

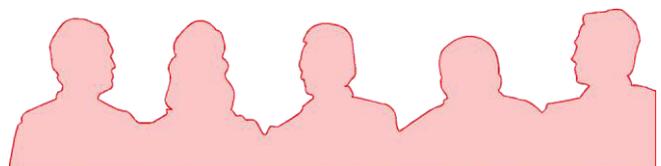
HEYDER + PARTNER

G E M E I N D E T E N I N G E N

G E B Ü H R E N K A L K U L A T I O N

OBDACHLOSEN- UND FLÜCHTLINGSUNTERKÜNFTE

S T A N D : 2 9 . J U N I 2 0 2 3



Ihr kompetenter Partner in kommunalen Fragen

[REDACTED]

HEYDER + PARTNER

[REDACTED]

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBERATUNG MBH

[REDACTED]

LUDWIG-ERHRHARD-STR. 51 04103 LEIPZIG TEL.:

[REDACTED]

0341/3315722-0 FAX: 0341/3315722-5

[REDACTED]

www.heyder-partner.de info@heyder-partner.de



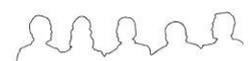
Ihr kompetenter Partner in kommunalen Fragen

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen	1
1.1 Auftragserteilung	1
1.2 Datengrundlagen	1
1.3 Kalkulationsumfang	1
1.4 Rechtsgrundlage	2
2 Ermittlung der Eingangsdaten	2
2.1 Gebührentatbestände	2
2.2 Kalkulationsgegenstand	4
2.3 Bemessungsgrundlage	4
2.4 Ansetzbare Kosten	4
2.4.1 Betriebskosten	4
2.4.2 Investitionskosten	4
2.4.3 Kalkulatorische Kosten	4
3 Kostenrechnung	5
3.1 Vorbemerkung	5
3.2 Kostenartenrechnung	5
3.3 Kostenstellenrechnung	6
3.4 Kostenträgerrechnung	6
4 Ermittlung der Gebührensätze	6
4.1 Gesamtheitlicher Gebührensatz	6

Anlagenverzeichnis

1. Übersicht der Unterkünfte	7
2. Ermittlung der kalkulatorischen Kosten	8
3. Ermittlung der jährlichen Ansätze für die Kalkulation	9
4. Ermittlung der Gebührensätze	13
5. Ergebnisübersicht	14



1 Grundlagen

1.1 Auftragserteilung

Die Firma Heyder + Partner wurde im Januar 2023 mit der Erstellung einer Gebührenkalkulation für die Einrichtungen der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung der Gemeinde Teningen beauftragt.

Die entsprechenden Arbeiten wurden in unserer Niederlassung in Tübingen unter kommunalabgabenrechtlichen Gesichtspunkten durchgeführt.

1.2 Datengrundlagen

Zur Durchführung der nachfolgenden Berechnungen wurden durch unser Haus folgende Datengrundlagen herangezogen, welche von der Verwaltung zur Verfügung gestellt wurden:

- Übersicht der Unterkünfte
- Übersicht der Belegung der Unterkünfte
- Haushaltsrechnungen 2019 - 2022
- Anlagenachweis für 2022

Darüber hinaus wurden ebenso Angaben durch die Verwaltung schriftlich und telefonisch übermittelt.

1.3 Kalkulationsumfang

Die Gemeinde Teningen unterhält insgesamt 7 Einrichtungen für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung. Folgende Einrichtungen wurden in der Kalkulation berücksichtigt:

Am Sportfeld 2a,
Am Sportfeld 8,
Am Oelebuck 1,
Holzhauser Straße 5
Waldstraße 4a,
Bottinger Straße 31,
Carl-Benz-Straße 3



1.4 Rechtsgrundlage

Die §§ 13 ff des Kommunalabgabengesetzes (KAG) des Landes Baden-Württemberg bilden die rechtliche Grundlage für die Erhebung von Benutzungsgebühren für Flüchtlings- und Obdachlosenunterkünfte.

Siehe hierzu Mustersatzung des Gemeindetages Baden-Württemberg (Stand 22.09.2017):

„Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von §§ 13ff KAG erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf der Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht - auch nicht analog - angewandt werden.“¹

2 Ermittlung der Eingangsdaten

2.1 Gebührentatbestände

In der Mustersatzung des Gemeindetages finden sich folgende Erläuterungen zu den Verteilungsmaßstäben der Gebührenkalkulation:

„Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde bilden gem. § 13 Abs. 1 KAG eine einheitliche Einrichtung, bei der Gebühren nach einheitlichen Sätzen erhoben werden. Bei technisch getrennten Einrichtungen, liegt es im Ermessen der Gemeinde, diese ggfls. als eigenständige Einrichtungen zu führen, mit der Folge, dass auch die Gebühren in getrennten Kalkulationen zu ermitteln sind.

Als Gebührenmaßstab kommen entweder ein flächen- oder ein personenbezogener Maßstab in Betracht. Entscheidend wird sein, welcher Personenkreis in die Unterkunft eingewiesen wird. Bei Gemeinschaftsunterkünften, in denen mehrere Personen in einem Raum untergebracht werden, wird schon aus Praktikabilität nur eine Gebühr pro Person in Betracht kommen.

¹ Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften (Gemeindetag Baden-Württemberg, Stand 22.09.2017)



In der Regel werden einheitliche Gebührensätze festgesetzt. Dies gilt auch dann, wenn für die Unterkünfte unterschiedlich hohe Kosten entstehen, ohne dass sich dies nennenswert auf die Wohnqualität auswirkt (OVG München, Urt. vom 27.5.1992, 4 N 91.3749). Bei gravierenden Leistungsunterschieden kann dagegen die Festsetzung entsprechend differenzierter Gebührensätze geboten sein.

Die Gebührensätze sind immer auf der Grundlage einer Kalkulation zu ermitteln. Eine Gebührenbemessung unmittelbar auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach den für Wohngeldempfänger maßgeblichen Höchstbeträgen ist nicht möglich (VGH BW, Urt. v. 9.2.1995, 2 S 542/94). Nach dieser Entscheidung darf die festgesetzte Gebühr nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsgebühr für eine vergleichbare Unterkunft liegen, sonst liegt ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.

Auch die Nebenkosten können nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden. Eine Kostenweitergabe im Wege eines Kostenersatzes analog Mietrecht ist nicht möglich. Entweder werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die Nebenkosten werden gesonderte (z.B. personenbezogene) Gebührensätze ausgewiesen. Letzteres erscheint schon deshalb sachgerecht, weil die meisten Nebenkosten von der Zahl der untergebrachten Personen abhängig sind.“

Als Verteilungsmaßstäbe sieht die Mustersatzung des Gemeindetages demzufolge vor:

1. Flächenbezogener Einheitsgebührensatz für alle Wohnungen/Unterkünfte (€/m²)

oder

2. Flächenbezogene, getrennte Gebührensätze einerseits für eigene Unterkünfte, andererseits für angemietete Unterkünfte (€/m²)

zuzüglich

3. Personenbezogener Gebührensatz für die Nebenkosten (€/Person)

Alternativ zu Nr. 1 bis 3:

4. Flächenbezogene oder personenbezogene Einheitsgebühr für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten (€/m² oder €/Person)



2.2 Kalkulationsgegenstand

Auftragsgemäß wurden einheitliche Gebührensätze für alle Einrichtung ermittelt.

Die Festlegung der zu kalkulierenden Gebührensätze erfolgte in Absprache mit der Verwaltung.

2.3 Bemessungsgrundlage

Zur Ermittlung der verschiedenen Gebührensätze werden die jeweiligen Soll-Belegungen der Einrichtungen herangezogen. Diese Angaben wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt.

2.4 Ansetzbare Kosten

2.4.1 Betriebskosten

Für die Kalkulation künftiger Gebührensätze sind die Kosten, die in den künftigen Jahren anfallen werden, selbstverständlich noch nicht bekannt. Dementsprechend müssen sie nach bestem Wissen und Gewissen prognostiziert werden.

Eine Möglichkeit der Prognose kann der Ansatz entsprechend der Planungen der Verwaltung (bspw. Haushaltsansätze) sein oder auch der Mittelwert aus den letzten 3 bis 5 Jahren.

Für die Ermittlung der zukünftig jährlichen Betriebskosten wurden die Haushaltsansätze für die Jahre 2019-2022 herangezogen und entsprechend ausgewertet. Sofern sich im Laufe der vergangenen Jahre Brüche in der Kostenentwicklung ergaben, wurde der Ansatz nochmals mit der Verwaltung abgestimmt

2.4.2 Investitionskosten

Die im Bereich der Asylunterkünfte der Gemeinde Teningen geplanten Investitionen wurden uns durch die Verwaltung mitgeteilt und entsprechend in der Kalkulation berücksichtigt.

2.4.3 Kalkulatorische Kosten

Gemäß § 14 Abs. 3 KAG BW gehören zu den Kosten auch Abschreibungen von den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Ebenfalls kann gemäß § 14 Abs. 3 KAG BW zu den Kosten auch eine angemessene Verzinsung des Eigenkapitals herangezogen werden.



Die jährlichen Abschreibungen wurden anhand des Anlagespiegels der Gemeinde, Stand 31.12.2022 ermittelt. Zuschüsse sind nicht vorhanden. Mit Hilfe des Investitionsprogramms wurden der Anlagespiegel auf 31. 12. der Jahre 2023 – 2025 fortgeschrieben.

In die Kalkulation gehen die durchschnittlichen Abschreibungen aus den Jahren 2023 - 2025 ein.

Die kalkulatorische Verzinsung des Anlagevermögens wurde auf Grundlage der Restwertmethode ermittelt und mit einem Kalkulationszinssatz in Höhe von 3,00 % verzinst. Der Kalkulationszinssatz wurde uns durch die Verwaltung mitgeteilt.

Kalkulatorische Kosten gehen lediglich von den im Eigentum der Gemeinde Teningen befindlichen Einrichtungen in die Kalkulation ein.

3 Kostenrechnung

3.1 Vorbemerkung

Eine wesentliche Aufgabe der Kostenrechnung besteht in der Ermittlung der kostendeckenden Gebührensätze. Zu diesem Zweck müssen alle Kosten möglichst verursachungsgerecht zugeordnet werden.

Für die Gebührenkalkulation der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Gemeinde Teningen haben wir uns entsprechend § 14 KAG BW der betriebswirtschaftlichen Kosten- und Leistungsrechnung bedient, welche anhand folgender drei Stufen durchgeführt wurde:

- Kostenartenrechnung
- Kostenstellenrechnung
- Kostenträgerrechnung

Bei der Kalkulation sind insbesondere das Kostenüberschreitungsverbot und das Kostendeckungsgebot zu beachten. Das bedeutet, dass im Rahmen der Kalkulation die kostendeckenden Gebühren auszuweisen sind.

3.2 Kostenartenrechnung

Die Kostenartenrechnung hat als erste Stufe die Aufgabe, alle leistungsbezogenen Aufwendungen und Erträge des Kalkulationszeitraumes zu erfassen und zu gliedern. Letztlich wird hier beantwortet:



„Welche Kosten sind angefallen?“.

Gemäß § 14 KAG BW gehören zu den nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu ermittelnden Kosten einerseits die aufwandsgleichen Kosten (d.h. die sog. Grundkosten wie bspw. Materialkosten, Personalkosten, Steuern) und andererseits die Zusatz- und Anderskosten.

3.3 Kostenstellenrechnung

Die zweite Stufe - die Kostenstellenrechnung - stellt die Verbindung zwischen Kostenarten- und Kostenträgerrechnung innerhalb der Kosten- und Leistungsrechnung dar. Um die Frage:

„Wo sind die Kosten angefallen?“

zu klären, werden die Kosten auf die verschiedenen Kostenstellen (Objekte) aufgeteilt.

3.4 Kostenträgerrechnung

Die Kostenträgerrechnung steht als dritte Stufe am Ende der Kosten- und Leistungsrechnung und soll Antwort geben auf:

„Wofür sind die Kosten angefallen?“.

Im Wesentlichen werden die gebührenfähigen Kosten als einfache Divisionskalkulation durch die jeweiligen zu ermittelnden Bemessungsgrundlagen geteilt um einen Einzelverrechnungspreis je Kostenstelle zu ermitteln.

4 Ermittlung der Gebührensätze

4.1 Gesamtheitlicher Gebührensatz

Die einzelnen Aufwendungen je Einrichtung wurden zusammengefasst und durch die gesamten Bemessungsgrundlagen (Belegungsmonate) geteilt, so dass sich ein personenbezogener einheitlicher Gebührensatz für alle Einrichtungen ergibt.



1. Übersicht der Unterkünfte

Übersicht Unterkünfte					
Unterkunft	Bemerkung	Baujahr	Größe	Sollbelegung	Belegungsmonate
1 Am Sportfeld 2a	Containerwohlanlage	2018	329,40 m ²	27 P	324 Monate.
KK1	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK2	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK3	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK4	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK5	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK6	2 Zimmer		47,40 m ²	4 P	48 Monate.
KK7	3 Zimmer		45,00 m ²	3 P	36 Monate.
2 Am Sportfeld 8	Mehrfamilienhaus	1963	241,28 m ²	19 P	228 Monate.
1. OG links	3 Zi-Whg		94,52 m ²	7 P	84 Monate.
1. OG rechts	3 Zi-Whg		79,56 m ²	7 P	84 Monate.
DG links	4 Zi-Whg		67,20 m ²	5 P	60 Monate.
3 Am Oelebuck 1	Haus	1793/1993	76,00 m ²	5 P	60 Monate.
			76,00 m ²	5 P	60 Monate.
4 Holzhauser Str 5	Mehrfamilienhaus	1974	191,10 m ²	17 P	204 Monate.
EG + OG	7 Zi-Whg		131,80 m ²	12 P	144 Monate.
DG	2 Zi-Whg		59,30 m ²	5 P	60 Monate.
5 Waldstraße 4a	Wohnheim		133,82 m ²	8 P	96 Monate.
Wohnung 1	3 Zimmer		54,13 m ²	3 P	36 Monate.
Wohnung 2	5 Zimmer		79,69 m ²	5 P	60 Monate.
6 Bottinger Straße 31	Haus	1900	90,60 m ²	7 P	84 Monate.
Wohnhaus	5 Zimmer		90,60 m ²	7 P	84 Monate.
7 Carl Benz Straße 3	Mehrfamilienhaus		232,10 m ²	14 P	168 Monate.
EG	4 Zi-Whg		135,10 m ²	7 P	84 Monate.
OG	4 Zi-Whg		97,00 m ²	7 P	84 Monate.
Summe (Bemessungsgrundlage)			1.294,30 m²	97 P	1.164 Monate.

2. Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten														
Inv.-Nr.	Zuordnung	Bezeichnung	AHK	Kalkulationsjahr 2023			Kalkulationsjahr 2024			Kalkulationsjahr 2025			Mittelwert	
				Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Ø AfA	Ø kalk. Zins
Anlagevermögen														
1	1	Containerwohnanlage	550.000,00	55.000,00	238.333,33	7.150,00	55.000,00	183.333,33	5.500,00	55.000,00	128.333,33	3.850,00	55.000,00	5.500,00
2	1	Wohnhaus Waldstraße	260.808,33	5.216,17	125.989,97	3.779,70	5.216,17	120.773,80	3.623,21	5.216,17	115.557,63	3.466,73	5.216,17	3.623,21
Summe				60.216,17	364.323,30	10.929,70	60.216,17	304.107,13	9.123,21	60.216,17	243.890,96	7.316,73	60.216,17	9.123,21
Summe				60.216,17	364.323,30	10.929,70	60.216,17	304.107,13	9.123,21	60.216,17	243.890,96	7.316,73	60.216,17	9.123,21

Ermittlung der Kalkulatorischen Abschreibung und Verzinsung						
Zuordnung	Bezeichnung					
1	Unterkünfte					
	Abschreibungen:		60.216,17		60.216,17	Ø AfA 60.216,17
	Restbuchwert:		364.323,30		304.107,13	243.890,96
	kalkulatorische Verzinsung:		10.929,70		9.123,21	Ø kalk. Zins 9.123,21

kalk. Zinssatz: 3,0 %

3. Ermittlung der jährlichen Ansätze für die Kalkulation

Ermittlung der Kalkulationsansätze											
Unterkunft	I 2019	II 2020	III 2021	IV 2022	V Ø 2019 - 2022	VI 2023	VII 2024	VIII 2025	IX Ø 2023 - 2025	X Jährlicher Ansatz für Kalkulation	
laufender Betriebsaufwand											
Anschlussunterbringung allgemein 31400710											
4000000 Personalkosten	10.088,11	11.126,41	11.133,26	10.529,93	10.719,43	20.321,11	20.900,00	21.500,00	62.721,11	20.907,04	
42110000 Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	278,60	106,05	1.243,98	501,92	532,64	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00	
42220000 Erwerb geringwert Anlagegüter	1.680,00	647,92	2.198,18	3.794,91	2.080,25	2.100,00	2.200,00	2.300,00	6.600,00	2.200,00	
42220100 Erwerb GWG Budget	0,00	422,82	0,00	0,00	105,71	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00	
42310000 Mieten und Pachten	7.803,60	5.116,49	1.593,81	2.758,01	4.317,98	4.400,00	4.500,00	4.600,00	13.500,00	4.500,00	
42410000 Aufwand Wärmeenergie	748,25	0,00	0,00	0,00	187,06	200,00	200,00	200,00	600,00	200,00	
42410100 sonstige Bewirtschaftungskosten	0,00	107,89	2.734,17	2.734,17	1.394,06	1.400,00	1.400,00	1.400,00	4.200,00	1.400,00	
42410210 Wartung/Rep techn. Anlagegüter	333,10	40,73	512,21	0,00	221,51	200,00	200,00	200,00	600,00	200,00	
44317000 Dienstfahrten, Reisekosten	786,10	931,38	968,64	1.006,47	923,15	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00	1.000,00	
3141000 Zuweisungen für Laufende Zwecke	-124.347,82	-24.520,40	-1.038,98	0,00	-37.476,80	-38.600,00	-39.800,00	-41.000,00	-119.400,00	-39.800,00	
3321000 Benutzungsgebühren allgemein	-5.408,00	0,00	0,00	0,00	-1.352,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Zwischensumme I	-108.038,06	-6.020,71	19.345,27	21.325,41	-18.347,02	-8.378,89	-8.800,00	-9.200,00	-26.378,89	-8.792,96	
Am Sportfeld 2a 31400720											
4000000 Personalkosten	2.781,93	3.128,16	2.348,82	0,00	2.064,73	2.100,00	2.200,00	2.300,00	6.600,00	2.200,00	
42110000 Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	1.022,08	529,82	291,39	1.212,67	763,99	800,00	800,00	800,00	2.400,00	800,00	
42210000 Unterhalt des bewegl. Vermögens	0,00	11,69	0,00	0,00	2,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
42220000 Erwerb von geringwertigen Vermögensgegenständen	0,00	485,00	499,80	610,47	398,82	400,00	400,00	400,00	1.200,00	400,00	
42410010 Aufwand für Wasser	4.141,32	4.435,48	4.170,21	0,00	3.186,75	3.300,00	3.400,00	3.500,00	10.200,00	3.400,00	
42410020 Aufwand für Strom	7.783,89	6.789,60	8.624,70	6.752,26	7.487,61	7.700,00	7.900,00	8.100,00	23.700,00	7.900,00	
42410030 Aufwand Wärmeenergie	4.512,37	4.541,61	5.908,98	7.116,00	5.519,74	5.700,00	5.900,00	6.100,00	17.700,00	5.900,00	
42410100 sonstige Bewirtschaftungskosten	0,00	141,56	1.554,96	1.003,05	674,89	700,00	700,00	700,00	2.100,00	700,00	
42410110 Aufwand Reinigung	347,71	1.031,25	0,00	0,00	344,74	400,00	400,00	400,00	1.200,00	400,00	
42410130 Aufwand Abfallentsorgung	6.342,00	7.230,00	7.710,00	8.004,00	7.321,50	7.500,00	7.700,00	7.900,00	23.100,00	7.700,00	
42410210 Wartung/Rep techn. Anlagegüter	1.303,04	1.194,43	139,16	895,01	882,91	900,00	900,00	900,00	2.700,00	900,00	
42410300 Grundsteuer	408,38	408,38	431,72	431,72	420,05	400,00	400,00	400,00	1.200,00	400,00	
42710210 sonstige Aufwendungen, Sicherheitsprüfungen	0,00	0,00	0,00	124,45	31,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
44410200 Versicherungen	1.886,10	1.966,38	2.016,53	2.126,90	1.998,98	2.100,00	2.200,00	2.300,00	6.600,00	2.200,00	
48110100 Innere Leistungsverrechnung Bauhof	597,50	0,00	0,00	165,00	190,63	200,00	200,00	200,00	600,00	200,00	
3321000 Benutzungsgebühren allgemein	-32.882,34	-26.810,35	-20.762,97	-35.029,00	-28.871,17	-29.700,00	-30.600,00	-31.500,00	-91.800,00	-30.600,00	
Zwischensumme II	-1.756,02	5.083,01	12.933,30	-6.587,47	2.418,21	2.500,00	2.500,00	2.500,00	7.500,00	2.500,00	

Ermittlung der Kalkulationsansätze											
Unterkunft	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Jährlicher Ansatz für Kalkulation
	2019	2020	2021	2022	Ø 2019 - 2022	2023	2024	2025	Ø 2023 - 2025		
Am Sportfeld 8 31400730											
42110000	0,00	0,00	3.430,46	486,52	979,25	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00	1.000,00	
42220000	0,00	0,00	2.075,38	642,25	679,41	700,00	700,00	700,00	2.100,00	700,00	
42310000	28.012,95	28.868,00	41.988,00	42.752,99	35.405,49	36.500,00	37.600,00	38.700,00	112.800,00	37.600,00	
42410100	0,00	0,00	887,03	1.147,73	508,69	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00	
42710210	0,00	0,00	3,87	47,91	12,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
33210000	-13.800,00	-13.800,00	-25.305,00	-21.005,00	-18.477,50	-19.000,00	-19.600,00	-20.200,00	-58.800,00	-19.600,00	
34870000	-604,61	0,00	0,00	0,00	-151,15	-200,00	-200,00	-200,00	-600,00	-200,00	
Zwischensumme III	13.608,34	15.068,00	23.079,74	24.072,40	18.957,12	19.500,00	20.000,00	20.500,00	60.000,00	20.000,00	
Am Oelebuck 1 31400760											
42310000	3.241,53	8.313,06	8.184,37	8.766,02	7.126,25	7.300,00	7.500,00	7.700,00	22.500,00	7.500,00	
42410100	623,75	0,00	0,00	0,00	155,94	200,00	200,00	200,00	600,00	200,00	
42410020	0,00	0,00	1.462,26	909,61	592,97	600,00	600,00	600,00	1.800,00	600,00	
44410200	0,00	0,00	0,00	188,76	47,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
48110100	69,00	0,00	66,50	34,50	42,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
33210000	-4.680,00	-6.855,00	-7.360,00	-9.035,00	-6.982,50	-7.200,00	-7.400,00	-7.600,00	-22.200,00	-7.400,00	
Zwischensumme IV	-745,72	1.458,06	2.353,13	863,89	982,34	900,00	900,00	900,00	2.700,00	900,00	
Bottinger Straße 31 31400770											
42110000	156,69	109,84	124,88	25,99	104,35	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00	
42210000	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
42220000	0,00	299,99	0,00	0,00	75,00	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00	
42310000	4.792,67	10.291,55	10.920,00	12.156,00	9.540,06	9.800,00	10.100,00	10.400,00	30.300,00	10.100,00	
42410020	0,00	694,03	772,38	1.707,60	793,50	800,00	800,00	800,00	2.400,00	800,00	
42410130	9,30	0,00	0,00	0,00	2,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
42410100	0,00	50,21	0,00	0,00	12,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
42410210	0,00	14,62	142,50	42,60	49,93	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00	
42710210	0,00	0,00	0,00	935,00	233,75	200,00	200,00	200,00	600,00	200,00	
44410200	0,00	0,00	0,00	445,82	111,46	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00	
48110100	1.009,00	0,00	116,00	0,00	281,25	300,00	300,00	300,00	900,00	300,00	
33210000	-680,33	-1.031,34	-6.930,00	-3.525,78	-3.041,86	-3.100,00	-3.200,00	-3.300,00	-9.600,00	-3.200,00	
Zwischensumme V	5.287,33	10.428,90	5.145,76	11.787,23	8.162,31	8.400,00	8.600,00	8.800,00	25.800,00	8.600,00	

Ermittlung der Kalkulationsansätze										
Unterkunft	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X
	2019	2020	2021	2022	Ø 2019 - 2022	2023	2024	2025	Ø 2023 - 2025	Jährlicher Ansatz für Kalkulation
Carl-Benz-Str. 3 31400791										
42110000	Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	147,10	148,88	669,94	321,97	300,00	300,00	300,00	900,00	300,00
42210000	Unterhalt des bewegl. Vermögens	300,00	0,00	0,00	100,00	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00
42220000	Erwerb geringwert Anlagegüter	4.623,46	299,99	1.394,44	2.105,96	2.200,00	2.300,00	2.400,00	6.900,00	2.300,00
42310000	Mieten und Pachten	12.000,00	31.778,20	28.800,00	24.192,73	24.900,00	25.600,00	26.400,00	76.900,00	25.633,33
42410020	Aufwand für Strom	217,67	4.994,39	2.892,70	2.701,59	2.800,00	2.900,00	3.000,00	8.700,00	2.900,00
42410000	Aufwand Wärmeenergie	1.605,65	4.954,93	7.001,02	4.520,53	4.700,00	4.800,00	4.900,00	14.400,00	4.800,00
42410100	sonstige Bewirtschaftungskosten	865,68	6,99	620,15	497,61	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00
42410110	Aufwand Reinigung	0,00	0,00	199,33	66,44	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00
42710210	sonstige Aufwendungen, Sicherheitsprüfungen	0,00	0,00	60,80	20,27	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3321000	Benutzungsgebühren allgemein	-6.803,35	-21.159,34	-19.100,00	-15.687,56	-16.200,00	-16.700,00	-17.200,00	-50.100,00	-16.700,00
Zwischensumme VI		12.956,21	21.024,04	22.538,38	18.839,54	19.400,00	19.900,00	20.500,00	59.800,00	19.933,33
Holzhauser Str. 5 31400740										
42110000	Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	783,30	57,29	3,99	208,65	89,98	100,00	100,00	300,00	100,00
42220000	Erwerb geringwert Anlagegüter	0,00	0,00	0,00	379,99	95,00	100,00	100,00	300,00	100,00
42310000	Mieten und Pachten	16.104,99	19.380,00	19.380,00	19.380,00	18.561,25	19.100,00	19.700,00	20.300,00	19.700,00
42410010	Aufwand für Wasser	2.107,85	2.058,17	1.870,36	0,00	1.509,10	1.600,00	1.600,00	1.600,00	1.600,00
42410020	Aufwand für Strom	3.196,19	3.826,92	3.284,41	2.208,00	3.128,88	3.200,00	3.300,00	3.400,00	3.300,00
42410000	Aufwand Wärmeenergie	2.945,25	2.329,11	2.468,26	3.181,50	2.731,03	2.800,00	2.900,00	3.000,00	2.900,00
42410100	sonstige Bewirtschaftungskosten	0,00	95,23	0,00	309,42	101,16	100,00	100,00	300,00	100,00
42410110	Aufwand Reinigung	0,00	64,13	135,07	0,00	49,80	100,00	100,00	300,00	100,00
42410130	Aufwand Abfallentsorgung	2.114,00	2.410,00	2.570,00	2.668,00	2.440,50	2.500,00	2.600,00	2.700,00	2.600,00
42410210	Wartung/Rep techn. Anlagegüter	68,13	68,13	132,85	115,09	96,05	100,00	100,00	300,00	100,00
42710210	sonstige Aufwendungen, Sicherheitsprüfungen	0,00	0,00	0,00	46,77	11,69	0,00	0,00	0,00	0,00
3321000	Benutzungsgebühren allgemein	-14.040,31	-15.740,00	-10.554,00	-12.399,00	-13.183,33	-13.600,00	-14.000,00	-14.400,00	-14.000,00
Zwischensumme VII		13.279,40	14.548,98	19.290,94	16.098,42	15.631,10	16.100,00	16.600,00	49.800,00	16.600,00
Martin-Luther-Str. 4 a 31400780										
42310000	Mieten und Pachten	3.487,84	3.588,00	3.588,00	3.708,00	3.592,96	3.700,00	3.800,00	3.900,00	3.800,00
42410020	Aufwand für Strom	319,56	0,00	15.020,40	0,00	3.834,99	4.000,00	4.100,00	4.200,00	4.100,00
42410210	Wartung/Rep techn. Anlagegüter	0,00	0,00	0,00	453,58	113,40	100,00	100,00	300,00	100,00
44410200	Versicherungen	0,00	0,00	0,00	298,04	74,51	100,00	100,00	300,00	100,00
48110100	Innere Leistungsverrechnung Bauhof	1.735,50	39,00	413,00	1.524,00	927,88	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
3321000	Benutzungsgebühren allgemein	-2.392,00	-3.588,00	-3.588,00	-4.668,00	-3.559,00	-3.700,00	-3.800,00	-3.900,00	-3.800,00
Zwischensumme VIII		3.150,90	39,00	15.433,40	1.315,62	4.984,73	5.200,00	5.300,00	15.900,00	5.300,00

Ermittlung der Kalkulationsansätze											
Unterkunft	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	
	2019	2020	2021	2022	Ø 2019 - 2022	2023	2024	2025	Ø 2023 - 2025	Jährlicher Ansatz für Kalkulation	
Waldstraße 4 a 31400750											
42110000	Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	569,25	1.202,85	6.909,10	4.424,60	3.276,45	3.400,00	3.500,00	3.600,00	10.500,00	3.500,00
42210000	Unterhalt des bewegl. Vermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42220000	Erwerb geringwert Anlagegüter	458,15	0,00	0,00	0,00	114,54	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00
42410010	Aufwand für Wasser	736,78	787,97	539,19	0,00	515,99	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00
42410020	Aufwand für Strom	1.870,47	2.007,01	-1.777,58	3.392,28	1.373,05	1.400,00	1.400,00	1.400,00	4.200,00	1.400,00
42410000	Aufwand Wärmeenergie	1.178,73	1.695,53	2.147,99	3.048,00	2.017,56	2.100,00	2.200,00	2.300,00	6.600,00	2.200,00
42410100	sonstige Bewirtschaftungskosten	0,00	254,90	0,00	38,96	73,47	100,00	100,00	100,00	300,00	100,00
42410130	Aufwand Abfallentsorgung	249,00	284,00	302,00	315,00	287,50	300,00	300,00	300,00	900,00	300,00
42410210	Wartung/Rep techn. Anlagegüter	410,24	1.029,37	246,79	427,09	528,37	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00
42410300	Grundsteuer	442,19	442,19	467,46	467,46	454,83	500,00	500,00	500,00	1.500,00	500,00
42710210	sonstige Aufwendungen, Sicherheitsprüfungen				32,74	32,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44410200	Versicherungen	321,57	335,25	343,80	362,63	340,81	400,00	400,00	400,00	1.200,00	400,00
3321000	Benutzungsgebühren allgemein	-13.413,34	-11.079,50	-7.415,00	-8.103,00	-10.002,71	-10.300,00	-10.600,00	-10.900,00	-31.800,00	-10.600,00
Zwischensumme IX		-7.176,96	-3.040,43	1.763,75	4.405,76	-987,41	-1.000,00	-1.100,00	-1.200,00	-3.300,00	-1.100,00
Soziale Einrichtungen für Wohnungslose 31400510											
4000000	Personalkosten	10.138,60	11.125,97	13.172,38	11.132,85	11.392,45	11.700,00	12.100,00	12.500,00	36.300,00	12.100,00
42310000	Mieten und Pachten	0,00	0,00	30.283,88	5.856,00	9.034,97	9.300,00	9.600,00	9.900,00	28.800,00	9.600,00
42410020	Aufwand für Strom	0,00	0,00	101,00	0,00	25,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42410100	sonstige Bewirtschaftungskosten	41,33	0,00	0,00	0,00	10,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
42410130	Aufwand Abfallentsorgung	0,00	0,00	0,00	20,80	5,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
44317000	Dienstfahrten, Reisekosten	965,60	931,32	1.006,38	968,61	967,98	1.000,00	1.000,00	1.000,00	3.000,00	1.000,00
Zwischensumme IX		11.145,53	12.057,29	44.563,64	17.978,26	21.436,18	22.000,00	22.700,00	23.400,00	68.100,00	22.700,00
Summe Betriebskosten		-71.245,26	62.578,31	164.932,97	113.797,90	72.077,09	84.621,11	86.600,00	88.700,00	259.921,11	86.640,37

4. Ermittlung der Gebührensätze

Kostenrechnung				
Kostenarten / Kostenstellen		Ansatz	nicht Relevant	Relevant
gewichtete Soll-Belegung im Jahr in Monaten				938 Monate
Zusammenstellung der jährlichen Aufwendungen				
4000000	Personalkosten	35.207,04		35.207,04
42110000	Unterhalt Grundstücke und baul Anlagen	6.300,00		6.300,00
42210000	Unterhalt des bewegl. Vermögens	100,00		100,00
42220000	Erwerb von geringwertigen Vermögensgegenständen	5.900,00		5.900,00
42220100	Erwerb GWG Budget	100,00		100,00
42310000	Mieten und Pachten	118.433,33		118.433,33
42410000	Aufwand Wärmeenergie	10.100,00		10.100,00
42410030	Aufwand Wärmeenergie	5.900,00		5.900,00
42410010	Aufwand für Wasser	5.500,00		5.500,00
42410020	Aufwand für Strom	21.000,00		21.000,00
42410100	sonstige Bewirtschaftungskosten	3.500,00		3.500,00
42410110	Aufwand Reinigung	600,00		600,00
42410130	Aufwand Abfallentsorgung	10.600,00		10.600,00
42410210	Wartung/Rep techn. Anlagegüter	1.900,00		1.900,00
42410300	Grundsteuer	900,00		900,00
42710210	sonstige Aufwendungen, Sicherheitsprüfungen	200,00		200,00
44317000	Dienstfahrten, Reisekosten	2.000,00		2.000,00
44410200	Versicherungen	2.800,00		2.800,00
48110100	Innere Leistungsverrechnung Bauhof	1.500,00		1.500,00
47110000	Abschreibungen	60.216,17		60.216,17
98110000	Verzinsung	9.123,21		9.123,21
Summe ansatzfähiger Aufwand		301.879,75	0,00	301.879,75
Zusammenstellung der jährlichen Erträge				
3141000	Zuweisungen für Laufende Zwecke	-39.800,00	-39.800,00	0,00
3321000	Benutzungsgebühren allgemein	-105.900,00	-105.900,00	0,00
34870000	Erstattungen von privaten Unternehmen	-200,00		-200,00
Summe jährlicher Ertrag		-145.900,00	-145.700,00	-200,00
Gesamtsumme		155.979,75	-145.700,00	301.679,75

Ermittlung der Benutzungsgebühr / Monat / Person

Ermittlung der Benutzungsgebühr incl. Betriebskosten je Person / Monat		
Aufwendungen / Jahr		301.679,75
Bemessungsgrundlage		1.164 Monate
Gebühr je Person / Monat		259,18 €/P.

5. Ergebnisübersicht

Übersicht		
Bezeichnung	Bisheriger Gebührensatz It. Verw.	Obergrenze Gebühr
I. Benutzungsgebühr pro Person (incl Betriebskosten)	195€/Monat / 117€/Monat	259,18 €/Monat