



# HESSISCHER LANDTAG

01. 08. 2006

## **Kleine Anfrage**

**der Abg. Schäfer-Gümbel (SPD) vom 21.06.2006**

**betreffend Veräußerung von Landesimmobilien in Gießen**

**und**

**Antwort**

**des Ministers der Finanzen**

### **Vorbemerkung des Fragestellers:**

Die Landesregierung hat die Veräußerung von zwei Immobilien (Behördenhaus, Marburger Straße 91; Regierungspräsidium, Landgraf-Philipp-Platz 1, 3-7) im Jahr 2005 (Drucks. 16/4603 vom 3. November 2005) im Rahmen eines ersten Verkaufspaketes (Gesamtvolumen 1.070.000.000 €) beschlossen. In einem zweiten Paket sollen nunmehr weitere Landesimmobilien in Gießen veräußert werden. Dazu gehören:

- Polizeipräsidium Gießen, Ferniestraße,
- Amts-/Verwaltungsgericht, Staatsanwaltschaft Gießen, Gutfleischstraße, Marburger Straße, Ostanlage,
- Hessisches Baumanagement Gießen, Leihgesterner Weg,
- Behördenzentrum Gießen, Schubertstraße.

Im Haushalt 2006 ist ein Transaktionserlös in Höhe von 770 Mio. € vorgesehen. Das Land Hessen wird in dem bereits praktizierten Verfahren Rückanmietungen vornehmen. Daraus ergeben sich Fragen zur Mietbelastung.

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

- Frage 1. Wie hoch sind die monatlichen Mietkosten inklusive Nebenkosten für die Liegenschaften Behördenhaus, Marburger Straße 91, Gießen, sowie Regierungspräsidium, Landgraf-Philipp-Platz 1, 3-7, Gießen?

Behördenhaus Marburger Str. 91, Gießen

Die monatliche Miete laut Mietvertrag beträgt 42.709 €.

An den Vermieter werden nach der vertraglichen Regelung Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung sowie für eine genauer spezifizierte Versicherung des Gebäudes (exklusive eines Versicherungsschutzes gegen Terrorismus) gezahlt. Die Nebenkosten werden von dem Vermieter in Rechnung gestellt, ohne dass monatliche Vorauszahlungen zu leisten sind. Eine Angabe über die auf Monate heruntergebrochene Belastung durch Nebenkosten kann also erst gemacht werden, wenn alle Nebenkosten in Rechnung gestellt worden sind.

Weitere Nebenkosten (z.B. für Strom, Winterdienst, Reinigungskosten) entstehen direkt beim Land Hessen; dafür sind in der Kostenplanung 2006 als sonstige im Mieter-Vermieter-Modell umlagefähige Betriebskosten intern 206.562,60 € kalkuliert worden.

Regierungspräsidium Landgraf-Philipp-Platz 1, 3-7, Gießen

Die monatliche Miete laut Mietvertrag beträgt 48.854 €.

An den Vermieter werden nach der vertraglichen Regelung Nebenkosten nach der Betriebskostenverordnung sowie für eine genauer spezifizierte Versicherung des Gebäudes (exklusive eines Versicherungsschutzes gegen Terrorismus) gezahlt. Die Nebenkosten werden von dem Vermieter in Rechnung gestellt, ohne dass monatliche Vorauszahlungen zu leisten sind. Eine Angabe über die auf Monate heruntergebrochene Belastung durch Nebenkosten kann also erst gemacht werden, wenn alle Nebenkosten in Rechnung gestellt worden sind.

Weitere Nebenkosten (z.B. für Strom, Winterdienst, Reinigungskosten) entstehen direkt beim Land Hessen; dafür sind in der Kostenplanung 2006 als sonstige im Mieter-Vermieter-Modell umlagefähige Betriebskosten intern 233.436 € kalkuliert worden.

Frage 2. Welche jährliche Mietsteigerung ist für diese Immobilien vertraglich vereinbart bzw. erwartet sie für die Vertragslaufzeit?

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 diesem Zeitpunkt.

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: Zugang des Änderungsverlangens am 15. November 2008, Wirksamkeit der Mietänderung zum 1. Januar 2010).

Frage 3. Welche Kalkulationsgrundlage - erwartete Monatsmiete inklusive Nebenkosten - liegt dem Veräußerungswunsch der Landesregierung für die Immobilien (Polizeipräsidium Gießen, Ferniestraße; Amts-/Verwaltungsgericht, Staatsanwaltschaft Gießen, Gutfleischstraße, Marburger Straße, Ostanlage, Hessisches Baumanagement Gießen, Leihgesterner Weg; Behördenzentrum Gießen, Schubertstraße) zugrunde?

In Abstimmung mit den für die Transaktion mandatierten immobilienwirtschaftlichen Beratern wurden Quadratmetermieten auf der Grundlage der heutigen Gießener Marktmieten für Büroflächen und ggf. unter Berücksichtigung von Besonderheiten der Ausstattung der Gebäude wegen der Nutzung durch Polizeidienststellen festgelegt. Auf dieser Grundlage beabsichtigt das Land die jährlichen Mietzahlungen mit dem Käufer und zukünftigen Vermieter zu vereinbaren. Die endgültigen Mieten werden erst nach Abschluss der Mietverträge mit dem Käufer und zukünftigen Vermieter feststehen.

Wiesbaden, 19. Juli 2006

**Karlheinz Weimar**