

## TERRANUS Branchen-Monitor 2024

### **Wieder Belegung im Markt für Pflegeimmobilien**

**Köln, 11. September 2024. Der Markt für Pflegeimmobilien zeigt Anzeichen einer Belegung. Die Immobilienrenditen sind zuletzt wieder gestiegen, und auch der Betreibermarkt hat sich etwas stabilisiert. Welche Faktoren dafür verantwortlich sind, und was diese Entwicklung für Betreiber und Investoren bedeutet, beleuchtet die Gesundheitsimmobilien-Beratung TERRANUS in ihrem diesjährigen Branchen Monitor.**

„Unter dem Eindruck der vielen Betreiber-Insolvenzen der letzten zwei Jahre konnte man leicht vergessen, dass der Pflegemarkt gewissen Zyklen unterworfen ist wie jeder andere Markt auch“, sagt TERRANUS-Geschäftsführer Markus Bientreu. „Fakt ist: In der Niedrigzinsphase gab es einen ziemlichen Boom, gefolgt von einer harten Konsolidierung. Jetzt sehen wir wieder einen leichten Aufwärtstrend.“ TERRANUS-Geschäftsführerin Anja Sakwe Nakonji betont: „Für die Betreiber bleibt das Geschäft weiter anspruchsvoll. Der wichtigste Erfolgsfaktor ist und bleibt dabei der Umgang mit dem knappen Pflegepersonal.“

Im Transaktionsgeschäft auf der Immobilienseite machen sich vor allem die sinkenden Kaufpreiskriterien für Pflege-Immobilien bemerkbar. Dadurch sind die Renditen zuletzt wieder gestiegen – bei guten, sog. „Core“-Bestandsobjekten in Richtung 6 Prozent und mehr. Zum Vergleich: Im Jahr 2022 war dieser Wert auf unter 4 Prozent zurückgegangen. Zugleich sind nicht zuletzt durch die Marktbereinigung auf Betreiberseite auch wieder mehr Pflegeimmobilien auf dem Markt, so dass sich für Anleger wieder Perspektiven eröffnen. Aufgrund der günstigen Marktlage werden nach Einschätzung von TERRANUS die Investitionsbereitschaft und das Transaktionsgeschäft im weiteren Jahresverlauf wieder an Fahrt aufnehmen. „Potenzielle Interessenten sollten sich daher frühzeitig nach geeigneten Objekten umsehen“, so Bientreu.

Auf Betreiberseite sind zumindest die Kostensteigerungen durch die gestiegenen Sach- und Energiekosten inzwischen durch Pflegesatzverhandlungen überwiegend aufgefangen. Durch das Marktumfeld und vor allem den Mangel an qualifizierten Pflegekräften bleibt das Geschäft jedoch fordernd und zwingt die Betreiber zu Qualität. „Entscheidend sind vor allem gutes Management, eine gute Führungskultur und die Fähigkeit, Personal zu finden und zu halten“, so Sakwe Nakonji. „Viele Betreiber haben das erkannt und professionalisieren sich ganz gezielt in diesen Bereichen.“

Auch wenn die Zahlen für Insolvenzen und Schließungen zuletzt deutlich zurückgegangen sind: Restrukturierung und Interim Management bleiben wichtige Themen für die Branche. Hier rät die TERRANUS-Geschäftsführerin, frühzeitig Unterstützung zu suchen oder im Notfall auch gesetzliche Instrumente wie Schutzschirm- oder Eigenverwaltungsverfahren zu nutzen. „Die Praxis hat in vielen Fällen gezeigt, dass ein Insolvenzverfahren nicht das Ende, sondern häufig die Rettung der Einrichtung ist“, so Sakwe Nakonji. „Die Voraussetzung ist, dass es frühzeitig eingeleitet und professionell vorbereitet wird.“



TERRANUS

Beispiele aus der Praxis zu erfolgreicher Restrukturierung, Führung und Personalgewinnung sowie weitere Analysen und Hintergründe zu den aktuellen Entwicklungen im Pflegemarkt liefert TERRANUS in seinem Branchen Monitor 2024. Das Online-Magazin kann unter <https://www.terranus.de/publikationen/#branchenmonitor> kostenlos angefordert werden.

**Über Terranus:**

TERRANUS gehört zu den führenden Immobilien- und Betriebsberatern im Gesundheitswesen in Deutschland. Seit über 25 Jahren berät das Unternehmen Investoren und Betreiber in allen Fragen um den wirtschaftlichen Betrieb von Gesundheitsimmobilien.

[www.terranus.de](http://www.terranus.de)

**Pressekontakt:**

Sebastian Glaser

Fon: 0221 / 80 10 87 - 80

Mail: [sg@moeller-pr.de](mailto:sg@moeller-pr.de)

Web: [www.moeller-pr.de](http://www.moeller-pr.de)