Sitzungsvorlage 2024/012

Stadt Ravensburg

Verfasser: Stand: 10.01.2024
Amt für Bildung, Soziales und Sport, Roland Herter, Susanne Walzer

Az.

Beteiligung:

Bildungs-, Sport- und Sozialausschuss	17.01.2024	öffentlich
Gemeinderat	29.01.2024	öffentlich

Änderung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte
- Anpassung der Nutzungsgebühren im Obdachlosenwesen und der Flüchtlingsunterbringung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 1 beigefügte Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften.

2. Der Fortschreibung der Gebühren auf Grundlage der Kalkulation von 2020/2021 wird zugestimmt.

Sachverhalt:

Die Stadt Ravensburg hat gemäß §§ 1, 3 Polizeigesetz Baden-Württemberg die (Pflicht-)Aufgabe Gefahren, die die öffentliche Sicherheit und Ordnung bedrohen, abzuwehren. Als Ortspolizeibehörde weist die Stadt Personen, die unmittelbar von Obdachlosigkeit betroffen sind und nicht in der Lage sind, sich aus eigener Kraft eine Wohnung zu verschaffen, in eine Obdachlosenunterkunft ein. Die Personen erhalten eine öffentlich-rechtliche Einweisungsverfügung (Verwaltungsakt), die nicht mit dem privatrechtlichen Mietvertrag zu verwechseln ist. Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Unterkunft. Aus der Rechtsprechung ist lediglich ein Richtwert von 10 qm Wohnfläche pro Person bekannt, die zur Verfügung gestellt werden sollte. Geflüchtete, die der Landkreis Ravensburg nach Flüchtlingsaufnahmegesetz zuteilt, werden gleichbehandelt. Ziel ist die (Wieder-)Eingliederung in den regulären Wohnungsmarkt, somit Abschluss eines privatrechtlichen Mietvertrages. Bei der Wohnungssuche erfahren die Personen Unterstützung von den Sozialarbeitern.

Für die Nutzung der Obdachlosenunterkünfte und -wohnungen bezahlen die Bewohner eine Nutzungsgebühr. Da es sich grundsätzlich um eine vorübergehende Notunterbringung und kein dauerhaftes Wohnverhältnis handelt, darf kein Vergleich mit einem freiwählbaren Mietverhältnis auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt gezogen werden. Wie bei sämtlichen Verwaltungsgebühren basiert die Höhe der Nutzungsgebühren auf einer Gebührenkalkulation mit den insgesamt ansatzfähigen Kosten (§ 14 Abs. 1 KAG). Die Nutzungsgebühren sind in einer Satzung über die Benutzung von Obdachlosenunterkünften festzulegen.

Die letzte Kalkulation und Festsetzung der Benutzungsgebühren für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte fand im Januar 2021 statt. Eine Fortschreibung wurde erforderlich, da durch die Energiekrise sowie die hohe Inflation eine erhebliche Erhöhung der Nebenkosten zu verzeichnen ist. Um den Verwaltungsaufwand gering zu halten, wurde auf eine ausführliche Fortschreibung der Gebührenkalkulation verzichtet. Der Fokus wurde auf die prozentualen Steigerungen der Nebenkosten (Strom, Wasser und Gas) gelegt.

<u>Berechnungsgrundlagen</u>

Derzeit verfügt die Stadt Ravensburg an 10 verschiedenen Örtlichkeiten über Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte. Bei den insgesamt 25 Gebäuden handelt es sich um:

- Gemeinschaftsunterkünfte mit gemeinsamer Nutzung von Küche und Bad/WC
- Gemeinschaftswohnungen mit eigener Küche und Bad/WC
- Ein Gebäude für Büros, Werkstatt und Lager der Hausmeister
- Ein Gebäude ist für gemeinsame Veranstaltungen (Gemeinschaftshaus) vorgesehen

Daneben hat die Stadt von privaten Vermietern derzeit noch weitere 21 Wohnungen angemietet i.d.R. zur alleinigen Nutzung durch eine Familie.

Für die Unterbringung in einer **Gemeinschaftsunterkunft**, in der sich mehrere Personen eine Küche und den Sanitärbereich teilen, wird eine Nutzungsgebühr **pro Person** erhoben. Es wird pro Person von einer Fläche von 10 m^2 ausgegangen.

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 Gebühren wurden anhand der zu verzeichnenden Preissteigerungen fortgeschrieben.

Die damalige **Kaltmiete** in Höhe von 5,31 € wurde anhand der Entwicklung des Mietpreisspiegels für einen Wohnraum von 30 m² fortgeschrieben. Mit einer Preissteigerung von 28% beträgt die neue Kaltmiete 6,80€.
Der durchschnittliche Wert für die Kaltmiete je Quadratmeter gemäß Mietpreisspiegel liegt aktuell für vergleichbaren Wohnraum ohne Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen bei 11,96€ (davor 9,32 €). Die Betriebskosten sind nicht berücksichtigt. So sind die Gebührensätze für die Gemeinschaftszimmer und für die Wohneinheiten im Vergleich mit dem ortsüblichen Mietpreis angemessen. Bei Bewohnern die Leistungsempfänger des AsylbLG oder des SGB II und XII sind können die Kosten vom jeweiligen Leistungsträger übernommen werden.

Die Nutzungsgebühr enthält neben der Kaltmiete auch **Nebenkosten** (je nach Wohnform ca. 20-30%). Hier wurde die Preiserhöhung der Grundversorgung durch Wasser und Gas bei der TWS berücksichtigt.
Der Preis des Wassers in der Grundversorgung ist seit 2020 um 12,31% gestiegen. Zudem stieg der Preis der Grundversorgung mit Gas um rund 82,53% berücksichtigt (telefonische Auskunft vom November 2023). Der Preisanstieg wird ins Verhältnis 1/3 für die Kosten für Wasser und zu 2/3 Heizkosten gesetzt.

<u>Auswirkungen auf die Nutzungsgebühren</u>

Die tatsächlichen Preiserhöhungen für einen Platz in einer Wohneinheit oder in einer angemieteten Wohnung führt zu einer Steigerung von 50% führen. Für die Nutzungsgebühr in der Gemeinschaftsunterkunft beträgt die Preissteigerung 55%.

Mit diesen Werten wird die bisherige Gebührentabelle angepasst. Die bisherige Gebührentabelle wurde bereits bei den Gemeinschaftsunterkünften "sozialverträglich" gestaltet, in dem nicht alle Verwaltungskosten in voller Höhe angesetzt worden sind (2020: 30 %, 2024: 40%). Somit erhöht sich die Preissteigerung auf 64%.

Somit ergibt sich folgender Vorschlag zur Anpassung der Nutzungsgebühren (Warmmiete):

	Ab 01.01.2021	Ab 01.03.2024	Prozentuale Steigerung
Gemeinschaftsunterkunft	286,51 € / Monat	*470,25 € / Monat*	+ 64%
Platz in einer Wohneinheit	18,44 € /m²/ Monat.	*27,69€ / m²/ Monat*	+ 50%
Platz in einer angemieteten Wohnung	17,21 €/m²/ Monat	*25,73€ / m²/ Monat*	+ 50%

Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer **Gemeinschaftsunterkunft** ergeben sich somit **470,25 € / Monat,** bisher 286,51 € / Monat.

Beispiel 1: zwei Einzelpersonen in Gemeinschaftswohnraum: bisher 573,02 €/Monat, zukünftig 940,50 €/Monat.
Beispiel 2: eine Einzelperson in Gemeinschaftswohnraum: bisher 286,51 €/Monat, zukünftig 470,25 €/Monat (Hinweis: Einzelzimmer werden nur aus besonderen Gründen gewährt, z.B. bei Erwerbstätigkeit oder psychischen Erkrankungen)

Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer **Wohneinheit** ergeben sich somit **27,69 € / m²/ Monat,** bisher 18,44 € /m²/ Monat.

Beispiel: 4 – köpfige Familie bei 45 m² - Wohnung: bisher 829,80 € / Monat, zukünftig 1.246,05 € / Monat

Als Nutzungsentschädigung für einen Platz in einer **angemieteten Wohnung** ergibt sich somit **25,73 € / m² / Monat**, bisher 17,21 €/m²

Die Änderungssatzung soll, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zum 01.03.2024 in Kraft treten. Weitere Änderungen in der Satzung sind aktuell nicht vorgesehen. Die Änderungssatzung wird ortsüblich bekannt gemacht sowie dem Regierungspräsidium angezeigt.

Vergleich Höhe der Gebühren in verschiedenen Städten und Gemeinden:

Für eine Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften wird in anderen Städten und Gemeinden monatlich fällig:

Friedrichshafen:	373,00 € (Satzung 01.02.2023)
Biberach	385,00 €
Konstanz	360,00 – 405 € (Satzung 01.01.2023)
Weingarten	219,00 € (Satzung 2015)

Kosten und Finanzierung:

Die Einnahmen werden erhöht.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO_2-Relevanz

CO_2 neutrales Ravensburg	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO_2-Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja ☐ ☐ **positiv** ☐ **negativ**	**Nein** ☒

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Der Beschluss hat keine klimawirksamen Auswirkungen.

Anlage/n:

Anlage 1: Satzung zur Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften
Anlage 2: Kalkulation der Nutzungsentschädigung in Gemeinschaftsunterkünften
Anlage 3: Kalkulation der Nutzungsentschädigung in Wohnungen