



HESSISCHER LANDTAG

09. 08. 2011

Kleine Anfrage

des Abg. Schmitt (SPD) vom 10.06.2011

betreffend Mietsteigerungen aufgrund von Indexklauseln der Mietverträge

und

Antwort

des Ministers der Finanzen

Vorbemerkung des Fragestellers:

Bei Verkauf und Rückmietung des Behördenzentrums Gutleutstraße in Frankfurt durch das Land wurde ein monatlicher Gesamtmietzins von 1.344.905 € vereinbart. Allerdings war Vertragsbestandteil auch eine Mietanpassungsklausel auf der Basis des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherindex (Drucks. 16/3259).

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

Frage 1. Wie lauten konkret die Anpassungsklauseln in den Mietverträgen für die oben genannte Immobilientransaktion sowie bei Leo I und Leo II?

Für die Immobilientransaktion des Jahres 2004 (Verkauf des Behördenzentrums Gutleutstraße) lautet die Anpassungsklausel in dem Mietvertrag:

"Verändert sich der vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelte Verbraucherpreisindex in Deutschland (Basis 2000 = 100) um mehr als 5 v.H. nach oben oder nach unten, so soll sich die Kaltmiete bei Mitteilung des Änderungsverlangens bis zum 30. Juni des Jahres in gleichem Umfang mit Wirkung des Jahresersten, der der schriftlichen Benachrichtigung über das Änderungsverlangen durch die begünstigte Partei folgt, verändern. Basis für die erste Veränderung ist der Stand des Index im Monat des Mietbeginns. Ausgangspunkt für die Berechnung der neuen Miethöhe ist bei der ersten Anpassung die in diesem Vertrag vereinbarte Kaltmiete und bei jeder weiteren Veränderung die bei der vorhergehenden Mietveränderung vereinbarte Kaltmiete."

Für die Immobilientransaktion des Jahres 2005 (LEO I) lautet die Anpassungsklausel in dem Mietvertrag:

"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 Verbrauchspreisindex zu diesem Zeitpunkt."

Für die Immobilientransaktion des Jahres 2006 (LEO II) lautet die Anpassungsklausel in dem Mietvertrag:

"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."

Frage 2. Hat mittlerweile ein Mieterhöhungsverlangen durch den Vermieter infolge einer Indexsteigerung stattgefunden?

Ja, inzwischen liegen Mieterhöhungsverlangen vor.

Frage 3. Für welche Immobilien erfolgte dieses?

Die Mieterhöhungsverlangen beziehen sich auf alle Immobilien der Immobilientransaktionen der Jahre 2004 bis 2006. Eine Auflistung der Objekte ist beigefügt.

Frage 4. Wie hoch ist das prozentuale Steigerungsverlangen bei den einzelnen Immobilien?

Das prozentuale Steigerungsverlangen für die Immobilientransaktion des Jahres 2004 (Behördenzentrum Gutleutstraße) beläuft sich auf 7,89 v.H.

Das prozentuale Steigerungsverlangen für alle Immobilien der Transaktion des Jahres 2005 (Leo I) beläuft sich auf 7,6 v.H.

Das prozentuale Steigerungsverlangen für alle Immobilien der Transaktion des Jahres 2006 (Leo II) beläuft sich auf 7,7 v.H.

Frage 5. Ab wann haben diese Mieterhöhungsverlangen zu Mieterhöhungen geführt bzw. werden zu Mieterhöhungen führen?

Das Mieterhöhungsverlangen für die Immobilientransaktion des Jahres 2004 (Behördenzentrum Gutleutstraße) hat ab 01.01.2009 zu Mieterhöhungen geführt.

Das Mieterhöhungsverlangen für die Immobilientransaktion des Jahres 2005 (Leo I) wird ab 01.01.2012 zu Mieterhöhungen führen.

Das Mieterhöhungsverlangen für die Immobilientransaktion des Jahres 2006 (Leo II) wird ebenfalls ab 01.01.2012 zu Mieterhöhungen führen.

Frage 6. Welche Mehrbelastungen in € hat das Land infolge der Mieterhöhungen bezogen auf die Gutleutstraße sowie Leo I und Leo II zu tragen?

Das Land hat infolge der Mieterhöhungen folgende Mehrbelastungen zu tragen:

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| Behördenzentrum Gutleutstraße | 1.272.832,20 € p.a. |
| Leo I | 4.200.847,10 € p.a. |
| Leo II | 3.296.468,26 € p.a. |

Frage 7. a) Wurde die Indexerhöhung in der Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie der Vergleichsrechnung zwischen Verkauf und Behalt der Immobilien berücksichtigt?
b) Falls nicht, wie sieht eine solche Vergleichsrechnung nunmehr aus?

Die Indexerhöhungen wurden sowohl in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen als auch in den Vergleichsrechnungen zwischen Verkauf und Behalt der Immobilien berücksichtigt.

Wiesbaden, 27. Juli 2011

In Vertretung:
Prof. Dr. Hölscher

| "LEO 0"-Liegenschaft | | |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Objekt Nr.lt. Mietver- trag | Ort | Straße |
| | Frankfurt am Main | BHZ Gutleutstraße |

| LEO I-Liegenschaften | | |
|--------------------------------------|----------------|--|
| Objekt Nr.lt. Mietver- trag | Ort | Straße |
| 1 | Frankfurt | Adickesallee 70 |
| 2 | Kassel | Steinweg 6 |
| 3 | Kassel | Grüner Weg 33 |
| 4 | Gießen | Marburger Str. 91 |
| 5 | Gießen | Landgraf-Philipp-Platz 1; 3-7 |
| 6 | Wetzlar | Frankfurter Str. 59-61 |
| 7 | Fulda | Am Rosengarten |
| 8 | Offenbach | Bieberer Str. 59 + 59 a |
| 9 | Langen | Zimmerstraße 27-29 |
| 10 | Bad Schwalbach | Emser Str. 27 |
| 11 | Darmstadt | Soderstraße 30 |
| 12 | Darmstadt | Klappacher Straße 143-145 |
| 13 | Groß-Gerau | Europaring 11-13 |
| 14 | Wiesbaden | Friedrich-Ebert-Allee 8 |
| 15 | Wiesbaden | Friedrich-Ebert-Allee 12 |
| 16 | Wiesbaden | Dostojewskistr. 4, 6, 8 + Hölderlinstr.1-3, 4, 5, 6 |
| 17 | Wiesbaden | Konrad-Adenauer-Ring (BHZ) |
| 18 | Wiesbaden | Rheingaustraße 186 |

| LEO II-Liegenschaften | | |
|--------------------------------------|--------------|--|
| Objekt Nr.lt. Mietver- trag | Ort | Straße |
| 1 | Bad Hersfeld | Hubertusweg 19 |
| 2 | Bad Hersfeld | Kleine Industriestraße 3 |
| 3 | Bad Homburg | Auf der Steinkaut 10-12 |
| 4 | Bensheim | Berliner Ring 35 |
| 5 | Darmstadt | Steubenplatz 14 |
| 9 | Friedberg | Homburger Straße 18 |
| 10 | Fulda | Washingtonallee 1,2,4,6 / Severingstr. 1,3,5 |
| 11 | Gießen | Ferniestraße 8 |
| 12 | Gießen | Gutfleischstraße 1, Marburger Str. 2-4, Ostanlage 7,15-19 |
| 13 | Gießen | Leihgesterner Weg 52 |
| 14 | Gießen | Schubertstraße 60 |
| 15 | Hofgeismar | Mantteufelanlage Geb. 2,3,4,16 |
| 16 | Hofheim | Nordring 4-10 |
| 17 | Hofheim | Zeilsheimer Straße 59 |
| 18 | Homburg/Efze | August-Vilmar-Straße 20 |
| 19 | Idstein | Gerichtsstraße 1 und 2 |

| | | |
|----|---------------|---|
| 20 | Kassel | Friedrich-Ebert-Str. 106 |
| 21 | Kassel | Frankfurter Str. 7-9 |
| 22 | Kassel | Knorrstraße 32 und 34 |
| 23 | Korbach | Medebacher Landstraße 29 |
| 24 | Mainz-Kastell | Wiesbadener Str. 99-103 |
| 25 | Marburg | Raiffeisenstraße 1 und 7 |
| 26 | Marburg | Robert-Koch-Straße 5-17 |
| 27 | Marburg | Universitätsstraße 48-50 |
| 28 | Michelstadt | Erbacher Straße 46-48 |
| 29 | Rüsselsheim | Eisenstraße 60 |
| 30 | Rüsselsheim | Johann-Sebastian-Bach Str. 45 |
| 31 | Wetzlar | Schanzenfeldstr. 8 / Gg-Friedr.-Händel-Str. 3,5+7 |
| 32 | Wiesbaden | Kaiser-Friedrich-Ring 75 |
| 33 | Wiesbaden | Luisenplatz 5,10/ Luisenstraße 30,34 |
| 34 | Wiesbaden | Mosbacher Str. 55 |
| 35 | Wiesbaden | Rheinstraße 35-37 |
| 36 | Wiesbaden | Schaperstraße 16 |
| 37 | Wiesbaden | Schönbergstraße 100 |
| 38 | Wiesbaden | Willy-Brandt-Allee 2 |
| 39 | Wiesbaden | Willy-Brandt-Allee 20-22 |