

**Sitzungsvorlage 2020/340**

Verfasser:  
Amt für Soziales und Familie, Roland Herter

Stand: 20.11.2020

Az.

Beteiligung:  
Amt für Architektur und Gebäudemanagement  
Stadtkämmerei

Sozialausschuss	09.12.2020	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2020	öffentlich

**Änderung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte  
- Anpassung der Benutzungsgebühren für die Obdachlosenunterkunft**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeinderat beschließt die beigefügte Änderungssatzung über die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte. Sie tritt zum 01.01.2021 in Kraft
2. Der Kalkulation der Gebühren für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte wird zugestimmt.

## Sachverhalt:

### Gebühren für die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Die letzte Kalkulation und Festsetzung der Benutzungsgebühren für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte fand im Dezember 2017 statt

Die Stadt Ravensburg verfügt an 10 verschiedenen Örtlichkeiten über Obdachlosen – und Flüchtlingsunterkünfte. Die Unterkünfte (25 Gebäude) sind:

- Gemeinschaftsunterkünfte mit gemeinsamer Nutzung von Küche und Bad/WC
- Gemeinschaftswohnungen mit eigener Küche und Bad/WC

Grundsätzlich wird bei der Unterbringung in einer Unterkunft der Stadt, zur Vermeidung der Obdachlosigkeit, kein Mietvertrag abgeschlossen. Die Unterbringung erfolgt im Rahmen einer zeitlich befristeten Einweisung (nach dem Polizeigesetz) in die jeweilige Unterkunft. Das Ziel ist, dass die Unterkünfte nur vorübergehend genutzt wird und dass die betroffenen Personen sich selbst am Wohnungsmarkt eine Wohnung anmieten.

Für die Unterbringung in einer **Gemeinschaftsunterkunft**, in der sich mehrere Personen eine Küche und den Sanitärbereich teilen, wird eine Nutzungsgebühr **pro Person** erhoben.

Für die Unterbringung in einer abgeschlossenen **Wohneinheit** mit Küche und Bad, die von Familien oder Wohngemeinschaften alleine genutzt werden, wird eine Nutzungsgebühr je Wohneinheit entsprechend ihrer Größe nach **Quadratmetern** erhoben.

Die Kalkulation richtet sich nach den bereits in der Vergangenheit angewandten Vorgaben des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG). Darin enthalten sind alle Ausgaben, die der Stadt durch den Betrieb der Obdachlosenunterkünfte entstehen. Dies sind sowohl die Kosten für die Gebäude wie auch die Personal-, Ausstattungs- und Verwaltungskosten für die Unterkünfte. Die Personalkosten der Hausmeister und Verwaltungsdienste werden im Verhältnis 80:20 den Gemeinschaftsunterkünften und Wohnungen zugeordnet, da bei den Gemeinschaftsunterkünften deutliche höhere Zeiteile aufgewandt werden müssen.

Im Zuge der Kalkulation wurden die Aufwendungen für die Gebäude ermittelt. Darin sind auch die kalkulatorischen Kosten in Form von Abschreibung und Verzinsung enthalten. Die Nutzungsdauer für Obdachlosenunterkünfte liegt bei 25 Jahren. Die Verzinsung des Anlagevermögens wurde mit einem marktüblichen Zins berechnet.

Fördermittel, die für den Neubau von Unterkünften gewährt wurden, sind von den Kosten abzuziehen. Sie werden in Form von Auflösungen, analog der Abschreibungsdauer angesetzt. Die Nutzungsgebühr enthält außerdem alle Nebenkosten, sie ist also inklusive Wasser, Abwasser, Strom, Abfallentsorgung und Heizung kalkuliert.

Die ermittelten Gesamtkosten sind dann durch die Anzahl an Plätzen (bei den Gemeinschaftsunterkünften) bzw. durch die Fläche in Quadratmeter (Wohneinheit) zu teilen. Dadurch errechnet sich ein Gebührensatz je Objektart und es ist gewährleistet, dass die Nutzer auch für den tatsächlichen Aufwand aufkommen.

Bei der durch die Stadt angemieteten Wohnungen ist die Nutzungsentschädigung ebenfalls nach KAG zu ermitteln. Dadurch ergibt sich dann auch für diese Wohnungen eine Nutzungsentschädigung nach zur Verfügung gestellter Fläche und Quadratmeter.

**Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer Gemeinschaftsunterkunft ergeben sich somit 286,51 € / Monat, bisher 246,87 € / Monat.**

**Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in eine Wohneinheit ergeben sich somit 18,44 € / m<sup>2</sup>/ Monat, bisher 17,80 € /m<sup>2</sup>/ Monat.**

Beispiel: 4 – köpfige Familie bei 45 m<sup>2</sup> - Wohnung: bisher 801,00 € / Monat, zukünftig: 829,80 € / Monat

**Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer angemieteten Wohnung ergibt sich somit 17,21 € / m<sup>2</sup> / Monat, bisher 13,65 €/m<sup>2</sup>**

Eine Orientierung muss auch am aktuellen Mietpreisspiegel und den Mietobergrenzen erfolgen. Der durchschnittliche Wert für die Kaltmiete je Quadratmeter liegt aktuell für vergleichbaren Wohnraum ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen bei 9,32 € und variiert zwischen 7,90 € und 11,60 € je nach Lage, die Betriebskosten sind nicht berücksichtigt. Aus der Kalkulation errechnet sich eine Kaltmiete von 5,31 € pro Quadratmeter, so dass die Gebührensätze für die Gemeinschaftszimmer und für die Wohneinheiten beim Vergleich mit dem ortsüblichen Mietpreis angemessen sind. Bei Bewohnern die Leistungsempfänger des AsylBLG oder des SGB II und XII sind, können die Kosten vom jeweiligen Leistungsträger übernommen werden.

Die Kalkulation hat auf der Basis einer Vollauslastung der Unterkünfte zu erfolgen. Da im Jahresverlauf durch Umzüge und durch eine nicht durchgängige Vollauslastung dies aber nicht zu erreichen ist, entsteht für die Stadt ein Abmangel bei der Gesamtberechnung. Die Platzzahlen in den Obdachlosenunterkünften werden so gut als möglich Schritt für Schritt dem Bedarf angepasst.

Aktuell stagnieren die Zahlen bei den Flüchtlingen. Die Stadt erfüllt die Aufnahmevorgaben des Landkreises derzeit zu 100%. Im Bereich der Obdachlosenunterbringung ohne Fluchthintergrund ist eine leicht steigende Tendenz bei Einzelpersonen erkennbar.

Im Bereich der Unterbringung von geflüchteten Menschen in der sogenannten Anschlussunterbringung in den Obdachlosenunterkünften der Stadt Ravensburg ist in der Kalkulation zudem zu berücksichtigen, dass über den Integrationslastenausgleich nach dem FAG teilweise Aufgaben im Zusammenhang mit der Unterbringung entstehende Kosten refinanziert werden, z.B. das Integrationsmanagement.

Die geplante Gebührenanpassung soll wie von der Verwaltung vorgeschlagen zum 01.01.2021 erfolgen.

Weitere Änderungen in der Satzung sind nicht vorgesehen.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Anpassung der Nutzungsgebühren an die tatsächlich anfallenden Kosten

#### **Anlage/n:**

Anlage 1: Änderungssatzung