



HESSISCHER LANDTAG

16. 01. 2007

Kleine Anfrage

des Abg. Schäfer-Gümbel (SPD) vom 27.11.2006

betreffend Veräußerung von Landesimmobilien in Gießen - Leo II

und Antwort

des Ministers der Finanzen

Vorbemerkung des Fragestellers:

Die Landesregierung hat die Veräußerung von Immobilien im Rahmen des zweiten Verkaufspakets (Gesamtvolumen 770.000.000 €) beschlossen. In einem zweiten Paket sollen nunmehr weitere Landesimmobilien in Gießen veräußert werden. Dazu gehören:

- Polizeipräsidium - Gießen - Ferniestraße,
- Amts-/Verwaltungsgericht, Staatsanwaltschaft - Gießen - Gutfleischstr., - Marburger Str., Ostanlage,
- Hess. Baumanagement - Gießen - Leihgesterner Weg,
- Behördenzentrum - Gießen - Schubertstraße.

Diese Vorbemerkung des Fragestellers vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie hoch sind zukünftig die monatlichen Mietkosten inklusive Nebenkosten für die oben genannten Liegenschaften?

Die monatliche Miete beträgt ein Zwölftel der vereinbarten jährlichen Miete, die laut Mietvertrag für die Liegenschaft

- Gießen, Ferniestraße 8 (Polizeipräsidium): 2.069.807,47 €,
(für das Grundstück und die bestehenden Gebäude)
zuzüglich ab 1. Januar 2010 (für den geplanten Neubau) 493.676,95 €,
- Gießen, Gutfleischstraße 1, Marburger Straße 2-4,
Ostanlage 7, 15, 17, 19 (Gerichte, Staatsanwaltschaft): 2.246.264,35 €,
- Gießen, Leihgesterner Weg 52 (Hess. Baumanagement
und Hess. Immobilienmanagement) 272.707,69 €,
- Gießen, Schubertstraße 60 (BHZ) 3.020.273,97 €

beträgt.

An den Vermieter müssen nach der vertraglichen Regelung Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung sowie für eine genauer spezifizierte Versicherung des Gebäudes (exclusive eines Versicherungsschutzes gegen Terrorismus) gezahlt werden. Diese Nebenkosten werden von dem Vermieter in Rechnung gestellt, ohne dass Vorauszahlungen zu leisten sind. Eine Angabe über die Belastung durch mietvertraglich geschuldete Nebenkosten kann also erst gemacht werden, sobald überhaupt Nebenkosten in Rechnung gestellt worden sind.

Weitere Nebenkosten (z.B. für Strom, Winterdienst, Reinigungskosten) entstehen direkt beim Land Hessen.

Frage 2. Welche jährliche Mietsteigerung ist für diese Immobilien vertraglich vereinbart bzw. wird von der Landesregierung für die Vertragslaufzeit erwartet?

Die einschlägige vertragliche Regelung lautet wie folgt:

"Die Miete ändert sich, sofern sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt,

gegenüber dem Stand bei Mietbeginn bzw. gegenüber dem bei der letzten Mietangleichung zugrunde gelegten Stand um mehr als 7,5 v.H. nach oben oder unten verändert hat. Die Änderung der Miete entspricht der prozentualen Veränderung des Verbraucherpreisindex zu dem Zeitpunkt, zu dem sich der vorgenannte Verbraucherpreisindex um mehr als 7,5 v.H. nach oben oder unten verändert hat.

Die Änderung der Miete wird bei Zugang eines schriftlichen Änderungsverlangens der begünstigten Partei bei der anderen Partei bis zum 30. Juni eines Jahres zum darauf folgenden Jahresersten wirksam, bei einem Zugang nach dem 30. Juni eines Jahres zum Jahresersten des übernächsten Jahres (Beispiel 1: Zugang des Änderungsverlangens am 12. April 2009, Wirksamkeit der Mietänderung zum 1. Januar 2010. Beispiel 2: Zugang des Änderungsverlangens am 15. November 2010, Wirksamkeit der Mietänderung zum 1. Januar 2012)."

Für die oben genannten vier Liegenschaften ist im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung - bei Annahme einer konstanten Inflationsrate von 1,25 v.H. jährlich - folgende Mietentwicklung (in €, p.a.) unterstellt worden:

Kurzbez.	Miete ab 1.1.2007	Miete ab 1.1.2013	Miete ab 1.1.2019	Miete ab 1.1.2025	Miete ab 1.1.2031
Ferniestr., Bestand	2.069.807	2.229.976	2.402.538	2.588.454	2.788.757
Ferniestr., Neubau	493.677 (Mietzahlung erst ab 1.1.2010)	531.879	573.038	617.381	665.156
Gerichte	2.246.264	2.420.087	2.607.361	2.809.127	3.026.507
Leihg. Weg	272.708	293.811	316.547	¹	¹
Schubertstr.	3.020.274	3.253.992	3.505.797	3.777.086	4.069.369

¹ für Zeiten nach dem erstmöglichen Kündigungstermin wurde die Mietentwicklung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht fortgeführt.

Wiesbaden, 21. Dezember 2006

Karlheinz Weimar