



14.10.2019

Stadt Heimersheim

Gebührenkalkulation
Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte
für den Zeitraum 01.01.2019-31.12.2020



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	5
7. Verzinsung des Anlagekapitals	5
8. Kostendeckung	5
9. Bemessungseinheiten	6
10. Ermessensentscheidungen	6



1. Beratungsauftrag

Die Stadt Heitersheim erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte über den Bemessungszeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020 zu erstellen.

Es fanden mehrere Besprechungen zur Erstellung der Gebührenkalkulation statt, in denen uns Frau Ehle und Herr Segeritz 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 Heitersheim betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte nach § 1 Abs. 1 der Satzung über die Benutzung von Unterkünften zur Unterbringung von Obdachlosen und zur Anschlussunterbringung von Flüchtlingen als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung.

4. Gebührenmaßstab

Die aktuelle Gebührenregelung der Stadt Heitersheim, welche zum 01.01.2019 in Kraft getreten ist, enthält eine Benutzungsgebühr in Höhe von 330,00 € die je Person und Monat abgerechnet wird. Durch die vorliegende Kalkulation sollen die Gebührensätze rückwirkend zum 01.01.2019 neu ermittelt und festgesetzt werden.



Die Stadt plant für die aktuelle Kalkulation die Abrechnung einer personenbezogenen Gebühr einschließlich der Betriebskosten, die **je Wohnplatz und Kalendermonat** abgerechnet wird, beizubehalten. Diese Maßstabsvariante entspricht der Alternative 3 des vom Gemeindetag Baden-Württemberg veröffentlichten Satzungsmusters über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften.

5. Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten für den Berechnungszeitraum erfolgte getrennt nach den Unterkunftskosten und den Nebenkosten.

5.1. Unterkunftskosten

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

Für die von der Stadt angemieteten Objekte wurden die im Mietvertrag vereinbarten Kaltmieten ohne Nebenkosten herangezogen.

Als weitere Unterkunftskosten wurden die Kosten für Instandhaltung/Beschaffung, Bauhofleistungen sowie Verwaltungstätigkeiten in die Berechnung einbezogen. Die Kosten für die Jahre 2019 bis 2020 wurden nach Rücksprache mit der Verwaltung, auf Basis einer Auswertung des Jahres 2018 und der Planansätze 2019, nach dem konkret zu erwartendem Bedarf angesetzt. Bei den Verwaltungskosten wurde für das Jahr 2020 eine Preissteigerung von 2% berücksichtigt.

5.2. Nebenkosten

Bezüglich der Nebenkosten haben sich nach einer Auswertung der im Jahr 2018 vollständig belegten Objekte Kosten in Höhe von **51,26 Euro** pro Person und Monat ergeben (siehe Anlage 3). Die für die Jahre 2019 bis 2020 zu erwartenden Nebenkosten pro Person wurden auf Basis dieses Wertes zuzüglich einer Preissteigerung in Höhe von jährlich 2% in der Kalkulation angesetzt.

Als weitere Nebenkosten kommen noch die Kosten der Hausmeister hinzu. Auch diese Kosten wurden nach Abstimmung mit der Verwaltung für das Jahr 2019 nach dem konkret zu erwartenden Bedarf angesetzt. Bei den Kosten der Hausmeister für das Jahr 2020 wurde eine Preissteigerung von 2% berücksichtigt.



6. Abschreibungen

Mit den "angemessenen Abschreibungen" soll die tatsächliche Abnutzung betriebsnotwendiger 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 Heitersheim 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.

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 sich errechnet, indem der Jahresanfangsstand zum Jahresendstand des Restbuchwertes addiert und die Summe durch zwei geteilt wird.

Der kalkulatorische Zinssatz wurde nach Mitteilung der Verwaltung mit **3,5 %** 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 Stadt 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 Stadt 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 durch die zu erwartenden Bemessungseinheiten (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 Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass die Gebäude im Jahr 2019 mit durchschnittlich **76 Personen** und im Jahr 2020 mit durchschnittlich **91 Personen** belegt sein werden.

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



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

Aschaffenburg, 14.10.2019

Allevo Kommunalberatung

Nicolas Bormann
Wirtschaftsjurist (LL.B.)

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die Berechnungsergebnisse	9	
Berechnung der Gebührensätze	10	
Berechnungsgrundlagen		
Anlage 1	Wohnflächen und Belegung	
	Auswertung Vorjahr (2018)	11
	Auswertung + Prognose laufendes Jahr (2019)	12
	Prognose Bemessungszeitraum (2020)	13
Anlage 2	Zusammenstellung Kosten	14
Anlage 3	Auswertung Nebenkosten 2018	16
Anlage 4	Ermittlung kalkulatorischer Kosten	17

Berechnungsergebnisse für den Bemessungszeitraum
01.01.2019 bis 31.12.2020

	errechneter Satz	bisheriger Satz
Personenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten		
je Wohnplatz und Kalendermonat	246,54 €/Platz	330,00 €/Platz

Berechnung der Gebührensätze

Bezeichnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020	Summe
Unterkunftskosten laut Anl. 2	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	227.988	19.021	19.021	18.298	18.298	18.298	18.298	17.575	17.575	17.575	17.575	16.852	16.852	215.238	443.226
Fläche laut Anl. 1	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	17.520	1.460	1.460	1.413	1.413	1.413	1.413	1.366	1.366	1.366	1.366	1.319	1.319	16.674	34.194
Unterkunftskosten je m²	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,01	13,03	13,03	12,95	12,95	12,95	12,95	12,87	12,87	12,87	12,87	12,78	12,78	12,91	12,96
Personen laut Anl. 1	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.452	121	121	115	115	115	115	109	109	109	109	103	103	1.344	2.796
Unterkunftskosten je Person	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,02	157,20	157,20	159,11	159,11	159,11	159,11	161,24	161,24	161,24	161,24	163,61	163,61	160,15	158,52
Bezeichnung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020	Summe
Nebenkosten laut Anl. 2	6.839	6.891	6.891	6.786	6.734	6.420	6.630	6.891	7.048	7.152	7.257	7.362	82.901	7.616	7.722	7.616	7.722	7.829	7.936	7.776	7.882	7.989	8.042	7.936	8.042	94.108	177.009
Fläche laut Anl. 1	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	17.520	1.460	1.460	1.413	1.413	1.413	1.413	1.366	1.366	1.366	1.366	1.319	1.319	16.674	34.194
Nebenkosten je m²	4,68	4,72	4,72	4,65	4,61	4,40	4,54	4,72	4,83	4,90	4,97	5,04	4,73	5,22	5,29	5,39	5,46	5,54	5,62	5,69	5,77	5,85	5,89	6,02	6,10	5,64	5,18
Personen laut Anl. 1	75	76	76	74	73	67	71	76	79	81	83	85	916	87	89	87	89	91	93	90	92	94	95	93	95	1.095	2.011
Nebenkosten je Person	91,19	90,67	90,67	91,70	92,25	95,82	93,38	90,67	89,22	88,30	87,43	86,61	90,50	87,54	86,76	87,54	86,76	86,03	85,33	86,40	85,67	84,99	84,65	85,33	84,65	85,94	88,02
Gesamtkosten je m²	17,69	17,73	17,73	17,66	17,62	17,41	17,55	17,73	17,84	17,91	17,98	18,05	17,74	18,25	18,32	18,34	18,41	18,49	18,57	18,56	18,64	18,72	18,76	18,80	18,88	18,55	18,14
Gesamtkosten je Person	248,21	247,69	247,69	248,72	249,27	252,84	250,40	247,69	246,24	245,32	244,45	243,63	247,52	244,74	243,96	246,65	245,87	245,14	244,44	247,64	246,91	246,23	245,89	248,94	248,26	246,09	246,54

Wohnflächen und Belegung

Auswertung Vorjahr (2018)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Zimmer	Max. Belegung	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2018
Johanniterstraße 63					284 m² E	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	3.408
Erdgeschoss			6	12	155 m²	8	8	0	5	8	9	9	0	3	3	6	10	69
Dachgeschoss			6	12	129 m²	7	7	7	7	7	9	9	9	10	9	9	8	98
Summe Belegung			12	24		15	15	7	12	15	18	18	9	13	12	15	18	167
Johanniterstraße 83a	01.01.2017				492 m² M	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	492	492	984
Obergeschoss	01.11.2018		14	24	323 m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
Dachgeschoss	01.11.2018		7	8	169 m²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
Summe Belegung			21	32		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Raiffeisenstraße 7	01.08.2017				482 m² M	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	5.784
Erdgeschoss			11	18	241 m²	11	17	18	18	18	18	18	18	18	17	17	17	205
Obergeschoss			11	22	241 m²	10	23	24	24	25	25	25	23	23	25	25	25	277
Summe Belegung			22	40		21	40	42	42	43	43	43	41	41	42	42	42	482
Raiffeisenstraße 9					188 m² M	0	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	2.068
Wohneinheit 9a	20.02.2018	28.02.2021	2	6	47 m²	-	4	4	5	5	5	4	5	5	5	4	4	50
Wohneinheit 9b	20.02.2018	28.02.2020	2	6	47 m²	-	5	5	5	5	5	5	5	4	4	4	4	51
Wohneinheit 9c	20.02.2018	30.06.2020	2	6	47 m²	-	6	6	6	5	5	5	5	5	5	5	6	59
Wohneinheit 9d	20.02.2018	31.10.2020	2	6	47 m²	-	6	6	5	4	4	3	3	3	3	6	6	49
Summe Belegung			8	24		0	21	21	21	19	19	17	18	17	17	19	20	209
Uhlandstraße 9a					14 m² M	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	168
Einzelcontainer	21.12.2017	31.12.2020	1	1	14 m²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Summe Belegung			1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Summe Fläche						780	968	968	968	968	968	968	968	968	968	1.460	1.460	12.412
Summe Belegungen						37	77	71	76	78	81	79	69	72	72	77	81	870
Wohnfläche Gesamtkapazität					1.460 m²	780	968	968	968	968	968	968	968	968	968	1.460	1.460	12.412
Belegung Gesamtkapazität				121		65	89	89	89	89	89	89	89	89	89	121	121	1.108

Wohnflächen und Belegung

Auswertung + Prognose laufendes Jahr (2019)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Zimmer	Max. Belegung	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019
Johanniterstraße 63					284 m² E	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	3.408
Erdgeschoss			6	12	155 m²	0	3	6	6	6	8	8	8	9	10	11	12	87
Dachgeschoss			6	12	129 m²	8	8	8	8	10	10	10	11	11	11	11	11	117
Summe Belegung			12	24		8	11	14	14	16	18	18	19	20	21	22	23	204
Johanniterstraße 83a	01.01.2017				492 m² M	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	5.904
Obergeschoss	01.11.2018		14	24	323 m²	7	10	10	10	10	7	9	9	9	9	9	9	108
Dachgeschoss	01.11.2018		7	8	169 m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Summe Belegung			21	32		7	10	10	10	10	7	9	9	9	9	9	9	108
Raiffeisenstraße 7	01.08.2017				482 m² M	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	5.784
Erdgeschoss			11	18	241 m²	15	15	13	12	13	12	11	12	13	14	15	16	161
Obergeschoss			11	22	241 m²	25	22	20	21	21	19	21	22	22	22	22	22	259
Summe Belegung			22	40		40	37	33	33	34	31	32	34	35	36	37	38	420
Raiffeisenstraße 9					188 m² M	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	2.256
Wohneinheit 9a	20.02.2018	28.02.2021	2	6	47 m²	4	4	4	2	1	1	1	1	1	1	1	1	22
Wohneinheit 9b	20.02.2018	28.02.2020	2	6	47 m²	4	4	6	5	4	3	3	4	4	4	4	4	49
Wohneinheit 9c	20.02.2018	30.06.2020	2	6	47 m²	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	60
Wohneinheit 9d	20.02.2018	31.10.2020	2	6	47 m²	6	4	3	4	2	1	2	3	4	4	4	4	41
Summe Belegung			8	24		19	17	18	16	12	10	11	13	14	14	14	14	172
Uhlandstraße 9a					14 m² M	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	168
Einzelcontainer	21.12.2017	31.12.2020	1	1	14 m²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Summe Belegung			1	1		1	12											
Summe Fläche						1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	17.520
Summe Belegungen						75	76	76	74	73	67	71	76	79	81	83	85	916
Wohnfläche Gesamtkapazität					1.460 m²	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	17.520
Belegung Gesamtkapazität			121			121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	121	1.452

Wohnflächen und Belegung

Prognose Bemessungszeitraum (2020)

Anlage 1

Bestehende Gebäude	ab	bis	Zimmer	Max. Belegung	Wohnfläche	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020
Johanniterstraße 63					284 m² E	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	284	3.408
Erdgeschoss			6	12	155 m²	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	144
Dachgeschoss			6	12	129 m²	11	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	143
Summe Belegung			12	24		23	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	287
Johanniterstraße 83a	01.01.2017				492 m² M	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	492	5.904
Obergeschoss	01.11.2018		14	24	323 m²	9	10	12	14	16	18	20	22	24	24	24	24	217
Dachgeschoss	01.11.2018		7	8	169 m²	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	5	9
Summe Belegung			21	32		9	10	12	14	16	18	20	22	24	25	27	29	226
Raiffeisenstraße 7	01.08.2017				482 m² M	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	482	5.784
Erdgeschoss			11	18	241 m²	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	18	216
Obergeschoss			11	22	241 m²	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22	264
Summe Belegung			22	40		40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	480
Raiffeisenstraße 9					188 m² M	188	188	141	141	141	141	94	94	94	94	47	47	1.410
Wohneinheit 9a	20.02.2018	28.02.2021	2	6	47 m²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Wohneinheit 9b	20.02.2018	28.02.2020	2	6	47 m²	4	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8
Wohneinheit 9c	20.02.2018	30.06.2020	2	6	47 m²	5	5	5	5	5	5	-	-	-	-	-	-	30
Wohneinheit 9d	20.02.2018	31.10.2020	2	6	47 m²	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	-	-	40
Summe Belegung			8	24		14	14	10	10	10	10	5	5	5	5	1	1	90
Uhlandstraße 9a					14 m² M	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	168
Einzelcontainer	21.12.2017	31.12.2020	1	1	14 m²	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Summe Belegung			1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
Summe Fläche						1.460	1.460	1.413	1.413	1.413	1.413	1.366	1.366	1.366	1.366	1.319	1.319	16.674
Summe Belegungen						87	89	87	89	91	93	90	92	94	95	93	95	1.095
Wohnfläche Gesamtkapazität					1.460 m²	1.460	1.460	1.413	1.413	1.413	1.413	1.366	1.366	1.366	1.366	1.319	1.319	16.674
Belegung Gesamtkapazität				121		121	121	115	115	115	115	109	109	109	109	103	103	1.344

Zusammenstellung Kosten

2019

Anlage 2

Unterkunftskosten	ab	bis	Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019	
Johanniterstraße 63			10.275	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	856	10.272
Johanniterstraße 83a			41.017	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	3.418	41.016
Raiffeisenstraße 7			-8.031	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-669	-8.028
Raiffeisenstraße 9			428	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	36	432
Uhlandstraße 9a			75	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Johanniterstraße 83a	01.01.2017			700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	8.400
Raiffeisenstraße 7	01.08.2017			3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	39.600
Raiffeisenstraße 9																		
· Wohneinheit 9a	20.02.2018	28.02.2021		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	8.568
· Wohneinheit 9b	20.02.2018	28.02.2020		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	8.568
· Wohneinheit 9c	20.02.2018	30.06.2020		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	8.568
· Wohneinheit 9d	20.02.2018	31.10.2020		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	8.568
Uhlandstraße 9a	21.12.2017	31.12.2020		238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	2.856
Summe Unterkunftskosten					10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	10.741	128.892
Instandh. / Beschaffung			48.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	48.000
Bauhofskosten			9.600	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800	9.600
Verwaltungskosten			41.500	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	3.458	41.496
Summe sonstige Unterkunftskosten					8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	8.258	99.096
Summe Unterkunftskosten					18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	18.999	227.988

Nebenkosten				Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2019
Belegung					75	76	76	74	73	67	71	76	79	81	83	85	916
Summe Nebenkosten	pro Person / Monat			52,29	3.922	3.974	3.974	3.869	3.817	3.503	3.713	3.974	4.131	4.235	4.340	4.445	47.897
Hausmeisterkosten			35.000	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	35.004
Summe sonstige Nebenkosten					2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	2.917	35.004
Summe Nebenkosten					6.839	6.891	6.891	6.786	6.734	6.420	6.630	6.891	7.048	7.152	7.257	7.362	82.901

Zusammenstellung Kosten

2020

Anlage 2

Unterkunftskosten	ab	bis	Jahr	Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020	
Johanniterstraße 63			10.049	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	837	10.044
Johanniterstraße 83a			44.132	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	3.678	44.136
Raiffeisenstraße 7			-7.862	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-655	-7.860
Raiffeisenstraße 9			428	36	36	36	27	27	27	27	18	18	18	18	9	9	9	270
Uhlandstraße 9a			75	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	72
Johanniterstraße 83a	01.01.2017			700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	700	8.400
Raiffeisenstraße 7	01.08.2017			3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	3.300	39.600
Raiffeisenstraße 9																		
· Wohneinheit 9a	20.02.2018	28.02.2021		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	8.568
· Wohneinheit 9b	20.02.2018	28.02.2020		714	714	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.428
· Wohneinheit 9c	20.02.2018	30.06.2020		714	714	714	714	714	714	714	0	0	0	0	0	0	0	4.284
· Wohneinheit 9d	20.02.2018	31.10.2020		714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	714	0	0	0	7.140
Uhlandstraße 9a	21.12.2017	31.12.2020		238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	238	2.856
Summe Unterkunftskosten					10.996	10.996	10.273	10.273	10.273	10.273	10.273	9.550	9.550	9.550	9.550	8.827	8.827	118.938
Instandh. / Beschaffung			48.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	4.000	48.000
Bauhofskosten			6.000	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6.000
Verwaltungskosten			42.300	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	3.525	42.300
Summe sonstige Unterkunftskosten					8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	8.025	96.300
Summe Unterkunftskosten					19.021	19.021	18.298	18.298	18.298	18.298	18.298	17.575	17.575	17.575	17.575	16.852	16.852	215.238

Nebenkosten					Monat	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	2020
Belegung						87	89	87	89	91	93	90	92	94	95	93	95	1.095
Summe Nebenkosten	pro Person / Monat				53,34	4.641	4.747	4.641	4.747	4.854	4.961	4.801	4.907	5.014	5.067	4.961	5.067	58.408
Hausmeisterkosten			35.700	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	35.700
Summe sonstige Nebenkosten					2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	2.975	35.700
Summe Nebenkosten					7.616	7.722	7.616	7.722	7.829	7.936	7.776	7.882	7.989	8.042	7.936	8.042	8.042	94.108

Auswertung Nebenkosten 2018

Anlage 3

Bezeichnung	Nebenkosten				Summe
	Johanniterstraße 63	Raiffeisenstraße 7	Raiffeisenstraße 9	Uhlandstraße 9a	
Grundsteuer *)	0,00	943,67	0,00	0,00	943,67
Gebäudeversicherung	988,49	1.396,22	778,78	214,20	3.377,69
Wasser/Abwasser	2.113,44	4.550,12	1.750,96	111,13	8.525,65
Abfallbeseitigung	669,00	1.482,66	688,33	104,00	2.943,99
Strom	3.260,85	6.348,77	8.708,16	599,51	18.917,29
Heizung **)	2.120,31	7.770,12	0,00	0,00	9.890,43
Summe Nebenkosten	9.152,09	22.491,56	11.926,23	1.028,84	44.598,72
Belegung	167	482	209	12	870
Nebenkosten je Person / Monat	54,80	46,66	57,06	85,74	51,26

*) Mit Ausnahme der Raiffeisenstraße 7 sind die Objekte von der Grundsteuer befreit

**) Die Objekte Raiffeisenstraße 9 und Uhlandstraße 9a werden mit Strom geheizt

Ermittlung kalkulatorischer Kosten

Anlage 4

			2018		2019			2020		
			AfA	RBW	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins
AHK			31.12.		31.12.		3,5%	31.12.		3,5%
Johanniterstraße 63	Grundstück	23.013	0	23.013	0	23.013	805	0	23.013	805
Johanniterstraße 63	Gebäude	367.060	10.583	161.154	10.583	150.571	5.455	10.583	139.988	5.085
Johanniterstraße 63	Zuschüsse		0	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme Netto			10.583	184.167	10.583	173.584	6.260	10.583	163.001	5.890
davon Nutzungsanteil			61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%	61%
Summe Netto			6.456	112.342	6.456	105.886	3.819	6.456	99.431	3.593
Johanniterstraße 83a	bewegl. ALV	46.630	3.794	42.836	4.581	38.255	1.419	4.581	33.674	1.259
Johanniterstraße 83a	Umbau	290.591	0	0	36.324	254.267	4.450	36.324	217.943	8.264
Johanniterstraße 83a	Zuschüsse	-41.031	0	0	-5.129	-35.902	-628	-5.129	-30.773	-1.167
Zwischensumme Netto			3.794	42.836	35.776	256.620	5.241	35.776	220.844	8.356
davon Nutzungsanteil			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto			3.794	42.836	35.776	256.620	5.241	35.776	220.844	8.356
Raiffeisenstraße 7	bewegl. ALV	12.560	639	11.921	697	11.224	405	697	10.527	381
Raiffeisenstraße 7	Zuschuss	-110.365	-4.330	-106.035	-5.518	-100.517	-3.615	-5.518	-94.999	-3.422
Zwischensumme Netto			-3.691	-94.114	-4.821	-89.293	-3.210	-4.821	-84.472	-3.041
davon Nutzungsanteil			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto			-3.691	-94.114	-4.821	-89.293	-3.210	-4.821	-84.472	-3.041
Raiffeisenstraße 9	Grundstück	12.230	0	12.230	0	12.230	428	0	12.230	428
Raiffeisenstraße 9	Briefkasten	622	622	0	0	0	0	0	0	0
Zwischensumme Netto			622	12.230	0	12.230	428	0	12.230	428
davon Nutzungsanteil			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto			622	12.230	0	12.230	428	0	12.230	428
Uhlandstraße 9a	Grundstück	2.155	0	2.155	0	2.155	75	0	2.155	75
Zwischensumme Netto			0	2.155	0	2.155	75	0	2.155	75
davon Nutzungsanteil			100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto			0	2.155	0	2.155	75	0	2.155	75
Gesamt			7.181	75.449	37.411	287.598	6.353	37.411	250.188	9.411
Summe kalkulatorische Kosten						43.764			46.822	