

# Umsetzungsbegleitung BTHG Regionalkonferenz Süd

Vom 13.05. bis 14.05.2019 in Stuttgart

Forum 1:           Trennung der Fachleistungen von den  
                          existenzsichernden Leistungen

Michael Träbing, Landeswohlfahrtsverband Hessen

- Vorabstimmungen zur Vorbereitung der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen
- Erhebung von Flächen- und Kostendaten in Hessen
- Weiteres Vorgehen zur Ermittlung künftiger Wohnraumkosten sowie der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kostenanteile.
- Gesamtzeitschiene Trennung

- **Vorabstimmungen zur Vorbereitung der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen**
- Erhebung von Flächen- und Kostendaten in Hessen
- Weiteres Vorgehen zur Ermittlung künftiger Wohnraumkosten sowie der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kostenanteile.
- Gesamtzeitschiene Trennung

- Beauftragung einer Arbeitsgruppe durch die hessische Vertragskommission, Aufnahme der Arbeiten an dem Thema im Juli 2017
- Auftrag der AG ist, ein Abgrenzungsschema zu erarbeiten, auf dessen Basis
  - die bisher in den Vergütungen enthaltenen Kosten, die dem Wohnraum zuzuordnen sind,
  - die bisher in den Vergütungen enthaltenen Kosten, die dem Regelbedarf zuzuordnen sind und
  - die künftigen Wohnraumkosten (KdU/Miete)

individuell **pro Leistungserbringer / Einrichtung** ermittelt werden können.

- Bisher haben 14 Arbeitsgruppensitzungen zuzüglich weiterer Sitzungen von Unterarbeitsgruppen sowie diverse weitere bilaterale Abstimmungen zwischen den Beteiligten stattgefunden.
- Im Sommer 2018 wurde die erstellte Abgrenzungsdatei inkl. dazugehörigem Handbuch unter externer Begleitung mit 14 Leistungserbringern und rd. 60 Einrichtungen / Gebäuden hinsichtlich Anwendbarkeit, Funktionalität etc. getestet.

- Vorabstimmungen zur Vorbereitung der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen
- **Erhebung von Flächen- und Kostendaten in Hessen**
- Weiteres Vorgehen zur Ermittlung künftiger Wohnraumkosten sowie der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kostenanteile.
- Gesamtzeitschiene Trennung

- Erhebung der Flächen- und Kostendaten auf Basis von IST-Kosten 2017 von Dezember 2018 bis heute mittels Trennungsdatei durch die Leistungserbringer.
- Aus der Datei ergeben sich zunächst **Orientierungswerte** für die Wohnraumkosten sowie die aus den Vergütungen herauszulösenden regelbedarfsrelevanten Kosten.
- Die Abgrenzungsdateien werden vom LWV Hessen plausibilisiert. Plausibilisierung bedeutet hier zunächst Fehlerkorrektur, keine Angemessenheitsbewertung.

## 5. Übersicht Ergebnisse

Testträger	Gesamtangaben des Leistungserbringers	Haus Alberta
<b>Platzzahl Wohnen</b>	72	24
Durchschnittl. Belegung Wohnen 2017	69,18	20,96

### 5.1. Flächenwerte aus Tabellenblatt 2

#### 5.1.1. Flächenanteile Gesamt

A. Individuelle Flächen	1.230,00 m <sup>2</sup>	470,00 m <sup>2</sup>
B. Gemeinschaftsflächen	1.042,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
C. Strukturflächen	338,00 m <sup>2</sup>	91,00 m <sup>2</sup>
D. Zusätzliche Flächen (GdT / Tagesstruktur)	150,00 m <sup>2</sup>	150,00 m <sup>2</sup>
E. Funktionsflächen, davon entfallen anteilig auf	836,00 m <sup>2</sup>	238,00 m <sup>2</sup>
E.1. mietrelevante Flächen zu A und B	695,07 m <sup>2</sup>	183,94 m <sup>2</sup>
E.2. Strukturflächen zu C	107,28 m <sup>2</sup>	20,41 m <sup>2</sup>
E.3. zusätzliche Flächen zu D	33,65 m <sup>2</sup>	33,65 m <sup>2</sup>

<b>Gesamtfläche des Gebäudes</b>	<b>3.596,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.299,00 m<sup>2</sup></b>
Bewohnerbezogene Flächen (KdU) A, B, E1	2.967,07 m <sup>2</sup>	1.003,94 m <sup>2</sup>
% - Anteil bewohnerbezogene Flächen	82,51%	77,29%
Fachleistungsflächen (inkl. Funktionsflächen) C, D, E2, E3	628,93 m <sup>2</sup>	295,06 m <sup>2</sup>
% - Anteil Fachleistungsflächen	17,49%	22,71%

#### 5.1.2. Durchschnittliche Flächen pro Platz

A. Individuelle Flächen	17,08 m <sup>2</sup>	19,58 m <sup>2</sup>
B. Gemeinschaftsflächen	14,47 m <sup>2</sup>	14,58 m <sup>2</sup>
C. Strukturflächen	4,69 m <sup>2</sup>	3,79 m <sup>2</sup>
D. Zusätzliche Flächen (GdT / Tagesstruktur)	2,08 m <sup>2</sup>	6,25 m <sup>2</sup>
E. Funktionsflächen, davon entfallen anteilig auf	11,61 m <sup>2</sup>	9,92 m <sup>2</sup>
E.1. mietrelevante Flächen zu A und B	9,65 m <sup>2</sup>	7,66 m <sup>2</sup>
E.2. Strukturflächen zu C	1,49 m <sup>2</sup>	0,85 m <sup>2</sup>
E.3. zusätzliche Flächen zu D	0,47 m <sup>2</sup>	1,40 m <sup>2</sup>

<b>Bewohnerbezogene Flächen (KdU) A, B, E.1.</b>	<b>41,21 m<sup>2</sup></b>	<b>41,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Fachleistungsflächen (inkl. Funktionsflächen) C, D, E.2., E.3.</b>	<b>8,74 m<sup>2</sup></b>	<b>12,29 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>49,94 m<sup>2</sup></b>	<b>54,13 m<sup>2</sup></b>
<b>Mietrelevante Fläche (A und B)</b>	<b>31,56 m<sup>2</sup></b>	<b>34,17 m<sup>2</sup></b>



## 5. Übersicht Ergebnisse

Testträger	Gesamtangaben des Leistungserbringers	Haus Alberta
<b>Platzzahl Wohnen</b>	72	24
Durchschnittl. Belegung Wohnen 2017	69,18	20,96

### 5.2. Gebäude- und Betriebskosten aus Tabellenblatt 3 und der Kosten aus Tabellenblatt 4

<b>5.2.1. Gebäude IST-Kosten</b>	<b>260.000 €</b>	<b>136.000 €</b>
A. Abschreibungen	147.000 €	90.000 €
B. Zinsaufwendungen	35.000 €	30.000 €
C.1. Instandhaltung	46.000 €	8.000 €
C.2. Wartung	32.000 €	8.000 €
D. Mieten / Pachten /Leasing	0 €	0 €
<b>5.2.2. Erstattungen</b>	<b>45.000 €</b>	<b>45.000 €</b>
E. Mieterstattungen	0 €	0 €
F. Auflösung Sonderposten	45.000 €	45.000 €
G. Zinszuschüsse	0 €	0 €
<b>5.2.3. Betriebskosten</b>	<b>471.000 €</b>	<b>154.000 €</b>
<b>H. Verbrauchsabhängige Kosten</b>	<b>106.000 €</b>	<b>24.000 €</b>
H.1. Wasser	24.000 €	7.000 €
H.2. Energie (Strom)	45.000 €	10.000 €
H.3. Brennstoffe	37.000 €	7.000 €
<b>I. Verbrauchsunabhängige Kosten</b>	<b>365.000 €</b>	<b>130.000 €</b>
I.1. Steuern, Abgaben, Versicherung	40.000	15.000 €
I.2. Reinigung (interner und externer Dienst)	295.000	115.000 €
I.3. Sonstige Aufwendungen	30.000	0 €
<b>5.2.4. Gebäudekosten (ohne Energie / Reinigung / Sonstiges)</b>	<b>316.000 €</b>	<b>120.000 €</b>
<b>5.2.5. Summe Ist-Kosten u. Betriebskosten (Tabellenblatt 3)</b>	<b>686.000</b>	<b>245.000 €</b>
Davon Kosten bewohnerbezogene Flächen	566.021 €	189.350 €
Davon Kosten Fachleistungsflächen	119.979 €	55.650 €
<b>5.2.6. Summe Kosten (Tabellenblatt 4)</b>	<b>2.895.000 €</b>	
Fachleistung inkl.Strukturkosten Fachleistung	2.701.200 €	
Kosten der Unterkunft	33.800 €	
Regelbedarf	160.000 €	
<b>5.2.7. Gesamtsumme aus Tabellenblatt 3 und Tabellenblatt 4</b>	<b>3.581.000 €</b>	

## 5. Übersicht Ergebnisse

Testträger	Gesamtangaben des Leistungserbringers	Haus Alberta
Platzzahl Wohnen	72	24
Durchschnittl. Belegung Wohnen 2017	69,18	20,96

### 5.3. Berechnungen

5.3.1. Verteilerschlüssel	Fachleistung	KdU	Regelbedarf	Fachleistung	KdU	Regelbedarf
Gebäudekosten (ohne Energie / Reinigung / Sonstiges)	17,49%	82,51%		22,71%	77,29%	
Energiekosten	17,49%	19,33%	63,18%	22,71%	14,16%	63,13%
Reinigung	77,09%	22,91%		85,03%	14,97%	
Sonstige Aufwendungen	70,00%	30,00%	0,00%			

5.3.2. Verteilung Kosten	Fachleistung	KdU	Regelbedarf	Fachleistung	KdU	Regelbedarf
Gebäudekosten (siehe 5.2.4. ohne Energie / Reinigung / Sonstiges)	55.267,39 €	260.732,61 €		27.257,30 €	92.742,70 €	
Energiekosten (siehe 5.2.3.H.2.)	7.870,36 €	8.698,05 €	28.431,59 €	2.271,44 €	1.416,01 €	6.312,55 €
Reinigung (siehe 5.2.3.I.2.)	227.417,28 €	67.582,72 €		97.788,39 €	17.211,61 €	
Sonstige Aufwendungen (siehe 5.2.3.I.3.)	21.000,00 €	9.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Umlage Kosten (siehe Gesamtangaben des Trägers in 5.2.6.)</b> Anmerkung: Die Aufteilung erfolgt anteilig auf Basis der vereinbarten Platzzahl im Bereich Wohnen	2.701.200,00 €	33.800,00 €	160.000,00 €	900.400,00 €	11.266,67 €	53.333,33 €
<b>Summen</b>	<b>3.012.755,02 €</b>	<b>379.813,39 €</b>	<b>188.431,59 €</b>	<b>1.027.717,14 €</b>	<b>122.636,98 €</b>	<b>59.645,88 €</b>

5.3.3. Monatlicher Orientierungswert zur Mietkalkulation je LB unter Berücksichtigung der Fördermittel		439,60 €		425,82 €	
Monatl. Orientierungswert zur Mietkalkulation je m <sup>2</sup> je LB auf Basis der mietrelevanten Fläche		13,93 €		12,46 €	

5.3.4. Monatlicher Orientierungswert zur Mietkalkulation je LB auf Basis der Vergütungen		400,20 €		346,18 €	
Monatl. Orientierungswert zur Mietkalkulation je m <sup>2</sup> je LB auf Basis der mietrelevanten Fläche		12,68 €		10,13 €	

5.3.4.2. <b>Nachrichtlich:</b> nicht durch Eingliederungshilfe und KdU finanziert			226,99 €		237,15 €
---	--	--	----------	--	----------

- Vorabstimmungen zur Vorbereitung der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen
- Erhebung von Flächen- und Kostendaten in Hessen
- **Weiteres Vorgehen zur Ermittlung künftiger Wohnraumkosten sowie der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kostenanteile.**
- Gesamtzeitschiene Trennung

## Weiteres Vorgehen zur Ermittlung der Wohnraumkosten in Hessen

- Das konkrete Vorgehen wird derzeit noch in der AG Trennung erarbeitet und abgestimmt.
- Bei dem nachfolgend dargestellten Vorgehen handelt es sich um eine mögliche Vorgehensvariante. Diese ist noch nicht für Hessen abgestimmt.
- Offene Fragen bestehen insbesondere noch zur Anwendung bzw. Geltung des Mietrechtes für die geschlossenen WBVG-Verträge.
- Dies insbesondere zu der Frage, ob Mietsteigerungen nach **§ 557b BGB (Indexmiete)** bzw. auch Mietsteigerungen gekoppelt an die Entwicklung der vom örtl. SH-Träger festgestellten durchschnittlichen ortsüblichen Miete eines Einpersonenhaushaltes zulässig sind.

## Weiteres Vorgehen zur Ermittlung der Wohnraumkosten in Hessen

- Die Ermittlung der Wohnraumkosten erfolgt individuell auf Basis der plausibilisierten Abgrenzungsdateien.
- Basis für das weitere Vorgehen ist der Orientierungswert auf Basis der IST-Kosten, wobei hieran ggf. noch Korrekturen aus Sicht des Kostenträgers erforderlich werden (z. B. nicht abgestimmte Flächen / Kosten).
- Ob einheitliche Wohnraumkosten für den gesamten Leistungserbringer oder für jede einzelne Einrichtung / jedes Gebäude vereinbart werden sollen, bleibt den Vertragspartnern individuell überlassen.

## Wohnraumkosten (KdU / Miete)

Vorgehen Ermittlung Kosten der Unterkunft / Miete bzw. des aus den Vergütungen herauszurechnenden Betrages.

Orientierungswert IST-Kosten (OW IST)	439,60 €
Korrekturbedarf aufgrund fehlender Angemessenheit / nicht abgestimmter Kosten (Erläuterung / Abstimmung mit LE erforderlich)	-22,00 €
Abzug in Datei zugeordnete Verwaltungskosten	-53,18 €
Optional Hinzurechnung Bewohnerstrom (in Datei Regelbedarf zugeordnet)	25,55 €
abgestimmte Basis 2017 / 2018	389,97 €
davon Kaltmiete	250,00 €
davon Nebenkosten	139,97 €
Fortschreibung Nebenkosten von 2017 auf 2020 (5 %)	7,00 €
bisher angenommene Auslastung	98,00%
<b><u>aus der Vergütung herauszurechnende Wohnraumkosten</u></b>	<b><u>405,07 €</u></b>
Angenommenes Mietausfallrisiko	3,00%
Zuschlag Mietausfallrisiko	13,65 €
Zuschlag Verwaltung	35,00 €
<b><u>monatliche Wohnraumkosten (Miete) zum 01.01.2020</u></b>	<b><u>451,98 €</u></b>
davon Kaltmiete	292,50 €
davon Nebenkosten	159,48 €
enthaltener "Bewohnerstrom"	25,55 €
enthaltene Möblierung Bewohnerzimmer	32,00 €
relevante durchschnittliche ortsübliche Miete inkl. 25 %	400,00 €
<b><u>Höhe Wert Vereinbarung KdU nach SGB IX</u></b>	<b><u>51,98 €</u></b>

## Wohnraumkosten (KdU / Miete)

- In Hessen wird diskutiert, ob und wie die nach dem vorstehenden Schema ermittelten und vereinbarten Wohnraumkosten und hier die Kaltmieten in den Folgejahren fortgeschrieben werden können.
- Eine Anpassung der Nebenkosten(pauschalen) ist unstrittig.
- Die Fortschreibungsregularien sind für Vereinbarungen von übersteigender KdU im Rahmenvertrag SGB IX zu vereinbaren.

## Wohnraumkosten (KdU / Miete)

- Vereinbarungen nach dem SGB IX für übersteigende KdU werden Kalenderjährlich geschlossen und sind bei Anpassungen der Miete, der ortsüblichen Miete bzw. der Nebenkosten neu zu schließen.
- Sofern die ortsübliche durchschnittliche Miete höher ist als die nach vorstehendem Schema ermittelte Miete wird keine KdU-Vereinbarung nach dem SGB IX erforderlich.
- Mit dem LWV Hessen erfolgt in diesem Falle nur die verbindliche Abstimmung der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kosten.



## Regelbedarfsleistungen

- Die Kostenhöhe für Regelbedarfsleistungen, die aus den bisherigen Vergütungen herauszurechnen sind, werden über die Abgrenzungsdatei erhoben.
- Der Referenzwert für diese Kosten liegt bei ca. 230 € (Regelbedarf abzügl. Barbetrag und Bekleidungs pauschale).
- Abweichungen von dem „Referenzwert“ werden akzeptiert, da die dargestellten Kosten auch in abweichender Höhe bisher Gegenstand der Vergütung sind.
- Den „Preis“, den künftig der Leistungsberechtigte ggf. für Regelbedarfsleistungen zu bezahlen hat, wird nicht mit dem LWV Hessen vereinbart.

- Vorabstimmungen zur Vorbereitung der Trennung der Fachleistungen von den existenzsichernden Leistungen
- Erhebung von Flächen- und Kostendaten in Hessen
- Weiteres Vorgehen zur Ermittlung künftiger Wohnraumkosten sowie der aus den Vergütungen herauszurechnenden Kostenanteile.
- **Gesamtzeitschiene Trennung**

## Zeitschiene Trennung Fachleistungen / existenzsichernde Leistungen

Teilaufgabe	Jul 18	Aug 18	Sep 18	Okt 18	Nov 18	Dez 18	Jan 19	Feb 19	Mrz 19	Apr 19	Mai 19	Jun 19	Jul 19	Aug 19	Sep 19	Okt 19	Nov 19	Dez 19	
Test Umstellungsdatei	■	■	■	■	■														
Erarbeitung von Umstellungsregularien insbesondere zur Herausrechnung von Kosten und Vereinbarung von Mieten				■	■	■	■	■	■	■	■								
Verhandlungen neue Regelungen RV ab 2020 (neue Anlage 8.2 für besondere Wohnformen)							■	■	■	■	■	■							
Ermittlung und Plausibilisierung von Flächen und Kosten stationäres Wohnen Erwachsene						■	■	■	■	■	■	■							
Abschluss Rahmenvertrag 2020/2021 SGB IX						■	■	■	■	■	■	■							
Abstimmung der aus der Vergütung entfallenden Kosten sowie der künftigen Wohnraumkosten zwischen LWV Hessen und den LE											■	■	■						
Ausstellung von Mietbescheinigungen / KdU-Bescheinigungen durch LE												■	■						
Bei Bedarf Abschluss von Vereinbarungen übersteigende KdU														■	■	■			
Antrag auf Grusi-Leistungen durch LB													■	■	■	■			
Bescheidung Grusi (durch örtl. Sozialhilfeträger)														■	■	■	■	■	■
Neubescheidung Einzelfälle Fachleistung durch LWV Hessen																			■

**Vielen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit !!!**