

Presse-Information

Markt für Seniorenimmobilien 2026: Bestandsobjekte und Betreiberrisiko im Fokus

Köln, 26. Januar 2026. Mit Spitzenrenditen von rund 5 Prozent und demografisch gesicherter Nachfrage bleibt der Markt für Pflegeimmobilien auch 2026 für Investoren attraktiv. Weil der dringend benötigte Neubau von Pflegeeinrichtungen stagniert, werden weiterhin fast ausschließlich Bestandsimmobilien gehandelt. Investoren achten verstärkt auf Betreiberqualität.

„Die Lehre für Investoren aus den vergangenen zwei Jahren war, das Betreiberrisiko nicht zu unterschätzen“, fasst Markus Bientreu, Geschäftsführer der Pflegeheim-Beratung TERRANUS, die Entwicklung aus Investorensicht zusammen. So gerieten 2025 weiterhin eine Reihe von Pflegeheimbetreibern in wirtschaftliche Schwierigkeiten, Insolvenzen und Betreiberwechsel waren die Folge. „Diese Botschaft ist bei den Investoren angekommen. Es geht nicht mehr vorwiegend um ‚Lage, Lage, Lage‘, sondern es rücken verstärkt Bonität, Vertragsgestaltung und Mietgarantien der Betreiber in den Fokus.“

Der wirtschaftliche Druck auf die Betreiber hat unterdessen 2025 etwas nachgelassen. „Die in den vergangenen zwei Jahren stark gestiegenen Kosten sind inzwischen überwiegend in den Pflegesätzen eingepreist“, erläutert TERRANUS-Geschäftsführerin Anja Sakwe Nakonji. Trotzdem erwartet TERRANUS, dass sich die Konsolidierung im Markt fortsetzen wird. „Es gibt weiterhin viele Betreiber, die in der Wachstumsphase schlechte Standorte übernommen oder ihr Portfolio nicht konsequent bereinigt haben“, so Sakwe Nakonji. „Bei solchen Häusern werden wir weiter Kündigungen durch den Eigentümer, Insolvenzen und durchaus auch Schließungen sehen“, so Sakwe Nakonji.

Der Bedarf an zusätzlichen Pflegekapazitäten ist weiterhin hoch: Laut der Marktstudie „Pflegemarkt 2030“ des Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und der IREBS Immobilienakademie der Universität Regensburg werden in Deutschland bis 2030 rund 293.000 zusätzliche stationäre Pflegeplätze benötigt. Bei einer durchschnittlichen Größe von 100 Plätzen entspricht das einem Zubau von knapp 3.000 Pflegeheimen. Tatsächlich zugebaut wurden 2025 laut dem Branchenportal Pflegemarkt.com nur rund 70 Einrichtungen.

Hintergrund ist, dass die hohen Baukosten von 4.000 bis 6.000 Euro pro Quadratmeter bei den auf Länderebene geregelten Investitionskosten in den meisten Bundesländern nicht refinanzierbar sind. Lediglich in Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen ist dies zum Teil noch möglich. „Wir brauchen dringend eine Flexibilisierung und verbesserte Refinanzierung der Investitionskosten“, betont Bientreu. „Nur dann haben Betreiber und Projektentwickler mehr Spielraum, so zu bauen, dass es auskömmlich finanzierbar ist.“

Weiteren Handlungsbedarf sehen die TERRANUS-Berater beim Thema Fachkraftquote. Mit dem 2023 eingeführten Personalbemessungsverfahren ist zwar eine fixe Fachkraftquote von 50 Prozent in der stationären Pflege aufgeweicht worden. Allerdings bremst weiterhin auch die Knappheit an examinierten Pflegekräften den benötigten Ausbau von Pflegekapazitäten. „Angesichts der stark steigenden Nachfrage nach Pflegeplätzen kommen wir um eine weitere Anpassung der Fachkraftquote nicht herum“, so Sakwe Nakonji.



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