Entsäulung, neue Wohnformen und Weiterentwicklung des Vertrags- und Leistungsrechts
- Stolpersteine, Chancen und Risiken -

Dr. Lutz H. Michel FRICS
Rechtsanwalt

Referat auf dem Pflegekongress 2025
des
Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes
Berlin - 18.11.2025

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

1. **Vorab: Zur Person und zur Perspektive**

Dr. Lutz H. Michel FRICS - Rechtsanwalt und Chartered Surveyor:

Berater im Bereich Seniorenimmobilien, insbes. der sog. „alternativen Wohnformen“, Mitherausgeber des „Handbuch Betreutes Wohnen“ (C.H. Beck) und des Praxishandbuchs „Ambulant Betreute Wohngemeinschaften“ sowie des Praxisleitfadens Betreutes Wohnen (beide VINCENTZ Network), Autor u.a. in: FWW, CARE Konkret, Häusliche Pflege und ALTENHEIM, CARE Invest, Referent auf der: Altenheim EXPO, KAI und anderer VINCENTZ - Konferenzen etc.pp.

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

2. Ausgangslage - warum steht das Thema auf der Tagesordnung? - 1

Wegen der ...

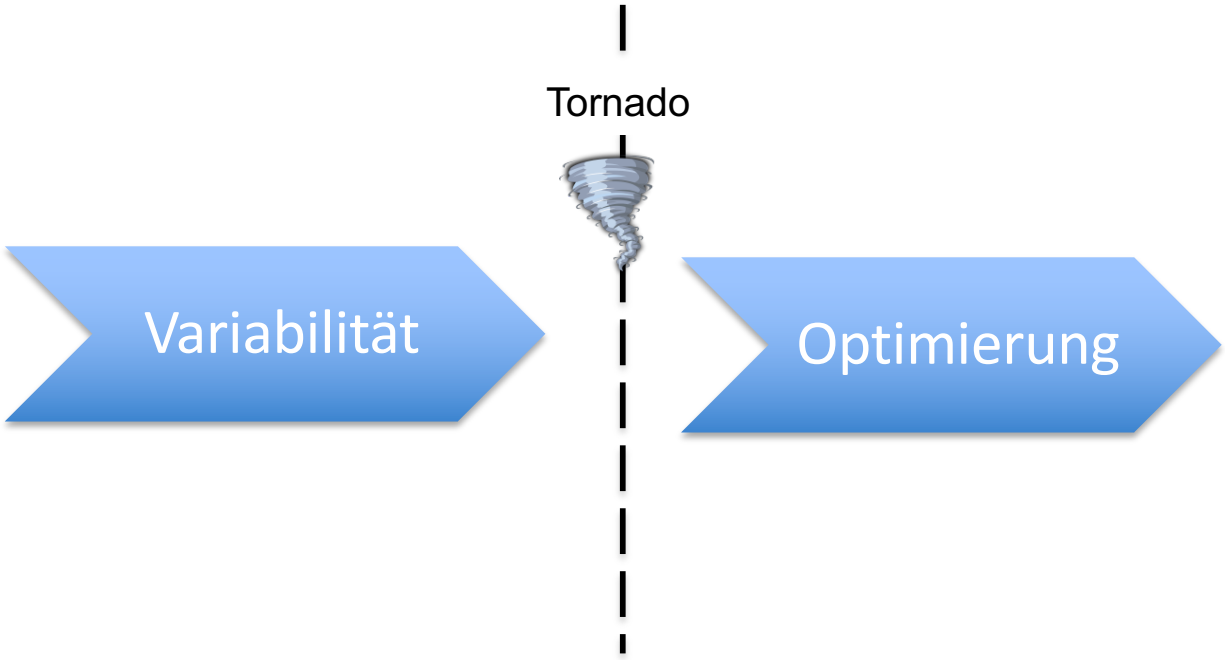
> Schieflagen im Bereich der Pflege und Betreuung

> Schwächen und Probleme des Investitionskostenrechts

> Investitionsblockaden durch die „Stärkung des Sozialhilfeträgers in der Pflege“

> Frage nach der „Systemgerechtigkeit“ der Refinanzierung

2. Warum steht das Thema auf der Tagesordnung? - 2



Wer setzt die Standards - wer bezahlt für etwaige „Ineffizienzen“?

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

2. Warum steht das Thema auf der Tagesordnung? - 3

Faktische Disparität der Risiken ...

> Immobilie: Leerstand, Gebäudeerhaltung - double, triple, „quadruple“ net, Änderungen von heimbau-rechtlichen Rahmenbedingungen im Risikobereich der Träger ...

> Dienstleistungen: alle Betriebsrisiken bei den stationären und ambulanten Dienstleistern ...

> und das alles ohne suffiziente Risikoprämie!

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

3. Was heißt „Entsäulung“?

> Wegfall der Systemgrenzen - warum ein differenziertes Leistungs- und Refinanzierungsrecht, wenn doch die Dienstleistungen im Bereich der Pflege und Betreuung keine Unterschiede mehr aufweisen?

> Primat des „Wohnens“ - alle Orte des Wohnens sind „Häuslichkeiten“

> Wegfall des Investitionskostenrechts, Vereinheitlichung des Leistungs- und Vertragsrechts (SGB V, SGB XI und SGB XII)

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

4. Auswirkungen der „Entsäulung“ - 1

Berührt sind 3 Bereiche

> Dienstleistungsstruktur - Auflösung der „monolithisch“ organisierten Gesamtversorgungsstruktur in vollstationären Einrichtungen

> Struktur der Immobiliennutzung - Trennung von Immobilie und Dienstleistungen - also „Wohnen“ und „Pflege“

> Vertragsstruktur - Orientierung an der „entsäulten“ Struktur des Wohnens und der Dienstleistungen

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

4. Auswirkungen der „Entsäulung“ - 2

Dienstleistungsstruktur

Die Auflösung der „monolithisch“ organisierten Gesamtversorgungsstruktur bedeutet

> „Cafeteriasystem“ für die Nutzer aller Wohnformen

> Mehr Optionen für Fokussierung der Leistungsanbieter auf ihre Kernkompetenzen und Präferenzen

> Effizienz- und Kostenvorteile für alle Akteure

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

4. Auswirkungen der „Entsäulung“ - 3

Immobilienstruktur

Die Trennung von Immobilie und Dienstleistungen - also „Wohnen“ und „Pflege“ bedeutet für die Immobiliennutzung:

> Mehr Variabilität bzgl. Wohnen & Dienstleistungen

> Herstellung von Risikogerechtigkeit

> “Pflegeanstalten“ werden „normale“ private „Häuslichkeiten“

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

4. Auswirkungen der „Entsäulung“ - 4

Vertragsstruktur

Die Entsäulung bedeutet für die Vertragsgestaltung:

> Leistungsspezifische Verträge statt einheitliche „Globalversorgungsverträge“

> Wegfall des überbürokratisierten WBVG - Vertragsrechts

> Weniger „Korsett“ - mehr Gestaltungsfreiheit zum Vorteil aller Akteure

4. Auswirkungen der “Entsäulung“ - 5

Die bekannten Spannungsfelder ändern sich nicht:

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

5. Probleme - Risiken - Chancen - 1

Schutzbedarfe ändern sich nicht

> Die „entsäulte“ Immobilie: Einfallstor für Schutzlosigkeit?

> Die Lösung: Schutzzielorientierung - die Vulnerabilität Zielgruppe (ältere und hilfebedürftige) Menschen verlangt ein „atmendes“ Mietvertragsrecht für vulnerable Zielgruppen mit besonderen Bedarfslagen - in welcher Immobilie auch immer!

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

5. Probleme - Risiken - Chancen - 2

Vielfalt statt Gleichmacherei

> Bis dato: das „Einheitsheim“ von des Sozialhilfeträgers Gnaden

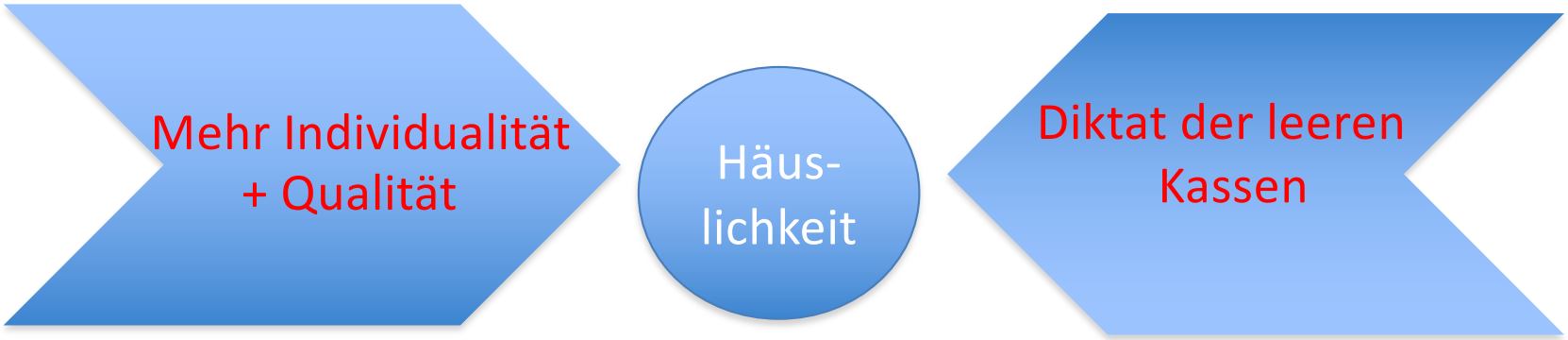
> Ab sofort: bunte Settings nach den Vorgaben individueller Wohn- und Versorgungswünsche der Menschen - Vielfalt der Wohnformen statt „Typisierung“

> Und endlich: unter adäquater Risikoteilung unter allen Akteuren!

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

5. Probleme - Risiken - Chancen - 3

Disruption in Sachen Refinanzierung



... bei allen und überall: Eigenanteile, Kassenleistungen, HzP, Leistungsanbietern, ...

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

5. Probleme - Risiken - Chancen - 4

Alte Probleme - neue Probleme?! - 1

> Alte Probleme:

- „Refinanzierungsdiktat des Sozialhilfeträgers“

- „Bürokratiemonster Investitionskosten“

- Und: wer darf wie viel am „Wohnen des langen Lebens“ verdienen?

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

5. Probleme - Risiken - Chancen - 5

Alte Probleme - neue Probleme?! - 2

> Neue Probleme:

- „Preishoheit“ des Vermieters - grenzenlos?

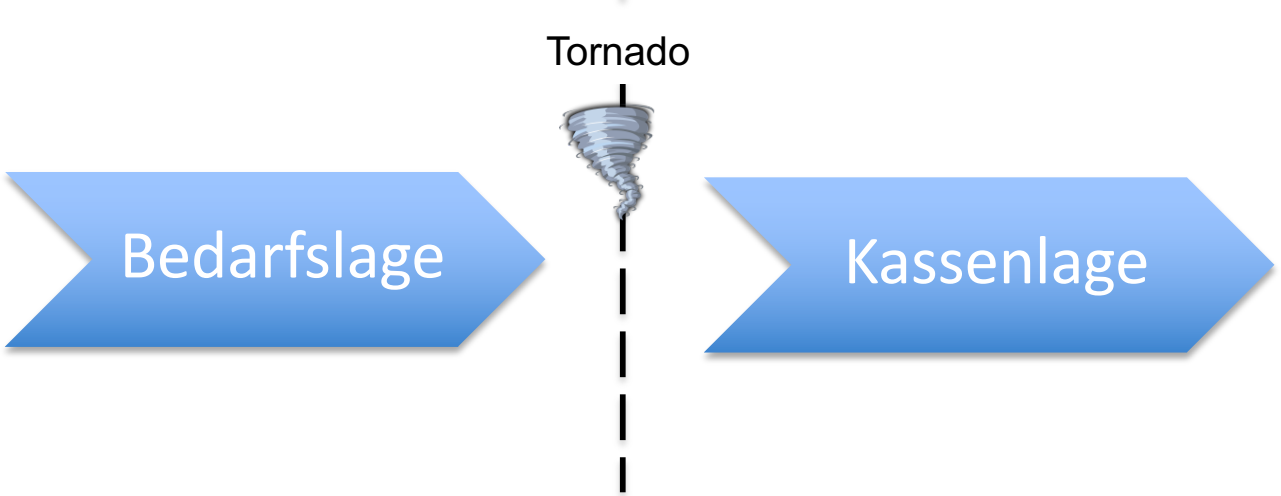
- „KdU“ statt „IK“ - „des Kaisers neue Kleider - Problem“!

- Ist die Marktmiete des Sozialhilfeträgers Last?

- Neue Wettbewerbslagen als Korrektive?

5. Probleme - Risiken - Chancen - 6

Die „alte“ und „neue“ Gretchenfrage



Die „Gretchenfrage“ stellt sich unverändert: wie soll das „gut versorgte lebenslange Wohnen“ bei wirtschaftlichem Unvermögen des Mieters / Nutzers / Bewohners finanziell gewährleistet werden?

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

6. Skizze „entsäulter“ Wohnsettings - 1

Individuelles statt institutionalisiertes Wohnen

> Wegfall der Gestaltungshoheit der „Träger“: „trägerfreies Wohnen“ - ohne „Typenzwang“

> Qualitätssteuerung beim Wohnen nur noch durch das Ordnungsrecht

> „Cafeteria - System“: was wo und wie von wem zu welchem Preis in Anspruch genommen wird, bestimmt der Kunde, wodurch „selbstbestimmte Effizienz“ gewährleistet wird

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

6. Skizze „entsäulter“ Wohnsettings - 2

Bedarfsorientierung statt „Gleichmacherei qua Investkosten und KdU“

> Der Träger der Sozialhilfe wird auf zwei Bereiche in der Subjektförderung zurückgeworfen: die „Ortsüblichkeit der Wohnkosten“ und die „individuellen Bedarfslagen“ der Mieter

> Wegfall des „Mehrkostenvorbehalts“

> Ein immobilientypspezifisches „Vergleichsmietensystem“ schafft die Freiräume für bedarfsdeckende Investitionen

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

7. Stolpersteine - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - 1

> Das Investitionskostenrecht geht in ein „Recht der Kosten des Wohnens“ auf

> Die „Entschlackung der Pflegesätze“ bedingt insofern die völlige Umgestaltung des Rechts der Hilfe zur Pflege

> Das WBVG wird durch ein „besonderes Mietrecht für vulnerable Nutzerzielgruppen“ ersetzt, das unabhängig von der jeweiligen Wohn- und Dienstleistungsstruktur gilt

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

7. Stolpersteine - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - 2

Neue „Versäulung“ qua SGB XI - Pflege“reform“?!

> § 92 c SGB XI Neu: schlimmer geht‘s nimmer!

> Alternative: § 38 a SGB XI Alt aufwerten zu einem Instrument der Refinanzierung der Betreuungskomponenten in Wohnformen für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen

> Nutzen: Vereinfachung, Zielgenauigkeit, Entmachtung der Kostenträger (Pflegekassen wie Sozialhilfeträger)

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

8. Ausblick

Per aspera ad astra ...

> Die „Entsäulung“ hat zwingende Auswirkungen auf die Nutzungs- und Dienstleistungsstrukturen und der Refinanzierung der Versorgung in den vielfältigen „Häuslichkeiten“

> Die Herausforderung ist, Selbstbestimmung und Wahlfreiheit zur Stimulation differenzierter Angebote zu nutzen, ihre Bezahlbarkeit zu gewährleisten und sie bzgl. der Schutzbedarfe auszubalancieren!

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

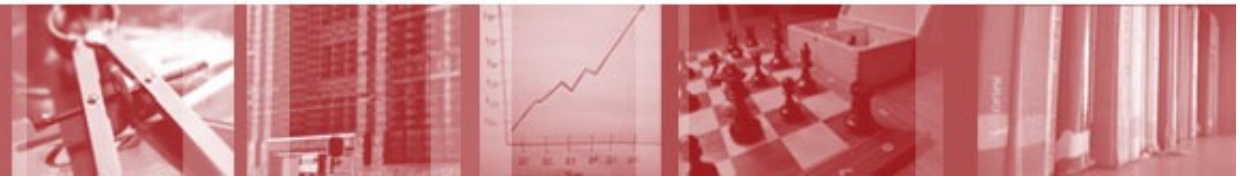
Kontakt: **Dr. Lutz H. Michel FRICS**

Rechtsanwalt und Chartered Surveyor

eMail: **Dr.Michel@RADrMichel.de**

Fon: **+ 49 - 2421 - 88 97 937**

DER PARITÄTISCHE
Gesamtverband

DISCLAIMER

Die Informationen in dieser Präsentation sind nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Sie stellen einen Stand dar, der sich im Zuge der weiteren Entwicklung noch verändern kann. Eine Gewähr für die Richtigkeit wird daher nicht übernommen. Insbesondere können diese Darstellungen eine individuelle (Rechts-)Beratung nicht ersetzen. Bitte kontaktieren Sie im Bedarfsfall den Referenten für die Bearbeitung individueller Problemstellungen!