

Hagenauer Straße 44, 65203 Wiesbaden



Auftrag und Zielsetzung

Anmietung von zusätzlichen Büroflächen im Objekt Hagenauer Str. 44 für das Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge (50)
Darstellung der Mietvertragskonditionen für die Interimsfläche

Aktuelle Objekt-/Eckdaten

Mietobjekt	Hagenauer Straße 44 in 65203 Wiesbaden
Vermieter	Bayernfonds Immobilienverwaltung Objekt Wiesbaden Hagenauer Straße 42, 44 und 46 KG
Nutzer	Amt 50 (Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge)
neue Mietfläche	699,58 m ²
Mietvertragsbeginn	01.11.2018
Mietvertragsende	31.10.2022
Mieterseitige Option	2 x 1 Jahr
Miete monatlich	8.366,47 €/mtl.
Miete jährlich	100.397,64 €/p.a.
Betriebskostenvorauszahlung	2.308,62 €/mtl.
Gesamtmiete inkl. Betriebskosten	10.675,09 € p.a.

Verhandlungsergebnisse

1. Mietvertragslaufzeit 4 Jahre
Aufgrund der Errichtung eines neuen Verwaltungsstandortes wird eine Mietvertragslaufzeit von lediglich 4 Jahren plus Option vereinbart.
Die Anmietung erfolgt als Interimsstandort.

2. m²-Mieten

Büroflächen	11,50 €/m ²
Stellplätze	53,55 €/Platz

3. Weitere Ergebnisse

1. Herstellung eines barrierefreien WCs
2. Anstrich der Decken und Wände (partiell)
3. Austausch des Teppichbodens (partiell) gegen Laminat
4. Installation einer eigenen Schließung für den Mietbereich
5. Installation von zwei Zwischentüren
6. Installation von einer Tür zum Flur
7. Installation von zwei Zwischenwänden
8. keine Rückbauverpflichtung
9. keine Schlussrenovierung

Gesamtbeurteilung/Empfehlung

Die Miete entspricht den aktuellen Marktmieten.
Der Mietvertrag hat auf die Laufzeit von 4 Jahren gesehen eine Gesamtverbindlichkeit von 401.590,56 € Miete zuzüglich 110.813,76 € Betriebskosten (= 512.404,32 €).

- ++ sehr hohe Mieterfreundlichkeit**
- + hohe Mieterfreundlichkeit**
- O ausgewogen**
- geringe Mieterfreundlichkeit**
- sehr geringe Mieterfreundlichkeit**

Nr.	Bewertete Mietvertragsinhalte	Relevanz	Analyse verhandelter Mietvertrag	Bewertung
1	Marktmiete	Kosten	11,50 €	+
2	Betriebskosten	Kosten	innerhalb Benchmark	O
3	Mietanpassung - Indexierung	Kosten	nach Festlaufzeit + 0,50€ /m ²	+
4	Festmietzeit	Flexibilität	4 Jahre	+
5	mieterseitige Optionsrechte	Standortsicherung	2x1 Jahr	++
6	Kündigungsfristen	Flexibilität	Festmietzeit	+
7	Instandhaltung + Instandsetzung der Gemeinschaftsanlagen	Kosten	Vermieterpflicht	+
8	Instandhaltung innerhalb der Mietsache	Kosten	Mieterpflicht	O
9	Instandsetzung innerhalb der Mietsache	Kosten	Mieterpflicht	O
10	Schönheitsreparaturen	Kosten	Mieterpflicht	O
11	Ausschluss mieterseitige Schlussrenovierungen	Kosten	gegeben	++
12	Ausschluss mieterseitige Rückbauverpflichtungen	Kosten	gegeben	++