

Rödl & Partner

FACHKUNDIG BERATEN



Gebührenkalkulation Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

ENTWURF

Stadt Wildberg

13. September 2023

Die

Stadt Wildberg

hat uns, die Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (Rödl & Partner), mit der

Gebührenkalkulation der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

beauftragt.

Der Gebührenbemessungszeitraum erstreckt sich vom 1.7.2023 bis zum 31.12.2025.

- Die Stadt Wildberg betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung (§ 1 Abs. 1 der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften).
- Für deren Benutzung erhebt die Stadt Wildberg Gebühren. Für eine gemeinsame öffentliche Einrichtung sind die Gebührensätze ohne Unterscheidung nach Gebäude oder Personengruppe zu ermitteln (§ 13 Abs. 1 KAG).
- Die vorliegende Gebührenkalkulation beruht auf den §§ 13 und 14 KAG.
- Die Höhe der Gebührensätze ist satzungsgemäß bestimmt. Dies hat der Gemeinderat im gesetzlichen Rahmen nach pflichtgemäßen Ermessen zu beschließen. Voraussetzung für eine sachgerechte Ermessensausübung ist eine Gebührenkalkulation. Die Gebührenkalkulation hat eine Obergrenze der kostendeckenden Gebührensätze zu bestimmen. Es gelten die Grundprinzipien der Gebührenbemessung (Kostendeckungsgrundsatz, Gleichbehandlungsgrundsatz, Äquivalenzprinzip).

- Die aktuelle Satzung der Stadt Wildberg basiert auf einer flächenbezogenen Gebühr einschließlich der Betriebskosten, die je Kalendermonat abgerechnet wird. Dies entspricht der Alternative 1 des aktuellen Satzungsmusters des Gemeindetags Baden-Württemberg.
- Künftig soll eine **personenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten**, die je Wohnplatz und Kalendermonat abgerechnet wird, erhoben werden (Alternative 3 des Satzungsmusters).

- Personenkapazität der Unterkünfte 2022
- Belegungsplan der Unterkünfte 2022
- Anlagenbuchhaltung Flüchtlinge (ergänzt)
- Nebenkosten 2022 Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte
- Produktauswertungen Flüchtlingsunterkünfte 2022 mit Plan 2023

Darüber hinaus wurden uns Nachfragen von der Stadt beantwortet. Wir danken für die bereitwilligen Auskünfte und für die konstruktive Zusammenarbeit.

DIE ENTGELTE WERDEN NACH FOLGENDEM SCHEMA KALKULIERT

Unmittelbare Unterkunftskosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Abschreibungen (eigene) Unterkünfte▪ Kalkulatorische Verzinsung Anlagevermögen (eigene) Unterkünfte▪ Kaltmiete für angemietete Gebäude (Kaltmiete ohne Nebenkosten)
+ sonstige Unterkunftskosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Instandhaltung▪ Bauhofleistungen / Verwaltungsleistungen
+ Nebenkosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Nebenkosten i.e.S.▪ Hausmeisterkosten
= umlagefähige Kosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Kosten der Periode
+ Ausgleich	<ul style="list-style-type: none">▪ Über-/Unterdeckungen aus der vorherigen Periode
= umlagefähige Kosten	<ul style="list-style-type: none">▪ Durch Gebühren zu deckende Kosten
/ Maßstab	Durchschnittliche Belegung (Personen)
= Gebührensatz	Gebühr einschließlich Nebenkosten je Platz und Monat

ENTSCHEIDUNGSMESSEN ZU KALKULATIONSPRÄMISSEN

Merkmale	Ermessen	Festlegung
Gebührenbemessungszeitraum	Maximal 5 Jahre	2 Jahre
Abschreibungsmethode	Brutto- oder Nettomethode	Bruttomethode (allerdings keine Zuschüsse vorhanden)
Höhe der Abschreibungssätze	Angemessen	Gemäß Anlagenbuchhaltung
Höhe des kalk. Zinssatzes	Angemessen	4,0 %
Prognostizierte Entwicklung der Betriebskosten	Ableitung aus Kosten 2022 und Ansatz 2023	Siehe Folie 17
Erwartete Zugänge von Investitionen (für Abschreibung und Verzinsung)		Keine
Ausgleich von Vorjahresergebnissen		Keine
Prognostizierte Bemessungseinheiten	Abgeleitet aus der ausgewerteten tatsächlichen Belegung	60 pro Monat
Höhe des Gebührensatzes	Ergebnis der Ermittlung	

KALKULATIONSPRÄMISSEN (I)

▪ Objekte

- Kapellenberg 29
- Kapellenberg 37
- Hülbeweg 8
- Kirchstraße 32
- Oberer Welzgraben 5
- Badgasse 6

- Der Mietvertrag „Am Bahnhof 6“ lief zum 31.05.2023 aus. Es wird nicht betrachtet.
- Kirchgasse 5 ist nicht Gegenstand der Einrichtung.
- Kapellenberg 29 & 37 sollen verkauft werden und werden ab 2024 nicht mehr betrachtet. Als Ersatz soll ein Objekt angemietet werden, das ab 2024 betrachtet wird.

▪ Unmittelbare Unterkunftskosten:

- Abschreibung auf Basis der Anschaffungs- und Herstellungskosten bei betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauern
- Keine Zuweisungen und Zuschüsse Dritter vorhanden
- Keine Investitionen geplant
- Zinsbasis sind die Restbuchwerte des Anlagevermögens (Gebäude und Grundstücke)
- Kalk. Zinssatz: 4,0 %
- Kaltmiete für Unterkunft Oberer Welzgraben 5 berücksichtigt

▪ Sonstige Unterkunftskosten:

- Grundlage sind die Produktauswertungen der Stadt für Ist 2022 und Plan 2023.
- Ausgehend von den für 2023 zusammengestellten Kosten wurde für die Entwicklung bis 2025 von einer durchschnittlichen jährlichen Kostensteigerung von 5 % ausgegangen.

KALKULATIONSPRÄMISSEN (II)

▪ **Nebenkosten:**

- Grundlage sind die Produktauswertungen der Stadt für Ist 2022.
- Etwaige Sondersachverhalte (z.B. Heizungsversorgung der Unterkunft Kirchstr. 32 aus anderem Gebäude bzw. Produkt) wurden durch Anpassungen berücksichtigt.
- Ausgehend von den für 2023 zusammengestellten Kosten wurde für die Entwicklung bis 2025 von einer durchschnittlichen jährlichen Kostensteigerung von 5 % ausgegangen.

▪ **Belegung:**

- Aus dem Belegungsplan 2022 wurde die geplante Belegung abgeleitet.
- Bei den Bestandsobjekten wird von keiner Veränderung ausgegangen. Für 2024 und 2025 wird beim neuen Objekt Badgasse 6 von 10,2 Personen im Jahresdurchschnitt (60 % der Maximalkapazität) ausgegangen.

ERGEBNIS DER ENTGELTKALKULATION



ERGEBNIS DER GEBÜHRENKALKULATION

	Nachkalkulation; inkl. Prognose			Vorkalkulation			Grundlage
	2022	2023	Ø 2022- 2023	2024	2025	Ø 2024- 2025	
1. Unmittelbare Unterkunftskosten	30.540 €	43.990 €	37.265 €	61.134 €	61.467 €	61.300 €	
a. Abschreibungen eigene Unterkünfte	6.982 €	12.671 €	9.827 €	7.699 €	7.699 €	7.699 €	Anlage 1
b. kalk. Verzinsung Anlagevermögen eigene Unterkünfte	6.086 €	13.847 €	9.966 €	18.491 €	17.077 €	17.784 €	Anlage 2
b. Kaltmiete für angemietete Gebäude	17.472 €	17.472 €	17.472 €	34.944 €	36.691 €	35.818 €	Anlage 3
2. Sonstige Unterkunftskosten	13.027 €	50.903 €	31.965 €	41.061 €	43.114 €	42.088 €	
a. Instandhaltung	12.277 €	41.896 €	27.087 €	32.055 €	33.658 €	32.856 €	Anlage 3
b. Bauhof- / Verwaltungsleistungen	750 €	9.006 €	4.878 €	9.006 €	9.457 €	9.232 €	Anlage 3
3. Nebenkosten	66.240 €	76.331 €	71.286 €	67.982 €	71.381 €	69.682 €	
a. Nebenkosten i.e.S.	66.240 €	76.331 €	71.286 €	67.982 €	71.381 €	69.682 €	Anlage 3
b. Hausmeisterkosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
= umlagefähige Kosten pro Jahr	109.807 €	171.224 €	140.515 €	170.178 €	175.963 €	173.070 €	
= umlagefähige Kosten pro Monat	9.151 €	14.269 €	11.710 €	14.181 €	14.664 €	14.423 €	
/ Bemessungsgrundlage	50 Pers. p.m.	50 Pers. p.m.	50 Pers. p.m.	60 Pers. p.m.	60 Pers. p.m.	60 Pers. p.m.	Anlage 4
= Personenbezogene Gebühr einschl. Betriebskosten je Platz und Mor	183,01 €/Person	285,37 €/Person	234,19 €/Person	235,57 €/Person	243,58 €/Person	239,58 €/Person	

240 € pro Person und Monat

FLORIAN MORITZ

Partner
Diplom-Kaufmann

T +49 911 9193 3623
M +49 170 9271 532
florian.moritz@roedl.com



ANLAGE 1: ABSCHREIBUNG DER UNTERKÜNFTE

Abschreibungen Bestandsanlagen (brutto)			Ist 2022	Ist / Plan 2023	Plan 2024	Plan 2025
Bezeichnung Anlagegegenstand			AfA-AHK	AfA-AHK	AfA-AHK	AfA-AHK
100%	Gebäude Kapellenberg 29	100010001951	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Gebäude Kapellenberg 37	100010001952	6.982,13 €	6.982,13 €	0,00 €	0,00 €
100%	Gebäude Badgasse 6	100010000104	0,00 €	5.689,02 €	7.698,50 €	7.698,50 €
100%	Gebäude Hülbeweg 8	100010002196	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
56,18%	Gebäude Kirchstraße 32	100010002157	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Kapellenberg 29		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Kapellenberg 37		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Badgasse 6		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Hülbeweg 8		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
56,18%	Grundstück Kirchstraße 34/1; anteilig Kirchstraße 32 zuzurechnen		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen Bestandsanlagen (brutto)			6.982,13 €	12.671,15 €	7.698,50 €	7.698,50 €
Bezeichnung Zuweisung / Zuschuss			AfA-AHK	AfA-AHK	AfA-AHK	AfA-AHK
Erhaltene Zuschüsse gesamt			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen Bestandsanlagen Zuschüsse			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Abschreibungen auf Bestandsanlagen (netto)			6.982,13 €	12.671,15 €	7.698,50 €	7.698,50 €

Abschreibung auf Einrichtungsgegenstände entfallen. Der Erwerb von geringw. Vermögensgegen < 800 Netto ist in den Betriebskosten enthalten.

ANLAGE 2: RESTBUCHWERTE / VERZINSUNG DER UNTERKÜNFTE

Restbuchwerte Bestandsanlagen (brutto)			Ist 2021	Ist 2022	Ist 2023	Ist 2024	Plan 2025
100%	Gebäude Kapellenberg 29	100010001951	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Gebäude Kapellenberg 37	100010001952	34.910,63 €	27.928,50 €	20.946,37 €	0,00 €	0,00 €
100%	Gebäude Badgasse 6	100010000104	0,00 €	0,00 €	302.225,47 €	294.526,97 €	286.828,47 €
100%	Gebäude Hülbeweg 8	100010002196	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
56,18%	Gebäude Kirchstraße 32	100010002157	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Kapellenberg 29	0	13.015,32 €	13.015,32 €	13.015,32 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Kapellenberg 37	0	21.352,80 €	21.352,80 €	21.352,80 €	0,00 €	0,00 €
100%	Grundstück Badgasse 6	0	0,00 €	99.773,83 €	99.773,83 €	99.773,83 €	99.773,83 €
100%	Grundstück Hülbeweg 8	0	1.830,24 €	1.830,24 €	1.830,24 €	1.830,24 €	1.830,24 €
56,18%	Grundstück Kirchstraße 34/1; anteilig Kirchstr	0	34.643,76 €	34.643,76 €	34.643,76 €	34.643,76 €	34.643,76 €
Ansatz RBW direkt			105.752,75 €	198.544,45 €	493.787,79 €	430.774,80 €	423.076,30 €
Restbuchwerte Zuweisungen / Zuschüsse			2021	2022	2023	2024	2025
Erhaltene Zuschüsse gesamt			0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RBW Bestandsanlagen Zuschüsse			0,00 €				
Restbuchwert Bestandsanlagen (netto)			0,00 €				
Kalkulatorische Zinsen				2022	2023	2024	2025
				4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
Kalk. Zinsen Bestandsanlagen				6.085,94 €	13.846,64 €	18.491,25 €	17.077,02 €
Kalk. Zinsen Investitionen						0,00 €	0,00 €

Abschreibung auf Einrichtungsgegenstände entfallen. Der Erwerb von geringw. Vermögensgegen < 800 Netto ist in den Betriebskosten enthalten.

ANLAGE 3: SONSTIGE UNTERKUNFTSKOSTEN / NEBENKOSTEN

Auswertung der Nebenkosten nach Unterkunft 2022

Unkterunft	2022					Summe
	Kapellenberg 29 31407300	Kapellenberg 37 31407301	Hülbweg 8 31400500	Kirchstraße 32 31407500	Oberer Welzgraben 5 31407100	
Strom	5.252,62	4.509,27	814,64	700,00	2.565,00	13.841,53
Miete					17.472,00	17.472,00
Pacht					1.524,66	1.524,66
Wasser/Abwasser	2.134,50	3.794,96	940,97	2.292,88	3.865,88	13.029,19
Abfall	852,12	1.980,24	105,66	992,62	232,88	4.163,52
Grundsteuer	105,20	115,74	16,66	327,08		564,68
Gebäudeversicherung	351,32	299,00			949,21	1.599,53
Heizkosten	2.510,81	5.346,97	1.173,16	10.814,80	3.759,41	23.605,15
Fernmeldegebühren	269,28	251,88		92,42		613,58
Reinigung	2.042,88	2.570,99		744,70	1.939,88	7.298,45
Schornsteinfeger						0,00
Sonstiges/Reparaturen	671,76	7.031,90	999,96	1.652,36	1.800,10	12.156,08
Gesamt	14.190,49	25.900,95	4.051,05	17.616,86	34.109,02	95.868,37
Personalaufwand / sonst.						870,93
Summe						96.739,30

ANLAGE 3: SONSTIGE UNTERKUNFTSKOSTEN / NEBENKOSTEN

Auswertung der Nebenkosten nach Unterkunft 2023

Unkterunft	2023					Summe
	Kapellenberg 29 31407300	Kapellenberg 37 31407301	Hülbeweg 8 31400500	Kirchstraße 32 31407500	Oberer Welzgraben 5 31407100	
Strom	6.399,46	8.258,01	862,27	740,93	2.565,00	18.825,66
Miete	0,00	0,00	0,00	0,00	17.472,00	17.472,00
Pacht	0,00	0,00	0,00	0,00	1.524,66	1.524,66
Wasser/Abwasser	2.600,54	6.949,87	995,98	3.000,00	3.865,88	17.412,27
Abfall	900,00	2.000,00	200,00	1.000,00	232,88	4.332,88
Grundsteuer	200,00	200,00	16,66	400,00		816,66
Gebäudeversicherung	402,70	400,00			949,21	1.751,91
Heizkosten	3.000,00	9.792,12	1.241,75	12.977,76	3.759,41	30.771,04
Fernmeldegebühren	300,00	300,00		97,04		697,04
Reinigung	1.000,00	1.500,00	744,70	781,94	2.509,11	6.535,75
Schornsteinfeger						0,00
Sonstiges/Reparaturen	2.551,65	5.000,00	500,00	5.000,00	1.800,10	14.851,75
Gesamt	17.354,35	34.400,00	4.561,36	23.997,66	34.678,25	114.991,62
Personalaufwand / sonst.						9.006,42
Differenz Bew.d. Grundst.						20.707,86
Summe	19.710,65	36.678,34	4.861,36	24.297,66	59.157,89	144.705,90

ANLAGE 3: SONSTIGE UNTERKUNFTSKOSTEN / NEBENKOSTEN

Zusammenstellung Kaltmiete f. angem. Gebäude / sonstige Unterkunftskosten / Nebenkosten i.e.S.

	Ist 2022	Ist 2023	Plan 2024	Plan 2025
1. Gebäudebewirtschaftung	95.868 €	110.903 €	120.881 €	126.925 €
Strom	13.842 €	14.867 €	15.610 €	16.391 €
Miete	17.472 €	17.472 €	34.944 €	36.691 €
Pacht	1.525 €	1.525 €	1.525 €	1.601 €
Wasser/Abwasser	13.029 €	14.867 €	12.314 €	12.930 €
Abfall	4.164 €	6.257 €	6.570 €	6.899 €
Grundsteuer	565 €	745 €	565 €	593 €
Gebäudeversicherung	1.600 €		1.600 €	1.680 €
Heizkosten	23.605 €	30.771 €	22.825 €	23.967 €
Fernmeldegebühren	614 €	600 €	102 €	107 €
Reinigung	7.298 €	6.700 €	6.872 €	7.216 €
Schornsteinfeger	0 €			0 €
Sonstiges/Reparaturen	12.156 €	17.100 €	17.955 €	18.853 €
2. Personalaufwand für Verwaltung	750 €	9.006 €	9.006 €	9.457 €
2.1 Löhne und Gehälter	750 €	9.006 €	9.006 €	9.457 €
2.2 Soziale Abgaben und Aufwendungen für				0 €
3. Erwerb von geringw. Vermögensgegen < 800	121 €	3.100 €	4.100 €	4.305 €
4. Bew.d. Grundst.u. baul. Anl. s.Infr.	0 €	21.696 €	10.000 €	10.500 €
Summe Betriebsaufwand	96.739,00 €	144.705,90 €	143.987,76 €	151.187,15 €
<i>Differenz zum Vorjahr</i>		47.966,90 €	-718,14 €	7.199,39 €
davon nicht ansatzfähig im Rahmen der Entgeltkalkulation (a.o. Aufwand, periodenfremder Aufwand, KöSt)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe umlagefähiger Betriebskosten	96.739,00 €	144.705,90 €	143.987,76 €	151.187,15 €

ANLAGE 4: GEPLANTE BELEGUNG

Gebäude / Unterkunftseinheit	Kapazität	Belegung	Wohnfläch	Gemeinsch	Anmerkung
Gebäude Kapellenberg 29					
1	3	2	21,32	33,43	Wird bei gleicher geplanter Belegung durch angemietetes Objekt ersetzt.
2	3	2	20,4	33,43	
3	4	2	24,38	33,43	
4	2	1	17,2	33,43	
SUMME	12	7	83,3	133,72	
Gebäude Kapellenberg 37					
1	4	0	35,55	0	Wird bei gleicher geplanter Belegung durch angemietetes Objekt ersetzt.
2	6	7	49,94	0	
3	5	2	37,4	0	
4	4	2	46,35	0	
5	3	2	38,1	0	
SUMME	22	13	207,34	0	
Gebäude Badgasse 6					
1	2	10,2			
2	1				
3	4				
4	2				
5	3				
6	3				
7	2				
SUMME	17	10,2			
Gebäude Hülbeweg 8					
SUMME (1)	2	2	34,54	0	
Gebäude Kirchstraße 32					
1	2	1	10,8	42,22	
2	2	0	18,48	42,22	
3	4	2	23,18	42,22	
4	5	3	29,28	42,22	wird zusammen genutzt
5	4	0	18,14	42,22	
6 (1)	2	2	10,8	37,57	
7 (2)	3	0	18,48	37,57	
8 (3)	4	3	23,17	37,57	
9 (4)	5	0	30	37,57	wird zusammen genutzt
10 (5)	3	3	19	37,57	
SUMME	34	14	201,33	398,95	
Oberer Welzgraben					
214	4	2	35,68	0	
215	4	3	35,82	0	
216	4	3	35,82	0	
217	4	2	35,83	0	
218	4	2	35,74	0	
219	4	2	35,68	0	
SUMME	24	14	214,57	0	
GESAMTSUMME		60,2			