

TOP 1:

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften der Stadt Tettnang (SV 125/2020)

TOP 1: Beschlussvorschlag

Die Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Tett nang wird gemäß Anlage 1 beschlossen.

TOP 1: Einführung in den Sachverhalt

- §§ 1, 3 Polizeigesetz Baden-Württemberg
- Einweisung per Verwaltungsakt
- Nutzungsgebühren
- Nutzerkreis: Sozialleistungsempfänger & Selbstzahler
- Zielsetzung: sozialverträgliche Gebühren

Rechtliche Rahmenbedingungen zur Satzung und Gebührenkalkulation

- Die Nutzungsgebühren sind in einer Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften festzulegen.
- Verwendet wird die Mustersatzung des Gemeindetags Baden-Württemberg.
- Wie bei sämtlichen Verwaltungsgebühren basiert die Höhe der Nutzungsgebühren auf einer Gebührenkalkulation mit den insgesamt ansatzfähigen Kosten (§ 14 Abs. 1 KAG).
- Folgende Bedingungen sind gemäß Verwaltungsgerichtshof BW Urteil vom 09.02.1995, 2 S 542/94 zur Festlegung von sozialverträglichen Gebührensätzen zu beachten:
 - Eine Gebührenbemessung unmittelbar auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder nach den für Wohngeldempfänger maßgeblichen Höchstbeträgen ist nicht möglich.
 - Die festgesetzte Gebühr darf nicht wesentlich über der ortsüblichen Vergleichsmiete für eine vergleichbare Unterkunft liegt, sonst liegt ein Verstoß gegen das Äquivalenzprinzip vor.

Vorüberlegungen zu Varianten und Gebührenkalkulation (1)

Grundsätzlich kann bei der Festlegung von Benutzungsgebühren zwischen drei verschiedenen Varianten ausgewählt werden:

- 1) Quadratmeterbezogener Maßstab inklusive Nebenkosten
 - 2) Quadratmeterbezogener Maßstab mit personenbezogener Nebenkostenpauschale
 - 3) Personenbezogene Pauschale inklusive Nebenkosten.
- Ein rein flächenbezogener Maßstab (Variante 1) kann, je nach Größe des zur Verfügung gestellten Wohnraums, Personen stärker belasten. Die Wohnungszuschnitte sind teilweise ungünstig. Da obdachlose Personen bei der Zuweisung kein Mitspracherecht besitzen, wird die Variante 1 als ungerecht erachtet.
 - Die personenbezogene Variante 3 wird ebenfalls als sozial ungerecht erachtet: zum Beispiel fehlt der finanzielle Vorteil für die Bewohner eines Doppelzimmers im Gegensatz zur quadratmeterbezogenen Pauschale bei der die Gebühren durch die zwei Bewohner geteilt würden.
 - Die Variante 2 berücksichtigt sowohl die Größe der Wohneinheit als auch die Personenanzahl. Die Mischkalkulation dieser Faktoren erscheint am gerechtesten.

Vorüberlegungen zu Varianten und Gebührenkalkulation (2)



Für die Obdachlosenunterkünfte mit städtischer Betriebsführung wird die Variante 2, der quadratmeterbezogene Maßstab mit personenbezogener Nebenkostenpauschale, als die am besten geeignete angesehen.

- Auf eine differenzierte Gebührenkalkulation nach Kategorien entsprechend der unterschiedlichen Wohnstandards wird aus folgenden Gründen verzichtet:
 - Die Bewohner haben keinen Anspruch auf Zuteilung einer bestimmten Unterkunft, so dass der vermeintliche Vorteil eines höheren Wohnstandards gleichzeitig ein finanzieller Nachteil bedeutet.
 - Die Stadt hat nur einen geringen Einfluss auf den Wohnungsbestand. Die Standorte ändern sich häufig. Ebenso ändert sich der Wohnungszustand z.B. nach einer (Teil-)Renovierung oder Sanierung.
- Die **Gebührenkalkulation** ergibt sich folglich als Durchschnitt über den gesamten Unterkunftsbestand.

Anlage 2: Gebührenkalkulation – Anrechenbare Kosten

- Die Gebührenkalkulation weist die **maximale Gebührenhöhe** aus, die nach Kommunalabgabengesetz (§ 14 Abs. 1 KAG vom 17. 03.2005) nicht überschritten werden darf.
- **Anlage 2** zeigt die anrechenbaren Kosten für Wohnungen/ Gebäude im Eigentum der Stadt und für den angemieteten Wohnungsbestand. Die zur Kalkulation berücksichtigten Gesamtkosten der **Jahre 2018 und 2019** für Obdachlosenunterkünfte betragen **im Durchschnitt 652.375 €/ Jahr**.
- Bei voller Kostendeckung ergeben sich daraus **Benutzungsgebühren in Höhe von 12,80 €/ qm zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 35,00 € / Bewohner**
- Daraus ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle beispielhaft für Familienunterkünfte und Einzelzimmer errechneten **Benutzungsgebühren pro Wohneinheit** bei voller Kostendeckung (siehe **rote Spalte**). In den weiteren Spalten werden errechnete Gebührensätze bei reduzierten Kostendeckungsgraden im Vergleich zum ortsüblichen Mietpreisspiegel und den Angemessenheitsgrenzen des Landratsamtes aufgezeigt.

Anlage 4: Beispielhafte Berechnung der Benutzungsgebühren pro Wohnung/ Zimmer

				Gebührenkalkulation inkl. NK			Gebührenkalkulation ohne NK und Vergleich					
				100%	60%	75%	100%	60%	75%			
Adresse	m²	Art	Pax Ø	Fläche + Pax NK Kosten- deckung 100%	Kosten- deckung 60%	Kosten- deckung 75%	Gebühr Fläche kalt	Gebühr Fläche kalt 60%	Gebühr Fläche kalt 75%	Mietpreis- spiegel Euro pro m²	Miethöhe Mietpreis- spiegel kalt	LRA-Grenze kalt
Bärenplatz 6	110	Familie	5,5	1.600,50 €	960,30 €	1.200,38 €	1.408	844,80	1.056,00	7,62 €	838,20 €	860,00 €
Kirchstraße 9	80,2	Familie	5,5	1.219,06 €	731,44 €	914,30 €	1.027	615,94	769,92	7,28 €	583,86 €	860,00 €
Oberhofer Straße 35 (Doppelzimmer)	25	Einzel	2	390,00 €	234,00 €	292,50 €	320	192,00	240,00	9,19 €	229,75 €	462,00 €
Oberhofer Straße 35 (Einzelzimmer)	25	Einzel	1	355,00 €	213,00 €	266,25 €	320	192,00	240,00	9,19 €	229,75 €	433,00 €
Ritterstraße 29	13,26	Einzel	1	204,73 €	122,84 €	153,55 €	170	101,84	127,30	7,30 €	96,80 €	433,00 €
Wilhelmstr. 20	15,37	Einzel	1,5	249,24 €	149,54 €	186,93 €	197	118,04	147,55	7,40 €	113,74 €	433,00 €

Pro m²Fläche	12,80 €	7,70 €	9,60 €
NK pro Person	35,00 €	21,00 €	26,00 €

Anlage 4: Beispielhafte Berechnung der Benutzungsgebühren pro Wohnung/ Zimmer - Schlussfolgerungen

- Vergleicht man die errechneten Gebühren ohne Nebenkosten mit dem örtlichen Mietpreisspiegel folgt daraus:
 - Eine 100 %-ige Kostendeckung bei Familien wie am Beispiel der Wohnungen Bärenplatz 6 und Kirchstraße 9 gezeigt, ist nicht erreichbar (siehe rote Spalte).
 - Für Familien wird ein Kostendeckungsgrad von **60 %** (7,70 € / qm zzgl. 21,00 € / Person) vorgeschlagen (siehe gelbe Spalte).
 - Bei Einzelpersonen ist ein Kostendeckungsgrad von **75 %** (9,60 € / qm zzgl. 26,00 € / Person) für die Art und Größe der Unterkunftszimmer angemessen (siehe grüne Spalte).

Anlage 5: Vergleich mit Benutzungsgebühren anderer Gemeinden

Stadt/Gemeinde	Haus	Preis	Sonstiges
Ravensburg	Florianstr. 2/20- Zimmer	173 € für das Zimmer (Grundgebühr 125 € und Nebenkosten 48 €)	Kinder bis 14 Jahre zahlen halbe Nutzungsgebühr
	Florianstr. 2/20- Appartement	245 € für das Zimmer (Grundgebühr 181 € und Nebenkosten 64 €)	
Kressbronn	7 Unterkünfte	120-210 € pro Person	
Friedrichshafen	Ippenhauser Str.	193 € pro Person	
	Keplerstr.	179 € pro Person	
	Wachirweg	153 € pro Person	
	Kategorie 2: mit Zentralheizung (Selbstzahler Strom)	6,40 €/qm + 2,10 €/qm Strom	
	Kategorie 3: mit Gastherme (Selbstzahler Strom u. Heizung)	6,50 €/qm + 1,40 €/qm Strom u. Heizung	
	Kategorie 4: Einzelöfen (Selbstzahler Strom u. Heizung)	5,10 €/qm + 1,50 €/qm Strom u. Heizung	
	Kategorie 5: Selbstzahler Strom, Heizung u. Wasser	5,10 €/qm + 1,10 €/qm Nebenkosten	
	Kategorie 6: mit Pauschale für Strom, Heizung u. Wasser	9,90 €/qm + 4,40€/qm Nebenkosten	
Bad Saulgau	allgemein	richtet sich nach den Höchstbeträgen für die zuschussfähige Miete unter Berücksichtigung der ortsüblichen Miete pro qm	Achtung Selbstzahler vs. Leistungsbezieher!
Neukirch	allgemein	312,91 € pro Wohnplatz	
Weingarten	Scherzachstraße 34	179,00 € pro Person	Kinder bis 14 Jahre zahlen halbe Nutzungsgebühr, Zimmer zur Mitbenutzung mit Gemeinschaftseinrichtungen
	Scherzachstraße 34	219,00 € pro Person	Kinder bis 14 Jahre zahlen halbe Nutzungsgebühr, Zimmer zur alleinigen Nutzung mit Gemeinschaftseinrichtungen
Wangen i.A.	a) Unterkünfte mit einfacher Ausstattung (Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, kein oder sehr einfaches Bad, einfache Holzfenster)	8,54 € je m²	Die Benutzungsgebühren für Obdachlosenunterkünfte werden auf Basis der tatsächlichen Kosten und der Vorgaben des Wangener Mietspiegels ermittelt. Die Nebenkosten werden anhand des bisherigen Verbrauchs bzw. nach Erfahrungswerten berechnet.
	b. Unterkünfte mit mittlerer Ausstattung (Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Bad gefliest, doppelverglaste Fenster)	12,10 € je m²	
	c. Unterkünfte mit guter Ausstattung (Zentralheizung, zentrale Warmwasserbereitung, Bad gefliest, Bodenbeläge Fliesen oder Teppichböden, Rollläden und Dreifach-Isolierverglasung)	13,35 € je m²	In Wohnungen welche von Dritten angemietet werden, wird das Nutzungsentgelt anhand des Mietspiegels der Stadt Wangen im Allgäu und der tatsächlich anfallenden Betriebskosten festgelegt.

* Keine Satzung von Meckenbeuren, Eriskirch, Bad Waldsee und Laupheim online verfügbar.

Gestaltungsspielraum bei der Satzung

§ 3 Beginn und Ende der Nutzung:

(4) Folgt auf das Benutzungsverhältnis ein privates Mietverhältnis für min. 12 Monate, erhält der Benutzer nach drei Monaten einen Bonus in Höhe von 500 € unter Vorlage des Mietvertrages sowie Nachweis der tatsächlichen Nutzung.

§ 9 Verwertung zurückgelassener Sachen:

(2) Die Stadt kann zurückgelassene Sachen räumen und in Verwahrung nehmen. Werden die in Verwahrung genommenen Sachen spätestens drei Monate nach Beendigung des Benutzungsverhältnisses nicht abgeholt, wird unwiderleglich vermutet, dass der Benutzer das Eigentum daran aufgegeben hat. Soweit die Sachen noch verwertbar sind, werden sie durch die Stadt einem gemeinnützigen Zweck zugeführt.

(3) Sollte der Benutzer seine zurückgelassenen Sachen innerhalb der drei Monate wieder abholen, ist ein Pauschalbetrag von 50 €/Monat für die Verwahrung zu entrichten.

§ 14 Gebührenmaßstab und Gebührenhöhe – Flächenbezogene Gebühr zuzüglich personenbezogener Nebenkostenpauschale

(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 Nebenkostenpauschale pro Person erhoben.

(2) Die Benutzungsgebühr beträgt pro Kalendermonat für Familien 7,70 € pro qm Wohnfläche und für Einzelpersonen 9,60 € pro qm Wohnfläche.

(3) Die Nebenkostenpauschale beträgt für Familienmitglieder 21,00 € je Person und Kalendermonat, für Einzelpersonen 26,00 €. Fallen die tatsächlichen Betriebskosten unverhältnismäßig hoch aus und ist dies auf ein schlechtes Benutzerverhalten zurückzuführen, kann eine Nachzahlung verlangt werden.

(4) 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.

(5) Die flächenbezogene Gebühr kann bei Selbstzahlern im Einzelfall gesenkt werden.

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**