

Gesetzentwurf mit politischer Tragweite für die Versorgung

Der seit Anfang des Monats vorliegende Referentenentwurf zum Pflegeneuordnungsgesetz (PNOG) ist seiner Systematik nach zunächst ein Konsolidierungsgesetz. Anlass ist eine Finanzlage, die das Bundesministerium für Gesundheit selbst als angespannt beschreibt: Ohne Reform erwartet das Ministerium für 2027 ein Defizit von rund 7,5 Milliarden Euro, für 2028 sogar von mehr als 15 Milliarden Euro. Bei inzwischen mehr als sechs Millionen Pflegebedürftigen ist der politische Handlungsdruck unbestritten.

Für Betreiber, Projektentwickler, Finanziers und Investoren ist jedoch weniger die fiskalische Mechanik des Entwurfs entscheidend als die Fra-

ge, welche versorgungs- und damit objektökonomischen Weichen er stellt. Denn Pflegepolitik ist längst auch zur Standort-, Betreiber- und Immobilienpolitik geworden. Wo sich Leistungsansprüche, Refinanzierungsbedingungen und Versorgungslogiken verändern, verändert sich zugleich die Tragfähigkeit von Pflege- und Sozialimmobilien.

Ein nüchterner Blick auf das Maßnahmenpaket

Auf der Leistungsseite sieht der Entwurf eine Reihe von Einschnitten vor, die in ihrer Summe vor allem die niedrigschwellige Versorgungsebene betreffen. Im Pflegegrad 1 soll der bisherige Entlastungsbetrag von 131

Ohne Reform erwartet das Gesundheitsministerium 2027 ein Defizit von 7,5 Mrd. und für 2028 von 15 Mrd. Euro.

7,5 Mrd.

15 Mrd.

Euro entfallen und durch ein enger zweckgebundenes Sozialraumbudget von 175 Euro ersetzt werden. In den Pflegegraden 2 und 3 soll in den ersten Monaten nur das halbe Entlastungsbudget zur Verfügung stehen. Die Zuschüsse zu den Heimkosten sollen zeitlich gestreckt werden. Hinzu kommt eine Anpassung der Begutachtung, deren erklärtes Ziel es ist, den Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen zu verlangsamen.

Für die Anbieterseite ist ein weiterer Punkt besonders relevant: Die Tariftreuerregelung soll befristet ausgesetzt und Lohnsteigerungen auf die gesamtgesellschaftliche Lohnentwicklung begrenzt werden.

Auf der Einnahmeseite stehen höhere Beiträge für Gutverdiener, Kinderlose und geringfügig Beschäftigte sowie ab 2028 das Ende der beitragsfreien Mitversicherung von Ehepartnern.

Der Befund liegt unterhalb der Spardebatte

Der Entwurf verfolgt jedoch nicht nur ein fiskalisches, sondern auch ein steuerungspolitisches Ziel. Er betont den Vorrang der häuslichen Pflege, stärkt Prävention und Rehabilitation, hebt die Eigenverantwortung der Versicherten hervor und zielt darauf, Pflegebedürftigkeit zu vermeiden oder zumindest zu verzögern. Ab 2028 soll eine präventionsorientierte Pflegebegleitung die bisherige Beratung ablösen. Auch für digitale Technik soll zusätzlicher Spielraum geschaffen werden.

Diese Zielrichtung ist versorgungspolitisch nachvollziehbar. Die Schwierigkeit liegt weniger im Ziel als in der



Das Haus von Humanika in Hamm bietet 65 Einheiten des betreuten Wohnens, vier Wohngemeinschaften mit insgesamt 48 Plätzen, eine Tagespflege sowie ein hauseigenes und öffentlich zugängliches Restaurant mit Café.

gewählten Methodik. Eine präventivpolitisch begründete Steuerung, deren primäres Instrument die Kürzung niedrigschwelliger Leistungen ist, setzt voraus, dass auffangende Strukturen bereits vorhanden sind. Wo dies nicht der Fall ist, entsteht aus der Kürzung keine Prävention, sondern eine Versorgungslücke. Sie trifft zuerst Menschen mit leichten Pflegegraden, alleinlebende ältere Menschen und Angehörige, die bislang durch frühe, entlastende Leistungen stabilisiert wurden.

Folgen für Versorgung und Objektökonomie

Aus der Verzahnung von Immobilie und Dienstleistung ergeben sich drei Konsequenzen, die für die Bewertung von Investitionen in Sozialimmobilien erheblich sind.

Erstens verschiebt der Entwurf Verantwortung zurück in die Familien, die Kommunen und die individuelle Eigenverantwortung. Sie könnten stärker belastet werden, ohne dass überall tragfähige Ersatzstrukturen vorhanden sind.

Die Verantwortung wird zurück in die Kommunen verschoben.

Zweitens erhöht die Aussetzung der Tariftreue bei zugleich anhaltend steigenden Personalkosten das Betreiberisiko. Da die Refinanzierung einer Sozialimmobilie an die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betriebs gebunden ist, wirkt dieses Risiko unmittelbar auf die Werthaltigkeit des Objekts. Die Frage, wer welche Leistung zu welchem Preis und mit welcher Marge erbringen kann, ist deshalb keine rein betriebliche Frage. Sie ist objektökonomisch zentral.

Drittens gewinnen Anpassungsfähigkeit und Drittverwendungsfähigkeit weiter an Bedeutung. Sozialimmobilien sind in ihrer Werthaltigkeit in hohem Maß an ihre konkrete Nutzung gebunden. Je stärker die Steuerung in Richtung ambulanter, präventiver und quartiersnaher Versorgung weist, desto weniger trägt die klassische Großeinrichtung allein durch ihre Nutzungsspezifika. Umso stärker entscheidet die konzeptionelle Flexibilität über den langfristigen Wert.

Eine Nachfragegeneration mit verändertem Anspruch

Parallel zur fiskalischen Debatte verändert sich die Nachfrage in der Substanz. Die geburtenstarken Jahrgänge erreichen zunehmend ein Alter, in dem Unterstützungsbedarf wahrscheinlicher wird. Diese Generation tritt mit anderen Erwartungen an Pflege und Betreuung heran. Sie sucht nicht primär institutionelle Versorgung, sondern Wahlmöglichkeiten: nach Bedarf, finanziellen Möglichkeiten und persönlichem Lebensentwurf.

Unterstützung wird früher nachgefragt, nicht erst mit Eintritt schwerer Pflegebedürftigkeit. Dass gegenwärtig auffällig viele leichtere Fälle Leistungen beantragen, wird in der Spardebatte häufig als Kostenproblem gelesen. Ebenso plausibel ist jedoch eine andere Interpretation: Es handelt sich um einen Frühindikator für einen veränderten Versorgungswunsch. Gefragt sind Angebote, die Selbstständigkeit erhalten, soziale Einbindung ermöglichen und Unterstützung flexibel dosieren.

Konvergenz und konzeptionelle Konsequenz

Bemerkenswert ist, dass Reformrichtung und Nachfrageentwicklung im Grundsatz in dieselbe Richtung weisen: Prävention, Selbstbestimmung, Vorrang ambulanter vor stationärer Versorgung und stärkere Verankerung im Quartier. Die verbleibende Lücke ist daher nicht nur fiskalischer, sondern vor allem konzeptioneller Natur. Sie schließt sich an der Schnittstelle von Immobilie,



„Entscheidend dabei ist die konsequente Verzahnung von Planung, Bau, Technologie und Betrieb.“

Svetoslav Markov, Humanika Gruppe



GASTAUTOR
dieses Beitrags ist
Svetoslav Markov,
Geschäftsführer der
Humanika Unternehmensgruppe in Düsseldorf.

Technologie und Dienstleistung: in passgenauen, präventiv ausgerichteten und quartiersnahen Wohn- und Versorgungsformen, die Selbstständigkeit möglichst lange erhalten.

Entscheidend ist dabei die konsequente Verzahnung von Planung, Bau, Technologie und Betrieb. Diesen Ansatz verfolgen wir in unserer Gruppe arbeitsteilig: Cobau verantwortet Entwicklung und Errichtung der baulichen Struktur, Divital übernimmt die technische und digitale Infrastruktur des Gebäudes. Humanika trägt die Verantwortung für Betrieb, Betreuung, Versorgung und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Leistungen im Quartier.

Wer an der Schnittstelle von Immobilie, Technologie und Dienstleistung passgenau plant, baut, digitalisiert und betreibt, der löst zwar nicht alle Finanzfrage der Pflegeversicherung. Er kann jedoch einen erheblichen Teil der Versorgungsfrage beantworten.

Der PNOG-Entwurf wird sich im weiteren Verfahren voraussichtlich noch verändern. Ob die präventiven, individuellen und quartiersnahen Angebote entstehen, die eine größere und anspruchsvollere Generation erwartet, entscheidet sich nicht allein in Berlin. Es entscheidet sich auch in der konzeptionellen Arbeit der Marktteilnehmer. J