

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung
des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 16.12.2013**

öffentliche Sitzung

- 1 **Informationen zur "Blauen Heimat"**
Antrag 0096/2013/AN
Antragsteller: Aus der Mitte des Bezirksbeirates
Antragsdatum: 31.01.2013

Inhalt der Verhandlung:

Herr Schmidt geht kurz auf die Geschichte des Antrags ein. Der vom Bezirksbeirat Handschuhsheim gestellte Antrag habe nach Auffassung der Stadt Heidelberg Inhalte enthalten, die nicht zulässig gewesen seien. Es sei eine rechtliche Überprüfung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgt, die seit Mitte des Jahres 2013 abgeschlossen sei. Man werde daher unter Tagesordnungspunkt 1.1 zu bestimmten Fragen Stellung nehmen.

Bezirksbeirat Bechtel weist ebenfalls auf den Antrag (Antrag Nr. 0096/2013/AN) hin, der am 31.01.2013 gestellt worden sei (das Thema Blaue Heimat sollte auf die Tagesordnung genommen werden) und verliest hierzu noch einmal den darin enthaltenen Fragenkatalog.

Ergebnis: Antrag wurde behandelt

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Bezirksbeirates Handschuhsheim vom 16.12.2013

öffentliche Sitzung

1.1 Informationen der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz zur "Blauen Heimat" Mündlicher Bericht

Inhalt der Verhandlung:

Herr Schmidt stellt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Kraus von der Gemeinnützigen Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH), Leiter der Abteilung Bestandsmanagement, vor, der folgendes zu diesem Thema ausführt:

Zur Vorgeschichte der Blauen Heimat erinnert er daran, dass vor einigen Jahren geplant gewesen sei, die Gebäude abzureißen, um dort zeitgemäßen Wohnraum zu bauen. Dies sei am politischen Widerstand gescheitert. Die Blaue Heimat sollte im Rahmen der Möglichkeiten im Bestand gehalten werden. Die Wohnungen in der Blauen Heimat zählten zum Kontingent mit freiwilliger Selbstbindung der GGH und würden derzeit mit einer Nettokaltmiete in Höhe von 5,75 Euro vermietet werden. Leerstand gebe es nicht, Wohnungen die gekündigt würden, würden instand gesetzt und dann erneut vermietet. Die GGH stoße bei den Renovierungsmöglichkeiten allerdings zum Beispiel wegen der ungünstigen Grundrisse und dem Denkmalschutz an Grenzen. Bei der Vermietung gebe es eine Kooperation mit institutionellen Organisationen: 7 Wohneinheiten seien als Mutter-Kind-Wohnungsgemeinschaften bis Mitte 2014 als Außengruppe des Paulusheims genutzt, 35 Wohneinheiten seien über die Evangelische Stadtmission an Pflegeschüler vermietet. Diese Mietverträge seien direkt mit Beschäftigten der Stadtmission in Form von Zeitmietverträgen für die Dauer ihrer Ausbildung geschlossen. Einige Wohneinheiten seien an Spieler des Universitäts Sport Club (USC) Heidelberg vermietet, die in Heidelberg studieren. Die Zeitmietverträge bieten die Möglichkeit, diese nach Beendigung der Beschäftigungsverhältnisse der Betroffenen zu beenden und die Wohnungen von der GGH wieder anderweitig zu nutzen.

Eine gewünschte Renovierung der Fassade sei geprüft worden, jedoch sehe man im Moment bei der Blauen Heimat keine Notwendigkeit einer Fassadenrenovierung. Die GGH gebe insgesamt über 10 Millionen Euro pro Jahr für Instandhaltungen aus.

Im Verlauf der anschließenden Diskussion melden sich Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff sowie die Bezirksbeiräte Simon, Heinzmann und Bechtel mit folgenden Fragen zu Wort:

- Seien die Mietverträge, die mit der Diakonie geschlossen seien, als gewerbliche Mietverhältnisse zu sehen?
- Was passiere, wenn die Mietverhältnisse auslaufen? Können Mieter auch nach Ablauf Sicherheit haben?
- Wie sei die langfristige Planung der GGH?
- Seien in den letzten vier Jahren auch Wohnungen auf dem „normalen Markt“ vermietet worden?
- Seien die Wohnungen schwer zu vermieten?
- In welcher Höhe sei investiert worden? Sei dort kein Sanierungsschwerpunkt?
- Sei das Verhältnis zwischen normaler Vermietung und kurzfristig kündbaren Mietverhältnissen im üblichen Bereich des Bestandes der GGH?

Herr Kraus antwortet hierauf wie folgt:

Ein gewerblicher Mietvertrag bestehe grundsätzlich dann, wenn der Vertragspartner der GGH eine Institution sei, das könne das Studentenwerk oder auch die Stadt Heidelberg (Amt für Soziales und Senioren) sein. Man könne diese Verträge schneller kündigen, das sei aber für die GGH nicht von Interesse.

Rund 50 % der Wohnungen in der Blauen Heimat seien unbefristet vermietet. Bei den Zeitmietverträgen gebe es die Möglichkeit, diese in begründeten Fällen ein- bis zweimal zu verlängern.

Langfristig plane die GGH, die Blaue Heimat weiter im Bestand zu halten. Es sei für die Zukunft nicht nur an institutionelle Vermietungen gedacht. Zum Beispiel werden die Wohnungen, die im Jahr 2014 nach Beendigung der Mutter-Kind-Wohnungsgemeinschaften frei werden, wieder dem freien Markt zugeführt.

In den letzten Jahren seien Wohnungen auch auf dem „normalen Markt“ vermietet worden.

Zum Thema Vermietbarkeit erläutert er, es handle sich um Appartements mit 51 bis 53 Quadratmetern. Die Wohnungen hätten einen baujahrtypischen Zwei-Zimmer-Grundriss, oft ohne eigenes Bad, die zwei Zimmer seien direkt miteinander verbunden, bei vielen gebe es eine Loggia mit Bad- und Duschbereich, der sich an die Küche anschließe. Die Wohnungen seien aus diesen Gründen nicht so stark nachgefragt und am ehesten an Einzelpersonen zu vermieten.

Der hohe Anteil der Vermietung an institutionelle Organisationen komme daher, dass ehemals in Handschuhsheim ein Wohnheim weggefallen sei und es zu diesem Zeitpunkt in der Blauen Heimat einen Leerstand von 50 Wohneinheiten gegeben habe. Deshalb habe sich diese Vorgehensweise angeboten. Man habe sich im Vorfeld nicht auf eine bestimmte Anzahl von Wohneinheiten festgelegt, sondern bedarfsabhängig gehandelt. Wenn die Stadtmission in Zukunft nicht mehr so viele Wohneinheiten benötige, werde man die freiwerdenden Appartements normal vermieten.

Zu den Investitionskosten könne er nichts Konkretes sagen, da diese sehr stark variieren. Wenn eine Wohnung seit 30 oder 35 Jahren bewohnt gewesen sei, müssten auf jeden Fall zum Beispiel die Elektrik sowie die Sanitäranlagen erneuert werden, da die Wohnung auf dem heutigen Markt im alten Zustand nicht mehr zu vermieten sei.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz ist der Meinung von Herrn Kraus, dass eine Fassadenrenovierung nicht nötig sei, allerdings Fenster und Fensterläden erneuert werden müssen. Zum Thema 1- oder 2-Zimmer-Appartements führt er die Wohnraumbedarfsanalyse an, die besage, dass diese nachgefragt seien.

Die Einschätzung der GGH, dass kleine Wohnungen wie in der Blauen Heimat auf dem freien Markt schwer vermittelbar seien, teilt Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff ebenfalls nicht. Es gebe einen enormen „Run“ auf 1-Zimmer-Appartements in Heidelberg. Sie fände es sinnvoll, die Wohnungen der Blauen Heimat direkt an Mieter langfristig zu vergeben und stellt daher folgenden **Antrag**:

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim ist der Auffassung, dass Wohnungen der Blauen Heimat langfristig alle mit unbefristeten Mietverhältnissen der GGH an Mieter vergeben werden sollen.
--

Herr Kraus erwidert hierauf, dass eine Nachfrage nach Wohnungen dieser Größenordnung vorhanden sei, allerdings weniger bei Appartements mit diesem Zuschnitt. Man bekomme hier keine soziale Durchmischung, die eigentlich wünschenswert sei, hin, da diese Wohnungen nur für ein oder zwei Personen und nicht für Familien geeignet seien.

In einer kurzen **Sitzungsunterbrechung** von 19:32 Uhr bis 19:34 Uhr meldet sich eine Bürgerin zu Wort.

Nach Wiederaufnahme der Sitzung lässt Herr Schmidt über den **Antrag** von Bezirksbeirätin Schmidt-Sielaff abstimmen:

Der Bezirksbeirat Handschuhsheim ist der Auffassung, dass Wohnungen der Blauen Heimat langfristig alle mit unbefristeten Mietverhältnissen der GGH an Mieter vergeben werden sollen.
--

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 6:7:5 Stimmen

Ergebnis: Bericht wurde gegeben