50.1 15.10.2026

**Erläuterungsbericht zur Gebührenkalkulation 2027 für die Obdachlosenunterkünfte der Stadt Lüdenscheid**

## Vorbemerkungen

Bei den Obdachlosenunterkünften handelt es sich um eine gemeindliche Einrichtung, für deren Benutzung auf der Grundlage einer Gebührensatzung von den Bewohnern Benutzungsgebühren erhoben werden.

## Grundlagen

Gem. § 6 Absatz 1 und 2 des Kommunalabgabengesetzes sollen für gemeindliche Einrichtungen Benutzungsgebühren erhoben werden. Das veranschlagte Gebührenaufkommen soll die Kosten der Einrichtung in der Regel abdecken. Kosten sind dabei die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten.

Die Obdachlosenunterkunft besteht aus drei zusammenstehenden Gebäuden in der Leifringhauser Str. 1, 3 und 5 in Lüdenscheid. Die vergleichbaren Wohnverhältnisse in den Gebäuden Leifringhauser Straße 1, 3 und 5 (Helenenhöhe) rechtfertigen eine Zusammenfassung der Kosten zu einem Komplex.

In der Obdachlosenunterkunft werden Personen untergebracht, die nach Einkommens-, Vermögens- oder Familienverhältnissen oder aus sonstigen Gründen nicht in der Lage sind, sich aus eigenen Kräften eine Unterkunft zu verschaffen und daher den Gefahren der Obdachlosigkeit ausgesetzt sind.
Ebenso kann in der Obdachlosenunterkunft untergebracht werden, wer Teil einer in der in § 1 Absatz 1 der Benutzungsordnung für die Unterkünfte für Flüchtlinge und besondere Einwanderergruppen der Stadt Lüdenscheid genannten Personengruppen ist. Letztgenannte Personen sollen allerdings nur im begründeten Ausnahmefall in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht werden. In der Vergangenheit ist ein solcher Ausnahmefall noch nicht eingetreten, allerdings besteht so die Möglichkeit schnell auf soziale, medizinische oder aus anderen Gründen notwendige Verlegungen reagieren zu können. Entsprechend wurden diese Konstellationen nicht in der Gebührenkalkulation berücksichtigt.

## Erläuterung der erwarteten Auslastung

Mit Übernahme des Aufgabengebietes „Obdachlosenwesen“ in den Fachdienst 50 ist eine neue Wohnflächenberechnung erstellt worden. Dem Leitfaden für die Unterbringung wohnungsloser Menschen des Bundesinstitutes für Bau,- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung folgend, sollen Bewohnerinnen und Bewohnern ab einem Alter von sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 9 m² bis 10 m² zur Verfügung stehen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 06.03.2020 – 9 B 187/20, unter Verweis auf VG Neustadt [Weinstraße], Beschluss vom 03.06.2014 – 5 L 469/14, sowie VG Augsburg, Beschluss vom 12.01.2015 – Au 7 E 14.1792).

Die Wohnflächenberechnung ergab eine gesamte belegungsfähige Quadradmeterzahl von 756 Qm. Unter Berücksichtigung des Leitfadens, des tatsächlichen Zuschnittes der Räumlichkeiten der Leifringhauser Str. 1, 3, 5 sowie des sich noch in Entwicklung befindlichen Bele-

gungskonzeptes ergibt sich eine Platzkapazität von 65 Plätzen. In dieser Kapazität sind bereits Plätze für sogenannte Aufnahmezimmer berücksichtigt. Diese dienen der vorläufigen Unterbringung von Personen, bei denen der nach § 36 Abs. 4 Infektionsschutzgesetz erforderliche Nachweis über die dort vorausgesetzte Untersuchung vor einer Einweisung in eine Gemeinschaftsunterkunft noch nicht vorliegt.

Aufgrund der ermittelten Kapazitäten nach Wohnflächenberechnung unter Berücksichtigung der Mindestfläche stehen aktuell Nutzerinnen und Nutzern im regulären Betrieb durchschnittlich 11,63 m² pro Person zur Verfügung.

Nicht beeinflussbare Faktoren wie klimatische Gegebenheiten („milder Winter“) sowie immer vermehrt auftretende multiple Auffälligkeiten der Nutzerinnen und Nutzer der Obdachlosenunterkunft bis hin zu soziokulturellen Gegebenheiten benötigen individuelle Belegungsmöglichkeiten. Auch haben geeignete Nutzerinnen und Nutzer der Obdachlosenunterkunft, mit den gezielt an der Wohnfähigkeit zur Reintegration in den ersten Wohnungsmarkt gearbeitet wird individuelle Bedürfnisse, so das von einer realistischen Auslastung der Kapazitäten von ca. 85 % ausgegangen werden kann. Als kalkulatorische Größe werden dementsprechend 55 Plätze zugrunde gelegt.

## I. Aufwendungen

### 1. Personalkosten (Anlage 4)

#### a) Personalkosten

Die anteiligen Personalkosten der einzelnen Mitarbeiter des Fachdienstes 50, die im Rahmen der Obdachlosenunterbringung tätig sind, werden auf der Grundlage der jeweiligen, dem Produkt 10.05.04 zugeordneten Stellenanteile ermittelt. Personalkosten, welche nicht in unmittelbarem Zusammenhang zur Flüchtlingsunterbringung stehen (z.B. Soziale Arbeit) sind nicht anzusetzen. So wurden Stellen, die die soziale Betreuung der Nutzerinnen und Nutzer wahrnehmen, sowie Stellenanteile für Maßnahmen zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit für die Kostenermittlung nicht berücksichtigt.

Im Produkt 10.05.04 werden für das Jahr 2027 159.445 € angesetzt. Der Ansatz für die der Obdachlosenunterbringung zugeordneten Stellenanteile beträgt 93.426 €.

#### b) Geschäftsaufwand Beschäftigte

Bei den sonstigen Versicherungen sind Haftpflicht, Autokasko- und Autoinsassenunfall-Umlage, Unfall- und Eigenschadenversicherung zu berücksichtigen. Die Kosten wurden seitens Fachdienst 32.1 vorläufig ermittelt und anhand der auf die Obdachlosenunterbringung entfallenden Stellenanteile geschlüsselt.
Der Ansatz für die Gebührenkalkulation 2027 wird gemäß Empfehlung mit einer 5%igen Preissteigerung berechnet und beträgt somit 479,46 €.

Für den Geschäftsaufwendungen für Beschäftigte (Kosten für Fahrtkosten, Arbeitskleidung usw.) werden 2.000 € berücksichtigt.

### 2. Bewirtschaftungskosten (Anlage 5)

#### a) Instandhaltung

Die Position Instandhaltung umfasst Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung sowie sonstige Maßnahmen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Obdachlosenunterkünfte.

Die Planung und Veranschlagung dieser Aufwendungen erfolgt durch die ZGW. Für das Kalkulationsjahr 2027 sind keine gesonderten Maßnahmen speziell für die Obdachlosenunterkunft eingeplant, sodass kein Kostenansatz berücksichtigt wird.

**a) Fremdleistungen**

Unter der Position Fremdleistungen werden Leistungen erfasst, die durch die STL für die Obdachlosenunterkünfte erbracht werden, z.B. die Bereitstellung von Containern zur Abfallentsorgung. Für die bei 50 und ZGW geführten Sachkonten ist im Kalkulationsjahr 2027 kein Aufwand vorgesehen.

**b) Betriebskosten**

Die Betriebskosten umfassen insbesondere Aufwendungen für Gebäudeversicherungen sowie sonstige Bewirtschaftungskosten. Die Ansätze der Gebäudeversicherung wurden vom Fachdienst 32.1 ermittelt und für die Gebührenkalkulation entsprechend der Empfehlung mit einer Steigerung von 15% prognostiziert.
Zu den sonstigen Bewirtschaftungskosten zählen insbesondere Aufwendungen für kleinere Reparaturen, Wartungsarbeiten an den baulichen Anlagen sowie weitere laufende Bewirtschaftungsaufwendungen.

Der Ansatz für 2027 für die Obdachlosenunterkünfte beträgt 30.580 €.

## 3. Nebenkosten (Anlage 6)

Die Ermittlung der Nebenkosten erfolgte auf Grundlage der für das Kalkulationsjahr erwarteten Belegung (Normalbelegung) der Obdachlosenunterkünfte. Da für das Kalkulationsjahr keine belastbaren Verbrauchswerte vorliegen, wurden die einzelnen Kostenarten anhand geeigneter und nachvollziehbarer Berechnungsgrundlagen prognostiziert. Die Ansätze orientieren sich dabei an den Grundsätzen einer vorausschauenden und verursachungsgerechten Gebührenkalkulation.

**a) Heiz- und Stromkosten**

Die Ansätze für Heiz- und Stromkosten wurden auf Basis der durchschnittlichen Verbrauchswerte der letzten drei Jahre sowie für 2026 geltenden Energiepreise ermittelt. Durch die Heranziehung eines mehrjährigen Durchschnitts werden außergewöhnliche Verbrauchsschwankungen einzelner Jahre ausgeglichen und realistische Prognose der voraussichtlich entstehenden Kosten gewährleistet.

Die Heiz- und Stromkosten werden mit insgesamt 45.523 €, davon 15.195 € Heizkosten und 30.328 € Stromkosten, angesetzt.

**b) Wasser- und Abwasserkosten**

Die Kosten für Wasser und Abwasser wurden auf Grundlage des durchschnittlichen Verbrauchs je untergebrachte Person und der für das Kalkulationsjahr erwarteten Belegung berechnet.
Für Wasser- und Abwasserkosten ergibt sich ein Ansatz von 14.531 €.

**c) Abfallgebühren**

Für die Abfallentsorgung wurden Kosten anhand der für die Unterkunft bereitgestellten Abfallbehälter und der hierfür voraussichtlich anfallenden Abfallgebührenermittelt. Die Gebühren fallen unabhängig von der tatsächlichen Belegung an und stellen insoweit einen festen Bestandteil der betriebsbedingten Unterkunftskosten dar.

Die Kosten der Abfallentsorgung werden mit 22.814 € berücksichtigt.

Die dargestellten Nebenkosten stellen die nach dem zum Zeitpunkt der Kalkulation verfügbaren Erkenntnisse voraussichtlich entstehenden Aufwendungen für das Kalkulationsjahr dar und sind als ansatzfähige Kostenbestandteile in die Gebührenkalkulation eingeflossen.

**Ausstattung und Inventar (Anlage 7)**

Für 2027 ist der Ansatz i.H.v. 19.000 € vorgesehen. Hiervon entfallen 5.700 € (rund 30%) auf Aufwendungen für Ausstattung und Inventar und werden entsprechend dieser Kostenart zugeordnet.

Die verbleibenden 13.300 € sind den Bewirtschaftungskosten zuzurechnen und wurden in der Anlage 5 c) berücksichtigt.

## 4. Sonstige Kosten (Anlage 8)

Zukünftig sollen hier Büro- und Geschäftsaufwendungen und die Beschaffung von Vermögensgegenständen bis 800 € Berücksichtigung finden.

## 5. Kalkulatorische Kosten (Anlage 9)

Die kalkulatorischen Kosten für die in 2027 zur Obdachlosenunterbringung genutzten Gebäude in städtischem Eigentum zu fassen, welche durch den Fachdienst 20 unter Beachtung der bestehenden Rechtslage ermittelt werden. Einzubeziehen sind demnach Grundstücke und Gebäude der Unterkünfte Leifringhauser Straße sowie Vermögensgegenstände.

Für die kalkulatorische Verzinsung des Anlagevermögens wurde der vom Fachdienst für Finanzen, Steuern und Beteiligungen auf Grundlage des § 6 Absatz 2 Nr. 2 KAG NRW festgelegte kalkulatorische Zinssatz 2027 in Höhe von 2,63 % zugrunde gelegt.

Die kalkulatorischen Abschreibungen belaufen sich demnach auf 43.341 €, die kalkulatorischen Zinsen auf 20.557 €. Somit ergeben sich kalkulatorische Kosten in Höhe von insg. 63.898 €.

## 6. Verrechnungen (Anlage 10)

Unter der Position „Verrechnungen“ werden die zu berücksichtigenden internen Leistungsverrechnungen der Querschnittsbereiche behandelt.

Die zugrundeliegenden Berechnungen ergeben sich aus der beigefügten Anlage.

Über die Leistungsverrechnung Miete wird das Produkt 10.05.04 mit den Gebäudekosten für die Büros des Sauerlandcenters belastet. Die Schlüsselung erfolgt anhand der genutzten m². Für 2027 wurden die belegten m² zugrunde gelegt. Im Rahmen der Gebührenkalkulation sind nur diejenigen Kosten zu berücksichtigen, welche Räumlichkeiten zuzuordnen sind, die innerhalb des FD 50 durch im Rahmen der Obdachlosenunterbringung tätiges Personal belegt werden. Es ergeben sich anteilige Kosten i.H.v. 74.912 €.

Die zugrundeliegenden Schlüsselungen für die Leistungsverrechnungen Querschnitt (inkl. Organisation und IT) und Geschäftsaufwendungen ZGW basieren auf den dem Produkt 10.05.04 zugeordneten Stellenanteilen. Um die auf die Obdachlosenunterbringung entfallenden anteiligen Kosten zu ermitteln, sind nur die betreffenden Stellenanteile (s. die Ausführungen zu Punkt 1 a) Personalkosten) zu berücksichtigen. Es entfallen 29.239 € auf die LV Querschnitt und 1.682 € auf die LV Geschäftsaufwendungen ZGW.

Zusätzlich werden die Kosten aus der Verrechnung der ZGW für Baubetreuung i.H.v. 30.074 € und für Verwaltung i.H.v. 8.558 € für die Gebäude der Obdachlosenunterkunft hier abgebildet.

Für die Leistungsverrechnungen sind somit in Summe 144.465 € zu berücksichtigen.

**II Erträge**

Im Kalkulationszeitraum sind keine Erträge zu erwarten, die nach den gebührenrechtlichen Vorgaben kostenmindern in die Gebührenkalkulation einzustellen wären.

**III Anteil nicht belegungsfähiger Räume**

Der Anteil der unterkunftsbezogenen Aufwendung wird um den Anteil der nicht belegungsfähigen Räume (Räume der sozialen Betreuung, Hausmeisterwohnung) gekürzt, da diese Räume nicht für die Bestimmungsgemäße Nutzung bzw. Belegung zur Verfügung stehen. Von der Gesamtfläche von 858 m² sind derzeit 102 m² nicht belegungsfähig, sodass dieser Flächenanteil bei der Ermittlung des umlagefähigen unterkunftsbezogenen Aufwands unberücksichtigt bleibt.

Damit sind von den vorgenannten Aufwendungen 16.502 € in Abzug zu bringen.

**Auswertung der Gebührenkalkulation**

In die Kostenansätze sind auch die allgemeinen Preissteigerungen sowie die Auswirkungen des Tarifabschlusses 2025 eingeflossen. Die für das Jahr 2027 kalkulierten Gesamtkosten für den Betrieb der Obdachlosenunterkünfte Leifringhauser Str. 1, 3 und 5 betragen 406.915 € und liegen damit 105.488 € über den kalkulierten Gesamtkosten für 2025 (301.427 €).

**Gebührenberechnung (Anlage 2)**

Die Benutzungsgebühr für die Obdachlosenunterkunft wird ab dem 01.01.2027 nicht mehr auf Grundlage der in Anspruch genommenen Nutzfläche, sondern als personenbezogene Gebühr auf Basis der festgelegten Normalbelegung der Unterkunft berechnet. Die Kalkulation orientiert sich damit an der regulären Belegungskapazität der Unterkunft und verteilt die ansatzfähigen Kosten gleichmäßig auf die vorgesehenen Unterkunftsplätze.

Im Zuge einer im Juli 2026 durch die Abteilung 50.4 vorgenommenen Überprüfung der Raumzuordnung und neuen Wohnflächenberechnung wurde die Gesamtfläche der Unterkunft auf 858 m² korrigiert. Hiervon entfallen 51 m² auf die Hauswartwohnung sowie weitere 51 m² auf Büroräume. Diese Flächen dienen nicht der Unterbringung und sind daher nicht gebührenfähig.

Die Umstellung auf eine personenbezogene Gebührenbemessung führt dazu, dass sowohl die Benutzungsgebühr als auch die umlagefähigen Nebenkosten auf die nach der Normalbelegung verfügbaren Unterkunftsplätze verteilt werden. Hierdurch wird eine transparente und ver-

ursachungsgerechte Gebührenbemessung erreicht, die unabhängig von der Größe des jeweils zugewiesenen Zimmers erfolgt.

Die Nebenkosten werden auch im Jahr 2027 weiterhin zunächst von der Stadt getragen. Zur Deckung der Kosten werden neben der Benutzungsgebühr entsprechende Nebenkostenpauschalen erhoben. Auch diese Pauschalen werden personenbezogen und auf Grundlage der Normalbelegung kalkuliert und ist von allen untergebrachten Personen zu entrichten.

Eine vollständige Kostendeckung könnte nur erreicht werden, wenn sämtliche nach der Normalbelegung vorgesehenen Unterkunftsplätze ganzjährig und dauerhaft belegt wären und die festgesetzten Gebühren vollständig entrichtet werden würden. Eine durchgehende Vollbelegung der Obdachlosenunterkunft ist jedoch tatsächlich weder gegeben noch anzustreben. Der Grad der Kostendeckung richtet sich daher nach der tatsächlichen Belegung sowie den realisierbaren Gebührenerträgen. Eine Übertragung einer etwaigen Unterdeckung auf nachfolgende Kalkulationszeiträume ist nicht vorgesehen.

Auf Grundlage der für das Jahr 2027 prognostizierten ansatzfähigen Kosten sowie der festgelegten Normalbelegung ergeben sich die nachstehenden monatlichen Benutzungsgebühren und Nebenkostenpauschalen je untergebrachter Person:

| | Aktuelle Gebühr 2025 | **Gebühr für das Jahr 2027** |
|---|---|---|
| Grundgebühr | 40,98 €/m² | **490,98 €/Person** |
| Heizkostenpauschale | 1,12 €/m² | **23,02 €/Person** |
| Stromkostenpauschale | 2,83 €/m² | **45,95 €/Person** |
| Wasser u. Entwässerung * | -/- | **22,02 €/Person** |
| Abfallkostenpauschale * | -/- | **34,57 €/Person** |
| | | |
| **Gesamt** | **44,93 €/m²** | **616,54 €/Person** |

* diese Kosten waren bis einschließlich 2026 in der Grundgebühr enthalten.

Unter Berücksichtigung der durchschnittlichen zur Verfügung stehenden Fläche von 11,63 m² (siehe Seite 2 dieses Erläuterungsberichtes) würde eine Gebühr nach der Grundgebühr sowie Verbrauchspauschalen 2025 bei 522,54 € liegen. Die Gebühr 2027 liegt bei 616,54 €. Dies entspricht einer fiktiven Steigerung von rund 8 % jährlich.

Diese deutliche Kostensteigerung begründet sich aus den allgemeinen Preissteigerungen sowie höheren Stellenanteilen, die im FD 50 im Vergleich zu FD 32 im Bereich der Obdachlosen zum Einsatz kommen und bei der Gebühr zugrunde gelegt werden. Daraus resultieren allerdings Verbesserungen für die Bewohnerinnen und Bewohner, die sich nun sukzessive auswirken werden. Erstmalig gibt es durch die Hauswarte von 50.4 Vertretungsmöglichkeiten für den Hauswart der Obdachlosenunterkunft. So werden Arbeiten an den Gebäuden und Räumlichkeiten der Bewohnerinnen und Bewohner effektiver erledigt werden können. Das in Entwicklung befindliche Konzept sieht Anbindung an Ambulant betreutes Wohnen in geeigneten Fällen sowie die Fortführung von „Mieten auf Probe“ vor.

Die vorgeschriebenen Punkte befinden sich in der Erprobung und werden, wie alle anderen Posten der Gebühr, im Rahmen der nächsten Kalkulation geprüft und bei Bedarf entsprechend angepasst werden.

Gem. Ziffer 4.6 des Leitfadens zur Erstellung, Änderung und Aufhebung von Satzungen und Änderungssatzungen vom **xx.xx.2026** wurden die Fachdienste 10, 14, 20 und 32 beteiligt.