

Allevo[®]
Kommunalberatung



01.09.2016

Gemeinde Salem

Gebührenkalkulation
Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte
2016



Inhalt

1. Beratungsauftrag.....	3
2. Rechtsgrundlagen.....	3
3. Öffentliche Einrichtung	3
4. Gebührenmaßstab.....	4
5. Kostenermittlung	4
5.1. Unterkunftskosten	4
5.2. Nebenkosten	4
6. Abschreibungen	5
7. Verzinsung des Anlagekapitals.....	5
8. Kostendeckung.....	5
9. Bemessungseinheiten	6
10. Ermessensentscheidungen.....	6



1. Beratungsauftrag

Die Gemeinde Salem erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte über den Bemessungszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016 zu erstellen.

Bis Juli 2016 fanden mehrere Besprechungen zur Erstellung der Gebührenkalkulation statt, in denen uns Herr Brandstetter und Herr Lissner von der Gemeindeverwaltung die nötigen Auskünfte gaben und uns mit Unterlagen unterstützten. Für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns herzlich bedanken.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Gebührenkalkulation beruht auf den §§ 13 und 14 Kommunalabgabengesetz (KAG). Danach können die Gemeinden für die Benutzung ihrer öffentlichen Einrichtungen Benutzungsgebühren erheben.

Über die Höhe des Gebührensatzes hat der Gemeinderat als zuständiges Rechtsetzungsorgan innerhalb der gesetzlichen Schranken nach pflichtgemäßem Ermessen zu beschließen. Voraussetzung für eine sachgerechte Ermessensausübung ist eine Gebührenkalkulation, aus der die kostendeckende Gebührensatzobergrenze hervorgeht.

Die Gebühren dürfen dabei höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten der Einrichtung gedeckt werden (Kostengrenze). Hierzu gehören die Kosten für den laufenden Betrieb sowie eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals und Abschreibungen.

3. Öffentliche Einrichtung

Die Gemeinde Salem hat in Ihrer bisherigen Satzung nur die Unterbringung von Obdachlosen geregelt. In der vorliegenden Kalkulation werden die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine einheitliche öffentliche Einrichtung behandelt. Eine gebührenrechtliche Unterscheidung nach Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften erfolgt nicht, da es sich nach der neu zu verabschiedenden Satzung um eine gemeinsame öffentliche Einrichtung handeln soll.



4. Gebührenmaßstab

Die aktuelle Satzung der Gemeinde basiert auf einer flächenbezogenen Gebühr einschließlich der Betriebskosten, die **je m² Wohnfläche und Kalenderjahr** abgerechnet wird. Dies entspricht vom Grundsatz her der **Alternative 1** des aktuellen Satzungsmusters des Gemeindetags Baden-Württemberg, in der allerdings statt dem Kalenderjahr auf den **Kalendermonat** abgestellt wird. Der Gebührensatz wurde in der vorliegenden Kalkulation auf dieser Grundlage neu ermittelt.

Zur politischen Beratung und Beschlussfassung wurden daneben auch die beiden vom Gemeindegtag alternativ vorgestellten Maßstabsvarianten ermittelt.

5. Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten für den Berechnungszeitraum erfolgte getrennt nach den Unterkunftskosten und den Nebenkosten.

5.1. Unterkunftskosten

Bezüglich der Unterkunftskosten wurden für die Gebäude im Eigentum der Gemeinde die kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen) auf Grundlage der Vermögenswerte ermittelt und zu Grunde gelegt (siehe Anlage 4).

Für die angemieteten Objekte wurden die laut Mietvertrag vereinbarten Kaltmieten ohne Nebenkosten herangezogen. Die zu erwartenden Mietkosten für neu anzumietende Objekte wurden entsprechend des durchschnittlichen m²-Mietsatzes angesetzt.

Als weitere Unterkunftskosten wurden die Kosten für Unterhaltung/Ausstattung (abgeleitet aus den Werten aus 2015), sowie Bauhofleistungen und Verwaltungstätigkeiten auf Basis der Werte aus der internen Leistungsverrechnung in die Berechnung einbezogen.

5.2. Nebenkosten

Bezüglich der Nebenkosten haben sich auf Basis der Kostenauswertung des Jahres 2015 Kosten in Höhe von 77,85 Euro pro Person und Monat ergeben (siehe Anlage 3). Die für das Jahr 2016 zu erwartenden Nebenkosten pro Person wurden auf Basis dieses Wertes zuzüglich einer Preissteigerung in Höhe von 2 % in der Kalkulation angesetzt.

Als weitere Nebenkosten kommen noch die Kosten der Hausmeister nach dem von der Verwaltung mitgeteilten Ansatz aus der internen Leistungsverrechnung hinzu.



6. Abschreibungen

Mit den "angemessenen Abschreibungen" soll die tatsächliche Abnutzung betriebsnotwendiger Anlagen durch den Gebrauch wertmäßig erfasst und als Kosten auf die einzelnen Jahre der mutmaßlichen Nutzungsdauer aufgeteilt werden. Nach § 14 Abs. 3 KAG dürfen die Kosten nur mit ihrem Anschaffungs- oder Herstellungswert in die Gebührenkalkulation aufgenommen werden (Nominalwertprinzip). § 14 Abs. 3 Satz 4 und 5 KAG gestattet mit der Brutto- oder Nettomethode wahlweise zwei Abschreibungsverfahren.

Die Gemeinde Salem schreibt ihre Anlagen nach dem Bruttoverfahren ab, das heißt, dass Zuweisungen und Zuschüsse Dritter als Ertragszuschüsse passiviert und jährlich mit einem durchschnittlichen Auflösungssatz aufgelöst werden. Im Bereich der gemeindeeigenen Unterkünfte hat die Gemeinde keine Zuschüsse des Landes zum Bau der Gebäude erhalten.

7. Verzinsung des Anlagekapitals

Den Kapitalzinsen wird das um Zuweisungen und Zuschüsse gekürzte Anlagekapital zugrunde gelegt. Dieses wiederum ergibt sich aus den um die Abschreibungen gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten der Grundstücke (§ 14 Abs. 3 Satz 2 KAG).

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zwischen der Restwertmethode und der Durchschnittswertmethode auszuwählen. Die Gemeinde verzinst ihr Anlagekapital nach der Restwertmethode. Als Zinsbasis wird nach Mittelung der Verwaltung der Jahresendstand verwendet.

Der kalkulatorische Zinssatz wurde nach Mitteilung der Verwaltung mit **5 %** angesetzt.

8. Kostendeckung

Bei der Gebührenkalkulation gilt das Kostendeckungsprinzip, das heißt, dass maximal eine Kostendeckung von 100 % anzustreben ist. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenüberdeckungen, so hat die Gemeinde gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 KAG die Pflicht, diese innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenunterdeckungen, so hat die Gemeinde die Möglichkeit, diese innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Hierzu ist sie aber nicht verpflichtet.

Nach Mitteilung der Verwaltung sind keine Ergebnisse aus Vorjahren in der vorliegenden Gebührenkalkulation zu berücksichtigen. Insbesondere liegen keine Kostenüberdeckungen vor, die ausgeglichen werden müssten.



9. Bemessungseinheiten

Die ermittelten Kosten werden je nach angewendeter Maßstabsalternative durch die zu erwartenden Bemessungseinheiten (Wohnfläche oder Personenzahl beziehungsweise Wohnplätze) geteilt.

Diese wurden in Abstimmung mit der Verwaltung für den Bemessungszeitraum nach der aktuell zu erwartenden Entwicklung prognostiziert.

Ausgehend vom Stand zum Juli 2016 müssen durch die Gemeinde im Jahr 2016 je Folgemonat voraussichtlich weitere **6 Flüchtlinge** und damit insgesamt noch **30 Flüchtlinge** zusätzlich untergebracht werden.

Die zusätzliche Personenzahl soll zunächst in den bereits bestehenden gemeindeeigenen und bereits angemieteten Unterkünften untergebracht werden. Für die restlichen Personen beabsichtigt die Gemeinde weiteren Wohnraum anzumieten (siehe Anlage 1).

Die Kosten hierfür wurden anhand der aktuellen Durchschnittskosten aus den bereits bestehenden Mietverhältnissen angesetzt (siehe Anlage 2).

10. Ermessensentscheidungen

Bei der Gebührenkalkulation handelt es sich um ein Kontrollinstrument zur Überprüfung des Gebührensatzes als rechnerisches Endergebnis. Sie muss vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Höhe des Gebührensatzes gebilligt werden und dient als Nachweis darüber, dass der Gemeinderat das ihm bei der Kostenermittlung eingeräumte Ermessen über die Höhe des Gebührensatzes fehlerfrei ausgeübt hat (VGH Mannheim, 07.09.1987, 2 S 998/86, 24.11.1988, 2 S 1168/88 und 31.08.1989, 2 S 2805/87).

Der Gemeinderat hat Ermessensentscheidungen in folgenden Bereichen zu treffen:

- Kalkulationszeitraum für die Gebühr (maximal 5 Jahre)
- Abschreibungsmethode (Brutto- oder Nettomethode)
- Höhe der Abschreibungssätze
- Höhe des Zinssatzes für die Verzinsung des Anlagekapitals
- Methode der Zinsberechnung (Restwert- oder Durchschnittswertmethode)
- Ausgleich von Vorjahresergebnissen in den folgenden 5 Haushaltsjahren
- Prognostizierte Entwicklung bei den Betriebskosten
- Hochrechnung der kalkulatorischen Kosten anhand des Anlagenachweises und der erwarteten Zugänge
- Prognostizierte Menge der Bemessungseinheiten
- Höhe des Gebührensatzes



Diese Auflistung zeigt deutlich, in welchem Umfang die Rechtsprechung die Gebührenkalkulation zur Beratungsgrundlage des Ortsgesetzgebers gemacht hat. Zu diesem Zweck wurde das nachfolgende Zahlenmaterial so übersichtlich und durchschaubar wie möglich aufbereitet und dessen ausführliches Studium wird empfohlen.

Obersulm, 01.09.2016

Allevo Kommunalberatung

Stefan Kasteel

Diplom-Verwaltungswirt (FH)

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die Berechnungsergebnisse	9
Berechnung der Gebührensätze	10
Berechnungsgrundlagen	
Anlage 1 Wohnflächen und Belegung	11
Anlage 2 Zusammenstellung Kosten	13
Anlage 3 Auswertung Nebenkosten 2015	14
Anlage 4 Ermittlung kalkulatorischer Kosten	15

Berechnungsergebnisse für den Bemessungszeitraum

01.01.2016 bis 31.12.2016

	errechneter Satz	bisheriger Satz
Alternative 1		
Flächenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten		
je m² Wohnfläche und Kalendermonat	14,98 €/m²	6,42 €/m ²
Alternative 2		
Flächenbezogene Gebühr ohne Betriebskosten zuzüglich personenbezogener Betriebskostenpauschale		
je m² Wohnfläche und Kalendermonat	8,99 €/m²	
je Person und Kalendermonat	87,28 €/Pers.	
Alternative 3		
Personenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten		
je Wohnplatz und Kalendermonat	218,29 €/Platz	

Berechnung der Gebührensätze

Unterkunftskosten	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2016
Unterkunftskosten laut Anl. 2	8.646	8.646	8.646	8.646	8.646	8.646	8.646	9.553	10.080	10.613	11.140	11.674	113.582
Fläche laut Anl. 1	777	817	929	929	929	929	1.005	1.090	1.176	1.263	1.349	1.436	12.629
Unterkunftskosten je m²	11,13	10,58	9,31	9,31	9,31	9,31	8,60	8,76	8,57	8,40	8,26	8,13	8,99
Personen laut Anl. 1	56	61	66	62	62	62	68	74	80	86	92	98	867
Unterkunftskosten je Person	154,39	141,74	131,00	139,45	139,45	139,45	127,15	129,09	126,00	123,41	121,09	119,12	131,01

Nebenkosten	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2016
Nebenkosten laut Anl. 2	5.016	5.413	5.810	5.492	5.492	5.492	5.969	6.445	6.922	7.398	7.875	8.351	75.675
Fläche laut Anl. 1	777	817	929	929	929	929	1.005	1.090	1.176	1.263	1.349	1.436	12.629
Nebenkosten je m²	6,46	6,63	6,25	5,91	5,91	5,91	5,94	5,91	5,89	5,86	5,84	5,82	5,99
Personen laut Anl. 1	56	61	66	62	62	62	68	74	80	86	92	98	867
Nebenkosten je Person	89,57	88,74	88,03	88,58	88,58	88,58	87,78	87,09	86,53	86,02	85,60	85,21	87,28

Gesamtkosten je m²	17,59	17,21	15,56	15,22	15,22	15,22	14,54	14,67	14,46	14,26	14,10	13,95	14,98
Gesamtkosten je Person/Platz	243,96	230,48	219,03	228,03	228,03	228,03	214,93	216,18	212,53	209,43	206,69	204,33	218,29

Zusammenstellung Kosten 2016

Anlage 2

Raumkosten	Jahr	Monat														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2016		
Leutkircher Straße 3	3.641	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	303	3.636
Lippertsreuter Straße 22	9.090	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	758	9.096
Neitzenbergstraße 1	4.821	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402	4.824
Am Riedweg 16		1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	1.500	18.000
Bahnhoftstraße 18		415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	415	4.980
Kirchgasse 1		502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	502	6.024
Langer Weg 17		940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	940	11.280
Neue Mietobjekte	je m²	6,13	0	0	0	0	0	0	356	883	1.416	1.943	2.477	7.075		
Summe Raumkosten	17.552	4.826	4.820	4.820	4.820	4.820	4.820	4.820	5.176	5.703	6.236	6.763	7.297	64.915		
Unterhaltung/Ausstattung	Bestand eigene	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	13.224
Unterhaltung/Ausstattung	Zugänge angemietet	551	0	0	0	0	0	0	551	551	551	551	551	551	551	2.755
Summe Unterhaltung/Ausstattung			1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.102	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	1.653	15.979
Bauhof	Obdachlose	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.452
Bauhof	Flüchtlinge	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	213	2.556
Summe Bauhof			334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	334	4.008
Verwaltungskostenbeiträge	Obdachlose	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	568	6.816
Verwaltungskostenbeiträge	Flüchtlinge	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	1.822	21.864
Summe Verwaltung			2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	2.390	28.680
Summe Unterkunfts-kosten			8.646	8.646	8.646	8.646	8.646	8.646	9.553	10.080	10.613	11.140	11.674	113.582		

Nebenkosten	Monat	2016														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2016		
Belegung		56	61	66	62	62	62	68	74	80	86	92	98	867		
Summe Nebenkosten	pro Person / Monat	77,85	79,41	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	84,44	68.847
Hausmeister		6.822	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.828
Summe Hausmeister			569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	569	6.828
Summe Nebenkosten			5.016	5.413	5.810	5.492	5.492	5.969	6.445	6.922	7.398	7.875	8.351	75.675		

Auswertung Nebenkosten 2015

Anlage 3

Kostenart	Gemeindeeigene			Summe
	Leutkircher	Lippertsreuter	Netzenberg	
Grundsteuer	0,00	0,00	62,82	62,82
Wasser	897,20	179,12	170,14	1.246,46
Abwasser	1.100,00	409,70	167,20	1.676,90
Abfall	417,35	101,00	63,67	582,02
Heizung/Warmwasser	2.540,09	1.945,75	2.364,43	6.850,27
Strom/Beleuchtung	5.583,91	1.351,83	843,53	7.779,27
Schornsteinfeger	101,19	48,31	0,00	149,50
Versicherung	105,31	131,91	255,26	492,48
Summe Nebenkosten	10.745,05	4.167,62	3.927,05	18.839,72
Ausstattung/Unterhaltung	3.497,01	2.365,55	7.361,51	13.224,07

Durchschnittliche Nebenkosten

Wohnfläche in m ²	175,50	94,70	71,15	341,35
Kosten je m²/Monat	5,10	3,67	4,60	4,60

Belegung	134,00	48,00	60,00	242,00
Kosten je Person/Monat	80,19	86,83	65,45	77,85

Ermittlung kalkulatorischer Kosten

Anlage 4

	AHK	ND	2015		2016		
			AfA	RBW 31.12.	AfA	RBW 31.12.	Zins 5,00%
· Leutkircher Straße 3 - Grundstück	30.126		0	30.126	0	30.126	1.506
· Leutkircher Straße 3 - Gebäude	79.065	50	1.581	12.663	1.581	11.082	554
· Leutkircher Straße 3 - Zuschüsse	0		0	0	0	0	0
Summe Netto			1.581	42.789	1.581	41.208	2.060
· Lippertsreuter Straße 2 - Grundstück	23.624		0	23.624	0	23.624	1.181
· Lippertsreuter Straße 2 - Gebäude	188.299	50	3.766	86.617	3.766	82.851	4.143
· Lippertsreuter Straße 2 - Zuschüsse	0		0	0	0	0	0
Summe Netto			3.766	110.241	3.766	106.475	5.324
· Netzenbergstraße 1 - Grundstück	19.856		0	19.856	0	19.856	993
· Netzenbergstraße 1 - Gebäude	141.787	50	2.836	22.675	2.836	19.839	992
· Netzenbergstraße 1 - Zuschüsse	0		0	0	0	0	0
Summe Netto			2.836	42.531	2.836	39.695	1.985
Gesamt			8.183	195.561	8.183	187.378	9.369
Summe kalkulatorische Kosten						17.552	