
BTHG-Umsetzung: Warum eine Gebäudestrategie weiterhin essenziell ist

Die Welt der Eingliederungshilfe wird durch das Bundesteilhabegesetz (BTHG) weiterhin kräftig durchgewirbelt. Viele Veränderungen und Neuerungen müssen durch die Leistungsanbieter berücksichtigt und umgesetzt werden. Neben den operativen Vorbereitungen gilt es aber gleichzeitig auch die strategische Ausrichtung der Angebote der Eingliederungshilfe nicht aus dem Blick zu verlieren. Hierbei geht es neben den klassischen Themen wie Nachfragesituation, Fachkräftegewinnung oder fachlicher Weiterentwicklung auch um die Frage: Wo und in welchen Gebäuden werden künftig Leistungen erbracht? Welche Anforderungen gibt es aus Sicht der verschiedenen Anspruchsgruppen an die Gebäude und wie werden diese künftig finanziert?

Der Artikel behandelt daher zwei Themenfelder rund um das Gebäude:

- Zukunft der besonderen Wohnformen
- Gebäudekalkulation und Finanzierung

Zukunft der besonderen Wohnformen

Ein zentraler Aspekt ist sicherlich die Frage, inwieweit es besondere Wohnformen auch künftig noch geben wird. Im Zuge der Einführung des Bundesteilhabegesetzes auf Bundesebene wurde unter anderem diskutiert, ob „stationäre“ Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen künftig noch benötigt werden. Seitdem spricht man auch nicht mehr von stationären Einrichtungen, sondern von besonderen Wohnformen. Nach den jeweils geltenden Wohn- und Teilhabegesetzen der Länder beziehungsweise Kommunen gelten sie aber weiterhin als Heim. Damit verbunden sind die jeweiligen Auflagen z.B. für Brandschutz, Barrierefreiheit und sonstigen Anforderungen.

Ein Ziel des Gesetzes ist es, Leistungen unabhängig von der Wohnform zu finanzieren. Dies bedeutet: Nicht mehr die Wohnform ist ausschlaggebend für die Finanzierung der Leistungen, sondern die Bedarfe des Leitungs-

berechtigten, z.B. in der sozialen Teilhabe. Die Finanzierung von Gebäuden tritt daher inhaltlich deutlich in den Hintergrund. Es gilt weiterhin der Grundsatz – ambulant vor besondere Wohnform.

Diese Haltung, also die Abkehr von ‚Einrichtungen‘, merken bereits viele Leistungserbringer bei der Neuverhandlung von Gebäuden beziehungsweise auch bei der Verhandlung von Ersatzneubauten. Erschwerend kommt hinzu, dass es in vielen Bundesländern noch nicht geklärt ist, wie mit übersteigenden Kosten über dem örtlichen Satz der Kosten der Unterkunft (größer 125%) durch die jeweiligen Leistungsträger umgegangen werden soll. Die grundlegenden Regelungen dazu sind in § 42 a Abs. 5 und 6 SGB XII zu finden, deren konkrete Auslegung ist jedoch weiterhin ungewiss.

Häufige Diskussionsthemen sind zum Beispiel: Abschreibungsdauer von Gebäuden, Anerkennung von Instandhaltungspauschalen, kalkulatorische Verzinsung von Grundstücken und die Anerkennung von Flächen für die Fachleistungserbringung.

Insgesamt ist erkennbar, dass die Finanzierung von besonderen Wohnformen von den Leistungsträgern deutlich erschwert wird. Dies stellt die Leistungsanbieter in der gegenwärtigen Situation im Hinblick auf Neu- oder Ersatzneubauten derzeit vor große Herausforderungen stellt, da viele Facetten in der Finanzierung noch ungeklärt sind. Zudem ist erkennbar, dass Angebote der besonderen Wohnform bevorzugt in sogenannte „intensiv ambulante Wohnsettings“ umgewandelt werden sollen. Hierbei gilt es zu beachten, dass dies nicht nur Auswirkungen auf die Finanzierung des Gebäudes hat, da z.B. der erhöhte Bedarf um bis zu 25% (obere Angemessenheit) i.d.R. nicht gewährt wird, sondern auch auf die Finanzierung der Fachleistungen im Zuge der Umsetzung der 3. Reformstufe. In einigen Landesrahmenverträgen ist erkennbar, dass zum Beispiel die Anerkennung von Präsenzkraften nur für besondere Wohnformen gelten. Hierbei ist noch zu klären, inwieweit dies

auch auf ambulante Wohnangebote für Menschen mit Behinderung übertragen wird.

Aufgrund der vielen Unklarheiten sollte daher bei der Verhandlung von Neu- und Ersatzneubauten von besonderen Wohnformen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Darlegung der fachlichen und inhaltlichen Ansprüche an das Gebäude in der Fachkonzeption, abgeleitet aus den Bedarfen und Anforderungen der Zielgruppe
- Vorabstimmung mit der zuständigen Wohn- und Teilhabebehörde und schriftliche Vereinbarungen/Stellungnahme hinsichtlich der Anforderungen an das Gebäude, z.B. Barrierefreiheit, Brandschutz, Verschattung
- Erstellung einer Vollkostenberechnung für das Gesamtgebäude und daraus die Ableitung der Mietaufwendungen für die Leistungsberechtigten, überschüssigen Kosten über der Angemessenheitsgrenze und Aufwendungen für die Fachleistungsflächen.
- Schriftliche Vereinbarungen mit dem zuständigen Leistungsträger über die Anerkennung von übersteigenden Kosten über der Angemessenheitsgrenze, Flächen für die Fachleistungserbringung und ggf. weitere Anforderungen

Soll anstatt einer besonderen Wohnform künftig ein ambulantes Wohnsetting angeboten werden, gilt es auch hier, sich mit dem zuständigen Leistungsträger über mögliche übersteigende Kosten zu vereinbaren und auch die Möglichkeit offen zu lassen, Zugang zu Leistungen zu bekommen, die ansonsten nur besonderen Wohnformen zustehen, z.B. Leistungen der sozialen Teilhabe.

Gebäudekalkulation und Finanzierung

Die Trennung der Leistungen, also die Abkopplung der existenzsichernden Leistungen von den Fachleistungen, ist in allen Bundesländern mit dem Start der 3. Reformstufe zum 01.01.2020 erfolgt, allerdings in unterschiedlichen Ausprägungen. Teilweise geschah die Trennung der Leistungen nur über eine Umrechnungssystematik, in anderen Bundesländern galt es, eine vollständige neue Kalkulation der Mietkosten durchzuführen.

Die Aufwendungen für Gebäude stellen in der Gesamtbetrachtung der Kosten einer besonderen Wohnform nur einen überschaubaren Anteil dar. Nichtsdestotrotz gilt es diesen Bereich nochmals gesondert in den Blick zu nehmen und hier die Aufwendungen für die Gebäude und Erlöse aus Mieteinnahmen separat zu betrachten und auf Auskömmlichkeit zu überprüfen. Daher ist es auf jeden Fall zu empfehlen, eine dezidierte Mietkalkulation für jedes einzelne Gebäude durchzuführen und sich nicht nur am örtlichen Satz der Kosten der Unterkunft zu orientieren und diese Werte zu übernehmen. Hierbei sollten alle Elemente einer Mietpreiskalkulation berücksichtigt werden:

- Ermittlung der Kaltmiete, u.a. mit Festlegung der Abschreibungswerte
- Zuordnung der Kosten für Instandhaltung, jeweils getrennt nach umlagefähig und nicht-umlagefähige Instandhaltungskosten
- Erhebung und Festlegung von pauschalen Kostenansätze, u.a. für WLAN, Möblierung
- Ermittlung und Differenzierung der einzelnen Betriebsnebenkosten



Viele Anbieter haben sich durch die Trennung der Leistungen wirtschaftlich nicht schlechter gestellt, dies kann sich jedoch durch die nächste Umstellungsphase, die in den meisten Bundesländern derzeit in der Vorbereitung oder Umsetzung ist, verändern. Quersubventionierung, z.B. aus der Maßnahmenpauschale, sind dann nicht mehr möglich, da in der Regel alle Kostenbestandteile offengelegt werden müssen.

Ein weiterer Aspekt ist, dass bei geplanten Mieterhöhungen den Leistungsberechtigten gemäß Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz im Detail mitgeteilt werden muss, in welchen Kostenpositionen sich die Miete erhöht. Eine reine prozentuale Steigerung ist rechtlich nicht zulässig.

Bezüglich der Angemessenheit von Mietkosten bietet auch das Schreiben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 10. April 2019 eine gute Orientierung. Hieraus lassen sich allgemeine Vorgehensweisen bezüglich der Angemessenheit und Empfehlungen entnehmen. Zudem sollte bei der Erstellung einer Mietkalkulation auf folgende Aspekte geachtet werden:

- Festlegung eines einheitlichen Verfahrens bei der Erstellung der Mietkalkulation, z.B. hinsichtlich Abschreibungen, Instandhaltungen
- Vollständigkeit bei der Erfassung und Abgrenzung der Flächen auch hinsichtlich von externer Nutzung, z.B. durch den eigenen ambulanten Pflegedienst (separate Finanzierungsstruktur)
- Erfassung von kalkulatorischen Aufwendungen, z.B. die Nutzung von eigenen Grundstücken
- Differenzierung der einzelnen Mietpositionen gemäß § 42 Abs. 5 SGB XII
- Regelmäßige Überprüfung der Auskömmlichkeit der Mietaufwendungen und -einnahmen, z.B. im Zuge der Wirtschaftsplanung und rechtzeitige Durchführung von Mieterhöhungen
- Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit den Leistungsberechtigten, z.B. Umgang mit WLAN, Möblierung
- Etc.

Die Leistungsanbieter sollten im Zuge der BTHG-Umstellung daher auch einen Fokus auf die Gebäudesituation richten, um eine mittel- und langfristige Strategie zu entwickeln. Hierbei sollten u.a. folgende Fragestellungen in den Blick genommen werden:

- Welche Gebäude werden für welche Angebote künftig gebraucht?
- Wie erfolgt die Finanzierung und wo ergeben sich gegebenenfalls Deckungslücken?
- Welche alternative oder erweiterte Nutzungen gibt es für die Bestandsgebäude?

Auch wenn die Gebäude in ihrer Gewinn- und Verlustrechnung nicht den Hauptkostenverursacher darstellen, ist es aus unserer Sicht notwendig, sich mit der Fortentwicklung der eigenen Gebäude auseinanderzusetzen, insbesondere im Hinblick auf die weitere BTHG-Umstellung. Es bedarf einer engen Verzahnung zwischen den Konzeptionen und den dafür notwendigen Gebäuden, sowohl hinsichtlich der fachlichen Ausrichtung also auch für die Finanzierung.

Die Autorin



Anne Huffziger
Seniorberaterin
huffziger@rosenbaum-nagy.de