

Investitionskosten: BSG stärkt Betreiber

Das Bundessozialgericht rückt die tatsächlichen Kosten in den Mittelpunkt der Verhandlungen mit Schiedsstellen und Sozialhilfeträgern. Betreiber gewinnen Argumente gegen pauschale Richtwerte, müssen aber sauber kalkulieren und ihre Zahlen belastbar aufbereiten.

Text: Sascha Iffland



Foto: Susanne El-Navab

Investitionskosten bilden das wirtschaftliche Fundament einer stationären Pflegeeinrichtung. Trotzdem verhandeln die Beteiligten sie in vielen Bundesländern noch anhand pauschaler Richtwerte, überholter Förderansätze oder schematischer Eigentümermodelle. Die Finanzierung gerät dabei aus dem Blick. Mit seinem Urteil vom 22. Januar 2026 (Az.: B 8 SO 15/24 R) stellt das Bundessozialgericht (BSG) klar: Ausgangspunkt sind die tatsächlichen Kosten der Einrichtung. Ob der Sozialhilfeträger sie übernimmt, prüfen die Verhandlungspartner in einem gestuften Verfahren. Dem Urteil lag eine nicht geförderte Pflegeeinrichtung auf einem

Erbbaugrundstück zugrunde; gestritten wurde über Bau-, Inventar-, Finanzierungs- und Erbbaukosten sowie über die Verflechtung von Träger und Erbbaurechtsgeberin.

Plausibilität bedeutet Schlüssigkeit, nicht Vollbeweis

An erster Stelle steht die Plausibilitätsprüfung. Nach den deutlichen Worten des BSG handelt es sich dabei nur um eine Schlüssigkeitsprüfung. Die Einrichtung stellt ihre tatsächlichen Kosten nachvollziehbar dar. Die Schiedsstelle darf Widersprüche aufgreifen, offenkundige Fehler korrigieren und eine verständliche Kostenzuordnung verlangen. Sie muss aber nicht jede

Rechnung, jeden Vertrag und jeden Arbeitsschritt bis zum letzten Nachweis prüfen.

Das Urteil setzt aussernden Nachweisanforderungen Grenzen. Bei Baukosten genügt grundsätzlich der Abgleich der abgerechneten Kosten mit den Bauplänen; eine vollständige Prüfung sämtlicher Generalunternehmerleistungen wäre zu aufwendig. Auch bei Finanzierungskosten verlangt das Gericht keinen lückenlosen Vollbeweis. Pauschale Einwände des Sozialhilfeträgers gegen Darlehenszinsen lösen keine grenzenlose Amtsermittlung aus. Erläutern Betreiber Nachfinanzierung und Zinshöhe schlüssig, darf die Schiedsstelle die Kosten als plausibel ansehen. Bei Erbbauzinsen ergibt sich die tatsächliche Höhe zunächst aus dem Vertrag; Gleiches dürfte für Mietkosten gelten. Ob die Konditionen wirtschaftlich angemessen sind, prüfen die Beteiligten erst später.

Richtwerte ersetzen keine tatsächlichen Kosten

Besonders praxisrelevant ist die Absage des BSG an eine ausschließlich richtwertgestützte Prüfung. Die Schiedsstelle hatte bei den Baukosten einen baden-württembergischen Kostenrichtwert zugrunde gelegt, obwohl der Einrichtungsträger niedrigere tatsächliche Kosten angegeben hatte. Das war fehlerhaft. Auch ein günstiger Richtwert entbindet nicht von der Prüfung der tatsächlichen Kosten.

Umgekehrt dürfen plausible tatsächliche Kosten nicht allein deshalb gekürzt werden, weil sie einen pauschalen Richtwert überschreiten. Richtwerte liefern Orientierung oder ein Indiz. Sie ersetzen aber nicht die gesetzlich verlangte Prüfung der wirklichen Aufwendungen. Das gilt auch für landesrechtliche Pauschalen, die aus dem Förderrecht stammen.

Entscheidend ist die wirtschaftliche Angemessenheit

Sind die Kosten plausibel, folgt die zweite Stufe: die Prüfung der wirtschaftlichen Angemessenheit. § 75 Abs. 2 Satz 10 SGB XII gibt hierfür einen externen Vergleich vor. Wirtschaftlich angemessen ist die verlangte Vergütung ohne weitere Einzelfallprüfung, wenn sie im Vergleich mit den Vergütungen vergleichbarer Leistungserbringer im unteren Drittel liegt.

Verglichen werden im externen Vergleich nicht isolierte Einzelpositionen, sondern die gesamten Investitionskosten. Das untere Drittel ist keine Obergrenze. Liegt der Investitionskostensatz darüber – was in strittigen Konstellationen regelmäßig der Fall ist –, beginnt die dritte Stufe. Die Kosten bleiben an-

DER RAT FÜR DIE PRAXIS

- Stellen Sie die tatsächlichen Investitionskosten vollständig und schlüssig dar. Verträge, Abrechnungen, Baupläne sowie Flächen- und Kostenzuordnungen müssen zusammenpassen.
- Akzeptieren Sie Richtwerte nur als Orientierung. Verlangen Sie, dass plausible tatsächliche Bau-, Inventar-, Finanzierungs-, Miet- und Erbbaukosten berücksichtigt werden.
- Fordern Sie die Offenlegung von Einzugsbereich, Vergleichsgruppe und Vergleichsdaten. Der Landkreis ist nicht automatisch der maßgebliche Markt; objektbezogen geförderte Einrichtungen gehören regelmäßig nicht in den Vergleich.
- Lassen Sie einen Investitionskostensatz oberhalb des unteren Drittels nicht pauschal kürzen. Begründen Sie den höheren Aufwand mit investitionsbezogenen und marktgerechten Umständen.
- Prüfen Sie Miet-, Pacht- und Erbbaurechtsverträge auf Fremdvergleichsfähigkeit. Auch bei verbundenen Unternehmen ist die am Markt tatsächlich verhandelbare Kondition maßgeblich.
- Planen Sie die Anrufung der Schiedsstelle frühzeitig. Ein vorzeitig gestellter Antrag wird zwar nach Ablauf der Dreimonatsfrist zulässig; Beginn und Rückwirkung sollten dennoch rechtssicher beantragt werden.

gemessen, wenn der höhere Aufwand nachvollziehbar ist und einer wirtschaftlichen Betriebsführung entspricht (§ 75 Abs. 2 Satz 11 SGB XII). Ein Wert oberhalb des unteren Drittels darf deshalb nicht automatisch gekürzt werden. Dann prüfen die Beteiligten, weshalb die Einrichtung höhere Kosten trägt und ob diese am Markt vermeidbar waren.

Einzugsbereich ist nicht automatisch der Landkreis

Für den externen Vergleich muss die Schiedsstelle zunächst den Einzugsbereich bestimmen. Das BSG lehnt sowohl eine automatische Beschränkung auf den Landkreis als auch eine schematische Ausweitung ab. Entscheidend ist, welche stationären Angebote für einen



Altenheim MANAGEMENT KONGRESS

Mehr zum Thema
auf dem Alten-
heim Management
Kongress am
1. + 2. Oktober
in Köln!
Infos zum
Programm:
[https://vinc.li/
AMK2026](https://vinc.li/AMK2026)



Pflegebedürftigen aus dem örtlichen Zuständigkeitsbereich regelmäßig erreichbar und zumutbar sind. Die Nähe zu Familie und Freundeskreis bleibt relevant. Kreisgrenzen bilden den Markt nicht zwingend ab; Ballungsräume, kreisfreie Städte und grenznahe Strukturen können eine andere Abgrenzung erfordern. Die Schiedsstelle muss ihre Auswahl nachvollziehbar begründen.

Auch die Vergleichsgruppe darf nicht künstlich klein bleiben. Für die erste Wirtschaftlichkeitsprüfung verlangt das BSG eine möglichst große Gruppe gleichartiger Einrichtungen. Reicht die Zahl der Einrichtungen mit demselben Modell nicht aus, erweitert die Schiedsstelle die Gruppe. Objektbezogen geförderte Einrichtungen bleiben regelmäßig außen vor, weil sie ihre Pflegeinfrastruktur nicht in gleicher Weise refinanzieren müssen.

Marktgerecht statt billig

Erst wenn die Investitionskosten oberhalb des unteren Drittels liegen, prüfen die Beteiligten den höheren Aufwand einrichtungsbezogen. In diesem Schritt gewinnen die Unterschiede zwischen Eigentums-, Miet- und Erbbaurechtsmodell wieder Bedeutung. Miete oder Erbbauzins bewerten sie dann anhand marktgerechter Konditionen des jeweiligen Modells.

Für Erbbauzinsen formuliert das BSG klar: Sie sind im Grundsatz wirtschaftlich, wenn sie einem Marktvergleich standhalten. Es ist unerheblich, ob das Erbbaurechtsmodell teurer ist als ein Grundstückserwerb. Der Einrichtungsträger ist weder wegen langjähriger Zusammenarbeit noch zur Schonung kommunaler Haushalte verpflichtet, die für den Kostenträger billigste Vertragsgestaltung zu wählen. Das Sozialrecht gibt keinem Finanzierungsmodell einen generellen Vorrang.

Für das praktisch noch bedeutendere Streitthema der Mieten gilt dieselbe Grundlogik: Entscheidend ist nicht, ob ein fiktives Eigentümermodell zu niedrigeren Kosten geführt hätte, sondern ob die tatsächlich vereinbarte Miete am Markt verhandelbar und marktgerecht ist. Bereits 2021 hatte das BSG klargestellt, dass tatsächliche Mietkosten nicht durch eine fiktive Eigentumsberechnung ersetzt werden dürfen. Das neue Urteil setzt diese Linie fort. Auch eine gesellschaftsrechtliche oder personelle Verbindung zwischen Vermieter und Betreiber rechtfertigt keine automatische Kürzung. Sie kann eine genauere Fremdvergleichsprüfung auslösen;

entscheidend bleibt der Marktvergleich mit unabhängigen Dritten.

Investitionsbezogen begründen

Bei Pflegesätzen entscheiden häufig Besonderheiten des Versorgungsauftrags und der Personalstruktur. Bei Investitionskosten laufen solche Begründungen meist ins Leere.

**Betreiber müssen
nicht das billigste
Finanzierungsmodell
wählen. Entscheidend ist, ob
Miete oder Erbbauzins am
Markt bestehen.**

Gebäude-, Grundstücks- und Finanzierungskosten hängen typischerweise nicht vom Leistungsangebot oder Personalaufwand ab. Einen Investitionskostensatz über dem unteren Drittel begründen Betreiber deshalb mit investitionsbezogenen Umständen: regionale Baupreise, Grundstückssituation, notwendige bauliche Anforderungen, marktgerechte Miet- oder Erbbaukonditionen oder eine wirtschaftlich nicht vermeidbare Finanzierung. Allgemeine Hinweise auf Qualität oder besondere Bewohnergruppen reichen nicht. Der höhere Aufwand muss mit der jeweiligen Investitionskostenposition verknüpft sein.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE



Das Bundessozialgericht (Urteil vom 22. Januar 2026, Az.: B 8 SO 15/24 R) rückt die tatsächlichen Investitionskosten in den Mittelpunkt der Verhandlungen.

Richtwerte liefern nur Orientierung – sie ersetzen die Prüfung der realen Kosten nicht.

Der externe Vergleich umfasst die gesamten Investitionskosten; das untere Drittel ist keine Obergrenze.

Miet- und Erbbaukonditionen sind marktgerecht zu bewerten, nicht an einem fiktiven Eigentümermodell.

Die Dreimonatsfrist vor Schiedsstellenanrufung ist eine bloße Wartefrist.

Dreimonatsfrist ist nur eine Wartefrist

Das BSG klärt außerdem eine wichtige Verfahrensfrage: Die dreimonatige Frist zwischen der Aufforderung zu Verhandlungen und der Anrufung der Schiedsstelle ist eine bloße Wartefrist. Ein zu früh gestellter Schieds-antrag wird mit Ablauf der drei Monate zulässig. Ob während dieser Zeit tatsächlich intensiv verhandelt wurde, ist unerheblich. Offen bleibt, ab welchem Zeitpunkt eine rückwirkende Festsetzung möglich ist und ob der Antrag während der Wartezeit unverändert bleiben muss. Betreiber sollten die Frist daher weiterhin sorgfältig planen.

Was sich für Verhandlungen ändert

Das Urteil stärkt Pflegeheimbetreiber, weil es die tatsächlichen wirtschaftlichen Bedingungen in den Mittelpunkt rückt. Sozialhilfeträger und Schiedsstellen können sich nicht

mehr auf Richtwerte, pauschale Eigentümermodelle oder abstrakte Sparvorgaben zurückziehen. Sie müssen die tatsächlichen Kosten prüfen, einen sachgerechten externen Vergleich bilden und bei Überschreitung des unteren Drittels die konkrete Wirtschaftlichkeit vertieft untersuchen.

Die Entscheidung ist kein Freibrief. Offenkundige Fehler, nicht betriebsnotwendige Aufwendungen oder nicht marktgerechte Konditionen bleiben angreifbar. Wer von den neuen Grundsätzen profitieren will, muss Mietverträge, Bau- und Finanzierungsunterlagen sowie die Verteilung gemischt genutzter Flächen so aufbereiten, dass die Kalkulation ohne weitreichende Ermittlungen verständlich wird. Außerdem sollten Betreiber frühzeitig klären, welche Vergleichseinrichtungen, welcher Einzugsbereich und welche Datenbasis herangezogen werden. ■



Foto: Iffland & Wischnewski

Sascha Iffland,
Rechtsanwalt,
Iffland Wischnewski,
Fachkanzlei für
Sozialrecht in
Darmstadt

Kontakt:
www.iw-recht.de

Der Treffpunkt für Führungskräfte und Geschäftsführungen in der stationären Pflege

01. + 02. Oktober 2026
Marriott Hotel Köln



Die Themenhighlights:

Reform der Pflegeversicherung und Zukunft der Altenpflege • Arbeitsorganisation, KubA, PeBeM und Personalmix • Fehlzeitenmanagement • Krisen- und Sanierungsmanagement • KI und Demenz • Digitale Tools und Cybersicherheit



**JETZT
ANMELDEN!**

Frühbucherpreis
bis zum 22. Juli 2026

www.ah-managementkongress.de

Altenheim
MANAGEMENT
KONGRESS

Know-how. Netzwerk. Inspiration!

