

REPORT

IMMOTISS

Investitionskostenanalyse 2025

Investitionskosten

– Stabilisator der
Pachtzahlungen
für Pflegeheime



FOKUS INVESTITIONSKOSTEN

Entwicklung und Auswirkungen

Stabiler Markt, wachsende Nachfrage

Deutschland altert. Die Zahl der Pflegebedürftigen steigt und das Angebot hält nicht Schritt. Pflege ist Teil der Daseinsvorsorge, die Nachfrage lässt sich weder aufschieben noch substituieren. Damit unterscheidet sich der Markt grundlegend von konjunkturabhängigen Immobiliensegmenten wie Büros oder Logistikimmobilien. Pflegeimmobilien bleiben strukturell nachfragegetrieben – ein stabiles Fundament für Investoren.

Investitionskosten als Schlüsselfaktor für eine nachhaltige Pacht

Investitionskosten (I-Kosten) sind der immobilienbezogene Anteil an den Gesamtkosten einer Einrichtung und umfassen Bau oder Erwerb, Modernisierung, Instandhaltung und Finanzierung. Diese Kosten sind nach § 82 SGB XI als Einrichtungskosten anerkannt und grundsätzlich umlagefähig. Für Investoren sind die I-Kosten die Orientierung für eine regelbasierte Marktpacht – sie machen pachtspezifische Zahlungsströme nachvollziehbar und geben Eigentümern wie Finanzpartnern Sicherheit.

Bedeutung von Investitionskosten

Auskömmlich verhandelte Investitionskosten schaffen Verlässlichkeit und Stabilität. Sie sichern die pachtspezifische Refinanzierung, indem sie Mieten, Pachten und Indexanpassungen abdecken. Sie stellen für die Eigentümer somit die

Grundlage für fortlaufende Miet- und Pachtzahlungen durch die Betreiber dar. Und sie geben Banken und Investoren Planungssicherheit, da sie Finanzierung und Fortführung kalkulierbar machen.

Trotz dieser maßgeblichen Relevanz, zeigt sich in der Realität: die I-Kosten vieler Träger bieten noch erheblichen Spielraum!

Kassendaten 2020–2025

Unsere Auswertung der öffentlichen Kassendaten zeigt ein klares Muster:

- **44 Prozent der Einrichtungen haben ihre Investitionskostensätze in den vergangenen fünf Jahren nicht verändert.**

Regelmäßig werden in Baden-Württemberg I-Kosten nur bei tatsächlichen Investitionen (insbes. bauliche Modernisierungen/ Sanierungen) angepasst. Angesichts inflationsabhängiger Pacht- und Mietanpassungen (Indexmieten) sind jedoch I-Kosten-Anhebungen vielfach als sachgerecht anzunehmen. Die Kassendaten und Erfahrungen legen nahe, dass dies häufig noch nicht erfolgt ist. In diesem Kontext ist darüber hinaus eine Reihe von BSG-Urteilen zu beachten, zum Beispiel das Urteil zur Anerkennung tatsächlicher Mieten bei externer wirtschaftlicher Angemessenheit (BSG 2021).

Nordrhein-Westfalen weist mit 13 Prozent die niedrigste Quote unveränderter Sätze auf. Ein hoch komplexes

und vielschichtiges Antragsverfahren schafft hier die verbindliche Grundlage für regelmäßige Anpassungen. Die Verfahren in NRW weisen von allen Bundesländern mit den höchsten Grad an Komplexität auf.*

Potenziale für Investoren

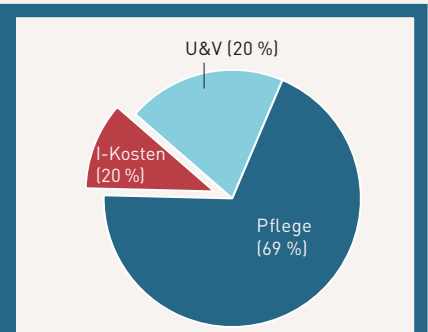
Die Auswertung macht deutlich: In vielen Einrichtungen sind I-Kosten über Jahre unverändert geblieben. Angesichts steigender Refinanzierungskosten bei Instandhaltung, Mieten und Pachten liegt hier ein unmittelbarer Hebel für Erlössteigerung und Wertsicherung. Wer die I-Kostensätze sachgerecht anpasst, stärkt die Refinanzierung, verbessert die Liquidität des Betriebes und sichert verlässliche Mietzahlungen.

Für Investoren ist dies die Kernbotschaft: **I-Kosten sind kein administratives Detail, sondern ein zentraler Schlüssel zur Performance.** Regelmäßige und gut vorbereitete Verhandlungen schaffen stabile Cashflows, erhöhen die Anschlussfähigkeit einer Immobilie und sichern nachhaltige Werte.

Gerne bringen wir unsere Expertise und die Erfahrung aus zahlreichen erfolgreich geführten Pflegesatzverhandlungen ein, um Einrichtungen in diesem Prozess kompetent zu beraten und zu unterstützen.

INFO: Zusammensetzung der Pflegekosten (Beispiel Pflegegrad 3)

Die Kosten für eine vollstationäre Pflegeversorgung setzen sich aus drei Komponenten zusammen: pflegebedingte Aufwendungen, Unterkunft & Verpflegung sowie I-Kosten. Im Durchschnitt aller Einrichtungen in Deutschland entfallen rund 69 Prozent auf pflegebedingte Aufwendungen, 20 Prozent auf Unterkunft & Verpflegung und 11 Prozent auf I-Kosten – mit stark steigender Tendenz bei Neubauten.** Gerade der Anteil der Investitionskosten spielt eine zentrale Rolle für Betreiber und Investoren, da er direkt über die Refinanzierungsmöglichkeiten in die Wirtschaftlichkeit der Einrichtung hineinwirkt.



*Die verfügbaren Kassendaten weisen stellenweise Lücken und Inkonsistenzen auf. In unseren Analysen werden diese Daten plausibilisiert und, wo erforderlich, manuell korrigiert. Trotz dieser Einschränkungen sind die erkennbaren Muster hinreichend robust, um belastbare Trends und Tendenzen abzuleiten

**Die tatsächliche Zusammensetzung des Pflegeentgelts kann jedoch von Einrichtung zu Einrichtung variieren – etwa durch regionale Unterschiede bei Personal- und Sachkosten, durch das Leistungsangebot oder durch Umfang und Alter der baulichen Infrastruktur und nicht zuletzt vom Verhandlungsgeschick der Einrichtungsträger gegenüber den Kostenträgern

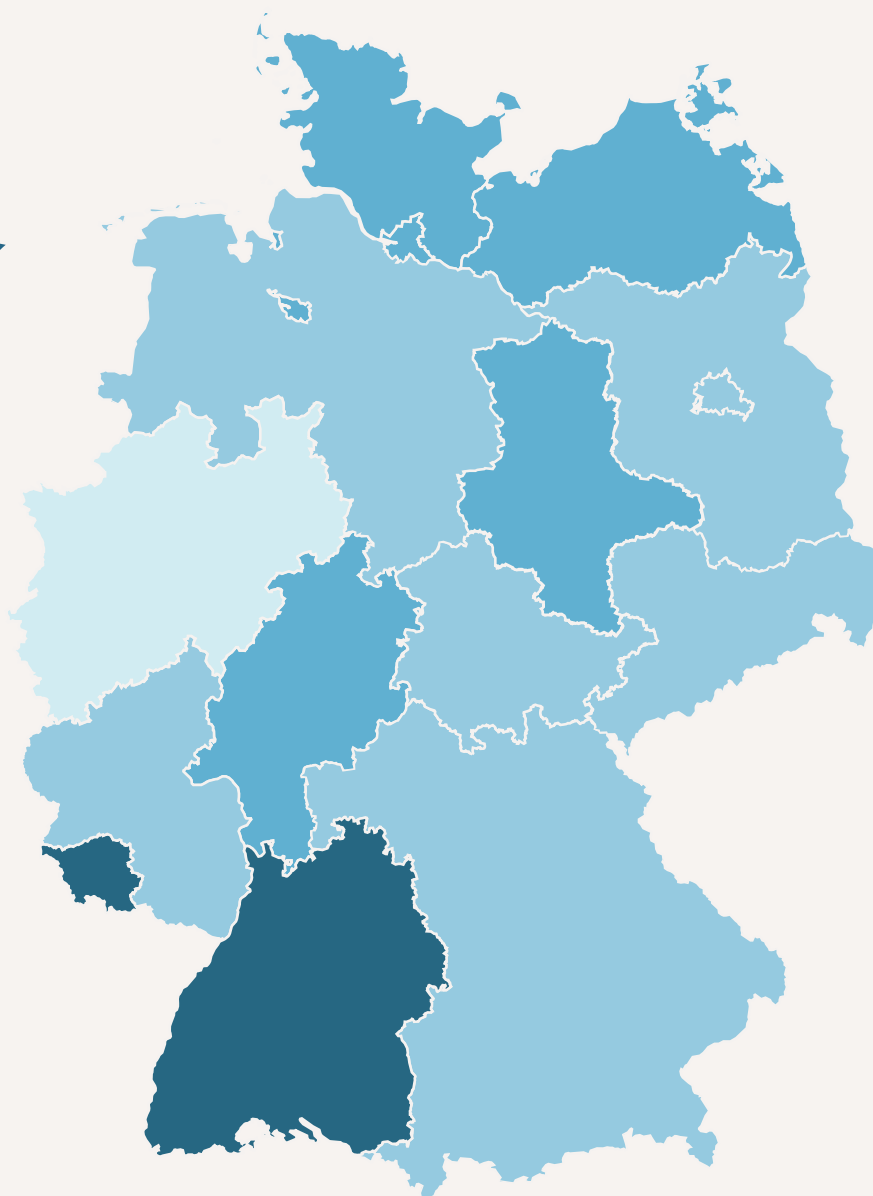
Auswertung Kassendaten 2020–2025

Wo Investitionskosten seit Jahren unverändert bleiben

Anteil der Einrichtungen, deren Investitionskosten in den letzten fünf Jahren nicht angepasst wurden.

CLUSTER:

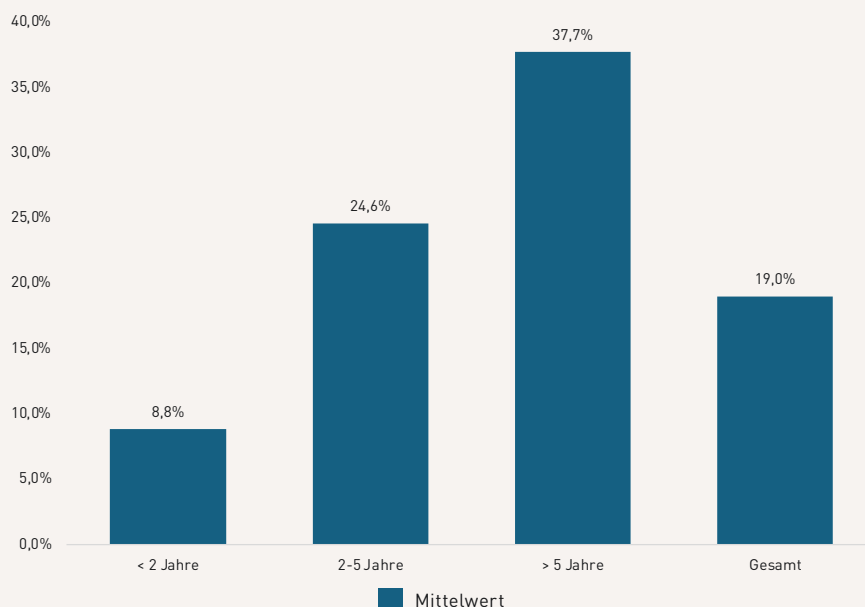
- 1 = 0-25 %
- 2 = 26 - 50 %
- 3 = 51 - 75 %
- 4 = 76 - 100 %



Auswertung Mandatsergebnisse 2024/25

Unsere eigenen Verhandlungsergebnisse bestätigen diesen Befund. Im Durchschnitt lag der Zeitraum seit der letzten Anpassung bei 4,8 Jahren. Die erzielten Steigerungen betrugen im Schnitt +19 Prozent – bei Häusern ohne Anpassung seit mehr als fünf Jahren sogar +37,7 Prozent. **Ein Viertel aller Einrichtungen konnte Erhöhungen von über +26 Prozent erzielen (Drittes Quartil).** Die Botschaft ist eindeutig: Aus längerfristig unterbliebenen Anpassungen der I-Kosten ergeben sich erhebliche Nachholeffekte, die beim Schließen dieser Lücke spürbare Auswirkungen auf Cashflows und Immobilienwerte entfalten.

Veränderung der Investitionskosten in Abhängigkeit vom Verhandlungsintervall



**IMMC
DTISS**

 www.immotiss.de