

Stadt Barsinghausen

**Unterkunft zur Unterbringung von
Obdachlosen Föhrenweg 10**

Gebührenkalkulation für den Kalkulationszeitraum: 01.06.2016 bis 2018

11.7.2016

Inhalt

Ermittlung des Gebührensatzes für die Benutzung der Unterkunft Föhrenweg 10	1
Gebührenkalkulation für die Benutzung der Unterkunft Föhrenweg 10	2
1) Gesetzliche Grundlagen der Gebührenkalkulation.....	3
2) Allgemeines zur Gebührenkalkulation	3
2.1) Vorgehen der Gebührenkalkulation	3
2.2) Leistungs- und Kalkulationszeitraum	3
2.3) Kostenüberdeckungen und Kostenunterdeckungen	4
3) Ermittlung der gebührenfähigen Kosten	4
3.1) Personalkosten	4
3.2) Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	4
3.2.1) Allgemeine Unterhaltungskosten	5
3.2.2) Bewirtschaftungskosten	5
3.3) Kalkulatorische Kosten.....	5
3.3.1) Kalkulatorische Abschreibungen	5
3.3.2) Kalkulatorische Zinsen	6
3.4) Gemeinkosten	6
4) Ermittlung der jährlichen Gesamtkosten	6
5) Grundlagen für die Ermittlung eines Gebührensatzes.....	7

Quellenverzeichnis

Anlagen

- Anlage 1: Allgemeine Objektdaten zu der Unterkunft
- Anlage 2: Ermittlung der Personalkosten
- Anlage 3: Ermittlung der Unterhaltungskosten
- Anlage 4: Ermittlung der Bewirtschaftungskosten
- Anlage 5.1: Ermittlung der kalkulatorischen Kosten
- Anlage 5.2: Ermittlung der Buchwerte des Anlagevermögens
- Anlage 6: Ermittlung der Gemeinkosten

Ermittlung des Gebührensatzes für die Benutzung der Unterkunft im Föhrenweg 10 der Stadt Barsinghausen für den Zeitraum 01.06.2016 bis 2018

Deckungsbedarf 2016	16.335,25 €
Deckungsbedarf 2017	28.226,60 €
Deckungsbedarf 2018	28.547,38 €

dividiert durch die Anzahl der im Durchschnitt belegten Plätze

voraussichtliche Belegungszahl 2016	13
voraussichtliche Belegungszahl 2017	13
voraussichtliche Belegungszahl 2018	13

dividiert durch

7 Monate in 2016
12 Monate in 2017, 2018

ergibt einen monatlichen Deckungsbedarf pro Platz in Höhe von:

monatl. Deckungsbedarf pro Platz 2016	179,51 €
monatl. Deckungsbedarf pro Platz 2017	180,94 €
monatl. Deckungsbedarf pro Platz 2018	183,00 €

Durch Bildung eines Durchschnitts der monatl.

**Deckungsbedarfe ergibt sich ein kostendeckender
Gebührensatz von:**

181,15 € pro Monat pro Platz

vorgeschlagener Gebührensatz:

181,00 €

Gebührenkalkulation für die Benutzung der Unterkunft im Föhrenweg 10

	2016 ¹	2017	2018
Personalaufwendungen	1.098,67 €	1.921,11 €	1.959,53 €
Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen			
Allgemeine Unterhaltungskosten	1.769,75 €	3.094,53 €	3.156,42 €
Bewirtschaftungskosten			
_Stromkosten	3.346,00 €	5.850,72 €	5.967,73 €
_Heizkosten	758,33 €	1.326,00 €	1.352,52 €
_Wasserkosten	1.263,90 €	2.210,01 €	2.254,21 €
_Gebäudeversicherung	223,27 €	390,39 €	398,20 €
_Grundsteuer	338,10 €	579,60 €	579,60 €
_Abfallbeseitigung	858,69 €	1.472,04 €	1.472,04 €
_Winterdienst	48,69 €	15,00 €	15,00 €
_Straßenreinigung	39,90 €	35,00 €	35,00 €
Zwischensumme	8.646,62 €	14.973,30 €	15.230,73 €
Kalkulatorische Kosten			
AfA			
_Gebäude	1.239,97 €	2.167,82 €	2.210,83 €
Zinsen			
_Grundstück	2.625,23 €	4.455,23 €	4.407,41 €
_Gebäude	282,09 €	437,94 €	382,27 €
Zwischensumme	4.147,29 €	7.061,00 €	7.000,50 €
Gemeinkosten	2.442,68 €	4.271,19 €	4.356,62 €
Gesamtkosten/Deckungsbedarf pro Jahr	16.335,25 €	28.226,60 €	28.547,38 €
Deckungsbedarf gesamt pro Monat	2.333,61 €	2.352,22 €	2.378,95 €
Anzahl Plätze	13	13	13
Gesamtkosten/Deckungsbedarf pro Platz pro Jahr	1.256,56 €	2.171,28 €	2.195,95 €
Gesamtkosten/Deckungsbedarf pro Platz pro Monat	179,51 €	180,94 €	183,00 €
Gesamtkosten/Deckungsbedarf pro Platz pro Tag	5,90 €	5,95 €	6,02 €

Kosten/Deckungsbedarf pro Platz pro Monat i.D. 181,15 €
Tagessatz i.D. 5,96 €

¹ Die Kosten wurden aufgrund des Beginns der Nutzung als Obdachlosenunterkunft für das Jahr 2016 anteilig ab 01.06.2016 errechnet

1) Gesetzliche Grundlagen der Gebührenkalkulation

Auf Grundlage der §§ 1 Abs. 1, 5 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) ist die Stadt Barsinghausen berechtigt, Benutzungsgebühren als Gegenleistung für die Inanspruchnahme ihrer öffentlichen Einrichtungen zu erheben.

Die städtische Unterkunft zur Unterbringung von Obdachlosen im Föhrenweg 10 ist als öffentliche Einrichtung der Stadt Barsinghausen i. S. d. § 30 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) gewidmet, sodass eine Erhebung von Benutzungsgebühren nach Maßgabe des NKAG möglich ist.

Gemäß § 2 Abs. 1 S. 1, 2 NKAG sind diese Benutzungsgebühren auf der Grundlage einer Satzung zu erheben, die unter anderem den Kreis der Gebührenschnldner, den Gebührentatbestand, den Maßstab und den Gebührensatz enthalten muss. Dabei ist das Kostenüberschreitungsverbot nach § 5 Abs. 1 S. 2 NKAG zu beachten. Die Ermittlung der Kosten der Einrichtungen und damit des maximalen Gebührensatzes ist nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen, also in Form einer Kosten- und Leistungsrechnung durchzuführen.

2) Allgemeines zur Gebührenkalkulation

Im Rahmen der Gebührenkalkulation erfolgt die Ermittlung eines kostendeckenden Gebührensatzes, indem die innerhalb einer Rechnungsperiode entstehenden Kosten der Unterkunft ermittelt und durch die Summe der maßgeblichen Leistungseinheiten dividiert werden. Leistungseinheit ist im vorliegenden Fall gemäß § 3 der Satzung und Gebührensatzung für die Benutzung der Obdachlosenunterkünfte der Stadt Barsinghausen ein Platz in der Unterkunft für einen Monat.

2.1) Vorgehen der Gebührenkalkulation

Die Kostenermittlung erfolgt nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen (§ 5 Abs. 2 S. 1 NKAG), das heißt, es wird nur der Werteverzehr von Gütern und Dienstleistungen berücksichtigt, der durch die jeweilige Leistungserstellung in einem bestimmten Leistungszeitraum bedingt ist. Damit sind Kosten, die nicht der konkreten Leistungserstellung zuzurechnen sind, aus der Kostenrechnung auszuschließen.

Die Summe der umlagefähigen Kosten ergibt den Bedarf der Unterkunft, der über die Benutzungsgebühren zu decken ist. Durch Division dieses Deckungsbedarfs durch die Anzahl der voraussichtlich belegten Plätze lässt sich der jährliche Deckungsbedarf und durch Division dieses Ergebnisses durch die Anzahl der Monate, in denen die Unterkunft genutzt wird, lässt sich der monatliche Deckungsbedarf ermitteln. Der Durchschnitt der monatlichen Deckungsbedarfe ergibt den kostendeckenden Gebührensatz.

2.2) Leistungs- und Kalkulationszeitraum

Als Leistungszeitraum gilt nach § 5 Abs. 2 S. 2 NKAG der Kalkulationszeitraum, der drei Jahre nicht übersteigen soll. Die Obdachlosenunterkunft im Föhrenweg 10 wurde ab Juni 2016 zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt. Für die Gebührenermittlung für die Benutzung der Unterkunft wurde daher ein Kalkulationszeitraum vom 01.06.2016 bis einschließlich des Jahres 2018 gewählt.

2.3) Kostenüberdeckungen und Kostenunterdeckungen

Nach § 5 Abs. 2 S. 3 NKAG sind Kostenüberdeckungen aus vorangegangenen Kalkulationszeiträumen gebührenmindernd in die Gebührenkalkulation einzubeziehen. Kostenunterdeckungen sollen entsprechend gebührenerhöhend berücksichtigt werden. Aufgrund der erstmaligen Kalkulation der Benutzungsgebühren für die Unterkunft zur Unterbringung von Obdachlosen sind Über- oder Unterdeckungen nicht vorhanden.

3) Ermittlung der gebührenfähigen Kosten

Gebührenfähige Kosten sind nach § 5 Abs. 2 NKAG Personalkosten, Sachkosten, kalkulatorische Kosten und Gemeinkosten.

3.1) Personalkosten

Hier fließen zunächst die Personalkosten (siehe Anlage 2) im Rahmen der Unterbringung von Obdachlosen ein, die sich der Unterkunft im Föhrenweg 10 zuordnen lassen. Hierzu wurden aus der Division der ansatzfähigen Personalkosten durch den prognostizierten Bedarf an Wohneinheiten (Plätzen) jährliche umlagefähige Personalaufwendungen je Unterkunftsplatz ermittelt.

Als ansatzfähige Personalkosten gehen in diese Berechnung die Personalaufwendungen zu dem Anteil, zu dem sie für die Wahrnehmung von Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Unterbringung Obdachlosen entstehen, ein. Hierzu gehört Mitarbeiter/in 1, deren Tätigkeit zu einem Anteil von 2 % in der gehobenen Sachbearbeitung und Koordination der Unterbringung von Obdachlosen besteht. Mitarbeiter/in 2 leistet zu einem Anteil von 5 % seiner Arbeitszeit Sozialarbeit im Rahmen der Obdachlosenunterbringung. Schließlich ist Mitarbeiter/in 3 zu einem Anteil von 1 % für das Gebäudemanagement der Unterkünfte zur Obdachlosenunterbringung zuständig. In den Personalaufwendungen sind je Mitarbeiter/in auch die zugehörigen Arbeitsplatzsachkosten enthalten. Diese betragen nach den Empfehlungen der KGSt (vgl. KGSt-Bericht 16/2015, „Kosten eines Arbeitsplatzes 2015/2016“, S. 11 f.) für Nicht-Büroarbeitsplätze 10 % der Bruttopersonalkosten sowie für Büroarbeitsplätze pauschal 9.700 € für die jeweilige Stelle.

Die aufgrund der Leistungen dieses Personals anrechenbaren Aufwendungen sind auf die voraussichtliche Gesamtzahl der durch die Stadt unterzubringenden Obdachlosen aufzuteilen. Hier wurde aufgrund der voraussichtlichen Entwicklung -auch in Bezug auf Flüchtlinge und Asylbewerber, deren rechtlicher Status sich in den kommenden Monaten ändern wird und damit einhergehend vermehrt die Notwendigkeit der Unterbringung dieser Personen außerhalb der Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünfte bestehen wird- eine Anzahl von insgesamt 45 Obdachlosen angenommen.

Die so ermittelten jährlichen umlagefähigen Personalaufwendungen pro Platz, die sich der Unterkunft im Föhrenweg 10 zurechnen lassen, ergeben sich durch Multiplikation mit der Anzahl der Personen, die maximal in der Unterkunft im Föhrenweg 10 untergebracht werden können. Dabei wurde aufgrund sorgfältiger Schätzung voraussichtlicher Tarif- und Besoldungssteigerungen eine jährliche Steigerung der Personalkosten um 2 % einkalkuliert.

3.2) Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen

Unter den Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen sind hier die Kosten der allgemeinen Unterhaltung und Bewirtschaftung der Unterkunft, erfasst.

3.2.1) Allgemeine Unterhaltungskosten

Die allgemeinen Unterhaltungskosten setzen sich unter anderem aus den Kosten für Unterhaltung der baulichen Anlagen, des Grundstücks, der Heizungsanlage und des beweglichen Vermögens zusammen (siehe Anlage 3). Diese wurden anhand der durchschnittlichen Kosten je Quadratmeter Bruttogrundfläche der vergangenen Jahre 2014, 2015 und 2016 berechnet. Für die Unterkunft Föhrenweg 10 waren diese Durchschnittswerte auf eine Bruttogrundfläche von 268,82 m² aufzurechnen.

3.2.2) Bewirtschaftungskosten

Hier waren zunächst die jährlichen Stromkosten zu ermitteln (siehe Anlage 4). Diese wurden auf der Grundlage der monatlichen Abschlagszahlungen an den Energieversorger auf die jährlichen Stromkosten je Bewohner umgerechnet.

Ansatzfähige Heizkosten (siehe Anlage 4) sind die jährlichen Aufwendungen für Heizöl.

Die jährlichen Kosten für die Wasserversorgung (siehe Anlage 4) wurden mithilfe durchschnittlicher Verbrauchswerte und den derzeit nach Tarif der Stadtwerke Barsinghausen üblichen Preise ermittelt. Der Berechnung der Gebühren für die Abwasserbeseitigung sowie für das Niederschlagswasser liegen die entsprechenden Gebührensätze laut der Satzung der Stadtentwässerung Barsinghausen in der aktuell gültigen Fassung (Stand: 5. Änderung vom 08.12.2015), der jährliche Wasserverbrauch sowie die zur Gebührenermittlung maßgebliche Grundstücksfläche der Unterkunft im Föhrenweg 10 von 329 m² zugrunde.

Zu den Bewirtschaftungskosten (siehe Anlage 4) gehören zudem die jährlichen Prämien für die Gebäudeversicherung. Da zum Zeitpunkt der Kostenrechnung noch keine Prämie durch die Versicherung mitgeteilt wurde, ist hier die jährliche Versicherungsprämie der Vorbesitzer des Gebäudes zugrunde gelegt worden.

Die Kosten für Grundsteuer sind per Bescheid für das Steuerjahr 2016 bereits festgesetzt.

Berechnungsgrundlage für die Abfallbeseitigungskosten sind die Müllgebühren je Bewohner in der Unterkunft. Die Gebühren für den Winterdienst und die Straßenreinigung sind bereits per Bescheid der Stadt Barsinghausen für das Jahr 2016 festgesetzt. Hier ist aufgrund von hohen Gebührenüberschüssen aus Vorjahren von einer deutlichen Reduzierung der Gebühren in den Jahren 2017 und 2018 auszugehen.

Für die Jahre 2017 und 2018 wurden für die Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten - ausgenommen die Kosten für Grundsteuer, Abfallbeseitigung, Winterdienst und Straßenreinigung - jeweils Preisanstiege von 2 % eingerechnet.

3.3) Kalkulatorische Kosten

Als kalkulatorische Kosten sind nach § 5 Abs. 2 S. 4 NKAG auch Abschreibungen von Vermögensgegenständen, die zur Leistungserstellung genutzt werden, sowie kalkulatorische Zinsen auf das für diese Vermögensgegenstände verwendete Kapital anzusetzen (siehe Anlage 5.1).

3.3.1) Kalkulatorische Abschreibungen

Für die Unterbringung der Obdachlosen im Föhrenweg 10 wird als einziger Vermögensgegenstand das Gebäude mit einem Anschaffungswert von 20.843,08 EUR und einer Nutzungsdauer von 10 Jahren genutzt (siehe Anlage 5.2). Als Abschreibungsmethode wurde eine lineare Abschreibung vom Wiederbeschaffungszeitwert gewählt. Der Berechnung des Wiederbeschaffungszeitwerts wurde der durchschnittliche Preisanstieg für Gebäude laut der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten Preisindizes für Neubauten von Wohngebäuden aus den Jahren 2010 bis 2015 (vgl. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

2016, Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer; Jahre 2010 bis 2015 (Abruf; 18.01.2016 / 07:58 Uhr) zugrunde gelegt.

3.3.2) Kalkulatorische Zinsen

Zudem fallen sowohl für das Gebäude, als auch für das erworbene Grundstück (Anschaffungswert: 181.106,51 EUR) kalkulatorische Zinsen an. Um eine angemessene Verzinsung in die Kostenrechnung einzubeziehen, wurde ein kalkulatorischer Mischzinssatz zugrunde gelegt. Hierfür wurde zunächst die Eigen- und Fremdkapitalquote berechnet, indem der durchschnittliche Eigen- und Fremdfinanzierungsanteil an der Investitionstätigkeit der Stadt Barsinghausen in den vergangenen Jahren 2011 bis 2015 sowie der Planjahre 2016 bis 2018 ermittelt wurde. Ein durchschnittlicher Fremdkapitalzinssatz wurde anhand der Sollzinssätze auf das in den vergangenen Jahren 2006 bis 2015 aufgenommene Fremdkapital sowie der sorgfältig prognostizierten Zinssätze in Höhe von 1,6 % p. a. für 2016 bis 2018 ermittelt. Ebenso wurde ein durchschnittlicher Eigenkapitalzinssatz auf Grundlage der Habenzinssätze auf das in den vergangenen Jahren 2006 bis 2015 angelegte Eigenkapital und der prognostizierten Zinssätze von 0,1 % p. a. für 2016 bis 2018 errechnet. In den kalkulatorischen Mischzinssatz fließen diese durchschnittlichen Zinssätze anteilig entsprechend der Eigen- und Fremdkapitalquote ein.

Zur Berechnung der jährlichen Zinsbeträge für das Gebäude wurde dieser Mischzinssatz mit dem gemittelten Restwert des Gebäudes multipliziert (siehe Anlage 5.1).

In der gleichen Vorgehensweise wurden die jährlichen Zinskosten für die Finanzierung des Grundstücks ermittelt. Allerdings sind die Zinsen für das Grundstück jährlich auf den Anschaffungswert zu berechnen, da das Grundstück nicht abgeschrieben wird und somit nicht an Wert verliert.

3.4) Gemeinkosten

Für die Gebührenkalkulation waren gemäß § 5 Abs. 2 S. 4 NKAG auch diejenigen Aufwendungen zu ermitteln, die als Gemeinkosten anteilig der Unterbringung in und Bereitstellung der Unterkunft im Föhrenweg 10 zuzurechnen sind. Hierzu gehören Aufwendungen, die durch Leistungen der Verwaltungsleitung, der Entscheidungsgremien und der Querschnittsämter im Bereich der Unterbringung von Obdachlosen entstehen (siehe Anlage 6). In den Jahren 2016 bis 2018 werden voraussichtlich 1 % der nicht durch Erträge gedeckten Aufwendungen der Querschnittsämter Gremienbetreuung und Verwaltungsleitung sowie Finanzverwaltung für die Aufgabenerfüllung der Unterbringung verwendet. Da im Rahmen der Personalkostenberechnung bereits Arbeitsplatzkosten gem. KGSt einbezogen wurden, sind hier keine Gemeinkosten für die EDV-Leistungen angesetzt worden. Als Berechnungsgrundlage dienen die im Haushaltsplan 2016 veranschlagten Erträge und Aufwendungen.

Dividiert durch die prognostizierte Anzahl an Obdachlosen ergibt sich ein jährlicher Gemeinkostenzuschlag je Person, der hochgerechnet auf die maximale Belegung der Unterkunft im Föhrenweg 10 die ansatzfähigen Gemeinkosten ergibt. Es wurde für die Jahre 2017 und 2018 ein sorgfältig geschätzter jährlicher Anstieg von 2 % aufgrund von allgemeinen Preisanstiegen sowie Tarif- und Besoldungssteigerungen eingerechnet.

4) Ermittlung der jährlichen Gesamtkosten

Nach der Feststellung, welche Kosten in welcher Höhe als ansatzfähig in die Gebührenkalkulation eingehen, ist eine Berechnung der jährlichen Gesamtkosten innerhalb des Kalkulationszeitraums – im vorliegenden Fall der Unterkunft im Föhrenweg 10 vom

01.06.2016 bis 2018 – erforderlich, um auf dieser Grundlage einen kostendeckenden Gebührensatz zu ermitteln.

Die Gesamtkosten der Unterkunft entsprechen der Summe der jährlichen Personalaufwendungen, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen und der kalkulatorischen Kosten sowie der Gemeinkosten.

Für den Zeitraum 01.06.2016 bis 31.12.2016 wurden die einzelnen ermittelten jährlichen Kosten jeweils anteilig für einen Zeitraum von 7 Monaten errechnet.

5) Grundlagen für die Ermittlung eines Gebührensatzes

In einem letzten Schritt sind für jedes der Jahre innerhalb des Kalkulationszeitraumes die monatlichen Unterbringungskosten je Obdachloser, also die Kosten für einen Platz in der Unterkunft zu berechnen.

Hierzu sind zunächst die jährlichen Gesamtkosten je Obdachloser zu ermitteln. Diese sind durch die Anzahl der voraussichtlich untergebrachten Personenzahl in der Unterkunft zu dividieren.

Die so ermittelten jährlichen Gesamtkosten je Platz für einen Bewohner stellen den jährlichen Deckungsbedarf durch Gebühren dar. Diese Kosten wurden auf Monate umgerechnet. Durch Bildung eines Durchschnitts aus den monatlichen Kosten der Unterkunft je Platz wurde anschließend ein einheitlicher monatlicher Gebührensatz für den Kalkulationszeitraum 01.06.2016 bis 2018 errechnet.

In dem Zeitraum belaufen sich die monatlichen Kosten für die Unterbringung eines Obdachlosen in der Unterkunft Föhrenweg 10 auf 181,15 EUR. Dem Rat der Stadt Barsinghausen wird daher empfohlen, den monatlichen Gebührensatz für die Unterbringung eines Obdachlosen in der Unterkunft im Föhrenweg 10 auf **181,00 EUR** festzulegen.

Quellenverzeichnis

- Klein, Hortense: Kosten eines Arbeitsplatzes (Stand 2015/2016), KGSt®-Materialien 16/2015, KGSt® Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (Hrsg.), Köln 2016
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Wiesbaden 2016: Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer, Jahre 2010 bis 2015

Allgemeine Objektdaten zu der Unterkunft

Anschaffungskosten:	Grundstück	181.106,51 €
	Gebäude	20.843,08 €
Bruttogrundfläche (BGF):	Wohnhaus (m²)	223,68
	Nebengebäude (m²)	45,14
weitere Flächenmaße:	Gesamtfläche Grundstück (m²)	1.293
	Nutzfläche Gebäude (m²)	189
Maximale Bewohneranzahl:		13
Voraussichtliche Belegungsquote:	2016	13
	2017	13
	2018	13

Ermittlung der Personalkosten

Personal, Basis Haushaltsjahr 2016, inkl. Arbeitsplatzsachkosten gem. KGSt Materialien 16/2015

P1.315501					ansatzfähig
Name	Bruttolohn	inkl. KGSt Arb.pl.k.	% bei 315401	Kosten	
Mitarbeiter/in 1	76.259,99 €	85.959,99 €	2	1.719,20 €	1.719,20 €
Mitarbeiter/in 2	69.725,86 €	76.698,45 €	5	3.834,92 €	3.834,92 €
Mitarbeiter/in 3	86.848,17 €	96.548,17 €	1	965,48 €	965,48 €
		Summe		6.519,60 €	6.519,60 €

Anzahl Obdachlose	45
----------------------	----

umlagefähige Personalaufwendungen pro Platz einschl. 2% Personalkostensteigerung jährlich	2016	2017	2018
	144,88 €	147,78 €	150,73 €

Ermittlung der Unterhaltungskosten

Kostenart	Ist 2014	Plan 2015	Ist 2015	Plan 2016	durchschnittliche jährliche Kosten je m² BGF	gesamte Unterhaltungskosten der Unterkunft (BGF: 268,82 m²)
Unterhaltung						
421100 Unterh.GS.baul.Anl	644.120,49	859.100,00	752.296,49	1.224.800,00	8,03 €	2.157,36 €
421105 Unterh.Heiz.Lift.-S.	217.354,35	232.500,00	128.350,20	232.500,00	1,87 €	502,54 €
421110 Unterhaltung Außenanlagen	134.937,37	82.200,00	154.504,76	144.200,00	Eigenverantwortung Bewohner	
421200 Unterh.so.unbew.V	1.511,21	300,00		300,00	Eigenverantwortung Bewohner	
422100 Unterh.bew.Verm	6.521,83	19.500,00	7.417,50	19.500,00	0,12 €	32,82 €
422110 Wart.techn.Anl.etc	136.038,14	87.200,00	774,54	87.200,00	0,72 €	192,91 €
424100 Bewirt.GS.baul.Anl.	58.403,84	30.700,00	54.571,70	630.700,00	siehe Anlage 4	
427110 Technische Prüfungen	82.622,21	126.800,00		29.700,00	0,55 €	148,23 €
					Summe allgem. Unterhaltungs-	
Gesamte Bruttogrundfläche (BGF) in m²				108.417	kosten	3.033,85 €

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

Stromkosten:			
monatliche Stromkosten lt. Abschlagsrechnung	478,00 €		
jährliche Stromkosten	5.736,00 €		
Bewohneranzahl	13		
jährliche Stromkosten je Bewohner	441,23 €		
Tatsächliche durchschnittl. Preisanstiege 2013 bis 2015 lt. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016: Verbraucherpreisindizes Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe, Wohnungseinrichtung; hier: Strom; Jahre: 2013 bis 2015 (Abruf: 18.01.2016 / 07:58 Uhr):			
		0,0373%	
Prognostizierte Preissteigerung pro Jahr:			
		2%	
<u>Gesamtstromkosten pro Platz pro Jahr</u>			
	2016	2017	2018
	441,23 €	450,06 €	459,06 €

Heizkosten:			
Art der Heizungsanlage	Heizöl		
jährliche Heizkosten	1.300,00 €		
Bewohneranzahl	13		
jährliche Heizkosten je Bewohner	100,00 €		
Tatsächliche durchschnittl. Preisanstiege 2013 bis 2015 lt. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016: Verbraucherpreisindizes Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe, Wohnungseinrichtung; hier: Strom; Jahre: 2013 bis 2015 (Abruf: 18.01.2016 / 07:58 Uhr):			
		-0,7045%	
Prognostizierte Preissteigerung pro Jahr:			
		2%	
<u>Gesamtheizkosten pro Jahr</u>			
	2016	2017	2018
	1.300,00 €	1.326,00 €	1.352,52 €

Kosten für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:			
<u>Kosten der Wasserversorgung</u>			
durchschnittl. monatlicher Wasserverbrauch pro Person lt. ZD.4 (m³)	3,5		
Bewohneranzahl	13		
jährl. Wasserverbrauch in der gesamten Unterkunft (m³)	546,00		
Kosten je m³ Frischwasser lt. Abschlagsbescheid der Stadtwerke Barsinghausen vom 28.01.2016	1,33 €		
jährlicher Grundpreis lt. Abschlagsbescheid der Stadtwerke Barsinghausen vom 28.01.2016	51,00 €		
jährl. Kosten der Frischwasserversorgung der Unterkunft	777,18 €		
jährliche Kosten der Frischwasserversorgung je Bewohner	59,78 €		
<u>Abwasserbeseitigung</u>			
Gebührensatz lt. Satzung der Stadtentwässerung Barsinghausen (Stand: 5. Änderung v. 08.12.2015)	2,34 €		
jährl. Wasserverbrauch in der gesamten Unterkunft (m³)	546,00		
Abwasserkosten	1.277,64 €		
<u>Niederschlagswasser</u>			
Gebührensatz lt. Satzung der Stadtentwässerung Barsinghausen (Stand: 5. Änderung v. 08.12.2015)	0,34 €		
maßgeb. Grundstücksfläche der Unterkunft (m²)	329		
Niederschlagswasserkosten	111,86 €		
<u>Gesamtwasserkosten:</u>			
Wasserversorgungskosten	777,18 €		
Abwasserbeseitigungskosten	1.277,64 €		
Niederschlagswasserkosten	111,86 €		
Summe	2.166,68 €		

Tatsächliche durchschnittl. Preisanstiege 2013 bis 2015 lt. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016: Verbraucherpreisindizes Wohnung, Wasser, Strom, Brennstoffe, Wohnungseinrichtung; hier: Strom; Jahre: 2013 bis 2015 (Abruf: 18.01.2016 / 07:58 Uhr):				0,0226%
Prognostizierte Preissteigerung pro Jahr:				2%
Gesamtwasserkosten pro Jahr:				
	2016	2017	2018	
	2.166,68 €	2.210,01 €	2.254,21 €	

Gebäudeversicherung	
jährl. Versicherungsprämie der Vorbesitzer (bisher Nutzung als Wohngebäude)	382,74 €

Grundsteuer	
Grundsteuerbetrag 2016 lt. Steuerbescheid:	579,60 €

Abfallbeseitigung / Müllgebühren	1.472,04 €
-------------------------------------	------------

Winterdienst 2016	83,46 €
in 2017 und 2018 aufgrund von Gebührenüberschüssen aus Vorjahren sorgfältig geschätzt:	15,00 €

Straßenreinigung 2016	68,40 €
in 2017 und 2018 aufgrund von Gebührenüberschüssen aus Vorjahren sorgfältig geschätzt:	35,00 €

Wachdienst / Pförtner / Rufbereitschaft	nicht vorhanden
--	-----------------

Ermittlung der kalkulatorischen Kosten

Kalkulatorische Zinsen

Ermittlung der Eigen- und Fremdkapitalquote												
Ermittelt anhand der anteiligen Eigen- und Fremdfinanzierung der Investitionen der Stadt Barsinghausen in den vergangenen Jahren 2011 bis 2015, sowie der geplanten Finanzierungsanteile in 2016 und Folgejahren:												
	2011	2012	2013	2014	2015	durchschnittliche Finanzierungsanteile 2011-2015	Plan 2016	durchschnittliche Finanzierungsanteile 2016	Plan 2017	durchschnittliche Finanzierungsanteile 2017	Plan 2018	durchschnittliche Finanzierungsanteile 2018
Summe d. Ausz. f. Investitionstätigkeit	7.963.434,25 €	5.693.266,11 €	8.729.610,89 €	8.516.443,96 €	13.462.234,65 €		38.484.000,00 €		22.226.200,00 €		11.721.200,00 €	
abzgl. Summe d. Einz. F. Investitionstätigkeit	-4.471.620,31 €	-3.116.078,08 €	-1.464.443,83 €	-2.537.821,14 €	-4.835.781,19 €		-4.293.000,00 €		-2.958.400,00 €		-3.177.400,00 €	
Zu finanzierende Ausz. für Investitionstätigkeit	3.491.813,94 €	2.577.188,03 €	7.265.167,06 €	5.978.622,82 €	8.626.453,46 €		34.191.000,00 €		19.267.800,00 €		8.543.800,00 €	
Einz. aus d. Aufw. von Krediten und inn. Darl. für Invest.	6.333.467,29 €	2.043.707,77 €	6.000.000,00 €	4.000.000,00 €	5.500.000,00 €		34.766.500,00 €		19.891.200,00 €		8.972.300,00 €	
Anteil der Fremdfinanzierung	1,000000	0,792999	0,825859	0,669050	0,637574	0,785096	1,000000	0,820914	1,000000	0,846497	1,000000	0,865685
Anteil der Eigenfinanzierung	0,000000	0,207001	0,174141	0,330950	0,362426	0,214904	0,000000	0,179086	0,000000	0,153503	0,000000	0,134315

Kalkulatorischer Fremdkapitalzinssatz:		
Ermittelt anhand des Durchschnitts der Zinssätze für das in den Jahren 2006 bis 2015 aufgenommene Fremdkapital sowie der sorgfältig geschätzten Fremdkapitalzinssätze in den Jahren 2016 bis 2018:		
Aufnahme / Zinsbeginn	Zinssatz (%)	
13.07.2007	4,785	
24.02.2010	3,955	
30.09.2010	3,040	
30.09.2010	2,340	
16.02.2011	3,050	
05.04.2011	4,195	
28.10.2011	3,245	
30.11.2011	2,900	
16.02.2012	2,360	
16.02.2012	2,360	
01.03.2012	2,950	
15.03.2012	3,070	
21.06.2012	2,835	
27.09.2013	3,250	
01.11.2013	1,910	
29.10.2014	2,130	
30.10.2015	0,610	
30.10.2015	1,765	
2016 (Prognose)	1,600	
2017 (Prognose)	1,600	
2018 (Prognose)	1,600	
Summe:	2,7553	2,6975
Durchschnittlicher Fremdkapitalzinssatz:	2,7553	2,6452

Kalkulatorischer Eigenkapitalzinssatz:													
ermittelt anhand des Durchschnitts der Zinssätze für das in den vergangenen Jahren 2006 bis 2015 mittelfristig angelegte Eigenkapital sowie der sorgfältig geschätzten Eigenkapitalzinssätze in den Jahren 2016 bis 2018:													
Jahr/Monat	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	durchschnittlicher Zinssatz
2006	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,5417
2007	2,75	2,75	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,3750
2008	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	4	4	4	1,5	3,4583
2009	1,5	1,5	1,5	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1,1250
2010	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,7500
2011	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,7500
2012	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75	0,5	0,7292
2013	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,35	0,4875
2014	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,25	0,25	0,25	0,15	0,3083
2015	0,15	0,1	0,1	0,1	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,15	0,0792
Prognose 2016	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1000
Prognose 2017	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1000
Prognose 2018	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1000
Durchschnittlicher Eigenkapitalzinssatz der Jahre 2006 bis 2015:													1,3604
Durchschnittlicher Eigenkapitalzinssatz in 2016													1,2458
Durchschnittlicher Eigenkapitalzinssatz in 2017													1,1503
Durchschnittlicher Eigenkapitalzinssatz in 2018													1,0696

Ermittlung eines kalkulatorischen Mischzinssatzes:			
kalk. Mischzinssatz = $\frac{\text{Fremdkapitalzinssatz} * \text{Fremdkapitalquote} + \text{Eigenkapitalzinssatz}}{\text{Eigenkapitalquote}}$			
	2016	2017	2018
durchschnittl. Eigenkapitalquote	0,179086	0,153503	0,134315
durchschnittl. Eigenkapitalzinssatz	1,2458	1,1503	1,0696
durchschnittl. Fremdkapitalquote	0,820914	0,846497	0,865685
durchschnittl. Fremdkapitalzinssatz	2,7553	2,6975	2,6452
kalkulatorischer Mischzinssatz (%)	2,484945	2,460008	2,433600
kalk. Mischzinssatz gerundet	2,48%	2,46%	2,43%

Kalkulatorische Zinsbeträge für das Grundstück		
Anschaffungswert:	181.106,51 €	Aktivierungsdatum: 17.12.2015
Jahr	Fremdkapital am Anfang des Jahres	kalkulatorischer Zinsbetrag
2016	181.106,51	4.500,40
2017	181.106,51	4.455,23
2018	181.106,51	4.407,41
Summe:		13.363,04

Kalkulatorische Zinsbesträge für das Gebäude					
Anschaffungswert:	20.843,08 €	Aktivierungsdatum:	17.12.2015	Alte Gebäude gesamt:	10 Jahre (120 Monate)
Jahr	Wert am 01.06.2016 / Jahresanfang	Restwert	gemittelter Restwert	kalkulatorischer Zinsbetrag	
2016	20.071,23	18.849,50	19.460,36	483,58	
2017	18.849,50	16.755,11	17.802,31	437,94	
2018	16.755,11	14.660,72	15.707,92	382,27	
Summe:				1.303,79	

Kalkulatorische Abschreibungen

Kalkulatorische Abschreibung des Gebäudes				
Abschreibungsmethode: lineare Abschreibung vom Wiederbeschaffungswert				
Anschaffungswert: (Aktivierungsdatum: 17.12.2015)	Nutzungsdauer (Jahre)		10	
Preisniedrigste 2010 bis 2015 lt. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2016: Baupreisindizes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer (Abruf: 18.01.2016, 08:02 Uhr):				
Preisniedrigste 2010	1,411250%			
Preisniedrigste 2011	2,882704%			
Preisniedrigste 2012	2,415459%			
Preisniedrigste 2013	1,981132%			
Preisniedrigste 2014	1,572618%			
Preisniedrigste 2015	1,639344%			
durchschnittlicher Preisniedrigste in den letzten 5 Jahren	1,983758%			
Jahr	Wiederbeschaffungswert	Abschreibung	aufgelaufene Abschreibung	Restbuchwert
Dez 2015	20.843,08 €	173,69 €	173,69 €	20.669,39 €
2016	21.256,56 €	2.125,66 €	2.299,35 €	18.957,21 €
2017	21.678,23 €	2.167,82 €	4.467,17 €	17.211,06 €
2018	22.108,28 €	2.210,83 €	6.678,00 €	15.430,28 €

Ermittlung der Buchwerte des Anlagevermögens

Anlagegut	Aktivierungsdatum	Kostenposition	Anschaffungskosten	nachträgliche Anschaffungskosten	Nutzungsdauer (in Monaten)	AFA-Betrag linear 01.01.31.05.2016	Restbuchwert 31.05.2016	AFA-Betrag linear 01.06.31.12.2016	Restbuchwert 31.12.2016	AFA-Betrag linear 2017	Restbuchwert 31.12.2017	AFA-Betrag linear 2018	Restbuchwert 31.12.2018
Gebäude	17.12.2015		11.868,74 €	8.974,34 €	120	771,85 €	20.071,23 €	1.221,73 €	18.849,50 €	2.094,39 €	16.755,11 €	2.094,39 €	14.660,72 €
		Maklergebühr	539,87 €		120	22,49 €	517,38 €	31,49 €	485,88 €	53,99 €	431,90 €	53,99 €	377,91 €
		Kaufpreis Gebäude	10.789,00 €		120	449,54 €	10.339,46 €	629,36 €	9.710,10 €	1.078,90 €	8.631,20 €	1.078,90 €	7.552,30 €
		Grundwerbsteuer	539,87 €		120	22,49 €	517,38 €	31,49 €	485,88 €	53,99 €	431,90 €	53,99 €	377,91 €
	21.12.2015	Notarkosten		387,38 €	120	16,14 €	371,24 €	22,60 €	348,64 €	38,74 €	309,90 €	38,74 €	271,17 €
	15.01.2016	E-Check		658,90 €	120	27,45 €	631,45 €	38,44 €	593,01 €	65,89 €	527,12 €	65,89 €	461,23 €
	15.01.2016	Inbetriebnahme Heizgerät		2.187,66 €	120	91,15 €	2.096,51 €	127,61 €	1.968,89 €	218,77 €	1.750,13 €	218,77 €	1.531,36 €
	26.01.2016	Elektroheizkörper		588,63 €	120	24,53 €	564,10 €	34,34 €	529,77 €	58,86 €	470,90 €	58,86 €	412,04 €
	01.02.2016	Elektroarbeiten		392,18 €	119	13,18 €	379,00 €	23,07 €	355,93 €	39,55 €	316,38 €	39,55 €	276,83 €
	04.02.2016	Feuerlöscher, Rauchwarnmelder		463,74 €	119	15,59 €	448,15 €	27,28 €	420,87 €	46,76 €	374,11 €	46,76 €	327,35 €
	05.02.2016	Feuerlöscher, Rauchwarnmelder		192,36 €	119	6,47 €	185,89 €	11,32 €	174,58 €	19,40 €	155,18 €	19,40 €	135,78 €
	08.02.2016	Außenbeleuchtung		486,66 €	119	16,36 €	470,30 €	28,63 €	441,67 €	49,07 €	392,60 €	49,07 €	343,52 €
	10.02.2016	brandschutz-technische Beratung		154,70 €	119	5,20 €	149,50 €	9,10 €	140,40 €	15,60 €	124,80 €	15,60 €	109,20 €
	07.03.2016	Notarkosten Abschlussrechnung		15,35 €	118	0,39 €	14,96 €	0,91 €	14,05 €	1,56 €	12,49 €	1,56 €	10,93 €
	15.03.2016	Antihiebventil		233,24 €	118	5,93 €	227,31 €	13,84 €	213,47 €	23,72 €	189,75 €	23,72 €	166,04 €
	29.04.2016	Brandschutzarbeiten		3.213,54 €	117	54,93 €	3.158,61 €	192,26 €	2.966,34 €	329,59 €	2.636,75 €	329,59 €	2.307,16 €
Grundstück	17.12.2015		181.106,51 €										
		Notarkosten	475,25 €										
		Grundwerbsteuer	8.210,13 €										
		Kaufpreis Grundstück	164.211,00 €										
		Maklergebühr	8.210,13 €										

Ermittlung der Gemeinkosten

Gemeinkostenanteil in den Querschnittsämtern pro Jahr geschätzt		2016	2017	2018
Durchschnitt		1	1	1
		1		

2016 - Plan	Ertrag	Aufwand	Zuschussbedarf	1%
P1.111001	40.100,00 €	823.500,00 €	783.400,00 €	7.834,00 €
P1.111003	20.000,00 €	728.060,00 €	708.060,00 €	
P1.111005	0,00 €	74.300,00 €	74.300,00 €	
P1.111006	55.000,00 €	146.800,00 €	91.800,00 €	
P1.111010	441.100,00 €	1.107.200,00 €	666.100,00 €	6.661,00 €

Jahr	2016	2017	2018
Gemeinkostenzuschlag insg.	14.495,00 €		
prognostizierte Obdachlose insgesamt	45		
Gemeinkostenzuschlag pro Platz pro Jahr	322,11 €	328,55 €	335,12 € ¹⁾

¹⁾ 2% Steigung der Gemeinkosten entsprechend voraussichtlicher allgemeiner Preis- und Lohnsteigerungen