Vorlage der AG Entgelte

Thema:

Wohnraumbeschaffung in entgeltfinanzierten Einrichtungen der Jugendhilfe

Petitum:

Die Vertragskommission wird gebeten die Vorlage zu beschließen und das Rücktrittsrecht von Beschlüssen der Vertragskommission nach Ziffer 4.5 der Geschäftsordnung der „Vertragskommission für die Jugendhilfe“ für diesen Beschluss aufzuheben.

ENTWURF

Leistungen nach §§ 19, 34 und 35 SGB VIII

[Beschaffung von Wohnraum]

Vorwort

Die zuständige Fachbehörde verfolgt seit Jahren gemeinsam mit den Verbänden und Einrichtungen der Freien Jugendhilfe politische Zielvorstellungen, die insbesondere im Bereich der Hilfen zur Erziehung die Förderung von verselbständigten Lebens- und Wohnformen zum Ziel haben. Hinzu kommt, dass es aktuell einen gemeinsamen politischen Willen gibt, die hohe Anzahl von auswärtig untergebrachten Erziehungshilfen wieder wohnortnah nach Hamburg zu verlagern. Diese Zielvorstellungen sind zwangsweise verbunden mit der Notwendigkeit, neuen Wohnraum anzumieten, anzukaufen bzw. gänzlich neu zu schaffen.

Um die preislichen Möglichkeiten der Einrichtungsträger ebenso wie die Reaktionsfähigkeiten auf Angebote des Wohnungsmarktes zu erhöhen, beschließt die Vertragskommission folgendes:

I. Rahmenbedingungen zur Anmietung bzw. Ankauf von Wohnraum <u>ohne</u> gesonderte vorherige Vereinbarung

Nach Abstimmung der Konzeption, des regionalen Standortes und der Zustimmung zu einem Leistungsangebot durch die zuständige Fachbehörde, liegt das Einverständnis des Kostenträgers bei einer Wohnraumanmietung bzw. eines Ankaufs von Wohnraum vor, wenn folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden können:

a) Der Mietvertrag entspricht dem Formularvertrag „Hamburger Mietvertrag für Wohnraum“ des Grundeigentümerverbands Hamburg und enthält keine Zusatzvereinbarungen.

b) Der abgeschlossene Mietvertrag liegt der Entgelt vereinbarenden Stelle in Kopie vor.

c) Der Mietvertrag weist die Nettokaltmiete, die Betriebskostenvorauszahlungen gem. Betriebskostenverordnung und – sofern an den Vermieter zu entrichten – die Vorauszahlung für Heizung / Warmwasser getrennt voneinander aus.

d) Bei Wohnraum für 1 Platz nach §§ 19 und 35 SGB VIII übersteigen Wohnfläche und Nettokaltmiete die Werte der jeweils gültigen Fassung der Fachanweisung zu § 22 SGB II nicht. Die bei Inkrafttreten dieses Beschlusses anzuwendenden Werte gemäß der Fachanweisung sind:

Leistungsart	Nettokaltmiete	Wohnfläche
§ 35, 1-Platz-Wohnraum	373,50 €	50 m²
§ 19, 1 Schwangere oder Mutter/Vater mit 1 Kind	448,20 €	60 m²
§ 19, 1 Schwangere oder Mutter/Vater mit 2 Kindern	546,75 €	75 m²

e) Für alle anderen Wohnformen (bspw. Wohngruppen) ab 2 Plätzen beträgt das Raumangebot pro Platz einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen nicht mehr als

ENTWURF

30 m² für Hilfen nach §§ 34, 35 SGB VIII und 45 m² für Hilfen nach § 19 SGB VIII. Der Quadratmeterpreis beträgt höchstens 10,- € netto/kalt. Überschreitungen des Raumangebotes bis zu 10% sind akzeptabel, wenn die sich aus Satz 1 i.V.m. Satz 2 jeweils ergebene Nettokaltmiete (300,- € bzw. 450,- €) nicht überschritten wird.

f) Eine Staffelmiete, die über die vorab genannten Höchstwerte hinausgeht, ist im Mietvertrag nicht vereinbart.

g) Es liegt kein In-sich-Geschäft oder eine Befreiung hiervon nach § 181 BGB vor.

h) Die in Buchstabe d) und e) benannten Eckdaten gelten der Höhe nach auch bei einem Ankauf von Wohnraum bzw. deren erstmalige Schaffung durch Neubau.

II. Rahmenbedingungen zur Anmietung bzw. Ankauf von Wohnraum <u>mit</u> gesonderter vorheriger Vereinbarung

Einer gesonderten schriftlichen Zustimmung der Entgelt vereinbarenden Stelle bedarf es immer dann, wenn ein Leistungsanbieter von den gem. Ziffer I genannten Rahmenbedingungen abweicht, insbesondere dann, wenn ein Leistungsanbieter höhere Miet-/Ankaufskosten oder Anmietungsflächen als die unter Ziffer I Buchstabe d) und e) benannten monatlichen Kosten entgeltwirksam vereinbaren möchte. Dabei können auch konzeptionell bedingte Gründe herangezogen werden. So könnten insbesondere Begründungen dafür vorliegen, dass z.B. der zuständige Bezirk diesen neuen Wohnstandort wünscht, eine geschlossene Leistungsvereinbarung für eine entsprechende Anmietung sprechen, die Größe/Art der Immobilie eine Anmietung bzw. Ankauf rechtfertigt oder zusätzlich entgeltwirksame Auflagen im Rahmen der Erteilung einer Betriebserlaubnis vorliegen. Gleiches gilt, wenn einem Leistungsanbieter zusätzlich zur Miete ggfs. weitere entgeltrelevante Kosten wie bspw. Rückbauverpflichtungen und Maklercourtage im Mietvertrag auferlegt werden. Dabei ist folgendes Verfahren zu berücksichtigen:

a) Der noch nicht abgeschlossene Mietvertrag bzw. bei Ankauf von Wohnraum der Feuerkassenwert 1914 sowie ggfs. Darlehensangebote zur Finanzierung von notwendigen Umbauten liegt der Entgelt vereinbarenden Stelle in Kopie vor.

b) Der Zeitablauf zur Zustimmung einer entgeltwirksamen Berücksichtigung der Wohnraumkosten durch die Behörde soll die Entscheidungsfristen des Trägers berücksichtigen und möglichst 1 Woche nicht überschreiten.

Dieser Beschluss tritt am Tage der Beschlussfassung durch die Vertragskommission in Kraft und endet am 31.12.2017

ENTWURF