

A 8/5-023961/2003-25

Graz, 11.02.2009
Fr. König

Rathaus

1. Vermietung der Geschäftslokale Top 1, dzt. Max Pock GmbH & Co OHG und Top 2, dzt. SPÖ Steiermark an die Leykam Buchhandels GmbH ab 1.6.2009 auf unbestimmte Zeit, Gestattung der gänzlichen Untervermietung
2. Vermietung der obigen Mietgegenstände an die Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H nach Beendigung des Vertrages der Leykam Buchhandels GmbH, Gestattung der gänzlichen Untervermietung

Antrag auf Zustimmung

Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschuss
Berichterstatter:

.....

An den

Gemeinderat

Die Max Pock GmbH & Co OHG (früher Max Pock KG) ist bereits seit der Errichtung des Rathauses Mieter des hauptplatzseitigen Geschäftslokales Top 1. Die SPÖ Steiermark ist seit dem 2. Weltkrieg Mieterin des Geschäftslokales an der Ecke Hauptplatz/Herrengasse und vermietet den Mietgegenstand mit Zustimmung der Stadt Graz seit 1997 an die Max Pock GmbH & Co OHG unter. Beide Mietgegenstände zusammen umfassen 317,85 m² im Erdgeschoss (ca. 150 m², Kellergeschoss und Zwischengeschoss). Beide Mieter zusammen entrichten für die beiden Mietgegenstände derzeit eine Miete von € 5.859,74 netto monatlich.

Die Max Pock GmbH & Co OHG an der die Leykam Buchhandels GmbH maßgeblich beteiligt ist, hat mitgeteilt, dass ein weiterer Betrieb der Buchhandlung wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist. Zu einer Aufkündigung des Mietverhältnisses ist die Firma jedoch nicht bereit, da aus der Zeit des Erwerbes der Beteiligung noch eine Leibrentenverpflichtung den Betrieb belastet, die von der Leykam Buchhandels GmbH abzudecken ist. Bereits im Vorjahr hat sich die Firma bemüht einen Nachmieter zu finden, der einerseits über eine Ablösezahlung diese Leibrentenverbindlichkeit abdeckt und andererseits an die Stadt Graz den angemessenen Mietzins entrichtet. Der Interessent (Fa. Puma) hat den Vertragsabschluss nach intensiven Gesprächen mit der Leykam Buchhandels GmbH und der Liegenschaftsverwaltung aber abgelehnt.

Nun hat die Leykam Buchhandels GmbH einen neuen Interessenten aus der Modebranche, die Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H gefunden, die zwar bereit ist einen hohen Mietzins zu bezahlen, im Hinblick auf die für sie notwendigen Investitionen in den Mietgegenstand, eine Ablösezahlung aber ablehnt. Seitens der Liegenschaftsverwaltung wurde in den Verhandlungen mit der Firma Puma ein angemessener Mietzins von € 16.500 gefordert, die Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H ist bereit für das Geschäftslokal einen Mietzins von €19.500 zu bezahlen. Da die Leykam Buchhandels GmbH zu einer Aufgabe ihrer Mietrechte nur bereit ist, wenn sie in die Lage versetzt wird, ihre Leibrentenverpflichtung zu erfüllen, wurde in gemeinsamen Gesprächen ein Untermietmodell verhandelt.

Die Leykam Buchhandels GmbH, als die aus der Leibrentenvereinbarung verpflichtete Partei soll ab 1.6.2009 Hauptmieterin beider Geschäftslokale werden. Die Firma Max Pock GmbH & Co OHG und die SPÖ Steiermark geben ihre Mietrechte per 31.5.2009 zugunsten des Nachmieters auf. Als Mietzins mit der Leykam Buchhandels GmbH wird ein Betrag von € 19.500 netto monatlich, wertgesichert vereinbart. Dieser wird jedoch für die Dauer von zehn Jahren, d. h. bis 31.5.2019 auf € 12.700 netto monatlich, wertgesichert reduziert. Der Leykam Buchhandels GmbH wird das Recht zur Untervermietung des gesamten Mietgegenstandes eingeräumt. Die Zustimmung zur Untervermietung an die Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H wird bereits im Mietvertrag erteilt. Für etwaige andere Untervermietungen ist die vorherige Zustimmung der Stadt Graz erforderlich, die Ablehnung kann aber nur aus sachlichen Gründen in Bezug auf den beabsichtigten Betrieb oder die Person des Untermieters erfolgen. Aus der Differenz zwischen dem Untermietzins und dem Hauptmietzins der ersten zehn Jahre deckt die Leykam Buchhandels GmbH ihre Leibrentenverpflichtung ab. Nach zehn Jahren sind Untermiete und Hauptmiete identisch, sofern der Untermietvertrag mit der Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H. solange aufrecht bleibt.

Da durch die Untermieterin erhebliche Investitionen in den Mietgegenstand erfolgen sollen, hat diese darauf gedrängt, mit ihr für den Fall der Beendigung des Hauptmietverhältnisses aus welchem Grund auch immer, bereits jetzt einen Hauptmietvertrag abzuschließen, der mit dem Vertragsende der Leykam Buchhandels GmbH beginnt. Dieser Hauptmietvertrag mit der Firma Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H ist inhaltlich an den Vertrag der Leykam angeglichen, es wird ebenfalls ein Hauptmietzins von € 19.500 netto monatlich, wertgesichert mit Wertsicherungsbasis Mai 2009 vereinbart, jedoch keine Reduktion. Sollte daher aus welchem Grund auch immer die Leykam Buchhandels GmbH bereits vor zehn Jahren aus dem Hauptmietvertrag ausscheiden, erhält die Stadt Graz sofort den gesamten Mietzins.

Aus dem nun verhandelten Untermietmodell ergibt sich für die Stadt Graz ab Juni 2009 eine jährliche Einnahmenerhöhung um € 82.083,12 mit jährlicher Wertsicherung (dzt. vereinbart ein 5% - bzw. 10% Sprung) und nach zehn Jahren eine Erhöhung um € 163.683,12 ohne Wertsicherung gegenüber dem derzeitigen Mietniveau.

Da die Mietverhältnisse von den aktuellen Mietern ohne Ablösezahlung nicht aufgegeben werden, stellt die obige Konstruktion aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung die einzige Möglichkeit dar innerhalb der nächsten Jahre zu einer Erhöhung der Mieteinnahmen in diesem Bereich zu kommen, wenn diese auch für weitere 10 Jahre unter dem angemessenen Mietzins liegen. Dabei ist jedoch nicht zu vergessen, dass die Untermieterin erhebliche Mittel in das Geschäftslokal der Fa. Pock, das zuletzt Anfang der siebziger Jahre saniert wurde, investiert und diese Investitionen entschädigungslos ins Eigentum der Stadt Graz übergehen, sodass eine Werterhöhung des Mietgegenstandes eintritt. Zudem trägt die Leykam Buchhandels GmbH das Risiko der Untervermietung. Sollte der hohe Untermietzins ausfallen, muss diese die Zahlungen wie vereinbart weiter entrichten, um nicht einen Vertragsauflösungsgrund für die Stadt zu setzen, die dann über den Mietgegenstand gänzlich neu disponieren könnte.

Sollte das obige Modell nicht durchgeführt werden, sind der Stadt Graz die Hände gebunden und eine Änderung des Mietzinses nicht abzusehen. Natürlich ist es denkbar, dass sich in einigen Jahren andere Möglichkeiten einer Erhöhung für die Stadt Graz sofort auf den angemessenen Mietzins ergeben könnten (z.B. aufgrund einer Kündigung wegen Nichtbenützung, einer Verpachtung, einer maßgeblichen Änderung der Eigentumsverhältnisse). Der Eintritt derartiger Möglichkeiten ist aber vollkommen ungewiss und darüber hinaus werden die entgangenen höheren Beträge mehrerer Jahre schwer aufzuholen sein.

Aufgrund dieser Darlegungen wird daher gemäß § 45 Abs. 2 Ziffer 9 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBl. Nr. 130/67 der

A n t r a g

gestellt, der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Dem Abschluss eines Hauptmietvertrages mit der Leykam Buchhandels GmbH zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfes ab 1.6.2009 auf unbestimmte Zeit wird zugestimmt.
2. Dem Abschluss eines Hauptmietvertrages mit der Monsoon Accessorize Handelsgesellschaft m.b.H zu den Bedingungen des beiliegenden Vertragsentwurfes auf unbestimmte Zeit wird zugestimmt. Der Mietvertrag tritt nach Beendigung des Hauptmietvertrages der Leykam Buchhandels GmbH in Kraft.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand

Der Abteilungsvorstand der A 8

Der Stadtsenatsreferent:

Angenommen in der Sitzung des Finanz-, Beteiligungs- und
Liegenschaftsausschusses am

Der Vorsitzende:

Die Schriftführerin:

GR Dr. Wohlfahrt

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung	
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von ... GemeinderätInnen	
<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt	Graz, am Der/Die SchriftführerIn: