

Leitfaden

**Berechnungstool
„Wohnraumüberlassung/Fachleistung“
für die Trennung von existenzsichernden Leistungen und
Fachleistung in „stationären“ Einrichtungen der
Eingliederungshilfe**

zur Umsetzung der Übergangsvereinbarung für alle
vollstationären Eingliederungshilfe-Einrichtungen in Bayern

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Stammdaten	4
3	Flächenberechnung und Flächenzuordnung	5
	Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. SGB XII.....	5
	Flächenaufteilung	5
	Herangehensweise.....	7
	Flächenzuordnung.....	8
4	Kosten der Wohnraumüberlassung und der Lebensunterhaltsleistungen.....	8
	Überleitungszuschlag	9
	Kosten für die Wohnraumüberlassung des Trägers.....	9
	Kalte Betriebskosten.....	10
	Heizkosten, Haushaltsstrom und Kosten für Telekommunikation	11
5	Bildung von Zimmerkategorien und Verteilung der Kosten für Wohnraumüberlassung	11
6	Ermittlung der Fachleistung und existenzsichernden Leistungen	12
	Prüfung der Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Wohnraumüberlassung...	13
	Kosten der Leistungen zum Lebensunterhalt	13
	Leistungspauschale Fachleistung 2 bei differenzierten Kosten der Wohnraumüberlassung nach Zimmerkategorien	14
7	Zusammenfassung für neue WBVG-Verträge	14
8	Aktuelles Bewohnerverzeichnis	15

1 Einleitung

Das Bundesteilhabegesetz zielt auf eine konsequentere Ausrichtung der Eingliederungshilfe auf Personenzentrierung, Selbstbestimmung und Individualität ab. Damit geht einher, dass sich die Assistenz am individuellen Bedarf der Person mit Behinderung und nicht an der Wohnform orientiert. Daher konzentriert sich die Eingliederungshilfe zukünftig auf reine Fachleistungen. Aus diesem Grund müssen zum 01.01.2020 die existenzsichernden Leistungen und die Fachleistung in der jetzigen Eingliederungshilfe getrennt werden.

Das bisherige Finanzierungssystem der Komplexleistung im stationären Wohnen mit der Unterteilung in Maßnahme-, Grund- und Investitionskosten nach § 76 SGB XII wird aufgelöst. Leistungsberechtigte in besonderen Wohnformen (Wohnheime) haben ab 2020 ggf. Anspruch auf existenzsichernde Leistungen nach den Vorschriften des Dritten oder Vierten Kapitels des SGB XII (Regelbedarfsstufe 2 und angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung) sowie auf Fachleistungen der Eingliederungshilfe nach Teil 2 SGB IX.

Die Fachleistungen werden ab 2020 durch den Eingliederungshilfeträger und die existenzsichernden Leistungen durch die Träger der Grundsicherung im Alter oder bei Erwerbsminderung bzw. durch die Träger der Hilfe zum Lebensunterhalt oder vom Bewohner als Selbstzahler finanziert. Menschen mit Behinderung haben, soweit die Voraussetzungen des SGB XII vorliegen, Anspruch auf Übernahme der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im Bereich des örtlichen Sozialhilfeträgers. Falls diese Beträge nicht zur Finanzierung ausreichen, wird mit einem Wohn- und Betreuungsvertrag als Nachweis ein bis zu 25prozentiger Aufschlag auf diese Kosten und bestimmte Nebenkosten refinanziert.

Sollten die Kosten für Wohnraumüberlassung über 25 Prozent der durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen liegen, so haben Leistungsberechtigte nach dem SGB XII einen Anspruch auf Übernahme der noch offenen Differenz zu den tatsächlichen Kosten der Wohnraumüberlassung im Rahmen der Eingliederungshilfe als Bestandteil der Fachleistung (§ 42a Absatz 6 SGB XII n.F.). Die übersteigenden Kosten über die gesteigerte Angemessenheitsgrenze (125 Prozent) werden als „Fachleistung 2“ bezeichnet.

Der folgende Leitfaden erläutert das Berechnungstool „Wohnraumüberlassung / Fachleistung“ und dient der kalkulatorischen und verwaltungstechnischen Umsetzung der Übergangsvereinbarung für alle vollstationären Eingliederungshilfeeinrichtungen in Bayern. Das Tool dient der Erfassung und Aufteilung der Flächen im gemeinschaftlichen Wohnen, unterstützt bei der Berechnung der Kosten der Wohnraumüberlassung sowie bei der Berechnung der Kosten der Fachleistung während der Übergangsphase. Dazu werden zum Stichtag 31.12.2019 die verhandelten individuellen Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen in die neue Finanzierungssystematik des BTHG übergeleitet. Damit wird die im Bundesteilhabegesetz geforderte Trennung von existenzsichernden Leistungen und Fachleistung formell vollzogen. Das Ende der Laufzeit der zum 31.12.2019 gültigen Leistungs- und Vergütungsvereinbarung, die übergeleitet wird, bleibt bestehen. Sofern Einrichtungen neue Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen bereits zum 01.01.2020 geschlossen haben, werden diese vereinbarten Vergütungssätze zur Überleitung angesetzt.

Das excelbasierte Berechnungstool besteht aus folgenden Tabellenblättern:

1. Stammdaten
2. Hilfestellung Flächen
3. Flächenzuordnung
4. Kosten für Wohnraumüberlassung
5. Zimmerkategorien
6. Überleitung
7. WBVG-Vertrag
8. Aktuelles Bewohnerverzeichnis
9. Angemessene Miete
10. Abgleich

2 Stammdaten

Das Berechnungstool beginnt mit dem Register „Stammdaten“ (1. Tabellenblatt). Die mit dem Berechnungstool durchgeführten Kalkulationen legen anschließend die Grundlage für den Abschluss neuer Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen (LV/VV) nach § 123 SGB IX ab 01.1.2020. Die ermittelten Werte bilden die Grundlage für die neuen Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen mit den Trägern der Eingliederungshilfe, sowie die Ausfertigung neuer WBVG-Verträge mit den Leistungsberechtigten. Das Berechnungstool ist deshalb grundsätzlich für jede Leistungs- und Vergütungsvereinbarung gesondert auszufüllen. Der zutreffende Leistungstyp (z. B. W-E-G) wird im Formblatt eingetragen.

Sofern Einrichtungen bzw. Einrichtungsteile mit einem einheitlichen Investitionsbetrag **eine** Leistungsvereinbarung mit **verschiedenen** Vergütungsvereinbarungen (Leistungstypen) abgeschlossen haben, ist für jede Vergütungsvereinbarung ein Berechnungstool zu erstellen. In diesen Fällen sind die Tabellenblätter 1 bis 5 für alle Bewohner im Rahmen der Leistungsvereinbarung auszufüllen und für jede Berechnungsdatei jeweils identisch zu übernehmen.

Außerdem müssen alle Standorte angegeben werden, auf die sich die bestehende Leistungsvereinbarung bezieht. Dazu gehören beispielsweise Außenwohngruppen, die einer Stammeinrichtung zugeordnet sind, oder mehrere Gebäude an einem Standort. Diese sind jeweils im 3. Tabellenblatt „Flächenzuordnung“ einzutragen.

Bei der Berechnung der durchschnittlichen Kosten der Wohnraumüberlassung wird ein Abgleich mit den örtlichen angemessenen durchschnittlichen tatsächlichen Warmmieten eines Einpersonenhaushalts vorgenommen. Verteilen sich die zu berücksichtigenden Plätze der Einrichtung im Rahmen einer Leistungs- und Vergütungsvereinbarung auf verschiedene Kommunen / Landkreise mit jeweils anderen „Mietobergrenzen“, muss in diesen Fällen jeweils eine eigene Datei / Überleitung erstellt werden.

Grundsätzlich erfolgt in den Folgejahren der Übergangszeit eine Kalkulation der Vergütungssätze auf Basis des Rahmenvertrags gem. § 79 SGB XII. Nach Vereinbarung neuer Vergütungssätze wird anschließend das Überleitungstool mit den neu vereinbarten Vergütungssätzen berechnet. Die dann ermittelten Werte aus dem Überleitungstool bilden wieder die Grundlage für die Leistungs- und Vergütungsvereinbarung sowie die WBVG-Verträge.

3 Flächenberechnung und Flächenzuordnung

Die beschriebenen leistungsrechtlichen Änderungen machen es notwendig, eine Flächenzuordnung und anschließende Berechnung der Wohn- und Fachleistungsflächen vorzunehmen. Dieser Schritt ist auch bei einer budgetneutralen Überleitung nötig, da die gesamten Aufwendungen, die mit der Wohnraumüberlassung zusammenhängen wie z.B. Stromkosten, in ein Verhältnis von Wohn- und Fachleistungsflächen zu setzen sind. Im Folgenden wird näher auf die Herangehensweise zur Flächenzuordnung auf Grundlage der Empfehlung der AG Personenzentrierung vom 28.06.2018 eingegangen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. SGB XII

Für ehemals stationäre Einrichtungen wird die Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII n.F. eingeführt. Leistungsberechtigte in der ehemaligen stationären Einrichtung haben dann Anspruch auf die durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im örtlichen Zuständigkeitsbereich des zuständigen Trägers. Infolge dessen ist es notwendig, dass ehemals stationäre Einrichtungen die Kosten für die Wohnraumüberlassung kalkulieren und im Wohn- und Betreuungsvertrag mit dem Leistungsberechtigten vereinbaren. Diese Kosten der Wohnraumüberlassung umfassen nur den persönlichen Wohnraum sowie die Gemeinschaftsräume. Sofern die errechneten Kosten für Wohnraumüberlassung höher als die durchschnittlich angemessene Warmmiete eines Einpersonenhaushalts liegt, kann bei Leistungsberechtigten des 4. Kapitels SGB XII auf Nachweis die Angemessenheitsgrenze um bis zu 25 Prozent erhöht werden (gem. § 42a Absatz 5 Satz 4 SGB XII n.F.). Folgende im Vertrag ausgewiesene Kosten aus mindestens einem der folgenden Bereiche müssen anfallen und betragsmäßig ausgewiesen werden, um den Zuschlag zu erhalten:

1. Zuschläge für persönlich genutzte Räumlichkeiten, die vollständig oder teilweise möbliert zur Nutzung überlassen werden,
2. Wohn- und Wohnnebenkosten, wenn diese Kosten im Verhältnis zu vergleichbarem Wohnformen angemessen sind,
3. Haushaltsstrom, Instandhaltung von persönlichen Räumlichkeiten und den Räumlichkeiten zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie der Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten,
4. Gebühren für Telekommunikation sowie Gebühren für den Zugang zu Rundfunk, Fernsehen und Internet.

Sofern die errechneten Kosten für Wohnraumüberlassung auch die 125 Prozent der durchschnittlich angemessenen Warmmiete überschreiten, sind gem. § 42a Absatz 6 SGB XII n.F. die übersteigenden Kosten dann nach Teil 2 des Neunten Buches als sog. Fachleistung 2 zu vereinbaren.

Flächenaufteilung

Damit die Kosten für Wohnraumüberlassung und der neue Investitionsbetrag der eigentlichen Fachleistung richtig kalkuliert werden können, ist es zwingend notwendig einen Flächenverteilungsschlüssel zu ermitteln, um den vereinbarten Investitionsbetrag zum Stichtag 31.12.2019 (bzw. zum 01.01.2020 für bereits vor der Übergangsvereinbarung abgeschlossene Entgeltvereinbarungen) in Wohnfläche und Fachleistungsfläche zu unterteilen.

Um den Flächenverteilungsschlüssel zu ermitteln, müssen zunächst die Räumlichkeiten getrennt nach Wohn- und Fachleistungsfläche erfasst werden. Soweit das Gebäude weiteren Wohnraum wie z.B. frei vermietete Wohnungen (außerhalb der Wohnform nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 SGB XII n.F.) enthält, sind diese Flächen vorab herauszunehmen.

Das Tabellenblatt 2 „Hilfestellung Flächen“ gibt detailliert Auskunft, welche Räumlichkeiten zur Wohnfläche (individueller Wohnraum und Gemeinschaftsräume) oder zur Fachleistungsfläche gehören.

Wohnfläche: Zur Wohnfläche werden im Grunde alle Räumlichkeiten gezählt, die in einem Einpersonenhaushalt ebenfalls vorhanden sind. Dies wären z.B.:

- Schlafzimmer (Bewohnerzimmer)
- normale Badezimmern (Bewohnerbad und/oder Badewanne in der Wohngruppe – kein Therapiebad)
- Küche und Esszimmer (inkl. Speisesaal und Zentralküche)
- Wohnzimmer (Gemeinschaftsraum in der Wohngruppe)
- sowie diese Räume verbindende Flure

Sofern in diesen Räumlichkeiten Fachleistung erbracht wird, werden diese Räumlichkeiten dennoch voll als Wohnfläche gerechnet.

Fachleistungsfläche: Zu den Fachleistungsflächen gehören alle Räumlichkeiten, die zur Erbringung der Leistungen der Eingliederungshilfe erforderlich sind, unabhängig davon, in welchem Teil oder Stockwerk des Gebäudes sich diese befinden. Es steht die sach- und fachgerechte Nutzung im Vordergrund, d.h. zu den Fachleistungsflächen gehören z.B.:

- Therapieräume
- Veranstaltungsräume
- Pflege-/ Bewegungsbäder
- Räume für Personal einschließlich Assistenzkräfte (z.B. Einrichtungsleitung, Nachtbereitschaft)
- Gäste- und Mitarbeiter-WC
- Büros, Hobbyräume usw.

Mischflächen: In Gebäuden gibt es neben den eindeutig zuordenbaren Wohn- und Fachleistungsflächen weitere Räumlichkeiten, die nicht eindeutig zuzuordnen sind. Dies sind vor allem:

- Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Flure, die sowohl als Zugang zu Fachleistungs- und Wohnräumen benutzt werden müssen
- Vorratsräume/Hauswirtschaftsräume
- Energieversorgungsräume usw.

Es kann zudem im Einzelfall Einrichtungen geben, die im aktuellen Investitionskostensatz beispielsweise Kosten für Infrastruktur (Straßen, Kanäle), große Außenanlagen, Flächen für Reittherapie, Sportplätze, Tierställe usw. eingepreist haben.

Diese sog. Mischflächen fließen zwar nicht in die Flächenberechnung mit ein, werden aber kostenmäßig berücksichtigt, da sie im aktuellen Investitionsbetrag eingepreist sind.

Übergreifende Fachleistungsflächen: Sofern in Einrichtungen bspw. Außenwohngruppen die Fachleistungsräume in der Stamm-Einrichtung benutzen, werden die übergreifenden Fachleistungsflächen auf alle Bewohner, die die Leistungsvereinbarung umfasst, gleichmäßig aufgeteilt.

Soll eine abweichende, individuelle Aufteilung auf verschiedene Wohnbereiche / Leistungstypen etc. erfolgen, ist dies mit dem Leistungsträger zu vereinbaren. Werden Fachleistungsflächen auch von nicht von der Leistungsvereinbarung umfassten Personen in Anspruch genommen, ist eine Flächenaufteilung entsprechend der anteiligen Nutzung mit dem Leistungsträger zu vereinbaren.

Sofern in einer Leistungs- und Vergütungsvereinbarung mehrere Leistungen mit unterschiedlichen Vergütungssätzen vereinbart sind, müssen mehrere Überleitungstools mit den unterschiedlichen Vergütungssätzen eingereicht werden. Allerdings reicht es aus, dass die Flächenberechnung nur einmalig abzugeben ist. In den anderen Überleitungsberechnungen wird der prozentuale Flächenanteil aus der Flächenberechnung aufgenommen.

Herangehensweise

Im Folgenden wird die Herangehensweise in Anlehnung an die „Empfehlungen für die personenzentrierte Leistungserbringung in bisherigen stationären Einrichtungen der Behindertenhilfe“ der AG Personenzentrierung vom 28.06.2018 dargestellt:

- 1. Ermittlung der Wohnflächen:** Im ersten Schritt sind die Flächen zu ermitteln, die wie in der „Hilfestellung Flächenzuordnung“ dargestellt Wohnzwecken dienen.
- 2. Fachleistungsflächen:** Im zweiten Schritt sind die Flächen zu ermitteln, die zur Erbringung der Leistungen der Eingliederungshilfe notwendig sind.
- 3. Mischflächen:** Im dritten Schritt erfolgt die Erfassung von nicht direkt zuzuordnenden Flächen. Diese sogenannten „Mischflächen“ fließen nicht in die Flächenberechnung mit ein, allerdings sind die hierfür anfallenden Aufwendungen bereits im Investitionsbetrag enthalten.
- 4. Quotenbildung für Wohn- und Fachleistungsflächen:** Im vierten Schritt sind nunmehr die so ermittelten Flächengrößen von Wohn- und Fachleistungsflächen zueinander ins Verhältnis zu setzen. Dies erfolgt automatisch durch das Berechnungstool.
- 5. Ermittlung der kalkulatorischen Kosten für Wohnraumüberlassung und betriebsnotwendige Anlagen der Fachleistung:** Die ermittelten Flächenanteile bzw. der Aufteilungsschlüssel können nun sowohl der Berechnung der kalkulatorischen Kosten für Wohnraumüberlassung als auch der Kosten für betriebsnotwendige Anlagen der Fachleistung der Eingliederungshilfe zugrunde gelegt werden.
- 6. Zuordnung der Nebenkosten:** Auch z.B. nicht klar abgrenzbare Nebenkosten (u.a. Heizung, Wasser, Energie) können nach der ermittelten Quote jeweils den Wohn- oder den Fachleistungsflächen zugeordnet werden.

Flächenzuordnung

Die genaue Auflistung der Flächen und ihre Zuordnung zu Wohn-, Fachleistungs- oder Mischflächen wird in den Tabellenblatt 3 „Flächenzuordnung“ vollzogen. Dies kann zum einen durch ein individuelles Aufmaß geschehen. Sofern eine detaillierte eigene Flächenberechnung oder die Auswertung eines Raumprogramms vorliegt, aus der ersichtlich wird, wie sich die Wohn-, Fachleistungs- und Mischflächen zusammensetzen, können in die Flächenzuordnung zum anderen auch nur die Summen der Flächen übernommen werden.

Es ist darauf zu achten, dass alle in einer Leistungsvereinbarung umfassten Flächen nach Gebäudeteilen getrennt aufgelistet werden. Ggf. ist eine laufende Nummerierung und Benennung der Räumlichkeiten vorzunehmen, sodass alle Flächen und Räume transparent und zweifelsfrei dargestellt sind. Die ermittelten Quadratmeter werden je Raum durch ein „x“ der Wohn- oder Fachleistungsflächen zugeordnet, um am Ende der Tabelle eine Aufsummierung und Quotenbildung zu ermöglichen. Mischflächen fließen nicht in den Flächenschlüssel mit ein. Sie müssen deshalb nicht mit einer Quadratmeterzahl angegeben werden, hier reicht eine einfache Kennzeichnung aus.

Das Berechnungstool ist dazu gedacht, der Mehrzahl der Einrichtungen Orientierung in der Flächenaufteilung zu bieten und Unterstützung bei der Kalkulation von Kosten der Wohnraumüberlassung und Fachleistung zu geben. Das Tool kann deshalb sehr spezifische Anforderungen einzelner Träger nicht immer ausreichend abbilden. Solche Besonderheiten in der Flächenaufteilung vor Ort müssen ggf. mit dem betreffenden Bezirk individuell geklärt werden.

Der ermittelte Flächenschlüssel wird in den nachfolgenden Kalkulationen zugrunde gelegt.

4 Kosten der Wohnraumüberlassung und der Lebensunterhaltsleistungen

Eine wesentliche Folge der Trennung von Fachleistungen und existenzsichernden Leistungen ist, dass ab 01.01.2020 im WBVG-Vertrag angemessene Kosten der Wohnraumüberlassung ausgewiesen werden müssen. Diese bilden die Grundlage für die Ermittlung der vom Leistungsträger der Grundsicherung jeweils zu übernehmenden Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB XII.

Um die Überleitung verwaltungsökonomisch handhabbar zu gestalten, gehen die Vertragsparteien für diesen Zeitraum davon aus, dass zur Kostenberechnung der Nettokaltmiete die bisher vereinbarten Investitionsbeträge als Grundlage gelten, die anteilig nach der Flächenzuordnung (s.o.) für den persönlich genutzten Wohnraum der Leistungsberechtigten und den ihnen zur Verfügung stehenden Gemeinschaftsflächen berechnet werden.

Der zum Stichtag 31.12.2019 geltende bzw. zum 01.01.2020 vor der Überleitung bereits vereinbarte Investitionsbetrag der zugrundeliegenden Leistungs- und Vergütungsvereinbarung wird entsprechend des Flächenschlüssels aufgeteilt. Der IB-individueller Wohnraum dient zur Berechnung der Nettokaltmiete, der IB-Fachleistungsfläche bildet die Grundlage des neuen Investitionsbetrages der

Fachleistung gem. § 131 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 i.V.m. § 125 Absatz 2 Nummer 6 SGB IX. Die Aufteilung erfolgt im Tabellenblatt 4 „Kosten der Wohnraumüberlassung“ automatisch nach Eingabe des aktuellen Investitionsbetrags.

Nach der bisherigen Systematik unterscheidet sich der Investitionsbetrag nicht in Bezug auf unterschiedliche Zimmerkategorien (z.B. Einzel- und Doppelzimmer). Nach § 7 Absatz 2 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WVBG) muss das im WVBG-Vertrag vereinbarte Entgelt angemessen sein. Dabei gilt das aufgrund des Zehnten Kapitels des SGB XII mit den Bezirken vereinbarte Entgelt automatisch als angemessen. Ab dem 01.01.2020 wird bezüglich der Kosten der Wohnraumüberlassung mit den Bezirken jedoch keine Entgeltvereinbarung mehr abgeschlossen. Es stellt sich nunmehr also die Frage, ob ein einheitliches Entgelt für alle Bewohner weiterhin angemessen im Sinne des § 7 Absatz 2 WVBG ist, oder ob Zimmerkategorien gebildet werden müssen (siehe hierzu Punkt 5).

Überleitungszuschlag

Durch die Trennung von existenzsichernden Leistungen und Fachleistungen der Eingliederungshilfe aufgrund des BTHG entsteht für die Leistungserbringer ein erheblicher Verwaltungsmehraufwand u.a. bei der Flächenberechnung/-zuordnung, der Ermittlung und Festlegung von Kosten der Wohnraumüberlassung, im Vertragsmanagement, bei der Umstellung und Abwicklung des Rechnungswesens, der Zahlungsabwicklung sowie bei der Änderung der Wohn- und Betreuungsverträge. Darüber hinaus entsteht für die existenzsichernden Leistungen ein erhöhtes Mietausfallwagnis.

Für diesen erheblichen Aufwand und aufgrund des Mietausfallwagnisses wird den Leistungserbringern ab 01.01.2020 bis zum Ende der Übergangszeit ein Überleitungszuschlag in Höhe von € 1,98 pro Platz und Tag gewährt. Dies gilt auch für Einrichtungen des Gemeinschaftlichen Wohnens, welche nach dem 01.01.2020 ihren Betrieb aufnehmen.

Der Überleitungszuschlag wird dabei auf den einrichtungsindividuellen Investitionsbetrag addiert und entsprechend dem ermittelten Verhältnis von Wohn- und Fachleistungsfläche aufgeteilt.

Kosten für die Wohnraumüberlassung des Trägers

Auf Basis des einrichtungsindividuellen Investitionsbetrags plus Überleitungszuschlag berechnet das Tabellenblatt 4 „Kosten der Wohnraumüberlassung“ im zweiten Schritt nun die durchschnittliche Nettokaltmiete des Trägers für die in der betreffenden Leistungsvereinbarung umfassten Leistungsberechtigten.

Die Kosten der Wohnraumüberlassung des Trägers werden analog wie unter Punkt „Bedarfe für Unterkunft und Heizung gem. SGB XII“ beschrieben kalkuliert. Die Kosten für Wohnraumüberlassung beziehen sich dann nur auf den persönlichen Wohnraum. Folgenden Aufbau sehen die Kosten für Wohnraumüberlassung vor (Beispielzahlen):

Kosten für Wohnraumüberlassung des Trägers	€ pro Monat
durchschnittliche "Nettokaltmiete"	486,23 €
davon Möblierung	20,00 €
davon Instandhaltung	5,00 €
davon Haushaltsgroßgeräte	2,00 €
kalte Betriebskosten	30,00 €
Heizkosten	70,00 €
Haushaltsstrom	30,00 €
Telekommunikation, Rundfunk, Fernsehen, Internet	10,00 €
durchschnittliche Kosten für Wohnraumüberlassung	626,23 €

Die Ermittlung der Höhe der Nebenkosten und des hierfür eingesetzten Verfahrens obliegt dem Träger. Denkbar ist der Ansatz pauschalierter oder tatsächlich ermittelbarer Werte. Da bisher die Kosten der Wohnraumüberlassung und die Nebenkosten nicht für jeden Leistungsberechtigten einzeln zu ermittelt waren, stellt dies den Träger nun vor große Herausforderungen. Die derzeitigen Abrechnungs-/Buchungssysteme sowie die technischen und baulichen Gegebenheiten der Träger ermöglichen eine Ermittlung der tatsächlichen Werte pro Bewohner nicht. Dies ist gesetzlich auch nicht gefordert. Eine Möglichkeit der Ermittlung der Nebenkosten basiert auf den tatsächlichen Aufwendungen der Einrichtung für die entsprechenden Kostenpositionen der Wohnflächen pro Kopf. Eine weitere Möglichkeit der Nebenkostenberechnung kann sich aus den kalkulierten Aufwendungen gemäß der Allgemeine Kostenaufteilung (Anlage 2 zu § 10 Abs. 5 des Bayerischen Rahmenvertrages gemäß § 79 Absatz 1 SGB XII) ergeben. Hierfür müssen die Kostenbestandteile separiert und den Nebenkosten zugeordnet werden.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete ergibt sich aus der Aufteilung des Investitionsbetrags zum 31.12.2019 (bzw. zum 01.01.2020, s.o.) zuzüglich des Überleitungszuschlages auf die Wohn- und Fachleistungsfläche.

Es ist davon auszugehen, dass in der aktuellen Vergütung zum Stichtag 31.12.2019 (bzw. zum 01.01.2020, s.o.) bereits die Kosten für die Möblierung von Bewohnerzimmern und Gemeinschaftsräumen, für Instandhaltung und Haushaltsgroßgeräte angesetzt waren. Deshalb werden in der Kalkulation diese Kosten nicht erneut berücksichtigt. Für den notwendigen Nachweis entsprechender Kostenpositionen im WBVG-Vertrag ist mit Blick auf die Mietpreiskalkulation nach der Übergangsphase zu empfehlen, die enthaltenen Kostenansätze bereits jetzt einzeln auszuweisen.

Hinweis: In manchen Einrichtungen haben die Leistungsberechtigten die Wahl eigene Möbel mitzubringen, statt die vorgesehene Möblierung zu nutzen. Wenn in diesen Fällen die Möblierung bereits einkalkuliert ist, reduzieren auf Wunsch mitgebrachte Möbel nicht die Möblierungskosten. Wenn in der Kalkulation Kosten für Möblierung auf die ganze Einrichtung inkl. Büros etc. angesetzt wurden, kann der Kalkulationsbetrag nach dem Flächenschlüssel aufgeteilt werden.

Kalte Betriebskosten

Unter kalten Betriebskosten sind die Betriebskosten für ein Gebäude zu verstehen, die auf die einzelnen Bewohner umgelegt werden können. Diese Kosten dürfen aber nicht willkürlich festgelegt werden. Die Träger können nur nachweislich angefallene Kosten auf die Bewohner umlegen. Definiert werden Betriebskosten bspw. in der Verordnung über die Aufstellung von Nebenkosten – Betriebskostenverordnung (BetrKV), die aber

hier aufgrund des WBVG, das den mietrechtlichen Bestimmungen des BGB vorgeht, nicht in Reinform anzuwenden ist.

Beispiele für berücksichtigungsfähige Kosten sind:

- Grundsteuern und andere öffentliche Lasten
- Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser
- Schornsteinfeger
- Straßenreinigung
- Müllentsorgung
- Allgemeinstrom
- Versicherungen
- Aufzugswartung
- Sonstige Betriebskosten
- Kosten Winterdienst
- Wartungskosten (Feuerlöscher, Brandschutztüren, Brandmeldeanlage etc.)

Da die Betriebskosten in den Einrichtungen bisher nicht nach der Betriebskostenverordnung berechnet wurden, sind die in den Einrichtungen verfügbaren Buchhaltungszahlen mitunter nicht deckungsgleich mit den Kategorien der BetrKV. Die konkreten Zahlen müssen durch die Träger individuell ermittelt werden. Dabei ist zu beachten, welche Kosten bereits anderweitig abgedeckt (z.B. Hausmeisterkosten über Personalkosten) und im Übergang nicht anzusetzen sind.

Heizkosten, Haushaltsstrom und Kosten für Telekommunikation

Die individuelle Feststellung der Heizkosten ist schwierig ermittelbar, da meistens keine Vorrichtungen zur Einzelablesungen in den Einrichtungen vorhanden sind. Die in den Einrichtungen entstehenden Heizkosten werden deshalb zunächst ebenfalls i. d. R. entsprechend dem Flächenschlüssel aus Tabellenblatt 3 „Flächenzuordnung“ nach Kosten für individuelle Flächen und Fachleistungsflächen aufgeteilt. Zu den Heizkosten gehört auch der nötige Heizstrom. Der auf die Leistungsberechtigten entfallende Anteil der Heizkosten kann nun nach der Anzahl der in der baulichen Einheit lebenden Personen zu gleichen Teilen aufgeteilt werden.

Für die Berechnung der Kosten des Haushaltsstroms und die Kosten für Telekommunikation etc. kann in vergleichbarer Weise vorgegangen werden.

Am Ende der Berechnung der Kosten der Wohnraumüberlassung ergeben sich die durchschnittlichen Kosten für die Wohnraumüberlassung pro Bewohner der Einrichtung. Die Zahlen werden jeweils pro Monat und pro Tag ausgewiesen. Jeder Monat wird mit 30,42 Tagen (= Jahresdurchschnitt 365:12) berücksichtigt.

5 Bildung von Zimmerkategorien und Verteilung der Kosten für Wohnraumüberlassung

Die Größe bzw. der Standard des individuellen Wohnraums von Leistungsberechtigten in Einrichtungen des gemeinschaftlichen Wohnens kann sehr unterschiedlich ausfallen. Im normalen Mietrecht wird sich dies gewöhnlich auf die individuelle Höhe des Mietzinses auswirken. Auch wenn das Mietrecht im gemeinschaftlichen Wohnen hinter das WBVG

zurücktritt, kann es für Leistungserbringer sinnvoll sein, Unterschiede in Ausstattung und Größe bei der Preisbildung für die Kosten der Wohnraumüberlassung zu berücksichtigen.

Das Tabellenblatt 5 „Zimmerkategorien“ stellt dazu ein Instrument zur Verfügung, wie geeignete Zimmerkategorien (bspw. Doppelzimmer, Einzelzimmer usw.) gebildet werden können. Hierzu werden die durchschnittlich ermittelten Kosten für Wohnraumüberlassung aus Tabellenblatt 4 in verschiedene Zimmerkategorien umgerechnet.

Ausgangspunkt der Berechnung ist die günstigste Zimmerkategorie, die es in der Einrichtung gibt. Dies kann z.B. ein Doppelzimmer der kleinsten verfügbaren Größe und mit dem einfachsten Standard sein, für das der errechnete durchschnittliche Preis angesetzt wird. Die weiteren Zimmerkategorien, die gebildet werden sollen, werden nun in Spalte E mit einem entsprechenden Aufschlag in € versehen, der Größe und Ausstattung in Relation zum günstigsten Zimmer berücksichtigt. Die Einschätzung darüber muss der Leistungserbringer nach eigenen Kriterien vornehmen. Die einzelnen Zimmerkategorien werden mit Standort und der entsprechenden Platzzahl, die dafür jeweils vorgehalten werden, näher definiert.

Nach Eingabe der individuell zu berücksichtigenden Informationen errechnet und gewichtet das Berechnungstool die jeweiligen Kosten für Wohnraumüberlassung in den Zimmerkategorien pro Tag. Dabei werden die Platzzahl und die Aufschläge auf die durchschnittlichen Kosten für Wohnraumüberlassung mit einer Formel in Beziehung zueinander gesetzt.

Die Einrichtungen vereinbaren die nach o.g. Grundsätzen ermittelten Kosten der Wohnraumüberlassung mit den Leistungsberechtigten und weisen diese als monatliche Kosten in den WBVG-Verträgen aus.

Sofern die Kosten für Wohnraumüberlassung einer Zimmerkategorie die Angemessenheitsgrenze von 125 Prozent gem. § 42a Absatz 5 SGB XII n.F. übersteigt, werden diese Kosten durch den Träger der Eingliederungshilfe in der jeweiligen Höhe für Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe als Fachleistung 2 übernommen.

6 Ermittlung der Fachleistung und existenzsichernden Leistungen

Nach der Bildung des Flächenschlüssels und der Berechnung der durchschnittlichen Kosten der Wohnraumüberlassung in den Einrichtungen erfolgt nun im Tabellenblatt 6 die Überleitung der bisherigen Vergütung zum Stichtag 31.12.2019 (bzw. 01.01.2020, s.o.) mit der Ermittlung der Anteile Existenzsichernde Leistungen und Fachleistung.

Vereinbarte Zuschläge für einen bestimmten Personenkreis (z.B. für Nachtwachen oder Zuschläge zur Maßnahmenpauschale) bedürfen keiner besonderen Berechnung. Sie werden nach der Umrechnung wieder als Zuschläge zur Fachleistung hinzugerechnet.

Die Kalkulation im Tabellenblatt 6 „Überleitung“ erfolgt entsprechend des vereinfachten Umrechnungsmodells aus der Übergangsvereinbarung auf Basis des zum 31.12.2019 (bzw. 01.01.2020, s.o.) geltenden Gesamtentgeltes für die vereinbarten Hilfebedarfsgruppen. Zunächst wird der Überleitungszuschlag aufsummiert. Daraus

ergibt sich das Gesamtentgelt zum 01.01.2020. Davon werden nun die existenzsichernden Leistungen abgezogen. Die Grundsicherungsleistungen umfassen den Anteil des Regelbedarfs zur Finanzierung der Lebensunterhaltsleistungen in der Einrichtung des gemeinschaftlichen Wohnens sowie die Kosten für Wohnraumüberlassung des Leistungserbringers inklusive der Zuschläge § 42a Absatz 5 SGB XII n.F. oder in Höhe der Angemessenheitsgrenze von 125 Prozent. Überschreiten die Wohnkosten diese Angemessenheitsgrenze werden die überschießenden durchschnittlichen Wohnkosten als sog. Fachleistung 2 ausgewiesen.

Übrig bleibt der Anteil der Fachleistung am Gesamtentgelt inklusive des IB-Fachleistungsfläche. Die Kosten der eigentlichen Fachleistung und die überschießenden Kosten der Wohnraumüberlassung (sog. Fachleistung 2) werden vom Träger der Eingliederungshilfe getragen. Die Leistungsträger vereinbaren die Kosten der Fachleistung 1 inklusive der sog. Fachleistung 2 unterteilt nach den Zimmerkategorien mit den Leistungserbringern in einer individuellen Übergangsleistungs- und Vergütungsvereinbarung (Anlage 1 der Übergangsvereinbarung).

Prüfung der Angemessenheitsgrenze für die Kosten der Wohnraumüberlassung

Im Rahmen der Kalkulation erfolgt im Tabellenblatt 6 „Überleitung“ die Gegenüberstellung der durchschnittlichen Kosten für die Wohnraumüberlassung mit den durchschnittlichen angemessenen ortsüblichen Warmmieten im jeweiligen Zuständigkeitsbereich des örtlichen Sozialhilfeträgers. Dazu sind in einer Liste (Tabelleblatt 9 „Angemessene Miete“) die sog. „Mietobergrenzen“ der Kommunen und Landkreise, die von den sieben bayerischen Bezirken mitgeteilt wurden, gegliedert hinterlegt. Die als angemessen geltenden Bruttowarmmieten sind dabei nach Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten und Heizkosten aufgeschlüsselt, sofern diese Zahlen im Einzelnen vorliegen. Damit die zur Prüfung der Angemessenheitsgrenze notwendige Anpassung der durchschnittlichen angemessenen ortsüblichen Warmmieten vorgenommen werden können, teilen die Bezirke zum Ende eines Kalenderjahres die neuen Werte mit, die dann im Berechnungstool aktualisiert werden.

Durch Auswahl des jeweiligen Bezirks werden automatisch die entsprechenden Kommunen und Landkreise in das Auswahlfeld in Zeile 4 übernommen. Hier kann per Dropdown die entsprechende Kommune bzw. Landkreis ausgewählt werden. Danach erfolgt automatisch ein Abgleich der tatsächlichen Kosten der Wohnraumüberlassung mit der durchschnittlichen angemessenen ortsüblichen Miete der gewählten Kommune sowie die Berechnung des maximal möglichen Zuschlages von 25 Prozent.

Dieser Abgleich dient dazu, ggf. den übersteigenden Betrag über der Angemessenheitsgrenze von 125 Prozent für die Anerkennung von Kosten der Unterkunft zu kalkulieren, der nach § 42a Absatz 6 Satz 2 SGB XII n.F. von den Trägern der Eingliederungshilfe als Fachleistung (sog. Fachleistung 2) zu übernehmen sind.

Kosten der Leistungen zum Lebensunterhalt

Neben der Überlassung von Wohnraum erhalten Leistungsberechtigte die Leistungen zum Lebensunterhalt von den Einrichtungen, die künftig aus eigenem Einkommen wie bspw. Renten oder bei Anspruch auf Grundsicherung / Sozialhilfe aus dem Regelsatz bestritten werden müssen. Im WBVG-Vertrag sind diese Kosten Teil der Kosten für Pflege- und Betreuungsleistungen. Nur der Anteil für Verpflegung muss dabei gesondert ausgewiesen werden.

Mit der Trennung von Fachleistung und existenzsichernden Leistungen wurde der Anspruch auf einen Barbetrag für Leistungsberechtigte nach § 27b Absatz 2 SGB XII ersatzlos gestrichen. D.h., dass Leistungsberechtigten, die in besonderen Wohnformen leben, grundsätzlich nur die Regelbedarfsstufe 2 des Regelsatzes zur Finanzierung ihres Lebensunterhaltes zur Verfügung steht.

Der Gesetzgeber hat in den Regelungen des BTHG aber vorgesehen, dass für diese Leistungsberechtigten im Rahmen des Gesamtplanverfahrens ein Teil der Regelbedarfsstufe festgelegt werden muss, der als sog. Barmittel weiterhin zur freien Verfügung steht bzw. zur Deckung von Bedarfen einzusetzen ist, die nicht von den Einrichtungen vorgehalten werden (§ 119 Absatz 2 SGB IX).

Während der Übergangsphase erhalten die Leistungsberechtigten diesen Betrag zur persönlichen Verfügung nach § 119 Absatz 2 SGB IX in Höhe des bisherigen Barbetrages und der Bekleidungs pauschale, soweit diese nach dem 31.12.2019 einen Anspruch auf Grundsicherung / Hilfe zum Lebensunterhalt haben.

Am Ende des Tabellenblatts 6 „Überleitung“ wird der Eigenanteil der Bewohnerinnen und Bewohner zu den Lebensunterhaltsleistungen der Einrichtung berechnet. Dabei werden der bisherige Barbetrag und die Bekleidungs pauschale in der im jeweiligen Bezirk anerkannten Höhe von der Regelbedarfsstufe abgezogen. Der Restbetrag fließt als Anteil zu den Lebensunterhaltsleistungen der Einrichtung in die o.g. Kalkulation ein.

Hinweis: Individuelle Mehrbedarfszuschläge (gem. §§ 42b, 42 Nummer 2 i.V.m. § 30 SGB XII) im Rahmen der Grundsicherung werden vom Leistungsträger an den Leistungsberechtigten ausgezahlt. Es findet kein Abzug vom Regelsatz der Regelbedarfsstufe 2 statt.

Leistungspauschale Fachleistung 2 bei differenzierten Kosten der Wohnraumüberlassung nach Zimmerkategorien

Wenn Leistungserbringer unterschiedliche Zimmerkategorien bilden, kann es notwendig werden, die überschießenden Kosten der Unterkunft und Heizung (sog. Fachleistung 2) je individueller Zimmerkategorie zu berechnen. Je nach vorgenommener Gewichtung fällt nicht bei allen Kategorien ein überschießender Betrag an. Dazu dient die Berechnung am Ende des Tabellenblatts 6 „Überleitung“.

7 Zusammenfassung für neue WBVG-Verträge

In dem anschließenden Tabellenblatt erfolgt eine Zusammenschau aller Kalkulationsergebnisse, insofern sie für die Aufnahme in die WBVG-Verträge mit den Bewohnern bzw. für die Leistungs- und Vergütungsvereinbarungen mit den Leistungsträgern notwendig sind.

Entsprechend der zuvor gebildeten Zimmerkategorien werden im Tabellenblatt 7 „WBVG-Vertrag“ folgende Beträge dargestellt:

- monatliche Gesamtkosten der Wohnraumüberlassung nach Zimmerkategorie,
- monatliche Beträge der Fachleistung 2 nach Zimmerkategorie, die durch die Träger der Eingliederungshilfe zu übernehmen sind,

- monatliche Kosten für Wohnraumüberlassung nach Zimmerkategorie bis zur Angemessenheitsgrenze von 125 Prozent nach § 42a Absatz 5 SGB XII n.F., die von den Leistungsberechtigten selbst zu übernehmen sind (i.d.R. über Grundsicherung oder als Selbstzahler).

Für die Übernahme in die individuellen Vergütungsvereinbarungen können der Auflistung die Tagessätze für die Fachleistung 1 (inkl. des IB-Fachleistungsfläche) und für die Fachleistung 2 (ja nach Zimmerkategorie) entnommen werden.

8 Aktuelles Bewohnerverzeichnis

Dieses Tabellenblatt ist nur im Rahmen der eigentlichen Überleitung zum 01.01.2020 auszufüllen. Es entfällt, wenn aufgrund einer Entgelterhöhung nach dem 01.01.2020 erneut das Berechnungstool angewendet wird.

Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel SGB XII ist eine antragsabhängige Leistung, bei der Eingliederungshilfe nach dem SGB IX wird dies ab 01.01.2020 ebenso der Fall sein. Auch wenn die Bewohner in den nach dieser Übergangsvereinbarung übergeleiteten Einrichtungen i.d.R. bereits Leistungsbezieher für beide Leistungsarten sind, muss aufgrund der gesetzlichen Trennung von existenzsichernden Leistungen und Fachleistung jeweils ein Antrag gestellt werden. Für die Verbescheidung sind bestimmte Nachweise notwendig, wie z.B. der WVBG-Ergänzungsvertrag, die im Einzelnen aber erst nach Abstimmung der eingereichten Berechnungstools zwischen Leistungsträger und Leistungserbringer erstellt werden können.

Zur Vereinfachung und Beschleunigung des Umsetzungsprozesses ist es deshalb für alle Beteiligten von Vorteil, bereits bei der Einreichung des Berechnungstools im Rahmen der Überleitung zum 01.01.2020 einen detaillierten Überblick über die den einzelnen Bewohnern zugeordneten Zimmerkategorien, die jeweils kalkulierten Kosten der Unterkunft und die ggf. notwendigen individuellen Beträge der sog. Fachleistung 2 zu haben. Mit diesen Informationen können die Träger der Grundsicherung vor Einreichung der WVBG-Verträge mit der Anlage und Eingabe der benötigten Datensätze beginnen und Bescheide erstellen. Auch wenn sich im Einzelfall bei der Prüfung der Kalkulationen im Berechnungstool noch Veränderungen ergeben können, die dann beim Grundsicherungsträger nachgearbeitet werden müssen, rechnen die Vereinbarungspartner dennoch mit einem deutlichen zeitlichen Vorteil. Die Vorlage der WVBG-Ergänzungsverträge durch die Leistungsberechtigten dient anschließend der Verifizierung der Angaben und der Dokumentation.

Das Tabellenblatt „Aktuelles Bewohnerverzeichnis“ stellt die o.g. Informationen bewohnerbezogen zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Abgabe des Berechnungstools) dar. Die Einrichtungen erstellen grundsätzlich nur ein Bewohnerverzeichnis für die von der zugrunde gelegten Leistungsvereinbarung umfassten Plätze. Zu jedem Bewohner ist jeweils die entsprechende Zimmerkategorie auszuwählen. Dies erfolgt händisch über ein Dropdown-Feld, das auf die für die Einrichtung angelegten Zimmerkategorien aus dem Tabellenblatt „Zimmerkategorien“ zugreift. Die jeweiligen Angaben zu den „Kosten Wohnraumüberlassung ohne FL 2 pro Monat“ und „FL 2 pro Monat“ werden automatisiert von dort übernommen.

Das Bewohnerverzeichnis geht als Teil des gesamten Berechnungstools an den für den Sitz der Einrichtung zuständigen Bezirk. Leistungsberechtigte aus anderen Bezirken werden nur mit dem Geburtsdatum und dem zuständigen Bezirk erfasst. In diesen Fällen geben die Bezirke dann die entsprechenden Datensätze an den jeweiligen Bezirk des/der Leistungsberechtigten weiter. Leistungsberechtigte aus anderen Bundesländern müssen einen Einzelantrag bei ihrem zuständigen Leistungsträger stellen.