



**Aareal Estate**

Aareal Estate AG / Paulinenstrasse 15 / 65189 Wiesbaden

Landeshauptstadt Mainz  
Hauptamt  
Diana Spengler  
Postfach 3820  
55028 Mainz

Aareal Estate AG  
Paulinenstrasse 15  
65189 Wiesbaden

David Ullrich  
EST-ADV

Telefon +49 (0) 611 - 348 2250  
Telefax +49 (0) 611 - 348 7 2250  
[david.ullrich@aareal-estate.com](mailto:david.ullrich@aareal-estate.com)

03.11.2017

## **Unverbindliches Mietangebot Büroimmobilie Große Bleiche 46, Mainz**

Sehr geehrter Herr Ebling,  
Sehr geehrte Frau Spengler,

wir bedanken uns auch auf diesem Wege für die freundlichen und offenen Gespräche der vergangenen Wochen und die Möglichkeit, Ihnen ein Angebot zur Anmietung von Flächen in unserem Objekt zu unterbreiten.

Als Anlage zu diesem Schriftstück finden Sie eine Auflistung der insgesamt in unserem Verfügungsbereich stehenden Flächen (Anlage 1 sowie Anlage 2 Pläne). In dieser aufgeführt sind die fest an konzernfremde Gesellschaften vermieteten Flächen im EG, 1. OG sowie 4. OG. Die gekennzeichneten, diese Flächen sind vertraglich 10 Jahre (mit Sonderkündigungsrecht des Mieters nach 5 Jahren) gebunden. Die verbleibenden, zur Vermietung grundsätzlich zur Verfügung stehenden belaufen sich auf insgesamt 9.085qm und sind in den ebenfalls beigefügten Plänen farblich gekennzeichnet. Basierend auf einer marktüblichen Miete und unter der Annahme üblicher Umbaukosten auf Basis einer umfangreichen Renovierung ergäbe sich für diese Flächen ein Mietpreis von 105.093,30 € monatlich bzw. 1.261.117,19 € p.a. zzgl. einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten sowie Stellplatzmiete. Diese Vorauszahlung ist aktuell mit 6,50 € je qm und Monat kalkuliert und berücksichtigt sowohl die nach Quadratmetern umgelegten Verbrauchskosten für Strom und Heizung (Fernwärme), und sonstige Betriebskosten der Immobilie, als auch alle aus dem bestehenden und noch bis Ende 2018 laufenden Property Management Vertrag resultierenden Leistungen wie Oberflächenreinigung in den Mietflächen und weitere, in der exemplarisch beigefügten Aufstellung „Betriebskosten“ (Anlage 3) aufgeführte Positionen. Der guten Ordnung halber weisen wir nochmals darauf hin, dass eine Verbrauchsabrechnung von Strom und Wärme im Objekt aktuell nicht möglich ist. Die in den Anlagen aufgeführten Dienstleistungen sind auch Bestandteil der Mietverträge der bestehenden konzernfremden Mieter.

Wie im persönlichen Gespräch mit Ihnen diskutiert, sind wir auch einem Verkauf unseres Sondereigentums gegenüber aufgeschlossen. Unter der Annahme, dass die Grunderwerbsteuer für den Erwerb durch den Käufer getragen wird, liegt der Wert unseres Eigentumsanteils aktuell



bei 20.000.000 €. In diesem Eigentumsanteil enthalten wären ebenfalls die zu erzielenden Mieterträge aus bereits konzernfremd vermieteten Flächen von ca. 215.000 € p.a.

Wie mit Ihnen diskutiert, freuen wir uns über die Möglichkeit, Ihnen die innerhalb des Objektes verfügbaren Flächen anzubieten. Ferner bieten wir Ihnen an, innerhalb des von Ihnen skizzierten Entscheidungszeitraumes von Januar bis Juni 2018 keine Verhandlungen über die weitere Vermietung vorhandener Flächen zu führen. Aufgrund des uns hierdurch potentiell entstehenden Verlustes aus nicht möglichen Vermietungen erlauben wir uns, für die Gewährung dieser Exklusivitätsfrist einen Ausgleich für kalkulatorische Leerstandkosten eines Zeitraumes von sechs Monaten in Rechnung zur Diskussion stellen. Sollte es bis zum 30. Juni 2018 nicht zu einer positiven Entscheidung Ihrerseits in Bezug auf die Anmietung von Flächen bzw. des Erwerbes des Eigentums kommen, würden Sie sich zur Zahlung des entsprechenden Betrages verpflichten. Basierend auf einem nicht umlegbaren Kostenanteil von ca. 4 € je qm und Monat ergäbe sich ein Gesamtbetrag in Höhe von 109.000,00 € als Ausgleich.

Wie im persönlichen Gespräch mit Ihnen erläutert, ist das Objekt nach WEG geteilt. Unser Mieteigentümer ist eine unter der Kontrolle der Deutschen Anlagen Leasing stehende Kommanditgesellschaft, die einen Leasingvertrag über den vollständigen Eigentumsanteil mit der Landesbank Baden-Württemberg abgeschlossen hat. Dieser hat nach unserer Kenntnis eine Laufzeit bis zum 31. August 2020. Wir haben leider keine belastbaren Informationen zu den Laufzeiten der seitens der LBBW geschlossenen Untermietverträge und ggf. bereits kurzfristig frei werdender Flächen in diesem Gebäudeteil. Nach unbestätigten Informationen räumt jedoch ein Untermieter eine Etage in diesem Bereich, ggf. könnten weitere Flächen frei werden. Unserer bisherigen Kontaktversuche in Bezug auf eine ganzheitliche Lösung für das Objekt blieben bislang leider unbeantwortet. Gerne nehmen wir hier jedoch, sollte Ihrerseits Bedarf an weiteren Flächen bestehen und sollten Sie das Objekt unter Berücksichtigung der oben vorgeschlagenen Ausgleichszahlung für einen entsprechenden Entscheidungsprozess in Betracht ziehen, mit dem Mieteigentümer Kontakt auf um eine entsprechende bedarfsorientierte Ausweisung des Angebotes für Sie zu ermöglichen.

Da unser unterbreitetes Angebot sich auch auf Flächen bezieht, die derzeit an eine Gesellschaft des Aareal Bank Konzernes vermietet sind, bitten wir möglichst um eine vertrauliche Behandlung dieses Angebotes. Wir verpflichten und entsprechend, keine Informationen über das unterbreitete Angebot an Konzernfremde zu veröffentlichen.

Sollten Sie unser Objekt für eine Anmietung oder ggf. einen Kauf in Betracht ziehen, würden wir schnellstmöglich eine Entscheidung unserer zuständigen Gremien einholen.

Mit freundlichen Grüßen

David Ullrich

Dominik Dürschlag