



Healthcare Real Estate Market Report - Deutschland

März 2025

Inhaltverzeichnis

Vorwort	01
<hr/>	
Marktanalyse - Deutschland	02
<hr/>	
Marktanalyse - CRE Investmentmarkt	03
<hr/>	
Marktanalyse - Betreutes Wohnen	05
<hr/>	
Fazit	07
<hr/>	
Literaturverzeichnis	08



Dave Woods

Stellvertretender Geschäftsführer

Telefon: +49 511 790 900 49

E-Mail: dave.woods@gesambh.de

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

herzlich willkommen zur ersten Ausgabe des Healthcare Market Reports der GesA-mbH.

In diesem Bericht werfen wir einen detaillierten Blick auf den Pflegemarkt aus der Perspektive von Immobilieninvestoren und Betreibern, analysieren aktuelle Entwicklungen und beleuchten mögliche Lösungsansätze.

Der Pflegemarkt steht vor großen Herausforderungen. Trotz eines wachsenden Bedarfs an Pflegeimmobilien bleibt das Marktumfeld angespannt. Im Jahr 2024 lag das Transaktionsvolumen für Healthcare-Immobilien in Deutschland bei 1,2 Milliarden Euro - ein leichter Anstieg von 6 % gegenüber dem Vorjahr, aber noch immer 51 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Hohe Finanzierungskosten, steigende regulatorische Anforderungen und ein wachsendes Betreiberrisiko erschweren Investitionen in diesem Sektor.

Besonders die wirtschaftliche Lage vieler Betreiber bleibt herausfordernd. Zunehmende Insolvenzen und sinkende Renditen setzen die Branche unter Druck, während politische und wirtschaftliche Unsicherheiten Investitionsentscheidungen zusätzlich erschweren.

Gleichzeitig verschärfen strengere baurechtliche Vorgaben und lange Genehmigungsverfahren die Situation. Neubauprojekte verzögern sich oder werden gar nicht erst realisiert, was die bereits bestehende Versorgungslücke weiter wachsen lässt - mit spürbaren Folgen für die Versorgungsqualität.

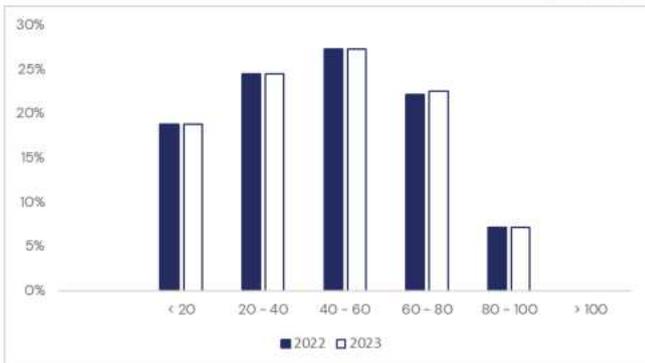
Wir hoffen, dass wir mit diesem kurzen Bericht eine prägnante Übersicht über diesen Bereich liefern können, und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

Marktanalyse Deutschland

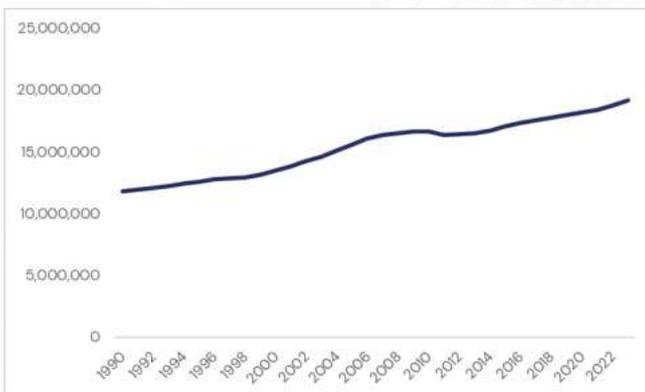
Altersstruktur

Ein zentrales Thema in Deutschland ist die Überalterung der Gesellschaft, die weiter voranschreitet und durch die geringe Geburtenrate zusätzlich verstärkt wird. Diese sank von 2022 auf 2023 um 7 % und liegt nun bei 1,35 (Destatis, 2024a). Damit bleibt Deutschland deutlich unter dem EU-Durchschnitt von 1,5 (Statista, 2024).

Die Altersstruktur veränderte sich 2023 im Vergleich zu 2022 nur minimal, mit einem leichten Anstieg von 0,4 % in der Altersgruppe der 60- bis 80-Jährigen (Destatis, 2024b).

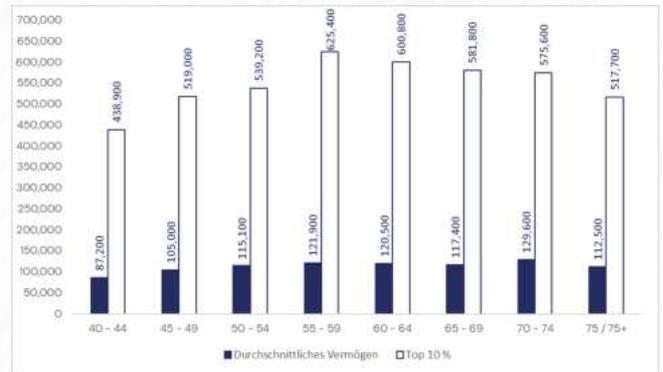


Wird dies jedoch von 1919 bis 2023 betrachtet, zeigt sich in dieser Altersgruppe ein Anstieg um 7,4 Millionen Menschen.



Vermögensstruktur

Wird die Vermögensstruktur am Haushaltsnettovermögen betrachtet, wird deutlich, dass potenzielle Bewohner des Betreuten Wohnens ab 60 Jahren ein Durchschnittsvermögen von € 120.000 besitzen (IW Köln, 2020).

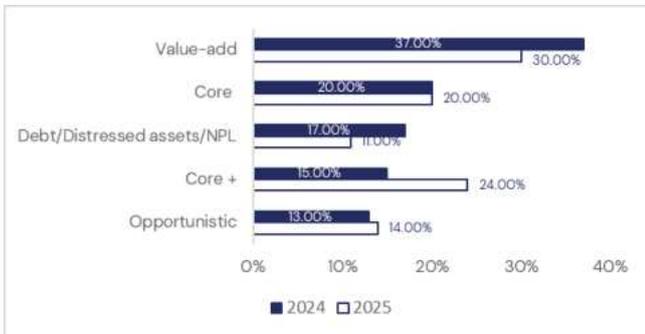


Deutlich wird jedoch auch, dass Pensionäre und BVW-Rentner (z. B. Ärzte, Anwälte) mit einem Durchschnittsvermögen von € 425.800 bzw. € 495.100 zu den Spitzenrentnern gehören (IWD, 2024).

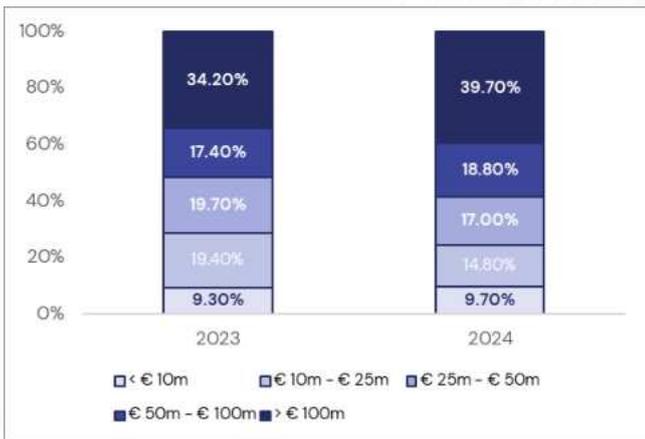
Marktanalyse - CRE Investmentmarkt

Transaktionsmarkt

Der deutsche Transaktionsmarkt hat in den vergangenen turbulenten Jahren ein Umdenken in der Strategie erfahren, insbesondere von 2023 auf 2024. Investoren fokussieren sich deutlich stärker auf Value-Add-Strategien sowie auf Distressed-/Debt-/NPL-Strategien, um höhere Renditen zu erzielen (CBRE, 2024, 2025).

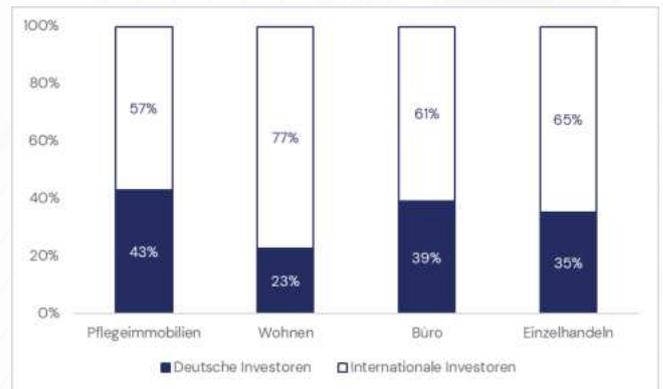


Ebenfalls deutlich verändert hat sich der Fokus auf Investitionen ab € 100 Millionen sowie auf kleinere Investitionen bis € 10 Millionen (BNP Paribas, 2023, 2024).

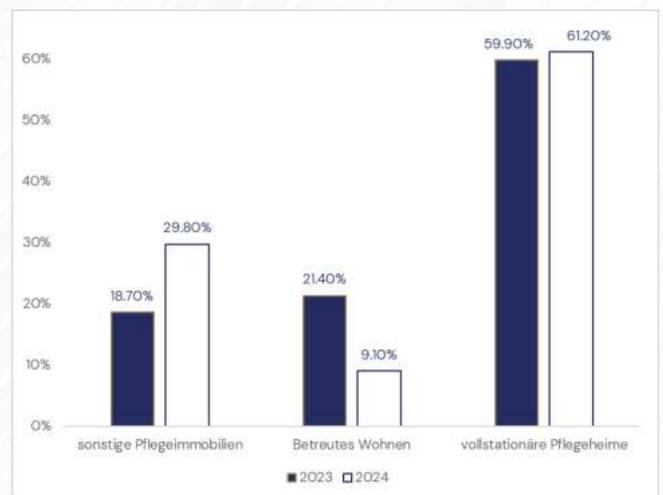


Es wurde ein signifikanter Unterschied in der Herkunft der Investoren im Vergleich zum Vorjahr festgestellt.

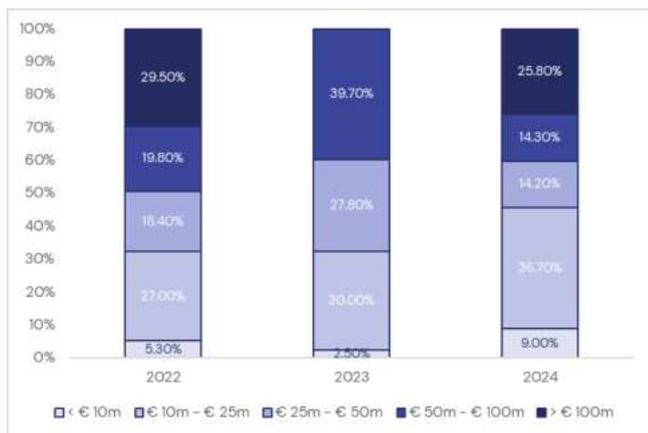
Der Anteil internationaler Investoren im Pflegeimmobilienmarkt ist von 48,70% auf 57,00% gestiegen (JLL Research, 2023; CBRE, 2025).



Innerhalb der Pflegeimmobilien gab es eine deutliche Verschiebung hin zu Gesundheitsimmobilien sowie einen leichten Anstieg bei vollstationären Pflegeheimen. Dagegen verzeichnete das Betreute Wohnen einen starken Rückgang, wobei der Investitionsanteil von 21,40 % auf 9,10 % sank (BNP Paribas, 2024).



Wird der Pflegeimmobilienmarkt anhand des Investitionsvolumens mit dem allgemeinen CRE-Markt verglichen, zeigt sich, dass insbesondere im Jahr 2023 keine Investitionen über € 100 Millionen getätigt wurden. 2024 erholte sich der Markt jedoch wieder (CBRE, 2024, 2025).



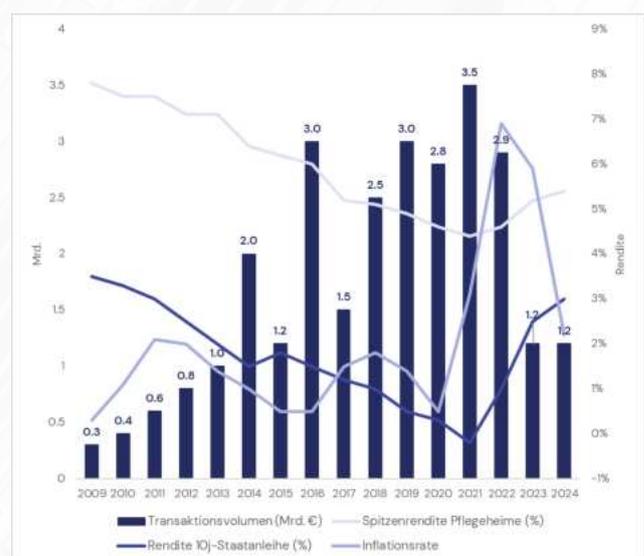
Das Transaktionsvolumen von Pflegeheimen verzeichnete bis 2021 einen kontinuierlichen Anstieg, während die Spitzenrenditen im selben Zeitraum rückläufig waren. Diese Entwicklung deutet auf eine hohe Nachfrage nach Pflegeimmobilien hin, die zu steigenden Preisen und entsprechend sinkenden Renditen führte. Ab 2022 kehrte sich dieser Trend um und das Transaktionsvolumen ging signifikant zurück, während die Spitzenrenditen wieder anstiegen. Diese Verschiebung ist maßgeblich auf gestiegene Finanzierungskosten sowie eine sinkende Investitionsbereitschaft zurückzuführen. Ein enger Zusammenhang besteht zudem zwischen der Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und den Spitzenrenditen von Pflegeheimen.

Beide Kennzahlen erreichten bis 2020 historische Tiefststände, bevor sie ab 2021 wieder anstiegen. Der Renditeanstieg bei Bundesanleihen verteuerte die Fremdkapitalfinanzierung für Immobilieninvestitionen, was in der Folge zu höheren Renditeanforderungen im Pflegeheimsektor führte.

Auch der Verbraucherpreisindex (VPI) spielte eine wesentliche Rolle in der Marktentwicklung. Während die Inflation bis 2020 weitgehend stabil blieb, erreichte sie 2022 mit 8,5 % ihren Höchststand. Diese Phase erhöhter Inflation fiel mit einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens zusammen, da steigende Zinsen als Reaktion auf die Inflation die Investitionsdynamik hemmten.

Insgesamt verdeutlicht die Entwicklung der Kennzahlen die makroökonomischen Wechselwirkungen im Markt für Pflegeimmobilien. Die seit 2021 steigenden Zinsen wirkten sich sowohl auf die Spitzenrenditen als auch auf das Transaktionsvolumen dämpfend aus. Gleichzeitig spiegelte der VPI die wachsende wirtschaftliche Unsicherheit wider, die unter anderem durch externe Schocks wie gestörte Lieferketten und geopolitische Spannungen verstärkt wurde. Diese Faktoren führten zu einer veränderten Marktstruktur und beeinflussten die Investitionsentscheidungen nachhaltig.

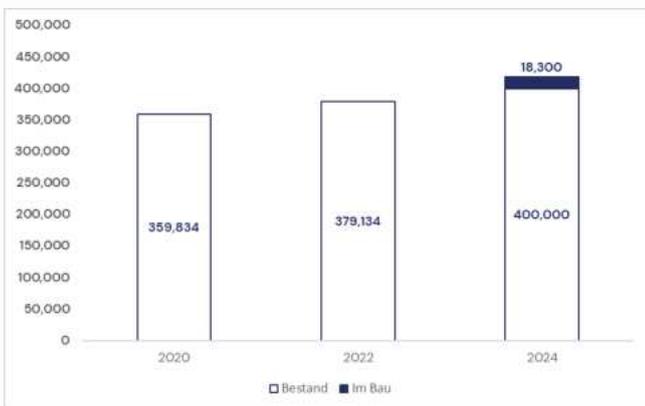
Die oben beschriebenen Erkenntnisse werden in der folgenden Abbildung verdeutlicht. (CBRE, 2025, Statista, 2025)



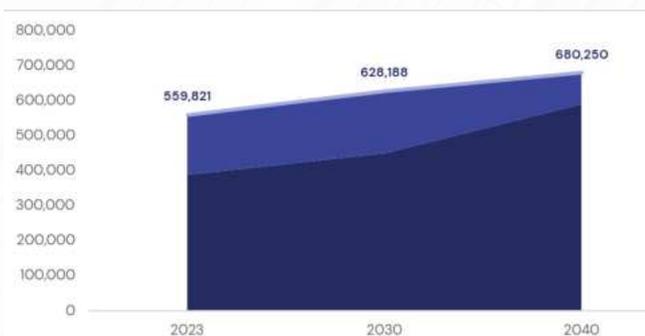
Marktanalyse - Betreutes Wohnen

Neubauten

Trotz des Rückgangs des Transaktionsvolumens im vergangenen Jahr konnte sich die Anzahl der Einheiten um 20.866 erhöhen und vergrößerte das Angebot. Des Weiteren befanden sich zum Zeitpunkt der Hochrechnung 18.300 Einheiten im Bau (Pflegermarkt a, 2024).



Das Bundesland mit dem größten Angebot und den meisten Standorten für Betreutes Wohnen ist Nordrhein-Westfalen, gefolgt von Baden-Württemberg. Trotz der Neuschaffung ist eine Versorgungslücke bis 2040 von 680.250 Wohnungen prognostiziert, und bereits 2023 betrug der Bedarf 559.821 (Pflegermarkt a, 2024). Laut Real I.S. wird Rheinland-Pfalz am stärksten von der Versorgungslücke betroffen sein (Real I.S., 2024).



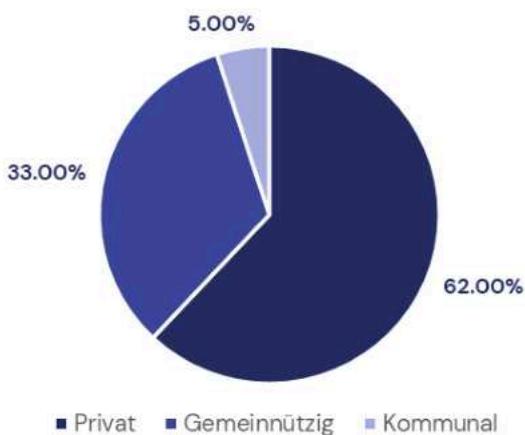
Bundesland	Anzahl Standorte Betreutes Wohnen
Nordrhein-Westfalen	1,513
Baden-Württemberg	1,141
Niedersachsen	816
Bayern	762
Hessen	653
Sachsen	560
Brandenburg	356
Mecklenburg-Vorpommern	344
Schleswig-Holstein	333
Sachsen-Anhalt	319
Rheinland-Pfalz	248
Thüringen	245
Berlin	218
Hamburg	169
Bremen	76
Saarland	42

Betreibermarkt

Während 2024 noch von einem hohen Betreiberinsolvenzrisiko aufgrund der großen Insolvenzen aus 2023 dominiert wurde, konnte dieses Risiko reduziert werden. Dennoch hinterließ es eine umfangreiche Due-Diligence-Prüfung der Betreiber auf Seiten der Investoren sowie ein Umdenken hinsichtlich der Mietvertragsstruktur. Immer häufiger werden Managementverträge anstelle von Generalmietverträgen abgeschlossen (CBRE, 2025).

Die Top 5 Betreiber betreuter Wohnanlagen sind von gemeinnützigen Betreibern dominiert. Angeführt wird diese Gruppe von der Augustinum gGmbH, die insgesamt 7.071 Wohneinheiten betreibt (Pflegermarkt b, 2024).

Werden jedoch die Betreiber von neugebauten Betreuten Wohnanlagen betrachtet, wird deutlich, dass 62 % der Neubauten von privaten Betreibern angemietet und betrieben werden (Pflegermarkt a, 2024).



Zwischen 2019 und 2021 bewegte sich die Zahl der Übernahmen auf einem relativ stabilen Niveau, mit 103 Übernahmen im Jahr 2019, einem leichten Rückgang auf 92 im Jahr 2020 und einem moderaten Anstieg auf 95 im Jahr 2021. Ein deutlicher Einbruch ist im Jahr 2022 zu verzeichnen, als die Anzahl der Übernahmen auf 53 sank – dies könnte auf Unsicherheiten im Markt oder veränderte Investitionsbedingungen zurückzuführen sein. Im Jahr 2023 kam es jedoch zu einem signifikanten Anstieg auf 167 Übernahmen, was den höchsten Wert im betrachteten Zeitraum darstellt.

Diese Entwicklung könnte auf eine verstärkte Marktkonsolidierung, ein gestiegenes Investoreninteresse oder verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen hinweisen.

Insgesamt ist eine deutliche Volatilität bei den Übernahmen im Betreuten Wohnen, mit einem starken Rückgang im Jahr 2022, zu erkennen, gefolgt von einer markanten Erholung im Jahr 2023 (Pflegermarkt a, 2024).

Betrachtet man neben den Übernahmen auch die Betreiber, die am baufreudigsten waren, kristallisiert sich ebenfalls deutlich heraus, dass die Top 5 Betreiber alle privat sind.

Die **DomusVi Gruppe** belegt den ersten Platz mit 42 Standorten, 3 Pflegeheimen, 45 betreuten Wohneinheiten, 6 Pflegediensten, 37 Tagespflegeeinrichtungen und 77 Wohngruppen.

Specht & Tegeler Holding GmbH folgt mit 16 Standorten, 13 Pflegeheimen, 12 betreuten Wohneinheiten und 2 Tagespflegeeinrichtungen.

Korian Deutschland GmbH liegt auf Platz drei mit 15 Standorten, 6 Pflegeheimen, 6 betreuten Wohneinheiten, einem Pflegedienst, einer Tagespflegeeinrichtung und 6 Wohngruppen.

Mirabelle Holding GmbH belegt Rang vier mit 13 Standorten, 11 Pflegeheimen, 4 betreuten Wohneinheiten und keiner weiteren Einrichtung.

Wohnvoll AG schließt die Liste mit 12 Standorten ab, ohne Pflegeheime, aber mit 14 betreuten Wohneinheiten, einer Tagespflegeeinrichtung und 3 Wohngruppen (Pflegermarkt c, 2024).

Fazit

Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Demografischer Wandel

Die alternde Gesellschaft in Deutschland führt zu einem steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen und betreutem Wohnen.

Marktdynamik

Das Transaktionsvolumen im Pflegeimmobiliensektor ist volatil, mit einem deutlichen Rückgang in den letzten Jahren, gefolgt von einer leichten Erholung im Jahr 2024.

Investment Strategien

Investoren fokussieren sich verstärkt auf Value-Add- und Distressed-Strategien, um höhere Renditen zu erzielen.

Betreibermarkt

Es gibt eine zunehmende Konsolidierung im Betreibermarkt, mit einer signifikanten Zunahme von Übernahmen im Jahr 2023.

Versorgungslücke

Trotz Neubauten wird bis 2040 eine erhebliche Versorgungslücke von über 680.000 Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens prognostiziert.

Herausforderungen

Die steigenden Finanzierungskosten, regulatorische Anforderungen und Betreiberrisiken erschweren Investitionen in diesem Sektor.

Zukunftsaussichten

Der Markt bietet trotz Herausforderungen langfristige Wachstumschancen aufgrund des demografischen Wandels und des steigenden Bedarfs an altersgerechten Wohnformen.

Literaturverzeichnis

BNP Paribas (2023) Healthcare Investment Market. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 24/02/2025).

BNP Paribas (2024) Deutschland at a Glance - Investmentmarkt. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

CBRE (2024) Market Outlook Germany 2024. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 23/02/2024).

CBRE (2025) Market Outlook Germany 2025. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 24/02/2024).

Destatis a (2024) Geburten in Deutschland. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

Destatis b (2024) Bevölkerungsstand und Altersgruppen in Deutschland. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 21/02/2024).

IWD (2024) Höhere Nettovermögen in deutschen Haushalten. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 20/02/2024).

IW Köln (2024) Wer in Deutschland vermögend ist. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

JLL Research (2023) Der Immobilienmarkt für Pflegeimmobilien. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

Pflegemarkt a (2024) Analyse Betreutes Wohnen - Zahlen & Daten. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 21/02/2024).

Pflegemarkt b (2024) Liste der 5 größten Betreiber Betreutes Wohnen 2024. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

Pflegemarkt c (2024) Liste der 5 größten und baufreudigsten Betreiber 2024. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 22/02/2024).

Real I.S. (2024) Megatrend demografischer Wandel - Der Markt für Betreutes Wohnen in Deutschland. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 25/02/2024).

Statista (2025) Fertility rates in European countries. Available at: [Der deutsche Pflegeimmobilienmarkt befindet sich in einer Phase signifikanter Veränderungen und Herausforderungen. Die wichtigsten Erkenntnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:](#) (Accessed: 22/02/2024).

GesA-m.b.H.

Gesellschaft für soziale Aufgaben



Büro: Frankenring 30 | 30855 Langenhagen

E-Mail: info@gesambh.de

Telefon: +49 511 790 900 48

Webseite: www.gesambh.de

