

2020/421

öffentlich

LEONBERG

Dezernat II
Abteilung Finanzen

Ordnungsamt
Gebäudemanagement

Bezugsvorlagen:
2020/085-001

Beratungsfolge	Ö / N
Finanz- und Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	Ö
Gemeinderat (Entscheidung)	Ö

Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften -Aktualisierung-

Beschlussvorschlag

1. Die Gebührenkalkulation (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen und beschlossen.
2. Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 und §§ 2, 13 und 14 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) vom 17.03.2005, jeweils in der derzeit gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Leonberg in seiner Sitzung am 02.02.2021 folgende Änderung der Satzung über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften beschlossen:

§ 1: Das Gebührenverzeichnis (Anlage zu § 15 Abs. 2) erhält folgende Fassung:

Gebührenverzeichnis (Anlage zu § 15 Abs. 2)

	Eigentum Stadt Leonberg	EUR/Monat
1.	Bismarckstr. 3/1	
1.1	Unterkunft pro m ²	6,82
1.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,85
1.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
2.	Breslauer Str. 44	
2.1	Unterkunft pro m ²	5,69
2.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	5,22
2.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
3.	Daimlerstr. 12	
3.1	Unterkunft pro m ²	4,53
3.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,06
3.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ³	0,98
4.	Gleiwitzer Str. 11	
4.1	Unterkunft pro m ²	8,62
4.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,43
4.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98

Eigentum Stadt Leonberg		EUR/Monat
5.	Hans-Sachs-Str. 6	
5.1	Unterkunft pro m ²	8,30
5.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,17
5.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
6.	Hauptstr. 75	
6.1	Unterkunft pro m ²	7,89
6.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,41
6.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
7.	Hirschlander Str. 57 + 59	
7.1	Unterkunft pro m ²	9,36
7.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,94
7.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
8.	In der Au 10/1 + 10/2	
8.1	Unterkunft pro m ²	7,57
8.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,17
8.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
9.	Künzenstr. 13	
9.1	Unterkunft pro m ²	4,15
9.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	7,38
9.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
10.	Lohlenbachtäle 7/1 – 7/4 (7/1 + 7/2 + 7/3)	
10.1	Unterkunft pro m ²	4,94
10.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,34
10.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
11.	Lohlenbachtäle 12 (Gemeinschaftsunterkunft)	
11.1	Unterkunft pro m ²	10,96
11.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	6,72
11.3	entfällt	
12.	Obere Torstr. 7	
12.1	Unterkunft pro m ²	6,69
12.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,43
12.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
13.	Riedstr. 9 + 11	
13.1	Unterkunft pro m ²	8,05
13.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,79
13.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
14.	Robert-Bosch-Str. 8	
14.1	Unterkunft pro m ²	5,04
14.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,73
14.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
15.	Rötestr. 17	
15.1	Unterkunft pro m ²	6,74
15.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,89
15.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98

Eigentum Stadt Leonberg		EUR/Monat
16.	Rutesheimer Str. 16 (Gemeinschaftsunterkunft)	
16.1	Unterkunft pro m ²	4,62
16.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	7,39
16.3	entfällt	
17.	Strohgäustr. 14	
18.1	Unterkunft pro m ²	8,34
18.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	2,26
18.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
Angemietete Unterkünfte		EUR/Monat
18.	Böblinger Str. 9 (Gemeinschaftsunterkunft)	
19.1	Unterkunft pro m ²	13,69
19.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	6,67
19.3	entfällt	
19.	Carl-Zeiss-Str. 12	
20.1	Unterkunft pro m ²	9,82
20.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,01
20.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
20.	Heinrich-Heine-Str. 5 (Gemeinschaftsunterkunft)	
21.1	Unterkunft pro m ²	10,33
21.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,22
21.3	entfällt	
21.	In den Ziegelwiesen 38/1 (1 Wohnung)	
22.1	Unterkunft pro m ²	8,76
22.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,95
22.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
22.	Leonberger Str. 14 – 16 (Gemeinschaftsunterkunft)	
23.1	Unterkunft pro m ²	12,14
23.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,06
23.3	entfällt	
23.	Lilienstr. 9 (Gemeinschaftsunterkunft)	
24.1	Unterkunft pro m ²	7,56
24.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,29
24.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
24.	Rutesheimer Str. 15 (3 Wohnungen)	
25.1	Unterkunft pro m ²	8,63
25.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	3,49
25.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
25.	Truchsessenstr. 17	
26.1	Unterkunft pro m ²	8,61
26.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	1,18
26.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98

	Angemietete Unterkünfte	EUR/Monat
26.	Untere Burghalde 84	
27.1	Unterkunft pro m ²	9,00
27.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,34
27.3	WG-Pauschale (Strom) pro m ²	0,98
27.	Wacholderweg 22 (Gemeinschaftsunterkunft)	
28.1	Unterkunft pro m ²	9,27
28.2	Betriebskostenpauschale pro m ²	4,78
28.3	entfällt	

§ 2: Inkrafttreten

Diese Satzung einschließlich Gebührenverzeichnis tritt am 01.08.2021 in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Kontierung	Jahr	Haushalts-pla- nentwurf 2021	Finanzbedarf	Bemerkung
Kostenstellen 31400001 und 31400002 Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte Sachkonto 33210000 Benutzungsgebühren und ähnl. Entgelte	2021 ff.	1.585.000 EUR	1.600.000 EUR	Gebührenanpassung ab 01.08.2021 Die Erhöhung der im Haushaltsplanentwurf 2021 veranschlagten Erträge erfolgt über die Änderungsliste.

1. Ziel der Maßnahme

Ziel der Maßnahme ist ein an den tatsächlichen Kosten und am gültigen Mietspiegel orientierter Gebührenmaßstab.

2. Sachverhalt mit der Stellungnahme der Verwaltung

Die letzte Satzungsaktualisierung wurde mit Vorlage 2020/085-001 am 07.07.2020 durch den Gemeinderat beschlossen. In der Sitzung wurde außerdem beschlossen, die Satzung nach Fertigstellung und Bekanntmachung des neuen Leonberger Mietspiegels nochmals zu aktualisieren. Es erfolgt keine weitere Neukalkulation. Basis für die festzusetzenden Gebühren bilden die in der oben genannten Vorlage tatsächlich ermittelten Gebührenobergrenzen und die im Mietspiegel ermittelten Vergleichsmieten.

Der ursprünglich verwendete Mietspiegel war der für Leonberg gültige Mietspiegel aus dem Jahr 2017. Dieser wurde noch in Anlehnung an den Mietspiegel Fellbach, einer Stadt mit einem vergleichbaren Mietniveau wie in Leonberg, erstellt. Inzwischen hat die Stadt Fellbach einen eigenen qualifizierten Mietspiegel erstellt (herausgegeben 2019), der die örtlichen Besonderheiten in Leonberg nicht ausreichend widerspiegelt und somit nicht mehr übertragbar ist.

Der einfache Leonberger Mietspiegel 2020 wurde am 19.11.2020 vom Gemeinderat mit der Vorlage 2020/361 anerkannt. Seit dem 01.12.2020 ist der neue Mietspiegel in Kraft.

Die Satzungsregelungen haben sich bewährt und bleiben unverändert.

Das im Besitz der Stadt Leonberg befindliche Gebäude Seestr. 2 ist im Zuge des Stadtbbaus zum Abriss vorgesehen und wird daher nicht mehr aufgeführt.

3. Gebührenkalkulation

Die Benutzungsgebühren für Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte sind nach den Bestimmungen des § 14 Kommunalabgabengesetz zu bemessen. Der Kostendeckungsgrundsatz schreibt vor, die Gebühren so festzusetzen, dass das Gebührenaufkommen die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen anrechenbaren Kosten nicht übersteigt (Gebühreobergrenze). Der Kostendeckungsgrundsatz verbietet damit die Festsetzung einer Benutzungsgebühr, die über der Gebühreobergrenze liegt. Die anzurechnenden Mietspiegelwerte bilden eine zusätzliche Gebühreobergrenze. Es besteht keine Verpflichtung, kostendeckende Gebühren zu erheben.

Zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete von Wohnraum und der nach § 14 KAG zu ermittelnden Benutzungsgebühr besteht kein unmittelbarer Zusammenhang, gleichwohl kann die ortsübliche Miete bei der Bemessung nicht außer Acht gelassen werden. Es ist deshalb erforderlich, für jede einzelne Unterkunft unter Wahrung des Kostendeckungsgrundsatzes eine Gebühreobergrenze zu ermitteln. Diese weicht mitunter deutlich von der Vergleichsmiete ab. Einige Unterkünfte liegen außerhalb von Mietspiegelzonen. Der Mietspiegel ist in diesen Fällen grundsätzlich nicht anwendbar.

Bei der Gebührenfestsetzung sind zudem das Äquivalenzprinzip und der Gleichheitsgrundsatz zu beachten. Ein Verstoß würde dann vorliegen, wenn für die Unterkünfte eine Gebühr erhoben würde, welche nicht im Verhältnis zur Miete für eine vergleichbare Mietwohnung stünde. Die Gebührenfestsetzung muss unterschiedliche Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale berücksichtigen. Die vorliegende Gebührenkalkulation trägt dem Äquivalenzprinzip Rechnung.

Die im Eigentum der Stadt Leonberg befindliche Unterkunft Lohlenbachtäle 12 liegt außerhalb einer Mietspiegelzone. Der kalkulierte Gebührensatz liegt aufgrund des hohen jährlichen Abschreibungsaufwands (Nutzungsdauer wurde auf 10 Jahre angesetzt) allerdings wesentlich über dem von vergleichbaren Objekten. Der kalkulierte Gebührensatz ist damit unverhältnismäßig hoch. Für dieses Objekt wird daher ausnahmsweise die entsprechende Basismiete laut Mietspiegel angesetzt.

Beim angemieteten Objekt Heinrich-Heine-Str. 5 handelt es sich um vermietete Zimmer ohne baulich getrennten und abschließbaren Zugang. Der Mietspiegel ist hier nicht anwendbar. Die Gebühren werden in Höhe der tatsächlichen Mietaufwendungen angesetzt.

Für die ebenfalls angemietete Unterkunft Lilienstr. 9 ist die Höhe der Gebühren analog der Kaltmiete unverhältnismäßig. Für dieses Objekt wird daher ebenfalls ausnahmsweise die entsprechende Basismiete laut Mietspiegel angesetzt.

Die angemieteten Objekte Leonberger Str. 14-16 sowie Wacholderweg 22 haben Wohnheimcharakter. Hier werden weiterhin die jeweiligen tatsächlichen Mietaufwendungen angesetzt.

Die gebührenfähigen Kosten und der Abgleich mit dem für Leonberg gültigen Mietspiegel sind für jede Unterkunft in **Anlage 1** aufgeführt.

Der Beschlussvorschlag führt ab dem Jahr 2021 jährlich zu Erträgen in Höhe von voraussichtlich 1.600.000 EUR. Im Vergleich zum Haushaltsplanentwurf 2021 ergibt sich eine Erhöhung um rd. 15.000 EUR jährlich, welche über die Änderungsliste zum Haushaltsplanentwurf 2021 berücksichtigt wird.

Anlage/n

- 1 Gebührenermittlung-Stand 11.01.2021 (öffentlich)