

## Vorlage für den Gemeinderat

Antrag Nr.: 0043/2006/AN  
Antragsteller: BL, FDP, GAL-Grüne  
Antragsdatum: 27.07.2006

Thema: Vorgesehene Sanierungsmaßnahmen der GGH bei ihren älteren Siedlungen

- Vorgesehene Maßnahmen
- Grundsätze der Sanierung
- Finanzierung

Das Ende der massenhaften Nachfrageüberhänge, die intensiv geführte Diskussion über die Auswirkungen des demographischen Wandels, die kontroversen Ansichten über die Bevölkerungsentwicklung und der fast komplette Wegfall der Wohnraumförderung durch Bund, Länder und Kommunen hat zu einer Verunsicherung bezüglich der Entwicklung des Wohnungsmarktes geführt.

Um den Herausforderungen des Wohnungsmarkts künftig gerecht zu werden, müssen für folgende Handlungsfelder Konzepte und Strategien entwickelt werden:

1. Vor allem bei den nicht mehr zeitgemäßen Wohnanlagen aus den 1920er und 1950er Jahren besteht akuter Handlungsbedarf. Das Mieterklientel für diese Wohnungen, die Sicherheit und Ordnung liebende traditionsverwurzelte Kriegsgeneration, stirbt aus. Zur Vermeidung von Vermietungsschwierigkeiten, Leerständen und Segregations-tendenzen ist für die Wohnungsunternehmen die Entwicklung der „Altbestände“ daher bedeutsamer als der Neubau. Dabei geht es vor allem um die Schaffung nachfragegerechter Qualitäten.
2. Vor dem Hintergrund auslaufender Belegungs- und Mietpreisbindungen muss die Bereitstellung von ausreichendem Wohnraum für finanziell Schwache weiterhin gewährleistet sein. Die traditionellen Träger des gebundenen Wohnungsbaus sind aufgefordert, eine ausreichende Wohnraumversorgung dieser Haushalte, falls notwendig auch durch freiwillige Selbstbindungen, sicher zu stellen.
3. In Städten mit hohen Grundstückspreisen und Mieten muss der selektiven Abwanderung von Familien mit Kindern ins Umland entgegen gewirkt werden.
4. Die Bedeutung des Wohnens für das Stadtmarketing und den Strukturwandel wird immer größer. Wer moderne Unternehmen ansiedeln und Arbeitsplätze schaffen will, muss für deren gut bezahlte Mitarbeiter auch ein höher wertiges Wohnungsangebot bereit halten.

Die Geschäftsführung hat frühzeitig erkannt, dass diese Herausforderungen insbesondere auch für den Heidelberger Wohnungsmarkt und den Wohnungsbestand der GGH gelten. Vor diesem Hintergrund wurde vor drei Jahren ein Paradigmenwechsel bei der GGH eingeleitet in dem der Schwerpunkt auf die ganzheitliche Entwicklung der Wohnungsbestände gelegt wurde.

Viele der älteren Wohnanlagen der GGH werden auf Grund ihrer schlechten Bausubstanz, des nicht zeitgemäßen Wohnungsgemenges, der nicht bedarfsgerechten Grundrisse und der mangelhaften Ausstattung den heutigen Ansprüchen an das Wohnen nicht mehr gerecht. Einzelsanierungsmaßnahmen in den Wohnungen sind weder aus betriebs- noch wohnungswirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Nur durch substantielle Eingriffe kann eine Qualität geschaffen werden, die der Markt dauerhaft annimmt und dem wachsenden Leerstand entgegen wirkt.

Typische Beispiele für Wohnanlagen in denen dringender Handlungsbedarf besteht sind die „Blaue Heimat“ in Handschuhsheim, die „Höllensteinsiedlung“ in Kirchheim und die Gebäude in Wieblingen Ost.

Diese Wohnanlagen müssen über aktivierungsfähige Investitionen entwickelt werden. Die Wirtschaftlichkeit der Projekte wird durch zusätzliche Mieteinnahmen sichergestellt sein. Die Finanzierung der Maßnahmen wird branchenüblich durch Fremd- und Eigenmittel erfolgen.

Mit dem neu geschaffenen Wohnraum sollen in Zukunft Nachfrager bedient werden, welche die größten Zugangsschwierigkeiten in den Heidelberger Wohnungsmarkt haben: Haushalte mit mittlerem Einkommen und einer Zahlungsbereitschaft von 7,00 bis 8,50 €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete, insbesondere Familien mit Kindern.

Die strategische Ausrichtung für die Bestandsentwicklung ist gemeinsam mit dem Aufsichtsrat im Oktober erarbeitet worden. Sie soll demnächst unter dem Konzept „GGH 2015“ den gemeinderätlichen Gremien vorgestellt werden.

Heidelberg, den 27.10.2006

gez.  
Peter Bresinski  
Geschäftsführer