



g. Kniola

Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen

Der Minister

An die
Präsidentin des Landtags
Nordrhein-Westfalen
Platz des Landtags 1
4000 Düsseldorf

Breite Straße 31
4000 Düsseldorf 1
Telefon
(0211) 837-04
Durchwahl 4534
(0211) 837-
Aktenzeichen

Z A 2.2124

Datum

23. Nov. 1992

Betreff: Parlamentarische Beratung des Haushaltsentwurfs 1993
hier: Einzelplan 15 des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr
Bezug: Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 04.11.1992
Anlagen: - 120 -

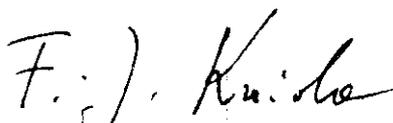
Sehr geehrte Frau Präsidentin,

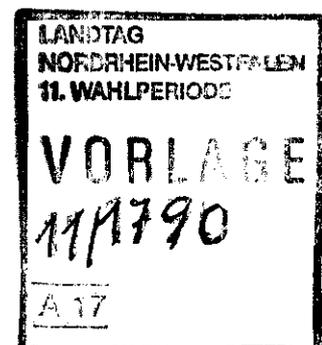
zur Unterrichtung der Mitglieder des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen überreichte ich zwei Vermerke mit den erbetenen Informationen über

- die Entwicklung der Mieten für die Dienstgebäude des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr sowie des Ministeriums für die Gleichstellung von Frau und Mann und
- die Nutzung der Schlösser Augustusburg und Falkenlust in Brühl durch Bund, Länder und Sonstige.

Ich bitte, die Überdrucke an die Mitglieder des Ausschusses weiterzuleiten.

Mit freundlichen Grüßen


(Franz-Josef Kniola)



Betr.: Kapitel 15 010 Titel 518 10;
hier: Darstellung der Mietentwicklung für die
Dienstgebäude des MSV und des MGFM

I.

Allgemeines

Die Mietentwicklung für Büroraum richtet sich nach den Kräften des Marktes.

Ähnlich wie in den Vorjahren verzeichnete der Düsseldorfer Markt für Büroflächen 1990 und 1991 wiederum einen deutlichen Anstieg des Mietpreisniveaus.

Die durchschnittliche Quadratmetermiete stieg gegenüber 1989 in 1990 um 10 % und in 1991 gegenüber 1990 um weitere 8-10 %. In 1992 stieg der Quadratmeterpreis im Zusammenhang mit einer Angebotsausweitung im Durchschnitt um 5 %.

(Quellen: Institut für Wohnungsrecht und Wohnungswirtschaft an der Universität zu Köln/Aengevelt Immobilien KG, Düsseldorf).

II.

Mietvertragssystem

Es gibt zwei Mietverträge, einen für das Dienstgebäude Breite Straße 29-31/Bastionstraße 26 und einen für das Dienstgebäude Breite Straße 27.

In Abstimmung mit dem für Liegenschaften federführenden Finanzministerium sind jeweils Mietanpassungsklauseln vereinbart worden.

...

Diensgebäude Breite Straße 29-31/Bastionstraße 26

Im Mietvertrag sind folgende Vereinbarungen getroffen worden:

"Die Höhe der Grundmiete wird an eine Wertsicherungsklausel gebunden. Die Berechnung der Mietzinsanpassung erfolgt auf der Grundlage des Lebenshaltungskostenindex von 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalten mit mittlerem Einkommen (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden). Dieser Preisindex basiert auf den Lebenshaltungskosten 1976 = 100 Punkte. Ausgangspunkt ist der Indexstand im Monat Januar 1983 mit 131,5 Punkten.

Steigt oder fällt dieser Index ab diesem Zeitpunkt um mehr als 10 %, so erhöht oder ermäßigt sich der Grundmietzins um 70 % der jeweiligen prozentualen Indexveränderung. Zeitpunkt der Mietveränderung ist der erste Monat nach dem Erreichen der Veränderung von 10 %. Das gilt auch für den Fall, daß die Vertragspartner die Veränderung übersehen haben sollten. Der dann erreichte Index ist Basis für die weitere Anwendung dieser Vertragsklausel. Im Falle der Erhöhung dieses Mietzinses hat der Vermieter - im Falle der Ermäßigung der Mieter - dem anderen Vertragspartner diese Änderung unter Vorlage einer Berechnung mitzuteilen. Sollte der Preisindex vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden umbasiert und in seiner bisherigen Form nicht mehr fortgeführt werden, so tritt an seine Stelle der ihm am nächsten kommende neue Index."

Ergänzend hierzu wurde vereinbart, daß "Ausgangspunkt für künftige Erhöhungen der Indexstand April 1989 mit 145,4 Punkten" ist.

Des weiteren ist mietvertraglich vereinbart, daß

"Wertverbesserungen, soweit diese an dem Mietobjekt zu Lasten der Vermieterin und auf Veranlassung des Mieters vorgenommen werden, mit einem Mietzuschlag in Höhe von 8 % p.a. für die aufgewendeten Investitionskosten zu der bisherigen monatlichen Grundmiete hinzugerechnet werden."

Darüberhinaus ist mietvertraglich vereinbart, daß

"jedwede Grundsteuererhöhung nach dem Zeitpunkt des Abschlusses des ersten Mietvertrages zu der Grundmiete hinzuzurechnen und zu zahlen ist."

Dienstgebäude Breite Straße 27

Im Mietvertrag ist folgende Vereinbarung getroffen worden:

Beide Vertragspartner können eine Überprüfung des Mietzinses verlangen, sobald sich der Lebenshaltungskostenindex für die Bundesrepublik Deutschland (4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt mit mittlerem Einkommen, Basis 1980 = 100), herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluß oder bei der letzten Neuvereinbarung um mehr als zehn Punkte nach oben oder nach unten verändert hat.

Vorstehende Veränderungen sind Anlaß, nicht Maßstab der Überprüfung des Mietzinses. Maßgeblich sind die für vergleichbare Objekte am Markt erzielbaren Mieten, und zwar deren Mietpreisniveau für den Monat, der dem Antragsmonat, d.h., dem Monat, in dem das Mietänderungsverlangen dem anderen Vertragspartner zugegangen ist, vorangeht.

Kommt keine Einigung der Parteien über die Änderungsvoraussetzungen für einen neuen Mietzins zustande, so entscheidet auf Antrag einer der Parteien ein von der Industrie- und Handelskammer Düsseldorf zu benennender vereidigter Sachverständiger als Schiedsgutachter darüber, ob und in welcher Höhe eine Veränderung des Mietpreisniveaus für vergleichbare Objekte eingetreten ist. Die Entscheidung ist für beide Parteien bindend. Die hierdurch entstehenden Kosten werden geteilt."

III.

Gebäudenutzung

Die beiden Gebäude werden überwiegend vom MSV genutzt. Die Gesamtfläche beider Dienstgebäude beträgt 11.157,05 qm, von denen 9.152 qm vom MSV und 2.005 qm vom MGFM genutzt werden.

Gemäß Nr. 1.12 VV zu § 64 LHO obliegt die Haus- oder Grundbesitzverwaltung dem MSV, da dieses den größten Nutzflächenanteil innehat; das MSV trägt daher die Miete und die Bewirtschaftungskosten. Sie sind in Kapitel 15 010 Titel 518 10 und 517 10 mit veranschlagt.

Neben den beiden v.g. Dienstgebäuden wurde für eine Gruppe der Staatshochbauabteilung vorübergehend eine Büroetage zu Lasten des Epl. 15 angemietet. Hierfür sind in 1990 und 1991 (Mietzeitdauer 01.07.1990 bis 31.03.1991) 52.164,00 DM verausgabt worden.

...

IV.

Mietpreisentwicklung

Die monatliche Grundmiete betrug für die beiden Gebäude pro Quadratmeter Fläche (HNF, NNF, VF)

	<u>1989</u>		<u>1992</u>
Breite Straße 29 - 31/Bastionstraße 26 DM	17,58	DM	19,83
Breite Straße 27	DM 28,65	DM	32,96

Dies entspricht für das Dienstgebäude Breite Straße 29-31/Bastionstraße 26 in den Jahren 1989 bis 1992 einer Mietsteigerung von rd. 13 % und für das Dienstgebäude Breite 27 in dem gleichen Zeitraum einer Mietsteigerung von rd. 15 %. Dabei war auch eine Mieterhöhung von jährlich rd 260.000 für das Dienstgebäude Breite Straße 27 aufgrund der Festsetzung des Schiedsgutachtens vom 11. März 1992 zu akzeptieren, nachdem der Vermieter zuvor das rd. Vierfache als Mieterhöhung gefordert hatte.

Die Mietzahlungen für die vom MSV und vom MGFM genutzten Dienstgebäude für die Jahre 1989 bis 1993 sind aus nachstehender Übersicht ersichtlich:

Zusammenstellung

Jahr	Ist (93 = Soll) DM	Breite Str. 29-31 Bastionstr. 26 DM	Breite Str. 27 DM	Kasernenstr. Büroetage DM
1989	3.548.281,05	1.550.289,05	1.997.992,--	
1990	3.542.947,48	1.558.179,40	1.949.992,--	34.776,00
1991	3.810.961,48	1.723.581,40	2.069.992,--	17.388,00
1992	4.508.700,--	1.804.045,90	2.704.654,10	
1993	4.292.700,--	1.786.371,90	2.506.328,10	

Die Entwicklung im einzelnen ergibt sich aus der Anlage.

V.

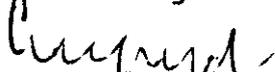
Zusammenfassung

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, der Auswertung der Vergleichsmieten und der Marktlage sowie unter Beachtung der bestehenden Mietverträge sieht das MSV die derzeitigen Mieten für die Dienstgebäude als angemessen an.

Das vorliegende Schiedsgutachten vom 11. März 1992 hat dies bestätigt. Es sagt u.a. aus, daß sich für die maßgebende Düsseldorfer Innenstadtlage (Randlage Bankenviertel) für die Jahre 1989, 1990 und 1991 ein durchschnittlicher Preisanstieg von ca. 35 % feststellen läßt." Ferner: " Die Übertragung auf ein bestimmtes Objekt ist damit aber auch nur tendenziell und nicht etwa global möglich." Diese Dynamik basiere "vor allem auf der Entwicklung in der "gehobenen Preiskategorie", zu der auch die Standorte der Dienstgebäude des MSV einzubeziehen sind."

Die Mietenentwicklung für die vom MSV und vom MGFM genutzten Gebäude muß daher auch im Vergleich mit der oben unter I. dargestellten Mietenentwicklung des gesamten Düsseldorfer Marktes für Büroflächen (Anstiege 1990 um 10 %, 1991 um 8 bis 10 % und 1992 um 5 %) insgesamt als günstig angesehen werden.

Im Auftrag


(Crefeld)

Anlage

Darstellung der Mietentwicklung für die Dienstgebäude des MSV 1989 bis 1993

1. Dienstgebäude Breite Straße 29 - 31/Bastionstraße 26

Jahr	Ist	Erläuterungen
1989	1.550.289,05	-----
1990	1.558.179,40	Mieterhöhung aufgrund von Wertverbesserungen
1991	1.723.581,40	Mieterhöhung in Höhe von DM 110.112,00 und DM 55.056,-- Nachzahlung für 01.05.1989-28.02.1990 aufgrund der Wertsicherungsklausel
1992	1.804.045,90	Nachzahlung DM 55.056,-- für 01.03.1990 bis 31.12.1990 aufgrund der Wertsicherungsklausel Mieterhöhung in Höhe von DM 75.430,-- ab 01.05.1992 aufgrund der Wertsicherungsklausel
	Soll DM	
1993	1.786.371,90	-----

2. Dienstgebäude Breite Straße 27

Jahr	Ist	Erläuterungen
1989	1.997.992,--	Davon Nachzahlung in Höhe von DM 48.000,-- Hausverwaltungskosten für 1988
1990	1.949.992,--	-----
1991	2.069.992,--	Mieterhöhung DM 120.000,-- ab 01.05.1991 als Abschlagszahlung aufgrund des in Auftrag gegebenen Schiedsgutachtens
1992	2.704.654,10	Mieterhöhung DM 52.923,-- als Restmietzahlung für 1991 aufgrund des vorliegenden Schiedsgutachtens; Mieterhöhung DM 219.264,-- als Nachzahlung für 1988 bis 1991 aufgrund der Erhöhung der Grundsteuer (DM 54.816,24 p.a.) Mieterhöhung DM 61.963,-- aufgrund der Erhöhung der Grundsteuer für 1992; Mieterhöhung DM 87.879,-- aufgrund der Nachforderung der Feuerversicherungsprämie für 1988 bis 1991; Mieterhöhung DM 24.004,-- Feuerversicherungsprämie für 1992; Mieterhöhung DM 9.987,-- aufgrund der Forderung der Straßenreinigung (DM 2.496,96 p.a.) für 1988 bis 1991; Mieterhöhung DM 3.182,-- Straßenreinigung für 1992; DM 36.070,35 Honorar für das Schiedsgutachten (hälftig).

2. Dienstgebäude Breite Straße 27

Jahr	Soll DM	Erläuterungen
1993	2.506.328,10	zu erwartende Mieterhöhung aufgrund Mietanpassungsklausel

3. Büroetage Kasernenstraße

1990	34.776,00
1991	17.388,00

Betr.: Nutzung der Schlösser Augustusburg und Falkenlust

Der Regierungspräsident Köln hat einen Bericht der Verwaltung der Schlösser Augustusburg und Falkenlust in Brühl übermittelt, aus dem sich folgendes ergibt:

Die Nutzung der Schlösser Augustusburg und Falkenlust ist durch Benutzungsordnung vom 1. August 1986 (MBl.NW. 1986 S. 1544) geregelt. Beide Schlösser sind nach der Benutzungsordnung primär als Museen zu nutzen. In Ausnahmefällen kann der Regierungspräsident in Köln die Vermietung des Schlosses Augustusburg zulassen, wenn sie kulturellen Veranstaltungen von überörtlicher Bedeutung und Vereinigungen mit satzungsgemäßer kultureller Zielsetzung oder der Veranstaltung von Konzerten dient, die dem kulturgeschichtlichen Charakter des Schlosses angemessen sind.

Als Höchstgrenzen sind in der Benutzungsordnung festgelegt:

24 Schloßkonzerte

8 sonstige Veranstaltungen.

In den Monaten November bis April ist die Überlassung ausgeschlossen.

Für protokollarisch-repräsentative Veranstaltungen des Bundes gelten hingegen die zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen und dem Bund geschlossenen Vereinbarungen. Diese sind am 18./26.04.1984 zwischen dem Chef der Staatskanzlei und dem Chef des Protokolls des Auswärtigen Amtes abgeschlossen worden.

Auf der Grundlage der Benutzungsordnung und der weiteren Vereinbarungen haben in 1992 im Schloß Augustusburg folgende Veranstaltungen stattgefunden:

1. Mai bis September 1992

20 Schloßkonzerte

24.05.1992

20.06.1992

09.09.1992

17.09.1992

26.09.1992

Verein der Brühler
Schloßkonzerte
Festveranstaltung Bundes-
verband Deutscher
Stahlhandel
Verleihung der Europa-
plakette an die Stadt Brühl
Festveranstaltung Verband
Deutscher Antiquare
Festveranstaltung Deutsche
Bank
Konzert der Süd^{et}deutschen
Landmannschaft

Am 03.07.1992 hat der Ministerpräsident des Landes einen Empfang auf Schloß Augustusburg gegeben.

2. Staatsempfänge der Bundesrepublik Deutschland

30.03.1992

07.09.1992

19.10.1992

Polen
Malaysia
Großbritannien

Eine Vermietung von Schloß Falkenlust ist auch im Jahre 1992 nicht erfolgt.

In Auftrag



Kahler