

Vorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats

Walldorf, 28.11.2022



Stadtverwaltung
WALLDORF

Nummer GR 136/2022	Verfasser Boris Maier	Az. des Betreffs 108.51; 022.30	Vorgänge GR 88/2015 FA 14/2022 FA 17/2022 FA 30/2022
------------------------------	---------------------------------	---	---

TOP-Nr.: 9.

BETREFF

**Obdachlosenunterkünfte:
Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung**

BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschliesst die Neufassung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften gemäß Anlage.

SACHVERHALT

Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung

Die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte wurde zuletzt im Jahr 2015 an die Kostenstruktur angepasst. Die seinerzeit festgelegten Benutzungsgebühren und Betriebskostensätze wurden seither angewandt und sind aufgrund der zwischenzeitlichen Kostenentwicklung bei weitem nicht mehr auskömmlich.

Ein weiterer Grund, der die Neukalkulation und Neufestsetzung erforderlich macht, ist die Notwendigkeit, für die Unterbringung von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine, Wohnraum von privaten Dritten anzumieten. Die Unterbringung wird aus rechtlichen Gründen nicht über reguläre Mietverträge stattfinden, sondern öffentlich-rechtlich nach der Satzung für die Unterbringung von Obdachlosen und Anschlussunterbringung.



Die Benutzungsgebühren (wie auch Mieten) werden in der Regel vom Landratsamt übernommen. Die bisherigen festgelegten Gebührensätze haben sich nach den seinerzeit gültigen Erstattungsätzen des Landratsamtes gerichtet. Dies ist dem Grunde nach so nicht zulässig, die Gebühren müssen zwingend anhand der Ist-Kosten kalkuliert werden.

Die vorgegebenen Grundlagen für die Kalkulation der Benutzungsgebühren sind hierbei folgende:

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.

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. Dies bietet sich bei der Stadt Walldorf aber nicht an. Hier soll einheitlich kalkuliert werden.

Als Gebührenmaßstab kommen entweder ein flächen- oder ein personenbezogener Maßstab in Betracht. Entscheidend wird sein, welcher Personenkreis in die Unterkunft eingewiesen wird.

Die bisherige Unterteilung nach dem Flächenmaßstab soll in Absprache mit dem Sozialamt auch weiterhin beibehalten werden.

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.

Da die Stadt für die kommenden Betrachtungszeiträume und der geübten dezentralen Unterbringung dem Grunde nach nur noch über Unterkünfte der Kategorie I verfügt, wird der Gebührensatz künftig einheitlich 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. Entwe-

der werden auch die Nebenkosten in die allgemeine Unterkunftsgebühr einkalkuliert oder für die Nebenkosten werden gesonderte Gebührensätze ausgewiesen.

Anhaltspunkte für Abschreibungssätze für Gebäude, Einrichtungsgegenstände, Versorgungsanlagen usw. können § 25 der Zweiten Berechnungsverordnung vom 12.10.1990 (BGBl. I. S. 2178) entnommen werden. Bei der Verwendung von durchschnittlichen Abschreibungswerten ist zu beachten, dass die Abnutzung der Gebäude bzw. Einrichtungsgegenstände in Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünften oftmals weit über den sonst üblichen Erfahrungswerten liegen.

Zu den ansatzfähigen Kosten gehören auch die vom Einrichtungsträger zu entrichtenden Steuern. Dies gilt auch für die Grundsteuer für gemeindeeigene Grundstücke, da die Gemeinde kraft Gesetzes wie jeder andere Grundbesitzer der Grundsteuerpflicht unterliegt, sofern kein Tatbestand der Steuerbefreiung gegeben ist.

Das Kalkulationsschema für die Benutzungsgebühren und die Betriebskostenpauschale ist als Anlage 1 dieser Vorlage beigelegt.

Die **Kalkulation der Benutzungsgebühren** weist aktuell ein Ergebnis von durchschnittlich **12,80 Euro je Quadratmeter und Monat** aus. Auch hier ist dieser Wert über die letzten fünf Jahre mehr oder minder stabil. Diese Kosten resultieren im Wesentlichen aus dem hohen Instandhaltungsstandard, den die Stadt und der Eigenbetrieb verfolgen, auch bei den Wohnungen, die der Obdachlosen- und Anschlussunterbringung dienen. Dem sei noch hinzugefügt, dass die Sanierungs- und Instandhaltungserfordernisse bei der Unterbringung dieses Klientels gegenüber den regulären Mietern des Eigenbetriebs Wohnungswirtschaft deutlich erhöht ist. Die aktuellen Kostensteigerungen auch in diesem Bereich werden unter Umständen kurzfristig zu weiteren Anpassungen führen müssen.

Der aktuelle Stand der **Kalkulation für die Betriebskostenpauschalen** ergibt einen einheitlichen durchschnittlichen Satz von gerundet **2,10 Euro je Quadratmeter und Monat**. Dieser Schnitt ergibt sich bei einer Betrachtung über die Jahre 2015-2022. Die aktuell zu erwartenden Energiepreissteigerungen können leider nicht mit einkalkuliert werden, da die Gebührenkalkulation nur rückwärtsgerichtet ist. Aufgrund dessen muss bereits in sehr kurzer Frist wieder nachkalkuliert werden, sollten die Betriebskosten so stark steigen, wie sich dies bereits jetzt abzeichnet! Der Betriebskostenersatz ist dann per Satzungsänderung wiederum neu festzusetzen.

Allerdings können diese per Bescheid festgelegten Betriebskosten nur für die Zukunft angepasst werden, Nachzahlungen oder auch Gutschriften wie bei einem Mietvertrag sind bei diesem per Satzung geregelten öffentlich-rechtlichen Sondernutzungsverhältnis nicht möglich.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der vorliegend kalkulierte Gebührensatz die **Obergrenze** dessen darstellt, was als Ersatz für die Unterbringung verlangt werden kann. Die Festsetzung eines niedrigeren Gebührensatzes ist möglich, wird aber von der Verwaltung nicht empfohlen, da die Deckung der eigenen Gestehungskosten im Sinne von § 78 Abs. 2 Gemeindeordnung angestrebt werden soll.

Die vorliegende Gebührenkalkulation wurde vorab mit der Rechtsaufsichtsbehörde abgestimmt.

Eine direkte Anwendung der Gebührenobergrenze auf die von Dritten angemieteten Wohnungen ist aufgrund der Kalkulationsschemata nicht ohne weiteres möglich. Die Kalkulation beinhaltet Kostenbestandteile, die bei einer Anmietung von fremdem Wohnraum so nicht zu Buche schlagen. Der Gebührensatz für die Unterbringung enthält aber neben den Sachkosten für die Unterkunft auch die Overheadkosten für die Obdachlosenunterbringung und Gemeinkosten von Stadt und Eigenbetrieb, die ja auch bei einer Anmietung von Wohnraum von Privat bei der Stadt anfallen aber nicht beim privaten Vermieter. Mieten für private Wohnungen können sich aus Sicht der Verwaltung daher nicht am Gebührensatz orientieren. Dies ergibt sich auch bei einem Vergleich mit den durchschnittlichen Mieten für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen von Privat.

Die von der Verwaltung ermittelten Mieten hierzu liegen in Walldorf beispielsweise im Schnitt bei 10,26 Euro/qm. Lässt man die Gemeinkostenverrechnungen bei den Unterbringungen außen vor, so ist dieser Mietpreis durchaus plausibel.

Die Wohnungswirtschaft wird daher mit eigener Vorlage hierzu dem Finanzausschuss einen Vorschlag unterbreiten, wie die Anmietung von fremdem Wohnraum entsprechend gehandhabt werden soll.

Der Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Angelegenheit vorberaten und empfiehlt dem Gemeinderat mehrheitlich den Beschluss der Satzung wie in der Anlage beigefügt.

Matthias Renschler
Bürgermeister

Anlagen