

**2. Ergänzung** zur Drucksache: 0207/2007/BV  
Heidelberg, den 28.01.2008

Stadt Heidelberg  
Dezernat I, Kämmereiamt

**Sachstand Emmertsgrundpassage**

**Informationsvorlage  
und  
Tischvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Gemeinderat	30.01.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

**Inhalt der Information:**

*Der Gemeinderat nimmt die Information zur Kenntnis.*

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

Siehe DS 0207/2007/BV



## II. Begründung:

Die Geschäftsführung der GGH hat zu den noch offenen Arbeitsaufträgen aus der Sitzung des Gemeinderates vom 15.11.2007 beigefügte Stellungnahme abgegeben.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlage zur 2. Ergänzung	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 7.1	Stellungnahme GGH

## Vorlage zur Gemeinderatssitzung am 30.01.2008

Top: Emmertsgrundpassage

### Ergänzende Stellungnahme der GGH zu den Arbeitsaufträgen:

#### 1. „Sozial Charta“

- a) Sollte eine vorzeitige Ablösung öffentlicher Mittel erfolgen, müssen die daraus resultierenden Verpflichtungen, insbesondere die Erhebung der Kostenmiete und Berücksichtigung vorhandener Belegungsbindungen, mindestens bis zum Jahr 2029 eingehalten werden.

Vor diesem Zeitpunkt ist auch eine Aufteilung in eine Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschlossen.

Es werden besondere Kündigungsschutzvereinbarungen getroffen:

- Sicherung eines lebenslangen Wohnrechts für Mieter ab dem sechzigsten Lebensjahr sowie für schwer behinderte Mieter
- Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung an der wirtschaftlichen Verwertung bis mindestens 2034
- Ausschluss von Luxussanierungen

#### **GGH:**

##### Belegungsbindungen:

Mit Beschluss vom 24.07.2003 hat der Gemeinderat der Stadt HD die Freistellung von Belegungsbindungen aller öffentlich geförderten Wohnungen im Stadtteil Emmertsgrund bis zum 31.08.2008 verlängert. Im Hinblick auf die Vermietungsmöglichkeiten und zur Verbesserung der sozialen Durchmischung des Stadtteils halten wir eine weitere Verlängerung für empfehlenswert. Eine Festschreibung der Belegungsbindungen bis zum Jahr 2029, für den Fall der vorzeitigen Ablösung der öffentlichen Mittel, würde diesen Beschluss aufheben.

##### Miete:

Ab 01.01.2008 ändert sich das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) dahingehend, dass die bisher für öffentlich geförderte Wohnungen geltende Kostenmiete in das Vergleichsmietenverfahren übergeht. In Heidelberg wird die Kostenmiete dann durch die um 10% geminderte Mietspiegelmiete ersetzt.

Derzeitige Kostenmiete:	4,68 €/m <sup>2</sup>
Derzeitige Mietspiegelmiete:	4,78 €/m <sup>2</sup>
(abzügl. 10%):	<b>4,30 €/m<sup>2</sup></b>

Eine besondere Sicherung der Miethöhe ist daher nicht erforderlich. Zumal diese auch durch den Markt ausreichend gedeckelt ist.

Es ist heute noch nicht geklärt, ob es für Neuvermietungen einen "Bestandsschutz" für die alte Kostenmiete gibt oder ob die Miete tatsächlich gesenkt werden muss.

Kündigungsschutzvereinbarungen:

Die Sicherung eines lebenslangen Wohnrechts für Mieter ab dem sechzigsten Lebensjahr sowie für schwer behinderte Mieter ist vorgesehen. Luxussanierungen scheiden von vorneherein aus, da diese für einen Investor nur dann Sinn machen, wenn hierdurch ein entsprechendes Mietsteigerungspotential generiert werden kann. Dies ist bei den Wohnungen in der Emmertsgrundpassage nicht der Fall. Im Falle von Eigenbedarfskündigungen oder Kündigungen wegen Behinderung der wirtschaftlichen Verwertung bieten die gesetzlichen Regelungen einen ausreichenden Schutz.

**b) Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit Grundbucheintrag (dingliche Sicherung)**

**Der Käufer bekennt sich zur Fortsetzung des GGH-Modernisierungsprogramms bei Wohnungen und des GGH-Investitionsprogramms hinsichtlich Fassadendämmung, Treppenhäuser, Aufzüge, Tiefgarage, Außenanlagen und technischer Infrastruktur und gibt die Zusage zur Wiederherstellung und Vermietung der Ladeneinheiten in der Emmertsgrundpassage 9 bis 13.**

**Der Käufer wird verpflichtet, jedes Jahr mindestens 25 € je qm Wohnfläche zu investieren.**

**A.2 Die vom Investor vertraglich zugesagten jährlichen Sanierungsmittel sind im Grundbuch abzusichern (dingliche Sicherung).**

**A.3 Mit dem Investor soll über eine Erhöhung der Sanierungsmittel über die II. Berechnungsverordnung hinaus verhandelt werden.**

**GGH:**

Der Investor verpflichtet sich, jedes Jahr einen bestimmten Mindestbetrag in die Gesamtanlage zu investieren, der sich nach den Sätzen der II. Berechnungsverordnung richtet. Diese liegen für die Emmertsgrundpassage per Stand 01.01.2008 bei rd. 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Stellplätze).

Nicht beinhaltet sind hierbei investive Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sowie die Entwicklung bzw. Sanierung gewerblicher Flächen.

Es ist wenig sinnvoll, für jedes Jahr einen derart hohen Mindestbetrag von 25 € je qm Wohnfläche festzuschreiben. Bei der Instandhaltungsplanung muss eine gewisse Flexibilität gewährleistet sein, weil sonst ab einem bestimmten Zeitpunkt unnötige Maßnahmen durchgeführt werden, nur um den vorgegebenen Mindestsatz zu erreichen.

## Anlage 7.1 zur 2. Ergänzung zur Drucksache 0207/2007/BV

Es war im HAFA am 16.1.2008 noch von Herrn Weiß gefragt worden, wie die Sicherung der Instandhaltung etc. funktioniert:

Wir werden voraussichtlich mit einer Sicherungsdienstbarkeit arbeiten, die die Benutzung der zu veräußernden Immobilien im ersten Schritt der GGH überlässt, allerdings eine Übertragungsgestattung vorsieht, welche im zweiten Schritt wiederum zu Gunsten des Käufers ausgenutzt wird (ggf. mit Beschränkung auf einen bestimmten Benutzerkreis). In einem solchen Falle könnte als Nebenverpflichtung eine Instandhaltungspflicht vereinbart werden (isoliert ist das als Dienstbarkeit nicht möglich). Der Vorteil der Dienstbarkeit ist, dass sie dinglich auch gegenüber einem potentiellen Erwerber gilt.

Daneben würden wir ggf. noch Rükckerwerbsrechte mit entsprechend günstigen Konditionen und mit Auflassungsvormerkung vorgesehen, wenn zu definierende Umstände eintreten.

Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH  
Heidelberg, den 23.01.2008  
Geschäftsführung