



Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03098**
Datum: 08.09.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser:
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	29.09.2021	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage der AfD- Stadtratsfraktion zu der von der Stadtverwaltung behaupteten Marktgerechtigkeit des Mietzinses für die Liegenschaft Reilstraße 78

In ihrer Vorabbewertung des Antrages VII/2021/02741 der AfD- Stadtratsfraktion die Reilstraße 78 betreffend begründete die Stadtverwaltung, hier unter der Verantwortung von Frau Dr. Marquardt, ihre ablehnende Haltung unter anderem mit damit, dass der Mietzins jährlich etwa 2,7% des Bodenwertes entspreche und damit heutzutage als marktgerecht zu erachten sei. Außerdem sei das Gebäude seit Mietbeginn in einem desolaten Zustand. Der Zoodirektor hätte bekundet, kein Interesse an dem Gelände zu verfolgen.

Wir fragen darauf aufbauend nach:

1. Der Mietzins mag heutzutage als angemessen betrachtet werden. Fakt ist aber, dass die von der Stadt nachträglich legalisierte Besetzung des Gebäudes bereits zu lange andauert. Welcher Mietzins hätte sich bei einer marktgerechten Verfahrensweise in der Zwischenzeit erzielen lassen?
2. Warum wurden keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes geprüft? Der Zoo wäre eine Möglichkeit gewesen, aber nicht die Einzige. Das Grundstück befindet sich mitten in Trotha in attraktiver Lage. Gab es zu keinem Zeitpunkt weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die der Stadt wohlmöglich Gewinn gebracht hätte? Warum wurden entsprechende Einzelabfragen erst auf Initiative der AfD- Stadtratsfraktion vorgenommen?
3. In welchem Verhältnis stehen die erzielten Einnahmen vom Verein kubultuburebell e.V. zum Wert der Liegenschaft und zu den von der Stadt vertragsgemäß getätigten Investitionen in das Gebäude? In welchem Verhältnis stehen die Einnahmen allein zum Bodenwert?

gez. A. Raue
Fraktionsvorsitzender AfD-Stadtratsfraktion



Sitzung des Stadtrates am 29.09.2021

Anfrage der AFD-Stadtratsfraktion zu der von der Stadtverwaltung behaupteten Marktgerechtigkeit des Mietzinses für die Liegenschaft Reilstraße 78

Vorlagen-Nummer: VII/2021/03098

TOP: 10.9

Antwort der Verwaltung:

- 1. Der Mietzins mag heutzutage als angemessen betrachtet werden. Fakt ist aber, dass die von der Stadt nachträglich legalisierte Besetzung des Gebäudes bereits zu lange andauert. Welcher Mietzins hätte sich bei einer marktgerechten Verfahrensweise in der Zwischenzeit erzielen lassen?**

Der Mietzins war zu jederzeit angemessen und marktüblich.

- 2. Warum wurden keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten des Geländes geprüft? Der Zoo wäre eine Möglichkeit gewesen, aber nicht die Einzige. Das Grundstück befindet sich mitten in Trotha in attraktiver Lage. Gab es zu keinem Zeitpunkt weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die der Stadt wohlmöglich Gewinn gebracht hätte? Warum wurden entsprechende Einzelabfragen (hier an den Zoo) erst auf Initiative der AfD- Stadtratsfraktion vorgenommen?**

Der Vertrag wurde durch den Stadtrat auf unbestimmte Zeit beschlossen. Die Stadtverwaltung hatte und hat deshalb keine Veranlassung, Veräußerungsverhandlungen mit potenziellen Dritten aufzunehmen. Die konkrete Vermarktung des Objektes ist nicht vergleichbar mit dem anliegenden Wohnumfeld. Gerade die stark lärmbelastete problematische Lage im Kreuzungsbereich einer Schnellstraßentangente und der Bahntrasse sowie der verschlissene Gebäudezustand führt zu einer ebenfalls eingeschränkten Vermarktbarkeit.

- 3. Wie hoch ist fiktiv die Eigenkapitalverzinsung bei zugrunde Legung der behaupteten Gleichung $\text{Eigenkapital} = \text{Bodenrichtwert (kumuliert)}$, unter Einbezug der getätigten Investitionen (Erneuerung Elektroanlage und anteilige Verwaltungskosten)? Bitte den dabei erzielten Gewinn oder Verlust in Euro aufschlüsseln.**

Die Eigenkapitalverzinsung im Jahr der Investition betrug 1,84% und errechnet sich wie folgt:

$(\text{Ertrag jährlich } 6.000,00\text{€} : (\text{Bodenrichtwert } 226.200,00\text{€} + \text{die getätigte Investition } 100.000,00\text{€})) \times 100 = 1,839\%$

Im Vergleich beträgt der aktuelle Zinssatz für eine 10-jährige Bundesanleihe -0,5 Prozent bei der EZB.