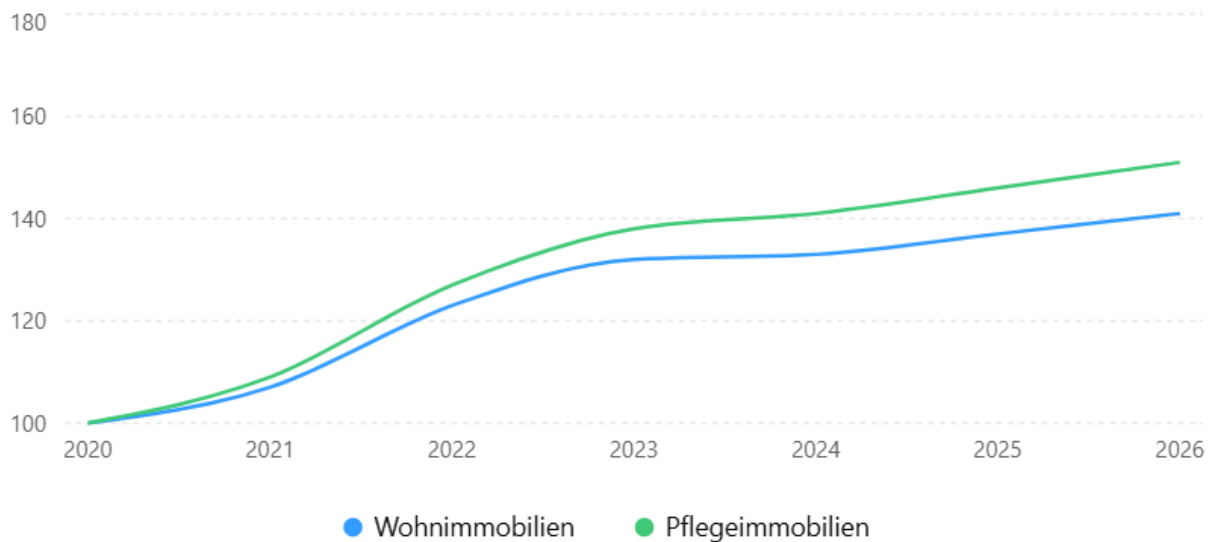


Vergleich der Baukostenentwicklung

Pflegeimmobilien vs. Wohnungsbau

Entwicklung der Baukosten 2020–2026

Indexierte Darstellung (2020=100). Pflegeimmobilien basieren auf Wohnbaukostenentwicklung zuzüglich höherer technischer und regulatorischer Anforderungen.



Kernaussagen Immobilienbranche

- **Wohnimmobilien:** Die stärksten Kostenanstiege erfolgten 2021–2023 infolge gestiegener Material-, Energie- und Lohnkosten. Seit 2024 hat sich die Dynamik deutlich abgeschwächt.
- **Pflegeimmobilien:** Die Kosten stiegen tendenziell stärker, da zusätzlich höhere Anforderungen zu erfüllen sind:
 - Brandschutz
 - Barrierefreiheit
 - Lüftungs- und Klimatechnik
 - Schwesternruf- und Sicherheitssysteme
 - Medizinische Infrastruktur

Dadurch liegen die Baukosten typischerweise etwa 10 – 18 % über vergleichbaren Wohnprojekten.

AVIVRE CONSULT GMBH

Baukostenentwicklung 2020–2025 im Überblick			
Segment	Kosten 2020 (€/m²)	Kosten 2025 (€/m²)	Anstieg (in %)
Pflegeimmobilien	2.900 – 3.400	4.300 – 5.200	48 – 52
Wohnungsbau	2.000 – 2.600	3.100 – 4.000	53 – 55

Die tatsächlichen Werte variieren stark nach Region, Standard und Betreiberkonzept.

Kernaussagen für Investoren

- Baukosten von Wohnimmobilien sind seit 2020 um rund **50 %** gestiegen.
- Pflegeimmobilien verzeichnen einen ähnlichen Trend, starten jedoch auf einem höheren Kostenniveau.
- Bis 2030 erscheint ein Baukostenkorridor von **3.700–3.900 €/m²** für Wohnanlagen und **4.300–4.600 €/m²** für Pflegeimmobilien realistisch.
- Die Differenz zwischen beiden Assetklassen dürfte langfristig bei etwa **15 %** liegen, solange die regulatorischen Anforderungen im Pflegebereich weiter steigen.

Avivre Consult unterstützt zuverlässig vor, während und nach dem Grundstückskauf mit professionellen Wettbewerbs- und Standortanalysen, Ertragswertanalysen, Due Diligence, Projektentwicklung und Realisierung sowie erfolgreicher Transaktionsbegleitung bis zum Abschluss der Kaufverträge.