soleo*

Kongress I 17.11.2026

Bestehende Pflegeheime stärken und bewahren

Zukunftsfähigkeit freigemeinnütziger Träger und Kleinstbetreiber

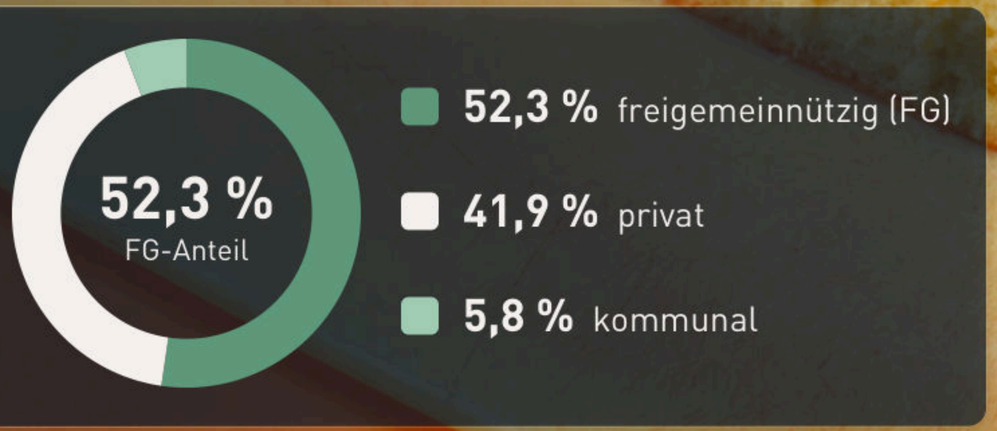


IMMOTISS

MARKTÜBERBLICK

Jeder zweite Pflegeplatz in Deutschland ist freigemeinnützig

Verteilung nach Trägerart 2026



Quelle: Trasenix

FREIGEMEINNÜTZIGE TRÄGER

Verteilung nach Verband



- **Diakonie** (34 %)
- **Caritas** (25 %)
- **AWO** (14 %)
- **DRK** (10 %)
- **Paritätischer** (9 %)
- **übrige FG-Träger** (8 %)

Jedes Feld = 1 % der FG-Plätze.
Fünf Verbände stellen 92 %.

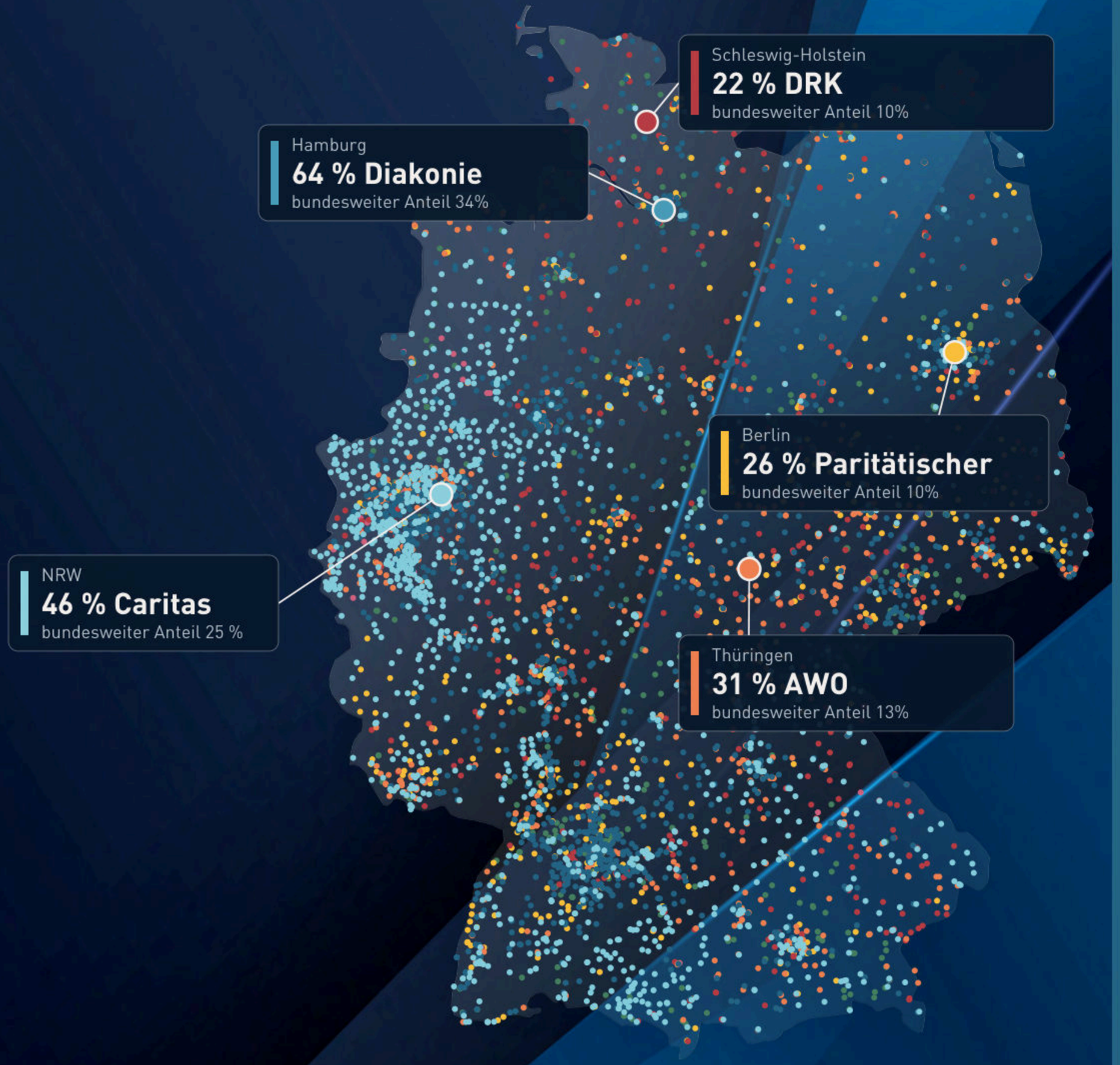
IMMOTISS

VERBANDSKARTE DEUTSCHLAND

Regional Cluster

FG-STANDORTE NACH VERBAND

Verband	Standorte	Anteil
Diakonie	**1.958**	34,3 %
Caritas	**1.429**	25,0 %
AWO	**729**	12,8 %
DRK	**546**	9,6 %
Paritätischer	**578**	10,1 %
Sonstige	**429**	7,5 %
Kirchengemeinde	**41**	0,7 %
FG gesamt	**5.710**	100 %



Quelle: Trasenix

IMMOTISS

KENNZAHLEN UND BENCHMARKS

Verbandsprofile im Vergleich

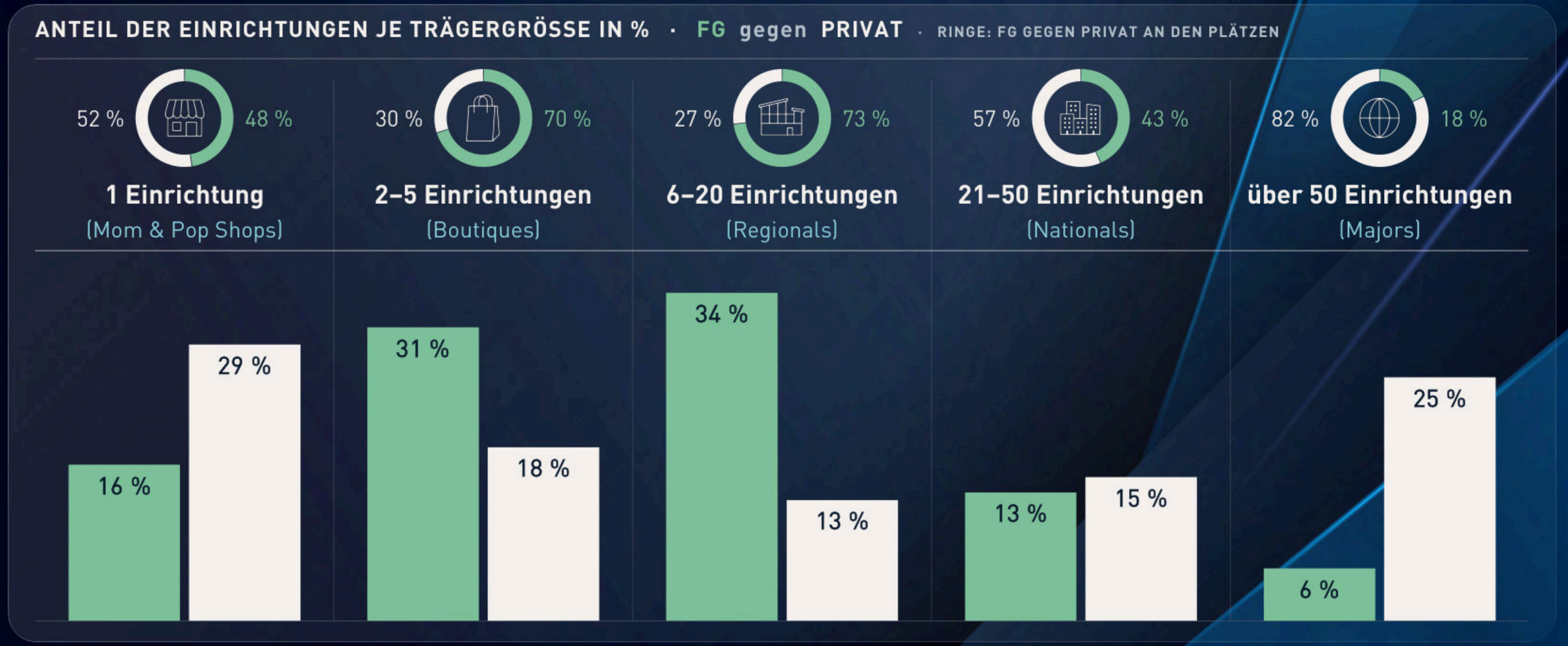
	Diakonie	Caritas	AWO	DRK	Paritätischer	VERGLEICH FG	VERGLEICH Privat
Anteil an allen FG-Plätzen	34,3 %	24,9 %	14,2 %	9,5 %	9,1 %		
Einrichtungen gesamt	1.958	1.429	729	546	578	5.710	4.937
Ø Einrichtungen je Träger	3,8	3,6	6,0	2,4	3,0	3,2	2,7
Ø Alter der Gebäude	37 Jahre	39 Jahre	34 Jahre	32 Jahre	30 Jahre	36 J.	29 J.
Einzelzimmer-quote	81 %	84 %	72 %	76 %	79 %	78 %	70 %
Median EEE pro Tag	73,3 €	71,8 €	71,7 €	69,4 €	71,3 €	72,0 €	62,0 €
Median IK pro Tag	15,9 €	16,8 €	14,7 €	14,0 €	15,5 €	15,8 €	19,5 €

Quelle: Trasenix

IMMOTISS

BETREIBERTYPEN IM VERGLEICH

Privat bündelt national, FG verdichtet regional



Quelle: Trasenix

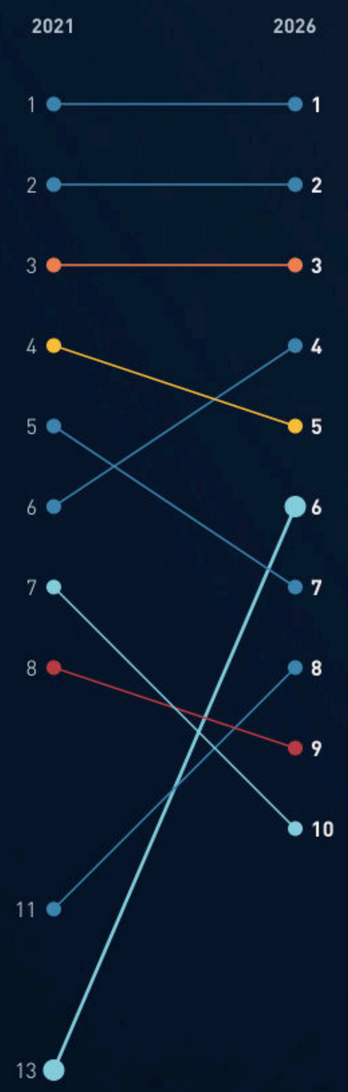
IMMOTISS

DYNAMIK IN DER FG-WELT

Die 10 Größten halten nur 10 % der Plätze

Diakonie-, Caritas- und Paritätische Gruppen wachsen, allen voran Alexianer von Rang 13 auf 6.

TOP 10 DER FG-TRÄGER 2026 NACH PLÄTZEN (GRUPPENSICHT), VERÄNDERUNG SEIT 2021



Träger	Verband	Einrichtungen	Plätze	Δ Plätze ggü. 2021	Δ Rang ggü. 2021
Johanniter Seniorenhäuser	Diakonie	92	8.005	**+109**	–
Ev. Heimstiftung	Diakonie	96	6.967	–84	–
AWO Westliches Westfalen	AWO	59	6.390	**+4**	–
Agaplesion	Diakonie	47	3.764	**+425**	▲ +2
ASB Baden-Württemberg	Paritätischer	67	3.693	**+97**	▼ –1
Alexianer	**Caritas**	**47**	**3.592**	**+1.048**	▲ +7
Ev. Johanneswerk	Diakonie	38	3.518	–18	▼ –2
Ev. Perthes-Stiftung	Diakonie	36	3.151	**+481**	▲ +3
BRK Sozialservice	DRK	24	2.936	–63	▼ –1
Caritas München-Freising	Caritas	26	2.900	–198	▼ –3

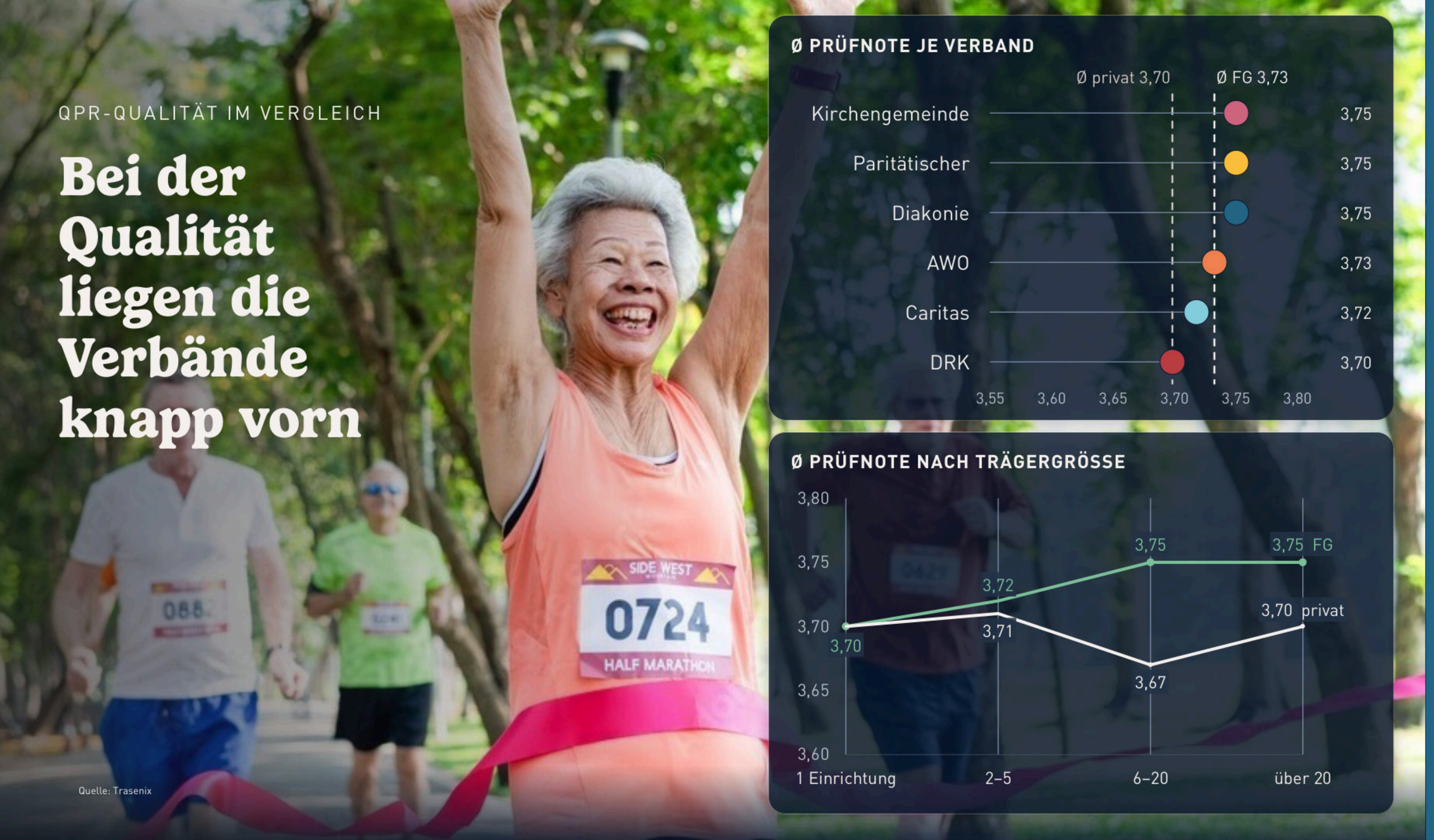
10 % Top 10 FG | 90 % bei den übrigen 1.757 FG-Trägern | **+1.801 Plätze seit 2021**

34 % Top 10 privat | 66 % übrige 1.850 private Träger

IMMOTISS

QPR-QUALITÄT IM VERGLEICH

Bei der Qualität liegen die Verbände knapp vorn



Ø PRÜFNOTE JE VERBAND

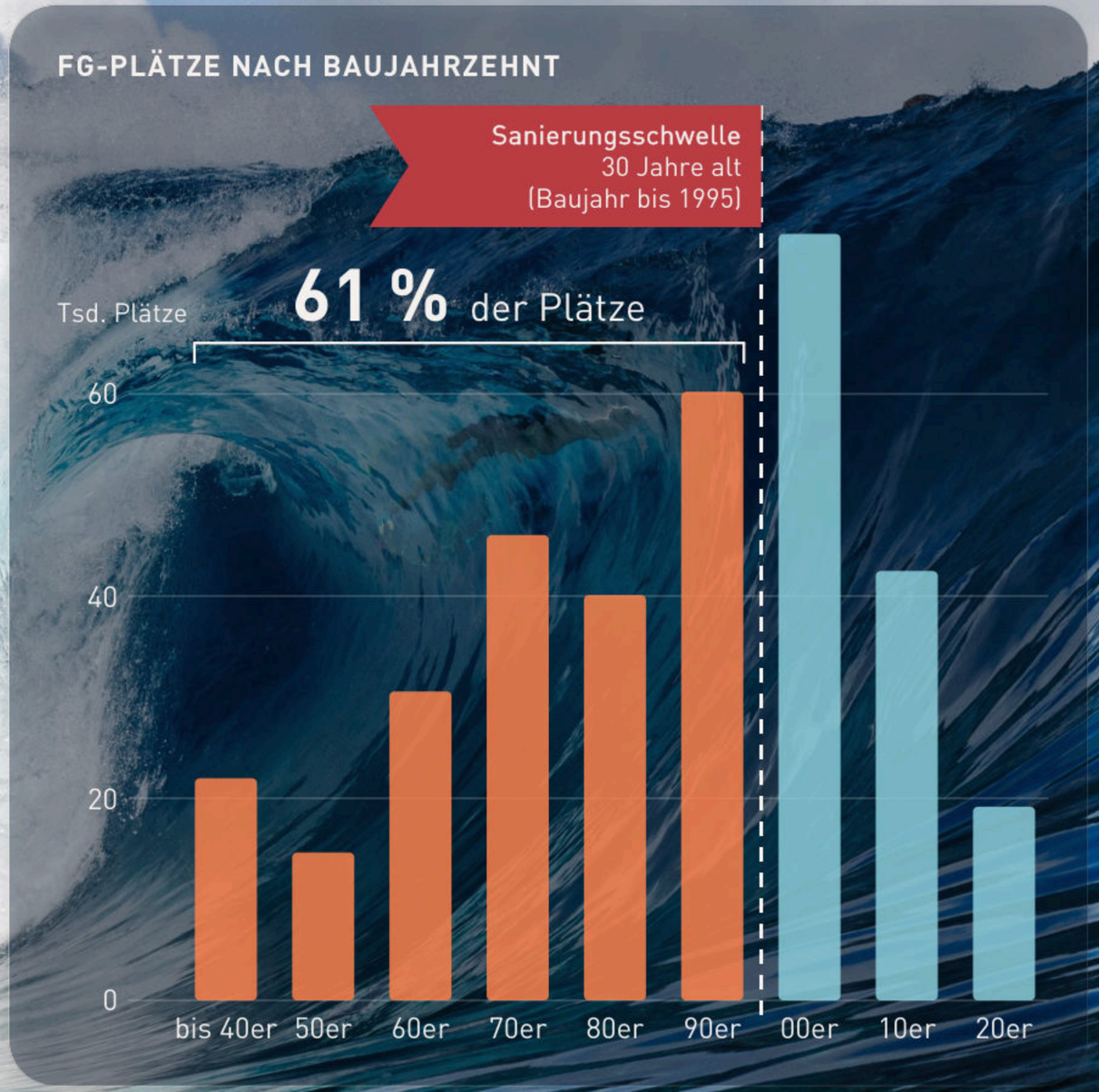
Ø PRÜFNOTE NACH TRÄGERGRÖSSE

Quelle: Trasenix

BESTAND · BAUJAHRSWELLE

Sechs von zehn Plätzen sind über 30 Jahre alt

Die Bauwelle der 60er bis 80er Jahre hat die Sanierungsschwelle längst passiert, die 90er erreichen sie jetzt.



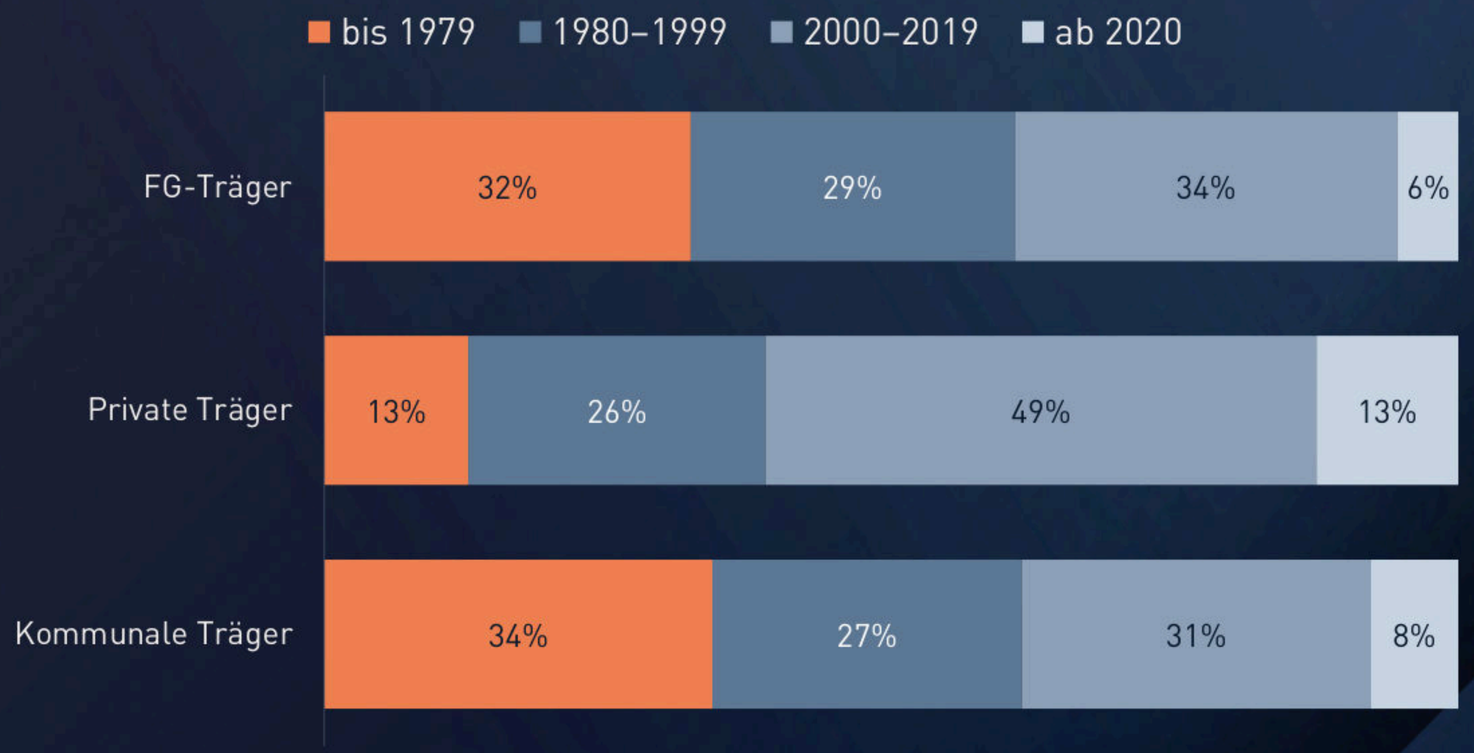
Quelle: Trasenix

IMMOTISS

BESTAND UND AUSSTATTUNG

Wer jetzt saniert, sichert Plätze für Jahrzehnte

PLÄTZE NACH BAUJAHR IN %



EINZELZIMMERQUOTE IN %

Baujahr	FG	privat
bis 1979	77 %	62 %
1980–1999	71 %	56 %
2000–2019	86 %	78 %
ab 2020	97 %	94 %
Gesamt	78 %	70 %

Quelle: Trasenix

IMMOTISS

MYTHOS EINRICHTUNGSSTERBEN

Insolvenz heißt selten Schließung

1 von 1.000 Einrichtungen

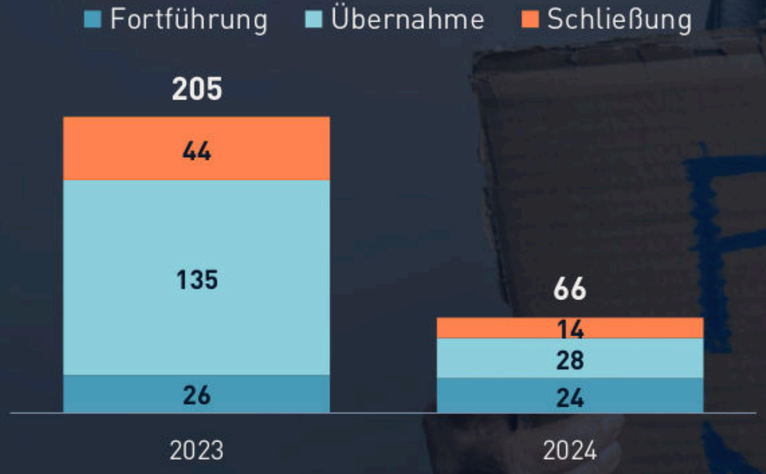
schloss 2024 nach einer Insolvenz



WAS AUS INSOLVENTEN PFLEGEEINRICHTUNGEN WURDE

0,38 %
Ausfallquote 2023

0,12 %
Ausfallquote 2024



Ausfallquote = Schließungen im Verhältnis zu allen stationären Dauerpflegeeinrichtungen (2023: 11.505, 2024: 11.6328)

HAUPTTREIBER DER SCHLIESSUNGEN

WIRTSCHAFTLICHKEIT — **44 %**

Kosten, Unterfinanzierung, zu niedrige Entgelte

OBJEKTSTRUKTUR — **33 %**

Sanierungsstau, Standort und Raumprogramm

PERSONAL — **23 %**

Fachkräftemangel, Fluktuation, Zeitarbeit

IMMOTISS

PREISE JE BUNDESLAND

Das Bundesland bestimmt den Preis

Durchschnittliche Eigenanteile von 3.296 bis 4.193 € im Monat – durchsschnittliche IK von 6,4 bis 20,5 € am Tag.

EIGENANTEIL PRO MONAT



3.296 € — 4.193 €

HÖCHSTER

4.193 €

Baden-Württemberg

NIEDRIGSTER

3.296 €

Sachsen-Anhalt

DEUTSCHLAND

3.806 €

Median FG-Häuser

PRIVAT

3.487 €

Median privater Häuser

INVESTITIONSKOSTEN PRO TAG



6,4 € — 20,5 €

HÖCHSTER

20,5 €

Nordrhein-Westfalen

NIEDRIGSTER

6,4 €

Brandenburg

DEUTSCHLAND

15,8 €

Median FG-Häuser

PRIVAT

19,5 €

Median privater Häuser

Quelle: Trasenix

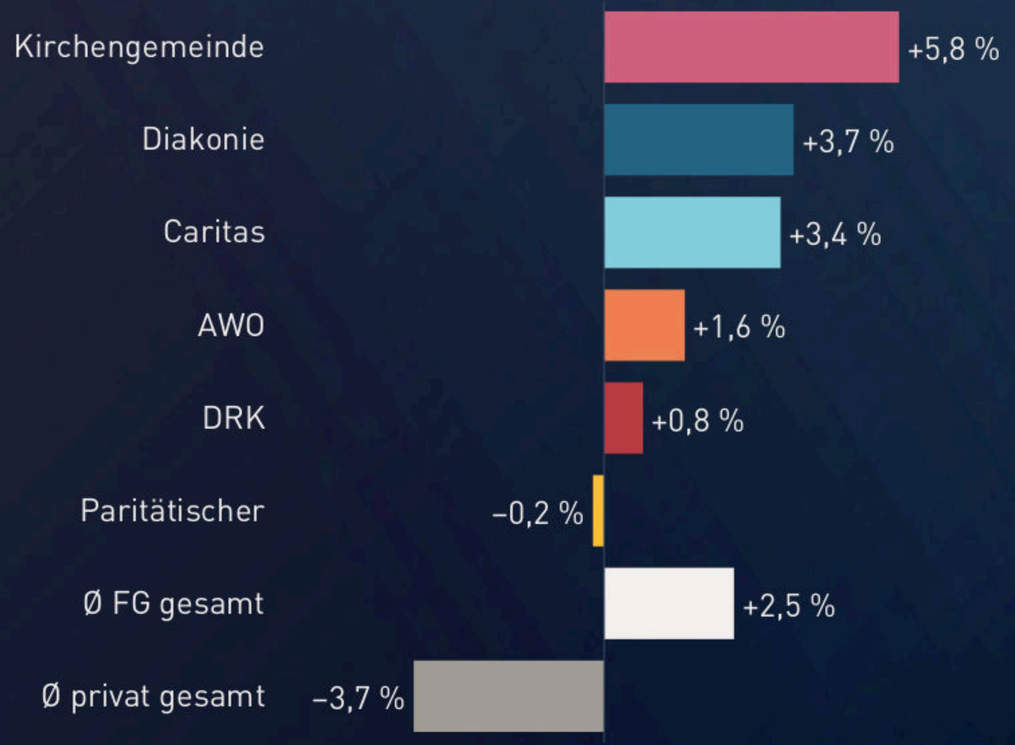
IMMOTISS

PFLEGESATZ UND IK JE VERBAND

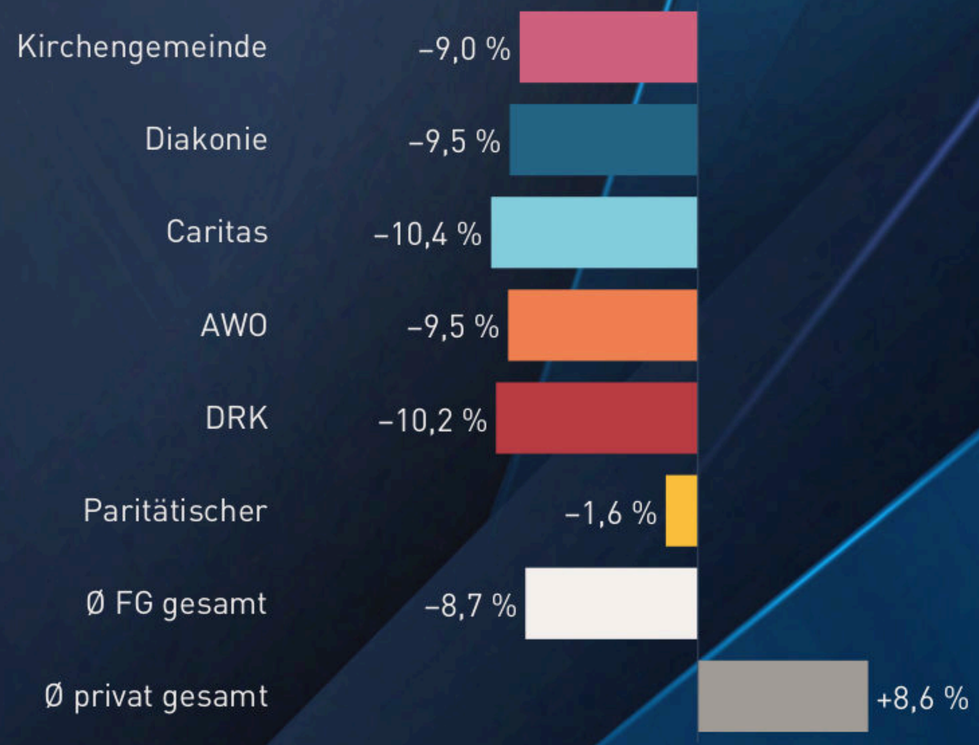
FG: Pflege teurer, Immobilien mit Potenzial

Wer liegt über, wer unter dem durchschnittlichen Preissegment seines Bundeslands?

PFLEGESATZ PG3 GEGEN EIGENES BUNDESLAND



INVESTITIONSKOSTEN GEGEN EIGENES BUNDESLAND



Quelle: Trasenix

IMMOTISS

AUSGANGSLAGE · FG-BESTAND

Hoher Sanierungsdruck, I-Kosten ungenutzt

I-KOSTEN ALS UNGENUTZTER HEBEL

44 %

der Einrichtungen haben in den letzten 5 Jahren ihre **I-Kosten nicht angepasst.**

DREI BEFUNDE ZU SANIERUNGSDRUCK UND IK

61 %

der FG-Plätze sind **älter als 25 Jahre**, 49 % sogar **älter als 30 Jahre**

Privat: 39 % bzw. 28 %

–3,73 €

weniger IK je Tag bei FG-Einrichtungen als bei privaten Trägern

Median je Tag: FG 15,80 € · privat 19,50 €

–16 %

weniger IK als im Bundesland üblich, bei FG-Einrichtungen mit Baujahr vor 1995

Privat, gleiche Baujahre: 2 % weniger

Quelle: Trasenix, DKB-Sparkassendialog 2025

IMMOTISS



SONDERFALL PFLEGE

Drei Parteien, eine Investition

Diese Konstellation ist der Grund, warum technische und wirtschaftliche Bewertung hier zusammengehören.

Investition

EIGENTÜMER

Trägt Dach und Fach, finanziert die Investition und trägt das Bewertungsrisiko.
Sieht die Einsparung aber nicht in der eigenen Rechnung.

Einsparung

BETREIBER

Trägt Betriebskosten und betriebsnotwendige Instandhaltung.
Die Einsparung aus einer Investition landet zuerst bei ihm.

Rahmengesetzgebung

LAND & KOSTENTRÄGER

Setzen den Rahmen, in dem Investitionsaufwendungen überhaupt weitergegeben werden können.
Dieser Rahmen ist Landesrecht.

IMMOTISS



WARTEN, REPARIEREN, VERBESSERN: WAS ZÄHLT ALS WAS

Modernisierung erhöht den Wert

Gebäude-Grundversorgung beim Eigentümer, pflegespezifische Technik beim Mieter
Größere Investitionen vorab mit dem Kostenträger abstimmen.

Instandhaltung

LAUFENDER AUFWAND

- Vorbeugende **Wartung**
- Erhalt der Funktion
- Investitionskostenrelevant

Instandsetzung

LAUFENDER AUFWAND

- Wiederherstellung **alten Zustands**
- 1:1-Austausch, **kein Mehrwert**
- Kostentragung vertraglich regeln

Modernisierung

WERTERHÖHEND

- Austausch mit **besserer Qualität**
- Anlagevermögen, Abschreibung über Nutzungsdauer
- Kein sofortiger Aufwand

IMMOTISS

I-KOSTEN-VERHANDLUNG · DREI RELEVANTE SOFT-HEBEL

Persönlicher Austausch zahlt sich aus

Durch den persönlichen Austausch mit den Kostenträgern und einen intensiven Kontakt kann es möglich sein, höhere Investitionskostensätze zu vereinbaren.



Persönlicher Kontakt

Direkter Draht
zur Sachbearbeitung

Vor-Ort-Begehung

Kostenträger sieht das Haus,
Argumente werden greifbar

Kontinuität

Derselbe Ansprechpartner,
Vertrauen wirkt kumulativ

HEBELWIRKUNG BEI 100 PLÄTZEN

1 € mehr I-Kosten je Platz und Tag ergibt **36.504 €** Mehrerlös pro Jahr
- bei 95 % Auslastung: ca. 34.700 €

IMMOTISS

DREI HEBEL FÜR STABILE BETRIEBE

Wirtschaftlichkeit im Blick behalten

Verhandlungen und Betrieb vorausschauend steuern.

PFLEGESÄTZE

- Persönlicher Kontakt zur Sachbearbeitung
- Begehung vor Ort mit dem Kostenträger
- Derselbe Ansprechpartner über mehrere Verhandlungen

INVESTITIONSKOSTEN

- Vollständiger Anlagennachweis
- Tatsächliche Baukosten statt Pauschalwert
- Flächennachweis inklusive Außenflächen
- Baufachliche Stellungnahme

OPERATIVE PROZESSE

- Prozessmanagement
- Qualitätsmanagement
- Overheadmanagement
- Personalmanagement

Vorgehen: Analyse, Empfehlungen, Begleitung

Ziel: Die wirtschaftliche Basis stärken, damit Betriebe stabilisiert und weitergeführt werden können.

IMMOTISS

ABSCHLUSS

Bestehende Betriebe bewahren

Bestehende Betriebe bewahren durch:



WIRTSCHAFTLICHE BASIS

Pflegesätze und I-Kosten rechtzeitig angehen

Potenzial: 1 € mehr je Platz und Tag bringen rund 36.500 € im Jahr bei 100 Plätzen



OPERATIVE PROZESSE

regelmäßig prüfen und verbessern, besonders bei kleineren Trägern

Potenzial: Einsparungen durch bessere Prozesse, stabilere Dienstpläne, weniger Fluktuation



INVESTITIONSBEDARF

Immobilien an heutige Standards anpassen (Energie, Hitzeschutz), allein oder mit Partner

Potenzial: Moderne Häuser machen Arbeitsplätze für Mitarbeitende attraktiver



NACHFOLGE

als eine mögliche Lösung: fortführen, übergeben oder gemeinsam mit einem Investor gestalten

Potenzial: Früh entscheiden, dann bleiben alle Wege offen

IMMOTISS UND SOLEO: VERBINDER · UNTERSTÜTZER · BEWAHRER

Gemeinsam Lösungen finden, damit gute Betriebe langfristig fortgeführt werden können.

IMMOTISS

RESEARCH & REPORTS BY IMMOTISS

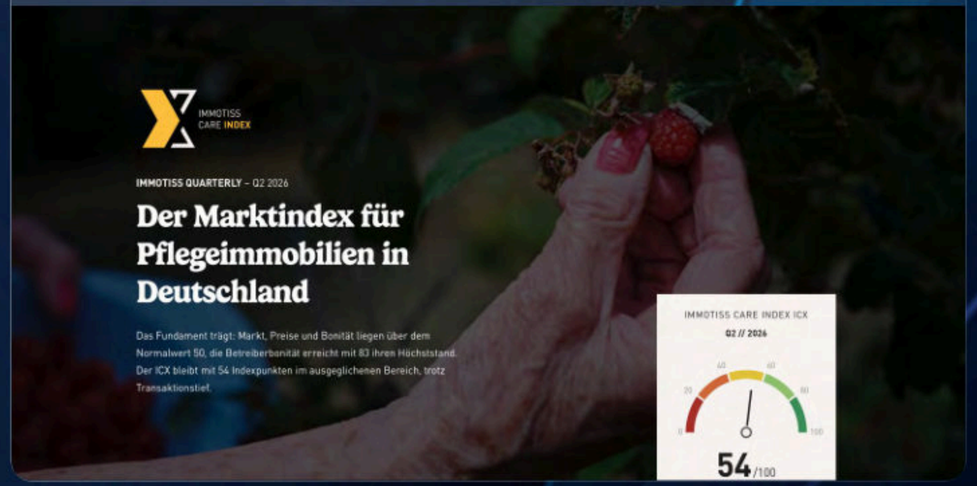
Unser Wissen zum Pflege- & Senior-Living-Markt

Reports, Indizes und Marktanalysen auf Basis unserer eigenen Datenbank Trasenix®

HIGHLIGHT · SENIORENWOHN-REPORTS



HIGHLIGHT · IMMOTISS CARE INDEX



FAKTENCHECK PFLEGEHEIMINSOLVENZEN



INVESTITIONSKOSTENANALYSE



KENNZAHLEN HEALTHCARE



IMMOTISS



Let‘s Grow Healthcare

UNSERE GESELLSCHAFT ALTERT –
DIE VERSORGUNG MUSS SCHRITT HALTEN

IMMO
OTISS

JOCHEN ZEEH
Geschäftsführer
jz@immotiss.de

TIMM KLÖPPER
Geschäftsführer
tk@immotiss.de

IMMOTISS care GmbH
Kaiserstraße 53
60329 Frankfurt

www.immotiss.de