



Foto: Adobe Stock/ Tatjana Balzer

Tatsächliche Kosten statt fiktiver Modelle

Das Bundessozialgericht konkretisiert die Maßstäbe für Investitionskostenverhandlungen. Die Botschaft: Maßgeblich ist die tatsächliche Kostenstruktur. Fiktive Berechnungsmodelle dürfen plausible Kosten nicht ersetzen.

Von Jonas Schreck

Die Zahl der Pflegeheimbewohner, die auf Sozialhilfe angewiesen sind, steigt seit Jahren. Damit wächst die Bedeutung der Investitionskostenvereinbarung nach §§ 75 ff. SGB XII. Für sozialhilfebedürftige Bewohner übernimmt der Sozialhilfeträger die Investitionskosten nur auf Basis einer Vereinbarung oder Schiedsstellenentscheidung. Bleibt die Vergütung hinter den tatsächlichen Kosten zurück, trägt der Betreiber die Refinanzierungslücke.

Bei gemieteten Einrichtungen ist die Miete regelmäßig die größte Einzelposition. Tatsächliche Kosten werden aber teilweise immer noch durch fiktive Berechnungsmodelle ersetzt und gedeckelt. Die Folge ist eine strukturelle Unterfinanzierung.

Mit Urteil vom 22. Januar 2026 (Az. B 8 SO 15/24 R) hat das Bundessozialgericht (BSG) klare Maßstäbe gesetzt. Das Sozialrecht gibt keinem Finanzierungsmodell den Vorrang. Ob eine Einrichtung im Eigentum steht oder zur Miete betrieben wird, ist unerheblich. Refinanziert wird nicht das günstigste denkbare Modell, sondern das tatsächlich gewählte – sofern die Kosten marktgerecht sind. Der Betreiber ist nicht zur Schonung kommunaler Haushalte verpflichtet, die günstigste Vertragsgestaltung zu wählen.

Das BSG arbeitet ein dreistufiges Prüfungsverfahren heraus. Auf der ersten Stufe ist die Plausibilität der Kosten zu prüfen. Der Betreiber muss darlegen, dass sie nachvollziehbar und im Vereinbarungszeit-

raum tatsächlich geschuldet sind. Es handelt sich um eine Schlüssigkeitsprüfung, nicht um einen Vollbeweis. Verträge und Kostennachweise müssen zusammenpassen. Die Schiedsstelle darf Widersprüche und Fehler aufgreifen, muss aber nicht jede Position bis ins Detail überprüfen.

Fiktive Richtwerte dürfen tatsächliche Kosten nicht ersetzen. Legt der Betreiber konkrete Kosten dar, darf sich die Schiedsstelle nicht allein auf einen Kostenrichtwert stützen. Für vertraglich geschuldete Kosten genügt zur Plausibilisierung regelmäßig die Vorlage

Das Urteil liefert starke Argumente für die Refinanzierung der tatsächlichen Kostenstruktur

der Vertragsunterlagen. Auf der zweiten Stufe folgt der externe Vergleich. Die geforderte Vergütung wird mit den Vergütungen vergleichbarer Leistungserbringer im Einzugsbereich verglichen. Einzelne Kostenpositionen werden nicht isoliert verglichen. Liegt die Vergütung im unteren Drittel, ist sie wirtschaftlich angemessen. Das untere Drittel ist aber keine Obergrenze. Liegt die Vergütung darüber, darf sie nicht automatisch gekürzt werden.

Der Einzugsbereich des externen Vergleichs ist nicht auf den Zuständigkeitsbereich des

Sozialhilfeträgers beschränkt. Stadt- oder Landkreisgrenzen bilden keine automatische Grenze. Das BSG verlangt zudem eine möglichst große Vergleichsgruppe; gegebenenfalls sind auch andere Betreibermodelle einzubeziehen. Liegt die Vergütung oberhalb des unteren Drittels, folgt auf der dritten Stufe eine einrichtungsbezogene Wirtschaftlichkeitsprüfung. Auch eine höhere Vergütung kann angemessen sein, wenn sie auf einem höheren Aufwand beruht und wirtschaftlicher Betriebsführung entspricht.

Es kommt nicht darauf an, ob ein anderes Finanzierungsmodell günstiger wäre. Entscheidend ist, ob die einzelne Kostenposition marktgerecht ist. Bereits 2021 hatte das BSG dies für Mieten klargestellt (Az. B 8 SO 6/19 R). Die aktuelle Entscheidung setzt diese Rechtsprechung fort. Für Erbbauzinsen führt der Senat ausdrücklich aus, dass sie im Grundsatz wirtschaftlich sind, wenn sie einem Vergleich am Markt standhalten. Für Mieten kann nichts anderes gelten. Entscheidend ist nicht eine fiktive Errichtung im Eigentum, sondern ob die tatsächlich vereinbarte Miete marktgerecht ist. Ist sie am Markt verhandelbar und üblich, spricht dies für ihre Refinanzierungsfähigkeit. Auch Verflechtungen zwischen Vermieter und Betreiber rechtfertigen keine automatische Kürzung. Sie können aber eine Fremdvergleichsprüfung auslösen: Wären die Konditionen auch mit einem unabhängigen Dritten verhandelbar und marktüblich?

Pflegeheimbetreiber sollten bestehende Investitionskostenvereinbarungen überprü-

fen. Entscheidend ist, ob die refinanzierten Beträge noch der tatsächlichen Kostenstruktur entsprechen. Besteht eine Refinanzierungslücke und ist der Vereinbarungszeitraum abgelaufen, kann der Sozialhilfeträger zu neuen Verhandlungen aufgefordert werden. Die Verhandlungsaufforderung muss schriftlich erfolgen; eine einfache E-Mail genügt nicht. Kommt innerhalb von drei Monaten keine Einigung zustande, kann jede Partei die Schiedsstelle anrufen. Die Dreimonatsfrist ist eine bloße Wartefrist. Ein verfrühter Schiedsantrag wird mit Ablauf der Frist zulässig. Verhandlungen sind kein Selbstläufer. Betreiber sollten von Anfang an ein mögliches Schiedsverfahren einplanen und die Verhandlungen mit dem Sozialhilfeträger entsprechend vorbereiten.

Angesichts der steigenden Zahl sozialhilfebedürftiger Bewohner kann sich kein Pflegeheimbetreiber eine strukturelle Unterfinanzierung der Investitionskosten leisten. Das Urteil liefert starke Argumente für die Refinanzierung der tatsächlichen Kostenstruktur – unabhängig davon, ob ein anderes Modell günstiger wäre. Nicht betriebsnotwendige oder nicht marktgerechte Kosten bleiben angreifbar. Fiktive Berechnungsmodelle dürfen plausible und marktgerechte Kosten aber nicht ersetzen.

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Iffland Wischnewski und begleitet Mandantinnen und Mandanten gerichtlich und außergerichtlich im Bereich des Pflegesatz- und Investitionskostenrechts.