

GGH Strategie 2025

Mit der im Jahr 2007 beschlossenen Strategie 2015 hat sich die GGH einen verlässlichen Handlungsrahmen gegeben. Die Entwicklung der Strategie war notwendig, um aktiv den Änderungen des Nachfrageverhaltens zu begegnen und das Unternehmen so zu positionieren, dass es seinen gesellschaftsvertraglichen Aufgaben ohne Zuschüsse der Stadt nachkommen kann. Dieses Ziel ist erreicht worden. Mit der Umsetzung der Strategie 2015 hat die GGH große Teile ihres Bestands mit Investitionen von über 140 Millionen Euro nachfragegerecht entwickelt und ihr Leistungsspektrum erweitert. Durch ihre moderate Mietpreispolitik sowie die freiwillige Mietpreisbindung von 50 Prozent des Bestands ist die GGH ein Garant für bezahlbares Wohnen in Heidelberg.

I. Statusbericht Strategie 2015

1) 1.000 WE-Programm

Mit dem 1.000 WE-Programm sind Wohnanlagen auf Neubauniveau gehoben worden, die im vorigen Zustand vom Markt nicht mehr angenommen worden sind. Die Bestandsprojekte des Programms sind entweder abgeschlossen (z.B. Mörgelgewann, Wieblingen Ost Baufeld A und B), stehen kurz vor dem Abschluss (Wieblingen Ost Baufeld C) bzw. vor dem Baubeginn (z.B. Höllenstein). Die visuelle Darstellung ist als Anlage 1 beigefügt.

2) Eigentum für junge Familien

Die Strategie 2015 legt einen Schwerpunkt auf die Schaffung von Wohnraum für junge Familien, für die neben adäquatem Miet- auch entsprechendes Eigentumsangebot geschaffen werden sollte. Hier hat die GGH mit der Bauträgermaßnahme in der Oberen/Unteren Seegasse aus dem 1.000 WE-Programm und dem Reihenhausprojekt im Schollengewann insgesamt 94 Einheiten realisiert. Die Nachfrage nach den Eigentumsobjekten war sehr hoch; im Schollengewann waren bereits vor der Fertigstellung alle Häuser verkauft.

3) Weitere Maßnahmen

Die Projekte der Strategie 2015 tragen zur Verbesserung der Bausubstanz im Bestand bei und ermöglichen es, ein zielgruppenspezifisches Angebot sowohl für Mieter als auch für Eigentümer zu schaffen. Die Zusammenstellung des Wohnungsmixes wie auch die Realisierung von Barrierefreiheit richten sich nach der aktuellen und künftig zu erwartenden Nachfrage. Die Erfahrungen aus abgeschlossenen Projekten fließen in die Planungen für anstehende Projekte

ein. Die Vermietung des Baufelds A in Wieblingen Ost hat beispielsweise gezeigt, dass die Nachfrage nach Drei-Zimmer-Wohnungen eher stagniert, während sich Zwei- und Vier-Zimmer-Wohnungen regen Interesses erfreuen. Dementsprechend wurde bei der Realisierung der weiteren Baufelder der Wohnungsmix angepasst. Barrierefreie Wohnungen erfreuen sich großer Beliebtheit bei älteren Mietern, die in diesen Wohnungen länger wohnen bleiben können.

Die energetische Komponente spielt ebenfalls eine wichtige Rolle. Die Neubauten übertreffen durch Dämmung und energiesparende Haustechnik die jeweils aktuellen gesetzlichen Energieeffizienzstandards. Beispielsweise wurde bei der Oberen/Unteren Seegasse der Standard eines KfW-Effizienzhauses 60 erreicht; der Jahres-Primärenergiebedarf beträgt also maximal 60 Prozent der nach EnEV 2007 zulässigen Werte und damit unter 60 kWh pro Quadratmeter pro Jahr. Auch alternative Heizenergiequellen werden bei den Projekten berücksichtigt: In der Seegasse wird mit Holzpellets über ein eigenes Nahwärmenetz geheizt; in Wieblingen Ost wird die Warmwasserbereitung durch Solaranlagen unterstützt.

4) Bereitstellung von Wohnraum für untere Einkommen / bezahlbares Wohnen

Ein wichtiges Kernelement der Strategie 2015 ist die freiwillige Mietpreisbindung für 50 Prozent des Bestands der GGH. Bei derzeit 7.190 Wohnungen beläuft sich der gebundene Bestand auf 3.687 Wohnungen. Hier liegen die Mieten zwischen 3,04 Euro und der Mietpreisobergrenze für diesen Bestand von 5,75 Euro netto kalt pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die moderate Mietpreispolitik der GGH spiegelt sich in der insgesamt niedrigen Durchschnittsmiete wider. Diese entspricht mit durchschnittlich 5,47 Euro netto kalt pro Quadratmeter Wohnfläche 70 Prozent der durchschnittlichen Mietspiegelmiete in Heidelberg von 7,85 Euro. Damit liegt die GGH auch unter dem Durchschnitt von 250 baden-württembergischen Unternehmen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: 2011 betrug die Nettokaltmiete der GGH 5,37 Euro, die der übrigen Unternehmen 5,51 Euro pro Quadratmeter. Hinzu kommt die großzügige Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein: Von 619 Neuvermietungen im Jahr 2012 waren 54 Wohnungen belegungsgebunden. Tatsächlich wurden aber 192 Wohnungen an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vermietet.

5) Erschließung neuer Geschäftsfelder / Bauträgergeschäft

Einen weiteren Bestandteil der Strategie 2015 bildet die Erschließung neuer Geschäftsfelder. Um bau- und immobilienbezogene Dienstleistungen abgegrenzt vom Kerngeschäft zu erbringen,

wurde im Januar 2009 die Tochtergesellschaft BSG gegründet. Das erste große Projekt der BSG ist die Sanierung und der Betrieb der IGH als ÖPP-Maßnahme. Weitere Baubetreuungs- und Facility-Management-Projekte für die Stadt Heidelberg sind in Vorbereitung.

Darüber hinaus hat die GGH selbst mehrere Baubetreuungsprojekte realisiert: Theatersanierung, Sanierung der Tourist-Information am Bahnhof und Errichtung der Kindertagesstätte in der Bahnstadt. Der Gesamtumsatz (GGH und BSG) in diesem Segment betrug im Geschäftsjahr 2012 rund 1,3 Millionen Euro und leistet einen wichtigen Beitrag zur Finanzierung der Hauptaufgabe des Unternehmens.

Durch die Ausweitung des Bauträgergeschäfts (Schollengewann, Bahnstadt, Handschuhshaus) generiert die GGH zusätzliche Einnahmen, die ebenfalls positiv zur Ertragslage beitragen und es dem Unternehmen ermöglichen, die Mietpreisobergrenze des freiwillig gebundenen Bestands auf niedrigem Niveau zu halten.

6) Investitionsvolumen

Die Investitionen für die genannten Projekte betragen bis zum Jahr 2015 über 140 Millionen Euro. Die Gebäudeerhaltungs- und Neubaufwendungen (Anlagevermögen) belaufen sich von 2007 bis 2015 auf 288,36 Millionen Euro. Dabei bewegen sich die Investitionen der GGH in den Bestand seit Jahren konstant auf sehr hohem Niveau. Im Geschäftsjahr 2012 entsprechen die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung mit 20,25 Millionen Euro 45 Prozent der Einnahmen aus der Hausbewirtschaftung. Damit bringt die GGH ihren Bestand, in dem 57 Prozent der Wohnungen älter als 45 Jahre sind (Stand 31.12.2012), auf einen modernen und nachfragegerechten Stand. Die Investitionen sind ebenfalls in der Anlage 1 abgebildet.

II. Ausgangslage für die Entwicklung der Strategie 2025

Die sich verändernden Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der GGH machen es erforderlich, die Ausrichtung des Unternehmens zu überprüfen und für die Zukunft zu bestimmen. Die Wohnungswirtschaft steht vor vielfältigen Herausforderungen. Von besonderer Bedeutung sind bezahlbares Wohnen, Klimapolitik / Energiewende und demografischer Wandel.

1) Bezahlbares Wohnen und Energieeffizienz

Weil die Haushalte im Durchschnitt immer kleiner werden, wächst ihre Zahl und damit die Nachfrage nach Wohnraum auch mittelfristig weiter an – nach aktuellen Prognosen bundesweit

noch 10 bis 15 Jahre, sodass zu den derzeit rund 40 Millionen Haushalten noch eine Million hinzukommen. Da sich das Wohnen in der Stadt zunehmender Beliebtheit erfreut, steigt vor allem in den Großstädten und Ballungszentren die Nachfrage. Daher ziehen in diesen Wohnungsmärkten die Wiedervermietungsmiten deutlich an. Das führt zu höheren Wohnkostenbelastungen, die besonders Haushalte mit niedrigen Einkommen betreffen, zunehmend aber auch solche mit mittleren Einkommen.

Die Ursache liegt neben dem Trend, in zentraler Lage wohnen zu wollen, in einer nicht ausreichenden Neubautätigkeit von Ende der 1990er-Jahre bis 2009, wobei hier insbesondere der geförderte Wohnungsbau beinahe eingestellt worden ist. Lediglich die kommunalen Wohnungsunternehmen haben in Neubau investiert. 15 Prozent aller in Heidelberg zwischen 2003 und 2011 errichteten Wohnungen hat die GGH gebaut – 444 von 2.940. 2012 ist das Volumen auf 217 Wohnungsfertigstellungen und weitere 101 Baubeginne angewachsen. Zudem sind neue Projekte in Planung.

Aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen ist die öffentliche Wohnungsbauförderung für viele Investoren derzeit nicht attraktiv: Sie entscheiden sich für den freifinanzierten Wohnungsbau ohne Auflagen oder Bindungen. Diese Entwicklung ist auch in Baden-Württemberg festzustellen. Nachdem es nach den Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms 2012 wegen der unattraktiven Förderbedingungen faktisch keine Nachfrage gab (es wurden nur 20 Anträge für 220 Einheiten eingereicht; 2.235 Mieteinheiten sollten gefördert werden), fehlt bei der verbesserten Landesförderung 2013 bis heute die Freigabe des Programms aus Brüssel. Sollte eine Genehmigung versagt bleiben, können die Unternehmen, die Anträge für die Landesförderung gestellt haben, bei begonnenen Bauvorhaben (Überschreiten der 50 Prozent-Fertigstellungsgrenze der Makler- und Bauträgerverordnung) keine KfW-Förderung mehr in Anspruch nehmen. Ein Teil der Objektfinanzierung könnte dadurch nur noch zu normalen oder zu Ergänzungsdarlehenskonditionen der L-Bank erfolgen.

Die Zurückhaltung beim Neubau entsteht zum Teil auch dadurch, dass Bauen aufwändiger und teurer wird. Das liegt insbesondere an baulichen Mindeststandards, die sich regelmäßig verschärfen. Die immer höheren Anforderungen an Energieeffizienz von Gebäuden verteuern das Wohnen und sind problematisch für die Wohnungsunternehmen, die ein Angebot für untere und mittlere Einkommen zur Verfügung stellen wollen. Im Neubau führen die stetig strengeren Vorgaben zu einem Anstieg der Baukosten, die auch die Mieten bzw. die Kaufpreise verteuern. Von 2000 bis 2012 sind die Baukosten insgesamt um 27,5 Prozent gestiegen. Der Preisdruck

geht dabei von den Baustoffen aus, die sich stärker verteuert haben als die Arbeitskosten am Bau. Besonders die Kosten für die Materialien zur energetischen Sanierung haben sich in den letzten zehn Jahren erheblich verteuert. So sind Wärmepumpen seit dem Jahr 2000 um 41 Prozent und Dämmmaterial um 35 Prozent teurer geworden (Untersuchung von empirica). Auch Investitionen in die energetische Sanierung des Bestands verursachen steigende Mieten. Die Nebenkostenersparnis fängt in der Regel die Mieterhöhung nur unzureichend auf. Das gilt auch dann, wenn die gesetzlich zulässige modernisierungsbedingte Mieterhöhung nicht in vollem Umfang erfolgt. Ein konkretes Beispiel aus dem Bestand der GGH zeigt die Problematik: Nach der energetischen Sanierung eines Objekts hätte die maximal zulässige Mieterhöhung pro Quadratmeter Wohnfläche 1,89 Euro betragen. Dagegen steht die reale Heizenergieeinsparung für die Mieter von 0,19 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Aufgrund des Sozialgefüges der Mieterschaft in dem Objekt hat die GGH eine Mieterhöhung von nur 0,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche vorgenommen. Im Ergebnis stieg die Wohnkostenbelastung der Mieter an, und die Investitionskosten sind dennoch größtenteils beim Unternehmen geblieben. Dieser Zustand ist auf Dauer wirtschaftlich nicht tragbar.

Diese Konsequenzen der Energiewende stehen im Widerspruch zu den Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum. Die vorhandenen Förderprogramme für Energieeffizienzmaßnahmen können diesen Grundkonflikt nicht lösen. Daher steht die GGH vor der Herausforderung, unter Beachtung des Sozialgefüges der GGH-Mieterschaft Maßnahmen der Energieeffizienz verantwortungsvoll umzusetzen.

2) Demografischer Wandel

Der demografische Wandel ist eine besondere Herausforderung für die Wohnungswirtschaft. Insbesondere die kommunalen Wohnungsunternehmen verfügen über Bestände, die zum Großteil nach dem Zweiten Weltkrieg schnell und günstig zur Linderung der Wohnungsnot gebaut worden sind. Fehlende Aufzüge, kleine Bäder und unzureichende Bewegungszonen lassen ein lebenslanges Wohnen nicht zu. Gemäß Zensus haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften prozentual die meisten kleinen Wohnungen. Etwa 50 Prozent der Wohnungen dieser Unternehmen sind kleiner als 60 Quadratmeter. Diese strukturellen Unzulänglichkeiten können oft nur durch Abbruch und Neubau gelöst werden. Am GGH-Bestand haben Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 39 Prozent den größten Anteil; die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt dadurch bei nur 67,4 Quadratmetern.

In Gebäuden mit Aufzügen und guten Wohnungszuschnitten können bauliche Anpassungen in

den Wohnungen vorgenommen werden. Fast zwei Drittel der 65- bis 85-Jährigen würden lieber mit Unterstützung eines Pflegedienstes in der eigenen Wohnung bleiben, als in ein Altersheim zu ziehen (Altersstudie 2013, Generali Versicherung).

50 Prozent der Mieter der GGH sind über 65 Jahre alt. Dort, wo es möglich ist, nimmt die GGH Anpassungen in den Wohnungen vor. Solche Maßnahmen können die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen aber nicht decken. Daher legt die GGH bei ihren Neubauten Wert auf seniorengerechte Wohnungen. Die damit verbundenen Maßnahmen wie Barrierefreiheit oder breite Eingänge kommen auch Familien mit Kindern zugute.

III. Eckpunkte der Strategie 2025

Unter Berücksichtigung der oben erwähnten Aspekte wurden in der Klausurtagung des Aufsichtsrats vom 17. bis 18. Mai 2013 Kernaussagen zur Weiterentwicklung der Strategie erarbeitet und in einer Sondersitzung am 23. Juli insbesondere unter besonderer Abwägung der Aspekte bezahlbares Wohnen und Energieeffizienz abschließend beraten. Am 30. August hat der Aufsichtsrat die Strategie 2025 für die GGH einstimmig beschlossen. Der Beschlusstext der Strategie 2025 ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt.

Grundsätzlich wird mit der neu aufgelegten Strategie der erfolgreiche Weg der GGH fortgeführt und um einzelne aktuelle Aspekte ergänzt. Das Fundament bildet der Auftrag der GGH, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Als besonderen Baustein behält das Unternehmen daher die freiwillige Mietpreisbindung für 50 Prozent seines Bestands mit einer Mietobergrenze von aktuell 5,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bei. Weiterhin gilt, dass für diesen Bestand nur wenig Spielraum für Modernisierungs- und Energieeffizienzmaßnahmen gegeben ist. Um jedoch eine sichtbare Differenzierung des GGH-Bestands bezüglich seines baulichen Zustands zu vermeiden, werden erforderliche Maßnahmen durch die Erträge aus dem Bauträgergeschäft quersubventioniert. Das Unternehmen bleibt daher neben seinem Kerngeschäft in weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Bauträgergeschäft oder Baubetreuung tätig und investiert diese zusätzlichen Erträge in die Erfüllung seines sozialen Auftrags.

Die GGH wird weiterhin auf hohem Niveau in ihren Bestand investieren, um ihn strukturell und qualitativ an aktuelle Anforderungen anzupassen. Dabei stehen zukünftig objektbezogene

Maßnahmen im Fokus der Bestandsentwicklung.

Über diese Aspekte hinaus wird die GGH auch künftig ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Bereits heute befinden sich rund 35 Prozent der GGH-Wohnungen in Häusern mit einer Wärmeschutzdämmung. Sie sind entweder nach der ersten Dämmpflicht durch die Wärmeschutzverordnung von 1977 (mittlerweile EnEV) errichtet oder in den vergangenen Jahren nachträglich gedämmt worden. Besonders hohe Energieeffizienzanforderungen können jedoch aus finanziellen Gründen nur in wenigen Objekten umgesetzt werden und sind weder unter Effektivitätsgesichtspunkten noch für eine optimale Ressourcenallokation sinnvoll. Die hohen Investitionen in Energieeffizienz können auch unter langfristiger Betrachtung nicht kostendeckend finanziert werden und übersteigen die Möglichkeiten des Unternehmens. Daher setzt die GGH auf Maßnahmen in der Breite und entscheidet objektbezogen unter Berücksichtigung der Sozialaspekte über die Durchführung und die Art von Energieeffizienzmaßnahmen. Ziel muss es sein, eine größtmögliche Energieeffizienz und CO₂-Vermeidung zu sozialverträglichen, aber auch für das Unternehmen wirtschaftlichen Konditionen zu erreichen. Bei seinen Neubauten wird das Unternehmen im Rahmen einer freiwilligen Verpflichtung mindestens den Standard KfW-Effizienzhaus 70 realisieren.

Die GGH stellt sich bereits seit Jahren den Herausforderungen des demografischen Wandels und beachtet die Anforderungen an das altersgerechte Wohnen insbesondere im Neubau. Dagegen können im Bestand aufgrund der baulichen Situation solche Maßnahmen nur eingeschränkt realisiert werden. Der hierbei bereits eingeschlagene Weg der besonderen Beachtung dieser gesellschaftlichen Entwicklung wird beibehalten. Maßnahmen werden dort ergriffen, wo sie sinnvoll und nachgefragt sind.

Mit der Strategie 2025 begegnet die GGH bereits heute den künftigen Herausforderungen und stellt sicher, dass sie ihren Auftrag, Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereitzustellen, weiterhin ohne Zuschüsse der Stadt erfüllen kann.

Die GGH ist und bleibt das soziale Wohnungsunternehmen in Heidelberg.



Anlage 1 zur Vorlage GGH Strategie 2025

Heidelberg, den 23. September 2013

: 1.000 WE-Programm

Objekte des 1.000 WE-Programms

1. **Blaue Heimat 1. Bauabschnitt**
2. **Wieblingen Ost**
3. **Auesiedlung**
4. **Obere/Untere Seegasse**
5. **Im Mörgelgewann 17b/c**
6. **Gneisenaustraße/Mannheimer Str.**
7. **Höllensteinsiedlung**
8. **Zentstraße**
9. **Neckarhamm**
10. **Wieblinger Weg/Neckarspitze**
11. **Fabrikstraße**

Blaue Heimat 1. Bauabschnitt



- : Sanierung von 56 von insgesamt 155 Wohnungen
- : Modellprojekt „Niedrigenergiehaus im Bestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen und als erstes Altbauprojekt als „ZeroHAUS“ ausgezeichnet



Wieblingen Ost – Landesweit ausgezeichnet



Die GGH ist Preisträger der Initiative „So wollen wir wohnen!“ vom Land Baden-Württemberg und der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. In der Kategorie „Nachhaltige Quartiere“ hat sie mit der Revitalisierung von Wieblingen Ost gewonnen.



Wieblingen Ost – Revitalisierung eines Quartiers



vor der Sanierung



nach der Sanierung



- : Quartier mit 378 Wohnungen aus den 1920er- und 1950er-Jahren
- : Modernisierung von 122 teils denkmalgeschützten Wohnungen
- : Neubau von 218 Wohnungen

Wieblingen Ost – Revitalisierung eines Quartiers



Innenhof von Baufeld A

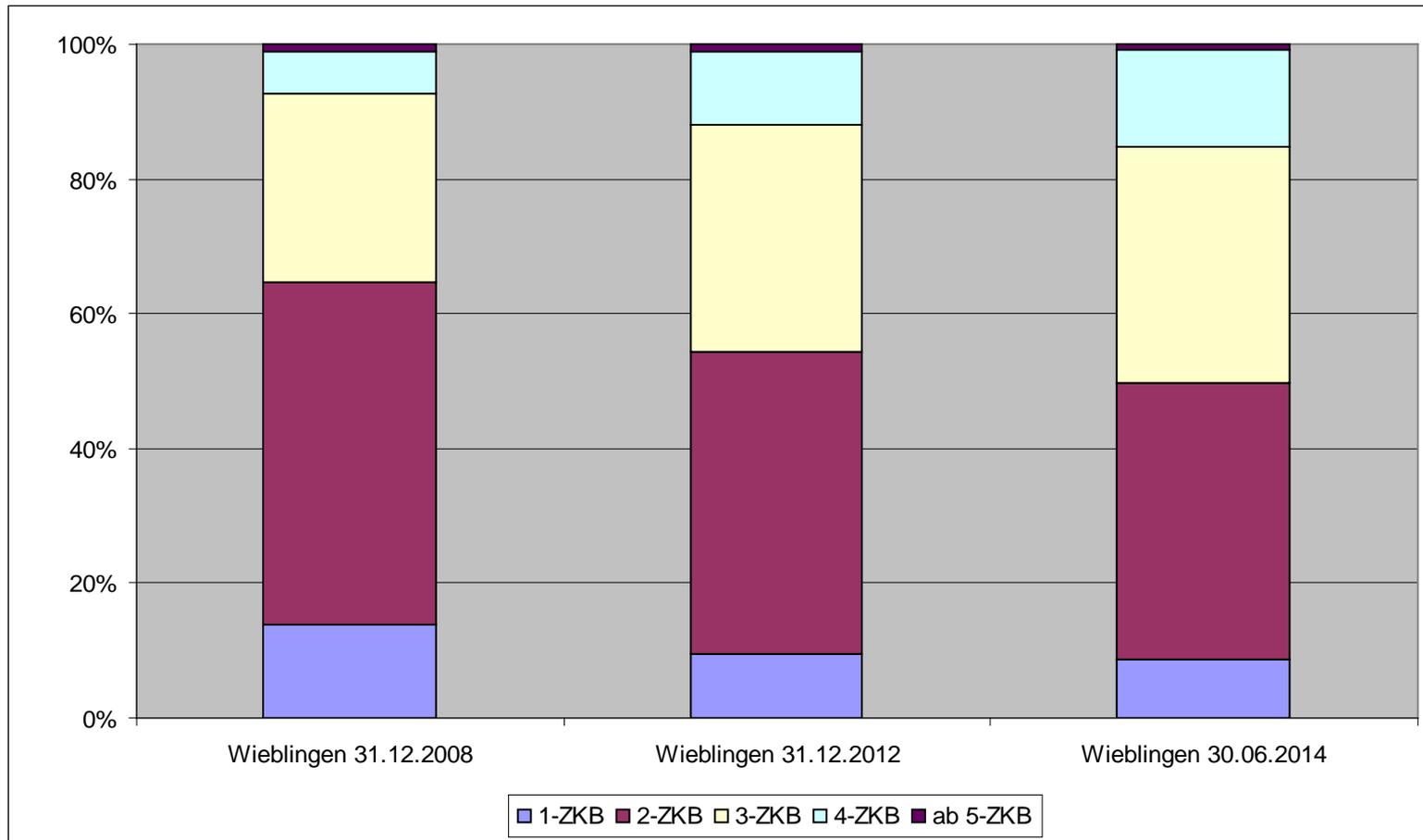


Innenhof von Baufeld B



Baufeld C

Wohnungsbestand Wieblingen



Der Anteil familiengerechter Wohnungen ist durch die Revitalisierung deutlich gestiegen.

In der Aue, Schlierbach



Altbauten



*Gartenhofhaus
und Wohnanlage*

- : Abriss und Neubau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen
- : 5 Gartenhofhäuser, 8 Reihenhäuser, 1 Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen



Obere und Untere Seegasse, Kirchheim



Altbauten



Doppelhaushälften

- : Abriss und Neubau von Doppel- und Reihenhäusern
- : 18 Doppelhaushälften, 10 Reihenhäuser
- : Erbbaurecht; diverse Fördermöglichkeiten für Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen



Im Mörgelgewann 17 b und c, Kirchheim



- : Wohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt, vermietet an die Stadt Heidelberg
- : Sanierung des Quartiers von Grund auf
- : Letztes Projekt: Dreigeschossige Zeilenbebauung mit 40 Wohnungen



Gneisenau- /Mannheimer Straße, Bergheim



*vor der Sanierung, z.T. Bad
in der Küche*

- : Sanierung mit für das Baualter typischen Elementen wie Sprossenfenstern und Klappläden sowie Kellerdecken- und Innendämmung der Dächer, zentrale Warmwasserbereitung
- : Grundrissänderungen und Ausbau der Dachgeschosse, damit Erhöhung der Wohnungsanzahl von 51 auf 56

Im Höllenstein, Kirchheim



Visualisierung der Neubauten



Altbauten

- : Abriss von Häusern mit 313 Wohnungen der 1920er- und 1950er-Jahre
- : Neubau von 319 Wohnungen mit Schwerpunkt auf 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- : Spezielle Grundrisse für Allein-erziehende

Zentstraße 3, 4 bis 6, Kirchheim



: Energetische Sanierung und Umbau des Hauses Zentstraße 6 mit Grundrissänderungen und neuen Bädern

: Abbruch des Hauses Zentstraße 4 und Neubau von barrierefreiem Wohnraum für eine inklusive Großwohngemeinschaft sowie Wohnungen für die Diakonischen Hausgemeinschaften



Wohnen im Schollengewann



- : Bebauungs- und Vermarktungskonzept von GGH, SSV Architekten und Kraus Immobilien als entscheidender Impuls für das gesamte Baugebiet
- : 57 Reihenhäuser in zwei Typen auf dem größten Grundstück
- : Möglichkeiten der Eigentumsförderung
- : Junge Familien als Zielgruppe



Weitere Projekte



Neckarhamm 81 - 89



Fabrikstraße



Wieblinger Weg/Neckarspitze

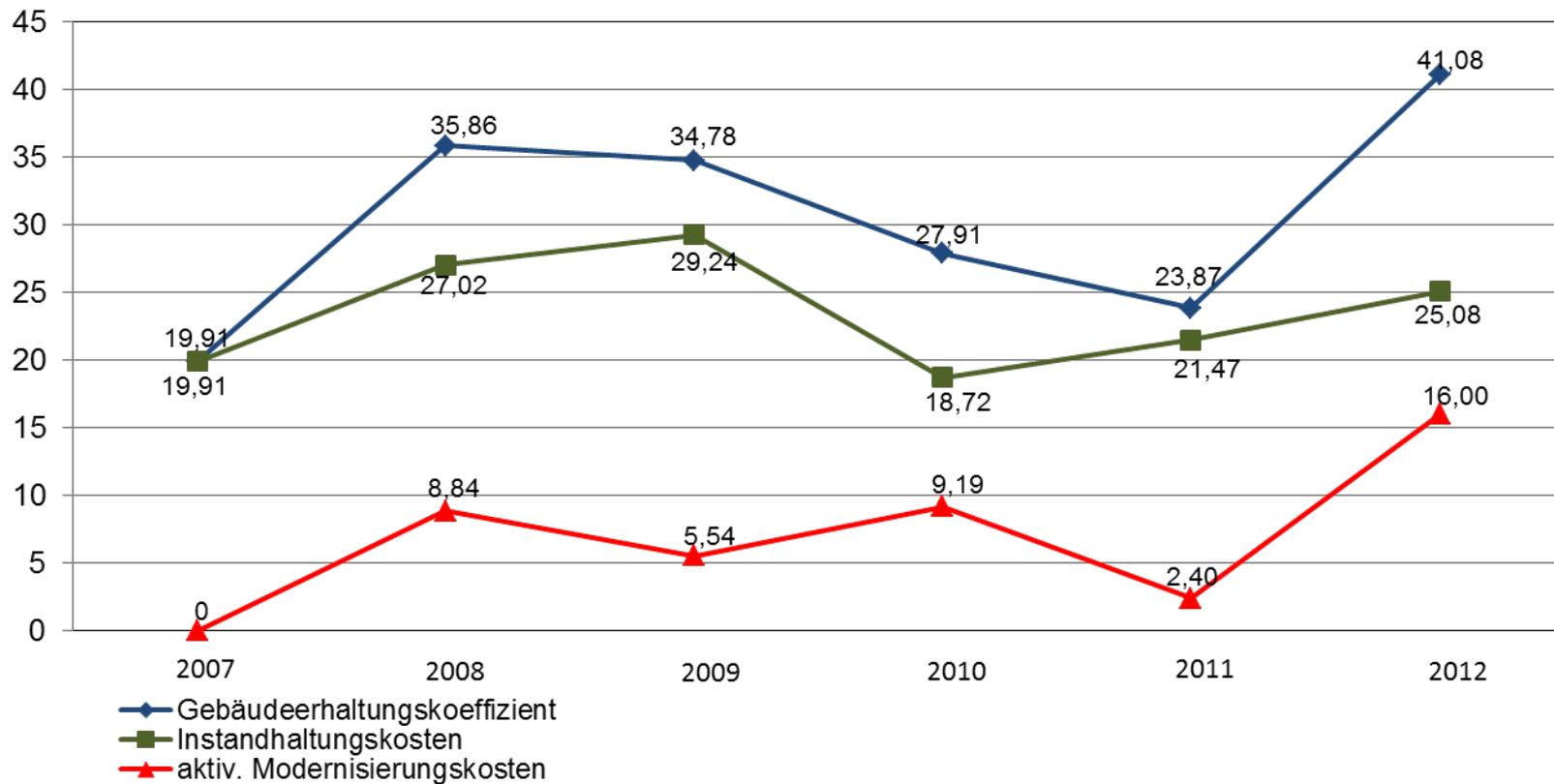
- : Gebäude mit schlechter Bau-
substanz und/oder nicht
marktfähigen Grundrissen und
Ausstattungen
- : Bis zu einem Drittel Leerstand
- : Optionen werden geprüft

: Investitionen

Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen 2007 – 2012

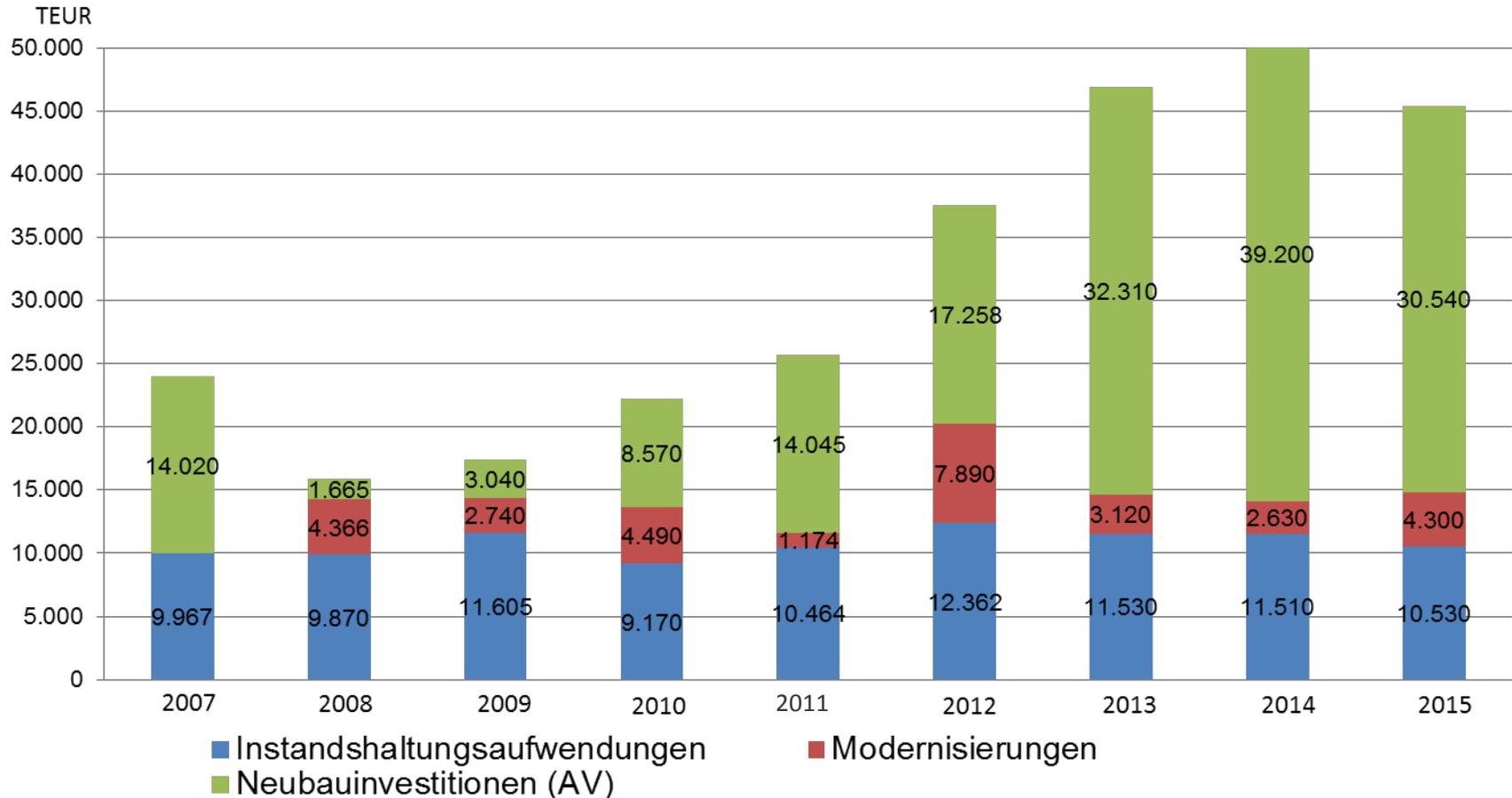
Investitionen in Gebäudeerhaltungen 2007 - 2012

€/qm p.a



Investitionen 2007 – 2015: 288,36 Mio. €

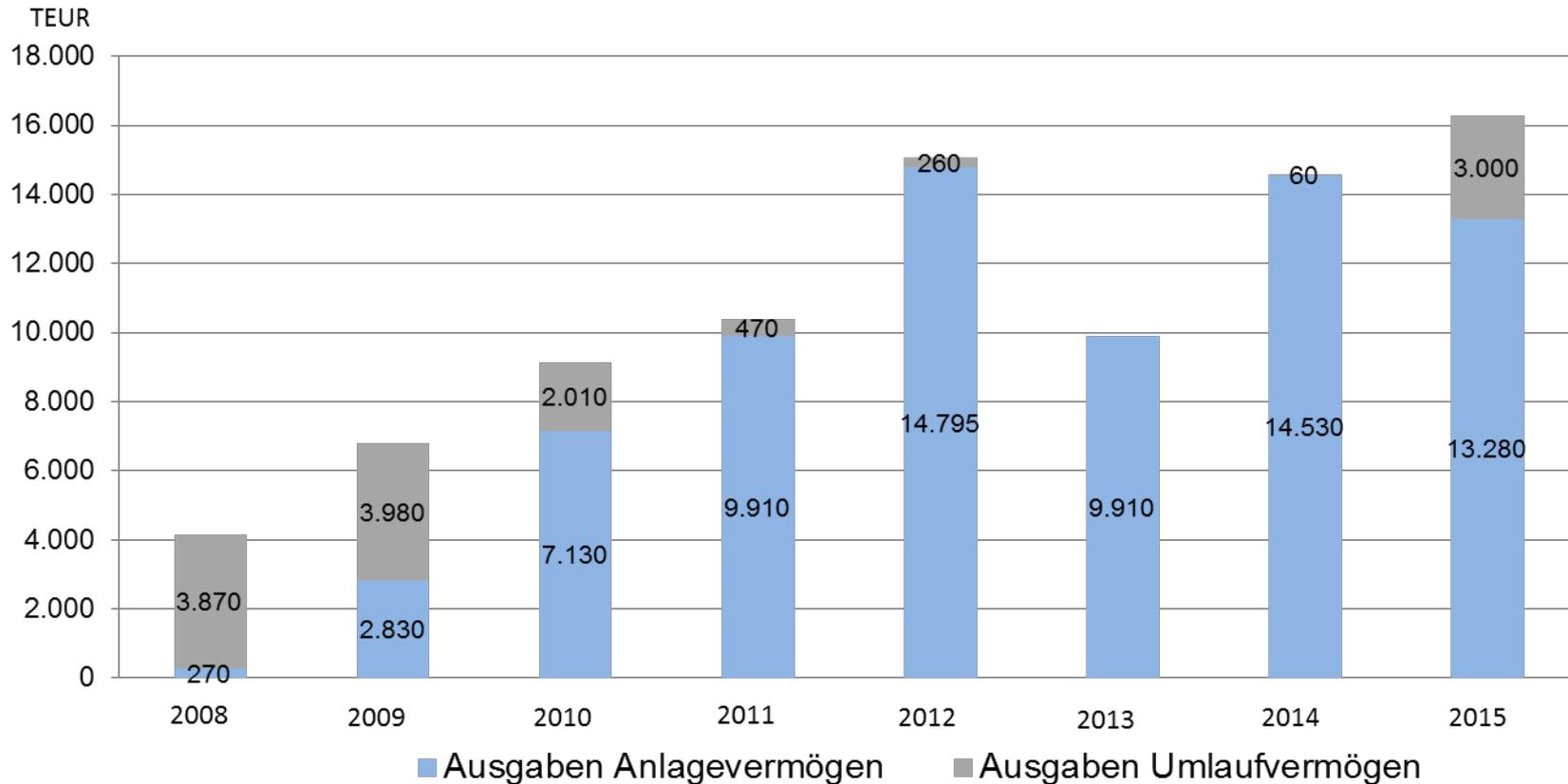
Gebäudeerhaltungs- und Neubaufwendungen (AV) 2007 - 2015



Investitionen in Strategieobjekte 2008 – 2015

86,30 Mio. €*

Strategie 2015

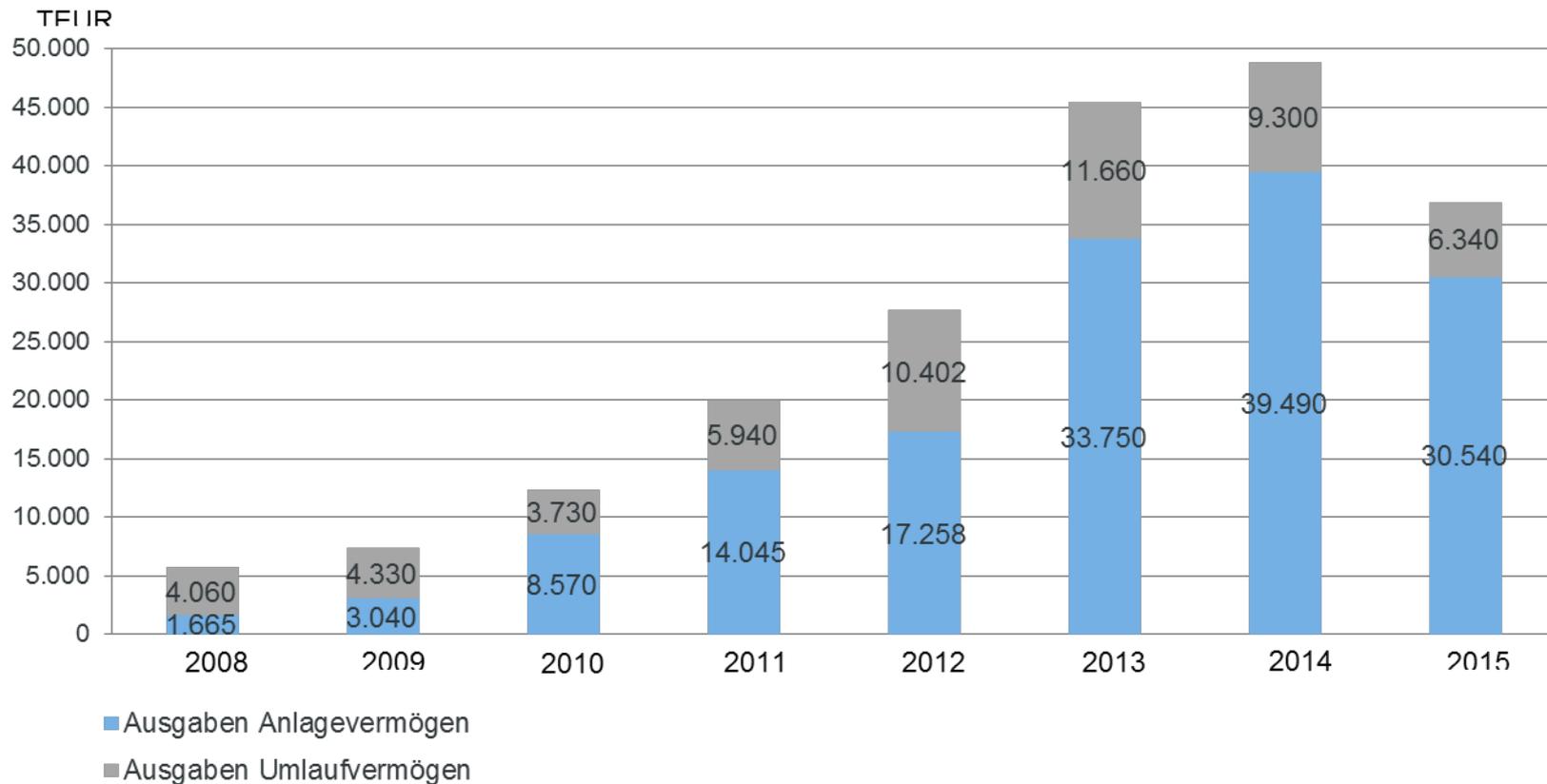


* Die in der Anlage 2 erwähnte Investitionssumme der Projekte aus der Strategie 2015 von über 140 Mio. € enthält bereits die Investition in den Höllenstein, die in dieser Grafik nicht vollständig berücksichtigt ist. Das Projekt geht über das Jahr 2015 hinaus.

Neubauinvestitionen 2008 – 2015

204,12 Mio. €

Ausgaben in Neubauinvestitionen 2008 - 2015 (AV + UV)



Strategie 2025

Die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebots für breite Schichten der Bevölkerung ist die Kernaufgabe der GGH seit über 90 Jahren. Mit der Umsetzung der Strategie 2015 hat sie seit 2007 große Teile ihres Bestands mit Investitionen von über 140 Millionen Euro nachfragegerecht entwickelt und ihr Leistungsspektrum erweitert. Durch ihre moderate Mietpreispolitik sowie die freiwillige Mietpreisbindung von 50 Prozent ihres Bestands ist die GGH ein Garant für bezahlbares Wohnen in Heidelberg.

Diesen erfolgreichen Weg, bei dem sie **Wirtschaftlichkeit mit sozialer Verantwortung** verbindet, wird die GGH unter Beachtung folgender Prämissen weiter gehen:

1. Die GGH festigt ihre Position als größtes, sozial orientiertes Wohnungsunternehmen in Heidelberg und stellt weiterhin ausreichend qualitativ hochwertigen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die zunehmende Vielfalt der Lebensentwürfe und wird den unterschiedlichen Einkommenssituationen der Menschen gerecht. Dort, wo es möglich und sinnvoll ist, setzt sie die besonderen Anforderungen des **altersgerechten und barrierefreien Wohnens** um.
2. Als besonderen Baustein ihres sozialen Auftrags behält die GGH für 50 Prozent ihres Bestands die **freiwillige Mietpreisbindung** mit einer Obergrenze von aktuell 5,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche unter Wahrung einer moderaten Mietpolitik bei (Basisjahr 2013).
3. Die GGH bedient aktuelle und künftige Anforderungen des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung. Sie strebt dabei an, einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung des Angebots an **bezahlbaren Mietwohnungen** in Heidelberg zu leisten. Sie beabsichtigt auch, sich auf den Konversionsflächen wohnungswirtschaftlich zu engagieren.
4. Die GGH investiert weiterhin überdurchschnittlich in die **Erhaltung ihrer Gebäude**, um diese strukturell und qualitativ an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Dabei stehen zukünftig objektbezogene Maßnahmen im Fokus der Bestandsentwicklung.
5. Mit vielfältigen **Energieeffizienzmaßnahmen** leistet die GGH einen Beitrag zum Klimaschutz. Dabei konzentriert sie sich im Bestand auf Maßnahmen, die in der Breite den höchsten Nutzen bringen und wirtschaftlich vertretbar sind. Ihre Neubauten erstellt die GGH mindestens als KfW-Effizienzhäuser 70.
6. Die GGH bewältigt ihre Aufgaben aus eigener Kraft **ohne Zuschüsse der Stadt**. Um das zu erreichen, erwirtschaftet die GGH eine angemessene Rendite. Zur Unterstützung des Kerngeschäfts generiert sie weiterhin zusätzliche Erträge aus immobilienbezogenen Geschäftsfeldern wie Baubetreuung oder Bauträgergeschäft. Die Gewinne bleiben im Unternehmen und stehen für Investitionen zur Verfügung.