



**WOHNUNGS
WIRTSCHAFT**

W A L L D O R F

**Geschäftsbericht
des Eigenbetriebs
Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf**

I. Halbjahr 2023

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einleitung	3
2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf	6
3. Lagebericht I. Halbjahr 2023	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2023	15
5. Personalaufwand	15
6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen I. Halbjahr 2023	16
7. Aktuelle Projekte	26

Im nachfolgenden Text wird ausschließlich die männliche Form genutzt, soll aber alle Menschen umfassen und ist geschlechterneutral zu werten.

1. Einleitung

1.1. Angebot an kommunalem Wohnraum

Die Stadt Walldorf hat zum 01. Januar 2015 den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft gegründet. Zweck des Eigenbetriebs ist es, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung die Bevölkerung von Walldorf zu angemessenen Bedingungen mit Wohnraum zu versorgen. Der Wohnungsbestand des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf beläuft sich zum 30. Juni 2023 auf insgesamt 55 Liegenschaften mit 323 Wohnungen (Anlage 2a).

Diese Wohneinheiten werden bereits seit Jahrzehnten nach sozialen Gesichtspunkten vergeben. Die städtischen Wohnungen werden auf Basis freiwilliger Selbstverpflichtung durch Gemeinderatsbeschluss nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet. Um in den Genuss einer kommunalen Wohnung zu kommen, müssen sämtliche Bewerber einen Wohnberechtigungsschein vorweisen. Die Landesregierung Baden-Württemberg hat im I. Halbjahr 2020 die Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes beschlossen. Das Landeswohnraumförderungsgesetz regelt die Förderung des Bauens von Wohnraum über Landesmittel und Ausgestaltung und Größe sowie die Miethöhe für geförderten Wohnraum. Insbesondere die Einkommensgrenzen für die Beantragung von Geldern für den Bau und Erwerb von Wohnraum sowie den Bezug solchen Wohnraums wurden im Dezember 2019 deutlich angehoben. Schon mit einem Jahreseinkommen von 51.000 € war eine Einzelperson berechtigt, eine mit der Unterstützung des Landes Baden-Württemberg finanzierte Mietwohnung zu beziehen. Zu Beginn des Jahres 2021 bzw. im Jahr 2022 wurden die Einkommensgrenzen erneut angepasst:

BW 2022	Jahresbruttoeinkommen
1 Person	55.250 €
2 Personen	55.250 €
3 Personen	64.250 €
4 Personen	73.250 €
5 Personen	82.250 €

Das Portfolio der Stadt erstreckt sich von Ein- bis Vierzimmerwohnungen innerhalb des Stadtgebietes. Damit die verschiedenen Personengruppen wie z.B. Seniorinnen und Senioren, Familien mit kindergarten- bzw. schulpflichtigen Kindern nicht aus dem gewohnten Sozialumfeld ihrer Heimatgemeinde herausgerissen werden, vergibt die Stadt freie öffentlich geförderte Wohnungen nach qualifizierter Rangfolge. Durch die Gewährung einer Subvention ist ein transparentes und diskriminierungsfreies Verfahren, das die Chancengleichheit der Bewerber gewährleistet, erforderlich. Die mittelbare Subventionierung von Wohnungen zur Förderung von z. B. ortsansässigen Familien kann eine öffentliche Zielsetzung erfüllen. Bis zum 30. September 2020 wurde der Wohnraum nach zeitlicher Rangfolge des Bewerbungseingangs an die Bewerber vergeben.

In den Jahren 2019 sowie 2020 wurden in beratenden Sitzungen des Arbeitskreises Wohnungswesen deutlich, dass die Vergabekriterien der Mietwohnungen des Eigenbetriebs evaluiert und auf die heutigen Bedürfnisse angepasst werden sollen. Die Verwaltung hat auf Grundlage der Sitzungen der Arbeitskreise unter Berücksichtigung ausgearbeiteter Vorschläge einen qualifizierten Kriterienkatalog in Form einer Punktematrix aufgestellt. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, eine transparente und einheitliche Vergabe der städtischen Mietwohnungen des Eigenbetriebs auf den Weg zu bringen. Weiter sollen die erhöhten Einkommensgrenzen sowie die Punktematrix einem breiten und einem ausgeglichenen Teil der Bevölkerung die Möglichkeit auf städtischen Wohnraum verschaffen (Durchmischung im Mietbestand).

1.1.1. Evaluierung der Vergabekriterien für kommunalen Wohnraum im I. Halbjahr 2023

Der Arbeitskreis Wohnungswesen hat sich im März 2023 mit der Evaluierung der seit September 2020 geltenden Vergabekriterien befasst. In einem konstruktiven Austausch wurde über die bestehende Punktematrix beraten und eine modifizierte Punktematrix erarbeitet. Grundsätzlich wurden folgende Änderungen beschlossen:

1. Modifizierung der Punktematrix (Anlage 2b),
2. Der Wohnberechtigungsschein kann niederschwellig auch beim Eigenbetrieb beantragt werden,
3. Die Verwaltung wird beauftragt parallel- vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels- separaten Wohnraum für Mitarbeitende der Stadt Walldorf zu errichten bzw. zur Verfügung zu stellen,

Die modifizierten Vergabekriterien wurden in der Gemeinderatsitzung am 16. Mai 2023 beschlossen und sind seit dem 17. Mai 2023 in Kraft. Die Thematik „Mitarbeiterwohnen“ wird juristisch geprüft. Ein Termin für einen Arbeitskreis war für den Oktober 2023 vorgesehen.

1.2. Seniorenwohnungen der Stadt und Astor-Stiftung Walldorf

Menschen sind unterschiedlich, genau wie ihre Wohnbedürfnisse. Junge wie ältere Menschen haben ihre eigenen Vorstellungen und möchten ihre Wohnsituation so angenehm und unabhängig wie möglich gestalten. Damit diese Unabhängigkeit auch im Alter so lange wie möglich erhalten bleiben kann, haben es sich die Astor-Stiftung und die Stadt Walldorf zum Auftrag gemacht, Seniorinnen und Senioren hierbei zu unterstützen. Im Laufe der Jahre wurden drei individuelle Seniorenwohnanlagen inmitten der Stadt erbaut, die betreutes Wohnen bieten. Während die Anlage Astor-Stift im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden ist, konnten das Hopp-Stift I und II dank der außerordentlich großzügigen finanziellen Unterstützung der Hopp-Stiftung gGmbH realisiert werden. Walldorf bietet der älteren Generation damit attraktive Wohnmöglichkeiten im Zentrum mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten, kulturellen Einrichtungen und auch mit Blick ins Grüne.

Insgesamt verwaltet der Eigenbetrieb für die Stadt Walldorf sowie die Astor-Stiftung 73 Seniorenwohnungen (13 Wohnungen der Stadt und 60 Wohnungen der Stiftung, plus einer Wohnung der Stiftung, die als Hausmeisterwohnung ausgewiesen war und in der weiteren Ausführung unberücksichtigt bleibt), verteilt auf drei Seniorenwohnanlagen. Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 beschlossen, die technische und kaufmännische Bewirtschaftung zum 01. Januar 2020 dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zu übertragen. Die Modalitäten wurden in einem entsprechenden neuen Verwaltervertrag festgehalten.

Das **Astor-Stift** umfasst 32 Wohnungen. Davon befinden sich 24 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 a–c, sieben Wohnungen in der Winterstraße 6 und eine Wohnung in der Winterstraße 8.

Das in der Badstr. 5 gelegene **Hopp-Stift I** verfügt über 20 Wohneinheiten.

Das **Hopp-Stift II**, Bahnhofstraße 24-26, besteht aus 21 Wohnungen verteilt auf zwei Häuser, die durch einen Gemeinschaftsraum (Pavillon) verbunden sind. Im vorderen Haus an der Bahnhofstraße befinden sich 13 Einheiten, im hinteren Haus (am Wäldchen) acht Einheiten. Im Gegensatz zu den anderen Wohnanlagen gibt es hier auch Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen.

Eigentumsverhältnisse:

	Wohnungen	Astor-Stiftung Walldorf	Stadt Walldorf
Käthe-Kollwitz-Str. 1a	5	5	0
Käthe-Kollwitz-Str. 1b	14	14	0
Käthe-Kollwitz-Str. 1c	5	0	5
Winterstr. 6	7	0	7
Winterstr. 8	1	0	1
Hopp-Stift I	20	20	0
Hopp-Stift II	21	21	0
Gesamt	73	60	13

1.3. Gewerbe- bzw. sonstige Wohneinheiten der Stadt Walldorf

Die Stadt Walldorf vermietet rund 20 Gewerbeeinheiten. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erstellt hierfür die kalenderjährlichen Betriebskostenabrechnungen für die jeweiligen Liegenschaften. Die kaufmännische Vermietung, Verwaltung sowie die technische Unterhaltung der Gewerbeeinheiten obliegt der Stadt Walldorf. Weiter verwaltet der Eigenbetrieb 12 weitere städtische Wohneinheiten sowie 21 privat angemietete Wohneinheiten. Diese werden insbesondere für die Anschlussunterbringung benötigt. Es werden momentan 76 Wohnungen für diese Pflichtaufgabe benötigt.

2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf



Die Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf sind in dem obigen Stadtplan rot hinterlegt. Die kommunalen Wohnungen sind auf das Stadtgebiet verteilt.

3. Lagebericht I. Halbjahr 2023

3.1. Wartelisten für kommunalen Wohnraum

Besonders im Bereich der Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen konnte eine hohe Fluktuation im Bereich der Warteliste festgestellt werden. Die Bewerber sind teilweise verzogen bzw. die Lebensumstände haben sich durch das Ein- oder Ausziehen von Personen verändert. Weiter konnten teilweise die individuellen Wünsche der Wohnungsbewerber nicht erfüllt werden. Aus diesen Erfahrungswerten lässt sich schlussfolgern, dass der tatsächliche Wohnungsbedarf nicht 1:1 aus der Warteliste abgeleitet werden kann. Um Wohnraum im Sinne der Daseinsvorsorge schnellstmöglich denjenigen zur Verfügung stellen zu können, die ihn dringend benötigen, wurden die Aufnahme- und Vergabekriterien überarbeitet und durch den Gemeinderat am 29. September 2020 neu beschlossen sowie am 16. Mai 2023 entsprechend weiterentwickelt. Bewerber können nicht beliebig Wohnraum ablehnen und weiter den „komfortablen“ Wartelistenplatz behalten. Nach Ablehnung von drei Wohnungen wird der Antrag aus der Warteliste herausgenommen. Die Warteliste soll somit über die nächsten Jahre eine höhere Aussagekraft erhalten. Aufgrund der kurzen Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheins von einem Jahr schreibt der Eigenbetrieb die Bewerber bzgl. der Vorlage eines aktuellen WBS nicht wie ursprünglich vorgesehen nach zwei Jahren an, sondern direkt nach Ablauf des Wohnberechtigungsscheins. Somit soll gewährleistet werden, dass die Warteliste eine höhere Aussagekraft erhält. Der Wohnberechtigungsschein kann seit Mai 2023 auch beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft beantragt werden.

Aufgrund der oben genannten Vorgehensweise wurde im I. Halbjahr 2023 kein Antrag aus der Warteliste herausgenommen, da die Bewerber drei angemessene Wohnungsangebote abgelehnt haben. Eine erneute Bewerbung mit der Folge, einen entsprechend niedrigeren Wartelistenplatz zu erhalten, ist hiervon unberührt.

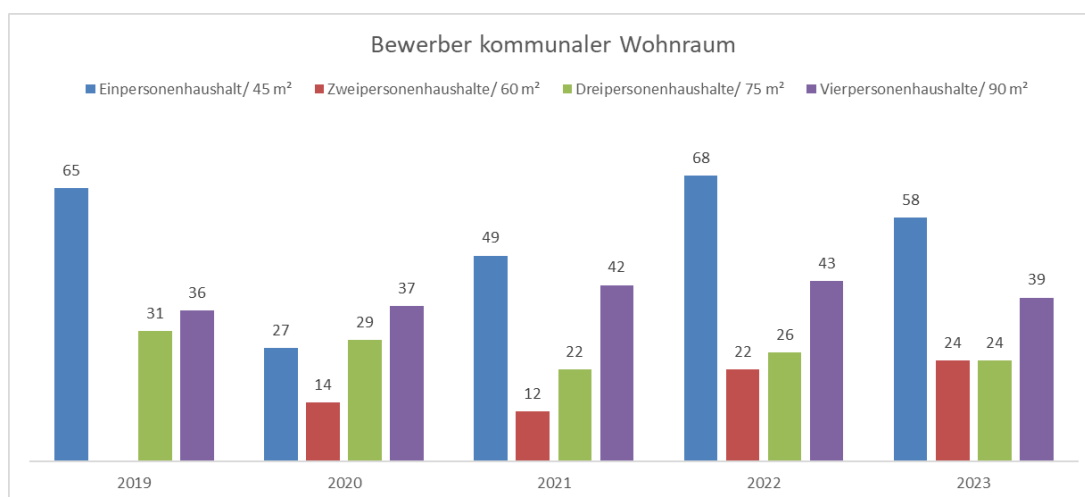
Zum Stand 30. Juni 2023 führt der Eigenbetrieb 145 Wohnungsbewerber in den Wartelisten für geförderten Wohnraum. Die Wartelisten, gegliedert nach den Wohnungsgrößen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, werden jeweils zeitnah überprüft, abgefragt und befinden sich auf aktuellem Stand.

Die Liste der Wohnungsbewerber gliedert sich wie folgt auf:

	Ein- personen- haushalt/ 45 m ²	Zwei- personen- haushalte/ 60 m ²	Drei- personen- haushalte/ 75 m ²	Vier- personen- haushalte/ 90 m ²	Gesamt
Bereits städtische Mieter	3	2	4	6	15
Obdachlos u. in städtischen Wohnungen eingewiesen	6	1	1	0	8
Im Sinne der Anschlussunterbringung in städtischen Wohnungen eingewiesen	3	0	0	7	10
Sonstige Bewerber	46	21	19	26	112
Gesamt	58	24	24	39	145

Stand: 30.06.2023

Bewerbersituation der letzten 5 Jahre



Stand: 30.06.2023

Die Bewerber von Ein- bis Zweipersonenhaushalten wurden in den Jahren 2016 bis 2019 zusammengefasst dargestellt.

Jahr	Ein- personen- haushalt/ 45 m ²	Zwei- personen- haushalte/ 60 m ²	Drei- personen- haushalte/ 75 m ²	Vier- personen- haushalte/ 90 m ²	Gesamt	Vermietete Wohnungen
2017	74		36	20	130	13
2018	98		64	36	198	39
2019	65		31	36	132	34
2020	27	14	29	37	107	11
2021	49	12	22	42	125	22
2022	68	22	26	43	159	15
2023	58	24	24	39	145	8

Stand: 30.06.2023

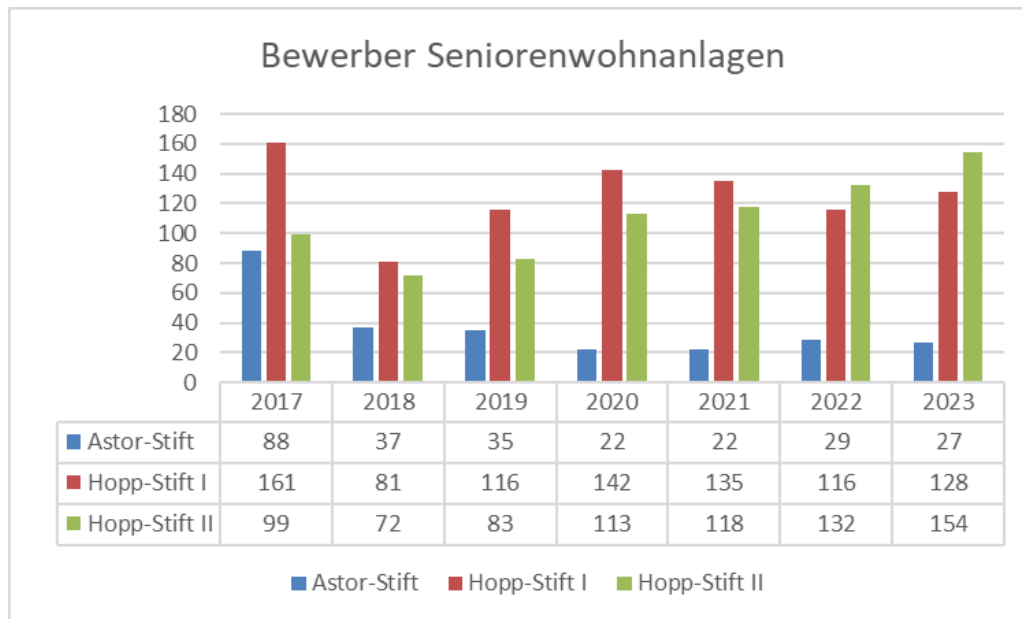
Nachfolgend wird der aktuelle gesamte Wohnungsbestand auf die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetz heruntergebrochen. Die derzeitige Warteliste wird als Vergleich gegenübergestellt.

1 Personenhaushalt	bis 45 m ²	93 Wohnungen	58 Bewerber
2 Personenhaushalt	bis 60 m ²	84 Wohnungen	24 Bewerber
3 Personenhaushalt	bis 75 m ²	70 Wohnungen	24 Bewerber
4 Personenhaushalt	bis 90 m ²	49 Wohnungen	} 39 Bewerber
5 Personenhaushalt	bis 105 m ²	19 Wohnungen	
6+ Personenhaushalt	ab 106 m ²	<u>8 Wohnungen</u>	
		323 Wohnungen	

Im I. Halbjahr 2023 wurden insgesamt 8 Mietverträge geschlossen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Eine Wohnung wurde zur Unterbringung Obdachloser bzw. zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen an den Fachbereich 1 übergeben. Sechs Wohnungen sind im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes Wohnungswirtschaft vermietet worden.

3.2. Wartelisten für die Seniorenwohnanlagen der Astor-Stiftung sowie der Stadt Walldorf



Stand: 30.06.2023

3.2.1. Astor-Stift

Bewerbungsituation:

Zum 30. Juni 2023 führt die Wartelise für die betreuten Seniorenwohnungen Astor-Stift 27 Bewerbungen. Davon sind 13 Bewerber Walldorfer Bürger und 14 Bewerber von außerhalb, davon 7 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im Jahr I. Halbjahr 2023 wurde keine Wohnung neu vermietet.

2018	3
2019	3
2020	4
2021	3
2022	1
2023	0

Bei der Vergabe haben Walldorfer Bewerber erste Priorität. Auswärtige Bewerber folgen nachrangig. Da die Bewohner des Dachgeschosses des Astor-Stifts bei der Vergabe der unteren Geschosse vorrangig behandelt werden, können zurzeit fast ausschließlich Dachgeschosswohnungen angeboten werden. Dies hat zur Folge, dass hier wiederum nur Bewerber zum Zuge kommen, die keine Gehbehinderung haben.

3.2.2. Hopp-Stift I**Bewerbersituation:**

Zum 30. Juni 2023 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I 128 Bewerbungen. Davon sind 62 Bewerber Walldorfer Bürger und 66 Bewerber von außerhalb, davon 32 mit Familienbezug in Walldorf, darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im I. Halbjahr 2023 wurden eine Wohnung neu vermietet.

2018	3
2019	3
2020	2
2021	1
2022	3
2023	1

3.2.3. Hopp-Stift II**Bewerbersituation:**

Zum 30. Juni 2023 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage 154 Bewerbungen. Davon sind 74 Bewerber Walldorfer Bürger und 80 Bewerber von außerhalb davon 28 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietung:

Im I. Halbjahr 2023 wurden zwei Wohnungen neu vermietet

2018	3
2019	3
2020	1
2021	2
2022	2
2023	3

Im Bereich der Seniorenwohnanlagen möchten viele Bewerber auf zwei oder gar drei Wartelisten geführt werden. Derzeit befinden sich 26 Bewerber auf zwei Wartelisten und fünf Bewerber haben sich für alle drei Wohnanlagen vormerken lassen. Die Anträge wurden entsprechend doppelt bzw. dreifach geführt.

Auch bei den Seniorenwohnanlagen musste häufig festgestellt werden, dass nicht an den ersten Bewerber der Warteliste vermietet werden kann, da diese präventiv für die Zukunft vorsorgen möchten. In der täglichen Praxis wird bei Wohnungsangeboten oftmals als Grund der Absage angegeben, dass die Bewerberinnen und Bewerber aktuell noch sehr gut mit dem Haus oder der Wohnung zurechtkommen. Einen Umzug können sie sich in der derzeitigen Lebenssituation nicht vorstellen, möchten allerdings auf der Warteliste verbleiben. Alle Bewerber haben den Wunsch, bei Verschlechterung der Lebensumstände zügig an Wohnraum im Betreuten Wohnen zu kommen. Dieser Wunsch und der entsprechende Blick in die Zukunft ist durchaus nachvollziehbar und verständlich. Dies bedeutet allerdings, dass zunächst mehrere Bewerber, die kein unmittelbares Interesse an einem Umzug haben, angerufen bzw. kontaktiert werden müssen. In der Praxis verzögert diese Vorgehensweise eine zügige Neuvermietung.

Aus diesem Grund hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 23.03.2017 sowie der Betriebsausschuss in seiner Sitzung am 27.03.2017 die Vergabekriterien angepasst. Die Anträge sind auf eine maximale Laufzeit von zehn Jahren begrenzt. Weiter dürfen bis zu drei Wohnungsangebote abgelehnt werden. Der Antrag wird mit Datum der dritten Absage weitergeführt bzw. als neuer Antrag gewertet. Im I. Quartal 2022 wurden alle Bewerber der Seniorenwohnanlagen angeschrieben und die Anträge entsprechend auf Aktualität geprüft. Die Bewerber wurden gebeten, einen Rückmeldebogen auszufüllen und falls nötig, einen aktuellen Wohnberechtigungsschein abzugeben. Das Eingangsdatum der ursprünglichen Bewerbung wurde selbstverständlich übernommen, sodass den Bewerbern kein Nachteil durch die Abfrage entstand. Zweck der Abfrage ist die Aussagekraft der Wartelisten zu erhöhen. Vor allem im Bereich der auswärtigen Bewerbungen konnte in vergangenen Abfragen festgestellt werden, dass keine Rückmeldung bei Verzug oder ähnliches erfolgt. Insgesamt wird durch die Aktualisierung eine Verschlinkung der Warteliste erwartet. Für die Vermietungspraxis und Aussagekraft der Warteliste ist dies ein wichtiger Prozess, der in regelmäßigen Abständen wiederholt wird. Die nächste Überprüfung findet im I.

Quartal 2024 statt. Aufgrund der oben genannten Vergabekriterien wurden im I. Halbjahr 2023 zwei Anträge mit dem Datum der dritten Absage weitergeführt.

Einschätzung der Verwaltung

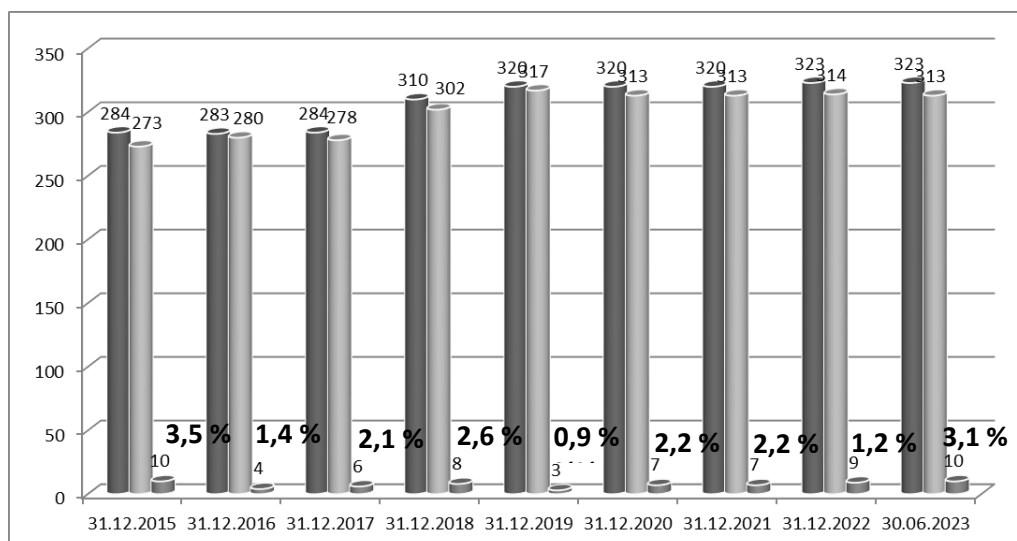
Das Interesse bzw. die Bewerberlage ist seit einigen Jahren hoch. Zum 30. Juni 2023 liegen 309 Bewerbungen vor. Abzgl. der Mehrfachbewerbungen liegen 278 echte Bewerbungen vor. Die Vermietung zeigt immer wieder, dass viele Bewerber Wohnraum ablehnen und für die Zukunft auf der Warteliste verbleiben möchten. Ein aktueller Fall zeigt, dass an Listenplatz 15 vermietet werden konnte. Der tatsächliche Bedarf kann selbstverständlich nicht eingeschätzt werden, dennoch sieht die Verwaltung bei den aktuellen Bewerberzahlen einen deutlichen Bedarf an betreuten Seniorenwohnungen, d. h. die derzeit 73 betreuten Seniorenwohnungen sind nicht ausreichend.

3.3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

Ein wichtiger Aspekt des wohnungswirtschaftlichen Handelns ist es, die Leerstände so gering als möglich zu halten. Dennoch ist ein geringer kontinuierlicher Leerstand wichtig, um die Wohnungsbestände zu sanieren bzw. zu renovieren. Als Schwellenwert gibt der Immobilienverband Deutschland an, dass ein Leerstand von mehr als 10 % für ein Wohnungsunternehmen bestandsgefährdend ist.

Eine zügige Renovierung und entsprechende Weitervermietung steht im Vordergrund. Zum Stand 30. Juni 2022 befanden sich neun Wohnungen in der Renovierung bzw. im Leerstand. Die Leerstandsquote liegt somit zum 30. Juni 2023 bei 3,1 %. Hierunter befinden sich auch vier Wohneinheiten, die in der Heidelberger Str. 24/26 im I. Halbjahr 2023 abgebrochen wurden. Hier entstehen derzeit 18 neue Wohneinheiten. Im Laufe des I. Halbjahres 2023 gingen drei Kündigungen von Wohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes ein.

Leerstandsquote:

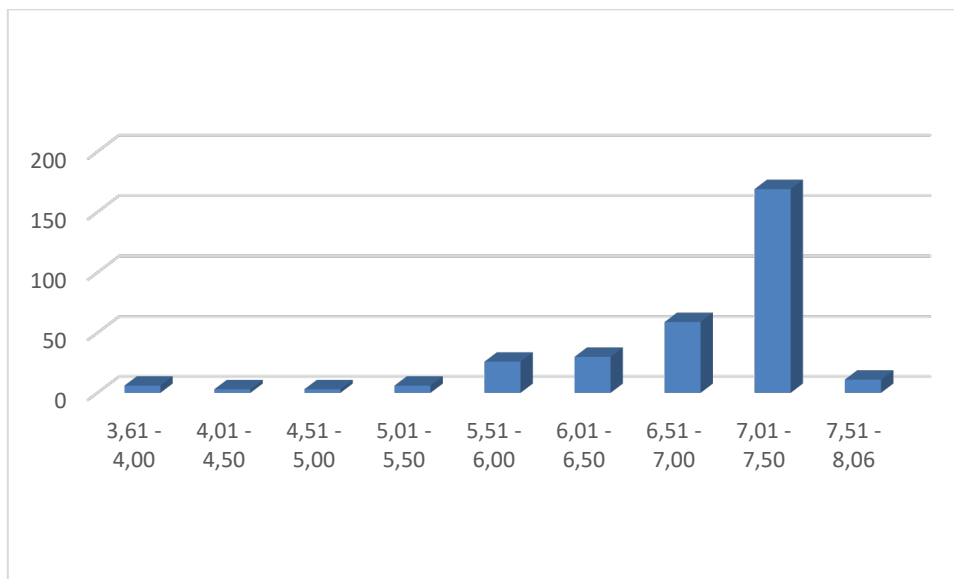


Stand: 30.06.2023

In dem unten aufgeführten Diagramm werden die Mietpreise der einzelnen Wohnungen pro Quadratmeter dargestellt. Derzeit vermietet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft eine neu renovierte Wohnung für 7,16 €/m² bis 8,05 €/m². Der Mietpreis für die Neubauten Bürgermeister-Willinger-Straße, Ebertstraße sowie die ganzheitlich modernisierten Liegenschaften liegt bei 7,24 €/m² bis 8,44 €/m².

Die unteren Preissegmente in Höhe von 3,61 €/m² bis 4,50 €/m² stammen aus Mietverträgen, die teilweise vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden wie z.B. die Ziegelstr. 46-50.

Mietzins in Euro/m²-Wohnfläche:



Stand: 30.06.2023

3.4. Umgang mit offenen Forderungen aus Mietverhältnissen

Der Eigenbetrieb hat die offenen Mietforderungen dem TUPV in seiner Sitzung vom 25. Juni 2019 entsprechend dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt beliefen sich die Gesamtrückstände aus Mietforderungen auf 154.276,09 €, dies waren ca. 8 % des jährlichen Gesamtvolumens. Diese setzen sich aus Altforderungen vor der Gründung des Eigenbetriebs im Jahr 2015 in Höhe von 74.895,71 € sowie den aktuellen Veranlagungsfällen in Höhe von 79.380,38 € zusammen. Die durchschnittlichen offenen Mietforderungen seit Gründung des Eigenbetriebs betragen pro Jahr 17.640,08 €, das sind ca. 1 % des jährlichen Gesamtvolumens.

Kommt ein Mieter in Zahlungsrückstand, strebt die Stadt Walldorf im Zuge einer sozialverträglichen Vorgehensweise an, durch adäquate Maßnahmen das Mietverhältnis aufrecht zu erhalten. Eine Vermeidung von Obdachlosigkeit ist hierbei grundsätzliches Bestreben. Eine Kündigung bei einem Mietrückstand von einer bzw. zwei Monatsmiete(n) wird daher nicht ausgesprochen. Es werden Möglichkeiten gesucht und angeboten, um den Zahlungsrückstand abzubauen. Die sich aus der fristlosen Kündigung ergebende Räumungsklage stellt das letzte Mittel dar. Ein schnelles Reagieren mit einer entsprechenden Abmahnung des Mietverhältnisses lässt die Wohnungswirtschaft früh eingreifen, um

ggf. gemeinsam mit dem Mieter Maßnahmen zum Abbau der Rückstände treffen zu können.

Die Entwicklung der Rückstände ergibt sich wie folgt:

- 31.12.2019: 138.559,95 €
- 30.06.2020: 124.211,11 €
- 31.12.2020: 127.155,58 €
- 30.06.2021: 131.998,81 €
- 31.12.2021: 114.146,57 €
- 31.12.2022: 109.549,95 €
- 30.06.2023: 106.253,75 €

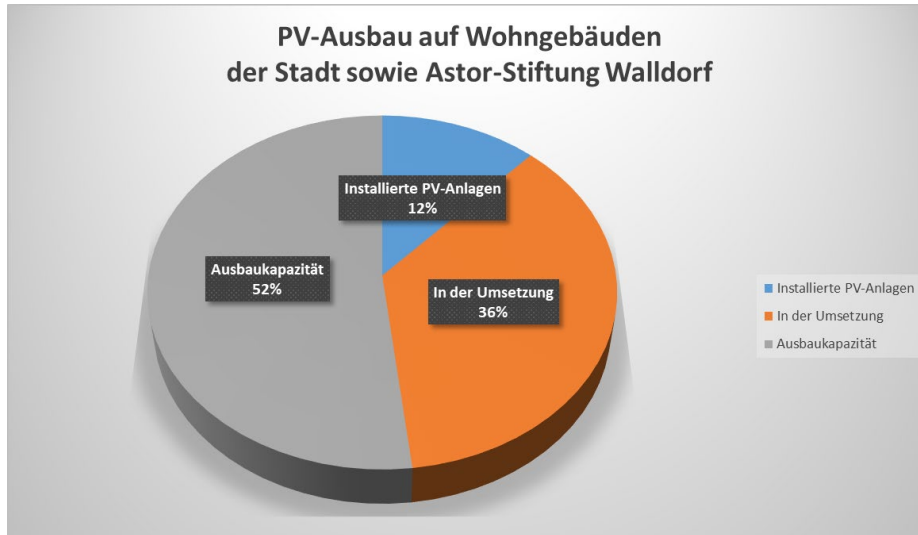
In zwei Fällen wurde aufgrund fehlender Mitwirkung seitens der Mieterschaft die Kündigung ausgesprochen. Altmietforderungen bestehen derzeit in Höhe von 41.172,20 €. In fünf Fällen belaufen sich die Rückstände insgesamt auf 58.778,40 € und machen somit einen nicht unerheblichen Teil der aktuellen Forderungen aus. Die verbleibenden 6.303,15 € teilen sich auf eine größere Anzahl an Mietern auf und werden durch die Stadtkasse sowie den Eigenbetrieb eng begleitet bzw. es bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen.

3.5. Ausbau von Photovoltaik-Anlagen auf Wohngebäuden der Stadt sowie der Astor-Stiftung Walldorf

Als Beitrag zur bundesweiten CO₂-Reduktion setzt die Politik insbesondere auf Energieeinsparungen im Immobilienbestand. Städtebauliche, demografische, energetische und soziale Gesichtspunkte müssen miteinander verknüpft werden. Photovoltaikanlagen wandeln die Sonnenstrahlung mittels Solarzellen in elektrischen Strom um. Die Weiterentwicklung der Solartechnik ist deshalb neben der Energieeinsparung und der rationellen Energieverwendung eine wichtige Aufgabe unserer Zeit. Ziel der Aufstellung des PV-Konzeptes ist, eine Basis für strategische Überlegungen zu schaffen, mit der der Ausbau von regenerativen Energien fortgeführt werden kann. Das Konzept soll dabei helfen, künftige Entscheidungen zu unterstützen bzw. Zielvorgaben zu setzen. Die Dachflächen weisen ein grundsätzliches Potential von ca. 5.000 m² Fläche auf, das im Zuge einer solaren Weiterentwicklung genutzt werden kann. Um unter Abwägung aller Gesichtspunkte einen Priorisierungsvorschlag für die Belegung von Photovoltaik vornehmen zu können, wurde eine Punktematrix entwickelt, anhand der eine Einschätzung möglich sein soll. Die Punktematrix berücksichtigt z. B. Jahresertrag, Nutzungsgrad, vermiedene CO₂ Emissionen, Autarkiegrad usw. Insgesamt beträgt das Potential auf den Wohngebäuden der Stadt sowie Astor-Stiftung Walldorf ca. 1.450 kWp.

Hiervon wurden 172 kWp installiert. Der Gemeinderat hat die Installation von zwei großen PV-Paketen mit ca. 520 kWp beschlossen. Die Umsetzung erfolgt teilweise in der II. Jahreshälfte 2023 bzw. im I. Halbjahr 2024.

Die offene Ausbaupkapazität im Sinne einer Vollbelegung liegt somit bei ca. 750 kWp. Hier sind ebenfalls die Liegenschaften inkludiert, die energetisch modernisiert bzw. die Dachhaut erneuert werden müssen. Beispielhaft kann die Stiftstr. 3-7 bzw. Johann-Strauß-Str. 15-17 genannt werden. Der Ausbaustand wird nachfolgend grafisch dargestellt:



3.6. Betriebskostenabrechnungen Wirtschaftsjahr 2022

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2022 wurden entsprechend vom Eigenbetrieb sowie den hierfür beauftragten Abrechnungsfirmen erstellt. Derzeit werden die Abrechnungen an die Mieter versandt. Eine Verjährung von Ansprüchen ist nicht zu erwarten.

4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2023

Der im zuständigen Gremium beschlossene Wirtschaftplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2023 wird voraussichtlich planmäßig erfüllt. Der vorläufige Stand der Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2023 ist in der Anlage 2c dargestellt.

5. Personalaufwand

5.1. Personalbedarf

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist derzeit personell wie folgt aufgestellt:

	Soll-Plan	besetzt zum 30.06.2023
Kaufmännische Mitarbeiter:	3	2,70
Technische Mitarbeiter:	3	3

In den nächsten Jahren sollen ca. 75 neue Wohnungen mit den zwei großen Wohnbauprojekten HD-Hebelstr./ sowie in der Wieslocher Str. 12-18 entstehen. Langfristig wird der Bestand um zusätzlichen Wohnraum wachsen, so dass sich rein quantitativ der Eigenbetrieb deutlich vergrößert. Weiter wachsen die

technischen sowie kaufmännischen Herausforderungen im Bereich der Wohnraumverwaltung an. Wesentliche und wichtige Faktoren sind die strategischen Herausforderungen und Zielsetzungen wie z. B. die Modernisierung unserer Gebäude im Sinne des Klimaschutzes sowie den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Diese strategische Ausrichtung muss regelmäßig evaluiert und ggf. den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Daher hat der Eigenbetrieb ein Organisationsgutachten beauftragt, Ziel dieser Strategieberatung ist die Überprüfung und Weiterentwicklung der satzungsgemäß verankerten Zielrichtung inkl. der Bewertung eines künftigen Personalbedarfs. Zwei zusätzliche Stellen wurden im Wirtschaftsplan 2024 vorgesehen.

6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

I. Halbjahr 2023

Investitionen in die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsportfolios sind Voraussetzungen für eine dauerhafte Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

6.1. Sanierungsstrategie des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft 2020-2030

Um ein strategisches Handeln zu ermöglichen, wurde dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 10. Juli 2018 das Portfolio im Sinne der Bestandsaufnahme vorgestellt. Ziel der Aufstellung des Portfolios ist, eine Basis für künftige strategische Überlegungen zu schaffen, mit der die bauliche Entwicklung des Immobilienbestandes des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf fortgeführt werden kann. Das Portfolio soll dabei helfen, künftige Entscheidungen über Sanierungsmaßnahmen durch den Gemeinderat zu unterstützen und vorzubereiten. Der Fokus bzgl. der Fortschreibung des Portfolios liegt nicht wie bei der Erstaufnahme bei der generellen Ermittlung des Bestands, sondern auf einer „10-Jahresplanung“ bzgl. der ganzheitlichen Sanierungen sowie der Teilsanierungen der Wohngebäude des Eigenbetriebs. Der Sanierungsfahrplan des Eigenbetriebs soll verdeutlichen, welche Maßnahmen und vor allem in welchem Ausmaß in den nächsten Jahren saniert werden soll. Die Sanierungsstrategie kann nicht den letztendlichen Baubeschluss der jeweiligen Maßnahme durch das Gremium ersetzen.

Nachfolgend wird der aktuelle Sachstand bzgl. der Sanierungsstrategie dargestellt:

Projekt	Endenergie-Einsparung (ohne PV)	CO2-Einsparung (ohne PV)	Bemerkung
Bahnhofstr. 16	66.000 kWh/a	12 t/a	Umgesetzt 2022/2023
Emil-Nolde-Str. 3-7	81.000 kWh/a	20 t/a	Umgesetzt 2020
Haydnstr. 13	24.000 kWh/a	10 t/a	Aktuelle Planungen GEG 55 Effizienzhaus
Johann-Strauß-Str. 15-17	158.000 kWh/a	39 t/a	Vorgesehen 2030
Nußlocher Str. 135-137	108.000 kWh/a	26 t/a	Baubeschluss durch GR; In Umsetzung
Ringstr. 14-16	143.000 kWh/a	27 t/a	Vorgesehen 2026
Ringstr. 17	9.000 kWh/a	8 t/a	2025
Sonnenweg 3	33.000 kWh/a	8 t/a	Aktuelle Planungen
Stiftstr. 3-7	126.000 kWh/a	44 t/a	Vorgesehen 2027
Sudetenstr. 5	24.000 kWh/a	10 t/a	2024
Ziegelstr. 46-50	145.000 kWh/a	54 t/a	Umgesetzt 2022/2023
19 Liegenschaften	917.000 kWh/a	258 t/a	10 Jahres-Zeitraum

Zusätzlich wurden durch den Gemeinderat Modernisierungsmaßnahmen in den Liegenschaften Nußlocher Str. 121-133 beschlossen sowie die Verwaltung beauftragt, Planungen für eine gemeinsame Modernisierung für Sonnenweg 1 und 3 aufzunehmen. Ein umfassender Zwischenbericht ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Hier soll der Fortschritt aufgezeigt werden und ggf. dem Gemeinderat entsprechende Modifizierungen vorgeschlagen werden. Richtigerweise hat der Gemeinderat vor ca. zwei Jahren die Sanierungsstrategie des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft beschlossen. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sowie den Klimawandel mit seinen spürbaren Auswirkungen bzw. die Lieferkettenproblematik, muss die Strategie regelmäßig hinterfragt werden. Ggf. sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Rückbau von Gasheizungen schneller voranzubringen. Ab sechs Wohneinheiten muss künftig ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden. Hierfür ist auch eine Berechnung der Heizlast notwendig, um die Vorlauftemperatur festzulegen. Diese gesetzlich notwendige Maßnahme ist ein großer Aufwand, in dem jeder Heizkörper begutachtet werden muss. Die Ist-Daten-Erfassung wird voraussichtlich mehrere Monate beanspruchen. Dies will der Eigenbetrieb als Chance verstehen und die Gebäudevorglauftemperatur zu berechnen. Als Ergebniss könnten, ggf. auch ohne größere Maßnahmen, Gasheizungen gegen Wärmepumpen getauscht bzw. eine Wärmepumpe entsprechend vorgeschaltet werden und den Gaskessel lediglich als Spitzenlast zu nutzen. Dies könnte mit PV-Anlagen energiesparend kombiniert werden. Einer ganzheitliche Sanierung steht diese Vorgehensweise nicht im Weg. Eine Koordination von vielen Gewerken ist jedoch in der Planung und Umsetzung zeitlich aufwendiger. Die Kliba gGmbH steht hierbei entsprechend beratend zur Seite.

6.2. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Hopp-Stift I und II

In der II. Jahreshälfte 2020 hat der Eigenbetrieb eine Bestandsaufnahme der beiden Liegenschaften Hopp-Stift I und II mit dem Ziel aufgestellt, eine Heizungssanierung im Bereich Hopp-Stift I zu erarbeiten. Mittelfristig sind weitere Investitionen wie z. B. PV-Anlagen in den beiden Gebäuden Hopp-Stift I und II vorgesehen.

Die Vorgehensweise bzw. einen Antrag auf Übernahme der Investitionskosten hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 04. März 2021 beraten. Die Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I, Badstraße 5, ist im Jahr 1998, also vor 23 Jahren, errichtet worden und besteht aus drei Vollgeschossen. Die Zwischensparren im Bereich der Dachkonstruktion sind mit ca. 160 mm WLK (Wärmeleitfähigkeitsgruppe) und die Fassade mit 120 mm gedämmt. In der Seniorenwohnanlage sind 21 Wohneinheiten vorhanden. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 1.330 m². Das Gebäude wird von zwei Gasbrennwertkesseln mit der modulierenden Leistung von 12 kW bis 30 kW beheizt. Des Weiteren versorgen die Heizkessel die Warmwasserbereitung, drei indirekt beheizte Speicher mit einem Volumen von 3x 350 Liter. Die Heizungsanlage, die für die Versorgung der 21 Wohneinheiten zuständig ist, befindet sich im bauzeitlichen Zustand. Der Eigenbetrieb hat nach Prüfauftrag durch den Astor-Stiftungsrat vom 04. März 2021 sowie des Gemeinderats vom 21. April 2021 Überlegungen für ein Konzept entwickelt, um die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. In der Sitzung des Astor-Stiftungsrats am 17. Juni 2021 wurden verschiedene Heizsysteme erläutert und entsprechend vorgestellt.

Das Mehrfamilienhaus wird mit seinem Konzept der Seniorenwohnanlage an einen Bewerberkreis vermietet, die das 75. Lebensjahr vollendet haben bzw. eine entsprechende Schwerbehinderung aufweisen. Aus diesem Grund sollten Maßnahmen zur Reduktion von CO₂, Primärenergie sowie Energiekosten gewählt werden, die möglichst kurze Bauzeiten, insbesondere in den Wohnungen, auslösen. Grundsätzlich ist das Dachgeschoss bzw. die Außenfassade sowie die Tiefgaragendecke bereits bauseitig gedämmt. Mit der Investition einer sinnvollen Heiztechnik sowie einer Photovoltaik-Anlage kann nachhaltig der Primärenergiebedarf, die Energiekosten sowie die CO₂-Emissionen eingespart werden. Aufgrund der Abwägung von intensiven Beratungen mit dem Ingenieurbüro IBV, Heidelberg sowie der Kliba, Heidelberg, hat der Astor-Stiftungsrat nach Vorschlag der Verwaltung die Heizungssanierung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Gas-Spitzenlastkessel sowie der Kellerdeckendämmung und einer PV-Anlage beschlossen. Die Auftragsverbote hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 17. Februar 2022 beschlossen. Eine Umsetzung war für das I. Halbjahr 2022 vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation bzgl. Materialien wie PV Module und Wärmepumpen hat sich die Umsetzung verzögert. Der Gasspitzenlastkessel ist bereits in Betrieb. Weiter wurde mit der Insatllation der PV Unterkonstruktion begonnen. Die Installation der Wärmepumpe verzögert sich ggf. bis zum Jahresanfang 2023. Die Sanierung

konnte im I. Halbjahr 2023 zum größten Teil abgeschlossen werden. Die Wärmeversorgung ist somit gesichert. Die Schlussrechnungen werden im II. Halbjahr 2023 erwartet.

Als weitere Maßnahmen sind zwei Photovoltaikanlagen im Bereich Hopp-Stift II durch den Astor-Stiftungsrat beschlossen worden. Für die Umsetzung bzw. den Einstieg in die Installation einer PV-Anlage im Bereich der Liegenschaft Hopp-Stift II wurde bereits ein Antrag von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gestellt. Aufgrund des hohen Strombedarfs im Bereich der Seniorenwohnungen (Fahrstühle, elektrische Türautomatik) erscheint ein Speicher sinnvoll. Die Ausschreibung wurde im I. Halbjahr 2022 durchgeführt. Die Submission fand am 20. September 2022 statt. Eine Auftragsvergabe im Astor-Stiftungsrat ist noch im Oktober 2022 vorgesehen. Die Ausführungsfristen wurden für Sommer 2023 anvisiert. Mit der Ausführung wurde im Oktober 2023 begonnen und wird noch im Jahr II. Halbjahr 2023 abgeschlossen werden.

6.3. Ganzheitliche Modernisierungen Bahnhofstr. 16

Die Liegenschaft Bahnhofstraße 16 ist im Zuge der Sanierungsstrategie und damit verbundenen Punktematrix auf Platz 15 von insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die dreigeschossige Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1927, also vor 94 Jahren, erbaut und hat insgesamt drei Wohneinheiten. Die Liegenschaft ist unterkellert. Die oberste Geschosdecke ist im Jahr 2018 mit 200 mm WLG 035 (Wärmeleitfähigkeitsgruppe) gedämmt worden. Die Zwischensparrendämmung des Schrägdachs wurde 2018 ebenfalls mit 180 mm WLG 032 entsprechend gedämmt. Die Bäder sowie Elektrotechnik der drei Wohneinheiten wurden im Jahr 2017 saniert.

Die Bahnhofstraße 16 wird von einem Gas-Heizkessel mit einer Leistung von 28 kW aus dem Jahr 1990 beheizt. Die Anlagentechnik ist somit 31 Jahre alt und sollte altersbedingt erneuert bzw. modernisiert werden. Des Weiteren versorgt dieser Heizkessel die Warmwasserbereitung, einen indirekt beheizten Speicher mit einem Volumen von 300 Liter. Die Gebäudenutzfläche beträgt 226 m² sowie eine beheizbare Wohnfläche von ca. 160 m². Beim Gesamtbild wurde darauf geachtet, die grundsätzliche Gebäudestruktur zu erhalten. Das Gebäude weist in mehreren Hinsichten energetische Verbesserungspotentiale auf. So sind die Außenwände und Kellerdecke noch ungedämmt, die Fenster haben, wie auch der Heizkessel, in absehbarer Zeit das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Die geplanten Modernisierungsmaßnahmen stehen nicht im Widerspruch zur bereits erfolgten Erneuerung der Fassade zur Straßenseite. Da die straßenseitige Fassade aus gestalterischen Gründen nur sehr eingeschränkt dämmbar ist, wird hier eine Dämmung der Innenwand durchgeführt.

Der Eigenbetrieb hat daher Überlegungen für ein Konzept entwickelt, um die Fassade, Kellerdecke und Fenster zu dämmen bzw. zu erneuern sowie die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. Hierfür erfolgte die bautechnische Planung mit dem Architekturbüro Pfaff, Wiesloch sowie die technische bzw. energetische Ausführung mit dem Ingeni-

urbüro für Energieberatung Acker aus Heidelberg. Die entsprechenden Konzeptvorschläge und Kostenansätze wurden entwickelt und in der TUPV Sitzung am 16. November 2021 beschlossen. Die Stadt Walldorf investiert mit den vorgeschlagenen Maßnahmen in die Zukunft und vermeidet nicht nur einen Heizungsausfall mit einer entsprechenden Problemstellung des akuten Handlungsbedarfs in der Heizperiode. Die Liegenschaft wird mit der Sanierung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und trägt einen Teil zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei. Im I. Halbjahr 2022 wurden die Ausschreibungen sowie die Beauftragungen der entsprechenden Firmen vorgenommen. Die Umsetzung der Fassadendämmung sowie der Fenstertausch findet im II. Halbjahr 2022 statt. Die Installation des neuen Pelletkessel wurde aufgrund der derzeitigen Materialsituation erst im I. Quartal 2023 durchgeführt. Weiter wurden die Außenanlagen im I. Halbjahr 2023 fertiggestellt. Die Maßnahme ist somit beendet und muss noch im II. Halbjahr 2023 entsprechend schlussabgerechnet werden.

6.4. Ganzheitliche Sanierungsmaßnahme Ziegelstraße 46/50

In der Sanierungsstrategie, also dem „Ranking“ des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft, werden die Ziegelstraße 46 und 50 auf den ersten beiden Plätzen zur umfassenden ganzheitlichen Modernisierung geführt. In der Gemeinderatsitzung vom 18. Mai 2021 hat der Gemeinderat die energetische Modernisierung der beiden Wohnhäuser Ziegelstr. 46 und 50 beschlossen. Hierbei wird der Energiestandard „55 EE“ angestrebt.

Die Außenhülle soll durchgängig energetisch ertüchtigt werden. Dazu erhält die Fassade neue Kunststoff-Fenster mit entsprechender Dreifachverglasung mit einem U-Wert von 0,9 W/m²K. Im Zuge des Ersatzes der Fenster werden auch die innenliegenden Rollläden ausgebaut. Die neuen Rollläden werden vor den Fenstern positioniert, sodass auch diese Wärmebrücke nicht mehr besteht. Die Treppenhausfenster werden ebenfalls ausgetauscht.

Die Wandflächen der Fassade erhalten ein Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle mit 26 cm Dämmstärke. Aufgrund der Wärmebrücken der bestehenden auskragenden Vordächer in Beton werden die Vordächer abgeschnitten und durch vorgestellte Vordachkonstruktionen ersetzt. Dadurch kann auch diese Wärme- bzw. Kältebrücke in diesem Bereich eliminiert werden. Das Wärmedämmverbundsystem soll auch in das Erdreich ragen, um eine entsprechend umfassende Dämmung zu erreichen. Die oberste Geschossdecke über dem letzten Wohngeschoss soll ebenfalls mit 26 cm Holzfaserdämmplatten versehen werden. Die Ziegeldachflächen bleiben als Kaltdächer erhalten. Auch die Kellerdecken sollen entsprechend gegenüber dem Erdgeschoss mit 14 cm Steinwollplatten gedämmt werden, um den warmen, beheizten Bereich entsprechend einzufassen, sodass die bewohnten Bereiche vollständig isoliert sind. Nach der Dämmung der Keller werden hier nur noch Höhen von ca. 1,75 m erreicht. Die künftige Heizungsversorgung wird über drei Luft-Wasser-Wärmepumpen geregelt werden. Somit kommen keine fossilen Energieträger wie Gas bzw. Öl zum Einsatz. Auf den beiden Dächern sollen großflächige PV-Anlagen installiert werden, welche auch die Wärmeversorgung über die Wärmepumpen entsprechend mit elektrischem Strom unterstützen können. Insgesamt werden auf den

beiden Dächern 126 Module mit einer Leistung von 42,84 kW/p installiert. Mit der energetischen Sanierung der Fassade erfolgt auch eine veränderte Gestaltung der Baukörper. Dabei wird auch für Passanten und Nachbarn ein positiver Eindruck in der Ziegelstraße erreicht.

Die Modernisierung konnte im I. Halbjahr 2023 überwiegend abgeschlossen werden. Es müssen noch Elektroarbeiten bzgl. der Störmeldetechnik abgeschlossen werden. Die Schlussabrechnung wird im II. Halbjahr 2023 vollzogen werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2023 die ergänzende Sanierung der Außenanlagen beschlossen. Die Ausschreibung erfolgte noch vor der Sommerpause. Die Ausführung ist noch im II. Halbjahr 2023 vorgesehen.

6.5. Modernisierungen Nußlocher Str. 135/137

Die Liegenschaften Nußlocher Straße 135 und 137 sind im Zuge der Punkte-matrix auf Platz 32 und 33 von insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1992, also vor 28 Jahren, erbaut und haben jeweils sechs Wohneinheiten. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 730 m². Die Liegen-schaften sind unterkellert. Die Fassade und der Dachboden wurden bauseitig mit 10 cm sowie die Kellerdecke im Jahr 2017 mit entsprechenden 6 cm ge-dämmt. Die Heiz- bzw. Warmwasserversorgung erfolgt mittels einem Gas-Heiz-kessels. Die Anlagentechnik ist somit 28 Jahre alt und sollte altersbedingt er-neuert bzw. modernisiert werden. Die Häuser weisen in mehrerer Hinsicht energetische Verbesserungspotentiale auf.

Die ganzheitliche Planung der beiden Liegenschaften wurde in der II. Jahres-hälfte 2022 vorgenommen. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07. März 2023 folgende energetische Sanierungsmaßnahmen beschlossen:

- a) Erneuerung der Heizanlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe,
- b) Erneuerung der Fenster,
- c) Installation einer PV-Anlage mit einer Größe von ca. 58 kWp,
- d) ergänzende Dämmung der obersten Geschossdecken,
- e) Anstrich der Bestandsfassaden.

Der künftige Endenergieverbrauch wird 51 kWh/m², also ein energetischer Mehrwert von ca. 57 % sein. Derzeit werden die Leistungsverzeichnisse erstellt bzw. die Ausschreibungen entsprechend vorbereitet. Die Ausschreibung der Maßnahmen ist für das II. Halbjahr 2023 vorgesehen. Eine Umsetzung soll im I. Halbjahr 2024 stattfinden.

6.6. Modernisierungen Nußlocher Straße 121-133

Der TUPV hat die Verwaltung beauftragt, den Baubeschluss bzgl. einer Photo-voltaik Installation in der Nußlocher Straße 121-133 vorzubereiten. Größere PV-Anlagen müssen nach den Vergabevorschriften entsprechend öffentlich ausge-schrieben werden. Um die Abgabe von Angeboten attraktiver zu gestalten und einen wirtschaftlichen Anbieter zu finden, ist eine Bildung von Losen durchaus

sinnvoll. Die sieben Wohngebäude der Anlage in der Nußlocher Straße 121 bis 131 können einheitlich betrachtet und somit gemeinsam ausgeschrieben werden. Weiterhin können sich Synergieeffekte wie z. B. die Thematik des Gerüstbaus positiv in Ausschreibungen auswirken. Grundsätzlich sind die Liegenschaften in der Nußlocher Straße wärmegeklämt, die Heizungsanlage wurde 2018 erneuert und zusätzliche Wärmepumpen pro Gebäude installiert.

Bei einer maximalen Dachbelegung kann insgesamt eine PV-Anlage von ca. 227 kWp installiert werden. Zusätzlich erscheinen weitere energetische Sanierungen sinnvoll. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07. März 2023 folgende energetische Sanierungsmaßnahmen beschlossen:

- a) Erneuerung der Fenster,
- b) Installation einer PV-Anlage mit einer Größe von ca. 227 kWp,
- c) ergänzende Dämmung der obersten Geschossdecken,
- d) Anstrich der Bestandsfassaden

Die Ausschreibung und Vergabe der PV Arbeiten wurden im I. Halbjahr 2023 durchgeführt. Eine Teilumsetzung ist noch im II. Halbjahr 2023 vorgesehen. Die weiteren Arbeiten sollen im II. Halbjahr 2023 zu Ausschreibung gebracht werden und in der I. Jahreshälfte 2024 umgesetzt werden.

6.7. Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel

Im I. Halbjahr 2023 führte der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft neun Wohnungsrenovierungen nach Auszug von Mietern bzw. obdachlos eingewiesener Personen, durch. Nach Rückgabe der Wohnung wird diese entsprechend dem aktuellen Stand der Technik renoviert. Bei dem Umfang der vorzunehmenden Maßnahmen ist jede Wohnung vom Aufwand der einzelnen Maßnahmen differenziert zu betrachten. Die unterschiedliche Betrachtungsweise ist auf das Alter der jeweiligen Immobilie bzw. auf die vorherige Mietdauer zurückzuführen. Nach Möglichkeit werden z. B. größere Wohnzimmer mit Trockenbauwänden geteilt. Vor allem für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sollen im Bereich von Wohngemeinschaften somit mehrere Zimmer geschaffen werden.

Zur Vereinfachung im täglichen Arbeitsablauf und der Planung für eine zügige Neuvermietung hat die Wohnungswirtschaft drei Renovierungskategorien erarbeitet:

Kategorie 1: „Finish-Gewerke“ beinhaltet folgende Arbeiten:

- Überprüfung von Elektroinstallation, Wärme und Sanitär:

Dies beinhaltet eine Funktionsprüfung und Sichtkontrolle der elektrischen Anlagen.

- Überprüfung der Fenster:

Die Fenster werden auf Dichtheit und Funktion geprüft, ggf. werden defekte Bauteile, z.B. Dichtungen usw., ausgetauscht.

- Maler- und Tapezierarbeiten:

Hier findet eine Sichtkontrolle und Bewertung der Wandbeläge statt, bei Notwendigkeit wird die alte Tapete entfernt, neu mit Raufasertapete tapeziert und mit Silicatfarbe gestrichen.

- Bodenlegerarbeiten:

Je nach Art und Zustand des Bodenbelags wird dieser aufgearbeitet bzw. entfernt und ein neuer Bodenbelag (z.B. PVC, Laminat usw.) eingebracht.

- Endreinigung:

Die Endreinigung dient dem Schutz des neuen bzw. aufgearbeiteten Bodenbelags und versiegelt diesen letztendlich.

(Gründe hierfür sind z.B. Schutz vor Beschädigungen, Feuchtigkeit usw.)

Da hier ausschließlich Funktionsprüfungen sowie minimale Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) getätigt werden, wird zeitgleich die Warteliste abgearbeitet. Entsprechende Besichtigungstermine werden vereinbart.

Kategorie 2: „Renovierung“ beinhaltet folgende Arbeiten:

- Fliesen Bad:

Liegen im Bereich der Fliesen Mängel vor, werden diese entsprechend erneuert.

- Fliesenspiegel im Bereich Küche:

Bei Beschädigungen des Fliesenspiegels wird dieser erneuert und dem aktuellen Stand der heutigen Küchegegebenheiten angepasst.

- Wohnungstüren:

Bei geringfügigen Schäden an den Türen werden diese entsprechend überarbeitet und lackiert. Bei Bedarf werden neue Dichtungen eingezo-gen.

- Elektroabdeckungen:

Sind die elektrischen Einbauteile nicht mehr berührungssicher, werden diese ausgetauscht.

- Rollläden:

Die Rollläden werden auf Beschädigungen und Funktion überprüft ggf. wird ein neuer Rollladengurt eingezogen. Die Dichtheit der Rollladenkästen ist zur Vermeidung von Kältebrücken enorm wichtig. Besteht die Möglichkeit, werden die Rollladenkästen entsprechend gedämmt.

Die technische Abteilung meldet nach Abschluss der beschriebenen Renovierungsarbeiten, dass lediglich die oben genannten „Finish-Gewerke“ zu beauftragen sind. Ab diesem Zeitpunkt wird die Warteliste abgearbeitet und entsprechende Besichtigungstermine durchgeführt.

Kategorie 3: „Vollumfängliche Renovierung/Sanierung“ beinhaltet folgende Arbeiten:

- Sanierung der Frisch- und Abwasserleitungen:

Im Bereich der Küche, des Bades und eventuell des Gäste-WC wird aufgrund des altersbedingten Zustandes der Leitungen ein entsprechender Austausch durchgeführt.

- Fliesen Bad, Küche und eventuell Gäste-WC:

Durch die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen müssen die Fliesen komplett erneuert werden.

- Wohnungstüren:

Bei altersbedingter Abnutzung oder größeren Beschädigungen an den Türen und Zargen werden diese erneuert.

- Tausch der Elektroinstallation:

Aufgrund des Alters der bestehenden Installation ist diese teilweise nicht mehr zeitgemäß bzw. möglicherweise nicht mehr zulässig (z.B. Zweiadriges System). Dies beinhaltet auch die Telefon- und Fernsehverkabelung.

- Rollläden:

Die Rollläden werden auf Beschädigungen und Funktion überprüft. Ist der Rollladen defekt, wird dieser ausgetauscht.

- Fenster:

Undichte bzw. defekte Fenster werden überarbeitet und die Dichtheit hergestellt.

- Heizkörper:

Austausch der Heizkörper aufgrund von Beschädigungen oder des Alters.

Auch hier meldet die technische Abteilung nach den vollumfänglichen Renovierungsarbeiten, dass lediglich die Finish-Gewerke fehlen. Ab diesem Zeitpunkt wird die Warteliste abgearbeitet und es werden entsprechende Besichtigungstermine vereinbart.

Beispiele für Renovierungen im I. Halbjahr 2023:

Bahnhofstr. 27 Whg. 3



Kategorie 3: Vollumfängliche Modernisierung



Bahnhofstr. 16/
Außenanlage

Energetische Modernisierung



7. Aktuelle Projekte

7.1. Modernisierung der Heizungstechnik Sonnenweg 1 und 3

Die Liegenschaften Sonnenweg 1 und 3 sind im Zuge der Punktematrix auf Platz 48 und 25 von insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1966, also vor 56 Jahren, erbaut und haben jeweils 12 Wohneinheiten. Die beiden Liegenschaften wurden im Jahr 2005 teilweise ertüchtigt. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 1.140 m². Die Wohngebäude sind unterkellert. Die Fassaden sind mit 16 cm bzw. 10 cm im Jahr 2005 gedämmt worden. Die Kellerdecke im Sonnenweg 1 wurde im Jahr 2011 mit entsprechenden 12 cm gedämmt. Die Heiz- bzw. Warmwasserversorgung erfolgt mittels zwei Gas-Heizkessel aus dem Jahr 1999. Die Anlagentechnik ist somit 23 Jahre alt und sollte altersbedingt erneuert bzw. modernisiert werden. Aufgrund der steigenden Energiepreise, der zunehmenden Risiken von etwaigen Versorgungsausfällen sowie dem Alter und Effizienz der vorhandenen Wärmeerzeugung überlegt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf eine Sanierung der Heizungsanlage und einen Umstieg auf alternative Heizsysteme vorzunehmen. Dabei sollen betriebs- und zukunftsichere, effiziente und umweltverträgliche Lösungen aufzuzeigen werden. Die bestehenden technischen Randbedingungen und Platzverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen. Insbesondere werden Lösungen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Sole-Wasser-Wärmepumpe zu untersuchen. Im I. Halbjahr 2023 wurde eine entsprechende Machbarkeitsstudie beauftragt. Ein Baubeschluss ist im I. Halbjahr 2024 vorgesehen.

7.2. Ganzheitliche Modernisierung Haydnstraße 13

Die Liegenschaft Haydnstraße 13 ist im Zuge der Sanierungsstrategie und damit verbundenen Punktematrix auf Platz 13 von damals insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Das Dreifamilienhaus wurde im Jahr 1962, also vor 61 Jahren, erbaut und hat insgesamt drei Wohneinheiten. Die Liegenschaft ist unterkellert. Die oberste Geschossdecke ist teilweise mit 60mm gedämmt worden.

Die Haydnstraße 13 wird von einem Gas-Heizkessel mit einer Leistung von 24 kW aus dem Jahr 2000 beheizt. Die Anlagentechnik ist somit 23 Jahre alt und sollte altersbedingt erneuert bzw. modernisiert werden. Des Weiteren versorgt dieser Heizkessel die Warmwasserbereitung, einen indirekt beheizten Speicher mit einem Volumen von 300 Liter. Die Gebäudenutzfläche beträgt 203 m² sowie eine beheizbare Wohnfläche von ca. 170 m². Das Gebäude weist in mehreren Hinsichten energetische Verbesserungspotentiale auf. So sind die Außenwände und Kellerdecke noch ungedämmt, die Fenster haben, wie auch der Heizkessel, in absehbarer Zeit das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Der Eigenbetrieb stellt derzeit Überlegungen für ein ganzheitlichen Modernisierungsfahrplan im Sinne eines GEG 55 Effizienzhaus an. Derzeit beläuft sich der Endenergiebedarf auf 280 kWh/m² im Jahr. Der CO₂-Ausstoß beträgt 71 kg/m² im Jahr.

Aufgrund der steigenden Energiepreise, der zunehmenden Risiken von etwaigen Versorgungsausfällen sowie dem Alter und Effizienz der vorhandenen Wärmeerzeugung überlegt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf eine Sanierung der Heizungsanlage und einen Umstieg auf alternative Heizsysteme vorzunehmen. Dabei sollen betriebs- und zukunftsichere, effiziente und umweltverträgliche Lösungen aufzuzeigen werden. Die bestehenden technischen Randbedingungen und Platzverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen. Insbesondere werden Lösungen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Sole-Wasser-Wärmepumpe zu untersuchen. Ergebnisse sollen im II. Halbjahr 2023 dem zuständigen Gremium vorgestellt werden.

7.3. Neubau von 18 Wohneinheiten in der Heidelberger Str./Hebelstr./ sowie Neubau von 49 Wohneinheiten in der Wieslocher Str. 12-18

Ein weiteres Projekt, welches vom Gemeinderat konkret ins Auge gefasst wurde, ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Heidelberger Straße/Hebelstraße. Nach erfolgter Mehrfachbeauftragung wurde im Januar 2019 eine Jury-Sitzung zur Beurteilung der eingegangenen Arbeiten durchgeführt. Das Planungsteam wurde im I. Halbjahr 2021 komplementiert. Der Bauentschluss wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 05. Juli 2022 gefasst. Der Abbruch der beiden Bestandsgebäude hat im I. Quartal 2023 begonnen. Baubeginn ist für die II. Jahreshälfte 2023 mit dem Spatenstich vorgesehen.

Nach der Jurysitzung für den Wettbewerb in Wieslocher Str. 12-18 im Dezember 2022 konnte die Leistungsphase 2- Vorplanung bereits abgeschlossen werden. Ein Baubeschluss kann nach Abschluss der Leistungsphase 3 angestrebt werden. Dies soll voraussichtlich im I. Quartal 2024 dem Gemeinderat vorge schlagen werden.

Damit kann ein künftiger wichtiger Baustein im Angebot an bezahlbarem Wohnraum hergestellt werden. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten soll die Warteliste künftig entsprechend geschmälert werden.

7.4. Pilotprojekt Kleinwindkraft-Anlagen

Windkraft leistet einen wichtigen Beitrag zur Stromversorgung und muss im Sinne des Klimaschutzes noch viel mehr ausgebaut werden. Grundsätzlich wird sich hierbei politisch mit durchweg sehr große Anlagen beschäftigt. Es gibt allerdings auch für Immobilien entsprechende Kleinwindkraftanlagen, die z. B. auf dem Dach ähnlich wie eine Solaranlage installiert werden können. In vielen Bereichen sind solche Anlagen bis zu einer Höhe von 10 m sogar genehmigungsfrei. Die Erträge der Windkraftanlagen sind eher klein und hängen extrem stark vom Standort ab. Eine Anlage hat 1000 Watt Leistung bei nur 1.50 m Durchmesser und ca. 20 kg Gewicht. Sicherlich gibt es windreichere Standorte in Deutschland. Dennoch ist jede Kilowattstunde, die nicht durch fossile Energien bzw. Atomkraft erzeugt werden muss ein wichtiger Beitrag Richtung Klimaschutz.

In windreichen Standorten kann eine Anlage ca. 2.000 kWh im Jahr mit einer Eigenverbrauchquote von 50 % erzeugen. Die Windlast ist unabhängiger von Jahreszeiten und kann insbesondere im Winter ein kleiner Baustein in Richtung Autarkie sein. Der Eigenbetrieb strebt mit einem örtlichen Unternehmen den Bau von einer Kleinwindkraftanlage auf den Dächern des Eigenbetriebs an. Die Installation hat sich aufgrund Lieferproblematiken entsprechend von der II. Jahreshälfte 2022 verschoben. Die Kleinwindkraftanlage konnte kurz vor der Sommerpause 2023 installiert werden und ist in Betrieb. Als Standort für ein Pilotprojekt wurde die Bürgermeister-Willinger-Str. festgelegt inkl. Strom-Monitoring. Erste aussagekräftige Daten sollen zum Jahresende 2023 vorliegen.

Im Rahmen der Unterbringung von Obdachlosen sowie der Anschlussunterbringung von Asylsuchenden bzw. Menschen mit Aufenthaltsstatus stehen in absehbarer Zeit nicht alle frei werdenden Wohnungen des Eigenbetriebes für eine Weitervermietung gemäß Bewerberliste zur Verfügung. Derzeit sind rund 42 Wohnungen an den Fachbereich 1 für diese Zwecke übergeben.

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, Oktober 2023

Anlagen

Übersicht Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

Stand: 30.06.2023

Nr.	Anwesen	Hausnummer	Wohnfläche	Anzahl d. Whg	Öff. Förd.	
					ja	nein
1.	Äußere Ringstraße	4	534,58 m ²	6	x	
2.	Bahnhofstraße	16	162,71 m ²	3		x
3.	Bahnhofstraße	27	325,64 m ²	4		x
4.	Bürgermeister-Willinger-Straße	96	816,09 m ²	13		x
5.	Bürgermeister-Willinger-Straße	98	816,09 m ²	13		x
6.	Ebertstraße	4	563,96 m ²	10	x	
7.	Emil-Nolde-Straße	3	272,74 m ²	5		x
8.	Emil-Nolde-Straße	5	438,66 m ²	6		x
9.	Emil-Nolde-Straße	7	416,84 m ²	6		x
10.	Haydnstraße	13	186,00 m ²	3		x
11.	Heidelberger Straße	24	126,69 m ²	2		x
12.	Heidelberger Straße	26	155,98 m ²	3		x
13.	Heidelberger Straße	64	120,00 m ²	1		x
14.	Johann-Strauß-Straße	15	659,38 m ²	8		x
15.	Johann-Strauß-Straße	17	678,39 m ²	8		x
16.	Karlstraße	4	264,87 m ²	3		x
17.	Kolpingstraße (ehem.1+3)	1	279,59 m ²	6		x
18.	Kolpingstraße (ehem.2+4)	2	293,08 m ²	6		x
19.	Kolpingstraße (ehem.5+7)	3	347,51 m ²	6		x
20.	Kolpingstraße (ehem.6+8)	4	345,41 m ²	6		x
21.	Kolpingstraße	10	124,11 m ²	2		x
22.	Nußlocher Straße	121	434,15 m ²	6		x
23.	Nußlocher Straße	123	366,44 m ²	6		x
24.	Nußlocher Straße	125	433,46 m ²	6		x
25.	Nußlocher Straße	127	406,79 m ²	6		x
26.	Nußlocher Straße	129	408,58 m ²	6		x
27.	Nußlocher Straße	131	403,84 m ²	6		x
28.	Nußlocher Straße	133	311,21 m ²	4		x
29.	Nußlocher Straße	135	573,06 m ²	6		x
30.	Nußlocher Straße	137	574,45 m ²	6		x
31.	Rennbahnstraße	32	244,00 m ²	3		x
32.	Ringstraße	14	529,04 m ²	6		x
33.	Ringstraße	16	584,90 m ²	6		x
34.	Ringstraße	17	179,18 m ²	3		x
35.	Ringstraße	45	100,00 m ²	1		x
36.	Ringstraße	45a	234,00 m ²	3		x
37.	Sambugaweg	14	543,00 m ²	9		x
38.	Sambugaweg	16	541,96 m ²	9		x
39.	Schloßweg	19	137,12 m ²	2		x
40.	Schwetzingen Straße	73	216,00 m ²	2		x
41.	Schwetzingen Straße	95a	91,70 m ²	1		x
42.	Schwetzingen Straße	95b	103,31 m ²	1		x
43.	Sonnenweg	1	568,73 m ²	12		x
44.	Sonnenweg	3	578,08 m ²	12		x
45.	Sonnenweg	5	536,37 m ²	12		x
46.	Stiftstraße	2	494,36 m ²	9		x
47.	Stiftstraße	2a	501,21 m ²	9		x
48.	Stiftstraße	3	507,74 m ²	9		x
49.	Stiftstraße	5	487,14 m ²	6		x
50.	Stiftstraße	7	509,25 m ²	9		x
51.	Sudetenstraße	5	185,88 m ²	3		x
52.	Tannenweg	13	81,45 m ²	1		x
53.	Zähringer Straße	26	221,73 m ²	3		x
54.	Ziegelstraße	46	542,14 m ²	12		x
55.	Ziegelstraße	50	350,72 m ²	8		x

Gesamtfläche/m² aller Liegenschaften

20.909,31 m²

323

16

307

UNSER
SERVICE

Vergabekriterien

Richtlinien

**für die Vergabe
von kommunalen Mietwohnungen
der Stadt Walldorf**

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9

W
WOHNUNGS
WIRTSCHAFT
WALLDORF



Vorbemerkungen

Im Gebiet der Stadt Walldorf besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Angesichts der steigenden Grundstücks- und Mietpreise möchte die Stadt Walldorf aus sozialen Gesichtspunkten denjenigen Personengruppen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt üblicherweise nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können (wie z. B. Seniorinnen und Senioren, Familien mit Kindern im Kindergartenalter bzw. mit schulpflichtigen Kindern) eine Unterstützung beim Zugang zu preisgünstigem kommunalen Wohnraum zukommen lassen. Zugleich beabsichtigt die Stadt Walldorf, das sozialpolitische Ziel, den Wohnungsbedarf der ortsansässigen Bevölkerung angemessen zu berücksichtigen, um auf diese Weise auf den Wegzug der ortsverbundenen Bevölkerung wegen zu hoher Preise für Wohnungen im Stadtgebiet entgegen zu wirken.

Vor diesem Hintergrund vergibt die Stadt Walldorf nach den Grundsätzen eines offenen und transparenten Verfahrens kommunale Wohnungen nach einem qualifiziertem Punktesystem entsprechend der nachfolgenden Richtlinien an Antragsteller/Innen. Die Ermittlung der Gesamtpunktzahl erfolgt durch Addition der erzielten Punkte innerhalb der jeweils erfüllten Kriterien. Für die Antragssteller/Innen führt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf insgesamt vier Wartelisten, welche sich wiederum an den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes zur Wohnungsgröße

- a) für Einpersonenhaushalte / Wohnraum bis 45 qm
- b) für Zweipersonenhaushalte / Wohnraum bis 60 qm
- c) für Dreipersonenhaushalte / Wohnraum bis 75 qm
- d) für Vier- und Mehrpersonenhaushalte / ab 75 qm

orientieren. Bei der Auswahl unter den Erstantragssteller/Innen hat derjenige Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Vorrang, wobei für die Ermittlung der Punktzahlen die Verhältnisse der Antragssteller/Innen zum Zeitpunkt der Zuteilungsentscheidung maßgebend sind. Bei Punktegleichstand erfolgt die Zuteilung an den chronologisch älteren Antrag, wobei maßgebend der Zeitpunkt des formgerechten und vollständigen Zugangs des Antrags (im Sinne der Ziff. 2.1.) ist. Bei zeitgleichem Zugang entscheidet das Los.

Gerade ältere Menschen leben oft zu zweit oder allein in vergleichsweise viel zu großen Wohnungen. Die Kinder haben schon längst eigene Hausstände gegründet, manchmal lebt der Partner nicht mehr oder braucht die Hilfe in einem Pflegeheim. Die große Wohnung macht viel Arbeit, die vielen Quadratmeter belasten die Rente. Viele Seniorinnen und Senioren beschäftigt nun der Gedanke, Veränderungen in ihrem Wohnumfeld vorzunehmen. Allerdings sind sie häufig auf sich allein gestellt und scheuen den Umzug mit all seinen Begleiterscheinungen. Diese Sorge wird im Programm des städtischen Eigenbetriebs der Wohnungswirtschaft im Rahmen der Wohnungstausch-Initiative „Aus groß mach passend“ sowie zur Vermeidung einer ungewollten Unterbelegung aufgegriffen. Antragssteller/Innen, die somit bereits eine nach diesen Grundsätzen kommunale Wohnung bezogen haben und sich im Rahmen eines Wohnungstausches „Aus groß mach passend“ (s.o.) eigeninitiativ auf eine kleinere städtische Wohnung bewerben, werden auf einer zusätzlichen Warteliste geführt und vorrangig berücksichtigt.

1. Antragsberechtigung

- 1.1. Antragsberechtigt sind Einzelpersonen oder Ehepaare, eingetragene Lebenspartnerschaften sowie nicht eheliche Lebensgemeinschaften, wenn ein Wohnberechtigungsschein gemäß den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Antragsstellung als auch bei der Wohnungsvermietung erhält.
- 1.2. Der bzw. die Antragsteller/In muss zudem volljährig und geschäftsfähig sein.

2. Antragsvoraussetzungen, Ausschluss und Rücknahme des Antrags

- 2.1. Für einen formgerechten Antrag hat der bzw. die Antragsteller/In das Antragsformularblatt zu verwenden und alle dortigen Vorgaben zu erfüllen. Dabei sind insbesondere alle Personen anzugeben, die künftig in der beantragten kommunalen Wohnung wohnen sollen.
- 2.2. Ändern sich nach der Antragstellung die tatsächlichen Umstände, die Auswirkungen auf die Beurteilung des Antrags haben, ist der bzw. die Antragsteller/in dazu verpflichtet den Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf über die geänderten Umstände unverzüglich sowie mindestens in Textform (z. B. per E-Mail) unter folgendem Kontakt

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

Nußlocher Straße 9
69190 Walldorf
wohnungswirtschaft@walldorf.de

zu informieren. Mögliche Nachteile, die sich daraus ergeben, dass etwaige Änderungen nicht oder nicht rechtzeitig mitgeteilt wurden, gehen zu Lasten des bzw. der Antragsteller/In.

- 2.3. Der bzw. die Antragsteller/In kann ihren Antrag jederzeit zurücknehmen und ist ferner dazu berechtigt, die angebotenen kommunalen Wohnungen abzulehnen. Lehnt der bzw. die Antragsteller/in jedoch drei adäquate Wohnungsangebote ab, gilt deren Antrag nach der dritten Ablehnung als zurückgenommen.

Ein adäquates Wohnungsangebot liegt dann vor, wenn das Wohnungsangebot den Bedürfnissen des/der Antragstellers/In nach den Voraussetzungen des Landeswohnraumförderungsgesetzes entspricht und der Bezug der Wohnung zumutbar ist.

- 2.4. Der Antrag gilt ferner als zurückgenommen, wenn der Antragsteller/in Um- bzw. Wegzieht.
- 2.5. Ein Antrag kann ausgeschlossen werden, wenn der bzw. die Antragsteller/In die Geltung dieser Richtlinien nicht anerkennt, die Antragsberechtigung fehlt oder Antragsvoraussetzungen nicht vorliegen, der Antrag unvollständig ist, Unterlagen oder Erklärungen nicht rechtzeitig abgegeben werden oder wenn der bzw. Antragsteller/In falsche Angaben macht. Dies gilt insbesondere, wenn der bzw. die Antragsteller/In in den, nach diesen Richtlinien zu vergebenden kommunalen Wohnungen, nicht selbst wohnen.

3. Antragsbewertung

Für die Auswahl aus mehreren berechtigten Antragstellern sind die in Nr. 3.1. bis 3.3 genannten Auswahlkriterien anzuwenden und zu gewichten. Besteht der Antragssteller aus mehr als einer Person, so muss mindestens eine Person das Kriterium erfüllen, um die jeweilige Punktezahl zu erhalten.

3.1. Örtliche Gesichtspunkte

3.1.1.	Bewerber(innen), die in Walldorf seit mind. 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung gemeldet haben.	3 Punkte
3.1.2.	Bewerber(innen), die in Walldorf bis zu 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung gemeldet haben.	2 Punkte
3.1.3.	Bewerber(innen), die in Walldorf einen Arbeitsplatz innehaben.	2 Punkte
3.1.4.	Bewerber(innen), die Beschäftigte bei der Stadt Walldorf (Stadtwerke Walldorf, Astor-Stiftung, DHV e-net, Fiber GO) sind, erhalten einen Zusatzpunkt	1 Punkt
3.1.5.	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs.	1 Punkt
3.1.6.	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs, die früher mind. 5 Jahre in Walldorf ihren Hauptwohnsitz gemeldet hatten.	2 Punkte
3.1.7.	Bewerber(innen), die ehemals in Walldorf gelebt haben, bekommen nach 5 Jahren Wartezeit zwei Zusatzpunkte.	2 Punkte
3.1.8.	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs bekommen nach 5 Jahren Wartezeit einen Zusatzpunkt.	1 Punkt
3.1.9.	Mindestens 3 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit für Walldorf (Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z. B. der Feuerwehr oder den Vereinen)	1 Punkt
3.1.10.	Mindestens 5 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit für Walldorf (Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z.B. der Feuerwehr oder den Vereinen) - einen Zusatzpunkt	1 Punkt

3.2. Schwerbehinderung

3.2.1.	Bewerber(innen), die behindert und im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit mindestens 100 v.H. M.d.E und/ oder dem Vermerk „G“ oder aG“ sind.	2 Punkte
3.2.2.	Bewerber(innen), die behindert und im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit mindestens 50 v.H. M.d.E und infolge körperlichen, geistigen oder seelischen Zustandes auf einen erleichterten Zugang zur Wohnung angewiesen sind. Ein Nachweis erfolgt in Form eines Attestes.	1 Punkt

3.3. Familiäre Gesichtspunkte

3.3.1.	Alleinerziehende i.S.d. Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)	1 Punkt
3.3.2.	Je Kind im Sinne des § 32 EStG (Kindergeldbezug)	1 Punkt
3.3.4.	Ungeborenes Kind (Nachweis erfolgt über Mutterpass)	1 Punkt
3.3.5.	Junge Familien im Sinne des WoFG (beide Partner unter 40 Jahren)	1 Punkt
2.3.6.	Bewerber(innen), die das 65. Lebensjahr erreicht haben oder älter sind.	1 Punkt

4. Schlussbestimmungen

- 4.1. In besonderen und begründeten Ausnahmefällen und zur Vermeidung unbilliger Härten kann der Gemeinderat Abweichungen von diesen Richtlinien zulassen.
- 4.2. Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung einer Wohnung nach diesen Richtlinien besteht nicht.
- 4.3. Die Richtlinien treten am Tag nach der Beschlussfassung in Kraft.

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft

der Stadt Walldorf

Nußlocher Straße 9

Walldorf, September 2020

Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2023

Vorläufiges Betriebsergebnis

Kostenart Beschreibung	Plan 2023	Stand: 30.06.2023	Erläuterungen
Mieten und Pachten	-2.227.500,00 €	-1.122.954,73 €	Bruttomieteinnahmen I. Halbjahr 2023
Sonst. privatrechtl. Leistungsentgelte	-80.000,00 €	0,00 €	Entgelte für die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt und Astor-Stiftung
Auflösung von sonstigen Sonderposten	-12.000,00 €	0,00 €	
Andere sonstige ordentliche Erträge	-10.000,00 €	-1.037,78 €	Erstattung aus Schäden (teilweise versicherungsrelevant)
Ertrag aus diversen Differenzen	0,00 €	-0,01 €	
Erträge	-2.329.500,00 €	-1.123.992,52 €	
Dienstaufwendungen Beschäftigte	418.500,00 €	199.480,95 €	Personalkosten I. Halbjahr 2023
Sonstige Beschäftigte	0,00 €	-24.991,59 €	Auflösung Rückstellungen (Urlaub und Mehrstunden)
Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	650.000,00 €	281.462,49 €	Wartungen, Inspektionen, Instandhaltung, Instandhaltungen sowie Pflege Außenbereich
Mieten inklusive Nebenkosten und Pachten	22.000,00 €	2.098,47 €	Miete Büroräume Eigenbetrieb Nußlocher Str. 9
Kopiergeräte/Drucker- Miete u. Leasing	1.500,00 €	872,88 €	
Aufwand Heizung	300.000,00 €	156.435,66 €	
Aufwand Strom	50.000,00 €	33.244,20 €	Vorauszahlungen 2023
Aufwand für Wasser/ Abwasser	140.000,00 €	89.943,86 €	
Aufwand für Abfallbeseitigung	90.000,00 €	9.739,34 €	
Aufwand für Gebäudereinigung	21.000,00 €	45.221,87 €	
Aufwand für gebäudebezogene Versicherungen	35.000,00 €	41.546,37 €	
Aufwand für gebäudebezogene Steuern	25.000,00 €	23.398,40 €	Jahresbeträge bereits gebucht
Aufwand für Hausgeld WEG's	15.000,00 €	195,00 €	
Haltung von Fahrzeugen	2.500,00 €	850,15 €	
Aufwand für bezogene Leistungen	0,00 €	359,00 €	
Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	0,00 €	0,00 €	
Aus- und Fortbildung, Umschulung	2.000,00 €	0,00 €	
Aufwendungen für EDV	2.000,00 €	1.165,51 €	
Aufwendungen für bez. Leistungen und Waren	15.000,00 €	4.339,56 €	PC, Anschaffungskosten Wohngebäude: Schließsystem, CO2-Melder, Feuerlöscher
Sonst. Aufwand Sachleistungen	0,00 €	969,85 €	
Verpflegungskosten	500,00 €	30,26 €	
Aufwand für sonstige Sach- und Dienstleistungen	55.000,00 €	57.896,14 €	Treppenhausreinigung in diversen Liegenschaften, Winterdienst, Notdienstvertrag Hausmeisterdienst Machek, Einbau von Zählerinrichtungen
Aufwand für Repräsentation/Werbung	0,00 €	0,00 €	
Nebenkostenabrechnung	19.500,00 €	18.412,66 €	Jahresabrechnung für die Erstellung der Wärme und Kaltwasserabrechnungen der Betriebskosten 2022

So. Aufwendugnen f.d.Inansp. Vo. Rechten	500,00 €	1.518,18 €	
Rechts- und Beratungskosten	4.000,00 €	2.905,59 €	
Vermischte Aufwendugnen	1.000,00 €	-400,00 €	
Bürobedarf	1.000,00 €	527,42 €	
Bücher und Zeitschriften	1.000,00 €	522,71 €	
Post- und Fernmeldegebühren	8.500,00 €	8.617,03 €	Kabelverträge diverser Liegenschaften (Nebenkostenrelevant)
Dienstfahrten, Reisekosten	500,00 €	0,00 €	
Steuern, Versicherungen, Schadensfälle, Sonderabg.	0,00 €	0,00 €	
Erstattungen an Gemeinden (GV)	50.000,00 €	0,00 €	Interne Verrechnungen; Verbuchung steht noch aus
Aufwand für diverse Differenzen	0,00 €	0,00 €	
Zinsaufwendungen an Bund	0,00 €	0,00 €	
Zinsaufwendungen an Kredititstitute	3.500,00 €	0,00 €	
Planung bilanzielle Abschreibung	630.000,00 €	0,00 €	
AfA a. FO wg. Uneinbringlichkeit	0,00 €	0,00 €	
Ausbuchung Kleinbeträge	0,00 €	0,00 €	
Aufwendungen	2.564.500,00 €	956.361,96 €	
Jahresergebnis/Jahresverlust 2023	235.000,00 €	-167.630,56 €	

