

Vorlage Nr.: 2026/0496

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle:
Liegenschaftsamt

Verkauf des städtischen Gebäudes „ehemaliges Haus der Fraktionen“ Hebelstr.13

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	14.07.2026	24	N	Vorberatung
Gemeinderat	28.07.2026	32	Ö	Entscheidung

Kurzfassung

Der Gemeinderat nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Veräußerung der Immobilie Hebelstr. 13 als Teil des Verwaltungsauftrags Nr. 5 „Veräußerung (nicht-notwendiges) Betriebsvermögen“ an das Studierendenwerk Karlsruhe, Anstalt des öffentlichen Rechts.

Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen, die zur Veräußerung erforderlich sind, abzugeben und den entsprechenden Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Konditionen abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☒ Nein ☐	
☐ Investition ☐ Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: 1.860.000,00 Euro abzüglich 30 % (auf den Bodenwert) für studentisches Wohnen, das sind 1.644.600,00 Euro
Finanzierung ☐ bereits vollständig budgetiert ☐ teilweise budgetiert ☐ nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch ☐ Mehrerträge/-einzahlung ☐ Wegfall bestehender Aufgaben ☐ Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein ☒	Ja ☐	positiv ☐ negativ ☐	geringfügig ☐ erheblich ☐
IQ-relevant	Nein ☒	Ja ☐	Korridortheema:	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein ☒	Ja ☐	abgestimmt mit	

Erläuterungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 28.04.2026 (Vorlage 2026/0247) im Rahmen der Verwaltungsauftrag Nr. 5 im Zuge des Haushaltssicherungsprozesses beschlossen, dass in einer ersten Tranche u.a. die Immobilie Hebelstr. 13 veräußert werden soll.

Immobilie:

Bei der Hebelstr. 13 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Die Stadt erwarb das Gebäude im Jahr 1992. Seither diene es überwiegend als Verwaltungsräume für die Fraktionen des Karlsruher Gemeinderats. Deren Auszug dazu führte, dass die oberen Geschosse nun mittlerweile leer stehen. Im Erdgeschoss befindet sich aktuell ein Ladengeschäft, über das ein ungekündigtes Mietverhältnis besteht.

Käufer:

Käufer der Immobilie ist das Studierendenwerk Karlsruhe. Das Studierendenwerk ist eine Anstalt des öffentlichen Rechts und erfüllt nach §§ 51 ff AO die Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit. Das Studierendenwerk Karlsruhe verfolgt seine gemeinnützigen Zwecke im Rahmen der sozialen Betreuung und Förderung von Studierenden (Studierendenhilfe), u.a. insbesondere durch die Errichtung, Bereitstellung und Vermietung von studentischem Wohnraum. Der gemeinnützige Zweck wird durch die kostengünstige Überlassung von Wohnraum an Studierende und das Angebot von Betreuungsmaßnahmen (z.B. Tutorenprogramme, Gemeinschaftseinrichtungen) verfolgt. Die vom Studierenden Werk Karlsruhe unterhaltenen Einrichtungen sind selbstlos tätig, sie verfolgen nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

Die Stadt verfolgt mit der Veräußerung der Immobilie das Ziel, dringend benötigten studentischen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Die Versorgung von Studierenden mit bezahlbarem Wohnraum stellt einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Infrastruktur sowie zur Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit des Hochschulstandortes dar.

Mit der Veräußerung der Immobilie an das Studierendenwerk wird gewährleistet, dass die Liegenschaft langfristig dem Zweck des studentischen Wohnens dient.

Das Studierendenwerk erfüllt als gemeinwohlorientierte Anstalt des öffentlichen Rechts den Auftrag, die wirtschaftlichen und sozialen Belange der Studierenden zu fördern. Hierzu zählen insbesondere die Bereitstellung und die Bewirtschaftung von bezahlbarem studentischem Wohnraum.

Künftige Nutzung der Immobilie:

Das Studierendenwerk plant die ursprüngliche Nutzung als Wohn- und Geschäftshaus zu reaktivieren. Die Immobilie soll künftig bezahlbaren Wohnraum für mehr als 20 Studierende bieten. Außerdem bleibt das aktuelle Mietverhältnis für das im Erdgeschoss befindliche Ladengeschäft bestehen.

Kaufpreis:

Der zwischen der Stadt und dem Studierendenwerk im Rahmen der Verhandlungen vereinbarte Kaufpreis für die Immobilie Hebelstraße 13 beträgt 1.860.000,00 Euro. Zur Förderung der Nutzung für studentische Wohnzwecke wird nach Maßgabe der vom Gemeinderat am 18.02.2020 beschlossenen Voraussetzungen ein Kaufpreisabschlag in Höhe von 30 % auf den Bodenwert (nicht Gebäudewert) gewährt. Der Kaufpreisabschlag findet nur Anwendung, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Vorlage einer Bescheinigung, dass der Betreiber gemeinnützig ist (§§51 ff AO)
- Vorlage eines Betriebskonzepts, welches Gegenstand der Baugenehmigung ist
- Vorlage einer Immatrikulationsbescheinigung jedes Bewohners
- Vorlage einer BAFöG-Bescheinigung, eines Wohngeldbescheides oder einer Einkommensbescheinigung jedes Bewohners.
Max. Einkommen: jeweils gültiger BAFöG-Höchstsatz + 10% (derzeit: ca. 1.091 €/Monat)
- Mietpreisbindung: Miete analog Studierendenwerk bei Vergleichbarkeit Baujahr und Gebäudeausstattung
- Jährliche Bescheinigung des Betreibers, dass die o.g. Voraussetzungen vorliegen
- Bei Verstoß: Rückzahlung des anteiligen Abschlagsbetrags

Hieraus ergibt sich folgender tatsächlich zu entrichtender Kaufpreis:

Kaufpreis	1.860.000,00 Euro
Setzt sich zusammen aus	
Ertragswert der baulichen Anlagen	1.135.000,00 Euro
+	
Bodenwert	728.000,00 Euro
abzüglich Abschlag von 30 %	<u>218.400,00 Euro</u>
Summe	1.644.600,00 Euro

Zur Absicherung des gewährten Kaufpreisabschlags von 30 % wird zugunsten der Stadt eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Der Rückzahlungsanspruch der Stadt reduziert sich mit jedem Jahr zweckentsprechender Nutzung um 1/15 des Förderbetrags und entfällt nach 15 Jahren vollständig.

Wesentliche Eckpunkte des Kaufvertrags:

Im Kaufvertrag sind die nachfolgenden Rechte zugunsten der Stadt zu sichern:

- a) Dingliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle
- b) Zustimmungsvorbehalt zur Veräußerung
- c) Dingliche Absicherung der Fördersumme (30%) für mind. 15 Jahre
- d) Übernahme des bestehenden Mietvertrages durch das Studierendenwerk

Der Kaufvertrag entspricht den grundsätzlichen städtischen Konditionen.

Verzicht auf die Bestellung eines Erbbaurechts

Die Hebelstraße 13 ist Teil des Verwaltungsauftrags Nr. 5, wonach die Verwaltung die Verwertung nicht mehr für die Aufgabenerfüllung benötigter Immobilien vorbereiten soll, um Beiträge für den Finanzhaushalt zu erwirtschaften und weitere Aufwendungen einzusparen. Eine Vergabe im Erbbaurecht kommt daher nicht in Betracht.

Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen

Durch den Verkauf der Hebelstraße 13 kann die Stadt einen notwendigen Beitrag für den Finanzhaushalt erwirtschaften.

Zudem können Kosten für die Unterhaltung, Renovierung und Instandhaltung der Immobilie sowie der damit verbundene Verwaltungsaufwand eingespart werden.

Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und genehmigt – nach Vorberatung im Hauptausschuss – die Veräußerung der Immobilie Hebelstr. 13 als Teil des Verwaltungsauftrags Nr. 5 „Veräußerung (nicht-notwendiges) Betriebsvermögen“ an das Studierendenwerk Karlsruhe, Anstalt des öffentlichen Rechts.
2. Das Liegenschaftsamt wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen, die zur Veräußerung erforderlich sind, abzugeben und den entsprechenden Kaufvertrag zu den in der Vorlage dargestellten Konditionen abzuschließen.