

Kalkulation der Benutzungsgebühr für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte

Kalkulationszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2020

1. Bergstraße 30
2. Bergstraße 32
3. Hauptstraße 50
4. Marktstraße 50
5. Marktstraße 52
6. Kirchsteigweg 5
7. Lindenstraße 3

Vorbemerkung:

In der Gemeinde werden die folgenden Gebäude als Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkunft in Form einer öffentlichen Einrichtung geführt:

I. Berechnung der kalkulatorischen Kosten und der Mietkosten

Die kalkulatorische Verzinsung erfolgt nach der Durchschnittswertmethode. Der Grundstückswert sowie die vorhandene Bausubstanz werden im Verhältnis der Wohnflächen aufgeteilt. Die Abschreibung erfolgt nach einer für jedes Gebäude individuell festgelegte Restnutzungsdauer.

Bezeichnung	Gebäude							Gesamtsummen
	Bergstraße 30	Bergstraße 32	Hauptstraße 50	Marktstraße 50	Marktstraße 52	Kirchsteigweg 5	Lindenstraße 3	
Die Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft hat eine Wohnfläche von:	40,06 m²	40,06 m²	130,69 m²	127,27 m²	144,53 m²	131,00 m²	83,67 m²	697,28 m²
Das gesamte Gebäude hat eine Wohnfläche von qm:	40,06 m²	40,06 m²	130,69 m²	127,27 m²	228,73 m²	131,00 m²	240,00 m²	937,81 m²
Von der Gesamtwohnfläche entfallen auf die Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %	63,19 %	100,00 %	34,86 %	74,35 %
Grund und Boden gesamt			44.820,00 €	26.357,00 €	17.501,00 €	16.277,00 €	28.042,00 €	132.997,00 €
Grund und Boden Anteil Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft			44.820,00 €	26.357,00 €	11.058,88 €	16.277,00 €	9.775,44 €	108.288,32 €
Gebäudewert gesamt			24.180,00 €	43.000,00 €	65.499,00 €	51.016,00 €	61.958,00 €	245.653,00 €
Gebäudewert Anteil Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft			24.180,00 €	43.000,00 €	41.388,82 €	51.016,00 €	21.598,56 €	181.183,38 €
Jährliche AfA in %			10,00 %	6,67 %	5,00 %	6,67 %	4,55	4,55
Jährliche AfA in Euro			2.418,00 €	2.866,81 €	2.069,44 €	3.401,24 €	982,73 €	11.738,22 €
Langjähriger durchschnittlicher kalkulatorischer Zins	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %	4,50 %
Jährlicher kalkulatorischer Zins v. (anteiligen) Grund und Boden	2.016,90 €	1.186,07 €	1.186,07 €	497,65 €	497,65 €	732,47 €	439,89 €	4.872,98 €
Jährlicher kalkulatorischer Zins v. (anteiligen) Gebäudewert (Durchschnittswertmethode)	544,05 €	967,50 €	967,50 €	931,25 €	931,25 €	1.147,86 €	485,97 €	4.076,63 €
Kaltmiete pro Monat	204,00 €	204,00 €						408,00 €
Kaltmiete pro Jahr	2.448,00 €	2.448,00 €						4.896,00 €
Jährliche kalkulatorische Kosten bzw. Jahreskaltmiete	2.448,00 €	2.448,00 €	4.978,95 €	5.020,38 €	3.498,34 €	5.281,57 €	1.908,59 €	25.583,83 €
II. Berechnung der Kaltmiete								
Wohnfläche der Flüchtlings- und Obdachlosenunterkunft	40,06 m²	40,06 m²	130,69 m²	127,27 m²	144,53 m²	131,00 m²	83,67 m²	697,28 m²
Jährliche Kaltmiete pro qm Wohnfläche	61,11 €/m²	61,11 €/m²	38,10 €/m²	39,45 €/m²	24,20 €/m²	40,32 €/m²	22,81 €/m²	36,69 €/m²
Monatliche Kaltmiete pro qm Wohnfläche	5,09 €/m²	5,09 €/m²	3,18 €/m²	3,29 €/m²	2,02 €/m²	3,36 €/m²	1,90 €/m²	3,06 €/m²
II. Betriebskosten (durchschnittliche Betriebskosten pro Jahr)								
Gebäudeunterhaltung/Instandhaltung	100,00 €	100,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	2.000,00 €	1.500,00 €	9.700,00 €
Wasser/Abwasser	180,00 €	180,00 €	704,06 €	753,99 €	503,12 €	500,00 €	594,61 €	3.415,78 €
Heizung	56,00 €	56,00 €	4.400,00 €	Nachtspeicherheiz.	108,00 €	108,00 €	970,00 €	9.882,00 €
Müllabfuhr	108,00 €	108,00 €	169,20 €	648,00 €	108,00 €	169,20 €	169,20 €	1.479,60 €
Versicherungen	0,00 €	0,00 €	606,70 €	231,10 €	131,30 €	506,52 €	279,34 €	1.754,96 €
Strom	660,00 €	2.600,00 €	2.000,00 €	4.200,00 €	4.200,00 €	2.000,00 €	1.200,00 €	16.860,00 €
Grundsteuer	0,00 €	0,00 €	181,44 €	75,85 €	128,42 €	142,84 €	80,78 €	609,33 €
Bauhofaufwand	150,00 €	150,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	500,00 €	200,00 €	2.500,00 €
Verwaltungskosten	228,00 €	228,00 €	456,00 €	456,00 €	456,00 €	456,00 €	456,00 €	2.736,00 €
Summe Betriebs- und Verwaltungskosten	1.482,00 €	3.422,00 €	11.017,40 €	8.864,94 €	8.026,84 €	10.674,56 €	5.449,93 €	48.937,67 €
Angenommene allgemeine Kostensteigerung im Kalkulationszeitraum	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %	8,00 %
Jährliche Betriebskosten incl. erwartete Kostensteigerung	1.541,28 €	3.558,88 €	11.458,10 €	9.219,54 €	8.347,91 €	11.101,54 €	5.667,93 €	50.895,18 €
Monatliche Betriebskosten incl. erwartete Kostensteigerung	128,44 €	296,57 €	954,84 €	768,30 €	695,66 €	925,13 €	472,33 €	4.241,27 €
Monatliche Betriebskosten incl. erwartete Kostensteigerung pro qm Wohnfläche	3,21 €	7,40 €	7,31 €	6,04 €	4,81 €	7,06 €	5,65 €	6,08 €
III. Umlegungsfähige Kosten (I. + II.)	3.989,28 €	6.006,88 €	16.437,05 €	14.239,92 €	11.846,25 €	16.383,11 €	7.576,52 €	76.479,01 €
IV. Kalkulation des Gebührensatzes								
Umlegungsfähige Gesamtkosten lt. III	3.989,28 €	6.006,88 €	16.437,05 €	14.239,92 €	11.846,25 €	16.383,11 €	7.576,52 €	76.479,01 €
Wohnfläche	40,06 m²	40,06 m²	130,69 m²	127,27 m²	144,53 m²	131,00 m²	83,67 m²	697,28 m²
Jährliche Gesamtkosten pro qm Wohnfläche	99,58 €/m²	149,95 €/m²	125,77 €/m²	111,89 €/m²	81,96 €/m²	125,06 €/m²	90,55 €/m²	109,68 €/m²
Monatliche Gesamtkosten pro qm Wohnfläche	8,30 €/m²	12,50 €/m²	10,48 €/m²	9,32 €/m²	6,83 €/m²	10,42 €/m²	7,55 €/m²	9,14 €/m²