

Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte

I. Objektbeschreibung

Gebäude: gesamter eigener und angemieteter Wohnraum

Anzahl der Wohnungen: 14

Wohnflächen und
SOLL-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		max. Personen	Soll-Fläche m ² je Person
Gottmadinger Str. 8 a bis c	530,90	m ²	32	16,59
Riedernstr. 32 1. OG	70,63	m ²	6	11,77
Riedernstr. 32 DG	25,11	m ²	2	12,56
Riedernstr.26 EG	112,37	m ²	9	12,49
Riedernstr.26 OG	128,15	m ²	11	11,65
Riedernstr.26 DG	109,57	m ²	8	13,70
Riedernstr. 15	115,97	m ²	8	14,50
Gesamt	1.092,70	m²	76	14,38

Wohnflächen und
IST-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		IST- Belegung Personen	IST-Fläche m ² je Person
Gottmadinger Str. 8 a bis c	530,90	m ²	31	17,13
Riedernstr. 32 1. OG	70,63	m ²	7	10,09
Riedernstr. 32 DG	25,11	m ²	3	8,37
Riedernstr.26 EG	112,37	m ²	5	22,47
Riedernstr.26 OG	128,15	m ²	0	#DIV/0!
Riedernstr.26 DG	109,57	m ²	5	21,91
Riedernstr. 15	115,97	m ²	8	14,50
Gesamt	1.092,70	m²	59	18,52

II. Kalkulationsgrundlagen

A. Ansatzfähige Kosten

monatlich

jährlich

1. Gemeindeeigenes Gebäude
Abschreibung
Verzinsung Anlagekapital
Summe

862,53 €

←

5.496,00 €
4.854,36 €
10.350,36 €

Kaltmiete je m²:
2,46 €

2. Gemietetes Objekt

Mietleistung an Dritte

4.465,04 €

→

53.580,42 €

Kaltmiete je m²:
6,01 €

3. Ausstattung

Abschreibung
Verzinsung Anlagekapital
Summe

439,33 €

←

5.182,00 €
89,93 €
5.271,93 €

Summe aller Unterkünfte

4. Laufende Unterhaltungskosten

Gebäude:			11.447,55 €
Ausstattung:			5.724,43 €
Hausmeister und Bauhof:			7.585,00 €
Verwaltungskosten:			- €
Summe	2.063,08 €	←	<u>24.756,98 €</u>

5. Nebenkosten der Unterkunft

Heizung:			16.227,64 €
Strom:			22.717,81 €
Wasser-/Abwassergebühren:			5.666,15 €
Abfallgebühren			2.588,68 €
Reinigung:			- €
Versicherungen:			1.314,47 €
Grundsteuer:			1.117,56 €
Objektschutz:			- €
Sonstiges:			17.838,24 €
			- €
			- €
Summe :	5.622,54 €	←	<u>67.470,55 €</u>

Summe der monatlichen

ansatzfähigen Kosten:

Unterkunft mit Nebenkosten 13.452,52 €

B. Verteilungsmaßstab

Personenbezogener Einheitsgebührensatz (€ je Person) für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten getrennt nach Objekt:

C. Kalkulation der Gebührensätze

Kosten pro Monat bei maximaler Belegung:

$$13.452,52 \text{ €} : 76 = 177,00 \text{ pro Person und Monat}$$

Kosten pro Monat bei 90% Belegung:

$$13.452,52 \text{ €} : 68 = 197,83 \text{ pro Person und Monat}$$

Kosten pro Monat bei IST-Belegung:

$$13.452,52 \text{ €} : 59 = 228,00 \text{ pro Person und Monat}$$

Az. 103.53, 108.50

Rielasingen-Worblingen, den 11.04.2018

Manuth

Rechnungsamt

Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte

I. Objektbeschreibung

Gebäude: Gottmadinger Straße a, b und c

Anzahl der Wohnungen: 8

Wohnflächen und Soll-
Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		max. Personen	Soll-Fläche m ² je Person
Wohnung c EG li	43,96	m ²	2	21,98
Wohnung c 2. OG re	91,47	m ²	6	15,25
Wohnung c DG re	73,88	m ²	5	14,78
Wohnung b 1. OG re	73,18	m ²	4	18,30
Wohnung b 2. OG re	73,18	m ²	4	18,30
Wohnung b DG re	57,39	m ²	4	14,35
Wohnung a 1. OG	43,96	m ²	2	21,98
Wohnung a DG	73,88	m ²	5	14,78
Gesamt	530,90	m²	32	16,59

Wohnflächen und IST-
Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		IST- Belegung Personen	IST-Fläche m ² je Person
Wohnung c EG li	43,96	m ²	3	14,65
Wohnung c 2. OG re	91,47	m ²	6	15,25
Wohnung c DG re	73,88	m ²	4	18,47
Wohnung b 1. OG re	73,18	m ²	4	18,30
Wohnung b 2. OG re	73,18	m ²	5	14,64
Wohnung b DG re	57,39	m ²	3	19,13
Wohnung a 1. OG	43,96	m ²	2	21,98
Wohnung a DG	73,88	m ²	4	18,47
Gesamt	530,90	m²	31	17,13

II. Kalkulationsgrundlagen

A. Ansatzfähige Kosten

monatlich

jährlich

1. Gemeindeeigenes Gebäude
Abschreibung
Verzinsung Anlagekapital
Summe

- € ← - €

Kaltmiete je m²:
- €

2. Gemietetes Objekt
Mietleistung an Dritte

3.265,04 € → 39.180,42 €

Kaltmiete je m²:
6,15 €

3. Ausstattung
Miete für Einbauten

4.800,00 €

Summe 400,00 € ← 4.800,00 €

4. Laufende Unterhaltungskosten
Gebäude:
Ausstattung:
Hausmeister und Bauhof:
Verwaltungskosten:
Summe

4.512,65 € siehe 4)

3.134,43 € siehe 5)

533,00 € siehe 6)

681,67 € ← 8.180,08 €

5. Nebenkosten der Unterkunft

Heizung: 5.797,42 € siehe 2)

Strom: 8.932,71 € siehe 3)

Wasser-/Abwassergebühren:

Abfallgebühren:

Reinigung:

Versicherungen:

Grundsteuer:

Objektschutz:

Sonstiges: 17.838,24 € siehe 1)

Aufzug:

Summe : 2.714,03 € ← 32.568,37 €

**Summe der monatlichen
ansatzfähigen Kosten:**

Unterkunft mit Nebenkosten 7.060,74 €

B. Verteilungsmaßstab

Personenbezogener Einheitsgebührensatz (€ je Person) für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten getrennt nach Objekt:

C. Kalkulation der Gebührensätze

Kosten pro Monat bei maximaler Belegung:

7.060,74 € : 32 = 220,64 pro Person
und Monat

Kosten pro Monat bei 90% Belegung:

7.060,74 € : 29 = 243,47 pro Person
und Monat

Kosten pro Monat bei IST-Belegung:

7.060,74 € : 31 = 227,76 pro Person
und Monat

Az.: 103.53, 108.50

Rielasingen-Worblingen, den 09.04.2018

Manuth

Rechnungsamt

Fußnoten:

- 1) Der Vermieter erhebt eine monatliche Betriebskostenvorauszahlung von 2,80 EUR/qm.
- 2) Wegen des anderen Nutzungsverhalten der Flüchtlingsfamilien wird der monatliche Maximalwert gemäß des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes zugrunde gelegt. Es wird dabei davon ausgegangen, dass in der Betriebskostenvorauszahlung des Vermieters der Durchschnittswert laut Betriebskostenspiegel enthalten ist.
- 3) Laut BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft beträgt der Stromverbrauch ohne elektrischer Warmwasserbereitung nach Haushaltsgrößen pro Jahr:
2 Personenhaushalt 3.000 kWh, 4 Personenhaushalt 4.200 kWh und ab 5 Personenhaushalt 4.700 kWh. Für den darüber hinausgehenden Wohnplatz wird ein zusätzlicher Verbrauch von 1.000 kWh pro Jahr angenommen.
- 4) Die Gemeinde ist zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Nach der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen diese höchstens 8,50 EUR je qm Wohnfläche betragen. Dieser Wert wird herangezogen.
- 5) Die Gemeinde ist laut Mietvertrag zu kleineren Instandhaltungen verpflichtet. Maximal 8% der Jahresgrundmiete. Dieser Maximalbetrag wird herangezogen.
- 6) 0,25 Std wöchentlich

Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte

I. Objektbeschreibung

Gebäude: Riedernstraße 32

Anzahl der Wohnungen: 2

Wohnflächen und Soll-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		max. Personen	Soll-Fläche m ² je Person
Wohnung 1. OG	70,63	m ²	6	11,77
Wohnung DG	25,11	m ²	2	12,56
Gesamt	95,74	m²	8	11,97

Wohnflächen und IST-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		IST- Belegung Personen	IST-Fläche m ² je Person
Wohnung 1. OG	70,63	m ²	7	10,09
Wohnung DG	25,11	m ²	3	8,37
Gesamt	95,74	m²	10	9,57

II. Kalkulationsgrundlagen

A. Ansatzfähige Kosten

monatlich

jährlich

1. Gemeindeeigenes Gebäude
Abschreibung
Verzinsung Anlagekapital
Summe

- €

←

- €

Kaltmiete je m²:
- €

2. Gemietetes Objekt
Mietleistung an Dritte

600,00 €

→

7.200,00 €

Kaltmiete je m²:
6,27 €

3. Ausstattung
Abschreibung
Verzinsung Anlagekapital
Summe

- €

←

- €

4. Laufende Unterhaltungskosten
Gebäude:
Ausstattung:
Hausmeister und Bauhof:
Verwaltungskosten:
Summe

229,27 €

←

1.636,05 € siehe 5)
582,20 € siehe 6)
533,00 € siehe 7)

2.751,25 €

5. Nebenkosten der Unterkunft

Heizung:	3.532,58 €	siehe 1)
Strom:	3.028,91 €	siehe 2)
Wasser-/Abwassergebühren:	1.034,51 €	siehe 3)
Abfallgebühren	266,70 €	siehe 4)
Reinigung:		
Versicherungen:	495,84 €	
Grundsteuer:		
Objektschutz:		
Sonstiges:		
Summe :	696,54 €	← <u>8.358,54 €</u>

**Summe der monatlichen
ansatzfähigen Kosten:
Unterkunft mit Nebenkosten 1.525,81 €**

B. Verteilungsmaßstab

Personenbezogener Einheitsgebührensatz (€ je Person) für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten getrennt nach Objekt:

C. Kalkulation der Gebührensätze

Kosten pro Monat bei maximaler Belegung:

$$1.525,81 \text{ €} : 8 = 190,72 \text{ pro Person und Monat}$$

Kosten pro Monat bei 90% Belegung:

$$1.525,81 \text{ €} : 7 = 217,97 \text{ pro Person und Monat}$$

Kosten pro Monat bei IST-Belegung:

$$1.525,81 \text{ €} : 10 = 152,58 \text{ pro Person und Monat}$$

Az. 103.53, 108.50

Rielasingen-Worblingen, den 06.04.2018

Manuth
Rechnungsamt

Fußnoten:

- 1) Heizstrom; Das Gebäude hat Ölradiatoren. Es wird von einem Verbrauch von 15.200 kWh ausgegangen. (Erfahrungswerte Vorjahr)
- 2) mit Warmwasserbereitung; Laut BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft beträgt der Stromverbrauch mit elektrischer Warmwasserbereitung nach Haushaltsgrößen pro Jahr:
2 Personenhaushalt 4.150 kWh und 5 Personenhaushalt 7.150 kWh. Für den darüber hinausgehenden Wohnplatz wird ein zusätzlicher Verbrauch von 1.400 kWh pro Jahr angenommen.
Das ergibt einen erwarteten Jahresverbrauch von 12.700 kWh.
- 3) durchschnittlicher Wasserverbrauch von Haushalten und Kleingewerbe
in Baden-Württemberg lt. Stat. Bundesamt 42,49 cbm pro Jahr und Person; Verbrauchsgebühren 2018
Keine Niederschlagswassergebühr, da Einleitung in Aach.
- 4) Grundgebühr 2 Wohnungen; 2 x 120 l Restmüll; 1 x 60 l Biomüll
- 5) Das Gebäude wurde vor der Erstbelegung für 32.721 EUR grundlegend umgebaut und renoviert.
Es wird davon ausgegangen, dass eine derartige Renovierung im Durchschnitt alle 20 Jahre notwendig wird.
Daher wird für die jährlich notwendigen Arbeiten 1/20 dieses Betrages angesetzt.
- 6) Hausrat wurde vor dem Erstbezug für 2.911 EUR erworben. Es wird davon ausgegangen, dass dieser alle 5 Jahre zu ersetzen ist. Daher wird jährlich 1/5 des Betrages für Neuanschaffungen angesetzt.
- 7) 0,25 Std wöchentlich

Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte

I. Objektbeschreibung

Gebäude: Riedernstraße 15, Wohnung 1, EG

Anzahl der Wohnungen: 1

Wohnflächen und Soll-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		max. Personen	Soll-Fläche m ² je Person
Wohnung 1	115,97	m ²	8	14,50
Gesamt	115,97	m²	8	14,50

Wohnflächen und IST-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		IST- Belegung Personen	IST-Fläche m ² je Person
Wohnung 1	115,97	m ²	8	14,50
Gesamt	115,97	m²	8	14,50

II. Kalkulationsgrundlagen

A. Ansatzfähige Kosten

monatlich

jährlich

1. Gemeindeeigenes Gebäude

Abschreibung

Verzinsung Anlagekapital

Summe

- €

←

- €

Kaltmiete je m²:

- €

2. Gemietetes Objekt

Mietleistung an Dritte

600,00 €

→

7.200,00 €

Kaltmiete je m²:

5,17 €

3. Ausstattung

Abschreibung

Verzinsung Anlagekapital

Summe

- €

←

- €

4. Laufende Unterhaltungskosten

Gebäude:

985,75 € siehe 5)

Ausstattung:

576,00 € siehe 6)

Hausmeister und Bauhof:

123,00 € siehe 7)

Verwaltungskosten:

Summe

140,40 €

←

1.684,75 €

5. Nebenkosten der Unterkunft

Heizung:	1.738,99 €	siehe 1)
Strom:	1.774,06 €	siehe 2)
Wasser-/Abwassergebühren:	1.015,84 €	siehe 3)
Abfallgebühren:	322,30 €	siehe 4)
Reinigung:		
Versicherungen:	394,43 €	siehe 8)
Grundsteuer:	174,02 €	siehe 8)
Objektschutz:		
Sonstiges:		
Summe :	451,64 €	← 5.419,63 €

Summe der monatlichen

ansatzfähigen Kosten:

Unterkunft mit Nebenkosten 1.192,04 €

B. Verteilungsmaßstab

Personenbezogener Einheitsgebührensatz (€ je Person) für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten getrennt nach Objekt:

C. Kalkulation der Gebührensätze

Kosten pro Monat bei maximaler Belegung:

1.192,04 € : 8 = 149,00 pro Person und Monat

Kosten pro Monat bei 90% Belegung:

1.192,04 € : 7 = 170,29 pro Person und Monat

Kosten pro Monat bei IST-Belegung:

1.192,04 € : 8 = 149,00 pro Person und Monat

Az.: 103.53, 108.50

Rielasingen-Worblingen, den 06.04.2018

Manuth

Rechnungsamt

Fußnoten:

- 1) Erdgasheizung mit Warmwasserbereitung; Die Techem GmbH nennt als Durchschnitt 200 kWh/qm ohne Warmwasserversorgung bei Baujahren vor 1977. Für die 115,97 qm Wohnung ergibt sich daraus ein Jahresverbrauch von 31.194 kWh.
- 2) Laut BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft beträgt der Stromverbrauch ohne elektrischer Warmwasserbereitung nach Haushaltsgrößen pro Jahr: 5 und mehr Personenhaushalt 4.700 kWh. Für die darüber hinausgehenden Wohnplätze wird ein zusätzlicher Verbrauch von 1.000 kWh pro Jahr angenommen.
- 3) 179 qm versiegelte Fläche hälftig; durchschnittlicher Wasserverbrauch von Haushalten und Kleingewerbe in Baden-Württemberg lt. Stat. Bundesamt 42,49 cbm pro Jahr und Person; Verbrauchsgebühren 2018
- 4) Grundgebühr 2 Wohnungen hälftig; 240 l Restmüll; 2 x 120 l Biomüll
- 5) Die Gemeinde ist zu Schönheitsreparaturen verpflichtet. Nach der Zweiten Berechnungsverordnung dürfen diese höchstens 8,50 EUR je qm Wohnfläche betragen. Dieser Wert wird herangezogen.
- 6) Die Gemeinde ist laut Mietvertrag zu kleineren Instandhaltungen verpflichtet. Maximal 8% der Jahresgrundmiete. Dieser Maximalbetrag wird herangezogen.
- 7) 3 Std jährlich
- 8) Grundsteuer nach Personen

Kalkulation der Gebührensätze für Obdachlosen- bzw. Flüchtlingsunterkünfte

I. Objektbeschreibung

Gebäude: Riedernstraße 26

Anzahl der Wohnungen: 3

Wohnflächen und Soll-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		max. Personen	Soll-Fläche m ² je Person
Wohnung EG	112,37	m ²	9	12,49
Wohnung OG	128,15	m ²	11	11,65
Wohnung DG	109,57	m ²	8	13,70
Gesamt	350,09	m²	28	12,50

Wohnflächen und IST-Belegungsmöglichkeit:

	Fläche		IST- Belegung Personen	IST-Fläche m ² je Person
Wohnung EG	112,37	m ²	5	22,47
Wohnung OG	128,15	m ²	0	#DIV/0!
Wohnung DG	109,57	m ²	5	21,91
Gesamt	350,09	m²	10	35,01

II. Kalkulationsgrundlagen

kalk. Zinssatz

3,49%

A. Ansatzfähige Kosten

monatlich

jährlich

1. Gemeindeeigenes Gebäude
Abschreibung

5.496,00 € siehe 1)

Verzinsung Anlagekapital

4.854,36 €

Kaltniete je m²:
2,46 €

Summe

862,53 €

←

10.350,36 €

2. Gemietetes Objekt

Mietleistung an Dritte

→

- €

Kaltniete je m²:
- €

3. Ausstattung

Abschreibung

382,00 €

Verzinsung Anlagekapital

89,93 €

Summe

39,33 €

←

471,93 €

4. Laufende Unterhaltungskosten

Gebäude:

4.313,10 € siehe 6)

Ausstattung:

1.431,80 € siehe 7)

Hausmeister und Bauhof:

6.396,00 € siehe 8)

Verwaltungskosten:

Summe

1.011,74 €

←

12.140,90 €

5. Nebenkosten der Unterkunft

Heizung:	5.158,65 €	siehe 2)
Strom:	8.982,13 €	siehe 3)
Wasser-/Abwassergebühren:	3.615,80 €	siehe 4)
Abfallgebühren	1.999,68 €	siehe 5)
Reinigung:		
Versicherungen:	424,21 €	
Grundsteuer:	943,54 €	
Objektschutz:		
Sonstiges:		
Summe :	1.760,33 €	← 21.124,01 €

**Summe der monatlichen
ansatzfähigen Kosten:
Unterkunft mit Nebenkosten 3.673,93 €**

B. Verteilungsmaßstab

Personenbezogener Einheitsgebührensatz (€ je Person) für alle (eigene oder gemietete) Unterkünfte einschließlich der Nebenkosten getrennt nach Objekt:

C. Kalkulation der Gebührensätze

Kosten pro Monat bei maximaler Belegung:

3.673,93 € : 28 = 131,21 pro Person
und Monat

Kosten pro Monat bei 90% Belegung:

3.673,93 € : 25 = 146,95 pro Person
und Monat

Kosten pro Monat bei IST-Belegung:

3.673,93 € : 10 = 367,39 pro Person
und Monat

Az. 103.53, 108.50

Rielasingen-Worblingen, den 05.04.2018

Manuth
Rechnungsamt

Fußnoten:

- 1) Verkürzung der Restnutzungsdauer des Gebäudes in Absprache mit dem Bauamt. Restnutzungsdauer 20 Jahre
- 2) Heizölverbrauch lt. Energiegutachten (Okt 2014) 7.789 l pro Jahr; Annahme 8.500 l
- 3) mit Warmwasserbereitung; Laut BDEW Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft beträgt der Stromverbrauch mit elektrischer Warmwasserbereitung nach Haushaltsgrößen pro Jahr:
5 Personenhaushalt 7.150 kWh. Für die darüber hinausgehenden Wohnplätze wird ein zusätzlicher Verbrauch von 1.400 kWh pro Jahr angenommen.
Das ergibt einen erwarteten Jahresverbrauch von 39.650 kWh.
- 4) 588 qm versiegelte Fläche; durchschnittlicher Wasserverbrauch von Haushalten und Kleingewerbe in Baden-Württemberg lt. Stat. Bundesamt 42,49 cbm pro Jahr und Person; Verbrauchsgebühren 2018
- 5) Grundgebühr 4 Wohnungen; 4 x 1,1 cbm Restmüll; 1 x 240 l Biomüll
- 6) Das Gebäude wurde vor der Erstbelegung für 86.262 EUR grundlegend umgebaut und renoviert.
Es wird davon ausgegangen, dass eine derartige Renovierung im Durchschnitt alle 20 Jahre notwendig wird.
Daher wird für die jährlich notwendigen Arbeiten 1/20 dieses Betrages angesetzt.
- 7) Hausrat wurde vor dem Erstbezug für 7.159 EUR erworben. Es wird davon ausgegangen, dass dieser alle 5 Jahre zu ersetzen ist. Daher wird jährlich 1/5 des Betrages für Neuanschaffungen angesetzt.
- 8) 3 Std wöchentlich