

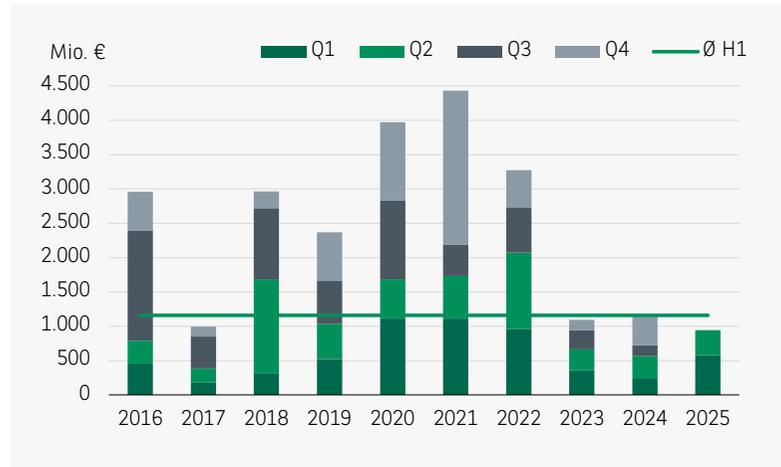
DEUTSCHLAND

REPORT

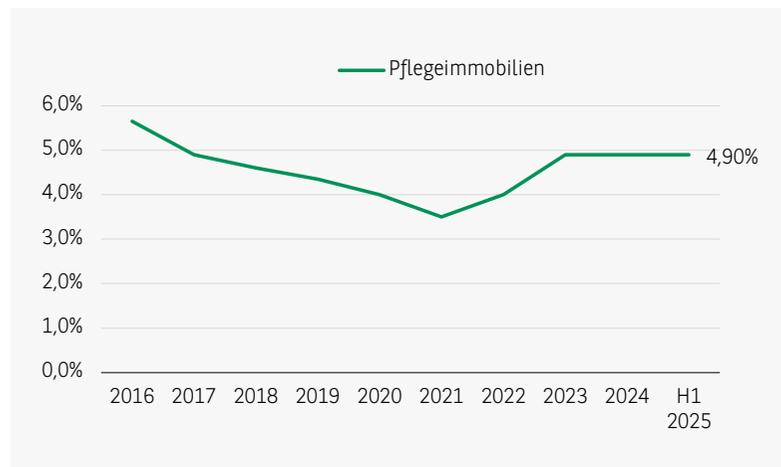
HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT

H1 2025

Entwicklung des Healthcare-Investmentvolumens



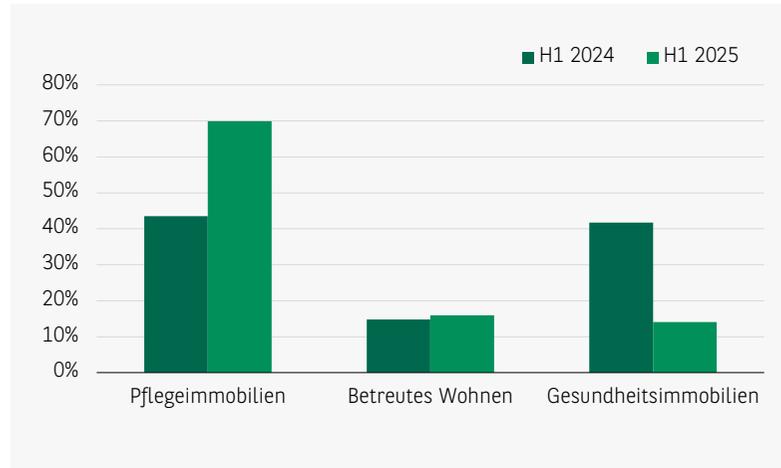
Pflegeimmobilien-Spitzenrendite (netto)



INVESTMENTVOLUMEN DEUTLICH ÜBER VORJAHR, UND LEICHT UNTER DEM DURCHSCHNITT

- Das Transaktionsvolumen auf dem Healthcare-Investmentmarkt belief sich nach den ersten sechs Monaten auf 943 Mio. €. Zwar notiert das Ergebnis rund 18 % unter dem langjährigen Durchschnitt, das Halbjahresergebnis aus dem Vorjahr konnte jedoch deutlich um 66 % übertroffen werden. Das Segment der Pflegeimmobilien wird weiterhin maßgeblich durch das hohe Betreiberisiko sowie die anhaltend geringe Neubautätigkeit beeinträchtigt.
- Im ersten Halbjahr 2025 kann dem Healthcare-Investmentmarkt jedoch eine gewisse Markterholung, insbesondere gegenüber den entsprechenden Halbjahresergebnissen der beiden Vorjahre, die besonders schwach ausfielen, attestiert werden. Dabei ließ der spürbare Schwung aus dem ersten Quartal (580 Mio. €) jedoch im zweiten Quartal (363 Mio. €) volumenmäßig etwas nach. Das Ergebnis im ersten Quartal wurde allerdings maßgeblich durch den Verkauf des Pflegen & Wohnen Portfolios von P&W in Hamburg im dreistelligen Millionenbereich getrieben. Hingegen konnten im zweiten Quartal mehr (kleine) Transaktionen als im ersten Quartal registriert werden.
- Entgegen dem Anfangsquartal konnten im zweiten Quartal keine Großtransaktionen über 100 Mio. € verzeichnet werden. Jedoch wurden drei Deals zwischen 50 und 100 Mio. € zum Abschluss gebracht. Die Veräußerung einer Seniorenwohnanlage in Ertstadt bei Köln stellte mit 83 Mio. € dabei die größte Transaktion im zweiten Quartal dar.
- Unter Berücksichtigung weitgehend abgeschlossener Bewertungskorrekturen sowie der finanzierungsseitigen Rahmenbedingungen bleibt die Spitzenrendite auch im zweiten Halbjahr stabil bei 4,90 %.

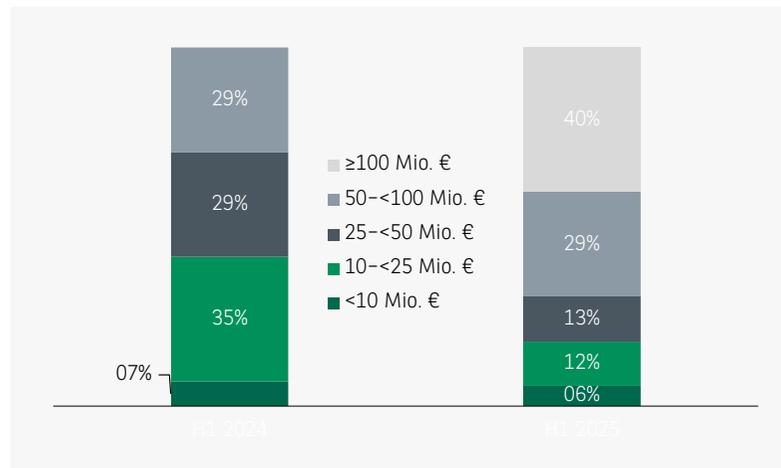
Healthcare-Investments nach Assetklassen



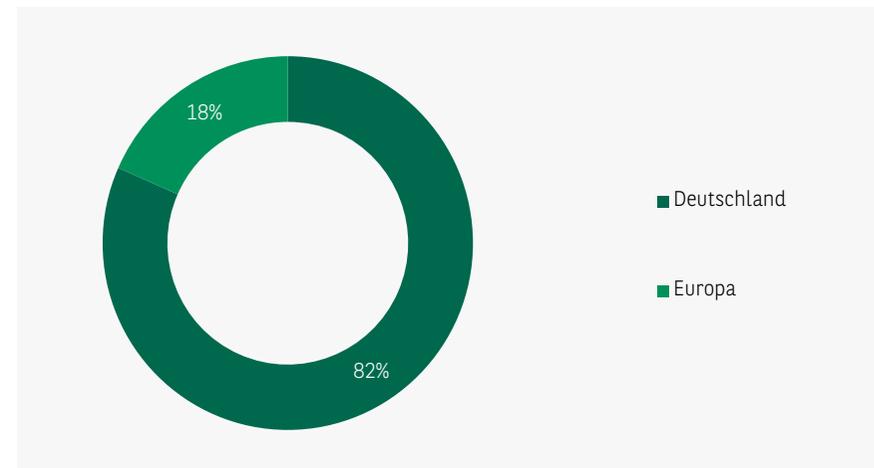
PFLEGEIMMOBILIEN SEHR DOMINANT

- Mit 660 Mio. € verzeichnet das Segment der Pflegeimmobilien ein mehr als doppelt so hohes Investmentvolumen wie in den entsprechenden Halbjahren der beiden Vorjahre. Der Marktanteil notiert mit 70 % ebenfalls über dem langjährigen Durchschnitt (66 %). Auch absolut betrachtet liegt das Investmentvolumen nur leicht unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-11 % ggü. Ø10 Jahre: knapp 738 Mio. €). Die Sub-Assetklasse Betreutes Wohnen (150 Mio. €) kommt auf ein Plus von 79 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und von 30 % gegenüber dem langjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: 115 Mio. €).
- An der Verteilung der Investmenttransaktionen nach Größenklassen fällt auf, dass das breit gefasste Segment von größeren Transaktionen über 50 Mio. € auf ein kumuliertes Volumen von bereits 655 Mio. € kommt. Hierfür zeichnen insbesondere der Großdeal im mittleren dreistelligen Millionenbereich aus Q1 und einige Paketverkäufe in Q2 verantwortlich.

Healthcare-Investments nach Größenklassen



Healthcare-Investments nach Herkunft des Kapitals H1 2025



PERSPEKTIVEN

- Angesichts des aktuellen Finanzierungsumfelds, der anhaltend hohen Baukosten und einiger Betreiberinsolvenzen wird derzeit eine geringe Neubautätigkeit verzeichnet. Aktuell prüfen Value-add-Investoren vermehrt die Realisierbarkeit von Bauvorhaben in zentralen Lagen. Dennoch bleibt die wirtschaftliche Umsetzung von Neubauprojekten insgesamt weiterhin eingeschränkt.
- Der Healthcare-Investmentmarkt wird als attraktives Investitionsziel betrachtet, da er im Vergleich zum Gesamtmarkt wenig konjunkturabhängig ist und stabile Cashflows bietet. Besonders die alternde Bevölkerung sorgt für berechenbares Wachstum – der Bedarf an Pflegeeinrichtungen steigt stetig. Schon heute gibt es Engpässe bei ambulanten und stationären Kapazitäten, die sich ohne beschleunigten Ausbau weiter verschärfen dürften. Vor dem Hintergrund der sich in Planung befindlichen Maßnahmen in Bezug auf die Pflegereform durch die neue Bundesregierung, dürften sich darüber hinaus die Rahmenbedingungen für Investoren tendenziell mittelfristig verbessern.
- Im ersten Halbjahr ist nachfrageseitig ein deutlich zunehmendes Investoreninteresse zu beobachten, insbesondere in Bezug auf Investments mit hoher Betreiberqualität und größerem Volumen. Gleichzeitig wird das Risiko von Betreiberinsolvenzen von den Marktteilnehmern aktuell stärker denn je als zentrale Herausforderung eingeschätzt.
- In Anbetracht der stabilisierten Finanzierungsbedingungen auf niedrigerem Niveau, bereits weitgehend erfolgter Bewertungsanpassungen sowie eines wieder zunehmenden Angebots, auch im Segment großvolumiger Produkte, ist für 2025 ein Investmentvolumen von rund 2 Mrd. € zu erwarten. Zudem erscheint eine Seitwärtsbewegung bei den Renditen als das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Healthcare-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	HI 2024	HI 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	568	943	65,9%
Portfolioanteil (%)	37,2%	54,7%	17,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	0,0%	40,3%	40,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	28,5%	18,4%	-10,0%-Pkte.
Anteil Neubau (%)	4,0%	21,2%	17,2%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	HI 2024	HI 2025	VERÄNDERUNG
Pflegeimmobilien	4,90%	4,90%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

E-Mail: kontakt.realestate@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen) und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ▶
ERFAHREN