

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00288	Ausfertigungen: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung, AVL, STP
Dienststelle: Amt für Bürgerservice, Sicherheit und Ordnung Aktenzeichen: BSO Hr. Schraitle, Fr. Schömer_12.20.02	20.09.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input checked="" type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: Kalkulation Gebühren Obdachlosenunterbringung			
Anlage(n): - Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften der Stadt Friedrichshafen (Anlage 1) - Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften der Stadt Friedrichshafen (Anlage 2)			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Schraitle, Hans-Jörg - 15 Minuten
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	02.12.2019	Beschluss	öffentlich
Gemeinderat	16.12.2019	Beschluss	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.):

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: EUR
 jährlicher Folgeaufwand: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einzahlung Betrag: EUR

bzw.

Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: 300.000,00 EUR
Mehrerträge bei Vollbelegung

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Stiftung Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen:

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: EUR

Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: EUR

Noch bereitzustellen: EUR

Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

Die als Anlage 2 aufgeführte Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften vom 01.02.2016 wird beschlossen.

Begründung:

Die Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften der Stadt Friedrichshafen wurde am 01.02.2016 neu erlassen.

Im Jahr 2016 hatte die Stadt 57 angemietete Wohnungen und drei Gemeinschaftsunterkünfte im Bestand. Zwischenzeitlich sind es vier Gemeinschaftsunterkünfte (Keplerstraße 7, Ittenhauser Straße 7, Wachirweg 20, Paulinenstraße 35) und rund 150 Wohnungen (Stand Ende Oktober 2019). Dieser Anstieg zeigt, wie rasant sich der zur Verfügung gestellte Wohnraum für Unterbringung tatsächlich verändert hat. Der errechnete Kostendeckungsgrad von 84% aus dem Jahr 2016 wird, auch aufgrund der Fülle an Wohnungen, als nicht mehr angemessen angesehen. Eine Neukalkulation der Gebühren ist daher angebracht.

Zur Verdeutlichung hier der Zuschussbedarf des BSO für die Jahre 2016, 2017 und 2018, der sich daraus ergibt, dass mit den bisher festgesetzten Gebühren immer weniger die entstandenen Kosten abgedeckt werden:

<u>Jahr</u>	<u>Zuschussbedarf</u>
2016	154.636,60 EUR
2017	285.155,33 EUR
2018	383.675,30 EUR

Vorbemerkung

Die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Friedrichshafen sind öffentlich-rechtliche Einrichtungen, deren Gebühren nach den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) erhoben werden. Aufgrund dessen besteht auch zwischen den Personen, die in die Obdachlosenunterkünfte eingewiesen werden, also den Nutzern, und der Stadt Friedrichshafen kein privatrechtliches Mietverhältnis, sondern ein öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis. Dieses wird durch die polizeirechtliche Einweisungsverfügung begründet, die den Nutzern im Falle der Obdachlosigkeit eine Unterkunft zuweist. Für die Nutzung dieser Unterkunft fallen entsprechend Nutzungsgebühren an, die nur im Ausnahmefall identisch mit den jeweils zu zahlenden Mieten für die einzelnen Objekte sind. Mit den Gebühren sollen die Kosten abgedeckt werden, die der Stadt tatsächlich bei der Aufgabenerfüllung entstehen. Aufgrund der Sozialstruktur des von der Stadt Friedrichshafen untergebrachten Personenkreises werden diese Gebühren durch in der bei weitem überwiegenden Zahl der Fälle durch staatliche Transferleistungen beglichen.

Die Gebühren müssen aufgrund einer Gebührenkalkulation festgesetzt werden.

Bei der Kalkulation der Gebühren wurden grundsätzlich die Rechnungsergebnisse aus den Jahren 2017 und 2018 zugrunde gelegt. Falls die Berechnung mit diesen nicht möglich war, wurden Daten aus 2019 genutzt.

1. Kalkulation der Grundgebühren

Grundsätzlich unterscheiden sich die Unterkünfte der Stadt Friedrichshafen in der Ausstattung sowie der Abrechnung der Nebenkosten wesentlich. Damit die Gebühren entsprechend der Leistungsunterschiede festgesetzt werden können, wurden daher im Jahr 2016 die folgenden 6 Kategorien geschaffen:

Kategorie 1: Gemeinschaftsunterkünfte (Keplerstraße 7, Ittenhauser Straße 7, Wachirweg 20)

Kategorie 2: Unterkünfte mit Zentralheizung (Selbstzahler Strom)

Kategorie 3: Unterkünfte mit Gastherme (Selbstzahler Strom & Heizung)

Kategorie 4: Unterkünfte mit Einzelöfen (Selbstzahler Strom & Heizung)

Kategorie 5: Unterkünfte, in denen die Benutzer Selbstzahler von Strom, Heizung & Wasser sind

Kategorie 6: Unterkünfte, bei denen die Kosten für Strom, Heizung & Wasser in einer Pauschale enthalten sind

Die Einteilung der Wohnungen/Unterkünfte in die festgelegten Kategorien ist nach wie vor sinnvoll. Eine weitere Untergliederung wird als nicht mehr praktikabel erachtet.

Neu hinzugekommen ist das Gebäude Paulinenstraße 35, das in die Kategorie 1 mit aufgenommen werden muss.

Neben der Obergrenze der kostendeckenden Gebühr ist bei der Grundgebühr die Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete notwendig. Diese stellt einen Richtwert dar. Zur Grundlage für die Errechnung wurde der Mietspiegel der Stadt Friedrichshafen aus dem Jahr 2018 genutzt. Die Kategorien wurden dabei berücksichtigt.

Vorschlag zur Gebührenfestsetzung:

Die Satzung enthält sowohl flächenbezogene als auch platzbezogene Gebühren. Diese Unterscheidung ist erforderlich, da in den Gemeinschaftsunterkünften häufige Zimmerwechsel stattfinden (platzbezogene Gebühren), wohingegen die angemieteten Wohnungen eher konstant belegt werden können (flächenbezogene Gebühren). Die platzbezogene Gebühr wird anhand der Maximalbelegung, bei den angemieteten Wohnungen wird diese nach der Wohnfläche berechnet.
Benutzungsgebühr:

Die Benutzungsgebühr der Kategorie 1 (Gemeinschaftsunterkünfte) enthält neben den Grundkosten die Nebenkosten.

Kategorie 1	Kosten-deckende Gebühr/ Monat/ m ² in EUR	Ortsübliche Vergleichsmiete in EUR (Rahmen)	Derzeitige Gebühr/ Person/ Monat in EUR	Vorgeschlagene Gebühr/Monat/ Person in EUR	Erhöhung/ Senkung in %
Ittenhauser Str. 7	201,69	139,75-205,25	193	201	4,15
Keplerstr. 7	221,17	167,75-246,5	179	221	23,46
Wachirweg 20	218,11	143-210	153	210	37,25
Paulinenstr. 35	192,46	138,75-203,75	*	192	-

**Erläuterung: Das Gebäude Paulinenstraße 35 wurde erst im Laufe des Jahres 2019 angemietet, weshalb gemäß der bisherigen Satzung keine Gebühr pro Person/Monat festgelegt ist.*

Die Gemeinschaftsunterkünfte weisen einen unterschiedlichen Wohnstandard auf. Wesentliche Unterschiede sind die Sozialbetreuung, die gemeinschaftlich genutzten Flächen oder die Lage der Unterkunft.

Grundgebühr für die Kategorien 2-6:

Kategorie	Kostendeckende Gebühr/Monat/m ² in EUR	Ortsübliche Vergleichsmiete in EUR (Rahmen)	Derzeitige Gebühr in EUR	Vorgeschlagene Gebühr/Monat/ m² in EUR	Erhöhung/ Senkung in %
2	8,81	6,35-9,33	6,40	8,81	37,66
3	7,86	6,08-8,93	6,50	7,86	21,08
4	7,39	4,90-7,20	5,10	7,20	41,18
5	7,00	5,53-8,13	5,10	7,00	37,25
6	8,31	6,58-9,68	9,90	8,31	-16,06

Erläuterung: Die Benutzungsgebühren der Kategorien 2-6 setzen sich aus Grund- und Zusatzgebühren zusammen. Die Zusatzgebühren sind unter Punkt 2 dieser Vorlage dargestellt.

Die einzelnen Erhöhungen bewegen sich im Bereich von 21% bis 37%. Ausnahme ist die Grundgebühr der Kategorie 6. Seit 2016 verkleinert sich der Bestand der Wohnungen in dieser Kategorie. Bei den zugehörigen Wohnungen werden kaum bis gar keine Modernisierungsarbeiten vorgenommen.

2. Kalkulation der Zusatzgebühren (Kategorien 2-6)

Da bei einer Gebührenfestsetzung der Rückgriff auf mietvertragliche Regelungen unzulässig ist, ist bei der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterbringung eine Berechnung nach den tatsächlichen Verbräuchen nicht möglich. Die Nebenkosten müssen deshalb entweder in die Grundgebühren einberechnet oder über einen separaten Gebührentatbestand kalkuliert werden.

Bei den angemieteten Wohnungen der Kategorien 2 bis 6 zahlen die Untergebrachten die anfallenden Nebenkosten zum Teil direkt (bspw. Strom). Es ist deshalb nach wie vor sinnvoll, separate Gebührentatbestände für Zusatzkosten der Wohnung anzusetzen.

Vorschlag zur Gebührenfestsetzung:

Kategorie	Kostendeckende Gebühr/Monat/m ² in EUR	Derzeitige Gebühr in EUR (Rahmen)	Vorgeschlagene Gebühr/Monat/m ² in EUR	Erhöhung/Senkung in %
2	3,66	2,10	3,66	74,29
3	1,99	1,40	1,99	42,14
4	2,93	1,50	2,93	95,33
5	1,58	1,10	1,58	43,64
6	3,52	4,40	3,52	-20

Auch bei den Zusatzgebühren bildet Kategorie 6 die Ausnahme mit einer Gebührenerhöhung. Diese erfolgt analog der Gründe zur Reduktion der Grundgebühr und bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen (Senkung Zusatzgebühr um 20 %; Senkung Grundgebühr um 16,06%).

Die Zusatzgebühren der weiteren Kategorien sollten deutlich erhöht werden. Neben einem allgemeinen Preisanstieg der Nebenkosten ist dies mit dem tatsächlichen Verbrauchsverhalten der untergebrachten Personen zu begründen. Da keine Nebenkostenabrechnung an die untergebrachten Personen erfolgt, sondern an die Stadt als Mieter, muss die Stadt hier zum Teil unverhältnismäßig hohe Summen nachbezahlen.

Die Gesamtgebühr (Grundgebühr und Zusatzgebühr) pro m² im Monat bewegt sich in den Kategorien 2 bis 6 somit in einem Rahmen von 8,58 Euro bis 12,47 Euro.

Die durch die Stadt an Dritte entrichtete Warmmiete liegt überwiegend unterhalb der Gesamtgebühr. Dies ist damit zu begründen, dass die entstehenden Kosten weitaus mehr beinhalten als die jeweiligen Mietzahlungen. Beispielsweise müssen hier auch weitere Nebenkosten (Reinigung, Müllabfuhr, Gartenpflege, etc.), Reparaturen sowie die entstandenen Kosten der Stadtverwaltung (Personalkosten, Gemeinkosten) einberechnet werden.

3. Gebühr für Stellplätze sowie Garagen und garagenähnliche Stellplätze

Zu den angemieteten Wohnungen gehören zum Teil auch Stellplätze/ Garagen/ garagenähnliche Stellplätze, für die bislang ein Gebührentatbestand in der Satzung aufgeführt wurde. In der Praxis hat sich allerdings gezeigt, dass diese Plätze regelmäßig nur dazu genutzt wurden, Hausrat, etc. dort abzustellen. Es wurde daher in der Regel darauf verzichtet, den Bewohnern direkt einen Stellplatz zur Verfügung zu stellen und die Gebühr dafür zu berechnen. Vielmehr hat das AVL, bei tatsächlichem Bedarf eines Stellplatzes, gesonderte Mietverträge zu den einzelnen Stellplätze/ Garagen/ garagenähnliche Stellplätze mit den Bewohnern abgeschlossen. Die Miete entspricht aktuell der Gebühr aus der Satzung, zu deren Berechnung der Mietspiegel 2014 herangezogen wurde.

§17 Abs.6 zur Festlegung der Gebühr sollte daher gestrichen werden und durch folgenden Punkt ersetzt werden:

§17 Abs.6 Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf einen Stellplatz oder eine Garage oder einen garagenähnlichen Stellplatz.

4. Kostendeckungsgrad

Bei einer gleichmäßigen Verteilung der Unterkünfte auf die Kategorien 1 bis 6 und einer vollständigen Belegung ergäbe sich theoretisch mit dem Verwaltungsvorschlag ein Kostendeckungsgrad von 99,42%. Gegenüber dem errechneten Kostendeckungsgrad aus 2016 liegt dieser 15,42 Prozentpunkte höher. Dies würde zu einer deutlichen Entlastung des städtischen Haushaltes führen.

Um dem Äquivalenzprinzip zu entsprechen, liegen die Gebühren nicht über der jeweiligen ortsüblichen Vergleichsmiete. Aus diesem Grund wird keine vollständige Kostendeckung erreicht.

5. Weitere Satzungsänderungen

Neben der direkten Änderung der Gebühren, schlagen wir in diesem Zusammenhang folgende weitere Änderungen vor:

1. § 17 Abs.6 wird ersetzt durch „Es besteht grundsätzlich kein Anspruch auf einen Stellplatz oder eine Garage oder einen garagenähnlichen Stellplatz.“
2. § 17 Abs.7 „Neu angemietete Wohnungen werden entsprechend den gegebenen Verhältnissen analog in die Kategorien 2-6 eingeteilt.“ wird um Kategorie 1 ergänzt. § 17 Abs.7 lautet damit „Neu angemietete Wohnungen werden entsprechend den gegebenen Verhältnissen analog in die Kategorien 1-6 eingeteilt.“