



06.02.2017
Seite 1 von 4

Aktenzeichen
bei Antwort bitte angeben
I A 4 - 5

**Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen**

Janello, Thomas
Telefon (0211) 4972 - 2123

Entwicklung der Miet- und Pachtzahlungen an den BLB NRW

**116. Sitzung des Haushalts- und Finanzausschuss des Landtags
NRW am 09.02.2017**

Die FDP-Landtagsfraktion hat im Zusammenhang mit den Entwicklungen der Miet- und Pachtzahlungen an den BLB NRW um die Beantwortung einiger Fragen gebeten.

Der Fragesteller bezieht sich auf ein Volumen an Miet- und Pachtzahlungen von rund 877 Millionen Euro. Daraus lässt sich schließen, dass sich die Fragen nur auf die Mieten und Pachten im Verwaltungsbau ohne die Mieten der Hochschulen beziehen. Die Antworten beziehen sich auf die im Haushaltsplan veranschlagten Mieten (Stand Haushaltsplanentwurf 2017 einschließlich Ergänzung vom 08.11.2016).

1. Frage: Wie sind die Angaben der Mietfläche und Jahresmiete bei den Titeln 518 01 und 518 04 im Haushaltsplan jeweils definiert?

2. Frage: Sind die Angaben von Mietfläche und Jahresmiete bei den Titeln 518 01 und 518 04 im Haushaltsplan identisch definiert? Wenn nein: Worin liegt der Unterschied?

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

Nach den haushaltsrechtlichen Vorgaben des Gruppierungsplanes werden bei den genannten Titeln folgende Ausgaben veranschlagt:

Titel 518 01: Mieten und Pachten für Grundstücke, Gebäude und Räume

Titel 518 04: Mieten und Pachten an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Der Landeshaushalt enthält zu den genannten Titeln in der Regel zusätzliche Erläuterungen. Hierfür existieren keine generellen Vorgaben, die Angaben werden vielmehr bei der Haushaltsaufstellung zwischen Fach- und Finanzressort abgestimmt. Es werden zumeist Mietflächen und objektbezogene Jahresmieten angegeben und die jeweiligen Bezugsgrößen benannt.

Im Regelfall wird die Mietfläche laut Mietvertrag angegeben. Die genannte Jahresmiete ist die Kaltmiete ohne Nebenkosten. Davon mag es Abweichungen im Einzelfall bei den Anmietungen von fremden Dritten (so genannten Fremdanmietungen) geben, wenn der Mietvertrag eine Warmmiete vorsieht.

3. Frage: Welche durchschnittliche Jahresmiete pro Quadratmeter zahlt das Land je Ressort und insgesamt an den BLB NRW?

4. Frage: Welche durchschnittliche Jahresmiete pro Quadratmeter zahlt das Land je Ressort und insgesamt an andere Vermieter?

Aus dem Landeshaushalt lassen sich die veranschlagten Mieten an den BLB NRW und die veranschlagten Fremdmieten - auch ressortweise - ermitteln.

Daraus lässt sich rechnerisch durch Division mit der Mietfläche eine Jahresmiete pro Quadratmeter ableiten. Ein solcher holzschnittartiger Durchschnittswert wäre allerdings wenig aussagekräftig. Die bloße Rechenoperation über ganze Einzelpläne hinweg würde den heterogenen Gegebenheiten im städtischen und ländlichen Raum, bei Neu- und Bestandsmieten und den vielfältigen Besonderheiten in der Gebäudetypologie der Landesbauten (z.B. JVAen, Labore, Rechenzentren, Polizeidienststellen unterschiedlicher Art) nicht gerecht.

Zur Beantwortung der Fragen 3 und 4 ist gleichwohl eine entsprechende Darstellung in **Anlage 1** beigefügt.

5. Frage: Wie hat sich der durchschnittlich gezahlte Quadratmetermietpreis an den BLB NRW jeweils jährlich in den Jahren 2010 bis 2017 entwickelt?

6. Frage: Wie hat sich der durchschnittlich gezahlte Quadratmetermietpreis an sonstige Vermieter jeweils jährlich in den Jahren 2010 bis 2017 entwickelt?

Eine Darstellung der Entwicklung des durchschnittlichen Jahresquadratmetermietpreises ist nach dem vorhandenen Datenbestand erst ab dem Jahr 2014 möglich und als **Anlage 2** beigefügt.

7. Frage: Welche Erkenntnisse liegen dem FM darüber vor, ob der BLB NRW insgesamt wirtschaftliche Mieten und Pachten vom Land verlangt?

Die Kabinetttvorlage vom 05.12.2000 zur BLB-Errichtung führt zur Ermittlung der Mieten aus:

„Zur Bewertung des Grundbesitzes des Landes ist zur BLB-Gründung mit der Fa. Dr. Seebauer & Partner ein sachverständiges Unternehmen beauftragt worden. Auf der Basis von Marktmieten sowie den aus den Gebäude- und Grundstückswerten abgeleiteten Finanzierungskosten zzgl. angemessener aus dem Marktvergleich abgeleiteter Kalkulationsansätze für die Verwaltung und Instandsetzung der Gebäude werden die Kaltmieten gebildet. Keinesfalls erfolgt eine kostendeckende Überwälzung der tatsächlichen Personal- und Sachkosten des Bau- und Liegenschaftsbetriebes NRW in der Miete, denn das wäre mit dem Grundgedanken, den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW von Anfang an unter Wettbewerbsdruck zu setzen, nicht vereinbar. Eine Kürzung der Miete gegenüber der sich aus der Bewertung ergebenden Miete wegen Instandhaltungsstau oder Mängeln wird bei der erstmaligen Festsetzung der Miete nicht vorgenommen.“

Die vermieteten Flächen des BLB NRW belaufen sich auf rund 10,7 Millionen qm. Daraus errechnet sich bei einem jährlichen Mieterlös von rund 1,4 Milliarden € (einschließlich Hochschulen) ein durchschnittlicher Mieterlös von rund 130,84 €/qm im Jahr oder 10,90 €/qm im Monat. Bei vielen Bestandsimmobilien ist dieser Mietzins geringer; bei manchen Immobilien höher.

Erstmals seit der BLB-Gründung im Jahr 2001 weist der BLB NRW durchgängig über mehrere Jahre (ab 2011 bis einschließlich 2015) positive Jahresergebnisse auf. Die Jahresergebnisse machen deutlich,

dass die Summe aller Erträge die Summe aller Aufwendungen seit 2011 durchgängig übersteigt. Das weist darauf hin, dass der BLB NRW über seinen Gesamtbetrieb und damit insgesamt wirtschaftlich arbeitet.

8. Frage: Welche grundsätzlichen Erkenntnisse liegen dem FM oder dem BLB NRW über ein Benchmarking der Liegenschaftsmieten des BLBs gegenüber den Mieten auf dem freien Markt vor?

Der BLB NRW hält eine Vielzahl von Gebäuden vor, die nicht marktgängig sind. Dazu zählen neben Justizvollzugsanstalten auch Hochschulen (vgl. Labore und Hörsäle) und Gerichte. Darüber hinaus bringen Polizeidienststellen und Finanzämter nicht selten Anforderungen mit sich, die Bürogebäude auf dem freien Markt nicht durchgängig anbieten. So weist ein Polizeipräsidium durch die polizeispezifischen Anforderungen und Einbauten einen hohen Anteil nicht marktgängiger Räumlichkeiten (vgl. Gewahrsam, Waffenkammer, Innenschießanlage, Hundezwinger) auf. Dadurch sind die Mieten der BLB-Gebäude nicht von vornherein vergleichbar mit Gebäuden des freien Marktes.

Unterstellt, dass BLB-Gebäude mit Gebäuden des freien Marktes vergleichbar wären, ergäben sich gleichwohl erhebliche strukturelle Unterschiede. So hat der BLB NRW im Gegensatz zum freien Markt insbesondere das Vergaberecht, baupolitische Landesziele, Klimaschutzziele und seinen gesetzlich verankerten Auftrag zur dauerhaften Landesunterbringung zu beachten. Mit dem gesetzlichen Auftrag ist sowohl eine umfassende Vermietung an Dritte als auch eine Veräußerung von in Nutzung für Landeszwecke befindlichen Grundstücken nicht vorgesehen. Diese strukturellen Unterschiede verhindern eine direkte Vergleichbarkeit von BLB-Mieten mit Mieten am freien Markt und damit ein entsprechendes Benchmarking.



Dr. Norbert Walter-Borjans

**Durchschnittliche Jahresmiete pro Quadratmeter lt. Haushaltplan 2017
- einzelplanweise gemäß Ansatz im Haushaltsplanentwurf 2017 zzgl. Ergänzung -**

Einzelplan	Fremdanmietungen	Anmietungen beim BLB NRW ¹⁾	Gesamtanmietungen
	durchschn. Jahresmiete pro m ²	durchschn. Jahresmiete pro m ²	durchschn. Jahresmiete pro m ²
01 LT	628 €/m ²	0 €/m ²	628 €/m ²
02 SIK	278 €/m ²	349 €/m ²	306 €/m ²
03 MIK	157 €/m ² ¹⁾	118 €/m ²	134 €/m ²
04 JM	108 €/m ²	133 €/m ²	132 €/m ²
05 MSW	79 €/m ²	104 €/m ²	96 €/m ²
06 MIWF ²⁾	K.A. ³⁾	775 €/m ²	775 €/m ²
07 MFKJKS	66 €/m ²	164 €/m ²	152 €/m ²
09 MBWSV	119 €/m ² ³⁾	139 €/m ²	149 €/m ²
10 MKULNV	203 €/m ²	133 €/m ²	153 €/m ²
11 MAIS	169 €/m ² ³⁾	238 €/m ²	235 €/m ²
12 FM	130 €/m ²	112 €/m ²	115 €/m ²
13 LRH	125 €/m ²	118 €/m ²	121 €/m ²
14 MWEIMH	K.A. ³⁾	109 €/m ²	109 €/m ²
15 MGEPA	105 €/m ² ³⁾	208 €/m ²	187 €/m ²
Verwaltung	151 €/m ²	127 €/m ²	132 €/m ²
06 Hochschulen	135 €/m ²	133 €/m ²	133 €/m ²
Gesamtbudget	150 €/m²	130 €/m²	133 €/m²

Anmerkungen

¹⁾ Einschließlich Flächen für kleinere Anmietungen mit einer Jahresmiete von jeweils unter 125.000€, deren Miete ohne die Fläche im Haushaltsplan ausgewiesen wird.

²⁾ Ohne Hochschulen.

³⁾ Mietflächen teilweise mit 0 m² ausgewiesen, da Garagen, Stellplätze oder kein Mietflächenausweis im Einzelplan.

Durchschnittliche Jahresmieten pro Quadratmeter 2014 bis 2017

Einzelplan	Fremdanmietungen				Anmietungen beim BLB NRW				Gesamtanmietungen			
	durchschn. Jahresmiete pro m ²				durchschn. Jahresmiete pro m ²				durchschn. Jahresmiete pro m ²			
	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
Verwaltung	147 €/m ²	167 €/m ²	- *	151 €/m ²	115 €/m ²	115 €/m ²	123 €/m ²	127 €/m ²	119 €/m ²	122 €/m ²	143 €/m ²	132 €/m ²
Hochschulen	116 €/m ²	117 €/m ²	124 €/m ²	135 €/m ²	116 €/m ²	130 €/m ²	130 €/m ²	133 €/m ²	116 €/m ²	130 €/m ²	130 €/m ²	133 €/m ²
Gesamtbudget	145 €/m ²	163 €/m ²	252 €/m ²	150 €/m ²	116 €/m ²	123 €/m ²	127 €/m ²	130 €/m ²	118 €/m ²	126 €/m ²	137 €/m ²	133 €/m ²

* Ein belastbarer Wert existiert nicht. Aufgrund der organisatorischen Herausforderungen der Flüchtlingsunterbringung müssen Bereinigungen der Datenbasis vorgenommen werden.