

Anfrage Nr.: 0011/2014/FZ  
**Anfrage von: Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz**  
**Anfragedatum: 28.12.2013**

Betreff:

**Wohnungsbestand der Gesellschaft für  
 Grund- und Hausbesitz**

Schriftliche Frage:

Stadtrat: Herr Dr. Weiler-Lorentz

Ich komme zurück auf einen Teil meiner Fragen vom 17.9.2013, die in der Gemeinderatsitzung vom 9.10.2013 nicht beantwortet wurden.

Zum Wohnungsbestand der Gesellschaft für Grund-und Hausbesitz (GGH):

1. Wie setzt sich zurzeit der Bestand der Wohnungen der GGH in Bezug auf Größe und Miete je Quadratmeter zusammen?
2. Wie viele und welche Art von Wohnungen sind im Rahmen des 1000-Wohnungen-Programms der GGH inzwischen abgerissen worden?
3. Welche Mieten wurden in diesen Wohnungen vor dem Abriss bezahlt? Welche danach in den an ihrer Stelle erstellten neuen Wohnungen?
4. Wie viele und welche Art von Wohnungen im Bestand der GGH wurden in den letzten fünf Jahren umfangreich renoviert? Welche Mieten wurden vor der Renovierung bezahlt, welche danach?
5. Welche Mieten werden in Bereichen, in denen die GGH nachverdichtet hat, in den neuen Wohnungen bezahlt, etwa in Bereich Beethovenstraße?

Antwort:

zu 1.

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen mit Nettokaltmiete				
	< 5,00 €/m²	5,00-6,00 €/m²	6,00-7,00 €/m²	7,00-8,00 €/m²	> 8,00 €/m²
1-Zimmer	180	319	277	53	38
2-Zimmer	505	1422	641	134	65
3-Zimmer	684	986	434	135	110
4-Zimmer	335	274	145	64	102
ab 5-Zimmer	58	45	41	16	18
Gesamt	1762	3046	1538	402	333

Durchschnittliche Wohnfläche der GGH-Wohnungen: 67,7 m<sup>2</sup>

Durchschnittliche Nettokaltmiete der GGH-Wohnungen 5,71 €/m<sup>2</sup>

zu 2. – 3.

Aue Siedlung: Abriss von 16 Wohnungen, Baujahr 1920, ohne Zentralheizung und Balkone, teilweise keine Bäder, gefangene Räume und Durchgangszimmer. Durchschnittliche Miete vor Abriss rund 5,90 €/m<sup>2</sup>. Neubau als Bauträrgeschäft (EFH).

Wieblingen Ost: Abriss von 254 Wohnungen, 1920er und 1950er Baujahre, teilweise keine Bäder und Balkone, gefangene Räume und Durchgangszimmer. Durchschnittliche Wohnfläche rund 55 m<sup>2</sup>. Durchschnittliche Miete vor Abriss rund 5,50 €/m<sup>2</sup>. Neubau von 228 Wohnungen, davon 37 geförderte Wohnungen und weitere Wohnungen mit Individualförderung für „Altmierer“. Durchschnittliche Wohnfläche der Neubauwohnungen rund 75 m<sup>2</sup>. Durchschnittliche Miete: 8,26 €/m<sup>2</sup>.

Obere/Untere Seegasse:

Abriss von 58 Einfachwohnungen, Baujahr 1927, ohne Zentralheizung, Bäder, Küchen und Balkone, gefangene Räume und Durchgangszimmer. Durchschnittliche Wohnfläche 46,5 m<sup>2</sup>. Durchschnittliche Miete vor Abriss rund 3,50 €/m<sup>2</sup>. Neubau als Bauträrgeschäft (nach dem Landeswohnraumförderprogramm förderfähige EFH).

Im Mörgelgewann 17 b+c:

Abriss von 50 Einfachwohnungen (Mieter Stadt Heidelberg-Fachstelle für Wohnungsnotfälle). Baujahr 1968, ohne Zentralheizung, Bäder, Küchen und Balkone, gefangene Räume und Durchgangszimmer. Durchschnittliche Miete vor Abriss rund 3,00 €/m<sup>2</sup>. Neubau von einer Beratungsstelle und 44 geförderten Wohnungen. (Mieter Stadt Heidelberg-Fachstelle für Wohnungsnotfälle). Miete: 5,65 €/m<sup>2</sup>.

Höllensteinsiedlung: Abriss von insgesamt 316 Wohnungen – Beginn Abriss 1. Bauabschnitt (113 Wohnungen) im Februar 2014. Durchschnittliche Miete vor Abriss rund 5,50 €/m<sup>2</sup>. Neubau von rund 330 Wohnungen. Im 1. bis 3. Bauabschnitt entstehen rund 250 Wohnungen, davon 60 nach Landeswohnraumförderprogramm. Der 4. Bauabschnitt mit rund 80 Wohnungen befindet sich noch in der Planung. Miete geförderte Wohnungen 6,50 €/m<sup>2</sup>. Miete der frei finanzierten Wohnungen wird voraussichtlich auf dem gleichen Niveau wie in Wieblingen Ost liegen.

zu 4.

Die Frage ist sehr offen formuliert und lässt einen Interpretationsspielraum.

- Was ist mit „Art der Wohnungen“ gemeint – Größe, Stadtteil, Baujahr?

- Was ist mit „umfangreich renoviert“ gemeint – saniert, modernisiert, oder tatsächlich nur renoviert?

Auch bei einer konkreteren Definition lässt sich ein „vorher – nachher“ Vergleich der Miete nicht allein nach dem Umfang von Investitionen berechnen. Andere Faktoren, wie z.B. Satzungsrente, freiwillige Selbstbindung oder gesetzliche/vertragliche Bindungen sind bei der Mietfestlegung entscheidend.

zu 5.

Einzigste Nachverdichtungs-/Innenentwicklungsmaßnahme der GGH findet in der Beethovenstraße statt. Hierbei handelt es sich um ein Bauträgergeschäft.