

HIRP Housing Initiative Rheinland-Pfalz

- [hirp housing initiative rheinland-pfalz](#)
- [projektpartner im btl-programm](#)
- [termine & aktuelles](#)
  - [faq's - frequently asked questions](#)
- [investoreninformationen](#)
- [presse & newsletter](#)
- [kontakt](#)
- [impressum](#)

Suchen

HIRP Management- und  
Entwicklungsgesellschaft mbH

**Hausanschrift**

Am Brand 41  
55116 Mainz

**Postanschrift**

Postfach 3830  
55028 Mainz

**Telefon**

+49 (0) 6131 / 60 292- 0

**Telefax**

+49 (0) 6131 / 60 292- 22

## **btl programm spangdahlem - faq's (häufig gestellte fragen).**

### **1. Was ist der Hintergrund der Housing Initiative Rheinland-Pfalz?**

**Die US-Streitkräfte haben ein weltweites Umstrukturierungsprogramm ihres**

**Militärwohnungsbestandes beschlossen. Demnach soll durch Einbindung privaten Kapitals unter**

**Einsparung von Kosten eine qualitative Aufwertung der Wohneinheiten für US-Soldaten**

**herbeigeführt werden.**

Von der US-Seite wurde angekündigt, dass die initiierten Umwandlungsprozesse zu einer vermehrten Nachfrage nach qualitativ höherwertigem Wohnraum für US-Soldaten und deren Familien in Rheinland-Pfalz (Spangdahlem und Kaiserslautern) führen werden. Großflächige,

kasernenartige „Housing Areas“ sollen mittelfristig mehr und mehr durch Wohnungen und Häuser ersetzt werden, die sich in die Städte und Gemeinden der Region einfügen.

## **2. Warum wurde seitens der Landesregierung Rheinland-Pfalz die**

### **Housing Initiative Rheinland-Pfalz ins Leben gerufen?**

Nachdem in den vergangenen Jahren über 100.000 zivile und militärische Arbeitsplätze in Rheinland-Pfalz durch den Truppenabbau nach dem "Kalten Krieg" abgebaut wurden, ist die Landesregierung Rheinland-Pfalz bestrebt, strukturpolitisch besonders wichtige Militärstandorte im Zuge der neuen Stationierungskonzepte zu sichern. Dabei stehen die drei großen Standorte Kaiserslautern, Spangdahlem und Baumholder im Fokus einer Konversionsvermeidungsstrategie der Landesregierung.

Das allein an Baumaßnahmen über 400 Millionen Euro umfassende Programm von 1999 zur Verlegung der US Air Base Rhein-Main nach Ramstein und Spangdahlem war und ist ein bedeutsamer Sicherungsanker, um die zentralen Stationierungsstandorte der US-Streitkräfte, insbesondere der Luftwaffe, auf lange Sicht zu erhalten und wirtschaftlich auszubauen.

Die US-Präsenz in Rheinland-Pfalz ist dabei nach wie vor ein nicht zu unterschätzender Wirtschaftsfaktor für die jeweiligen Regionen. Neben dem jährlichen Ausgabenvolumen der Amerikaner in Rheinland-Pfalz von rd. 1,4 Mrd. € wurden in Ramstein und Spangdahlem im Verlegungsprogramm bis Anfang 2006 knapp 400 Mio. € baulich investiert. Wegen der Stärkung der US-Präsenz in Rheinland-Pfalz investieren die US-Luftwaffe sowie die Nato in Ramstein und Spangdahlem in 33 weiteren Großprojekten nochmals ein Volumen von rd. 370 Mio. €.

## **3. Wer ist die HIRP Housing Initiative Rheinland-Pfalz Management- und Entwicklungsgesellschaft Rheinland-Pfalz mbH (HIRP GmbH)?**

Die aus siedlungs- und wirtschaftsstruktureller Sicht wesentlichen Prozesse der Projektentwicklung, wie Standortauswahl, Definition von städtebaulichen Qualitätsstandards, Förderung einer regionalen Wertschöpfung etc. können nur von einer Gesellschaft mit Landesbeteiligung (HIRP GmbH) umgesetzt werden.

Neben dem Land Rheinland-Pfalz ist die IRP Immobilien-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH mit einem Anteil von 79,9 % als Mehrheitsgesellschafter an der HIRP GmbH beteiligt. Die IRP ist eine Nachfolgesellschaft der Sparkassen Service-Gesellschaft Rheinland-Pfalz mbH.

Die IRP ist aufgrund des vorhandenen Know-hows sowie langjähriger Erfahrungen in der Immobilienentwicklung, insbesondere bei kommunalnahen Projekten, ein geeigneter und leistungsstarker Partner.

## **4. Was sind die Aufgaben der HIRP GmbH?**

Die HIRP GmbH ist eine reine Dienstleistungsgesellschaft, die keine investive Tätigkeit, wie

Grunderwerb oder Erteilung von Bauaufträgen übernimmt.

Die Realisierung der Wohneinheiten wird durch gewerbliche bzw. private Bauherren erfolgen.

Die Aufgabenbereiche der HIRP GmbH umfassen unter anderem:

- Sondierung von Baulandressourcen
- Verbindliche Abstimmung und Koordination mit den US-Streitkräften (Bedarfe, Standards)
- Koordination und Durchführung des Bieterverfahrens
- An- und Vermietung der Wohneinheiten
- Marktbeobachtung

## **5. Wo liegen die Besonderheiten des Eifel Build to lease Projektes?**

Bei der herkömmlichen herkömmlichen Vertragsvergabe der BlmA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) bei BTL-Projekten findet eine Bewertung der Angebote vorrangig unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten statt. Die kostengünstigste Variante wäre für dieses Bauprojekt theoretisch die Vergabe an einen Großinvestor, der die von den US-Streitkräften bestellten Wohneinheiten an einem Ort auf dem kostengünstigsten Bauland realisiert.

Die Einsetzung der HIRP als Steuerungsgesellschaft ermöglicht es, dass für die Amerikaner weiterhin nur ein Auftragnehmer auftritt. Die HIRP wiederum, kann nun im Rahmen der Durchführung eines Bieterverfahrens geeignete Angebote am Markt abfragen. Die HIRP schließt Einzelmietverträge mit den ausgewählten Investoren ab und vermietet die Wohneinheiten im Paket an die BlmA weiter, welche diese wiederum den US-Streitkräften zur Verfügung stellt. Die Chance der Beteiligung von privaten Investoren und regionalen Bau- und Handwerksunternehmen kann so im Vergleich zur herkömmlichen Verfahrensweise der BlmA gewahrt bleiben.

Neben der Chance auf mehr regionale Wertschöpfung gibt es einen weiteren Grund für die Beteiligung der HIRP. Die Absicherung der Mietausfallgarantie ist nur über eine Landesbürgschaft möglich. Die Vergabe von Landesbürgschaften darf gemäß Landeshaushaltsordnung nur an Landesgesellschaften - wie die HIRP GmbH – erfolgen.

## **6. Wer setzt und kommuniziert die Standards?**

Die Standards für die Errichtung der Wohneinheiten werden vom Besteller - also den US-Streitkräften - über den Auftraggeber BlmA vorgegeben. Die Kommunikation der Standards erfolgt über die HIRP. Wie in der Frage nach der Einbindung der HIRP in das BlmA-Verfahren aufgezeigt, ist die HIRP Auftragnehmer für den Auftraggeber. Die HIRP muss daher die von US-Seite geforderten Standards erfüllen und diese Anforderungen demnach an die Investoren, die sich über die HIRP am BTL-Programm beteiligen, weitergeben.

## **7. Wieso bekomme ich als Bauherr eine Mietgarantie und wie kommt diese zustande?**

Zur Absicherung der Investition gewährt die HIRP eine 15-jährige Mietgarantie. Diese Mietgarantie ist notwendig, um die geforderten hohen Standards der Amerikaner erreichen zu können. Ohne die Absicherung sind die finanziellen Risiken (insbesondere für die nicht gewerblichen Bauherren) zu groß.

Für den Investor des BTL-Programms bietet die Mietgarantie einen abgesicherten 15-jährigen Zeitraum während dessen dem Investment verbindliche Mieteinkünfte (bzw. Mietausfallzahlungen) entgegenstehen.

Die vertraglich vereinbarte Mindestmietdauer der US-Streitkräfte beträgt 10 Jahre. Sollte die US-Seite den Mietvertrag danach nicht verlängern, greift in den folgenden 5 Jahren eine Landesbürgschaft, sodass sich die Mietgarantie auf insgesamt 15 Jahre erstreckt.

*HIRP GmbH (Stand: 16.06.2008)*