

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

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	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.

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 0345/2013/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** **Ziel/e:**
Verdrängungsprozesse verhindern
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.
- QU2** **Ziel/e:**
Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und ökologischen Nutzen aufweisen
Begründung:
Die beabsichtigte Strategie 2035 und die damit verbundenen Investitionen decken die vorbeschriebenen Aspekte umfassend ab.
- UM1** **Ziel/e:**
Umweltsituation verbessern
Begründung:
Mit der geplanten, umfassenden Reduzierung der CO₂-Emissionen kann ein wichtiger Beitrag hierfür geleistet werden.

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