

Herzlich willkommen

„Pflegebedürftig – und was wird aus meiner Immobilie?“

Agenda

- 1. Begrüßung**
- 2. Christian Borgert (Hohe Mark Immobilien GmbH)**
- 3. Matthias Mört (Fachplanung Pflege)**
- 4. Rechtsanwalt Dirk Langela**
- 5. Austausch, Diskussion und Fragen**

Eröffnung und Begrüßung



Christian Borgert

Geschäftsführer Hohe Mark Immobilien GmbH

Von der Bewertung bis zur Finanzierung

- Beratung, Bewertung und qualifizierte Gutachten
- Vermittlung von Wohn-, Gewerbe- und Anlageimmobilien
- Exposé, Vermarktung und Besichtigungen
- Projektentwicklung – regional und überregional
- Finanzierungsbegleitung im genossenschaftlichen Bankennetzwerk



Leistungsschwerpunkte



Gutachten



Wohnimmobilien



Gewerbe



Kapitalanlagen



**Regional &
überregional**



Finanzierung



**Volksbank in der
Hohen Mark eG**

Gemeinsam mehr erreichen



**Hohe Mark
Immobilien GmbH**

Gemeinsam Heimat finden



**Hohe Mark
Versicherungsmakler GmbH**

Gemeinsam sicher sein



**Hohe Mark
ImmoProjekt GmbH**

Gemeinsam Zukunft bauen



Hohe Mark Energie GmbH

Gemeinsam für die Zukunft



Hausknecht GmbH

Gemeinsam in guten Händen



V BHM-Netzwerk

Versorgung in Nordrhein-Westfalen kostet so viel wie kaum woanders

Eigenanteil für Pflege im Heim steigt auf 3671 Euro

BERLIN/DÜSSELDORF (dpa). Die Pflege im Heim ist in Nordrhein-Westfalen erneut deutlich teurer geworden. Der selbst zu zahlende Anteil für das erste Jahr lag zum 1. Juli in NRW im Durchschnitt bei 3671 Euro pro Monat, wie der Verband der Ersatzkassen berechnet hat. Das ist ein Anstieg um 244 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Teurer ist es im Ländervergleich – wie auch schon im vergangenen Jahr – nur in Bremen und im Saarland. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 3364 Euro monatlich für das erste Jahr – das entspricht rund 256 Euro mehr als im Vorjahr. In absoluten Zahlen ist die Steigerung damit ähnlich groß.

In den berechneten Summen ist zum einen der Eigenanteil für die reine Pflege und Betreuung enthalten, denn die Pflegeversicherung trägt nur einen Teil der Kosten. Hinzu kommen für Heimbe-

wohner noch Zahlungen für Unterkunft, Verpflegung, Investitionen sowie Umlagen für Ausbildungskosten.

Die Zuzahlungen sinken mit der Aufenthaltsdauer im Heim. Denn je länger jemand in einem Pflegeheim wohnt, desto mehr Zuschüsse gibt es für den Pflege-Eigenanteil. So sank die Zuzahlung aus eigener Tasche in NRW im zweiten Jahr auf 3373 Euro, im dritten Jahr auf 2977 Euro

und ab dem vierten Jahr auf 2481 Euro.

Bundesgesundheitsministerin Nina Warken (CDU) plant eine Reform zur Stabilisierung der Pflegeversicherung. Umstritten ist dabei, dass die gestaffelten höheren Zuschläge für Heimbewohner künftig erst nach längerer Zeit im Heim gezahlt werden sollen als bisher. Die Spannen zur höheren Stufe sollen den Plänen zufolge je-

weils von 12 auf 18 Monate verlängert werden.

„Die Pflegekosten steigen ungebremst und bei einer Teilleistungsversicherung wie der Pflegeversicherung geht das zulasten der Betroffenen“, sagte die Vorstandsvorsitzende des Ersatzkassenverbands, Ulrike Elsner. Besonders die Steigerungen bei den Personalkosten schlugen zu Buche.

Die Gehälter von Pflegekräften seien in den vergangenen Jahren stark gestiegen und lägen im Branchenvergleich nun über dem Durchschnitt.

„Es gab Nachholbedarf und es ist richtig, dass Pflegekräfte gut bezahlt werden“, so Elsner. „Doch es kann nicht sein, dass das zu immer stärkeren Belastungen der Pflegebedürftigen führt.“ Die geplante Pflegereform müsse eine faire Lastenteilung und austarierte Eigenanteile erreichen. **| Kommentar**

Patientenschützer fordern Hilfe vom Land

Die Deutsche Stiftung Patientenschutz forderte die Landesregierung in Düsseldorf angesichts der erneut gestiegenen Eigenanteile auf, die Ausbildungs- sowie Investitionskosten im Pflegebereich komplett zu übernehmen. „Den rund 164.100 Pflegeheimbewohnern in Nordrhein-West-

falen steht das Wasser bis zum Hals“, erklärte Vorstand Eugen Brysch. Eine Entlastung durch das Land würde die stationären Pflegekosten in NRW um monatlich 827 Euro senken. „Für Unterkunft, Verpflegung und Extra-Komfort kommt weiterhin jeder selbst auf.“

Angehörige müssen künftig wohl mehr selbst pflegen

Von Stephan Werschull

BORKEN. Das System der ambulanten Pflege funktioniert aktuell in Borken gut, da sind sich Vertreter mehrerer Pflegedienste in Gesprächen mit der BZ einig. Die Personaldecke reiche aus, um den Anfragen gerecht zu werden. „Natürlich gibt es mal Schwankungen“, räumt Matthias Rave, Bereichsleiter ambulante und teilstationäre Dienste der Borkener Caritas, ein. Aber: Man finde dann individuelle Lösungen.

Christoph Rahmann, Geschäftsführer bei der BHD Sozialstation, sagt: „Aktuell haben wir kein Problem mit dem Fachkräftemangel. Es kommen Bewerbungen an.“ Das sei vor zwei oder drei

Jahren noch anders gewesen. „Ich frage mich, wo die ganzen Fachkräfte damals waren“, sagt Rahmann. Und die Pflegedienstleiterin beim Pflegedienst AE Müzeyyen Isik betont: „Immer mehr Menschen wollen zuhause bleiben. Aber das können wir gut bedienen.“

Doch was bringt die Zukunft? Die Zahl der pflegebedürftigen Personen wird in einer alternden Gesellschaft steigen. Gleichzeitig werden weniger junge Arbeitskräfte zur Verfügung stehen. „In einigen Jahren kommt der Zeitpunkt. Dann gehen viele gute Mitarbeiter in Rente“, weiß auch Christoph Rahmann.

Vielleicht entstehe dann ein Loch, sagt Matthias Rave. „Dem muss man entgegen treten. Wir machen das durch Ausbildung“, berichtet er. 40 bis 60 Azubis habe man gleichzeitig in der Regel. „Wir bilden nicht nur viel aus, sondern auch gut.“ Anders seien die Rentenabhängige künftig auch nicht mehr auszugleichen. Das bestätigt auch Müzeyyen Isik: „Wir haben 16 Azubis.“ Man müsse attraktiv für die Fach-



Ambulante Angebote ermöglichen Pflegebedürftigen länger daheim leben zu können. Der demografische Wandel wirkt sich aber auch hier aus. Foto: dpa

kräfte von morgen sein. Beim Pflegedienst AE setze man beispielsweise auf Dienstautos, die die Auszubildenden auch privat nutzen dürfen.

„Hilfe zur Selbsthilfe wird an Bedeutung gewinnen.“

Matthias Rave

Zum Ausbilden komme noch neue Technik, etwa bei Aufsteh- und Lagerungs-Hilfen, weiß Matthias Rave. „Rücken- und gelenkschonendes Arbeiten ist wichtig.“ Sonst drohen Ausfälle der Pflegekräfte, weil sie körperliche Schäden durch die anspruchsvolle Arbeit erleiden.

Wo sich die Vertreter der unterschiedlichen Pflegedienstleister einig sind: Angehörige werden künftig mehr Aufgaben übernehmen. „Hilfe zur Selbsthilfe wird an Bedeutung gewinnen“, vermutet Matthias Rave von der Caritas. Sprich: Pflegekräfte bringen Angehörigen bei, wie sie bestimmte Dinge erledigen können. „Zum Beispiel das Ausziehen von Kompressionsstrümpfen am Abend“, sagt Isik. Sie stelle seit der Coronavirus-Pandemie fest, dass Angehörige mehr Beratung gut finden. „Nicht jeder kann es“, räumt sie ein. Aus ihrer Sicht müsse diese Beratung aber besser vergütet werden. Da müsse die Politik nachlegen, findet sie.

Eine belastbare Zukunftsprognose könne er aber nicht geben, räumt BHD-Westmünsterland-Geschäftsführer Rahmann ein. Das habe auch mit politischen Reformen im Pflegebereich zu tun, die bevorstehen. Doch eine Prognose hat er doch: Die Bedeutung von Senioren-WGs werde zunehmen. Das entspreche dem häufigen Wunsch „sehr lange sehr selbstbestimmt“ gepflegt zu werden. In Senioren-WGs haben die Bewohner eigene Zimmer, aber auch gemeinsame Räume. Der BHD betreibt unter anderem in Burlo eine solche Einrichtung. Das entwickle sich gut, sagt Rahmann. Und ist genau deswegen auch ein Zukunftsmodell, denkt er.



Pflege ist so gefragt und so teuer wie nie

Von Sven Kauffelt

BORKEN/KREIS. Borken benötigt in den nächsten Jahren weitere Pflegekapazitäten im ambulanten und im stationären Bereich. Das liegt in erster Linie daran, dass der Anteil der Über-65-Jährigen in Borken, Heiden, Raesfeld und Reken nirgendwo im Kreis so stark steigt wie hier. Auch bei den Über-80-Jährigen liegt der Raum Borken zusammen mit Bocholt in der Prognose an der Spitze. In 15 Jahren sind hier demnach neun Prozent der Einwohner über 80 Jahre alt. Bei der sogenannten Pflegebe-

darfsplanung werden die benötigten Kapazitäten in Sozialräumen betrachtet, bei denen die vier Kommunen zu einem Betrachtungsgebiet gebündelt wurden. Die Stadt Velen hingegen bildet mit Stadthagen, Südlohn und Gescher einen Sozialraum.

Im Raum Borken wird demnach mit einem Anstieg der Zahl der Pflegebedürftigen bis zum Jahr 2034 auf 6428 Menschen gerechnet - ein Plus von 767 im Ver-

gleich zu heute. Einen wachsenden Bedarf von 80 zusätzlichen Plätzen sieht der für die Planung verantwortliche Kreis Borken bei stationären Plätzen. So bestehe im Raum Borken schon bis zum Jahr 2034 „Handlungsbedarf und zusätzliche vollstationäre Plätze sollten geschaffen werden“, heißt es in der Prognose. Schon seit mehreren Jahren wird im Borkener Rathaus über eine weitere Pflegeeinrichtung diskutiert,

wobei der Standort der alten Feuerwache favorisiert wird. Nach BZ-Informationen gibt es mit einem Borkener Investor auch konkretere Überlegun-

gen dazu.

Ein Problem stellt aber die personalintensive stationäre Pflege dar. Denn schon jetzt bleiben von den maximal 726 Heimplätzen in Borken, Heiden, Raesfeld und Reken viele unbelegt, weil das Personal dafür fehlt. Im Dezember vergangenen Jahres hatte der Träger Korian etwa für das Haus am Langenkamp in Gemen erklärt, dass man von 80 Plätzen nur 35 belegt habe und „derzeit keine neu-



Der Bedarf an stationären und ambulanten Pflegeplätzen steigt mit der älter werdenden Bevölkerung vor allem im Raum Borken stark.

Foto: Adobe Stock/Sebastian Röhling



en Bewohnerinnen und Bewohner“ aufnehmen. Auch aus anderen Häusern ist eine Unterbelegung wegen Personalmangels bekannt. So waren im Sozialraum Borken nur 91,5 Prozent der zur Verfügung stehenden stationären Plätze belegt, im Jahr zuvor bereits nur 88,6 Prozent, obwohl die Nachfrage eigentlich vorhanden sein müsste.

Hinzu kommt: Im Sozialraum Gescher, Stadthagen, Südlohn, Velen wird bis zum Jahr 2034 mit einem Übergang von 125 stationären Heimplätzen gerechnet. Unter anderem, weil in Stadthagen noch zwei vollstationäre Einrichtungen gebaut werden sollen. Wer dringend einen Heimplatz benötigt, könnte also auch ein Stück nach Norden ausweichen. Im Jahr 2025 waren rund

zwölf Prozent der Heimplätze im nördlicheren Sozialraum durch Patienten belegt, die eigentlich aus Borken, Heiden, Raesfeld oder Reken stammen. „Gerade bei stationärer Pflege spielt die Wohnortnähe oft eine wesentlich größere Rolle als etwa bei einem Krankenhausaufenthalt“, gibt Kreissprecher Daniel Schemmer zu bedenken. „Oft bevorzugen Angehörige kurze Wege und wollen erreichbar sein. Deshalb ist es plausibel, dass eine Nachfrage nach Pflegeplätzen nicht beliebig über größere Entfernungen verschoben werden kann.“

Stationäre Pflege wird unabhängig von der Ortswahl immer schwieriger zu finanzieren. Wie der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ermittelt hat, sind die monatlichen Zuzahlungen

für einen Heimplatz im Kreis Borken die höchsten im Münsterland. 3172 Euro pro Monat werden fällig, was fast doppelt so viel ist wie noch im Jahr 2017. „Diese kontinuierlich steigenden Eigenanteile wirken sich nicht nur auf die Haushalte der Pflegebedürftigen aus, sondern erhöhen auch die Sozialhilfeaufwendungen des Kreises Borken“, urteilt der Kreis selbst, denn die Hilfe zur Pflege wird vom Kreis übernommen. Das wiederum, so die Behörde weiter, schlägt sich dann in den Umlagen nieder, die die Kommunen an den Kreis Borken zur Erledigung seiner Aufgaben überweisen müssen.

Ihr Kontakt zum Autor:

kauffelt@borkenerzeitung.de
Tel. 02861/944-160

„Warum sich die Eigenanteile in Pflegeheimen regional unterscheiden“

PFLEGE

Warum sich die Eigenanteile in Pflegeheimen regional unterscheiden

In Köln ist der Eigenanteil für einen Pflegeheimplatz um bis zu 1000 Euro teurer als in Sachsen-Anhalt. Das liegt nicht nur an der Einrichtung. Eine Deutschlandkarte zeigt die Unterschiede.

Britta Rybicki Berlin

Große regionale Unterschiede bei Pflegeheimplätzen
Regionaler Eigenanteil¹ 2026
in Euro pro Monat

regional unterschiedlich entwickelt wurden, haben auch die Eigenanteile unterschiedlich aus. Heimaufbau, Gesundheitsdienstleistungen der Universitätskliniken, was aber, die Unterschiede auf einzelne Kostenblöcke zurückzuführen. „Da spielen mehrere Kostenblöcke zusammen: die Investitionskosten, die pflegebedingten Kosten, Löhne und Gehälter sowie der jeweilige Personalschlüssel.“

Ein wesentlicher Kostenblock seien die Investitionskosten. Gemeint sind Ausgaben der Betreiber für Gebäude, Ausstattung oder Ausstattung der Bewohnerinnen und Bewohner vielerorts zusätzlich zu Pflege, Unterhalt und Verpflegung tragen müssen. Bei diesen Kosten gebe es historisch gewachsene Unterschiede, sagt Rothgang.

Hinter kommt die Rolle der Länder. Nach dem Sozialgesetz sind sie für die pflegerische Infrastruktur verantwortlich. Einpaarungen der Sozialhilfsträger seien nur zur Finanzierung von Investitionskosten eingesetzt werden, eine verpflichtende Zweckbindung gebe es laut Rothgang

über nicht. „Ob und in welchem Umfang Länder Investitionskosten für ihren, hängt daher von Haushaltslage und politischen Prioritäten ab“, sagt der Gesundheitsforscher. Fällt diese Förderung geringer aus, können Investitionskosten stärker bei den Bewohnern landen. Der Wahlleiterverband Carita kritisiert: Zwar seien die Länder verpflichtet, diese zu heben können, doch sie können dieser Aufgabe seit Jahrzehnten nicht zureichend nach.

Der größte Kostenblock sind nach Einschätzung des Pflegeökonomischen Ratung jedoch die pflegebedingten Kosten, also die Löhne und Gehälter in einer Region.

Doch selbst wenn die Kosten regional stark auseinandergehen, sind Unterschiede zwischen den Bundesländern nur selten eine Folge. „Pflegeheime sind kein Ort, in dem Menschen freiwillig gehen“, sagt Rothgang. Meist wollen Betroffene so lange wie möglich in Hause bleiben. Wenn eine Einweisung nötig werde, übten mehr die Nähe zu Angehörigen, der Ruf der Einrichtung und freie Plätze. 4

BRANCHEN | KOMPASS

Kapitalmarkt/ Beteiligungen

Literaturagentur

Wein & Genuss

Versandhandel

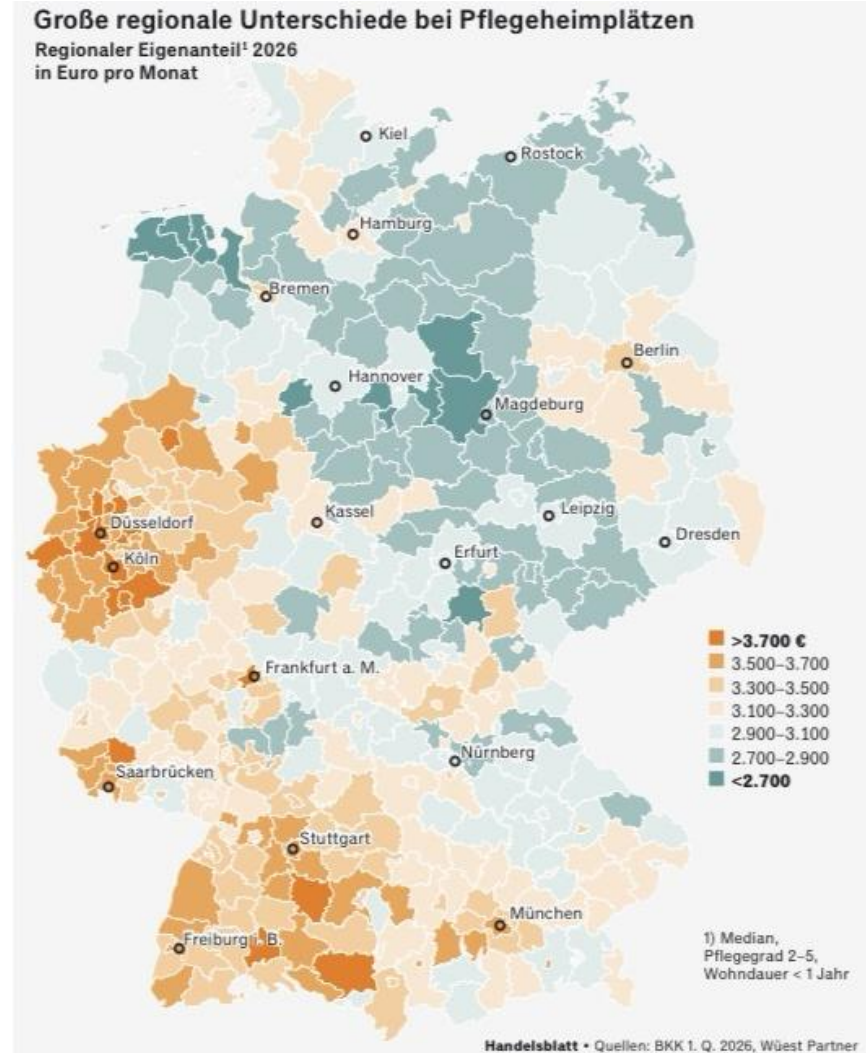
Unterwäsche ab dt. Fabrik

Uhren & Schmuck

Ankauf von Luxusuhren

Handelsblatt

© Handelsblatt GmbH. Alle Rechte vorbehalten. Zum Erwerb weitergehender Rechte wenden Sie sich bitte an nutzungsrechte@hbl.de.



Was aktuell bei Pflegebedürftigkeit gilt

Wann das Sozialamt aufs Eigenheim zugreift

BERLIN (dpa). Egal ob Pflegegrad 1, 3 oder 5: Die Pflegeversicherung kommt nicht für alle Kosten auf, die Pflegebedürftigen durch den Pflegeaufwand entstehen.

Insbesondere bei der Unterbringung im Pflege- oder Seniorenheim bleibt deshalb oft ein gehöriger Eigenanteil an Pflegebedürftigen hängen. Geld, das im Alter vielleicht gar nicht im benötigten Umfang vorhanden ist. Nun hat sich Unions-Fraktionsvize Albert Stegemann (CDU) gegenüber der „Bild“ für mehr Eigenverantwortung ausgesprochen – und fordert, dass im Zweifel auch das Eigenheim eines Pflegebedürftigen zur Finanzierung der Pflegekosten verwertet werden müsse. Aber ist das wirklich neu?

Nein, mitnichten. Aktuell ist es so, dass Pflegebedürftige, die die Kosten, die ihnen im Rahmen ihrer Hilfebedürftigkeit entstehen und nicht von der Pflegeversicherung gedeckt sind, beim Sozialamt eine finanzielle „Hilfe zur Pflege“ beantragen können, teilt eine Sprecherin des Bundesgesundheitsministeriums (BMG) mit: „Das Sozialamt prüft dann, ob und in welchem Umfang eigenes Vermögen eingesetzt werden muss.“

Wer noch erhebliches Barvermögen besitzt, muss die-

ses dann unter Umständen zunächst bis zu einem Freibetrag von 10.000 Euro aufbrauchen. Zusätzlich kann für Pflegebedürftige, die Leistungen der „Hilfe zur Pflege“ erhalten, ein weiterer Freibetrag von bis zu 25.000 Euro als Freibetrag angemessen gelten und erhalten bleiben.

Auch eine Immobilie kann schon jetzt vom Sozialamt zur Finanzierung der Pflegekosten herangezogen werden, sofern sie nicht dem sogenannten Schonvermögen unterliegt. Geschützt sei die Immobilie derzeit, wenn sie als angemessen gilt und bei ambulanter Pflege selbst bewohnt oder bei vollstationärer Pflege vom Ehepartner

bewohnt wird, so die BMG-Sprecherin.

Ob eine Immobilie angemessen ist oder nicht, hängt unter anderem von der Anzahl der Bewohner, dem Wohnbedarf, der Grundstücks- beziehungsweise der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks ab.

Unterhaltsverpflichtete Angehörige – etwa Kinder – können vom Sozialamt finanziell in Anspruch genommen werden, wenn deren „jährliches Bruttoeinkommen den Betrag von 100.000 Euro übersteigt“, sagt die BMG-Sprecherin. Auf deren Vermögen kommt es dabei nicht an.



Hohe Eigenanteile bei Pflegekosten: Die Pflegeversicherung deckt nicht alle Kosten, wodurch Pflegebedürftige oft erhebliche finanzielle Eigenleistungen tragen müssen.

Foto: dpa/Sebastian Kahmert

Erfahrungsbericht aus der Hohe Mark Immobilien GmbH

Wichtige Handlungsoptionen

- Verkaufen, Übertragen oder Halten sind die drei Hauptoptionen im Umgang mit der Immobilie zur Pflegefinanzierung.

Vor- und Nachteile der Optionen

- Verkauf schafft Liquidität, Übertragung sichert Vermögen, Halten birgt Risiken bei ungünstigen Entscheidungen im Pflegefall.

Erfahrungsbericht aus der Hohe Mark Immobilien GmbH

Individuelle Strategieentwicklung

- Die optimale Lösung hängt von Vermögensstruktur, familiärer Situation und Gesundheitszustand ab.

Frühzeitige Einbindung der Immobilie als größter Vermögenswert

- Immobilie sollte frühzeitig in die Pflegevorsorgeplanung / Vermögensvorsorgeplanung einbezogen werden, nicht erst im Pflegefall.

Berührungspunkte als VBHM, Gutachter und Immobilienspezialist

- Wohnungsrechte (entgeltlich? unentgeltlich? wie ausgestalten?)
- Nießbrauch (warum vielleicht besser ein Nießbrauch als ein Wohnungsrecht?)
- Verkauf (freier Verkauf? Verkauf an die Kinder? Zu welchem Preis?)
- Verschenken (welche Fristen gelten? welche Schenkungsfreibeträge?)

Rolle der VBHM, Gutachter und Immobilienspezialisten in der Praxis

Immobilienexperten liefern Bewertungen, Marktkennntnisse und realistische Einschätzungen zu Verkauf und Erlösen.

Rechtliche und steuerliche Absicherung

- Rechtsanwalt und Notar gestalten Verträge, Wohnungs- oder Nießbrauchrechte und berücksichtigen sozialhilferechtliche Aspekte.

Interdisziplinäre Zusammenarbeit

- Das Zusammenwirken von Immobilien- und Rechtsperspektiven ermöglicht wirtschaftlich sinnvolle und rechtlich sichere Lösungen.

FACHPLANUNG
PFLEGE

Matthias Mört



Visionen denken · Konzepte entwickeln · Zukunft gestalten

Gesellschaftliche Herausforderungen

Pflege, Wohnen und Finanzierung im Alter – und was
das Pflege neuordnungsgesetz verändert

Herzlich willkommen!

Matthias Mört · 20. Oktober 2026

Vorstellung



Matthias Mört

Ahaus



Krankenpfleger



Betriebswirt



Pflege- und
Sozialmanager

Inhaber und Geschäftsführer

FACHPLANUNG
PFLEGE
Matthias Mört



Visionen denken • Konzepte entwickeln • Zukunft gestalten

CASEMANAGEMENT
PFLEGE GMBH



Beratung anbieten • Versorgung sichern • Alltag begleiten

Fachplanung Pflege – was wir tun



Für Unternehmen im Senioren- und Gesundheitswesen

- Strategische und operative Beratung
- Projektmanagement
- Entwicklung neuer Geschäftsfelder
- Gestaltung alternativer Wohnformen



Für Pflegebedürftige und ihre Vertrauenspersonen – zu Hause und in alternativen Wohnformen

- Planung und Begleitung des Versorgungsprozesses
- Soziale Beratung und Betreuung in der Alltagsbewältigung
- Sicherstellung der Teilhabe

Agenda

1

Gesellschaftliche Entwicklung

Demografie, Lebensziele im Alter, strukturelle Herausforderungen

2

Wohnen im Alter

Zielgruppen, Konzept, umgesetzte Projekte, Kosten einer Pflege-WG

3

Pflegeversicherung heute und nach dem PNOG

Kostenträger, Leistungsvergleich 2026/2027, Begutachtung

4

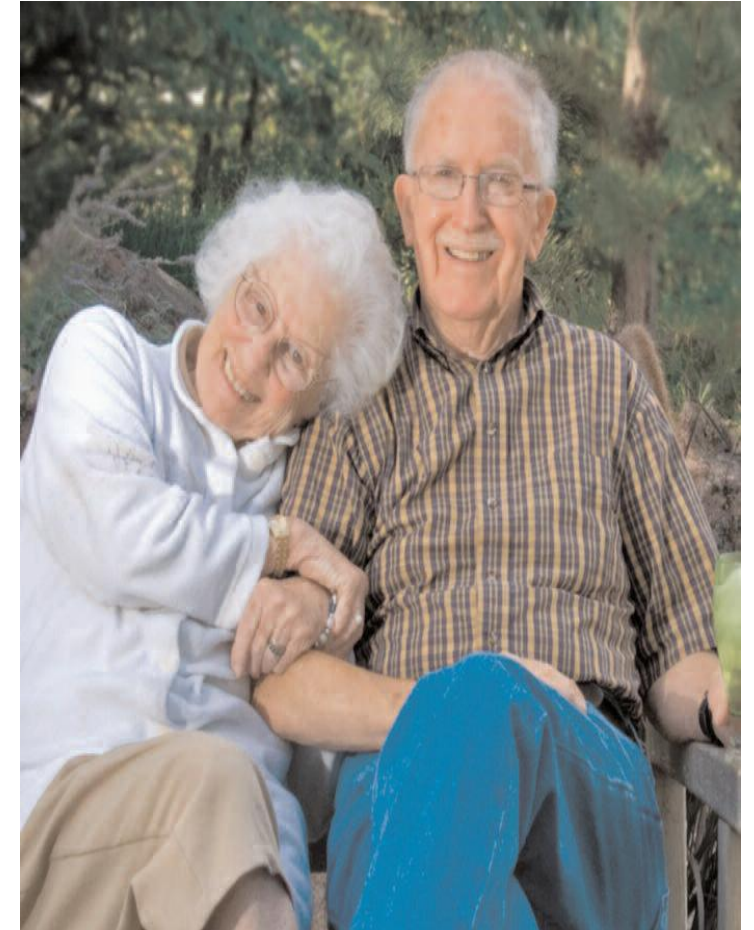
Sozialhilfe, Schenkung und Elternunterhalt

Was gilt – und was politisch diskutiert wird

5

Gedanken zum Schluss

Einordnung und Ausblick



01

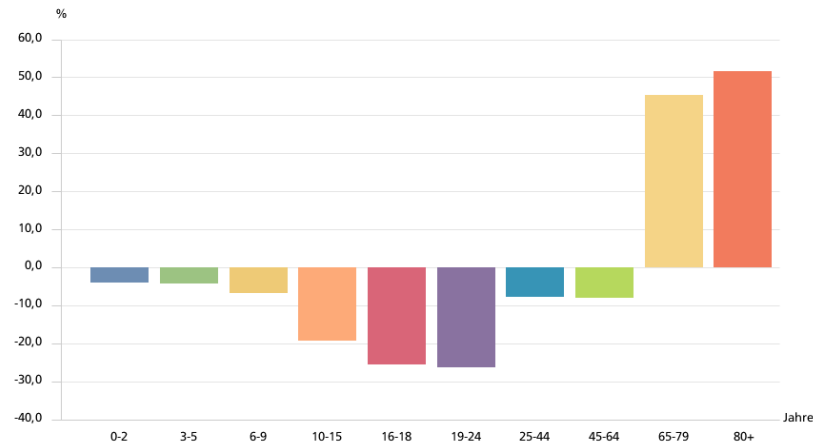
Gesellschaftliche Entwicklung

Mehr ältere Menschen, weniger familiäre Unterstützung

Bevölkerungsentwicklung

Altersstruktur 2012-2030

Borken, Landkreis



Quelle: Statistische Ämter der Länder, ies, Deenst GmbH, eigene Berechnungen
| Bertelsmann Stiftung

Veränderung der Altersgruppen 2012–2030, Kreis Borken

65+ wächst am stärksten

Besonders im ländlichen Raum steigen die Altersgruppen über 65 überproportional.

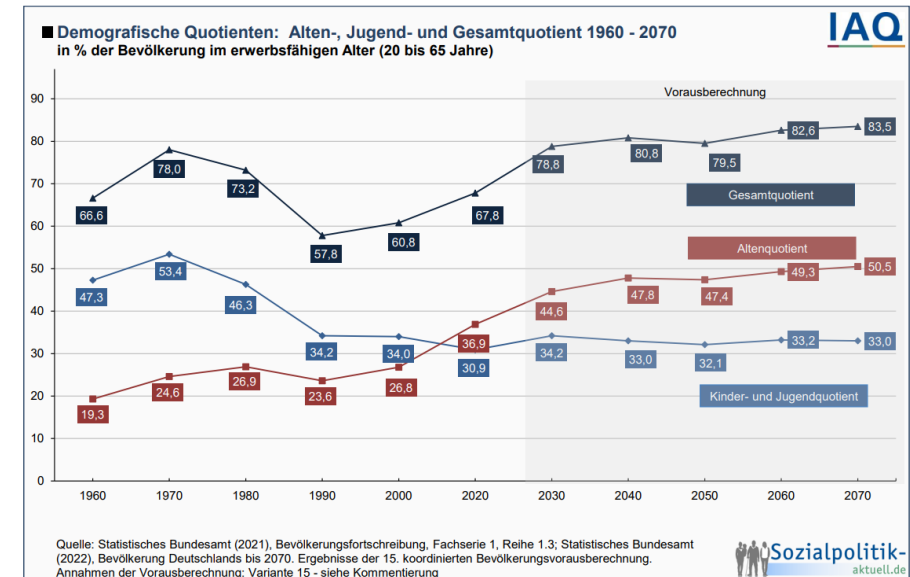
Helfersysteme schrumpfen

Eine veränderte Sozialisation verringert das Potenzial informeller Hilfe.

Familie trägt weniger

Versorgungssicherheit durch familiäre Strukturen nimmt ab.

Quellen: Bertelsmann Stiftung, Wegweiser Kommune; Statistisches Bundesamt / IAQ, Sozialpolitik aktuell



Alten-, Jugend- und Gesamtquotient 1960–2070

Wie wollen wir im Alter leben?

Die Lebensziele der Generation im letzten Lebensabschnitt – und unsere gemeinsame Aufgabe, sie zu ermöglichen:



Eigenständigkeit bis zum letzten Tag



Individuell wohnen – mit Gemeinschaft



Versorgungssicherheit ohne Überforderung



Entscheidungsfähigkeit behalten



Soziale Integration und familiäre Anbindung



Freude und Spaß am Leben

Strukturelle Herausforderungen



Gesellschaftliche Entwicklung

Mehr Hochbetagte, weniger pflegende Angehörige und Helfersysteme



Finanzielle Herausforderungen

Steigende Eigenanteile, wachsende Belastung der Sozialhilfe und der Kommunen



Herausforderungen in der Versorgung

Kaum neue stationäre Strukturen – Versorgung muss ambulant und wohnortnah gedacht werden



02

Wohnen im Alter

Ambulant statt stationär – Wohnformen aus der Praxis

Wohnformen und ihre Zielgruppen



Betreutes Wohnen



- Selbstständige Lebens- und Haushaltsführung möglich – ggf. mit ambulanter und teilstationärer Hilfe
- Wunsch nach Teilnahme am Gemeinschaftsleben
- Fehlende Barrierefreiheit in der eigenen Wohnung
- Partnerverlust – Vorbeugung gegen Vereinsamung



Wohngemeinschaft

- Menschen mit Pflege- und Hilfebedarf
- Wunsch nach Selbstständigkeit trotz Pflegebedürftigkeit
- Ziel: ambulante statt stationäre Versorgung

Unser Konzept für Wohnformen



Wohnumfeld

Zentrale Lage in der Gemeinde;
Dienstleistungen fußläufig erreichbar



Barrierefreies Wohnen

Alle Wohnungen barrierefrei geplant,
entsprechend den DIN-Normen



Betreuung und Begleitung

Case Manager mit Präsenz vor Ort begleiten
die Mieterinnen und Mieter



Weitere Dienstleistungen

Frei am Markt beauftragt – betreiberfreies
Konzept

Kosten und Leistungen in einer Pflege-WG (2026)

Kosten	€ / Monat
Miete und Nebenkosten (ca. 60 m²)	939,94 €
Haushaltskasse	240,00 €
Pflegekosten (PG 4)	1.565,00 €
Alltagsbegleitung	3.027,18 €
Case Management	367,85 €
Gesamt	6.139,97 €

Leistungen Pflegeversicherung	€ / Monat
Pflegesachleistung (PG 4)	1.859,00 €
Entlastungsbetrag	131,00 €
Gemeinsamer Betrag	294,92 €
Wohngruppenzuschlag	224,00 €
Gesamt	2.508,92 €

Eigenanteil

3.631 €

pro Monat

Die Pflegeversicherung deckt rund 41 % der Kosten – ein Teilkasko-System.

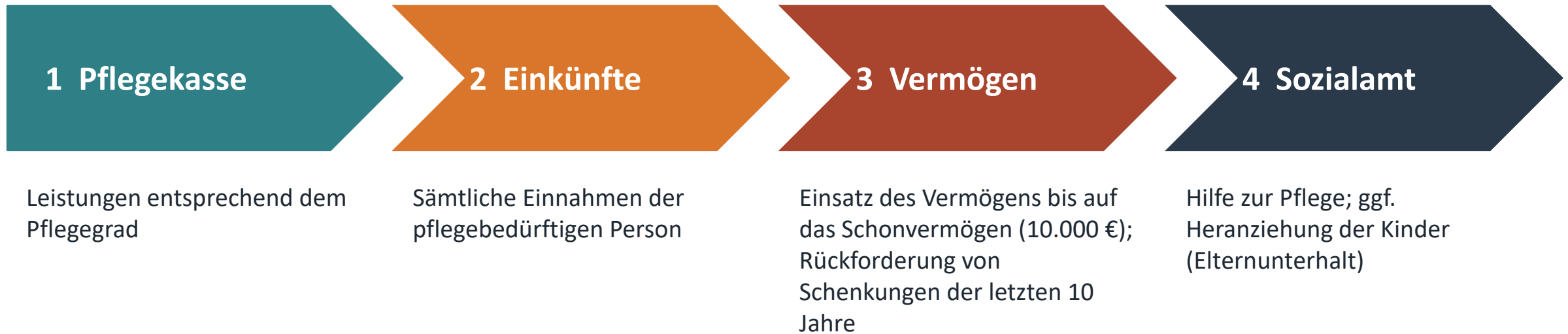
Beispielrechnung, Werte 2026; Summen aus den Einzelpositionen berechnet.

03

Pflegeversicherung heute und nach dem PNOG

Leistungsvergleich: geltendes Recht 2026 und Regierungsentwurf ab 2027

Wer zahlt? Die Reihenfolge der Kostenträger



Jede Kürzung bei der Pflegekasse verschiebt Kosten auf die nachfolgenden Kostenträger – auf die Pflegebedürftigen, ihr Vermögen und am Ende die Kommunen.

Pflegeneuordnungsgesetz (PNOG): der Stand

04.06.2026

30.09.2026

Herbst 2026

01.01.2027



Referentenentwurf des BMG



Kabinettsbeschluss



Bundestag und Bundesrat –
Änderungen möglich



Geplanter Start der neuen
Regeln



Was heißt das für heute?

Bis zur Verkündung gilt das heutige Recht. Anträge, die bis zum 31.12.2026 gestellt werden, werden nach dem bisherigen Recht beurteilt.

Quellen: Referenten- und Regierungsentwurf PNOG; Fachportale, Stand Oktober 2026

Zu erwartende Veränderungen im Überblick



Höhere Schwellenwerte

PG 1 ab 15, PG 2 ab 30, PG 3 ab 50 Punkten



Umstellung auf Budgets

Entlastungs-, Sachleistungs-, Sozialraum- und Überbrückungsbudget



Wegfall von Einzelleistungen

u. a. 42 €-Pauschale für Pflegehilfsmittel und frei planbarer Jahresbetrag



Einschnitte bei Pflegegrad 1

Kein Anspruch mehr auf das Sozialraumbudget



Kürzungen bei Rentenbeiträgen

Für pflegende Angehörige



Neue Pflegebegleitung

Als neues Angebot vorgesehen

Leistungsvergleich: Pflegegeld und Sachleistung je Monat

Pflegegrad	Pflegegeld 2026	Entlastungs- budget 2027	Veränderung	Sachleistung 2026	Sachleistungs- budget 2027	Veränderung
PG 2	347 €	380 €	+9,5 %	796 €	890 €	+11,8 %
PG 3	599 €	630 €	+5,2 %	1.497 €	1.590 €	+6,2 %
PG 4	800 €	890 €	+11,3 %	1.859 €	2.090 €	+12,4 %
PG 5	990 €	1.080 €	+9,1 %	2.299 €	2.530 €	+10,0 %

Pflegehilfsmittel

Die 42 €-Pauschale für Verbrauchshilfsmittel entfällt als eigener Anspruch und geht in den Budgets auf.

Pflegegrad 1

Kein Pflegegeld und keine Sachleistung – wie bisher; zusätzlich fällt das Sozialraumbudget weg.

Quellen: BMG-Übersicht Leistungsbeträge 2026; Regierungsentwurf PNOG (Sekundärquellen), Stand Oktober 2026

Alltagshilfe und Ersatzpflege

Sozialraumbudget

bisher Entlastungsbetrag

~~131 €~~ → **175 €**

pro Monat

- Pflegegrad 2 bis 5
- Nur anerkannte Angebote zur Unterstützung im Alltag
- Nicht mehr für Pflegedienste abrechenbar
- Pflegegrad 1 entfällt

Überbrückungsbudget

bisher gemeinsamer Jahresbetrag

~~3.539 €~~ → **2.285 €**

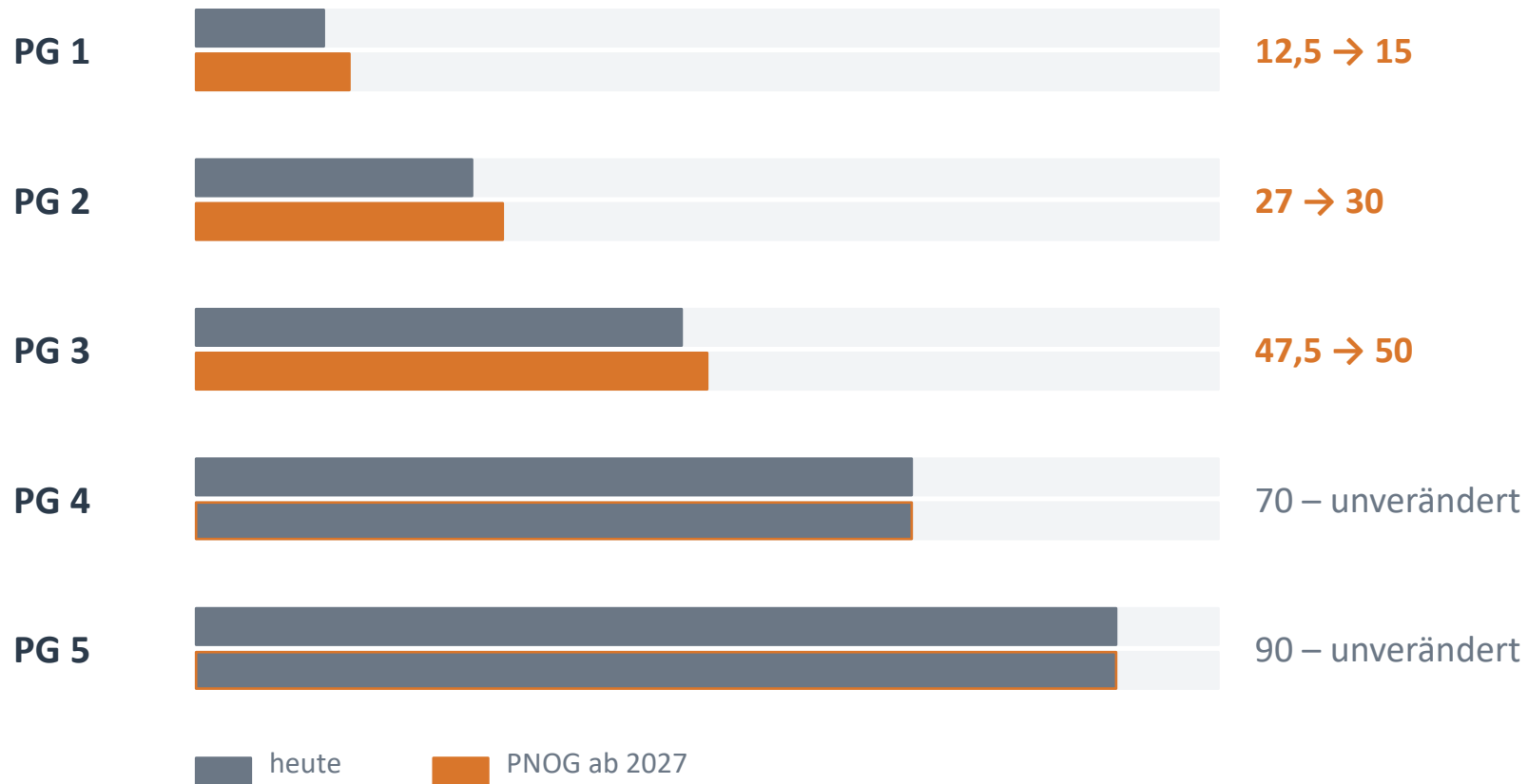
pro Jahr

- Nur für Akutfälle und Kurzzeitpflege
- Der frei planbare Jahresbetrag für Verhinderungs- und Kurzzeitpflege entfällt

Quelle: Regierungsentwurf PNOG (Sekundärquellen), Stand Oktober 2026

Begutachtung im PNOG: Die Hürden steigen

Gesamtpunkte ab denen ein Pflegegrad erreicht wird



Neue Anlage 2

Punktbereiche in Mobilität, Selbstversorgung und Alltagsleben rücken nach oben.

≈ 22 %

weniger anerkannte Erstbegutachtungen (Schwellen allein: knapp 12 %)

Quellen: Regierungsentwurf PNOG, Entwurfsbegründung (IGES-Schätzung); Fachportale, Stand Oktober 2026

Begutachtung heute: sechs Module, 100 Punkte



Modul	Gewicht	Einzelpunkte max.	Gewichtet max.	Inhalt
1 Mobilität	10 %	15	10	Positionswechsel, Gehen, Treppensteigen
2 Kognitive und kommunikative Fähigkeiten	15 % zus.	33	15	Orientierung, Verstehen, Sprechen
3 Verhaltensweisen, psychische Problemlagen	(höherer Wert zählt)	65		Unruhe, Ängste, Abwehr
4 Selbstversorgung	40 %	54	40	Körperpflege, Essen, Toilette
5 Umgang mit krankheitsbedingten Anforderungen	20 %	15	20	Medikamente, Wunden, Arztbesuche
6 Alltagsleben und soziale Kontakte	15 %	18	15	Tagesablauf, Beschäftigung, Kontakte

Quelle: § 15 SGB XI mit Anlagen 1 und 2, geltendes Recht

Begutachtung: Verfahren und Übergang



Neu im Verfahren

- Pflegebedürftigkeit muss mit hoher Wahrscheinlichkeit mindestens sechs Monate bestehen
- Pflegegrade werden häufiger befristet
- Vorprüfung vor der Begutachtung – mit Möglichkeit zur Rücknahme des Antrags
- Ein Beirat beim MD Bund überprüft das Instrument laufend



Übergang

- Anträge bis 31.12.2026 werden nach heutigem Recht beurteilt
- Bestehende Pflegegrade bleiben – keine Herabstufung allein wegen neuer Schwellen
- Start der neuen Regeln: 01.01.2027

Empfehlung: Absehbar notwendige Erst- oder Höherstufungsanträge noch 2026 stellen.

04

Sozialhilfe, Schenkung und Elternunterhalt

Was gilt – und was politisch diskutiert wird

Auswirkungen auf die Sozialhilfe

Pflegekasse kürzt

Jede Kürzung, höhere Hürde oder Budgetumwandlung verschiebt Kosten auf die nachfolgenden Kostenträger.

Betroffene zahlen früher

Vermögen muss schneller eingesetzt, Hilfe zur Pflege früher beantragt werden.

Sozialämter prüfen strenger

Leistungen werden häufiger abgelehnt, nachfolgende Kostenträger aktiviert.

Mittelbare Wirkung des PNOG

Entlastend: Höhere Pflegegeld- und Sachleistungsbudgets senken den Bedarf an Hilfe zur Pflege.

Belastend: Wegfall der Leistungen in PG 1, kleineres Überbrückungsbudget und strengere Begutachtung verlagern Kosten zurück.

Schenkung: die Zehnjahresfrist

- Wird der Schenker innerhalb von 10 Jahren nach der Schenkung bedürftig, besteht ein gesetzlicher Rückforderungsanspruch (§§ 528, 529 BGB)
- Das Sozialamt leitet den Anspruch über (§ 93 SGB XII) und fordert vom Beschenkten – nicht vom Schenker
- Gefordert wird nicht das Geschenk, sondern die Deckung der monatlichen Versorgungslücke
- Wohnrecht und Nießbrauch sind bei Schenkungen zu berücksichtigen
- Zahlung statt Herausgabe



Politische Diskussion

Abschaffung der Zehnjahresfrist und
Einführung eines Lebensfreibetrags

Das PNOG ändert das Schenkungsrecht nicht.

Wichtige Ausnahmen – und was nicht schützt

schützt nicht

Die 100.000 €-Einkommensgrenze

Gilt nicht für Schenkungen – sie müssen auch dann zurückgezahlt werden, wenn das Kind deutlich weniger verdient.

schützt nicht

Steuerliche Freibeträge

Haben keine Schutzwirkung – auch wenn die Schenkung im steuerlichen Freibetrag lag.

schützt

Anstandsschenkungen

Sind geschützt (z. B. Geburtstag, Hochzeit). Sparverträge sind aber zu berücksichtigen.

schützt

Notbedarf des Beschenkten

Schutz vor Ruin, wenn der eigene angemessene Unterhalt des Beschenkten gefährdet ist.

Elternunterhalt: die 100.000 €-Grenze

100.000 €

Bruttojahreseinkommen je Kind – erst darüber wird Elternunterhalt geprüft (§ 94 Abs. 1a SGB XII)

Darunter trägt das Sozialamt im Rahmen der „Hilfe zur Pflege“.

- Nur das Einkommen des einzelnen Kindes zählt – Schwiegerkinder werden nicht mitberechnet, Geschwister einzeln betrachtet
- Zum Einkommen gehören auch Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Kapitalerträge
- Mindestselbstbehalt: 2.650 € für ein alleinstehendes Kind; in der Partnerschaft kommen 2.120 € hinzu
- Liegt das bereinigte Nettoeinkommen über dem Selbstbehalt, gilt die 70/30-Regel: nur 30 % des übersteigenden Betrags sind als Elternunterhalt zu leisten

Hinweis: keine Rechtsberatung; Werte Stand 2026

Elternunterhalt: die politische Debatte

Diskutiert – nicht beschlossen

Kriterium	Zustand seit 2020	Diskutierter Vorstoß
Haftungsgrenze	Kinder zahlen erst ab 100.000 € brutto	Grenze soll gestrichen oder abgesenkt werden
Finanzprüfung	Nur bei begründetem Verdacht	Standardmäßige Prüfung der Kinder
Politische Absicht	Entlastung der Familien	Entlastung der Staatskassen und Kommunen

Stand der Diskussion

- Ziel: Kommunen durch die Beteiligung von Kindern massiv entlasten
- Kritik auch aus den eigenen Reihen: stärkere Belastung der Kinder wäre ein falsches Signal
- Ggf. separates Verfahren zur Angehörigenheranziehung
- Im Ergebnis eine Rolle rückwärts zur Lage vor 2020

Quellen: Presseberichte Juni–Oktober 2026; Regierungsentwurf PNOG

05

Gedanken zum Schluss

Einordnung und Ausblick

Was bedeutet das für uns?

1

Leistungen steigen nominal

Pflegegeld und Sachleistung legen 2027 um 5 bis 12 % zu.

2

Zugang wird schwerer

Höhere Schwellen und neue Punktbereiche: etwa jede fünfte Erstbegutachtung weniger.

3

Flexibilität sinkt

Einschnitte bei PG 1 und bei der Ersatzpflege; Pflegedienste nicht mehr über das Sozialraumbudget.

4

Vermögen bleibt Thema

Schenkungsrecht, Schonvermögen und Elternunterhalt unverändert – die Debatte läuft weiter.

5

Wohnformen gewinnen

Ambulant betreute Wohnformen sichern Selbstbestimmung und Versorgung vor Ort.

6

Jetzt handeln

Anträge noch 2026 stellen, Vorsorge früh planen, Zahlen am finalen Gesetz prüfen.

Gedanken zum Schluss

“

Neue Gesetze ab 2027 reduzieren die Teilkaskoleistungen – der persönliche Eigenanteil an der pflegerischen Versorgung steigt.

“

Auf die Sozialhilfeträger und damit die Kommunen kommen in den nächsten Jahren höhere Belastungen zu.

“

Schonvermögen von 10.000 € und eine angemessene Sterbeversicherung ab 5.000 €: Sichert die Gesellschaft damit Erbe?

“

Ist die Sicherung des Erbes durch Schenkung gerechtfertigt, wenn die Gesellschaft die Versorgung bei Pflegebedürftigkeit sicherstellen muss?

“

Künftig entstehen kaum neue stationäre Altenhilfestrukturen – eher ist mit Dumpingleistungen zu rechnen.

“

Absehbar entscheidet der Sozialhilfeträger, wo Pflegebedürftige leben. Wer alles verschenkt hat, lebt womöglich dort, wo er nicht leben möchte.

Der kleine Weg zum Erfolg



Fragen stellen



Visionen denken



Konzepte entwickeln



Zukunft gestalten

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

FACHPLANUNG PFLEGE

Matthias Mört



Visionen denken · Konzepte entwickeln · Zukunft gestalten

Kontakt



Vissingkamp 28, 48683 Ahaus



02561 – 82985



matthias-moert@fachplanung-pflege.de



fachplanung-pflege.de



Vertrauen in die Menschen zu haben, ist die unerlässliche Voraussetzung für umwälzende Veränderungen – wer dieses Vertrauen aufbringt, wird echte Dialoge, Reflexionen und Kommunikation aufbauen können ...

Freire 1970, abgeändert Mört

Wir freuen uns auf Sie – mit gemeinsamer Zielorientierung bei Innovation, Kreativität und Gestaltung!

Gestaltungsmöglichkeiten, Chancen und Risiken



Dirk Langela

Rechtsanwalt und Notar in Borken

A pair of hands is shown from the wrists up, palms facing down, cupping a small, light-colored model of a house. The house has a chimney on the left side, a central doorway, and two windows on either side of the doorway, each divided into four smaller panes. The entire scene is set against a dark blue background with a subtle pattern of other house models.

Gestaltungsmöglichkeiten, Chancen und Risiken

Ausgangslage und Zielsetzung einer Immobilienübertragung/Schenkung

Insb. Immobilienvermögen wird häufig bereits zu Lebzeiten auf Kinder übertragen – etwa im Wege der Schenkung oder vorweggenommener Erbfolge.

(vornehmliche) Motive

- Vermögen/Erbe frühzeitig ordnen, steuerliche Freibeträge nutzen, “Starthilfe” für Abkömmlinge
- Immobilien/sonstiges Vermögen vor etwaigem Zugriff des Sozialhilfeträgers schützen
- Bindung der Kinder an die Eltern/Zweigenerationenhaus/Umbau/Anbau des bestehenden Wohnhauses
(Finanzmittel/Sicherheiten für Darlehen/Absicherung des Eigentums)
- Pflichtteilsrechte anderer Personen mindern

A pair of hands is shown from the wrists up, with fingers slightly curled, positioned as if protecting or shielding a small, light-colored house model. The house has a chimney on the left side, a central doorway, and two windows on either side, each divided into four panes. The entire scene is set against a dark blue background with a subtle gradient.

Risiko: Rückforderung wegen Verarmung

§ 528 BGB

- Kann der Schenker nach der Schenkung seinen angemessenen Unterhalt nicht mehr bestreiten, kann er grundsätzlich Herausgabe des Geschenks nach Bereicherungsrecht verlangen
- Der Beschenkte kann die Herausgabe grundsätzlich durch Zahlung des für den Unterhalt erforderlichen Betrags abwenden

§ 528 BGB

- Bei mehreren Schenkungen bestehen besondere Haftungsregeln, bspw. gem. § 528 Abs. 2: “Unter mehreren Beschenkten haftet der früher Beschenkte nur insoweit, als der später Beschenkte nicht verpflichtet ist.” Letzte Schenkung haftet daher grds. zuerst
- Etwaige Ansprüche können im Sozialhilfefall nach § 93 SGB XII auf den Sozialhilfeträger übergeleitet und von diesem geltend gemacht werden

§ 529 Abs. 1 BGB

- Rückforderungsanspruch wegen Verarmung ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn bei Eintritt der Bedürftigkeit seit der Leistung des geschenkten Gegenstands zehn Jahre vergangen sind.
- Jedoch keine Abschmelzung/keine 10tel Regelung wie bspw. bei Pflichtteilsrechten

§ 529 Abs. 1 BGB

- Die Zehnjahresregel ist keine allgemeine Garantie, dass eine Immobilie nach zehn Jahren in jeder Hinsicht „sicher“ ist. Andere Rechtsbereiche haben eigene Regeln und Fristen, insbesondere Schenkungsteuer, Pflichtteilsergänzung und vertragliche Rückforderungsrechte
- Der konkrete Fristbeginn und die Wirkung vorbehaltener Rechte (z. B. umfassender Nießbrauch) sollten im Einzelfall geprüft werden

§ 529 Abs. 1 BGB

- Die mögliche Rückforderung einer Schenkung ist etwas anderes als der gesetzliche Elternunterhalt
- Nach § 94 Abs. 1a SGB XII werden Unterhaltsansprüche gegenüber Kindern grundsätzlich nicht berücksichtigt, sofern deren jährliches Gesamteinkommen die gesetzliche 100.000-€-Grenze nicht überschreitet

§ 529 Abs. 1 BGB

- Diese Einkommensgrenze schützt nicht automatisch eine zuvor erhaltene Schenkung vor einem Rückforderungsanspruch nach §§ 528, 529 BGB
- Daher dürfen „Elternunterhalt“ und „Rückforderung einer Immobilienschenkung“ nicht vermischt werden

Typische Gestaltungselemente

- Unentgeltliche Schenkung oder gemischte Schenkung (z. B. Schenkung mit Gegenleistungen)
 - Übernahme von (Rest-)Darlehen
 - Vorbehalt eines lebenslangen Wohnungsrechts oder Nießbrauchsrechts; passend zur tatsächlichen Nutzung und Finanzierungsstruktur

Typische Gestaltungselemente

- Vorsicht – Formulierung wichtig
(Problem: “ältere” Übertragungsverträge)
 - Löschungsvollmacht Wohnungsrecht bei Pflegebedürftigkeit/Geschäftsunfähigkeit
 - Löschung eines Wohnungsrechtes – BGH: neue Schenkung – neue 10 Jahresfrist
- Genaue Regelungen hinsichtlich der Nutzungen
(Garten, Garage, Kellerräume)

Typische Gestaltungselemente

- Regelung von Kosten, Instandhaltung, außergewöhnlichen Reparaturen, Versicherungen und öffentlichen Lasten, Nebenkosten
- Rückauflassungsvormerkung bzw. dingliche Sicherung vereinbarter Rückübertragungsansprüche z. B. bei Vorversterben des Kindes, Veräußerung oder Belastung ohne Zustimmung, Vermietung, Insolvenz, Scheidung, Zwangsvollstreckung, Geschäftsunfähigkeit
- Pflichtteilsverzicht des Übertragsnehmers

Typische Gestaltungselemente

- Gesetzlich geregelt: Rückforderung einer Schenkung (528 BGB) oder wegen grobem Undank (§ 530 BGB)
- Pflege-/Versorgungsverpflichtungen werden regelmäßig (Ausn. Hofübertragungen) nicht mehr vereinbart, wenn doch, sollten sie nach Umfang, Zumutbarkeit und Ersatzleistungen präzise formuliert werden
- Regelung bzgl. weicherer Geschwister notwendig (Abfindungszahlungen, Freistellungsklauseln, Pflichtteilsverzichte etc.)

Typische Gestaltungselemente

- Ggfs. Regelungen unter Ehegatten notwendig, insb. wenn nur ein Ehegatte Übertragsgeber
- Bei mehreren Schenkungen: § 528 Abs. 2 BGB beachten

Wichtig: Absicherung der Rechte im Grundbuch

Vorteile einer frühzeitigen Übertragung

- Frühzeitige Nachfolgeplanung und klare Eigentumsverhältnisse innerhalb der Familie
- Nutzung schenkungssteuerlicher Freibeträge:
Kinder haben grundsätzlich einen persönlichen Freibetrag von 400.000 € je Schenker jede 10 Jahre; frühere Erwerbe innerhalb von zehn Jahren sind steuerlich zu berücksichtigen

Vorteile einer frühzeitigen Übertragung

- Mögliche Reduzierung späteren Nachlassvermögens und Vermeidung von Erbauseinandersetzungen und Vermeidung von Geltendmachung von Pflichtteilsrechten
- Durch Wohnungsrecht/Nießbrauch kann die tatsächliche Nutzung bzw. wirtschaftliche Versorgung der Eltern teilweise erhalten bleiben

Vorteile einer frühzeitigen Übertragung

- Vertragliche Rückforderungsrechte können bestimmte familiäre und wirtschaftliche Risiken abfedern
- Bindung der Abkömmlinge an die Eltern

Nachteile bzw. Risiken

- Steuerliche, erbrechtliche und pflichtteilsrechtliche Folgen können erheblich sein
- Bei späterer Bedürftigkeit kann eine Schenkung nach § 528 BGB rückforderbar sein; dadurch kann die gewünschte Vermögensabschirmung scheitern
- Regelung bzgl. weichender Geschwister notwendig (Abfindungszahlungen, Freistellungsklauseln, Pflichtteilsverzichte etc.)

Nachteile bzw. Risiken

- Verlust des Eigentums und damit grundsätzlich der freien Verfügungsgewalt über die Immobilie
- (verfrühte) Aufteilung des (wesentlichen) Nachlasses
- Abhängigkeit von der dauerhaften Tragfähigkeit der Vertragsgestaltung und vom Verhalten bzw. der wirtschaftlichen Lage des Kindes

Nachteile bzw. Risiken

- Risiken bei Insolvenz, Scheidung, Vorversterben oder Belastung/Veräußerung, eigene Pflegebedürftigkeit des Kindes – soweit nicht ausreichend abgesichert
- Bei mehreren Schenkungen: § 528 Abs. 2 BGB beachten, letzte Schenkung wird zuerst zurückgefordert
- Wer profitiert von Schenkungen – Kinder bei eigenem Versterben auch bereits im mittleren Alter

A pair of hands is shown from the wrists up, with fingers slightly curled to form a protective arch over a small, white, stylized house model. The house has a chimney on the left, a central doorway, and two windows on either side, each divided into four panes. The entire scene is set against a dark blue background with a subtle texture. The word "Alternativen" is written in white, bold, sans-serif font across the middle of the image, partially overlapping the house and the hands.

Alternativen

Verkauf der Immobilie an die Kinder

a) vollständige Kaufpreiszahlung – Mietverhältnis oder Auszug
(Problem: Finanzierung, Absicherung Mietverhältnis), Folge:
Kaufpreis ist auf dem Konto

b) Kaufpreis wird dem Kind als Darlehen gewährt, Miete wird mit
Darlehen verrechnet

Verkauf der Immobilie an die Kinder

Vorteile

- Steuerrechtlicher Art: AfA, grds. keine Schenkung, daher keine Rückforderung, sofern nicht gemischte Schenkung vermutet wird

Nachteile

- Meist besteht nach 10 Jahren noch Darlehensanspruch, der vollständig übergeleitet werden kann.

Beispiel

- **Wert Immobilie:** 360.000 €
Darlehen: 360.000 € zzgl. marktübliche Zinsen (mit Abschlag) 3%
- **Angemessene Kaltmiete:** 125 qm x 10 € = 1.250 € mtl.
15.000 € jährlich
- Nach 10 Jahren (“geschenkte” Immobilie wäre geschützt) hier Darlehensrestanspruch der Eltern:
360.000 € zzgl. Zinsen - 150.000 € (Miete) = **210.000 € zzgl. Zinsen**
- Wenn Darlehen abbezahlt, dann besteht Anspruch auf Miete

Übertragung

Aufteilung eines Hauses in 2 Wohnungseinheiten

Vorteile

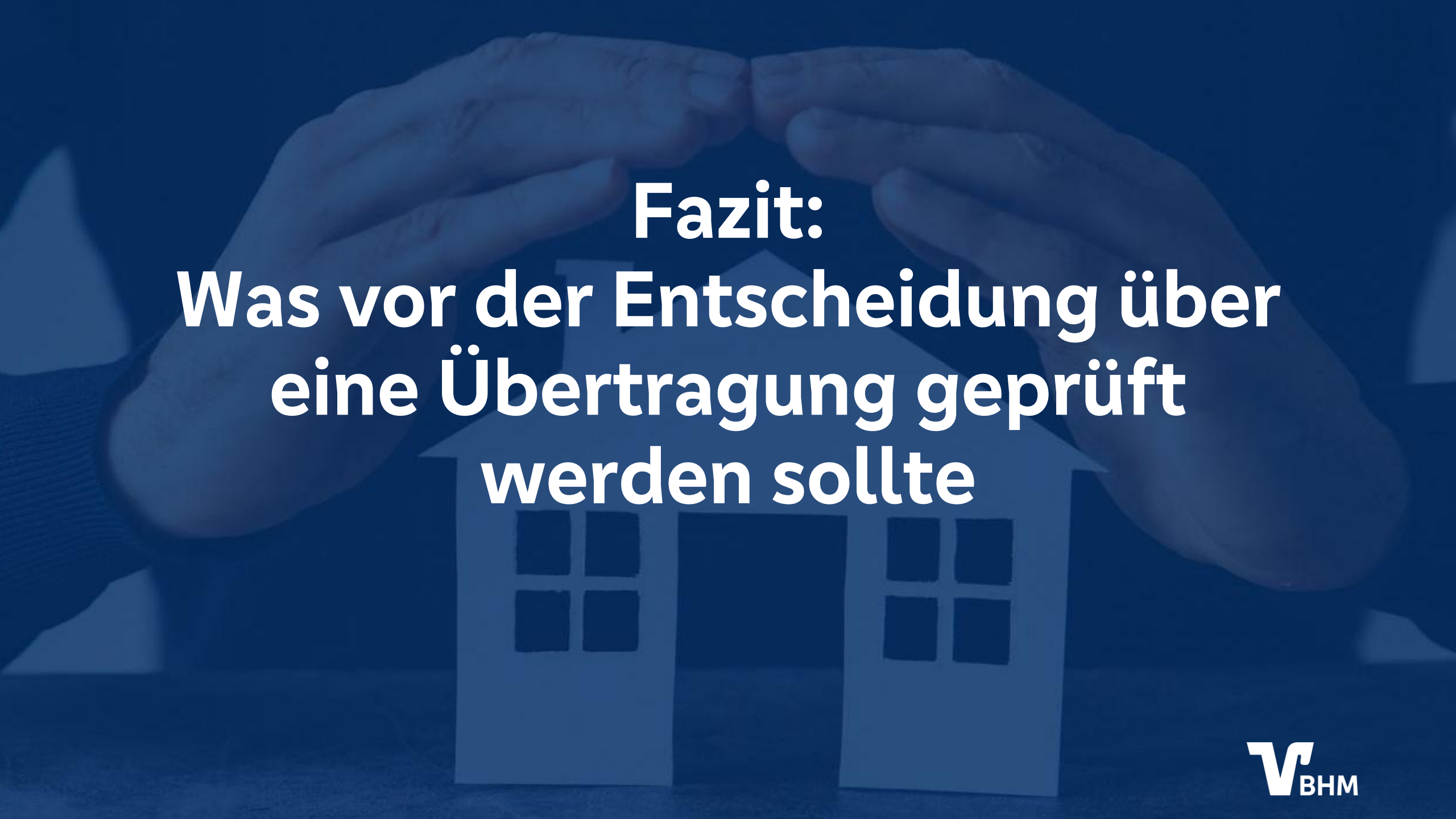
- Übertragung/Kauf der einen Wohnung auf das Kind möglich, dieses kann selbständig belasten/veräußern

Nachteile

- 1 Wohnung bleibt im Eigentum der Eltern und kann belastet werden
- Kosten

Verkauf der Immobilie an Dritte

- Entweder Kauf/Anmietung einer kleineren Wohnung (ggfs. energetische Kostenvorteile, behindertengerechte Immobilie, Rendite “verleben”, Kinder erhalten das, was noch da ist bzw. vorweg Schenkungen, Umzug notwendig mit allen Folgen)
- Bei Kauf (einer Wohnung) ist die Immobilie wieder belastbar, daher ggfs. Übertragung auf Kinder
- Bei Anmietung der “Restkaufpreis” ansetzbar und Schenkungen (10 Jahresfrist)

A pair of hands is shown from the wrists up, holding a small white model of a house. The house has a gabled roof, a central door, and two windows on either side, each divided into four panes. The hands are positioned as if protecting or presenting the house. The entire scene is set against a solid blue background.

Fazit:
**Was vor der Entscheidung über
eine Übertragung geprüft
werden sollte**

Überprüfung

- Versorgungsrechnung: Reichen Renten, Liquiditätsreserven und sonstiges Vermögen (auch bei Heimunterbringung oder längerem Pflegebedarf)? Wirtschaftliche Absicherung der Eltern
- Wert und Belastungen der Immobilie; bestehende Darlehen; geplante Investitionen; laufende Kosten
- Welche Rechte behalten die Eltern: Nießbrauch, Wohnungsrecht, Rentenzahlung, Pflegeverpflichtung, Rückforderungsrechte?

Überprüfung

- Familienrisiken beim Kind: Ehe, Zugewinnausgleich, Insolvenz, Gläubiger, Vorversterben, eigene Nachfolgeplanung
- Steuerliche Bewertung und Freibeträge; Auswirkungen auf Erb-/Pflichtteilsrecht; ggf. Ausgleich unter Geschwistern, Pflichtteilsverzicht/Pflichtteilsanrechnung
- Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung und testamentarische Gesamtplanung sollten mitgedacht werden

Überprüfung

- Welches Ziel will ich mit der Übertragung erreichen?
Bspw. wenig Sinn (aus sozialhilferechtlicher Sicht), wenn weitere Immobilien bestehen, größere Vermögen bestehen, bzw. weitere Immobilien erworben/geerbt werden
- Immer zu berücksichtigen: Lebensumstände nicht mehr vergleichbar mit “früher”
- Grundstücksübertragungsverträge/Schenkungen bedürfen grundsätzlich der notariellen Beurkundung



Fazit

Fazit

- Eine Immobilienübertragung kann Nachfolge, Steuerplanung und familiäre Vermögensordnung sinnvoll gestalten
- Sie ist aber kein verlässliches Instrument, um Grundbesitz kurzfristig dem Zugriff im Zusammenhang mit späteren Pflegekosten zu entziehen
- Besonders wichtig sind die möglichen Schenkungsrückforderungen (§§ 528, 529 BGB) und der Übergang von Ansprüchen auf den Sozialhilfeträger (§ 93 SGB XII)

Fazit

- Die Eltern sollten wirtschaftlich ausreichend abgesichert bleiben und vertragliche Schutzrechte erhalten
- Notarielle, steuerliche und – bei Pflegekostenplanung – sozialrechtliche Beratung vor Vertragsabschluss ist regelmäßig sinnvoll
- Entwicklungen in der Gesetzgebung beachten

A pair of hands is shown from the wrists up, holding a small white model of a house with two windows. The hands are positioned above the house, with fingers slightly curled. The background is a solid blue color. The text is overlaid on the image in white, bold, sans-serif font.

Vorsorgevollmachten Betreuungsverfügungen Patientenverfügung Testamente

Vorsorgevollmachten

- Ermächtigung einer Person Ihres Vertrauens, Ihre rechtlichen Angelegenheiten zu regeln, falls Sie dazu selbst nicht mehr in der Lage sind
- Aber nicht abhängig machen vom Eintritt einer Pflegebedürftigkeit o.Ä.
- Bei vorhandenem Grundbesitz ratsam, diese notariell zu beglaubigen/ beurkunden
- Registrierung der Vollmacht beim Zentralen Vorsorgeregister

→ [Formular Vorsorgevollmacht](#)

Betreuungsverfügung

- Meist in Vorsorgevollmachten enthalten, nötig bei Ausschluss einer Person

Patientenverfügung

Was will man für eine ärztliche Behandlung, wenn man seinen Willen nicht mehr äußern kann?

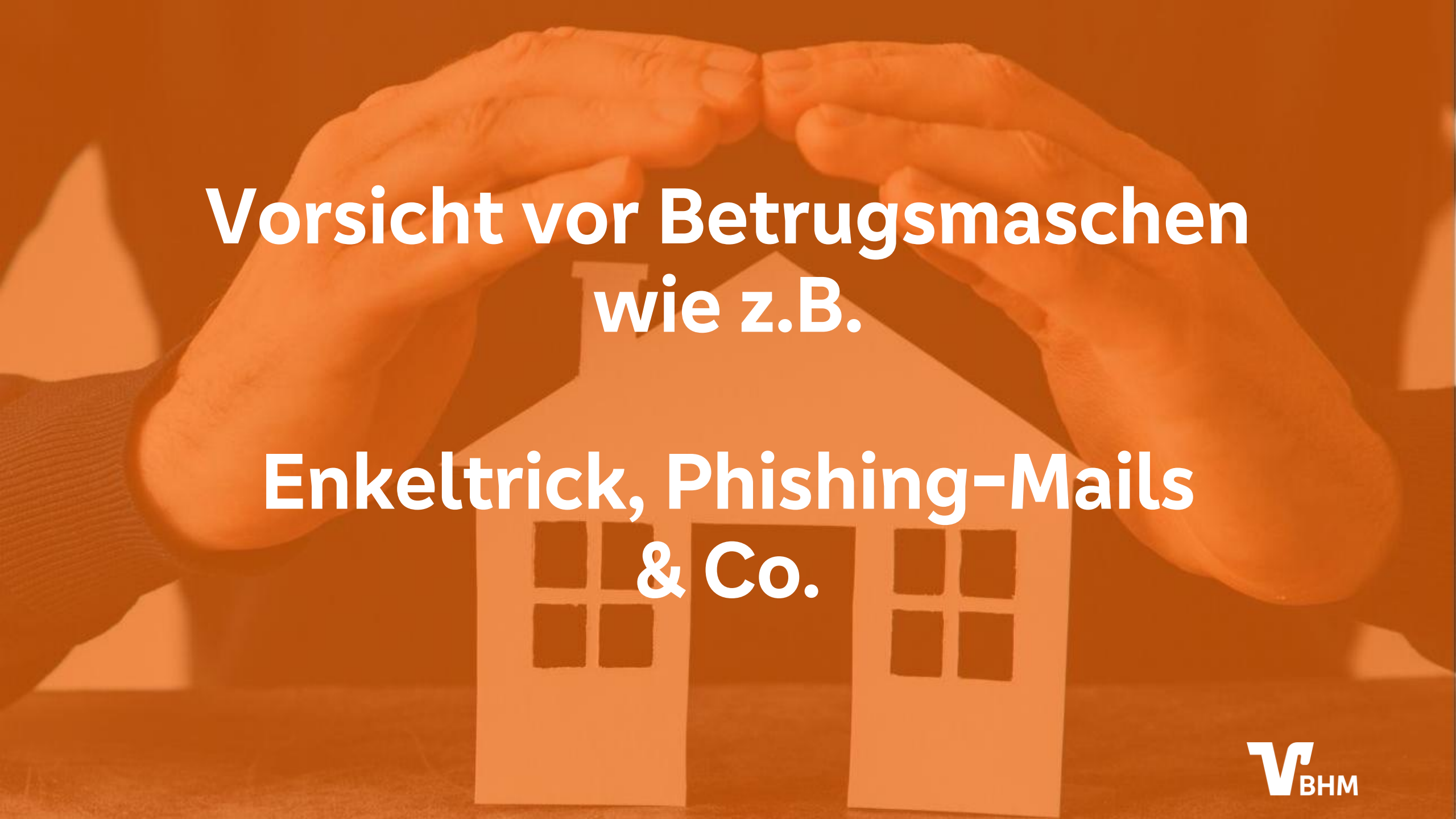
→ [Verbraucherzentrale.de](https://www.verbraucherzentrale.de) - Patientenverfügung

Testamente / Pflichtteilsverzichte

- Erbengemeinschaften vermeiden
- Ehegatten absichern
- Pflichtteilsansprüche vermeiden, ggfs. Auswirkungen von Übertragungen/Schenkungen auf das Testament

Sonstiges

- Kontovollmachten
- Organspendeausweis
- Passwortliste/Digitaler Nachlass
- Sog. Notfallordner mit allen wichtigen Dokumenten

The background of the slide features a pair of hands, one from the left and one from the right, cupping a small, white, stylized house model. The house has a gabled roof, a central doorway, and two windows on either side, each divided into four smaller panes. The entire scene is overlaid with a semi-transparent orange filter. The text is written in a bold, white, sans-serif font, centered over the image.

**Vorsicht vor Betrugsmaschinen
wie z.B.**

**Enkeltrick, Phishing-Mails
& Co.**

A pair of hands is shown cupping a small, light-colored house model. The house has a chimney on the left side and two windows with four panes each. The background is a solid dark blue color.

Austausch, Diskussion und Fragen

Ihre Meinung ist uns wichtig!



Vielen Dank!

**Wir wünschen Ihnen noch einen
schönen Abend**