

STADT



WOLFENBÜTTEL



Der Bürgermeister

**ERLÄUTERUNGSBERICHT
zur
BETRIEBSABRECHNUNG 2019
und
GEBÜHRENKALKULATION 2021
für das
Obdachlosenwohnheim**

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	ALLGEMEIN – BESCHREIBUNG DES OBDACHLOSENWOHNHEIMS.....	3
2.	ERLÄUTERUNGEN ZUR GEBÜHRENABRECHNUNG UND -KALKULATION	3
2.1	ZIEL DER GEBÜHRENRECHNUNG	3
2.2	KOSTEN	3
2.3	VERANLAGUNGSFLÄCHE.....	3
3.	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN NEUTRALEN AUFWENDUNGEN BZW. ERTRÄGE	4
3.1.	ANLAGENRECHNUNG/KALKULATORISCHE KOSTEN.....	4
4.	ERGEBNIS DER GEBÜHRENABRECHNUNG UND ANALYSE DER ÜBER-/UNTERDECKUNG	4
6	ANLAGE 1 GEBÜHRENABRECHNUNG 2019 UND GEBÜHRENBEDARFSRECHNUNG 2021...	4

1. Allgemein – Beschreibung des Obdachlosenwohnheims

Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind öffentliche Einrichtungen der Gemeinden, für deren Benutzung Gebühren auf der Grundlage von § 5 KAG und der Satzung über die Unterbringung von Obdachlosen und die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte in der Stadt Wolfenbüttel erhoben werden. Da die Benutzung nicht auf Grundlage eines zivilrechtlichen Mietvertrages, sondern einer ortspolizeilichen Einweisungsverfügung (gem. NPOG) erfolgt, können die Bestimmungen des Mietrechts auf das Benutzungsverhältnis nicht – auch nicht analog – angewandt werden. Bei dem von der Stadt Wolfenbüttel bereitgestellten Wohnraum, der von ihr im öffentlichen Interesse zur Unterbringung von Obdachlosen bereitgestellt wird, handelt es sich danach um eine öffentliche Einrichtung. Deshalb handelt es sich bei der Einweisung von Obdachlosen in diese Wohnungen nicht um ein privatrechtliches Mietverhältnis, sondern um eine öffentlich-rechtliche Gebrauchsüberlassung von Wohnräumen. Das hierfür geforderte Nutzungsentgelt ist daher eine öffentlich-rechtliche Benutzungsgebühr.

Alle gleichartigen Einrichtungen der Gemeinde (hier zwei Gebäude Fritz-Fischer-Straße und Salzdahlumer Straße) bilden gem. § 5 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. 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).

2. Erläuterungen zur Gebührenabrechnung und -kalkulation

2.1 Ziel der Gebührenrechnung

Die Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge für dieses Produkt stellt die Grundlage für die Berechnung der Obdachlosengebühr dar.

2.2 Kosten

Mit der beigefügten Kalkulation wird die nach den Erfordernissen des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes zu erstellende Gebührenkalkulation vorgelegt. In der Kalkulation sind sämtliche Kosten enthalten, die bei der Unterbringung von obdachlosen Personen anfallen. Dazu gehören die Personalkosten, wobei hier sowohl die anteiligen Kosten für die Mitarbeiter/innen des Sachgebietes Unterbringung berücksichtigt sind, als auch Anteile der Bereichs- und Fachbereichsleitung. Die anteiligen Sach- und Gemeinkosten wurden gem. KGSt.-Gutachten hinzugerechnet. Weiterhin gibt es den großen Bereich der Sachkosten. Die größte Position nehmen hier die bauliche Unterhaltung der städtischen Gebäude sowie die kalkulatorischen Kosten ein. Ebenfalls berücksichtigt werden hier die Kosten für die Bewirtschaftung, welche in den Wohnheimen von Firmen durchgeführt werden.

Die sachgerechte Ermittlung der Personalkosten erfolgt durch die Personalabteilung aufgrund der von den einzelnen Mitarbeitern des Fachamtes erbrachten Arbeitszeitanteile für die Obdachlosenunterkunft. Die für die Kalkulation festgesetzten Kosten entsprechen den geplanten Personalkosten für das Jahr 2021.

Die Betriebskosten sinken aufgrund eines wegfallenden Versicherungsbeitrages ab 2021.

2.3 Veranlagungsfläche

Die Veranlagungsfläche bezieht sich auf die tatsächlich genutzten Flächen in den Unterkünften, die sich wie folgt aufteilt:

Salzdahlumer Straße:	957 m ²
Fritz-Fischer-Straße:	170 m ²
Gesamtnutzfläche:	1.127 m ²
Gesamtwohnfläche:	770 m ²

3. Erläuterungen zu den neutralen Aufwendungen bzw. Erträge

Erträge und Aufwendungen, die nicht sachgerecht der Einrichtung "Obdachlosenwohnheim" oder nicht zeitgerecht dem Abrechnungsjahr 2019 zugeordnet werden können, werden als betriebs- bzw. periodenfremde Aufwendungen / Erträge von der Abrechnung abgezogen.

3.1. Anlagenrechnung/Kalkulatorische Kosten

Salzdahlumer Straße 124/ Fritz-Fischer-Straße 3

Anbu-Nr.	Anlagegut	Kosten 2019			Kalkulation 2021		
		AfA 2019	RBW 2019	Verzinsung 2019 (2,4%)	AfA 2021	RBW 2021	Verzinsung 2021 (1,7%)
773875/000	ANL003810 Einzelbett mit Lattenrost u. Matratzen; Obdachlosenheim	0	0	0	0	0	0
774471/000	GRDST000934 Wf-06-027/093 Obdachlosenheim	0	81.972	1.967	0	81.972	1.394
774471/001	ANL000944 Obdachlosenheim	3.623	311.608	7.479	3.623	304.362	5.174
774471/005	ANL000945 Obdachlosenheim - Heizungsinstallatio- nen	1.158	24.133	579	1.158	21.816	371
774471/006	ANL000946 Obdachlosenheim - Elektroinstallationen	1.189	30.629	735	1.189	28.250	480
774471/007	ANL005201 Obdachlosenheim - Sanitärausstattung	1.370	35.283	847	1.370	32.542	553
774471/008	ANL005202 Obdachlosenheim - Küche	354	4.863	117	354	4.155	71
	ANL005792 Obdachlosenheim - Außenanlage - Grün- anlage	451	11.730	282	451	10.827	184
	diverse SAPOs 2013-2015	0	0	0	0	0	0
	diverse SAPOs 2016	144	144	3	0	0	0
774470/000	GRDST000933 Wf-27-012/000 Obdachlosenwohnhaus	0	13.000	312	0	13.000	221
774470/001	ANL000942 Obdachlosenwohnhaus	119	109	3	0	0	0
Gesamtsumme der kalk. Kosten		8.410		12.323	8.146		8.448

*alle Werte in Euro

4. Ergebnis der Gebührenabrechnung und Analyse der Über-/Unterdeckung

Das Produkt „Soziale Einrichtungen für Wohnungslose“ weist im Jahr 2019 eine Unterdeckung von 32.794 € aus. Im Durchschnitt liegt die Auslastung bei 65 %. Damit liegt der öffentliche Anteil bei 35 %, also 2,91 €/m². In den künftigen Abrechnungen wird das Vorjahresergebnis in die weiteren Kalkulationen mit einbezogen.

5. Gebührenabrechnung 2019 und Gebührenbedarfsberechnung 2021

Das Ergebnis der Gebührenabrechnung und der Kalkulation ergeben sich aus Anlage 1. Gemäß § 5 Abs. 1 S. 3 Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (NKAG) können Kommunen niedrigere Gebühren erheben oder von den Gebühren absehen, soweit daran ein öffentliches Interesse besteht.

Die durchschnittliche Auslastung der Obdachlosenunterkünfte liegt bei 65 %. Durch die Anhebung der Gebühr wird bei gleichbleibender Auslastung und einem öffentlichen Anteil von 35 % eine Kostendeckung erreicht.

gez. Schulz

6 Anlage 1 Gebührenabrechnung 2019 und Gebührenbedarfsrechnung 2021

Gebührenbedarfsrechnung 2021 für das Produkt Obdachlosenunterkunft (315401)

BAB 2019	Name	Plan	Ist	Abweichung Plan/Ist	Eingliederung / Ausgliederung	bereinigte Kosten/Erlöse 2019	Kalkulation 2021
3321000	Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte	45.000,00 €	36.996,69 €	8.003,31 €		36.996,69 €	73.166,10 €
3461000	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	- €	- €	- €		- €	- €
3583100	Ertr.-a.d.Aufl.o.Herabsetz.v.EWB u. PWB auf Ford.	- €	- €	- €		- €	- €
	Summe Erlöse	45.000,00 €	36.996,69 €	8.003,31 €		36.996,69 €	73.166,10 €
4011000	Dienstaufw. Beamte	1.800 €	7.862 €	6.062 €		7.862 €	9.000 €
4012000	Dienstaufw. Arbeitnehmer	24.562 €	11.924 €	-12.638 €		11.924 €	11.059 €
4021000	Beitr. z. Versorgungskassen Beamte	1.000 €	2.482 €	1.482 €		2.482 €	3.000 €
4022000	Beitr. z. Versorgungskassen Arbeitnehmer	1.906 €	804 €	-1.103 €		804 €	2.176 €
4032000	Beitr. z. ges. Sozialvers.Arbeitnehmer	2.740 €	2.512 €	-228 €		2.512 €	2.176 €
4041000	Beihilfen u. Unterstützungsleist. f. Beamte u. AN	200 €	1.326 €	1.126 €		1.326 €	1.100 €
4112000	Versorgungsaufw. Arbeitnehmer	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
4211000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	15.000 €	10.390 €	-4.610 €		10.390 €	11.300 €
4211010	Unterhaltung d. Grundst. und baul. Anlagen / SBW	4.900 €	3.165 €	-1.735 €		3.165 €	3.165 €
4221000	Unterhaltung des beweglichen Vermögens	2.000 €	251 €	-1.749 €		251 €	1.000 €
4222000	Erwerb geringw. Vermögensgegenstände	4.635 €	2.122 €	-2.513 €		2.122 €	3.500 €
4231000	Mieten und Pachten	1.635 €	1.742 €	107 €		1.742 €	1.000 €
4241000	Bewirtschaftl. d. Grundstücke u. baulichen Anlagen		232 €			232 €	
4241100	Strom		6.823 €			6.823 €	
4241200	Gas		7.238 €			7.238 €	
4241300	Wasser		5.353 €			5.353 €	
4241400	Gebäudereinigung	45.000 €	12.984 €	-146 €		12.984 €	40.617 €
4241500	Entsorgungskosten		5.988 €			5.988 €	
4241600	Versicherungskosten		3.763 €			3.763 €	
4241700	Sonst. Gebäudebewirtschaftung		2.402 €			2.402 €	
4271000	Besondere Verw. Und Betriebskosten		70 €			70 €	
4281400	Waren	1.000 €	0 €	-1.000 €		0 €	500 €
4281600	Verbrauch von Werkstattbedarf (mD)	0 €	0 €	0 €		0 €	0 €
4281800	Verbrauch sonst. Vorräte		0 €	89 €		0 €	0 €
4711300	Abschreibungen auf Gebäude		7.912 €			7.912 €	
4711700	Abschr. auf Betriebs- u. Geschäftsausstattung		354 €			354 €	8.146 €
4711800	Auflösung Sammelposten						
4711000	kalk. Verzinsung		12.323 €			9.596 €	8.448 €
4721111	Abschr. Auf Ford. Wg. Uneinbringlichkeit						
4811000	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	-300 €	0 €	300 €		0 €	4.012 €
	Gemeinkosten Personal (20 %)						5.529 €
	Sachkosten Personal						112.563 €
	Summe Kosten	106.078 €	110.023 €	-16.555 €	0 €	107.371 €	-39.397 €
	Betriebsergebnis	61.078 €	73.026 €	-24.559 €	0 €	-70.374 €	39.359 €
	öffentlicher Anteil					37.580 €	-38 €
	Verlustvortrag					-32.794 €	1.127 €
	Gesamtnutzfläche in m² (Salzdahlumer Str. + Fritz-Fischer-Str.)					1.127	1.127
	nachrichtlich Vergleichswerte in WF:					7,94€	8,32€
	6,85 €/m² Kaltmiete für einfachen Wohnungsbau					7,43€	
	lt. Grundstücksmarktbericht 2019						
	6,90 €/m² Kaltmiete für einfachen Wohnungsbau						
	lt. Grundstücksmarktbericht 2020						
	Kalkulation mtl. Kosten/m² 2021 warm						8,32€
	mtl. Kosten/m² ohne Strom 2021						7,82€
	mtl. Kosten/m² Kaltmiete						5,32€

Die Kalkulation der Gebühreneinnahme beruht auf der Annahme einer 65 %igen Auslastung.

PK-Anteile ab 2019:	
Mitarbeiter/in 1	20%
Mitarbeiter/in 2	17%
Mitarbeiter/in 3	20%