



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0694
	Verantwortlich:	Dez. 4

**Unselbständige Stiftungen der Stadt Karlsruhe:
Erwerb von sechs Wohnungen in der Eigentumsanlage "loswohnen" in Knielingen**

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	06.12.2016	18		x	vorberaten
Gemeinderat	13.12.2016	18	x		Zustimmung

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss von den nachstehenden Ausführungen Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, die für den Erwerb der Wohnungen:
WEG I, Wohnungen Nr. 36, 71 und
WEG II, Wohnungen Nr. 17, 19, 38, 70
in der Eigentumswohnanlage „loswohnen“ in Knielingen 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.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
1.912.542	40.147 - 52.556 Mietzinserträge/a	BuKr 2000 unselbst. Stiftungen		
Haushaltsmittel stehen in voller Höhe zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: Kontenart: Ergänzende Erläuterungen: Sondervermögen				
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>	ja <input type="checkbox"/>
				Handlungsfeld: (bitte auswählen)
				durchgeführt am
				abgestimmt mit

Die Unselbständigen Stiftungen der Stadt Karlsruhe haben Stand 31. Dezember 2015 ein Vermögen von rd. 7,5 Mio. €. Die liquiden Mittel betragen rd. 1,9 Mio. €, in Wertpapieren angelegt sind 5,3 Mio. € und im Eigentum befindet sich ein bebautes Grundstück mit dem Wert von rd. 0,3 Mio. €. Nachdem durch Anlage von Finanzvermögen fast keine Zinserträge mehr erwirtschaftet werden können, um die unterschiedlichen Stiftungszwecke der 24 Stiftungen zu realisieren, hat sich die Verwaltung für den Erwerb von Wohnungseigentum entschieden, um über die Mietzinsen positive Erträge zu erwirtschaften.

Finanzvermögen wird verwendet, um Anlagevermögen zu erwerben. Diese Strategie wurde bereits bei dem Pendant „Vereinigte Stiftungen der Stadt Karlsruhe“ im April dieses Jahres gefahren, als in seiner Sitzung am 26. April 2016 der Gemeinderat dem Erwerb von vier Wohnungen durch die rechtlich selbständigen Vereinigten Stiftungen in diesem Baugebiet zugestimmt hat.

Mit dem Projekt der städtischen Wohnbaugesellschaft VOLKSWOHNUNG GmbH „loswohnen“ in Knielingen wurden Eigentumswohnungen gefunden, die aufgrund ihrer Lage und ihrer Ausstattung gut vermietbar sein werden und aus deren Mietzinserträgen die Stiftungszwecke realisiert werden können. Die Wohnungen werden voraussichtlich Zug um Zug von Ende 2017 bis Mitte 2018 bezugsfertig sein.

Folgendes Wohnungspaket in der Eigentumsanlage I und II in „loswohnen“ in Knielingen bestehend aus sechs Wohnungen soll erworben werden. Zwei Wohnungen sind barrierefrei.

WhgNr.		Barrierefrei	Anzahl Zimmer	qm	Stellplatz	Preis inkl. Stellplatz
36	WEG I Baufeld 1		2	95,55	1	351.654
71	WEG I Baufeld 2		4	111,10	1	395.796
17	WEG II Baufeld 1	x	1	56,09	1	223.046
19	WEG II Baufeld 1	x	1	56,15	1	220.098
38	WEG II Baufeld 1		2	60,69	1	223.312
70	WEG II Baufeld 2		3	107,05	1	381.908
				486,63		1.795.814
Grunderwerbssteuer 5%						89.791
Notariats- und Grundbuchkosten 1,5%						26.937
Summe						1.912.542

Die erwartete Rendite liegt zwischen 2,10% und 2,75%:

Alternative 1, Mietzins von 7,50 Euro/qm	Mieterträge/Jahr in €	Rendite auf Anschaffungs- preis inkl. Nebenkosten in %
Bei angenommener Ver- mietung von 11 Monaten/a	40.146,98	2,10
Bei angenommener Ver- mietung von 12 Monaten/a	43.796,70	2,29

Alternative 2, Mietzins von 9,00 Euro/qm	Mieterträge/Jahr in €	Rendite auf Anschaffungs- preis inkl. Nebenkosten in %
Bei angenommener Ver- mietung von 11 Monaten/a	48.176,37	2,52
Bei angenommener Ver- mietung von 12 Monaten/a	52.556,04	2,75

Zusätzlich wird bei diesen Immobilien von einer weiteren Wertsteigerung ausgegangen, da eine weitere Straßenbahnhaltestelle, die fußläufig in wenigen Minuten erreichbar ist, errichtet wird.

Eine Reservierungserklärung für diese sechs Wohnungen wurde abgegeben. Sie steht unter dem Vorbehalt, dass die zuständigen Gremien den Erwerb genehmigen.

Beschluss:

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 Wohnungen:

WEG I, Wohnungen Nr. 36, 71 und
WEG II, Wohnungen Nr. 17, 19, 38, 70

in der Eigentumswohnanlage „loswohnen“ in Knielingen 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.