

**Beschlussvorlage Nr. B-146/2019**

**Einreicher:**  
Dezernat 1/Amt 37

**Gegenstand:**

Abschluss eines Mietvertrages für das Feuerwehrgerätehaus Röhrsdorf, Limbacher Straße 25a

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			öffent- lich/ nichtöffentlich	bestä- tigt	abge- lehnt
Ortschaftsrat Röhrsdorf	08.05.2019	öffentlich			
Verwaltungs- und Finanzausschuss	09.05.2019	öffentlich			

Sven Schulze  
Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:

ja

nein

Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt

Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)

Maßnahmenummer

1	2	6	1	0	0	0	•	4	2	3	1	1	0	0	0

Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme

EUR

Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen

EUR

Finanzbedarf ist

gesichert

nicht gesichert

Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite

Gesetzliche Grundlagen:


Bereits gefasste Beschlüsse sind betroffen:

Beschlusnummer	Beschluss-Datum	Beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern

An der Erarbeitung der Vorlagen wurden beteiligt:


**Beschlussvorschlag:**

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss eines Mietvertrages für das Feuerwehrgerätehaus Röhrsdorf, Limbacher Straße 25a auf der Grundlage des Mietangebots der Summit Real Estate Delta GmbH.

**Begründung:**

Das Objekt Limbacher Straße 25a wird seit 1996 als Feuerwehrgerätehaus durch die Freiwillige Feuerwehr Röhrsdorf genutzt.

Der Abschluss des damaligen Mietvertrages erfolgte durch die Gemeinde Röhrsdorf. Mit der Eingemeindung im Jahr 1999 wurde der Vertrag durch die Stadt Chemnitz als Rechtsnachfolgerin weitergeführt. Dieser bestehende Mietvertrag beinhaltet Konditionen, welche aus heutiger Sicht wirtschaftlich nachteilig für die Stadt und nicht marktüblich sind.

Zum einen liegen die Mietkonditionen weit über der Vergleichsmiete für derartige Objekte, zum anderen wurde dieses Mietverhältnis auf die Dauer von 25 Jahren fest abgeschlossen. Die erste Kündigungsmöglichkeit besteht nach Ablauf von 24 Jahren, dies wäre am 31.05.2020 zum 31.05.2021. Des Weiteren war eine Wertsicherungsklausel enthalten. Demnach erfolgte die Anpassung der Miete mit 60 % der Index-Veränderung.

Der Vertrag enthält eine Kaufoption, die der Stadt Chemnitz das Recht einräumt, nach Ablauf von 25 Jahren, das Gebäude zum Preis der Brutto-Baukosten inkl. Mehrwertsteuer, Bauzeitinsen und Bauzeitgrundstückspacht zu kaufen. Über das Grundstück würde ein Erbpachtvertrag geschlossen. Die damaligen Baukosten inkl. Bauzeitinsen und Grundstückspacht betragen ca. 3,7 Mio. DM, d. h. es besteht ein Vorkaufsrecht zu rd. 1,8 Mio. €. Der Verkehrswert liegt deutlich unter diesem Wert.

Im Jahr 2007 erfolgte ein Vermieterwechsel. Die Fa. Summit Real Estate Delta GmbH ist seit diesem Zeitpunkt der Vermieter. Im Jahr 2018 betrug die jährliche Miete 198.042 €.

Im Kontext der Kündigungsmöglichkeit zum 31.05.2020 hat das Dezernat 1 mit dem Vermieter im April 2018 Verhandlungen aufgenommen, um eine Verbesserung der Mietkonditionen zu erreichen. Nach intensiven Gesprächen liegt nunmehr ein neues Mietvertragsangebot vor, welches bereits ab 01.06.2019 und damit ca. zwei Jahre vor Ende des bisherigen Mietzeitraumes gelten soll. Vorgesehen ist ein schrittweises Absinken der Miete auf ein marktübliches Niveau.

Der Ortschaftsrat Röhrsdorf und die Freiwillige Feuerwehr Röhrsdorf waren involviert und tragen das Verhandlungsergebnis mit. Somit kann der traditionsreiche und bekannte Standort des Feuerwehrhauses bei verbesserten wirtschaftlichen Konditionen erhalten werden.

Durch den neuen Mietvertrag belaufen sich die Einsparungen zum derzeitigen Mietvertrag bis zum Ende der Erstlaufzeit, d. h. bis zum 31.05.2021 auf insgesamt 125.304 €.

**Vertragseckpunkte**

Grundstück:	Limbacher Straße 25a
Gemarkung:	Röhrsdorf
Flurstück:	209/7
Mietgegenstand:	gesamtes Grundstück mit Gebäude
Raumfläche:	1.017,97 m <sup>2</sup> (Mietzinsfläche)
Vermieter:	Summit Real-Estate Delta GmbH
Mieter:	Stadt Chemnitz

Beginn der Mietzahlung:	01.06.2019
Mietzins:	beginnend mit 12 €/m <sup>2</sup> Raumfläche; Reduzierung von jeweils 1 €/m <sup>2</sup> /Jahr bis 01.01.2024 ab 01.01.2025 Erhöhung um 1,5 % zum Mietzins von 2024
Grundmiete/Monat:	2019: 12.215,64 € (ab 01.06.2019) 2020: 11.197,67 € 2021: 10.179,70 € 2022: 9.161,73 € 2023: 8.143,76 € 2024: 7.125,79 €
Grundmiete/Jahr:	2019: 85.509,48 € (ab 01.06.2019) 2020: 134.372,04 € 2021: 122.156,40 € 2022: 109.940,76 € 2023: 97.725,12 € 2024: 85.509,48 €
Nebenkosten:	ausschließlich nach Betriebskostenverordnung
Instandhaltung:	Vermieter für Dach und Fach Kleinreparaturen und Schönheitsreparaturen Mietersache
Untervermietung:	zulässig
Wertsicherungsklausel:	keine
Vertragslaufzeit:	Der Vertrag beginnt am 01.06.2019 und endet am 31.12.2028, mit einer Verlängerungsoption für den Mieter von 2 x 5 Jahre