

## Strategie 2035

### ALLGEMEIN

Die GGH handelt langfristig und orientiert sich seit ihrer Gründung vor 100 Jahren an den Bedürfnissen ihrer Mieterinnen und Mieter und der Menschen in Heidelberg. Sie bietet Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen und richtet ihr Angebot an spezielle Nachfragegruppen wie Seniorinnen und Senioren, Alleinerziehende, Studierende oder Flüchtlinge. Schwerpunkt ihrer Bemühungen liegt dabei auf der Errichtung und dem Erhalt von qualitativvollen und lebenswerten Quartieren, die das soziale Miteinander stärken.

Zunehmend spielen ökologische Aspekte eine Rolle. Die GGH fühlt sich als Gesellschaft innerhalb des Konzerns Stadt Heidelberg den Klimaschutzzielen der Stadt verpflichtet und bündelt ihre Maßnahmen in einer eigenen Klimastrategie.

Mit vielfältigen Energieeffizienzmaßnahmen leistet die GGH ihren Beitrag zum Klimaschutz. So hat sie bereits einen großen Teil der Wohnungen teilweise oder vollständig energetisch saniert und damit die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand gesenkt. Im Branchenvergleich investiert die GGH seit Jahren überdurchschnittlich in Modernisierungen und Sanierungen.

Der Wandel der wohnungswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen sowie zentrale Herausforderungen wie Bestandserweiterung, Klimaschutz und Digitalisierung erfordern eine Anpassung der bisherigen Strategie. Die Lösungen greifen ineinander und können nur von einem wirtschaftlich und zukunftsorientiert handelnden Unternehmen erfolgreich bewältigt werden. Die GGH macht ihr bisheriges Engagement stärker sichtbar und weitet es aus.

### SOZIALES

Die GGH ist die größte Vermieterin in Heidelberg und Garant für bezahlbares Wohnen. Sie wird weiterhin eine maßgebliche Rolle bei den großen Flächenentwicklungen in Heidelberg spielen. Sie erweitert ihren Wohnungsbestand überproportional zum Wachstum der Stadt und berücksichtigt dabei Bevölkerungsgruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt nur schlecht versorgen können. Durch ihre moderate Mietpreispolitik wirkt sie dämpfend auf das Mietniveau in der Stadt.

Wohnungssuchende mit geringem oder mittlerem Einkommen finden bei der GGH Wohnraum zu einer bezahlbaren Miete. Hierbei ist es unerheblich, ob der Wohnraum öffentlich gefördert ist oder nicht. Die GGH wird für alle Bestandswohnungen (ohne spezielle Subjektförderung) eine einheitliche, freiwillige Mietpreisbindung für Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheines einführen und hiermit zu einer Mietgerechtigkeit beitragen sowie einer übermäßigen Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme entgegenwirken.

Die GGH ist für Personen, die aufgrund ihrer persönlichen Lebensverhältnisse nur schwer Zugang zum Wohnungsmarkt finden, die erste Ansprechpartnerin. Rund 500 GGH Wohnungen sind an die Stadt Heidelberg und „soziale“ Institutionen (AWO, Obdach e.V., Jugendagentur, Lebenshilfe, Paulusheim etc.) für Wohnungsnotfälle und besondere Bedarfsgruppen vermietet. In Zusammenarbeit mit der Fachstelle für Wohnungsnotfälle werden jährlich weitere rund 60 Wohnungen an Haushalte in prekären Lebenssituationen direkt vermietet. Diese erfolgreiche Zusammenarbeit setzt die GGH in bewährter Weise fort.

Unter den Aspekten einer Stadt der kurzen Wege, des Fachkräftemangels und der Sicherung der Attraktivität des Standorts Heidelberg ist die GGH Initiatorin, Treiberin und Partnerin für besondere Wohnprojekte. So hat sie bereits ein Azubi-Haus, ein Wohnheim für Angestellte des Uni-Klinikums, Studentisches Wohnen umgesetzt bzw. in Planung. Weitere Objekte auch in Zusammenarbeit mit Firmen und Organisationen werden angestrebt.

Die GGH versteht sich nicht nur als Anbieterin von Mietwohnungen, sondern ist sich ihrer Verantwortung für das soziale Zusammenleben in ihren Wohngebäuden und Quartieren bewusst. Mit vielfältigen Maßnahmen und im Dialog mit den Mieterinnen und Mietern leistet sie einen großen Beitrag, dass in ihren Quartieren ein aktives, nachbarschaftliches Miteinander gelebt wird.

Typische Beispiele hierfür sind Unterstützung von Quartiersmanagements, Concierge, Ombudsleute, Mieteraktion - „Gemeinschaft schenken“ etc.

Der Bedarf an zusätzlichen Beratungs- und Unterstützungsleistungen für Mieterinnen und Mieter nimmt mit dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel weiter zu. Die GGH wird ihr Angebot zukünftig noch intensivieren. Insbesondere ältere Mieterinnen und Mieter sollen dabei unterstützt werden, so lange und so selbstständig wie möglich in einer Wohnung der GGH leben zu können.

## 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**

Seit Beginn der Strategie 2015 im Jahr 2007 hat die GGH pro Jahr durchschnittlich 90 Wohnungen fertiggestellt. Mit der jetzigen Zielsetzung sollen pro Jahr 150 bis 160 Wohnungen errichtet werden.

Derzeit beträgt der Anteil der rund 7.323 GGH-Wohnungen an den Mietwohnungen in Heidelberg 17 Prozent.

- **Mietgerechtigkeit: Mieterinnen und Mieter mit Wohnberechtigungsschein zahlen eine geringere Miete unabhängig von der Finanzierung der Wohnung**

Haushalte mit eigenem Einkommen und Wohnberechtigungsschein erhalten in Bestandswohnungen grundsätzlich einen Mietnachlass von 10 Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete (ohne eventuellen Modernisierungszuschlag). Der Nachlass wird sowohl für geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen gewährt.

Transferleistungen wie Wohngeld, SGBII-Leistungen etc. werden auf den Mietnachlass angerechnet.

- **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.**

Die Wohnfläche pro Person in Baden-Württemberg ist von 36,4 Quadratmetern im Jahr 1986 über 40,3 Quadratmeter 2000 auf 46,7 Quadratmeter im Jahr 2020 gestiegen. Einfamilienhäuser machen 61 Prozent der Wohneinheiten in Baden-Württemberg aus.

Die geschätzte Wohnfläche pro Person in Wohnungen der GGH beträgt 35 Quadratmeter. Die Revitalisierungsmaßnahmen in Wieblingen Ost und im Höllenstein zeigen, dass nachfragegerechte Grundrisse und eine Belegungspolitik im Sinne der Flächengerechtigkeit zu einer durchmischten und zufriedenen Mieterschaft beitragen. Hier ist die Wohnfläche pro Person von 46 auf 27 bzw. 23 Quadratmeter gesunken.

An dieser Stelle greifen darüber hinaus soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz ineinander – der hohe Energieverbrauch beim Wohnen hängt auch mit der seit Jahren steigenden Wohnfläche pro Kopf zusammen.

### MAßNAHMEN

- **Erhöhung des Neubauvolumens, Aufstockungen und Ergänzungen im Bestand sowie Ankauf von Wohnungsbeständen**

Voraussetzung für die Erhöhung des Neubauvolumens ist die Verfügbarkeit von Grundstücken. Die Möglichkeiten auf den Konversionsflächen und zur Innenentwicklung (Wieblinger Weg in Wieblingen, Kaiser-/Ringstraße sowie Stadtwerke-Areal in Bergheim) werden bereits weitgehend genutzt. Weitere Potenziale bieten Aufstockungen und Ergänzungen im Bestand, sofern diese nicht am Widerstand der Mieterinnen und Mieter und/oder Nachbarinnen und Nachbarn scheitern. Erste Dachgeschossausbauten befinden sich bereits in der Planung.

- **Barrierefreiheit im Neubau über die Anforderungen der LBO hinaus, Reduzierung von Barrieren im Bestand**

Die GGH wendet sich an viele Zielgruppen und stellt die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Bedürfnisse in den Vordergrund. Ihre Neubauten und Bestände entwickelt sie mit dem Ziel, durch ein differenziertes Wohnraumangebot sozial und generationenübergreifend Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen anzusprechen.

So sind im Höllenstein 212 von 339 Wohnungen schwellenfrei zugänglich und damit altersgerecht, 22 über die Anforderungen der LBO hinaus innerhalb der Wohnung schwellenfrei und damit beispielsweise gut geeignet für Mieterinnen und Mieter, die auf einen Rollator angewiesen sind. Alle 85 Wohnungen im 4. Bauabschnitt sind barrierefreie Wohnungen nach DIN. Das bedeutet unter anderem kraftbetätigte Hauszugangstüren, schwellenfreie Zugänge, größere Bewegungsflächen, größere Türbreiten. Von diesen 85 Wohnungen sind 11 Rollstuhlwohnungen nach DIN mit zusätzlich beispielsweise Duschen mit größerem Radius und unterfahrbarem Waschtisch.

- **Ausbau der Onlinekommunikation und Online-Services für Mieterinnen und Mieter**

Die Bedeutung der Onlinekommunikation nimmt mit dem Generationenwandel zu; das Telefon wird als Kontaktmöglichkeit eine immer kleinere Rolle spielen.

2020 hat die GGH ihre Mieter-App eingeführt, die von rund 14 Prozent aller Mieterinnen und Mieter bereits aktiv genutzt wird. Die hier zur Verfügung gestellten Informationen zum Mietverhältnis und zu Dienstleistungen wie Gästewohnungen, E-Ladesäulen und wichtigen Einrichtungen der Stadt werden laufend erweitert.

## ÖKOLOGIE

Die GGH leistet einen aktiven Beitrag zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit vor dem Hintergrund ihrer sozialen Verantwortung und der Notwendigkeit wirtschaftlichen Handelns. Sie zeigt den Weg hin zu einem klimaneutralen Wohnungsunternehmen und beschreitet diesen konsequent. Dabei ist sie sich der Herausforderung bewusst, Klimaschutz so auszugestalten, dass er auch für Haushalte mit unterem und mittlerem Einkommen bezahlbar ist.

Die Leitgröße für die Bewertung der Energieversorgung und baulichen Standards ist die CO<sub>2</sub>-Emission. Die Reduktion wird technologieoffen und mit Maßnahmen in verschiedenen Sektoren geplant und umgesetzt. Dabei geht es um eine kluge Auswahl an Maßnahmen, die sowohl zu den Nachhaltigkeitszielen beitragen als auch nutzerfreundlich sind und keine hohen Folgekosten haben.

Die GGH verfolgt das Ziel der Klimaneutralität ihrer Gebäude und nutzt hierzu sowohl die Potenziale der Gebäudesanierung bzw. eines niedrigen Verbrauchsstandards beim Neubau als insbesondere auch der Versorgung mit regenerativer, möglichst lokal erzeugter Energie. Ohne substanzielle Beiträge der Energiewirtschaft ist Klimaneutralität im Gebäudesektor nicht zu erreichen.

Nachhaltigkeit geht für die GGH über die Vermeidung von CO<sub>2</sub> hinaus und umfasst auch die Anpassung der Liegenschaften an den Klimawandel, die Gestaltung von Freiflächen, die Förderung der Artenvielfalt sowie den Schutz der Ressourcen.

## ZIELE

- **Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2030 um 50 Prozent im Vergleich zum Jahr 2000 (Bilanzierung in der in der Wohnungswirtschaft üblichen Kenngröße kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche)**

Berechnungsgrundlage sind hierbei die Verbrauchsdaten aus den Abrechnungen (Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser). Berücksichtigt werden CO<sub>2</sub>-Äquivalente.

Zielgröße 2030: 11-14 kg/m<sup>2</sup> p.a.

- **Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2035 auf weniger als 10 kg/m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Das Klimabündnis der Wohnungswirtschaft, die Initiative Wohnen.2050, hat das Ziel von 0 kg/m<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2045. Zu diesem Ziel hat sich die GGH ebenfalls verpflichtet. Dies kann allerdings nur durch eine Wärmeversorgung zu 100 Prozent durch erneuerbare Energien und der Produktion von erneuerbaren Energien erreicht werden.

### MAßNAHMEN

- **Steigerung der energetischen Gebäudesanierungen im Bestand**

Die GGH hat in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten bereits bei vielen Gebäuden die Heizungsanlagen modernisiert, Bauteile gedämmt und auch komplette energetische Sanierungen durchgeführt (beispielsweise Boxberg und Erlenweg in Rohrbach).

Geplant ist eine Sanierung von 7.500 Quadratmetern Wohnfläche pro Jahr; das entspricht einer Sanierungsrate von 3,6 Prozent der noch zu sanierenden Fläche (ohne Neubauten und bereits sanierte Gebäude). Hierbei werden die schlechtesten Gebäude zuerst saniert, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen zügig weiter zu reduzieren.

Es werden Sanierungsfahrpläne für alle Liegenschaften erstellt.

- **Energetischer Standard für Neubau Effizienzhaus 55, für Sanierungen im Bestand mindestens Effizienzhaus 100 (angestrebt wird grundsätzlich Effizienzhaus 70)**

Verfolgt wird der Ansatz einer wirtschaftlichen Optimierung über den Lebenszyklus durch Reduzierung des Energieverbrauchs und effiziente Nutzung erneuerbarer Energien. Der KfW-Effizienzhaus 55-Standard stellt im Neubau das Optimum aus CO<sub>2</sub>-Einsparung und Kosteneffizienz dar. Er wird kombiniert mit Photovoltaik und möglichst regenerativer Energieversorgung (je nach Standort Fernwärme, Wärmepumpen).

Bei allen Neubauten wird geprüft, ob der Effizienzhausstandard 40 möglich ist.

Hierbei ist zu beachten: Je höher der bauliche Standard, desto höher der ökologische Fußabdruck durch graue Energie, der in der Lebenszyklusbetrachtung mitberücksichtigt werden muss.

Der Effizienzhausstandard 100 für Sanierungen im Bestand gilt als Minimalziel. Es wird grundsätzlich geprüft, ob ein höherer Standard erreicht werden kann und wirtschaftlich darstellbar ist.

- **Technologieoffene und quartiersbezogene Konzepte zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Energieproduktion auf Quartiersebene**

Das Quartier ist die effektivste Handlungsebene, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen durch Konzepte mit möglichst viel Wärme und Strom aus erneuerbaren Energien zu verbinden. Es ist notwendig, die Senkung des Energieverbrauchs mit einer regenerativen Energieversorgung sowie digitaler Überprüfung und Optimierung der Effizienz zu kombinieren.

Die Quartiersbetrachtung beinhaltet auch eine zunehmende Unterstützung von E-Mobilität. Die GGH hat mit den Stadtwerken im Juni 2020 eine Rahmenvereinbarung über die Schaffung von öffentlicher Ladeinfrastruktur auf den Liegenschaften der GGH getroffen. Sie stellt den Stadtwerken unentgeltlich Flächen zur Erstellung und zum Betrieb von E-Ladestationen zur Verfügung.

- **Erweiterung des Fernwärmenetzes im Bestand zur Umstellung der gasversorgten Gebäude auf Fernwärme, alternativ auch auf Wärmepumpen**

Derzeit werden rund 60 Prozent der GGH-Gebäude mit Fernwärme beheizt; 40 Prozent mit Erdgas. Ziel ist es, weitere Gebäude und Quartiere an die Fernwärme anzuschließen.

Die Stadtwerke Heidelberg sind stark in der Fernwärme und bauen das Fernwärmenetz kontinuierlich aus. Die Stadtwerke wollen den Anteil der Fernwärme am Wärmemarkt auf 50 Prozent steigern; 47 Prozent sind erreicht. heidelberg WÄRME ist zu 50 Prozent CO<sub>2</sub>-frei und besteht zu über 25 Prozent aus erneuerbaren Energien. Bis 2030 wollen die Stadtwerke heidelberg WÄRME weitestgehend CO<sub>2</sub>-frei liefern.

- **Ausbau der Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern in Kooperation mit den Stadtwerken**

Es werden so viele Dachflächen wie möglich für Photovoltaik genutzt. Das Dach muss laut Potenzialanalyse der Stadtwerke geeignet und der Zustand so gut sein, dass die nächsten 20 bis 25 Jahre keine Sanierung ansteht.

Auf den Dächern der GGH kann laut der Potenzialanalyse der SWH aus dem Jahr 2018 insgesamt ein Ertrag von rund 9.213.000 kWh/a erzielt werden. Dies entspricht einer CO<sub>2</sub>-Einsparung von 5.187 t p.a.

Die Anlagen auf GGH-Gebäuden im Betrieb haben einen Ertrag von rund 844.000 kWh/a. Im Bau sind Anlagen mit einem Ertrag von rund 1.011.000 kWh/a, aktuell in Prüfung weitere Anlagen mit einem Ertrag von rund 1.855.000 kWh/a.

Der Ausbau von Photovoltaik auf allen technisch und wirtschaftlich geeigneten Dächern erfolgt in Kooperation mit den Stadtwerken oder anderen Partnern.

- **Gebäudeautomation und Nutzung der Verbrauchsdaten, um Einsparpotenziale zu realisieren**

10 bis 20 Prozent Einsparung von Heizenergie und damit CO<sub>2</sub>-Emissionen sind durch eine Mischung aus Anlagenoptimierung und guter Mitwirkung der Nutzerinnen und Nutzer möglich. Das Wärmebedürfnis ist entscheidend – nicht jeder Person reichen die auch vom Mieterbund empfohlenen Temperaturen von 20 bis 22°C in Wohnräumen aus.

Energieeffizienz braucht Monitoring und Steuerung. Wärme und Warmwasser können in Gebäuden noch besser erzeugt und eingesetzt werden. Mieterinnen und Mieter sollten durch Technik dabei unterstützt werden, ihren Bedarf energiebewusst zu regeln. Anlagen sollten durch digitale Steuerung auf die aktuelle Nachfrage optimal reagieren und so durchgehend effizient arbeiten.

- **Umfassendes Nachhaltigkeitskonzept mit den übergeordneten Zielsetzungen Klimaneutralität, Ressourcenschutz, Klimaresilienz, Flächenentsiegelung und Artenvielfalt**

Die Klimastrategie führt zu einem klimaneutralen Gebäudebestand und unterstützt damit das Ziel des Pariser Abkommens, den globalen, durchschnittlichen Anstieg der Temperatur auf 1,5 Grad zu begrenzen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie hat zum Ziel

- den Verbrauch natürlicher Ressourcen in der Bewirtschaftung, im Neubau und in der täglichen Arbeit der GGH zu reduzieren
- mit der Gestaltung der Häuser und Freiflächen einen Beitrag zum Stadtklima (Klimaresilienz; Anpassungsmaßnahmen an Trockenheit, Hitze, Starkregen) und zum Wohlbefinden der Menschen zu leisten
- die Artenvielfalt in der Stadt zu unterstützen und fördern

- **Fortlaufende Aufklärung und Einbeziehung der Mieterinnen und Mieter und Beratungsservices**

Sanierungen erbringen in der Praxis nicht die berechneten Einsparungen – im Gegenteil, einige Jahre nach der Sanierung sind oft sogar steigende Verbräuche festzustellen (Performance Gap und Rebound-Effekt). Die Mieterinnen und Mieter müssen deshalb



intensiv in die Strategie einbezogen werden. Dies erfolgt durch Schulung, emotionale Ansprache und Nudging, ggf. künftig auch mit zunehmender Digitalisierung durch Gamification. 10 bis 20 Prozent Einsparung sind durch eine gute Mitwirkung möglich. Darüber hinaus muss bei allen Beteiligten die Motivation zum Handeln gestärkt werden.

- **Regelmäßiges Monitoring**

Eine fortlaufende CO<sub>2</sub>-Bilanzierung und Evaluierung des Sanierungsfahrplans ist unerlässlich zur Beurteilung des bereits Erreichten und ggf. Anpassungen der geplanten Maßnahmen. Die Ergebnisse der Bilanzierung werden regelmäßig veröffentlicht.

## **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 Bauträrgeschäfts 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.

Geschäftsführung

Heidelberg, im Februar 2022