TERRANUS Branchen Monitor 2025

Pflegeimmobilienmarkt sortiert sich neu

Köln, 29. September 2025. Der Markt für Pflege- und Seniorenimmobilien ist aus der Schockstarre der vergangenen drei Krisenjahre aufgewacht. Ein Blick auf das Transaktionsgeschehen zeigt: Investoren und Betreiber gehen vermehrt dazu über, ihr Portfolio neu zu ordnen, unrentable Einrichtungen abzustoßen und zukunftsfähige Standorte zu stärken. Andere sind gezielt auf Schnäppchenjagd. Was es dabei zu beachten gilt, analysiert die Gesundheitsimmobilien-Beratung TERRANUS in ihrem diesjährigen Branchen Monitor.

„Nach der harten Konsolidierung der letzten Jahre hat sich die Lage etwas entspannt, und der Markt beginnt, sich neu zu sortieren. Das gilt auf Investoren- wie auf Betreiberseite“, resümiert TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bienentreu. „Damit eröffnen sich Spielräume für alle, die den Mut haben, ihre eigene Portfoliostrategie konsequent zu überdenken und Justierungen vorzunehmen.“

Vor allem im Transaktionsgeschäft auf der Immobilienseite ist die Zeit des Abwartens vorbei. Große Transaktionen zum Jahresbeginn 2025 haben für erhöhte Aufmerksamkeit gesorgt. Gleichzeitig kommen vermehrt Einzelobjekte zu attraktiven Konditionen auf den Markt. Die deutliche Korrektur der Kaufpreisfaktoren in Verbindung mit Renditen von bis zu fünf Prozent und mehr machen Übernahmen für Investoren wieder interessant. Im Vergleich zu den Vorjahren befinden sich deutlich mehr qualitativ hochwertige Einrichtungen zu einem vernünftigen Preis auf dem Markt. Dennoch warnen die TERRANUS-Experten vor Schnellschüssen. „Die Versuchung ist groß, schnell zuzuschlagen. Von der aktuellen Marktentwicklung profitieren langfristig allerdings nur diejenigen, die vor der Einrichtungsübernahme Standort, Konzept und Refinanzierung detailliert geprüft haben“, so Bienentreu.

Auch auf Betreiberseite zeichnet sich nach den durch starke Kostensteigerungen und zahlreiche Insolvenzen geprägten Krisenjahren eine leichte Entspannung ab. Die Rahmenbedingungen bleiben jedoch weiter herausfordernd. Gerade Betreiber, die zuletzt stark gewachsen sind, müssen den Integrationsprozess auch wirtschaftlich stemmen können. Meist wird der Management-Aufwand unterschätzt, der mit der Integration neuer Einrichtungen verbunden ist. „Gesundes Wachstum bedeutet, neue Häuser nur dann zu integrieren, wenn Ressourcen, Personal und Konzept auch wirklich passen“, sagt TERRANUS-Geschäftsführerin Anja Sakwe Nakonji. „Wer zu schnell expandiert, riskiert Qualitätsverluste und bringt das gesamte Portfolio unter Druck.“

Welche Objekte sich für Investoren lohnen, worauf es für Betreiber bei Betriebsübernahmen ankommt und welche (digitalen) Innovationen den Bau von Pflegeimmobilien künftig beschleunigen können, beleuchtet TERRANUS im aktuellen Branchen Monitor 2025. Das Online-Magazin kann kostenlos angefordert werden unter: www.terranus.de/publikationen

Über Terranus:

TERRANUS gehört zu den führenden Immobilien- und Betriebsberatern im Gesundheitswesen in Deutschland. Seit über 25 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

www.terranus.de

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80
Mail: sg@moeller-pr.de
Web: www.moeller-pr.de