

POLARES Real Estate Asset Management GmbH, Ammonstraße 72, 01067 Dresden

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Finanzen und Liegenschaften
Herrn Hartmut Vorjohann
Postfach 120020
01001 Dresden

Niederlassung Dresden

Kontakt: Jürgen Rees
Funktion: Prokurist
Telefon: 0351 - 481 2975
Fax: 0351 - 481 2976
E-Mail: juergen.rees@polares-ream.com

28. April 2014

**WTC Dresden, Prolongation des Mietvertrages
Technisches Rathaus sowie Wirtschaftsförderung Dresden**

Sehr geehrter Herr Vorjohann,

zunächst vielen Dank für das freundliche Gespräch am 27.03.2014 in Ihrem Haus. Wir hatten besprochen, dass Sie selbstverständlich bis September 2014 einseitig die mietvertraglich vereinbarte Verlängerungsoption über fünf (5) weitere Mietjahre, also bis zum 31.03.2021, ausüben können.

Darüber hinaus hatten Sie um Vorschläge gebeten, inwiefern wir als Vermieter der Landeshauptstadt Dresden für den Fall einer langfristigen Anmietung (10 Jahre), über den 31.03.2016 hinaus, entgegen kommen können.

Dazu hatte ich Ihnen bereits bei dem Termin einige interessante Vorschläge unterbreitet, welche jedoch aufgrund der weitreichenden finanziellen Tragweite und Auswirkungen umfassende Abstimmungen mit der Eigentümerin des WTC notwendig machten. Nunmehr liegt mir die Zustimmung der Eigentümerin vor.

Parallel dazu kam zwischenzeitlich aus dem Regiebetrieb die Anfrage, ob im WTC Dresden die bei einer langfristigen Anmietung gültige Montagevorschrift für die Errichtung von Leitungsnetzen hinsichtlich der darin benannten Anzahl von Ports umgesetzt werden kann. Auch diese Anfrage haben wir in der Zwischenzeit mit den Fachfirmen vollumfänglich geklärt und können Ihnen zusichern, die geforderte Anzahl von Ports mit der in der Montagevorschrift vorgeschriebenen Qualität und Geschwindigkeit nachweislich zur Verfügung zu stellen. Die erforderlichen Arbeiten bzw. Ergänzungen und Messungen werden auf Kosten der Eigentümerin ausgeführt.

Auf dieser Grundlage kann ich Ihnen folgendes freibleibende und unter Gremienvorbehalt stehende Angebot für eine Verlängerung des Mietverhältnisses um 10 Jahre, also bis zum 31.03.2026, unterbreiten:

- Wir gewähren der Landeshauptstadt Dresden für alle Mietflächen des Technischen Rathauses und der Wirtschaftsförderung sowie auch für alle angemieteten Stellplätze eine mietfreie Zeit von 6 Monaten. Diese mietfreie Zeit kann ab September 2014 bis Februar 2015, in Abstimmung mit Ihnen aber auch in einem anderen Zeitraum, in Anspruch genommen werden. Die mietfreie Zeit entspricht einem Mietwert von ca. 585 T€, indexiert ca. 615 T€ und damit gleichzeitig einer Senkung der Gesamtmiete um ca. 5 %.
- Wir setzen die bereits seit Februar 2014 fällige Indexierung bis Ende Februar 2017 aus. Das bedeutet eine Ersparnis für die Landeshauptstadt Dresden von weiteren ca. 66 T€ pro Jahr. Durch den Verzicht auf die Wertsicherung ist die Ersparnis in den Folgejahren noch weitaus höher.
- Wir indexieren erst ab März 2017, dann aber auch lediglich auf der Basis des Indexstandes vom September 2014. D.h. die Basis der Indexierung startet erst ab dem Stand 4 Jahre nach der Anmietung,



anstatt wie mietvertraglich vereinbart ab September 2010. Dadurch, dass wir den Basiswert des Index auf den späteren Zeitpunkt verlegen und damit die jetzt bereits fällige Indexierung „unter den Tisch“ fallen lassen, erhalten Sie faktisch eine weitere Reduzierung der Gesamtmiete um ca. 6 %, was einer Ersparnis von weiteren ca. 70 T€ pro Jahr entspricht.

- Sie erhalten eine weitere, einseitige Verlängerungsoption für die Mietflächen für weitere 10 Jahre. Dadurch können Sie sich die Mietflächen zu dem zweifellos sehr günstigen Mietzins über einen langen Zeitraum sichern.
- Sie erhalten eine Anmietungsoption ab März 2017 für die derzeitigen Büro-Mietflächen der Bibliothek zu dem günstigen Mietzins des Technischen Rathauses, falls Sie, bedingt durch den weiteren Umbau des Rathauses, Ausweichflächen für Ihre städtischen Mitarbeiter benötigen. Diese Option ist nach dem Beschluss des Stadtrates hinsichtlich dem weiteren Umbau des Rathauses, jedoch spätestens bis August 2015, in Anspruch zu nehmen.
- Als weiteres, bisher noch nicht besprochenes Zugeständnis, stellen wir Ihnen über die komplette Mietzeit bis Ende März 2026 die Ladenfläche, in der sich das Stadtmodell derzeit befindet, kostenfrei zur Verfügung. Es sind lediglich die Nebenkosten für diese Ladenfläche zu bezahlen. Der herausragende Standort des Stadtmodells in einem aus dem Atrium des WTC öffentlich zugänglichen Bereich und vor allem die räumliche Nähe zum Stadtplanungsamt, zur Bauaufsicht und zur Wirtschaftsförderung haben sich mittlerweile nachhaltig bewährt.

Wir sind überzeugt, Ihnen ein hervorragendes Angebot unterbreitet zu haben. Bitte lassen Sie es uns wissen, wenn Sie noch Rückfragen bzw. noch weitere konkrete Wünsche haben.

Der Standort WTC Dresden hat sich in den zurückliegenden 3,5 Jahren sowohl bei den Mitarbeitern des Technischen Rathauses und der Wirtschaftsförderung, als auch bei den Besuchern dieser wichtigen Institutionen bestens bewährt. Ein langfristiger Verbleib im WTC Dresden ist vor dem Hintergrund der günstigen Mietkonditionen und der vorgenannten umfassenden Zugeständnisse mit Sicherheit die für die Landeshauptstadt Dresden wirtschaftlich günstigste Lösung.

Bei Ihren Überlegungen sollten aber auch die hervorragende Infrastruktur des WTC mit den überaus wichtigen Rahmenparametern – wie z. Bsp. ÖPNV-Anbietung, Parkmöglichkeiten, Möglichkeiten der Nahversorgung der Mitarbeiter, räumliche Flexibilität, usw. – keinesfalls unberücksichtigt bleiben.

Zu guter Letzt bietet Ihnen der Standort WTC Dresden rein aufgrund der Größe in der Zukunft die Möglichkeit, sukzessive weitere Ämter an diesem Standort unterzubringen und zu zentrieren. Selbstverständlich könnten Sie in Absprache mit uns nach bestimmten Zeit- / Mietabschnitten auch Flächen abgeben. Im Gegensatz zu einer eigenen Immobilie können Sie hier im WTC Dresden flexibel auf die Anforderungen der Zukunft reagieren.

Wir freuen uns auf Ihre Rückantwort und verbleiben bis dahin

mit freundlichen Grüßen

POLARES Real Estate Asset Management GmbH

ppa. Jürgen Rees