



16.09.2022

Stadt Fellbach

Gebührenkalkulation
Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte
für den Zeitraum 01.01.2023-31.12.2025



Inhalt

1. Beratungsauftrag	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Öffentliche Einrichtung	3
4. Gebührenmaßstab	3
5. Unterkünfte	4
6. Kostenermittlung	4
6.1. Unterkunftskosten	4
6.2. Nebenkosten	5
7. Abschreibungen	6
8. Verzinsung des Anlagekapitals	7
9. Kostendeckung	7
10. Bemessungseinheiten	7
11. Ermessensentscheidungen	8



1. Beratungsauftrag

Die Stadt Fellbach erteilte uns den Auftrag, eine Gebührenkalkulation für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte über den Bemessungszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2025 zu erstellen.

Es fanden umfangreiche Abstimmungen zur Erstellung der Gebührenkalkulation statt, in denen uns Frau Gerner, Frau Meißner, Frau Böhm, Frau Stöckl und Frau Arnold von der Stadtverwaltung sowie Herr Mühleis, Herr Burwinkel und Herr Plaz von der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach die nötigen Auskünfte gaben und uns mit Unterlagen unterstützten. Für die angenehme und konstruktive Zusammenarbeit möchten wir uns herzlich bedanken.

2. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Gebührenkalkulation beruht auf den §§ 13 und 14 Kommunalabgabengesetz (KAG). Danach können die Gemeinden für die Benutzung ihrer öffentlichen Einrichtungen Benutzungsgebühren erheben.

Über die Höhe des Gebührensatzes hat der Gemeinderat als zuständiges Rechtsetzungsorgan innerhalb der gesetzlichen Schranken nach pflichtgemäßem Ermessen zu beschließen. Voraussetzung für eine sachgerechte Ermessensausübung ist eine Gebührenkalkulation, aus der die kostendeckende Gebührensatzobergrenze hervorgeht.

Die Gebühren dürfen dabei höchstens so bemessen werden, dass die nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen ansatzfähigen Kosten der Einrichtung gedeckt werden (Kostenobergrenze). Hierzu gehören die Kosten für den laufenden Betrieb sowie Abschreibungen und eine angemessene Verzinsung des Anlagekapitals.

3. Öffentliche Einrichtung

Die Stadt Fellbach betreibt die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte nach § 1 Abs. 1 der Satzung über die Benutzung der Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte der Stadt Fellbach als eine gemeinsame öffentliche Einrichtung.

4. Gebührenmaßstab

Die aktuelle Gebührenregelung der Stadt Fellbach enthält eine **flächenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten**, die je m² Wohnfläche und Kalendermonat abgerechnet wird. Dies entspricht der **Alternative 1** des vom Gemeindetag Baden-Württemberg veröffentlichten Satzungsmusters über die Benutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften.



Die Stadt plant für die aktuelle Kalkulation die bisherige Abrechnungsalternative beizubehalten.

Auf eine Differenzierung zwischen Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften sowie unterschiedlichen Objektstandards soll von Seiten der Stadt weiterhin verzichtet und eine einheitliche Gebühr erhoben werden. Auch im Satzungsmuster des Gemeindetags Baden-Württemberg sind keine Regelungsalternativen für die getrennte Festsetzung von Gebührensätzen enthalten.

5. Unterkünfte

Zum Zwecke der Unterbringung von Obdachlosen und Asylsuchenden Personen besitzt die Stadt Fellbach 11 Unterkünfte, die sich im Eigentum der Stadt befinden und hat 10 Wohnungen direkt angemietet.

Weitere Unterkünfte werden der Stadt Fellbach von der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH (kurz WDF) zur Verfügung gestellt. Die von der WDF bereitgestellten Unterkünfte untergliedern sich in Wohnungen für Obdachlose, Sammelunterkünfte für Obdachlose und Sammelunterkünfte für Flüchtlinge (Asylsuchende). Hierzu wurden zwischen der Stadt Fellbach und der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH Überlassungsverträge abgeschlossen.

6. Kostenermittlung

Die Ermittlung der Kosten für den Berechnungszeitraum erfolgte getrennt nach den Unterkunftskosten und den Nebenkosten.

6.1. Unterkunftskosten

Bezüglich der Unterkunftskosten wurden für die Gebäude im Eigentum der Stadt die kalkulatorischen Kosten (Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen) auf Grundlage der Vermögenswerte ermittelt und zu Grunde gelegt (siehe Anlage 5).

Für die von der Stadt direkt angemieteten Objekte wurden die im Mietvertrag vereinbarten Kaltmieten ohne Nebenkosten herangezogen.

Als weitere Unterkunftskosten für die Gebäude im Eigentum der Stadt wurden Kosten für Instandhaltung und Beschaffung, Bauhoftätigkeiten sowie Verwaltungstätigkeiten in die Berechnung einbezogen. Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 10 % berücksichtigt.



Die Kosten für Bauhoftätigkeiten für das Jahr 2023 wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % berücksichtigt.

Die Kosten für Verwaltungstätigkeiten wurden für das Jahr 2023 auf Basis der zu erwartenden Verwaltungskosten des Jahres 2022 mit einer Preissteigerung von 5 % in der Kalkulation berücksichtigt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % berücksichtigt.

Als Unterkunftskosten für die Objekte, die von der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH der Stadt für die Unterbringung von Obdachlosen- und Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden, wurden die in den Überlassungsverträgen vereinbarten Mietkosten ohne Nebenkosten herangezogen. Für die Wohnungen für Obdachlose sowie die Flüchtlingsunterkünfte Bruckstraße 80, 82 und 90 wurde im Jahr 2023 eine Erhöhung der Mietkosten in der Gebührenkalkulation berücksichtigt.

Bei den Objekten der WDF wurden als weitere Unterkunftskosten die Kosten für Instandhaltung und Beschaffung der Flüchtlings- und Sammelunterkünfte für Obdachlose, Kosten für Verwaltungstätigkeiten sowie Hausbetreuungskosten in die Berechnung einbezogen. Die Instandhaltungskosten für das Jahr 2023 wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 10 % berücksichtigt. Die Instandhaltungs- und Beschaffungskosten, die in den Wohnungen für Obdachlose entstehen, werden mit der Stadt Fellbach nicht gesondert abgerechnet. Diese Kosten sind in den Mietpreisen (ohne Nebenkosten), die sich aus den Überlassungsverträgen ergeben, bereits enthalten.

Die Kosten für Verwaltungstätigkeiten für das Jahr 2023 wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt. Für die Jahre 2024 und 2025 sind in diesem Bereich keine Preissteigerungen zu erwarten, so dass von gleichbleibenden Kosten ausgegangen wurde.

Für die Hausbetreuungskosten wurden uns von der Verwaltung Kosten mitgeteilt, die für das Jahr 2023 mit einer Preissteigerung von 5 % in der Kalkulation berücksichtigt wurden. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % angenommen.

6.2. Nebenkosten

Da aus gebührenrechtlicher Sicht die Nebenkosten nur in Form von Gebührensätzen an die Benutzer weitergegeben werden können, ist eine Kostenweitergabe im Wege eines Kostenersatzes analog Mietrecht nicht möglich.

In einer umfangreichen Auswertung wurden für die Objekte im Eigentum der Stadt Fellbach sowie für die Objekte, die der Stadt Fellbach von der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH zur Verfügung gestellt werden, die verfügbaren Nebenkosten des Jahres 2021 ermittelt. Anhand der Auswertung der Nebenkosten wurde für die Gebührenkalkulation ein nach der Wohnfläche gewichteter durchschnittlicher Nebenkostensatz in Höhe von



4,91 € pro m² und Monat ermittelt, der sämtliche Nebenkosten (mit Ausnahme der Hausmeister- und Reinigungskosten der Stadt Fellbach und der WDF) enthält. Dieser Nebenkostensatz ergibt sich sowohl aus den Objekten im Eigentum der Stadt Fellbach als auch aus den Objekten, die der Stadt Fellbach von der WDF zur Verfügung gestellt werden (siehe Anlage 3).

Nach Abstimmung mit der Verwaltung wurden aufgrund der derzeitigen Preisentwicklungen im Bereich der Nebenkosten folgende Preissteigerungen berücksichtigt. Für das Jahr 2023 wurde im Bereich der Stromkosten eine Preissteigerung in Höhe von 50 %, im Bereich der Heizkosten eine Preissteigerung in Höhe von 150 % und für die übrigen Nebenkosten eine Preissteigerung von 2 % prognostiziert. Für das Jahr 2024 wurde im Bereich der Stromkosten eine weitere Preissteigerung in Höhe von 7,5 %, im Bereich der Heizkosten eine weitere Preissteigerung in Höhe von 15 % und für die übrigen Nebenkosten eine weitere Preissteigerung in Höhe von 2 % berücksichtigt. Auch für das Jahr 2025 wurde für alle Nebenkosten eine weitere Preissteigerung in Höhe von 2 % in der Kalkulation berücksichtigt.

Für die Objekte im Eigentum der Stadt Fellbach wurden uns die Hausmeisterkosten für das Jahr 2023 von der Verwaltung mitgeteilt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % berücksichtigt.

Die Hausmeister- und Reinigungskosten für die Objekte der WDF wurden uns von der Verwaltung mitgeteilt und für das Jahr 2023 mit einer Preissteigerung in Höhe von 5 % in der Kalkulation berücksichtigt. Für die Jahre 2024 und 2025 wurde eine jährliche Preissteigerung in Höhe von 3 % berücksichtigt.

7. Abschreibungen

Mit den "angemessenen Abschreibungen" soll die tatsächliche Abnutzung betriebsnotwendiger Anlagen durch den Gebrauch wertmäßig erfasst und als Kosten auf die einzelnen Jahre der mutmaßlichen Nutzungsdauer aufgeteilt werden. Nach § 14 Abs. 3 KAG dürfen die Kosten nur mit ihrem Anschaffungs- oder Herstellungswert in die Gebührenkalkulation aufgenommen werden (Nominalwertprinzip). § 14 Abs. 3 Satz 4 und 5 KAG gestattet mit der Brutto- oder Nettomethode wahlweise zwei Abschreibungsverfahren.

Die Stadt Fellbach schreibt ihre Anlagen nach dem Bruttoverfahren ab, das heißt, dass Zuweisungen und Zuschüsse Dritter als Ertragszuschüsse passiviert und jährlich mit einem durchschnittlichen Auflösungssatz aufgelöst werden.

Die Stadt Fellbach hat für die Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünfte keine Zuschüsse erhalten.



8. Verzinsung des Anlagekapitals

Den Kapitalzinsen wird das um Zuweisungen und Zuschüsse gekürzte Anlagekapital zugrunde gelegt. Dieses wiederum ergibt sich aus den um die Abschreibungen gekürzten Anschaffungs- oder Herstellungskosten zuzüglich der Anschaffungskosten der Grundstücke (§ 14 Abs. 3 Satz 2 KAG).

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, zwischen der Restwertmethode und der Durchschnittswertmethode auszuwählen. Die Stadt verzinst ihr Anlagekapital nach der Restwertmethode. Als Zinsbasis wird nach Mittelung der Verwaltung der Jahresendwert verwendet.

Bei der Festsetzung des kalkulatorischen Zinssatzes obliegt es der Entscheidung des Gemeinderats, ob dieser laufend dem sich ändernden Kapitalmarkt angepasst werden soll, oder im Interesse einer gleichmäßigen Gebührenbelastung auf der Grundlage einer langfristigen Betrachtung der Zinsentwicklung für einen Bezugszeitraum von bis zu 30 Jahren zu bestimmen ist (VGH Mannheim, 08.03.2022, 2 S 565.21).

Die Stadt Fellbach hat den kalkulatorischen Zinssatz bisher auf der Grundlage einer langfristigen Betrachtung bestimmt. Diese Handhabung soll weiterhin beibehalten werden.

Nach Angaben der Stadt Fellbach soll der kalkulatorische Zinssatz im Rahmen der Gebührenkalkulation von bisher 4,0 % auf **3,5 %** gesenkt werden.

9. Kostendeckung

Bei der Gebührenkalkulation gilt das Kostendeckungsprinzip, das heißt, dass maximal eine Kostendeckung von 100 % anzustreben ist. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenüberdeckungen, so hat die Stadt gemäß § 14 Abs. 2 Satz 2 KAG die Pflicht, diese innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Ergeben sich am Ende eines Bemessungszeitraumes Kostenunterdeckungen, so hat die Stadt die Möglichkeit, diese innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Hierzu ist sie aber nicht verpflichtet.

Nach Abstimmung mit der Verwaltung sind keine Ergebnisse aus Vorjahren in der vorliegenden Gebührenkalkulation zu berücksichtigen. Insbesondere liegen keine Kostenüberdeckungen vor, die ausgeglichen werden müssten.

10. Bemessungseinheiten

Die in der Kalkulation ermittelten Unterkunfts- und Nebenkosten werden durch die zu erwartenden Bemessungseinheiten (Wohnflächen) geteilt.



Die derzeit belegten Wohnflächen in denen Obdachlose und/oder Flüchtlinge untergebracht sind, wurden uns von der Verwaltung der Stadt Fellbach und von den Mitarbeitern der Wohnungs- und Dienstleistungsgesellschaft Fellbach mbH mitgeteilt. In Abstimmung mit der Verwaltung wurde die Wohnfläche für die Jahre 2023 bis 2025 prognostiziert. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich in den Jahren 2023 bis 2025 keine Veränderungen ergeben werden, da sich künftige Abgänge und Neuzugänge ausgleichen werden.

Im Beschluss des VGH München vom 16.05.2018 (12 N 18.9) wird die Auffassung vertreten, dass die Kosten für Leerstände oder Überkapazitäten in der Gebührenkalkulation nicht zu berücksichtigen wären, sondern regelmäßig der Allgemeinheit zur Last fallen müssten und damit aus allgemeinen Haushaltsmitteln zu finanzieren seien. Inwieweit diese Auffassung auch in Baden-Württemberg zu beachten ist, wurde von der Landesrechtsprechung bis lang nicht beantwortet. Nach Abstimmung mit der Verwaltung wurde bezüglich der Unterkunftskosten in der vorliegenden Gebührenkalkulation aus Gründen der Rechtssicherheit nicht auf die tatsächlich belegte Wohnfläche, sondern auf die gesamte verfügbare Wohnfläche, die zur Nutzung von Obdachlosen- und Flüchtlingsunterkünften zu Verfügung steht, abgestellt. Die prognostizierte belegte Wohnfläche beläuft sich auf 11.327 m² und die gesamte bereitgestellte Wohnfläche beträgt 13.440 m² (siehe hierzu Anlage 1).

11. Ermessensentscheidungen

Bei der Gebührenkalkulation handelt es sich um ein Kontrollinstrument zur Überprüfung des Gebührensatzes als rechnerisches Endergebnis. Sie muss vom Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Höhe des Gebührensatzes gebilligt werden und dient als Nachweis darüber, dass der Gemeinderat das ihm bei der Kostenermittlung eingeräumte Ermessen über die Höhe des Gebührensatzes fehlerfrei ausgeübt hat (VGH Mannheim, 07.09.1987, 2 S 998/86, 24.11.1988, 2 S 1168/88 und 31.08.1989, 2 S 2805/87).

Der Gemeinderat hat Ermessensentscheidungen in folgenden Bereichen zu treffen:

- Kalkulationszeitraum für die Gebühr (maximal 5 Jahre)
- Abschreibungsmethode (Brutto- oder Nettomethode)
- Höhe der Abschreibungssätze
- Höhe des Zinssatzes für die Verzinsung des Anlagekapitals
- Methode der Zinsberechnung (Restwert- oder Durchschnittswertmethode)
- Ausgleich von Vorjahresergebnissen in den folgenden 5 Haushaltsjahren
- Prognostizierte Entwicklung bei den Betriebs- und Unterhaltungskosten
- Hochrechnung der kalkulatorischen Kosten anhand des Anlagenachweises und der erwarteten Zugänge
- Prognostizierte Menge der Bemessungseinheiten
- Höhe des Gebührensatzes
- Angemessenheit der Gebührensätze



Diese Auflistung zeigt deutlich, in welchem Umfang die Rechtsprechung die Gebührenkalkulation zur Beratungsgrundlage des Ortsgesetzgebers gemacht hat.

Aschaffenburg, 16.09.2022

Allevo Kommunalberatung

Nicolas Bormann
Wirtschaftsjurist (LL.B.)

Kalkulation

Inhaltsverzeichnis

Übersicht über die Berechnungsergebnisse	11
Berechnung der Gebührensätze	12
Berechnungsgrundlagen	
Anlage 1 Übersicht Wohnflächen	13
Anlage 2 Zusammenstellung Kosten 2023	19
Zusammenstellung Kosten 2024	22
Zusammenstellung Kosten 2025	25
Anlage 3 Auswertung Nebenkosten 2021	28
Anlage 4 Auswertung sonstige Kosten	30
Anlage 5 Ermittlung kalkulatorischer Kosten	31

**Berechnungsergebnisse für den Bemessungszeitraum
01.01.2023 bis 31.12.2025**

	errechneter Satz	bisheriger Satz
Flächenbezogene Gebühr einschließlich Betriebskosten		
je m² Wohnfläche und Kalendermonat	23,58 €/m²	15,40 €/m ²

Berechnung der Gebührensätze

Bezeichnung	2023	2024	2025	2023-2025
Unterkunftskosten laut Anl. 2	2.288.167	2.309.332	2.331.998	6.929.497
Fläche laut Anl. 1	161.280	161.280	161.280	483.840
Unterkunftskosten je m ²	14,18	14,31	14,45	14,32

Bezeichnung	2023	2024	2025	2023-2025
Nebenkosten laut Anl. 2	1.188.963	1.283.373	1.307.202	3.779.538
Fläche laut Anl. 1	135.924	135.924	135.924	407.772
Nebenkosten je m ²	8,74	9,44	9,61	9,26

Gesamtkosten je m²	22,92	23,75	24,06	23,58
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Wohnungen für Obdachlose (Objekte WDF, gemischt genutzt)	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Christofstraße 55	70 m²	70 m²	70 m²	665 m²
· 2. OG links	70 m²			
Christofstraße 57	172 m²	172 m²	172 m²	637 m²
· 1. OG links	49 m²			
· 4. OG links	61 m²			
· 4. OG rechts	62 m²			
Christofstraße 59	122 m²	122 m²	122 m²	680 m²
· EG rechts	60 m²			
· 4. OG links	62 m²			
Dorfwiesenstraße 2	47 m²	47 m²	47 m²	252 m²
· EG rechts	47 m²			
Dorfwiesenstraße 4	99 m²	99 m²	99 m²	280 m²
· EG rechts	49 m²			
· 1. OG rechts	50 m²			
Dorfwiesenstraße 8	125 m²	125 m²	125 m²	248 m²
· EG links	45 m²			
· 1. OG links	45 m²			
· DG links	35 m²			
Dorfwiesenstraße 10	33 m²	33 m²	33 m²	205 m²
· EG rechts	33 m²			
Dorfwiesenstraße 11	93 m²	93 m²	93 m²	280 m²
· 1. OG links	52 m²			
· DG links	41 m²			
Dorfwiesenstraße 13	145 m²	145 m²	145 m²	282 m²
· EG links	52 m²			
· EG rechts	52 m²			
· DG rechts	41 m²			
Dorfwiesenstraße 19	168 m²	168 m²	168 m²	249 m²
· EG links	46 m²			
· EG rechts	46 m²			
· 1. OG rechts	47 m²			
· DG rechts	29 m²			
Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	1.074 m²	1.074 m²	1.074 m²	3.778 m²

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Wohnungen für Obdachlose (Objekte WDF, gemischt genutzt)	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Übertrag Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	1.074 m²	1.074 m²	1.074 m²	3.778 m²
Dorfwiesenstraße 21	104 m²	104 m²	104 m²	262 m²
· EG rechts	47 m²			
· 1. OG rechts	57 m²			
Dorfwiesenstraße 23	40 m²	40 m²	40 m²	201 m²
· 1. OG links	40 m²			
Dorfwiesenstraße 27	44 m²	44 m²	44 m²	242 m²
· EG links	44 m²			
Endersbacher Straße 10	396 m²	396 m²	396 m²	988 m²
· EG rechts	57 m²			
· 1. OG rechts	60 m²			
· 2. OG rechts	60 m²			
· DG links	53 m²			
· EG Mitte links	37 m²			
· 1. OG Mitte links	40 m²			
· 2. OG Mitte rechts	40 m²			
· 2. OG rechts	49 m²			
Fellbacher Straße 178	43 m²	43 m²	43 m²	438 m²
· EG links	43 m²			
Friedrich-List-Straße 36	31 m²	31 m²	31 m²	915 m²
· 1. OG Mitte rechts	31 m²			
Friedrich-List-Straße 38	81 m²	81 m²	81 m²	418 m²
· 2. OG	81 m²			
Im Vogelsang 1	69 m²	69 m²	69 m²	483 m²
· DG links	69 m²			
Karolinger Straße 19	22 m²	22 m²	22 m²	181 m²
· EG	22 m²			
Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	1.904 m²	1.904 m²	1.904 m²	7.906 m²

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Wohnungen für Obdachlose (Objekte WDF, gemischt genutzt)	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Übertrag Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	1.904 m²	1.904 m²	1.904 m²	7.906 m²
Kleinfeldstraße 48	66 m²	66 m²	66 m²	378 m²
· 2. OG rechts	66 m²			
Kleinfeldstraße 50	86 m²	86 m²	86 m²	402 m²
· 2. OG links	47 m²			
· 2. OG rechts	39 m²			
Kleinfeldstraße 50/1	114 m²	114 m²	114 m²	320 m²
· EG rechts	57 m²			
· 1. OG links	57 m²			
Kleinfeldstraße 52	268 m²	268 m²	268 m²	379 m²
· EG links	35 m²			
· EG Mitte rechts	35 m²			
· EG rechts	39 m²			
· 1. OG Mitte links	39 m²			
· 1. OG rechts	39 m²			
· DG links	34 m²			
· DG rechts	47 m²			
Kleinfeldstraße 52/1	241 m²	241 m²	241 m²	358 m²
· EG rechts	63 m²			
· 1. OG links	63 m²			
· 1. OG rechts	63 m²			
· 2. OG rechts	52 m²			
Kleinfeldstraße 54	262 m²	262 m²	262 m²	380 m²
· EG links	34 m²			
· EG Mitte rechts	34 m²			
· EG rechts	56 m²			
· 1. OG links	34 m²			
· 1. OG Mitte rechts	34 m²			
· 1. OG rechts	38 m²			
· DG rechts	32 m²			
Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	2.941 m²	2.941 m²	2.941 m²	10.123 m²

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Wohnungen für Obdachlose (Objekte WDF, gemischt genutzt)	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Übertrag Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	2.941 m²	2.941 m²	2.941 m²	10.123 m²
Kleinfeldstraße 54/1	159 m²	159 m²	159 m²	319 m²
· EG rechts	56 m²			
· 1. OG rechts	56 m²			
· 2. OG links	47 m²			
Kleinfeldstraße 56	280 m²	280 m²	280 m²	391 m²
· EG links	31 m²			
· EG Mitte links	42 m²			
· EG Mitte rechts	42 m²			
· EG rechts	38 m²			
· 1. OG Mitte links	42 m²			
· DG links	36 m²			
· DG rechts	49 m²			
Kleinfeldstraße 56/1	271 m²	271 m²	271 m²	319 m²
· EG links	56 m²			
· EG rechts	56 m²			
· 1. OG links	56 m²			
· 1. OG rechts	56 m²			
· DG links	47 m²			
Lortzingstraße 4	51 m²	51 m²	51 m²	267 m²
· 1. OG Mitte	51 m²			
Parlerstraße 22	148 m²	148 m²	148 m²	148 m²
· EG	148 m²			
Philipp-Jeningen-Straße 12	55 m²	55 m²	55 m²	407 m²
· DG links	55 m²			
Remser Straße 42	28 m²	28 m²	28 m²	523 m²
· EG Mitte	28 m²			
Remser Straße 44	109 m²	109 m²	109 m²	521 m²
· 1. OG links	78 m²			
· DG Mitte	31 m²			
Robert-Bosch-Straße 5	86 m²	86 m²	86 m²	305 m²
Wohnung 2	44 m²			
Wohnung 3	42 m²			
Rubensweg 1	47 m²	47 m²	47 m²	545 m²
· 1. OG Mitte	47 m²			
Rubensweg 3	80 m²	80 m²	80 m²	414 m²
· 3. OG	80 m²			
Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	4.255 m²	4.255 m²	4.255 m²	14.282 m²

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Wohnungen für Obdachlose (Objekte WDF, gemischt genutzt)	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Übertrag Zwischensumme Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	4.255 m²	4.255 m²	4.255 m²	14.282 m²
Schillerstraße 14	35 m²	35 m²	35 m²	354 m²
· EG rechts	35 m²			
Schwabstraße 13	113 m²	113 m²	113 m²	419 m²
· EG links	57 m²			
· DG	56 m²			
Ulmenweg 1	59 m²	59 m²	59 m²	447 m²
· EG rechts	59 m²			
Summe Wohnfläche Wohnungen Obdachlose	4.462 m²	4.462 m²	4.462 m²	15.502 m²
Summe Wohnungen/Wohneinheiten	91			

Sammelunterkünfte für Obdachlose (Objekte WDF, nur Einweisungen)	ab	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Ringstraße 77		309 m²	309 m²	309 m²	309 m²
· UG links		20 m²			
· UG rechts 1		15 m²			
· UG rechts 2		15 m²			
· UG rechts 3		15 m²			
· UG rechts 4		11 m²			
· EG links		78 m²			
· EG rechts		70 m²			
· DG		85 m²			
Projekt Wiesenäcker	01/2023	0 m²	1.480 m²	1.036 m²	1.480 m²
· 72 Apartments		0 m²			
Summe Wohnfläche Sammelunterkünfte		309 m²	1.789 m²	1.345 m²	1.789 m²

Unterkünfte für Asylsuchende (Objekte WDF, nur Einweisungen)	ab	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 16.05.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Bruckstraße 80 - ab 2023 Unterkunft Asylsuchende / bislang Sammelunterkunft		266 m²	266 m²	213 m²	266 m²
Bruckstraße 82 - ab 2023 Unterkunft Asylsuchende / bislang Sammelunterkunft		266 m²	266 m²	213 m²	266 m²
Bruckstraße 90 - ab 2023 Unterkunft Asylsuchende / bislang Sammelunterkunft		311 m²	311 m²	249 m²	311 m²
Grüner Baum	2022	669 m²	825 m²	660 m²	669 m²
Max-Eyth-Str. 17		611 m²	611 m²	489 m²	611 m²
Ringstraße 3		964 m²	964 m²	771 m²	964 m²
Staufnerstraße 9		610 m²	610 m²	488 m²	610 m²
Untertürkheimer Straße 45	08/2022	0 m²	254 m²	203 m²	254 m²
Summe Wohnfläche Unterkünfte für Asylsuchende		3.697 m²	4.107 m²	3.286 m²	3.951 m²
Summe Wohnfläche Objekte WDF		8.468 m²	10.358 m²	9.093 m²	21.242 m²

Übersicht Wohnflächen

Anlage 1

Objekte Stadt Fellbach (gemischt genutzt)	ab	Aktuell bereitgestellte Wohnfläche zum 13.07.2022	Prognose bereitgestellte Wohnfläche 2023-2025	Prognose belegte Wohnfläche 2023-2025	Wohnfläche gesamt
Stadteigene Objekte					
Eisenbahnstraße 9		473 m²	473 m²	331 m²	473 m²
Erbach 6		176 m²	176 m²	123 m²	176 m²
Erbach 7		322 m²	322 m²	225 m²	322 m²
Esslinger Straße 10		170 m²	170 m²	119 m²	170 m²
Fellbacher Straße 156		284 m²	284 m²	199 m²	284 m²
Neue Straße 4/1		100 m²	100 m²	70 m²	100 m²
Schmerstraße 1		194 m²	194 m²	136 m²	445 m²
Schmerstraße 30		214 m²	214 m²	150 m²	214 m²
Vordere Straße 2		125 m²	125 m²	88 m²	885 m²
Vordere Straße 3		73 m²	73 m²	51 m²	185 m²
Vordere Straße 6		184 m²	184 m²	129 m²	279 m²
Angemietete Objekte der Stadt					
Bruckwiesenstraße 8	01.07.2022	51 m²	51 m²	41 m²	51 m²
Bühnerstraße 11 - 1. Obergeschoss	01.04.2022	80 m²	80 m²	64 m²	80 m²
Cannstatter Straße 13 - 1. Obergeschoss	01.06.2022	70 m²	70 m²	56 m²	70 m²
Christofstraße 42	01.06.2022	86 m²	86 m²	69 m²	86 m²
Drosselweg 9 - Erdgeschoss	23.05.2022	36 m²	36 m²	29 m²	36 m²
Fellbacher Straße 18	15.05.2022	28 m²	28 m²	22 m²	28 m²
Hermann-Löns-Weg 4	01.06.2022	78 m²	78 m²	62 m²	78 m²
Krähenstraße 22 - EG Zimmer 01	01.04.2022	67 m²	67 m²	54 m²	67 m²
Uhlandstraße 61 - 1 + 2 Obergeschoss	01.04.2022	203 m²	203 m²	162 m²	203 m²
Wilhelmstraße 9 - 1. Obergeschoss	01.04.2022	68 m²	68 m²	54 m²	68 m²
Summe Wohnfläche Objekte Stadt Fellbach		3.082 m²	3.082 m²	2.234 m²	4.300 m²
Gesamtsumme Wohnfläche - Objekte WDF und Stadt Fellbach		11.550 m²	13.440 m²	11.327 m²	25.542 m²
Gesamtsumme Wohnfläche pro Jahr				135.924 m²	
Wohnfläche Gesamtkapazität - Nutzung Obdachlosen-/ Flüchtlingsunterkünfte			13.440 m²		
Wohnfläche Gesamtkapazität pro Jahr			161.280 m²		

Zusammenstellung Kosten 2023

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2023
Objekte WDF		
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten)		
Bereitgestellte Wohnfläche - Obdachlose Wohnungen lt. Anl. 1		4.462 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Obdachlose Wohnungen in €/m ² pro Monat		8,50 €/m ²
Summe Mietkosten WDF für Obdachlose Wohnungen		455.124 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen bis 50 m ² lt. Anl. 1		76 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung bis 50 m ² in €/m ² pro Monat		3,92 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen über 70 m ² lt. Anl. 1		233 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung über 70 m ² in €/m ² pro Monat		4,27 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Projekt Wiesenäcker lt. Anl. 1		1.480 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Projekt Wiesenäcker in €/m ² pro Monat		16,50 €/m ²
Summe Mietkosten WDF für Sammelunterkünfte (Obdachlose)		308.554 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 80, 82 lt. Anl. 1		532 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 80, 82 in €/m ² pro Monat		5,24 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 90 lt. Anl. 1		311 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 90 in €/m ² pro Monat		5,95 €/m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Grüner Baum in € pro Monat		20.050 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Max-Eyth-Str. 17 in € pro Monat		5.045 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 3 in € pro Monat		8.115 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Stauferstraße 9 in € pro Monat		7.500 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Untertürkheimer Str. 45 in € pro Monat		1.484 €
Summe Mietkosten WDF für Asylunterkünfte		561.986 €
Summe Mietenkosten WDF gesamt		1.325.664 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte WDF		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		60.000 €
Verwaltungskosten lt. Anl. 4		74.200 €
Kosten Hausbetreuung lt. Anl. 4		266.400 €
Summe sonstige Unterkunftskosten		400.600 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte WDF		1.726.264 €

Zusammenstellung Kosten 2023

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2023
Objekte Stadt Fellbach (Eigentum)		
Kalkulatorische Kosten Bruckstraße 80, 82 und 90 lt. Anl. 5		78.334 €
Kalkulatorische Kosten Eisenbahnstraße 9 lt. Anl. 5		7.448 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 6 lt. Anl. 5		263 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 7 lt. Anl. 5		527 €
Kalkulatorische Kosten Esslinger Straße 10 lt. Anl. 5		1.238 €
Kalkulatorische Kosten Fellbacher Straße 156 lt. Anl. 5		75.611 €
Kalkulatorische Kosten Neue Straße 4/1 lt. Anl. 5		8.071 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 1 lt. Anl. 5		504 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 30 lt. Anl. 5		2.195 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 2 lt. Anl. 5		11.804 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 3 lt. Anl. 5		807 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 6 lt. Anl. 5		7.833 €
Summe kalkulatorische Kosten - Stadt Fellbach		194.635 €
Objekte Stadt Fellbach (Angemietet)		
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bruckwiesenstraße 8 lt. Mietvertrag in € pro Monat		403 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bühnerstraße 11 lt. Mietvertrag in € pro Monat		690 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Cannstatter Str. 13 lt. Mietvertrag in € pro Monat		570 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Christofstraße 42 lt. Mietvertrag in € pro Monat		711 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Drosselweg 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		400 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Fellbacher Straße 18 lt. Mietvertrag in € pro Monat		300 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Hermann-Löns-Weg 4 lt. Mietvertrag in € pro Monat		800 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Krähenstraße 22 lt. Mietvertrag in € pro Monat		610 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Uhlandstraße 61 lt. Mietvertrag in € pro Monat		2.061 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Wilhelmstraße 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		544 €
Summe Mietkosten - Stadt Fellbach		85.068 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		50.000 €
Bauhofkosten lt. Anl. 4		7.500 €
Verwaltungskosten inkl. Gesamtorganisation lt. Anl. 4		224.700 €
Summe sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		282.200 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		561.903 €
Summe Unterkunftskosten gesamt		2.288.167 €

Zusammenstellung Kosten 2023

Anlage 2

Nebenkosten		Jahr 2023
Objekte WDF		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	9.093 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	7,59 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	828.190 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	149.800 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte WDF	149.800 €	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	977.990 €	
Objekte Stadt Fellbach		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	2.234 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	7,59 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	203.473 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	7.500 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	7.500 €	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	210.973 €	
Summe Nebenkosten gesamt	1.188.963 €	

Zusammenstellung Kosten 2024

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2024
Objekte WDF		
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten)		
Bereitgestellte Wohnfläche - Obdachlose Wohnungen lt. Anl. 1		4.462 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Obdachlose Wohnungen in €/m ² pro Monat		8,50 €/m ²
Summe Mietkosten WDF für Obdachlose Wohnungen		455.124 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen bis 50 m ² lt. Anl. 1		76 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung bis 50 m ² in €/m ² pro Monat		3,92 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen über 70 m ² lt. Anl. 1		233 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung über 70 m ² in €/m ² pro Monat		4,27 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Projekt Wiesenäcker lt. Anl. 1		1.480 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Projekt Wiesenäcker in €/m ² pro Monat		16,50 €/m ²
Summe Mietkosten WDF für Sammelunterkünfte (Obdachlose)		308.554 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 80, 82 lt. Anl. 1		532 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 80, 82 in €/m ² pro Monat		5,24 €/m ²
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 90 lt. Anl. 1		311 m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 90 in €/m ² pro Monat		5,95 €/m ²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Grüner Baum in € pro Monat		20.050 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Max-Eyth-Str. 17 in € pro Monat		5.045 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 3 in € pro Monat		8.115 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Stauferstraße 9 in € pro Monat		7.500 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Untertürkheimer Str. 45 in € pro Monat		1.484 €
Summe Mietkosten WDF für Asylunterkünfte		561.986 €
Summe Mietenkosten WDF gesamt		1.325.664 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte WDF		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		66.000 €
Verwaltungskosten lt. Anl. 4		74.200 €
Kosten Hausbetreuung lt. Anl. 4		274.400 €
Summe sonstige Unterkunftskosten		414.600 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte WDF		1.740.264 €

Zusammenstellung Kosten 2024

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2024
Objekte Stadt Fellbach (Eigentum)		
Kalkulatorische Kosten Bruckstraße 80, 82 und 90 lt. Anl. 5		76.000 €
Kalkulatorische Kosten Eisenbahnstraße 9 lt. Anl. 5		7.448 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 6 lt. Anl. 5		263 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 7 lt. Anl. 5		527 €
Kalkulatorische Kosten Esslinger Straße 10 lt. Anl. 5		1.238 €
Kalkulatorische Kosten Fellbacher Straße 156 lt. Anl. 5		73.721 €
Kalkulatorische Kosten Neue Straße 4/1 lt. Anl. 5		7.841 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 1 lt. Anl. 5		504 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 30 lt. Anl. 5		2.195 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 2 lt. Anl. 5		11.523 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 3 lt. Anl. 5		807 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 6 lt. Anl. 5		7.833 €
Summe kalkulatorische Kosten - Stadt Fellbach		189.900 €
Objekte Stadt Fellbach (Angemietet)		
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bruckwiesenstraße 8 lt. Mietvertrag in € pro Monat		403 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bühnerstraße 11 lt. Mietvertrag in € pro Monat		690 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Cannstatter Str. 13 lt. Mietvertrag in € pro Monat		570 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Christofstraße 42 lt. Mietvertrag in € pro Monat		711 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Drosselweg 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		400 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Fellbacher Straße 18 lt. Mietvertrag in € pro Monat		300 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Hermann-Löns-Weg 4 lt. Mietvertrag in € pro Monat		800 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Krähenstraße 22 lt. Mietvertrag in € pro Monat		610 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Uhlandstraße 61 lt. Mietvertrag in € pro Monat		2.061 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Wilhelmstraße 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		544 €
Summe Mietkosten - Stadt Fellbach		85.068 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		55.000 €
Bauhofkosten lt. Anl. 4		7.700 €
Verwaltungskosten inkl. Gesamtorganisation lt. Anl. 4		231.400 €
Summe sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		294.100 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		569.068 €
Summe Unterkunftskosten gesamt		2.309.332 €

Zusammenstellung Kosten 2024

Anlage 2

Nebenkosten		Jahr 2024
Objekte WDF		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	9.093 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	8,25 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	900.207 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	154.300 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte WDF	154.300 €	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	1.054.507 €	
Objekte Stadt Fellbach		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	2.234 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	8,25 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	221.166 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	7.700 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	7.700 €	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	228.866 €	
Summe Nebenkosten gesamt	1.283.373 €	

Zusammenstellung Kosten 2025

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2025
Objekte WDF		
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten)		
Bereitgestellte Wohnfläche - Obdachlose Wohnungen lt. Anl. 1		4.462 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Obdachlose Wohnungen in €/m² pro Monat		8,50 €/m²
Summe Mietkosten WDF für Obdachlose Wohnungen		455.124 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen bis 50 m² lt. Anl. 1		76 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung bis 50 m² in €/m² pro Monat		3,92 €/m²
Bereitgestellte Wohnfläche - Ringstraße 77 Wohnungen über 70 m² lt. Anl. 1		233 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 77 Wohnung über 70 m² in €/m² pro Monat		4,27 €/m²
Bereitgestellte Wohnfläche - Projekt Wiesenäcker lt. Anl. 1		1.480 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Projekt Wiesenäcker in €/m² pro Monat		16,50 €/m²
Summe Mietkosten WDF für Sammelunterkünfte (Obdachlose)		308.554 €
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 80, 82 lt. Anl. 1		532 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 80, 82 in €/m² pro Monat		5,24 €/m²
Bereitgestellte Wohnfläche - Bruckstraße 90 lt. Anl. 1		311 m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Bruckstraße 90 in €/m² pro Monat		5,95 €/m²
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Grüner Baum in € pro Monat		20.050 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Max-Eyth-Str. 17 in € pro Monat		5.045 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Ringstraße 3 in € pro Monat		8.115 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Stauferstraße 9 in € pro Monat		7.500 €
Mietkosten WDF (ohne Nebenkosten) für Untertürkheimer Str. 45 in € pro Monat		1.484 €
Summe Mietkosten WDF für Asylunterkünfte		561.986 €
Summe Mietenkosten WDF gesamt		1.325.664 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte WDF		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		72.600 €
Verwaltungskosten lt. Anl. 4		74.200 €
Kosten Hausbetreuung lt. Anl. 4		282.600 €
Summe sonstige Unterkunftskosten		429.400 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte WDF		1.755.064 €

Zusammenstellung Kosten 2025

Anlage 2

Unterkunftskosten		Jahr 2025
Objekte Stadt Fellbach (Eigentum)		
Kalkulatorische Kosten Bruckstraße 80, 82 und 90 lt. Anl. 5		73.667 €
Kalkulatorische Kosten Eisenbahnstraße 9 lt. Anl. 5		7.448 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 6 lt. Anl. 5		263 €
Kalkulatorische Kosten Erbach 7 lt. Anl. 5		527 €
Kalkulatorische Kosten Esslinger Straße 10 lt. Anl. 5		1.238 €
Kalkulatorische Kosten Fellbacher Straße 156 lt. Anl. 5		71.831 €
Kalkulatorische Kosten Neue Straße 4/1 lt. Anl. 5		7.612 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 1 lt. Anl. 5		504 €
Kalkulatorische Kosten Schmerstraße 30 lt. Anl. 5		2.195 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 2 lt. Anl. 5		11.241 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 3 lt. Anl. 5		807 €
Kalkulatorische Kosten Vordere Straße 6 lt. Anl. 5		7.833 €
Summe kalkulatorische Kosten - Stadt Fellbach		185.166 €
Objekte Stadt Fellbach (Angemietet)		
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bruckwiesenstraße 8 lt. Mietvertrag in € pro Monat		403 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Bühnerstraße 11 lt. Mietvertrag in € pro Monat		690 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Cannstatter Str. 13 lt. Mietvertrag in € pro Monat		570 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Christofstraße 42 lt. Mietvertrag in € pro Monat		711 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Drosselweg 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		400 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Fellbacher Straße 18 lt. Mietvertrag in € pro Monat		300 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Hermann-Löns-Weg 4 lt. Mietvertrag in € pro Monat		800 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Krähenstraße 22 lt. Mietvertrag in € pro Monat		610 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Uhlandstraße 61 lt. Mietvertrag in € pro Monat		2.061 €
Mietkosten (ohne Nebenkosten) für Wilhelmstraße 9 lt. Mietvertrag in € pro Monat		544 €
Summe Mietkosten - Stadt Fellbach		85.068 €
Sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		
Instandhaltungs- und Beschaffungskosten lt. Anl. 4		60.500 €
Bauhofkosten lt. Anl. 4		7.900 €
Verwaltungskosten inkl. Gesamtorganisation lt. Anl 4		238.300 €
Summe sonstige Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		306.700 €
Summe Unterkunftskosten - Objekte Stadt Fellbach		576.934 €
Summe Unterkunftskosten gesamt		2.331.998 €

Zusammenstellung Kosten 2025

Anlage 2

Nebenkosten		Jahr 2025
Objekte WDF		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	9.093 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	8,39 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	915.483 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	158.900 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte WDF	158.900 €	
Summe Nebenkosten - Objekte WDF	1.074.383 €	
Objekte Stadt Fellbach		
Prognose belegte Wohnfläche lt. Anl. 1	2.234 m ²	
Nebenkosten in €/m ² pro Monat lt. Anl. 3	8,39 €/m ²	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	224.919 €	
Hausmeisterkosten lt. Anl. 4	7.900 €	
Summe sonstige Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	7.900 €	
Summe Nebenkosten - Objekte Stadt Fellbach	232.819 €	
Summe Nebenkosten gesamt	1.307.202 €	

Auswertung Nebenkosten 2021

Anlage 3

Objekte WDF	Aktuelle bereit- gestellte Wohnfläche	Wohnfläche gesamt	Nebenkosten																				
			Allgemein- strom	Verbauchs- strom	Wasser gesamt	Wasser einz. WE	Abwasser gesamt	Abasser einz. WE	Heizung gesamt	Heizung einz. WE	Schornstein- feger	Geb.Vers	Grund- steuer	GG Abfall	Müllmarke	Spermüll	sonstige Kosten	Reinigung	Schädlings- bekämpfun	Grünpflege	Reinigung Spielpl.	Winter- dienst	Summe
Wohnungen Obdachlose																							
Christofstraße 55	70 m²	665 m²	219	1.056	2.728	X	2.003	X	1.987	470	682	941	1.539	143	X	576	75	2.380	245	546	261	536	16.387
Christofstraße 57	172 m²	637 m²	483	2.583	3.474	X	2.569	X	6.949	X	77	695	1.390	216	X	624	33	0	245	546	261	0	20.145
Christofstraße 59	122 m²	680 m²	349	2.575	2.965	X	2.183	X	2.087	1.817	651	941	1.566	219	X	659	111	2.856	245	546	261	536	20.567
Dorfwiesenstraße 2	47 m²	252 m²	436	553	926	X	636	X	5.253	X	0	400	743	137	328	0	338	0	935	276	121	0	11.082
Dorfwiesenstraße 4	99 m²	280 m²	385	1.720	1.004	X	695	X	5.493	X	0	403	437	204	328	0	322	0	484	276	121	0	11.872
Dorfwiesenstraße 8	125 m²	248 m²	365	1.804	843	X	572	X	5.387	X	0	375	666	128	328	0	357	0	473	276	121	0	11.695
Dorfwiesenstraße 10	33 m²	205 m²	351	376	960	X	661	X	5.284	X	0	325	571	134	328	186	332	0	0	276	121	0	9.905
Dorfwiesenstraße 11	93 m²	280 m²	339	1.268	1.356	X	962	X	6.450	X	0	387	473	271	328	0	221	0	0	276	121	0	12.452
Dorfwiesenstraße 13	145 m²	282 m²	570	2.114	1.048	X	728	X	7.224	X	0	387	483	210	328	0	230	0	493	276	121	0	14.212
Dorfwiesenstraße 19	168 m²	249 m²	988	2.362	1.295	X	916	X	6.420	X	0	360	687	271	328	0	129	0	0	276	121	0	14.153
Dorfwiesenstraße 21	104 m²	262 m²	450	1.145	698	X	463	X	6.101	X	0	360	687	213	328	0	218	0	0	276	121	0	11.060
Dorfwiesenstraße 23	40 m²	201 m²	421	619	470	X	289	X	5.795	X	0	307	539	128	328	0	210	0	1.087	276	121	0	10.590
Dorfwiesenstraße 27	44 m²	242 m²	335	409	712	X	499	X	6.631	X	0	377	683	134	328	0	266	0	0	276	121	0	10.771
Endersbacher Straße 10	396 m²	988 m²	351	X	X	1.914	X	1.138	X	6.261	1.179	470	901	770	656	490	506	0	0	0	0	0	14.636
Fellbacher Straße 178	43 m²	438 m²	185	408	1.490	X	1.064	X	X	969	460	495	342	210	X	0	191	0	585	348	0	0	6.747
Friedrich-List-Straße 36	31 m²	915 m²	799	666	2.989	X	2.137	X	4.793	X	75	1.172	2.010	137	X	0	168	0	1.021	519	350	0	16.836
Friedrich-List-Straße 38	81 m²	418 m²	216	1.973	1.602	X	1.084	X	2.190	X	0	586	847	146	X	0	42	0	1.021	519	350	0	10.576
Im Vogelsang 1	69 m²	483 m²	170	2.914	X	535	X	367	X	559	713	598	854	137	X	0	122	0	0	317	0	0	7.286
Karolinger Straße 19	22 m²	181 m²	306	764	X	X	X	X	X	X	0	291	256	64	X	0	150	0	0	37	0	0	1.868
Kleinfeldstraße 48	66 m²	378 m²	129	4.027	X	229	X	135	X	227	682	480	673	73	X	0	168	0	0	79	0	0	6.902
Kleinfeldstraße 50	86 m²	402 m²	136	1.187	1.310	X	927	X	X	751	509	453	567	280	1.253	1.622	800	0	132	146	0	0	10.073
Kleinfeldstraße 50/1	114 m²	320 m²	122	2.992	989	X	684	X	X	963	748	378	475	353	1.253	0	168	0	132	146	0	0	9.403
Kleinfeldstraße 52	268 m²	379 m²	166	6.260	1.144	X	801	X	X	3.513	505	429	567	396	1.253	0	183	0	132	146	0	0	15.495
Kleinfeldstraße 52/1	241 m²	358 m²	160	4.167	1.327	X	940	X	X	3.662	424	378	526	362	1.253	569	191	0	132	146	0	0	14.237
Kleinfeldstraße 54	262 m²	380 m²	1.575	4.514	853	X	580	X	X	4.942	613	442	538	536	1.253	0	191	0	132	146	0	0	16.315
Kleinfeldstraße 54/1	159 m²	319 m²	160	3.846	908	X	622	X	X	2.339	427	364	475	356	1.253	0	199	0	132	146	0	0	11.227
Kleinfeldstraße 56	280 m²	391 m²	169	X	853	X	580	X	X	X	491	442	606	460	1.253	0	168	0	132	146	0	0	5.300
Kleinfeldstraße 56/1	271 m²	319 m²	148	4.771	868	X	591	X	X	4.777	400	378	504	277	1.253	0	144	0	132	146	0	0	14.389
Lortzingstraße 4	51 m²	267 m²	451	633	1.112	254	762	154	5.868	X	181	971	1.588	70	X	0	1.435	0	0	393	0	0	13.872
Parlerstraße 22	148 m²	148 m²	X	913	X	X	X	X	X	1.111	138	105	89	70	X	0	0	0	0	37	0	0	2.463
Philipp-Jeningen-Straße 12	55 m²	407 m²	143	416	1.378	X	914	X	X	687	747	521	980	64	X	0	146	0	0	222	0	0	6.218
Remser Straße 42	28 m²	523 m²	262	208	X	112	X	46	X	498	890	713	1.112	137	X	0	240	0	699	673	0	0	5.590
Remser Straße 44	109 m²	521 m²	242	1.743	X	609	X	385	X	1.271	846	741	1.650	143	X	0	257	0	699	673	0	0	9.259
Robert-Bosch-Straße 5	86 m²	305 m²	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0
Rubensweg 1	47 m²	545 m²	679	1.175	2.699	X	1.981	X	4.162	X	75	1.068	1.721	64	X	0	26	0	291	0	149	0	14.090
Rubensweg 3	80 m²	414 m²	188	2.059	1.325	X	938	X	3.161	X	0	507	899	73	X	0	0	0	291	0	149	0	9.590
Schillerstraße 14	35 m²	354 m²	216	341	1.099	X	703	X	4.194	X	74	455	553	64	X	0	207	0	0	177	0	0	8.083
Schwabstraße 13	113 m²	419 m²	205	1.879	X	382	X	213	X	2.155	680	534	358	140	X	0	205	0	0	0	0	0	6.751
Ulmenweg 1	59 m²	447 m²	161	830	1.196	X	776	X	X	X	0	640	567	73	X	0	674	1.904	75	352	0	536	7.784
Summe Kosten	4.462 m²	15.502 m²	13.030 €	67.270 €	41.621 €	4.035 €	29.260 €	2.438 €	95.429 €	36.972 €	12.267 €	19.869 €	30.122 €	7.863 €	13.960 €	4.726 €	9.423 €	7.140 €	9.945 €	9.912 €	2.991 €	1.608 €	419.881 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			15.049 m²	3.700 m²	11.556 m²	832 m²	11.556 m²	832 m²	7.396 m²	2.620 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	2.975 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	15.197 m²	
Nebenkosten pro m²/Monat - Wohnungen Obdachlose			0,07 €/m²	1,52 €/m²	0,35 €/m²			0,23 €/m²	1,13 €/m²	0,07 €/m²	0,11 €/m²	0,17 €/m²	0,04 €/m²	0,39 €/m²	0,03 €/m²	0,05 €/m²	0,04 €/m²	0,05 €/m²	0,05 €/m²	0,02 €/m²	0,01 €/m²		4,33 €/m²

Auswertung Nebenkosten 2021

Anlage 3

Objekte WDF	Aktuelle bereit- gestellte Wohnfläche	Wohnfläche gesamt	Nebenkosten																				
			Allgemein- strom	Verbauchs- strom	Wasser gesamt	Wasser einz. WE	Abwasser gesamt	Abasser einz. WE	Heizung gesamt	Heizung einz. WE	Schornstein- feger	Geb.Vers	Grund- steuer	GG Abfall	Müllmarke	Spermüll	sonstige Kosten	Reinigung	Schädlings- bekämpfun	Grünpflege	Reinigung Spielpl.	Winter- dienst	Summe
Sammelunterkünfte																							
Bruckstraße 80	266 m²	266 m²	X	9.729	1.647	X	1.394	X	X	X	466	314	0	X	2.303	0	199	0	542	296	0	0	16.890
Bruckstraße 82	266 m²	266 m²	X	11.130	X	X	X	X	X	X	407	314	0	X	2.303	0	116	0	914	296	0	0	15.480
Bruckstraße 90	311 m²	311 m²	X	4.781	1.868	X	1.261	X	7.723	X	0	452	0	X	4.606	0	351	0	1.148	296	0	0	22.486
Ringstraße 77 (Mietobjekte)	309 m²	309 m²	X	7.277	1.867	X	1.577	X	8.996	X	77	X	X	X	4.606	0	288	7.854	774	0	0	0	33.316
Summe Kosten	1.152 m²	1.152 m²	0 €	32.917 €	5.382 €	0 €	4.232 €	0 €	16.719 €	0 €	950 €	1.080 €	0 €	0 €	13.818 €	0 €	954 €	7.854 €	3.378 €	888 €	0 €	0 €	88.172 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			0 m²	1.152 m²	886 m²	0 m²	886 m²	0 m²	620 m²	0 m²	1.152 m²	843 m²	843 m²	0 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	1.152 m²	
Nebenkosten pro m²/Monat - Sammelunterkünfte				2,38 €/m²	0,51 €/m²		0,40 €/m²		2,25 €/m²		0,07 €/m²	0,11 €/m²	0,00 €/m²		1,00 €/m²	0,00 €/m²	0,07 €/m²	0,57 €/m²	0,24 €/m²	0,06 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	7,66 €/m²
Unterkünfte für Asylsuchende																							
Max-Eyth-Str. 17	611 m²	611 m²	X	14.602	5.705	X	3.468	X	6.941	X	0	7.289	2.066	X	9.212	0	1.870	301	1.970	0	0	0	53.424
Ringstraße 3	964 m²	964 m²	X	16.474	X	X	X	X	X	X	0	1.586	1.643	X	9.212	0	2.285	0	2.287	0	0	0	33.487
Staufersstraße 9	610 m²	610 m²	X	18.790	5.484	X	3.905	X	17.422	X	0	8.670	2.183	X	7.691	0	0	3.073	466	0	0	0	67.684
Summe Kosten	2.185 m²	2.185 m²	0 €	49.866 €	11.189 €	0 €	7.373 €	0 €	24.363 €	0 €	0 €	17.545 €	5.892 €	0 €	26.115 €	0 €	4.155 €	301 €	7.330 €	466 €	0 €	0 €	154.595 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			0 m²	2.185 m²	1.221 m²	0 m²	1.221 m²	0 m²	1.221 m²	0 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	0 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	2.185 m²	
Nebenkosten pro m²/Monat - Unterkünfte Asylsuchende				1,90 €/m²	0,76 €/m²		0,50 €/m²		1,66 €/m²		0,00 €/m²	0,67 €/m²	0,22 €/m²		1,00 €/m²	0,00 €/m²	0,16 €/m²	0,01 €/m²	0,28 €/m²	0,02 €/m²	0,00 €/m²	0,00 €/m²	7,18 €/m²
Gesamtsumme Kosten Objekte WDF	7.799 m²	18.839 m²	13.030 €	150.053 €	58.192 €	4.035 €	40.865 €	2.438 €	136.511 €	36.972 €	13.217 €	38.494 €	36.014 €	7.863 €	53.893 €	4.726 €	14.532 €	15.295 €	20.653 €	11.266 €	2.991 €	1.608 €	662.648 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			15.049 m²	7.037 m²	13.663 m²	832 m²	13.663 m²	832 m²	9.237 m²	2.620 m²	18.534 m²	18.225 m²	18.225 m²	15.197 m²	6.312 m²	18.534 m²	18.534 m²	18.534 m²	18.534 m²	18.534 m²	18.534 m²	18.534 m²	
Nebenkosten pro m²/Jahr - Objekte WDF			0,07 €/m²	1,78 €/m²	0,38 €/m²		0,25 €/m²		1,20 €/m²		0,06 €/m²	0,18 €/m²	0,16 €/m²	0,04 €/m²	0,71 €/m²	0,02 €/m²	0,07 €/m²	0,07 €/m²	0,09 €/m²	0,05 €/m²	0,01 €/m²	0,01 €/m²	5,15 €/m²
Objekte Stadt Fellbach																							
	Aktuelle bereit- gestellte Wohnfläche	Wohnfläche gesamt	Nebenkosten																				
			Allgemein- strom	Verbauchs- strom	Wasser gesamt	Wasser einz. WE	Abwasser gesamt	Abasser einz. WE	Heizung gesamt	Heizung einz. WE	Schornstein- feger	Geb.Vers	Grund- steuer	GG Abfall	Müllmarke	Spermüll	sonstige Kosten	Reinigung	Schädlings- bekämpfun	Grünpflege	Reinigung Spielpl.	Winter- dienst	Summe
Erbach 6	176 m²	176 m²	X	1.383	401	X	221	X	3.208	X	0	209	X	X	1.287	0	33	994	576	175	0	0	8.487
Erbach 7	322 m²	322 m²	X	2.539	501	X	250	X	5.869	X	0	375	X	X	3.386	0	157	1.175	576	175	0	0	15.003
Schmerstraße 1	194 m²	445 m²	X	3.274	610	X	527	X	3.715	X	0	487	385	X	2.364	0	317	0	31	0	0	0	11.710
Schmerstraße 30	214 m²	214 m²	X	2.763	688	X	461	X	4.223	X	0	219	357	X	1.920	0	61	0	154	0	0	117	10.963
Vordere Straße 6	184 m²	279 m²	X	2.329	1.272	X	936	X	6.521	X	0	250	727	X	758	0	0	0	0	0	0	0	12.793
Kosten Objekte Stadt Fellbach	1.090 m²	1.436 m²	0 €	12.288 €	3.472 €	0 €	2.395 €	0 €	23.536 €	0 €	0 €	1.540 €	1.469 €	0 €	9.715 €	0 €	568 €	2.169 €	1.337 €	350 €	0 €	117 €	58.956 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			0 m²	1.436 m²	1.436 m²	0 m²	1.436 m²	0 m²	1.436 m²	0 m²	1.436 m²	1.436 m²	938 m²	0 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	1.436 m²	
Nebenkosten pro m²/Monat - Objekte Stadt Fellbach				0,71 €/m²	0,20 €/m²		0,14 €/m²		1,37 €/m²		0,00 €/m²	0,09 €/m²	0,13 €/m²		0,56 €/m²	0,00 €/m²	0,03 €/m²	0,13 €/m²	0,08 €/m²	0,02 €/m²	0,00 €/m²	0,01 €/m²	3,47 €/m²
Gesamtsumme Kosten Objekte	8.889 m²	20.275 m²	13.030 €	162.341 €	61.664 €	4.035 €	43.260 €	2.438 €	160.047 €	36.972 €	13.217 €	40.034 €	37.483 €	7.863 €	63.608 €	4.726 €	15.100 €	17.464 €	21.990 €	11.616 €	2.991 €	1.725 €	721.604 €
zu berücksichtigende Wohnfläche			15.049 m²	8.473 m²	15.099 m²	832 m²	15.099 m²	832 m²	10.673 m²	2.620 m²	19.970 m²	19.661 m²	19.163 m²	15.197 m²	7.748 m²	19.970 m²	19.970 m²	19.970 m²	19.970 m²	19.970 m²	19.970 m²	19.970 m²	
Nebenkosten pro m²/Monat - Objekte gesamt			0,07 €/m²	1,60 €/m²	0,37 €/m²		0,24 €/m²		1,21 €/m²		0,06 €/m²	0,17 €/m²	0,16 €/m²	0,04 €/m²	0,68 €/m²	0,02 €/m²	0,06 €/m²	0,07 €/m²	0,09 €/m²	0,05 €/m²	0,01 €/m²	0,01 €/m²	4,91 €/m²
Prognose Nebenkosten pro m²/Monat für das Jahr 2023 *)			0,11 €/m²	2,40 €/m²	0,38 €/m²		0,24 €/m²		3,03 €/m²		0,06 €/m²	0,17 €/m²	0,16 €/m²	0,04 €/m²	0,69 €/m²	0,02 €/m²	0,06 €/m²	0,07 €/m²	0,09 €/m²	0,05 €/m²	0,01 €/m²	0,01 €/m²	7,59 €/m²
Prognose Nebenkosten pro m²/Monat für das Jahr 2024 **)			0,12 €/m²	2,58 €/m²	0,39 €/m²		0,24 €/m²		3,48 €/m²		0,06 €/m²	0,17 €/m²	0,16 €/m²	0,04 €/m²	0,70 €/m²	0,02 €/m²	0,06 €/m²	0,07 €/m²	0,09 €/m²	0,05 €/m²	0,01 €/m²	0,01 €/m²	8,25 €/m²
Prognose Nebenkosten pro m²/Monat für das Jahr 2025 ***)			0,12 €/m²	2,63 €/m²	0,40 €/m²		0,24 €/m²		3,55 €/m²		0,06 €/m²	0,17 €/m²	0,16 €/m²	0,04 €/m²	0,71 €/m²	0,02 €/m²	0,06 €/m²	0,07 €/m²	0,09 €/m²	0,05 €/m²	0,01 €/m²	0,01 €/m²	8,39 €/m²

*) Für die Stromkosten wurde eine Preissteigerung in Höhe von 50 %, für die Heizkosten eine Preissteigerung in Höhe von 150 % und für die übrigen Nebenkosten eine Preissteigerung von 2 % prognostiziert.
**) Für die Stromkosten wurde eine Preissteigerung in Höhe von 7,5 %, für die Heizkosten eine Preissteigerung in Höhe von 15 % und für die übrigen Nebenkosten eine Preissteigerung von 2 % prognostiziert.
***) Für alle Nebenkosten wurde eine Preissteigerung von 2 % prognostiziert.

Auswertung sonstige Kosten

Anlage 4

Sonstige Kosten	Objekte WDF					Objekte Stadt Fellbach				
	2020	2021	2023	2024	2025	2020	2021	2023	2024	2025
Instandhaltungs-/ Beschaffungskosten	-	56.153	60.000	66.000	72.600	29.635	39.879	50.000	55.000	60.500
Bauhofkosten	-	-	-	-	-	0	0	7.500	7.700	7.900
Verwaltungskosten	96.483	86.573	74.200	74.200	74.200	-	-	224.700	231.400	238.300
Kosten Hausbetreuung WDF	125.263	135.660	266.400	274.400	282.600	-	-	-	-	-
Summe sonstige Unterkunftskosten	221.746	278.386	400.600	414.600	429.400	29.635	39.879	282.200	294.100	306.700
Hausmeister- und Reinigungskosten	74.679	82.215	149.800	154.300	158.900	0	0	7.500	7.700	7.900
Summe sonstige Nebenkosten	74.679	82.215	149.800	154.300	158.900	0	0	7.500	7.700	7.900

Ermittlung kalkulatorischer Kosten

Anlage 5

			2019		2020		2021		2022		2023			2024			2025		
Bezeichnung	AHK		AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins
			31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	3,5%	31.12.	31.12.	3,5%	31.12.	31.12.	3,5%
Bruckstraße 80, 82 und 90	Baukostenzuschuss	400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	66.667	333.333	11.667	66.667	266.666	9.333	66.667	199.999	7.000
Zwischensumme Netto		400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	66.667	333.333	11.667	66.667	266.666	9.333	66.667	199.999	7.000
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		400.000	0	0	0	0	0	0	0	0	66.667	333.333	11.667	66.667	266.666	9.333	66.667	199.999	7.000
Eisenbahnstraße 9	Grundstück	212.790	0	126.030	0	170.490	0	212.790	0	212.790	0	212.790	7.448	0	212.790	7.448	0	212.790	7.448
Eisenbahnstraße 9	Gebäude	277.370	18.197	45.718	38.951	52.049	105.733	24.190	24.184	6	0	6	0	0	6	0	0	6	0
Zwischensumme Netto		490.160	18.197	171.748	38.951	222.539	105.733	236.980	24.184	212.796	0	212.796	7.448	0	212.796	7.448	0	212.796	7.448
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		490.160	18.197	171.748	38.951	222.539	105.733	236.980	24.184	212.796	0	212.796	7.448	0	212.796	7.448	0	212.796	7.448
Erbach 6	Grundstück	7.524	0	7.524	0	7.524	0	7.524	0	7.524	0	7.524	263	0	7.524	263	0	7.524	263
Erbach 6	Gebäude	115.285	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		122.809	0	7.525	0	7.525	0	7.525	0	7.525	0	7.525	263	0	7.525	263	0	7.525	263
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		122.809	0	7.525	0	7.525	0	7.525	0	7.525	0	7.525	263	0	7.525	263	0	7.525	263
Erbach 7	Grundstück	15.048	0	15.048	0	15.048	0	15.048	0	15.048	0	15.048	527	0	15.048	527	0	15.048	527
Erbach 7	Gebäude	207.160	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		222.208	0	15.049	0	15.049	0	15.049	0	15.049	0	15.049	527	0	15.049	527	0	15.049	527
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		222.208	0	15.049	0	15.049	0	15.049	0	15.049	0	15.049	527	0	15.049	527	0	15.049	527
Esslinger Straße 10	Grundstück	35.372	0	35.372	0	35.372	0	35.372	0	35.372	0	35.372	1.238	0	35.372	1.238	0	35.372	1.238
Esslinger Straße 10	Wohnungen	134.368	14.984	29.958	14.984	14.974	14.970	4	0	4	0	4	0	0	4	0	0	4	0
Zwischensumme Netto		169.740	14.984	65.330	14.984	50.346	14.970	35.376	0	35.376	0	35.376	1.238	0	35.376	1.238	0	35.376	1.238
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		169.740	14.984	65.330	14.984	50.346	14.970	35.376	0	35.376	0	35.376	1.238	0	35.376	1.238	0	35.376	1.238
Fellbacher Straße 156	Grundstück	414.895	0	0	0	414.895	0	414.895	0	414.895	0	414.895	14.521	0	414.895	14.521	0	414.895	14.521
Fellbacher Straße 156	Gebäude	378.017	0	0	13.501	364.516	54.002	310.514	54.002	256.512	54.002	202.510	7.088	54.002	148.508	5.198	54.002	94.506	3.308
Zwischensumme Netto		792.912	0	0	13.501	779.411	54.002	725.409	54.002	671.407	54.002	617.405	21.609	54.002	563.403	19.719	54.002	509.401	17.829
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		792.912	0	0	13.501	779.411	54.002	725.409	54.002	671.407	54.002	617.405	21.609	54.002	563.403	19.719	54.002	509.401	17.829

Ermittlung kalkulatorischer Kosten

Anlage 5

			2019		2020		2021		2022		2023			2024			2025		
Bezeichnung			AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins	AfA	RBW	Zins
AHK			31.12.		31.12.		31.12.		31.12.		31.12.		3,5%	31.12.		3,5%	31.12.		3,5%
Neue Straße 4/1	Grundstück	23.460	0	23.460	0	23.460	0	23.460	0	23.460	0	23.460	821	0	23.460	821	0	23.460	821
Neue Straße 4/1	Gebäude	85.290	6.561	45.925	6.561	39.364	6.561	32.803	6.561	26.242	6.561	19.681	689	6.561	13.120	459	6.561	6.559	230
Zwischensumme Netto		108.750	6.561	69.385	6.561	62.824	6.561	56.263	6.561	49.702	6.561	43.141	1.510	6.561	36.580	1.280	6.561	30.019	1.051
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		108.750	6.561	69.385	6.561	62.824	6.561	56.263	6.561	49.702	6.561	43.141	1.510	6.561	36.580	1.280	6.561	30.019	1.051
Schmerstraße 1	Grundstück	32.724	0	32.724	0	32.724	0	32.724	0	32.724	0	32.724	1.145	0	32.724	1.145	0	32.724	1.145
Schmerstraße 1	Gebäude	268.998	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		301.722	0	32.725	0	32.725	0	32.725	0	32.725	0	32.725	1.145	0	32.725	1.145	0	32.725	1.145
davon Nutzungsanteil		44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%	44%
Summe Netto		132.758	0	14.399	0	14.399	0	14.399	0	14.399	0	14.399	504	0	14.399	504	0	14.399	504
Schmerstraße 30	Grundstück	62.720	0	62.720	0	62.720	0	62.720	0	62.720	0	62.720	2.195	0	62.720	2.195	0	62.720	2.195
Schmerstraße 30	Gebäude	175.330	17.533	17.533	17.532	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		238.050	17.533	80.253	17.532	62.721	0	62.721	0	62.721	0	62.721	2.195	0	62.721	2.195	0	62.721	2.195
davon Nutzungsanteil		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Summe Netto		238.050	17.533	80.253	17.532	62.721	0	62.721	0	62.721	0	62.721	2.195	0	62.721	2.195	0	62.721	2.195
Vordere Straße 2	Grundstück	547.400	0	0	0	547.400	0	547.400	0	547.400	0	547.400	19.159	0	547.400	19.159	0	547.400	19.159
Vordere Straße 2	Gebäude	402.153	0	0	9.575	392.578	57.450	335.128	57.450	277.678	57.450	220.228	7.708	57.450	162.778	5.697	57.450	105.328	3.686
Zwischensumme Netto		949.553	0	0	9.575	939.978	57.450	882.528	57.450	825.078	57.450	767.628	26.867	57.450	710.178	24.856	57.450	652.728	22.845
davon Nutzungsanteil		14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%
Summe Netto		132.937	0	0	1.341	131.597	8.043	123.554	8.043	115.511	8.043	107.468	3.761	8.043	99.425	3.480	8.043	91.382	3.198
Vordere Straße 3	Grundstück	59.150	0	59.150	0	59.150	0	59.150	0	59.150	0	59.150	2.070	0	59.150	2.070	0	59.150	2.070
Vordere Straße 3	Gebäude	120.585	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		179.735	0	59.151	0	59.151	0	59.151	0	59.151	0	59.151	2.070	0	59.151	2.070	0	59.151	2.070
davon Nutzungsanteil		39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%	39%
Summe Netto		70.097	0	23.069	0	23.069	0	23.069	0	23.069	0	23.069	807	0	23.069	807	0	23.069	807
Vordere Straße 6	Grundstück	339.087	0	339.087	0	339.087	0	339.087	0	339.087	0	339.087	11.868	0	339.087	11.868	0	339.087	11.868
Vordere Straße 6	Gebäude	280.413	62.314	124.628	62.314	62.314	62.313	1	0	1	0	1	0	0	1	0	0	1	0
Zwischensumme Netto		619.500	62.314	463.715	62.314	401.401	62.313	339.088	0	339.088	0	339.088	11.868	0	339.088	11.868	0	339.088	11.868
davon Nutzungsanteil		66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%	66%
Summe Netto		408.870	41.127	306.052	41.127	264.925	41.127	223.798	0	223.798	0	223.798	7.833	0	223.798	7.833	0	223.798	7.833
Gesamt		3.289.291	98.402	752.810	133.997	1.634.405	230.436	1.524.143	92.790	1.431.353	135.273	1.696.080	59.362	135.273	1.560.807	54.627	135.273	1.425.534	49.893
Summe kalkulatorische Kosten											194.635			189.900			185.166		