



Studie

# Bewertung von Pflegeheimen

HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien

Stand: Juni 2026, 6. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit zum Teil nur die maskuline Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

# Vorwort der Fachgruppe

Ein Pflegeheim als Betreiberimmobilie wird durch den Betrieb der Einrichtung und die Faktoren, die diesen Betrieb beeinflussen, bedingt. Wesentliche Einflussfaktoren sind insbesondere die demografische Entwicklung, die gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Finanzierungsmöglichkeiten der Pflege, die Fachkräftesituation generell und am jeweiligen Standort sowie die Situation am Betreibermarkt. Seit etwa zwei Jahrzehnten ist die Pflegeimmobilie eine bei (inter-)nationalen Immobilieninvestoren präferierte Immobilienanlage, wobei am Immobilienmarkt sowohl eine fortschreitende Professionalisierung der Akteure als auch eine Ausdifferenzierung der Objektart zu verzeichnen ist. Die Pflegeimmobilie, die als Sozialimmobilie mehrheitlich von Senioren genutzt wird, wird daher häufig dem „Seniorenimmobiliensektor“ zugeordnet.

Bei der Beurteilung einer Pflegeimmobilie ist nicht nur die Kenntnis der definitorischen Abgrenzungen zu anderen Immobilienarten, insbesondere Wohnimmobilien, erforderlich, sondern man muss sich auch mit den sich stetig verändernden Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Betreiber- und Immobilienmarktes vertraut machen. Für den Immobiliengutachter ist es deshalb notwendig, sich ergänzend zur klassischen Immobilienbewertung das „Rüstzeug“ für die Beurteilung dieser Betreiberimmobilienart anzueignen, um Besonderheiten fachgerecht abzubilden und fehlerhafte Prognosen und Einschätzungen zu vermeiden.

Die aktualisierte Studie widmet sich deshalb bewusst der Grundlagensystematik der seit 2017 geltenden fünf Pflegegrade, um anschließend auf die Markt- und Branchenbesonderheiten sowie die sich infolge der Föderalismusreform geänderten Landesheimrechte, insbesondere im Hinblick auf Qualitätsprüfung, Vergütungsverhandlung und Investitionskostenfinanzierung in den jeweiligen Bundesländern, einzugehen.

Für Pflegeheime liegen Pacht- oder seltener auch Mietverträge vor. In dieser Studie wird für das vom Betreiber für die Nutzungsüberlassung zu zahlende Entgelt vereinheitlichend auf die Begrifflichkeit der „Pacht“ abgestellt. An Stellen, an denen eine Differenzierung zwischen Pacht und Miete inhaltlich erforderlich ist, wird diese vorgenommen. Hingegen wird im Hinblick auf die der Wertermittlung zugrunde zu legenden Roherträge im Sinne der BeWertV der Begriff der „Miete“ bzw. der „nachhaltigen Miete“ verwendet. Gemeint ist in diesem terminologischen Kontext immer der Mietertrag ohne Inventaranteil (d. h. die Leerraummiete).

*Ihre HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien*

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort der Fachgruppe  | 3         |
| Vorstellung der Fachgruppe  | 8         |
| <b>1 Einleitung</b>   | <b>12</b> |
| .....   |           |
| <b>2 Überblick Pflegeheime</b>  | <b>15</b> |
| .....   |           |
| 2.1 Definition und rechtliche Grundlagen  | 15        |
| EXKURS Sozialgesetzbücher (SGB)   | 16        |
| EXKURS Pflegeheimstatistik (Stand 15.12.2023)   | 22        |
| 2.2 Vollstationäre Pflegeheime  | 23        |
| 2.3 Teilstationäre Pflegeheime (Tages- oder Nachtpflege)  | 25        |
| 2.4 Abgrenzung zum Betreuten Wohnen   | 26        |
| 2.4.1 Allgemein   | 26        |
| 2.4.2 Hybride Einrichtungen   | 28        |
| EXKURS Neue ambulante Wohnformen  | 30        |
| 2.5 Baukosten als massives Neubauhindernis  | 32        |
| EXKURS Beispielhafte Grobkalkulation der Investitionskostenumlage<br>für die Kostengruppen (KGR) 300 und 400 nach DIN 276<br>für eine Pflegeimmobilie aus Sicht eines Investors | 33        |
| <b>3 Markt für Pflegeimmobilien</b>   | <b>36</b> |
| .....   |           |
| 3.1 Nutzer und Betreiber von Pflegeimmobilien   | 36        |
| 3.1.1 Entwicklung der Nachfrage   | 36        |
| 3.1.2 Pflegeheimbetreiber unter Druck: wirtschaftliche Situation und<br>Gründe für die Schieflage   | 44        |
| 3.1.3 Insolvenzwellen im Pflegebereich  | 45        |
| 3.2 Regulatorik – die Weiterentwicklung der Pflegeversicherung  | 46        |
| 3.2.1 Allgemeines   | 46        |

|          |  |            |
|----------|--|------------|
| 3.2.2    | Gesetzliche Initiativen zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen in der Pflege: die Tariftreuregelung und das Personalbemessungsverfahren | 48         |
| 3.2.3    | Entwicklung der Eigenanteile in der Heimpflege   | 49         |
| 3.2.4    | Pflegefachassistenzeinführungsgesetz   | 51         |
| 3.3      | Investmentmarkt  | 52         |
| 3.3.1    | Historische Entwicklung  | 52         |
| 3.3.2    | Pflegeimmobilienmarkt in Deutschland   | 53         |
| 3.3.3    | Bauaktivität und strukturelle Herausforderungen  | 56         |
| <b>4</b> | <b>Struktur und Konzeption</b>   | <b>59</b>  |
| 4.1      | Historische Entwicklung  | 59         |
| 4.2      | Betriebliche Struktur und wirtschaftliche Eckdaten   | 60         |
| 4.2.1    | Voll- und teilstationäre Pflegeheime   | 60         |
| 4.2.2    | Anzahl der Pflegeplätze und die Bettenstruktur   | 62         |
| 4.3      | Standort und Konzept   | 64         |
| 4.3.1    | Vollstationäres Pflegeheim   | 64         |
| 4.3.2    | Teilstationäres Pflegeheim   | 72         |
| EXKURS   | Besondere Herausforderungen – Bewohner mit Demenz und gerontopsychiatrischem Pflegebedarf  | 73         |
| <b>5</b> | <b>Bauliche Aspekte</b>  | <b>81</b>  |
| 5.1      | Funktionalität   | 81         |
| 5.2      | Baulich-struktureller Brandschutz  | 82         |
| 5.3      | Barrierefreiheit gemäß DIN 18040   | 84         |
| 5.4      | Gebäudeenergetik   | 85         |
| EXKURS   | Positiv- und Negativkriterien anhand von Einrichtungsbeispielen  | 87         |
| <b>6</b> | <b>Betriebswirtschaftliche Aspekte</b>   | <b>100</b> |
| 6.1      | Bedarfsabschätzung versus verfügbares Personal   | 100        |
| EXKURS   | Beispiel zur Sichtung und Analyse der Pflegestatistikdaten   | 101        |
| 6.2      | Analyse des Pachtvertrags  | 102        |
| 6.2.1    | Vorbemerkungen   | 102        |

|                              |   |            |
|------------------------------|---|------------|
| 6.2.2                        | Wertsicherungsklausel   | 105        |
| 6.2.3                        | Einflussfaktoren auf die Höhe der Wertsicherungsklausel   | 106        |
| 6.2.4                        | Refinanzierbarkeit von Wertsicherungsklauseln   | 107        |
| 6.3                          | Mietbelastung von Pflegeheimen im Kontext der Erlös- und Kostenstruktur   | 108        |
| 6.3.1                        | Erlöse und Kosten   | 108        |
| 6.3.2                        | Erlöse aus Investitionskosten gemäß Zustimmungsbescheid des Sozialhilfeträgers  | 112        |
| 6.3.3                        | Erlösstruktur des Heimbetreibers in Abhängigkeit von der Verschiebung der Bewohnerstruktur (SGB XII)                                  | 114        |
| EXKURS                       | Beispielhafte Kalkulation der Pachtrefinanzierung   | 115        |
| 6.3.4                        | Abweichende I-Kosten bei Selbstzahlern  | 117        |
| 6.4                          | Aspekte der Ertragsableitung und Wertermittlung von Pflegeheimen  | 118        |
| 6.4.1                        | Vorbemerkung und Bewertungspraxis   | 118        |
| 6.4.2                        | Investitionskostenmethode   | 119        |
| 6.4.3                        | Pachtwertmethode  | 122        |
| 6.4.4                        | Weiterführende Betrachtung der Pflegeheime  | 125        |
| EXKURS                       | Ergänzende Informationen zu Personalkosten  | 133        |
| EXKURS                       | Besonderheit der Berechnung von Investitionskosten für APH und Tagespflegen in Nordrhein-Westfalen und den Umgang als Gutachter damit | 135        |
| <b>7</b>                     | <b>Bewertungsparameter, Kennziffern, Plausibilisierungen</b>  | <b>138</b> |
| .....                        |   |            |
| <b>8</b>                     | <b>Anhang</b>   | <b>141</b> |
| .....                        |   |            |
| 8.1                          | Bewertungsrelevante Bundesgesetze, Verordnungen und sonstige Vorschriften   | 141        |
| 8.2                          | Notwendige Unterlagen   | 143        |
| <b>Quellenverzeichnis</b>    |   | <b>147</b> |
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> |   | <b>155</b> |