
4. HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN AUF LANDES- UND BUNDESEBENE

Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt gilt im europäischen Vergleich als stark zersplittert, da im Rahmen der landesrechtlichen Ausgestaltung sehr unterschiedliche Förder- und Refinanzierungsstrukturen geschaffen wurden. Gestiegene bauliche Anforderungen⁵⁹ sowie unterschiedliche Regelungen zur Refinanzierung erfordern einen hohen Zeitaufwand in der Planungsphase, da die Betreiberkonzepte entsprechend an die spezifische Regulierung in einem Bundesland angepasst werden müssen. Das Wachstum großer Betreiber wird durch die hiesige Vielfalt an Länderregeln gebremst (Rumetsch, 2017). Eingeschränkt bleibt letztlich auch die Vergleichbarkeit der Regelungen und Angebote für Betreiber, Investoren als auch Bewohner (Ströder et al., 2018).

4.1. AUFHEBUNG DES HARMONISIERTEN HEIMGESETZES AUF BUNDESEBENE

Bereits 1998 setzten sich die Regierungschefs der Länder für eine Anpassung der bundesstaatlichen Aufgaben ein und übertrugen in diesem Rahmen 1999 Bayern und Bremen die Erarbeitung von Reformvorschlägen. Auf der Basis dieser Reforminteressen haben der Bundestag und Bundesrat im Jahr 2003 die Einsetzung einer gemeinsamen Kommission zur Modernisierung der bundesstaatlichen Ordnung, bekannt als die „Föderalismuskommission“, beschlossen. Die abschließende Sitzung im Jahr 2004 scheiterte jedoch, da kein Reformkonzept ausgearbeitet werden konnte, das vom Bund und den Ländern einvernehmlich getragen werden konnte (Maunz und Düring, 2018). Unter der „großen Koalition“ auf Bundesebene wurde im darauffolgenden Jahr ein Kompromiss geschlossen, sodass die Föderalismusreform I durchgeführt werden konnte (Gröpl, 2017). Hierbei wird die Gesetzgebungskompetenz des Bundes auf die Länder übertragen. Nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 7 GG besteht nunmehr auch die Möglichkeit des Erlasses eines länderspezifischen Heimgesetzes. Diese Gesetzgebungskompetenz stand dem Bund bis zum 30.08.2006 zu, ab dem 01.09.2006 ging diese mögliche Gesetzgebungskompetenz auf die Länder über (Schaal, 2008). Von dieser Möglichkeit machten alle Länder Gebrauch, sodass ein Flickenteppich an Anforderungen an Pflegeheime entstanden ist. Eine Übersicht zu einzelnen Ausführungsbestimmungen der Länder ist Anhang 4 zu entnehmen.

⁵⁹ Siehe Anhang 4 zur Übersicht der Ausführungsbestimmungen der Bundesländer.