

**MINISTERIUM FÜR FINANZEN
BADEN-WÜRTTEMBERG**

Postfach 10 14 53 70013 Stuttgart
E-Mail: poststelle@fm.bwl.de

Präsidentin des Landtags
von Baden-Württemberg
Frau Muhterem Aras MdL
Haus des Landtags
Konrad-Adenauer-Straße 3
70173 Stuttgart

Datum 4. Dezember 2023

nachrichtlich
Staatsministerium
Baden-Württemberg

Kleine Anfrage des Abgeordneten Friedrich Haag FDP/DVP
- Land als Vermieter/Verpächter für das Objekt Königstraße 44 in der Stuttgarter
Innenstadt
- Drucksache 17/5768

Ihr Schreiben vom 14. November 2023

Sehr geehrte Frau Landtagspräsidentin,

das Ministerium für Finanzen beantwortet die Kleine Anfrage wie folgt:

- 1. Seit wann stehen die Verkaufsflächen im Erd- und Untergeschoss in der Königstraße 44 leer?*
- 2. Welche Interessenten gibt es bislang für die Ladenflächen in der Königstraße 44?*
- 3. Bis wann ist mit einer Neuverpachtung/-vermietung sowie Wiedereröffnung der Ladenflächen an diesem Standort zu rechnen?*

Zu 1. bis 3.:

Die Immobilie Königstraße 44, Stuttgart, steht im Eigentum der Baden-Württemberg Stiftung gGmbH.

Ein Leerstand war nicht zu verzeichnen. Unmittelbar im Anschluss an die Ende Juni 2023 erfolgte Rückgabe der Mietflächen durch den vormaligen Mieter erfolgte die Übergabe der Flächen an den Nachmieter. Auskünfte über weitere potentielle Anmietinteressenten sind aus datenschutzrechtlichen Gründen sowie zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen nicht möglich.

Die Wiedereröffnung der Verkaufsflächen ist nach Abschluss der mieterseitigen Umbaumaßnahmen für Mitte kommenden Jahres geplant.

4. *Welche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen plant sie im und am Objekt Königstraße 44 insbesondere im Erd- und Untergeschoss (Verkaufsflächen)?*
5. *Wie sieht der Zeit- und Kostenplan für diese Maßnahmen aus (unter Nennung eines Fertigstellungstermins)*

Zu 4. und 5.:

Vorgesehen sind insbesondere eine umfangreiche Brandschutzsanierung, die vollständige Erneuerung der Elektroverteilung und Elektroverkabelung sowie energetische Maßnahmen. Die Fertigstellung ist korrespondierend mit dem geplanten Wiedereröffnungstermin für Mitte 2024 vorgesehen.

6. *Zu welchen Miet-/Pachtzinsen bietet das Land die Verkaufsfläche an (Vertragsbedingungen (unter Nennung der Laufzeit, der zur Verfügung stehenden Fläche im Erd- und Untergeschoss, aufgeschlüsselt nach Verkaufs- und Funktionsflächen, des Quadratmeterpreises sowie der Staffelmiete)?*

Zu 6.:

Die vereinbarten Mietvertragskonditionen unterliegen der vertraglichen Verschwiegenheit. Nähere Angaben hierzu sind deshalb nicht möglich, vergleiche Drucksache 16/2282. Im Übrigen entsprechen die Mietvertragskonditionen der Marktüblichkeit.

7. *Wie hoch war der Mietausfall für das Land seit dem Beginn des Leerstands bis einschließlich 31. Oktober 2023?*

Zu 7.:

Ein Mietausfall für die Baden-Württemberg Stiftung gGmbH ist in Ermangelung eines Leerstandes nicht zu verzeichnen. Für die Dauer der Umbaumaßnahmen wird dem Mieter branchenüblich eine mietfreie Zeit zugestanden.

8. *Welche weiteren derzeit unbelegten gewerblichen Flächen in Landesliegenschaften in Stuttgart stehen dem Markt sofort zur Verfügung?*

Zu 8.:

Keine. Dies gilt sowohl für Landesliegenschaften als auch für Immobilien im Eigentum der Baden-Württemberg Stiftung gGmbH.

9. *Gibt es Mieter/Pächter in Landesliegenschaften, die ihre Verträge mit dem Land innerhalb der kommenden zwei Jahre auflösen und die Standorte in Stuttgart verlassen wollen (bitte unter Nennung der Anzahl und genauen Standorte)?*

Zu 9.:

Die stiftungseigenen Immobilien Königstraße 28, Stuttgart, (Königsbau) und Dorotheenstraße 2, Stuttgart, könnten innerhalb der kommenden zwei Jahren Veränderungen bei insgesamt vier Mietverhältnissen aufweisen.

Bezüglich des landeseigenen Immobilienbestandes könnte es im Objekt Charlottenplatz 17, Stuttgart, zu Veränderungen bei einem Mietverhältnis kommen.

10. *Plant sie Erhöhungen für Miet- und Pachtverhältnisse in ihren Liegenschaften in Stuttgart (bitte unter Nennung, ab wann und wie hoch diese ausfallen werden und des Anteils an Staffelmietverträgen)?*

Zu 10.:

Der überwiegende Teil der gewerblichen Miet- und Pachtverhältnisse des Landes und der Baden-Württemberg Stiftung gGmbH sieht zum Ausgleich inflations- und deflationsbedingter Verschiebungen sogenannte Indexklauseln vor. Bezugsgröße ist in allen Fällen die Entwicklung des Verbraucherpreisindex. Voraussetzungen (Schwellenwert) und Umfang (Faktor) der Indexklauseln sind jeweils einzelfallbezogen vertraglich vereinbart. Wann genau und in welcher Größenordnung eine Miet- oder Pachterhöhung anstehen wird, lässt sich nicht belastbar prognostizieren. Der Anteil an Staffelmietverträgen beträgt etwa fünf Prozent.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Gisela Splett
Staatssekretärin für Finanzen