



**WOHNUNGS
WIRTSCHAFT**

W A L L D O R F

**Geschäftsbericht
des Eigenbetriebs
Wohnungswirtschaft
der Stadt Walldorf**

II. Halbjahr 2021

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Einleitung	3
2. Übersicht der Liegenschaften des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft der Stadt Walldorf	6
3. Lagebericht II. Halbjahr 2021	7
4. Gewinn- und Verlustrechnung II. Halbjahr 2021	16
5. Personalaufwand	16
6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen II. Halbjahr 2021	16
7. Aktuelle Projekte	24

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

Diese Wohneinheiten werden bereits seit Jahrzehnten nach sozialen Gesichtspunkten vergeben. Die städtischen Wohnungen werden auf Basis freiwilliger Selbstverpflichtung durch Gemeinderatsbeschluss nach den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes vermietet. Um in den Genuss einer kommunalen Wohnung zu kommen, müssen sämtliche Bewerber einen Wohnberechtigungsschein vorweisen.

Die Landesregierung Baden-Württemberg hat im I. Halbjahr 2020 die Novellierung des Landeswohnraumförderungsgesetzes beschlossen. Das Landeswohnraumförderungsgesetz regelt die Förderung des Bauens von Wohnraum über Landesmittel und Ausgestaltung und Größe sowie die Miethöhe für geförderten Wohnraum. Insbesondere die Einkommensgrenzen für die Beantragung von Geldern für den Bau und Erwerb von Wohnraum sowie den Bezug solchen Wohnraums wurden im Dezember 2019 deutlich angehoben. Schon mit einem Jahreseinkommen von 51.000 € war eine Einzelperson berechtigt, eine mit der Unterstützung des Landes Baden-Württemberg finanzierte Mietwohnung zu beziehen. Zu Beginn des Jahres 2021 wurden die Einkommensgrenzen erneut angepasst:

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

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

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

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

1.2. Seniorenwohnungen der Stadt und Astor-Stiftung Walldorf

Menschen sind unterschiedlich, genau wie ihre Wohnbedürfnisse. Junge wie ältere Menschen haben ihre eigenen Vorstellungen und möchten ihre Wohnsituation so angenehm und unabhängig wie möglich gestalten. Damit diese Unabhängigkeit auch im Alter so lange wie möglich erhalten bleiben kann, haben es sich die Astor-Stiftung und die Stadt Walldorf zum Auftrag gemacht, Seniorinnen und Senioren hierbei zu unterstützen. Im Laufe der Jahre wurden drei individuelle Seniorenwohnanlagen inmitten der Stadt erbaut, die betreutes Wohnen bieten. Während die Anlage Astor-Stift im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus entstanden ist, konnten das Hopp-Stift I und II dank der außerordentlich großzügigen finanziellen Unterstützung der Hopp-Stiftung gGmbH realisiert werden. Walldorf bietet der älteren Generation damit attraktive Wohnmöglichkeiten im Zentrum mit kurzen Wegen zu Geschäften, Ärzten, kulturellen Einrichtungen und auch mit Blick ins Grüne.

Insgesamt verwaltet der Eigenbetrieb für die Stadt Walldorf sowie die Astor-Stiftung 73 Seniorenwohnungen (13 Wohnungen der Stadt und 60 Wohnungen der Stiftung, plus einer Wohnung der Stiftung, die als Hausmeisterwohnung ausgewiesen war und in der weiteren Ausführung unberücksichtigt bleibt), verteilt auf drei Seniorenwohnanlagen. Der Astor-Stiftungsrat hat in seiner Sitzung am 12. Dezember 2019 beschlossen, die technische und kaufmännische Bewirtschaftung zum 01. Januar 2020 dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft zu übertragen. Die Modalitäten wurden in einem entsprechenden neuen Verwaltervertrag festgehalten.

Das **Astor-Stift** umfasst 32 Wohnungen. Davon befinden sich 24 Wohnungen in der Käthe-Kollwitz-Straße 1 a–c, sieben Wohnungen in der Winterstraße 6 und eine Wohnung in der Winterstraße 8.

Das in der Badstr. 5 gelegene **Hopp-Stift I** verfügt über 20 Wohneinheiten.

Das **Hopp-Stift II**, Bahnhofstraße 24-26, besteht aus 21 Wohnungen verteilt auf zwei Häuser, die durch einen Gemeinschaftsraum (Pavillon) verbunden sind. Im vorderen Haus an der Bahnhofstraße befinden sich 13 Einheiten, im hinteren Haus (am Wäldchen) acht Einheiten. Im Gegensatz zu den anderen Wohnanlagen gibt es hier auch Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen.

Eigentumsverhältnisse:

	Wohnungen	Astor-Stiftung Walldorf	Stadt Walldorf
Käthe-Kollwitz-Str. 1a	5	5	0
Käthe-Kollwitz-Str. 1b	14	14	0
Käthe-Kollwitz-Str. 1c	5	0	5
Winterstr. 6	7	0	7
Winterstr. 8	1	0	1
Hopp-Stift I	20	20	0
Hopp-Stift II	21	21	0
Gesamt	73	60	13

1.3. Gewerbeeinheiten der Stadt Walldorf

Die Stadt Walldorf vermietet insgesamt 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 II. Halbjahr 2021

3.1. Wartelisten für kommunalen Wohnraum

Besonders im Bereich der Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen konnte eine hohe Fluktuation im Bereich der Warteliste festgestellt werden. Die Bewerber sind teilweise verzogen bzw. die Lebensumstände haben sich durch das Ein- oder Ausziehen von Personen verändert. Weiter konnten teilweise die individuellen Wünsche der Wohnungsbewerber nicht erfüllt werden. Aus diesen Erfahrungswerten lässt sich schlussfolgern, dass der tatsächliche Wohnungsbedarf nicht 1:1 aus der Warteliste abgeleitet werden kann. Um Wohnraum im Sinne der Daseinsvorsorge schnellstmöglich denjenigen zur Verfügung stellen zu können, die ihn dringend benötigen, wurden die Aufnahme- und Vergabekriterien überarbeitet und durch den Gemeinderat am 29. September 2020 neu beschlossen. Bewerber können nicht beliebig Wohnraum ablehnen und weiter den „komfortablen“ Wartelistenplatz behalten. Nach Ablehnung von drei Wohnungen wird der Antrag aus der Warteliste herausgenommen. Die Warteliste soll somit über die nächsten Jahre eine höhere Aussagekraft erhalten. Aufgrund der kurzen Gültigkeit des Wohnberechtigungsscheins von einem Jahr schreibt der Eigenbetrieb die Bewerber bzgl. der Vorlage eines aktuellen WBS nicht wie ursprünglich vorgesehen nach zwei Jahren an, sondern direkt nach Ablauf des Wohnberechtigungsscheins. Somit soll gewährleistet werden, dass die Warteliste eine höhere Aussagekraft erhält.

Aufgrund der oben genannten Vorgehensweise wurde im Jahr 2021 kein Antrag aus der Warteliste herausgenommen, da die Bewerber drei angemessene Wohnungsangebote abgelehnt haben. Eine erneute Bewerbung mit der Folge, einen entsprechend niedrigeren Wartelistenplatz zu erhalten, ist hiervon unberührt.

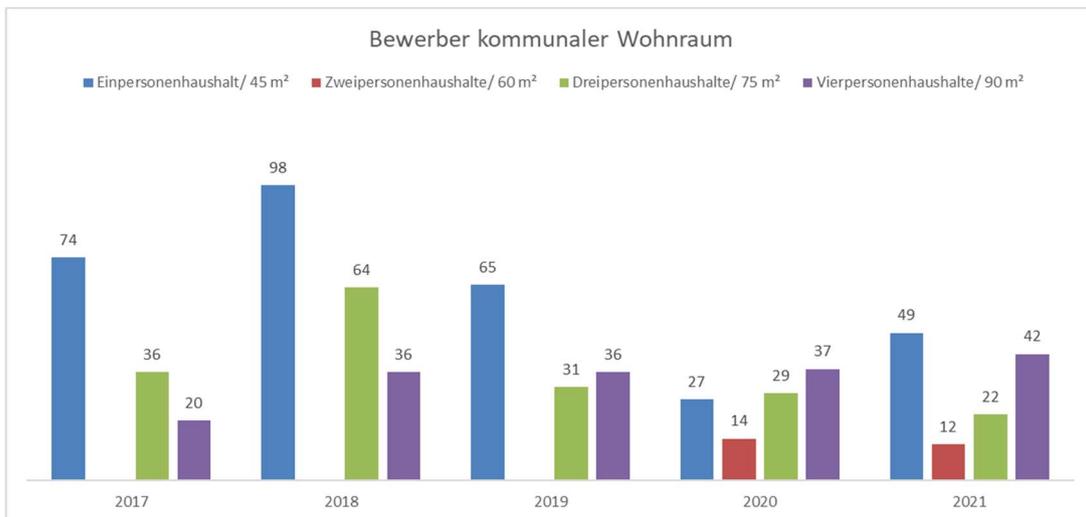
Zum Stand 31. Dezember 2021 führt der Eigenbetrieb 125 Wohnungsbewerber in den Wartelisten für öffentlich geförderten Wohnraum. Die Wartelisten, gegliedert nach den Wohnungsgrößen des Landeswohnraumförderungsgesetzes, werden jeweils zeitnah überprüft, abgefragt und befinden sich auf aktuellem Stand.

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	4	1	3	5	13
Obdachlos u. in städtischen Wohnungen eingewiesen	6	2	2	0	10
Im Sinne der Anschlussunterbringung in städtische Wohnungen eingewiesen	6	0	0	7	13
Sonstige Bewerber	33	9	17	30	89
Gesamt	49	12	22	42	125

Stand: 31.12.2021

Bewerbersituation der letzten 5 Jahre



Stand: 31.12.2021

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

Jahr	Ein- personen- haushalt/ 45 m ²	Zwei- personen- haushalte/ 60 m ²	Drei- personen- haushalte/ 75 m ²	Vier- personen- haushalte/ 90 m ²	Gesamt	Vermietete Wohnungen
2017	74		36	20	130	13
2018	98		64	36	198	39
2019	65		31	36	132	34
2020	27	14	29	37	107	11
2021	49	12	22	42	125	22

Stand: 31.12.2021

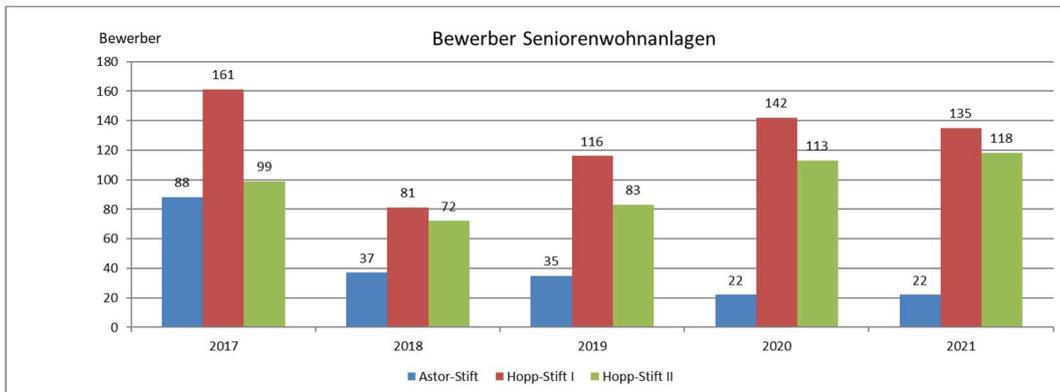
Nachfolgend wird der aktuelle gesamte Wohnungsbestand auf die Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetz heruntergebrochen. Die derzeitige Warteliste wird als Vergleich gegenübergestellt.

1 Personenhaushalt	bis 45 m ²	93 Wohnungen	49 Bewerber
2 Personenhaushalt	bis 60 m ²	84 Wohnungen	12 Bewerber
3 Personenhaushalt	bis 75 m ²	67 Wohnungen	22 Bewerber
4 Personenhaushalt	bis 90 m ²	49 Wohnungen	} 42 Bewerber
5 Personenhaushalt	bis 105 m ²	19 Wohnungen	
6+ Personenhaushalt	ab 106 m ²	<u>8 Wohnungen</u>	
		320 Wohnungen	

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 22 Mietverträge geschlossen, hiervon neun Mietverträge im II. Halbjahr 2021. Diese teilen sich wie folgt auf:

Vier Wohnungen wurden zur Unterbringung Obdachloser bzw. zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen an den Fachbereich 1 übergeben. 18 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: 31.12.2021

3.2.1. Astor-Stift

Bewerbereituation:

Zum 31. Dezember 2021 führt die Wartelise für die betreuten Seniorenwohnungen Astor-Stift 22 Bewerbungen. Davon sind 10 Bewerber Walldorfer Bürger und 12 Bewerber von außerhalb, davon sieben mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

Im Jahr 2021 wurden drei Wohnungen neu vermietet, hiervon eine im II. Halbjahr 2021.

2017	3
2018	3
2019	3
2020	4
2021	3

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 2021 führte die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I 135 Bewerbungen. Davon sind 54 Bewerber Walldorfer Bürger und 81 Bewerber von außerhalb, davon 4 mit Familienbezug in Walldorf, darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietungen:

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

2017	2
2018	3
2019	3
2020	2
2021	1

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

Zum 31. Dezember 2021 führt die Warteliste für die betreute Seniorenwohnanlage 118 Bewerbungen. Davon sind 51 Bewerber Walldorfer Bürger und 43 Bewerber von außerhalb davon 24 mit Familienbezug in Walldorf. Darunter auch Bewerber, die ehemals in Walldorf gewohnt haben.

Vermietung:

Im Jahr 2021 wurden zwei Wohnungen neu vermietet, hiervon eine im II. Halbjahr 2021.

2017	0
2018	3
2019	3
2020	1
2021	2

Im Bereich der Seniorenwohnanlagen möchten viele Bewerber auf zwei oder gar drei Wartelisten geführt werden. Derzeit befinden sich 26 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 Verschlankung der Warteliste erwartet. Für die Vermietungspraxis und Aussagekraft der Warteliste ist dies ein wichtiger Prozess, der in regelmäßigen Abständen wiederholt wird. Die letzte Überprüfung fand im Jahr 2018 statt. Die derzeitige Überprüfung wird voraussichtlich im April 2022 abgeschlossen werden.

Aufgrund der oben genannten Vergabekriterien wurden im Jahr 2021 neun Anträge mit dem Datum der dritten Absage weitergeführt, hiervon sechs im II. Halbjahr 2021.

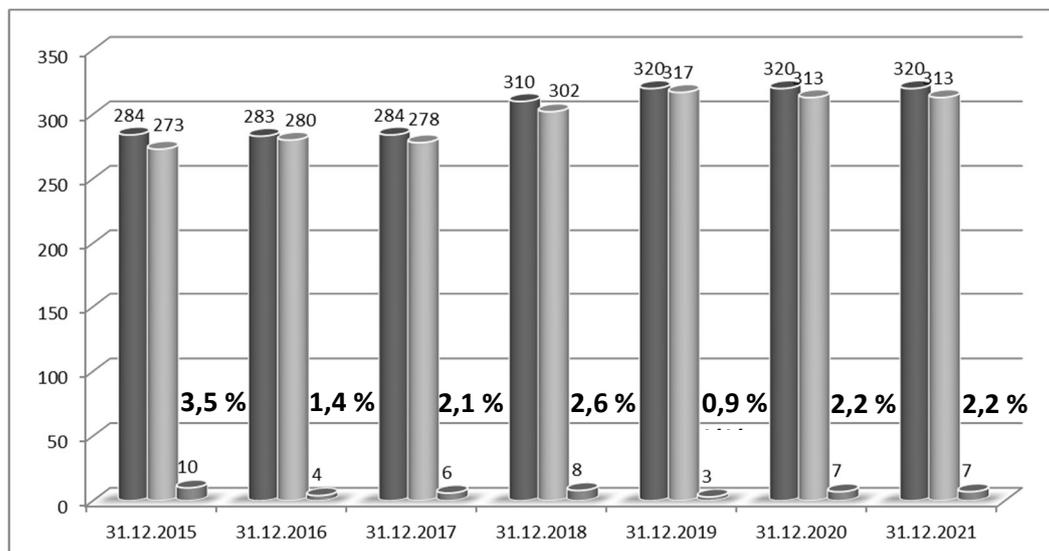
3.3. Kennzahlen der Wohnungswirtschaft

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 2021 befanden sich sieben Wohnungen in der Renovierung bzw. im Leerstand. Die Leerstandsquote liegt somit zum 31. Dezember 2021 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.

Im Laufe des Jahres 2021 gingen zehn Kündigungen von Wohnungen im Bereich der Bestandsimmobilien des Eigenbetriebes ein, hiervon sechs im II. Halbjahr 2021.

Leerstandsquote:



Stand: 31.12.2021

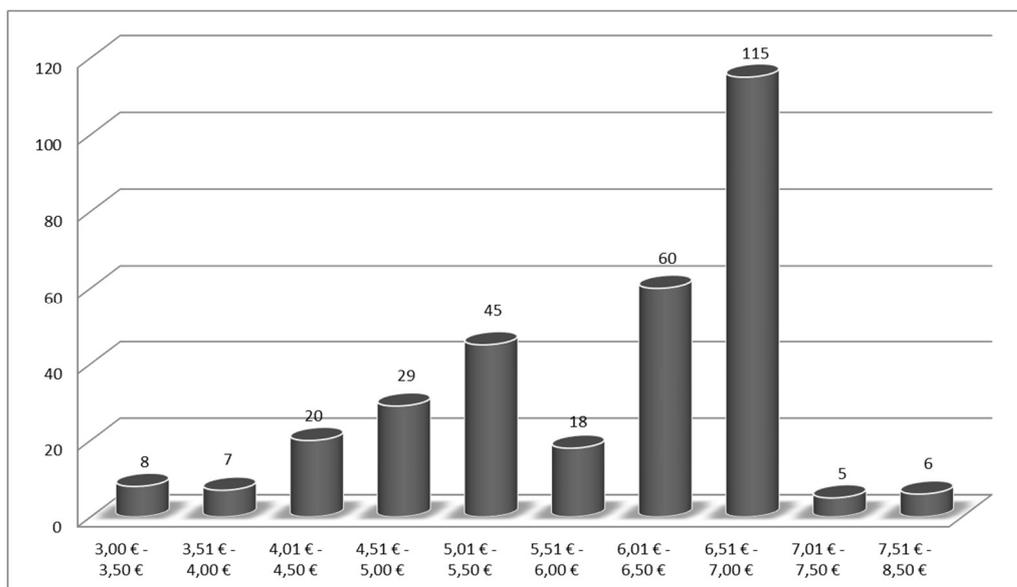
In dem unten aufgeführten Diagramm werden die Mietpreise der einzelnen Wohnungen pro Quadratmeter dargestellt. Derzeit vermietet der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft eine neu renovierte Wohnung für 7,16 €/m² bis 8,05 €/m². Der Mietpreis für die Neubauten Bürgermeister-Willinger-Straße, Ebertstraße sowie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

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.

Mietzins in Euro/m²-Wohnfläche:



Stand: 31.12.2021

3.4. Umgang mit offenen Forderungen aus Mietverhältnissen

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

Kommt ein Mieter in Zahlungsrückstand, strebt die Stadt Walldorf im Zuge einer sozialverträglichen Vorgehensweise an, durch adäquate Maßnahmen das Mietverhältnis aufrecht zu erhalten. Eine Vermeidung von Obdachlosigkeit ist hierbei grundsätzliches Bestreben. Eine Kündigung bei einem Mietrückstand von einer bzw. zwei Monatsmiete(n) wird daher nicht ausgesprochen. Es 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 €, 13.009,01 € weniger als zum Vorjahr (31.12.2020)

In einem Fall wurde Jahr 2021 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 24.177,32 € und machen somit einen nicht unerheblichen Teil der aktuellen Forderungen aus. Die verbleibenden 48.797,05 € teilen sich auf eine größere Anzahl an Mietern auf und werden durch die Stadtkasse sowie den Eigenbetrieb eng begleitet bzw. es bestehen Ratenzahlungsvereinbarungen.

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

3.5. Betriebskostenabrechnungen Wirtschaftsjahr 2020

Die Heiz-, Warm- und Kaltwasserabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2020 wurden entsprechend vom Eigenbetrieb sowie den hierfür beauftragten Abrechnungsfirmen erstellt und 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. Solaranlage 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. 3.200 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, Nutzungsrad, vermiedene CO₂ Emissionen, Autarkiegrad usw. Es ist vorgesehen, dass grundsätzliche Konzept im I. Halbjahr 2022 durch den Gemeinderat beschließen zu lassen und parallel mit der Umsetzung zu beginnen. Für das Jahr 2022 ist der Ausbau von ca. 200 kWp vorgesehen.

4. Gewinn- und Verlustrechnung II. Halbjahr 2021

Der im zuständigen Gremium beschlossene Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft für das Geschäftsjahr 2021 wird planmäßig erfüllt. Der vorläufige Stand der Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2021 ist in der Anlage 1c dargestellt. Nach den verbleibenden Schlussverbuchungen im Bereich der Energie sowie interne Verrechnungen liegt der Jahresabschluss innerhalb des geplanten Budgets.

5. Personalaufwand

5.1. Personalbedarf

Der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft ist derzeit personell wie folgt aufgestellt:

	Soll-Plan	besetzt zum 31.12.2021
Kaufmännische Mitarbeiter:	3	2,70
Technische Mitarbeiter:	3	3

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

6. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen II. Halbjahr 2021

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

6.1. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen Hopp-Stift I und II

In der II. Jahreshälfte 2020 hat der Eigenbetrieb eine Bestandsaufnahme der beiden Liegenschaften Hopp-Stift I und II mit dem Ziel aufgestellt, eine Heizungssanierung im Bereich Hopp-Stift I zu erarbeiten. Mittelfristig sind weitere Investitionen wie z. B. PV-Anlagen in den beiden Gebäuden Hopp-Stift I und II vorgesehen.

Die Vorgehensweise bzw. einen Antrag auf Übernahme der Investitionskosten hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 04. März 2021 beraten. Die Seniorenwohnanlage Hopp-Stift I, Badstraße 5, ist im Jahr 1998, also vor 23 Jahren, errichtet worden und besteht aus drei Vollgeschossen. Die Zwischensparren im Bereich der Dachkonstruktion sind mit ca. 160 mm WLK (Wärmeleitfähigkeitsgruppe) und die Fassade mit 120 mm gedämmt. In der Seniorenwohnanlage sind 21 Wohneinheiten vorhanden. Insgesamt existiert eine beheizbare

Wohnfläche von ca. 1.330 m². Das Gebäude wird von zwei Gasbrennwertkesseln mit der modulierenden Leistung von 12 kW bis 30 kW beheizt. Des Weiteren versorgen die Heizkessel die Warmwasserbereitung, drei indirekt beheizte Speicher mit einem Volumen von 3x 350 Liter. Die Heizungsanlage, die für die Versorgung der 21 Wohneinheiten zuständig ist, befindet sich im bauzeitlichen Zustand. Der Eigenbetrieb hat nach Prüfauftrag durch den Astor-Stiftungsrat vom 04. März 2021 sowie des Gemeinderats vom 21. April 2021 Überlegungen für ein Konzept entwickelt, um die Heizungs- und Warmwasserversorgung ökologischer und bedarfsgerechter zu führen. In der Sitzung des Astor-Stiftungsrats am 17. Juni 2021 wurden verschiedene Heizsysteme erläutert und entsprechend vorgestellt.

Das Mehrfamilienhaus wird mit seinem Konzept der Seniorenwohnanlage an einen Bewerberkreis vermietet, die das 75. Lebensjahr vollendet haben bzw. eine entsprechende Schwerbehinderung aufweisen. Aus diesem Grund sollten Maßnahmen zur Reduktion von CO₂, Primärenergie sowie Energiekosten gewählt werden, die möglichst kurze Bauzeiten, insbesondere in den Wohnungen, auslösen. Grundsätzlich ist das Dachgeschoss bzw. die Außenfassade sowie die Tiefgaragendecke bereits bauseitig gedämmt. Mit der Investition einer sinnvollen Heiztechnik sowie einer Photovoltaik-Anlage kann nachhaltig der Primärenergiebedarf, die Energiekosten sowie die CO₂-Emissionen eingespart werden. Aufgrund der Abwägung von intensiven Beratungen mit dem Ingenieurbüro IBV, Heidelberg sowie der Kliba, Heidelberg, hat der Astor-Stiftungsrat nach Vorschlag der Verwaltung die Heizungssanierung mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe inklusive Gas-Spitzenlastkessel sowie der Kellerdeckendämmung und einer PV-Anlage beschlossen. Die Auftragsverbote hat der Astor-Stiftungsrat in seiner Sitzung am 17. Februar 2022 beschlossen. Eine Umsetzung erfolgt zeitnah im I. Halbjahr 2022.

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.

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 Heizungsausfall 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.

6.3. Ganzheitliche Sanierungsmaßnahme Ziegelstraße 46/50 - Stadtbauamt

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 beste-

henden 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 beginnt Mitte März 2022.

6.4. Renovierungsmaßnahmen bei Mieterwechsel

Im Jahr 2021 führte der Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft 15 Wohnungsrenovierungen nach Auszug von Mietern bzw. obdachlos eingewiesener Personen, durch, hiervon neun im II. Halbjahr 2021. 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 eingezogen.

- Elektroabdeckungen:

Sind die elektrischen Einbauteile nicht mehr berührungssicher, werden diese ausgetauscht.

- Rollläden:

Die Rollläden werden auf Beschädigungen und Funktion überprüft ggf. wird ein neuer Rollladengurt eingezogen. Die Dichtheit der Rollladenkästen ist zur Vermeidung von Kältebrücken enorm wichtig. Besteht die Möglichkeit, werden die Rollladenkästen entsprechend gedämmt.

Die technische Abteilung meldet nach Abschluss der beschriebenen Renovierungsarbeiten, dass lediglich die oben genannten „Finish-Gewerke“ zu beauftragen sind. Ab diesem Zeitpunkt wird die Warteliste abgearbeitet und entsprechende Besichtigungstermine durchgeführt.

Kategorie 3: „Vollumfängliche Renovierung/Sanierung“ beinhaltet folgende Arbeiten:

- Sanierung der Frisch- und Abwasserleitungen:

Im Bereich der Küche, des Bades und eventuell des Gäste-WC wird aufgrund des altersbedingten Zustandes der Leitungen ein entsprechender Austausch durchgeführt.

- Fliesen Bad, Küche und eventuell Gäste-WC:

Durch die umfangreichen Renovierungsmaßnahmen müssen die Fliesen komplett erneuert werden.

- Wohnungstüren:

Bei altersbedingter Abnutzung oder größeren Beschädigungen an den Türen und Zargen werden diese erneuert.

- Tausch der Elektroinstallation:

Aufgrund des Alters der bestehenden Installation ist diese teilweise nicht mehr zeitgemäß bzw. möglicherweise nicht mehr zulässig (z.B. Zweiadriges System). Dies beinhaltet auch die Telefon- und Fernsehverkabelung.

- Rollläden:

Die Rollläden werden auf Beschädigungen und Funktion überprüft. Ist der Rollladen defekt, wird dieser ausgetauscht.

- Fenster:

Undichte bzw. defekte Fenster werden überarbeitet und die Dichtheit hergestellt.

- Heizkörper:

Austausch der Heizkörper aufgrund von Beschädigungen oder des Alters.

Auch hier meldet die technische Abteilung nach den vollumfänglichen Renovierungsarbeiten, dass lediglich die Finish-Gewerke fehlen. Ab diesem Zeitpunkt wird die Warteliste abgearbeitet und es werden entsprechende Besichtigungstermine vereinbart.

Beispiele für Renovierungen im II. Halbjahr 2021:

Emil-Nolde-Str. 3 Whg. 2

Kategorie 2: „Renovierung“



Bahnhofstraße 27 Whg. 3

Kategorie 3: „Vollumfängliche Sanierung“



Nußlocher Straße 125 Whg. 2

Kategorie 2: „Renovierung“



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.

7.2. Installation einer Photovoltaikanlage Nußlocher Straße 121-133

Der TUPV hat die Verwaltung beauftragt den Baubeschluss bzgl. einer Photo-voltaik Installation in der Nußlocher Straße 121-133 vorzubereiten. Größere PV-Anlagen müssen nach den Vergabevorschriften entsprechend öffentlich ausge-schrieben 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 kön-nen einheitlich betrachtet und somit gemeinsam ausgeschrieben werden. Wei-terhin können sich Synergieeffekte wie z. B. die Thematik des Gerüstbaus posi-tiv in Ausschreibungen auswirken. Grundsätzlich sind die Liegenschaften in der Nußlocher Straße wärme gedämmt, 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 ent-sprechenden Elektrofachplanern ist bereits beauftragt. Ein Baubeschluss soll im Jahr 2022 durch den Gemeinderat erfolgen.

7.3. Neuordnung des Bereichs Heidelberger Str./Hebelstr.

Ein weiteres Projekt, welches vom Gemeinderat konkret ins Auge gefasst wurde, ist die städtebauliche Neuordnung des Bereichs Heidelberger Straße/Hebelstraße. Nach erfolgter Mehrfachbeauftragung wurde im Januar 2019 eine Jury-Sitzung zur Beurteilung der eingegangenen Arbeiten durchgeführt. Das Planungsteam wurde im I. Halbjahr 2021 komplementiert. Es ist davon auszugehen, dass mit dem Abbruch der beiden Liegenschaften 2022 begonnen werden kann.

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

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

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

Anlagen