



31.05.2023

Stadt Markdorf

Gebührenkalkulation
Obdachlosenunterkunft Pfannenstiel
für den Zeitraum 01.07.2023-31.12.2024



Inhalt

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



1. Beratungsauftrag

Die Stadt Markdorf erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für ihre Obdachlosenunterkunft Pfannenstiel 10/1 über den Bemessungszeitraum 01.07.2023 bis 31.12.2024 zu erstellen.

Es fanden mehrere Abstimmungen zur Erstellung der Gebührenkalkulation statt, in denen uns Frau Poneß, Herr Lissner und Herr Scherer von der Stadtverwaltung 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 (Kostenobergrenze). Hierzu gehören die Kosten für den laufenden Betrieb sowie Abschreibungen und eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals.

3. Öffentliche Einrichtung

Die Stadt Markdorf betreibt die Obdachlosenunterkunft nach § 1 Abs. 1 der Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften als eine öffentliche Einrichtung.

4. Gebührenmaßstab

Die aktuelle Satzung der Stadt Markdorf basiert auf einer **personenbezogenen Gebühr einschließlich Betriebskosten**, die **je Wohnplatz und Kalendermonat** abgerechnet wird. Dies entspricht der **Alternative 3** des aktuellen Satzungsmusters des Gemeindetags Baden-Württemberg. Der Gebührensatz wurde in der vorliegenden Kalkulation auf dieser Grundlage neu ermittelt.



Die Stadt hat vorgesehen, die bisherige Abrechnung einer personenbezogenen Gebühr einschließlich Betriebskosten beizubehalten.

5. Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten für den Berechnungszeitraum erfolgte getrennt nach den Unterkunfts-kosten und den Nebenkosten.

5.1. Unterkunfts-kosten

Bezüglich der Unterkunfts-kosten wurden für die Obdachlosenunterkunft im Eigentum der Stadt die kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen) auf Grundlage der Vermögenswerte ermittelt und zu Grunde gelegt (siehe Anlage 4).

Als weitere Unterkunfts-kosten wurden die Kosten für Instandhaltung/Beschaffung, Bauhofleis-tungen sowie Verwaltungstätigkeiten in die Berechnung einbezogen. Die Kostenansätze für das Jahr 2023 wurden nach Rücksprache mit der Verwaltung, auf Basis einer Kostenauswertung des Jahres 2021, nach dem konkret zu erwartenden Bedarf angesetzt. Für die Kosten im Bereich Instandhaltung/Beschaffung für das Jahr 2024 wurde eine Preissteigerung von 2 % berücksich-tigt. Bei den Bauhof- und Verwaltungskosten für das Jahr 2024 wurde eine Preissteigerung von 10 % berücksichtigt.

5.2. Nebenkosten

Bezüglich der Nebenkosten haben sich nach einer Auswertung des Objektes im Jahr 2021 Kos-ten in Höhe von 136 Euro pro Person und Monat ergeben (siehe Anlage 3). In Abstimmung mit der Verwaltung wurden unter Berücksichtigung zu erwartender Preissteigerungen und bereits vorliegender Abrechnungen für die Jahre 2022 und 2023 die Nebenkosten für das Jahr **2023** mit **155 Euro** pro Person und Monat und für das Jahr **2024** mit **154 Euro** pro Person und Monat prognostiziert.

6. Abschreibungen

Mit den "angemessenen Abschreibungen" soll die tatsächliche Abnutzung betriebsnotwendi-ger 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 Stadt Markdorf 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. Für die Obdachlosenunterkunft hat die Stadt Markdorf keine Zuschüsse 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 Stadt verzinst ihr Anlagekapital nach der Restwertmethode. Als Zinsbasis wird nach Mittelung der Verwaltung der Jahresmittelwert verwendet.

Der kalkulatorische Zinssatz wurde nach Mitteilung der Verwaltung mit **4,0 %** 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 bzw. Wohnplätze) geteilt.

Diese wurden in Abstimmung mit der Verwaltung für den Bemessungszeitraum nach der aktuell zu erwartenden Entwicklung prognostiziert (siehe Anlage 1). Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass das Gebäude in den Jahren 2023 und 2024 mit durchschnittlich **6 Personen** belegt sein wird.



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 Betriebs- und Unterhaltungskosten
- Hochrechnung der kalkulatorischen Kosten anhand des Anlagenachweises und der erwarteten Zugänge
- Prognostizierte Menge der Bemessungseinheiten
- Höhe des Gebührensatzes
- Angemessenheit des Gebührensatzes

Diese Auflistung zeigt deutlich, in welchem Umfang die Rechtsprechung die Gebührenkalkulation zur Beratungsgrundlage des Ortsgesetzgebers gemacht hat.

Aschaffenburg, 31.05.2023

Allevo Kommunalberatung

Veronika Kreß

Volljuristin

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die Berechnungsergebnisse	8	
Berechnung der Gebührensätze	9	
Berechnungsgrundlagen		
Anlage 1	Wohnflächen und Belegung	
	Auswertung Vorjahr (2021)	10
	Auswertung Vorjahr (2022)	11
	Auswertung + Prognose laufendes Jahr (2023)	12
	Prognose Bemessungszeitraum (2024)	13
Anlage 2	Zusammenstellung Kosten	14
Anlage 3	Auswertung Nebenkosten 2021	16
Anlage 4	Ermittlung kalkulatorischer Kosten	17

Berechnungsergebnisse für den Bemessungszeitraum
01.07.2023 bis 31.12.2024

	errechneter Satz	bisheriger Satz
Personenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten		
je Wohnplatz und Kalendermonat	376,66 €/Platz	200,00 €/Platz

Berechnung der Gebührensätze

Bezeichnung	07-12/2023	2024	07/2023-12/2024
Unterkunftskosten laut Anl. 2	10.404	21.612	32.016
Fläche laut Anl. 1	744	1.488	2.232
Unterkunftskosten je m ²	13,98	14,52	14,34
Personen laut Anl. 1	48	96	144
Unterkunftskosten je Person	216,75	225,12	222,33

Bezeichnung	07-12/2023	2024	07/2023-12/2024
Nebenkosten laut Anl. 2	5.580	11.088	16.668
Fläche laut Anl. 1	744	1.488	2.232
Nebenkosten je m ²	7,50	7,45	7,47
Personen laut Anl. 1	36	72	108
Nebenkosten je Person	155,00	154,00	154,33

Gesamtkosten je m²	21,48	21,97	21,81
--------------------------------------	-------	-------	-------

Gesamtkosten je Person	371,75	379,12	376,66
-------------------------------	--------	--------	--------

Wohnflächen und Belegung

Auswertung Vorjahr (2021)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Kap. Pers.	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2021
Pfannenstiel 10/1				124 m² E	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Erdgeschoss			4	62 m ²	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	1	23
Obergeschoss			4	62 m ²	3	3	3	3	3	2	3	3	3	3	3	3	35
Summe Belegung			8		5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	4	58
Summe Wohnfläche					124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Summe Belegungen					5	5	5	5	5	4	5	5	5	5	5	4	58
Wohnfläche Gesamtkapazität					124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Belegung Gesamtkapazität					8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96

Wohnflächen und Belegung

Auswertung Vorjahr (2022)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Kap. Pers.	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2022
Pfannenstiel 10/1				124 m² E	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Erdgeschoss			4	62 m ²	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	24
Obergeschoss			4	62 m ²	3	5	4	5	4	3	3	3	1	1	0	0	32
Summe Belegung			8		4	6	5	6	6	5	5	5	4	4	3	3	56
Summe Wohnfläche					124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Summe Belegungen					4	6	5	6	6	5	5	5	4	4	3	3	56
Wohnfläche Gesamtkapazität				124 m²	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Belegung Gesamtkapazität			8		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96

Wohnflächen und Belegung

Auswertung + Prognose laufendes Jahr (2023) Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Kap. Pers.	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2023
Pfannenstiel 10/1				124 m²	E	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Erdgeschoss			4	62 m ²		4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48
Obergeschoss			4	62 m ²		2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24
Summe Belegung			8			6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Summe Wohnfläche						124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Summe Belegungen						6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Wohnfläche Gesamtkapazität				124 m²		124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Belegung Gesamtkapazität			8			8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96

Wohnflächen und Belegung

Prognose Bemessungszeitraum (2024)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Kap. Pers.	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2024	
Pfannenstiel 10/1				124 m² E	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488	
Erdgeschoss			4	62 m ²	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	48	
Obergeschoss			4	62 m ²	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	24	
Summe Belegung			8		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72	
Summe Wohnfläche					124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Summe Belegungen					6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Wohnfläche Gesamtkapazität				124 m²	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	1.488
Belegung Gesamtkapazität			8		8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	96	

Zusammenstellung Kosten

2023

Anlage 2

Unterkunftskosten	ab	bis	Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2023	
Pfannenstiel 10/1			10.210	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	10.212
Summe Unterkunftskosten				851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	851	10.212
Instandhaltung / Beschaffung			1.300	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	108	1.296
Bauhofskosten			500	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	504
Verwaltungskosten			8.800	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	733	8.796
Summe sonstige Unterkunftskosten					883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	883	10.596
Summe Unterkunftskosten					1.734	20.808												

Nebenkosten			Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2023
Belegung					6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Summe Nebenkosten	pro Person / Monat			155,00	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	930	11.160
Summe Nebenkosten					930	11.160											

Zusammenstellung Kosten

2024

Anlage 2

Unterkunftskosten	ab	bis	Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2024	
Pfannenstiel 10/1			10.038	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	10.044
Summe Unterkunftskosten				837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	10.044
Instandhaltung / Beschaffung			1.326	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	111	1.332
Bauhofskosten			550	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	46	552
Verwaltungskosten			9.680	807	807	807	807	807	807	807	807	807	807	807	807	807	807	9.684
Summe sonstige Unterkunftskosten					964	964	964	964	964	964	964	964	964	964	964	964	964	11.568
Summe Unterkunftskosten					1.801	21.612												

Nebenkosten		Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2024
Belegung				6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Summe Nebenkosten	pro Person / Monat		154,00	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	924	11.088
Summe Nebenkosten				924	11.088											

Auswertung Nebenkosten 2021

Anlage 3

Obdachlosenunterkunft Pfannenstiel 10/1	Nebenkosten								
	Jahr	Heizkosten	Wasser / Abwasser	Strom- kosten	Müll- gebühren	Gebäude- versicherung	Schornstein- feger	Reinigungs- kosten	Summe
Nebenkosten pro Jahr	2021	1.773 €	817 €	1.475 €	288 €	239 €	0 €	3.424 €	8.016 €
Belegungszahlen 2021		58	58	58	58	58	58	58	
Nebenkosten pro Person / Monat		30 €	14 €	25 €	4 €	4 €	0 €	59 €	136 €
Preissteigerung 2022	2022	*)	*)	*)	*)	*)	2%	*)	
Nebenkosten pro Jahr		5.805 €	1.002 €	861 €	288 €	252 €	0 €	3.514 €	11.722 €
Belegungszahlen 2022		56	56	56	56	56	56	56	
Nebenkosten pro Person / Monat		103 €	17 €	15 €	5 €	4 €	0 €	62 €	206 €
Preissteigerung 2023	2023	**)	2%	56%	*)	*)	2%	*)	
Nebenkosten pro Jahr		2.826 €	1.022 €	1.822 €	288 €	289 €	110 €	4.154 €	10.511 €
Belegungszahlen 2023		72	56	56	72	72	72	72	
Nebenkosten pro Person / Monat	***)	39 €	18 €	32 €	4 €	4 €	1 €	57 €	155 €
Preissteigerung 2024	2024	**)	2%	0%	0%	2%	2%	2%	
Nebenkosten pro Jahr		2.678 €	1.042 €	1.822 €	288 €	295 €	112 €	4.237 €	10.474 €
Belegungszahlen 2024		72	56	56	72	72	72	72	
Nebenkosten pro Person / Monat	***)	37 €	18 €	32 €	4 €	4 €	1 €	58 €	154 €

*) Soweit für einzelne Positionen bereits die Nebenkosten des Jahres 2022 bzw. 2023 vorliegen, wurden diese anstelle einer Preissteigerung berücksichtigt.

***) Da es sich vorliegend um eine Ölheizung handelt, bei der Heizöl nach Bedarf nachgetankt wird und die Kosten daher nicht periodengerecht zum entsprechenden Verbrauch anfallen, wurde in Absprache mit der Verwaltung für die Jahre 2023 und 2024 der durchschnittliche Jahresverbrauch von 2.500 Litern Heizöl zugrunde gelegt und mit einem prognostizierten Heizöl-Preis unter Beachtung der aktuellen Marktentwicklung hochgerechnet.

***) Für die Hochrechnung der Nebenkosten für die Jahre 2023 und 2024 wurden die prognostizierten Belegungszahlen zugrunde gelegt. Da die Kosten im Bereich Abwasser und Wasser sowie Strom auf Basis des Verbrauchs des Jahres 2022 hochgerechnet werden und diese stark von der jeweiligen Personenanzahl abhängen, wurden für diese Positionen bei der Berechnung der Nebenkosten pro Person und Monat die Belegungszahlen des Jahres 2022 zugrunde gelegt.

Ermittlung kalkulatorischer Kosten

Anlage 4

			2020		2021		2022		2023			2024		
			AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins
AHK			31.12.		31.12.		31.12.		31.12.		4,00%	31.12.		4,00%
Pfannenstiel 10/1	Grundstück	41.074	0	41.074	0	41.074	0	41.074	0	41.074	1.643	0	41.074	1.643
Pfannenstiel 10/1	Gebäude	209.937	4.202	117.668	4.202	113.466	4.202	109.264	4.202	105.062	4.287	4.202	100.860	4.118
Pfannenstiel 10/1	Kühlschrank	791	66	456	66	390	66	324	66	258	12	66	192	9
Zwischensumme Netto			4.268	159.198	4.268	154.930	4.268	150.662	4.268	146.394	5.942	4.268	142.126	5.770
davon Nutzungsanteil			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto			4.268	159.198	4.268	154.930	4.268	150.662	4.268	146.394	5.942	4.268	142.126	5.770
Gesamt			4.268	159.198	4.268	154.930	4.268	150.662	4.268	146.394	5.942	4.268	142.126	5.770
Summe kalkulatorische Kosten										10.210			10.038	