



Tagesordnung II Punkt 39 der öffentlichen Sitzung am 11. Februar 2026

Vorlagen-Nr. 26-V-40-0001

Vertragsanpassung der Schulbauprojekte im Mietmodell

Beschluss Nr. 0040

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.
2. Es wird beschlossen, dass:
- 2.1 die Verträge der Landeshauptstadt Wiesbaden mit der WiBau zum Mietmodell bei Schulbauten dahingehend angepasst werden, dass der Mietzahlungsbeginn jeweils mit dem Beginn der Tilgungszahlungen für die aufgenommene Finanzierung synchronisiert wird, unabhängig vom Nutzungsbeginn. Die vor Nutzungsbeginn entrichteten Mietzahlungen werden mit der Maßgabe als Mietvorauszahlungen deklariert, dass sich die Nutzungsdauer nach den geleisteten Zahlungen richtet und dementsprechend die vorab erfolgten Zahlungen am Mietvertragsende auf die Miete angerechnet werden. Diese Vertragsänderung erfolgt auch für bereits geschlossene Mietverträge (IGS Bierstadt Nord, Grundschule Wettiner Straße, Kohlheckschule, u. w.). Der Magistrat (Dez. III/40 i. V. m. Dez. V/WiBau) wird ermächtigt und beauftragt, die entsprechenden Vertragsanpassungen nach Maßgabe des Vorstehenden vorzunehmen.
- 2.2 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.

(antragsgemäß Magistrat 03.02.2026 BP 0105)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 11.02.2026
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 11.02.2026
im Auftrag

Dezernat III
Dezernat V
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock