

CARE INVEST

► PFLEGE ► WIRTSCHAFT ► STRATEGIE



Anja Sakwe Nakonji, Terranus

„Angesichts der steigenden Nachfrage nach Plätzen kommen wir um eine Anpassung der Fachkraftquote nicht herum.“

**Immobilien
Experten fordern Reformen**

Seite 6

**Digitalisierung
KI-Assistenten bieten Entlastung**

Seite 10

**Betreiber
Mietverträge besser gestalten**

Seite 12

Pflegedienstleister im Überblick

Top-Betreiber 2026: Mehr Stabilität nach den Krisenjahren

Die Pflegebranche in Deutschland zeigt Anzeichen von Erholung nach zwei turbulenten Jahren. „Die Befürchtungen aufgrund der zuletzt noch vorhandenen dunklen Wolken am Betreiberhimmel haben sich im Jahresverlauf zum Glück nicht bewahrheitet“, fasst Markus Bienentreu, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Terranus die aktuelle Situation zusammen. Sein Kollegin in der Geschäftsführung, Anja Sakwe Nakonji, bestätigt den Eindruck: „Die in den vergangenen zwei Jahren stark gestie-

genen Kosten sind inzwischen überwiegend in den Pflegesätzen eingepreist.“

Auch die Investoren haben aus den vergangenen zwei Jahren ihre Lehren gezogen. Um das Betreiberrisiko nicht zu unterschätzen, sind bei den Kapitalgebern verstärkt Bonität, Vertragsgestaltung und Mietgarantien der Betreiber in den Fokus gerückt. Eine weitere Marktkonsolidierung halten die Experten trotzdem nicht für ausgeschlossen. Sakwe Nakonji: „Es gibt weiterhin Betreiber, die in der Wachstumsphase schlechte →

CARE INVEST Top-Betreiber 2026

→ Standorte übernommen oder ihr Portfolio nicht konsequent bereinigt haben.“

In der aktuellen Übersicht der Top-Betreiber 2026 von CARE INVEST spiegelt sich die Stabilisierung des Marktes wieder. Die Daten dafür wurden wie in jedem Jahr von der Redaktion exklusiv erhoben – diesmal zwischen Dezember 2025 und Januar 2026. Das Ergebnis: Die meisten gelisteten Anbieter konnten die Zahl ihrer gemeldeten Plätze gegenüber dem Vorjahr steigern oder zumindest halten. Nur einige wenige der Unternehmen in den Top 30 haben deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

Große private Betreiber behaupten die Spitzenplätze

Alloheim als größter privater Betreiber in Deutschland hat – trotz leichter Verluste – seine Spitzenposition behauptet (minus 1.168). Darüber hinaus hat der Anbieter im vergangenen Jahr seine verschiedenen Marken

Die meisten der Top-Betreiber 2026 konnten die Zahl ihrer Plätze gegenüber dem Vorjahr steigern oder halten.

unter einer Dachmarke vereint. CEO Steffen Hehner unterstrich dabei den Anspruch als Marktführer, „die Zukunft der Pflegebranche maßgeblich mitzuprägen“.

Gleichzeitig modifiziert Alloheim weiter sein Portfolio: Während neue Standorte wie in Garrel mit 104 barrierefreien Einzelzimmern entstehen, wurden andere wie die Parkresidenz Lünen aufgegeben. Dort hat die Lindhorst Gruppe nach dem Rückzug von Alloheim ein neues Betreiberkonzept implementiert.

Platz 2026	Platz 2025	Unternehmen	Angaben für 2026 Plätze gesamt	Angaben für 2025 Plätze gesamt	Zahl der Pflegeeinrichtungen	Zahl der Ambulanten Pflegedienste	im Unternehmen	Mitarbeiter	Stationäre Pflegeplätze gesamt	Betreutes Wohnen Plätze gesamt	Tagespflege Plätze pro Tag
								in der Pflege	Azubis in der Pflege		
1	1	Alloheim Senioren-Residenzen	32.132	33.300	294	24	27.000	k.A.	2.200	28.458	3.356
2	2	Korian Deutschland	25.931	26.967	224	21	21.176	16.303	2.458	22.815	2.938
3	3	Victor's Group ¹⁾	20.372	19.995	154	21	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
-	4	Emeis Deutschland	-	14.464	-	-	-	-	-	-	-
4	10	Compassio Gruppe	11.390	8.000	94	1	9.124 ²⁾	6.054	944	10.010	1.106
5	5	Kursana	10.290	10.365	95	2	6.700	6.500	550	9.000	1.250
6	6	Evangelische Heimstiftung	10.215	10.005	104	35	11.208	8.118	991	8.095	1.671
7	-	Azurit Hansa Gruppe	9.453	-	88	7	8.258	k.A.	658	8.249	1.156
8	8	Johanniter Seniorenhäuser	9.255	8.952	88	0	7.355 ²⁾	5.762	718	7.478	1.461
9	7	AWO Westliches Westfalen	8.939	8.973	69	6	24.275	4.027	787	6.390	2.335
10	9	Domicil Senioren-Residenzen	8.226	8.226	50	0	6.835	4.358	923	8.113	55
11	11	Augustinum	8.051	7.986	31	24	5.667	1.395	121	293	7.641
12	12	ASB Baden-Württemberg	7.100	7.172	74	23	9.684	5.055	346	4.538	2.240
13	13	K&S - Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung	6.182	6.041	85	10	k.A.	k.A.	k.A.	4.727	1.276
14	15	Specht Gruppe	5.879	5.589	48	8	2.166	k.A.	k.A.	3.315	1.946
15	14	Vitanas	5.728	5.768	41	6	4.224	2.680	384	5.531	161
16	17	Agaplesion	4.986	4.854	45	7	22.471	2.006	230	3.492	1.364
17	21	Saarländischer Schwesternverband ³⁾	4.906	3.805	38	8	4.328	2.363	376	3.758	946
18	16	Charleston Holding	4.860	4.886	55	7	4.352	2.486	256	4.666	87
19	-	Cura Unternehmensgruppe	4.519	-	45	7	3.973	2.087	445	4.056	410
20	18	Dorea GmbH	4.484	4.449	43	10	4.026	2.317	288	3.877	560
21	19	Sozialservice-Gesellschaft des BRK	4.441	4.441	26	9	k.A.	k.A.	k.A.	2.894	1.495
22	-	Unternehmensgruppe Pflegebutler	4.297	-	34	9	2.643	1.599	119	95	2.101
23	20	Malteser Wohnen & Pflegen gGmbH	4.037	3.888	33	2	k.A.	k.A.	k.A.	2.990	954
24	22	Unternehmensgruppe Johanneswerk	3.662	3.662	52	13	4.611	3.186	392	3.490	0
25	23	Curata Care Holding	3.095	3.186	32	3	2.680	2.150	140	3.015	44
26	24	DSG Deutsche Seniorenstift Gesellschaft	3.093	3.080	32	2	1.901 ⁴⁾	1.139	370	2.265	828
27	25	KWA Kuratorium Wohnen im Alter	2.993	3.044	18	14	2.677	856	122	690	2.173
28	26	Procurand Unternehmensgruppe	2.774	2.776	23	12	1.608	1.072	83	1.557	1.159
29	-	RDA - Rummelsberger Diakonie	2.603	-	14	8	2.034	1.333	85	1.452	1.038
-	27	Lafim-Diakonie	-	2.529	-	-	-	-	-	-	-
30	29	Avendi Senioren Service	2.423	2.423	24	6	1.950	1.330	180	1.689	717
											17

1) keine Unterscheidung zwischen Pflege und Betreutem Wohnen, inkl. aller Einrichtungen, geplanten Einrichtungen und Tagespflegern.

2) Mitarbeitendenanzahlen sind Stichtag 30.11.2025

3) Einrichtungen inkl. 5 für Menschen m. Behinderungen. Zahl der Pflegedienste reduziert durch Zusammenlegung ohne Reduzierung der Versorgungsgebiete.

4) Stand Mitarbeiter 12/2025

Alle Angaben ohne Gewähr. Alle Daten beruhen auf Angaben der Betreiber und Träger. Quelle: CARE INVEST 2026

Kommentar

Einmal kurz Luft holen



Träger und Betreiber haben gelernt, mit vielen Herausforderungen besser umzugehen. Vor allem die großen Anbieter konnten sich behaupten und ihre wirtschaftliche Situation durch gutes Kosten-Management und professionelles Verhandeln von Pflegesätzen in den Griff bekommen. Trotzdem bleibt kaum Zeit zum Durchatmen. Die stetig steigende Nachfrage und der Mangel an Fachkräften sind geblieben. Der Branche muss es endlich gelingen, gegenüber Politik und Gesellschaft geschlossener aufzutreten. □

Auch die langjährige Nummer eins Korian verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr leichte Rückgänge bei den Plätzen (minus 1.036), kann aber seine zweite Position unter den Top-Betreibern ohne Probleme behaupten. Auf Platz drei folgt – wie im vergangenen Jahr – die Victor's Group, die einen leichten Zugewinn an Plätzen gemeldet hat (plus 377).

Von Aufsteigern und Wachstumschampions

Ein bemerkenswerter Sprung nach vorne gelang in diesem Jahr der Compassio Gruppe, die mit über 11.000 gemeldeten Pflegeplätzen auf Platz 4 vorrückte (plus 3.390). Das Wachstum erfolgt schon seit 2018 zum Teil organisch, zum Teil durch Betriebsübernahmen. Künftig soll der Fokus auf Neubauten liegen – etwa 20 weitere sind bis 2028 geplant, viele davon in strategischer Partnerschaft mit dem Projektentwickler Cureus. Aktuelle Beispiele dafür sind eine neue Seniorenresidenz in Wiesbaden-Dotzheim

CARE INVEST Info-Board 2026

→ mit 95 vollstationären Plätzen und 20 Betreuten Wohnungen sowie eine Einrichtung mit 163 Plätzen, die in einem denkmalgeschützten Gebäude auf dem Salzmann-Areal in Kassel-Bettenhausen entstehen soll.

Unterdessen hat Compassio-CEO Christopher Nolde die Identifizierung von Wachstumspotenzialen, weitere Standardisierung von Bau- und Einrichtungsqualität sowie ESG-konforme Modernisierung der Einrichtungen als strategische Schwerpunkte definiert. Für die Umsetzung wurde zuletzt das Management verstärkt, unter anderem mit Martin Stopa, der von Aldi Süd kam, als neuem Immobilienverantwortlichen.

Neu unter den ersten zehn der Top-Betreiber ist Azurit Hansa mit über 9.400 gemeldeten Plätzen auf Platz sieben. Das 1997 gegründete Unternehmen mit Hauptsitz im pfälzischen Eisenberg expandiert kontinuierlich und übernimmt zum März 2026 eine Diakonie-Einrichtung in Weimar.

Investoren interessieren sich verstärkt für Pflegewirtschaft

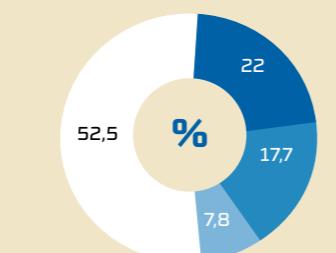
Die Stabilisierung auf der Betreiberseite kann sich auch positiv auf die Investitionsbereitschaft auswirken. Nach Einschätzungen von Experten ist der Zeitpunkt für Investoren, die langfristig ein Pflegeimmobilien-Portfolio aufbauen wollen, derzeit günstig. Allerdings klaffen gerade bei internationalen Interessenten Preisvorstellung und Renditeerwartung häufig noch auseinander.

So bleibt die Investitionstätigkeit derzeit weiter hinter dem Bedarf zurück. Laut einer Marktstudie des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) werden bis 2030 rund 293.000 zusätzliche stationäre Pflegeplätze benötigt, das entspricht etwa 3.000 neuen Pflegeheimen. Tatsächlich entstanden 2025 nur etwa 70 neue Einrichtungen (siehe Beitrag Seite 6).

Viele Herausforderungen bleiben weiter bestehen

Trotz der positiven Signale steht die Pflegewirtschaft weiterhin unter Druck. Susanne Leciejewski von der Sozialgestaltung GmbH berichtete: „Das aktuelle Trendbarometer der Sozialbank zeigt eine Branche, die sich an wirtschaftliche Belastungen anpasst, ohne dabei allerdings echte Entlastung zu erfahren.“ Noch immer bewerteten 45 Prozent der für die Studie befragten Einrichtun-

Anteil internationaler Betreiber in den Top 10



■ Alloheim Senioren-Residenzen
■ Korian Deutschland
■ Compassio Gruppe
■ nationale Betreiber

Betrachtet man die zehn größten Betreiber, verfügen internationale Anbieter über 47,5 Prozent der Plätze. Allerdings wurde Emeis diesmal nicht berücksichtigt, weil sie keine aktuellen Zahlen gemeldet haben.

Aufsteiger Stationäre Pflege (Plätze)

Johanniter Seniorenhäuser	+218
Vitanas	+136
Evangelische Heimstiftung	+80

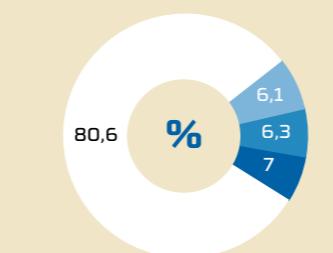
Mit den Johannitern und der EHS sind diesmal zwei gemeinnützige Träger unter den Aufsteigern.

Aufsteiger Ambulante Pflege (Kunden)

Home Instead	+1.470
Evangelische Heimstiftung	+773

Bei der mobilen Versorgung hat Home Instead diesmal am meisten zugelegt.

Anteil privater Betreiber in den Top 10



■ Evangelische Heimstiftung
■ Johanniter Seniorenhäuser
■ AWO Westliches Westfalen
■ private Betreiber

Der Anteil der Pflegeplätze privater Anbieter (80,6 Prozent) unter den zehn größten Betreibern ist gegenüber dem Vorjahr (81,3 Prozent) leicht gesunken. Auch hier fehlen jedoch Zahlen von Emeis.



Top 10 – Betreiber Stationäre Pflege

Platz 2026	Betreiber Stationäre Pflege	Plätze gesamt	
		2026	2025
1	Alloheim Senioren-Residenzen	28.459	29.700
2	Korian Deutschland	22.815	23.738
3	Compassio Gruppe	10.010	k.A.
4	Kursana	9.000	9.069
5	Azurit Hansa Gruppe	8.249	-
6	Domicil Senioren-Residenzen	8.113	8.113
7	Evangelische Heimstiftung	8.095	8.015
8	Johanniter Seniorenhäuser	7.478	7.260
9	AWO Westliches Westfalen	6.390	6.424
10	Vitanas	5.531	5.395



Top 10 – Betreiber Betreutes Wohnen

Platz 2026	Betreiber Betreutes Wohnen	Plätze für Bewohner gesamt	
		2026	2025
1	Augustinum	7.641	7.578
2	Alloheim Senioren-Residenzen	3.356	3.600
3	Korian Deutschland	2.938	2.960
4	AWO Westliches Westfalen	2.335	2.335
5	ASB Baden-Württemberg	2.240	2.341
6	KWA Kuratorium Wohnen im Alter	2.173	2.226
7	Unternehmensgruppe Pflegebutler	2.101	-
8	Specht Gruppe	1.946	1.463
9	Evangelische Heimstiftung	1.671	1.550
10	Sozialservice-Gesellschaft des BRK	1.495	1.495



Top 10 – Betreiber Ambulante Pflege

Platz 2026	Betreiber Ambulante Pflege	Kunden gesamt	
		2026	2025
1	Home Instead	37.700	36.230
2	Johanniter-Unfall-Hilfe	21.066	-
3	Evangelische Heimstiftung	5.673	4.900
4	ASB Baden-Württemberg	4.543	4.791
5	Renafan Group	3.503	3.523
6	Augustinum	2.817	2.897
7	Unternehmensgr. Pflegebutler	2.700	-
8	Korian Deutschland	2.149	2.541
9	Alloheim Senioren-Residenzen	2.110	k.A.
10	K&S - Dr. Krantz Sozialbau und Betreuung	1.650	1.650

Quelle: CARE INVEST 2026

gen ihre wirtschaftliche Situation als angespannt. Hauptgründe dafür seien die Kosten für Personalakquise, steigende Instandhaltungskosten bei unzureichender Refinanzierung und eingeschränkte finanzielle Spielräume für Innovationen.

Wachstum in der Pflege braucht Personal, tragfähige Refinanzierung und verlässliche politische Leitplanken.

Das drängendste Problem der Betreiber bleibt damit die schwierige Situation auf dem Arbeitsmarkt. „Das Nadelöhr ist ausschließlich der Fachkräftemangel“, warnte auch Christian Nitsche, Vorstandsvorsitzender bei den Domicil Senioren-Residenzen. Zumal das Fehlen qualifizierter Kräfte längst nicht mehr nur die Pflege selbst, sondern zunehmend auch die Servicebereiche in den Häusern betreffe.

Druck auf die Politik nimmt weiter zu

Vor dem Hintergrund ist es kein Wunder, dass die Politik weiterhin bei der Schaffung von klaren Rahmenbedingungen und weniger Bürokratie für Träger und Betreiber gefordert ist.

Aber auch bei der Refinanzierung von Neubauten und Sanierungen besteht Handlungsbedarf. Die hohen Baukosten sind nach Einschätzung von Experten in den meisten Bundesländern derzeit nicht bezahlbar. Auch hier braucht es dringend Lösungen.

Pflege braucht Wachstum und Wachstum braucht Personal, tragfähige Refinanzierung und verlässliche politische Leitplanken. Ohne Reformen drohen Versorgungsgipäse in einem Markt mit strukturell steigender Nachfrage. (CI)