

Stadt Heidelberg

Heidelberg, den 29.03.2019

Anfrage Nr.: 0027/2019/FZ
Anfrage von: Stadtrat Holschuh
Anfragedatum: 19.03.2019

Beschlusslauf
Letzte Aktualisierung: 15. Mai 2019

Betreff:

Mietpreise der GGH

Schriftliche Frage:

Die GGH (Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg) vermietet Neubauwohnungen im Bereich Höllenstein zu einem Preis von rund 10,00 Euro/m². Gleichzeitig werden von der GGH Wohnungen (Bereich Meilenstein) in der Bahnstadt angeboten zu einem Preis von rund 18,00 Euro/m².

Warum sind die Wohnungen in der Bahnstadt deutlich teurer?

Antwort:

Die Wohnungen im 3. Bauabschnitt des Höllensteins werden zu einer Kaltmiete von 10,00 €/m² angeboten.

Die Kaltmiete der Wohnungen im MEILEN.STEIN beträgt 13,00 €/m² (nicht 18,00 €/m²).

Bei der Bebauung des Höllensteins handelt es sich um Ersatzneubauten auf einem Grundstück der GGH. Um die Neubaumieten so gering wie möglich zu halten, wurde bei der Kalkulation auf den Ansatz von Grundstückskosten verzichtet.

Das Grundstück für den Neubau MEILEN.STEIN hat die GGH wiederum von der EGH (Entwicklungsgesellschaft Heidelberg) gekauft. Die Grundstückskosten mussten daher in die Kalkulation einfließen.

Die Gesamtkalkulation für den Höllenstein beinhaltet drei Bauabschnitte. Für die Bauleistungen hat die GGH bereits im Jahr 2013 einen Generalübernehmer-Vertrag geschlossen.

Die Bauleistungen für den MEILEN.STEIN wurden erst 2016/2017 vergeben. Die Kostensteigerungen für Bauleistungen betragen seit längerem 6 bis 7 Prozent pro Jahr.

In der Bahnstadt werden alle Gebäude in Passivhausbauweise errichtet. Dieser energetische Standard geht mit höheren technischen Anforderungen einher, die sich auch in den Baukosten niederschlagen und daher zu höheren Mieten führen.

Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.05.2019

Zusatzfrage Stadtrat Holschuh

Vielen Dank für die Beantwortung der Frage. Herr Oberbürgermeister, sind Sie mit mir der Meinung, dass der Preis von 13 Euro zur sozialen Durchmischung in der Bahnstadt beiträgt? Vor allen Dingen, weil es ein städtisches Unternehmen ist.

Ich finde die 13 Euro ziemlich hoch. Wenn wir teilweise Plakate sehen mit acht Euro, das geht. In der Bahnstadt geht es offensichtlich nicht. Die GGH ist ja im Verbund der EGH. Was halten Sie konkret von diesem Preis, den 13 Euro?

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner

Grundsätzlich ist es so, das muss man leider festhalten, dass weder unsere städtische Wohnungsbau-Gesellschaft, noch irgendein privates Unternehmen mittlerweile in der Lage sind, unter 11, 12 Euro Wohnraum anzubieten, wenn sie neu bauen nach dem Standard, den wir haben. Das bedeutet, wenn sie Mieten anstreben, die geringer sind, dürften sie alte Gebäude nicht so umfangreich sanieren. Und wenn sie das machen, können sie auch Mietpreise verlangen, die in dieser Größenordnung liegen. Auch wenn Sie privat bauen, Herr Holschuh, könnten Sie nicht unter 11 bis 12 Euro im Neubau vermieten, ohne eine nennenswerte Gewinnmarge zu haben. Ich spreche nicht von einer Rendite. Denn dann müssten wir ganz andere Preise haben. Es liegt an den extrem hohen Baukosten. Das ist auch für unser wohnungspolitisches Konzept ganz wichtig. Neubau bedeutet: Sie können das künstlich runter subventionieren als Stadt oder als Staat. Aber Sie können die Baukosten nicht künstlich reduzieren, wenn Sie den Standard nicht reduzieren. Das ist leider so.

Stadtrat Holschuh

Im Höllenstein ist das mit 10 Euro gelungen.

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner

Wenn man die Grundstücke kostenlos kriegt, wenn man es irgendwie subventioniert... Wenn Sie die normalen Kosten ansetzen, haben Sie so gut wie keine Chance. Höllenstein ist ein Grundstück, das bereits der GGH gehört. Da liegt der Unterschied. Wenn Sie die normalen Kosten ansetzen - und das sagen mir alle Fachleute - können Sie machen, was Sie wollen. Sie haben hier keine große Gewinnmarge. Sie müssen es zu diesem Mietpreis anbieten, wenn Sie nicht subventionieren. Wir haben natürlich von Bund und Land Fördergelder, die sowas unterstützen. Dann geht sowas. Aber sonst nicht. Und das ist der Öffentlichkeit häufig nicht klar. Und Gebäude, die für sieben bis acht Euro angeboten werden, sind alte Gebäude. Hier haben Sie natürlich nicht den Standard vom Neubau. Dann ginge das noch. Das ist eine große Schwierigkeit. Und es liegt daran, dass die gesamten Baukosten deutlich angestiegen sind.

Ergebnis: behandelt