

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 4 0 7 / 2 0 2 1 / B V

Datum:
20.12.2021

Federführung:
Dezernat I, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen

Beteiligung:

Betreff:

**Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH)
- Strategie 2035**

Beschlussvorlage

Beschluslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 16. Februar 2022

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zu stimmung zur Beschluss-empfehlung:	Handzeichen:
Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit, Haupt- und Finanzausschuss	12.01.2022	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	10.02.2022	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat der GGH-Strategie 2035 zu zustimmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den geplanten Neubau von öffentlich geförderten Wohnungen nach der dargestellten Strategie 2035 wird voraussichtlich die Bereitstellung von zusätzlichen städtischen Mitteln notwendig. Der genaue Bedarf und die finanziellen Auswirkungen sind derzeit nicht bezifferbar. Grundsätzlich gilt der Vorbehalt der Finanzierbarkeit durch den städtischen Haushalt sowie die Berücksichtigung der beihilferechtlichen Rahmenbedingungen.

Zusammenfassung der Begründung:

Der Aufsichtsrat und die Geschäftsführung der GGH haben nach einem umfassenden Abstimmungsprozess die Strategie 2035 entwickelt. Diese wird nun dem Gemeinderat nach vorheriger Behandlung in gemeinsamer Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit sowie des Haupt- und Finanzausschusses zur Zustimmung vorgelegt.

Digitale gemeinsame Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.01.2022

Ergebnis zur digitalen gemeinsamen öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.01.2022

1.1. **Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) - Strategie 2035**

Beschlussvorlage 0407/2021/BV

Ein von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen am 11.01.2022 angekündigter Antrag (Anlage 02) ist als Tischvorlage verteilt und steht ebenfalls digital im Ratsinformationssystem zur Verfügung.

Erster Bürgermeister Odszuck eröffnet den Tagesordnungspunkt und begrüßt Herrn Peter Bresinski, Geschäftsführer der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), sowie Herrn Gerald Kraus, Prokurist der GGH, die beide in Präsenz an der Sitzung teilnehmen. Nach einer kurzen Vorstellung der Vorlage übergibt er das Wort an Herrn Bresinski.

Herr Bresinski erläutert, unterstützt durch einen Power Point Vortrag, ausführlich, wie die GGH derzeit aufgestellt sei, welche Ziele sie bis 2035 im Bereich Klimaneutralität, soziale Verantwortung und Wirtschaftlichkeit verfolge, auf welche Art man diese Ziele erreichen wolle, welche Neubaupläne und Änderungen im Bestand vorgesehen seien und wie die Liquiditätsplanung einschließlich eventuell notwendig werdender Eigenkapitalzuschüsse der Stadt aussehe.

Erster Bürgermeister Odszuck übergibt das Wort im Anschluss an Stadtrat Steinbrenner, der im Namen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen den **Antrag** eingebringt:

1. Grundsätzlich sind höhere Energiestandards anzustreben, sofern sie wirtschaftlich sind und hinsichtlich der Erreichung von CO2 Einsparzielen sinnvoll sind. Sollten sich die Fördersätze- und Bedingungen in der Zukunft ändern, muss darauf reagiert werden.
2. Aufbauend auf die Strategie 2035 soll ein detaillierter Klimaplan bis Ende 2022 der Gesellschafterin vorgelegt werden.
3. Alle 2-3 Jahre soll im Geschäftsbericht ein Reporting darüber erstellt werden, wie oft der Effizienzstandard 40 statt 55 verwendet wurde.

Stadträtin Kiziltas erklärt **zu Protokoll**, dass die Fraktion Die Linke mehrfach verschiedene Forderungen und Fragen gestellt habe, die ihrer Auffassung nach noch nicht oder noch nicht ausreichend beantwortet seien:

- Wie sehe die Quantifizierung der Wohnkontingente für besondere Bedarfsgruppen in Mindestzahlen aus? Hier solle ein Konzept nachgereicht werden.
- Wie seien die einzelnen Kriterien für die Vergabe von GGH-Wohnungen? Dies sei eine Frage im öffentlichen Interesses.
- Wie sehe die Planung zur Erhöhung von Sozialwohnungen in den Stadtteilen aus, in denen bisher nur ein sehr geringer Anteil vorhanden sei. Man wünsche sich eine auf circa 50 Jahre ausgelegte langfristige Beispielrechnung darüber, wie die GGH plane in einem der besagten Stadtteile den Sozialwohnungsbestand zu erhöhen. Dabei sei Kennzahl einer guten sozialen Durchmischung der Prozentsatz der Menschen, die einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätten.

Erster Bürgermeister Odszuck sagt zu, dass die Mindestzahlen für Wohnkontingente für besondere Bedarfsgruppen nachgereicht werden können. Die Vergabekriterien sei ein operativ, interner Prozess der GGH und werden regelmäßig im Aufsichtsrat der GGH, der sich auch aus Gemeinderatsmitgliedern zusammensetze, überwacht. Eine Veröffentlichung dieser Kriterien sei nicht geplant, solange dafür kein mehrheitlich getragener Gemeinderatsbeschluss vorliege. Eine Erhöhung des Sozialwohnungsbestandes in den Stadtteilen, die bisher über einen niedrigen Anteil derer verfügen, gestalte sich finanziell als auch durch das niedrige Angebot auf dem Markt, als schwierig. Sei jedoch eine zukünftige Möglichkeit gegeben in solch einem unterrepräsentierten Stadtteil eine geeignete Immobilie oder ein Grundstück zu erwerben, werde ein solcher Ankauf auch von der GGH getätigt werden.

Stadtrat Zieger begrüßt die Erhöhung des Prozentsatzes an Sozialwohnungen. Die Strategie der GGH habe für Mieter und Mieterinnen positive als auch negative Entwicklungen zur Folge. Die Anpassungsoption bis zur ortsübliche Vergleichsmiete stelle für die Gruppe der Niedrigverdienenden und Sozialleistungsbeziehenden einen zu hohen Anstieg dar. Er stellt den **Antrag**:

Das Modell, dass auf der Konversionsfläche Hospital im Stadtteil Rohrbach praktiziert werde soll stadtweit übernommen werden, bei dem lediglich 30 Prozent des Gesamteinkommens für die Warmmiete einer Wohnung erbracht werden müssen. Damit kann garantiert werden, dass Bürger eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nur leisten müssen, solange sie nicht die 30 Prozent des Gesamteinkommens übersteige.

Aus dem Gremium melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Röper, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Winter-Horn, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Nipp-Stolzenburg, Stadtrat Michelsburg, Stadträtin Mirow, Stadtrat Eckert, Stadtrat Grädler, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

In der folgenden ausgiebigen Aussprache werden folgende Argumente und Fragestellungen vorgetragen:

- Parteiübergreifend wird ein großes Lob für das Strategiekonzept ausgesprochen. Viele Gremienmitglieder möchten das Strategiekonzept gerne so heute unterstützen. In seinen Zielsetzungen im Bereich Soziales Wohnen, Klimaschutz und wirtschaftlich vorbildliche Unternehmensführung sehe man die GGH als Vorreiter und messe den hohen Ambitionen in den angesprochenen Bereichen sehr viel Wert zu.
- Klar bitte man bei der Diskussion zu trennen, dass heute noch nicht über die Maßnahmen der Miet- und Flächengerechtigkeit abgestimmt werde, da die städtischen Gremien dazu noch eine separate Vorlage erhielten.
- Warum wähle die GGH die freiwillige Mietbindung mit einem Abschlag von 10 Prozent Abschlag unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anstatt von Land geförderte Belegungsrechte zu installieren?
- Man wünsche sich als Mietobergrenze ein Minimum aus der Kostenmiete in Kombination mit 30 Prozent des Gesamteinkommens.
- Bei der jährlichen Berichterstattung solle dargestellt werden, wie viele neue Wohnungen entstanden seien und konkrete Maßnahmen zum Thema Umwelt und Klimaschutz genannt werden. Hierbei sollen bis 2024 geeignete Kenngrößen entwickelt werden.
- Eine öffentliche Wohnungsbaugesellschaft, die der Daseinsvorsorge für das Grundrecht auf Wohnen verpflichtet sei, könne nicht gleichzeitig als profitorientierter Bauträger fungieren. Die Finanzierung müsse der Stadt anders gelingen.
- Bei der Berechnung der Miete sollen die Kosten auf einen Zeitraum von 50 Jahren gerechnet werden.
- Seien die Eigenkapitalzuschüsse von Seiten der Stadt bereits fest in der Kalkulation der GGH eingeplant oder diene diese lediglich in einem unvorhergesehenen Fall als Puffer. Hier bitte man um eine Quantifizierung.
- An welchen Standorten sollen die genannten Gewerbeimmobilien entwickelt werden?

- Bezüglich der Digitalisierung wäre wichtig zu wissen ob bei Neubauten das Breitbandausbauvolumen von 20 Mbit/s ermöglicht werde.
- Die GGH spiele bei den Klimareduktionszielen der gesamten Stadt eine zentrale Rolle. Die GGH plane den Effizienzhausstandard 40 zu verlassen und strebe den Standard 55 an. Man wünsche sich, dass die GGH im Energie- sowie im CO₂-Verbrauch weiterhin eine Vorreiterrolle einnehme. Ein Vorschlag zur CO₂-Reduzierung sei die frühere Sanierung nach Amortisierung von Dächern anstatt sie streng erst nach 25 Jahren zu überholen.
- Der von der GGH vorgestellten Weg des CO₂-Minderung überzeuge. Man schlage eine in 4- Jahresabständen erfolgende Wasserstandmeldung anstatt eines detaillierten Klimaplanes vor.
- Man bitte um Mitteilung der Zahl der Standorte, bei denen ein Fernwärmeanschluss nicht möglich sei. Rechne die GGH noch mit Projekten bei denen fossile Energieversorgung notwendig sein werden?
- Man wünsche sich eine öffentliche Diskussion der GGH-Strategie mit der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung und beabsichtige einen entsprechenden Antrag im Gemeinderat zu stellen.
- Man habe den Eindruck, der Ausbau von Photovoltaikanlagen werde nur gemächlich vorangetrieben.

Die Verwaltung und die anwesenden Vertreter der GGH nehmen wie folgt Stellung:

Mit einer Aufhebung der freiwilligen Mietpreisbindung und darauffolgenden Anpassung an die örtlichen Vergleichsmieten werde der Wohnungsbestand der GGH künftig im Mietpiegel berücksichtigt und wirke dämpfend auf alle Heidelberger Wohnungsmieten. Das Pilotprojekt auf dem Hospitalgelände mit maximal 30 Prozent des Gesamteinkommens für die Miete aufzubringen, sei noch nicht gestartet, da zum Teil der Baubeginn noch bevorstehe. Herr Bresinski ergänzt, dass die Überprüfung der 30 Prozent Gesamteinkommensidee über den gesamten Bestand der GGH Wohnungseinheiten administrativ nicht leistbar sei.

Transferleitungsempfänger werden keine Einbußen erwarten müssen. Das Land Baden-Württemberg habe vor einigen Jahren die Einkommensgrenzen für einen Wohnberechtigungsschein enorm angehoben. Preis- und belegungsgebundene Wohnungen werden zukünftig nicht zwangsläufig teurer, da der Wohnungsbestand, der nach Gesetz oder Vertrag preis- und belegungsgebunden sei, nicht in den Änderungsradius falle. Die 10 Prozent Mietabschlag ergäben sich durch das Landeswohnraumfördergesetz der Föderalismusreform 2007. Damals habe man die geförderten Wohnungen in das Vergleichsmietensystem überführt, aber die Auflage gesetzt, dass sie 10 Prozent günstiger als die Referenzmiete sein sollen. Das vorgeschlagene Vorgehen bezüglich der geplanten Mietanpassungen halte man für die einkommens-gerechteste Variante.

Herr Kraus, der Prokurist der GGH, erläutert, dass die vom Land geförderten Belegungsrechte in der Regel keine wirtschaftlichen Vorteile bieten. Man prüfe jedoch jährlich ob es Objekte gebe, bei denen die Wirtschaftlichkeit gegeben sei. Herr Bresinski trägt vor, dass die Gebäude bereits mit 2 Prozent über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden. Es sei aber unwirtschaftlich Kredite über 50 Jahre zu strecken.

Das Bauträgergeschäft sei Voraussetzung für den Erhalt der Zahlungsfähigkeit der GGH. Derzeit werde für 100 Wohnungen ein Eigenkapitalzuschuss von circa 5,7 Millionen Euro benötigt, dies seien 20 Prozent der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Man werde, wie im Strategiepapier ausgeführt, gerne auf die städtischen Zuschüsse verzichten, müsse aber zur Cash-Flow Sicherstellung dazu das Bauträgergeschäft entsprechend ausweiten. Ein Verkauf von Bestandsgebäuden sei nicht geplant.

Die Gewerbeimmobilien werden ausschließlich als PPP-Projekte in Zusammenarbeit mit der Stadt als Gesellschafterin entwickelt. Dabei seien das Forschungs- und Entwicklungszentrum der Stadtwerke, die Großsporthalle sowie das Konferenzzentrum zu nennen. Man habe nicht die Absicht außerhalb der städtischen Kooperation weitere Gewerbeimmobilien zu entwickeln. Die Kooperation ermögliche hochqualifiziertes Personal zu beschäftigen, ein leistungsstarkes Baumanagement zu unterhalten und Projektentwickler zu beschäftigen. Die Digitalisierung werde durch Maßnahmen wie die Mieter-App und dem Glasfaserausbau bei jedem Neubau gefördert. Bei fast allen Liegenschaften könnten 100 Mbit/s zur Verfügung gestellt werden.

Erster Bürgermeister Odszuck erläutert zum vorliegenden Sachantrag, dass im Strategiekonzept lediglich ein Mindeststandard definiert worden sei und generell ein höherer Standard angestrebt werde. Die GGH beabsichtige, unabhängig von Standards, zunächst das mögliche CO₂-Einsparvolumen zu ermitteln, das im konkreten Fall durch optimierte Wärmedämmung, Verbesserung der Haustechnik oder eine bessere Energieversorgung erreichbar sei. Man plane die Vorreiterrolle im Bereich Standards gegen die Vorreiterrolle in Bezug auf die Wirkung zu ersetzen. Im Verband deutscher Wohnungswesen sei Heidelberg mit diesem Ansatz das Zugpferd auf dem Weg zur Klimaneutralität. Herr Bresinski ergänzt, dass die im vorliegenden Antrag formulierten Forderungen bereits als Ziele im Strategieplan enthalten seien. Der Rechtsfertigungsdruck, der dadurch entstehe, dass man alle 2 Jahre einen Nachweis über die Erreichung eines Standards erwarte, schränke den unternehmerischen Handlungsrahmen der GGH sehr stark ein. Man bitte um das Vertrauen, dass die GGH autonom, effektiv und technologieoffen das Ziel der maximalen CO₂-Reduzierung erreichen könne. Anhand einer aktuellen Kalkulation zeigt er, anhand einer Folie, dass die Einhaltung des Standard KW 40 sehr teuer sei, aber im Gegenzug nur einen sehr kleinen Wirkungsrahmen aufweise.

Große Teile des Bestands können an die Fernwärme angeschlossen werden. Eine detaillierte Untersuchung liege hierzu noch nicht vor, sei aber für die zukünftigen Sanierungsfahrpläne vorgesehen. Ein Monitoring dazu werde erfolgen und auch ein Bericht werde hierzu erstellt. Das Ziel sei sich, mit Hilfe der Stadtwerke, von den fossilen Energieträgern zu lösen. Erster Bürgermeister Odszuck ergänzt, dass das Thema Photovoltaikausbau ausführlich im Strategiekonzept behandelt werde.

Stadträtin Mirow zieht den Antrag der Fraktion Die Linke zurück. Die Fraktion werde den Antrag im Zusammenhang mit der Festlegung der Satzungsmiete stellen.

Nachfolgend stellt erster Bürgermeister Odszuck den **Antrag** der Bündnis 90/Die Grünen Fraktion mit der Anlagenummer 02 zur Abstimmung:

1. Grundsätzlich sind höhere Energiestandards anzustreben, sofern sie wirtschaftlich sind und hinsichtlich der Erreichung von CO² Einsparzielen sinnvoll sind. Sollten sich die Fördersätze- und Bedingungen in der Zukunft ändern, muss darauf reagiert werden.
2. Aufbauend auf die Strategie 2035 soll ein detaillierter Klimaplan bis Ende 2022 der Gesellschafterin vorgelegt werden.
3. Alle 2-3 Jahre soll im Geschäftsbericht ein Reporting darüber erstellt werden, wie oft der Effizienzstandard 40 statt 55 verwendet wurde.

Abstimmungsergebnis Sachantrag im Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit: abgelehnt mit 07:08:01 Stimme

Abstimmungsergebnis Sachantrag im Ausschuss für Mobilität und Klimaschutz: abgelehnt mit 07:07:02 Stimmen

Abstimmungsergebnis Sachantrag im Stadtentwicklungs- und Bauausschuss: abgelehnt mit 07:08:01 Stimmen

Abstimmungsergebnis Sachantrag im Haupt- und Finanzausschuss: abgelehnt mit 07:08:01 Stimmen

Erster Bürgermeister Odszuck lässt abschließend über den Beschlussvorschlag wie folgt abstimmen:

Beschlussvorschlag des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit, Ausschuss für Mobilität und Klimaschutz, Stadtentwicklungs- und Bauausschuss und des Haupt- und Finanzausschusses (Änderungen und Arbeitsaufträge fett markiert):

Der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss, der Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, der Ausschuss für Soziales und Chancengleichheit sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat der GGH-Strategie 2035 zu zustimmen.

folgender Arbeitsauftrag wird festgehalten:

Die Mindestzahlen für Wohnkontingente für besondere Bedarfsgruppen werden nachgereicht.

Ergebnis der Abstimmung Hafa:

Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 13:03:00 Stimmen

Ergebnis der Abstimmung SEBA:

Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 12:03:01 Stimmen

Ergebnis der Abstimmung ASC:

Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 11:04:01 Stimmen

Ergebnis der Abstimmung AKUM:

Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit 12:03:01 Stimmen

gezeichnet

Jürgen Odszuck

Erster Bürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Gemeinderates nach § 37a Gemeindeordnung vom 10.02.2022

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022

9.1 **Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen** **Gesellschaft für Grund – und Hausbesitz (GGH) – Strategie 2035** Beschlussvorlage 0407/2021/BV

Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner verweist auf die Beschlussempfehlung der gemeinsamen Sitzung am 12.01.2022 des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses.

Stadträtin Mirow meldet sich zu Wort. Sie sehe durchaus positive Punkte wie zum Beispiel die Ausweitung des Bestandes, aber der angestrebte Anteil von gefördertem Wohnraum sei eher am unteren Limit angesiedelt. Besonders die Bauträgerschaft sei tendenziell kritisch zu betrachten, zumindest da, wo es sich nicht um öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und ähnliches handle.

Im Weiteren sei es wichtig das Thema Satzungsrente in die öffentliche Diskussion zu bringen. Da die Änderung dieser im Gemeinderat beraten werde, sollen die Punkte „Miet- und Flächengerechtigkeit“ bis zum Vorliegen eines Beratungsergebnisses zurückgestellt werden. Hierzu bringt Stadträtin Mirow einen **Antrag** für die Fraktion **DIE LINKE** ein, der als Tischvorlage ausliegt (siehe Anlage 04 zur Drucksache 0407/2021/BV):

Die beiden Passus zu Miet- und Flächengerechtigkeit unter dem Unterpunkt „Ziele“ im Themenfeld „Soziales“ werden zurückgestellt bis zur Diskussion um die Satzungsrente.

Anschließend meldet sich Stadtrat Cofie-Nunoo zu Wort, der die Strategie der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) als gelungen bezeichnet. Die GGH könne eine Vorbildrolle im Klimaschutz wahrnehmen. Dabei gelte es immer eine Ausgewogenheit zwischen sozialen und Klimaschutz-Zielen zu finden. Auch deshalb sei es wichtig, der GGH einen gewissen Spielraum zu lassen und nicht zu viele Vorgaben kleinteilig zu reglementieren. Im Laufe der Entwicklung seien immer auch Anpassungen möglich, nicht zuletzt als Weisung des Gemeinderates.

Stadtrat Dr. Gradel und Stadtrat Emer melden sich ebenfalls zu Wort. Beide danken der GGH und allen Beteiligten für die Erarbeitung der Strategie. Die Spannungsfelder sozialer Wohnungsbau, Finanzierbarkeit und Klimaschutz seien klar benannt. Insgesamt habe man ehrgeizige Ziele, die immer wieder in Einzelschritten hinterfragt werden könnten.

Stadträtin Stolz bringt zwei Anträge für die Bunte Linke ein, die als Tischvorlagen ausliegen (siehe dazu Anlage 05 und Anlage 06 zur Drucksache 0407/2021/BV)

Antrag 1 der Bunten Linken

Öffentlichkeitsinformation und -Beteiligung

Wir beantragen, das Strategiepapier der GGH zusammen mit weiteren Fakten zur GGH in einer breiten Informationskampagne in die Öffentlichkeit zu tragen und der Bevölkerung Möglichkeiten zur Rückmeldung dazu zu geben. Die weiteren Geschäftsbereiche, die im Strategiepapier nicht erwähnt sind, werden in die Informationskampagne mit aufgenommen, zum Beispiel ÖPP-Projekte, Dienstleistungen und so weiter. Eine Beschlussfassung im Gemeinderat zur GGH-Strategie erfolgt erst nach Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Antrag 2 der Bunten Linken

Wir beantragen, die Vorlage des Oberbürgermeisters in der Strategie 2035 der GGH entsprechend der unterstrichenen Passagen zu ändern, teilweise werden damit einzelne Passagen gestrichen:

Kapitel ÖKOLOGIE – Maßnahmen

Energetischer Standard

Energetischer Standard für Neubau ist der Passivhausstandard, für Sanierungen im Bestand wird Effizienzhaus 70 umgesetzt Verfolgt wird der Ansatz einer wirtschaftlichen Optimierung über den Lebenszyklus durch Reduzierung des Energieverbrauchs und effiziente Nutzung erneuerbarer Energien. Er wird kombiniert mit Photovoltaik und möglichst regenerativer Energieversorgung (je nach Standort Fernwärme, Wärmepumpen). Hierbei ist zu beachten: Je höher der bauliche Standard, desto höher der ökologische Fußabdruck durch graue Energie, der in der Lebenszyklusbetrachtung mitberücksichtigt werden muss. Maßstab für die ökonomische Effizienz ist die resultierende Warmmiete.

Der Effizienzhausstandard 70 gilt als Ziel für Sanierungen im Bestand. Es wird grundsätzlich geprüft, ob ein höherer Standard erreicht werden kann und wirtschaftlich darstellbar ist.

Erweiterung des Fernwärmenetzes im Bestand...

Die Stadtwerke wollen den Anteil der Fernwärme am Wärmemarkt auf 50 Prozent steigern; 47 Prozent sind erreicht. Bis 2030 wollen die Stadtwerke Heidelberg WÄRME weitestgehend CO₂ - frei liefern.

Ausbau der Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern in Kooperation mit den Stadtwerken und anderen Partnern.

Stadträtin Stolz bittet um Zustimmung für Ihre Anträge, weil Sie insbesondere der Meinung sei, dass es für ein städtisches Unternehmen eine Selbstverständlichkeit sein sollte bei solchen Themen die Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen.

Stadträtin Dr. Schenk stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Ende der Redeliste.

Oberbürgermeister Prof. Würzner fragt ob diesem zugestimmt werde. Eine ausreichende Anzahl von Gremienmitgliedern stimmen zu. Auf der Redeliste befinden sich noch Stadtrat Zieger, Stadträtin Dr. Röper, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Winter-Horn, Stadträtin Marggraf und Stadtrat Eckert.

Stadträtin Dr. Röper bringt für die Fraktion **Bündnis 90 / Die Grünen** folgenden **Antrag** (Anlage 02 zur Drucksache 0407/2021/BV) ein:

1. Grundsätzlich sind höhere Energiestandards anzustreben, sofern sie wirtschaftlich sind und hinsichtlich der Erreichung von CO2 Einsparzielen sinnvoll sind. Sollten sich die Fördersätze- und Bedingungen in der Zukunft ändern, muss darauf reagiert werden.
2. Aufbauend auf die Strategie 2035 soll ein detaillierter Klimaplan bis Ende 2022 der Gesellschafterin vorgelegt werden.

Außerdem erklärt Stadträtin Dr. Röper, dass sich die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen dem letzten Punkt des 2. Antrages von der Bunten Linken zum Thema Photovoltaik anschließen könnten, wenn dieser getrennt zur Abstimmung gestellt werde. Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist mit der getrennten Abstimmung einverstanden.

Im Verlauf der weiteren Aussprache werden folgende Aussagen getroffen:

- Es sei naiv zu glauben, dass man im weiteren Verlauf noch wesentliche Änderungen an der Strategie vornehmen könne.
- Eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung wäre notwendig gewesen.
- Der Antrag von Bündnis 90 / Die Grünen sei ein klassischer „Papiertiger“.
- Um bestmögliche Ergebnisse zu erzielen müsse der GGH ein Spielraum verbleiben.
- Misstrauen gegenüber der GGH sei unbegründet.

Nach Ende der Aussprache stellt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner die einzelnen Sachanträge sowie die Beschlussempfehlung zur Abstimmung.

Antrag von der Fraktion DIE LINKE (Anlage 04 zur Drucksache 0407/2021/BV)

Die beiden Passus zu Miet- und Flächengerechtigkeit unter dem Unterpunkt „Ziele“ im Themenfeld „Soziales“ werden zurückgestellt bis zur Diskussion um die Satzungsmitte.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 8:17:20 Stimmen

Antrag 1 von Bunte Linke (Anlage 05 zur Drucksache 0407/2021/BV)

Öffentlichkeitsinformation und -Beteiligung

Wir beantragen, das Strategiepapier der GGH zusammen mit weiteren Fakten zur GGH in einer breiten Informationskampagne in die Öffentlichkeit zu tragen und der Bevölkerung Möglichkeiten zur Rückmeldung dazu zu geben. Die weiteren Geschäftsbereiche, die im Strategiepapier nicht erwähnt sind, werden in die Informationskampagne mit aufgenommen, z.B. ÖPP-Projekte, Dienstleistungen usw. Eine Beschlussfassung im Gemeinderat zur GGH-Strategie erfolgt erst nach Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6:25:14 Stimmen

Erste Hälfte des Antrages 2 der Bunten Linken (Anlage 06 zur Drucksache 0407/2021/BV)

Wir beantragen, die Vorlage des Oberbürgermeisters in der Strategie 2035 der GGH entsprechend der unterstrichenen Passagen zu ändern, teilweise werden damit einzelne Passagen gestrichen:

Kapitel ÖKOLOGIE – Maßnahmen

Energetischer Standard

Energetischer Standard für Neubau ist der Passivhausstandard, für Sanierungen im Bestand wird Effizienzhaus 70 umgesetzt Verfolgt wird der Ansatz einer wirtschaftlichen Optimierung über den Lebenszyklus durch Reduzierung des Energieverbrauchs und effiziente Nutzung erneuerbarer Energien. Er wird kombiniert mit Photovoltaik und möglichst regenerativer Energieversorgung (je nach Standort Fernwärme, Wärmepumpen). Hierbei ist zu beachten: Je höher der bauliche Standard, desto höher der ökologische Fußabdruck durch graue Energie, der in der Lebenszyklusbetrachtung mitberücksichtigt werden muss. Maßstab für die ökonomische Effizienz ist die resultierende Warmmiete.

Der Effizienzhausstandard 70 gilt als Ziel für Sanierungen im Bestand. Es wird grundsätzlich geprüft, ob ein höherer Standard erreicht werden kann und wirtschaftlich darstellbar ist.

Erweiterung des Fernwärmenetzes im Bestand...

Die Stadtwerke wollen den Anteil der Fernwärme am Wärmemarkt auf 50 Prozent steigern; 47 Prozent sind erreicht. Bis 2030 wollen die Stadtwerke Heidelberg WÄRME weitestgehend CO₂ - frei liefern.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 14:21:10 Stimmen

Zweite Hälfte des Antrages 2 der Bunten Linken (Anlage 06 zur Drucksache 0407/2021/BV)

Ausbau der Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern in Kooperation mit den Stadtwerken und anderen Partnern.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 42:2:1 Stimmen

Antrag von der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen (Anlage 02 zur Drucksache 0407/2021/BV)

1. Grundsätzlich sind höhere Energiestandards anzustreben, sofern sie wirtschaftlich sind und hinsichtlich der Erreichung von CO₂ Einsparzielen sinnvoll sind. Sollten sich die Fördersätze- und Bedingungen in der Zukunft ändern, muss darauf reagiert werden.
2. Aufbauend auf die Strategie 2035 soll ein detaillierter Klimaplan bis Ende 2022 der Gesellschafterin vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 21:22:3 Stimmen

Nach Abstimmung der Sachanträge lässt Oberbürgermeister Prof. Dr. Würzner über die in der gemeinsamen Sitzung mit Arbeitsauftrag versehene Beschlussempfehlung wie folgt abstimmen:

Beschluss des Gemeinderates (Ergänzung und Arbeitsaufträge in **fett** dargestellt):

*Der Gemeinderat stimmt der GGH-Strategie 2035 mit folgender Ergänzung zu: **Der Ausbau von Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern erfolgt in Kooperation mit den Stadtwerken oder anderen Partnern.***

Folgender Arbeitsauftrag wird festgehalten:

Die Mindestzahl für Wohnkontingente für besondere Bedarfsgruppen werden nachgereicht.

gezeichnet

Prof. Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Ergänzung und Arbeitsauftrag an die Verwaltung
Ja 33 Nein 7 Enthaltung 5

Begründung:

Nach dem Gesellschaftsvertrag hat die GGH den Auftrag, im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung und unter Beachtung der Ziele der Schonung der Umwelt und der zukunftsgerechten städtebaulichen Gestaltung, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen, die kommunale Siedlungspolitik und Maßnahmen der Infrastruktur zu unterstützen sowie städtebauliche Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Soweit es zur Erfüllung dieser Ziele erforderlich ist, kann die GGH Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime und Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden, Gewerbebauten, wirtschaftliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen, sonstige Geschäfte betreiben, sofern diese dem Gesellschaftszweck dienlich sind sowie andere Unternehmen erwerben, sich an solchen beteiligen oder Zweigniederlassungen errichten.

Zur Umsetzung dieses Auftrages hat der Gemeinderat am 09.10.2013 (Drucksache 034 5/2013/BV) der von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der GGH vorgeschlagenen Strategie 2025 zugestimmt.

Die sich verändernden Rahmenbedingungen für die Tätigkeit der GGH haben die Gesellschaft veranlasst, die Ausrichtung des Unternehmens zu überprüfen und für die Zukunft die Strategie 2025 zu aktualisieren.

In der Klausurtagung des Aufsichtsrats vom 25. bis 26. Juni 2021 sowie in einer Sondersitzung am 29. Juli 2021 wurden die Kernaussagen zur Weiterentwicklung der Strategie zur Strategie 2035 beraten.

In der Sitzung vom 27. September erfolgte dennoch keine Beschlussfassung, da die Aufsichtsräte und -rätinnen kurzfristig weitere Änderungswünsche an Formulierungen und Inhalten hatten.

Die GGH hat die Wünsche zwischenzeitlich sorgfältig abgewogen, berechnet und, soweit inhaltlich und wirtschaftlich vertretbar, in die Strategie eingefügt.

Der Aufsichtsrat stimmte am 22.11.2021 der als Anlage 1 beigefügten Ausarbeitung der Strategie 2035 (inklusive der darin aufgeführten Änderungen) zu und empfiehlt sie als Grundlage für die politische Diskussion des Gesellschafters Stadt Heidelberg in den Ausschüssen.

Nachfolgend werden die Ziele und Maßnahmen daraus komprimiert dargestellt:

SOZIALES

Ziele

- Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 9.500 Wohnungen bis 2035: Bei Neubau 50 Prozent öffentlich geförderte Mietwohnungen, 25 Prozent frei finanzierte Mietwohnungen, 25 Prozent Einheiten zum Verkauf.
- Mietgerechtigkeit: Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zahlen eine geringere Miete unabhängig von der Finanzierung der Wohnung
- Flächengerechtigkeit: Im frei finanzierten Wohnungsbau wird nur die nach Anzahl der Haushaltsmitglieder angemessene Wohnfläche (Anlehnung an das LWoFPr) gefördert. So sollen Fehlbelegungen reduziert bzw. vermieden werden.

MAßNAHMEN

- Erhöhung des Neubauvolumens, Aufstockungen und Ergänzungen im Bestand sowie Ankauf von Wohnungsbeständen
- Barrierefreiheit im Neubau über die Anforderungen der LBO hinaus, Reduzierung von Barrieren im Bestand
- Ausbau der Onlinekommunikation und Online-Services für Mieterinnen und Mieter

ÖKOLOGIE

Ziele

- Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2030 um 50 Prozent im Vergleich zum Jahr 2000 (Bilanzierung in der in der Wohnungswirtschaft üblichen Kenngröße kg/m² Wohnfläche)
- Reduzierung der CO₂-Emissionen bis 2035 auf weniger als 10 kg/m² Wohnfläche

MAßNAHMEN

- Steigerung der energetischen Gebäudesanierungen im Bestand
- Energetischer Standard für Neubau Effizienzhaus 55, für Sanierungen im Bestand mindestens Effizienzhaus 100 (angestrebt wird grundsätzlich Effizienzhaus 70)
- Technologieoffene und quartiersbezogene Konzepte zur Minderung des CO₂-Ausstoßes und der Energieproduktion auf Quartiersebene
- Erweiterung des Fernwärmenetzes im Bestand zur Umstellung der gasversorgten Gebäude auf Fernwärme, alternativ auch auf Wärmepumpen
- Ausbau der Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern in Kooperation mit den Stadtwerken
- Gebäudeautomation und Nutzung der Verbrauchsdaten, um Einsparpotenziale zu realisieren
- Umfassendes Nachhaltigkeitskonzept mit den übergeordneten Zielsetzungen Klimaneutralität, Ressourcenschutz, Klimaresilienz, Flächenentsiegelung und Artenvielfalt
- Fortlaufende Aufklärung und Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter und Beratungsservices
- Regelmäßiges Monitoring

WIRTSCHAFTLICHKEIT & FINANZIERUNG

Das Eigenkapital für den Neubau der öffentlich geförderten Wohnungen kann aus dem laufenden Geschäftsbetrieb nicht erwirtschaftet werden. Hierfür benötigt die GGH Eigenkapitalzuschüsse in entsprechender Höhe.

Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen führt zudem zu einem jährlichen

Liquiditätsabfluss. Dieser kann durch die Maßnahmen zur Herstellung von Miet- und Flächengerechtigkeit kompensiert werden.

Das Eigenkapital für den Neubau der frei finanzierten Wohnungen wird durch den Verkauf der Einheiten im Bauträgergeschäft erwirtschaftet.

Das Eigenkapital für die energetischen Modernisierungen im Bestand in der genannten Größenordnung kann in der aktuellen Förderkulisse zu 82,5% aus KfW-Zuschüssen generiert werden. Der Restbetrag wird aus dem laufenden Geschäftsbetrieb erwirtschaftet.

Die durch die energetische Modernisierung entstehenden Verluste in der G+V werden durch den Gewinn aus der Erhöhung des Wohnungsbestands kompensiert.

Die weiteren Maßnahmen aus dem Bereich Ökologie können aus dem laufenden Geschäftsbetrieb finanziert werden.

Die zusätzlichen Personalkosten für die erhöhten Neubauaktivitäten und Sanierungen in der Projektentwicklung, dem Baumanagement, dem Rechnungswesen und dem Bestandsmanagement können in den Projektkalkulationen abgebildet werden.

Der Aufbau des Nachhaltigkeitsmanagements und der Kompetenzen für nachhaltiges Bauen sowie das erweiterte Serviceangebot in den Bereichen Vermietung, Mieterservice und Mahnwesen erfordern ebenfalls zusätzliches Personal. Die hierfür anfallenden Kosten, denen keine direkten Erträge gegenüberstehen, müssen durch Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung oder durch eine entsprechende entgeltliche Beauftragung durch die Stadt Heidelberg gedeckt werden.

VORAUSSETZUNGEN

Die in der Strategie festgelegten Ziele sind nur zu erreichen, wenn die GGH ihre wirtschaftliche Leistungsfähigkeit behält, hinreichend qualifiziertes Personal beschäftigen kann und unternehmerisch handelt. Hierzu gehört auch die Nutzung der Möglichkeiten des Immobilienmarktes als Projektentwicklerin, die Ausweitung des Bauträgergeschäfts und Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

Bei Bedarf ist die Bereitstellung liquider Mittel für den Neubau von geförderten Wohnungen durch die Gesellschafterin notwendig.

Zur Herstellung der Miet- und Flächengerechtigkeit ist ein Gemeinderatsbeschluss zur Änderung der „Satzungsmiete“ erforderlich.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes /der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt	Ziel/e:
W02		Preiswerter Wohnraum sichern und schaffen, Konzentration auf den preisgünstigen Mietwohnungsmarkt Begründung: Geplante Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 9.500 Wohnungen mit einem angestrebten Anteil von 50% öffentlich geförderten Wohnungen bis 2035

WO4	<p>Ziel/e: Verdrängungsprozesse verhindern</p> <p>Begründung: Geplante Erhöhung des Wohnungsbestandes auf 9.500 Wohnungen mit einem angestrebten Anteil von 50% öffentlich geförderten Wohnungen. Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zahlen eine geringere Miete unabhängig von der Finanzierung der Wohnung.</p>
QU2	<p>Ziel/e: Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen</p> <p>Begründung: Die beabsichtigte Strategie 2035 und die damit verbundenen Investitionen decken die vorbeschriebenen Aspekte umfassend ab.</p>
UM1	<p>Ziel/e: Umweltsituation verbessern</p> <p>Begründung: Mit der geplanten, umfassenden Reduzierung der CO₂-Emissionen kann ein wichtiger Beitrag hierfür geleistet werden.</p>

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Strategiekonzeption der GGH vom 22.11.2021
02	Sachantrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 11.01.2022 (Tischvorlage in der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses, des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt und Mobilität, des Ausschusses für Soziales und Chancengleichheit und des Haupt- und Finanzausschusses vom 12.01.2022)
03	Präsentation GGH Strategie 2035 – (steht nur digital zur Verfügung!) VERTRAULICH - Nur zur Beratung in den Gremien!
04	Sachantrag der Fraktion DIE LINKE vom 07.02.2022
05	Sachantrag der Bunte Linke vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)
06	Sachantrag der Bunte Linke vom 09.02.2022 (Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.02.2022)