

Bestand, Bilanz, Bewusstsein:

Was Betreiber jetzt bewegen müssen

CareTrialog - München



Wir beraten unsere Kunden erfolgreich seit über 20 Jahren

Zahlen, Daten, Fakten

Spezialisierung
auf die Sozial- und
Gesundheits-
wirtschaft

> 20 Jahre
Erfahrung in der Beratung
**Gestalten. Planen.
Machen.**



Sozial und nachhaltig

>230
Analysen pro Jahr

>140
Kunden pro Jahr



> 30
Mitarbeiter*innen



**Sozial
Gestaltung
Online**

**100 Jahre
SozialBank**

Die SozialGestaltung GmbH ist ein
Schwesterunternehmen der SozialBank

- **Geschäftsführerin SozialGestaltung GmbH** - Expertin mit umfassender Vision und Leidenschaft für die Sozial- und Gesundheitswirtschaft
- **> 25 Jahre Erfahrung** in der Gesundheits- und Sozialwirtschaft - fundiertes Know-how und praxisorientierte Lösungsansätze
- ausgebildete Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin
- Fachautorin – regelmäßige Veröffentlichungen in renommierten Branchenzeitschriften

Agenda

01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern

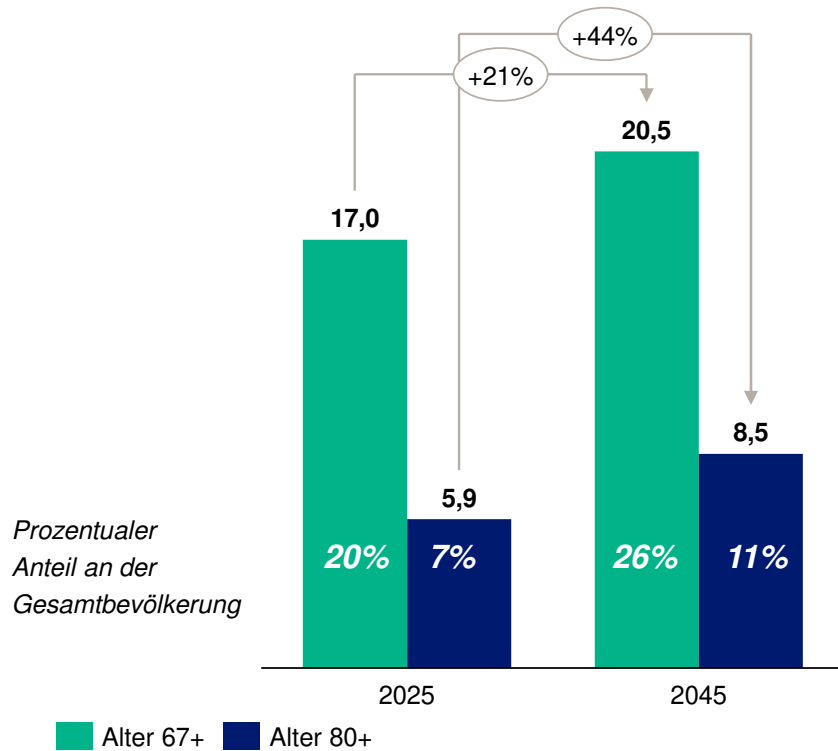


04 Fazit

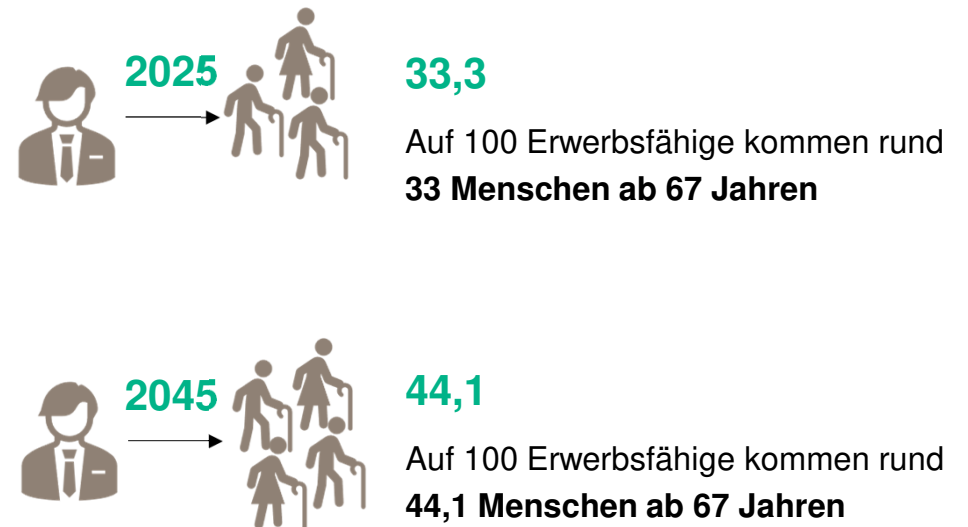


Mehr Senioren, weniger Erwerbsbasis – mehr Finanzierungsdruck

Bevölkerungsentwicklung der 67+ und 80+ (in Mio.)



Altersquotienten

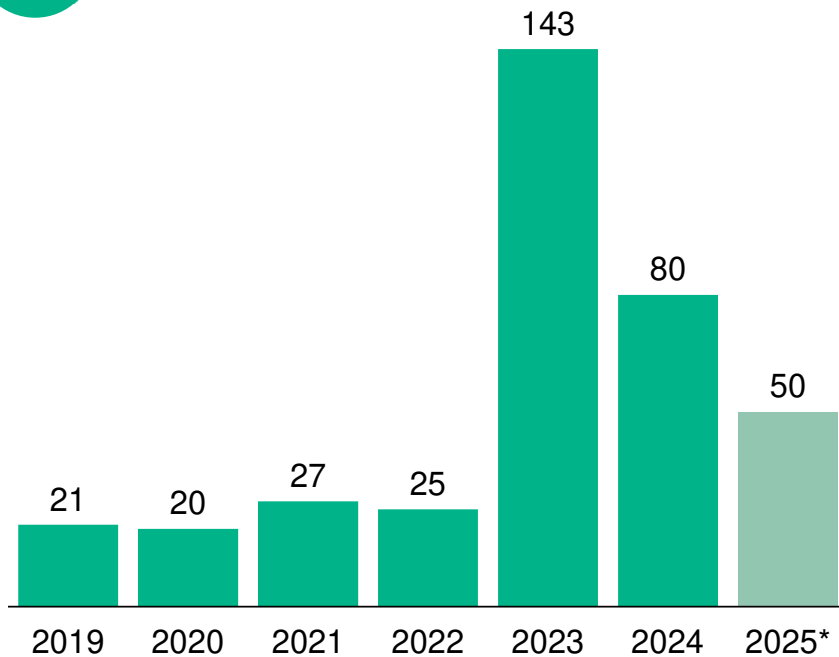


Die Struktur und der Zustand der Immobilien, zusammen mit dem Personalmangel, sind wesentliche Insolvenzfactoren.

Insolvenzen und Insolvenzfactoren



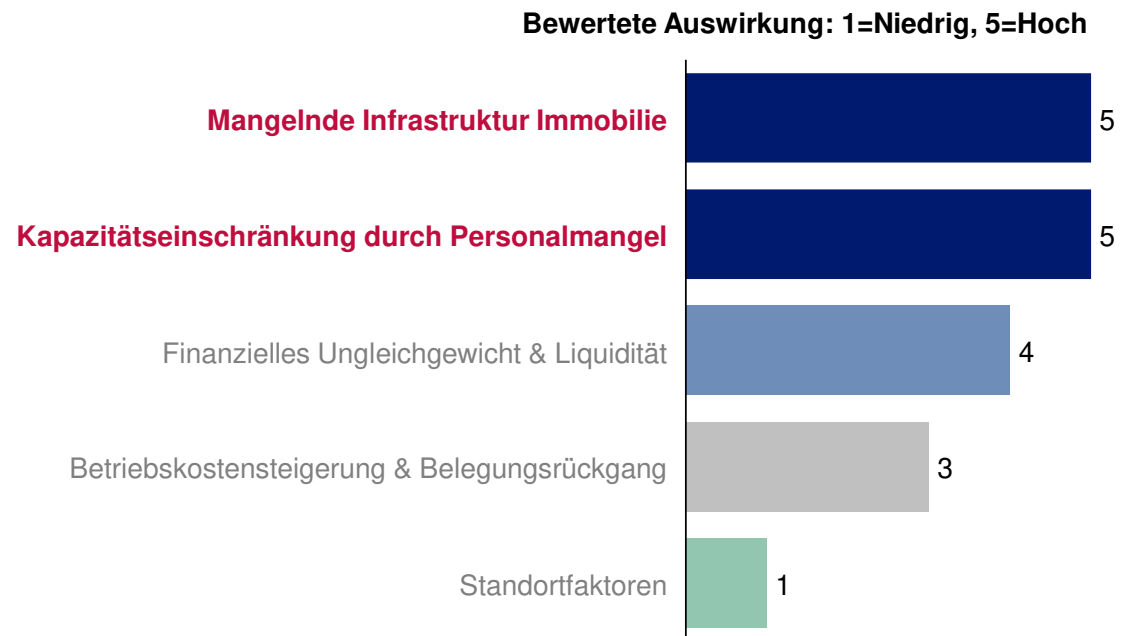
Anzahl an Insolvenzen



Quellen: Statistisches Bundesamt (2025), *Insolvenzbekanntmachungen 2025



Insolvenzfaktoren



In die Jahre gekommen – das gilt für viele Pflegeimmobilien und betreute Seniorenwohnungen.

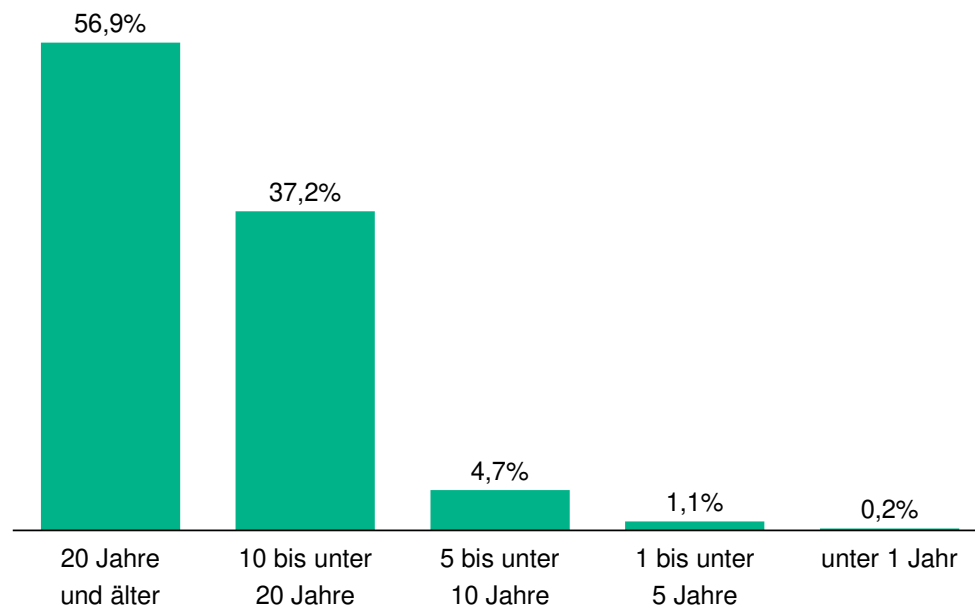
Bestandsbauten nach Baujahr bzw. Jahr der letzten Modernisierung



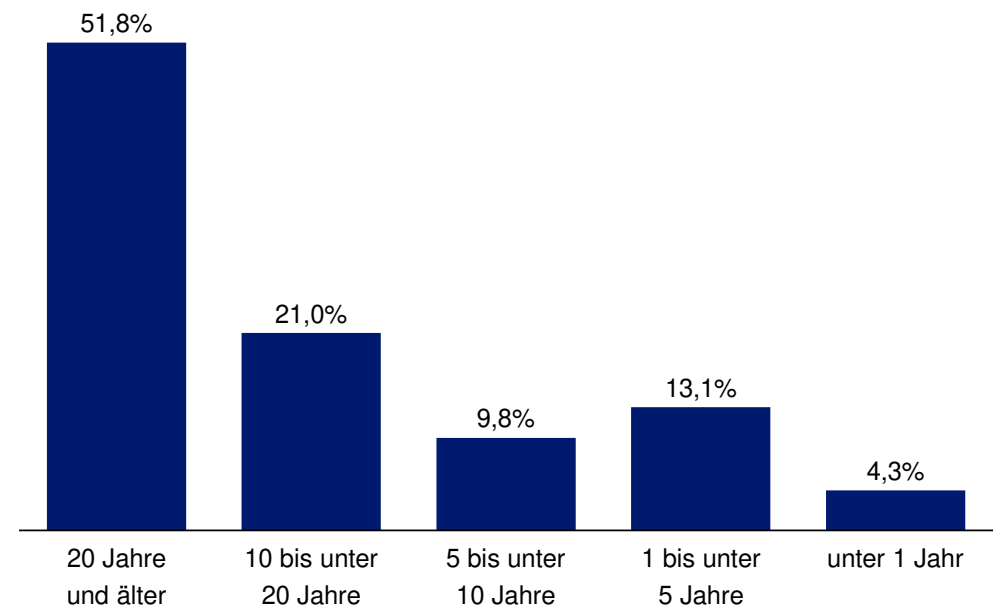
Stationäre Pflegeimmobilien



Betreutes Wohnen



Quelle: SozialGestaltung – MapChart Datenbank (2025).



Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

Agenda

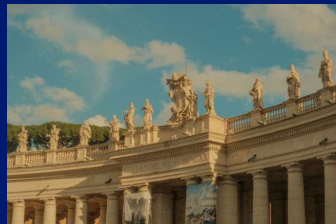
01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild

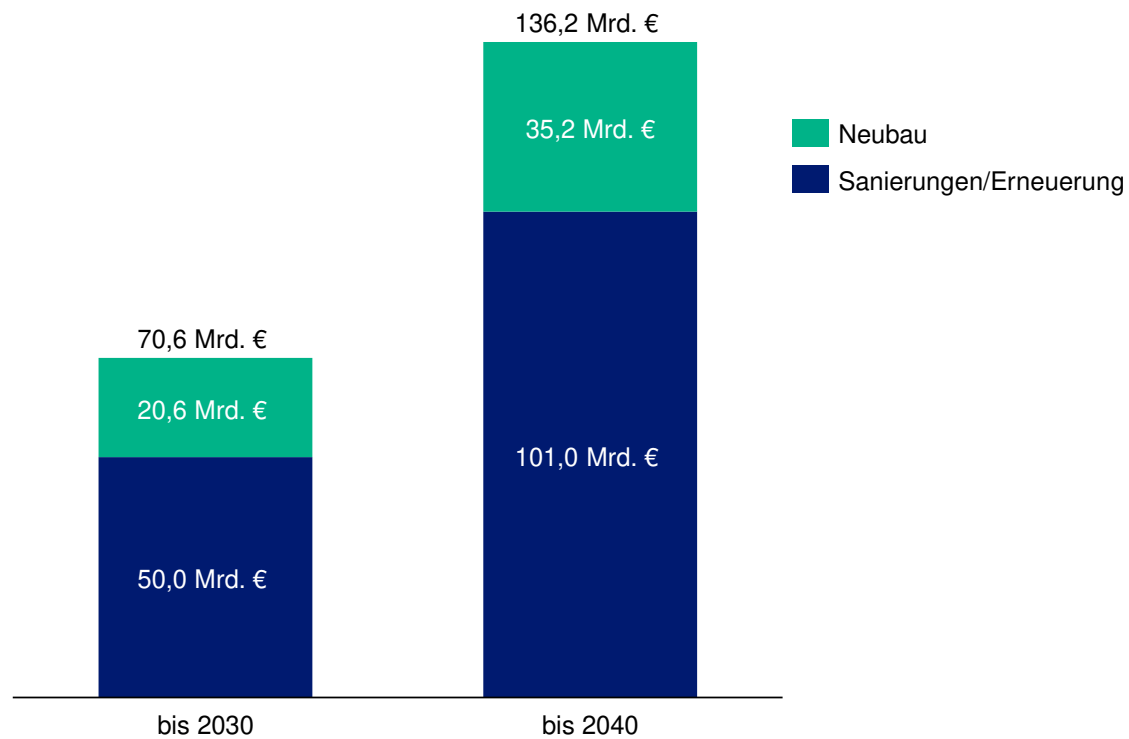


04 Fazit



Pflegemarkt unter hohem Investitionsdruck

Neu- und Reinvestitionen stationäre Pflegeplätze



Quelle: RWI (2024)



Zusätzlich:

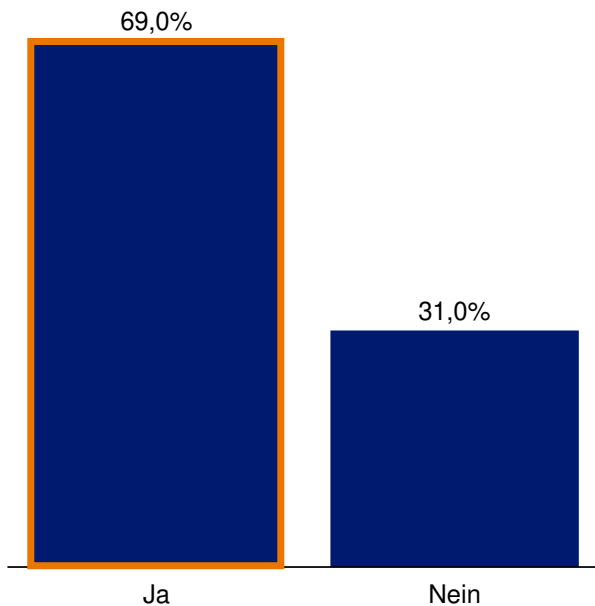
- Wachstumsfinanzierung
- Geschäftsmodellentwicklung
- Personalgewinnung/ -bindung
- Innovation
- Digitalisierung
- Nachhaltigkeit

Quelle: Freepik (2026)

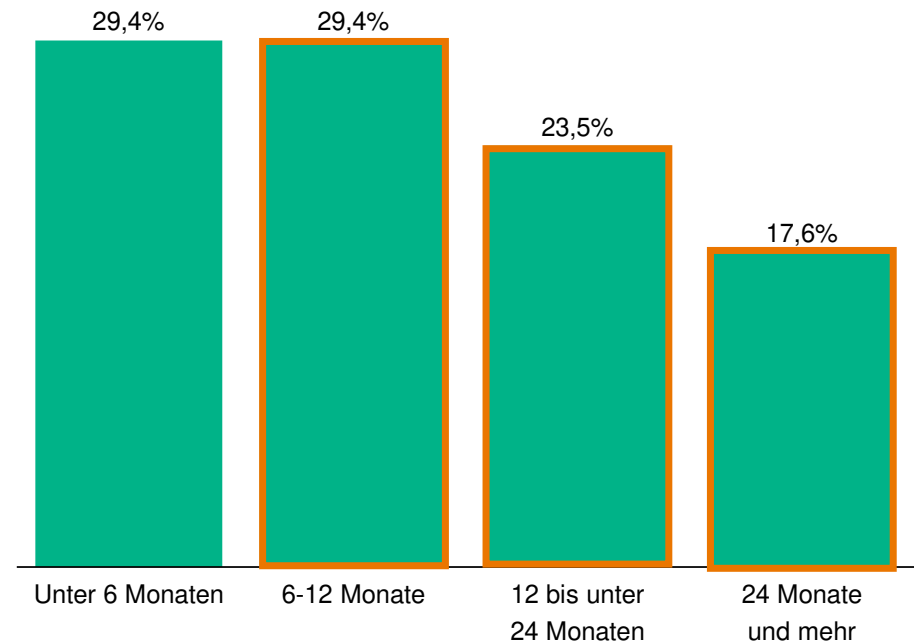
Betreutes Wohnen als Alternative zum Pflegeheim: Hohe Nachfrage führt zu langen Wartezeiten in Bayern



Ist Ihrer Meinung nach das Betreute Wohnen **in Bayern** eine Alternative zum Pflegeheim?



Wie viele Monate betrug die durchschnittliche Wartezeit auf eine Wohnung **in Bayern** im Jahr 2023?



Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

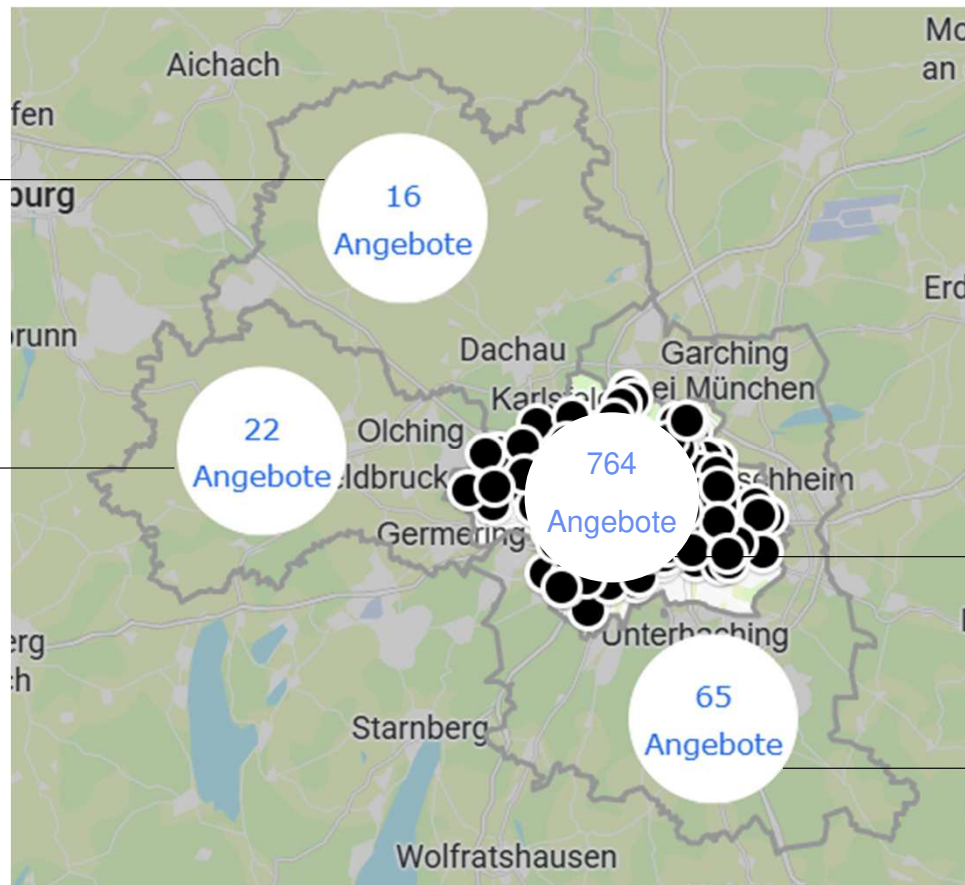
Wohnungsmarkt im Münchner Umland: 867 Wohnungen mit Aufzug und einer Kaltmiete ≤ 1.500 € für 2,33 Mio. Einwohner/innen

Dachau (Kreis)

Ca. 158.000 Einwohner/innen

Fürstentfeldbruck (Kreis)

218.000 Einwohner/innen



München (Stadt)

1,60 Mio. Einwohner/innen

München (Kreis)

354.000 Einwohner/innen

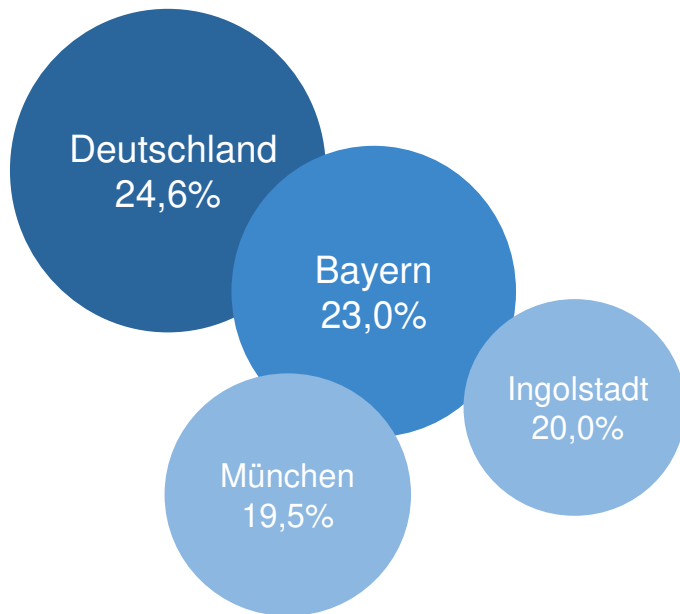
* Einwohnerzahl

Quelle: ImmoScout24. abgerufen am 11. Februar 2026

SozialGestaltung CareTrialog | 19.03.2026

Die Zielgruppe 65+ verändert die Wohnungsnachfrage

Anteil an reinen Seniorenhaushalten*



Drei Folgen für die Immobilienwirtschaft

Mehr Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum
Barrierefreiheit und kleinere Grundrisse gewinnen an Bedeutung.

Lagequalität wird noch wichtiger
Zentrale Standorte mit guter Versorgung bleiben besonders gefragt.

Nicht angepasste Bestände geraten unter Druck
Vor allem in schwächeren ländlichen Lagen steigen Leerstands- und Wertisiken.

Nahversorgung, Gesundheitsangebote und Mobilität werden zu zentralen Standortfaktoren.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2022)

*Haushalte, in denen ausschließlich Personen leben, die 65 Jahre und älter sind

Agenda

01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



04 Fazit



Von der Reaktion zur Aktion

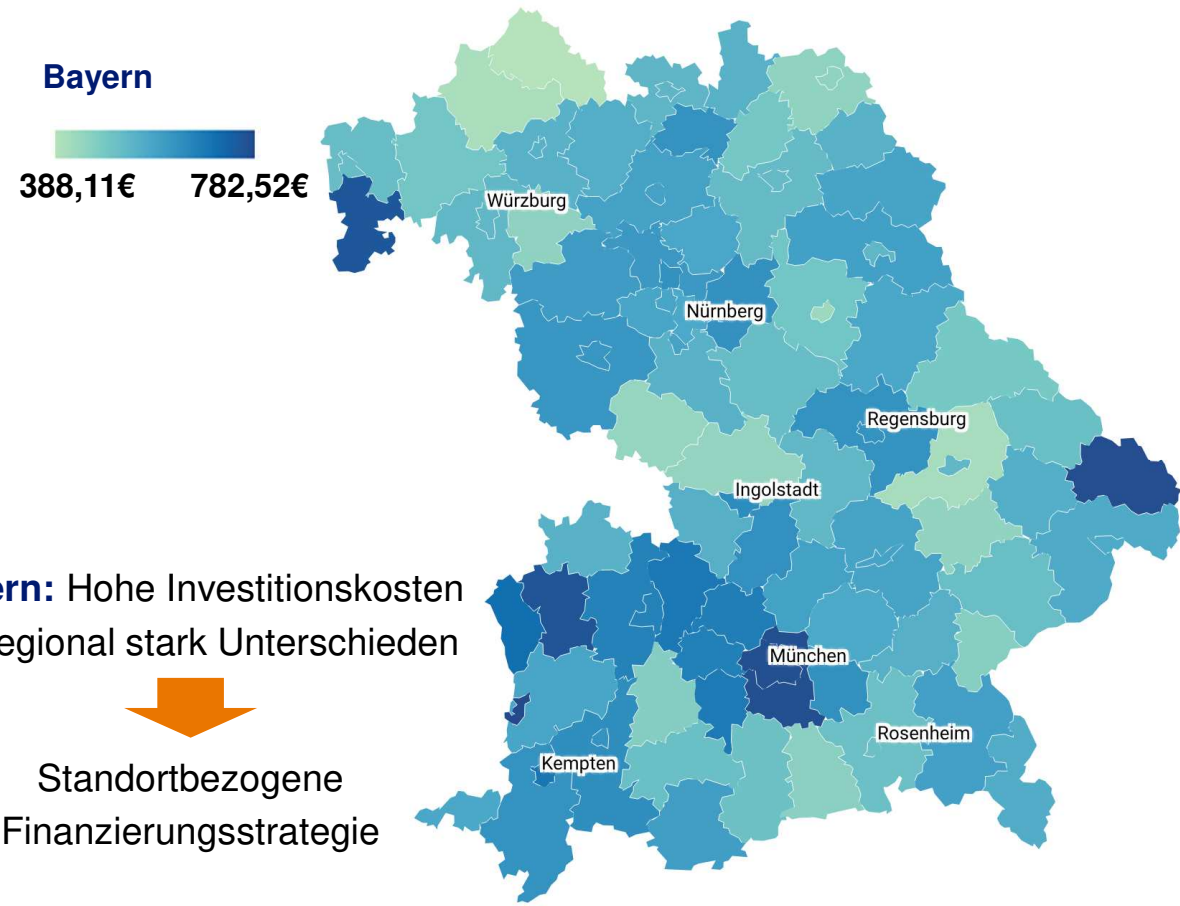
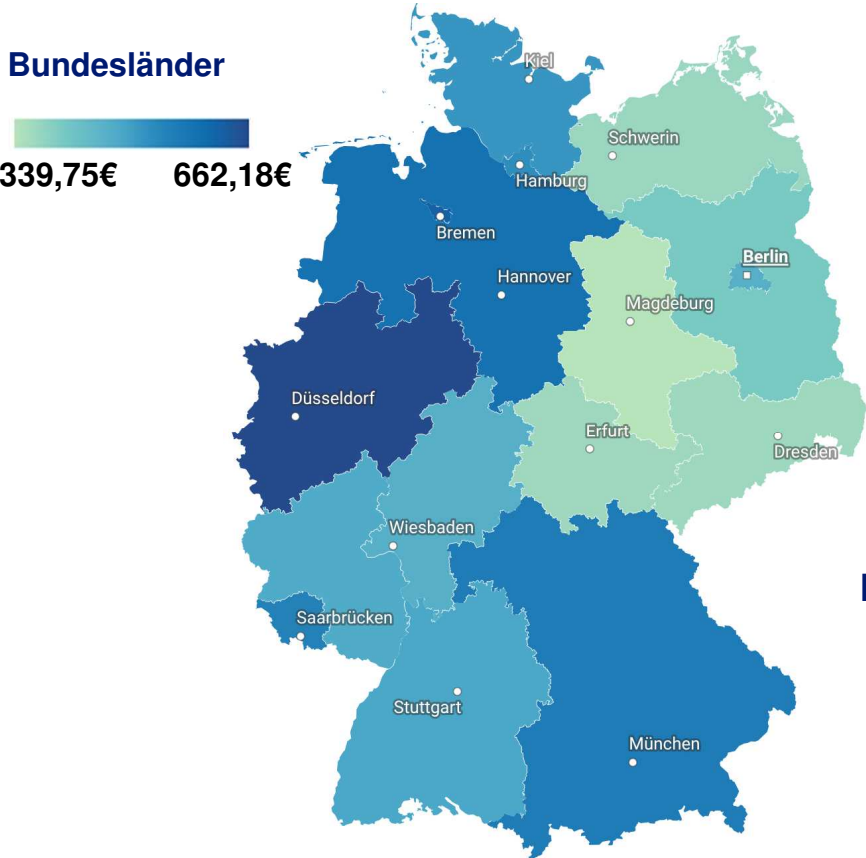
Hebel, die morgen zählen und heute vorbereitet werden müssen



Quelle: Freepik (2025)

Bayern liegt bei Investitionskosten eher im oberen Bundesvergleich.

Monatliche Investitionskosten stationäre Pflege | Stand 30.01.2026



Bayern: Hohe Investitionskosten mit regional stark Unterschieden

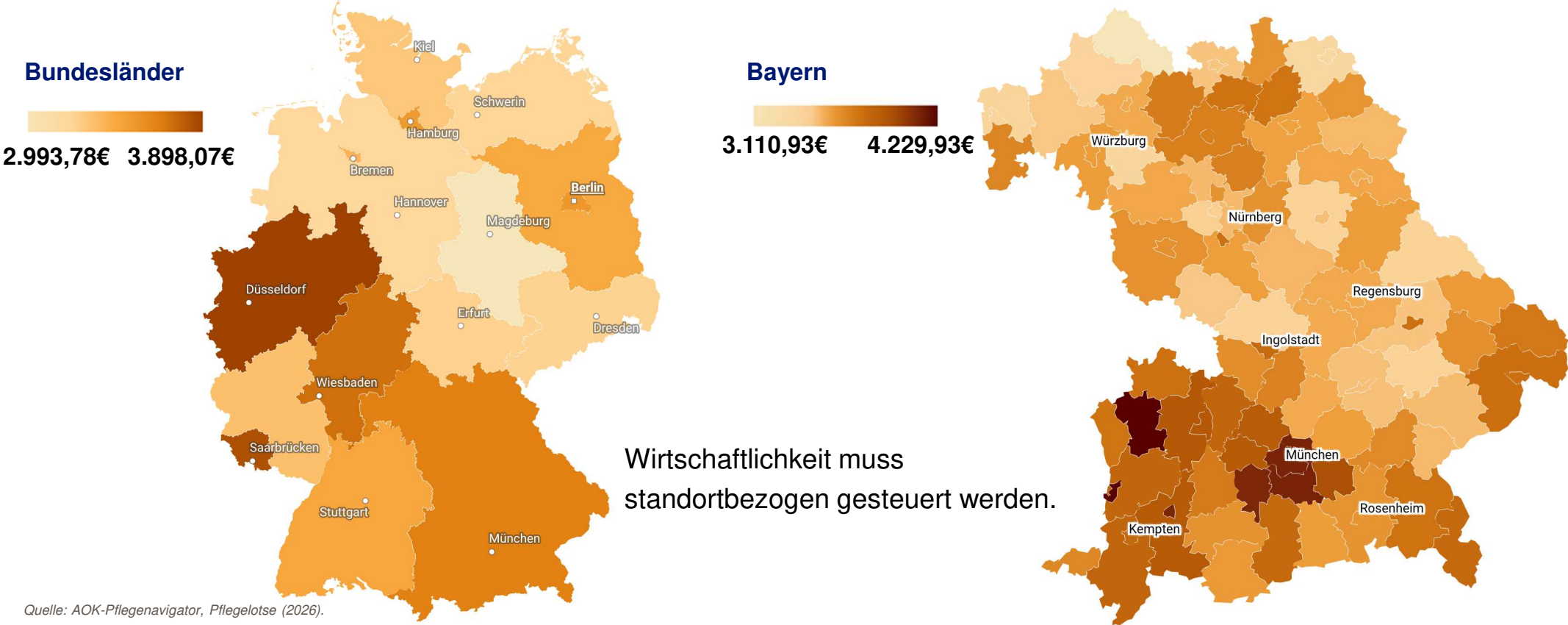


Standortbezogene Finanzierungsstrategie

Quelle: AOK-Pflegenavigator, Pflegebotse (2026).

Bayern zählt auch bei den Gesamtentgelten zu den Hochkostenregionen

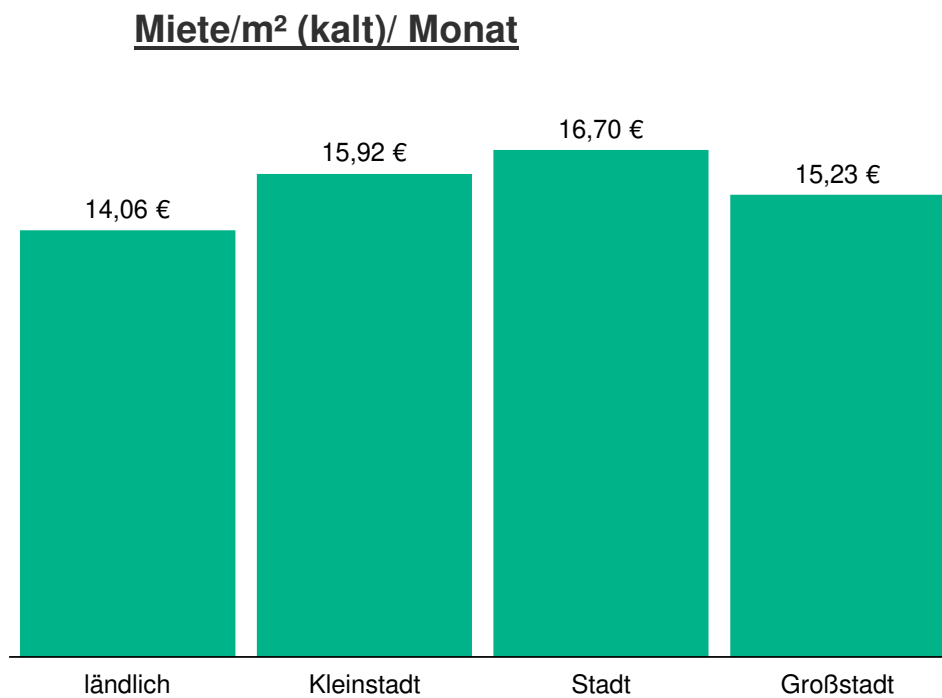
Monatliche Gesamtentgelte stationäre Pflege | Stand: 30.01.2026



Quelle: AOK-Pflegenavigator, Pflegelotse (2026).

Auftragsdatenbank der SozialGestaltung zeigt Preissteigerungen im Neubaubereich des auf niedrigem Niveau

Exkurs: Miete/m² (kalt) bei Neubauvorhaben



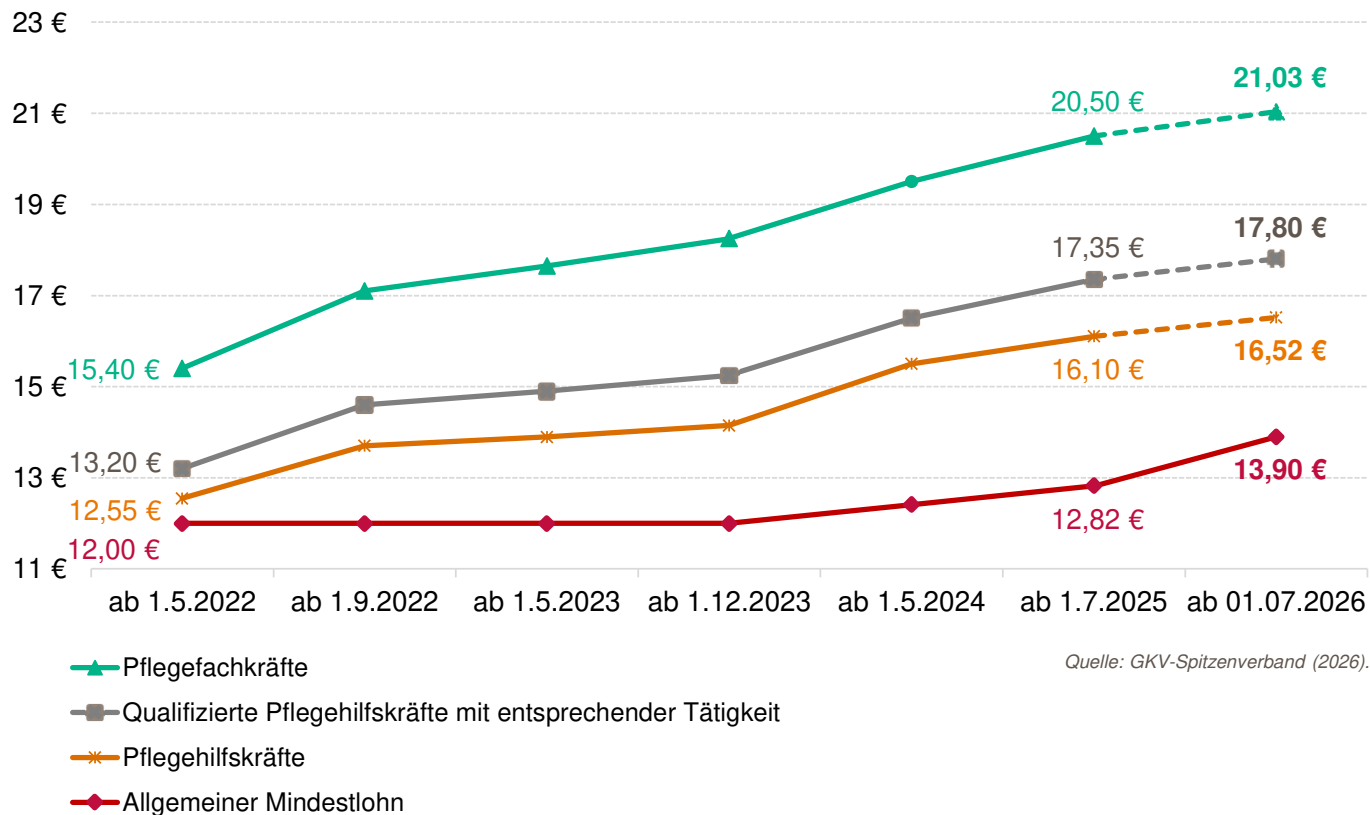
Quelle: SozialGestaltung - Studien Betreutes Seniorenwohnen (2024).

SozialGestaltung CareTrialog | 19.03.2026



Der Personalmangel treibt die Löhne

Entwicklung der Pflegemindestlöhne in Deutschland



Zusätzliche direkte und indirekte Treiber der Personalkosten:

- ➔ Erhöhung von Zuschlägen und Rufbereitschaftspauschalen
- ➔ Verkürzung der Stufenlaufzeit
- ➔ Reduktion der Wochenarbeitszeit
- ➔ Entlastungstage für Pflegepersonal

GuV-Stabilität entsteht aus dem Zusammenspiel von Personal, Erlösen und Prozessen.

Drei Hebel zur Stabilisierung der GuV



Personal stabilisieren

- Leiharbeit reduzieren
- Stammbesetzung stärken
- internen Personalpool aufbauen



Erlöse aktiv sichern

- Pflegesätze regelmäßig verhandeln
- Zahlungsrisiken aktiv managen
- Belegung/ Auslastung stabilisieren
- Zusatzleistungen ausbauen



Steuerung / Prozesse

- Regelmäßiges, zeitnahes, aussagekräftiges Reporting
- Abläufe digitalisieren
- Prozess optimieren

Die Anforderungen der Banken gegenüber den sozialen Unternehmen nehmen zu.

Finanzierungsvoraussetzungen



Geschäftshistorie & Jahresabschlüsse



Valide Businessplanung



Kreditwürdigkeit (Bonität)



Erhöhte Eigenkapitalanforderungen
(25% - 35%) / Sicherheiten



Aktive Einbindung von Zuschüssen und Fördermitteln



Abbildung der gesamten Versorgungswertschöpfungskette



Nachhaltige Immobilienstrategie



Wirtschaftliche Lage und Branchenumfeld

Ein strukturierter Businessplan erhöht Finanzierbarkeit und Steuerungsfähigkeit

Kernbausteine und Prüfkriterien im Businessplan

Inhalte des Businessplans

- Markt und Angebot
- Vertrieb und Positionierung
- Management und Organisation
- Finanz- und Investitionsplanung

Schaft Finanzierbarkeit
und Transparenz

Fokus im Businessplan

- realistische Finanzprognosen
- transparentes und nachvollziehbares Modell
- Detaillierte Markt- und Standortanalyse
- klare Risikoanalyse
- nachweisbare Managementkompetenz

Für Finanzierung zählt nicht Vollständigkeit allein, sondern Plausibilität und Steuerbarkeit.

KfW-Förderprogramme für Pflege und Sozialwirtschaft

Neubau	Sanierung	Weitere Förderfelder
<p>Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> • IKU – Investitionskredit Kommunale und Soziale Unternehmen (Nr. 148) <i>nur für Kommunale und soziale Unternehmen</i> • Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (Nr. 298) • Klimafreundlicher Neubau – Nichtwohngebäude (Nr. 299) 	<p>Kredit + Tilgungszuschuss (5 - 45%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizient Sanieren – Wohngebäude (Nr. 261) <p>Kredit + Tilgungszuschuss (5 - 35%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizient Sanieren – Nichtwohngebäude (Nr. 263) 	<p>Nachhaltigkeit</p> <p>Kredit + Tilgungszuschuss</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energie- und Ressourceneffizienz in der Wirtschaft (Nr. 295) <i>für gemeinnützige Antragsteller, sofern diese wirtschaftlich tätig sind.</i> <p>Digitalisierung</p> <p>Kredit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Investitionskredit Digitale Infrastruktur (Nr. 206, 239) <i>für gemeinnützige Antragsteller</i>

Fördermittel verbessern Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit.

Entscheidend ist die frühe Einbindung in die Investitionsplanung.

Agenda

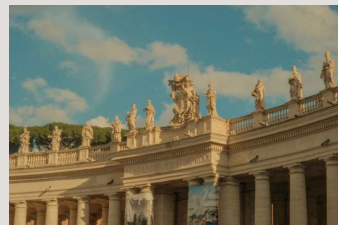
01 Bewusstsein Markt & Reformdruck



03 Bilanz Wirtschaftlichkeit & Finanzierung sichern



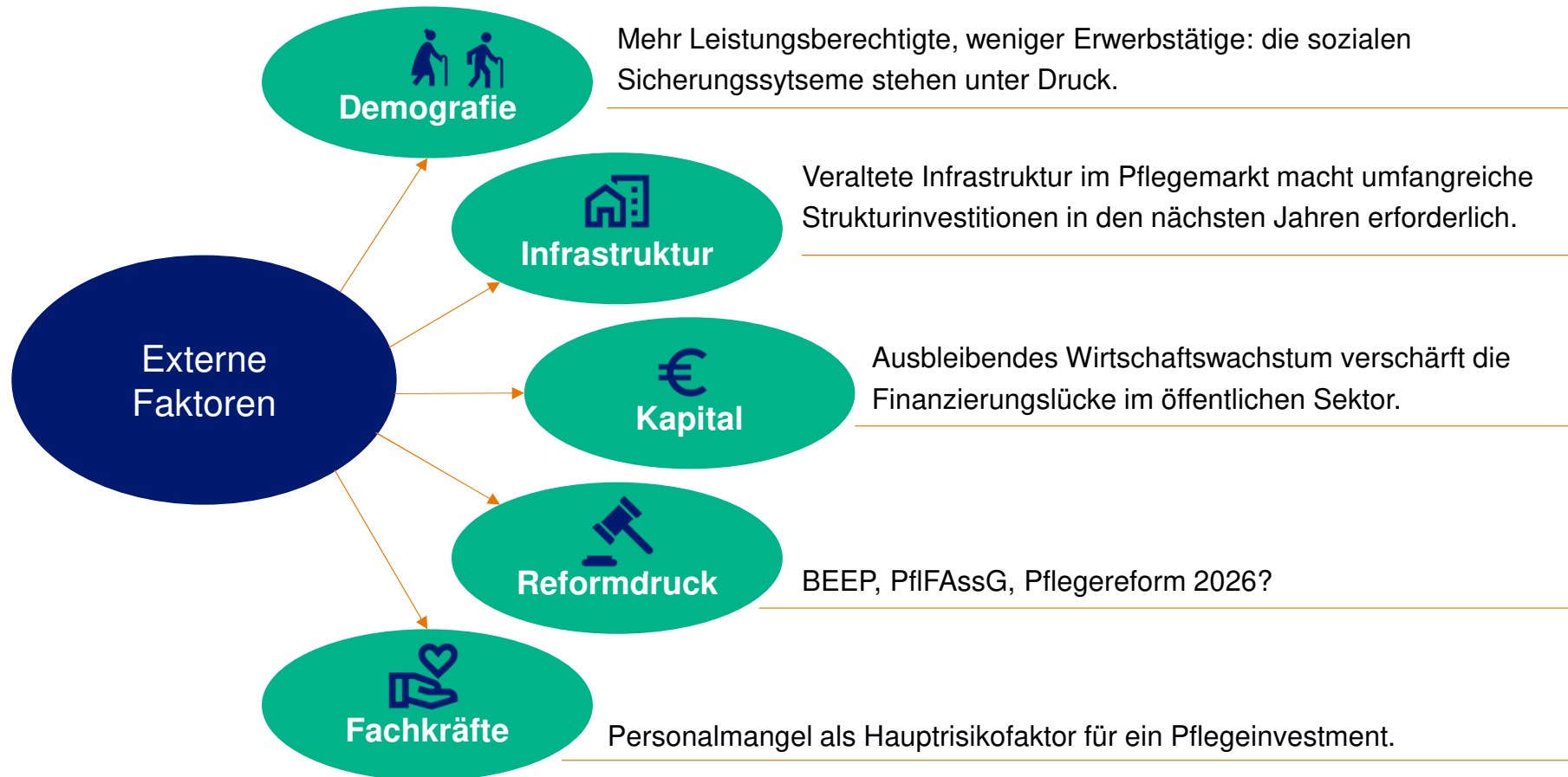
02 Bestand Immobilien als Aushängeschild



04 Fazit



Warum der Druck auf Betreiber steigt:



Sechs Prioritäten für Betreiber



1	Markt, Demografie und Personal realistisch einschätzen Anstieg 67+/80+, regionale Unterschiede, Verfügbarkeit und Lohnentwicklung einbeziehen
2	Bestand, Investitionsbedarf und Zukunftsfähigkeit prüfen Ist-Zustand, Investitionsstau und Marktfähigkeit in 10–15 Jahren bewerten
3	Auslastung und Wirtschaftlichkeit aktiv steuern kritische Belegungsschwelle kennen, GuV aktiv steuern und Ertragspotenziale nutzen
4	Kosten und Prozesse optimieren Leiharbeit reduzieren, Abläufe verbessern und Digitalisierung nutzen
5	Liquidität und Finanzierungsfähigkeit sichern Liquiditätsplanung belastbar aufsetzen und Bankanforderungen erfüllen
6	Fördermittel systematisch einbinden Förderprogramme frühzeitig prüfen und in die Finanzierung einbinden

Ihre Ansprechpartnerin

Susanne Leciejewski

Geschäftsführerin

SozialGestaltung GmbH

Wörthstraße 15-17

50668 Köln

Telefon +49 162 63 17 496

E-Mail s.leciejewski@sozialgestaltung.de

www.sozialgestaltung.de | www.sozial-nachhaltig.de



Unser Bildungscampus

Gezielte Fort- und Weiterbildung für die Sozial- und Gesundheitswirtschaft



Praxisseminare, Webinare, Fachtagungen und Kongresse (Bsp.)

Grundlagen und Vertiefung der Sozialwirtschaft, 4-Sphären-Modell

Steuerrechtliche Fragestellungen (Umsatzsteuer, Lohnsteuer et al.) in NPO

Buchführung und Bilanzierung in sozialwirtschaftlichen Unternehmen & Kliniken

Nachhaltigkeitsexpertise in der Sozial-/Gesundheitswirtschaft

Sozialimmobilien, Grundsteuer, Quartiersentwicklung

Kongress der Sozialwirtschaft, Kongress Betreutes Wohnen

Inhouse-Schulungen

Bedarfsklärung

Konzepterstellung im Dialog

Organisation (Zeit, Ort, Lernsetting), Angebot

Realisierung und Feedback

Analyse der Schulungsbedarfe anhand der Themen, Inhaltstiefe und Teilnehmenden

Direkter Austausch mit Fachexpert*in und Referent*in zur Konzepterstellung

Festlegung der Kriterien nach Kundenwunsch und transparentes Konditionenangebot

Praxisorientierte Durchführung mit Zertifikaten und Teilnehmenden-Feedback

Partner für die Fort- und Weiterbildung in der Sozialwirtschaft und im Gesundheitswesen.

Ein umfassendes Angebot von rund 130 **Präsenz-Seminaren & Webinaren, Fachtagungen** und **E-Learning-Programmen** beinhaltet für jeden Bereich in Organisationen der Sozial- und Gesundheitswirtschaft die Themen, die essenziell für das operative Tagesgeschäft von Fach- und Führungskräften sind.

Maßgeschneiderte **Inhouse-Schulungen** mit einem auf die Bedarfe der Mitarbeitenden zugeschnittenem Konzept runden das Fort- und Weiterbildungsangebot ab.

Ansprechpartner

Maik A. Lange

Leitung Bildungscampus

+49 151 40215639

m.lange@sozialgestaltung.de



Bildungscampus

Impressum

SozialGestaltung

SozialGestaltung GmbH
Im Zollhafen 5 (Halle 11)
50678 Köln

Geschäftsführung

Susanne Leciejewski

Kontakt

Telefon 0221 98816-800
E-Julil info@sozialgestaltung.de

Registereintrag

Handelsregister des Amtsgerichts Köln
Registernummer HRB 113968
Steuernummer Organträger
Ust.-IdNr. DE 136634199

Disclaimer: Die vorliegende Ausarbeitung enthält Angaben, Analysen, Prognosen und Konzepte, die den Kunden zur unverbindlichen Information dienen. Es handelt sich hierbei um keine juristische oder sonstige Beratung und stellt kein Angebot jedweder Art dar. Eine Gewähr für die Richtigkeit und inhaltliche Vollständigkeit der Angaben kann von uns nicht übernommen werden.

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