

MEDIENMITTEILUNG

Berlin, 18. September 2025

Pflegeheim-Atlas 2025: Investitionsdruck, Standortqualität und ESG-Anforderungen prägen den Pflegeimmobilienmarkt

- Wüest Partner veröffentlicht neuen Pflegeheim-Atlas mit Übersicht der wesentlichen Entwicklungen im Pflegeimmobilienmarkt in 400 Städten und Landkreisen
- Wüest Partner erwartet bis 2040 einen Zusatzbedarf von bis zu 145.937 Pflegeheimplätzen
- Pflegeimmobilien mit guten Standortfaktoren und guter Betreiberqualität bzw. Bonität rücken wieder stärker in den Fokus von Investoren

In Deutschland steht der Pflegesektor weiterhin vor spürbaren Herausforderungen: dem Mangel an Fachkräften, einem veraltetem Gebäudebestand, steigenden Kosten sowie dem dringenden Bedarf einer umfassenden Pflege- und Förderreform. Gleichzeitig verschärft die demografische Entwicklung mit einer kontinuierlich älter werdenden Gesellschaft und der damit verbundenen Zunahme von Pflegebedürftigen die Lage zusätzlich. Zudem stocken nach wie vor die Neubauaktivitäten. Und dennoch eröffnen sich Chancen für Investoren, wenn sie auf Lage und Qualität achten.

Mit der Studie „Pflegeheim-Atlas Deutschland 2025 – Daten & Perspektiven“ bietet Wüest Partner eine aktuelle Übersicht der wesentlichen Entwicklungen am Pflegeimmobilienmarkt und tiefgehende Informationen für Investoren von Pflegeimmobilien. Die Studie enthält eine detaillierte Prognose des zukünftigen Pflegebedarfs und der nötigen Einrichtungen bis 2040 für die deutschen Städte und Landkreise.

2023: 5,69 Mio. Menschen bundesweit pflegebedürftig

Im Jahr 2023 waren bundesweit 5,69 Millionen Menschen pflegebedürftig – ein Anstieg von 14,7 Prozent gegenüber 2021. Die Pflegequote lag 2023 bei 6,7 Prozent und damit 0,7 Prozentpunkte höher als im Jahr 2021. Dabei gibt es immense regionale Unterschiede: So verzeichnen die östlichen Bundesländer deutlich höhere Quoten mit Spitzenwerten von 8,3 Prozent in Brandenburg und 9,1 Prozent in Thüringen. In diesen Regionen ist der Anteil der Bevölkerung ab 65 Jahren überdurchschnittlich hoch. Die niedrigsten Quoten finden sich in Bayern (4,7 Prozent) und Hamburg (5,1 Prozent).

Dem gegenüber steht ein nahezu stagnierendes Angebot: Die Zahl der Pflegeheime mit teil- oder vollstationären Leistungen erhöhte sich bundesweit nur leicht auf 16.505 (+2,4 Prozent), die Anzahl der verfügbaren Pflegeplätze auf 988.951 (+0,4 Prozent). Davon entfielen 874.562 Plätze auf vollstationäre Einrichtungen.

Pflegebedürftige müssen im Schnitt knapp 3.000,00 Euro pro Monat für einen Pflegeplatz aufwenden und damit rund 500 Euro mehr als noch 2023. Etwa ein Drittel der Bewohner stationärer Einrichtungen ist inzwischen auf Sozialhilfe angewiesen.

NRW braucht bis 2040 fast 30.000 zusätzliche Pflegeplätze

Bis 2040 wird in Deutschland ein zusätzlicher Bedarf von 145.937 Pflegeplätzen prognostiziert, was 1.459 neuen Pflegeheimen mit jeweils 100 Plätzen entspricht. Besonders stark betroffen sind die bevölkerungsreichen Bundesländer Nordrhein-Westfalen (+28.879 Plätze), Bayern (+27.127) und Baden-Württemberg (+20.089).

Auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte ist Berlin deutlicher Spitzenreiter mit einem absoluten Bedarf von 3.849 Plätzen, gefolgt von Hamburg mit 1.649 Plätzen. Unter den Landkreisen liegen die Region Hannover (1.527), der Landkreis Steinfurt (1.495) und der Ortenaukreis (1.456) vorn.

Auf der anderen Seite könnte laut der Prognose in einigen Städten jedoch eine rechnerische Überversorgung an Pflegeheimplätzen eintreten. Demnach würden beispielsweise in Magdeburg, Chemnitz, Dresden, Dessau-Roßlau, Jena und München mehr Plätze zur Verfügung stehen, als benötigt werden. Wüest Partner rät daher dazu, die bestehende Versorgungssituation vor Ort zu berücksichtigen und einen Kapazitätsausbau sorgfältig zu prüfen.

Investitionsdruck und ESG-Herausforderungen

Pflegeheime gelten als Betreiberimmobilien mit hohem Regulierungsgrad und komplexer Bewirtschaftung. Die Studie zeigt, dass rund die Hälfte der Einrichtungen nicht mehr den aktuellen ESG- und baulichen Standards entspricht. Energetische Sanierungen, Barrierefreiheit und digitale Infrastruktur sind vielerorts überfällig. Steigende Bau- und Betriebskosten sowie der Fachkräftemangel belasten die Betreiber zusätzlich und erschweren die Finanzierung neuer Projekte. Hier eröffnet sich für Investoren und Projektentwickler ein erhebliches Wertschöpfungspotenzial – zugleich wächst der Druck auf Betreiber, rechtzeitig zu modernisieren.

„Pflegeimmobilien sind ein strategisches Investmentfeld mit hoher gesellschaftlicher Relevanz. Wer frühzeitig auf ESG-konforme Modernisierung, zukunftsfähige Nutzungskonzepte und stabile Betreiberstrukturen setzt, positioniert sich nachhaltig in einem Markt, der vor tiefgreifenden Veränderungen steht“, **sagt Thomas Lehmann, Director bei Wüest Partner.**

Neue Wohnformen gefragt

Neben klassischen Pflegeheimen rückt das Segment „Betreutes Wohnen“ stärker in den Fokus. Die Nachfrage steigt, insbesondere bei Senioren über 80 Jahren. Laut Analysen der Terranus GmbH liegen die Mietpreise je nach Ausstattung und Standort bis zu 50 Prozent über dem lokalen Mietspiegel. Für Investoren bietet dieses Segment attraktive Renditechancen, wenn Standortwahl, Servicekonzept und Preisgestaltung marktgerecht sind.

Konsolidierung und Betreiberqualität als Schlüssel

Die Betreiberlandschaft konsolidiert sich weiter. Größere Träger bauen ihre Marktanteile aus, während kleinere Anbieter unter wirtschaftlichem Druck stehen. Für Investoren sind Bonität, Betriebshistorie und Personalbindung entscheidende Kriterien bei der Auswahl von Partnern. Die Studie empfiehlt eine fundierte Standort- und Wettbewerbsanalyse als Basis für nachhaltige Investitionsentscheidungen.

Die komplette Studie finden Sie unter: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/pflegeheim-atlas-deutschland-2025/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 28 Partner: innen und über 380 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder @WuestPartner auf LinkedIn und Twitter.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de
