



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0194
	Verantwortlich:	Dez. 4
Unselbständige Stiftungen der Stadt Karlsruhe hier: Erwerb der Immobilie "Alte Kreisstraße 3" mit 6 Wohnungen		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	17.03.2020	19		x	
Gemeinderat	24.03.2020	20	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss von den nachstehenden Ausführungen Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, die für den Erwerb der Immobilie in der Alten Kreisstraße 3 mit sechs Wohneinheiten erforderlichen Erklärungen abzugeben und die notwendigen Handlungen durchzuführen. Verkäuferin ist die städtische Wohnbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH. Der Gemeinderat ist damit einverstanden, dass Änderungen von nicht grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden dürfen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☒ Nein ☐	max. 2.395.316 €	52.575 € Mietzins-erträge/Jahr	
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja ☒ Nein ☐ Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: ☐ Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) ☐ Umschichtungen innerhalb des Dezernates ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant	x	Nein	Ja
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	Nein	Ja
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein	Ja

Die unselbständigen Stiftungen haben mit Genehmigung des Gemeinderates im Jahr 2016 sechs Wohnungen im Baugebiet „loswohnen“ in Knielingen von der Konversionsgesellschaft Karlsruhe mbH erworben. Diese Wohnungen sind seit ihrer Fertigstellung im Dezember 2018 bzw. Juli 2019 vermietet.

Stand Dezember 2019 verfügen die unselbständigen Stiftungen über liquide Mittel in Höhe von rd. 3,52 Mio. €. Diese liquiden Mittel werden über das städtische Clearingkonto aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase mit einem geringen Zinssatz verzinst.

Seit Februar 2019 ist die Stadtkämmerei mit der VOLKSWOHNUNG GmbH in Verhandlungen, um eine weitere Immobilie zur Generierung von Mieterträgen zu finden, um auch zukünftig die Stiftungszwecke realisieren zu können.

Im Portfolio der VOLKSWOHNUNG GmbH im Bereich „Bauvorhaben in Vorbereitung“ befindet sich ein Objekt, das sich zum Eigentumserwerb durch die unselbständigen Stiftungen sehr gut eignet. Die Volkswohnung hat diesen Neubau mit sechs Einheiten als Mietwohnungsbau vorgesehen. Auch die unselbständigen Stiftungen werden diese Wohnungen vermieten, so dass dem Mietwohnungsmarkt keine Wohnungen entzogen werden.

Auf dem Grundstück „Alte Kreisstraße 3“ in Neureut mit einer Grundstücksfläche von 860 qm beabsichtigt die VOLKSWOHNUNG GmbH ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen zu errichten, die eine Gesamtwohnfläche von ca. 423 qm haben. Geplant ist eine schlüsselfertige Massivbauweise mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss sowie sechs oberirdischen Stellplätzen. Das Grundstück befindet sich in einer attraktiven Wohnlage. Eine Bushaltestelle ist direkt vor dem Gebäude, die nächste Straßenbahnhaltestelle ist fußläufig 800 m entfernt. Die soziale Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte) ist gut ausgebaut, Naherholungsgebiete sind nur ca. 400 m entfernt.

Die jährlichen Mieterträge (Netto-Kaltmiete) des Objekts werden -sehr konservativ gerechnet- mit 52.575 € angesetzt. Sie wurden anhand des Karlsruher Mietspiegels 2019 ermittelt, wobei je nach Lage und Größe der Wohnung eine Durchschnittsmiete von 10,00 bis 10,55 € zugrunde gelegt wurde.

Die Summe der Erwerbskosten setzt sich wie folgt zusammen:

Angebotssumme in €	1.979.600
Grunderwerbsnebenkosten in Höhe von 10% in €	197.960
Summe in €	2.177.560
Erwerbskosten / qm Wohnfläche in €	4.679,91
Rendite beim Kaufpreis von 1,98 Mio. €	2,5%

Wenn sich die Baukonjunktur entsprechend der letzten Jahren weiter entwickelt, ist eine weitere Baukostensteigerung wahrscheinlich. Die Verwaltung schlägt daher vor, eine Baukostensteigerung gegenüber dem Angebotspreis von max. 10% bei entsprechendem Nachweis durch die VOLKSWOHNUNG GmbH zu akzeptieren. Die Rendite würde sich in diesem Fall auf 2,2% reduzieren.

Bei Baukostensteigerungen von mehr als 10%, soll der VOLKSWOHNUNG GmbH ein Rücktrittsrecht vom Vertrag eingeräumt werden.

Die Bauzeit beträgt nach Erteilung der noch zu beantragenden Baugenehmigung voraussichtliche 20 Monate. Die Kaufpreiszahlung findet vollumfänglich nach Abnahme des Objekts statt.

Die Grunderwerbskosten der Immobilie in der „Alten Kreisstraße 3“ werden analog der seinerzeitigen Vorgehensweise beim Erwerb der Wohnungen in Knielingen prozentual auf die unselbständigen Stiftungen verteilt. Basis ist das Vermögen der einzelnen Stiftungen zum 01.01.2020.

Das Angebot der VOLKSWOHNUNG GmbH wurde von der SPC geprüft. Die SPC bezeichnet das Angebot als realistisch und marktkonform.

Beschluss:

I. Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss von den nachstehenden Ausführungen Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, die für den Erwerb der Immobilie in der Alten Kreisstraße 3 mit sechs Wohneinheiten erforderlichen Erklärungen abzugeben und die notwendigen Handlungen durchzuführen. Verkäufer ist die städtische Wohnbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH. Der Gemeinderat ist damit einverstanden, dass Änderungen von nicht grundsätzlicher Art noch vorgenommen werden dürfen.