

## Bundessozialgericht Urteil zu Investitionskosten

Ein aktuelles Urteil des Bundessozialgerichts zur Festsetzung von Investitionskosten in Pflegeeinrichtungen hat weitreichende Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Pflegeeinrichtungen. Das Gericht befand, dass diese zwar wirtschaftlich sein müssen, die in der Prüfung angesetzten Höchstbeträge des Landesförderrechts jedoch in diesem Fall nicht bindend sind.

Pflegeeinrichtungen, die, wie in der Praxis häufig, Gebäude und Grundstück für den Pflegeheimbetrieb von einer anderen Gesellschaft gepachtet haben, müssen bezüglich der Höhe der Investitionskosten, insbesondere der Mieten und Pacht, auf Wirtschaftlichkeit achten. Das Bundessozialgericht bewertete einen zugrundeliegenden Schiedsspruch jedoch als ungültig, da er sich an den Höchstbeträgen des Förderrechts des Landes orientierte. Diese seien jedoch nicht bindend für die Frage, welche Kosten umlagefähig sind. Im konkreten Fall hatte eine Gesellschaft, die ein Pflegeheim betrieb, das Grundstück und das Gebäude von einer weiteren Gesellschaft gemietet. Zwischen beiden Gesellschaften bestand eine enge personelle Verflechtung. Die Schiedsstelle hatte daraufhin die von ihr als nicht wirtschaftlich angesehenen Pacht- und Leasingkosten am Maßstab der Wirtschaftlichkeit überprüft. „Grundsätzlich hat die Schiedsstelle immer das Recht, diese Kosten hinsichtlich marktgerechter Bedingungen zu prüfen“, erklärt **Oliver Warneboldt**, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater der **Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungskanzlei LW.P Lüders Warneboldt** aus Hannover.

Diesen Schiedsspruch hob das Bundessozialgericht auf, da die Schiedsstelle die Deckelung der Investitionskosten aus nicht mehr geltendem Förderrecht des Landes abgeleitet hatte. Dies sei nicht zulässig. Die Schiedsstelle könnte aber bei der Herleitung des Maßstabs der Wirtschaftlichkeit andere Aspekte berücksichtigen, beispielsweise einen Vergleich mit ähnlichen Leistungsanbietern. „Die Verhandlung von Investitionskosten hat einen bedeutenden Einfluss auf die Ertragslage einer Einrichtung. Landen die Verhandlungen vor der Schiedsstelle, muss diese selbstverständlich nach geltendem Recht vorgehen und marktgerechte Investitionskosten feststellen“, betont Warneboldt. Gegenwärtig ist zu beobachten, dass zwar Finanzierungen von Immobilien „günstiger“ geworden sind, während jedoch die Baukosten deutlich steigen und dadurch die Effekte geringer Zinsen nicht selten überkompensieren. „Bei der Vereinbarung über die Investitionskosten kommt es immer darauf an, einen Interessenausgleich zwi-

schen Sozialhilfeträger (Schutz vor ungerechtfertigt hohen Investitionskosten) und Einrichtung (Erhaltung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit) zu schaffen“, erklärt Warneboldt. „Pflegeeinrichtungen, die in nächster Zeit Investitionskosten verhandeln, sollten also darauf achten, dass die Verhandlungen nach geltender Rechtslage geführt werden“, rät er.

[CI/lon](#)



Foto: LW.P

**Oliver Warneboldt, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater bei LW.P Lüders Warneboldt**



**WERTINVESTITION**  
HOLDING GMBH

**WIR KAUFEN SENIOREN- UND PFLEGEIMMOBILIEN.**

**Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Wir Sind Ihr professioneller und fairer Partner für den Ankauf Ihrer Immobilie!**



Bereits seit über 25 Jahren ist die **WERTINVESTITION** erfolgreich am Immobilienmarkt tätig. Wir sind bundesweit auf der Suche nach Senioren- und Pflegeeinrichtungen zum Ankauf. Wir sind sowohl interessiert an der Immobilie, als auch an der Übernahme des Betriebes. Auch der Ankauf von Objekten, die aktuell nicht die gesetzlichen Vorgaben erfüllen, oder in denen ein Investitionsstau besteht, ist für uns von Interesse.

**Wir suchen bundesweit**

- vollstationäre Pflegeeinrichtungen, Betreute Wohnformen und Tagespflegeeinrichtungen im Bestand
- Grundstücke, Projektierungen, oder Neubauprojekte nach gesetzlichen Vorgaben
- auch mit Anteilen an anderweitigen Gewerbeeinheiten oder Wohnformen
- keine spezifischen Anforderungen für den Zeitpunkt der Gebäudefertigung und zum technischen Zustand

**Informationen zu unserem Ankaufsprofil erhalten Sie jederzeit auf Anfrage.**

WERTINVESTITION® · Käthe-Paulus-Straße 2a · 31157 Sarstedt · 05066 - 60 57 60 · [www.wi-holding.de](http://www.wi-holding.de)