

Betreff Vertragsanpassung der Schulbauprojekte im Mietmodell

Dezernat/e

☐ Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="radio"/> Tagesordnung A | Tagesordnung B <input type="radio"/> |
| <input type="checkbox"/> Umdruck nur für Magistratsmitglieder | |
| <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> öffentlich | nicht öffentlich <input type="radio"/> |
| <input type="checkbox"/> wird im Internet / PIWi veröffentlicht | |

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

A Finanzielle Auswirkungen

26-V-40-0001

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

☒ keine finanziellen Auswirkungen verbunden☐ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel

☐ rot

☐ grün

abs.:

in %:

II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling

5

Investition

Instandhaltung

abs.:

in %:

III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um

1

7 Mehrkosten

1

budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt- kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperre, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
Summe einmalige Kosten:						
Summe Folgekosten:						

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

--

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Mit der Sitzungsvorlage soll einer neuen Formulierung des § 2 Rahmenvertrag des Vertragswerkes "Mietmodell" im Projekt IGS-Bierstadt zugestimmt werden, die auch auf andere bereits bestehende und künftige Mietverträge übertragen werden soll. Die Mietzahlung wird darin mit dem Beginn der Tilgungszahlung synchronisiert werden.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass:
 - 1.1. die WiBau im sogenannten Mietmodell Schulen zur langfristigen Vermietung an die LHW errichtet.
 - 1.2. sich aktuell 10 Schulgebäude parallel in der Bauphase befinden. Diese haben ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 290 Mio. €
 - 1.3. es auf Grund der aktuellen Marktsituation weiterhin zu Terminverzögerungen und Kostensteigerungen in den einzelnen Bauprojekten kommt. Diese führen zu notwendigen Erhöhungen der Darlehenssumme und zu einer Verschiebung von Mietzahlungen an die WiBau.
 - 1.4. die Kostensteigerungen in den Projekten zu einem erhöhten Finanzierungsvolumen führen. Die Banken den Kreditrahmen nur erhöhen, wenn eine Zusage der Landeshauptstadt Wiesbaden vorliegt, dass diese erhöhten Mieten übernommen werden.
 - 1.5. Zeitverzögerungen in den Projekten dazu führen, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden, nach derzeitigem Vertrag, später (Nutzungsbeginn) mit den Mietzahlungen an die WiBau beginnt. Dadurch entsteht eine Diskrepanz zwischen Tilgung und Mietzahlung, was zu dauerhaftem Liquiditätsdefizit bei der WiBau führt. Eine Verschiebung des Tilgungsbeginns an die Mietzahlungen seitens der Banken bisher in vielen Fällen nicht mitgetragen wird.
 - 1.6. sollte die WiBau den Banken den Nachweis der gesicherten Projektfinanzierung nicht mehr erbringen, das Risiko besteht, dass die Kreditauszahlungen eingestellt werden. Die dadurch entstehende Nicht-Finanzierbarkeit eines oder mehrerer Projekte würde zwangsläufig einen Baustopp nach sich ziehen und eine unmittelbare Existenzbedrohung durch Zahlungsunfähigkeit darstellen. Vor diesem Hintergrund ist die Mietvertragsanpassung zeitkritisch.
 - 1.7. Kreditauszahlungen in den Projekten Hebbelschule, als auch Grundschule Wettiner Straße bereits teilweise eingestellt wurden, weil die Kompensation von zeitlichen Verschiebungen noch nicht durch eine entsprechende Mietvertragsanpassung unterlegt werden konnten.
 - 1.8. die mit der WiBau geschlossenen Standard-Verträge (Rahmenvertrag) dieser Problematik grundsätzlich noch keine Rechnung tragen, sodass eine bedarfsgerechte Vertragsmodifizierung erforderlich wird.

- 1.9. dass dieses Modell als Finanzierungsmodell evaluiert und angepasst werden sollte. Hierzu werden Gespräche mit Dezernat III, dem Schulamt und der WiBau geführt. Über deren Ergebnisse wird in einer der nächsten Finanzvorlagen informiert.

Es wird beschlossen, dass:

1. die Verträge mit der WiBau dahingehend angepasst werden, dass der Mietzahlungsbeginn fix vereinbart wird, unabhängig vom Nutzungsbeginn. Dies betrifft auch die Anpassung von bereits geschlossenen Mietverträgen (IGS Bierstadt Nord, Grundschule Wettiner Straße, Kohlheckschule, u. w.). Dez. III/40 i. V. m. Dez. V/WiBau beauftragt werden, entsprechende Mietvertragsanpassungen vorzunehmen.
2. die LHW zu Gunsten der WiBau die Übernahme von modifizierten 80%-Bürgschaften für die Nachfinanzierungsdarlehen „Hebbelschule“ und „Martin-Niemöller-Schule“ in Aussicht stellt. Zu gegebener Zeit müssen die Einzelvorlagen zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Diese legen u. a. die Höhe der Avalprovision fest.

D Begründung

Die Modifizierung des § 2 Rahmenvertrag des Vertragswerkes im Hinblick auf die Synchronisation des Mietbeginns mit dem Tilgungsbeginn zur Kompensation der Zeitverzögerungen führen insofern nicht zu einer zusätzlichen Haushaltsbelastung, da im Haushalt die regulären Mietzahlungen zu dem ursprünglich vorgesehenen Zeitpunkt im Haushalt geplant wurden.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Mietzahlungen an die WiBau stellen eine Finanzierungsmiete dar. Dieses Modell aus Sicht der WiBau nur dann erfolgreich funktioniert, wenn einerseits die LHW für die erforderlichen Darlehensmittel entsprechende Ausfallbürgschaften bereitstellt und andererseits die Mietzahlungen der LHW an die WiBau deckungsgleich mit den Zahlungsströmen der WiBau für die Darlehensfinanzierungen sind. Die geringe Ausstattung der WiBau mit Eigenmitteln schließt bislang aus, dass zeitliche Verschiebungen oder Mehrkosten eigenständig durch die WiBau kompensiert werden können.

Dies macht eine mietvertragliche Regelung erforderlich, die eine Liquiditätsunterdeckung der WiBau ausschließt. Diese soll so ausgestaltet sein, dass der Beginn der Mietzahlung (unabhängig vom tatsächlichen Übergabetermin) analog zum Tilgungsbeginn festgelegt werden soll. Bis zum tatsächlichen Nutzungsbeginn wird die Zahlung (im Falle einer eintretenden Bauzeitverzögerung) als Mietvorauszahlung deklariert und am Mietvertragsende auf die Miete angerechnet (zu diesem Zeitpunkt müssen bei der WiBau keine Tilgungsleistungen mehr erfolgen). Die LHW hat dadurch keinen wirtschaftlichen Nachteil und die WiBau gleichzeitig ihre Kapitaldienstfähigkeit für das Projekt sichergestellt.

Finanzierungslücken nur dann wirksam ausgeschlossen werden können, wenn eine bedarfsgerechte Flexibilisierung durch Vertragsanpassung in Form der Synchronisation des Mietzahlungsbeginns mit dem Tilgungsbeginn erfolgt. Damit wird sowohl die Fertigstellung des Baus als auch grundsätzlich die Ermöglichung eines Projektes sichergestellt. Gleichzeitig wird die Aufnahme eines solchen Standard-Passus die Verwaltungseinheiten von Schulamt und WiBau in die Lage versetzen, auf Entwicklungen flexibler und zeitnah zu reagieren; die bisherige Praxis löst bei jedem Einzelfall einen hohen Arbeitsaufwand auf allen Ebenen aus.

Aufgrund des betragsmäßig hohen Finanzierungsvolumens im Falle des Schulcampus Bierstadt seitens der WiBau umso mehr die Anforderung besteht, den Mietvertragspassus zur Angleichung von Tilgungs- und Mietzahlungsbeginn aufzunehmen, um den höheren finanziellen Risiken im Falle von unerwarteten Verzögerungen zu begegnen.

III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Alternative I: Sowohl zur Deckung der Mehrkosten als auch zur Kompensierung der durch die Bauzeitverzögerungen entstehenden Liquiditätsunterdeckungen bei der WiBau (Auseinanderfallen von Tilgungsbeginn und Mietbeginn) wäre eine einmalige oder eine sukzessive Eigenkapitalerhöhung bei der WiBau durch die LHW möglich. Der Umfang betrüge rund 14 Mio. €. Dies spart Zinskosten bei der WiBau und führt letztendlich nicht zu Mietsteigerungen für die LHW. Dagegen kommt es bei der LHW zu einer Liquiditätsbelastung und zu Opportunitätskosten aufgrund des Entfalls einer Kapitalanlagemöglichkeit. Die Bereitstellung der Eigenkapitalerhöhung ist auf Grundlage der derzeitigen Haushaltslage nicht zielführend.

Alternative II: Die Auszahlung entsprechender Mietvorauszahlungen wäre eine geeignete Übergangslösung, um die dadurch entstehende Finanzierungslücke zumindest temporär abzufedern.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtkämmerer