Gemeinde Mühlhausen

Sitzungsvorlage

Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	09.12.2021
Amt/Sachbearbeiter(in):	Rechnungsamt/Merta, Sabrina
Erstellt am:	18.11.2021

Tagesordnungspunkt 6:

Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften - Anpassung der Benutzungsgebühren

---

Beschlussvorschlag:

1. Der Gebührenkalkulation vom 29.11.2021 wird zugestimmt.

2. Dem Kalkulationszeitraum der Jahre 2018 bis 2020 wird zugestimmt.

3. Dem in der Gebührenkalkulation zu Grunde gelegten Abschreibungssätzen, Zinssätzen, der Abschreibungs- und Verzinsungsmethode und weiteren in der Kalkulation vorgenommenen Ermessens- und Prognoseentscheidungen werden zugestimmt.

4. Der Gemeinderat stimmt der Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 09.12.2021 zu.

5. Die Änderung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Auswirkungen auf die strategischen Ziele:

Handlungsfeld:
Ziel:
Maßnahme:

Finanzielle Auswirkungen / Auswirkungen auf den Stellenplan:
Produkt 31 40 79 XX Unterkünfte f. Flüchtl. u. Asylb.

Plan 2021
Sachkonto 33 21 00 00 Benutzungsgebühren: 255.600 €
Plan 2022
Sachkonto 33 21 00 00 Benutzungsgebühren: 355.600 € **(+100.000€)**

Bisherige Beratungsergebnisse:

Befangenheit:

☐ Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Sachverhalt:

Nachdem im Jahr 2016 die Satzung der Gemeinde über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften grundlegend neugefasst wurde und zwischenzeitlich eine Vielzahl an Gebäuden in den Bestand aufgenommen wurden, gibt es Anpassungsbedarf im Hinblick auf die Gebührenhöhe.

Die bisherigen Nutzungsgebühren bei gemeindeeigenen Gebäuden beliefen sich auf 3,80 € pro m² und bei Fremdobjekten auf 6,66 € pro m². Die bisherigen Gebühren für die Betriebskosten (warm und kalt) pro Person lagen bei gemeindeeigenen Gebäuden bei 118 € und bei Fremdobjekten bei 107 €. Die Betriebskostenpauschale für Selbstzahler lag bei 20 € pro Person und Monat.

Bei der vorherigen Kalkulation mussten mangels tatsächlichen Werten oft Schätzwerte herangezogen oder anderweitig recherchiert (Internet) werden. Auch waren die Belegungszahlen eher Richtwerte.
Besonders hoch waren außerdem die Bewirtschaftungskosten, die Unterhaltungskosten sowie mussten notwendige Renovierungen durchgeführt werden. Daher kam es im Bereich Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte zu einem Defizit in den letzten Jahren.

In den Jahren 2018 – 2021 hat die Gemeinde folgende vorläufigen Ergebnisse in den Produkten Unterkünfte für Wohnungslose (31 40 59 XX) und Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbewerber (31 40 79 XX) erzielt:

2018: - 63.391,72 €
2019: - 99.988,86 €
2020: - 82.770,98 €
2021: - 38.314,01 € (Stand 26.11.2021)

Hinweis:
Diese Werte sind ohne Abschreibung für Gebäude und Einrichtung, Auflösung, interne Leistungsverrechnung und teilweise ohne Abschreibung der uneinbringlichen Forderungen.

An diesen Ergebnissen ist klar zu erkennen, dass bei der bisherigen Kalkulation Anpassungsbedarf besteht.

Für die aktuelle Kalkulation hat die Verwaltung die tatsächlichen Kosten der Jahre 2018 - 2020 herangezogen und den Mittelwert ermittelt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die Nutzungsgebühren für Fremdobjekte als auch für Eigenobjekte bisher

deutlich zu gering angesetzt waren. Die Betriebskosten hingegen sind bei den gemeindeeigenen Objekten annähernd gleichgeblieben, bei den Fremdobjekten jedoch stark gesunken. Der Grund hierfür liegt in der bisher kalkulierten maximalen Personenanzahl. Die Anzahl der tatsächlich eingewiesenen Personen unterliegt Schwankungen.

Hinweise zur Kalkulation:
Bei der Berechnung der Kosten wurde von einer maximalen Belegung ausgegangen. Daher hat die Verwaltung ggf. eine Hochrechnung vorgenommen. Die Kosten wurden dann durch die max. Personenanzahl geteilt. Bei unterjährigen Anmietungen wurden die Kosten auf das volle Jahr hochgerechnet. Bei den gemeindeeigenen Gebäuden wurden die Abschreibungen und die kalkulatorischen Zinsen anhand des Restbuchwertes berechnet. Außerdem wurden die angefallenen Unterhaltungskosten angesetzt.

Die hohen Nutzungsgebühren spiegeln den Kostenpunkt Renovierungen wider. Es werden hauptsächlich ältere Häuser für die Unterbringung genutzt. Hier kommt es zu altersbedingten Renovierungen und hohen Unterhaltungskosten. Vermutlich werden sich diese Kosten künftig auch in ähnlicher Höhe bewegen.

Die Kalkulation ergab folgende Gebühren (siehe Anlage):

- Benutzungsgebühr gemeindeeigenen Wohnung je m² Wohnfläche und Kalendermonat = **8,60 €**

- Betriebskostenpauschale gemeindeeigene Wohnung je Person und Kalendermonat = **106,50 €**

- Betriebskostenpauschale für Selbstzahler (ohne Strom und Heizung bei beschlagnahmten Wohnungen) je Person und Kalendermonat = **25,60 €**

- Benutzungsgebühr angemietete Wohnung je m² Wohnfläche und Kalendermonat = **14,00 €**

- Betriebskostenpauschale gemeindeeigene Wohnung je Person und Kalendermonat = **66,00 €**

Die beigefügte Tabelle zeigt zusammenfassend die durchschnittlich angefallenen Kosten der Gebäude in den Jahren 2018 - 2020. Die vorgeschlagenen Gebühren beruhen auf Durchschnittswerten.

In der Anlage finden sich Beispielsrechnungen mit den bisherigen Gebühren und den künftigen Gebühren.

Die mehrheitlich steigenden Gebühren führen beim Leistungsempfänger nicht zu erhöhten Kosten, da die in der Einweisungsverfügung festgesetzten Gebühren in der Regel vom Landratsamt erstattet werden.

Die Kalkulation wurde vorab durch das Kommunalrechtsamt geprüft. Hierbei ergaben sich keine Beanstandungen.

Mit dem Leistungsträger (Sozialamt) wurde hinsichtlich der zu erwartenden Gebührenhöhe Kontakt aufgenommen. Grundsätzlich werden folgende Referenzwerte für den freien Wohnungsmarkt herangezogen:
Durchschnittliche Kaltmiete pro m² = **7,33 €**
Durchschnittliche Betriebskosten (warm und kalt) pro Person und m²= **2,76 €**

Die Referenzwerte sind jedoch zu vernachlässigen, da die Gemeinde die Gebühren und Kosten in der Satzung festlegt und somit als öffentlich-rechtliche Gebühren von dem Leistungsträger nicht beanstandet werden können.

Der Kalkulation liegen folgende Berechnungsmethoden und Zins- und Abschreibungssätze zu Grunde:

- Bruttomethode bei der Abschreibung
- Abschreibungssatz gemeindeeigene Gebäude = 2 %, Dauer 50 Jahre
- Abschreibungssatz Einrichtungen = 5,88 %, Dauer 17 Jahre
- Zinssatz für die Verzinsung des Anlagenkapitals = 1,5 %
- Methode der Zinsberechnung = Restwertmethode

Beispiele zur Gebührenkalkulation

Hauptstr. 117 – Person XX

Bisher festgesetzte Gebühr		**Neue Gebühr**	
Größe zugewiesener Unterkunft	32,75 qm	Größe zugewiesener Unterkunft	32,75 qm
Nutzungsgebühr (pro m²= 3,80€)	136,24 €	Nutzungsgebühr (pro m² =7,50€)	245,63 €
Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	118,00 €	Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	106,50 €
Gesamtbetrag je Monat	**254,24 €**	**Gesamtbetrag je Monat**	**352,13 €**

+ 97,89 € / 38,5 %

Hauptstr. 53 – Person YY

Bisher festgesetzte Gebühr		**Neue Gebühr**	
Größe zugewiesener Unterkunft	13,86 qm	Größe zugewiesener Unterkunft	13,86 qm
Nutzungsgebühr (pro m²= 3,80 €)	52,67 €	Nutzungsgebühr (pro m²= 14,00€)	194,04 €
Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	118,00 €	Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	106,50 €
Gesamtbetrag je Monat	**170,67 €**	**Gesamtbetrag je Monat**	**300,54 €**

+ 129,87 € / 43,21 %

Östringer Str. 41 – Person ZZ

Bisher festgesetzte Gebühr		**Neue Gebühr**	
Größe zugewiesener Unterkunft	16,54 qm	Größe zugewiesener Unterkunft	16,54 qm
Nutzungsgebühr (pro m²= 6,66€)	110,16 €	Nutzungsgebühr (pro m²= 14,00€)	231,56 €
Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	107,00 €	Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	66,00 €
Gesamtbetrag je Monat	**217,16 €**	**Gesamtbetrag je Monat**	**297,56 €**

+ 80,4 € / 37,02 % %

Rotenberger Str. 29 Wo.3 – Person XY

Bisher festgesetzte Nutzungsgebühr		**Neue Nutzungsgebühr**	
Größe zugewiesener Unterkunft	102,98 qm	Größe zugewiesener Unterkunft	102,98 qm
Nutzungsgebühr (pro m²= 6,66€)	685,85 €	Nutzungsgebühr (pro m²= 14,00€)	1.441,72 €
Betriebskostenpauschale (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	535,00 €	Betriebskostenpauschale (66€/P) (Strom, Wasser, Abwasser, Müll)	330,00 €
Gesamtbetrag je Monat	**1.220,85 €**	**Gesamtbetrag je Monat**	**1.771,72 €**

+ 550,87€ / 45,12 %

Anlage zu § 13 der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften 29.11.2021

Kalkulation der Gebühren für Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

		Gemeindeeigene Gebäude Hauptstraße 117, Dielheimer Str. 5 Schulstr. 1, Hauptstr. 53 Rotenberger Str. 58, Schutzenstr. 4	Angemietete Gebäude Eichtersheimer Str. 9, Sternweiler Str. 46/48 Rotenberger Str. 29 / 2 und 3 Hauptstr. 62 Wo. 10, Östringer Str. 41 Laube 5, Rettigheimer Str. 53 Speyerer Str. 39 Hauptstr. 145 und 158
I.	**Liegenschaften**		
II.	**Berechnungsgrundlagen**		
	1. Gebäudewert	643.400,60 €	
	2. Bodenwert	725.197,98 €	
	3. Renovierungen (ø 2017 und 2018)	9.205,72 €	
	4. Investitionskosten gesamt	1.377.804,30 €	6.703,50 €
	5. Kaltmiete Anmietung		131.673,44 €
	6. Miete Einrichtungsgegenstände		5.914,00 €
	7. Kaltmiete gesamt		137.587,44 €
	8. Gesamtwohnfläche m²	1.368,00	1.310,71
III.	**Kalkulation der Nutzungsgebühren**		
	1. Afa Gebäude 2 % von Gebäudewert	12.868,01 €	
	2. kalkulatorische Zinsen 1,5 %	16.857,28 €	
	3. Afa Einrichtung 5,88 %	268,12 €	335,16 €
	4. Gebäudeunterhaltung (ø der Jahre 2018 - 2020)	45.002,97 €	21.168,02 €
	5. Betriebskosten		
	Grundsteuer	1.763,69 €	1.481,33 €
	Kaminfeger	175,39 €	79,91 €
	Brandschutz / Rauchmelder	0,00 €	361,86 €
	Schädlingsbekämpfung	1.441,59 €	3.245,67 €
	Gebäudeversicherungen (teilw. inkl. Grundbesitzerhaftpflichtvers.)	1.819,77 €	7.454,53 €
	6. Interne Leistungsverrechnung		
	Verwaltungskostenanteil Personal 68,57 €/h	11.931,18 €	10.971,20 €
	Verwaltungskostenanteil Integration DRK	1.961,23 €	1.499,77 €
	Verwaltungskostenanteil Integration GVV	9.675,60 €	7.398,99 €
	Verwaltungskostenanteil EDV pauschal	300,00 €	500,00 €
	Bauhofkostenanteil 44,75 €/h	13.842,67 €	16.371,04 €
	Personalkosten Hausmeister	418,62 €	353,76 €
	7. Gesamtkosten Gebäude pro Jahr	**118.326,12 €**	**208.808,68 €**
	8. Kostenobergrenze je m² Wohnfläche **Summe (III. 7. : II. 8) : 12 Monate**	**8,63 €**	**14,17 €**
	9. Bisherige Nutzungsgebühr je m² **ohne Nebenkosten mtl.**	**3,80 €**	**6,66 €**
	10. Vorgeschlagene Gebühr je m² ohne Nebenkosten monatlich	**8,60 €**	**14,00 €**
IV.	**Kalkulation der Gebühren für Nebenkosten**		
	Wasserzins ø m³-Verbrauch Person p.a.	16.670,38 €	8.600,23 €
	Wasser- und Abwassergebühr /Person	**196,12 €**	**116,22 €**
	Niederschlagswassergebühr p.a.	540,40 €	486,65 €
	Maximale Belegung (Personen)	**85**	**74**
	Niederschlagswassergebühr / Person	**6,36 €**	**6,58 €**
	Müllgebühr	13.915,17 €	7.926,68 €
	Müllgebühr / Person	**163,71 €**	**107,12 €**
	Stromkosten	28.432,70 €	13.498,54 €
	Summe Stromkosten/Person	**334,50 €**	**182,41 €**
	Heizkosten (Heizöl, Gas oder Strom)	38.983,04 €	19.520,54 €
	Heizkosten /Person	**458,62 €**	**263,79 €**
	Summe monatliche Nebenkosten/Person inkl. Strom ohne Heizung im Durchschnitt	**63,47 €**	**38,08 €**
	Summe monatliche Nebenkosten/Person ohne Strom u. Heizungen	**32,59 €**	**18,63 €**
	Vorschlag Gebühr für monatliche Nebenkosten/Person ohne Strom und Heizung = Selbstzahler, vorher 20 €		
	Durchschnitt der Nebenkosten der gemeindeeigenen Objekte und Fremdobjekte	**25,60 €**	**25,60 €**
	Summe monatliche Nebenkosten/Person inkl. Strom u. Heizung	106,54 €	65,94 €
	Vorschlag Gebühr für monatliche Nebenkosten inkl. Strom u. Heizung = Betriebskostenpauschale vorher 118 € bzw. 107 €	**106,50 €**	**66,00 €**

Gemeinde Mühlhausen **Rhein-Neckar-Kreis**

Satzung
vom 09.12.2021 zur Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 15.12.2016

Auf Grund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) sowie §§ 2 und 13 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen am 09. November 2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 15.12.2016 wird wie folgt geändert:

§ 13 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe

(1) Bemessungsgrundlage für die Höhe der Benutzungsgebühr ist die Wohnfläche der zugewiesenen Unterkunft. Für die Ermittlung der Wohnfläche gelten die Vorschriften der zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung. Neben der Benutzungsgebühr wird eine Betriebskostenpauschale pro Person erhoben.

(2) Die Benutzungsgebühr beträgt **für gemeindeeigene Wohnungen** je m² Wohnfläche und Kalendermonat 8,60 Euro.

(3) Die Betriebskostenpauschale beträgt **für gemeindeeigene Wohnungen** je Person und Kalendermonat 106,50 Euro.

(4) Die Betriebskostenpauschale beträgt **für Selbstzahler (für Strom und Heizung) in gemeindeeigenen Wohnungen** je Person und Kalendermonat 25,60 Euro.

(5) Die Benutzungsgebühr beträgt für **angemietete Wohnungen** je m² Wohnfläche und Kalendermonat 14,00 Euro.

(6) Die Betriebskostenpauschale beträgt für **angemietete Wohnungen** je Person und Kalendermonat 66,00 Euro.

(7) Bei der Errechnung der Benutzungsgebühr und der Betriebskostenpauschale nach Kalendertagen wird für jeden Tag der Benutzung 1/30 der monatlichen Gebühr bzw. Pauschale zugrunde gelegt.

§ 2
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt zum 01.01.2022 in Kraft.

Hinweis:
Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Baden-Württemberg oder aufgrund der Gemeindeordnung beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, welcher die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen.

Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Mühlhausen, den 10. Dezember 2021

Jens Spanberger
Bürgermeister