

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 04.04.2024/DH

Nummer GR 48/2024	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge TUPV 18.04.2023 GR 16.05.2023 AKW 10.10.2023 AKW 06.02.2024 TUPV 05.03.2024
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

TOP-Nr.: 7.

BETREFF

Bereitstellung von Mitarbeiterwohnungen

HAUSHALTS AUSWIRKUNGEN

./.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt die

1. Vergaberichtlinien für die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter,
2. Festlegung der Liegenschaften sowie den ortsüblichen Mietzins für die Mitarbeiterwohnungen,

gem. Anlage 3.



SACHVERHALT

Wie dem Gremium bekannt ist, hat die Verwaltung mit enger Einbindung des Arbeitskreis Wohnungswesen die Vergabekriterien für die kommunale Wohnraumvergabe im Sinne der Einkommensgrenzen gem. 15 § Abs. 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes evaluiert. Der Gemeinderat hat die hieraus entstandene modifizierte Punktematrix in seiner Sitzung am 16. Mai 2023 beschlossen. Neben der neuen Punktematrix, die unterschiedliche soziale Aspekte wie z. B. Wohnort, Schwerbehinderung oder Familien mit Kindern vorsieht, ist auch der Arbeitgeber „Konzern Stadt Walldorf“ ein Teil dieser Punktematrix. Der Arbeitskreis Wohnungswesen hat sich bereits im vergangenen Jahr 2023 mit der Thematik „Mitarbeiterwohnungen“ befasst. In der Sitzung am 10. Oktober 2023 hat sich der AK grundsätzlich für die Bereitstellung von Wohnraum für Mitarbeiter im Sinne

- a) der Beibehaltung der Regelung, dass Mitarbeiter einen zusätzlichen Punkt bei der Vergabe der kommunalen Mietwohnungen im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes erhalten,
- b) eines separaten frei finanzierten Wohnraumangebots bei Bestandswohngebäuden

ausgesprochen. Weiter wurde die Verwaltung mit der

- a) Definierung der hierfür in Frage kommenden Bestandsgebäude,
- b) Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmieten für diese Liegenschaften,
- c) Erstellung von Richtlinien bzgl. der Wohnraumvergabe für Mitarbeiter

beauftragt.

Fachkräftemangel im öffentlichen Dienst

Laut Mitteilung des Gemeindetags Baden-Württemberg gab es im öffentlichen Dienst im Jahr 2020 bundesweit rund 3,3 Mio. Vollzeit- und 1,7 Mio. Teilzeitbeschäftigte. In Baden-Württemberg arbeiten insgesamt 613.320 Beschäftigte im öffentlichen Dienst. Bei Stellenausschreibungen durch die Stadt Walldorf ist bereits jetzt deutlich spürbar, dass der Fachkräftemangel längst bei den Kommunen angekommen ist und auch der öffentliche Dienst unter einem sich verschärfenden Mangel an Fachkräften leiden wird. So sollen laut Gemeindetag im Jahr 2030 allein in der öffentlichen Verwaltung 816.000 Fachkräfte fehlen. Schon heute lässt sich bei den Feldern der kommunalen Aufgabenerfüllung ein bedenklicher Fachkräftemangel im Bereich der Verwaltungsstellen verzeichnen. Der demographische Wandel wird mit dem Ruhestand der geburtenstarken Jahrgänge, der sog. „Baby-Boomer“, diesen Effekt noch weiter verschärfen. Im pädagogischen Bereich werden bis zum Jahr

2030 zwischen rund 20.000 und 40.000 zusätzliche Erzieher benötigt. Jedoch wirkt sich der Mangel an Fachkräften auch in anderen Bereichen aus. In den Städten und Gemeinden gibt es auch einen erheblichen Bedarf an technisch qualifiziertem Personal, wie z. B. für die öffentliche Gebäudeunterhaltung. Ebenfalls ein wachsender Bedarf ergibt sich im Bereich der IT-Fachkräfte. Selbstverständlich sind für die Bekämpfung des Fachkräftemangels insbesondere politische Lösungen auf Bundes- bzw. Landesebene gefordert. Dieser sogenannte „Masterplan“ beinhaltet:

- Integration arbeitsloser Menschen im Erwerbsleben
- Qualifizierte Zuwanderung
- Arbeitsvolumen Teilzeitbeschäftigter erhöhen
- Renteneintrittsalter flexibler gestalten etc.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass es auch auf kommunaler Ebene Möglichkeiten gibt, dem Fachkräftemangel vor Ort entgegenzuwirken. Dies kann nicht ausschließlich durch Höhergruppierungen erfolgen. Selbstverständlich müssen bzgl. möglicher Höhergruppierungen die hierfür notwendigen tarifrechtlichen Voraussetzungen des TvöD erfüllt sein. Neben der wirtschaftlichen Seite ist auch ein Gesamtgefüge innerhalb des Arbeitgebers durchaus zu beachten. Eine entsprechende „Wertschätzung“ der Mitarbeiter ist enorm wichtig. Die Stadt Walldorf bietet bereits seit mehreren Jahren attraktive „Nebenleistungen“ an. Diese werden in den Stellenangeboten entsprechend dargestellt:

Sie finden bei uns:

- großzügige Gleitzeitregelung mit Lebensarbeitszeitkonto,
- Gesundheitspräventionsmaßnahmen,
- Fahrradleasing sowie
- Zuschüsse zum Fitnessstudio und Deutschland-Ticket.

Eine weitere Möglichkeit, um Fachkräfte zu gewinnen bzw. auch zu halten ist das Angebot von Mitarbeiterwohnungen vor Ort. Dies kann nicht nur die Umwelt durch den Wegfall des Arbeitsweges schonen, sondern auch die „Attraktivität“ der Stadt Walldorf als Arbeitgeber zusätzlich erhöhen. Die Stellenangebote können wie folgt ergänzt werden:

- Angebot von rund 15 Mitarbeiterwohnungen im Stadtgebiet

Definierung der hierfür in Frage kommenden Bestandsgebäude sowie Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmieten

Die Stadt Walldorf hat in den vergangenen Monaten vermehrt auch Wohnimmobilien erwerben können. Grundsätzlich kauft die Stadt Immobilien auf Basis eines Gutachtens bzw. einer qualifizierten Schätzung. Das Angebot beruht auf sachlichen Werten,

- dem Bodenrichtwert sowie
- dem Sachwert der Immobilie.

In den vergangenen Jahren war ein Erwerb von Bestandswohngebäuden nur schwierig möglich. In einer Niedrigzinsphase wurde der Sachwert bei dem am Markt stattgefundenen „Bieterverfahren“ stets deutlich überboten. Durch das gestiegene Baugeld ist spürbar, dass insbesondere der Bodenrichtwert von ca. 1.000 € sowie der Wert des Hauses deutlich schwieriger für Verkäufer zu vermitteln ist. Die Stadt hatte somit in den vergangenen Monaten die Möglichkeit, Wohnimmobilien zu erwerben. Die Bestandsimmobilien mit kleinen Wohneinheiten sollen für dieses Mitarbeiterwohnen genutzt werden und haben den Vorteil, dass kein geförderter Wohnraum entfallen muss. D. h. es entsteht hierdurch kein Schaden an der Warteliste des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft. Nach Auffassung der Verwaltung ist dies ein wichtiger Aspekt.

Selbstverständlich verpflichtet Eigentum auch Mittel im laufenden Betrieb bereitzustellen bzw. Rückstellungen für künftige größere energetische Maßnahmen zu bilden. Es müssen also Instandhaltungen durchgeführt werden und nach Ende der Nutzungsdauer auch Mittel für größere Modernisierungsmaßnahmen bereitgestellt werden. D. h. es entstehen zunächst Folgekosten durch den Ankauf von Immobilien, bevor diese vermietet werden können. Langfristig sind die Liegenschaften ebenfalls bzgl. einer energetischen Modernisierung zu bewerten. Die Verwaltung schlägt vor, die erworbenen Wohnimmobilien im Zuge der Erstellung eines für dieses Jahr geplanten Zwischenberichts in die Sanierungsstrategie aufzunehmen und entsprechend verbrauchsmäßig zu bilanzieren. Im Haushalt 2024 sind hier entsprechende Mittel eingestellt worden, um Renovierungen durchführen zu können. Neben umlagefähigen Kosten wie z. B. Aufwand für Heizung, gebäudebezogene Versicherung etc. sind auch Instandhaltungsmaßnahmen vorzusehen sowie Abschreibungen bzw. kalk. Zinsen. Die Renovierungskosten wurden in Form einer Grobkostenschätzung ermittelt sowie die Erträge und laufenden Kosten. Das Jahresergebnis ist in den Folgejahren auch aufgrund der ortsüblichen Vergleichsmiete positiv. Die Renovierungen werden durch den Eigenbetrieb im Jahr 2024 nach Möglichkeit mit ortsansässigen bzw. Firmen in unmittelbarer Umgebung durchgeführt. Natürlich können hier örtliche Firmen beauftragt werden, die entsprechend Steuern in Walldorf entrichten. Weiter ist die Investition in Immobilien sicherlich eine langfristige Anlagemöglichkeit für Kapital.

Selbstverständlich sind bei den angekauften Häusern bzw. Wohnungen Renovierungen unterschiedlicher Intensivität durchzuführen. Teilweise sind vollumfängliche Renovierungen notwendig, die auch folgende zeitintensive Maßnahmen beinhalten:

- Erneuerung der Frisch- und Abwasserleitungen,
- Erneuerung der Elektroinstallation.

Im anderen Wohnungen sind weniger invasive Maßnahmen erforderlich. Hier richten sich die Aufwendungen auf übliche Renovierungsmaßnahmen wie z. B.: Arbeiten am Bodenbelag sowie Maler- und Tapezierarbeiten.

Bsp. Forlenweg 1

Die Liegenschaft Forlenweg 1 war bis zum September 2023 an den Revierförster Gunter Glasbrenner vermietet. Das Haus wurde 2001 errichtet und ist seither bewohnt gewesen. Das Gebäude wurde damals als Zweifamilienhaus geplant, um nach Auszug von Herrn Gunter Glasbrenner flexibler in der Nutzung sein zu können. Diese Vorgehensweise war sicherlich gut durchdacht und unterstützt heute die Thematik Mitarbeiterwohnen. Nachfolgend wird die mittelfristige Finanzplanung für den Forlenweg 1 beispielhaft dargestellt, die auch einen Rückschluss auf die Renovierungstiefe gibt:

Bsp. mittelfristige Finanzplanung 2024-2026 Forlenweg 1

Kostenart Beschreibung	Plan 2024	Plan 2025	Plan 2026
Mieten und Pachten	-20.000,00	-27.750,00	-27.750,00
Unterh. Grundstücke und bauliche Anlagen	80.000,00	3.000,00	3.000,00
Aufwand Heizung	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Aufwand Strom	500,00	0,00	0,00
Aufwand Wasser/Abwasser	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Aufwand Müll	700,00	700,00	700,00
Aufwand Gebäudereinigung	1.000,00	0,00	0,00
Aufwand für gebäudebezog. Versicherungen	400,00	400,00	400,00
Aufwand für gebäudebezogene Steuern	300,00	300,00	300,00
Aufw. für son. Sach-und Dienstleistungen	300,00	300,00	300,00
Planung bilanzielle Abschreibung	6.700,00	6.700,00	6.700,00
Kalk. Zinsen	9.700,00	9.700,00	9.700,00
Jahresergebnis	82.600,00	-3.650,00	-3.650,00

Die mittelfristige Finanzplanung sämtlicher Gebäude ist in der Anlage 1 dargestellt.

In der unten aufgeführten Tabelle sind die nach Auffassung der Verwaltung hierfür in Frage kommenden Bestandsgebäude der Stadt Walldorf aufgeführt und nachfolgend genauer definiert.

Nr.	Liegenschaft	Anzahl Einheiten	Anzahl Zimmer	Mietzins pro m ²	Mietzins/Jahr	Wohnfläche	Status	Bezugsfertig
1.	Am Hang 1	2	6	11,50 €	22.770 €	Whg. 1: 100 m ² Whg. 2: 65 m ²	Belegt Asyl Belegt Asyl	Vrsl. II. Q. 2025 Vrsl. II. Q. 2025
2.	Am Hang 3	2	6	10 €	22.200 €	Whg. 1: 85 m ² Whg. 2: 150 m ²	Renovierung Renovierung	Vrsl. Juli 2024 Vrsl. Juli 2024
3.	Am Hang 5	2	7	10 €	18.000 €	Whg. 1: 85 m ² Whg. 2: 65 m ²	Renovierung	Vrsl. September 2024

4.	Forlenweg 1	2	7	10 €	21.600 €	Whg. 1: 100 m ² Whg. 2: 80 m ²	Renovierung Renovierung	Vrsl. April 2024 Vrsl. April 2024
5.	Kieselweg 4	3	9	10 €	32.160 €	Whg. 1: 81 m ² Whg. 2: 106 m ² Whg. 3: 81 m ²	vermietet Renovierung Renovierung	- Vrsl. Juni 2024 Vrsl. Juni 2024
6.	Tuchbleichenweg 7	2	8	9 €	21.924 €	Whg. 1: 79 m ² Whg. 2: 124 m ²	Renovierung Renovierung	Vrsl. Oktober 2024 Vrsl. Oktober 2024
7.	Rheinstr. 31	1	5,5	10 €	17.520 €	Haus 146 m ²	Renovierung	Vrsl. Mai 2024
8.	Ringstr. 19	1	4	9 €	9.612 €	Haus 89 m ²	Renovierung	Vrsl. Juli 2024
9.	Mühlweg 12	1	5	11,50 €	17.388 €	Whg. 1 126 m ²	Renovierung	Vrsl. Juli 2024
	Gesamt	16	57,5		183.174 €	1.562 m ²		

Der Ansatz für die Renovierungskosten der Liegenschaften wird nachfolgend zusammengefasst:

Nr.	Liegenschaft	Grobkosten-Ermittlung Renovierung 2024
1.	Am Hang 3	100.000 €
2.	Am Hang 5	150.000 €
3.	Forlenweg 1	80.000 €
4.	Kieselweg 4	75.000 €
5.	Tuchbleichenweg 7	150.000 €
6.	Rheinstr. 31	30.000 €
7.	Ringstr. 19	50.000 €
8.	Mühlweg 12	15.000 €
	Gesamt	650.000 €

Mietzins

Wie dem Gremium bekannt ist, verfügt die Stadt Walldorf nicht über einen Mietspiegel, der Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete gibt. Einen deutlichen Anhaltspunkt für eine Festlegung des Mietzinses konnte im Zuge der Kostenschätzung bzw. der Gutachten ermittelt werden. Diese decken sich überwiegend mit dem im vergangenen Jahr beschlossenen Mietzins für die Anmietung von privatem Wohnraum. Der Mietzins ist in der obigen Tabelle dargestellt und würde insgesamt 183.174 € Kaltmiete/ jährlich generieren. Die Angebotsmieten in gängigen Portalen übertreffen teilweise noch die Einschätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Mitarbeiterwohnungen.

Sitzung des Arbeitskreises Wohnungswesen am 06. Februar 2024

Der Arbeitskreis Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 06. Februar 2024 mit den oben genannten Fragestellungen für ein Konzept „Mitarbeiterwohnen“ befasst. Um eine Dienstwohnung oder Werkmietwohnung handelt es sich dann, wenn das Bestehen eines Dienst-, Arbeits-, oder Ausbildungsverhältnisses die Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Mietvertrages ist. Es spricht aus juristischer Sicht nichts dagegen, wenn die Stadt Walldorf das Angebot an Mitarbeiterwohnraum ohne Subvention um eine weitere zusätzliche „Säule“, d. h. inkl. einer separaten Warteliste beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft, erweitert. Möchte die Stadt ihren Wohnraum subventioniert, d. h. unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete anbieten, muss zwingend die Entscheidung des EuGH in Bezug auf das Einheimischen-Modell berücksichtigt werden. Ohne Subventionierung muss bei der Vergabematrix nicht zwingend auf eine ausgewogene Bepunktung geachtet werden. D. h. es kann also grundsätzlich auch eine Vermietung nach qualifizierter Rangfolge vorgenommen werden. Selbstverständlich ist auch hierbei eine transparente und diskriminierungsfreie Vergabe zu gewährleisten. Somit kann die Stadt Walldorf das Modell Mitarbeiterwohnen dafür nutzen, um primär neue Fachkräfte zu gewinnen. Der Arbeitskreis Wohnungswesen hat sich in seiner Sitzung am 10. Oktober 2023 mehrheitlich dafür ausgesprochen, dass die separaten Mitarbeiterwohnungen primär für die Gewinnung von Fachkräften genutzt werden soll. Da juristisch keine diffizile Vergabematrix mit ausgewogenen Punkten notwendig ist und das Ziel, die Gewinnung sowie die Haltung von Fachkräften unumstritten ist, schlägt die Verwaltung ein pragmatisches Vergabeverfahren vor, das sowohl transparent, diskriminierungsfrei und letztendlich auch für den Eigenbetrieb einfach umsetzbar ist.

Die Verwaltung hat eine Vergabe nach der unten aufgeführten Rangfolge vorgeschlagen. Somit soll gewährleistet werden, dass zunächst

1. neue Fachkräfte gewonnen werden können,
2. Fachkräfte bei der Stadt Walldorf gehalten werden können,
3. Mitarbeiter im Allgemeinen mit Wohnraum versorgt werden,
4. Leerstand vermieden wird, durch den Einbezug der allgemeinen Warteliste.

Der Arbeitskreis war entsprechend zielführend. Die Vorgehensweise im Grunde nach, eine Vergabe nach Priorisierung bzw. Rangfolge vorzunehmen, konnte der Arbeitskreis mittragen. Ziel ist zunächst die Gewinnung von Fachkräften.

Über den Entwurf der Vergabekriterien wurde entsprechend konstruktiv diskutiert. Überwiegend gab es einen Austausch über drei zentrale Punkte bzgl. der Verfahrensweise:

Zusammenfassung Vergaberangfolge „Bestandsmieter“

Der ursprüngliche Vorschlag der Verwaltung sah die oben genannten vier Stufen vor. Eine klare „Nachweisbarkeit“ bzgl. eines Abwanderungsgedanken bei Punkt 2 ist sachlich nur erschwert belastbar dokumentationsfähig und daher als „weiches“ Argument einzustufen. Der Arbeitskreis war der Auffassung, die Punkte 2 und 3 zusammenzuführen, um hier keine Differenzierung bei Bestandsmitarbeiter vorzunehmen.

Vorhalten von Wohnraum für die Gewinnung von Mitarbeitern

Die Verwaltung hat in der Vorlage für den Arbeitskreis aufgeführt, dass die Wohnungen aufgrund der unterschiedlichen Renovierungstiefe gleichmäßig verteilt im Laufe des Jahres 2024 bezugsfertig werden.

Dies hat den Vorteil, dass in den kommenden 15 Monaten stets Wohnraum für den Zweck Gewinnung von Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden kann. In der Vorlage wurde aufgeführt, dass längstens für sechs Monate eine Art taktischer Leerstand für die Gewinnung von Mitarbeitern vorstellbar ist. Verwaltung und Arbeitskreis waren sich einig, dass ein unkontrollierbarer und dauerhafter Leerstand nicht hinnehmbar ist. Über die Länge der sogenannten Vorhaltung war der Arbeitskreis durchaus geteilter Meinung. Die Verwaltung hat den Hinweis bzgl. der Wohnraumvergabe in der Probezeit des Arbeitnehmers als durchaus kritisch gesehen und tut dies immer noch.

Um hier auch der Politik eine letztendliche Entscheidung zu ermöglichen, hat die Verwaltung den monetären Ausfall nachfolgend beziffert. Die Auswirkungen sind je nach Vermietung an Mitarbeiter zu ortsüblichen Konditionen bzw. durch den Einbezug der allgemeinen Warteliste nachfolgend dargestellt:

Vorhaltung 3 Monate:	ca. 33.500 € bis ca. 46.000 €
Vorhaltung 6 Monate:	ca. 67.000 € bis ca. 91.000 €

Im Nachgang zur Sitzung des Arbeitskreises hat die Verwaltung die entsprechenden Themen sachlich aufgearbeitet. Die Gefahr besteht sicherlich, dass ein Mitarbeiter in der Probezeit die Stadt Walldorf wieder verlässt. Die Beendigung des Arbeitsvertrags hat in der Rechtsnachfolge jedoch keine Auswirkungen auf den abgeschlossenen Mietvertrag. Sollte der Mietvertrag nach Ablauf der Probezeit geschlossen werden, müsste die Wohnung nach Einschätzung der Verwaltung, d. h. je nach Einstellungsverfahren ggf. mit Gemeinderatsbeteiligung 12-15 Monate freigehalten werden. Die Kosten belaufen sich im „worst-case“-Szenario auf weit über 100.000 €. In den vergangenen Jahren ist das Ausscheiden von Arbeitnehmern in der Probezeit nicht ins Gewicht gefallen. Weiter kann der letztendliche Bedarf und die Annahme durch Mitarbeiter nicht abschließend eingeschätzt werden.

Die Überlegungen bzw. die möglichen Szenarien sind daher überwiegend theoretisch. Die Verwaltung schlägt auf Grund der Leerstandskosten vor, die Vorhaltung auf längstens drei Monate zu fixieren und bereits jetzt einen Termin für eine Sitzung Arbeitskreises für eine Überprüfung der Wohnraumvergabe für Mitarbeiter Anfang 2025 festzulegen. Zusätzlich sichert die Verwaltung zu, bei Eintreffen eines oben beschriebenen Szenarios unverzüglich eine Sitzung des Arbeitskreises einzuberufen, um direkt bei den Vergabekriterien nachsteuern zu können.

Pragmatisches Vorgehen

Der Arbeitskreis war sich einig, dass zügig mit der Umsetzung bzgl. der Vergabe von Mitarbeiterwohnungen begonnen werden soll. Ein pragmatisches und unkompliziertes Vergabeverfahren wurde hierbei befürwortet. Die Verwaltung wird nach ca. einem Jahr einen entsprechenden Erfahrungsbericht mit ggf. Anpassungsvorschlägen dem Gremium vorlegen.

Eine Synopse bzgl. des Entwurfs der Vergabekriterien für die Sitzung AK Wohnungswesen und der durch den Arbeitskreis weiterentwickelte Version wird in Anlage 2 dargestellt.

Vorberatung im Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr am 5. März 2024

Der TUPV empfiehlt die Vergabe von Mitarbeiterwohnungen nach qualifizierter Rangfolge durchzuführen und die genannten 16 Wohneinheiten entsprechend hierfür bereitzustellen.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen