



**Geschäftsbericht
des Eigenbetriebs
Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf**

II. Halbjahr 2020

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einleitung	3
2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf	6
3. Lagebericht II. Halbjahr 2020	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung II. Halbjahr 2020	17
5. Personalaufwand	17
6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen II. Halbjahr 2020	18
7. Aktuelle Projekte	23

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 kommunalen 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 31. Dezember 2020 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:

	bis zum 27.01.2021	ab dem 28.01.2021
1 Person	51.000 €	51.850 €
2 Personen	51.000 €	51.850 €
3 Personen	60.000 €	60.850 €
4 Personen	69.000 €	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. In der II. Jahreshälfte 2020 erfolgte eine Bestandsaufnahme mit dem Ziel, eine Heizungssanierung im Bereich Hopp-Stift I zu erarbeiten. Mittelfristig sind weitere Investitionen in den beiden Gebäuden Hopp-Stift I und II vorgesehen. Die Vorgehensweise wird in der I. Jahreshälfte 2021 im Astor-Stiftungsrat beraten werden. Die Investitionen sollen den Verbrauch von Energie, CO₂ sowie die Kosten für die Mieter sinnvoll senken.

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. Gewerbeeinheiten der Stadt Walldorf

Die Stadt Walldorf vermietet insgesamt 27 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.

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 II. Halbjahr 2020

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 Jahr 2020 zwei Anträge, hiervon kein Antrag im II. Halbjahr 2020, aus der Warteliste herausgenommen, da die Bewerber drei angemessene Wohnungsangebote abgelehnt haben. Eine erneute Bewerbung mit der Folge, einen entsprechend schlechteren Wartelistenplatz zu erhalten, ist hiervon unberührt.

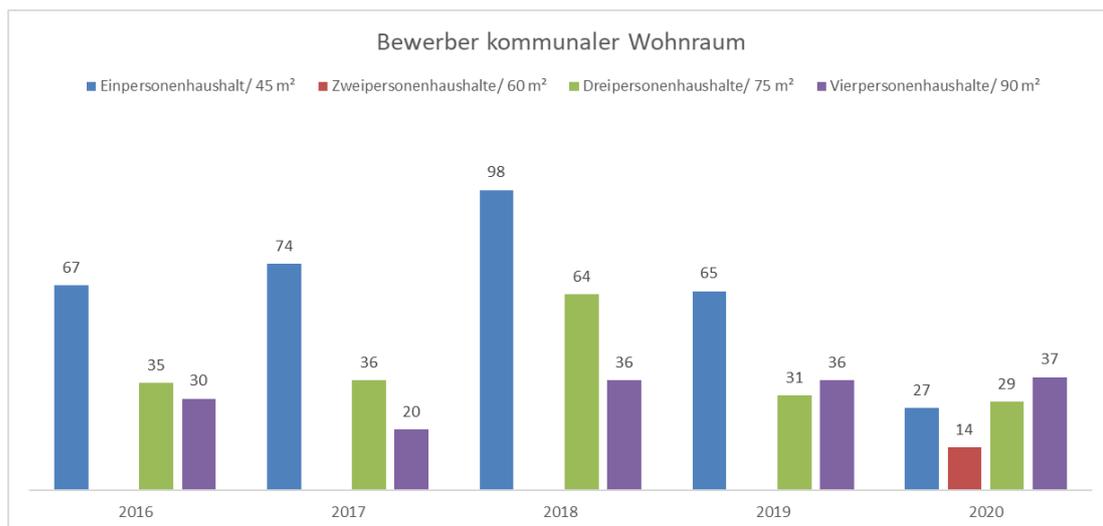
Zum Stand 31. Dezember 2020 führt der Eigenbetrieb 107 Wohnungsbewerber in den Wartelisten für öffentlich geförderten Wohnraum. Die Wartelisten, gegliedert nach den Wohnungsgrößen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, werden jeweils zeitnah überprüft, abgefragt und befinden sich auf aktuellem Stand.

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	3	7	14
Obdachlos u. in städtischen Wohnungen eingewiesen	5	1	2	0	8
Im Sinne der Anschlussunterbringung in städtische Wohnungen eingewiesen	1	0	0	6	7
Sonstige Bewerber	18	12	24	24	78
Gesamt	27	14	29	37	107

Stand: 31.12.2020

Bewerbersituation der letzten 5 Jahre



Stand: 31.12.2020

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

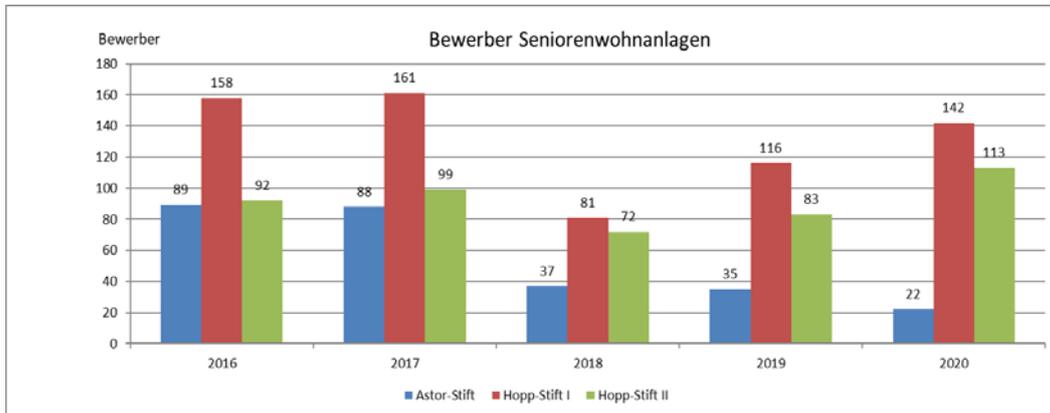
Jahr	Ein- personen- haushalt/ 45 m ²	Zwei- personen- haushalte/ 60 m ²	Drei- personen- haushalte/ 75 m ²	Vier- personen- haushalte/ 90 m ²	Gesamt	Vermietete Wohnungen
2016	67	35	30		132	20
2017	74	36	20		130	13
2018	98	64	36		198	39
2019	65	31	36		132	34
2020	27	14	29	37	107	11

Stand: 31.12.2020

Im Jahr 2020 wurden insgesamt elf Mietverträge geschlossen, hiervon sechs im II. Halbjahr 2020. Diese teilen sich wie folgt auf:

Vier Wohnungen wurden zur Unterbringung Obdachloser bzw. zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen an den Fachbereich 1 übergeben. Sieben 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: 31.12.2020

3.2.1. Astor-Stift

Bewerbersituation:

Zum 31. Dezember 2020 führt die Wartelise für die betreuten Seniorenwohnungen Astor-Stift 22 Bewerbungen. Davon sind 11 Bewerber Walldorfer Bürger und 11 Bewerber von außerhalb davon sieben mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im Jahr 2020 wurde vier Wohnungen neu vermietet, hiervon eine im II. Halbjahr 2020.

2016	4
2017	3
2018	3
2019	3
2020	4

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 31. Dezember 2020 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I 142 Bewerbungen. Davon sind 67 Bewerber Walldorfer Bürger und 75 Bewerber von außerhalb, davon 38 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im Jahr 2020 wurden insgesamt zwei Wohnungen neu vermietet, hiervon eine im II. Halbjahr 2020.

2016	2
2017	2
2018	3
2019	3
2020	2

3.2.3. Hopp-Stift II

Bewerbersituation:

Zum 31. Dezember 2020 führt die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage 113 Bewerbungen. Davon sind 46 Bewerber Walldorfer Bürger und 67 Bewerber von außerhalb davon 24 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietung:

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

2016	3
2017	0
2018	3
2019	3
2020	1

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 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.

Die nächste Überprüfung der Bewerbungen wird im I. Halbjahr 2021 erfolgen. Aufgrund der oben genannten Vergabekriterien wurden im II. Halbjahr 2020 drei Anträge mit dem Datum der dritten Absage weitergeführt.

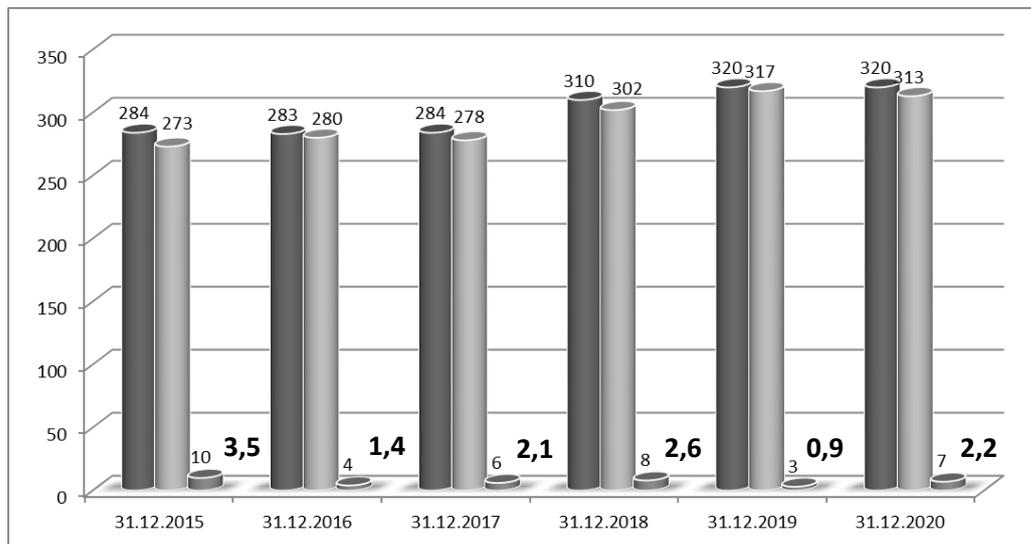
3.3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

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 31. Dezember 2020 befanden sich sieben Wohnungen in der Renovierung bzw. im Leerstand. Die Leerstandsquote liegt somit zum 31. Dezember 2020 bei 2,2 %. Hierunter befindet sich eine Wohnung in der Heidelberger Straße 26, die aufgrund der Überplanung des Areals nicht durch den Eigenbetrieb renoviert und vermietet wird. Weiter sind drei Wohnungen aufgrund eines Umzugs in die Wieslocher Str. 2, Haus am Kreisel gekündigt worden.

Im Laufe des II. Halbjahres 2020 gingen sieben Kündigungen von Wohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes ein.

Leerstandsquote:



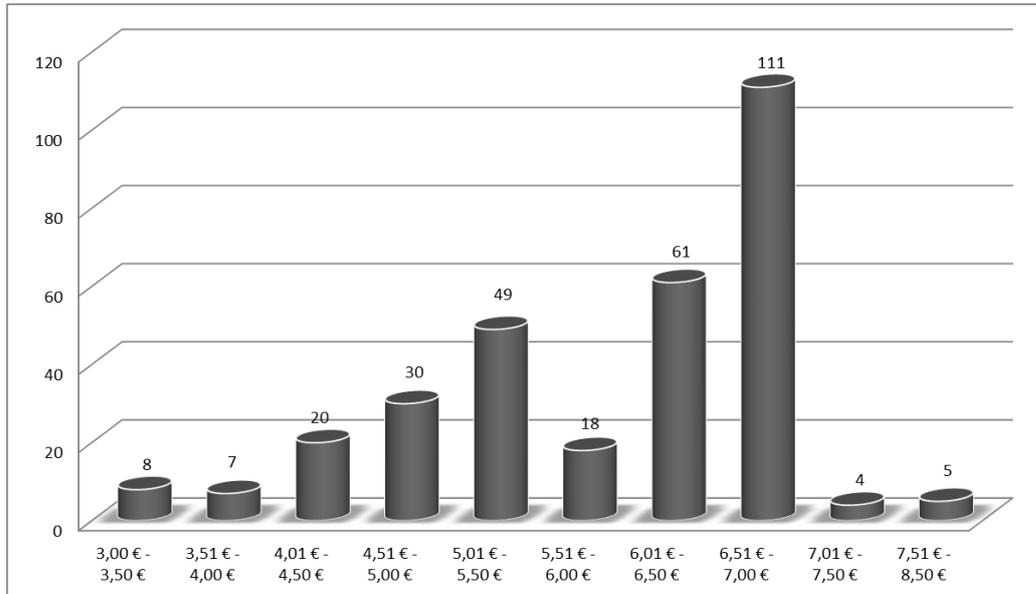
Stand: 31.12.2020

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 ist eine Verfehlung des Jahresergebnisses nicht zu erwarten. Die letzte durchgeführte gesetzliche Mieterhöhung fand im Jahr 2013 statt.

Mietzins in Euro/m²-Wohnfläche:



Stand: 31.12.2020

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 €, also 15.716,14 € weniger als im Juni 2019.
- 30.06.2020: 124.211,11 €, also 14.348,84 € weniger als im Dezember 2019.
- 31.12.2020: 127.155,58 €, also 2.944,47 € mehr als im Juni 2020.

In einem Fall wurde aufgrund aussichtloser Ratenzahlungsvereinbarungen die Kündigung ausgesprochen. Die Wohnung wurde zu Jahresbeginn 2021 ge-

räumt. Die Rückstände beliefen sich bereits vor der Pandemie auf mehr als vier Monatsmieten. Die Rückstände sollen mittelfristig weiter 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 2019

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2019 wurden entsprechend vom Eigenbetrieb sowie den hierfür beauftragten Abrechnungsfirmen erstellt. Die Abrechnungen wurden um die abrechendbaren Hausnebenkosten wie z. B. Gartenpflege, Gebäudeversicherung usw. ergänzt und an die jeweiligen Mietparteien übersandt. Eine Verwirkung bzw. Verjährung von Ansprüchen ist nicht erfolgt.

3.6. Sanierungsstrategie des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft 2020-2030

Neben einer effektiven wohnungswirtschaftlichen Bewirtschaftung und sozialgeförderter Vermietung liegt der Schwerpunkt des Eigenbetriebs insbesondere auf der Verbesserung der technischen und energetischen Gebäudesituation sowie den Abbau des Sanierungsstaus. Der Immobilienbestand der Wohnungswirtschaft ist mit 320 Wohneinheiten nicht unerheblich und weist teilweise ein deutliches Sanierungspotenzial auf. Der Sanierungsbedarf besteht in baulicher, technischer und insbesondere energetischer Hinsicht. Um die Qualität der Immobilien und einzelnen Wohnungen zu verbessern, sind teilweise umfangreiche Sanierungsmaßnahmen notwendig.

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. Hierbei werden ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen durch das Stadtbauamt begleitet und umgesetzt. Beispielhaft ist die Maßnahme im Sambugaweg bzw. die Untersuchung der Sanierung in der Ziegelstr. 46/50 sowie Stiftstr. 3-7.

Das Portfolio zeigt allerdings auch, dass die Wohnungswirtschaft Immobilien im Bestand hat, die grundsätzlich noch nicht innerhalb der nächsten Jahre für eine ganzheitliche Sanierungsmaßnahme in Betracht kommen und bei denen durch Einzelmaßnahmen durchaus auch Verbesserungen in technischer oder energetischer Hinsicht erreicht werden können. Daher sollten auch solche Maßnahmen geplant und durchgeführt werden. Vor allem im Bereich der Heizungssanierung soll zielführend agiert und nicht auf Ausfälle reagiert werden müssen. Nur so können sinnvolle bzw. notwendige Teilsanierungen aus technischer, baulicher und energetischer Sicht durch den Eigenbetrieb vorbereitet und mit

dem entsprechenden Gremium abgestimmt werden. Beispielhaft ist hier die durch den Ausschuss Technik, Umwelt, Planung und Verkehr beschlossene und umgesetzte Heizungsanierung im Sonnenweg 5 zu nennen. Auf der Grundlage des Portfolios, das fortgeschrieben und an den aktuellen Bedarf bzw. der aktuellen technische Situation angepasst werden soll, werden sukzessive und gezielte Verbesserungen im Bestand erzielt.

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 Eigenbetrieb soll verdeutlichen, welche Maßnahmen und vor allem in welchem Ausmaß in den nächsten Jahren saniert werden.

Der Eigenbetrieb hat im I. Halbjahr 2020 gemeinsam mit der KliBa eine Sanierungsstrategie für die kommenden Jahre erarbeitet. Eine Vorberatung im TUPV war grundsätzlich für die erste Jahreshälfte 2020 vorgesehen. Die KliBa hat Anfang des Jahres bei vor-Ort-Terminen einen ersten Eindruck gewinnen können und aufgrund des bereits ausgearbeiteten Portfolios eine Projektauswahl getroffen. Ein „Workshop“ für die Ausarbeitung der Sanierungsstrategie war für April 2020 vorgesehen. Aufgrund der dynamischen Entwicklung der Pandemie konnte dieser Termin nicht wie geplant stattfinden. Damit das Projekt nicht auf das Jahr 2021 verschoben werden muss, zeigte die KliBa mit dem Geschäftsführer Herrn Dr. Klaus Keßler sowie seinem Mitarbeiter Herrn Walter Orlik entsprechende Flexibilität in der Umsetzung. So fanden von April bis August 2020 Video-Telefonkonferenzen und mehrstündige Telefonate statt.

Die Sanierungsstrategie kann nicht den letztendlichen Baubeschluss der jeweiligen Maßnahme durch das Gremium ersetzen. Im Baubeschluss muss der aufgebrachte wirtschaftliche Einsatz in ein entsprechendes Verhältnis mit dem energetischen Modernisierungserfolg gesetzt werden. Ist der Mitteleinsatz für eine maximale Dämmstärke exponentiell hoch und die zusätzliche Energieeinsparung gering, muss im Gremium entsprechend beraten werden, ob dieser zusätzliche Mitteleinsatz nicht bei der Modernisierung eines anderen Gebäudes effektiver erscheint. Das Gremium entscheidet letztendlich über die Art der Umsetzung der jeweiligen Sanierungsprojekte. Die Sanierungsstrategie wurde in der Novembersitzung 2020 des Gemeinderats beschlossen und soll das Gremium im Entscheidungsprozess unterstützen.

3.7. Inbetriebnahme Haus am Kreisel, Wieslocher Str. 2

Die Hopp-Stiftung gGmbH hat im II. Halbjahr 2020 auf dem Grundstück der Wieslocher Str. 2 ein Sozialgebäude fertigstellt, in dem Plattform mit Fachberatung, Tafel und Kleiderstube Walldorf e. V. eingezogen sind. Das sogenannte „Haus am Kreisel“ wurde 3-geschossig errichtet. Somit war es möglich, sieben Wohneinheiten zu erstellen, die einem Bewerberkreis mit Wohnberechtigungsschein angeboten wurden. Die Wohneinheiten wurden zu den Herstellungskosten an die Stadt veräußert. Die restliche Immobilie wurde der Stadt geschenkt.

Der Eigenbetrieb hat die Verwaltung des Sozialgebäudes übernommen. Neben der ordnungsgemäßen Abrechnung der Betriebskosten gehören die Erstellung der Nutzungsvereinbarungen der beiden Vereine und die Organisation sämtlicher notwendiger Gewerke für den Erhalt und die bestmögliche Nutzung durch die Vereine, Plattform bzw. Wohneinheiten. Weiter ist der Eigenbetrieb Ansprechpartner bei entsprechenden Instandhaltungen. Ein Notdienst, der außerhalb der Geschäftszeiten des Eigenbetriebs zur Verfügung steht, ist ebenfalls eingerichtet.

3.8. Aufbau einer Homepage des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft

Die Digitalisierung betrifft nicht nur IT-Unternehmen. Der digitale Wandel schreitet auch in Zeiten der Corona-Pandemie voran. Im wohnungswirtschaftlichen Handeln ist es für die Bewerber von Wohnraum sowie für die Mieter wichtig, sämtliche Informationen über das Angebot des Eigenbetriebs bzw. der Astor-Stiftung Walldorf niederschwellig auf einer gut strukturierten Homepage abrufen zu können. Es soll jederzeit möglich sein, die Vergabekriterien einzusehen und sich über die Vermietungskriterien des Eigenbetriebs zu informieren. Dies soll den Bewerbern entsprechende Sicherheit und auch Vertrauen in das Handeln bzw. das Verfahren der Wohnungswirtschaft bieten. Weiter soll es auch die Möglichkeit geben, digital entsprechende Schadensmeldungen als Mieter einzureichen. Im I. Halbjahr 2020 wurde gemeinsam mit der DHV-E-Net GmbH sowie der Imago Werbeagentur Walldorf eine Internetpräsenz für den Eigenbetrieb aufgebaut. Die Internetseite ist wie geplant seit Oktober 2020 abrufbar. Unabhängig vom Aufbau der Homepage ist der persönliche Kontakt über die Mietersprechstunde sowie die Erreichbarkeit auch außerhalb unserer Sprechzeiten ein wichtiger Baustein und Angebot für unsere Bewerber bzw. Mieter.

Für ein professionelles wohnungswirtschaftliches Handeln wurde durch die Mitarbeiter des Eigenbetriebs ein Leitbild entwickelt und auf die spezifische Arbeit abgestimmt. Dies wird auf der neuen Homepage (www.wowi-walldorf.de) entsprechend abgebildet und kann durch Interessenten abgerufen werden.

3.9. Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf bleibt aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie vorerst für den Publikumsverkehr geschlossen. Eine Terminvereinbarung in dringenden Fällen ist selbstverständlich weiterhin möglich. Im ersten bzw. zweiten „Lockdown“ wurden zum Schutz der Mitarbeiter sowie der Mieter lediglich Notfälle und dringende Reparaturen bearbeitet und veranlasst. Grundsätzlich waren geringere Reparaturaufträge aus den Reihen der Mieterschaft zu verzeichnen. Insgesamt konnten geplante Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von ca. 40.000 € nicht wie geplant durchgeführt werden. Für den Haushalt sind daher entsprechende Rückstellungen vorgesehen.

4. Gewinn- und Verlustrechnung II. Halbjahr 2020

Der im zuständigen Gremium beschlossene Wirtschaftplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das laufende Jahr 2020 wird voraussichtlich planmäßig erfüllt. Der vorläufige Stand der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2020 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 31.12.2020
Kaufmännische Mitarbeiter:	3	2,70
Technische Mitarbeiter:	3	3

Im Bereich der kaufmännischen Verwaltung der städtischen Gebäude schied eine Mitarbeiterin mit Ablauf des 15. September 2020 auf eigenen Wunsch aus, um sich einer neuen Aufgabe zu stellen. Die Stelle konnte zum Dezember 2020 mit Herrn Myles Davies intern neu besetzt. Herr Davies wird die Funktion des stellvertretenden Betriebsleiters übernehmen.

5.2. Inhouse-Schulung der Mitarbeiter des Eigenbetriebs

Der in den letzten Jahren, gerade in unserer Region, spürbare Anstieg der Mieten verschärft die Problematik nach bezahlbarem Wohnraum zunehmend. Vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten werden laut Immobilienverband im Laufe des Jahres mehr Anträge bei Wohnungsunternehmen gestellt als Wohnungen vermietet werden können. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen geschulte Mitarbeiter wichtig, die deeskalierend und sachlich aber auch klar kommunizieren können. Dies entlastet emotionale Situationen und hilft den Umgang mit Konflikten zu verbessern.

Der Eigenbetrieb hatte gemeinsam mit der Akademie für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Stuttgart einen auf den Eigenbetrieb zugeschnittenen Schulungstag erarbeitet. Die Mitarbeiter sollen sich dadurch sicherer auf dem schmalen Grat zwischen „zu entgegenkommend/ nachgebend“ (damit wird oft eine akzeptable Lösung erschwert) und „zu direkt und fordernd (damit wird oft der Konflikt verschärft) bewegen. Inhalt war unter anderem der Umgang mit Bewerbern und Mietern.

Insbesondere wurden folgende Inhalte vermittelt:

- nützliche und praxiserprobte psychologische Kommunikationstechniken,

- deeskalierend in Konflikten zu reagieren und notfalls verbale Angriffe zu entschärfen,
- klar und eindeutig zu formulieren und so die Akzeptanz zu verbessern.

Die Schulung wurde am 17. Oktober 2019 entsprechend durchgeführt und positiv durch die Mitarbeiter aufgenommen und gestaltet. Eine Vertiefung der erlernten Kommunikationstechnik sollte grundsätzlich im März 2020 stattfinden. Durch die derzeit dynamische Lage im Bezug auf das Corona-Virus musste die Fortbildung auf das II. Halbjahr 2021 verschoben werden. Regelmäßige Schulungen für die Mitarbeiter sind vorgesehen.

Im Jahr 2021 sollen vermehrt „Webinare“ wahrgenommen werden.

6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

II. Halbjahr 2020

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

6.1. Heizungssanierung Emil-Nolde-Str. 3-7

Die Immobilien Emil-Nolde-Str. 3-7 sind im Jahr 1993 errichtet worden. Die Gebäudesubstanz, Fassade, Elektroleitungen sowie die Frisch- und Abwasserleitungen sind für den damaligen erstellten sozialen Wohnungsbau in einem guten Zustand. Die Heizungsanlage, die für die Versorgung der insgesamt siebzehn Wohneinheiten zuständig ist, befindet sich im bauzeitlichen Zustand. Im Bereich der Punktematrix ist die Emil-Nolde-Str. auf den mittleren Rängen 26, 27 und 29 einzuordnen.

Mieter aus den Obergeschossen haben sich in der vergangenen Heizperiode wiederholt beschwert, dass es immer wieder zu Ausfällen der Heizung kommen würde. Faktisch werden die Heizkörper in den Wohnungen des Obergeschosses nicht richtig warm. Auffällig war in diesem Zusammenhang, dass nach jeder Beschwerde der Systemdruck der Heizungsanlage bei unter einem Bar lag. Der Systemdruck wurde daraufhin zwei bis drei Mal pro Woche beobachtet. Es musste bei sämtlichen Kontrollen festgestellt werden, dass der Druck in einen kritischen Bereich abgefallen ist. Nachdem der Druck wieder erhöht wurde, sind die Heizkörper im Obergeschoss automatisch wieder in Betrieb gegangen. Das frei liegende Leitungsnetz im Keller wurde entsprechend auf Leckagen untersucht. Weiter wurde keine Undichtigkeit der Heizungsrohre von den siebzehn Mietparteien gemeldet. Zur Eingrenzung der Suche nach der Leckage wurde der Kessel vom Leitungsnetz getrennt. Der Heizkessel wurde mit den erforderlichen zwei Bar Druck gefüllt. Nach drei Tagen war der Systemdruck im Kessel wieder stark gefallen. Dies lässt schlussfolgern, dass der 26-jährige Heizkessel undicht und somit irreperabel ist. Derzeit wird der Druck mehrmals pro

Woche kontrolliert und aufgefüllt. Eine feuchte Austrittsstelle ist nicht zu erkennen. Das Leck muss sich im Bereich des Brennraums befinden. Dort tritt das Wasser aus und verdampft.

Der Eigenbetrieb hat ein Konzept entwickelt, um die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. Hierfür wurden mit dem Ingenieurbüro Zimmermann und Partner aus Walldorf entsprechende Konzeptvorschläge und Kostenansätze im II. Halbjahr 2019 finalisiert, die dem TUPV in der Februarsitzung 2020 vorgestellt wurden. Der Ausschuss folgte dem Vorschlag der Verwaltung, eine Solarthermie in Verbindung mit Dämmmaßnahmen und einer Photovoltaikanlage umzusetzen. Insgesamt werden Brennstoffkosteneinsparungen in Höhe von ca. 58 % erreicht. Weiter werden jährlich ca. 17 t CO₂ eingespart.

Die Umsetzung konnte in der II. Jahreshälfte 2020 überwiegend abgeschlossen werden. Ein Abschluss der letzten Arbeiten im Bereich der Kellerdeckendämmung wird im März 2021 erwartet. Im Anschluss wird das Projekt entsprechend abgerechnet.

6.2. Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel

Im Jahr 2020 führte der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft sieben Wohnungsrenovierungen, hiervon drei im II. Halbjahr 2020 nach Auszug von Mietern bzw. obdachlos eingewiesener Personen, durch. Im kompletten Geschäftsjahr 2019 erfolgten zehn 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 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 II. Halbjahr 2020:

Ringstr. 17 Whg. 1

Kategorie 3: „Vollumfängliche
Renovierung“ Ebenerdige Dusche



Fassadenerneuerung Bahnhofstr. 16



-vorher-



-nachher-

Sonnenweg 3 Whg. 4
 Kategorie 1: „Finish-Gewerke“



7. Aktuelle Projekte

7.1. Ganzheitliche Sanierungsmaßnahme des Stadtbauamtes

Stiftstraße 3-7 bzw. Ziegelstr. 46/50

Im Anschluss an die ganzheitliche Sanierung der beiden Liegenschaften Sambugaweg 14 und 16 war ursprünglich die Untersuchung der Stiftstraße 3-7 auf das Sanierungspotential entsprechend des Gemeinderatsbeschlusses vom 10. Juli 2018 geplant. Die drei Gebäude wurden 1967 südlich des Astorhauses errichtet. Insgesamt sind 24 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.500 m² vorhanden. Aufgrund der baulichen Struktur und der sanierungsbedürftigen technischen Infrastruktur ist das ganzheitliche Sanierungspotential aufzuzeigen und entsprechend mit dem Gremium abzustimmen.

Zwischenzeitlich konnten bei Wohnungswechseln marode Leitungsstränge sowohl in der Stift- als auch der Ziegelstr. getauscht werden. Dies war wirtschaftlich notwendig, auch um eine weitere Vermietbarkeit zu gewährleisten. Weiter konnte somit der Sanierungsdruck, der durch die häufigen Leitungswasserschäden entstand, geschmälert werden.

In der energetischen Gesamtbilanz erscheint eine Modernisierung der Ziegelstr. 46 u. 50 nun deutlich sinnvoller. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1965 errichtet. Insgesamt sind 20 Wohneinheiten, aufgeteilt in Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von 43 m² - 51 m², vorhanden. Die Gesamtwohnfläche der beiden Gebäude beträgt ca. 895 m². Eine zentrale Heizungs- und Warmwasseraufbereitung ist nicht vorhanden. Die Wohnungen werden durch Einzelöfen beheizt und die Aufbereitung für das Warmwasser

erfolgt durch Elektroboiler. Die Fassade ist noch im bauzeitlichen Zustand ohne ergänzende Wärmedämmung. Die Fenster und Rollläden stammen ebenfalls aus der Errichtungszeit des Gebäudes. Der errechnete spezifische Energieverbrauch der Gebäude liegt über 270 kWh (m²*a). Das entsprechende Einsparpotential wird in der Sanierungsstrategie dargestellt. Derzeit steht in der Diskussion, dieses Projekt entsprechend vorrangig zu behandeln.

Eine entsprechende Vorlage wird dem zuständigen Gremium voraussichtlich im April 2021 vorgestellt.

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. 16 ist im I. Halbjahr 2021 vorgesehen. 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. Im Anschluss wird das Projekt in der Nußlocher Str. untersucht.

7.3. Installation einer Photovoltaikanlage in der Rennbahnstr. 32

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung im Januar 2017 über die Erstellung eines Solarkatasters, welche die Solarpotentiale für eine energetische Nutzung kommunaler Gebäude aufzeigt, beraten. Ein entsprechendes Kataster wurde in der Dezembersitzung 2019 des TUPV aufgezeigt. Die Gemeinderatfraktion 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 findet Mitte März 2021 statt.

7.4. 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. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Abbruch der beiden Liegenschaften 2021 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 46 Wohnungen an den Fachbereich 1 für diese Zwecke übergeben.

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

Anlagen

Übersicht Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf

Stand: 31.12.2020

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.	Schwetzinger Straße	73	216,00 m ²	2		x
41.	Schwetzinger Straße	95a	91,70 m ²	1		x
42.	Schwetzinger 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 31.12.2020

Vorläufiges Betriebsergebnis

Kostenart Beschreibung	Plan 2020	Stand: 31.12.2020	Erläuterungen
Mieten und Pachten	-2.010.000,00 €	-2.033.228,60 €	Mieten Januar bis Dezember 2020
Sonst. privatrechtl. Leistungsentgelte	-50.000,00 €	-32.389,00 €	Entgelte für die Verwaltung der Liegenschaften der Stadt und Astor-Stiftung
Auflösung von sonstigen Sonderposten	-6.000,00 €	-5.549,98 €	Auflösung Sonderposten Sanierung Kolpingstraße
Andere sonstige ordentliche Erträge	-10.000,00 €	-13.968,92 €	Erstattung aus Schäden (teilweise versicherungsrelevant)
Ertrag aus diversen Differenzen	0,00 €	-5,99 €	
Erträge	-2.076.000,00 €	-2.085.142,49 €	
Dienstaufwendungen Beschäftigte	385.700,00 €	351.815,75 €	Personalkosten Januar bis Dezember 2020
Sonstige Beschäftigte	0,00 €	-6.989,35 €	Urlaubsrückstellungen
Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	600.000,00 €	570.248,32 €	Wartungen, Inspektionen, Instandhaltung sowie Wohnungsrenovierungen
Rückstellungen Grundstücke und bauliche Anlagen	0,00 €	40.000,00 €	Maßnahmen die aufgrund Corona erst 2021 durchgeführt werden können
Unterhaltung des sonstigen unbeweglichen Vermögens	45.000,00 €	46.937,72 €	Maßnahmen im Außenbereich wie z.B. Außenpflege
Mieten inklusive Nebenkosten und Pachten	21.000,00 €	20.939,10 €	Miete Büroräume Eigenbetrieb Nußlocher Str. 9
Kopiergeräte/Drucker- Miete u. Leasing	2.000,00 €	2.038,60 €	
Aufwand Heizung	130.000,00 €	179.281,80 €	Abrechnungsspitze noch nicht verbucht (Reduzierung von ca. 30.000 €)
Aufwand Strom	37.000,00 €	43.387,64 €	Haushaltsstrom der Wohngemeinschaften Obdachlos und Asyl noch enthalten, wird noch richtigerweise umbucht
Aufwand für Wasser/ Abwasser	110.000,00 €	135.585,77 €	
Aufwand für Abfallbeseitigung	75.000,00 €	81.943,65 €	Noch keine Schlussabrechnung vorhanden
Aufwand für Gebäudereinigung	23.000,00 €	16.828,49 €	
Aufwand für gebäudebezogene Versicherungen	28.000,00 €	27.017,00 €	
Aufwand für gebäudebezogene Steuern	22.000,00 €	22.650,54 €	
Aufwand für Hausgeld WEG's	8.500,00 €	5.030,75 €	
Haltung von Fahrzeugen	2.000,00 €	1.358,55 €	
Besondere Aufwendungen für Beschäftigte	0,00 €	0,00 €	
Aus- und Fortbildung, Umschulung	4.000,00 €	0,00 €	
Aufwendungen für EDV	800,00 €	1.786,96 €	
Aufwendungen für bez. Leistungen und Waren	7.500,00 €	28.744,00 €	Aufbau Homepage Eigenbetrieb, PC's, Handy's, Schließsystem Wohngebäude
Sonst. Aufwand Sachleistungen	0,00 €	5.042,75 €	
Verpflegungskosten	500,00 €	212,22 €	

Aufwand für sonstige Sach- und Dienstleistungen	50.000,00 €	56.404,67 €	Treppenhausreinigung in diversen Liegenschaften, Notdienstvertrag Hausmeisterdienst Machek, Einbau von Zählerleinrichtungen
Aufwand für Repräsentation/Werbung	0,00 €	1.143,28 €	
Nebenkostenabrechnung	15.000,00 €	38.568,20 €	Dienstleistungen für die Abrechnung von Wärmemengenzähler sowie Kalt- und Warmwasser; Wohngelder WEG Karlstr. 4 (2015-2020)
So. Aufwendungen f.d.Inansp. Vo. Rechten	300,00 €	365,50 €	
Rechts- und Beratungskosten	2.000,00 €	3.817,95 €	Gerichtliche Sicherung von Ansprüchen; Versicherungsrelevant
Vermischte Aufwendungen	2.500,00 €	1.053,65 €	
Bürobedarf	1.000,00 €	1.447,78 €	
Bücher und Zeitschriften	500,00 €	581,14 €	
Post- und Fernmeldegebühren	11.000,00 €	8.732,45 €	Kabelverträge diverser Liegenschaften (Nebenkostenrelevant)
Dienstfahrten, Reisekosten	300,00 €	0,00 €	
Steuern, Versicherungen, Schadensfälle, Sonderabg.	0,00 €	183,84 €	
Erstattungen an Gemeinden (GV)	50.000,00 €	0,00 €	Interne Verrechnungen
Aufwand für diverse Differenzen	0,00 €	0,18 €	
Zinsaufwendungen an Bund	0,00 €	0,00 €	
Zinsaufwendungen an Kreditinstitute	3.400,00 €	2.537,27 €	
Planung bilanzielle Abschreibung	630.000,00 €	552.532,97 €	Abschreibungen Ebertstr. 4 werden noch gebucht
AfA a. FO wg. Uneinbringlichkeit	0,00 €	0,00 €	
Aufwendungen	2.268.000,00 €	2.241.229,14 €	
Jahresergebnis/Jahresverlust 2020	192.000,00 €	156.086,65 €	