

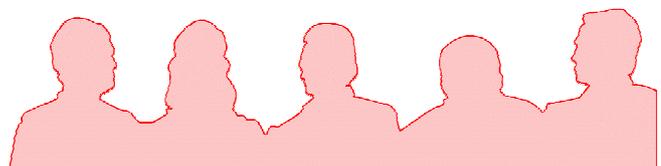
HEYDER + PARTNER

GEMEINDE DETTINGEN AN DER ERMS

GEBÜHRENKALKULATION

OBDACHLOSEN- & FLÜCHTLINGSUNTERK.

ENDFASSUNG: 23. FEBRUAR 2021



Ihr kompetenter Partner in kommunalen Fragen

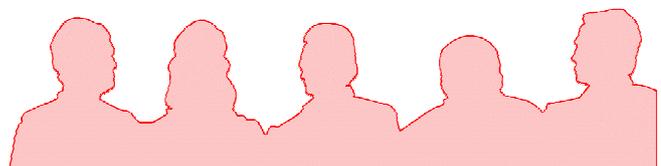
[REDACTED]
HEYDER + PARTNER
[REDACTED]

GESELLSCHAFT FÜR KOMMUNALBERATUNG MBH
[REDACTED]

LUDWIG-ERHRHARD-STR. 51 04103 LEIPZIG
[REDACTED]

TEL.: 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	6
3.3 Kostenstellenrechnung	6
3.4 Kostenträgerrechnung	6
4 Ermittlung der Gebührensätze	7
4.1 Gebührensätze je Einrichtung	7
4.2 Gesamtheitlicher Gebührensatz	7

Anlagenverzeichnis

Übersicht der Unterkünfte

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Ermittlung der jährlichen Ansätze für die Kalkulation

Kostenrechnung

Ergebnisübersicht



1 Grundlagen

1.1 Auftragserteilung

Die Firma Heyder + Partner wurde mit Schreiben vom 21.02.2018 mit der Erstellung einer Gebührenkalkulation für die Einrichtungen der Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung der Gemeinde Dettingen an der Erms beauftragt.

Die entsprechenden Arbeiten wurden in unserer Niederlassung in Leipzig 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
- Kostenaufstellungen für die angemieteten Objekte
- Haushaltsrechnungen 2018 - 2020
- Haushaltsansatz 2021 - 2023
- Anlagenachweis für 2018

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

1.3 Kalkulationsumfang

Die Gemeinde Dettingen an der Erms unterhält insgesamt 8 Einrichtungen für die Flüchtlings- und Obdachlosenunterbringung. Folgende Einrichtungen wurden in der Kalkulation berücksichtigt:

Glemser Gasse 4, Kappishäuserstraße 43, Karlstraße 63, Karlstraße 65/1, Kreuzgasse 1, Neuffener Straße 34, Neuffener Straße 58, Uracher Straße 18



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 Wohnflächen der Einrichtungen als auch deren Soll-Belegung 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 2020-2022 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 Dettingen an der Erms 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 der Anschaffungs- und Herstellungskosten nebst Abzug von Zuschüssen ermittelt.

Durch unser Haus wurde anhand der vorgelegten Unterlagen ein Anlagespiegel erstellt.

In die Kalkulation gehen die durchschnittlichen Abschreibungen aus den Jahren 2020 - 2022 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 Dettingen an der Erms 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 Dettingen an der Erms 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 Gebührensätze je Einrichtung

Die einzelnen Gebührensätze je Einrichtung ergeben sich durch einfache Divisionskalkulation der jeweiligen Aufwendungen durch die jeweilige Belegung.

4.2 Gesamtheitlicher Gebührensatz

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



Übersicht der Unterkünfte

Übersicht Unterkünfte					
Unterkunft	Bemerkung	Baujahr	Größe	Sollbelegung	Belegungsmonate
1 Glemser Gasse 4	Mehrfamilienhaus	2017	99,83 m ²	5 P	60 M.
<i>DG</i>	<i>4 Zi-Whg</i>		<i>99,83 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
2 Kappishäuserstraße 43	Wohnheim	2014	595,30 m ²	45 P	540 M.
<i>EG</i>	<i>12 Zi-Whg</i>		<i>297,65 m²</i>	<i>20 P</i>	<i>240 M.</i>
<i>DG</i>	<i>12 Zi-Whg</i>		<i>297,65 m²</i>	<i>25 P</i>	<i>300 M.</i>
3 Karlstraße 63	Mehrfamilienhaus	1991	81,64 m ²	4 P	48 M.
<i>DG</i>	<i>3 Zi-Whg</i>		<i>81,64 m²</i>	<i>4 P</i>	<i>48 M.</i>
4 Karlstraße 65/1	Mehrfamilienhaus	1951	215,61 m ²	14 P	168 M.
<i>EG</i>	<i>3 Zi-Whg</i>		<i>77,00 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
<i>OG</i>	<i>3 Zi-Whg</i>		<i>77,00 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
<i>DG</i>	<i>3 Zi-Whg</i>		<i>61,61 m²</i>	<i>4 P</i>	<i>48 M.</i>
5 Kreuzgasse 1			567,70 m ²	35 P	420 M.
<i>Wohnung 1</i>			<i>109,63 m²</i>	<i>7 P</i>	<i>84 M.</i>
<i>Wohnung 2</i>			<i>96,18 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
<i>Wohnung 3</i>			<i>108,17 m²</i>	<i>10 P</i>	<i>120 M.</i>
<i>Wohnung 4</i>			<i>92,88 m²</i>	<i>4 P</i>	<i>48 M.</i>
<i>Wohnung 5</i>			<i>84,37 m²</i>	<i>4 P</i>	<i>48 M.</i>
<i>Wohnung 6</i>			<i>76,47 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
6 Neuffener Straße 34	Wohnheim	2018	356,34 m ²	22 P	264 M.
<i>1. OG</i>	<i>4 Zi-Whg</i>		<i>137,52 m²</i>	<i>8 P</i>	<i>96 M.</i>
<i>2. OG</i>	<i>6 Zi-Whg</i>		<i>126,56 m²</i>	<i>8 P</i>	<i>96 M.</i>
<i>DG</i>	<i>2 Zi-Whg</i>		<i>92,26 m²</i>	<i>6 P</i>	<i>72 M.</i>
7 Neuffener Straße 58	Mehrfamilienhaus	1950	94,42 m ²	5 P	60 M.
<i>EG</i>	<i>5 Zi-Whg</i>		<i>94,42 m²</i>	<i>5 P</i>	<i>60 M.</i>
8 Uracher Straße 18	Mehrfamilienhaus	1968	21,35 m ²	2 P	24 M.
<i>EG</i>	<i>1 Zi-Whg</i>		<i>21,35 m²</i>	<i>2 P</i>	<i>24 M.</i>
Summe (gesamt)			2.032,19 m²	132 P	1.584 M.

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten														
Inv.-Nr.	Zuordnung	Bezeichnung	AHK	Kalkulationsjahr 2021			Kalkulationsjahr 2022			Kalkulationsjahr 2023			Mittelwert	
				Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Abschreibungen	Restbuchwert	Kalk. Zinsen	Ø AfA	Ø kalk. Zins
Anlagevermögen														
000895	3	Karlstraße 65/1	19.687,23	0,00	19.687,23	590,62	0,00	19.687,23	590,62	0,00	19.687,23	590,62	0,00	590,62
002467	2	Kappishäuser Str. - Obdachlosenunterk. Grund	38.295,00	0,00	38.295,00	1.148,85	0,00	38.295,00	1.148,85	0,00	38.295,00	1.148,85	0,00	1.148,85
002499	2	Kappishäuser Str. - Obdachlosenunterk. Gebäu	913.084,07	22.827,10	730.467,26	21.914,02	22.827,10	707.640,15	21.229,20	22.827,10	684.813,05	20.544,39	22.827,10	21.229,20
002896	4	Neuffener Straße 34	60.000,00	12.000,00	15.000,00	450,00	12.000,00	3.000,00	90,00	2.999,00	1,00	0,00	8.999,67	180,00
002903	1	Küchenzeile - Glemser Gasse 4	3.556,50	711,30	948,40	28,45	711,30	237,10	7,11	236,10	1,00	0,03	552,90	11,87
002919	4	Neuffener Straße 34 - Grund Flst. 431	105.514,62	0,00	105.514,62	3.165,44	0,00	105.514,62	3.165,44	0,00	105.514,62	3.165,44	0,00	3.165,44
002935	4	Küchenzeile - Neuffener Straße 34	6.975,51	871,94	3.923,72	117,71	871,94	3.051,79	91,55	871,94	2.179,85	65,40	871,94	91,55
003000	4	Neuffener Straße 34 - Gebäude	437.265,04	14.575,50	391.109,29	11.733,28	14.575,50	376.533,78	11.296,01	14.575,50	361.958,28	10.858,75	14.575,50	11.296,01
Zwischensumme Anlagevermögen				50.985,84	1.304.945,52	39.148,37	50.985,84	1.253.959,67	37.618,79	41.509,64	1.212.450,03	36.373,47	47.827,11	37.713,54
Summe				50.985,84	1.304.945,52	39.148,37	50.985,84	1.253.959,67	37.618,79	41.509,64	1.212.450,03	36.373,47	47.827,11	37.713,54

Ermittlung der Kalkulatorischen Abschreibung und Verzinsung						
Zuordnung	Bezeichnung					
1	Glemser Gasse 4					
		Abschreibungen:	711,30	711,30	236,10	Ø AfA
		Restbuchwert:	948,40	237,10	0,00	
		kalkulatorische Verzinsung:	28,45	7,11	0,03	Ø kalk. Zins
2	Kappishäuserstraße 43					
		Abschreibungen:	22.827,10	22.827,10	22.827,10	Ø AfA
		Restbuchwert:	768.762,26	745.935,15	723.108,05	
		kalkulatorische Verzinsung:	23.062,87	22.378,05	21.693,24	Ø kalk. Zins
3	Karlstraße 65/1					
		Abschreibungen:	0,00	0,00	0,00	Ø AfA
		Restbuchwert:	19.687,23	19.687,23	19.687,23	
		kalkulatorische Verzinsung:	590,62	590,62	590,62	Ø kalk. Zins
4	Neuffener Straße 34					
		Abschreibungen:	27.447,44	27.447,44	18.446,44	Ø AfA
		Restbuchwert:	515.547,63	488.100,19	469.652,75	
		kalkulatorische Verzinsung:	15.466,43	14.643,01	14.089,58	Ø kalk. Zins

kalk. Zinssatz: 3,0 %

Ermittlung der jährlichen Ansätze für die Kalkulation

Ermittlung der Kalkulationsansätze										
Unterkunft	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	
	2018	2019	2020	Ø 2018 - 2020	2021	2022	2023	Ø 2021 - 2023	Jährlicher Ansatz für Kalkulation	
Betriebskosten										
4011000	Dienstaufwendungen Beamte	7.516,50	6.894,95	18.110,00	10.840,48	21.223,54	18.192,74	16.980,91	18.799,06	18.800,00
4012000	Dienstaufwendungen Arbeitnehmer	0,00	41.019,69	28.335,00	23.118,23	43.027,00	43.027,00	43.027,00	43.027,00	43.030,00
4021000	Beiträge zu Versorgungskassen Beamte	0,00	0,00	3.251,00	1.083,67	9.962,00	9.962,00	9.962,00	9.962,00	9.960,00
4022000	Beiträge zu Versorgungskassen Arbeitnehmer	0,00	3.850,77	3.328,00	2.392,92	8.555,77	6.999,32	6.328,41	7.294,50	7.290,00
4032000	Beiträge zur gesetzl. Sozialversicherung Arbeitnehmer	0,00	8.583,97	5.819,00	4.800,99	9.049,00	9.049,00	9.049,00	9.049,00	9.050,00
4041000	Beihilfen, Unterstützungsleistungen für Bedienstete	-58,10	-52,80	-117,00	-75,97	510,80	255,31	126,66	297,59	300,00
4211000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	5.634,66	6.428,26	8.436,00	6.832,97	14.200,00	14.200,00	14.200,00	14.200,00	14.200,00
4221000	Unterhaltung des beweglichen Vermögens	2.479,12	961,70	5.324,00	2.921,61	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00	2.500,00
4222000	Erwerb von geringwertigen Gegenständen	6.416,51	3.105,45	5.710,00	5.077,32	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
4231000	Mieten und Pachten	140.243,37	139.014,74	121.495,00	133.584,37	140.000,00	140.000,00	140.000,00	140.000,00	140.000,00
4241000	Bewirtschaftung der Grundst. u. baulichen Anlagen	0,00	1.306,76	0,00	435,59	-	-	-	-	-
4241100	Aufwendungen für Energie	36.158,29	39.522,27	25.916,94	33.865,83	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00	45.000,00
4241200	Aufwand für Wasserversorgung	1.235,62	4.987,54	5.897,33	4.040,16	10.700,00	10.700,00	10.700,00	10.700,00	10.700,00
4241300	Aufwand für Abfallbeseitigung	2.896,13	5.891,07	7.555,00	5.447,40	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00	8.000,00
4241400	Aufwand für Abwasserbeseitigung	561,47	2.732,36	3.259,00	2.184,28	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
4241500	Aufwand für Gebäudereinigung	4.841,73	4.457,52	4.796,00	4.698,42	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00	5.000,00
4241600	Aufwand für gebäudebezogene Versicherungen	1.816,59	4.248,97	4.429,00	3.498,19	4.595,00	4.595,00	4.595,00	4.595,00	4.600,00
4241700	Aufwand für grundstücksbezogene Versicherungen	1.239,67	0,00	1.240,00	826,56	1.240,00	1.240,00	1.240,00	1.240,00	1.240,00
4241800	Unaufgeteilte Bewirtschaftungskosten	0,00	0,00	130,00	43,33	250,00	250,00	250,00	250,00	250,00
4261002	Dienstkleidung	0,00	0,00	0,00	0,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
4271000	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	8.327,30	21.201,84	1.289,00	10.272,71	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00	11.000,00
4431300	Post- und Fernmeldegebühren	29,21	145,52	1.529,00	567,91	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
4431500	Dienstreisen	49,70	755,65	170,00	325,12	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

Ermittlung der Kalkulationsansätze									
Unterkunft	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
	2018	2019	2020	Ø 2018 - 2020	2021	2022	2023	Ø 2021 - 2023	Jährlicher Ansatz für Kalkulation
4431600 Sachverständigen- und Gerichtskosten o.ä.	0,00	1.904,00	1.284,00	1.062,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4713000 Abschreibungen auf Gebäude	22.827,00	22.827,00	24.260,30	23.304,77	51.764,84	51.764,83	42.764,84	48.764,84	48.760,00
4717000 Abschreibungen a. Betriebs- u. Geschäftsausstattung	474,20	0,00	711,00	395,07	711,00	711,00	711,00	711,00	710,00
4721100 AfA auf Ford. Wg. Uneinbringlichkeit	847,74	2.429,50	0,00	1.092,41	-	-	-	-	-
4811000 Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	4.512,51	7.584,61	10.303,11	7.466,74	7.466,74	7.466,74	7.466,74	7.466,74	7.470,00
- Kosten Kalkulationserstellung	-	-	-	-	-	-	-	-	8.800,00
- Abschreibungen - objektgenau - lt. Aufstellung	-	-	-	-	50.985,84	50.985,84	41.509,64	47.827,11	47.830,00
- Kalk. Zinsen - objektgenau - lt. Aufstellung	-	-	-	-	39.148,37	37.618,79	36.373,47	37.713,54	37.710,00
Zwischensumme Betriebskosten	248.049,22	329.801,34	292.460,68	290.103,75	499.589,90	493.217,58	471.484,68	488.097,38	496.900,00
Betriebseinnahmen									
3141000 Zuweisungen für laufende Zwecke vom Land	-3.718,00	-2.030,00	-8.687,00	-4.811,67	-8.500,00	-8.500,00	-8.500,00	-8.500,00	-8.500,00
3311000 Vewaltungsgebühren	-31.902,06	-34.744,71	1.260,00	-21.795,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3321000 Benutzungsgebühren	-192.263,42	-234.502,55	-260.826,00	-229.197,32	-376.000,00	-376.000,00	-376.000,00	-376.000,00	-376.000,00
3411000 Mieten und Pachten	33,43	92,96	0,00	42,13	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00
3461000 Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0,00	0,00	0,00	0,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00	-100,00
3481000 Erstattungen vom Land	-1.397,55	0,00	0,00	-465,85	-	-	-	0,00	0,00
Zwischensumme Betriebskosten	-229.247,60	-271.184,30	-268.253,00	-256.228,30	-384.700,00	-384.700,00	-384.700,00	-384.700,00	-384.700,00
Saldo	18.801,62	58.617,04	24.207,68	33.875,45	114.889,90	108.517,58	86.784,68	103.397,38	112.200,00

Nebenkosten je Objekt

Kostenzuordnung Nebenkosten				Glemser Gasse 4			Kappishäuserstraße 43			Karlstraße 63			Karlstraße 65/1		
Bezeichnung	2018 (8 Mon.)	2019	Ø 2018 - 2019	2018	2019	Ø 2018 - 2019 bzw. lt. Verw.	2018	2019	Ø 2018 - 2019	2018	2019	Ø 2018 - 2019			
Konto 4241 - detaillierte Zuordnung															
Heizung/Gas	276,97	430,66	423,06	7.731,42	8.056,64	7.894,03	1.851,67	2.077,54	1.964,61	2.255,90	2.699,46	2.477,68			
Strom allg.	21,37	60,41	46,23	18.590,44	18.995,51	18.792,98	20,75	23,42	22,09	6.428,18	6.061,20	6.244,69			
Müllgebühren	159,24	389,18	314,02	3.555,88	3.410,70	3.483,29	196,03	185,05	190,54	757,67	792,59	775,13			
Wasser/Abwasser	452,15	467,94	573,08	2.858,00	7.082,12	7.000,00	1.264,11	1.116,80	1.190,46	2.134,63	2.155,39	2.145,01			
Kaminfeger	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00	198,04	-	198,04			
Grundsteuer	168,19	243,88	248,08	-	-	0,00	114,01	114,01	114,01	308,71	308,71	308,71			
Kabel	-	-	0,00	-	-	0,00	213,63	224,05	218,84	-	-	0,00			
Rauchmeldeprüfung	-	89,16	89,16	-	-	0,00	17,76	19,20	18,48	44,40	-	44,40			
Gebäudeversicherung	230,00	344,76	344,88	1.568,46	1.752,22	1.660,34	46,74	48,55	47,65	73,46	76,31	74,89			
Summe	1.307,92	2.025,99	2.038,51	34.304,20	39.297,19	38.830,64	3.724,70	3.808,62	3.766,68	12.200,99	12.093,66	12.268,55			

Kostenzuordnung Nebenkosten				Kreuzgasse 1			Neuffener Straße 34			Neuffener Straße 58			Uracher Straße 18		
Bezeichnung	2018	2019	Ø 2018 - 2019	2018	2019	Ø 2018 - 2019	2018	2019	Ø 2018 - 2019	2018	2019	Ø 2018 - 2019			
Konto 4241 - detaillierte Zuordnung															
Heizung/Gas	6.373,66	6.488,77	6.431,22	-	6.453,02	6.453,02	2.194,38	2.379,22	2.286,80	990,14	943,82	966,98			
Strom allg.	7.245,99	14.024,09	10.635,04	-	5.533,18	5.533,18	38,34	36,64	37,49	12,92	14,68	13,80			
Müllgebühren	2.729,66	2.845,44	2.787,55	-	2.075,89	2.075,89	271,29	310,35	290,82	107,26	113,17	110,22			
Wasser/Abwasser	5.776,16	5.457,79	5.616,98	-	4.244,51	4.244,51	520,09	573,13	546,61	13,19	11,71	12,45			
Grundsteuer	3.437,91	1.373,62	2.405,77	-	650,10	650,10	190,96	190,96	190,96	47,69	47,69	47,69			
Kabel	956,88	979,20	968,04	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00			
Rauchmeldeprüfung	-	-	0,00	-	-	0,00	13,32	14,49	13,91	-	-	0,00			
Gebäudereinigung	2.778,44	3.034,10	2.906,27	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00			
Gebäudeversicherung	1.530,70	1.571,26	1.550,98	-	2.238,80	2.238,80	61,97	64,37	63,17	22,11	22,97	22,54			
Aufzug (incl. Wartung)	1.499,17	1.566,33	1.532,75	-	-	0,00	-	-	0,00	-	-	0,00			
Summe	32.328,57	37.340,60	34.834,60	0,00	21.195,50	21.195,50	3.290,35	3.569,16	3.429,76	1.193,31	1.154,04	1.173,68			

Ermittlung der Gebührensätze

Kostenrechnung													
Kostenarten / Kostenstellen	Zuordnung	Ansatz	Abgrenzung	Relevant	1	2	3	4	5	6	7	8	
Standort					Glemser Gasse 4	Kappishäuserstraße 43	Karlstraße 63	Karlstraße 65/1	Kreuzgasse 1	Neuffener Straße 34	Neuffener Straße 58	Uracher Straße 18	
Kalkulationsrelevante Fläche in m²				2.032,19 m²	99,83 m²	595,30 m²	81,64 m²	215,61 m²	567,70 m²	356,34 m²	94,42 m²	21,35 m²	
Soll-Belegung im Jahr in Monaten				1.584 Mo.	60 Mo.	540 Mo.	48 Mo.	168 Mo.	420 Mo.	264 Mo.	60 Mo.	24 Mo.	

Zusammenstellung der jährlichen Aufwendungen													
4011000	Dienstaufwendungen Beamte	P1	18.800,00		18.800,00	923,54	5.507,18	755,26	1.994,63	5.251,85	3.296,54	873,49	197,51
4012000	Dienstaufwendungen Arbeitnehmer	P1	43.030,00		43.030,00	2.113,82	12.605,00	1.728,66	4.565,37	12.020,59	7.545,21	1.999,27	452,07
4021000	Beiträge zu Versorgungskassen Beamte	P1	9.960,00		9.960,00	489,28	2.917,63	400,13	1.056,73	2.782,36	1.746,46	462,76	104,64
4022000	Beiträge zu Versorgungskassen Arbeitnehmer	P1	7.290,00		7.290,00	358,12	2.135,50	292,86	773,45	2.036,49	1.278,29	338,71	76,59
4032000	Beiträge zur gesetzl. Sozialversicherung Arbeitnehmer	P1	9.050,00		9.050,00	444,58	2.651,06	363,57	960,18	2.528,15	1.586,90	420,48	95,08
4041000	Beihilfen, Unterstützungsleistungen für Bedienstete	P1	300,00		300,00	14,74	87,88	12,05	31,83	83,81	52,60	13,94	3,15
4211000	Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	P1	14.200,00		14.200,00	697,57	4.159,68	570,46	1.506,58	3.966,82	2.489,94	659,76	149,18
4221000	Unterhaltung des beweglichen Vermögens	P1	2.500,00		2.500,00	94,70	852,27	75,76	265,15	662,88	416,67	94,70	37,88
4222000	Erwerb von geringwertigen Gegenständen	P1	6.000,00		6.000,00	227,27	2.045,45	181,82	636,36	1.590,91	1.000,00	227,27	90,91
4231000	Mieten und Pachten	P1	140.000,00		140.000,00	12.934,34	-	10.577,58	27.935,22	73.553,28	-	12.233,40	2.766,18
4241000	Bewirtschaftung der Grundst. u. baulichen Anlagen		-		-								
	Heizung/Gas	P2			28.897,40	423,06	7.894,03	1.964,61	2.477,68	6.431,22	6.453,02	2.286,80	966,98
	Strom allg.	P2	45.000,00		41.325,50	46,23	18.792,98	22,09	6.244,69	10.635,04	5.533,18	37,49	13,80
	Müllgebühren	P2	8.000,00		10.027,46	314,02	3.483,29	190,54	775,13	2.787,55	2.075,89	290,82	110,22
	Wasser/Abwasser	P2	16.700,00		21.329,10	573,08	7.000,00	1.190,46	2.145,01	5.616,98	4.244,51	546,61	12,45
	Kaminfeger	P2	-		198,04	0,00	0,00	0,00	198,04	0,00	0,00	0,00	0,00
	Grundsteuer	P2	-		3.965,32	248,08	0,00	114,01	308,71	2.405,77	650,10	190,96	47,69
	Kabel	P2	-		1.186,88	0,00	0,00	218,84	0,00	968,04	0,00	0,00	0,00
	Rauchmeldeprüfung	P2	-		165,95	89,16	0,00	18,48	44,40	0,00	0,00	13,91	0,00
	Gebäudereinigung	P2	5.000,00		2.906,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.906,27	0,00	0,00	0,00
	Gebäudeversicherung	P2	4.600,00		6.003,25	344,88	1.660,34	47,65	74,89	1.550,98	2.238,80	63,17	22,54
	Aufzug (incl. Wartung)	P2	-		1.532,75	0,00	0,00	0,00	0,00	1.532,75	0,00	0,00	0,00
4241800	Unaufgeteilte Bewirtschaftungskosten	P1	250,00		250,00	12,28	73,23	10,04	26,52	69,84	43,84	11,62	2,63
4261002	Dienstkleidung	P1	200,00		200,00	9,82	58,59	8,03	21,22	55,87	35,07	9,29	2,10
4271000	Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen	P1	11.000,00		11.000,00	540,37	3.222,29	441,91	1.167,07	3.072,89	1.928,83	511,08	115,56
4431300	Post- und Fernmeldegebühren	P1	1.500,00		1.500,00	56,82	511,36	45,45	159,09	397,73	250,00	56,82	22,73
4431500	Dienstreisen	P1	1.000,00		1.000,00	37,88	340,91	30,30	106,06	265,15	166,67	37,88	15,15
4713000	Abschreibungen auf Gebäude		48.760,00	-48.760,00									
4717000	Abschreibungen a. Betriebs- u. Geschäftsausstattung		710,00	-710,00									
4721100	AfA auf Ford. Wg. Uneinbringlichkeit		-		0,00								
4811000	Aufwendungen aus internen Leistungsbeziehungen	P1	7.470,00		7.470,00	282,95	2.546,59	226,36	792,27	1.980,68	1.245,00	282,95	113,18

Kostenrechnung													
Kostenarten / Kostenstellen	Zuordnung	Ansatz	Abgrenzung	Relevant	1	2	3	4	5	6	7	8	
Standort					Glemser Gasse 4	Kappishäuserstraße 43	Karlstraße 63	Karlstraße 65/1	Kreuzgasse 1	Neuffener Straße 34	Neuffener Straße 58	Uracher Straße 18	
Kalkulationsrelevante Fläche in m²				2.032,19 m²	99,83 m²	595,30 m²	81,64 m²	215,61 m²	567,70 m²	356,34 m²	94,42 m²	21,35 m²	
Soll-Belegung im Jahr in Monaten				1.584 Mo.	60 Mo.	540 Mo.	48 Mo.	168 Mo.	420 Mo.	264 Mo.	60 Mo.	24 Mo.	
- Kosten Kalkulationserstellung	P1	8.800,00		8.800,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00
- Abschreibungen - objektgenau - lt. Aufstellung	P1	47.830,00		47.830,00	552,93	22.828,48	0,00	0,00	0,00	24.448,58	0,00	0,00	0,00
- Kalk. Zinsen - objektgenau - lt. Aufstellung	P1	37.710,00		37.710,00	11,86	22.375,95	0,00	590,56	0,00	14.731,62	0,00	0,00	0,00
Summe ansatzfähiger Aufwand		495.660,00	-49.470,00	484.427,92	22.941,37	124.849,71	20.586,94	55.956,86	146.253,91	84.557,71	22.763,19	6.518,23	

Zusammenstellung der jährlichen Erträge													
3141000	Zuweisungen für laufende Zwecke vom Land	P1	-8.500,00		-8.500,00	-321,97	-2.897,73	-257,58	-901,52	-2.253,79	-1.416,67	-321,97	-128,79
3321000	Benutzungsgebühren		-376.000,00	376.000,00									
3411000	Mieten und Pachten	P1	-100,00		-100,00	-4,91	-29,29	-4,02	-10,61	-27,94	-17,53	-4,65	-1,05
3461000	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	P1	-100,00		-100,00	-4,91	-29,29	-4,02	-10,61	-27,94	-17,53	-4,65	-1,05
Summe jährlicher Ertrag			-384.700,00	376.000,00	-8.700,00	-331,79	-2.956,31	-265,61	-922,73	-2.309,66	-1.451,74	-331,26	-130,89
Gesamtsumme			110.960,00	326.530,00	475.727,92	22.609,58	121.893,40	20.321,33	55.034,12	143.944,25	83.105,98	22.431,93	6.387,34

Ermittlung der Benutzungsgebühr / Monat / Person

Ermittlung der flächenunabhängigen Benutzungsgebühr je Person / Monat													
Flächenunabhängige Aufwendungen / Jahr	P1			358.190,00	20.571,07	83.062,76	16.554,65	42.765,57	109.109,65	61.910,48	19.002,17	5.213,66	
Flächenunabhängige Gebühr je Person / Monat				226,13 €/P.	342,85 €/P.	153,82 €/P.	344,89 €/P.	254,56 €/P.	259,78 €/P.	234,51 €/P.	316,70 €/P.	217,24 €/P.	

Ermittlung der Betriebskostenpauschale / Monat / Person

Ermittlung der flächenunabhängigen Betriebskosten je Person / Monat													
Flächenunabhängige Aufwendungen / Jahr	P2			117.537,92	2.038,51	38.830,64	3.766,68	12.268,55	34.834,60	21.195,50	3.429,76	1.173,68	
Flächenunabhängige Gebühr je Person / Monat				74,20 €/P.	33,98 €/P.	71,91 €/P.	78,47 €/P.	73,03 €/P.	82,94 €/P.	80,29 €/P.	57,16 €/P.	48,90 €/P.	

Ergebnisübersicht

Übersicht		
Bezeichnung	I Bisheriger Gebührensatz It. Verw.	II Obergrenze Gebühr je Monat
I. Flächenunabhängige Benutzungsgebühr		
1 Glemser Gasse 4		342,85 €/P.
2 Kappishäuserstraße 43		153,82 €/P.
3 Karlstraße 63		344,89 €/P.
4 Karlstraße 65/1		254,56 €/P.
5 Kreuzgasse 1		259,78 €/P.
6 Neuffener Straße 34		234,51 €/P.
7 Neuffener Straße 58		316,70 €/P.
8 Uracher Straße 18		217,24 €/P.
Einheitlicher Gebührensatz	89,00 €/P.	226,13 €/P.
II. Flächenunabhängige Betriebskostenpauschale		
1 Glemser Gasse 4		33,98 €/P.
2 Kappishäuserstraße 43		71,91 €/P.
3 Karlstraße 63		78,47 €/P.
4 Karlstraße 65/1		73,03 €/P.
5 Kreuzgasse 1		82,94 €/P.
6 Neuffener Straße 34		80,29 €/P.
7 Neuffener Straße 58		57,16 €/P.
8 Uracher Straße 18		48,90 €/P.
Einheitlicher Gebührensatz	91,00 €/P.	74,20 €/P.