
Die Kosten für den Erwerb und die Erschließung von Grundstücken können im Eigentumsmodell¹⁴ grundsätzlich nicht auf die Bewohner umgelegt werden. Dies wird dadurch gerechtfertigt, dass Grundstückswerte nicht durch die Nutzung der Immobilie durch die Bewohner an Wert verlieren und auch nach einer Betriebsaufgabe oder Betriebsverlagerung noch im Vermögen des Betreibers verbleiben und der Verwertung durch diesen zugänglich sind. Hierdurch bleibt jedoch die Refinanzierbarkeit von Pflegeheimen in zentralen oder quartiersnahen Lagen erschwert, weil gerade dort die hohen Grundstückspreise einen besonders großen Anteil an den Gesamtinvestitionskosten ausmachen.

Etwaige Erbbauzinsen wurden von § 82 Abs. 3 SGB XI bis zum 27.12.2012 nicht umfasst. Die Erbbauzinsen waren allerdings auch zuvor schon umlagefähig, da § 82 Abs. 3 SGB XI verfassungskonform ausgelegt werden musste. Könnten die Erbbauzinsen nicht gesondert berechnet werden, dann wäre dies ein Verstoß gegen Art. 12 Abs. 1 GG (BSG, Urteil vom 08.09.2011 - B 3 P 6/10 R), da sonst dem Berufsinhaber aufgrund staatlicher Vergütungsvorschriften unangemessen niedrige Einkünfte zugemutet würden. Demnach waren auch die Erbbauzinsen im Lichte einer verfassungskonformen Auslegung umlagefähig. In der Fassung des § 82 SGB XI mit Gültigkeit ab dem 28.12.2012 werden Erbbauzinsen von § 82 Abs. 3 S. 1 SGB XI umfasst und können demnach unter den Voraussetzungen des § 82 Abs. 3 SGB XI gesondert berechnet werden.

Erforderliche Modernisierungsaufwendungen durch neue gesetzliche Anforderungen bei Bestandsbauten können jedoch, nach Abstimmung mit dem zuständigen Sozialhilfeträger, auf den Pflegebedürftigen umgelegt werden. Die Refinanzierung von Modernisierungsmaßnahmen wird allerdings in den Bundesländern nicht einheitlich gehandhabt.

Zudem sind in manchen Bundesländern die vertraglich vereinbarten Miet-/Pachtindexierungen von der Refinanzierung gänzlich ausgeschlossen (CBRE GmbH und CURACON GmbH, 2018; CAR€ Invest | Immobilien, 2018). Bei Pflegeimmobilien werden meist gewerbliche Miet- oder Pachtverträge über einen Zeitraum von 20 bis zu 25 Jahren, oftmals mit Verlängerungsoptionen von fünf weiteren Jahren, geschlossen. Um die Inflation über einen solch langen Zeitraum zu berücksichtigen, werden häufig Wertsicherungsklauseln vereinbart. Als Bezugsgrundlage wird hierfür oft der Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes herangezogen. In der Wertsicherungsklausel werden die Zeitreihe, der Zeitpunkt und die Höhe der ersten Anpassung sowie die Umstände für weitere Erhöhungen geregelt. Da die Miet-/Pachtzahlung des Betreibers über die Investitionskostenumlage auf den Bewohner gedeckt werden sollte, können Liquiditätsprobleme auf-

¹⁴ Beim Eigentumsmodell wird ein Gebäude auf eigene Rechnung geplant und errichtet sowie anschließend betrieben, wohingegen beim Investorenmodell ein privates Unternehmen (Investor) ein Gebäude auf dessen eigene Rechnung plant und errichtet sowie anschließend vermietet/verpachtet.