
Ausfüllhilfe zum KdU-Kalkulationstool für besondere Wohnformen im Sinne des Rahmenvertrag SGB IX für Baden- Württemberg ab 01.01.2020

Version 1.3 Stand 27.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgehensweise bei der Kalkulation	3
A. Ermittlung eines Flächenschlüssels (Reiter A)	3
B. Ermittlung der Gebäudekosten zur Berechnung der Kaltmiete (Reiter B_1).....	5
C. Ermittlung der Nebenkosten des Wohngebäudes (Reiter C_1)	8
D. Ermittlung der Ausstattungskosten (Reiter D)	11
E. Kalkulation der Mieten, Aufteilung auf die 4 Refinanzierungsquellen nach BTHG (Reiter E) ..	12
2. Kosten zentraler Dienste	13
2.1. Kosten zentraler Verwaltungsflächen	13
2.2. Investitionskosten der Sonder-Infrastruktur (Reiter B_2).....	13
2.3. Nebenkosten der Sonder-Infrastruktur (Reiter C_2).....	16
Anhang A:	17

Anmerkungen zum KdU-Kalkulations-Tool:

- Das 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.
- Alle Angaben zu gesetzlichen Regelungen beziehen sich auf den Stand zum 01.01.2020
- **Hinweise zum Blattschutz in allen Reitern des KdU-Tools:**
Es wurde bewusst darauf verzichtet, alle Zellen, in denen keine Eingabe notwendig ist, zu sperren. So können Sie bspw. Kommentare einfügen oder auf der rechten Seite ggfs. Nebenrechnungen in die Tabelle aufnehmen. Felder mit Formeln bzw. Rechenergebnissen und Kontrollrechnungen wurden jedoch mit einem Blattschutz versehen, damit Formeln nicht versehentlich überschrieben werden. Sofern notwendig, können Sie den Blattschutz jedoch in jedem Reiter (ohne Eingabe eines Passworts) wieder aufheben. Klicken Sie hierzu auf "Überprüfen" und dann auf das Feld "Blattschutz aufheben".

1. Vorgehensweise bei der Kalkulation

Das Kalkulations-Tool geht bei der Berechnung der Mietanteile für die in einer besonderen Wohnform 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 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.

- **Aufteilung der Flächen**

Die Aufteilung der Flächen in persönlichen Wohnraum und Fachleistungsflächen ist anhand der tatsächlichen Flächen vorzunehmen.

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

Sofern das Gebäude weiteren Wohnraum enthält, der nicht zu den besonderen Wohnformen gem. der Definition des Landesrahmenvertrags gehört (bspw. frei vermietete Wohnungen, Mitarbeiterwohnungen, Ladengeschäfte, Tagesförderstätten, etc.), sind diese Flächen entweder von vorn herein aus dem im Tool zu berücksichtigenden Flächenbestand „herauszurechnen“¹ (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, müssten diesen Flächenteilen wiederum auch anteilig Erschließungs- und Technikflächen zugerechnet werden. Damit wären jedoch umfangreiche Nebenrechnungen notwendig. Das vorliegende Kalkulations-Tool verfolgt jedoch 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).

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

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 ist im Anhang A zu dieser Ausfüllhilfe aufgeführt. Die Flächen können im Reiter A des Kalkulations-Tools getrennt erfasst werden. Sofern das Gebäude keine frei vermieteten Flächen enthält, 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 herangezogen werden müssen, hängt davon ab, ob im jeweiligen Einzelfall die Kosten für Gebäude und Nebenkosten 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. Das Tool sieht hierfür eine Auswahlmöglichkeit vor (siehe unten Punkt B auf Seite 6).

- **Berechnung von Pro-Platz-Kosten und Möglichkeit der Berücksichtigung unterschiedlicher Zimmer-Kategorien (Reiter Zimmer-Kategorien)**

Im Kalkulations-Tool werden zunächst Pro-Platz-Kosten ermittelt. Da die Wohnflächen der einzelnen Zimmerangebote und Baustandards unterschiedlich sein können, können Leistungserbringer ggfs. geeignete Zimmerkategorien nach objektiven Maßstäben bilden (bspw. bei gravierenden Unterschieden der Wohnflächen oder der Ausstattungs-Standards). Das Kalkulations-Tool sieht hierfür einen **eigenen Reiter „Zimmer-Kategorien“** vor. Dort können die durchschnittlich ermittelten Kosten für Wohnraumüberlassung in unterschiedliche Kategorien aufgeteilt und umgerechnet werden.

- **Es wird empfohlen nicht mehr als 3 Kategorien zu bilden.**
- Das Kalkulationstool ermöglicht die **einfache Erfassung für zwei oder drei Kategorien**. Hierfür setzen Sie bitte für zwei Kategorien in Feld A10 oder für drei Kategorien in Feld A17 ein „x“. Das Tool zeigt anschließend automatisch an, welche Felder zusätzlich auszufüllen sind. Im Reiter „Zimmer-Kategorien“ werden auf dieser Basis alle Ergebnisse – getrennt nach den gewählten Kategorien – dargestellt, die für den Abschluss der Verträge mit dem Leistungsberechtigten und dem Kostenträger notwendig sind.
- **Die Kategorisierung ist in den WBVG-Verträgen und vorvertraglichen Informationen nachvollziehbar darzustellen.**

→ Tipp: Bitte nehmen Sie eine Kategorisierung erst vor, wenn die durchschnittlichen Mietpreise vollständig ermittelt sind. Eine sinnvolle Kategorisierung ist nur bei Kenntnis der durchschnittlichen Miete möglich.

- 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)

- **Standardfall: Berechnung mit Ist-Kosten**

Grundsätzlich erfolgt die Berechnung anhand der tatsächlichen angemessenen Kosten. Nur sofern für Altgebäude die **Anschaffungs- und Herstellungskosten nicht mehr nachgewiesen werden können**, kann (hilfsweise) mit dem zuletzt vereinbarten IK-Satz gerechnet werden.

→ *Das Tool sieht hierfür eine Auswahlmöglichkeit im Reiter B_1 Gebäude Kaltmiete Feld D8 vor. Sofern Sie dort ein „x“ setzen, ist im Feld F8 der bisherige IK-Satz einzutragen. Der entsprechende Hinweis erscheint jedoch nur, wenn Sie in D8 ein „x“ gesetzt haben.*

→ *Da der bisherige IK-Satz bereits einen Anteil für Ausstattung enthält, ist Reiter "D Ausstattung" in diesem Fall nicht mehr auszufüllen.*

- **Kostenerfassung für Heimbereich oder Gesamtgebäude inkl. freier Flächen**

Bei Berechnung mit Ist-Kosten (Standardfall) bietet das KdU-Tool folgende Auswahl-Möglichkeiten:

- Sofern die Gebäudekosten bereits getrennt für den Heimbereich vorliegen (bspw. aus einem Förderverfahren), werden die Kosten anhand des Flächenschlüssels "persönliche Wohnfläche : Fachleistungsflächen" verteilt (Standardfall, Schlüssel aus Reiter A Flächen Feld E174 und E175).
- Nur sofern die Gebäudekosten lediglich für das Gesamtgebäude inkl. freier Flächen (freie Wohnungen u.ä.) vorliegen, müssen die Kosten anhand des Flächenschlüssels aufgeteilt werden, der auch die freien Flächen berücksichtigt (Sonderfall, Schlüssel aus Reiter A Flächen, Felder E169 und E170)

- **Baukostenzuordnung und Abschreibungen**

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. Der Gebäudeanteil im IK-Satz beruhte hierbei nach der Rechtsprechung und den Vorgaben der Schiedsstelle Stand März 2016 auf betriebsnotwendigen Ist-Kosten inkl. eventueller über die Kostenrichtwerte aus dem Förderverfahren hinausgehende Mehrkosten, sofern diese notwendig und angemessen sind. Auch das BTHG legt den Ansatz der Ist-Kosten fest, sofern diese angemessen sind².

- Auf dieser Basis gelten derzeit **grundsätzlich folgende Abschreibungsätze** für die Kostengruppen nach DIN 276:

▪ Gebäude (KG 300) und Erschließung (KG 200):	2,0% p.a.
▪ Technische Anlagen (KG 500):	6,7% p.a.
▪ Außenanlagen (KG 700)	4,0% p.a.

² § 42 (5) SGB XII

- **Ausnahmen:**
Für Gebäude, die vor dem 01.01.1995 in Betrieb genommen wurden, wurde eine Abschreibung über alle Kostengruppen in Höhe von 2,45% vereinbart.
 Das Tool berechnet dies automatisch in Abhängigkeit von dem Jahr der Inbetriebnahme, das Sie im Reiter Stammdaten Feld B8 eingetragen haben. Bitte füllen Sie dieses Feld auf jeden Fall aus.

- Baunebenkosten Kostengruppe 700
 - Die **Kostengruppe 700** wird vom Kalkulationstool automatisch auf die anderen Kostengruppen aufgeteilt.
 - **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.
 - **Ein Ansatz KG 700 von bis zu 22% der Summe der KG 300 – 500 wird grundsätzlich als angemessen anerkannt** und erfordert keine tiefergehende Begründung. Bei Überschreitung sind Zusammensetzung der Baunebenkosten und **Gründe für die höheren Baunebenkosten auf einem Beiblatt nachvollziehbar darzustellen** (bspw. Kosten für geforderten Architektenwettbewerb, Umweltgutachten, Denkmalschutzgutachten, etc.)

- Anerkannte „besondere Kosten“, bspw. für Pfahlgründung, weiße Wanne, etc. sollten den entsprechenden Kostengruppen zugeordnet werden, in der Regel der Kostengruppe 300.

- Bei **Bauträger-/GÜ-Modellen und beim Kauf von Gebäuden**, bei denen keine Aufteilung nach Kostengruppen möglich ist, kann im Tabellenblatt B_1 Gebäude-Kaltmiete folgende Aufteilung angesetzt werden, die als angemessen gilt:
 - KG 300: 65 % der Festpreis-Kosten
 - KG 400: 30 %: der Festpreis-Kosten
 - KG 500 5% der Festpreis-Kosten

- **Prüfung der Baukosten**
 Bei neuen Gebäuden, die ab dem 01.01.2020 in Betrieb gehen, kann nur auf Basis der voraussichtlichen Ist-Kosten kalkuliert werden, denn ein Mietvertrag, der bspw. auf Basis geplanter Kosten eines Förderverfahrens geschlossen wurde, könnte nicht ohne Weiteres nach rechnerischem Bauabschluss und Prüfung der Baukosten privatrechtlich gegenüber dem Mieter einfach angepasst werden kann, insbesondere nicht rückwirkend auf den Zeitpunkt des Bezugs.
Deshalb kommt bei neu erstellten Gebäuden künftig eine Berechnung nur auf der Basis prospektiver Ist-Kosten in Betracht.
 Ggfs. ist nachträglich – nach Vorliegen geprüfter Baukosten – eine Korrektur des Teilhabeaufschlags in der Leistungs- und Vergütungsvereinbarung notwendig. In diesem Fall muss eine Korrektur der in den WVBG-Verträgen bis dahin fixierten Mieten über eine entsprechende „Änderungsmitteilung“ erfolgen.

- **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 (Mietmodell) 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, bspw. auf Basis eines aktuellen Kostenrichtwerts.

- **Weitere Elemente einer Kaltmiete**

Weiterhin sind folgende Positionen in die Kaltmiete einzukalkulieren, die beim Leistungserbringer künftig zusätzlich entstehen, üblicherweise in Kaltmieten eingepreist werden und künftig unmittelbar gegenüber dem Leistungsberechtigten 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 2018 einen Wert von 290,04 € 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.
 - **Ausfall-Wagnis:** In der Kaltmiete darf ein Ansatz für Ausfall-Wagnis gem. 2.BV §29 eingepreist werden. Da die Mieten künftig von den Leistungsberechtigten an den Vermieter zu bezahlen sind, kann ein Zahlungsausfall nicht mehr ausgeschlossen werden³. Dass die Systemumstellung gerade für 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 auch als verhältnismäßig in der Miet-Kalkulation anzuerkennen.
 - **Leerstandrisiko:** Ist über die Auslastungsquote (auf Basis der Parameter Schiedsstelle Stand März 2016) mit 96,5% berücksichtigt.
- Mietkosten (inkl. Nebenkosten) bis zu 125% der tatsächlichen durchschnittlichen angemessenen Miete eines Ein-Personen-Haushalts gelten sozialhilferechtlich grundsätzlich als angemessen.⁴

³ Bisher werden die vereinbarten Pauschalen direkt von der Eingliederungshilfebehörde an den vermietenden Leistungsträger bezahlt.

⁴ 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)

- Für den Leistungsberechtigten 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 Aufzugsanlagen
 - 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...

*→ **Hinweis:** Bitte ändern Sie die Positionierung der Zeile für den Strom (Reiter C_1 Nebenkosten Feld A24 und B24 nicht manuell ab, da das Tool aus diesen Werten den Aufschlag für Haushaltsstrom automatisiert berechnet und in der Ergebnisübersicht unter den Aufschlägen gem. §42a Absatz 5 Satz 4 Nr.1-4 SGB XII ausweist!*

- **Aufteilung der Nebenkosten auf Flächen des persönlichen Wohnraums und auf die Fachleistung**
Die **technische Ausstattung von Wohnheimen ermöglicht in der Regel keine bewohner-abhängige Ermittlung der Verbrauchswerte**. Zudem ist der Anteil der Gemeinschaftsflächen in besonderen Wohnformen 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. Bei den meisten Nebenkostenarten bietet es sich an, den bereits für die Flächenverteilung verwendeten Flächenschlüssel auch für die Aufteilung der Nebenkosten zu verwenden, da damit ebenfalls eine angemessene und zugleich praktisch handhabbare Verteilung garantiert wird.

Das KdU-Tool bietet hierzu folgende Auswahl-Möglichkeiten:

- Sofern die **Nebenkosten bereits getrennt für den Heimbereich** vorliegen, werden die Kosten anhand des Flächenschlüssels "persönliche Wohnfläche : Fachleistungsflächen" verteilt (Standardfall, Schlüssel aus Reiter A Flächen Feld E174 und E 175). Setzen Sie in diesem Fall ein „x“ in Feld D6 und erfassen Sie anschließend die Nebenkosten des Heimbereichs.
- Nur sofern die **Nebenkosten lediglich für das Gesamtgebäude inkl. freier Flächen** (freie Wohnungen u.ä.) vorliegen, müssen die Nebenkosten anhand des Flächenschlüssels aufgeteilt werden, der auch die freien Flächen berücksichtigt (Sonderfall, Schlüssel aus Reiter A Flächen, Felder E169 und E170). Setzen Sie in diesem Fall in „x“ in Feld D8 und erfassen Sie anschließend die Nebenkosten des gesamten Gebäudes inkl. freier Flächen

Sofern das Gebäude keine freien Flächen hat, führen beide Auswahl-Möglichkeiten zum selben Ergebnis.

- **Ausnahme von der Nebenkosten-Verteilung nach Flächenschlüssel:**
Der Flächenschlüssel-Ansatz muss bei einzelnen Nebenkostenarten 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 besonderen Wohnform bspw. aufgrund hygienerechtlicher Vorgaben deutlich über denen privaten Wohnraums. Da die hohen Kosten der Reinigung überwiegend im Assistenzbedarf der Leistungsberechtigten und hieraus resultierenden rechtlichen Vorgaben begründet sind, werden die Reinigungskosten im Kalkulations-Tool dem Fachleistungs-Investitionsbetrag zugeordnet. In Betracht käme auch, besonders hohe Reinigungskosten aus den KdU von vorn herein auszunehmen und der künftigen Fachleistung direkt zuzuordnen. Da Reinigungskosten jedoch typische Mietnebenkosten darstellen, wurde der Weg gewählt, diese innerhalb der KdU-Warmmiete dem Fachleistungsanteil zuzuordnen.
- **Die Aufteilung des auf die private Wohnfläche entfallenden Anteils auf die Bewohner erfolgt nach Köpfen.**
- **Betriebskostenpauschale oder Spitzabrechnung**
Ob eine monatliche **Betriebskostenpauschale (somit eine Warmmiete)** oder eine sog. **Betriebskostenvorauszahlung mit Spitzabrechnung** (also verbunden mit der Verpflichtung, über die Betriebskosten des abgelaufenen Jahres eine detaillierte Abrechnung zu erstellen) vereinbart wird, liegt in der Entscheidung des Leistungserbringers.
Auch **Nebenkosten-Pauschalen müssten jedoch indexiert oder über regelmäßige Neuberechnungen an die Kostenentwicklung angepasst werden**. Der Verbraucherpreisindex Baden-Württemberg enthält in seiner Untergliederung des Statistischen Landesamtes eine Teuerungsrate für „Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe“. Diese kann als Index für die Entwicklung der Nebenkosten zum Ansatz kommen.
- Da bei **Neubauten** anfangs noch keine Verbrauchswerte aus Vorjahren vorliegen, können im Rahmen der prospektiven Preiskalkulation Daten vergleichbarer Gebäude herangezogen werden.

- **Nebenkosten von Flächen außerhalb des „Heimbereichs“**

Sofern das Gebäude frei vermietete bzw. anderweitig genutzte Flächen außerhalb des „Heimbereichs“ enthält (vgl. A. Ermittlung des Flächenschlüssels) ist ggfs. auf einem Beiblatt zu bestätigen, dass die Nebenkosten dieser freien Flächen abgegrenzt und herausgerechnet wurden.

- **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 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,...). Den notwendigen Flächenschlüssel ermittelt das Tool aus der Flächenaufteilung in Reiter A. Der anteilige Haushaltsstrom wird im Excel-Tool im Reiter „Ergebnis-Übersicht“ 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 Leistungsberechtigte dies beim Sozialamt beantragt, kann die Behörde die bewilligten Zahlbeträge für die Finanzierung der Miete direkt an den Vermieter anweisen. 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 direkt an den Leistungserbringer ohne Zustimmung des Leistungsberechtigten anordnen.

D. Ermittlung der Ausstattungskosten (Reiter D)

- Oftmals erfolgt die Vermietung von Räumlichkeiten im gemeinschaftlichen Wohnen vollmöbliert. Die Refinanzierung der den privaten Räumlichkeiten zugeordneten Ausstattung, die im Eigentum des Leistungserbringers (= Vermieter) steht und mitvermietet wird, ist künftig mit in die Kalkulation der Miete mitaufzunehmen.
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).
- Die Ausstattungskosten werden gem. Gesetz aus den tatsächlichen Anschaffungskosten ermittelt⁵. Diese Kosten unterliegen der Angemessenheitsüberprüfung durch den Kostenträger. Aus den als betriebsnotwendig anerkannten Ausstattungskosten sind Abschreibungen in Höhe von 12,5% p.a., Zinsen, Instandhaltung, etc. zu rechnen. Im Kalkulations-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 Leistungsberechtigten (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.

⁵ § 42 (5) SGB XII, § 35 SGB XI

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 (Möblierungszuschlag)**, aufgeteilt auf persönliches Wohnen und Fachleistungen nach Einzelzuordnung.
 - **Ermittlung der Kosten von zentralen Verwaltungsflächen sowie ggfs. der Kosten von Sonder-Infrastruktur**, die vollständig dem Fachleistungs-Investitionsbetrag zugeordnet werden.

→ **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, sowie Kosten zentralen Verwaltungsflächen sowie ggfs. der Kosten von Sonder-Infrastruktur).

→ Im Ergebnis sind so alle Kosten den vier Refinanzierungstöpfen zugeordnet.

2. Kosten zentraler Dienste

2.1. Kosten zentraler Verwaltungsflächen

- Leistungserbringer verfügen i.d.R. über zentrale Verwaltungsflächen, ohne welche eine Leistungserbringung nicht möglich wäre. Die neue Eingliederungshilfe bezahlt dem Leistungserbringer einen Investitionsbetrag für die zur Erbringung der Fachleistungen „erforderlichen betriebsnotwendigen Anlagen“ (=Fachleistungsflächen)⁶. Hierzu gehören nicht nur die Fachleistungsflächen innerhalb eines konkreten Wohngebäudes, sondern auch Investitionsgüter außerhalb eines konkreten Wohngebäudes, wenn diese für die Erbringung der Fachleistung notwendig sind, somit auch zentrale Verwaltungsflächen. Die zugehörigen Kosten, die auf die besonderen Wohnformen entfallen, sind den verschiedenen – auch den dezentralen – Wohnangeboten anteilig zuzurechnen.
- Zur Vereinfachung wird im Kalkulations-Tool im Reiter „E Mietberechnung“ automatisch ein **pauschalierter Aufschlag in Höhe von 3%** auf die Mietkosten der persönlichen Wohnfläche und der Fachleistungsflächen hinzugerechnet. Mit dieser Pauschale gelten die Investitionskosten, Ausstattungskosten sowie Nebenkosten der notwendigen zentralen Verwaltungsflächen als abgegolten.
- Die Kosten der zentralen Verwaltungsflächen werden im Kalkulations-Tool vollständig dem Fachleistungs-Investitionsbetrag zugeordnet, da die Notwendigkeit solcher Flächen im Assistenzbedarf der Leistungsberechtigten begründet ist.

2.2. Investitionskosten der Sonder-Infrastruktur (Reiter B_2)

- Größere Standorte verfügen deshalb teilweise über eine – eigentumsrechtlich betrachtet – „**eigene**“ **Infrastruktur** (Straßen, Kanäle, Leitungen, usw.), die den Kosten des Wohnens an diesem Standort anteilig zuzurechnen sind. Teilweise handelt es sich auch baurechtlich um Sondergebiete, welche zur Zwecknutzung als Einrichtung der Behindertenhilfe ausgewiesen sind.
- 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“.
- 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. Die anteilige Zurechnung zum konkreten Wohnangebot erfolgt über einen **Kopfschlüssel**. Die Plätze des konkreten Wohnangebots werden hierbei ins Verhältnis gesetzt zur Gesamtzahl der

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

Nutzer der entsprechenden Infrastruktur. Zu dieser Gesamtzahl gehören nicht nur Wohnangebote der besonderen Wohnformen vor Ort, sondern bspw. auch Plätze der Tagesstruktur oder andere Betriebe und Einrichtungen. Die Anzahl der Nutzer muss ggfs. nachvollziehbar überschlägig ermittelt werden.

- **Die Sonder-Infrastruktur kann in zwei Themenbereiche eingeteilt werden:**
 - **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 selbst finanzieren, während die Finanzierung in allgemeinen Wohngebieten durch die Kommune erfolgt (teilweise refinanziert über Anschlussbeiträge).
 - **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).
- Öffentliche Zuschüsse aus Programmen, welche Kommunen für solche Investitionen zur Verfügung stehen, können von Leistungsträgern 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 von Sonder-Infrastruktur sind im Reiter B_2 **nur dann zu erfassen, wenn diese nicht über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt sind**. Dies bedarf einer sorgfältigen Betrachtung im Einzelfall. Sofern für andere Nutzungen Nutzungsentgelte erhoben werden, sind die Kosten anteilig zu reduzieren.
- **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 von Sonder-Infrastruktur 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 diese Infrastruktur eigene Refinanzierungsmöglichkeiten haben. Diese Kosten werden somit in allgemeinen Wohngebieten nur in untergeordneter Größenordnung über Anschlussbeiträge oder den Wasserpreis den Nutzern belastet. Diese Refinanzierungsmöglichkeiten stehen den Leistungserbringern der Eingliederungshilfe i.d.R. innerhalb der eigentumsrechtlichen Grenzen größerer Standorte nicht zur Verfügung. Die Kosten sind in diesem Fall bei den Kosten der Sonder-Infrastruktur zu erfassen.
- Aufgrund der hohen Komplexität und der ggfs. abweichenden Verrechnungs-Systematik verschiedener Leistungserbringer bedarf es jedoch für **jedes Sonder-Infrastruktur-Element einer Prüfung im Einzelfall**, wo die Kosten zuzuordnen sind, ob sie bereits in der Abrechnung von Nebenkosten mit einem konkreten Wohngebäude enthalten sind, oder ggfs. auch teilweise anderweitig refinanziert werden. **Nur die Kosten von Sonder-Infrastruktur, die noch nicht refinanziert sind, dürfen im Kalkulations-Tool berücksichtigt werden.**
- Die so ermittelten Kosten, die dem Wohnen zuzuordnen sind, werden im Kalkulations-Tool **vollständig dem Fachleistungsanteil zugeordnet**, da das Vorhandensein solcher Zentraleinrichtungen letztlich überwiegend 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, wird auf eine komplizierte Aufteilung jeder Einzelposition verzichtet.

2.3. Nebenkosten der Sonder-Infrastruktur (Reiter C_2)

- Analog der Investitionskosten der Sonder-Infrastruktur 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** ermittelt. Die Plätze des konkreten Wohnangebots werden ins Verhältnis gesetzt zur Gesamtzahl der Nutzer der entsprechenden Infrastruktur. Zu dieser Gesamtzahl gehören nicht nur Wohnangebote der besonderen Wohnformen vor Ort, sondern bspw. auch Plätze der Tagesstruktur oder andere Betriebe und Einrichtungen. Die Anzahl der Nutzer muss ggfs. nachvollziehbar überschlägig ermittelt werden.
- Die so ermittelten Nebenkosten, die dem Wohnen zuzuordnen sind, werden **vollständig dem Fachleistungsanteil zugeordnet**, da das Vorhandensein solcher Zentraleinrichtungen überwiegend im Hilfebedarf der Leistungsberechtigten begründet liegt.

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 vermietete 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.

- **Sonder-Infrastruktur**
Siehe Ausführungen unter 4.2.
Da in der Kalkulation nur Kosten berücksichtigt werden dürfen, die nicht bereits über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt sind, ist immer eine Einzelbetrachtung notwendig.
 - Sofern noch nicht refinanziert, können in die Kalkulation – ggfs. anteilig – bspw. aufgenommen werden (Reiter B_2):
üblicherweise öffentliche Infrastruktur / Erschließung
 - Straßen und Gehwege, Straßenbeleuchtung und Beschilderung
 - Parkplätze, Grünanlagen und Spielplätze
 - Wasser- und Abwasser-Netz
 - Feuerwehr
 - Mehrzweckräume
 - etc.

Fachliche Infrastruktur (wenn nicht Finanzierung bspw. über Betrieb einer Schule oder andere Nutzer):

- Schwimmbad
 - Turnhalle
 - Sportplätze
 - etc.
- Evtl. bereits über andere Refinanzierungsquellen abgedeckt (Vgl. 4.2)
- 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 oder durch sonstige Benutzungsentgelte über Dritte refinanziert)