

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0345/2013/BV**

Datum:  
13.09.2013

Federführung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH  
- Strategie 2025**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. Oktober 2013

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2013	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	09.10.2013	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat stimmt der GGH-Strategie 2025 zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine direkten Auswirkungen im Haushalt der Stadt Heidelberg

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Aufsichtsrat und Geschäftsführung der GGH haben die Strategie 2015 entwickelt, die dem Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt wird.

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.09.2013**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
*Ja 9 Nein 0 Enthaltung 4*

## Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 09.10.2013:

### 10 Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH - Strategie 2025

Beschlussvorlage 0345/2013/BV

Als Tischvorlage liegt ein **Sachantrag** (Anlage 2) von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vor:

Der Gemeinderat möge beschließen:

In der Strategie 2025 wird im fünften Absatz der letzte Satz ersetzt durch:  
„Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) errichtet zu verkaufende Wohngebäude im KfW Effizienzhaus 40 - oder im Passivhausstandard. Für zu vermietende Wohngebäude strebt die GGH den Effizienzstandard an, der warmmieten-neutral erreicht werden kann. Dabei gilt als Amortisationszeitraum für das eingesetzte Kapital ein Zeitraum von 50 Jahren. Entsprechendes gilt für die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden.“

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Essig, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Hollinger

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist der Meinung, dass die GGH-Strategie im Rahmen einer möglichen Klausursitzung zur Wohnraumbedarfsanalyse diskutiert und die GGH in die Gespräche miteinbezogen werden sollten. Weiter ist er der Meinung, dass die Strategie 2025 der GGH relativ unpräzise sei. Die einzige Präzisierung erfolge in Punkt 5. Ansonsten handle es sich um offene Formulierungen, die an Spezifität zu wünschen übrig lassen.

Stadträtin Essig widerspricht diesem Ansinnen von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, die Strategie gemeinsam mit der Wohnraumbedarfsanalyse zu diskutieren. Gerade dieser Punkt sei in einer zweitägigen Aufsichtsratssitzung ausführlich mit mehreren Experten besprochen worden. Das Ergebnis spiegle sich im Strategiepapier wieder.

Stadträtin Dr. Werner-Jensen schließt sich Stadträtin Essig an. Ihre Fraktion werde der Vorlage zustimmen.

Stadträtin Marggraf wirbt dafür, den Antrag von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz in Zusammenhang zu sehen mit der Diskussion und Verabschiedung des Masterplan 100 % Klimaschutz.

Stadträtin Hollinger erkennt, dass es besser gewesen wäre, wenn die Diskussionen um die Wohnraumbedarfsanalyse und die GGH-Strategie gebündelt worden wären. Die Fraktionsgemeinschaft Grüne/gen.hd tragen die Strategie in den Grundsätzen mit. Jedoch seien für sie die vorgelegten Formulierungen in ihrer Spezifizierung nicht ausgewogen genug. Sie werden sich, wie im Aufsichtsrat auch, ihrer Stimme enthalten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner macht deutlich, dass die Strategie zukünftig noch ergänzt werden könne. Im Aufsichtsrat wurde sie einstimmig beschlossen, insofern sehe er es als unproblematisch an, sie nun zu beschließen.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt zunächst den **Antrag** von Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz zur Abstimmung.

Der Gemeinderat möge beschließen:

In der Strategie 2025 wird im fünften Absatz der letzte Satz ersetzt durch:  
„Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz (GGH) errichtet zu verkaufende Wohngebäude im KfW Effizienzhaus 40 - oder im Passivhausstandard. Für zu vermietende Wohngebäude strebt die GGH den Effizienzstandard an, der warmmieten-neutral erreicht werden kann. Dabei gilt als Amortisationszeitraum für das eingesetzte Kapital ein Zeitraum von 50 Jahren. Entsprechendes gilt für die energetische Sanierung von bestehenden Gebäuden.“

**Abstimmungsergebnis:** mit 11 : 24 : 2 Stimmen **abgelehnt**

Anschließend stellt er die Beschlussempfehlung der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat stimmt der GGH-Strategie 2025 zu.*

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen

*Ja 26 Nein 2 Enthaltung 9*

## 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 29.03.2007 (Drucksache 0076/2007/BV) mit einer Ergänzung der von Aufsichtsrat und Geschäftsführung der GGH vorgeschlagenen Strategie 2015 zugestimmt.

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

In der Klausurtagung des Aufsichtsrats vom 17. bis 18. Mai 2013 wurden Kernaussagen zur Weiterentwicklung der Strategie erarbeitet und in einer Sondersitzung am 23. Juli insbesondere unter besonderer Abwägung der Aspekte bezahlbares Wohnen und Energieeffizienz abschließend beraten. Am 30. August hat der Aufsichtsrat die Strategie 2025 für die GGH einstimmig beschlossen.

Die Geschäftsführung hat dazu beigefügten Bericht (Anlage 01) gegeben. Dieser enthält einen ausführlichen Statusbericht zur Strategie 2015 eine Erläuterung der Strategie 2025.

Der Beschlusstext des Aufsichtsrats lautet:

### Strategie 2025

Die Bereitstellung eines differenzierten Wohnraumangebots für breite Schichten der Bevölkerung ist die Kernaufgabe der GGH seit über 90 Jahren. Mit der Umsetzung der Strategie 2015 hat sie seit 2007 große Teile ihres Bestands mit Investitionen von über 140 Millionen Euro nachfragegerecht entwickelt und ihr Leistungsspektrum erweitert. Durch ihre moderate Mietpreispolitik sowie die freiwillige Mietpreisbindung von 50 Prozent ihres Bestands ist die GGH ein Garant für bezahlbares Wohnen in Heidelberg.

Diesen erfolgreichen Weg, bei dem sie **Wirtschaftlichkeit mit sozialer Verantwortung** verbindet, wird die GGH unter Beachtung folgender Prämissen weiter gehen:

1. Die GGH festigt ihre Position als größtes, sozial orientiertes Wohnungsunternehmen in Heidelberg und stellt weiterhin ausreichend qualitativvollen Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung bereit. Dabei berücksichtigt sie insbesondere die zunehmende Vielfalt der Lebensentwürfe und wird den unterschiedlichen Einkommenssituationen der Menschen gerecht. Dort, wo es möglich und sinnvoll ist, setzt sie die besonderen Anforderungen des **altersgerechten und barrierefreien Wohnens** um.

2. Als besonderen Baustein ihres sozialen Auftrags behält die GGH für 50 Prozent ihres Bestands die **freiwillige Mietpreisbindung** mit einer Obergrenze von aktuell 5,75 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche unter Wahrung einer moderaten Mietenpolitik bei (Basisjahr 2013).
3. Die GGH bedient aktuelle und künftige Anforderungen des Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung. Sie strebt dabei an, einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung des Angebots an **bezahlbaren Mietwohnungen** in Heidelberg zu leisten. Sie beabsichtigt auch, sich auf den Konversionsflächen wohnungswirtschaftlich zu engagieren.
4. Die GGH investiert weiterhin überdurchschnittlich in die **Erhaltung ihrer Gebäude**, um diese strukturell und qualitativ an die aktuellen Anforderungen anzupassen. Dabei stehen zukünftig objektbezogene Maßnahmen im Fokus der Bestandsentwicklung.
5. Mit vielfältigen **Energieeffizienzmaßnahmen** leistet die GGH einen Beitrag zum Klimaschutz. Dabei konzentriert sie sich im Bestand auf Maßnahmen, die in der Breite den höchsten Nutzen bringen und wirtschaftlich vertretbar sind. Ihre Neubauten erstellt die GGH mindestens als KfW-Effizienzhäuser 70.
6. Die GGH bewältigt ihre Aufgaben aus eigener Kraft **ohne Zuschüsse der Stadt**. Um das zu erreichen, erwirtschaftet die GGH eine angemessene Rendite. Zur Unterstützung des Kerngeschäfts generiert sie weiterhin zusätzliche Erträge aus immobilienbezogenen Geschäftsfeldern wie Baubetreuung oder Bauträgergeschäft. Die Gewinne bleiben im Unternehmen und stehen für Investitionen zur Verfügung.

### 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:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Es werden keine städtischen Mittel in Anspruch genommen.
WO 2		Preiswerten Wohnraum sichern und schaffen <b>Begründung:</b> Die GGH behält für 50 % ihres Bestandes eine freiwillige Mietpreisbindung ein.

#### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

#### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Bericht der Geschäftsführung GGH mit Anlagen 1 und 2
A 02	Inhaltlicher Antrag der BL/LI vom 05.10.2013