

Marktentwicklung und Perspektive der Pflege unter der neuen Bundesregierung – Ein Praxisblick

IMMOTISS

HEALTHCARE & SENIOR LIVING

Ihr Spezialist für Immobilienstrategien & Betreiberstrukturen

IMMOTISS ist der Spezialist für Senior Living und Healthcare-Immobilien mit Betreiberstrukturen.

Erfolgreiche Lösungen entstehen nur, wenn Immobilie, Betrieb und Markt gemeinsam betrachtet werden:

Eine starke Immobilie bleibt wirkungslos ohne einen tragfähigen Betrieb. Ein Betrieb kann nur erfolgreich arbeiten, wenn die Marktbedingungen stimmen. Und Investitionen in den Markt machen nur Sinn, wenn Betrieb und Immobilie zukunftsfähig aufgestellt sind.

Unser Ansatz: Wir verbinden die drei Ebenen – für nachhaltige Versorgung und stabile Wertschöpfung.

Stabilität und Nachhaltigkeit im Investment entstehen, wenn Struktur, Konzept und Umfeld zusammenspielen.

Fundament für Wertschöpfung

IMMOBILIE
Die Substanz muss tragen

- » Standorte
- » Gebäudequalität
- » Nutzungskonzepte

Herzstück der Versorgung

BETRIEB
Die Organisation muss funktionieren

- » Management
- » Prozesse
- » Refinanzierung

DIE LÖSUNG STECKT IM SYSTEM

MARKT

Die Dynamik muss verstanden werden

- » Nachfrage
- » Wettbewerb
- » Trends

Rahmen für Entwicklung und Wachstum

KOMPLEXITÄT ALS NORMALZUSTAND

Das Labyrinth des Pflegemarkts

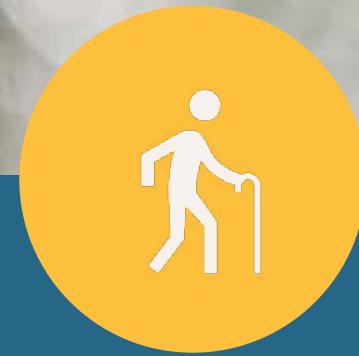
Der Markt für Pflege- und Seniorenwohnen wird von einer Vielzahl an Akteuren, Interessen und Rahmenbedingungen geprägt. Jeder verfolgt eigene Ziele – von Regulierung über Finanzierung bis zur Versorgungsqualität.



Das Zusammenspiel all dieser Faktoren macht den Markt hochkomplex – und erfordert einen **klaren Kompass**, um Entscheidungen sicher zu treffen.

AUSGANGSLAGE

Der Druck steigt – auf allen Ebenen



Demografie

Mehr Pflegebedürftige, weniger Pflegekräfte

Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt kontinuierlich, während das familiäre Pflegepotenzial sinkt. Erste Kipppunkte, bei denen mehr Fachkräfte ausscheiden als neue einsteigen, werden ab 2029 erwartet.



Fachkräftemangel

Personalengpässe verschärfen sich

Schon heute fehlen in allen Versorgungsbereichen Pflegekräfte. In den nächsten zehn Jahren muss bundesweit rund ein Fünftel des Personals ersetzt werden.



Kostensteigerungen

Eigenanteile steigen Jahr für Jahr

Der durchschnittliche Eigenanteil lag 2020 noch bei ca. 2.100 €. 2025 liegt er bereits bei knapp 3.000 € pro Monat – ein Plus von über 40 % in fünf Jahren.



Gesellschaftliche Erwartungen

Qualität, Würde, Nähe

Die Bevölkerung sieht Pflege als zentrales Thema. Über 50 % sind bereit, im Alltag zu helfen – gleichzeitig wächst die Sorge vor steigenden Kosten.

POLITISCHER RAHMEN (ÜBERBLICK)

Neue Regierung, alte Probleme und ein Reformstau

Pflegefachassistentenausbildung (PflAssG)

Neue Einstiegsschiene, kein Gamechanger

Start 2027, 18 Monate. Erleichtert Zugang – aber ersetzt keine Fachkräfte.

Pflegekompetenzgesetz (PKG)

Kompetenzen stärken – Bürokratie droht

Stärkung der Fachkräfte geplant, doch Wirtschaftlichkeit und Entlastung fehlen.

Kommunale Pflegestrukturplanung

Planung oder Übersteuerung?

Mehr Transparenz, aber Risiko lokaler Eingriffe und Stadt-Land-Ungleichgewicht droht.

Neue Wohnformen

Innovationschance mit Verdrängungsrisiko

Dritter Sektor ist politisch gewollt – Gefahr für etablierte WG-Modelle.

Zukunftspakt Pflege

Große Überschrift, kleine Fortschritte

Fokus auf Fachkräfte, Digitalisierung und Entlastung. Umsetzung bleibt offen.

PFLEGEFACHASSISTENZAUSBILDUNG (PFLASSG)

Einstieg erleichtern – Fachkräfte sichern?

- Einführung einer bundeseinheitlichen Pflegefachassistentenbildung (ab 2027), ersetzt bisherige Landesregelungen
- Eigenständiges Berufsbild mit klar definierten Kompetenzen
- Ausbildungsdauer: 18 Monate Vollzeit (Teilzeit bis 36), Verkürzung bei Vorerfahrung möglich
- Zugang: in der Regel Hauptschulabschluss, in Ausnahmefällen auch ohne
- Pflichteinsätze in allen Versorgungsbereichen (ambulant, stationär, akut)
- Anspruch auf angemessene Ausbildungsvergütung
- Durchlässigkeit: erleichterter Anschluss zur Pflegefachperson
- Anerkennung ausländischer Abschlüsse wird vereinfacht

Kein Ersatz für die Fachkräftelücke

→ Bis 2035 werden laut Prognosen mehrere Hunderttausend Pflegekräfte fehlen. Die neuen Assistent:innen können unterstützen, aber nicht die Fachkraftfunktion übernehmen.

Gefahr: Notnagel statt Karriereweg

→ Attraktivität hängt stark von Image und Aufstiegsmöglichkeiten ab. Ohne klare Perspektive könnte die Ausbildung als „zweite Wahl“ wahrgenommen werden.

Praxisreife bleibt unklar

→ Inhalte sind definiert, aber Umsetzung variiert je nach Bundesland und Träger. Die Integration in bestehende Teams wird entscheidend sein.

Begrenzte Ausbildungs- und Betreuungskapazitäten

→ Pflegeschulen und Praxiseinrichtungen sind vielerorts schon ausgelastet. Ohne zusätzliche Ressourcen bleibt das Gesetz nur ein Stück Papier.

PFLEGEKOMPETENZGESETZ (PKG) / ENTBÜROKRATISIERUNGSGESETZ

Kompetenzen stärken – Bürokratie droht

- Ziel: **Stärkung der Pflegefachkräfte** durch erweiterte Aufgaben und mehr Eigenverantwortung
- Vorbehaltsaufgaben und heilkundliche Tätigkeiten sollen klar verankert werden
- Anspruch: Bürokratie abbauen, Prozesse vereinfachen, Effizienz steigern



- Förderung der **kommunalen Pflegestrukturplanung**
- Gefahr: Eingriffe in Angebotsvielfalt und Investitionsfreiheit
- Stadt-Land-Ungleichgewichte als Risiko

Wirtschaftliche Tragfähigkeit ausgeklammert

→ Einrichtungen kämpfen weiter mit steigenden Kosten und unsicheren Refinanzierungen.

Personalgewinnung bleibt ungelöst

→ Mehr Kompetenzen helfen wenig, wenn die Köpfe fehlen.

Gefahr von Zusatz-Bürokratie

→ Neue Aufgaben und Schnittstellen können zusätzliche Nachweise erfordern.

Digitalisierung nur angedeutet

→ Ohne konsequente digitale Entlastung bleibt vieles Theorie.

A close-up photograph of a hand holding a blue ink stamp over a document. The stamp is being pressed onto the paper, and the ink is visible. The background is blurred, showing more of the document and the hand.

ZUKUNFTSPAKT PFLEGE (BUND-LÄNDER-AG)

Große Überschrift, kleine Fortschritte?

- Wirtschaftliche Situation der Einrichtungen ist Thema.
- Parallelmaßnahmen zur Fachkräftesicherung
Entbürokratisierung und Prozessoptimierung geplant → Chance für gesetzliche Verankerung der „Kompetenzvermutung“
- Möglichkeit, Effizienzpotenziale durch Digitalisierung und Entbürokratisierung zu heben
- Ministerium will versicherungsfremde Leistungen langfristig nicht mehr aus der Pflegeversicherung finanzieren

Unterstützungsbedarf sieht das Ministerium nur für ambulante, nicht für stationäre Pflege.

Hinweis auf „neue Modelle in der ambulanten Pflege“ könnte das gemeinschaftliche Wohnformen-Modell vorantreiben (bereits im Pflegekompetenzgesetz-Entwurf enthalten).

INNOVATIVE BETRIEBS- & GESCHÄFTSAUSSTATTUNG

Investitionskosten als Potenzial für die Refinanzierung

- **Investitionskosten sind oft vollständig refinanzierbar** – viele Posten der Betriebs- und Geschäftsausstattung lassen sich über Investitionskostenpauschalen oder Förderprogramme abbilden.
- **Frühzeitige Einplanung steigert Projektkalkulation und Sicherheit** – wer die Refinanzierung schon in der Projektphase berücksichtigt, schafft Planungssicherheit und vermeidet spätere Finanzierungslücken.
- **Hochwertige Ausstattung erhöht Attraktivität für Betreiber** – Betreiber bevorzugen Objekte, deren Ausstattung Qualität, Langlebigkeit und Nutzerfreundlichkeit vereint, weil es ihr eigenes Risiko reduziert.
- **Innovative Lösungen senken Betriebskosten langfristig** – digitale Tools, smarte Technik oder nachhaltige Möbel amortisieren sich über geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten.
- **Transparente Refinanzierung stärkt Investorenvertrauen** – klare Kosten-Nutzen-Modelle und refinanzierbare Posten machen das Projekt für Investoren kalkulierbarer und attraktiver.

Perspektiven aus der Praxis



Versorgungsmodelle & Angebote

**Einrichtungen müssen flexible
Versorgungsmodelle entwickeln**

- Kooperationen zwischen stationär, ambulant und Tagespflege sinnvoll und notwendig (Diversifikation)
- Ausbau neuer Pflege- und Wohnformen (z. B. Quartierskonzepte, Betreutes Wohnen)



Digitalisierung & Innovation

**Investition in Digitalisierung & Schulung der
Mitarbeitenden zwingend notwendig**

- Kaum Förderungen seitens der Politik
- Geschickte Verhandlungsführung bei Pflegesätzen und Investitionskosten eröffnet Spielräume.
- Beispiele: intelligente Sprachsteuerung, Sturzerkennung durch Video/Sensorik



Personalgewinnung & Bindung

Personalsicherung als dauerhafte Aufgabe

- Ausbildung (inkl. Bufdi) wird refinanziert
- Gewinnung von ausländischen Pflegekräften wird refinanziert.
- Fort- und Weiterbildung wird refinanziert
- Attraktiver Arbeitgeber: Stärkung & Schulung des Leitungsteams wird refinanziert.

Pflegemarkt zwischen Risiko & Aufbruch



Chancen:

- **Neue Förderkulisse:** Regierung signalisiert Bereitschaft zu Investitionen in Personal, Digitalisierung und Bau.
- **Pflegemarkt als Wachstumstreiber:** Mit konjunkturunabhängiger, steigender Nachfrage an Pflegebedürftigen ist die Branche einer der größten Zukunftsmärkte Deutschlands.
- **Digitale Effizienzhebel:** Prozessoptimierung, Sensorik und KI können Kosten senken und Qualität sichern.
- **Strukturreform Pflegeversicherung:** Debatte über versicherungsfremde Leistungen öffnet Tür für nachhaltigere Finanzierung.



Risiken:

- **Unsichere Refinanzierung:** Steigende Eigenanteile gefährden die Zahlungsfähigkeit vieler Einrichtungen und die Akzeptanz in der Bevölkerung.
- **Politischer Reformstau:** Langsame Umsetzung erhöht den Druck – Gesetze kommen oft später als die Probleme.
- **Regionale Schieflagen:** Ländliche Räume drohen abgehängt zu werden, während Städte übersteuert sind.

WER DEN MARKT VERSTEHEN WILL, MUSS TIEFER BLICKEN

Onlinetool – CARE COMPASS

IMMOTISS

LEISTUNGEN

UNTERNEHMEN

KARRIERE

KONTAKT



magazin.

Stationäre Pflege

IMMOBILIE	BETRIEB	MARKT
<div><div></div><div>Gesetzesgrundlage</div><div>WTPG</div></div>	<div><div></div><div>Pauschalverhandlung möglich</div><div>Nein</div></div>	<div><div></div><div>Anzahl der Einrichtungen</div><div>1.517</div></div>
<div><div></div><div>Bauverordnung</div><div>LHeimBauVO</div></div>	<div><div></div><div>Kalkulatorische Auslastung</div><div>96,50 %</div></div>	<div><div></div><div>Anzahl der Plätze</div><div></div></div>
<div><div></div><div>Bestandsschutz</div><div>Übergangsfrist bis 31.08.2019, einmalige Fristverlängerung um 25 Jahre ab Betriebsbeginn aus wichtigem Grund</div></div>	<div><div></div><div>Min. Personalschlüssel</div><div>PG 1 = 0,1637 PG 2 = 0,2101 PG 3 = 0,3067 PG 4 = 0,3922 PG 5 = 0,4310</div></div>	<div><div></div><div>Einzelzimmerquote</div><div></div></div>
<div><div></div><div>Ausnahmeregelungen</div><div>-</div></div>	<div><div></div><div>Max. Personalschlüssel</div><div>§113c SGB XI</div></div>	<div><div></div><div>Ø Eigenanteil PG3</div><div>118,4 €</div></div>
<div><div></div><div>Maximale Bettenanzahl</div><div>100 Betten (Ausnahme in Ballungsräumen)</div></div>	<div><div></div><div>Sonstiges Personal</div><div>QM 1:40 ≤ 40 1 VK max. 2,5 VK</div></div>	<div><div></div><div>Ø Unterkunft & Verpflegung</div><div>34,2 €</div></div>
<div><div></div><div>EZ-Quote</div><div>100 %</div></div>	<div><div></div><div>Leitung und Verwaltung</div><div>≤ 45 Plätze 1:20 ≤ 60 Plätze 1:23 > 60 Plätze 1:24</div></div>	<div><div></div><div>Ø Investitionskosten</div><div>16,1 €</div></div>
<div><div></div><div>Mindestfläche Einzelzimmer</div><div>Neubau: 14 m² (ohne Vorflur, Vorraum und Sanitärbereich) 16 m² (inkl. Vorraum, ohne Bad und Vorflur) Bestand: 12 m² (ohne Bad)</div></div>	<div><div></div><div>Hauswirtschaft und Technik</div><div>1:5,7</div></div>	<div><div></div><div>Versorgungskennziffer</div><div>4,3 %</div></div>
<div><div></div><div>Mindestfläche Doppelzimmer</div><div></div></div>		

Seniorenwohnen

REGULATORIK	MARKT & PREISE	STRUKTUR
<div><div></div><div>Gesetzesgrundlage</div><div>§ 2 WTPG</div></div>	<div><div></div><div>Bevölkerung 65+</div><div>2.355.000</div></div>	<div><div></div><div>Anzahl der Wohnungen</div><div></div></div>
<div><div></div><div>Definition</div><div>Keine Anwendung auf betreutes Wohnen für Volljährige mit Pflege- und Unterstützungsbedarf, <u>sofern nur:</u> - vertragliche Bindung bei Grundleistungen und - weitergehende Pflegeleistungen und deren Anbieter frei wählbar</div></div>	<div><div></div><div>Einrichtungen insgesamt</div><div>2.060</div></div>	<div><div></div><div><40 Wohnungen</div><div>77 %</div></div>
<div><div></div><div>Barrierefreiheit</div><div>§ 39 LBO - Barrierefreie Anlagen DIN 18040-2 <u>Erfüllungspflicht</u> - für Wohnungen, die überwiegend von Älteren / Menschen mit Behinderungen genutzt werden</div></div>	<div><div></div><div>Wohnungen insgesamt</div><div>67.400</div></div>	<div><div></div><div>40-80 Wohnungen</div><div>5 %</div></div>
	<div><div></div><div>Versorgungskennziffer</div><div>2,9 %</div></div>	<div><div></div><div>>80 Wohnungen</div><div>18 %</div></div>
	<div><div></div><div>Anzahl der Wohnungen (%)</div><div></div></div>	<div><div></div><div>Anbindung an PH und/oder TP</div><div></div></div>
	<div><div></div><div>Seniorengerechtes Wohnen</div><div>4.700 (7 %)</div></div>	<div><div></div><div>keine Anbindung</div><div>56 %</div></div>
	<div><div></div><div>Service Wohnen</div><div>5.400 (8 %)</div></div>	<div><div></div><div>Anbindung an PH</div><div>24 %</div></div>
	<div><div></div><div>Betreutes Wohnen</div><div>51.900 (77 %)</div></div>	<div><div></div><div>Anbindung an TP</div><div>6 %</div></div>
	<div><div></div><div>Betreutes Wohnen PLUS</div><div>5.400 (8 %)</div></div>	<div><div></div><div>Anbindung an PH und TP</div><div>14 %</div></div>
	<div><div></div><div>Ø Kaltmietpreise (vgl. DE)</div><div></div></div>	<div><div></div><div>Trägerart</div><div></div></div>
	<div><div></div><div>seniorengerechtes Wohnen</div><div>8,50 €</div></div>	<div><div></div><div>privater Träger</div><div>18 %</div></div>
	<div><div></div><div>Service Wohnen</div><div></div></div>	<div><div></div><div>kommunaler Träger</div><div></div></div>

ALLE BUNDESLÄNDER IM ÜBERBLICK:

IMMOTISS.DE/
CARECOMPASS

BECAUSE IT'S A PEOPLE BUSINESS

Plattform **IMMOTISS**

IMMOBILIENBEWERTUNG

TIM SCHULTE

Präzise Bewertungen und strategische Impulse schaffen belastbare Grundlagen für Akquisitionen und Portfolios.



REFINANZIERUNG & BETRIEBSTRUKTURIERUNG

TIMM KLÖPPER

Operative Einblicke und Finanzexpertise verbinden sich zu stabilen Kostenstrukturen und nachhaltigen Modellen.



ASSET MANAGEMENT

DANIEL WOLF

Operative Stärke und vorausschauendes Handeln sichern Resilienz, Wertsteigerung und erfolgreiche Markteintritte.



REAL ESTATE INVESTMENT & M+A

JOCHEN ZEEH

Strukturierte Transaktionen, die Kapitalgeber, Entwickler und Betreiber zusammenbringen – marktgerecht und zukunftsfähig.



FULL CIRCLE HEALTHCARE EXPERTISE

Ganzheitliche Beratung für nachhaltige Wertschöpfung

RESEARCH & ADVISORY SERVICE

CHRISTIAN WAGNER

Eigene Datenbank und fundierte Analysen eröffnen Transparenz, Marktzugang und verlässliche Entscheidungsgrundlagen.





Beratung,
die **verbindet.**

**IMMC
OTISS**

OFFICE FRANKFURT

+49 69 24751701-0
frankfurt@immotiss.de

Kaiserstraße 53
60329 Frankfurt a. M.

OFFICE BREMEN

+49 421 5726969-0
bremen@immotiss.de

Karl-Ferdinand-Braun-Str. 9
28359 Bremen



WWW.IMMOTISS.DE