

---

## 5. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Die demografischen Entwicklungen in Deutschland sind seit Jahrzehnten angelegt und mit Blick auf die Alterung der Gesellschaft unumkehrbar: Die Lebenserwartung in Deutschland nimmt zu, und dies könnte unter plausiblen Annahmen selbst dann zu einem deutlichen Nachfrageanstieg nach Pflegeheimplätzen führen, wenn eine Stärkung ambulanter Pflege angestrebt wird und die Menschen spürbar gesünder altern als in der Vergangenheit. Bis zum Jahr 2030 wird der Bedarf zusätzlicher Pflegeheimkapazitäten deutschlandweit auf 157.000 bis zu 293.000 beziffert.

Die Gegenüberstellung des regionalen Bedarfs und der regionalen Bautätigkeit mit den drei idealtypischen Pflegeheiminvestitionsbeispielen hat illustriert, dass das aktuelle regulatorische Umfeld zu einer erheblichen Asymmetrie zwischen der möglichen Rendite eines Pflegeheimprojekts in (sehr) zentraler Lage und eines Pflegeheims in peripherer Lage beiträgt. Unter realistischen Annahmen sind die für eine Investition notwendigen Renditen in (sehr) zentralen Lagen schwerer zu erzielen als in der Peripherie. Weil aber die absolute Nachfrage nach Pflegeheimplätzen angesichts der innerdeutschen Wandlungsmuster eher in den Ballungsräumen zunehmen wird, und weil es letztlich auch im Sinne der zukünftigen Heimbewohner ist, wenn ihr Pflegeheimplatz möglichst nahe an ihrem bisher gewohnten Lebensumfeld liegt, birgt dies die doppelte Asymmetrie, dass zum einen dort, wo besonders viele zusätzliche Heime entstehen müssten, die kaufmännische Ratio eher zur Vorsicht mahnt und zum anderen dort, wo die Kalkulation auf scheinbar annehmbare Zielrenditen weist, mit einer stetigen Erosion der Nutzergruppe zu rechnen ist. Regional begrenztes Überangebot kann dann mit regional begrenzter Übernachtung koexistieren. Die implizite Lösung dieser Asymmetrie würde darauf zielen, dass Pflegefälle tendenziell stärker in der Peripherie versorgt würden. Dies würde eine erhebliche regionale Verteilung von Pflegefällen bedeuten. Um solche Zersiedelungswirkungen in der Pflegeheimversorgung zu reduzieren, gilt es die inhärent asymmetrisch wirkenden Anreizstrukturen durch geeignete Flexibilisierung und ggf. Harmonisierung der Pflegeheimgesetze oder einer entsprechenden Berücksichtigung der Grundstückspreise zu mindern.

Zudem birgt das aktuelle regulatorische Umfeld für den Pflegeheimbau Herausforderungen: Die Vielfalt der föderalen Pflegeheimgesetzeslandschaft führt dazu, dass Größenvorteile nicht ausgeschöpft werden können. Die gestiegenen baulichen Anforderungen führen zu höheren Baukosten und die aktuellen Refinanzierungsbedingungen können potentielle Investments unattraktiv gestalten. Eine stärkere Harmonisierung der föderalen Mindeststandards könnte Transaktionskosten reduzieren und den Wettbewerb zwischen Anbietern erhöhen. Gerade mit einem geforderten Renditedeckel für die privaten Träger von Pflegeheimenrichtungen würde das künftige Angebot an Pflegeplätzen dann verknappen, wenn dieser additiv zu den bestehenden Regelungen träte. Würde er als