

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Soziales, Kultur, Integration und Generationen	04.03.2026
Haupt- und Finanzausschuss	17.03.2026
Rat	24.03.2026

Gebührensatzung städtische Unterkünfte

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Haan beschließt die Gebührenkalkulation der Unterkunftsgebühren für die Unterkünfte für ausländische Flüchtlinge, Obdachlose und Spätaussiedler gemäß der Anlage 1 für den Zeitraum vom 01.01.2026 bis 31.12.2029.

2. Der Rat der Stadt Haan beschließt die Satzung der Stadt Haan über die Errichtung, Unterhaltung und Benutzung der Unterkünfte für Flüchtlinge, Obdachlose und Spätaussiedler (Übergangwohnheime und Einzelwohnungen in Wohngebäuden) vom 11.07.2017 mit dem anliegenden Gebührenverzeichnis (Anlage 2) in der Fassung der Satzung vom 24.03.2026.

Sachverhalt:

Inhalt

Beschlussvorschlag:.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**1
 Sachverhalt:.....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**1
 1. Ausgangslage..... 2
 2. Zielsetzung..... 2
 2.1.Sozialpolitische Ziele für Geflüchtete und wohnungslosen Personen 3
 3. Einteilung der Nutzungsformen in den jeweiligen Einrichtungen 3

4.	Wesentliche Inhalte der Nutzungs- und Gebührensatzung	3
4.1.	Einteilung in Nutzungsformen	4
4.2.	Grundzüge und Verfahren	4
4.3.	Deckelung der kostendeckenden Gebühren durch das Äquivalenzprinzip	5
4.4.	Wirtschaftliche Betroffenheit der Nutzer_innen.....	5
5.	Gebührenrechtliche Gestaltungsoptionen.....	5
a.	Kostendeckungsgrade	5
b.	Selbstzahler_innen	6
	Finanzielle Auswirkungen:.....	Fehler! Textmarke nicht definiert. 7

1. Ausgangslage

Die Stadt Haan betreibt Unterkünfte für die vorläufige Unterbringung und Anschlussunterbringung für Geflüchtete und Spätaussiedler_innen sowie wohnungslose Personen als öffentliche Einrichtung und erhebt für die Nutzung der zur Verfügung gestellten Zimmer nebst Gemeinschaftsflächen wie Küchen und Badezimmer Gebühren.

Die Verwaltung hat sich dazu entschlossen, die derzeit geltende Satzung und die entsprechenden Nutzungsgebühren auch im Hinblick auf die gestiegenen Kosten für den Betrieb der städtischen Wohnunterkünfte zu überarbeiten. Da die Nutzungsgebühren in regelmäßigen Abständen entsprechend der Entwicklung der Betriebskosten zu überprüfen sind, wurde mit der Neufassung der Satzung durch entsprechende Korrekturen der Satzungsinhalte, die ein gewisses Klagerisiko aufwiesen, eine Neukalkulation der Nutzungsgebühren aller vorgehaltenen Unterkünfte vorgenommen, da festgestellt wurde, dass die Gebührenbedarfsberechnung in Teilbereichen einer Anpassung bedarf.

2. Zielsetzung

Mit der letzten Überarbeitung der Struktur der Unterkunftsgebühren ist u.a. eine Lösung erarbeitet worden, welche die Situation der Bewohner_innen berücksichtigt, aber auch die fiskalischen Interessen der Stadt Haan hinreichend beachtet. Die Gebührenstruktur hat sozialpolitische Steuerungsmöglichkeiten und integrationspolitische Aspekte ebenso berücksichtigt wie die Zielsetzung, die Unterbringung sowohl von Geflüchteten als auch von wohnungslosen Personen als **vorübergehend**, d.h. nur für eine bestimmte Zeitdauer anzusehen und die betroffenen Personen in reguläre Mietverhältnisse zu begleiten.

Hervorgehobene Bedeutung haben nach Auffassung der Verwaltung die sozialpolitischen Ziele: Es soll unter der Beibehaltung der Privilegierungstatbestände die Anreize zur Arbeitsaufnahme sowie zur Aufrechterhaltung eines Arbeitsverhältnisses weiterhin geben und so die Grundlage für eine Unabhängigkeit von Transferleistungen geschaffen werden.

In fiskalischer Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass eine angemessene Kostendeckung erreicht werden soll. Schließlich sollen die Gebühren so nachvollziehbar und verständlich wie möglich sein.

2.1. Sozialpolitische Ziele für Geflüchtete und wohnungslosen Personen

Neben einer sozial vertretbaren Gebührenhöhe geht es bei den sozialpolitischen Zielsetzungen vor allem um die Schaffung von Anreizen zur Arbeitsaufnahme und -beibehaltung sowie um eine Erleichterung des schwierigen Übergangs in privaten Wohnraum. Aufgrund der großen gesellschaftlichen Aufgabe der Integration Geflüchteter fallen diese sozialpolitischen Zielsetzungen in besonderem Maße ins Gewicht, weshalb die Situation von Menschen, die ihren Lebensunterhalt durch Arbeit vollständig oder teilweise selbst bestreiten, sehr differenziert zu betrachten ist. Die sozialpolitischen Zielsetzungen für wohnungslose Personen mit Einkommen sind fast deckungsgleich. Daraus ergibt sich die unter Ziffer 5 b. ausgeführte Privilegierung von Selbstzahlenden.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Auffassung, dass bei erwerbstätigen Geflüchteten oder auch Obdachlosen nicht der Eindruck entstehen darf, dass sich Arbeit nicht lohnt. Bei erwerbstätigen Bewohner_innen besteht daher ein hohes, die Arbeitsmotivation förderndes Interesse daran, eine geringere Gebühr für die Unterbringung zu bezahlen, damit das Arbeitsentgelt nicht weitgehend für die Gebühren der Unterkunft eingesetzt werden muss. Zudem eröffnet eine reduzierte Gebühr die Möglichkeit, auch mit geringem Einkommen ohne Transferleistungen auszukommen.

3. Einteilung der Nutzungsformen in den jeweiligen Einrichtungen

Die in städtischen Einrichtungen untergebrachten Personen werden entweder in wohnungsähnlichen Unterkünften oder in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. In beiden Unterbringungsformen kommen sowohl mehrere Einzelpersonen oder Familien gemeinsam als auch einzelne Haushalte getrennt von den übrigen Nutzer_innen, unter.

Die Verwaltung vertrat bisher die Auffassung, im Rahmen einer Gebührenstruktur zwischen einer Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft mit geteilter Küchen- und Sanitärnutzung, der Unterbringung in einer abgeschlossenen Wohneinheit mit einer eigenen Küchen- und Sanitärnutzung für einen Haushalt innerhalb einer Einrichtung und einer klassischen Wohnung im privatrechtlichen Bereich zu differenzieren. Vor dem Hintergrund weitergehender fachlicher Bewertungen erfolgt eine Überprüfung und Aktualisierung einzelner Annahmen der Gebührenbedarfsberechnung. Im Zuge dieser weiteren fachlichen Betrachtung der Gebührenbedarfe stellte sich heraus, dass insbesondere die Kosten für Strom und Gas in den Gebäuden mit einer schlechten Bausubstanz und geringerer Belegungsdichte teilweise doppelt so hoch wären, als wenn alle Unterkünfte gebührenrechtlich gleich betrachtet werden. Der ursprüngliche Gedanke, die Personen, die sich in Unterkünften befinden, die sich baulich in einem schlechten Zustand befinden, gebührenrechtlich zu entlasten und die Menschen, die sich in einer baulich als neu zu betrachtenden Unterkunft befinden, entsprechend zu belasten, konnte nach Auffassung der Verwaltung nicht erfüllt werden, so dass mit der Änderung der Satzung wieder eine Einheitsgebühr erhoben wird, die sich aus den Gesamtkosten für alle Unterkünfte dividiert durch die Anzahl der Quadratmeter ergibt (siehe Anlage). Damit erfolgt auch eine Entlastung der Verwaltung bei der Gebührenfestsetzung, da nunmehr nur noch eine einheitliche Grundgebühr in Höhe von 21 € zuzüglich der Kosten für Strom und Heizung zu berücksichtigen ist.

4. Wesentliche Inhalte der Nutzungs- und Gebührensatzung

Bei den Benutzungsgebühren handelt es sich um Gebühren, deren Gegenleistung in der Nutzung einer Flüchtlings- oder Wohnungslosenunterkunft besteht. Die Gebührenkalkulation ermittelt die im Sinne des Kommunalabgabengesetzes (KAG) ansatzfähigen Kosten, die maximal auf die Benutzer_innen umgelegt werden könnten. Hierbei müssen die Grundsätze

der Kostendeckung und des Äquivalenzprinzips entsprechend der Vorgaben des KAG beachtet werden.

Das Kostendeckungsprinzip setzt eine Ermittlung der für den Betrieb der öffentlichen Einrichtungen entstehenden Kosten voraus. Zugleich wird durch dieses Prinzip eine Gebührenbemessung, welche die betriebswirtschaftlich anrechenbaren Kosten übersteigt, untersagt.

Das Äquivalenzprinzip erfordert in Verbindung mit dem Gleichheitsgrundsatz, dass die Benutzungsgebühr im Allgemeinen nach dem Umfang der Nutzung bemessen wird. Die Höhe der Gebühr muss in einem stimmigen und angemessenen Verhältnis zur Leistung stehen.

4.1. Einteilung in Nutzungsformen

Innerhalb der Unterbringung für Geflüchtete und Wohnungslose wird es drei Nutzungsformen geben: untergebrachte Personen sind entweder in abgeschlossenen Wohneinheiten innerhalb einer Einrichtung (z.B. Dellerstr. 90), in Wohnungen auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt oder in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht.

Die Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft ist mit dem Wohnen in einer abgeschlossenen Wohneinheit und dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht zu vergleichen.

Die Unterbringung ist Folge einer Notlage bzw. eine gesetzlich so geregelte Situation, die nach der Zielsetzung der öffentlichen Einrichtung für eine bestimmte Zeitdauer angelegt ist. Dabei entfällt ein hoher Anteil der Nutzung auf Gemeinschaftsflächen, wie z.B. gemeinsam genutzte Küchen und Sanitäreinrichtungen, aber auch z.B. von Fluren. Die Nutzung dieser Gemeinschaftsfläche wird im Hinblick auf die Kosten für die anteilige Nutzung dieser Flächen auf den m² zugewiesener Wohnfläche umgelegt.

Darüber hinaus erfolgt in allen Gemeinschaftseinrichtungen – anders als in abgeschlossenen Wohneinheiten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt – eine gemeinsame Nutzung von Versorgungs- und Entsorgungsleistungen, wie z.B. Strom und Wärme. Eine individuelle Zuordnung ist nicht möglich und differiert auch zu bestimmten Jahreszeiten, so dass die Kosten nur nach gleichen Maßstäben auf die Nutzer_innen verteilt werden können.

Es wird deshalb für die Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften vorgeschlagen, die Gebühr auf der Grundlage der tatsächlich nutzenden Personen (Strom und Heizung) und der hierfür zur Verfügung gestellten Quadratmeter (Grundgebühr) festzusetzen. Dies dient der Transparenz und der Vergleichbarkeit mit Mieten auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt, und bedingt, dass z.B. bei besonderen familiären Konstellationen die von der Bedarfsgemeinschaft zu tragenden Gebühren nicht aufgrund der Anzahl der Personen steigt, sondern mit der Veränderung der zugewiesenen Nutzfläche.

4.2. Grundzüge und Verfahren

Die Höhe der Gebührevorschläge orientiert sich an den tatsächlich entstehenden und in rechtlicher Hinsicht ansatzfähigen Kosten der Unterbringung. Diese bestehen im Wesentlichen aus den nachfolgend genannten Aufwendungen (Anlagen 1):

- Abschreibungen bei stadteigenen Objekten bzw. den Miet- und Pachtkosten bei angemieteten Objekten;
- objektbezogene Betriebskosten wie z. B. die Gebäudeinstandhaltung, Renovierungskosten der Unterkünfte, Pflege der Außenanlagen und der

- Spielgeräte, sowie den Betriebskosten (Energieversorgung, Versicherungen usw.);
- Müllgebühren ausschließlich für Wohnheime;
- unterkunftsbezogene Personalkosten (Verwaltung, Belegung und Betrieb);
- interne Leistungsverrechnungen und umgelegte Verwaltungskosten einschließlich Gemeinkosten;
- kalkulatorische Zinsen
- Abschreibungen.

Kosten, die nicht unterkunfts-, sondern personenbezogen sind (Betreuungsmanagement, Sicherheitsdienst), können bei der Ermittlung der Kosten nicht herangezogen werden (vgl. statt vieler VGH München, Beschluss vom 16.05.2018, 12 N18.9, Faiß, Kommunalabgabenrecht in Baden-Württemberg, § 14 Rn. 56).

Die Gesamtkosten für den Betrieb der städtischen Unterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose belaufen sich im Hinblick auf das Jahr 2024 auf **2.825.558,69 €** pro Jahr und es ergibt sich im Hinblick auf die ansatzfähigen Gesamtkosten aus dem Jahr 2022 von **1.893.999,72 €** eine Steigerung der Gesamtkosten von 49%.

4.3. Deckelung der kostendeckenden Gebühren durch das Äquivalenzprinzip

Grundsätzlich ist die für die Festsetzung der Gebühr für die Gemeinschaftsunterkünfte und die Wohnungen innerhalb einer Einrichtung (z.B. Dellerstr. 90 b) die als solche bezeichnete „ortsübliche Miete“ nach dem Mietpreisspiegel nicht maßgeblich.

Gebührenrechtliche Grenzen ergeben sich aus dem sogenannten **Äquivalenzprinzip**.

Danach darf die Gebühr nicht in einem Missverhältnis zu der vom Träger der Einrichtungen erbrachten Leistung stehen. Allerdings ist darzustellen, dass nur eine grobe Störung des Ausgleichsverhältnisses zwischen der Gebühr und dem Wert der Leistungen für die Empfangenden das vorgenannte Prinzip verletzt. Mit der vorliegenden Gebührenbedarfsberechnung ist das Äquivalenzprinzip gewahrt worden.

4.4. Wirtschaftliche Betroffenheit der Nutzer innen

Personen, die Leistungen nach Asylbewerberleistungsgesetz, SGB II oder SGB XII beziehen, sind von der Gebührenanpassung **finanziell nicht** betroffen. Die Gebühren werden als Kosten der Unterkunft übernommen. Dafür ist es erforderlich, dass die Bewohnerinnen und Bewohner eine Kopie des Gebührenbescheids (Kostenfestsetzungsbescheid) an die zuständige Dienststelle übersenden (Jobcenter, Grundsicherungsamt). Es ist nicht erforderlich, die zuständige Dienststelle persönlich aufzusuchen. Dies betrifft rund 90 Prozent der Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnunterkünfte.

Zur wirtschaftlichen Betroffenheit der Nutzer_innen wird zur Vermeidung von Wiederholungen wird ergänzend auf die Vorlage 50/027/2023 verwiesen. Die dort getätigten Aussagen geltend noch immer.

5. Gebührenrechtliche Gestaltungsoptionen

a. Kostendeckungsgrade

Wie sich aus der anliegenden Gebührenkalkulation bei Berücksichtigung der ansatzfähigen Kosten bei einem Deckungsgrad von 100 % ersehen lässt, ergibt sich bei Gesamtkosten zur Unterhaltung der städtischen Wohnunterkünfte in Höhe von 2.825.558,69 € bei einer Gesamtquadratmeterzahl von 8.533,56 m² mit einer durchschnittlichen Belegung von 531 Nutzern eine Benutzungsgebühr pro m² und pro Monat von 21,00 €. Diese Nutzungsgebühr gilt für alle städtischen Wohnunterkünfte. Hinzu kommen die pro Person ermittelten Stromkosten in Höhe von 32,00 € und die auf den Quadratmeter berechneten Heizkosten in Höhe von 3,00 € pro Quadratmeter.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Kosten pro Quadratmeter Raum zuzüglich Gemeinschaftsflächen berechnet worden ist, so dass sich die Benutzungsgebühr dann nicht verändert, wenn der Raum von mehreren Nutzern (z.B. 2 Personen) bewohnt wird.

Ausgangslage: 15 m² Wohnfläche, z.B. 2 m² anteilige Gemeinschaftsfläche, 1 Person Gemeinschaftsunterkunft

Gebühren	17 qm
Benutzungsgebühr	357,00 €
Stromgebühr	32,00 €
Heizgebühr	51,00 €
gesamt	440,00 €

Ausgangslage: 35 m² Wohnfläche, z.B. 2 m² anteilige Gemeinschaftsfläche, 2 Person Gemeinschaftsunterkunft

Gebühren	37 qm
Benutzungsgebühr	777,00 €
Stromgebühr	64,00 €
Heizgebühr	51,00 €
gesamt	892,00 €

b. Selbstzahler_innen

Wie vorstehend dargestellt, ist der weit überwiegende Anteil der Nutzer_innen der öffentlichen Einrichtungen sowohl im Bereich von Wohnungslosen als auch im Bereich der geflüchteten Menschen wirtschaftlich von den festgesetzten Nutzungsgebühren nicht betroffen, so dass diese letztlich lediglich der Stadt als Träger der Leistungen nach dem AsylbLG und dem Kreis als Träger der Sozialhilfe und der Leistungen nach dem SGB II mit den entsprechenden Erstattungen durch den Bund zur Last fallen. Der Vollständigkeit halber ist allerdings darauf hinzuweisen, dass der Kreis Mettmann als Träger der Leistungen nach dem SGB XII die Möglichkeit hat, durch die höheren Kosten der Unterkunft und Heizung im SGB XII zum Ausgleich die Kreisumlage entsprechend anzupassen.

Anders stellt sich die Sachlage bei den sogenannten vollumfänglichen Selbstzahler_innen dar, die über eigenes Erwerbseinkommen, Vermögen, Rente oder Leistungen nach dem SGB III verfügen. Diese haben die Gebühr bis zur

Grenze ihrer Leistungsfähigkeit selbst zu tragen, weshalb sich die Frage stellt, ob und inwieweit Selbstzahler_innen durch niedrigere Gebühren privilegiert werden können.

Die Verwaltung vertritt in diesem Zusammenhang weiterhin die Auffassung aus der Vorlage 50/027/2023, auf die inhaltlich verwiesen wird.

Im Übrigen wird auf den beigefügten Bericht der KoPart verwiesen (Anlage 5).

Finanz. Auswirkung:

Durch die Umstellung des Gebührenmaßstabes hin zu den bewohnten qm-Zahlen ergibt sich eine Differenz zu den bisherigen Gebührenerträgen. Diese belaufen sich auf einen Mehrerlös von schätzungsweise 66.348 € pro Jahr.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Bezugnehmend auf den Kriterienkatalog für die Nachhaltigkeitseinschätzung der Haaner Nachhaltigkeitsstrategie liegen weder fördernde noch hemmende Auswirkungen vor.

Anlagen:

1. Gebührenkalkulation Unterkünfte
2. Gebührenverzeichnis
3. Satzung
4. Originalsatzung mit Änderungen
5. Bericht KoPart
6. Bestandsliste städtische Unterkünfte