TERRANUS

Presse-Info

Seniorenimmobilien: Bau von Pflegeheimen erfordert fast dreimal so viel Eigenkapital wie 2020

Köln, 5. Oktober 2026. Wer als Investor oder Projektentwickler den Bau eines Pflegeheims finanzieren will, muss erheblich mehr Eigenkapital aufbringen als noch vor fünf Jahren. Dies zeigt eine Auswertung der Sozialimmobilien-Beratung TERRANUS.

„Die Finanzierungssituation für Pflegeimmobilien hat sich seit 2020 deutlich verschärft", fasst TERRANUS-Aufsichtsrat Carsten Brinkmann die Entwicklung zusammen. „Projekte sind im Bau beträchtlich teurer geworden, gleichzeitig sind die Banken bei der Kreditvergabe restriktiver. Vielen Bestandsobjekten mit auslaufender Finanzierung drohen damit eine Finanzierungslücke und Nachbesicherungen."

TERRANUS hat anhand von 370 Projekten mit vergleichbarer Struktur in Nordrhein-Westfalen untersucht, wie sich Immobilienbewertung, Fremdfinanzierungsanteil und Eigenkapitalbedarf seit 2015 entwickelt haben. Während Investoren 2020 für junge, qualitativ gute Bestandsimmobilien an marktkonformen Standorten und mit langen Pachtvertragslaufzeiten mit bis zu 16 Prozent Eigenkapital auskamen, waren 2025 bis zu 37 Prozent nötig – also mehr als doppelt so viel. Weil zugleich die Gestehungskosten gestiegen sind, hat sich der absolute Eigenkapitalbedarf im selben Zeitraum nahezu verdreifacht.

Eine Modellrechnung macht dies deutlich: 2020 kostete ein typisches Pflegeheim rund 17 Millionen Euro. Davon konnten mit dem Objekt selbst als Sicherheit rund 14,3 Millionen Euro über Fremdkapital finanziert werden. Der Investor musste also rund 2,7 Millionen Euro Eigenkapital einbringen. 2025 liegen die Kosten für ein vergleichbares Projekt aufgrund gestiegener baulicher Anforderungen sowie Herstellungskosten bei rund 22 Millionen Euro. Gleichzeitig ist der finanzierbare Betrag auf knapp 13,9 Millionen Euro gesunken. Der Eigenkapitalbedarf steigt dadurch auf rund 8,1 Millionen Euro.

Auf Bankenseite kommen mehrere Faktoren zusammen: Nach den Insolvenzen der letzten Jahre gewichten Kreditinstitute das Betreiberrisiko höher. Zugleich führen die verschärften regulatorischen Anforderungen (Basel IV) dazu, dass Kreditinstitute bzw. die Gutachter mit niedrigeren Beleihungsausläufen rechnen, weil ansonsten mehr Eigenkapital unterlegt werden muss (risikogewichtete Aktiva). Parallel dazu sind die Bewertungen von Pflegeimmobilien gesunken: Bei vollstationärer Pflege fiel der Wertansatz von der 25-fachen Jahresmiete 2020 auf die 19-fache Jahresmiete 2025. Der finanzierbare Anteil sank im selben Zeitraum von der 21-fachen auf die 12-fache Jahresmiete.

„Wenn in einem Markt mit hohem Investitionsbedarf die Finanzierungshürden höher werden, ist das eine problematische Entwicklung", so Brinkmann. Zwar gebe es weiterhin Investoren mit ausreichend Eigenkapital, für die der Markt interessant sei. Dies reiche aber bei Weitem nicht

aus, um den Bedarf zu decken. „Es muss uns gelingen, günstiger bzw. einfacher zu bauen und verlässliche Rahmenbedingungen auch für Investitionen in soziale Infrastruktur zu schaffen. Nur so können wir langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot für die alternde Gesellschaft schaffen.“

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 Sozialimmobilien.

www.terranus.de

Pressekontakt:

Sebastian Glaser

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