



**WOHNUNGS
WIRTSCHAFT**

W A L L D O R F

**Geschäftsbericht
des Eigenbetriebs
Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf**

I. Halbjahr 2022

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, September 2022

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einleitung	3
2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf	6
3. Lagebericht I. Halbjahr 2022	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2022	17
5. Personalaufwand	17
6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen I. Halbjahr 2022	17
7. Aktuelle Projekte	25

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 2022 auf insgesamt 55 Liegenschaften mit 323 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 und zum 01. Juni 2022 wurden die Einkommensgrenzen erneut angepasst:

2022	Jahresbruttoeinkommen
1 Person	52.700 €
2 Personen	52.700 €
3 Personen	61.700 €
4 Personen	70.700 €
5 Personen	79.700 €

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

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

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. Gewerbeeinheiten der Stadt Walldorf

Die Stadt Walldorf vermietet rund 30 Gewerbeeinheiten bzw. Einheiten sonstiger Art. 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 I. Halbjahr 2022

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 2022 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.

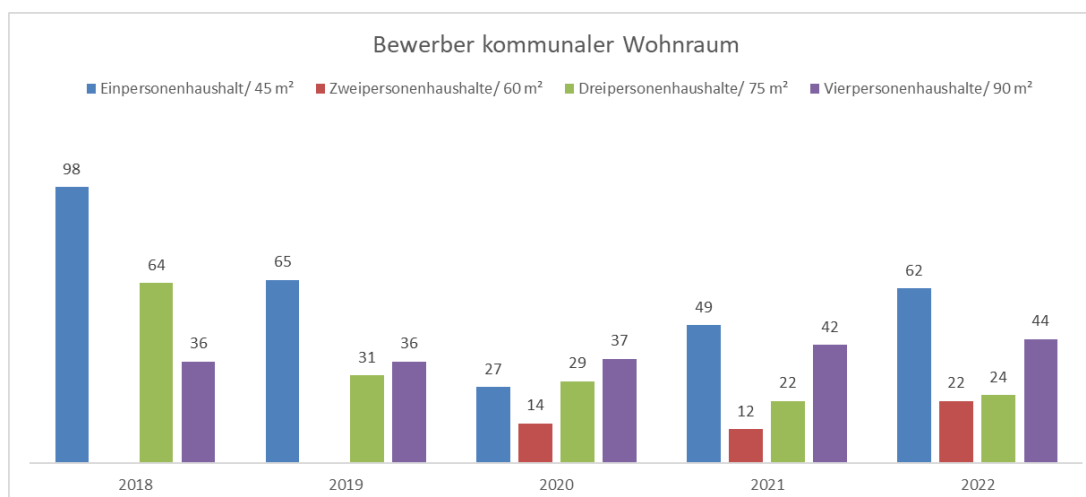
Zum Stand 30. Juni 2022 führt der Eigenbetrieb 152 Wohnungsbewerber in den Wartelisten für öffentlich geförderten Wohnraum. Die Wartelisten, gegliedert nach den Wohnungsgrößen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, werden jeweils zeitnah überprüft, abgefragt und befinden sich auf aktuellem Stand.

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	2	2	2	4	10
Obdachlos u. in städtischen Wohnungen eingewiesen	10	1	1	0	12
Im Sinne der Anschlussunterbringung in städtische Wohnungen eingewiesen	4	0	0	8	12
Sonstige Bewerber	46	19	21	32	118
Gesamt	62	22	24	44	152

Stand: 30.06.2022

Bewerbersituation der letzten 5 Jahre



Stand: 30.06.2022

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	0	36	20	130	13
2018	98	0	64	36	198	39
2019	65	0	31	36	132	34
2020	27	14	29	37	107	11
2021	49	12	22	42	125	22
2022	62	22	24	44	152	7

Stand: 30.06.2022

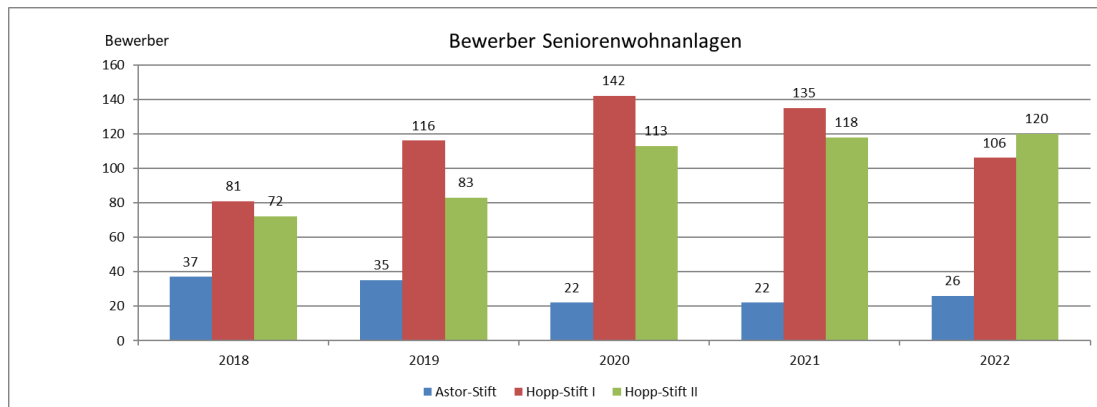
Nachfolgend wird der aktuelle gesamte Wohnungsbestand auf die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetz heruntergebrochen. Die derzeitige Warteliste wird als Vergleich gegenübergestellt.

1 Personenhaushalt	bis 45 m ²	93 Wohnungen	62 Bewerber
2 Personenhaushalt	bis 60 m ²	84 Wohnungen	22 Bewerber
3 Personenhaushalt	bis 75 m ²	70 Wohnungen	24 Bewerber
4 Personenhaushalt	bis 90 m ²	49 Wohnungen	} 44 Bewerber
5 Personenhaushalt	bis 105 m ²	19 Wohnungen	
6+ Personenhaushalt	ab 106 m ²	<u>8 Wohnungen</u>	
		323 Wohnungen	

Im I. Halbjahr 2022 wurden insgesamt 7 Mietverträge geschlossen. Diese teilen sich wie folgt auf:

2 Wohnungen wurden zur Unterbringung Obdachloser bzw. zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen an den Fachbereich 1 übergeben. 5 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: 30.06.2022

3.2.1. Astor-Stift

Bewerbersituation:

Zum 30. Juni 2022 führt die Wartelise für die betreuten Seniorenwohnungen Astor-Stift 26 Bewerbungen. Davon sind 13 Bewerber Walldorfer Bürger und 13 Bewerber von außerhalb, davon 8 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im Jahr I. Halbjahr 2022 wurde 1 Wohnung neu vermietet.

2018	3
2019	3
2020	4
2021	3
2022	1

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 2022 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I 106 Bewerbungen. Davon sind 49 Bewerber Walldorfer Bürger und 57 Bewerber von außerhalb, davon 26 mit Familienbezug in Walldorf, darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im I. Halbjahr 2022 wurden 3 Wohnungen neu vermietet.

2018	3
2019	3
2020	2
2021	1
2022	3

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

Zum 30. Juni 2022 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage 120 Bewerbungen. Davon sind 57 Bewerber Walldorfer Bürger und 63 Bewerber von außerhalb davon 21 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietung:

Im I. Halbjahr 2022 wurden 2 Wohnungen neu vermietet

2018	3
2019	3
2020	1
2021	2
2022	2

Im Bereich der Seniorenwohnanlagen möchten viele Bewerber auf zwei oder gar drei Wartelisten geführt werden. Derzeit befinden sich 24 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 I. Quartal 2022 wurden alle Bewerber der Seniorenwohnanlagen angeschrieben und die Anträge entsprechend auf Aktualität geprüft. Die Bewerber wurden gebeten, einen Rückmeldebogen auszufüllen und falls nötig, einen aktuellen Wohnberechtigungsschein abzugeben. Das Eingangsdatum der ursprünglichen Bewerbung wurde selbstverständlich übernommen, sodass den Bewerbern kein Nachteil durch die Abfrage entstand. Zweck der Abfrage ist die Aussagekraft der Wartelisten zu erhöhen. Vor allem im Bereich der auswärtigen Bewerbungen konnte in vergangenen Abfragen festgestellt werden, dass keine Rückmeldung bei Verzug oder ähnliches erfolgt. Insgesamt wird durch die Aktualisierung eine Verschlinkung der Warteliste erwartet. Für die Vermietungs-

praxis und Aussagekraft der Warteliste ist dies ein wichtiger Prozess, der in regelmäßigen Abständen wiederholt wird. Die nächste Überprüfung findet im I. Quartal 2024 statt.

Aufgrund der oben genannten Vergabekriterien wurden im I. Halbjahr 2022 keine Anträge mit dem Datum der dritten Absage weitergeführt.

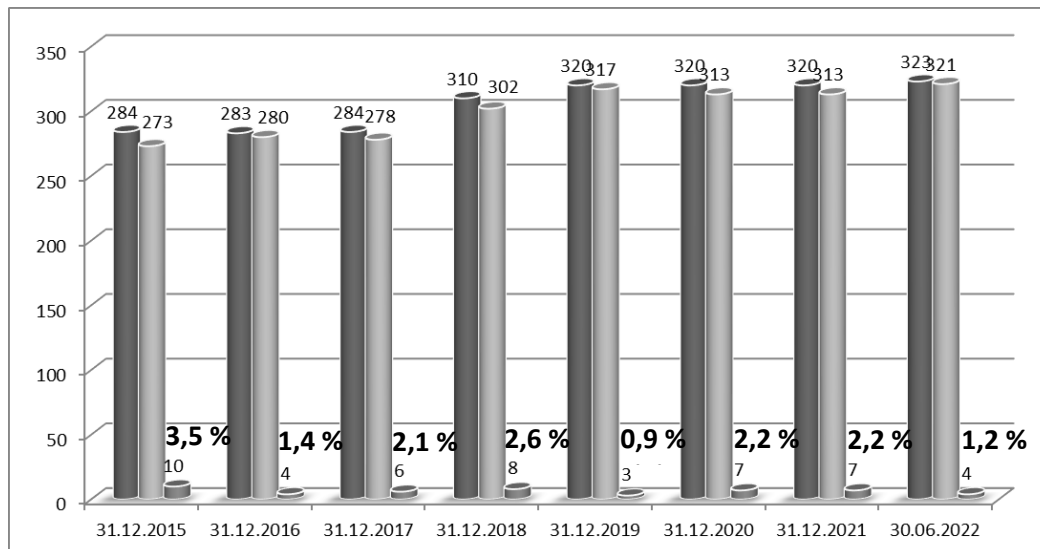
3.3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

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 2022 befanden sich vier Wohnungen in der Renovierung bzw. im Leerstand. Die Leerstandsquote liegt somit zum 30. Juni 2022 bei 1,2 %. Hierunter befindet sich eine Wohnung in der Heidelberger Straße 26, die aufgrund der Überplanung des Areals nicht durch den Eigenbetrieb renoviert und vermietet wird.

Im Laufe des I. Halbjahres 2022 gingen zwei Kündigungen von Wohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes ein.

Leerstandsquote:



Stand: 30.06.2022

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

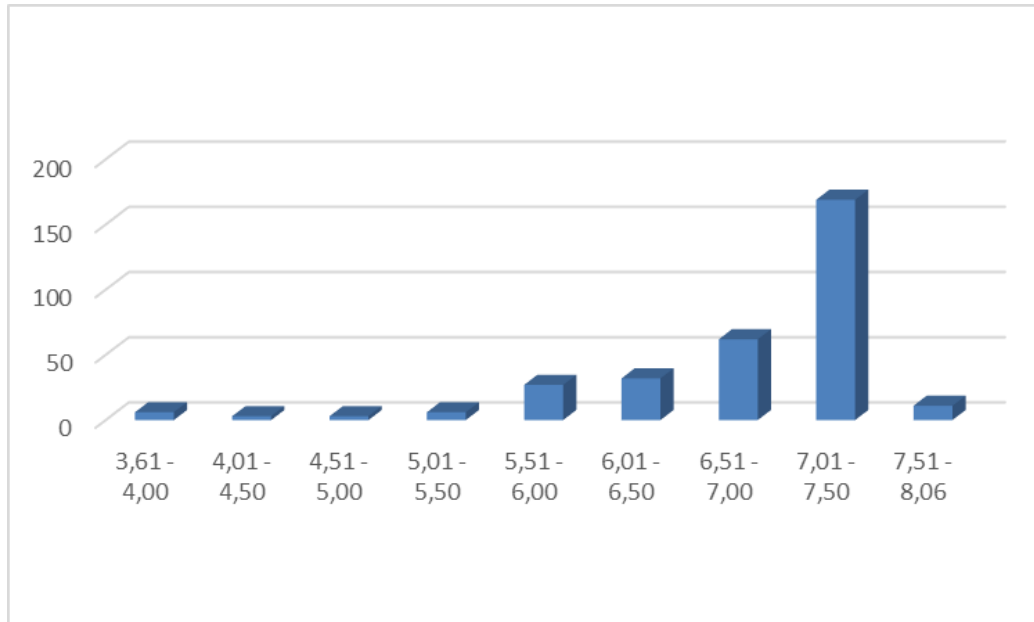
3.3.1. Überprüfung der Bestandsmieten

Das letzte allgemeine Mieterhöhungsverlangen hat im Jahr 2013, d. h. vor genau neun Jahren stattgefunden. Eine Überprüfung bzw. moderate Anpassung der Bestandsmieten ist nicht nur im Sinne der Kostensteigerung, sondern auch aufgrund festgelegter gesetzlicher Rahmenbedingungen sowie im Sinne einer Gleichberechtigung unter der Mieterschaft notwendig. Grundsätzlich war für das Geschäftsjahr 2020 eine moderate Mieterhöhung im Wirtschaftsplan 2020 einkalkuliert. Diese wurde aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchgeführt. Eine regelmäßige Überprüfung bzw. Anpassung der Bestandsmieten ist auch im Sinne der festgelegten Rahmenbedingungen (Gemeindeordnung bzw. Betriebsatzung) notwendig. Bei einem Leerstand werden die Wohnungen entsprechend saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Im II. Halbjahr 2021 wurde ein allgemeines Mieterhöhungsverlangen mit Wirkung zum 01. Februar 2022 durchgeführt. Weiterhin bleibt der wichtige Grundsatz, der Übernahmefähigkeit durch die Sozialträger, bestehen.

Zum 01. Januar 2022 war die Rückläuferquote der Einverständniserklärungen bei ca. 40 %. Für den eigentlichen Erhöhungstermin am 01. Februar 2022 lagen ca. 80 % der Erklärungen durch die Mieterschaft vor. Ende Juni 2022 haben sämtliche Mieter rückwirkend in das Erhöhungsverlangen eingewilligt. In dem Zeitraum von November 2021 bis Juni 2022 hat der Eigenbetrieb rund 50 Gespräche bzgl. dem Mieterhöhungsverlangen geführt. Bei zwei Drittel der Rückmeldungen bzw. Beschwerden wurden technische Defekte innerhalb der Wohnung gemeldet, die vor einer Zustimmung instandgesetzt werden sollten. Diesen Mangelmeldungen ist der Eigenbetrieb nachgekommen. In zehn Fällen, hiervon acht in einem Mehrfamilienhaus, wurde schriftlich Widerspruch eingelegt. Hintergrund waren soziale Hintergründe und nicht eine Unverhältnismäßigkeit aufgrund der neuen Nettokaltmiete. In zwei Fällen wurde ein Formfehler angemahnt. Der Eigenbetrieb hat hierauf Stellung genommen und auch Unterstützungsmöglichkeiten mit entsprechenden Beispielen wie z. B. durch die Wohngeldreform aufgezeigt. Bereits im ursprünglichen Mieterhöhungsverlangen wurde eine Beratungs- bzw. Antragsuntersützung des Fachdienst Soziale Hilfen angeboten. Hierauf haben neun von zehn Mietern ihren Widerspruch zurückgenommen. In einem Fall musste aufgrund fehlender Rückmeldung durch unseren Anwalt die Klage angedroht werden. Hierauf wurde der Widerspruch zurückgezogen und die Zustimmung erteilt. Es fand eine gesetzliche Mieterhöhung von 20 % bei Bestandsmieten im Bereich von unter 6 €/m² sowie 10 % bei über 6 €/m² statt. Eine Mieterhöhung von 15 % bei Mietverhältnissen, die keine drei Jahre alt sind, fand nicht statt. Von November 2021 bis zum Erhöhungstermin haben insgesamt zehn Mieter Anträge auf Grundsicherung bzw. Wohngeld gestellt. Der Eigenbetrieb hat im Prozess auf Transparenz gesetzt und mehrmals schriftlich erinnert bzw. Gespräche geführt. Ein Klageverfahren konnte vermieden werden. Erhöhte Rückstände aufgrund der Mieterhöhung konnte bis zum September 2022 nicht festgestellt werden.

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

Mietzins in Euro/m²-Wohnfläche:



Stand: 30.06.2022

3.4. Umgang mit offenen Forderungen aus Mietverhältnissen

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

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

Die Entwicklung der Rückstände ergibt sich wie folgt:

- 31.12.2019: 138.559,95 €
- 30.06.2020: 124.211,11 €
- 31.12.2020: 127.155,58 €
- 30.06.2021: 131.998,81 €
- 31.12.2021: 114.146,57 €
- 30.06.2022: 107.211,28 €

In zwei Fällen wurde aufgrund fehlender Mitwirkung seitens der Mieterschaft die Kündigung ausgesprochen. Altmietforderungen bestehen derzeit in Höhe von 41.172,20 €. In vier Fällen belaufen sich die Rückstände insgesamt auf 27.647,48 € und machen somit einen nicht unerheblichen Teil der aktuellen Forderungen aus. Die verbleibenden 38.391,60 € teilen sich auf eine größere Anzahl an Mietern auf und werden durch die Stadtkasse sowie den Eigenbetrieb eng begleitet bzw. es bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen.

Aufgrund der Corona-Pandemie können voraussichtlich die Ratenzahlungen nicht im bisherigen Umfang geleistet werden.

3.5. Betriebskostenabrechnungen Wirtschaftsjahr 2021

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2021 wurden entsprechend vom Eigenbetrieb sowie den hierfür beauftragten Abrechnungsfirmen erstellt. Derzeit werden die Abrechnungen an die Mieter versandt. Eine Verjährung von Ansprüchen ist nicht erfolgt.

3.6. Konzept für die Erweiterung von Photovoltaikanlagen des Eigenbetriebs

Als Beitrag zur bundesweiten CO₂-Reduktion setzt die Politik insbesondere auf Energieeinsparungen im Immobilienbestand. Städtebauliche, demografische, energetische und soziale Gesichtspunkte müssen miteinander verknüpft werden. Photovoltaikanlagen wandeln die Sonnenstrahlung mittels Solarzellen in elektrischen Strom um. Die Weiterentwicklung der Solartechnik ist deshalb neben der Energieeinsparung und der rationellen Energieverwendung eine wichtige Aufgabe unserer Zeit. Die Stadt Walldorf hat ein Solarkataster erstellt, welches die Solarpotentiale für eine energetische Nutzung der kommunalen Gebäude aufzeigt. Dies geschah auf Basis eines Antrags aller Fraktionen des Gemeinderats. Hierunter befanden sich richtigerweise auch mehr als 50 städtische Wohngebäude, die sich im Zuständigkeitsbereich des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft befinden. Dargestellt wurden die Adressdaten mit den Flurstücken, ob eine PV-Anlage vorhanden ist bzw. ob eine Vermietung der Dachfläche vorliegt sowie eine Ersteinschätzung bzgl. der Eignung der Dachflächen. Das in der TUPV Sitzung vom 03. Dezember 2019 dargestellte Solarkataster kann dabei helfen, einen Fahrplan zur Umsetzung weiterer Anlagen zu entwickeln. Neben der im Jahr 2020 beschlossenen Sanierungsstrategie, bei der keine energetische Modernisierung ohne die Installation einer Photovoltaik- bzw. Solaran-

lage umgesetzt werden soll, hat der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft grundlegend die Installation bzw. die Anlagengröße auf den mehr als 50 Dächern des Eigenbetriebs geprüft. Hierbei wurden sämtliche Dächer mit Hilfe einer im I. Halbjahr 2021 angeschafften Planungssoftware betrachtet. Der Kostenpunkt belief sich in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen in Höhe von ca. 2.500 €.

Ziel der Aufstellung des PV-Konzeptes ist, eine Basis für strategische Überlegungen zu schaffen, mit der der Ausbau von regenerativen Energien fortgeführt werden kann. Das Konzept soll dabei helfen, künftige Entscheidungen zu unterstützen bzw. Zielvorgaben zu setzen. Die Dachflächen weisen ein grundsätzliches Potential von ca. 5.000 m² Fläche auf, das im Zuge einer solaren Weiterentwicklung genutzt werden kann. Um unter Abwägung aller Gesichtspunkte einen Priorisierungsvorschlag für die Belegung von Photovoltaik vornehmen zu können, wurde eine Punktematrix entwickelt, anhand der eine Einschätzung möglich sein soll. Die Punktematrix berücksichtigt z. B. Jahresertrag, Nutzungsgrad, vermiedene CO₂ Emissionen, Autarkiegrad usw.

Im I. Halbjahr 2022 hat der Gemeinderat in einer Klausurtagung den Grundentwurf zur Kenntnis genommen und in der TUPV Sitzung im April 2022 entsprechend weiterentwickelt. Das Konzept für den Ausbau der Photovoltaik-Anlagen im Bereich des Eigenbetriebs wurde im Gemeinderat am 31. Mai 2022 entsprechend beschlossen.

Aufgrund der unterschiedlichen Dachformen und -größen sowie räumlicher Nähe bestimmter Liegenschaften zueinander macht eine differenzierte Herangehensweise durchaus Sinn.

Liegenschaften, bei denen grundsätzlich nur kleinere PV-Anlagen, d. h. bis 9 kWp, realisiert werden können, sollen nach der Möglichkeit des gesetzlichen Vergabeverfahrens im Sinne der „Freihändige Vergabe“ projektbezogen vergeben werden. Zudem muss auch sie die Vergabegrundsätze des Wettbewerbs, der Transparenz und der Gleichbehandlung einhalten. Größere Anlagen müssen nach den Vergabevorschriften entsprechend öffentlich ausgeschrieben werden. Um die Abgabe von Angeboten attraktiver zu gestalten und einen wirtschaftlichen Anbieter zu finden, ist eine Bildung von Lostöpfen durchaus sinnvoll. Z. B. können die sieben Wohngebäude der Anlage in der Nußlocher Straße 121 bis 131 einheitlich betrachtet und somit gemeinsam ausgeschrieben werden. Das konzeptionelle Gesamtergebnis stellt sich wie folgt dar:

- Anlagengröße ca. 1.050 kWp
- Ca. 906.000 kWh erzeugter Strom pro Jahr
- Ca. 423 t vermiedene CO₂ Emissionen pro Jahr

3.7. Abrechnung der Modernisierungsmaßnahme Emil-Nolde-Str. 3-7

Die Abrechnung der Maßnahme wird entsprechend in der Anlage 1c zur Kenntnis gegeben.

4. Gewinn- und Verlustrechnung I. Halbjahr 2022

Der im zuständigen Gremium beschlossene Wirtschaftplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2022 wird voraussichtlich planmäßig erfüllt. Der vorläufige Stand der Gewinn- und Verlustrechnung zum 30. Juni 2022 ist in der Anlage 1d dargestellt.

5. Personalaufwand

5.1. Personalbedarf

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist derzeit personell wie folgt aufgestellt:

	Soll-Plan	besetzt zum 30.06.2022
Kaufmännische Mitarbeiter:	3	2,70
Technische Mitarbeiter:	3	3

In den nächsten Jahren sollen ca. 65 neue Wohnungen mit den zwei großen Wohnbauprojekten HD-Hebelstr. sowie in der Wieslocher Str. entstehen. Langfristig wird der Bestand um zusätzlichen Wohnraum wachsen, so dass sich rein quantitativ der Eigenbetrieb deutlich vergrößert. Weiter wachsen die technischen sowie kaufmännischen Herausforderungen im Bereich der Wohnraumverwaltung an. Wesentliche und wichtige Faktoren sind die strategischen Herausforderungen und Zielsetzungen wie z. B. die Modernisierung unserer Gebäude im Sinne des Klimaschutzes sowie den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen. Diese strategische Ausrichtung muss regelmäßig evaluiert und ggf. den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

Daher hat der Eigenbetrieb ein Organisationsgutachten beauftragt. Ziel dieser Strategieberatung ist die Überprüfung und Weiterentwicklung der satzungsgemäß verankerten Zielrichtung inkl. der Bewertung eines künftigen Personalbedarfs.

6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen I. Halbjahr 2022

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 sowie der Kellerdeckendämmung und einer PV-Anlage beschlossen. Die Auftragsverbote hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 17. Februar 2022 beschlossen. Eine Umsetzung war für das I. Halbjahr 2022 vorgesehen. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation bzgl. Materialien wie PV Module und Wärmepumpen hat sich die Umsetzung verzögert. Der Gasspitzenlastkessel ist bereits in Betrieb. Weiter wurde mit der Insatllation der PV Unterkonstruktion begonnen. Die Installation der Wärmepumpe verzögert sich ggf. bis zum Jahresanfang 2023. Eine Wärmeversorgung im Winter ist gesichert.

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

6.2. Ganzheitliche Modernisierungen Bahnhofstr. 16

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

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

Der Eigenbetrieb hat daher Überlegungen für ein Konzept entwickelt, um die Fassade, Kellerdecke und Fenster zu dämmen bzw. zu erneuern sowie die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. Hierfür erfolgte die bautechnische Planung mit dem Architekturbüro Pfaff, Wiesloch sowie die technische bzw. energetische Ausführung mit dem Ingenieurbüro für Energieberatung Acker aus Heidelberg. Die entsprechenden Konzeptvorschläge und Kostenansätze wurden entwickelt und in der TUPV Sitzung am 16. November 2021 beschlossen. Die Stadt Walldorf investiert mit den vorgeschlagenen Maßnahmen in die Zukunft und vermeidet nicht nur einen Hei-

zungsausfall mit einer entsprechenden Problemstellung des akuten Handlungsbedarfs in der Heizperiode. Die Liegenschaft wird mit der Sanierung auf den aktuellen Stand der Technik gebracht und trägt einen Teil zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes bei.

Im I. Halbjahr 2022 wurden die Ausschreibungen sowie die Beauftragungen der entsprechenden Firmen vorgenommen. Die Umsetzung der Fassadendämmung sowie der Fenstertausch findet im II. Halbjahr 2022 statt. Die Installation des neuen Pelletkessel kann aufgrund der derzeitigen Materialsituation erst im I. Quartal 2023 durchgeführt werden.

6.3. Ganzheitliche Sanierungsmaßnahme Ziegelstraße 46/50

In der Sanierungsstrategie, also dem „Ranking“ des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft, werden die Ziegelstraße 46 und 50 auf den ersten beiden Plätzen zur umfassenden ganzheitlichen Modernisierung geführt. In der Gemeinderatssitzung 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 auskrakenden Vordächer in Beton werden die Vordächer abgeschnitten und durch vorgestellte Vordachkonstruktionen ersetzt. Dadurch kann auch diese Wärme- bzw. Kältebrücke in diesem Bereich eliminiert werden. Das Wärmedämmverbundsystem soll auch in das Erdreich ragen, um eine entsprechend umfassende Dämmung zu erreichen. Die oberste Geschossdecke über dem letzten Wohngeschoss soll ebenfalls mit 26 cm Holzfaserdämmplatten versehen werden. Die Ziegeldachflächen bleiben als Kaltdächer erhalten. Auch die Kellerdecken sollen entsprechend gegenüber dem Erdgeschoss mit 14 cm Steinwollplatten gedämmt werden, um den warmen, beheizten Bereich entsprechend einzufassen, sodass die bewohnten Bereiche vollständig isoliert sind. Nach der Dämmung der Keller werden hier nur noch Höhen von ca. 1,75 m erreicht. Die künftige Heizungsversorgung wird über drei Luft-Wasser-Wärmepumpen geregelt werden. Somit kommen keine fossilen Energieträger wie Gas bzw. Öl zum Einsatz. Auf den beiden Dächern sollen großflächige PV-Anlagen installiert werden, welche auch die Wärmeversorgung über die Wärmepumpen entsprechend mit elektrischem Strom unterstützen können. Insgesamt werden auf den beiden Dächern 126 Module mit einer Leistung von 42,84 kW/p installiert. Mit der energetischen Sanierung der Fassade erfolgt auch eine veränderte Gestaltung der Baukörper. Dabei wird auch für Passanten und Nachbarn ein positiver Eindruck in der Ziegelstraße erreicht.

Die Auftragsvergaben der Hauptgewerke wurden im I. Quartal 2022 entsprechend im TUPV vergeben. Die Umsetzung der Maßnahme hat Mitte März 2022 begonnen. Der Bauablauf ist derzeit um ca. 12 Wochen verzögert. Dies führt im Wesentlichen auf die verzögerte Fensterlieferung zurück.

Aktuell wurden folgende Maßnahmen im I. Halbjahr 2022 bereits umgesetzt:

- Fenstereinbau Haus 46
- Dacherneuerung Haus 46 und 50
- Dachboden- und Sockeldämmung
- Installation von Heizkörpern in der Wohnung
- Bau der Technikzentrale und Installation der Wärmepumpe

Die Heizungsversorgung für den anstehenden Winter ist somit gewährleistet. Derzeit finden die Dämmarbeiten an der Fassade statt. Der größte Teil der Gesamtmaßnahme soll im II. Halbjahr 2022 abgeschlossen werden. Die Mieter unterstützen den Bauablauf bestmöglich.

6.4. Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel

Im I. Halbjahr 2022 führte der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft acht Wohnungsrenovierungen nach Auszug von Mietern bzw. obdachlos eingewiesener Personen, durch. Nach Rückgabe der Wohnung wird diese entsprechend dem aktuellen Stand der Technik renoviert. Bei dem Umfang der vorzunehmenden Maßnahmen ist jede Wohnung vom Aufwand der einzelnen Maßnahmen differenziert zu betrachten. Die unterschiedliche Betrachtungsweise ist auf das Alter der jeweiligen Immobilie bzw. auf die vorherige Mietdauer zurückzuführen. Nach Möglichkeit werden z. B. größere Wohnzimmer mit Trockenbauwänden geteilt. Vor allem für die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen sollen im Bereich von Wohngemeinschaften somit mehrere Zimmer geschaffen werden.

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

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

- Überprüfung von Elektroinstallation, Wärme und Sanitär:

Dies beinhaltet eine Funktionsprüfung und Sichtkontrolle der elektrischen Anlagen.

- Überprüfung der Fenster:

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

- Maler- und Tapezierarbeiten:

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

- Bodenlegerarbeiten:

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

- Endreinigung:

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

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

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

Kategorie 2: „Renovierung“ beinhaltet folgende Arbeiten:

- Fliesen Bad:

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

- Fliesenspiegel im Bereich Küche:

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

- Wohnungstüren:

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

- 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 2022:

Ziegelstr. 46/50

Energetische Modernisierung



Stiftstr. 7 Whg. 1

Kategorie 3: „Vollumfängliche Sanierung“



Stiftstr. 3 Whg. 1

Kategorie 3: „Vollumfängliche Sanierung“



7. Aktuelle Projekte

7.1. Modernisierungen Nußlocher Str. 135/137

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

Die Häuser weisen in mehrerer Hinsicht energetische Verbesserungspotentiale auf. Insbesondere die künftige Heiztechnik wird derzeit durch einen Fachplaner untersucht. Sobald sämtliche Architekten sowie Ingenieurleistungen vorliegen,

wird ein Baubeschluss im Jahr 2022 angestrebt. Eine mögliche Fassadenerneuerung sowie den Austausch der Fenster ist im I. Halbjahr 2022 abschließend vorgenommen worden. Derzeit wird noch die Heiztechnik untersucht. Eine entsprechende Beratung im TUPV soll nach Möglichkeit noch im II. Halbjahr 2022 angestrebt werden.

7.2. Modernisierung der Heizungstechnik Sonnenweg 1 und 3

Die Liegenschaften Sonnenweg 1 und 3 sind im Zuge der Punktematrix auf Platz 48 und 25 von insgesamt 54 Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft einzuordnen. Die beiden Mehrfamilienhäuser wurden im Jahr 1966, also vor 56 Jahren, erbaut und haben jeweils 12 Wohneinheiten. Die beiden Liegenschaften wurden im Jahr 2005 teilweise ertüchtigt. Insgesamt existiert eine beheizbare Wohnfläche von ca. 1.140 m². Die Wohngebäude sind unterkellert. Die Fassaden sind mit 16 cm bzw. 10 cm im Jahr 2005 gedämmt worden. Die Kellerdecke im Sonnenweg 1 wurde im Jahr 2011 mit entsprechenden 12 cm gedämmt. Die Heiz- bzw. Warmwasserversorgung erfolgt mittels zwei Gas-Heizkessel aus dem Jahr 1999. Die Anlagentechnik ist somit 23 Jahre alt und sollte altersbedingt erneuert bzw. modernisiert werden.

Aufgrund der steigenden Energiepreise, der zunehmenden Risiken von etwaigen Versorgungsausfällen sowie dem Alter und Effizienz der vorhandenen Wärmeerzeugung überlegt der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf eine Sanierung der Heizungsanlage und einen Umstieg auf alternative Heizsysteme vorzunehmen. Dabei sollen betriebs- und zukunftsichere, effiziente und umweltverträgliche Lösungen aufzuzeigen werden. Die bestehenden technischen Randbedingungen und Platzverhältnisse sind dabei zu berücksichtigen. Insbesondere werden Lösungen mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe oder Sole-Wasser-Wärmepumpe zu untersuchen. Ergebnisse sollen im II. Halbjahr 2022 erstellt werden und anschließend im I. Halbjahr 2023 dem zuständigen Gremium vorgestellt werden.

7.3. Installation einer Photovoltaikanlage Nußlocher Straße 121-133

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

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

Bei einer maximalen Dachbelegung kann insgesamt eine PV-Anlage von ca. 205 kWp installiert werden und somit folgende technische Daten bedeuten:

- 1.000 m² Dachfläche
- 593 PV Module
- 174.760 kWh/Jahr Stromertrag
- 81,4 t/Jahr Reduzierung CO₂-Emissionen

Eine Kostenschätzung bzw. Erstellung eines Leistungsverzeichnisses mit entsprechenden Elektrofachplanern ist bereits beauftragt und wurde bereits umgesetzt. Da ein Gerüst über die gesamte Fassade notwendig wird, ist derzeit noch eine Untersuchung der Fassade sowie der Fenster vorgesehen. Im Anschluss soll ein Baubeschluss durch den Gemeinderat erfolgen.

7.4. Neubau von 18 Wohneinheiten in der 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. Der Baubeschluss wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 05. Juli 2022 gefasst. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Abbruch der beiden Liegenschaften Anfang 2023 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.

7.5. Pilotprojekt Kleinwindkraft-Anlagen

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

In windreichen Standorten kann eine Anlage ca. 2.000 kWh im Jahr mit einer Eigenverbrauchquote von 50 % erzeugen. Die Windlast ist unabhängiger von Jahreszeiten und kann insbesondere im Winter ein kleiner Baustein in Richtung Autarkie sein. Der Eigenbetrieb strebt mit einem örtlichen Unternehmen den

Bau von zwei Kleinwindraftanlagen auf den Dächern des Eigenbetriebs an. Die Installation soll noch im Oktober 2022 erfolgen und dient als Pilotprojekt inkl. Strom-Monitoring.

7.6. Evaluierung der Sanierungsstrategie Eigenbetrieb

Vor nicht einmal zwei Jahren hat der Gemeinderat die Sanierungsstrategie des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft beschlossen. Durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sowie den Klimawandel mit seinen spürbaren Auswirkungen, muss die Strategie regelmäßig evaluiert werden. Ggf. sind Maßnahmen zu ergreifen, um den Rückbau von Gasheizungen schneller voranzubringen. Ab sechs Wohneinheiten muss künftig ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden. Hierfür ist auch eine Berechnung der Heizlast notwendig, um die Vorlauftemperatur festzulegen. Diese gesetzlich notwendige Maßnahme ist ein großer Aufwand, in dem jeder Heizkörper begutachtet werden muss. Die Ist-Daten-Erfassung wird voraussichtlich mehrere Monate beanspruchen. Dies will der Eigenbetrieb als Chance verstehen und die Gebäudevorlauftemperatur zu berechnen. Als Ergebnis könnten ggf. auch ohne größere Maßnahmen, Gasheizungen gegen Wärmepumpen getauscht bzw. eine Wärmepumpe entsprechend vorgeschaltet werden und den Gaskessel lediglich als Spitzenlast zu nutzen. Dies könnte mit PV-Anlagen energiesparend kombiniert werden. Eine ganzheitliche Sanierung steht diese Vorgehensweise nicht im Weg. Eine Koordination von vielen Gewerken ist jedoch in der Planung und Umsetzung zeitlich aufwendiger. Die Kliba gGmbH steht hierbei entsprechend beratend zur Seite.

Im Rahmen der Unterbringung von Obdachlosen sowie der Anschlussunterbringung von Asylsuchenden bzw. Menschen mit Aufenthaltsstatus stehen in absehbarer Zeit nicht alle frei werdenden Wohnungen des Eigenbetriebes für eine Weitervermietung gemäß Bewerberliste zur Verfügung. Derzeit sind rund 50 Wohnungen an den Fachbereich 1 für diese Zwecke übergeben.

Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf
Nußlocher Straße 9
Walldorf, September 2022

Anlagen