

# PERISKOP

## LIVING

DIE ENTWICKLUNG UND CHANCEN EINES  
AUFSTEIGENDEN SENIOR LIVING SEGMENTS

WHITEPAPER



## Inhalt

Inhalt.....	2
1. Einleitung.....	4
2. Executive Summary.....	6
3. Demografische Entwicklung: EU und die Top 4 „ältesten“ Länder .....	8
3.1 Einordnung der EU – demografische Trends .....	8
3.2 Demografische Analyse der Top 4 „ältesten“ Bevölkerungen: Italien, Deutschland, Frankreich, Spanien .....	8
3.3 Lebenserwartung der Top 4 Länder .....	10
4. Vergleichende wirtschaftliche Analyse: Stabilität und Schlüsselindikatoren der Top 4 Länder der EU.....	13
4.1 Wirtschaftliche Leistung und Staatsverschuldung .....	13
4.1.1 BIP pro Kopf .....	13
4.1.2 Staatsverschuldung .....	15
4.2 Internationaler Handel .....	18
4.2.1 Internationaler Handel der EU-Mitgliedstaaten.....	18
4.2.2 Extra- und Intra-EU-Handel .....	18
4.2.3 Handel mit Nicht-EU-Ländern (Extra-EU) .....	19
4.2.4 Handel innerhalb der EU (Intra-EU) .....	19
4.3 Arbeitsmarkt der Top 4 „ältesten“ Länder .....	20
4.3.1 Arbeitslosenquote .....	20
4.3.2 Überblick über das Durchschnittseinkommen .....	21
5. Regulierung der Altenpflege in den 4 „ältesten“ Ländern .....	23
5.1 Deutschland.....	23
5.2 Frankreich .....	24
5.3 Italien .....	25
5.4 Spanien.....	26
5.5 Übersicht der wichtigsten Kriterien .....	27
6. Deutscher Immobilienmarkt und Betreiber von Seniorenwohnformen .....	28
6.1 Marktüberblick – Transaktionsvolumen.....	28
6.2 Überblick über Wohnformen im Seniorenbereich .....	29
6.3 Überblick über den fragmentierten Betreibermarkt .....	31
7. Investitionsmöglichkeiten.....	34
7.1 Geringe Einstiegspreise .....	34
7.2 Bestand vs. Bau .....	35

7.2.1	Baukostenentwicklung .....	35
7.2.2	Bestandspreisentwicklung von Wohnhäusern .....	37
7.3	Marktkonsolidierung und wichtige Investoren/ Marktteilnehmer .....	38
8.	Fazit & Zukunftsausblick .....	39
	Kontakt .....	40

## 1. Einleitung

Nach Überwindung der Covid-19-Pandemie stehen institutionelle Investoren und Family Offices inmitten weltweiter wirtschaftlicher Unsicherheiten vor einer grundlegenden strategischen Neuausrichtung ihrer Anlagen. Besonders liquide Anlagen wie Aktien bieten primär Dividenden als planbare Cashflows für Investoren. Allerdings bergen Dividenden, die anteilig aus Betriebsgewinnen stammen, erhebliche Unsicherheiten: Sie können bei wirtschaftlichen Turbulenzen schnell reduziert oder sogar vollständig eingestellt werden. Erst während der Covid-19-Pandemie hat die Europäische Zentralbank zwischen März 2020 und September 2021 den Unternehmen empfohlen, Dividenden auszusetzen, um deren Liquidität zu stärken.<sup>1</sup> Eine vergleichbare Unsicherheit zeigt sich im April 2025 erneut, als die Trump-Zollpolitik den Aktienmarkt erschüttert hat. Infolge dieser Maßnahmen ist mit sinkenden Gewinnmargen zu rechnen, was sich negativ auf die Dividendenauszahlungen auswirken wird.

Immobilieninvestments hingegen ermöglichen verlässliche und planbare Cashflows und gewinnen damit gerade in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten an Bedeutung – als stabile Alternative zur oft volatilen Dividendenstrategie. Mietzahlungen sind stabil, selbst wenn Immobilienpreise temporären Wertschwankungen unterliegen. In diesem Kontext rückt das Segment Senior Living in den Fokus anspruchsvoller Investoren, die gezielt nach einer Assetklasse suchen, die Wachstumspotenzial, Stabilität und langfristige Renditen vereint.

Senior Living kombiniert die strukturellen Vorteile demografischer Veränderungen mit einer wachsenden Nachfrage nach innovativen Wohn- und Betreuungsformen für ältere Menschen. Während viele traditionelle Immobiliensegmente mit Leerstand und Unsicherheit kämpfen, gewinnt der Markt für Senior Living kontinuierlich an Bedeutung und entwickelt sich zu einer der vielversprechendsten Anlageklassen der kommenden Jahrzehnte.

Der Markt für altersgerechtes Wohnen und Pflegeimmobilien steht heute an einem vergleichbaren Wendepunkt wie der Logistiksektor Anfang der 2010er-Jahre. Im Jahr 2011 galt Logistik mit einem Transaktionsvolumen von unter 2 Milliarden Euro und einer Prime Yield von 7,0 % noch als aufstrebender Markt. Erst durch veränderte Konsumgewohnheiten, die fortschreitende Digitalisierung und den steigenden Bedarf im E-Commerce entwickelte sich der Sektor innerhalb eines Jahrzehnts zu einem dominierenden Segment – mit einem Yield-Höchststand im Jahr 2021 von rund 3 % bei knapp 10 Milliarden Euro Transaktionsvolumen.

Heute erlebt der Senior-Living-Markt eine vergleichbare Dynamik – getrieben durch den demografischen Wandel, veränderte gesellschaftliche Erwartungen und eine akute Unterversorgung mit modernen, hochwertigen Wohnlösungen für ältere Menschen.

---

<sup>1</sup> European Central Bank. (2021, July 23). EZB beschließt, Dividendenempfehlung nicht über September 2021 hinaus zu verlängern. European Central Bank - Banking Supervision.

Dieses Whitepaper untersucht die zentralen Faktoren, die den Senior-Living-Markt in Deutschland und Europa prägen. Es beantwortet entscheidende Fragen für Investoren:

1. Welche makro- und sozioökonomischen Trends machen Senior Living zu einer zukunftssicheren Assetklasse?
2. Wie entwickelt sich die Nachfrage nach modernen Wohnformen für Senioren?
3. Welche regulatorischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflussen den Markt?
4. Welche Investitionsstrategien und Marktchancen ergeben sich für institutionelle und private Anleger?
5. Bau vs. Bestand / Welche Strategie ist sinnvoller und warum?

Die Analyse zeigt auf, wie makroökonomische Entwicklungen den Markt beeinflussen und warum sich der Einstieg für Investoren in den kommenden Jahren lohnen kann.

## 2. Executive Summary

Das Segment Senior Living etabliert sich zunehmend als eine der attraktivsten und zukunftssichersten Assetklassen in Deutschland und Europa. Getrieben durch den demografischen Wandel, eine steigende Lebenserwartung sowie eine strukturelle Unterversorgung mit modernen, altersgerechten Wohn- und Betreuungsangeboten, bietet der Markt stabile langfristige Wachstumsperspektiven.

Die Analyse der demografischen Entwicklung zeigt, dass der Anteil der über 65-Jährigen in den vier größten EU-Ländern – Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien – bis 2055 auf 28–34 % steigen wird. Im Vergleich weist Deutschland, unterstützt durch Nettozuwanderung, eine etwas stabilere Bevölkerungsentwicklung auf. Dagegen sehen sich Italien und Spanien nicht nur mit einer beschleunigten Alterung konfrontiert, sondern auch mit rückläufigen Bevölkerungszahlen.

Wirtschaftlich bietet Deutschland mit einem BIP pro Kopf von 39.190 EUR (2024) und einer niedrigen Arbeitslosenquote von 3,5 % ein grundsätzlich stabiles Fundament. Die Staatsverschuldung lag bislang mit 62,9 % des BIP deutlich unter den Quoten Frankreichs, Spaniens und Italiens. Allerdings wurde im März 2025 ein Sondervermögen in Höhe von bis zu 500 Mrd. EUR beschlossen, das über zehn Jahre verteilt für Infrastrukturinvestitionen und verteidigungsbezogene Ausgaben vorgesehen ist. Bei gleichmäßiger Inanspruchnahme würde dies die Schuldenquote Deutschlands jährlich um rund 50 Mrd. EUR erhöhen, was langfristig – bei vollständiger Ausschöpfung – einen Anstieg der Gesamtverschuldung auf etwa 85 % des BIP bedeuten könnte. Trotz dieser Entwicklung bleibt Deutschland im europäischen Vergleich ein wirtschaftlich verlässlicher Standort, insbesondere aufgrund seiner robusten Steuerbasis und der weiterhin moderaten Haushaltsführung.

Hinzu kommt ein im europäischen Vergleich einzigartig solides regulatorisches Umfeld. Die soziale Pflegeversicherung (SPV) sichert nahezu die gesamte Bevölkerung ab und wird durch den Pflegevorsorgefonds sowie gezielte staatliche Förderungen (z.B. Investitionskostenförderungen – I-Kosten) gestärkt. Anders als in Frankreich, Italien oder Spanien gewährleistet Deutschland eine bundeseinheitliche Refinanzierung von Pflegeleistungen. Diese klare institutionelle Absicherung reduziert erheblich Ausfall- und Finanzierungsrisiken und trägt maßgeblich zur Investitionssicherheit im Senior-Living-Sektor bei.

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt eine zunehmende Verschiebung hin zu alternativen Anlageklassen. Während traditionelle Segmente wie Büroimmobilien unter Druck stehen, wächst die Bedeutung von Senior Living. Das Transaktionsvolumen im Bereich Gesundheitsimmobilien stieg 2024 auf 1,3 Mrd. EUR an, unterstützt durch erste Zinssenkungen der Europäischen Zentralbank und eine Verbesserung der Finanzierungskonditionen.

Im direkten Vergleich von Neubau und Bestand offenbart sich, dass Bestandsimmobilien aktuell attraktivere Yields und kalkulierbarere Investitionsrisiken bieten. Neubauprojekte bleiben aufgrund anhaltender Baukostensteigerungen, Planungsunsicherheiten und begrenzter Preisgleitklauseln volatil.

Der Betreiber- und Eigentümermarkt für Senior Living in Deutschland ist stark fragmentiert: Die zehn größten Betreiber verfügen zusammen über nur ca. 14 % Marktanteil. Diese Struktur eröffnet erhebliches Konsolidierungspotenzial für Investoren, insbesondere über Sale-and-Lease-Back-Modelle und PropCo/OpCo-Strukturen.

Die regulatorische Entwicklung unterstützt das Wachstum zusätzlich. Lockerungen wie die Abschaffung der Einzelzimmerquote (z.B. in Bayern ab 2025) schaffen neue Investitionsanreize und erleichtern die Anpassung bestehender Einrichtungen an moderne Standards.

Vor dem Hintergrund eines prognostizierten zusätzlichen Bedarfs von rund 372.000 Senior-Living-Plätzen bis 2040 sowie eines bestehenden Modernisierungsstaus von etwa 100.000 Plätzen wird deutlich: Deutschland bietet im Bereich Senior Living eine einzigartige Kombination aus steigender Nachfrage, stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und strukturellen Investitionschancen.

Senior Living positioniert sich damit als strategische Antwort auf die Herausforderungen des demografischen Wandels – und als robuste Assetklasse für Investoren, die auf stabile und belastbare Erträge setzen.

### 3. Demografische Entwicklung: EU und die Top 4 „ältesten“ Länder

#### 3.1 Einordnung der EU - demografische Trends

Europa befindet sich seit mehreren Jahrzehnten in einem tiefgreifenden demographischen Wandel, geprägt durch niedrige Geburtenraten und eine steigende Lebenserwartung.<sup>2</sup> Nach Prognosen von Eurostat wird die Bevölkerungszahl der Europäischen Union von etwa 449,3 Millionen Menschen im Jahr 2024 bis 2055 auf etwa 444 Millionen Menschen sinken.

Zeitgleich nimmt der Anteil der über 65-Jährigen deutlich zu: Von 21,6 % im Jahr 2024 auf rund 30 % im Jahr 2055. Das entspricht einem Zuwachs von etwa 97 auf mehr als 130 Millionen Menschen in dieser Altersgruppe. Abbildung 1 („Bevölkerungspyramide der EU 2024 vs. 2055“) veranschaulicht die damit einhergehende demografische Verschiebung.<sup>3</sup>

Die Alterung der europäischen Gesellschaft erhöht die Anforderungen an Europas Gesundheits- und soziale Sicherungssysteme erheblich.<sup>4</sup> Der demografische Wandel wird unter anderem zu einer zunehmenden Belastung der umlagefinanzierten Sicherungssysteme führen, was Anpassungen und Reformen in der sozialen Sicherung notwendig macht.

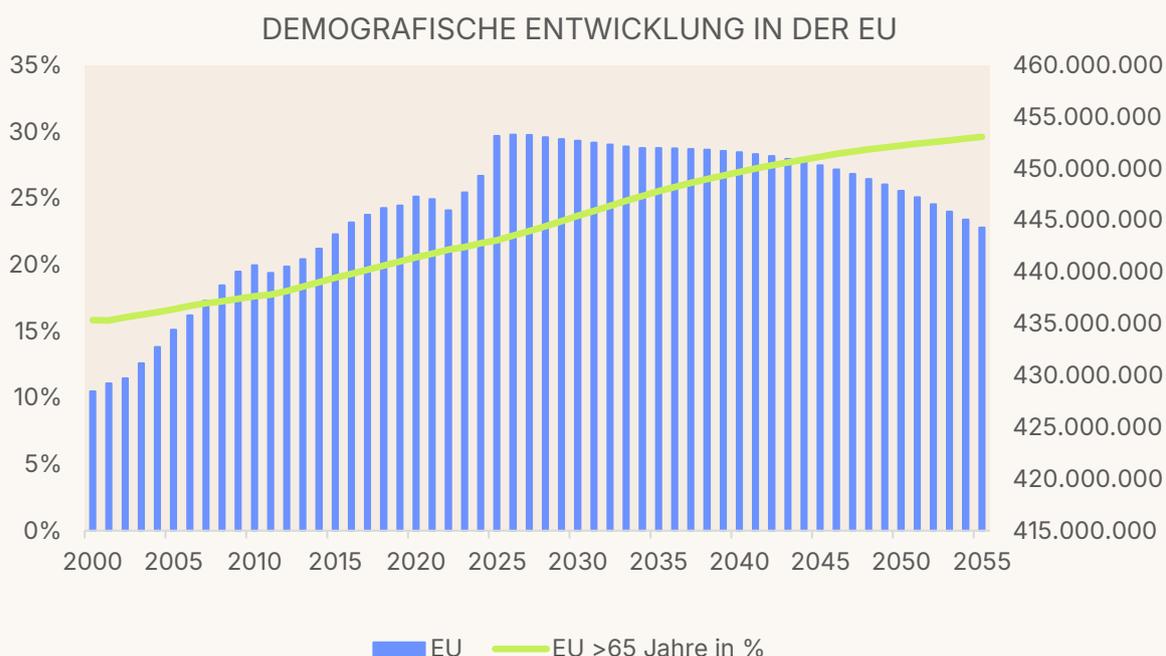


Abbildung 1: Bevölkerungspyramide der EU von 2024 bis 2055

#### 3.2 Demografische Analyse der Top 4 „ältesten“ Bevölkerungen: Italien, Deutschland, Frankreich, Spanien

Italien, Deutschland, Frankreich und Spanien sind nicht nur die vier bevölkerungsreichsten Mitgliedstaaten der Europäischen Union, sondern zählen auch

<sup>2</sup> Eurostat (2025): Population structure and ageing, S. 1 f

<sup>3</sup> Eurostat (2023): Population Projections in the EU, Datentabelle 2000–2055

<sup>4</sup> Bundesregierung (2024): Zukunftssichere Finanzierung der sozialen Pflegeversicherung, Szenarien und Stellschrauben möglicher Reformen, S. 1–50

zu den Ländern mit dem höchsten Anteil an über 65-Jährigen.<sup>5</sup> Gemeinsam stellen die vier Länder etwa 60 % der gesamten EU-Bevölkerung dar, wodurch sie eine zentrale Rolle in der demografischen Entwicklung Europas einnehmen.<sup>6</sup>

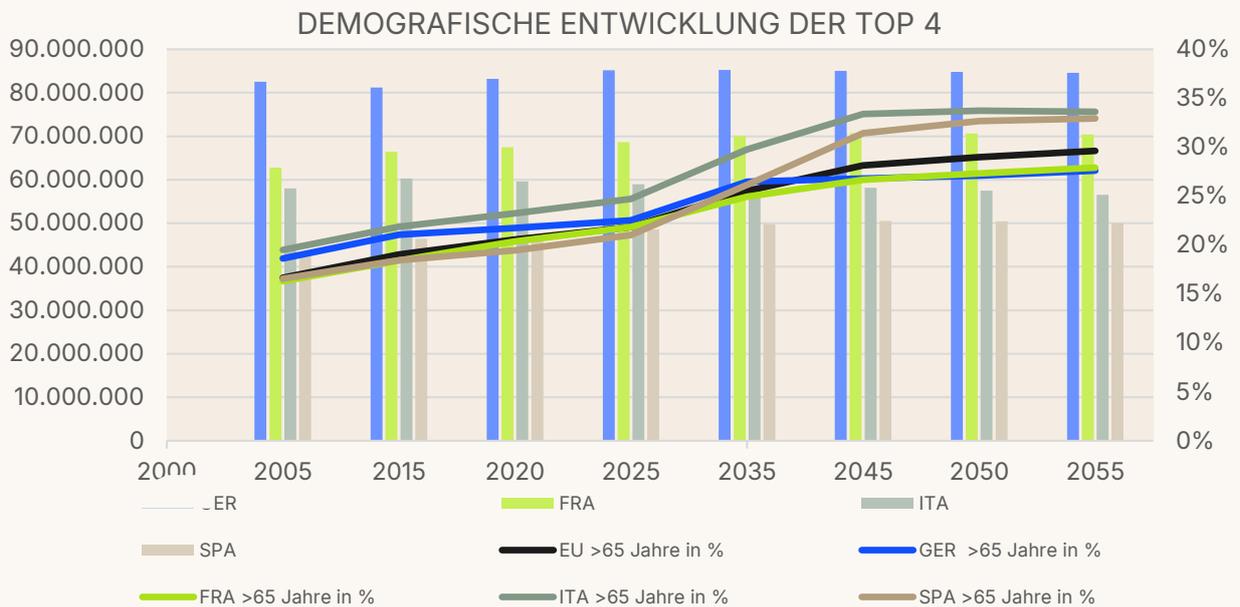


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung und Altersquoten in Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien bis 2055

Abbildung 2 veranschaulicht, wie sich die Bevölkerungszahlen und Altersquoten in diesen Ländern bis zum Jahr 2055 entwickeln werden. Deutlich erkennbar ist dabei der unterschiedliche Verlauf und die Intensität der Bevölkerungsalterung in den betrachteten Staaten. Ein weiterer wesentlicher Faktor der Bevölkerungsalterung ist die stetig fallende Geburtenrate in den vier Ländern.

Dieser Abwärtstrend wird in Abbildung 3 bildlich dargestellt.

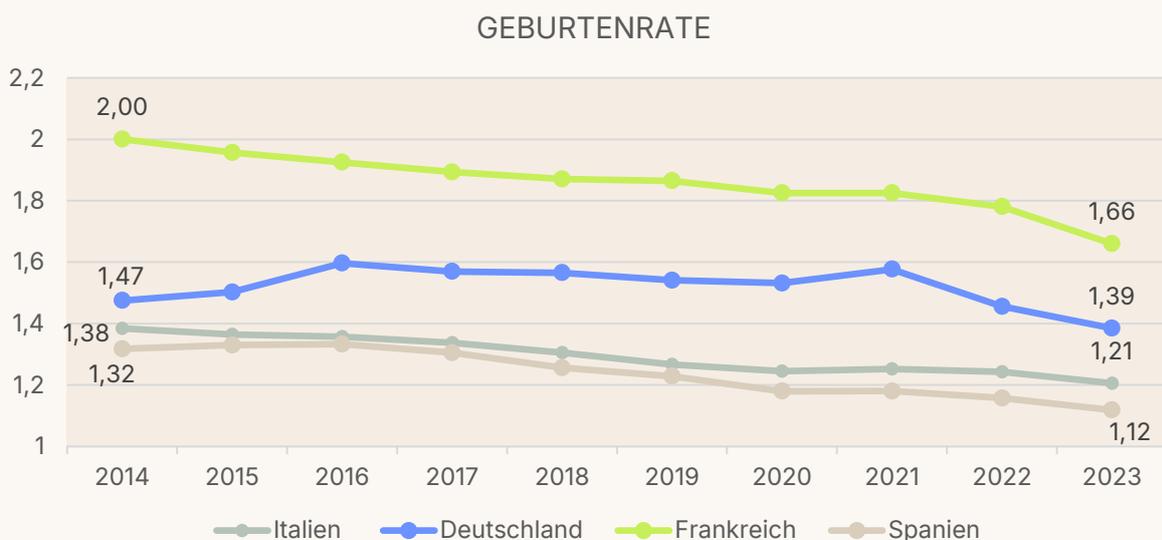


Abbildung 3: Geburtenrate für Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien von 2014 bis 2023

<sup>5</sup> Eurostat (2023): Population Projections in the EU, Datentabelle 2000–2055

<sup>6</sup> Eurostat (2025): Population structure and ageing, S. 1 f

## Italien – Höchster Anteil älterer Bevölkerung und schrumpfende Bevölkerungszahl

Italien hat mit 24,3 % den höchsten Anteil älterer Menschen unter den vier größten EU-Ländern. Laut Eurostat-Prognosen wird dieser Anteil bis zum Jahr 2055 auf rund 34 % steigen. Gleichzeitig wird die Gesamtbevölkerung Italiens von derzeit 59 Millionen auf etwa 56,5 Millionen zurückgehen.<sup>7</sup> Gründe hierfür sind vor allem niedrige Geburtenraten sowie eine anhaltende Abwanderung insbesondere jüngerer, gut ausgebildeter Bevölkerungsgruppen, was die Alterung zusätzlich beschleunigt.<sup>8</sup>

## Deutschland – Stabile Bevölkerungsentwicklung durch Bevölkerungszuzug

Deutschland stellt im Vergleich zu Italien ein deutlich positiveres Szenario dar: Trotz eines momentan hohen Anteils älterer Menschen von ca. 22 %, der bis 2055 voraussichtlich auf etwa 28 % steigen wird, profitiert das Land von einer robusteren demographischen Entwicklung. Die Bevölkerungszahl Deutschlands wird sich bis 2055 bei etwa 84,6 Millionen einpendeln, was hauptsächlich auf eine konstante Nettozuwanderung zurückzuführen ist.<sup>9</sup> Dieser Zuzug trägt dazu bei, das Medianalter in Deutschland stabil zu halten und bietet im Hinblick auf den Umgang mit einer alternden Gesellschaft größere Handlungsspielräume.<sup>10</sup>

## Frankreich – Moderate Alterung dank höherer Geburtenraten

Frankreich verzeichnet aktuell etwa 21 % ältere Bevölkerung, wobei sich dieser Anteil bis zum Jahr 2055 auf ca. 28 % erhöht.<sup>11</sup> Die demographische Struktur Frankreichs bleibt dabei stabiler als die Italiens oder Spaniens, hauptsächlich bedingt durch relativ höhere Geburtenraten.<sup>12</sup> Diese demographische Besonderheit erlaubt es Frankreich, die Herausforderungen einer alternden Bevölkerung zumindest teilweise abzufedern.

## Spanien – Herausforderungen durch geringe Geburtenrate und Abwanderung

Spanien weist ebenfalls etwa 21 % ältere Bevölkerung auf und wird laut Eurostat-Prognosen bis zum Jahr 2055 einen Anstieg auf rund 33 % erfahren.<sup>13</sup> Ähnlich wie Italien sieht sich Spanien mit besonderen Schwierigkeiten konfrontiert, die sich aus einer Kombination niedriger Geburtenraten und der kontinuierlichen Abwanderung jüngerer Generationen ergeben.<sup>14</sup> Damit steht Spanien vor substanziellen Herausforderungen bei der Sicherstellung einer stabilen Bevölkerungsstruktur.

### 3.3 Lebenserwartung der Top 4 Länder

Neben der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung spielen auch die Lebenserwartung und insbesondere die gesunden Lebensjahre eine entscheidende Rolle für den Senior-Living-Markt. Während die Lebenserwartung allgemein beschreibt, wie viele Jahre

<sup>7</sup> Eurostat (2023): Population Projections in the EU, Datentabelle 2000–2055

<sup>8</sup> Bundesregierung (2024): Zukunftssichere Finanzierung der sozialen Pflegeversicherung, Szenarien und Stellschrauben möglicher Reformen, S. 1–50

<sup>9</sup> Eurostat (2023): Population Projections in the EU, Datentabelle 2000–2055

<sup>10</sup> Eurostat (2025): Population structure and ageing, S. 1 f

<sup>11</sup> Eurostat (2023): Population Projections in the EU, Datentabelle 2000–2055

<sup>12</sup> Eurostat (2023): Datentabelle zur Bevölkerungsentwicklung 2024–2055

<sup>13</sup> Eurostat (2023): Datentabelle zur Bevölkerungsentwicklung 2024–2055

<sup>14</sup> Europäische Kommission (2023): Flash Eurobarometer 534 – Demographic change in Europe (Länderberichte DE, FR, IT, ES)

Menschen durchschnittlich leben, gibt der Indikator der gesunden Lebensjahre an, wie viele dieser Jahre in guter Gesundheit verbracht werden – entsprechend ohne körperliche oder geistige Einschränkungen in der Alltagsbewältigung verbracht werden.<sup>15</sup> Daraus lässt sich ableiten, wie viele Jahre Menschen voraussichtlich auf medizinische oder pflegerische Unterstützung angewiesen sein könnten.

Im europäischen Vergleich ergeben sich hier signifikante Unterschiede zwischen Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien:

**Italien** verfügt über eine hohe Lebenserwartung von 81,1 Jahren für Männer und 85,5 Jahren für Frauen, mit gesunden Lebensjahren von 65,7 für Männer bzw. 67,8 Jahren für Frauen.<sup>16</sup> Daraus ergibt sich, dass Italienerinnen und Italiener durchschnittlich etwa 15 bis 18 Jahre potenziell auf gesundheitliche Unterstützung angewiesen sein könnten.

**Deutschland** zeigt eine Lebenserwartung von 79 Jahren bei Männern und 83,8 Jahren bei Frauen. Allerdings liegen die gesunden Lebensjahre mit nur 60,7 bei Männern und 61,2 Jahren bei Frauen deutlich niedriger. Deutsche Senioren könnten daher im Durchschnitt zwischen 18 und 22 Jahre lang gesundheitliche oder pflegerische Unterstützung benötigen.<sup>17</sup>

**Frankreich** schneidet hinsichtlich der gesunden Lebensjahre vergleichsweise besser ab: Männer haben 64,1 gesunde Lebensjahre bei einer Lebenserwartung von 79,7 Jahren, Frauen 65,2 gesunde Jahre bei einer Gesamterwartung von 85,9 Jahren.<sup>18</sup> Diese Verteilung impliziert eine potenzielle Pflegedauer von 15 bis 20 Jahren je nach Geschlecht.

**Spanien** weist eine der höchsten Lebenserwartungen in Europa auf, mit 80,8 Jahren bei Männern und 86,5 Jahren bei Frauen. Dennoch sind die gesunden Lebensjahre relativ gering mit 60,2 Jahren bei Männern und 60,6 Jahren bei Frauen.<sup>19</sup> Dies könnte dazu führen, dass Senioren in Spanien im Durchschnitt mehr als 20 Jahre lang auf gesundheitliche Betreuung und Unterstützung angewiesen sein könnten.

Die Veranschaulichung der gesunden Lebensjahre und Lebenserwartung zeigt auf, wie unterschiedlich sich die Nachfrage nach medizinischer und pflegerischer Versorgung in den vier betrachteten Ländern entwickeln könnte, was eine intensivere Nachfrage nach seniorengerechten Wohn- und Betreuungsangeboten impliziert.

---

<sup>15</sup> Eurostat (2025): Population structure and ageing, S. 1–2.

<sup>16</sup> Eurostat (2024): Mortality and Life Expectancy Statistics, S. 1–4.

<sup>17</sup> Eurostat (2024): Mortality and Life Expectancy Statistics, S. 1–4.

<sup>18</sup> Eurostat (2024): Mortality and Life Expectancy Statistics, S. 1–4.

<sup>19</sup> Eurostat (2024): Mortality and Life Expectancy Statistics, S. 1–4.

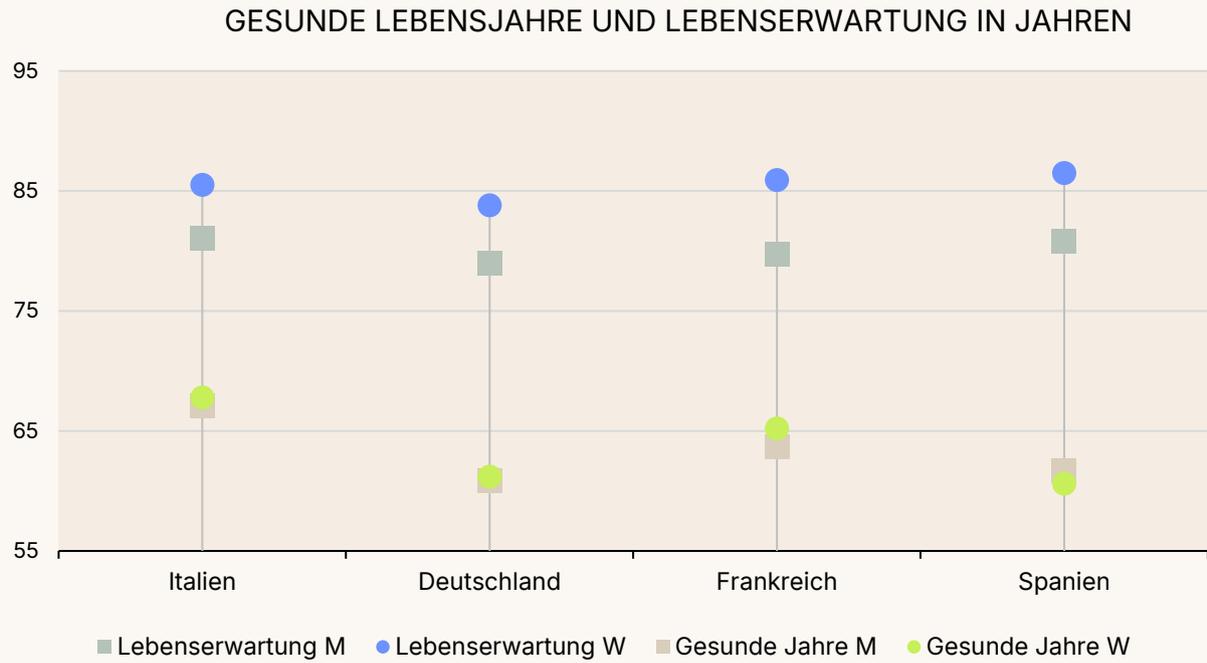


Abbildung 4: Gesunde Lebensjahre und Lebenserwartung in Jahren im Vergleich

## 4. Vergleichende wirtschaftliche Analyse: Stabilität und Schlüsselindikatoren der Top 4 Länder der EU

### 4.1 Wirtschaftliche Leistung und Staatsverschuldung

Der wirtschaftliche Zustand eines Landes ist entscheidend für die Bewertung des Pflegemarkts, da er die Investitionsentscheidungen von Pensionsfonds beeinflusst. Laut einer Studie von Goldman Sachs aus dem Jahr 2024 investieren Pensionsfonds primär in Investment-Grade-Staatsanleihen und planen, diese Allokation in den nächsten 12 Monaten beizubehalten (53 %) oder zu erhöhen (39 %).<sup>20</sup> Die wirtschaftliche Lage von Ländern wie Deutschland (Fitch-Rating: AAA), Frankreich (Fitch-Rating: AA-), Spanien (Fitch-Rating: A-) und Italien (Fitch-Rating: BBB) ist daher relevant, um die Attraktivität und Sicherheit ihrer Staatsanleihen zu beurteilen.<sup>21</sup>

#### 4.1.1 BIP pro Kopf

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Stärke eines Landes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf, das die wirtschaftliche Produktivität und den Wohlstand der Bevölkerung widerspiegelt.<sup>22</sup>

	DEUTSCHLAND	ITALIEN	FRANKREICH	SPANIEN
BIP pro Kopf (2024 in EUR)	39.190	31.010	35.540	26.320
Wachstumsrate (2024)	-0,2%	0,7%	1,2%	3,2%

*Tabelle 1: BIP und wirtschaftliche Kennzahlen in der EU, Eigene Berechnungen basierend auf bereitgestellten Daten - Eurostat (2025)*

### Langfristige Entwicklung des BIP pro Kopf und Wirtschaftswachstum

Die wirtschaftliche Entwicklung der letzten zehn Jahre verdeutlicht den langfristigen Trend der wirtschaftlichen Stabilität in den großen Volkswirtschaften der EU. Wie in der folgenden Abbildung 5 dargestellt, zeigt sich eine dynamische Entwicklung<sup>23</sup>:

- Vor der COVID-19-Pandemie bewegten sich die Wirtschaftswachstumsraten der vier Länder auf einem stabilen, moderaten Niveau.<sup>24</sup>
- Die Pandemie führte im Jahr 2020 zu einem signifikanten Einbruch des BIP pro Kopf in allen vier Ländern, wobei Spanien und Italien am stärksten betroffen waren.<sup>25</sup>
- Deutschland konnte sich vergleichsweise schnell erholen, während die anderen Länder, insbesondere Spanien, durch höhere Schwankungen gekennzeichnet waren.

<sup>20</sup> Studie Zu Europäischen Pensionsfonds | Goldman Sachs Asset Management, n.d.

<sup>21</sup> Fitch Ratings: Credit Ratings & Analysis for financial markets. (n.d.). Fitch Ratings.

<sup>22</sup> Eurostat (2025): GDP and Economic Indicators in the EU.

<sup>23</sup> Eurostat (2025): GDP and Economic Indicators in the EU.

<sup>24</sup> Eurostat (2025): GDP and Economic Indicators in the EU.

<sup>25</sup> Bundesregierung (2024): Wirtschaftliche Entwicklungen in Deutschland und Europa.

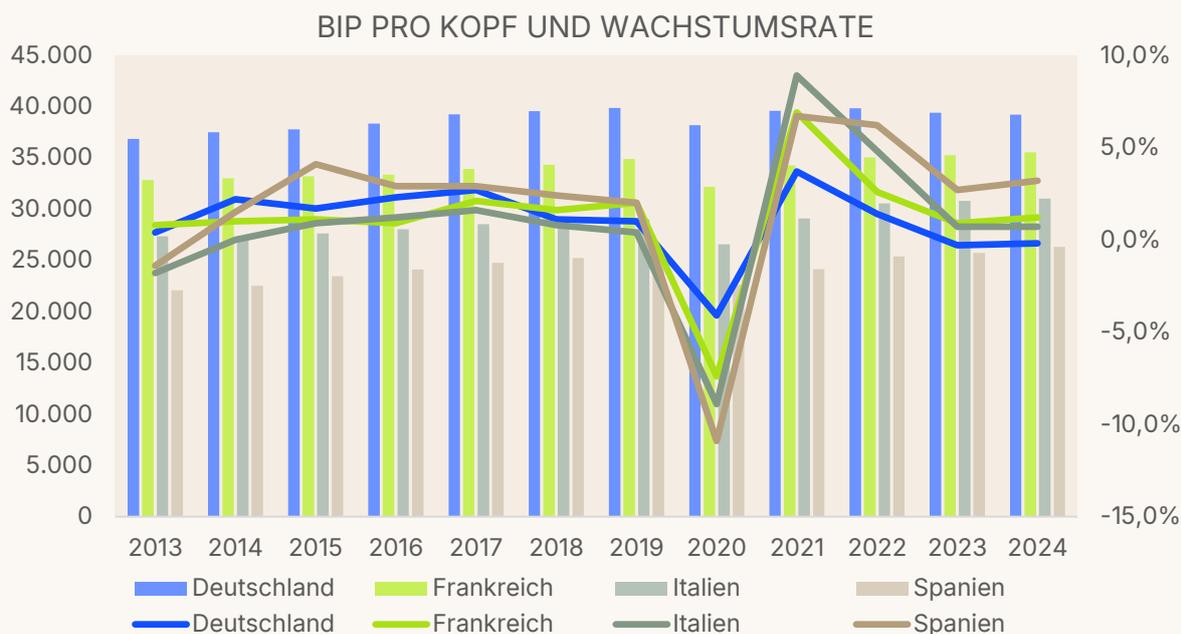


Abbildung 5: Entwicklung des BIP pro Kopf und Wirtschaftswachstums der Top-4-Länder der EU von 2013 bis 2024

### Deutschland – Führend trotz kurzfristiger Abschwächung

Deutschland bleibt mit **39.190 EUR** pro Kopf das wirtschaftsstärkste Land der vier analysierten Nationen. Obwohl die Wirtschaft 2024 mit **-0,2 %** leicht rückläufig war, liegt das BIP pro Kopf immer noch deutlich über dem der anderen Länder. Zudem hat Deutschland mit über 83 Millionen Einwohnern eine wesentlich größere Bevölkerung als Frankreich, Italien oder Spanien. Dass Deutschland trotz dieser hohen Bevölkerungszahl pro Kopf weiterhin führend bleibt, unterstreicht die außerordentliche wirtschaftliche Stärke des Landes.<sup>26</sup>

### Frankreich – Solides Wachstum

Frankreichs BIP pro Kopf liegt mit **35.540 EUR** knapp unter dem deutschen Niveau. Die französische Wirtschaft verzeichnet 2024 eine Wachstumsrate von **1,2 %**, was auf eine moderate wirtschaftliche Erholung hindeutet. Frankreich profitiert von einer diversifizierten Wirtschaft, einem starken Binnenmarkt und hohen Investitionen in erneuerbare Energien und Infrastruktur.<sup>27</sup>

### Italien – Wachstumsimpuls, aber strukturelle Probleme

Italien verzeichnet mit **31.010 EUR** pro Kopf zwar ein Wirtschaftswachstum von **0,7 %**, doch bleibt das BIP weiterhin unter dem EU-Durchschnitt. Das italienische Wachstum ist stark von staatlicher Förderung und Konsum abhängig. Strukturelle Probleme wie eine zu hohe Staatsverschuldung bremsen das langfristige Wachstumspotenzial.<sup>28</sup>

### Spanien – Höchste Wachstumsrate, aber niedrigstes BIP pro Kopf

<sup>26</sup> IMF (2025): Economic Outlook of European Markets.

<sup>27</sup> IMF (2025): Economic Outlook of European Markets.

<sup>28</sup> IMF (2025): Economic Outlook of European Markets.

Spanien weist 2024 eine beeindruckende Wachstumsrate von **3,2 %** auf – das höchste unter den vier Ländern. Dennoch bleibt das BIP pro Kopf mit **26.320 EUR** das niedrigste. Gründe für das starke Wachstum sind unter anderem<sup>29</sup>:

- **Dynamische Erholung nach der Pandemie** durch verstärkte Tourismusströme
- **Investitionen in Digitalisierung & erneuerbare Energien**, die die Wirtschaft beleben
- **Staatliche Förderprogramme** zur Unterstützung von Unternehmen und dem Arbeitsmarkt

#### 4.1.2 Staatsverschuldung

Das **Haushaltsdefizit** gibt an, ob ein Staat mehr ausgibt als er einnimmt. Ein negatives Defizit bedeutet eine Neuverschuldung, während ein Überschuss signalisiert, dass der Staat mehr Einnahmen als Ausgaben hat. Das Defizit wird als Prozentsatz des Bruttoinlandsprodukts (BIP) angegeben und ist ein wichtiger Indikator für die finanzielle Stabilität eines Landes.<sup>30</sup>

	DEUTSCHLAND	ITALIEN	FRANKREICH	SPANIEN
Haushaltsdefizit (2023, % des BIP)	-2,60%	-7,20%	-5,50%	-3,50%

Tabelle 2: Staatsdefizit/-überschuss, Schulden und zugehörige Daten Eurostat (2024)

Wie die bereitgestellte Grafik zeigt, ist das Haushaltsdefizit in **Deutschland** mit **-2,6 %** vergleichsweise niedrig. Italien verzeichnet mit **-7,2 %** das höchste Defizit, während Frankreich mit **-5,5 %** und Spanien mit **-3,5 %** ebenfalls über der Maastricht-Grenze von **-3 %** liegen.<sup>31</sup>

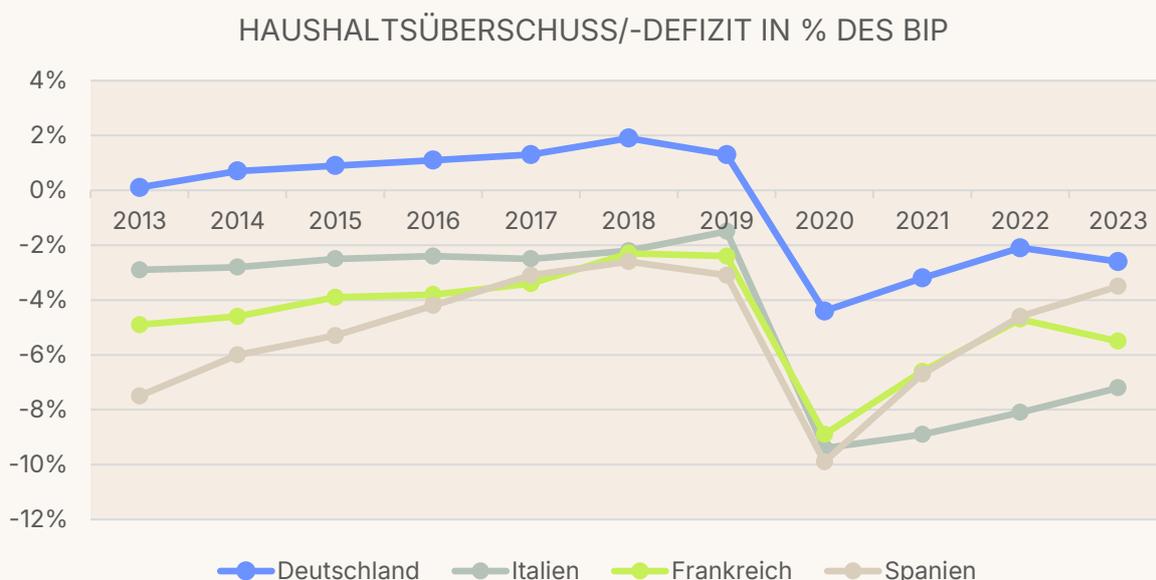


Abbildung 6: Staatlicher Überschuss/Defizit in % des BIP von 2013 bis 2023

<sup>29</sup> IMF (2025): Economic Outlook of European Markets.

<sup>30</sup> Eurostat (2025): Government finance indicators and debt sustainability.

<sup>31</sup> Eurostat (2024): Government deficit/surplus, debt and associated data.

Die **Schuldenquote** gibt das Verhältnis der gesamten öffentlichen Schulden zum BIP an und zeigt, inwieweit ein Staat durch Schulden finanziert ist. Hohe Schuldenquoten können die finanzielle Handlungsfähigkeit einschränken und zu höheren Zinsbelastungen führen.<sup>32</sup>

	DEUTSCHLAND	ITALIEN	FRANKREICH	SPANIEN
Schuldenquote (2023, % des BIP)	62,90%	134,80%	109,90%	105,10%

*Tabelle 3: Staatliche Finanzstatistiken, eigene Berechnungen basierend auf bereitgestellten Daten Eurostat (2024)*

## Analyse der Fiskalpolitik der vier Länder

### Deutschland – Stabilität trotz Defizit und geplante Lockerung der Schuldenbremse

Deutschland wies mit **62,9 %** des BIP bislang die niedrigste Staatsverschuldung unter den vier betrachteten Ländern auf und konnte trotz wirtschaftlicher Herausforderungen ein moderates Haushaltsdefizit von 2,6 % des BIP halten. Diese Haushaltsdisziplin war das Ergebnis einer soliden Steuerpolitik, der im Grundgesetz verankerten Schuldenbremse sowie einer starken Wirtschaft, die stabile Staatseinnahmen ermöglichte.<sup>33</sup>

Im März 2025 wurde ein umfassendes Finanzpaket beschlossen, das die Staatsverschuldung langfristig beeinflussen wird. Mit der Einführung eines Sondervermögens in Höhe von 500 Milliarden Euro sollen über zehn Jahre hinweg linear Investitionen in die Infrastruktur getätigt werden. Zusätzlich erhalten die Bundesländer mehr Spielraum für eigene Schuldenaufnahmen. Auch bestimmte Verteidigungsausgaben werden künftig von der Schuldenbremse ausgenommen. Dadurch entstehen neue Optionen, Investitionen kreditfinanziert umzusetzen. In welchem Ausmaß der Bereich Senior Living hiervon profitieren wird, bleibt zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Whitepapers offen. Bei vollständiger Ausschöpfung dieser Möglichkeiten ist bis 2037 ein Anstieg der Schuldenquote auf rund 85 % des BIP zu erwarten.<sup>34</sup> Trotz eines Anstiegs von potenziell ~30 %, bewegt sich die Schuldenquote weit unter den Quoten der Top 4 Länder.

### Italien – Höchste Schuldenquote in der Eurozone

Italien hat mit **134,8 %** des BIP die höchste Staatsverschuldung unter den großen EU-Ländern. Trotz eines hohen Primärüberschusses bleiben hohe Zinszahlungen eine Belastung, und das Haushaltsdefizit von **7,2 %** signalisiert weiterhin eine problematische fiskalische Entwicklung.<sup>35</sup>

### Frankreich – Anhaltende Neuverschuldung

Frankreich verzeichnet mit **109,9 %** des BIP eine hohe Staatsverschuldung, was auf kontinuierliche Defizite zurückzuführen ist. Das Defizit von **5,5 %** übersteigt die EU-

<sup>32</sup> IMF (2025): Fiscal Outlook for European Economies

<sup>33</sup> Bundesregierung (2024): Finanzstrategie und Schuldenbremse in Deutschland.

<sup>34</sup> IW-Policy-Paper\_2025-Umsetzung-Finanzpaket.

<sup>35</sup> Banca d'Italia (2024): Italien's Public Debt and Fiscal Policies.

Grenzen, wobei Investitionen in Sozialausgaben und Infrastruktur die Haupttreiber sind.<sup>36</sup> Die hohe Verschuldung stellt eine Herausforderung für die langfristige Fiskalstabilität dar.<sup>37</sup>

### **Spanien – Konsolidierung bei hoher Schuldenlast**

Spanien hat mit **105,1 %** des BIP eine hohe Schuldenquote, konnte jedoch das Haushaltsdefizit auf **3,5 %** reduzieren. Der Anstieg im Tourismussektor nach der Covid-Pandemie trägt zur Stabilisierung der Einnahmen bei, dennoch sind langfristige Reformen erforderlich, um die Schuldenquote nachhaltig zu senken.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> OECD (2025): Frankreich Economic Survey.

<sup>37</sup> Französisches Finanzministerium (2024): Staatsverschuldung und Haushaltsstrategie.

<sup>38</sup> Banco de España (2024): Fiscal policy and public debt in Spanien.

## 4.2 Internationaler Handel

### 4.2.1 Internationaler Handel der EU-Mitgliedstaaten

Der internationale Handel ist eine tragende Säule der europäischen Wirtschaft. Die Europäische Union (EU) zählt zu den größten Handelsakteuren weltweit und profitiert von einer offenen Handelsstrategie, die sowohl den Austausch innerhalb der EU als auch mit Drittstaaten fördert.<sup>39</sup> Der Außenhandel trägt wesentlich zum Wirtschaftswachstum bei und unterstützt zahlreiche Industrien durch den Zugang zu neuen Märkten und Rohstoffen.<sup>40</sup>

### 4.2.2 Extra- und Intra-EU-Handel

Die Handelsströme der EU lassen sich in zwei Hauptkategorien unterteilen:

- **Extra-EU-Handel:** umfasst alle Handelsbeziehungen zwischen EU-Mitgliedstaaten und Ländern außerhalb der EU
- **Intra-EU-Handel:** bezieht sich auf den Handel zwischen den Mitgliedstaaten der EU

Im Jahr 2023 entfielen **circa 63 % des gesamten EU-Warenhandels auf den Intra-EU-Handel** und **37 % auf Extra-EU-Handel**.<sup>41</sup> Die Verteilung der Top 4 „ältesten“ Länder gestaltete sich ähnlich.

Dies spiegelt eine enge wirtschaftliche Verflechtung innerhalb der EU, insbesondere im Warenaustausch zwischen den Mitgliedstaaten wider.

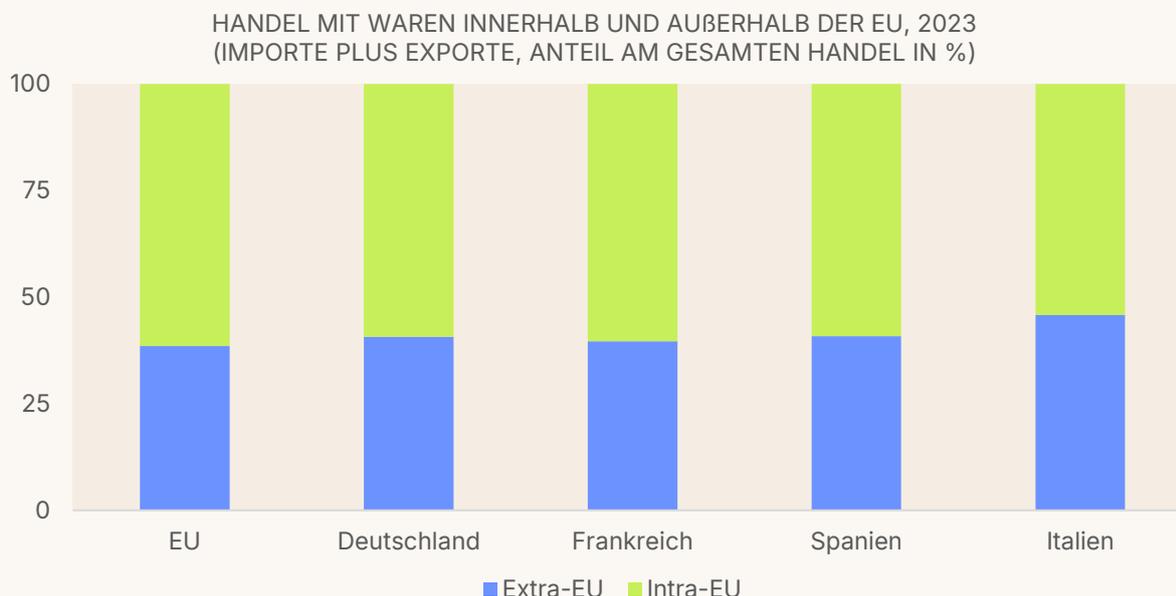


Abbildung 7: EU Intra und Extra Handel mit Waren in 2023

<sup>39</sup> Europäische Kommission (2024): EU Trade Policy Review.

<sup>40</sup> OECD (2025): Global Trade Outlook.

<sup>41</sup> Eurostat (2024): International Trade in Goods Statistics.

### 4.2.3 Handel mit Nicht-EU-Ländern (Extra-EU)

Deutschland ist die führende Exportnation innerhalb der EU und weist mit **27,9 %** den höchsten Anteil an den gesamten EU-Exporten auf, gefolgt von Italien mit **11,9 %**, Frankreich mit **10,5 %** und Spanien mit **5,6 %**. Dies unterstreicht die zentrale Rolle Deutschlands im globalen Handel.

Auf der Importseite entfallen **18,8 %** der gesamten EU-Importe auf Deutschland, während Frankreich mit **10,2 %**, Italien mit **10,1 %** und Spanien mit **7,7 %** folgen. Dies zeigt, dass Deutschland nicht nur eine Exportmacht, sondern auch eine wichtige Drehscheibe für Warenströme ist.<sup>42</sup>

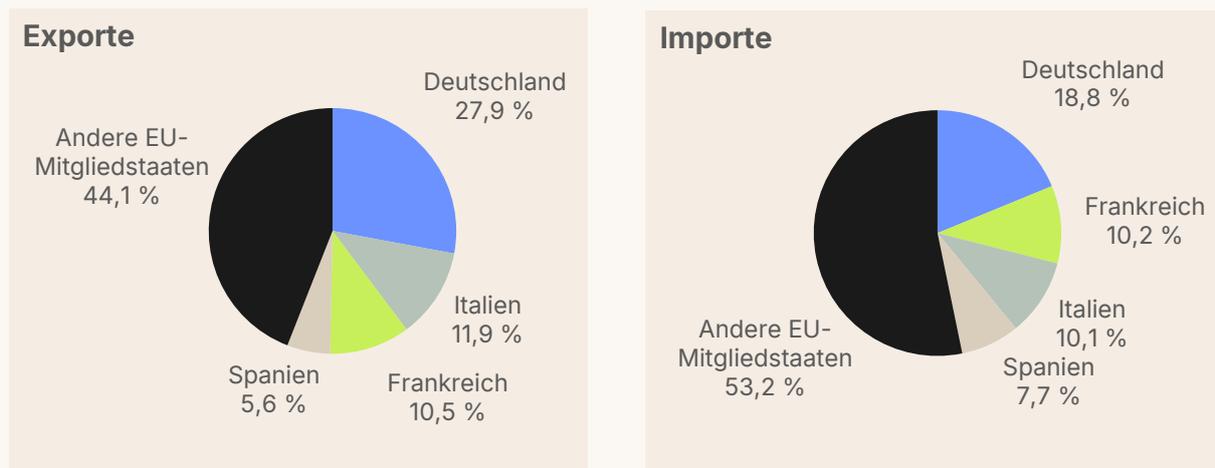


Abbildung 8: Extra-EU Exporte und Importe 2023

### 4.2.4 Handel innerhalb der EU (Intra-EU)

Deutschland ist auch im Intra-EU-Handel ein zentraler Akteur, mit einem Exportanteil von **20,7 %** und einem Importanteil von **22,0 %**. Frankreich (**8,1 %** der Exporte, **11,7 %** der Importe), Italien (**7,9 %** der Exporte, **8,4 %** der Importe) und Spanien (**6,0 %** der Exporte, **6,0 %** der Importe) haben ebenfalls bedeutende Handelsströme innerhalb der EU. Dies zeigt, dass neben Deutschland auch Frankreich und Italien stark in den Binnenmarkt integriert sind, während Spanien im Vergleich einen geringeren Anteil am intra-europäischen Handelsvolumen aufweist. Insgesamt machen die Top 4 Länder **42-58 %** der gesamten Importe und Exporte der EU aus.<sup>43</sup>

<sup>42</sup> Eurostat (2025): Trade Performance of EU Member States.

<sup>43</sup> Eurostat (2024): Extra- und Intra-EU Trade Overview.

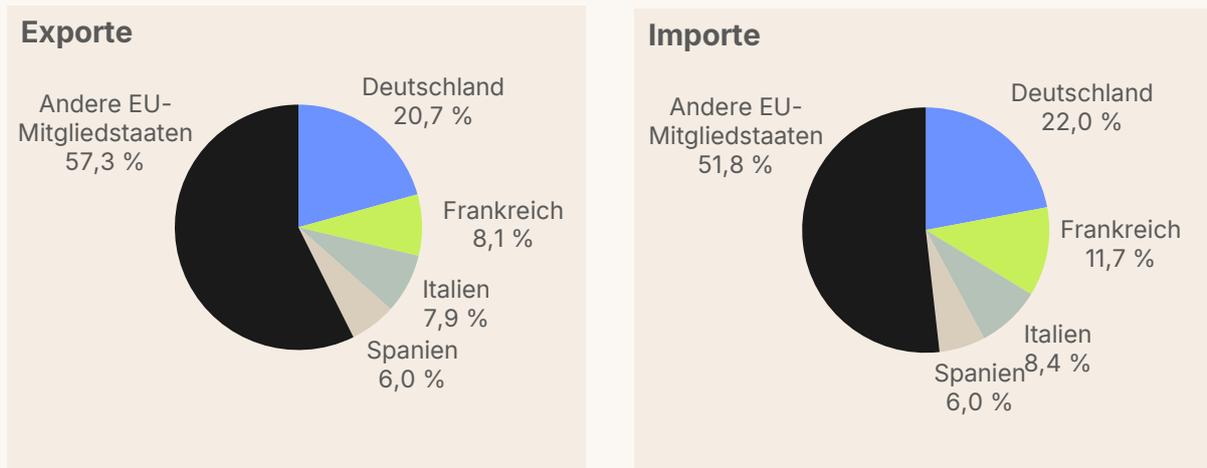


Abbildung 9: Intra-EU Exporte und Importe 2023

### 4.3 Arbeitsmarkt der Top 4 „ältesten“ Länder

#### 4.3.1 Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote ist ein zentraler Indikator für die wirtschaftliche Stabilität eines Landes. Sie gibt Aufschluss darüber, in welchem Maße der Produktionsfaktor Arbeit in einer Volkswirtschaft ausgelastet ist und wie gut der Arbeitsmarkt funktioniert. Ein möglichst hoher Beschäftigungsstand gilt als eines der wichtigsten Ziele wirtschaftspolitischen Handelns – nicht zuletzt, weil Erwerbsarbeit eng mit individueller Existenzsicherung und gesellschaftlicher Teilhabe verknüpft ist. Eine geringe Arbeitslosenquote trägt nicht nur zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit bei, sondern auch zur sozialen Stabilität eines Landes.

Die vier größten Volkswirtschaften der EU weisen im Jahr 2024 deutliche Unterschiede in ihrer Arbeitsmarktstabilität auf<sup>44</sup>:

- **Deutschland:** 3,5 %
- **Italien:** 6,3%
- **Frankreich:** 7,3 %
- **Spanien:** 10,6 %

<sup>44</sup> Eurostat (2024): Unemployment rates by sex, age and educational attainment level (%)

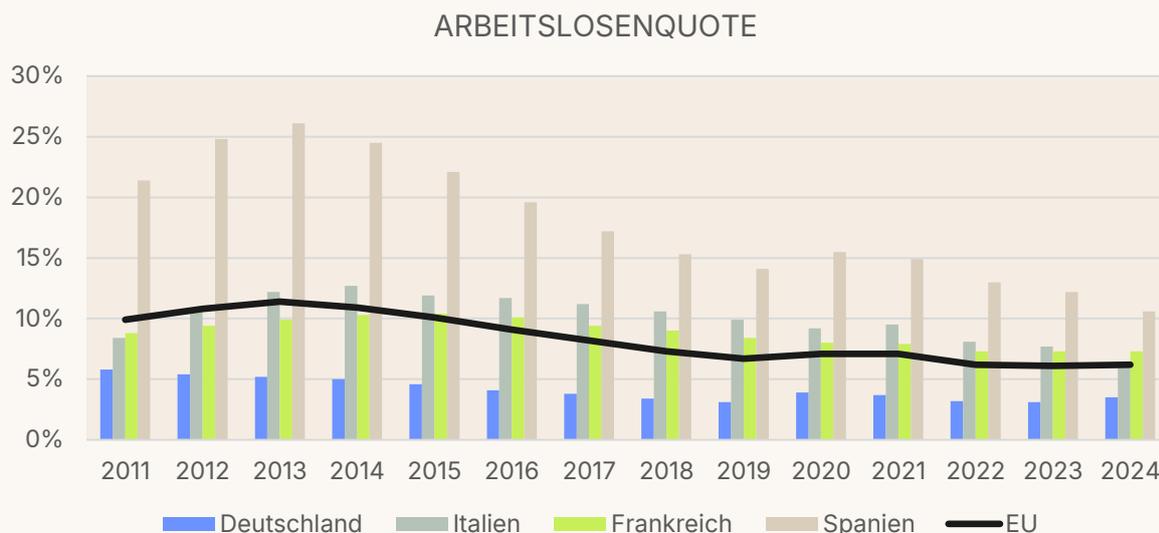


Abbildung 10: EU-Arbeitslosenquote von 2011 bis 2024

Deutschland hat mit **3,5 %** die niedrigste Arbeitslosenquote der vier Länder und zählt zu den stabilsten Arbeitsmärkten in der EU. Diese niedrige Quote ist auf eine starke industrielle Basis, einen hohen Bildungsstand sowie eine robuste Exportwirtschaft zurückzuführen.

Italien und Frankreich liegen mit **6,3 %** bzw. **7,3 %** über dem EU-Durchschnitt. In Frankreich haben strukturelle Arbeitsmarktreformen zu einer leichten Verbesserung der Beschäftigungssituation geführt. In Italien hingegen ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen – mit Rekordwerten seit 2007.

Spanien verzeichnet mit **10,6 %** weiterhin die höchste Arbeitslosenquote unter den vier Ländern. Dies ist auf strukturelle Schwächen im Arbeitsmarkt, eine hohe Jugendarbeitslosigkeit sowie eine starke Abhängigkeit von saisonalen Industrien wie Tourismus und Bauwirtschaft zurückzuführen.

#### 4.3.2 Überblick über das Durchschnittseinkommen

Die Höhe der Durchschnittsgehälter ist ein weiterer zentraler Indikator für die wirtschaftliche Stabilität eines Landes und beeinflusst maßgeblich die Kaufkraft der Bevölkerung sowie die Attraktivität eines Wirtschaftsstandorts für Zuwanderung und Investitionen.<sup>45</sup>

Im Jahr 2023 gestaltete sich das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen in den vier größten EU-Volkswirtschaften wie folgend abgebildet<sup>46</sup>:

<sup>45</sup> Europäische Kommission (2024): Economic Outlook for the EU.

<sup>46</sup> Eurostat (2024): Mean Salary Statistics in the EU.

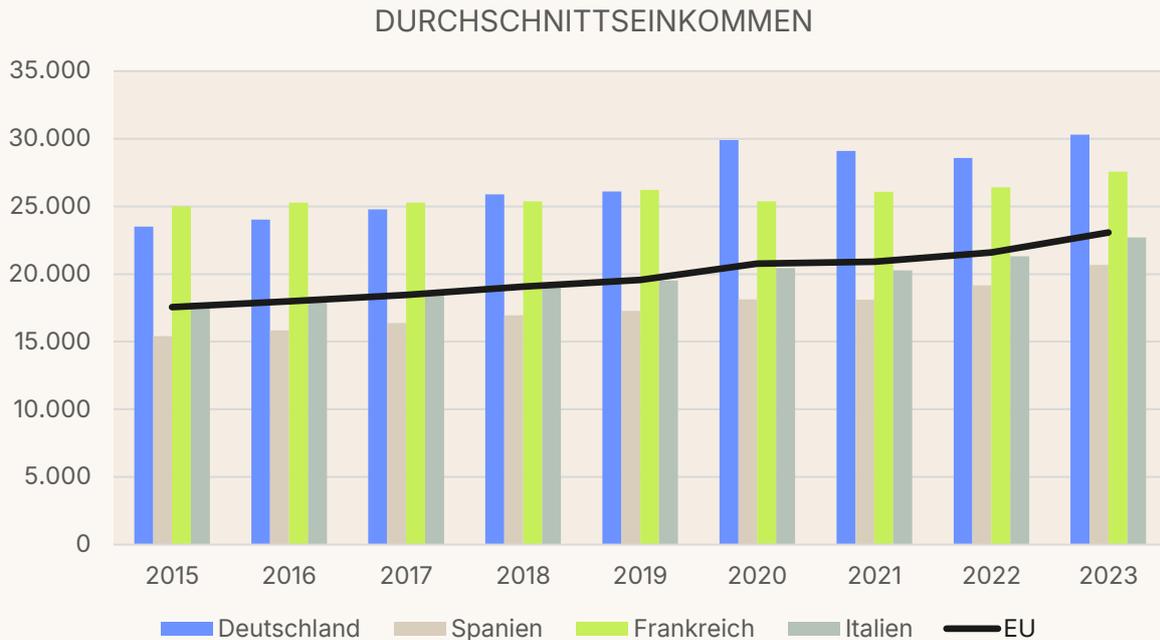


Abbildung 11. Entwicklung der Durchschnittsgehälter in Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien von 2015 bis 2023

Deutschland weist mit **30.308 EUR** das höchste durchschnittliche Jahreseinkommen auf. Dieses Durchschnittseinkommen ist auf eine starke industrielle Basis, eine hohe Produktivität und eine ausgeprägte Tarifbindung zurückzuführen. Frankreich folgt mit **27.577 EUR** und profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur sowie staatlichen Mindestlohnsicherungen.<sup>47</sup> Italien und Spanien liegen mit **22.711 EUR** bzw. **20.676 EUR** deutlich darunter, was unter anderem auf strukturelle Herausforderungen in der Wirtschaft und höhere Arbeitslosenquoten zurückzuführen ist.<sup>48</sup>

<sup>47</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2024): Lohnentwicklung in Deutschland und Frankreich.

<sup>48</sup> OECD (2024): Labour Market Performance in Southern Europe

## 5. Regulierung der Altenpflege in den 4 „ältesten“ Ländern

### 5.1 Deutschland

#### Rechtsgrundlage und Grundprinzipien

Die soziale Pflegeversicherung (SPV) für gesetzlich Krankenversicherte sowie die private Pflege-Pflichtversicherung (PPV) für privat Krankenversicherte basieren auf dem Elften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XI), zuletzt geändert im Mai 2024. Die SPV wurde 1995 eingeführt und ist als eigenständige, beitragsfinanzierte Pflichtversicherung ausgestaltet. Das Grundprinzip der SPV ist das eines Teilleistungssystems, das überwiegend pflegebedingte Aufwendungen übernimmt, jedoch keine Vollversorgung bietet. Sie ergänzt die anderen Sozialversicherungen, die Risiken wie Krankheit, Unfall, Arbeitslosigkeit und Alter absichern. Der Sicherstellungsauftrag der Pflegeversicherung liegt bei den Pflegekassen, während die Bundesländer die Infrastrukturplanung und -förderung verantworten. Ergänzend gibt es staatlich geförderte, freiwillige private Zusatzversicherungen zur weiteren Absicherung. Demgegenüber ist die Sozialhilfe (SGB XII) steuerfinanziert und unterstützt Personen, die ihre Pflegekosten aufgrund Bedürftigkeit weder selbst tragen noch anderweitig abdecken können.

#### Versicherte Personen und Anspruchsvoraussetzungen

Die Pflegeversicherung deckt nahezu die gesamte Bevölkerung ab („Pflegeversicherung folgt Krankenversicherung“). Voraussetzung für Leistungsansprüche ist eine mindestens zweijährige Vorversicherungszeit. Die Bedürftigkeit wird anhand von Pflegegraden (1 bis 5) ermittelt, welche durch Gutachten des Medizinischen Dienstes oder anderer unabhängiger Gutachter festgelegt werden. Ab Pflegegrad 2 stehen umfassende Leistungen zur Verfügung. Pflegebedürftige des Pflegegrades 1 erhalten vorrangig Leistungen zur Sicherstellung des Verbleibs in häuslicher Umgebung. Im Gegensatz dazu erfordert die Sozialhilfe keine Mindestversicherungszeit und unterstützt pflegebedürftige Personen bereits ab Pflegegrad 1, sofern diese ihre Pflegekosten nicht eigenständig decken können.

#### Organisation und Leistungserbringer

Die Pflegeversorgung erfolgt durch ambulante und stationäre Einrichtungen, die von den Pflegekassen zugelassen werden müssen. Die Bundesländer tragen Verantwortung für die Vorhaltung der Pflegeinfrastruktur und Finanzierung von Investitionen in Einrichtungen. Leistungserbringer schließen Versorgungsverträge mit Pflegekassen, die über Art, Umfang und Qualität der Pflegeleistungen sowie deren Vergütung entscheiden. Qualitätskontrollen erfolgen jährlich durch den Medizinischen Dienst, um die Einhaltung festgelegter Standards zu gewährleisten. Die Sozialhilfe nutzt dieselben zugelassenen Leistungserbringer; liegen jedoch keine Entscheidungen der Pflegekasse vor, prüft sie die Pflegebedürftigkeit selbst.

#### Leistungen

Leistungen der Pflegeversicherung umfassen häusliche, teil- und vollstationäre Pflegeleistungen. Monatliche Sachleistungen bei ambulanter Pflege reichen von 796

Euro (Pflegegrad 2) bis 2.299 Euro (Pflegegrad 5)<sup>49</sup>. Vollstationäre Sachleistungen betragen zwischen 805 Euro (Pflegegrad 2) und 2.096 Euro (Pflegegrad 5)<sup>50</sup>. Zusätzlich gibt es je nach Verweildauer gestaffelte Leistungszuschläge auf die Eigenanteile bei vollstationärer Pflege. Die Sozialhilfe deckt grundsätzlich den vollständigen Pflegebedarf ab, sofern keine ausreichende Eigenfinanzierung möglich ist und bietet somit eine bedarfsdeckende Absicherung, während die Pflegeversicherung lediglich Teilleistungen erbringt.

### **Finanzielle Aspekte**

Die Pflegeversicherung finanziert sich über Beiträge, deren Höhe sich an den Beitragssätzen der Krankenversicherung orientiert. Zusätzlich fließen Mittel in einen von der Bundesbank verwalteten Pflegevorsorgefonds zur langfristigen Sicherung der Finanzierung<sup>51</sup>. Die Eigenanteile bei stationärer Pflege sind nach Pflegegraden gestaffelt, wobei für alle Pflegegrade (2 bis 5) innerhalb einer Einrichtung einheitliche pflegebedingte Eigenanteile gelten. Bei Pflegegrad 1 erhalten Versicherte eine monatliche Unterstützung von 131 Euro<sup>50</sup>. Im Gegensatz dazu ist die Sozialhilfe steuerfinanziert und unterstützt nur bei nachgewiesener finanzieller Bedürftigkeit.

### **Langzeitpflege für Selbstständige**

Selbstständige sind gleichermaßen wie andere Personengruppen verpflichtet, sich über die soziale oder private Pflegeversicherung abzusichern. Sie erhalten dieselben Leistungen nach Einstufung in einen Pflegegrad. Es gelten keine speziellen Regelungen für Selbstständige im Bereich der Pflegeversicherung.

## **5.2 Frankreich**

### **Rechtsgrundlage und Grundprinzipien**

Frankreich besitzt ein Mischsystem zur Pflegefinanzierung, das keine eigenständige obligatorische Pflegeversicherung umfasst. Pflegeleistungen basieren hauptsächlich auf der gesetzlichen Krankenversicherung (Assurance maladie), ergänzt durch staatlich finanzierte Beihilfen wie die personenbezogene Pflegebeihilfe („APA“ Allocation personnalisée d'autonomie), die aus Steuermitteln finanziert wird. Im Fokus steht die Vorbeugung bzw. Verringerung der Pflegebedürftigkeit, wobei das Maß an Unterstützungsbedarf eine zentrale Rolle spielt.

### **Versicherte Personen und Anspruchsvoraussetzungen**

Alle gesetzlich Krankenversicherten haben Zugang zu Pflegeleistungen. Voraussetzung für Leistungen wie APA ist, dass Betroffene mindestens 60 Jahre alt und abhängig (GIR 1 bis 4, wobei GIR 1 den höchsten Bedarf bezeichnet) sind. Sozialhilfeleistungen werden bedürftigkeitsgeprüft gewährt und decken Pflegekosten, sofern eigene Mittel und Versicherungsschutz nicht ausreichen.

<sup>49</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/pflege-zu-hause/pflegesachleistungen.html>

<sup>50</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/themen/pflege/online-ratgeber-pflege/leistungen-der-pflegeversicherung/vollstationaere-pflege-im-heim.html>

<sup>51</sup> <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/service/begriffe-von-a-z/p/pflegevorsorgefonds.html>

## Organisation und Leistungserbringer

Die Organisation erfolgt regional durch die „Conseils départementaux“, welche die APA verwalten. Leistungserbringer sind sowohl öffentliche als auch private Einrichtungen und ambulante Dienste. Der Staat kontrolliert die Qualität und reguliert die Tarife über regionale Behörden und Gesundheitsagenturen (ARS – Agence Régionale de Santé).

## Leistungen

Die APA bietet monatliche finanzielle Unterstützung abhängig vom Grad der Pflegebedürftigkeit (GIR): Der Betrag reicht von etwa 705 EUR (GIR 4) bis zu ca. 1.914 EUR für den höchsten Grad (GIR 1). Sie deckt nicht die notwendigerweise vollständigen Pflegekosten ab, weshalb private Mittel erforderlich sein können.

## Finanzielle Aspekte

Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Sozialversicherungsbeiträge und Steuermittel. Dabei leistet die APA Zuschüsse zu den Kosten, ohne jedoch vollständige Deckung zu bieten. Investitionen in Pflegeeinrichtungen erfolgen überwiegend staatlich bzw. kommunal.

## Langzeitpflege für Selbstständige

Selbstständige sind durch ihre Krankenversicherung abgesichert und haben unter gleichen Bedingungen Anspruch auf APA und ergänzende Sozialhilfeleistungen, sofern notwendig.

## 5.3 Italien

### Rechtsgrundlage und Grundprinzipien

In Italien gibt es keine eigenständige Pflegeversicherung. Pflegeleistungen erfolgen überwiegend durch das öffentliche Gesundheitssystem (Servizio Sanitario Nazionale, SSN) und regionale Sozialdienste. Der Staat garantiert grundlegende Leistungen, die Regionen können ergänzende Maßnahmen bereitstellen.

### Versicherte Personen und Anspruchsvoraussetzungen

Alle in Italien ansässigen Personen haben Anspruch auf Pflegeleistungen, wenn durch ein Gutachten Pflegebedarf festgestellt wird. Für ergänzende Sozialhilfe sind Einkommens- und Vermögensprüfungen erforderlich.

### Organisation und Leistungserbringer

Pflegeleistungen werden regional organisiert, wobei lokale Gesundheitsbehörden (Aziende Sanitarie Locali, ASL) eine zentrale Rolle spielen. Leistungserbringer sind staatliche und private Pflegeeinrichtungen sowie ambulante Dienste, die Verträge mit dem SSN abschließen.

### Leistungen

Italien gewährt hauptsächlich Sachleistungen (ambulant und stationär). Die monatlichen Beiträge sind regional unterschiedlich und decken oft nur einen Teil der Kosten, sodass hohe Eigenanteile entstehen können. Soziale Zusatzleistungen (z.B. „indennità di

accompagnamento“) bieten pauschale Hilfen unabhängig von Einkommen und Vermögen.

### **Finanzielle Aspekte**

Finanziert wird die Pflege aus Steuermitteln des öffentlichen Gesundheitssystems. Da es kein eigenständiges Teilleistungssystem gibt, entstehen für Pflegebedürftige oftmals erhebliche Eigenanteile, insbesondere in privaten Einrichtungen. Sozialhilfeleistungen sind für finanziell bedürftige Personen verfügbar, erfordern jedoch eine Bedürftigkeitsprüfung.

### **Langzeitpflege für Selbstständige**

Selbstständige sind ebenso über das öffentliche Gesundheitssystem abgesichert wie Arbeitnehmer. Auch sie erhalten bedarfsabhängige Pflegeleistungen und Sozialhilfen bei nachgewiesener Bedürftigkeit.

## **5.4 Spanien**

### **Rechtsgrundlage und Grundprinzipien**

Spanien organisiert die Langzeitpflege durch das „Gesetz über die Förderung der persönlichen Autonomie und Betreuung abhängiger Personen“ (Ley de Dependencia, 2006). Das System ist staatlich reguliert und teils steuerfinanziert, ergänzt durch regionale Finanzierung.

### **Versicherte Personen und Anspruchsvoraussetzungen**

Alle Bürger Spaniens sind anspruchsberechtigt, sofern sie pflegebedürftig sind und mindestens fünf Jahre (davon zwei Jahre unmittelbar vor Antragstellung) in Spanien gelebt haben. Der Pflegebedarf wird durch eine öffentliche Institution geprüft und in drei Grade eingeteilt (Grad I-III).

### **Organisation und Leistungserbringer**

Die Zuständigkeit liegt bei den autonomen Regionen, die Finanzierung erfolgt aus dem Staatshaushalt. Leistungserbringer sind hauptsächlich öffentliche, gemeinnützige und private Organisationen.

### **Leistungen**

Leistungen umfassen häusliche, ambulante und stationäre Pflege. Die Beträge für Pflegeleistungen variieren stark nach Region und Pflegegrad, generell mit höheren Unterstützungen bei schwererer Pflegebedürftigkeit. Eigenbeteiligungen sind üblich.

### **Finanzielle Aspekte**

Pflegeleistungen werden überwiegend aus Steuermitteln finanziert. Die Regionen bestimmen über Eigenanteile, die sich nach Einkommen und Vermögen richten. Sozialhilfeleistungen ergänzen bei Bedürftigkeit.

### **Langzeitpflege für Selbstständige**

Selbstständige haben denselben Anspruch auf Pflegeleistungen wie andere Bürger, es gibt keine gesonderte Regelung.

## 5.5 Übersicht der wichtigsten Kriterien

KRITERIEN	DEUTSCHLAND	FRANKREICH	ITALIEN	SPANIEN
<b>1. Infrastruktur &amp; Förderung</b>	Verantwortung für Pflegeinfrastruktur und Investitionsförderung liegt bei den Bundesländern. Staatlich geförderte Zusatzversicherungen möglich.	Regionale Organisation (Conseils départementaux), staatliche bzw. kommunale Investitionsförderung der Pflegeinfrastruktur.	Infrastrukturplanung durch regionale Behörden (ASL). Begrenzte staatliche Förderung, starke regionale Unterschiede.	Infrastrukturverantwortung und Förderung durch autonome Regionen, teils ergänzt durch staatliche Mittel.
<b>2. Vergütung &amp; Verträge</b>	Einheitliche Vergütungssätze nach bundesweiten Standards. Versorgungsverträge zwischen Leistungserbringern und Pflegekassen verpflichtend.	Regionale Behörden regulieren Tarife; Verträge werden zwischen Leistungserbringern und regionalen Gesundheitsagenturen (ARS) geschlossen.	Regionale Gesundheitsbehörden schließen Verträge mit Leistungserbringern, starke regionale Unterschiede bei Vergütung.	Regionale Regelungen zu Vergütungen und Verträgen, hohe Variabilität zwischen den autonomen Regionen.
<b>3. Eigenanteile &amp; Absicherung</b>	Einheitliche Eigenanteile innerhalb der Einrichtungen bei stationärer Pflege (zwischen 770 EUR und 2.005 EUR monatlich je Pflegegrad), Sozialhilfe ergänzt bei Bedürftigkeit.	APA-Leistungen decken nur teilweise Kosten, private Zuzahlungen üblich (APA 705 EUR bis 1.914 EUR/Monat). Sozialhilfe ergänzt nach Bedarf.	Sehr hohe Eigenanteile, keine Vollabsicherung durch das öffentliche Gesundheitssystem. Sozialhilfe ergänzt bedarfsorientiert, starke regionale Unterschiede.	Eigenbeteiligungen üblich und einkommensabhängig; Sozialhilfe ergänzt bei nachgewiesener Bedürftigkeit.
<b>4. Marktpotenzial &amp; Nachfrage</b>	Stark steigende Nachfrage (2023: 5,2 Mio. Pflegebedürftige), Fachkräftemangel verschärft Engpässe, große Investitionsbedarfe.	Steigende Nachfrage aufgrund starker demografischer Alterung, hoher Bedarf an privater Ergänzung wegen unvollständiger APA-Finanzierung.	Hohe und wachsende Nachfrage, bedingt durch höchste Alterung in Europa (Anteil 65+ bei 24,3 %), familiengestützte Pflege dominiert, aber zunehmender institutioneller Bedarf.	Nachfrage steigt deutlich, regional starke Unterschiede, Fachkräftemangel und infrastrukturelle Defizite erhöhen Investitionspotenzial.
<b>5. Einnahmensicherheit &amp; staatliche Absicherung</b>	Pflegeversicherung beitragsfinanziert mit Pflegevorsorgefonds zur Stabilisierung; Sozialhilfe bietet finanzielle Absicherung als letzte Instanz.	Finanzierung aus Sozialversicherungsbeiträgen und Steuermitteln, jedoch kein Vollleistungssystem; APA nur als Zuschuss.	Finanzierung vollständig steuerfinanziert über öffentliches Gesundheitssystem, hohe regionale Unterschiede, geringe Einnahmensicherheit wegen regional variabler Finanzierung.	Mischfinanzierung (Steuern und Beiträge), regional starke Unterschiede und Unsicherheiten bei langfristiger Einnahmensicherheit aufgrund unterschiedlicher regionaler Finanzierung.

Tabelle 4: Übersicht über die europäische Regulierung von Gesundheitsleistungen

Alle Informationen in Sektion 5 basieren auf: <https://www.missoc.org/missoc-information/missoc-vergleichende-tabellen-datenbank/?lang=de> (01.07.2024)

## 6. Deutscher Immobilienmarkt und Betreiber von Seniorenwohnformen

### 6.1 Marktüberblick – Transaktionsvolumen

Der deutsche Immobilienmarkt setzt sich aus mehreren Assetklassen zusammen, die unterschiedliche Investitionsschwerpunkte widerspiegeln. Im Jahr 2024 entfiel der größte Anteil des Transaktionsvolumens auf Wohnimmobilien (30 %), gefolgt von Logistik- und Industrieimmobilien (22 %) sowie Büroimmobilien (15 %) <sup>52</sup>.

Wohnimmobilien machten mit 30 % den größten Marktanteil aus und verzeichneten einen leichten Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2023: 29 %). Logistik- und Industrieimmobilien erreichten 2024 einen Anteil von 22 %, nach 24 % im Vorjahr. Büroimmobilien blieben eine zentrale Anlageklasse, ihr Anteil sank jedoch leicht von 17 % (2023) auf 15 %. Handelsimmobilien hielten mit 16 % (2023: 15 %) ein stabiles Niveau. Gemischt genutzte Immobilien (Mixed Use) machten 6 % des Marktes aus (2023: 5 %). Sonstige Immobilien, einschließlich des wachsenden Segments Senior Living, stiegen von 10 % auf 11 % <sup>52</sup>.

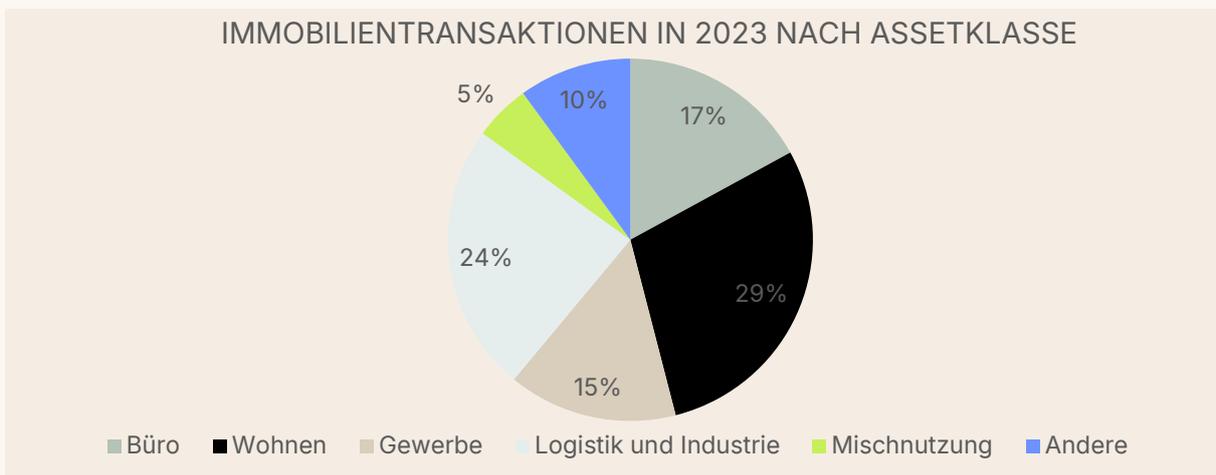


Abbildung 12: Überblick über Immobilien Transaktionen 2023

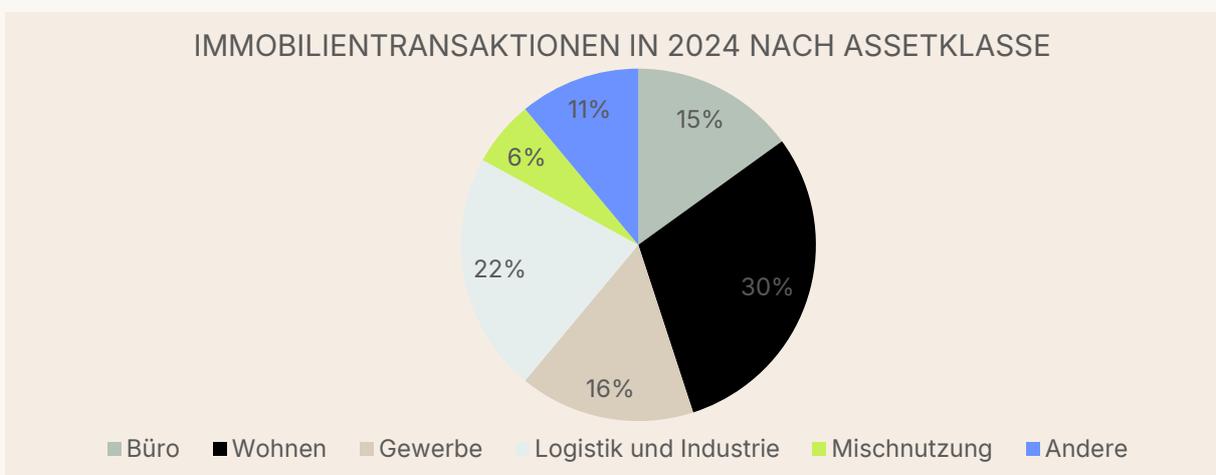


Abbildung 13: Überblick über Immobilien Transaktionen 2024

<sup>52</sup>JLL: Investmentmarktüberblick Q4 2024

## Entwicklung des Transaktionsvolumens

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt unterliegt seit 2019 erheblichen Schwankungen. Während in den Jahren 2019 und 2020 Quartalsumsätze von über 25 Mrd. EUR erzielt wurden (Q4 2019: 34,2 Mrd. EUR, Q1 2020: 27,9 Mrd. EUR), setzte ab 2022 eine rückläufige Entwicklung ein<sup>52</sup>.

Besonders das Jahr 2023 war durch geringe Investitionstätigkeit geprägt, mit Quartalswerten meist unter 10 Mrd. EUR. Den vorläufigen Tiefpunkt erreichte der Markt im ersten Quartal 2024 mit 6,32 Mrd. EUR. Ausschlaggebend für den Rückgang waren insbesondere die veränderten Finanzierungsbedingungen sowie die ausgeprägte Zurückhaltung seitens professioneller Kapitalgeber<sup>52</sup>.

Trotz der gedämpften Marktaktivität bleibt die Diversifizierung innerhalb der Assetklassen ein zentraler Faktor. Insbesondere alternative Segmente wie Senior Living rücken verstärkt in den Fokus – wie in Kapitel 7 analysiert –, da sie langfristige Wachstumsperspektiven bieten.

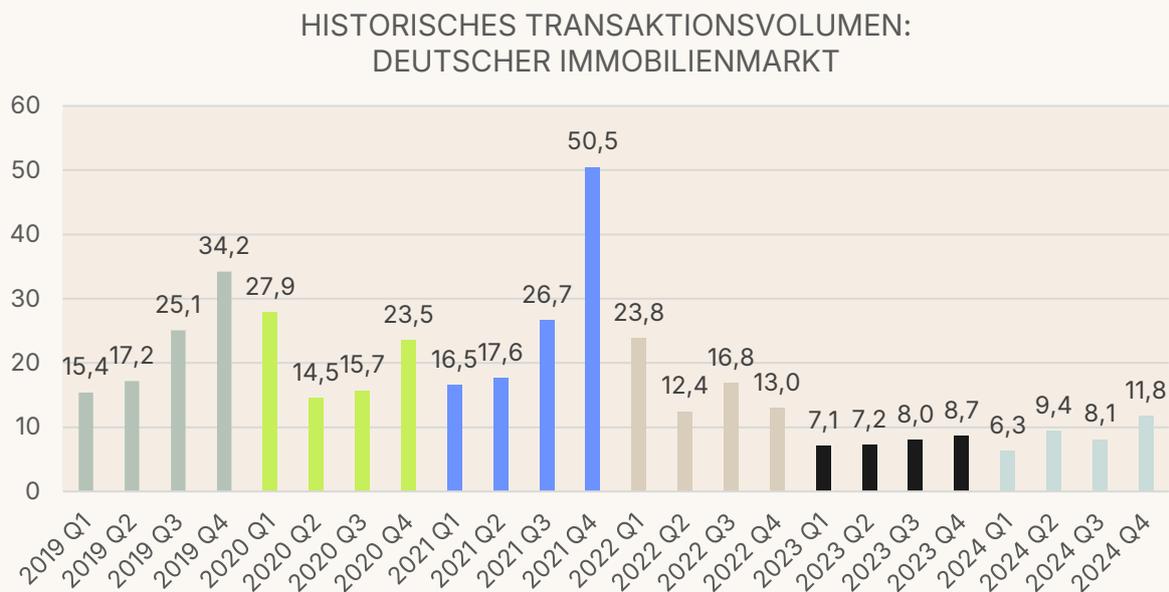


Abbildung 14: Historisches Transaktionsvolumen von 2019 bis 2024

## 6.2 Überblick über Wohnformen im Seniorenbereich

### Senior Living – Wohnformen und Betreuungsmodelle für unterschiedliche Pflegebedarfe

Der Bereich Senior Living umfasst verschiedene Wohn- und Betreuungsformen, die auf die individuellen Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind. Dabei variieren die Konzepte hinsichtlich des erforderlichen Pflegeaufwands sowie der Integration in soziale Strukturen. Zwei wesentliche Wohnformen sind Pflegeheime und Betreutes Wohnen.

#### Pflegeheime – Vollstationäre Betreuung mit umfassenden Pflegeleistungen

Pflegeheime sind öffentliche oder private Einrichtungen, die eine langfristige, vollstationäre Betreuung für Menschen bieten, die aufgrund von Alter oder chronischer

Erkrankung nicht mehr in der Lage sind, sich selbstständig zu versorgen. Der Schwerpunkt liegt auf einer rund um die Uhr verfügbaren Pflege durch qualifiziertes Fachpersonal.

Die angebotenen Leistungen decken das gesamte Spektrum der pflegerischen Versorgung ab, darunter:

- Gesundheitsversorgung
- Pflegebetreuung
- Soziale Betreuung

### **Betreutes Wohnen – Kombination aus eigenständigem Wohnen und flexibler Unterstützung**

Betreutes Wohnen richtet sich an Senioren, die grundsätzlich selbstständig leben, aber bei alltäglichen Aufgaben auf Unterstützung angewiesen sind. Diese Wohnform kombiniert barrierefreie Wohnangebote mit einer Auswahl an Grund- und Zusatzleistungen, die nach individuellem Bedarf in Anspruch genommen werden können.

Zum Basisangebot gehören:

- Technische Dienste
- Notrufsysteme
- Allgemeine Unterstützungsleistungen

Zusätzliche Serviceangebote wie Mahlzeiten, Haushaltshilfen oder pflegerische Unterstützung können optional genutzt werden.

### 6.3 Überblick über den fragmentierten Betreibermarkt

#### Die Betreiberstruktur im deutschen Senior-Living-Markt

Senior-Living-Einrichtungen in Deutschland werden von einer Mischung aus öffentlichen, gemeinnützigen und privatwirtschaftlichen Trägern betrieben.<sup>53</sup> Die Marktanteile verteilen sich wie folgt:

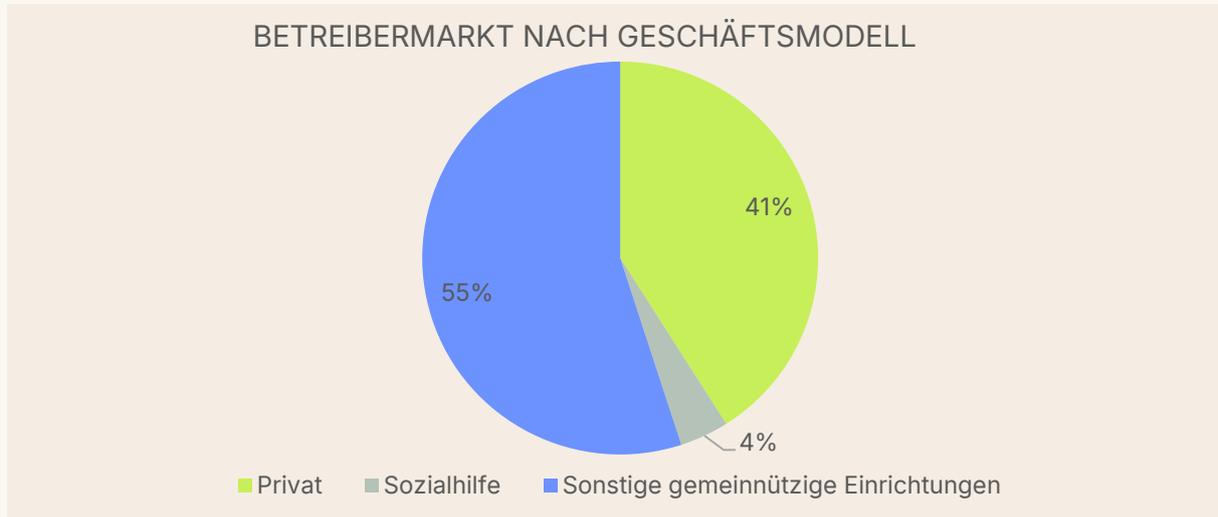


Abbildung 15: Betreibermarkt nach Geschäftsmodell

Diese Verteilung verdeutlicht das erhebliche Wachstumspotenzial für private Betreiber, da der Markt bislang von Wohlfahrtsverbänden dominiert wird und private Investoren noch erheblichen Spielraum zur Expansion haben.

<sup>53</sup> Pflegemarkt: Anzahl und Statistik der Altenheime in Deutschland

## Marktgröße und führende Betreiber

Der Markt umfasst ca. 19.475 Senior-Living-Einrichtungen mit insgesamt 918.000 stationären Betten, 400.000 betreuten Wohneinheiten und 120.000 Tagespflegeplätzen<sup>53</sup>. Die zehn größten Betreiber in Deutschland haben 2024 nur einen Anteil von ca. 14 % betrieben<sup>54</sup>:

IN 2024	SENIOR-LIVING-BETREIBER	# PFLEGE-BETRIEBE	# BETTEN	MARKT-ANTEIL
	Alloheim Senioren-Residenzen Holding SE	299	27.743	3,0%
	Korian Deutschland GmbH	235	24.331	2,6%
	Victor's Group	123	14.628	1,6%
	emeis Deutschland GmbH	154	13.702	1,5%
	compassio B.V. & Co. KG	95	9.160	1,0%
	Kursana GmbH	94	8.936	1,0%
	Azurit-Hansa-Gruppe	84	8.418	0,9%
	DOMICIL Senioren-Residenzen Hamburg SE	63	8.156	0,9%
	VidaCura GmbH	98	8.009	0,9%
	Johanniter GmbH	96	7.954	0,9%
<b>Total</b>		<b>1.341</b>	<b>131.037</b>	<b>14,3%</b>

Tabelle 5: Die 10 größten Senior-Living-Betreiber in 2025

Die hohe Marktfragmentierung bietet Potenzial für eine strukturelle Konsolidierung, wodurch verstärkt institutionelle und Private-Equity-Investoren auf den Markt aufmerksam werden. Diese Entwicklung geht über bloße Eigentümerwechsel hinaus: Sie eröffnet die Möglichkeit zur Hebung betrieblicher Effizienzreserven, etwa durch zentrale Einkaufsstrukturen, standardisierte Prozesse und optimierte Ressourcennutzung. Gleichzeitig lassen sich durch Skaleneffekte nicht nur Kosten senken, sondern auch

<sup>54</sup> Pflegemarkt.com: Die 30 größten Pflegeheimbetreiber 2025

Investitionen in Qualitätssicherung, Digitalisierung und Personalentwicklung besser realisieren. Die zunehmende Bündelung von Einrichtungen unter professionellen Trägerstrukturen kann somit einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Stabilisierung und Leistungsfähigkeit des Sektors leisten.

## 7. Investitionsmöglichkeiten

### 7.1 Geringe Einstiegspreise

Nach einem deutlichen Rückgang des Transaktionsvolumens im deutschen Immobilienmarkt in den Jahren 2022 und 2023, mit einem Tiefpunkt von 6,3 Mrd. EUR im ersten Quartal 2024, zeigt sich inzwischen eine Erholung. Alternative Anlageklassen wie Senior Living etablieren sich zunehmend als gefragte Investitionsziele, da sie langfristige Wachstumsperspektiven bieten und trotz der volatilen Marktentwicklung stabile Investitionsmöglichkeiten darstellen. Im Segment der Gesundheitsimmobilien stieg das Transaktionsvolumen nach dem Tiefstand von 1,0 Mrd. EUR im Jahr 2023 bis zum vierten Quartal 2024 auf 1,3 Mrd. EUR an<sup>55,56</sup>.

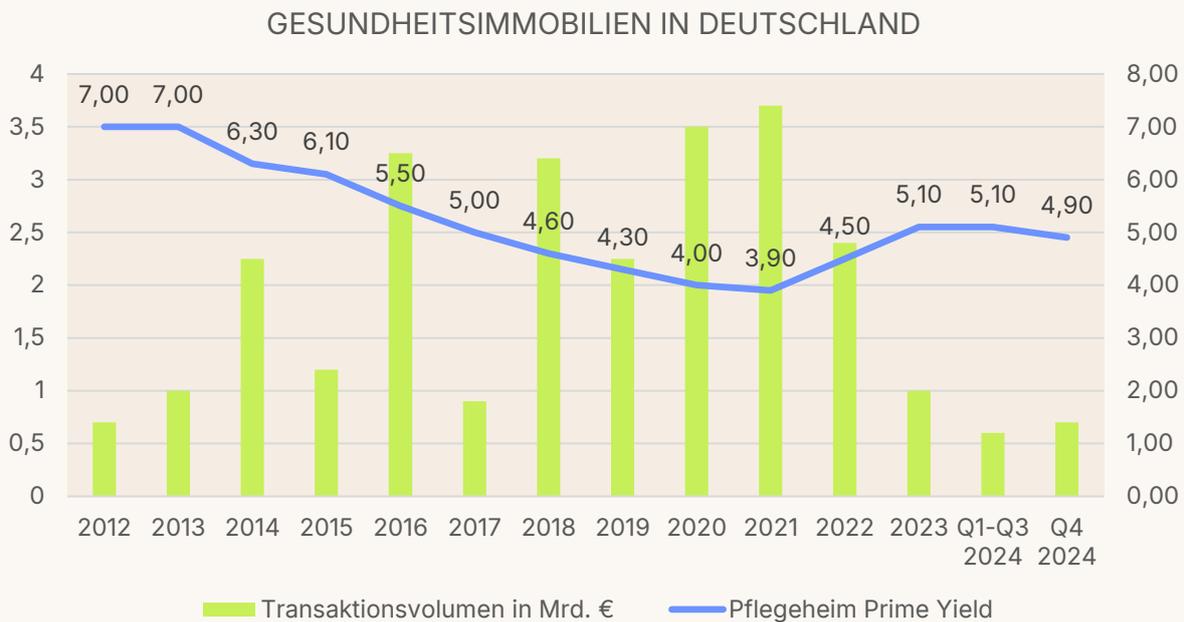


Abbildung 16: Transaktionsvolumen für Gesundheitsimmobilien von 2012 bis 2024

Diese Erholung geht mit einer geldpolitischen Wende einher: nachdem der EZB-Leitzins von Mitte 2022 bis Mitte 2023 um 400 bps von 0,50 % auf 4,50 % gestiegen ist, setzte mit der ersten Zinssenkung im Juni 2024 eine Entspannung der Finanzierungsbedingungen ein<sup>57</sup>. Bis Dezember 2024 sank der Leitzins auf 3,15 % (per 23. April 2025 bei 2,40%), was sich mit einer leichten Verzögerung auch im Prime Yield widerspiegelte. Während dieses zwischen 2021 und 2023 von 3,90 % auf 5,10 % anstieg, kam es 2024 zu einer Kompression um 20 bps auf 4,90 %<sup>56,57</sup>.

<sup>55</sup> Cushman & Wakefield: Transaktionsvolumen und Spitzenrendite Gesundheitsimmobilien in Deutschland

<sup>56</sup> CBRE: Investmenttransaktionsvolumen Gesundheitsimmobilien

<sup>57</sup> Statista: Entwicklung des Zinssatzes der Europäischen Zentralbank für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 1999 bis 2025

### ENTWICKLUNG DES EZB LEITZINSES



Abbildung 16: Entwicklung des EZB Leitzinses

Die fortgesetzten Zinssenkungen im Jahr 2025 verbessern die Finanzierungsbedingungen weiter und eröffnen attraktive Einstiegsmöglichkeiten für Investoren. Da die Auswirkungen der Zinssenkungen zeitversetzt spürbar werden, bieten sich aktuell noch günstige Kaufgelegenheiten, bevor die Yield-Kompression mit wachsendem Transaktionsvolumen weiter voranschreitet. Besonders der Bereich Senior Living profitiert als Teil der wachsenden alternativen Assetklassen von dieser Entwicklung und etabliert sich zunehmend als stabiler Bestandteil des deutschen Immobilienmarktes.

## 7.2 Bestand vs. Bau

### 7.2.1 Baukostenentwicklung

Der Neubausektor steht derzeit unter erheblichem Druck, bedingt durch anhaltend hohe Material-, Energie- und Finanzierungskosten. Trotz teilweiser Preisberuhigung bei einzelnen Baustoffen wie Stahl befinden sich insbesondere die Preise für Zement (+60,5 %), Asphalt (+46,6 %) und Bitumen (+62,9 %) weiterhin auf hohem Niveau gegenüber Januar 2021<sup>58,59</sup>. Die Kostensteigerungen, die auch durch stark gestiegene Löhne (+9,6 % im Baugewerbe im Vergleich zu 2023)<sup>60</sup> weiter verschärft werden, führen dazu, dass Bauunternehmen erhebliche Schwierigkeiten bei der Kalkulation von langfristigen Projekten haben. Da sich Baupreise und -kosten derzeit nur schwer abschätzen lassen, geben Bauunternehmen keine Festpreise ab. Das Baukosteninformationszentrum (BKl)

<sup>58</sup> Deutsche Bauindustrie (2025): „Die Bauwirtschaft ist kein Inflationsgewinner!“

<sup>59</sup> Deutsche Bauindustrie (2025): „Trotz leichter Preisberuhigung bei einzelnen Produkten“

<sup>60</sup> Deutsche Bauindustrie (2025): „Verdienste in der Bauwirtschaft steigen“

stellt fest, dass die Preissteigerungen insbesondere im Bereich der technischen Anlagen aktuell zwischen 16-24 % liegen.<sup>61</sup>

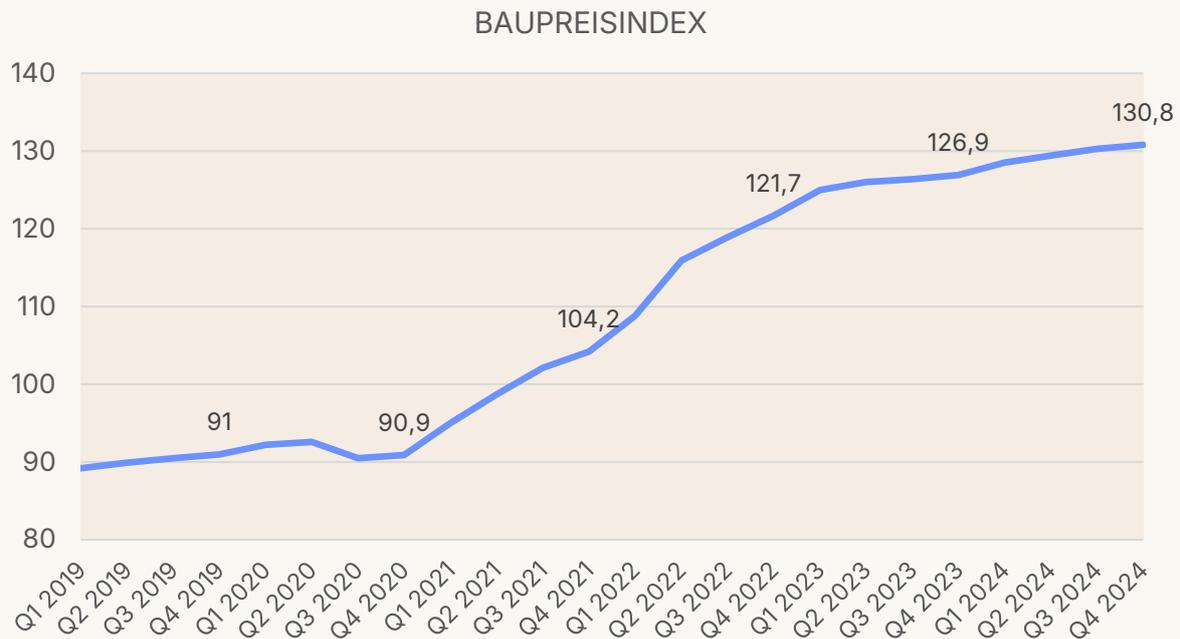


Abbildung 18: Entwicklung des BPI zwischen 2019 und 2024

In Anbetracht der volatilen Kostensituation, besonders bei energieintensiven Baumaterialien, und der Unsicherheit über weitere Preisentwicklungen sowie Finanzierungszinsen ist eine verlässliche Projektierung über die kommenden zwei bis vier Jahre nahezu unmöglich geworden. Dies macht Bauvorhaben zunehmend risikobehaftet, insbesondere da Preisgleitklauseln oder ausreichend hohe Kostenpuffer aufgrund des intensiven Wettbewerbs und der geringen Bereitschaft öffentlicher Auftraggeber zur Akzeptanz höherer Preise oft nicht realisierbar sind. Dementsprechend wird der Markt aktuell durch eine stark steigende Zahl an Insolvenzen belastet (+14,3 % im Jahr 2024).<sup>62</sup>

<sup>61</sup> Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI): „Umfrage zur Baukostenentwicklung 2024“

<sup>62</sup> Deutsche Bauindustrie (2025): „Die Bauwirtschaft ist kein Inflationsgewinner!“

## 7.2.2 Bestandspreisentwicklung von Wohnhäusern

Um nachvollziehen zu können, wie sich die Entwicklung des Baupreisindex in der Realität auswirkt, lohnt sich der Vergleich von Transaktionen bei Neubauten und Bestandsimmobilien. Hierfür dient der Hauspreisindex von EPX, dessen Datenbank monatlich um ca. 15.000 bis 20.000 Immobilientransaktionen aktualisiert wird.<sup>63</sup>

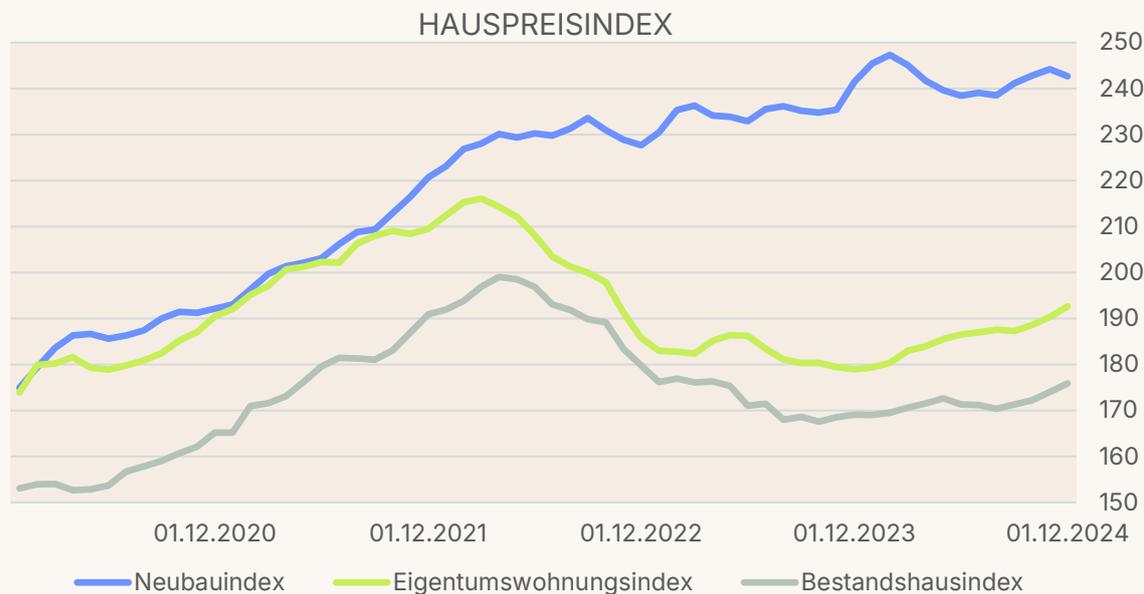


Abbildung 19: Historische Entwicklung des HPI im Vergleich zum EWI und BHI

Dabei fällt besonders auf, dass sich der Neubauindex sehr ähnlich verhält wie der Baupreisindex. Im Gegensatz dazu haben sich Bestandsimmobilien, sowohl Eigentumswohnungen als auch Bestandshäuser, nach den Anstiegen während der COVID-19 Pandemie inzwischen wieder teilweise auf das Preisniveau von 2020 zurückbewegt. Bestandsimmobilien bringen zwar weiterhin teils erhebliche Zusatzkosten (wie z.B. Sanierungsmaßnahmen) mit sich, diese Kosten sind jedoch besser kalkulierbar, kurzfristig umsetzbar und können schrittweise bearbeitet werden. Neubauprojekte hingegen ziehen sich oftmals über mehrere Jahre, wodurch Preissteigerungen, wie sie in der Entwicklung des Neubau- und Baupreisindex deutlich sichtbar sind, verstärkt ins Gewicht fallen.

Auch 2024 bleibt es bei der Feststellung, dass Neubauten im Durchschnitt 20 bis 30 % teurer sind als vergleichbare Bestandsimmobilien. Diese Diskrepanz zeigt sich ebenfalls im Bereich „Senior Living“ deutlich: Bestandsobjekte sind derzeit zu einem Faktor<sup>64</sup> von 14x-16x auf dem Markt, während Neubauten in der Regel ab einem Faktor von 19x angeboten werden.

<sup>63</sup> Eurospace (2025): Indizes — Baufinanzierung unter der Lupe

<sup>64</sup> Der Faktor ist eine Kennzahl, die verwendet wird, um den Kaufpreis einer Immobilie auf Basis ihrer jährlichen Nettomieteinnahmen („JNKM“) zu berechnen: Faktor x JNKM = Kaufpreis

### 7.3 Marktkonsolidierung und wichtige Investoren/ Marktteilnehmer

#### **Konsolidierungspotenzial im fragmentierten Senior-Living-Betreibermarkt als Chance für Immobilieninvestoren**

Der deutsche Markt für Senior-Living-Einrichtungen ist durch eine stark fragmentierte Betreiberschaft geprägt. Ein Großteil der Betreiber sind kleine Unternehmen mit weniger als fünf Standorten. Diese dezentrale Struktur erschwert betriebswirtschaftliche Effizienzgewinne, bietet jedoch erhebliche Chancen für Investoren. Durch gezielte Übernahmen und Fusionen können Skaleneffekte realisiert, Betriebskosten gesenkt und die Wettbewerbsfähigkeit gesteigert werden<sup>65</sup>.

Ein zentraler Aspekt der Marktkonsolidierung betrifft den Besitz der Immobilien. Viele Betreiber halten die von ihnen genutzten Objekte im eigenen Bestand, was ihre Kapitalbindung erhöht und die Flexibilität für weiteres Wachstum einschränkt. Um Expansionsstrategien zu finanzieren und operative Strukturen zu optimieren, steigt das Interesse an Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Dabei verkaufen Betreiber ihre Immobilien an Investoren und mieten diese langfristig zurück, wodurch sie Liquidität freisetzen können, ohne ihren Betrieb zu gefährden (Haufe, 2023).

Neben Sale-and-Lease-Back-Transaktionen bieten sich auch sogenannte PropCo/OpCo-Strukturen als Investmentmöglichkeit an. Hierbei werden Betrieb (Operating Company, OpCo) und Immobilie (Property Company, PropCo) separat erworben. Immobilieninvestoren können in diesem Modell gezielt mit erfahrenen Betreibern kooperieren und langfristige Mietverträge für die Objekte abschließen. Solche Gelegenheiten ergeben sich häufig durch problematische Nachfolgesituationen bei kleineren Betreibern oder im Zuge von Insolvenzen, die eine Neuverteilung von Betrieb und Immobilienbestand erfordern. Für Investoren bietet dieses Modell nicht nur stabile Mieterträge, sondern auch die Möglichkeit, aktiv an der Marktstrukturierung mitzuwirken und von der Konsolidierung zu profitieren.

Für Immobilieninvestoren eröffnet diese Entwicklung attraktive Möglichkeiten. Sie können in ein stabiles Marktsegment mit langfristigen Mietverträgen und geringen Leerstandsrisiken investieren, während Betreiber von einer erhöhten finanziellen Flexibilität profitieren. Zudem ermöglicht die fortschreitende Konsolidierung größere Portfolio-Transaktionen, die institutionelle Investoren verstärkt anziehen.

Insgesamt bietet die Fragmentierung des Senior-Living-Betreibermarktes nicht nur Betreibergesellschaften, sondern auch Immobilieninvestoren erhebliche Potenziale. Die zunehmende Trennung von Betrieb und Immobilienbesitz stellt eine Entwicklung dar, die sowohl den Markt als auch die beteiligten Akteure langfristig stärkt.

#### **Ein Markt mit professionellen Investoren trotz Fragmentierung**

Trotz der weiterhin stark fragmentierten Marktstruktur hat der deutsche Senior-Living-Sektor bereits das Interesse zahlreicher professioneller Investoren geweckt. Unter den Marktteilnehmern befinden sich auch DAX-notierte Unternehmen sowie institutionelle Anleger. Ihr Engagement signalisiert nicht nur das langfristige Interesse an diesem

---

<sup>65</sup> Pflegemarkt.com: Die 30 größten Pflegeheimbetreiber 2025

Segment, sondern auch das Vertrauen in dessen nachhaltige Entwicklung – selbst in einem bislang wenig konsolidierten Marktumfeld.

## 8. Fazit & Zukunftsausblick

Die Alterung der Bevölkerung stellt kein temporäres Phänomen dar, sondern einen dauerhaft wirksamen, strukturell verankerten Megatrend. In den vier bevölkerungsreichsten EU-Staaten wird der Anteil der über 65-Jährigen bis 2055 auf 28 bis 34 % steigen – in einigen Fällen trotz rückläufiger Gesamtbevölkerung. Parallel dazu nimmt sowohl die absolute Zahl pflegebedürftiger Personen als auch die Dauer gesundheitlicher Einschränkungen im Alter deutlich zu. Diese Entwicklung führt zu einem langfristig steigenden Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, medizinischer Versorgung und sozialer Absicherung – weit über die heutigen Kapazitäten hinaus.

Für Deutschland wird bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von 372.000 Senior-Living-Plätzen prognostiziert. Hinzu kommen rund 100.000 Plätze, die aufgrund eines bestehenden Modernisierungstaus instandgesetzt und heutigen Anforderungen angepasst werden müssen. Die aktuell geplante Bautätigkeit deckt jedoch lediglich etwa 304.000 Plätze ab, sodass eine Angebotslücke von ca. 168.000 Plätzen entsteht<sup>66</sup>. Dieses Defizit unterstreicht den dringenden Handlungsbedarf in der Projektentwicklung und hebt die zentrale Rolle von Bestandsimmobilien hervor.

Vor diesem Hintergrund positioniert sich der Senior-Living-Sektor als strukturell wachstumsstarkes und langfristig stabiles Investitionsfeld. Er vereint eine verlässlich steigende Nachfrage mit bestehenden Versorgungslücken und wachsender politischer Unterstützung. Dadurch entsteht ein klar definiertes Marktsegment, das sowohl gesellschaftliche Relevanz als auch wirtschaftliche Tragfähigkeit bietet.

Ein zusätzlicher Impuls ergibt sich aus dem geplanten Sondervermögen der Bundesregierung in Höhe von 500 Mrd. EUR, von dem 100 Mrd. EUR speziell für den Ausbau gesellschaftsrelevanter Infrastruktur vorgesehen sind<sup>67</sup>. Ab Frühjahr 2025 sollen diese Mittel über einen Zeitraum von zwölf Jahren gezielt in zentrale Transformationsfelder wie Verkehr, Energie, Digitalisierung, Bildung und Gesundheitswesen fließen. Der Fokus liegt dabei auf der Sanierung und dem Ausbau kritischer Verkehrsadern, der Sicherung einer resilienten Energieversorgung sowie der digitalen Aufrüstung öffentlicher und sozialer Einrichtungen. Für den Senior-Living-Sektor ergeben sich daraus potenzielle Standortvorteile: verbesserte Erreichbarkeit – insbesondere in peripheren Regionen –, eine stabile Energieinfrastruktur als Grundlage für betreuungsintensive Nutzungen sowie eine beschleunigte Digitalisierung administrativer und medizinischer Prozesse. Insgesamt stärkt das Sondervermögen die infrastrukturelle Basis und schafft attraktive Voraussetzungen für Investoren mit Blick auf Skalierbarkeit, Effizienzsteigerung und nachhaltige Wertentwicklung im Segment Senior Living.

Die zunehmende Lockerung regulatorischer Vorgaben, unter anderem die Abschaffung der Fachkräfte- und Einzelzimmerquote, schafft zusätzliches Potenzial für den Senior-

<sup>66</sup> bulwiengesa: Analyse und Zukunftsperspektiven des deutschen Pflegeimmobilienmarktes

<sup>67</sup> DIHK: Sondervermögen Infrastruktur – 500 Milliarden Euro für Investitionen

Living-Markt. Bayern, das zweitbevölkerungsreichste Bundesland, gilt mit der Umsetzung entsprechender Lockerungen zum 01.01.2025 als Vorreiter, und unterstreicht damit die Wahrscheinlichkeit einer baldigen bundesweiten Umsetzung ähnlicher Regelungen. Mittelfristig könnten diese regulatorischen Lockerungen zusätzliche Investitionschancen eröffnen und den Ausbau des Senior-Living-Angebots erheblich beschleunigen.

Deutschlands makroökonomische Stärke und fiskalische Kapazität stabilisieren die Entwicklung. Die finanzielle Lage der älteren Bevölkerung ist durch stabile Rentensysteme, hohe Wohneigentumsquoten und eine gute soziale Infrastruktur gesichert.

Kurzum ist Senior Living eine Assetklasse, die künftig von einer stetig wachsenden Nachfrage sowie stabilen politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren wird.

## Kontakt

**Alexander Fröse**, Managing Partner Periskop Living

a.froese@periskop.ag



## Pressekontakt

Kaya Michaela Müssig  
Periskop Partners  
Kleiststraße 21  
10787 Berlin  
presse@periskop.ag