

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 22.08.2021

Nummer TUPV 74/2021	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 023.5	Vorgänge
-------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	-----------------

TOP-Nr.: 8.

BETREFF

Geschäftsbericht I. Halbjahr 2021 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

./.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr nimmt den I. Halbjahresbericht 2021 des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft, wie in der Anlage 1 dargestellt, zur Kenntnis.

SACHVERHALT

In § 10 Abs. 3 der Betriebssatzung ist geregelt, dass der Gemeinderat halbjährlich über den Geschäftsgang und die Entwicklung des Eigenbetriebs zu unterrichten ist. Der entsprechende Bericht über das I. Halbjahr 2021 ist in der Anlage 1 dargestellt.



In der März Sitzung 2021 hat der TUPV die Anschaffung von zwei E-Fahrzeugen für den Eigenbetrieb sowie den Bauhof beschlossen. Der Eigenbetrieb, der bereits zwei Elektrofahrräder nutzt, stellt somit komplett auf E-Mobilität um.

Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Junisitzung 2021 die Heizungssanierung im Hopp-Stift I beschlossen, die über 30 % Primärenergie sowie 35,6 Tonnen CO₂ einsparen soll.

Weiter wurden im I. Halbjahr 2021 ca. 630 m² Blühwiesen für die heimische Tierwelt angelegt. In den großen Wohnanlagen soll hier eine ökologische Umstrukturierung stattfinden und Bienen, Wildbienen und Kleintiere entsprechen Lebensraum angeboten werden.

Der Eigenbetrieb erstellt derzeit ein Konzept für die Erweiterung von PV-Anlagen der Dächer des Eigenbetriebs. Hierfür wurde eine entsprechende Planungssoftware erworben, um Berechnungen sowie visuelle Darstellungen vornehmen zu können. Mit dieser Grundlage ist es auch möglich, mehrere Versionen für ein Haus darzustellen, um ein mögliches Invest mit entsprechenden Einsparungen gegenüberzustellen. Das Konzept soll den Ausbau von PV-Anlagen bzw. die Vorgehensweise unterstützen.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen



**Geschäftsbericht
des Eigenbetriebs
Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf**

I. Halbjahr 2021

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, August 2021

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einleitung	3
2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf	6
3. Lagebericht I. Halbjahr 2021	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2021	16
5. Personalaufwand	16
6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen I. Halbjahr 2021	17
7. Aktuelle Projekte	22

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 2021 auf insgesamt 54 Liegenschaften mit 320 Wohnungen (Anlage 1a).

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 wurden die Einkommensgrenzen erneut angepasst:

2021	Jahresbruttoeinkommen
1 Person	51.850 €
2 Personen	51.850 €
3 Personen	60.850 €
4 Personen	69.850 €

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.

Im vergangenen Jahr bzw. I. Halbjahr 2020 wurde 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).

Die neuen Vergabekriterien wurden in der Gemeinderatsitzung am 29. September 2020 beschlossen und sind seit dem 30. September 2020 in Kraft (Anlage 1b).

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. Gewerbeinheiten der Stadt Walldorf

Die Stadt Walldorf vermietet insgesamt 27 Gewerbeinheiten. Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft erstellt hierfür die kalenderjährlichen Betriebskostenabrechnungen für die jeweiligen Liegenschaften. Die kaufmännische Vermietung, Verwaltung sowie die technische Unterhaltung der Gewerbeinheiten obliegt der Stadt Walldorf.

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 2021

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. 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.

Aufgrund der oben genannten Vorgehensweise wurde im I. Halbjahr 2021 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.

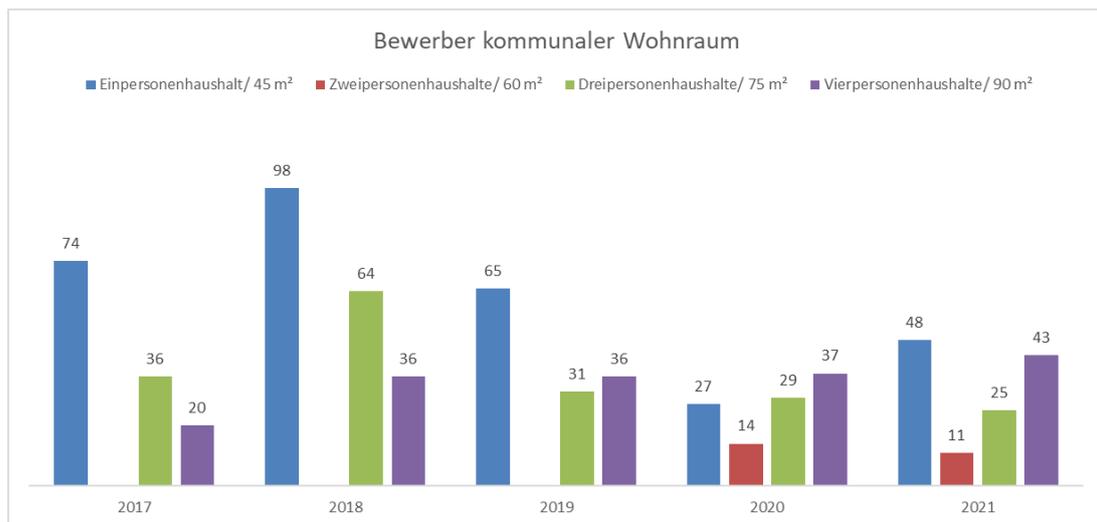
Zum Stand 30. Juni 2021 führt der Eigenbetrieb 127 Wohnungsbewerber in den Wartelisten für öffentlich geförderten Wohnraum. Die Wartelisten, gegliedert nach den Wohnungsgrößen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, werden jeweils zeitnah überprüft, abgefragt und befinden sich auf aktuellem Stand.

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	1	4	7	15
Obdachlos u. in städtischen Wohnungen eingewiesen	7	1	3	0	11
Im Sinne der Anschlussunterbringung in städtische Wohnungen eingewiesen	2	0	0	7	9
Sonstige Bewerber	36	9	18	29	92
Gesamt	48	11	25	43	127

Stand: 30.06.2021

Bewerbersituation der letzten 5 Jahre



Stand: 30.06.2021

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	36			198	39
2019	65	31	36		132	34
2020	27	14	29	37	107	11
2021	48	11	25	43	127	13

Stand: 30.06.2021

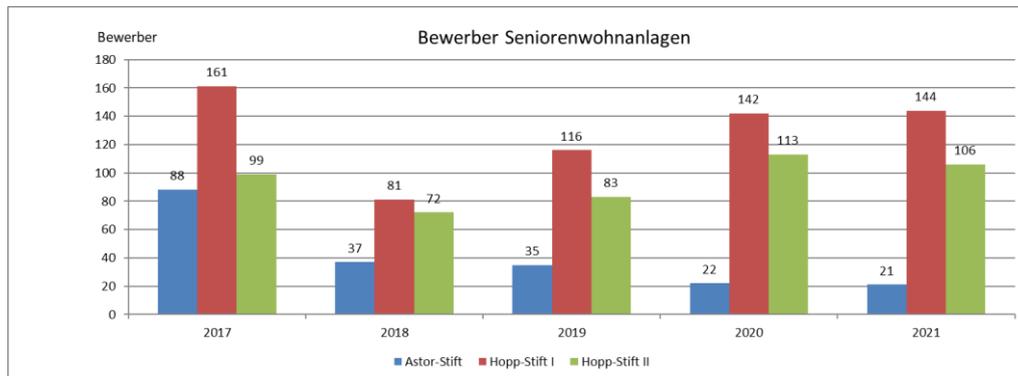
Nachfolgend wird der aktuelle gesamte Wohnungsbestand auf die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetz heruntergebrochen. Die derzeitige Warteliste wird als Vergleich gegenübergestellt.

1 Personenhaushalt	bis 45 m ²	93 Wohnungen	48 Bewerber
2 Personenhaushalt	bis 60 m ²	84 Wohnungen	11 Bewerber
3 Personenhaushalt	bis 75 m ²	67 Wohnungen	25 Bewerber
4 Personenhaushalt	bis 90 m ²	49 Wohnungen	} 43 Bewerber
5 Personenhaushalt	bis 105 m ²	19 Wohnungen	
6+ Personenhaushalt	ab 106 m ²	<u>8 Wohnungen</u>	
		320 Wohnungen	

Im I. Halbjahr 2021 wurden insgesamt 13 Mietverträge geschlossen. Diese teilen sich wie folgt auf:

Vier Wohnungen wurden zur Unterbringung Obdachloser bzw. zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen an den Fachbereich 1 übergeben. Neun 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: 30.06.2021

3.2.1. Astor-Stift

Bewerbersituation:

Zum 30. Juni 2021 führt die Wartelise für die betreuten Seniorenwohnungen Astor-Stift 21 Bewerbungen. Davon sind 9 Bewerber Walldorfer Bürger und 12 Bewerber von außerhalb, davon fünf mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im I. Halbjahr 2021 wurden zwei Wohnungen neu vermietet.

2017	3
2018	3
2019	3
2020	4
2021	2

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 2021 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I 144 Bewerbungen. Davon sind 66 Bewerber Walldorfer Bürger und 78 Bewerber von außerhalb, davon 39 mit Familienbezug in Walldorf, darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im I. Halbjahr 2021 wurde keine Wohnungen neu vermietet.

2017	2
2018	3
2019	3
2020	2
2021	0

3.2.3. Hopp-Stift II

Bewerbersituation:

Zum 30. Juni 2021 führt die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage 106 Bewerbungen. Davon sind 16 Bewerber Walldorfer Bürger und 90 Bewerber von außerhalb davon 23 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietung:

Im I. Halbjahr 2021 wurde eine Wohnung neu vermietet, hiervon eine im II. Halbjahr 2020.

2017	0
2018	3
2019	3
2020	1
2021	1

Im Bereich der Seniorenwohnanlagen möchten viele Bewerber auf zwei oder gar drei Wartelisten geführt werden. Derzeit befinden sich 23 Bewerber auf zwei Wartelisten und ein Bewerber hat 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 II. Halbjahr 2018 wurden alle Bewerber der Seniorenwohnanlagen angeschrieben und die Anträge entsprechend auf Aktualität geprüft. Die Bewerber wurden gebeten, einen neuen Antrag 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 war zum einen die rechtlichen Änderungen wie z.B. der datenschutzrechtliche Hinweis sowie das Ziel, die Aussagekraft der Wartelisten zu erhöhen. Vor allem im Bereich der auswärtigen Bewerbungen konnte festgestellt werden, dass keine Rückmeldung bei Verzug oder ähnliches erfolgt. Insgesamt ist durch diese Aktualisierung eine deutliche Verschlankung der Warteliste zu verzeichnen. Für die Vermietungspraxis und Aussagekraft der Warteliste ist dies ein wichtiger Prozess, der in regelmäßigen Abständen wiederholt wird.

Derzeit werden die Wartelisten der Betreuten Seniorenwohnanlagen überprüft und aktualisiert. Die Überprüfung wird voraussichtlich im Oktober 2021 abgeschlossen werden. Aufgrund der oben genannten Vergabekriterien wurden im I. Halbjahr 2021 drei Anträge mit dem Datum der dritten Absage weitergeführt.

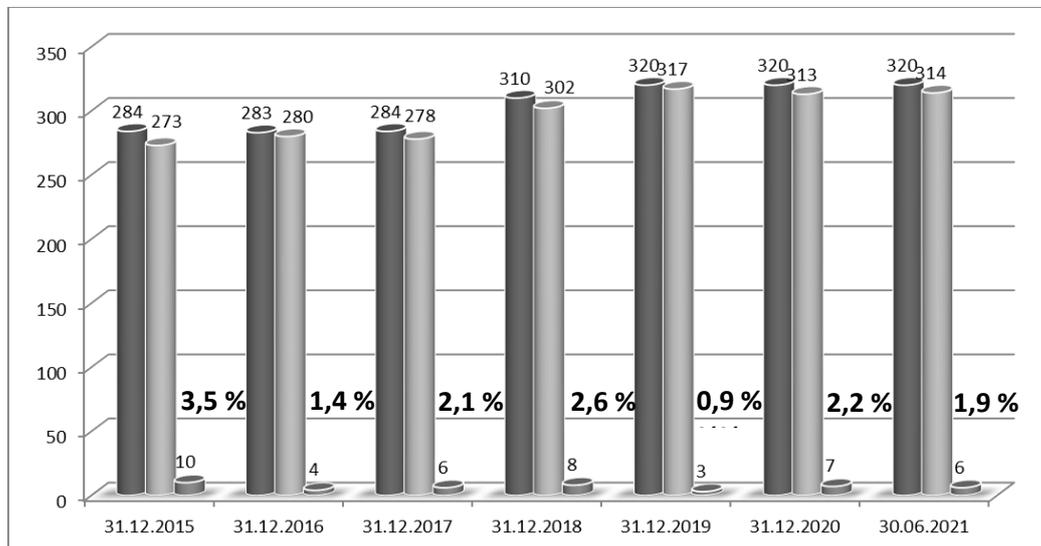
3.3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

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 2021 befanden sich sechs Wohnungen in der Renovierung bzw. im Leerstand. Die Leerstandsquote liegt somit zum 30. Juni 2021 bei 1,9 %. Hierunter befindet sich eine Wohnung in der Heidelberger Straße 26, die aufgrund der Überplanung des Areals nicht durch den Eigenbetrieb renoviert und vermietet wird.

Im Laufe des I. Halbjahres 2021 gingen vier Kündigungen von Wohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes ein.

Leerstandsquote:



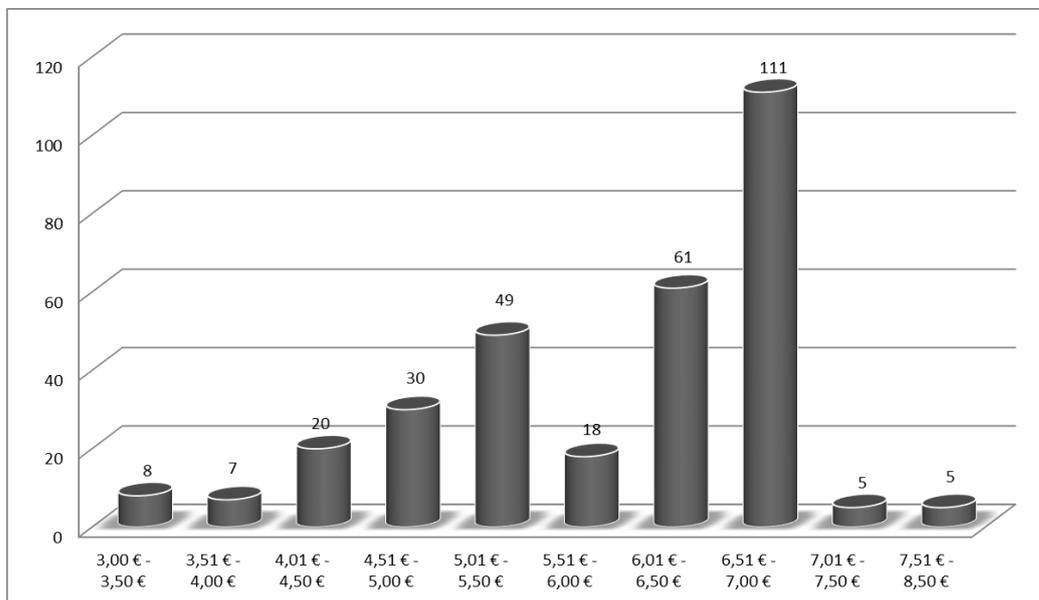
Stand: 30.06.2021

In dem unten aufgeführten Diagramm werden die Mietpreise der einzelnen Wohnungen pro Quadratmeter dargestellt. Derzeit vermietet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft eine neu renovierte Wohnung für 6,33 €/m² bis 6,51 €/m². Der Mietpreis für die Neubauten Bürgermeister-Willinger-Straße und Ebertstraße liegt bei 6,33 €/m² bis 7,33 €/m².

Die unteren Preissegmente in Höhe von 3,00 €/m² bis 4,50 €/m² stammen aus Mietverträgen, die teilweise vor über 30 Jahren abgeschlossen wurden wie z.B. die Ziegelstr. 46-50.

Grundsätzlich war für das Geschäftsjahr 2020 eine moderate Mieterhöhung im Wirtschaftsplan 2020 einkalkuliert. Der Wirtschaftsplan 2020 wurde vor der Pandemie entsprechend vorberaten und durch den Gemeinderat beschlossen. Der TUPV hat sich in seiner Junisitzung 2020 deutlich gegen eine entsprechende Mieterhöhung während der Pandemie ausgesprochen. Auch wenn Netto-Mieteinnahmen von ca. 18.000 € nicht eingingen, konnte das angestrebte Jahresergebnis erreicht werden. Die letzte durchgeführte gesetzliche Mieterhöhung fand im Jahr 2013 statt.

Mietzins in Euro/m²-Wohnfläche:



Stand: 30.06.2021

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 wer-

den 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 €, also 4.843,23 € mehr als im Dezember 2020.

Seit Juni 2020 sind die Mietrückstände angestiegen. In einem Fall wurde im I. Halbjahr 2021 aufgrund fehlender Mitwirkung Seitens der Mieterschaft die Kündigung ausgesprochen. Altmietforderungen bestehen derzeit in Höhe von 76.844,42 €. In vier Fällen belaufen sich die Rückstände insgesamt auf 28.434,67 € und machen somit einen nicht unerheblichen Teil der aktuellen Forderungen aus. Die verbleibenden 26.719,72 € teilen sich auf eine größere Anzahl an Mietern auf und werden durch die Stadtkasse sowie den Eigenbetrieb eng begleitet bzw. es bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen.

Dennoch sollen die Rückstände mittelfristig abgebaut werden. Aufgrund Corona-Pandemie können voraussichtlich die Ratenzahlungen nicht im bisherigen Umfang geleistet werden. Zwei Mieter, die sich derzeit im Rückzahlungsverfahren befinden, haben die monatliche Rate nach entsprechender Rücksprache reduziert.

3.5. Betriebskostenabrechnungen Wirtschaftsjahr 2020

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2020 wurden entsprechend vom Eigenbetrieb sowie den hierfür beauftragten Abrechnungsfirmen erstellt. Die Abrechnungen werden derzeit um die abrechenbaren Hausnebenkosten wie z. B. Gartenpflege, Gebäudeversicherung usw. ergänzt und an die jeweiligen Mietparteien übersandt. Voraussichtlich kann von einem Abschluss sämtlicher Betriebskostenabrechnungen im Oktober 2021 ausgegangen werden.

3.6. Anschaffung E-Fahrzeugen (E-Mobilität)

Der TUPV hat in seiner Sitzung vom 02. März 2021 die Anschaffung von zwei E-Fahrzeugen für den Eigenbetrieb sowie den Bauhof beschlossen. Für die kaufmännische sowie technische Verwaltung sämtlicher Wohneinheiten innerhalb des Stadtgebiets hat der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ein Auto mit Benzinmotor im Fuhrpark. Der „VW Caddy“ ist ein Zweisitzer und wurde bereits im Jahr 2014 zum Zweck von hausmeisterlichen Tätigkeiten angeschafft. Zweckmäßig weist der „VW Caddy“ viel Lade- und Verstaufäche inkl. Werkzeugschublade auf. Das Fahrzeug ist mit einer entsprechenden Leiterhalterung vorgesehen.

Der Eigenbetrieb hat das Fahrzeug bei seiner Gründung im Jahr 2015 entsprechend in seinen Bestand übernommen. Fachgerechte Instandhaltungen der Mietwohnungen durch das eigene Personal sind nicht in dem Umfang gegeben, dass der hierauf ausgelegte „VW Caddy“ bestmöglich genutzt wird. Werkzeugtaschen sowie Leuchtmittel können in einem entsprechenden Kleinwagen befördert werden. Weiter nutzen die Mitarbeiter des Eigenbetriebs zwei Elektrofahräder, um möglichst auf ein Kraftfahrzeug zu verzichten. Insgesamt wurden mit den Elektrofuhrädern laut dem internen Speicher ca. 9.000 km in den vergangenen Jahren zurückgelegt. Dies entspricht einer jährlichen Strecke von 900 bis 1.000 km pro Elektrofuhrad. Ein Fuhrad befindet sich im Eigentum, ein weiteres ist derzeit von den Stadtwerken Walldorf ausgeliehen. Die Verwaltung hat daher grundsätzlich Überlegungen bzgl. der Nutzung der genannten städtischen Fahrzeuge angestellt.

Zum Jahresanfang 2021 hat die Stadt Walldorf einen Maler eingestellt, der das Bauhof-Team bei den grundsätzlich anfallenden Tätigkeiten im Bauhof verstärkt und auch entsprechende Malertätigkeiten für die Stadt, Eigenbetrieb bzw. die Astor-Stiftung übernehmen kann. Für die Ausführung der Malertätigkeit besitzt der Bauhof der Stadt Walldorf kein geeignetes Kraftfahrzeug. Der „VW Caddy“ mit entsprechender Leiterhalterung bietet Platz für den Transport von Farbe und soll künftig bestmöglich durch den Bauhof genutzt werden.

Weiter ist angedacht, den Kombi „Opel Astra“ (derzeit durch den Bauhofleiter genutzt) zur zweckmäßigen Nutzung im Fachdienst EDV/ IT-Sicherheit einzusetzen. Für die Ausübung der Tätigkeit des Bauhofleiters ist ein wendiger Kleinwagen, der auch in schmalen Parkbuchten abgestellt werden kann, sinnvoll.

Das Nutzungs- und Anforderungsprofil des Eigenbetriebs lässt sich zu 100 % mit einem Elektrofahrzeug abdecken. Mit der Anschaffung eines bzw. von zwei „Smartforfour“ stellt der Eigenbetrieb komplett auf E-Mobilität um. Der Bauhof erweitert mit der Anschaffung eines weiteren Elektrofahrzeugs seine E-Mobilität auf drei Fahrzeuge. Die Fahrzeuge sind bestellt und werden im Oktober 2021 gebaut und sollen somit im II. Halbjahr 2021 entsprechend zum Einsatz kommen.

3.7. Blumenwiesen Eigenbetrieb 2021

In der Sanierungsstrategie, die in der Novembersitzung im Jahr 2020 beschlossen wurde, sind neben den energetischen Zielen für die kommenden Jahre auch das Umfeld der Wohnanlagen betrachtet worden. Insbesondere in den größeren Wohnanlagen mit viel Rasenflächen sollte hier eine ökologischere Umstrukturierung stattfinden. Statt der teilweise wöchentlichen Mäharbeiten sind Blumenwiesen vorgesehen. Neben den anfallenden Kosten für Gartenpflege ist die Blumenwiese eine optische Alternative, der Wasserbedarf ist geringer und die heimische Tierwelt vom Schmetterling bis zum Igel wird gefördert. Insgesamt wurde eine Fläche von 630 m² angelegt. Größtenteils wurde eine mehrjährige

(bis zu 5 Jahren) Saatmischung zur Förderung von Bienen, Wildbienen und Insekten gewählt, bestehend aus Kulturarten und heimischen Wildkräutern. Bilder werden auf Seite 21 dieses Berichts dargestellt.

3.8. Installation einer Photovoltaikanlage in der Rennbahnstr. 32

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung im Januar 2017 über die Erstellung eines Solarkatasters, welches die Solarpotentiale für eine energetische Nutzung kommunaler Gebäude aufzeigt, beraten. Ein entsprechendes Kataster wurde in der Dezembersitzung 2019 des TUPV aufgezeigt. Die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/ Die Grünen hat im Jahr 2020 einen Antrag auf die Umsetzung diverser Photovoltaikanlagen gestellt.

Hierunter war auch das städtische Gebäude in der Rennbahnstr. 32. In der II. Jahreshälfte wurde eine 10 kWp Solarstromanlage geplant. Die PV-Fläche beträgt 47,2 m² verteilt auf 28 Module. Insgesamt sollen ca. 1.500 kWh Allgemeinstrom direkt eingespart und weiter ca. 7.000 kWh in das Netz eingespeist werden. Dadurch werden jährlich 3,95 t CO₂ eingespart. Hierfür wurde ein entsprechendes Leistungsverzeichnis erstellt und Angebote eingeholt. Ein technisches Aufmaß fand im Februar 2021 statt. Die Umsetzung bzw. Montage der PV-Anlage fand planmäßig im I. Quartal 2021 statt. Die Anlage wurde am 18. März 2021 entsprechend in Betrieb genommen.

4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2021

Der im zuständigen Gremium beschlossene Wirtschaftplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das laufende Jahr 2021 wird voraussichtlich planmäßig erfüllt. Der vorläufige Stand der Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2021 ist in der Anlage 1c dargestellt und liegt innerhalb des geplanten Budgets.

5. Personalaufwand

5.1. Personalbedarf

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist derzeit personell wie folgt aufgestellt:

	Soll-Plan	besetzt zum 30.06.2021
Kaufmännische Mitarbeiter:	3	2,70
Technische Mitarbeiter:	3	3

Die aktuelle Personaldecke ist für die Wahrnehmung der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben im Bereich der technischen sowie der kaufmännischen Betreuung grundsätzlich ausreichend.

6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

I. Halbjahr 2021

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

6.1. 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 mit Investitionskosten in Höhe

von 162.000 € sowie der Kellerdeckendämmung und einer PV-Anlage mit Kosten in Höhe von 80.000 € beschlossen. Sollte eine Sanierung aufgrund der akuten Marktsituation in Bezug auf Material bzw. Leistung im Jahr 2021 nicht mehr möglich sein, wurde zusätzlich ein Budget für eine mobile Heizung bereitgestellt. Notfalls kann somit die Maßnahme nach der Heizperiode im Frühjahr 2022 durchgeführt werden.

6.2. Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel

Im I. Halbjahr 2021 führte der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft fünf Wohnungsrenovierungen nach Auszug von Mietern bzw. obdachlos eingewiesener Personen, durch. Im kompletten Geschäftsjahr 2020 erfolgten sieben Wohnungsrenovierungen. 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 eingezogen.

- 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 2021:

Emil-Nolde-Str. 3 Whg. 3

Kategorie 2: „Renovierung“



Blumenwiese 2021



Wohnanlage Johann-Strauß-Str. ca. 250 m²



Wohnanlage Nußlocher Straße ca. 280 m²



Wohnanlage Sonnenweg ca. 100 m²

7. Aktuelle Projekte

7.1. Ganzheitliche Sanierungsmaßnahme des Stadtbauamtes

Modernisierung Ziegelstr. 46/50 zum Energieeffizienzstandard „55 EE“

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.

7.2. Modernisierungen Bahnhofstr. 16 sowie Nußlocher Str. 135/137

Die Liegenschaft Bahnhofstraße 16 ist im Zuge der Punktematrix auf Platz 15 von insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die Doppelhaushälfte wurde im Jahr 1927, also vor 94 Jahren, erbaut und hat drei Wohneinheiten. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 160 m². Die Hausfassade zur Straße war altersbedingt in keinem guten Zustand und wies größere Putzschäden auf. Die Hausfassade schützt das Gebäude vor Witterungseinflüssen und bewahrt die Bausubstanz vor eindringendem Wasser und Verschmutzungen. Dabei ist sie nicht nur Wind und Regen ausgesetzt sondern auch der Sonneneinstrahlung. Die Hausfassade ist stets der erste Eindruck einer Immobilie und trägt städtebaulich zu einem Gesamtbild bei. In der II. Jahreshälfte 2020 wurde die Fassade mit einem entsprechenden Dämmputz erneuert. Im Gesamtbild wurde darauf geachtet, die grundsätzliche Gebäudestruktur zu erhalten.

Gemäß der Sanierungsstrategie plant der Eigenbetrieb derzeit die ganzheitliche energetische Sanierung der drei Liegenschaften Nußlocher Str. 135-137 sowie die Bahnhofstr. 16. Aufgeteilt in zwei Projekte wird hier gemeinsam mit entsprechenden Architekten sowie Fachplanern die sinnvolle Abfolge von energetische Modernisierung geplant und letztendlich für den TUPV zur Beschlussfassung vorbereitet. Im Vordergrund steht diesmal nicht nur die Erneuerung der Heizungsanlage. Weiter sollten folgende Gebäudeteile auf den heutigen technischen Stand gebracht werden:

- Dämmung der Fassade,
- Tausch der Fenster.

Die Häuser weisen in mehrerer Hinsicht energetische Verbesserungspotentiale auf. So sind z. B. in der Bahnhofstr. die Außenwände und Kellerdecke noch ungedämmt, die Fenster haben, wie auch der Heizkessel, in absehbarer Zeit das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Ein Baubeschluss für die Bahnhofstr. hat sich zeitlich verzögert. Sobald sämtliche Architekten sowie Ingenieurleistungen vorliegen, wird ein Baubeschluss in der II. Jahreshälfte 2021 angestrebt. 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 geprüft. Eine gleichzeitige Untersuchung der Nußlocher Straße wurde bereits angegangen. Da hier ebenfalls eine intensive Vorplanung erwartet wird, sollen die Projekte teilweise zeitgleich angegangen werden.

7.3. Installation einer Photovoltaikanlage Wieslocher Str. 2, Haus am Kreisel

Das Niedrigenergiehaus wurde durch die Hopp-Stiftung gGmbH im Jahr 2020 nach den Vorschriften der Energiesparverordnung errichtet. Der Heizbedarf des Neubaus wird mit einer Wärmepumpe abgedeckt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit Durchlauferhitzern innerhalb der Wohnung. Um die Stromlast weiter zu senken, sieht die Verwaltung zum energiesparenden Neubau durch die Hopp-Stiftung eine ergänzende ca. 11 kWp Photovoltaikanlage vor.

Ein entsprechender Kostenansatz wurde in den Haushalt 2021 eingestellt. Ziel ist es, die Stromkosten der Wärmepumpe, des Aufzugs sowie der Allgemeinbeleuchtung, an denen sämtliche Einheiten in der Betriebskostenabrechnung beteiligt werden, um ca. 20 % (direkte Stromnutzung) sinnvoll zu senken. Die Ausrichtung der Anlage liegt in Ost-West Richtung und ist für den Eigenverbrauch gut nutzbar. Grundsätzlich ist eine Anlage analog der Größe bzw. Leistung der Walldorfer Tafel vorgesehen. Die 11,10 kWp Anlage umfasst insgesamt 30 Module mit einer jährlichen PV-Leistung in Höhe von 9.881 kWh/Jahr. Die CO₂-Einsparungen liegen bei 4,6 Tonnen jährlich. Der TUPV hat in seiner Mai-Sitzung 2021 die Installation der Anlage zur Kenntnis genommen. Die Errichtung wird im September 2021 voraussichtlich abgeschlossen sein.

7.4. Konzept für die Erweiterung von Photovoltaikanlagen des Eigenbetriebs

Photovoltaikanlagen wandeln die Sonnenstrahlung mittels Solarzellen in elektrischen Strom um. Neben der Sanierungsstrategie, bei der keine Modernisierung ohne die Installation einer Photovoltaik bzw. Solaranlage umgesetzt werden soll, erarbeitet der Eigenbetrieb derzeit ein grundsätzliches Konzept bzgl. des sukzessiven Ausbaus von PV-Anlagen. Hierbei sollen sämtliche Dächer betrachtet werden. Im I. Halbjahr 2021 hat der Eigenbetrieb eine Planungssoftware angeschafft, um eine erste Betrachtung inkl. 3D Visualisierung vornehmen zu können. Die Programmgrundlage ermöglicht die Darstellung sowie die Berechnung von PV-Anlagen inkl. CO₂ Einsparungen sowie der Stromerzeugung. Mit dieser Grundlage ist es auch möglich, mehrere Versionen für ein Haus darzustellen, um ein mögliches Invest mit entsprechenden Einsparungen gegenüberzustellen. Die Anschaffung ersetzt nicht die abschließende statische Bewertung sowie die Ingenieursleistungen für ggf. Ausschreibungen. Das Konzept soll den Ausbau bzw. die Vorgehensweise unterstützen.

7.5. Neuordnung des Bereichs Heidelberger Str./Hebelstr.

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. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Abbruch der beiden Liegenschaften 2022 begonnen werden kann.

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

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 50 Wohnungen an den Fachbereich 1 für diese Zwecke übergeben.

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, August 2021

Anlagen

Übersicht Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

Stand: 30.06.2021

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.	Ziegelstraße	46	542,14 m ²	12		x
54.	Ziegelstraße	50	350,72 m ²	8		x

Gesamtfläche/m² aller Liegenschaften

20.687,58 m²

320

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), von außerhalb Walldorfs.	1 Punkt
3.1.5.	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs, die früher mind. 5 Jahre in Walldorf ihren Hauptwohnsitz gemeldet hatten.	2 Punkte
3.1.6.	Bewerber(innen), die ehemals in Walldorf gelebt haben, bekommen nach 5 Jahren Wartezeit zwei Zusatzpunkte.	2 Punkte
3.1.7.	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs bekommen nach 5 Jahren Wartezeit einen Zusatzpunkt.	1 Punkt
3.1.8.	Mind. 5 Jahre ehrenamtliche Tätigkeit für Walldorf (Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z. B. der Feuerwehr oder von Vereinen)	2 Punkte

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 30.06.2021

Kostenart Beschreibung	Plan 2021	Stand: 30.06.2021	Erläuterungen
Mieten und Pachten	-2.000.000,00 €	-993.069,72 €	Mieten Januar bis Juni 2021
Sonst. privatrechtl. Leistungsentgelte	-60.000,00 €	-5.313,00 €	Entgelte für die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt und Astor-Stiftung
Auflösung von sonstigen Sonderposten	-6.000,00 €	0,00 €	Auflösung Sonderposten Sanierung Kolpingstraße
Andere sonstige ordentliche Erträge	-10.000,00 €	-4.719,96 €	Erstattung aus Schäden (teilweise versicherungsrelevant)
Ertrag aus diversen Differenzen	0,00 €	-0,42 €	
Erträge	-2.076.000,00 €	-1.003.103,10 €	
Dienstaufwendungen Beschäftigte	403.200,00 €	179.465,70 €	Personalkosten Januar bis Juni 2021
Sonstige Beschäftigte	0,00 €	-24.903,26 €	Auflösung Rückstellungen (Urlaub und Mehrstunden)
Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	550.000,00 €	251.482,66 €	Wartungen, Inspektionen, Instandhaltung sowie Wohnungsrenovierungen Rückstellungen Instandhaltung
Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens	55.000,00 €	33.227,75 €	Maßnahmen im Außenbereich wie z.B. Außenpflege
Mieten inklusive Nebenkosten und Pachten	21.000,00 €	10.212,00 €	Miete Büroräume Eigenbetrieb Nußlocher Str. 9
Kopiergeräte/Drucker- Miete u. Leasing	2.000,00 €	740,59 €	
Aufwand Heizung	130.000,00 €	67.093,01 €	Vorauszahlungen bis Juni 2021
Aufwand Strom	25.000,00 €	22.897,98 €	Haushaltsstrom der Wohngemeinschaften Obdachlos und Asyl noch enthalten, die Umbuchung erfolgt im II. Halbjahr 2021
Aufwand für Wasser/ Abwasser	125.000,00 €	61.830,69 €	Vorauszahlungen bis Dezember 2021
Aufwand für Abfallbeseitigung	75.000,00 €	69.301,72 €	
Aufwand für Gebäudereinigung	20.000,00 €	10.098,25 €	
Aufwand für gebäudebezogene Versicherungen	29.000,00 €	27.673,94 €	
Aufwand für gebäudebezogene Steuern	23.000,00 €	22.650,54 €	Jahresrechnung 2021 bereits verbucht
Aufwand für Hausgeld WEG's	8.500,00 €	6.228,00 €	
Haltung von Fahrzeugen	2.000,00 €	0,00 €	
Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	0,00 €	0,00 €	
Aus- und Fortbildung, Umschulung	4.000,00 €	0,00 €	
Aufwendungen für EDV	800,00 €	741,02 €	
Aufwendungen für bez. Leistungen und Waren	7.500,00 €	13.515,04 €	PC, Anschaffungskosten Wohngebäude: Schließsystem, CO2-Melder, Feuerlöscher
Sonst. Aufwand Sachleistungen	0,00 €	0,00 €	
Verpflegungskosten	500,00 €	0,00 €	
Aufwand für sonstige Sach- und Dienstleistungen	50.000,00 €	38.860,98 €	Treppenhausreinigung in diversen Liegenschaften, Winterdienst, Notdienstvertrag Hausmeisterdienst Machek, Einbau von Zählleinrichtungen
Aufwand für Repräsentation/Werbung	0,00 €	1.612,45 €	

			Jahresabrechnung für die Erstellung der Wärme und Kaltwasserabrechnungen der Betriebskosten 2020
Nebenkostenabrechnung	15.000,00 €	18.409,89 €	
So. Aufwendugnen f.d.Inansp. Vo. Rechten	300,00 €	90,50 €	
Rechts- und Beratungskosten	4.000,00 €	0,00 €	
Vermischte Aufwendugnen	1.000,00 €	0,00 €	
Bürobedarf	1.000,00 €	1.154,02 €	
Bücher und Zeitschriften	1.000,00 €	446,69 €	
Post- und Fernmeldegebühren	8.500,00 €	8.279,37 €	Kabelverträge diverser Liegenschaften (Nebenkostenrelevant)
Dienstfahrten, Reisekosten	300,00 €	0,00 €	
Steuern, Versicherungen, Schadensfälle, Sonderabg.	0,00 €	112,57 €	
Erstattungen an Gemeinden (GV)	50.000,00 €	0,00 €	
Aufwand für diverse Differenzen	0,00 €	0,27 €	
Zinsaufwendungen an Bund	0,00 €	0,00 €	
Zinsaufwendungen an Kredititstitute	3.400,00 €	746,75 €	
Planung bilanzielle Abschreibung	630.000,00 €	0,00 €	
AfA a. FO wg. Uneinbringlichkeit	0,00 €	0,00 €	
Aufwendungen	2.246.000,00 €	821.969,12 €	
Jahresergebnis/Jahresverlust 2020	170.000,00 €	-181.133,98 €	

