

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats



Stadtverwaltung
WALLDORF

Walldorf, 04.05.2023/DH

Nummer GR 52/2023	Verfasser Herr Högerich	Az. des Betreffs 022.30	Vorgänge AKW 22.03.2023 TUPV 18.04.2023
-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--

TOP-Nr.: 3

BETREFF

Vergabekriterien kommunaler Wohnraum

HAUSHALTSAUSWIRKUNGEN

./.

HINZUZIEHUNG EXTERNER

./.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat

1. spricht sich grundsätzlich für die Vergabe von Wohnraum ausschließlich für einen Personenkreis im Sinne der Einkommensgrenzen gem. § 15 Abs. 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes aus,
2. beschließt die modifizierte Punktematrix gem. Anlage 3,
3. nimmt die künftige ergänzende Antragsstellung eines Wohnberechtigungs Scheins beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur Kenntnis,



4. nimmt die Öffentlichkeitsarbeit für den kommunalen Wohnungsbestand in geeigneter Form, d. h. durch Berichterstattung Rundschau, Homepage, soziale Medien sowie Erstellung eines Informationsfilms, der das Aufgabenfeld des Eigenbetriebs zeigt, zur Kenntnis,
5. beauftragt die Verwaltung parallel – vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels – außerhalb der städtischen Wohnraumvergabe separaten Wohnraum für Mitarbeitende des „Konzerns“ Stadt Walldorf zu errichten bzw. zur Verfügung zu stellen,
6. die Stellungnahmen der Kanzlei Deubner & Kirchberg mbB bzgl. der juristischen Möglichkeiten für eine Wohnraumvergabe der Stadt Walldorf zur Kenntnis zu nehmen.

SACHVERHALT

Allgemeine Entwicklung des Wohnungsmarktes

Eine Verankerung im Grundgesetz, dass Wohnen in Deutschland explizit als Grundrecht eines jeden Menschen genannt wird, gibt es derzeit noch nicht. Allerdings haben die Vereinten Nationen bereits in der Generalversammlung vom 10.12.1948 eine allgemeine Erklärung der Menschenrechte mit der Resolution „A/RES/217 A (III)“ verabschiedet. Der Beschluss mit einem Umfang von insgesamt 30 Artikeln dient zur Wahrung der Menschenrechte und als das von allen Völkern und Nationen zu erreichende Ziel.

Wohnen ist in Deutschland spürbar teurer, die Mieten steigen vor allem in den Ballungsgebieten und Großstädten rasant an. Allerdings kann sich nicht jeder Bürger eine Wohnung vor allem in diesen Gebieten leisten. Der Wohnungsmangel lässt sich nicht auf die reine Anzahl der Wohnungen beschränken, sondern ein Mangel besteht insbesondere in bezahlbarem Wohnraum. Die Ausgaben der Bevölkerung, insbesondere für diejenigen mit weniger Einkommen, steigen deutlich an. Durch den demografischen Wandel werden vor allem häufiger kleinere Wohnungen am Markt nachgefragt. Der in den letzten Jahren, gerade in unserer Region, spürbare Anstieg der Mieten verschärft die Problematik zunehmend. Die Tendenz ist steigend und zeigt die Wohnungsnot nach bezahlbarem Wohnraum auf. Aus der bundes- bzw. landespolitischen Sichtweise ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum eine existentielle Aufgabe. Die Flüchtlingskrise 2015, die Corona-Krise 2020 bzw. die Energiekrise 2022 ausgelöst durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine verschlimmern diese Situation deutlich.

Exkurs: Geschichte des sozialen Wohnungsbaus

Die Geschichte des deutschen Wohnungsbaus, wie wir ihn in der heutigen Zeit kennen, ist auf das Ende des Zweiten Weltkriegs zurückzuführen. Durch eine weitgehende Zerstörung von Industrie und Wohnraum mussten diese zu großen Teilen wiederaufgebaut werden. Es herrschte durch den

Krieg ein akuter Wohnungsmangel der Bevölkerung. Ein weiterer Schwerpunkt des Wohnungsmangels war auf die große Flüchtlingswelle zurückzuführen, die aus den ehemaligen deutschen Gebieten durch das Kriegsende ausgelöst wurde. Insgesamt waren schätzungsweise ca. 21 Millionen Menschen auf der Suche nach Wohnraum. Dies hatte zur Folge, dass eine extrem hohe Wohnungszahl neu zu errichten war. Insgesamt wurden ca. 5,5 Millionen neue Wohnungen benötigt.

Die soziale Sicherung stand somit im Vordergrund. Die Immobilienwirtschaft befand sich aufgrund der hohen Wohnungsnot im deutlichen Fokus des politischen Handelns. Aus diesem Grund entschloss sich die Bundesregierung mit der Verabschiedung des Ersten Wohnungsbaugesetzes im Jahr 1950 zu einer massiven Intervention auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts. Dies war die Geburtsstunde des sozialen Wohnungsbaus. Mit der Verabschiedung dieses bedeutenden Gesetzes beginnt in der Bundesrepublik Deutschland der eigentliche Wiederaufbau. Die Hälfte der entstandenen wohnungswirtschaftlichen Bauwerke wurde durch die öffentlichen und gemeinnützigen Wohnungsunternehmen geschaffen. Durch das Erste Wohnungsbaugesetz konnte der Wohnungsmangel bis zum Jahr 1956 auf 2,6 Millionen Wohnungen gesenkt werden. Im Oktober 1994 trat das Zweite Wohnungsbaugesetz, in dem die politische Grundausrichtung in der Wohnungspolitik in eine differenzierte Richtung ging, in Kraft. Da die Finanzkraft in der Bundesrepublik deutlich gestiegen war, wurde die Eigentumsbildung deutlich mehr gefördert. Das Zweite Wohnbaugesetz bestimmte bis zum Jahr 2001 die soziale Wohnungspolitik. Der soziale Wohnungsbau wurde durch die soziale Wohnraumförderung ersetzt.

„Sozialer Wohnungsbau“ vs. „Geförderter Wohnungsbau“

Mit der Anpassung der Einkommensgrenzen für geförderten Wohnraum im Jahr 2019 bzw. der Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2020 reagiert die Landesregierung auf die steigenden Mieten und grundsätzlichen Kosten für die Bevölkerung. Grundsätzlich wird mit der massiven Anpassung der Einkommensgrenzen verdeutlicht, dass nicht nur Sozialhilfeempfänger bzw. Personen mit einem geringen Einkommen, sondern auch „Normalverdiener“ Probleme bei der Wohnraumversorgung haben. Oftmals wird der Begriff „Sozialer Wohnungsbau“ für einen Personenkreis mit einem niedrigen Einkommen bzw. Sozialhilfe stigmatisiert. Auch wenn die Landesregierung die Einkommensgrenzen angepasst hat, wird oftmals von „Sozialem Wohnungsbau“ gesprochen. Die Einkommensgrenzen entsprechen also der aktuellen Situation, die Begrifflichkeit des sozialen Wohnungsbaus kommt jedoch aus den 1950er Jahren. Angemessener für die heutige Zeit wäre grundsätzlich die Begrifflichkeit „geförderter Wohnungsbau“, die sicherlich deutlich mehr Menschen einschließt.

Aktueller Sachstand und bisherige Beratungen im Arbeitskreis Wohnungswesen

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 auf insgesamt 55

Liegenschaften mit 323 Wohnungen. Diese Wohneinheiten werden bereits seit Jahrzehnten nach sozialen Gesichtspunkten vergeben. Die städtischen Wohnungen werden auf Basis freiwilliger Selbstverpflichtung nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet. Um eine kommunale Wohnung anmieten zu können, 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, die Ausgestaltung, 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. Die Voraussetzung für einen Wohnberechtigungsschein ist, dass bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten werden:

Jahresbruttoeinkommen

1 Person	52.700 €	4 Personen	70.700 €
2 Personen	52.700 €	5 Personen	79.700 €
3 Personen	61.700 €	6 Personen	88.700 €

Ein Wohnberechtigungsschein ist landesweit verwendbar und maximal ein Jahr gültig. Zuständig sind in Baden-Württemberg die Gemeinden, in der Regel die Wohnortgemeinden der Wohnungssuchenden. Aktuell befinden sich 162 Personen bzw. Anträge auf den Wartelisten des Eigenbetriebs. 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 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 stets auf die aktuellen 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 war es, eine transparente und einheitliche Vergabe der städtischen

Mietwohnungen des Eigenbetriebs auf den Weg zu bringen. Weiter sollten die erhöhten Einkommensgrenzen sowie die Punktematrix einem breiten und 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.

Vergabekriterien für einen Personenkreis oberhalb der Einkommensgrenzen

Im Jahr 2020 hat der Arbeitskreis Wohnungswesen sich mit der Fragestellung befasst, ob ein Teil des städtischen Wohnungsbestands außerhalb bzw. oberhalb der Grenzen des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet werden soll. Durch die deutliche Erhöhung der Einkommensgrenzen im Jahr 2019 haben die Beratungen im Arbeitskreis Wohnungswesen dazu geführt, dass die Vergabekriterien entsprechend in eine Punktematrix umstrukturiert wurden.

Fördermittel für die Errichtung „geförderter Wohnungsbau“

Bei den „nicht“ geförderten Wohnungen ist der Gemeinderat grundsätzlich frei, die Belegung selbst zu bestimmen bzw. zu steuern. Grundsätzlich ist die Wohnungsgröße festgelegt, wenn Fördermittel beantragt werden und auch die Miete/m² wird festgeschrieben. Hier gibt es keinen Ermessensspielraum. Für den geförderten Wohnungsbau in der Heidelberger Str. / Hebelstr. wurde die maximale Zuschussvariante im Jahr 2022 beantragt. Der Stadt wurde ein entsprechender Bescheid zugestellt, die Fördermittel in Höhe von ca. 2,2 Millionen € ausweisen. Die Baukosten für die 18 Wohneinheiten betragen insgesamt ca. 7 Millionen €. Das entspricht somit ca. 30 % der Gesamtbaukosten.

Das Landeswohnraumförderprogramm wurde im Jahr 2020 sowie im Jahr 2022 entsprechend erweitert. Kommunen werden künftig noch stärker beim Aufbau eines kommunalen Mietwohnungsbestandes unterstützt. Die Baukosten der Kostengruppen 200 bis 800 der DIN 276 werden mit einem Festbetrag in Höhe von 4.000 Euro je m²-Wohnfläche berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des grundsätzlich erforderlichen Eigenanteils von 20 Prozent ergibt sich ein förderfähiger Baukostenanteil in Höhe von 3.200 Euro je m²-Wohnfläche. Fallen Abbruchkosten an, erhöht sich der Festbetrag auf 4.100 Euro je m²-Wohnfläche, somit auf einen Anteil in Höhe von 3.280 Euro (= 80 Prozent) je m²-Wohnfläche. Die Prüfung und Berechnung von Fördermitteln wird durch die L-Bank bearbeitet und entschieden. Grundsätzlich kann nach Auffassung der Verwaltung nicht auf eine solche Fördersumme bei künftigen Bauprojekten verzichtet werden. Wie oben bereits genannt, ist bei der Entscheidung für Fördermittel die Einhaltung des Landeswohnraumförderungsgesetzes mit den entsprechenden Wohnraumgrößen obligatorisch. Verzichtet man bewusst auf Förderung, um eventuell mehr Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sieht die Verwaltung zusätzlich die Gefahr, dass eine Zwei- Klassengesellschaft zwischen gefördert und nichtgefördert aufgebaut werden könnte. Die Liste für geförderten Wohnraum könnte somit künstlich ausgedünnt werden.

Wohnraumvergabe im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes

Die Stellungnahme der Kanzlei Deubner & Kirchberg mbB zeigt auch bei den erhöhten Einkommensgrenzen einen grundsätzlichen Spielraum, d. h. die aktuellen hohen Einkommensgrenzen plus 10 % bei den nicht gebundenen Wohnungen. Bei den oben beschriebenen Einkommensgrenzen sowie der deutlichen Zuschussituation ist die Verwaltung der Auffassung, weiter sämtliche Wohnungen im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes zu vergeben. Ziel sollte sein, weiter eine Durchmischung und Vergabe an eine möglichst breite Bevölkerung zu ermöglichen. Parallele Strukturen sollten hierbei vermieden werden.

Statistik WBS-Vergabe:

Jahr	Einkommen bis 20.000 €	Einkommen 20.001 € bis 30.000 €	Einkommen 30.001 € bis 50.000 €	Einkommen 50.001 € bis 70.000 €	Einkommen über 70.000 €	Ablehnungen	Gesamt
2022	45	22	11	1	0	6	85
2021	60	25	3	1	0	13	102
2020	52	34	13	0	0	14	113
2019	66	15	6	0	0	14	101
2018	56	20	5	1	0	9	91
	279	116	38	3	0	56	492
	56 %	23,4 %	8 %	0,6 %	0 %	11 %	100 %

Die Statistik der Beantragung von Wohnberechtigungsscheinen zeigt deutlich, dass Haushalte mit höheren Einkommen kaum einen WBS beantragen. Dieser Umstand muss in der künftigen Vergabesituation entsprechend Berücksichtigung finden und so angepasst werden, dass auch diejenigen, die ein Einkommen von mehr als 30.000 € Brutto beziehen, einen entsprechenden WBS beantragen.

Selbstverständlich sind keine Beweggründe für eine entsprechende Nicht-Beantragung bekannt. Es kann jedoch angenommen werden, dass

1. die hohen Einkommensgrenzen noch nicht gänzlich bekannt sind,
2. der städtische Wohnraum immer noch mit einem negativen „sozialen Wohnraum“-Stigma behaftet ist,
3. es mehr gezielter Öffentlichkeitsarbeit für den geförderten Wohnraum der Stadt bedarf.

Die Verwaltung sieht vor, die Öffentlichkeitsarbeit zu intensivieren und über das Aufgabenfeld des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft auf Sachbasis zu berichten. Es soll transparent über die städtische Wohnraumvergabe sowie die Modernisierungsstrategie bzw. den Photovoltaik-Ausbau in den gängigen Medien (Rundschau, Homepage sowie sozialen Medien) berichtet werden. Ergänzend soll ein Informationsfilm in geeigneter Form erstellt werden.

Vereinfachung der Antragsstellung eines Wohnberechtigungsscheins für städtischen Wohnraum

Aktuell muss bzw. kann ein WBS lediglich im Amt für Soziale Hilfen beantragt werden. Danach folgt ein zusätzlicher Antrag auf Wohnraum beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft. Die Offenlagen von sämtlichen Einkommensverhältnissen ist für einen WBS obligatorisch. Subjektiv kommt durchaus das Gefühl auf, dass es Menschen besonders mit einem höheren Einkommen schwerfällt, im Amt für Soziale Hilfen die Einkommensstruktur offen zu legen.

Eine grundsätzliche Überprüfung von Einkommen ist unabwendbar und auch bei anderen städtischen Wohnbaugesellschaften sowie Genossenschaften üblich. Teilweise werden hier auch Prüfungen mittels Schufa-Auskünften vorgenommen. Um im Sinne der Bürgerfreundlichkeit künftige Mieter nicht an mehrere Stellen zu verweisen, spricht sich die Verwaltung dafür aus, dass ein in eine Wohnungsbewerbung integrierter Antrag künftig beim Eigenbetrieb abgegeben werden kann. Der Eigenbetrieb fungiert als Annahmestelle und kontrolliert die Vollständigkeit der Unterlagen. Diese gibt er für die sach- und fachliche Beurteilung eines WBS an das Amt für Soziale Hilfen weiter.

Punktematrix Wohnraumvergabe

Damit die verschiedenen Personengruppen, die ggf. Schwierigkeiten haben, sich am privaten Wohnungsmarkt angemessen mit Wohnraum zu versorgen, wie z. B. Seniorinnen und Senioren, Familien mit Kindern im Kindergartenalter bzw. schulpflichtigen Kindern, nicht aus dem gewohnten Sozialumfeld ihrer Heimatgemeinde herausgerissen werden, vergibt die Stadt Walldorf geförderte Wohnungen nach qualifiziertem Punktesystem. Die Ermittlung der Gesamtpunktzahl erfolgt durch Addition der jeweils erfüllten Kriterien. Besteht der Bewerber aus mehr als einer Person, so muss mindestens eine Person das Kriterium erfüllen, um die jeweilige Punktezahl zu bekommen. Die Punktematrix hat sich nach Auffassung der Verwaltung bewährt. Es werden kommunalpolitische Aspekte bzw. Interessen abgebildet und schafft aufgrund der klaren Struktur und Vergabe auch das Vertrauen einer konsequenten Vorgehensweise in der Bevölkerung. Die bisherige Punktematrix ist in der Anlage 2 dargestellt.

Mitarbeiterwohnen als künftiger Bestandteil bei der Wohnungsvergabe

Wie dem Gremium bekannt ist, wird die Gewinnung von Fachkräften stetig schwieriger. In der Hauptstr. 11 war es grundsätzlich geplant, in Form von einem „junges Wohnen“ entsprechende Wohngemeinschaftszimmer ggf. für die Gewinnung von Mitarbeitern wie z. B. im pädagogischen Bereich zu erreichen. Durch die Flüchtlingssituation und der daraus notwendigen Belegung der Hauptstr. 11 konnte noch kein entsprechender Umsetzungsvorschlag dem Gemeinderat unterbreitet werden. Sicherlich sollte allerdings weiter über die Steigerung der Attraktivität des Arbeitgebers Stadt Walldorf nachgedacht werden. Die Stadt bietet bereits eine Vielzahl an durchaus attraktiven Nebenleistungen wie z. B. Jobticket, private Altersvorsorge, Lebensarbeitszeitkonto u.v.m.

Das Land hat für den geförderten Wohnraum auch ein ergänzendes Förderprogramm erlassen, das eine Förderlinie „Mitarbeiterwohnen“ im Rahmen der Novelle vorsieht. Gerade Beschäftigte mit unterem oder mittlerem Einkommen bekommen den angespannten Wohnungsmarkt immer mehr zu spüren.

Natürlich gibt es jederzeit die Möglichkeit, eine weitere Durchmischung des Bestands erreichen zu können, die allgemeine Aufnahme der Kategorie „Mitarbeiterwohnen“ sowie hierfür eine entsprechende zusätzliche Bepunktung vorzunehmen, um somit die Gewinnung von Fachkräften wie z. B. im pädagogischen Betreuungsbereich zu fördern bzw. generieren. Der WBS bleibt selbstverständlich obligatorisch.

Mitarbeiterwohnen

Beschäftigte der Stadt Walldorf erhalten einen zusätzlichen Punkt	1 Punkt
Beschäftigte der Astor-Stiftung Walldorf erhalten einen zusätzliche Punkt	1 Punkt

Einkommensstruktur als künftiger Bestandteil bei der Wohnungsvergabe

Das Landeswohnraumförderungsgesetz differenziert wohl bewusst nicht mehr innerhalb der Einkommensgrenzen. D. h. man kann davon ausgehen, dass der Gesetzgeber bewusst keine Unterscheidung innerhalb der Einkommensgrenzen machen möchte. Auch wenn aus der Statistik hervorgeht, dass aktuell überwiegend ein Personenkreis mit einem Einkommen von weniger als 30.000 € pro Jahr einen WBS beantragt, könnte die Einkommensstruktur theoretisch eine Gewichtung bekommen bzw. in die Vergabematrix einfließen.

Arbeitskreis Wohnungswesen am 22. März 2023

Am 22. März 2023 hat der Arbeitskreis Wohnungswesen über die städtische Wohnraumvergabe beraten. Es fand ein konstruktiver Austausch statt, die hieraus resultierenden Modifizierungsvorschläge der Punktematrix bzw. allgemeinen Arbeitsergebnisse werden nachfolgend dargestellt.

Aufnahme der Kategorie „Mitarbeiterwohnen“

Um eine weitere Durchmischung im Wohnungsbestand erreichen zu können bzw. um die Gewinnung von Fachkräften wie z. B. im pädagogischen Betreuungsbereich zu fördern bzw. zu generieren, hat sich der Arbeitskreis einstimmig für die Aufnahme der Kategorie Mitarbeiterwohnen ausgesprochen. Es sollen Mitarbeiter des „Konzerns“ Stadt Walldorf, d. h. Stadt Walldorf, Astor-Stiftung Walldorf sowie Stadtwerke Walldorf einen entsprechenden Punkt erhalten.

Separaten Wohnraum für Mitarbeitende

In der Diskussion wurde deutlich, dass zwar nichts gegen einen sicherlich pragmatischen Ansatz zur Aufnahme der Kategorie „Mitarbeiterwohnen“ in die Vergabekriterien für städtischen Wohnraum spricht, jedoch auf der anderen Seite die Thematik entsprechend parallel und zusätzlich als eigenständig gesehen werden muss. Vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels soll daher außerhalb der städtischen Wohnraumvergabe separater Wohnraum für Mitarbeitende des „Konzerns“ Stadt Walldorf errichtet bzw. zur Verfügung gestellt werden. Der sich aus der Diskussion abgeleitete deutliche Auftrag an die Verwaltung ist im Beschlussvorschlag berücksichtigt.

Modifizierung der Kategorie „Ehrenamt für Walldorf“

Die aktuelle Punktematrix sieht für ein ehrenamtliches Engagement für Walldorf zwei Punkte vor. Ein Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z. B. der Feuerwehr oder von Vereinen. Sicherlich sind ehrenamtliche Tätigkeiten unterschiedlich intensiv. Je nach dem kann ein Nachweis von fünf Jahren recht viel erscheinen. Die Verwaltung hat hierauf den Vorschlag unterbreitet, folgende Abstufungen vorzunehmen:

- Ab 3 Jahren ehrenamtliche Tätigkeit einen Punkt,
- Ab 5 Jahren ehrenamtliche Tätigkeit zwei Punkte.

Der Arbeitskreis hat sich hierfür einstimmig ausgesprochen.

Aufnahme der Kategorie „Einkommen“

Wie bereits erläutert differenziert das Landeswohnraumförderungsgesetz wohl bewusst nicht innerhalb der Einkommensgrenzen. Der Arbeitskreis hat sich dieser Auffassung angeschlossen und spricht sich einstimmig dafür aus, keine Kategorie „Einkommen“ in die Punktematrix aufzunehmen.

Öffentlichkeitsarbeit für den kommunalen Wohnungsbestand

In der Diskussion wurde deutlich, dass der Eigenbetrieb sicherlich keine „Werbemaßnahmen“ benötigt, um Wohnraum zu vermieten. Die WBS-Statistik zeigt jedoch, dass die Bewerber überwiegend eine Einkommensstruktur von weniger als 30.000 € aufweisen. Die erhöhten Einkommensgrenzen durch das Land kommen also nicht bei den Bürgern an, die auch mehr verdienen und sich dennoch schwierig mit Wohnraum versorgen können. Würden einkommensstärkere Haushalte einen WBS beantragen, trägt dies zur besseren "Durchmischung" bzw. ausgewogeneren Struktur bei. Der Arbeitskreis hat sich mehrheitlich für die Vorgehensweise ausgesprochen, den kommunalen Wohnungsbestand in geeigneter Form, d. h. durch Berichterstattung Rundschau, Homepage, soziale Medien sowie Erstellung eines Informationsfilms, der das Aufgabenfeld des Eigenbetriebs zeigt, darzustellen.

Aufnahme der Kategorie „Junges Wohnen“

Ein weiterer Vorschlag aus der Mitte des Arbeitskreises war die Aufnahme der Kategorie „Junges Wohnen“, um eine Personengruppe von z. B. unter 25-Jährigen zu fördern. Dieser Punkt wäre das „Pendant“ zur Bepunktung von Personen, die das 65. Lebensjahr erreicht haben. Die Verwaltung hat zugesagt eine ergänzende juristische Einschätzung vornehmen zu lassen. Die Kanzlei Deubner & Kirchberg hat zunächst telefonisch Stellung bezogen und auf die Gefahr hingewiesen, mit weiteren „Altersklassen“ eine größere Einschränkung von Gruppen zu schaffen, die keine Punkte erhält. Hieraus könnte durchaus ein Tatbestand der Diskriminierung abgeleitet werden. Nach weiterer Prüfung hat die Kanzlei eine ergänzende Stellungnahme übersandt. Die Verwaltung hat in der Sitzung des TUPV am 18. April 2023 bereits Auskunft gegeben. Für einen „älteren“ Personenkreis steht nicht jeder Wohnraum am Markt zur Verfügung. Auch ohne eine Einschränkung im Sinne einer Schwerbehinderung können ggf. Wohnungen z. B. im Dachgeschoss nicht bezogen werden. Dies schränkt die Auswahl sowohl in Quantität als auch Qualität deutlich ein. Ggf. gibt es aus diesem Grund auch eine Hemmschwelle bei Vermietern. Im Gegenzug zu „jungen Menschen“ bzw. Auszubildenden kommt die Kanzlei zu dem Schluss, dass hier überwiegend eine finanzielle Problematik bei der Wohnraumversorgung besteht. Die Prüfung des Einkommens geschieht über die Erstellung eines Wohnberechtigungsscheins und wird dort nicht weiter differenziert. Bei Berücksichtigung von Einkommen muss zwingend tiefer differenziert werden. Die Verwaltung schließt sich der Einschätzung der Kanzlei an.

Nachfolgend wird der vorgeschlagene Punktekatalog nochmals strukturell dargestellt:

Örtliche Gesichtspunkte

Nr.	Begründung	Punkte	Zusätzliche Punkte
3.1	Bewerber(innen), die in Walldorf leben <i>seit mind. 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung gemeldet haben</i>	3 Punkte	-
3.2	Bewerber(innen), die in Walldorf leben <i>bis zu 5 Jahren ihren Hauptwohnsitz zum Zeitpunkt der Bewerbung gemeldet haben</i>	2 Punkte	-
3.3	Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs	1 Punkt	
3.3.1	<i>Bewerber(innen), die ehemals in Walldorf gelebt haben (mind. 5 Jahre), bekommen nach 5 Jahren Wartezeit zwei Zusatzpunkte.</i>		2 Punkte
3.3.2	<i>Bewerber(innen), von außerhalb Walldorfs bekommen nach 5 Jahren Wartezeit einen Zusatzpunkt.</i>		1 Punkt
Mögliche Zwischensumme 3.1 - 3.3:			3 Punkte
3.4	Bewerber(innen), die in Walldorf		

	einen Arbeitsplatz innehaben	2 Punkte	-
3.5	Bewerber(innen) , die für Walldorf ehrenamtliche Tätigkeit leisten <i>Ab 3 Jahren (Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z. B. der Feuerwehr oder von Vereinen)</i>	1 Punkt	
3.5.1	<i>Ab 5 Jahren (Nachweis erfolgt über eine Bescheinigung z. B. der Feuerwehr oder von Vereinen)</i>		1 Punkt
Mögliche Gesamtpunktzahl 3.1 - 3.5 (Örtliche Gesichtspunkte):			7 Punkte

Schwerbehinderung

Nr.	Begründung	Punkte	Zusätzliche Punkte
3.6	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	-
3.7	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 Punkte	-
Mögliche Gesamtpunktzahl 3.6 - 3-7			2 Punkte

Familiäre Gesichtspunkte

Nr.	Begründung	Punkte	Zusätzliche Punkte
3.8	Je Kind im Sinne des § 32 EStG (Kindergeldbezug)	1 Punkt	-
3.9	Ungeborenes Kind (Nachweis erfolgt über Mutterpass)	1 Punkt	-
3.10	Junge Familien im Sinne des WoFG (beide Partner unter 40 Jahren)	1 Punkt	-
3.11	Alleinerziehende i.S.d. Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG)	1 Punkt	-
3.12	Bewerber(innen), die das 65. Lebensjahr erreicht haben oder älter sind.	1 Punkt	-
Mögliche Gesamtpunktzahl 3.8 - 3.12 in Abhängigkeit von der Familienkonstellation			
Beispiel: 2 Kinder, Alleinerziehend			3 Punkte

Mitarbeiterwohnen

Nr.	Begründung	Punkte	Zusätzliche
3.13	Beschäftigte des „Konzern“ Stadt Walldorf erhalten einen Punkt	1 Punkt	Punkte

Der „Konzern“ wird wie folgt definiert: Mitarbeiter der Stadt Walldorf, Astor-Stiftung Walldorf, Stadtwerke Walldorf GmbH, DHV e-net GmbH sowie FiberGo.

Mögliche Gesamtpunktzahl in Abhängigkeit von der Familienkonstellation

Beispiel: 2 Kinder, Alleinerziehend

13 Punkte

Die sonstigen Vergabegrundsätze bleiben unverändert und sind in Anlage 3 nochmals dargestellt.

Vorberatung im TUPV am 18. April 2023

Es war Wunsch aus dem TUPV, eine Statistik bzgl. den Wartezeiten für Wohnraumangebote zu erstellen. Nachfolgend wurden die Vermietungen seit 2021 aufgearbeitet bzw. die Daten bis zum ersten Wohnraumangebot dargestellt. Teilweise wird angemessener Wohnraum abgelehnt. Dies kann nach Kriterien drei Mal erfolgen.

Bis zu 45 m ² :	11,86 Monate
Bis zu 60 m ² :	15,75 Monate
Bis zu 75 m ² :	16,50 Monate
Bis zu 90 m ²	17,50 Monate

In sechs von insgesamt 32 Fällen (ca. 19 %) wurde das erste Wohnraumangebot nicht angenommen.

Der Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr empfiehlt dem Gemeinderat einstimmig

1. sich grundsätzlich für die Vergabe von Wohnraum ausschließlich für einen Personenkreis im Sinne der Einkommensgrenzen gem. § 15 Abs. 2 des Landeswohnraumförderungsgesetzes auszusprechen,
2. die modifizierte Punktematrix gem. Anlage 3 zu beschließen,
3. die künftige ergänzende Antragsstellung eines Wohnberechtigungsscheins beim Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zur Kenntnis zu nehmen,
4. die Öffentlichkeitsarbeit für den kommunalen Wohnungsbestand in geeigneter Form, d. h. durch Berichterstattung Rundschau, Homepage, soziale Medien sowie Erstellung eines Informationsfilms, der das Aufgabenfeld des Eigenbetriebs zeigt, zu Kenntnis zu nehmen,
5. die Verwaltung parallel zu beauftragen – vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels –

außerhalb der städtischen Wohnraumvergabe separaten Wohnraum für Mitarbeitende des „Konzern“ Stadt Walldorf zu errichten bzw. zur Verfügung zu stellen.

6. die Stellungnahme der Kanzlei Deubner & Kirchberg mbB bzgl. der juristischen Möglichkeiten für eine Wohnraumvergabe der Stadt Walldorf zur Kenntnis zu nehmen.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen