

GGH-Strategie 2035: Dreiklang aus Sozialem, Ökologie und Wirtschaftlichkeit

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) ist die größte Vermieterin der Stadt und sorgt zuverlässig für bezahlbaren Wohnraum in Heidelberg. Für die Herausforderungen der kommenden Jahre hat sie mit dem Aufsichtsrat der GGH die Strategie 2035 erarbeitet.

Die Ziele der Strategie 2035 im Überblick:

- 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.
- 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.
- Steigerung der energetischen Gebäudesanierungen auf eine Rate von 3,6 Prozent: Energetischer Standard für Neubau Effizienzhaus 55, für Sanierungen im Bestand mindestens Effizienzhaus 100 (EH 70 angestrebt).

Fragen und Antworten (FAQ) zur Strategie 2035:

Welche Mieter haben Anspruch auf einen Mietnachlass?

Haushalte mit eigenem Einkommen und Wohnberechtigungsschein können zukünftig in allen Bestandswohnungen grundsätzlich einen Mietnachlass von zehn Prozent auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhalten. Die GGH führt damit eine einheitliche, freiwillige Mietpreisbindung für Haushalte innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnberechtigungsscheines ein und trägt hiermit zu mehr Miet- und Flächengerechtigkeit bei. Der Nachlass wird sowohl für geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen gewährt. Transferleistungen wie Wohngeld, SGBII-Leistungen etc. werden auf den Mietnachlass angerechnet.

Was bedeutet „Transferleistungen wie Wohngeld, SGBII-Leistungen etc. werden auf den Mietnachlass angerechnet“?

Der gewährte Mietnachlass der GGH erfolgt nachrangig zu bereits gewährten Sozialleistungen. Dies bedeutet, dass Mieter, deren Mieten bereits durch das Jobcenter oder vom Amt für soziale Angelegenheiten der Stadt Heidelberg übernommen werden, keinen Anspruch auf einen zusätzlichen Mietnachlass der GGH haben.

Welche Mieter müssen mit einer Mieterhöhung rechnen und wann wird sich die Miete in welchem Umfang erhöhen?

Durch die Einführung der neuen einheitlichen Mietpreisbindung wird in einigen Fällen der Mietpreis auf die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst, wenn kein Wohnberechtigungsschein vorgelegt werden kann. Die Mieterhöhung erfolgt im Rahmen der turnusgemäßen Mieterhöhung und unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben. Die Mieter werden schriftlich über die Anpassung der Mietpreise informiert und können einen Wohnberechtigungsschein nachreichen, falls der Anspruch auf Förderung besteht.

Bei Mietern, die in besonders hoch subventionierten Wohnungen mit einer entsprechend geringen Miete wohnen und keinen Nachlass erhalten, erfolgt die Anpassung der Miete schrittweise und über einen längeren Zeitraum von fünf bis zehn Jahren. Die Mieten der Bestandswohnungen werden auch nach der Erhöhung in keinem Fall, auch nicht bei Neuvermietung, über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Was bedeutet Flächengerechtigkeit?

Im frei finanzierten Wohnungsbau wird der Mietnachlass nur gewährt, wenn die Wohnfläche der Anzahl der Haushaltsangehörigen angemessen ist. Wie viel Wohnfläche und Räume einer Mietpartei zustehen, wird durch das Landeswohnraumförderungsgesetz geregelt. An dieser Stelle greifen darüber hinaus soziale Gerechtigkeit und Klimaschutz ineinander, denn der hohe Energieverbrauch beim Wohnen hängt auch mit der seit Jahren steigenden Wohnfläche pro Kopf zusammen.

Welchen Beitrag leistet die GGH zu Klimaschutz und Nachhaltigkeit?

Die GGH fühlt sich als Gesellschaft innerhalb des Konzerns Stadt Heidelberg den Klimaschutzzielen der Stadt verpflichtet und bündelt ihre Maßnahmen in einer eigenen Klimastrategie. So hat sie bereits einen großen Teil der Wohnungen teilweise oder vollständig energetisch saniert und damit die CO₂-Emissionen im Bestand gesenkt. Im Branchenvergleich investiert die GGH seit Jahren überdurchschnittlich in Modernisierungen und Sanierungen.

Die Leitgröße für die Bewertung der Energieversorgung und baulichen Standards ist die CO₂-Emission. Diese soll bis 2030 um 50 Prozent im Vergleich zum Jahr 2000 gesenkt werden. Ziel ist, die CO₂-Emissionen bis 2035 auf weniger als 10 kg/qm Wohnfläche zu reduzieren. 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 beziehungsweise eines niedrigen Verbrauchsstandards beim Neubau als insbesondere auch der Versorgung mit regenerativer, möglichst lokal erzeugter Energie. Nachhaltigkeit geht für die GGH über die Vermeidung von CO₂ hinaus und umfasst auch die Anpassung der Liegenschaften an den Klimawandel, die Gestaltung von Freiflächen, die Förderung der Artenvielfalt sowie den Schutz der Ressourcen.

Welche Gebäude der GGH werden saniert?

Vorrangig die Gebäude mit den höchsten CO₂-Emissionen. 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 Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch zuerst saniert, um die CO₂-Emissionen zügig weiter zu reduzieren. Dafür werden Sanierungsfahrpläne für alle Liegenschaften erstellt.