



Liga der freien Wohlfahrtspflege in Baden-Württemberg e.V.
LIGA-Projekt zum Bundesteilhabegesetz (BTHG)

Ermittlung von Mieten und
Fachleistungs-Investitionsbeträgen
im sog. gemeinschaftlichen Wohnen
ab 01.01.2020

Grundlagen und Leitfaden
zum KdU-Berechnungs-Tool der LIGA

Version 1.2 Stand 27.09.2018

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| 1. Rechtliche Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 1.1. Grundlagen zur künftigen Finanzierung der „privaten“ Wohnräumlichkeiten in einem ehemals stationären Wohngebäude | 3 |
| 1.2. "Kosten für Unterkunft und Heizung" (KdU) | 6 |
| 2. Refinanzierung: Das System der Gebäuderefinanzierung ab 2020 mit 4 Refinanzierungsquellen | 7 |
| 3. Vorgehensweise bei der Kalkulation | 11 |
| A. Ermittlung eines Flächenschlüssels (Reiter A)..... | 11 |
| B. Ermittlung der Gebäudekosten zur Berechnung der Kaltmiete (Reiter B_1)..... | 14 |
| C. Ermittlung der Nebenkosten des Wohngebäudes (Reiter C_1) | 17 |
| D. Ermittlung der Ausstattungskosten (Reiter D) | 19 |
| E. Kalkulation der Mieten, Aufteilung auf die 4 Refinanzierungsquellen nach BTHG (Reiter E).. | 20 |
| 4. Kosten zentraler Dienste | 21 |
| 4.1. Investitionskosten der Infrastruktur zentraler Dienste (Reiter B_2)..... | 21 |
| 4.2. Nebenkosten der Infrastruktur zentraler Dienste (Reiter C_2)..... | 23 |
| 5. Bewohner mit Verträgen, die vor dem 31.12.2019 geschlossen wurden..... | 24 |
| 6. Zeitplan..... | 24 |
| Anhang A: | 25 |
| Impressum:..... | 28 |

Anmerkungen zum LIGA-Kalkulations-Tool:

- Das LIGA-Kalkulations-Tool wurde als **offene Excel-Tabelle** konzipiert. Alle Felder, die üblicherweise auszufüllen sind, sind gelb hinterlegt. Alle anderen Felder sind in der Regel nicht auszufüllen, die Berechnung erfolgt durch Formeln. Da das Kalkulations-Tool eventuell nicht jeden Einzelfall abzubilden vermag, wurde **bewusst auf das Sperren von Feldern** verzichtet. **Sämtliche Felder, auch Formeln, können überschrieben und an Besonderheiten des Einzelfalls angepasst werden.** Dies birgt jedoch auch die Gefahr versehentlicher Änderungen oder Löschungen von Formeln. Es wird empfohlen, die Original-Dateien des Kalkulations-Tools abzuspeichern, damit Sie bspw. versehentlich gelöschte Formeln wieder herstellen können. **Alle Ergebnisse sollten immer auf Plausibilität geprüft werden.**
- Eine Version mit konkreten Werten eines Muster-Gebäudes wurde als Hilfestellung erstellt.
- Sollten Sie **Fehler im Kalkulations-Tool** entdecken, bitten wir um Hinweis an wagner.c@caritas-dicvrs.de, damit diese in Updates des Kalkulations-Tools berücksichtigt werden können.
- Alle Angaben zu gesetzlichen Regelungen beziehen sich auf den Stand zum 01.01.2020

1. Rechtliche Rahmenbedingungen

Durch die über das BTHG bewirkte Herauslösung der heutigen Eingliederungshilfe aus dem SGB XII und durch ihre endgültige Abtrennung von den sog. existenzsichernden Leistungen der Sozialhilfe gehören auch die reinen Unterkunftsleistungen des heutigen „stationären“ Wohnen¹ ab 01.01.2020 endgültig nicht mehr zur Eingliederungshilfe. Die leistungsrechtliche Unterscheidung zwischen ambulanten und stationären Wohnformen entfällt. Nach der künftig neuen Systematik wird die Finanzierung der **privaten Wohnräumlichkeiten** von volljährigen Menschen mit Behinderung in einer bisher stationären Wohnimmobilie zunächst allein **der Grundsicherung zugeordnet**. Die Finanzierung der **Fachleistungen** und jener mit ihnen verbundener Gebäudeteile wird künftig hingegen alleine **durch die neue Eingliederungshilfe nach SGB IX** erfolgen. Damit diese Systemumstellung zum Stichtag überhaupt vollzogen werden kann, müssen die Leistungserbringer mit Wohnangeboten in allen bisher stationären Einrichtungsbereichen

- die einzelnen Formen der Leistungserbringung innerhalb eines Gebäudes **entweder dem Leistungsbereich (privates) Wohnen oder dem Bereich Fachleistung zuordnen** und
- die verschiedenen Entgeltbestandteile für diese Leistungen gemäß den neuen Regelungen des BTHG ermitteln, verhandeln und vereinbaren.

Der vorliegende Leitfaden und das von der LIGA dazu entwickelte Excel-Tool soll Leistungserbringern bei der Vorbereitung dieser notwendigen Systemumstellung und rechnerischen Trennung der beiden Leistungsbereiche, für die künftig mindestens zwei Finanzierungsströme bestehen, behilflich sein.

1.1. Grundlagen zur künftigen Finanzierung der „privaten“ Wohnräumlichkeiten in einem ehemals stationären Wohngebäude

- Ab dem Stichtag 01.01.2020 gilt für Klienten, die ihre privaten Räume im bisher stationären Wohnbereich bewohnen, dasselbe, was auch bisher schon für Bewohner im ambulant betreuten Wohnen geregelt ist:

Alle **volljährigen**² Menschen mit Behinderung haben künftig - **unabhängig von der Wohnform** - bei dem für sie örtlich zuständigen Träger der Sozialhilfe

- die von ihnen benötigten Leistungen zur Finanzierung ihrer **privaten Wohnräumlichkeiten** (Unterkunft) und die damit zusammenhängenden Bedarfe **persönlich und unmittelbar** zu beantragen und – soweit notwendig -
- die Unterstützungsleistungen durchzusetzen, welche sie für die Finanzierung der für diese Räumlichkeiten anfallende Miete benötigen.

¹ Zum Stichtag fällt insbesondere der im stationären Wohnen zentrale § 27 b SGB XII weg.

² Die Änderung bezieht sich **nicht** auf den Kreis der **minderjährigen Menschen mit Behinderung** sowie jene volljährigen Menschen mit Behinderung, die noch Leistungen zur Schulbildung bzw. zur schulischen Ausbildung für einen Beruf beziehen; vgl. dazu § 134 SGB IX in der Fassung vom 01.01.2018.

- Ab 01.01.2020 haben die Bewohner zur Finanzierung ihres privaten Wohnraumes in einem Gebäude grundsätzlich Anspruch auf „**Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung**“ (GSAE) für volljährige und dauerhaft voll erwerbsgeminderte Klienten³. Inhalte: §§ 41 ff. SGB XII.
- Im Rahmen der Leistungsbewilligung unterscheidet die künftig allein zuständige Grundsicherungsbehörde nicht (mehr) dazwischen, ob das Wohnen in ambulanter oder stationärer Form erbracht wird. Es wird nur noch zwischen zwei Wohnformen unterschieden: Wohnen in „**Wohnungen**“ oder Wohnen in „**gemeinschaftlichen Wohnformen**“⁴. Letztere entsprechen den heutigen Wohngruppenstrukturen in stationären Wohngebäuden, die auch ab 2020 weiterhin unverändert vielen ordnungsrechtlichen Vorgaben unterliegen.
- Alle in den stationären Einrichtungen befindlichen Klienten müssen rechtzeitig vor dem 31.12.2019 **Anträge auf Grundsicherungsleistungen** stellen (§§ 41 Abs.1 S. 1 a.E., § 44 SGB XII), da ab dem Umstellungsstichtag alle bisherigen Finanzierungsvereinbarungen der stationären Einrichtungen mit der bisherigen Eingliederungshilfe (sog. Vergütungsvereinbarungen über Grund-, Maßnahmen- und Investitionskostenpauschalen nach SGB XII), welche bis dato die unmittelbare Refinanzierung der Träger (= Vermieter) sicherstellen und über die bisher direkt mit den Behörden abgerechnet wird, automatisch ihre Geltung verlieren .
- Die allen Klienten über die Grundsicherung garantierten Leistungen nach SGB XII sollen u.a. abdecken:
 - die tatsächlichen **Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** nach §§ 35 und 36 SGB XII (auch „Kosten der Unterkunft“, abgekürzt „**KdU**“ genannt)
 - die **Kosten für den notwendigen Lebensunterhalt** (Abdeckung erfolgt über sog. **Regelbedarfspauschalen**; zu ermitteln über die Anlage zu § 28 SGB XII i.V.m. den jeweils durch das RBEG neu nach Gruppen bestimmten Regelsätzen).
- Nach § 44 Abs. 1 SGB XII werden von der Grundsicherungsbehörde die Leistung in der Regel für 12 Kalendermonate bewilligt⁵. Darüber hinaus sind sog. Leistungsabsprachen möglich (§ 44 Abs. 2 SGB XII). D.h. es sind auch Laufzeiten von mehreren Jahren theoretisch möglich, wobei die Grundsicherungsbehörden in diesem Fall aber zumindest jährlich die aktuellen Einkommens- und Vermögensverhältnisse des jeweiligen Leistungsberechtigten prüfen müssen und werden.
- **Verhältnis von privatem Mietrecht und WBVG, Kopplung von Miete und Assistenzleistungen**
Aufgrund des wesentlichen Systemwechsel, der sich gerade auch auf die bisherigen Vereinbarungen zum stationären Wohnen auswirkt, verlieren die bisher in den stationären Einrichtungen abgeschlossenen Wohn- und Betreuungsverträge zum Stichtag in wesentlichen

³ Soweit in einzelnen Fällen die persönlichen Voraussetzungen für die Grundsicherung nicht gegeben sind (bspw. wenn nicht feststeht, ob eine Behinderung auf Dauer vorliegt), haben diese die sog. Hilfe zum Lebensunterhalt nach den §§ 27 ff. SGB XII zu beantragen.

⁴ Ab 01.01.2020 wird hierfür sozialhilferechtlich eine eigene, besondere Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII eingeführt.

⁵ In der Regel wird die zuständige Behörde nach Ablauf der Bewilligungszeit automatisch eine Weiterbewilligung verfügen.

Punkten ihre Gültigkeit und müssen deshalb bis dahin überarbeitet bzw. neu abgeschlossen werden.

Soweit ein (bisher stationärer) Leistungserbringer auch künftig sein Angebot zum Wohnen mit den dazu passenden Fachleistungen unmittelbar koppeln⁶ will (=“das eine nicht ohne das andere“), hat dieser bei der Ausgestaltung seiner Verträge weiterhin das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) zu beachten⁷. Umgekehrt betrachtet gilt: Eine Kopplung eines Mietvertrags an die Inanspruchnahme von Assistenz-Leistungen ist auch nach dem 01.01.2020 weiterhin zulässig. Der Gesetzgeber wollte das W BVG im Rahmen der Neuerungen durch das BTHG ausdrücklich nicht ändern⁸.

Bei der künftigen Ausgestaltung der neuen Verträge ist folgender Aspekt zu beachten: Das W BVG als zwingend bei der Vertragsgestaltung zu beachtendes Verbraucherschutzgesetz regelt nicht sämtliche Vertragsinhalte, die ab 01.01.2020 in den neu abzuschließenden Verträgen mit den Bewohnern eine Rolle spielen werden. Gerade bei der Ausgestaltung des Abschnitts, der die Überlassung der privaten Wohnräume regelt, sind die Vorschriften des privaten Mietrechts des BGB ergänzend heranzuziehen. Das W BVG und das BGB-Mietrecht stehen also nicht im Gegensatz zueinander. Das BGB-Mietrecht gilt hier vielmehr ergänzend.

Da die künftig bei allen Bewohnern relevante staatliche Grundsicherung, die für die Finanzierung der privaten Wohnräumlichkeiten zuständig sein wird, bei der Berechnung und Überprüfung der „angemessenen“ Kosten der jeweiligen Unterkunft immer auf den Vorgaben des BGB-Mietrechts aufbaut, sind dessen Regelungen nicht nur bei der Vertragsgestaltung, sondern auch bereits bei der Berechnung der künftigen und in den neuen Verträgen zu vereinbarenden Bewohnermieten für die privaten Wohnräume zugrunde zu legen. Insbesondere bei der Berechnung der künftig gesondert in den Verträgen auszuweisenden Nebenkosten sind die Vorschriften des BGB und die dazu speziell ergangenen Verordnungen zu berücksichtigen.

⁶ Vgl. dazu auch § 1 W BVG.

⁷ Wessen Angebotskonzept diese Koppelung nicht (mehr) vorsieht, dem steht der Abschluss reiner BGB-Mietverträge und deren Gestaltung ausschließlich nach dem BGB offen.

⁸ Empfehlung der AG Personenzentrierung / B MAS vom 28.06.2018, S.7: „Diese Verträge werden in der Regel dem Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (W BVG) ebenso unterfallen, wie dies bereits nach geltendem Recht für Verträge zur Überlassung von Wohnungen gilt, wenn sich das überlassende Unternehmen zugleich zur Erbringung von Leistungen der Pflege- und Betreuungsdienstleistungen verpflichtet.“

1.2. "Kosten für Unterkunft und Heizung" (KdU)

Die Kosten für Unterkunft und Heizung setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- **Kaltmiete**
- **Nebenkosten:** Für den Klient als künftigen Mieter gilt gem. § 556 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der **Betriebskostenverordnung** (BetrKV) die Verpflichtung, auch Betriebskosten zu zahlen.
 - Heizkosten
 - sowie weitere Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung:
 - Grundsteuer
 - Wasser-/Abwasser, Warmwasser
 - Betrieb und Wartung der Wasserversorgungsanlagen
 - Betrieb / Wartung der Wärmeversorgungsanlagen
 - Betrieb / Wartung Aufzuganlagen
 - Straßenreinigung
 - Müllabfuhr
 - Ungezieferbekämpfung
 - Gartenpflege
 - Hausreinigung
 - Beleuchtung (Außen-, Flurbeleuchtung)
 - Schornsteinfegergebühren
 - Sach- und Haftpflichtversicherungen
 - Hausmeisterkosten
 - Kosten für die Gemeinschaftsantenne
 - Kosten für Telekommunikation, Rundfunk, Fernsehen und Internet
 - Kosten für Trinkwasseruntersuchung
 - Sonstige Betriebskosten, z.B. Hygiene- und Legionellenprüfung, Wartung Brandmeldeanlage...
- **Ausstattung**

Oftmals erfolgt die Vermietung von Räumlichkeiten im gemeinschaftlichen Wohnen vollmöbliert. Die Refinanzierung jener den privaten Räumlichkeiten zugeordneten Ausstattung, die im Eigentum des Leistungserbringers (= Vermieter) steht und mit vermietet wird, ist künftig mit in die Kalkulation der Miete mitaufzunehmen, für die der Mieter die ihm zur Verfügung stehenden KdU-Mittel, die solche Ausstattungen mitumfassen, einsetzen muss.

Die von der jeweils zuständigen Behörde im Rahmen des Grundsicherungsantrags zu prüfenden Bedarfe des einzelnen Mieters im Bereich KdU werden – so das Gesetz - in Höhe der **tatsächlichen** Aufwendungen anerkannt, soweit sie **angemessen** sind (§ 35 Abs. 2 SGB XII). Es handelt sich hier um eine „Muss-Bestimmung“. Der Sozialhilfe steht somit kein Ermessensspielraum zu, sofern die Kosten nicht unangemessen hoch sind.

2. Refinanzierung: Das System der Gebäuderefinanzierung ab 2020 mit 4 Refinanzierungsquellen



In stationären Einrichtung der Eingliederungshilfe mit bedarfsdeckenden Betreuungsleistungen am Tag und in der Nacht erfolgte **bislang** die Vergütung für die im selben Gebäude überlassenen privaten Wohnräume und die für die Erbringung von Fachleistungen zusätzlich zur Verfügung gestellten Flächen und Ausstattungen **einheitlich** über die **Investitionsbeträge für die Investitionsaufwendungen** des Leistungserbringers und über **einen Anteil der Grundpauschale für die laufenden Kosten** im Wohngebäude.

Mit der vergütungsrechtlichen Trennung von Wohnraumüberlassung und Fachleistungen der Eingliederungshilfe zum 01.01.2020 werden nunmehr

- die Investitionsaufwendungen und laufenden Kosten des Leistungserbringers **für die (private) Wohnraumüberlassung** über
 - die Grundsicherungsleistungen für die KdU und
 - etwaige Sonderaufschläge der Eingliederungshilfe
 - die Investitionsaufwendungen und laufenden Kosten des Leistungserbringers für **die eingesetzten Fachleistungsflächen** (weiterhin) über
 - Investitionsbeträge als Teil d Investitionsbetrag für die Fachleistungsflächen er künftigen Fachleistungspauschalen der Eingliederungs-hilfe
- gedeckt.

Im Einzelnen setzt sich die künftige Gebäuderefinanzierung aus folgenden Bausteinen zusammen:

- **Basismiete für die privaten Wohnflächen durch die Grundsicherung:**

Übernahme bis zur Höhe der angemessenen Kaltmiete (zzgl. Betriebs- und Heizkosten) eines Ein-Personen-Haushalt im Rahmen der Grundsicherung je nach Kommune. Diesen Wert **muss** die jeweilige Kommune für die konkrete Gemeinde zur Verfügung stellen. Die meisten Kommunen veröffentlichen hierzu bereits Tabellen im Rahmen der Sozialhilfe/ Grundsicherung, in welchen die aktuell als angemessen anerkannten Kosten festgelegt sind.

- **Miet-Sonderaufschlag für die privaten Wohnflächen durch die Grundsicherung:**

Soweit die tatsächliche Miete die lokale Angemessenheitsgrenze überschreitet, bezahlt die Sozialhilfe bei Vermietung von gemeinschaftlichen Wohnformen einen Aufschlag von bis zu 25 % über der Angemessenheitsgrenze. Dazu hat der Klient aber der Sozialhilfe gegenüber jeweils einen Mietvertrag nachzuweisen, in dem der vom Klienten zu tragende Mietzins - gegliedert nach **Bestandteilen** - dargestellt wird:

- Zuschläge für Möblierung (§42a Absatz 5 Satz 4 Nr.1 SGB XII)⁹
- Wohn- und Wohnnebenkosten (§42a Absatz 5 Satz 4 Nr.2 SGB XII)
- Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten (§42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII)
- Gebühren für Telekommunikation und für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen, Internet (§42a Absatz 5 Satz 4 Nr.4 SGB XII)

Beachte: Der Miet-Sonderaufschlag in Höhe von bis zu 25% gilt **nur** für gemeinschaftliche Wohnformen. Die bisherigen stationären Wohnangebote, die auch weiterhin dem Ordnungsrecht unterliegen¹⁰, stellen eine solche gemeinschaftliche Wohnform im Sinne des ab 01.01.2020 geänderten SGB XII dar.

Beim Miet-Sonderaufschlag im künftigen SGB XII handelt es sich formal um eine „Kann-Bestimmung“. Allerdings hat die AG Personenzentrierung beim BMAS klargestellt, dass der Leistungsträger grundsätzlich keinen Ermessensspielraum hat, sobald die oben aufgelisteten Mietzinsbestandteile die 100%-Grenze übersteigen, und er im Ergebnis die um bis 25 % höheren Kosten auch bewilligen muss¹¹. Die AG Personenzentrierung hat weiter klargestellt, dass ein Aufschlag um bis zu 25% bereits dann zu bewilligen ist, sobald auch nur eine der oben aufgelisteten und im Mietvertrag aufgelisteten Mietzinsbestandteile die 100%-Grenze überschreitet¹². Insofern kommt der Aufschlag auch dann in Betracht, wenn alleine die Kaltmiete die 100%-Grenze überschreitet. Die AG Personenzentrierung hat ebenso klargestellt, dass keine zusätzliche Angemessenheitsprüfung auf der Grundlage der Wohnfläche stattfindet¹³, was sich

⁹ Laut Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.8 sind unter der Formulierung des § 42a Absatz 5 Satz 4 SGB XII die Möblierung bzw. Möblierungszuschläge zu verstehen.

¹⁰ Vgl. dazu in Baden-Württemberg das Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) i.V.m. § 1 Abs. 2 der LHeimbauVO.

¹¹ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. Fußnote 10: „Angesichts der in den ... Nummern 1 bis 4 genannten Voraussetzungen liegt bei deren Erfüllung kein Ermessensspielraum vor, es handelt sich deshalb nicht um eine „Kann-Regelung“. Stattdessen handelt es sich um eine „Muss-Regelung“; Das BMAS prüft deshalb eine entsprechende Korrektur des Wortlauts.“

¹² Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.9

¹³ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.8

allerdings auch bereits direkt aus dem Gesetzeswortlaut ergibt. Kosten bis zu 125% gelten grundsätzlich als angemessen.¹⁴

Weiter ist zu berücksichtigen: Soweit in den oben¹⁵ dargestellten Mietzinsbestandteilen Nebenkostenpositionen enthalten sind, die nunmehr über den 25%-Aufschlag zusätzlich bei den KdU berücksichtigt werden, müsste dies eigentlich dazu führen, dass die zuständige Grundsicherungsbehörde im Gegenzug Kürzungen beim Regelsatz des betroffenen Mieters vornimmt – wegen sog. anderweitiger Bedarfsdeckung. Schließlich sind im Regelsatz - zumindest teilweise – diese Nebenkostenpositionen kalkulatorisch mit enthalten. Der Gesetzgeber hat jedoch in § 42 a Abs. 5 S. 4 SGB XII geregelt, dass in diesen Fällen keine Absenkung des Regelsatzes erfolgt. Die Leistungsberechtigten profitieren folglich von dieser Kostenzuordnung¹⁶.

- **Teilhabe-Aufschlag durch die neue Eingliederungshilfe:**

Übernahme der im Einzelfall oberhalb der 125 %-KdU-Grenze liegenden Aufwendungen des Klienten für die Finanzierung der Mieten für die privaten Wohnflächen (§ 42a Abs. 6 SGB XII). Ein gesteigerter Bedarf kann sich hierbei nicht nur aufgrund höherer Flächen im Bereich des persönlichen Wohnraums oder der möblierten Vermietung ergeben, sondern auch durch einen - im Vergleich zu Sozialwohnungen - auf dem Assistenzbedarf beruhenden höheren Baustandard (z.B. Brandschutz, Notrufe, notwendige höherer Material-Standard aufgrund Eigen- und Fremdaggression der Bewohner, breitere Türen, etc.). Da es sich bei den die 125%-Grenze übersteigenden Kosten somit nicht um Kosten des Lebensunterhaltes handelt, sondern um Kosten der Eingliederungshilfe, findet auch kein Kostensenkungsverfahren nach §35 SGB XII statt¹⁷. Der Leistungsträger der Grundsicherung kann deshalb einen Mieter nicht auffordern, in ein günstigeres Wohnangebot umzuziehen mit der Begründung, dass die Kosten die Angemessenheitsgrenze überschreiten. Für die Abwicklung der Mieten oberhalb 125%, die auch künftig unmittelbar zwischen Eingliederungshilfe und vermietendem Träger verrechnet werden sollen, ist eine schriftliche Vereinbarung des Leistungserbringers mit dem Träger der Eingliederungshilfe notwendig. Höhe und Dauer bestimmen sich dabei nach der Besonderheit des Einzelfalls, wobei auch die vom Leistungsberechtigten gewünschte Wohnform und sein Wunsch- und Wahlrecht zu berücksichtigen sind.¹⁸

¹⁴ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.10: „Soweit die anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 SGB XII den Grenzbetrag von 125 Prozent der durchschnittlichen Warmmiete nicht überschreiten, gelten diese Aufwendungen als angemessen im Sinne vom § 42a Absatz 5 Satz 3 SGB XII“, sowie Anlage 1 3. Finanzierung Wohnflächen: „Soweit die anzuerkennenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 SGB XII-neu den Grenzbetrag von 125 Prozent der durchschnittlichen Warmmiete im örtlichen Zuständigkeitsbereich des Grundsicherungsträgers nicht überschreiten, wird typisierend angenommen, dass diese Aufwendungen angemessen im Sinne vom § 42a Absatz 5 Satz 3 und 4 SGB XII-neu sind. Eine detaillierte Nachweislegung ... ist nicht erforderlich“.

¹⁵ Vgl. oben S. 8. und §§42a Absatz 5 Satz 4 Nr. 1, 3 und 4 SGB XII.

¹⁶ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.9

¹⁷ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.9

¹⁸ Eine ausdrückliche Anspruchsnorm für Wohnkosten >125% gibt es im SGB IX bisher nicht. Das BMAS prüft lt. Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.12-13 und Fußnote 15 deshalb, ob eine entsprechende gesetzliche Klarstellung erfolgt, lässt somit aber letztlich keinen Zweifel daran, dass ein Anspruch des Leistungserbringers auf Refinanzierung dieser Kosten besteht oder bestehen sollte, wenn diese Kosten angemessen sind.

- **Fachleistungsbedingter Investitionsbetrag:**

Die neue Eingliederungshilfe hat dem Leistungserbringer direkt einen Investitionsbetrag für die zur Erbringung der Fachleistungen „erforderlichen betriebsnotwendigen Anlagen“ (=Fachleistungsflächen) zu bezahlen¹⁹. Dieser Investitionsbetrag ist von jedem Leistungserbringer als Bestandteil seiner künftigen Fachleistungspauschalen in den Vergütungsvereinbarungen ab 01.01.2020 mit der örtlich zuständigen Eingliederungshilfe auszuhandeln. Er umfasst sowohl den Anteil der Kaltmiete und der zugehörigen Nebenkosten der Fachleistungsflächen (Flächenschlüssel, siehe unten) als auch die zur Fachleistung notwendigen Ausstattungsgegenstände.

¹⁹ Vgl. § 125 Abs. 2 Ziff. 6 i.V.m. § 131 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 SGB IX.

3. Vorgehensweise bei der Kalkulation

Das **Kalkulations-Tool** geht bei der Berechnung der Mietanteile für die in einem Wohngruppengebäude enthaltenen privaten Wohnräumlichkeiten und Fachleistungsflächen nach der nachfolgenden Berechnungslogik vor und verteilt die danach ermittelten Anteile sodann auf die oben dargestellten vier Refinanzierungsquellen:

A. Ermittlung eines Flächenschlüssels (Reiter A)

Im ersten Schritt erfolgt eine Aufteilung von Gebäudeflächen und Nebenkosten des Wohngebäudes auf die Flächen des persönlichen Wohnbedarfs (inkl. anteiliger Gemeinschaftsflächen) und auf die im Gebäude enthaltenen Fachleistungsflächen, welche später über den künftigen Fachleistungs-Investitionsbetrag refinanziert werden. Über diesen Zuteilungsvorgang soll im Ergebnis ein sog. Flächenschlüssel für das Gebäude ermittelt werden, da dieser für die Aufteilung der im Folgenden berechneten Kostenpositionen auf die verschiedenen Refinanzierungstöpfe notwendig ist.

- **Pauschaler Aufteilungsschlüssel für Flächen und Ausstattung?**

Es stellt sich die Frage, ob zur Vereinfachung für Leistungserbringer und Leistungsträger statt einer flächengenauen Zuteilung auch eine pauschale (rechnerische) Aufteilung von persönlichen Wohnflächen und Fachleistungsflächen erfolgen kann. Ebenso wäre ein fester Schlüssel für die Aufteilung der Ausstattung auf persönlichen Wohnraum und Fachleistungsflächen eine erhebliche Vereinfachung. Der Vorteil dabei wäre: Es müsste nicht für jedes Wohnheim im Land jeder Raum und jeder Ausstattungsgegenstand vom Betriebsträger einzeln betrachtet und zugeordnet werden. Da verschiedentlich durchgeführte Beispielrechnungen bereits gezeigt haben, dass gerade bei neueren Wohngruppengebäuden die 100%- bzw. 125%-Grenze für die Refinanzierung über die Sozialhilfe regelmäßig überschritten wird, würde die rechnerische Abweichung, die sich in Fällen mit einem für jedes Gebäude **konkret** ermittelten Flächenschlüssels ergibt, und Fällen, bei denen man einen pauschalen Flächenschlüssel anlegt, zu keiner Mehrbelastung der öffentlichen Hand und zu keinen Nachteilen für die Vermieter führen. Bezogen auf die Aufteilung auf Sozialhilfe und Eingliederungshilfe kann man davon ausgehen, dass sich die Abweichungen über alle Wohnheime einer Kommune ausgleichen.

Die Projektgruppe schlägt zunächst auf der Basis verschiedener Modell-Berechnungen für die Gebäudekosten einen einheitlichen Aufteilungs-Schlüssel von 80% persönlicher Wohnraum zu 20% Fachleistungsfläche vor²⁰. Die Entscheidung muss jeweils in den Verhandlungen mit den Leistungsträgern (Stadt- und Landkreisen) erfolgen, sofern sich keine Festlegung oder Empfehlung aus dem künftigen Rahmenvertrag ergibt.

²⁰ Mit diesem pauschalierten Flächenschlüsselvorschlag arbeitet auch das Empfehlungspapier der AG Personenzentrierung beim BMAS; vgl. dort Anlage 2, S. 3.

- **Flächen außerhalb der Wohnformen nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII**

Sofern das Gebäude weiteren Wohnraum enthält, der nicht zum gemeinschaftlichen Wohnen gehört (bspw. frei vermietete Wohnungen, Mitarbeiterwohnungen, Ladengeschäfte, Tagesförderstätten, etc.), sind diese Flächen entweder von vorn herein aus dem im Tool zu berücksichtigenden Flächenbestand „herauszurechnen“²¹ (dann wird im Kalkulations-Tool nur noch der Anteil „Heimbereich“ betrachtet). Andernfalls wären diese bei der Schlüsselbildung zu berücksichtigen. Das Kalkulations-Tool sieht beide Möglichkeiten vor und ist so konzipiert, dass zunächst alle Flächen des Gebäudes erfasst werden können. Grund: Wenn die frei vermieteten Flächenteile des betroffenen Gebäudes vorab herausgerechnet werden sollen (wie von der AG Personenzentrierung empfohlen), müssten diesen Flächenteilen wiederum auch anteilig Erschließungs- und Technikflächen zugerechnet werden. Damit wären jedoch umfangreiche Nebenrechnungen notwendig. Das LIGA-Tool verfolgt aber den Ansatz, dass möglichst wenig Nebenrechnungen außerhalb des Tools notwendig sind. Deshalb können alle Flächen in den dafür vorgesehenen Feldern erfasst werden, das Tool berechnet hieraus die Flächen und Flächenschlüssel für den „Heimbereich“.

- **Mischflächen:**

Sofern ein Gebäude neben dem „Heimbereich“ auch die oben angesprochenen frei vermieteten Flächen enthält, kann es zwei verschiedene Arten von Mischflächen geben:

- a.) **Mischflächen Gesamt-Gebäude:** Flächen, die dem gesamten Gebäude zuzurechnen sind und damit anteilig auch auf die frei vermieteten Flächen entfallen (bspw. Treppenhäuser, Technikräume, allgemeine Flure).
- b.) **Flächen innerhalb des „Heimbereichs“** des gemeinschaftlichen Wohnens, die jedoch anteilig (nur) sowohl dem persönlichen Wohnraum, also auch den Fachleistungsflächen zuzurechnen sind (bspw. Flure innerhalb einer Wohngruppe, die auch zu Dienstzimmern oder zu Therapieräumen führen).

Eine beispielhafte Aufzählung für diese Konstellationen sind im Anhang A zu diesem Leitfaden aufgeführt. Diese Flächen können im Reiter A des Kalkulations-Tools getrennt erfasst werden. Sofern das Gebäude keine frei vermieteten Flächen enthält – es sich also um ein klassisches Wohngruppen-Gebäude handelt -, spielt es keine Rolle, in welchen der beiden „Mischflächen-Bereiche“ in Reiter A die Mischflächen erfasst werden, da das Tool dann in beiden Fällen dieselben Schlüssel errechnet. Eine Aufteilung der Mischflächen - wie oben beschrieben - ist dann nicht notwendig.

- Welche prozentualen Schlüssel später bei der Aufteilung der Ist-Kosten für ein bestimmtes Gebäude in der Berechnung herangezogen werden müssen, hängt davon ab, ob im jeweiligen Einzelfall die Kosten für Gebäude, Nebenkosten und Ausstattung für den „Heimbereich“ bereits (ab)getrennt vorliegen (also ohne auf Flächen **außerhalb** des „Heimbereichs“ entfallende Kosten) oder ob für das Tool verfügbaren Kosten nur gesammelt, also inklusive der Kosten von Flächen außerhalb des „Heimbereichs“ vorliegen.

Deshalb ist zu beachten: Alle Berechnungsformeln zur Aufteilung von Kosten im Kalkulations-Tool greifen standardmäßig auf jenen Schlüssel zu, der sich aus persönlicher Wohnfläche und

²¹ Dies entspricht den Empfehlungen der AG Personenzentrierung vom 28.06.2018, Anlage 1 1. Annahmen

Fachleistungsfläche ergibt. Das Tool folgt also der Annahme, dass die dargestellten Kosten nur den „Heimbereich“ umfassen und keine Kosten anderer Flächen enthalten sind. Sofern auch Kosten anderer Flächen enthalten sind, müssen die Formeln an entsprechender Stelle manuell angepasst werden oder – vermutlich einfacher – die Kosten der frei vermieteten Flächen im Vorfeld herausgerechnet werden.

- In der Kalkulation werden Pro-Platz-Kosten ermittelt. Ein Unterschied in der Größe der bewohnten Fläche wird gem. BTHG nicht berücksichtigt und ist auch zu vernachlässigen. Es findet also eine „Kopf“- bzw. bewohneranteilige Betrachtung statt.
- Eine **beispielhafte Aufzählung von Flächen**, die üblicherweise dem persönlichen Wohnraum, den Fachleistungsflächen, Mischflächen zugeordnet werden und welche Flächen als solche gelten, die „außerhalb des Heimbereichs“ liegen, finden sich im Anhang A.

B. Ermittlung der Gebäudekosten zur Berechnung der Kaltmiete (Reiter B_1)

- **Bestandsgebäude mit bestehendem IK-Satz**

Das Kalkulations-Tool setzt für die Berechnung der Gebäudekosten / Kaltmiete für Bestandsgebäude auf den von der Schiedsstelle SGB XII Baden-Württemberg - Stand März 2016 – festgesetzten Parametern für den IK-Satz auf.

Grund: Die dort enthaltenen Ansätze für Abschreibungen, Zinsen und Instandhaltung stellen den aktuell von Leistungserbringern und Leistungsträgern anerkannten Stand dar. Um langwierige Diskussionen über einzelne Ansätze zu vermeiden und aufgrund der Notwendigkeit einer landeseinheitlichen Handhabung wurden diese Berechnungsparameter zur Bestimmung der Gebäude-Kaltmiete übernommen. Bei diesen (zumeist auch geförderten) Gebäuden sind Raumprogramm und Baustandard behördlich abgestimmt, die Kosten meist im Förderverfahren bzw. spätestens in den früheren IK-Satz-Verhandlungen als angemessen festgestellt worden. Der Gebäudeanteil im IK-Satz beruht hierbei nach der Rechtsprechung und den Vorgaben der Schiedsstelle Stand März 2016 auf betriebs-notwendigen Ist-Kosten inkl. eventueller über die Kostenrichtwerte aus dem Förderverfahren hinausgehende Mehrkosten. Diese wurden von der Schiedsstelle bisher anerkannt, sofern ein geprüfter Wert hierfür vorliegt. Berechnungen mit diesen Parametern sind somit als angemessen und damit BTHG-konform anzusehen. Auch für nach Einführung des BTHG erstellte Gebäude erscheinen die Parameter der Schiedsstelle derzeit weiter plausibel und angemessen.

- **Neu erstellte Gebäude**

Bei neuen Gebäuden, die nach dem 01.01.2020 in Betrieb gehen, muss mit den Stadt- und Landkreisen geklärt werden, wie mit dem Zeitraum zwischen Bezug und dem Vorliegen geprüfter Baukosten umzugehen ist. Bis die Baumaßnahme vollständig abgerechnet ist, Verwendungsnachweise erstellt und geprüft sind, vergehen i.d.R. bis zu zwei Jahre. Mieten können aber nur auf Basis voraussichtlicher Ist-Kosten im Voraus berechnet und auf dieser Basis der Mietvertrag geschlossen werden. Eine Mietberechnung zunächst auf Basis der geplanten Kosten eines Förderverfahrens, also aus – derzeit meist viel zu niedrigen – Kostenrichtwerten, entspricht nicht dem Grundsatz der für die künftigen Bewohner maßgeblichen Grundsicherung, wonach tatsächliche Kosten zu ersetzen sind, soweit diese angemessen sind. Außerdem ist zu beachten, dass ein Mietvertrag, der bspw. für den Anfangszeitraum auf Basis geplanter Kosten des Förderverfahrens geschlossen wurde, nicht ohne Weiteres nach rechnerischem Bauabschluss und Prüfung der Baukosten privatrechtlich gegenüber dem Mieter einfach angepasst werden kann und schon gar nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt des Bezugs. Im Mietvertragsrecht gibt es klar geregelte und eng gezogene Grenzen für Mieterhöhungen. **Deshalb kommt bei neu erstellten Gebäuden künftig eine Berechnung nur auf der Basis prospektiver Ist-Kosten in Betracht.** Alternativ wäre denkbar, zu Beginn mit den Bewohnern eine (Kosten)Miete²² in Höhe von 125% der Grundsicherung zu vereinbaren, verbunden mit einer Öffnungsklausel und Neuberechnung der Miete nach Feststehen der Ist-Kosten. Ggfs. müsste der ab Bezug entstandene Differenzbetrag auf einen angemessenen künftigen Zeitraum verteilt werden. Dies wäre eine „Praktiker-Lösung“ analog der aktuell vom KVJS angewandten Vorgehensweise beim bisherigen IK-Satz. Die vertragliche Umsetzung wäre vom jeweiligen Betriebsträger mit dem Stadt- und Landkreis zu klären.

²² Im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes

- **Instandhaltung und Schönheitsreparaturen**

Laut §7 (1) Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG) dürfen Instandhaltungslasten nicht auf Bewohner, die Eingliederungshilfe beziehen, abgewälzt werden. Der Unternehmer ist verpflichtet, dem Verbraucher den Wohnraum in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der vereinbarten Vertragsdauer in diesem Zustand zu erhalten sowie die vertraglich vereinbarten Pflege- oder Betreuungsleistungen nach dem allgemein anerkannten Stand fachlicher Erkenntnisse zu erbringen. Das Tool geht deshalb davon aus, dass alle Instandhaltungen durch den Vermieter erfolgen. Der kalkulatorische Aufwand für Instandhaltung wird deshalb – wie im bisherigen IK-Satz auch – vollständig in der Berechnung der Kaltmiete berücksichtigt.

Bei durch den Leistungserbringer angemieteten Räumen ist ggfs. bereits in den an den Eigentümer zu entrichtenden Mietentgelten ein Ansatz für Instandhaltung enthalten, ein Teil ist in vielen Fällen aber auch vom Leistungserbringer als „General-Mieter“ zu bezahlen. In diesem Fall müsste der Ansatz für die Instandhaltung, für die der Leistungserbringer vertraglich zuständig ist, je nach Festlegung im General-Mietvertrag individuell im Berechnungstool zusätzlich zu den Mietaufwendungen erfasst werden.

- **Weitere Elemente einer Kaltmiete**

Neben der Umrechnung der im IK-Satz enthaltenen Anteile für das Gebäude (ohne Anteile Ausstattung) sind folgende Positionen in die Kaltmiete einzukalkulieren, die aufgrund der Regelungen der künftigen Grundsicherung beim Träger zusätzlich entstehen, üblicherweise in Kaltmieten eingepreist werden und künftig unmittelbar gegenüber dem Klient als Mieter abgerechnet werden müssen:

- **Kosten der Hausverwaltung:** Da es sich um nicht umlagefähige Nebenkosten handelt, sind diese in der Berechnung der Kaltmiete zu berücksichtigen. Der Ansatz der anrechenbaren Kosten kann den Vorgaben der 2. Berechnungsverordnung § 26 entnommen werden. Diese sah für das Jahr 2017 einen Wert von 284,63 € je Wohneinheit vor. Dieser Wert wird mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamts fortgeschrieben. Mit dieser Pauschale sind die Sach- und Personalkosten der Mietverwaltung ebenso abgedeckt wie die für die Mietverwaltung notwendigen Flächen.
- **Bauherrenkosten gem. 2. BV § 9 Nr. 2 (Sach- und Arbeitsleistungen):** Der Wert der Sach- und Arbeitsleistungen des Bauherrn (bspw. der Wert der Projektsteuerung) darf bei den Gesamtkosten mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Unternehmerleistung angesetzt werden könnte. Die entsprechenden Kosten sind als Teil der Baunebenkosten der KG 700 in der Berechnung der Kaltmiete anzusetzen. Für Bestandsgebäude ist zu beachten, dass diese Kosten bisher nicht im IK-Satz enthalten waren. Das Kalkulations-Tool erfasst diese Kosten deshalb zusätzlich.
- **Ausfall-Wagnis:** In der Kaltmiete ist auch ein Ansatz für Ausfall-Wagnis einzupreisen. Da die Mieten künftig von jedem Bewohner an den Vermieter zu bezahlen sind, kann künftig ein Zahlungsausfall nicht mehr ausgeschlossen werden²³. Dass die Systemumstellung gerade für

²³ Bisher werden die vereinbarten Pauschalen direkt von der Eingliederungshilfebehörde an den vermietenden Träger bezahlt.

die großen Träger „ein Mehr“ an wirtschaftlichen Risiken mit sich bringt, muss nach Aussagen des BMAS hingenommen werden, da dies system-verhältnismäßig sei. Somit sind die hieraus entstehenden Kosten aber auch als verhältnismäßig in der Kalkulation der Kaltmiete anzuerkennen.

Sofern mit den Klienten Abtretungsvereinbarungen geschlossen werden können und die Bezahlung somit von der Sozialhilfe und Eingliederungshilfe direkt an den Vermieter erfolgt, könnte der Ansatz eines Ausfall-Wagnisses entfallen.

- **Leerstandrisiko:** Ist über die Auslastungsquote (auf Basis der Parameter Schiedsstelle Stand März 2016) bereits berücksichtigt.

- **Kurzzeit-Unterbringung:** Die hinterlegte Auslastungsquote ist für Kurzzeit-Unterbringung nicht realistisch. Die Projektgruppe schlägt bei Kurzzeit-Plätzen folgende Vorgehensweise vor: Berechnung im Tool mit Gesamt-Platzzahl. Speichern Sie eine Kopie des Tools ab und ändern Sie die Auslastung im Reiter B_1 (Gebäude Kaltmiete) auf einen realistischen Wert ab. **Die gesamten Kosten für Kurzzeit-Unterbringung sind als Fachleistung zu sehen und über diese zu refinanzieren.**

- **Bewertung Gebäude Alt-Bestand:** Sofern aus der Anlagen-Buchhaltung die historischen Anschaffungskosten nicht mehr ermittelbar sind, müssen diese geschätzt werden. Hier käme bspw. der Ansatz der indexierten Gebäudebrandversicherungswerte in Betracht. Das Excel-Tool ermöglicht außerdem, den bisherigen IK-Satz einzutragen und in eine monatliche Miete umzurechnen. Allerdings ist zu beachten, dass bisherige IK-Sätze oft nicht die Refinanzierung der tatsächlichen Kosten widerspiegeln. Sie wurden in Entgeltverhandlungen festgelegt und entsprechen nicht notwendigerweise den sich im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Mietpreis-Kalkulation ergebenden Werten. Mit Inkrafttreten der neuen Regelungen zum 01.01.2020 tritt für die persönlichen Wohnflächen an Stelle der bisherigen IK-Sätze eine Mietberechnung. Gleichwohl wird der Leistungserbringer die Angemessenheit des Mietsatzes nachweisen müssen, wenn diese die Grenze von 125% überschreiten. Wir empfehlen daher, eine Neuberechnung vorzunehmen, sofern die hierfür notwendigen Daten ermittelbar sind. Der Angemessenheitsbegriff im BTHG ist jedenfalls an keiner Stelle durch die Höhe der bisherigen IK-Sätze gedeckelt. Bisherige IK-Sätze können nicht unangemessen sein. Dies bedeutet aber gerade nicht im Umkehrschluss, dass darüber hinausgehende Kaltmieten automatisch unangemessen wären. Merke: In Wohngruppen-Gebäuden gelten Mietkosten (inkl. Nebenkosten) bis zu 125% der angemessenen Miete eines Ein-Personen-Haushalts sozialhilferechtlich grundsätzlich als angemessen.²⁴

- **Indexierung der Mieten:** Die von der Sozialhilfe als angemessen anerkannten Basismieten werden anhand der Preisentwicklung fortgeschrieben. Es scheint deshalb angemessen und plausibel, auch die Mieten für persönlichen Wohnraum und Fachleistungsflächen mit diesem Faktor jährlich fortzuschreiben.

²⁴ Empfehlung der AG Personenzentrierung / BMAS vom 28.06.2018, 3.1. S.9 und Anlage 1 S.3

C. Ermittlung der Nebenkosten des Wohngebäudes (Reiter C_1)

- Die Ermittlung der umlegbaren Nebenkosten erfolgt gem. der **Betriebskostenverordnung** vom 01.01.2004.
- **Aufteilung der Nebenkosten auf Flächen des persönlichen Wohnraums und auf die Fachleistung**
Die **technische Ausstattung von Wohnheimen ermöglicht in der Regel keine bewohnerabhängige Ermittlung der Verbrauchswerte**. Zudem ist der Anteil der Gemeinschaftsflächen in Wohngruppen-Gebäuden vergleichsweise hoch. I.d.R. stehen auch keine eigenen Zähler für die Fachleistungsflächen zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund müssen die Nebenkosten nach einem „Schlüssel“ auf den persönlichen Wohnraum und die anteiligen Kosten der Fachleistungsflächen aufgeteilt werden, da diese künftig aus unterschiedlichen Quellen refinanziert werden (siehe 1.4.). Bei den meisten Nebenkostenarten bietet es sich an, den bereits für die Flächenverteilung verwendeten Flächenschlüssel²⁵ auch für die Aufteilung der Nebenkosten zu verwenden, da damit ebenfalls eine angemessene und zugleich praktisch handhabbare Verteilung garantiert wird.

Der Flächenschlüssel-Ansatz muss bei einzelnen Nebenkosten jedoch durchbrochen werden: Schließlich unterscheiden sich die Kosten in einem Wohnheim aus **ordnungsrechtlichen Gründen** teilweise deutlich von denen von Privatwohnungen und **sind mit durchschnittlichen Nebenkosten einer normalen Privatwohnung deshalb nicht vergleichbar**. So sind z.B. die Reinigungskosten für die persönliche Wohnfläche in Nebenkosten einer Privatwohnung i.d.R. nicht beinhaltet. Gleichzeitig liegen diese in einer dem Ordnungsrecht unterliegenden Einrichtung aufgrund hygienerechtlicher Vorgaben deutlich über denen privaten Wohnraums. Da die hohen Kosten der Reinigung überwiegend im Hilfebedarf der Mieter und hieraus resultierenden rechtlichen Vorgaben begründet sind, wird vorgeschlagen, die Reinigungskosten der Fachleistung zuzuordnen. In Betracht käme deshalb auch, besonders hohe Reinigungskosten aus den KdU von vorn herein auszunehmen und der künftigen Fachleistung direkt zuzuordnen. Da Reinigungskosten jedoch typische Mietnebenkosten darstellen, haben wir wen Weg gewählt, diese innerhalb der KdU-Warmmiete dem Fachleistungsanteil zuzuordnen. Beide Wege führen letztlich zum selben Ergebnis bzgl. der Höhe der Fachleistungskosten. Die Aufteilung des auf die private Wohnfläche entfallenden Anteils auf die Bewohner erfolgt **nach Köpfen**.

- **Betriebskostenpauschale oder Spitzabrechnung**
Mietvertraglich ist es möglich, entweder eine monatliche **Betriebskostenpauschale** oder eine sog. **Betriebskostenvorauszahlungen mit Spitzabrechnung** (also verbunden mit der Verpflichtung, über die Betriebskosten des abgelaufenen Jahres detaillierte Abrechnung zu erstellen) zu vereinbaren. Eine Betriebskostenpauschale verursacht dauerhaft deutlich weniger Verwaltungsaufwand. **Pauschalen müssten jedoch indexiert oder über regelmäßige Neuberechnungen an die Kostenentwicklung angepasst werden**. Denkbar wäre eine Indexierung bspw. anhand der Indexierung der von der Sozialhilfe bezahlten Regelbedarfssätze. Bei der Vereinbarung von Pauschalen ist zu beachten, dass die **Nebenkosten jährlich schwanken** können.

²⁵ Vgl. oben S. 11.

Regelmäßige Kontroll-Kalkulationen erscheinen deshalb insbesondere zu Beginn der Einführung sinnvoll und notwendig.

Auch liegen bei **Neubauten** anfangs noch keine Verbrauchswerte aus Vorjahren vor. Hier müssten Daten vergleichbarer anderer Häuser zur Bemessung von Pauschalen herangezogen werden.

- **Transparenter Ausweis von Haushaltsstrom und Instandhaltungen von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung im Mietvertrag gem. § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII**

Dem Grunde nach sind die Stromkosten zunächst zu behandeln wie andere Nebenkosten auch. Strom wird explizit in § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII erwähnt, rechtfertigt also neben anderen Kosten eine Überschreitung der 100%-Kappungsgrenze (angemessene Warmmiete eines Ein-Personenhaushalts) um einen Aufschlag von max. 25%. Analog zur Systematik des Regelsatzes ist in § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII jedoch nur der sog. „Haushaltsstrom“ erwähnt. In einem Gebäude mit normalen Mietwohnungen versteht man hierunter den Strom, der innerhalb der Wohnung verbraucht wird, ggfs. wenn per Einzelzähler möglich inkl. eines persönlich zugeordneten Kellerraums, jedoch ohne den Strom, der bspw. in den Treppenhäusern oder für die allgemeine Haustechnik (z.B. Heizung, Warmwassererzeugung etc.) verbraucht wird. Übertragen auf gemeinschaftliches Wohnen bedeutet dies, dass der innerhalb der persönlichen Wohnfläche (also ohne Fachleistungsflächen und ohne Stromverbrauch der Mischflächen) verbrauchte Strom den Haushaltsstrom darstellt. Da Zähler zur Ermittlung dieser Einzelbereiche i.d.R. nicht vorhanden sind, kann die Aufteilung in den meisten Fällen – wie bei anderen Nebenkosten auch – sinnvoll und zweckmäßig nur über den Flächenschlüssel erfolgen. Zur Erfüllung der besonderen Nachweispflichten im Mietvertrag ist beim Strom eine andere Darstellung nötig, da § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII ausschließlich den Haushaltsstrom als Zuschlags-Kriterium vorsieht. Deshalb wird der Strom des persönlichen Wohnraums zusätzlich nach Flächenschlüssel aufgeteilt in Haushaltsstrom (innerhalb der Wohngruppe) und Allgemeinstrom (Treppenhäuser, Technikräume,...)²⁶. Den notwendigen Flächenschlüssel ermittelt das Tool aus der Flächenaufteilung in Reiter A. Der anteilige Haushaltsstrom wird im Excel-Tool im Reiter „Ergebnis-Übersicht“ deshalb getrennt ausgewiesen. Dasselbe gilt analog für das Transparentmachen der Instandhaltungsaufwendungen im Mietvertrag für jenen Teil der Instandhaltungsaufwendungen, der die privaten Wohnflächen und die Gemeinschaftsflächen betrifft (ebenfalls gem. § 42a Absatz 5 Satz 4 Nr.3 SGB XII).

- **Mietabrechnung direkt gegenüber der Eingliederungshilfe nach SGB IX**

Sofern der Bewohner dies beim Sozialamt beantragt, kann die Behörde die bewilligten Zahlungsbeträge für die Finanzierung der Miete direkt an den Vermieter anweisen. Der Ansatz eines Ausfall-Wagnisses in der Kalkulation könnte dann entfallen. In bestimmten Sondersituationen (bspw. wenn der Sozialhilfebehörde konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen des Bewohners) zur zweckentsprechenden Mittelverwendung vorliegen) kann der Sozialhilfeträger die Zahlung auch direkt an den Leistungserbringer leisten.

²⁶ Die teilweise geäußerte Ansicht, dass zusätzlich eine Aufteilung des Strom des persönlichen Wohnraums in einen Anteil individueller Nutzung und einen Anteil für die Gemeinschaftsflächen (Wohnzimmer, Küche,...) notwendig sei, teilt die Projektgruppe nicht. Wir finden hierfür weder im Gesetz noch in den üblichen Regelungen für Nebenkostenabrechnungen bei Mietwohnungen ausreichende Hinweise. Am ehesten wäre ein Vergleich mit einer bspw. Wohngemeinschaft angemessen. Eine Nebenkostenabrechnung würde hier nicht unterscheiden zwischen dem Strom der individuell genutzten Räume einer WG und den gemeinschaftlich genutzten Räumen. Haushaltsstrom stellt alles dar, was innerhalb der Wohnung verbraucht wird, unabhängig davon, ob in der Wohnung mehrere Mietparteien wohnen.

D. Ermittlung der Ausstattungskosten (Reiter D)

- Die Kosten der Ausstattung können nicht aus dem bisherigen IK-Satz-Anteil ermittelt werden, da hier **viel zu niedrige Pauschalwerte** (früher 3.800 €, heute 4.200 € je Platz) hinterlegt sind. Dies **widerspricht der künftig auch für Bewohner von besonderen Wohnformen geltenden sozialhilferechtlichen Vorgabe, dass tatsächliche Kosten anzusetzen sind**, sofern diese angemessen sind. Die bisherigen Pauschalwerte sind damit nicht mehr einschlägig und widersprechen dem Gesetz. Die bisherige Kostengrenze kann auch nicht als Grenze der angemessenen Kosten definiert werden, da sie zum einen offensichtlich nicht auskömmlich ist und zum anderen in Einrichtungen der Altenhilfe weit höhere Werte als angemessen betrachtet werden. Auch wurden die Werte über Jahrzehnte kaum angepasst. Deshalb werden die Kosten der Einrichtung aus den tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt. Aus diesen sind Abschreibungen (12,5% wie im IK-Satz gem. Schiedsstellen-Vorgabe Stand Mai 2016), Zinsen, Instandhaltung, etc. zu rechnen. Im Tool ist dabei eine Auslastung von 96,5% hinterlegt.
- Eine Aufteilung der Ausstattungskosten nach Flächenschlüssel erscheint nicht zwingend verursachungsgerecht. Das Kalkulations-Tool sieht deshalb eine **Einzelzuordnung** vor, welche Ausstattungsgegenstände dem persönlichen Wohnraum der Bewohner (inkl. Gemeinschaftsflächen) zuzuordnen sind und welche den Fachleistungsflächen. Zu den Ausstattungen der Fachleistung gehören hierbei sowohl Sonderanschaffungen wie Pflegebadewannen, Steckbeckenspüler u.ä., aber auch Ausstattungen der Dienstzimmer. Pflegebetten sind hingegen dem Bereich des persönlichen Wohnens zuzuordnen. Sofern mit dem jeweiligen Stadt- und Landkreis eine Vereinbarung über einen pauschalisierten Aufteilungsschlüssel für persönlichen Wohnraum und Fachleistungsflächen vereinbart werden kann, könnte dieser auch auf die Ausstattung angewandt werden, was eine deutliche Vereinfachung darstellen würde. Vor dem Hintergrund, dass in den meisten Fällen die 125%-Grenze überschritten sein wird, die Eingliederungshilfe also den übersteigenden Kostenanteil zu tragen hat, ergeben sich hieraus weder für die Sozialhilfe noch für die Eingliederungshilfe Nachteile.

E. Kalkulation der Mieten, Aufteilung auf die 4 Refinanzierungsquellen nach BTHG (Reiter E)

Das Kalkulations-Tool sieht folgende Berechnungsschritte vor:

- **Ermittlung der Gesamtkosten pro Bewohner und Monat**
 - **Ermittlung der monatlichen Kaltmiete** gemäß obiger Vorgaben, aufgeteilt auf persönliches Wohnen und Fachleistungen nach Flächenschlüssel.
 - **Ermittlung der monatlichen Nebenkosten**, aufgeteilt auf persönliches Wohnen und Fachleistungen nach Flächenschlüssel.
 - **Ermittlung der monatlichen Ausstattungskosten (Möbliierungszuschlag)**, aufgeteilt auf persönliches Wohnen und Fachleistungen nach Einzelzuordnung.
- **Ergibt die Summe der gesamten Kosten für Unterkunft und Heizung**

- **Aufteilung auf die 4 Refinanzierungsquellen**
 1. **Basismiete für Flächen des persönlichen Wohnens**
 2. **Sonderaufschlag für Flächen des persönlichen Wohnens**
max. 25% der Basismiete
 3. **Teilhabe-Aufschlag für Flächen des persönlichen Wohnens**
Restbetrag des persönlichen Wohnens
 4. **Investitionsbetrag für Fachleistungen**
Gesamte ermittelte Kosten für den Bereich Fachleistungen (anteilige Kaltmiete, Nebenkosten, Ausstattung).
- Im Ergebnis sind so alle Kosten den vier Refinanzierungstöpfen zugeordnet.

4. Kosten zentraler Dienste

4.1. Investitionskosten der Infrastruktur zentraler Dienste (Reiter B_2)

- Die meisten Leistungserbringer verfügen über zentrale Dienste (bspw. Verwaltungsflächen), ohne welche eine Leistungserbringung nicht möglich wäre. Die neue Eingliederungshilfe hat dem Leistungserbringer einen Investitionsbetrag für die zur Erbringung der Fachleistungen „erforderlichen betriebsnotwendigen Anlagen“ (=Fachleistungsflächen) zu bezahlen²⁷. Hierzu gehören nicht nur die oben behandelten Fachleistungsflächen innerhalb eines konkreten Wohngebäudes, sondern auch Investitionsgüter außerhalb eines konkreten Wohngebäudes, wenn diese für die Erbringung der Fachleistung notwendig sind.
- Bei größeren Standorten handelt sich teilweise auch baurechtlich um Sondergebiete, welche zur Zwecknutzung als Einrichtung der Behindertenhilfe ausgewiesen sind. Größere Organisationen verfügen deshalb teilweise über eine - eigentumsrechtlich betrachtet - „**eigene**“ **Infrastruktur** (Straßen, Kanäle, Leitungen, usw.), die den Kosten des Wohnens anteilig zuzurechnen sind. Dies führt bei der Berechnung der Kosten des Wohnens zu einer **deutlich höheren Komplexität**.
- Die Reichweite der **betriebsnotwendigen** Anlagen und Flächen bestimmt sich nach einem **aufgabenbezogenen Maßstab**. Zu den betriebsnotwendigen Anlagen gehört alles, was innerhalb dieses aufgabenbezogenen Maßstabs liegt. Dies können Gebäude aller Art, Grundstücke, Ausstattung und Inventar sein. Dazu gehören auch alle für die Aufgabenerledigung unverzichtbaren „Hilfs- und Nebenbetriebe“. Da ein Leistungserbringer bspw. Wohnangebote für Menschen mit Behinderung nicht ohne eine entsprechende Verwaltungsorganisation erbringen kann, sind Verwaltungsgebäude vom „aufgabenbezogenen Maßstab“ – zumindest anteilig – mit umfasst.
- Aufgrund dieser komplexen Zusatzthematik **enthält das Kalkulations-Tool hierfür zusätzliche Reiter: Reiter B_2 für die Investitionskosten und C_2 für die Nebenkosten dieser Flächen und Anlagen**. Sie sind so aufgebaut, dass zunächst die Gesamtkosten dieser Infrastruktur erfasst werden kann. Die anteilige Zurechnung zum konkreten Wohnangebot erfolgt automatisiert über einen **Kopfschlüssel**. Die Plätze des konkreten Wohnangebots werden ins Verhältnis gesetzt zur Platzzahl aller mit den erfassten Infrastrukturen versorgten Gebäude.
- **Die Infrastruktur kann in zwei Themenbereiche eingeteilt werden:**
 - **Fachliche Infrastruktur**, die zur Ausübung der verschiedenen fachlichen Kernaufgaben benötigt wird, bzw. vorgehalten werden muss. Beispiele hierfür sind Schwimmbäder, Turnhallen oder Sportplätze. Im öffentlichen Raum erfolgt die Finanzierung solcher Anlagen teilweise durch die Kommune, die auch einen nach eventuellen Eintrittsgeldern und Beiträgen der Nutzer (z.B. Schulen) verbleibenden Abmangel trägt (öffentliche Daseinsvorsorge). Zur fachlichen Infrastruktur sind auch Verwaltungsgebäude, Hausmeisterräume, etc. zu zählen.
 - **Allgemeine „öffentliche“ Infrastruktur** wie z.B.: Straßen, Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkplätze, Spielplätze, Grünflächen, Wasser- / Abwasserleitungen, etc. Leistungserbringer müssen diese Infrastruktur an großen eigenen Standorten in der Regel

²⁷ Vgl. § 125 Abs. 2 Ziff. 6 i.V.m. § 131 Abs. 1 S. 2 Ziff. 1 SGB IX.

selbst finanzieren, während die Finanzierung in allgemeinen Wohngebieten durch die Kommune erfolgt (teilweise refinanziert über Anschlussbeiträge). Ein gewerblicher Vermieter kalkuliert alle hieraus entstehenden Kosten in die Kaltmiete ein. Somit sind sie bei einer Mietkalkulation im Rahmen des BTHG ebenso zu berücksichtigen.

- Öffentliche Zuschüsse aus Programmen, welche Kommunen für solche Investitionen zur Verfügung stehen, können von Trägern der Behindertenhilfe meist nicht in Anspruch genommen werden. Teils scheitert eine Bezuschussung auch an „KMU-Regelungen“ (Zuwendungen nur für kleinere/mittlere Unternehmen) oder an De-minimis-Regelungen. Muss ein Leistungserbringer diese Investitionen selbst tätigen, können die Kosten deshalb über den Kosten liegen, die eine Kommune bspw. als Anschlussbeitrag einem Grundstückseigentümer in Rechnung stellt.
- Investitions-Kosten zentraler Diensten sind im Reiter B_2 **nur dann zu erfassen, wenn diese nicht über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt sind**. Dies bedarf einer sorgfältigen Betrachtung im Einzelfall. Leistungserbringer ohne zentrale Dienste lassen die Reiter B_2 und C_2 einfach frei.
- **Mögliche Sonderfälle**
 - **Sonderfall zentrale Großküche:** Die Investitionskosten von Großküchen sollten in der Regel über den Preis der gelieferten Mahlzeiten refinanziert werden, wie bei externen Caterern. Eine Erfassung der Investitionskosten im Kalkulations-Tool ist in diesem Fall nicht mehr notwendig, da keine doppelte Berücksichtigung erfolgen darf.
 - **Sonderfall zentrale Wärmeerzeugung:** Die Investitionskosten für zentrale Wärmeerzeugung sollten in der Regel über den Preis der gelieferten Wärme refinanziert werden. Dann wären auch die Kosten der zugehörigen Investitionen über die Nebenkosten in der Warmmiete berücksichtigt. Eine Erfassung der Investitionskosten im Kalkulations-Tool ist in diesem Fall nicht mehr notwendig, da keine doppelte Berücksichtigung erfolgen darf. Nur sofern der verrechnete Wärmepreis die Investitionskosten kalkulatorisch noch nicht beinhaltet, wären diese als Investitionskosten zentraler Dienste im Tool zu berücksichtigen. Sie sind dann in der Kaltmiete enthalten.
 - **Sonderfall Strom-Versorgung:** Die Investitionskosten für Stromleitungen und -verteiler sollten in der Regel über den Preis des gelieferten Stroms bzw. des dafür verrechneten Preises refinanziert werden. Eine Erfassung der Investitionskosten im Kalkulations-Tool ist in diesem Fall nicht mehr notwendig, da keine doppelte Berücksichtigung erfolgen darf. Zu berücksichtigen wären jedoch ggfs. die Kosten für eine Notstromversorgung.
 - **Sonderfall Wasser- und Abwasserleitungen:** Anders als bei Wärme und Strom spiegeln sich die Investitionskosten der Wasser- und Abwasser-Kanalnetze meist nicht adäquat im Wasserpreis wider, da Kommunen für die Erstellung solcher Infrastruktur hohe Zuschüsse bspw. des Landes erhalten. Diese Kosten werden somit in allgemeinen Wohngebieten nur in untergeordneter Größenordnung über Anschlussbeiträge oder den Wasserpreis den Nutzern belastet. Diese Zuschussmöglichkeiten stehen den Leistungserbringern der Eingliederungshilfe i.d.R. nicht zur Verfügung. Die Kosten der Wasser-Abwasser-Infrastruktur sind damit i.d.R. nicht über einen üblichen Wasserpreis refinanzierbar. Sie sind in diesem Fall bei den Kosten der Infrastruktur von zentralen Diensten zu erfassen.

- Aufgrund der hohen Komplexität und der ggfs. abweichenden Verrechnungs-Systematik verschiedener Leistungserbringer bedarf es jedoch für **jedes Infrastruktur-Element einer Prüfung im Einzelfall**, wo die Kosten zuzuordnen sind und ob sie bereits in der Abrechnung von Nebenkosten mit einem konkreten Wohngebäude enthalten sind. **Nur die Kosten zentraler Infrastruktur, die noch nicht refinanziert ist, sind im Kalkulations-Tool zu berücksichtigen.**
- Die so ermittelten Kosten, die dem Wohnen zuzuordnen sind, werden im Kalkulations-Tool **zu 100% dem Fachleistungsanteil zugeordnet**, da das Vorhandensein solcher Zentraleinrichtungen letztlich im Hilfebedarf der betreuten Menschen und der daraus resultierenden Unterkunft im gemeinschaftlichen Wohnen begründet liegt.
Einzelne Positionen könnten theoretisch anteilig den Flächen des persönlichen Wohnraums bzw. den Fachleistungsflächen zugeordnet werden (z.B. Kanäle, Netze,...). Da in vielen Fällen die Kosten des Wohnens jedoch ohnehin über der Refinanzierung durch die Grundsicherung liegen werden, wird auf eine komplizierte Aufteilung jeder Einzelposition verzichtet.

4.2. Nebenkosten der Infrastruktur zentraler Dienste (Reiter C_2)

- Analog der Investitionskosten der Infrastruktur zentraler Dienste sind auch **Nebenkosten dieser Infrastruktur** zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Reiter C_2. Auch hier sind jedoch nur Kosten zu erfassen, die sich auf Gebäude(teile) beziehen, die **noch nicht über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt** sind und insbesondere **nicht bereits in den Nebenkosten des Wohngebäudes enthalten** sind (z.B. über Abrechnung Kosten Wärme, Wasser, Abwasser...). Sofern konkrete Werte nicht zu ermitteln sind, müssen diese geschätzt werden.
- **Tragen Sie bitte die Werte für die gesamten Nebenkosten der zentralen Infrastruktur ein.** Der auf das konkrete Wohngebäude entfallende Anteil der zentralen Nebenkosten wird analog der zentralen Investitionskosten zur Vereinfachung im Kalkulations-Tool über einen **Kopf-Schlüssel** automatisiert ermittelt. Die Plätze des konkreten Wohnangebots werden ins Verhältnis gesetzt zur Platzzahl aller mit den erfassten Infrastrukturen versorgten Gebäude.
- Die so ermittelten Nebenkosten, die dem Wohnen zuzuordnen sind, werden **zu 100% dem Fachleistungsanteil zugeordnet**, da das Vorhandensein solcher Zentraleinrichtungen letztlich im Hilfebedarf der betreuten Menschen und der daraus resultierenden Unterkunft im gemeinschaftlichen Wohnen begründet liegt.

5. Bewohner mit Verträgen, die vor dem 31.12.2019 geschlossen wurden

- Für **Klienten, die zum 31.12.2019 in den Wohngruppen leben**, gibt es eine **Überleitungsvorschrift aus Art. 13 BTHG § 139 SGB XII**. Aus dieser ergibt sich eine **Besitzstandswahrung**. Man kann auf gesetzlicher Grundlage somit in den Verhandlungen darauf bestehen, dass die Systemumstellung von den Kostenträgern für Bestands-Klienten nicht zur **Kosteneinsparung** genutzt wird.
 - Da die gesetzliche Regelung keine Weiterentwicklung der sich aus Besitzstandswahrung ergebenden Sätze vorsieht, muss bei Kostensteigerungen der „normale“ Berechnungsweg wie oben erfolgen.

6. Zeitplan

- **Jeder Bewohner muss zwingend bis 31.12.2019 einen Antrag auf Grundsicherung bei der Sozialhilfe gestellt haben.** Überprüft werden sollte, ob über Vollmachten eine Antragstellung durch die Betriebsträger erfolgen kann.
- Von diesem Datum ausgehend sollte jeder Träger für sich festlegen, wann die Sozialhilfe und Eingliederungshilfe zu Verhandlungen über eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung aufgefordert werden muss, falls ein neuer Landesrahmenvertrag nicht rechtzeitig vorliegt. Da zunächst für jedes Gebäude mit dem Träger der Sozialhilfe und ggfs. mit dem Träger der Eingliederungshilfe die Kosten der Unterkunft abgestimmt werden müssen, mit allen Bewohnern dann entsprechende Verträge zu schließen sind und, falls keine Einigung mit dem Träger der Eingliederungshilfe gelingt, die Schiedsstelle angerufen werden muss, **wird empfohlen spätestens am 01.01.2019 ggfs. zu Verhandlungen für alle Wohnangebote aufzufordern!**

Anhang A:

Beispielhafte Aufzählung typischer Flächen des persönlichen Wohnraums, Fachleistungsflächen, Mischflächen sowie außerhalb des Heimbereichs genutzten Flächen

- **Flächen des persönlichen Wohnraums**

(Flächen/Räume, die es auch in normalen Mietwohnungen gibt)

- Bewohnerzimmer, Bewohner-Appartement
- Wohnzimmer
- Frei benutzbare Küchen
- Speisekammer
- Bad/WC
- Abstellräume
- Balkone/Terrassen zu/von Bewohnerzimmern und Aufenthaltsflächen der Bewohner (mit dem in einer Flächenberechnung nach DIN277 üblichen prozentualen Anrechnung von 25% gem. WoFIV)
- Rollstuhl-Abstellplätze (da Rollstuhlfahrer diese Flächen auch im ambulant betreuten Wohnen benötigen)
- Wohngruppen-Flure nur, wenn diese ausschließlich zu Flächen des privaten Wohnraums ggfs. einschließlich eines Pflegebades führen

- **Fachleistungsflächen**

Fachleistungsflächen sind Flächen, die in normalen Mietwohnungen üblicherweise nicht vorkommen. Dies können Flächen sein, die nur von den Mitarbeitern genutzt werden, die für die Erbringung von Fachleistungen notwendig sind, oder die in ihrer Dimensionierung weit über das Maß einer normalen Mietwohnung hinausgehen (in diesem Sinne werden bspw. normale Bäder vollständig den Flächen des persönlichen Wohnraums zugeordnet, Pflegebäder jedoch vollständig den Fachleistungsflächen). Eine Aufteilung jedes einzelnen Raumes, den sowohl Bewohner/Mieter als auch Mitarbeiter für die Erbringung der Fachleistung betreten, scheidet aus praktischen Erwägungen aus.

- Mitarbeiter-Büros und Aufenthalts-/Besprechungsräume Mitarbeiter
- Umkleide- und Sanitärräume Mitarbeiter
- Besucher-WC
- Nachtwache, Nachtbereitschaft
- Servicezentrum
- Essensanlieferung
- Wäsche rein/unrein
- Timeout- und Snoezelen-Räume sowie weitere Funktionsräume
- Therapieräume
- Zusätzliche Versorgungs-Küchen, die nicht von den Bewohnern genutzt werden können
- Hobby-Räume, Veranstaltungsräume, Andachtsräume, Trauerzimmer
- Flure, wenn diese ausschließlich zu Fachleistungs-Flächen führen
- Aufgrund Heimbaumindestverordnung notwendige Flucht- und Rettungswege
- Balkone/Terrassen zu/von Fachleistungsräumen (mit dem in einer Flächenberechnung nach DIN277 üblichen prozentualen Anrechnung von 25% gem. WoFIV)

- **Außerhalb des Heimbereichs genutzte Flächen**

(außerhalb der Wohnformen nach § 42a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 SGB XII) sind bspw.

- Frei vermiete Wohnungen
- Gewerbeflächen, Ladengeschäfte
- Flächen für Tagesstruktur (z.B. Förder- und Betreuungsbereiche)

- **Mischflächen Gesamtgebäude**

Flächen, die dem gesamten Gebäude zuzurechnen sind, also anteilig auch auf die Flächen außerhalb des Heimbereichs entfallen sind, z.B.

- Treppenhäuser, die auch zu außerhalb des Heimbereichs genutzten Flächen führen
- Eingangsbereiche und Foyers für das gesamte Gebäude
- Haustechnik, Hausanschlüsse, Elektro-Raum, EDV-Raum u.ä.
- allgemeine Flure, die zu diesen Räumlichkeiten führen
- Abstellräume, die auch von den Nutzern der freien Flächen genutzt werden.

- **Mischflächen innerhalb des Heimbereichs**

Flächen innerhalb der Wohngruppen, die sowohl der Erschließung des persönlichen Wohnraums als auch der Fachleistungsflächen dienen. Die Aufteilung im Berechnungs-Tool erfolgt nach dem sich aus den direkt zuordenbaren Flächen ergebenden Schlüssel. Diese Flächen wirken sich somit nicht auf die Verteilung der monatlichen Kosten auf persönliche Wohnflächen und Fachleistungsflächen aus.

- Flure innerhalb des Heimbereichs, die sowohl zu Flächen des persönlichen Wohnraums als auch zu Fachleistungsflächen führen.
- Abstellräume u.ä., wenn diese für den persönlichen Wohnraum und auch für Fachleistungsmaterial genutzt werden.

- **Freie Flächen / außerhalb des Heimbereichs genutzte Flächen**

- Freie vermietete Wohnungen
- Räume, die einer vollständig anderen Finanzierung unterliegen, wie WfbM-Flächen, FUB-Flächen, Tagesstruktur, Schulräume, etc.

- **Infrastruktur zentraler Einrichtungen oder im Sondergebiet**

Siehe Ausführungen unter 4.1.

Da in der Kalkulation nur Kosten berücksichtigt werden dürfen, die bisher im IK-Satz bzw. in den Kosten des Gebäudes nicht berücksichtigt und nicht bereits über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt sind, ist immer eine Einzelbetrachtung notwendig,

- In der Regel noch nicht refinanziert und damit in die Kalkulation aufzunehmen (Reiter B_2):
üblicherweise öffentliche Infrastruktur / Erschließung
 - Straßen und Gehwege, Straßenbeleuchtung und Beschilderung
 - Parkplätze, Grünanlagen und Spielplätze
 - Wasser- und Abwasser-Netz
 - Friedhof
 - Feuerwehr
 - Mehrzweckräume
 - etc.

Fachliche Infrastruktur:

- Schwimmbad (wenn nicht Finanzierung bspw. über Betrieb einer Schule)
 - Turnhalle (wenn nicht Finanzierung bspw. über Betrieb einer Schule)
 - Sportplätze (wenn nicht Finanzierung bspw. über Betrieb einer Schule)
 - Verwaltungsgebäude, zentrale Hausmeisterräume
 - etc.
- Evtl. bereits über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt
 - zentrale Großküche (ggfs. Refinanzierung über Essenspreise)
 - zentrale Wärmeversorgung (ggfs. Refinanzierung über verrechneten Wärmepreis)
 - zentrale Stromversorgung (ggfs. Refinanzierung über Strompreis)
 - Schwimmbad, Turnhalle, Sportplätze, etc., wenn bspw. über Betrieb einer Schule bereits refinanziert)

Impressum:



Herausgeber:

Liga der freien Wohlfahrtspflege Baden-Württemberg e.V.
Staufenbergstraße 3
70173 Stuttgart
Tel 0711 / 619 67 - 0
Fax 0711 / 619 67 - 67

Autorinnen und Autoren des Leitfadens und des Excel-Tools:

Ascherl, Christian – Diakonie Kork
Böhm, Rüdiger – Mariaberg e.V.
Diehl, Thomas – Lebenshilfe Heidelberg e.V.
Hacker, Matthias - Tennentaler Gemeinschaften e.V.
Halbleib, Jürgen – Caritasverband für die Erzdiözese Freiburg e.V.
Kranenburg, Marianne – AWO Kreisverband Mannheim e.V.
Schyra, Matthias – Stiftung Liebenau
Wagner, Christine – Caritasverband der Diözese Rottenburg-Stuttgart e.V.

Version 1.2 Stand 27.09.2018