

Vorlage Nr.: **2021/1089**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **Stk**

## Unselbständige Stiftungen der Stadt Karlsruhe, Erwerb der Immobilie „Alte Kreisstraße 3“ mit sechs Wohnungen

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	12.10.2021	15		x	
Gemeinderat	19.10.2021	17	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss von den nachstehenden Ausführungen Kenntnis und ermächtigt die Verwaltung, die für den Erwerb der Immobilie mit sechs Wohneinheiten in der Alten Kreisstraße 3 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.

Der Gemeinderat genehmigt einen Kaufpreis von maximal 2.479.900 EUR zuzüglich einem etwaigen 10% Zuschlag wegen erwarteter steigender Stahlpreise, das sind 2.650.130 EUR. Die Gesamtkosten inklusiv der Grunderwerbsnebenkosten betragen somit maximal 2.915.143 EUR.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	max. 2.915.143 EUR	58.390 EUR	

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 Ftatisierung in den Folgejahren zu.

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

### Ergänzende Erläuterungen

Die unselbständigen Stiftungen haben mit Genehmigung des Gemeinderats 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. Drei weitere ererbte Immobilien befinden sich im Portfolio der unselbständigen Stiftungen.

Stand 31.08.2021 verfügen die unselbständigen Stiftungen über liquide Mittel in Höhe von rd. 5,9 Mio. EUR. Diese liquiden Mittel werden über das städtische Clearingkonto aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase mit einem geringen Zinssatz verzinst.

Mangels Alternativen besteht weiterhin die Strategie, Immobilien zu erwerben, um mit den dadurch erzielten Mieterträgen die Stiftungszwecke zu realisieren.

Der Gemeinderat genehmigte bereits den Erwerb der Immobilie „Alte Kreisstraße 3“ von der Volkswohnung GmbH durch die unselbständigen Stiftungen in seiner Sitzung am 24.03.2020 nach Vorberatung im Hauptausschuss am 17.03.2020 mit geschätzten Gesamtkosten von 2.395.316 EUR inkl. der Grunderwerbsnebenkosten (Vorlage Nr. 2020/0194).

Auf dem Grundstück soll ein Wohngebäude mit sechs Wohnungen errichtet werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 423 qm. 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 Straßenbahnhaltstelle ist fußläufig 800 m entfernt. Die soziale Infrastruktur (Geschäfte, Ärzte) ist gut ausgebaut. Die Naherholungsgebiete sind nur ca. 400 m entfernt.

Die Baukosten haben sich seit der erstmaligen Beschlussfassung am 24.03.2020 erhöht und liegen gemäß dem Ausschreibungsergebnis des einzigen Generalunternehmers, der ein Angebot abgegeben hat, 30% über den zunächst angenommenen Schätzkosten. Die Preisbindung ist bis zum 31.10.2021 zugesichert. Insbesondere beim Stahl ist mit weiteren Preiserhöhungen zu rechnen.

Das Angebot der Volkswohnung GmbH vom 10.08.2021 lautet nun auf 2.479.900 EUR zuzüglich einem etwaigen 10% Zuschlag wegen erwarteter steigender Stahlpreise, das sind maximal 2.650.130 EUR. Die Gesamtkosten inklusiv der Grunderwerbsnebenkosten stellen sich im Vergleich zu dem vom Gemeinderat ursprünglich genehmigten Angebot wie folgt dar:

	Angebot vom 11.11.2019/ 29.01.2020 mit 10% Zuschlag	Neues Angebot 10.08.2021 + Zuschlag von 10% wegen erwarteter steigender Stahlpreise
Angebotssumme	1.979.600	2.479.900
<i>davon Baukosten</i>	<i>1.273.500</i>	<i>1.702.295</i>
Zuschlag (10%)	197.960	170.230
Zwischensumme	2.177.560	2.650.130
Grunderwerbsnebenkosten (10%)	217.756	265.013
Vom GR am 24.03.21 genehmigte Baukosten	<b>2.395.316</b>	
Summe		<b>2.915.143</b>
Rendite	2,2%	2,0%

Die sehr vorsichtig kalkulierte Rendite beträgt nun mindestens 2%. Der Immobilienerwerb ist somit immer noch attraktiv.

Die Bauzeit beträgt nach Erteilung der Baugenehmigung voraussichtlich 20 Monate. Die Kaufpreiszahlung findet vollumfänglich nach Abnahme des Objekts statt.

Die Grunderwerbskosten der Immobilie „Alte 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 01.01.2021.

Das neue Angebot der Volkswohnung GmbH vom 10.08.2021 liegt um ca. 1% über den vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ermittelten Baupreisen. Nachdem ein Abstimmungsgespräch mit der Volkswohnung GmbH stattgefunden hat, soll das vorgelegte Angebot der Volkswohnung grundsätzlich akzeptiert werden. Die Volkswohnung hat aber zugesagt zu prüfen, ob ein preisliches Entgegenkommen trotz enger Kalkulation noch möglich und darstellbar ist.

### **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 Immobilie mit sechs Wohneinheiten in der Alten Kreisstraße 3 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.

Der Gemeinderat genehmigt einen Kaufpreis von maximal 2.479.900 EUR zuzüglich einem etwaigen 10% Zuschlag wegen erwarteter steigender Stahlpreise, das sind 2.650.130 EUR. Die Gesamtkosten inklusiv der Grunderwerbsnebenkosten betragen somit maximal 2.915.143 EUR.