

# REVIEW HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT

---

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

UMSATZ: +18 % GGÜ. VORJAHRS

SPITZENRENDITEN STABIL

## KENNZAHLEN

1.373 △ +18,0 % y/y

38,1 ▽ -7,6 % Pkte. y/y

24,5 △ +13,8 % y/y

Volumen pro Deal (in Mio. €)

## MARKTÜBERBLICK

Der Healthcare-Investmentmarkt Deutschland hat für das Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von 1,4 Mrd. € verbucht. Dies ist angesichts des weiterhin durch makroökonomische Unwägbarkeiten und geopolitische Risiken geprägten Investmentumfelds ein solides Ergebnis. Obgleich das Resultat immer noch weit unterhalb des langjährigen Durchschnitts notiert, konnte eine signifikante Umsatzsteigerung um 18 % gegenüber dem Vorjahr registriert werden.

Positiv zu werten ist, dass die Transaktionsfrequenz das zweite Mal in Folge gegenüber dem Vorjahr angezogen hat. Die Dealstruktur wird weiterhin maßgeblich durch Einzeldeals bestimmt. So haben Portfoliodeals einen geringeren Anteil (38 %) als im langjährigen Schnitt (Ø 10 Jahre: 55 %) zum Gesamtumsatz beigetragen. Hingegen tragen Einzeldeals mit rund 850 Mio. € einen höheren Beitrag in der Nähe des langjährigen Durchschnitts bei.

Der einzige und mit Abstand größte Deal des Jahres ist der Pflegeheim-Portfolioverkauf der Deutsche Wohnen AG an die Stadt Hamburg. Das Portfolio wechselte für einen Preis im mittleren dreistelligen Millionenbereich den Besitzer.

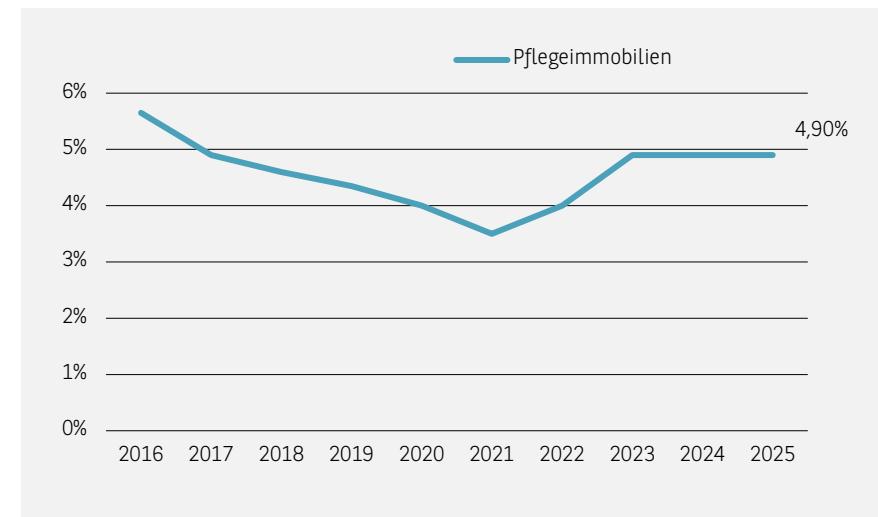
Angesichts der bereits abgeschlossenen Preisfindungsphase und des stabilen Finanzierungsumfelds ist die Spitzendividende auch in der zweiten Jahreshälfte konstant bei 4,90 % anzusetzen.



## Entwicklung des Healthcare-Investmentvolumens



## Pflegeimmobilien-Spitzenrendite (netto)





Q4 2025

HEALTHCARE-INVESTIMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

## PFLEGEIMMOBILIEN MIT DEUTLICHER ERGEBNIS-STEIGERUNG GGÜ. VORJAHRS

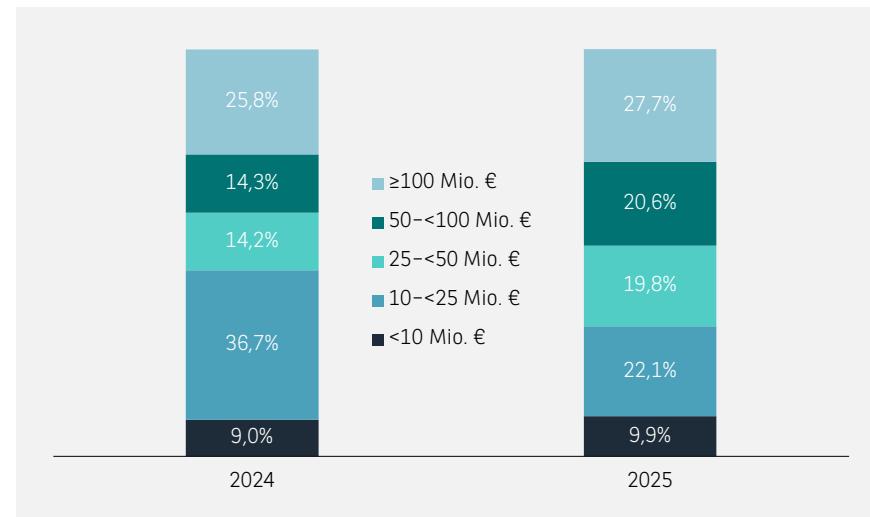
MARKT INSGESAMT NACH WIE VOR  
KLEINTEILIG STRUKTURIERT

## INVESTIMENTMARKTSTRUKTUR

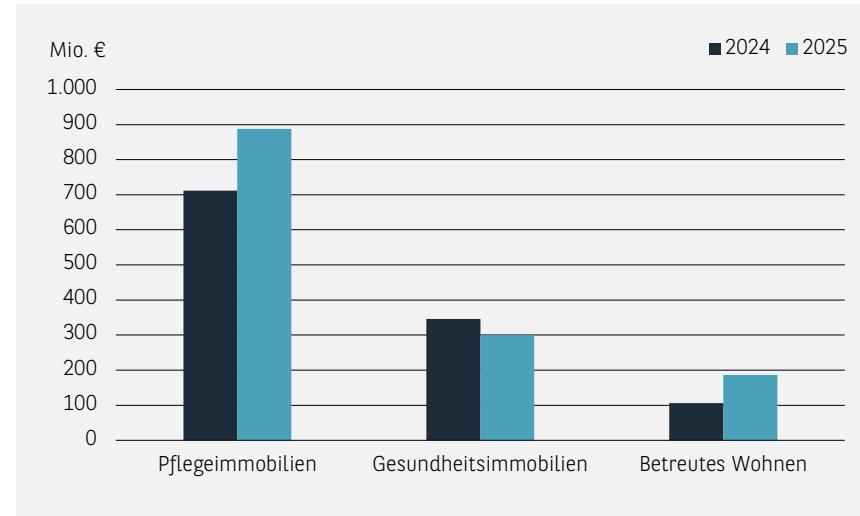
Pflegeimmobilien können eine Ergebnissteigerung gegenüber dem Vorjahr verbuchen und kommen auf einen leicht erhöhten Marktanteil von 65 %. Der zuvor benannte Portfoliodeal zeichnet hier für einen hohen Ergebnisbeitrag verantwortlich. Absolut betrachtet notiert das Investmentvolumen (888 Mio. €) der Sub-Assetklasse jedoch weiterhin deutlich unter dem zehnjährigen Durchschnitt (Ø10 Jahre: knapp 1,7 Mrd. €). Für Gesundheitsimmobilien wurde mit 300 Mio. € weniger Volumen als im Vorjahr registriert. Hingegen konnte die Sub-Assetklasse Betreutes Wohnen gegenüber dem Vorjahr zulegen und verzeichnet mit rund 186 Mio. € auch absolut betrachtet ein Ergebnis nur leicht unter dem langjährigen Durchschnitt.

Bei den Marktanteilen nach Deal-Größenklassen ist eine breite Verteilung des Investimentvolumens festzustellen: Insbesondere durch den benannten Portfoliodeal trägt das Segment großvolumiger Deals über 100 Mio. € mit 28 % am stärksten zum Transaktionsvolumen bei. Das Größensegment zwischen 50 und 100 Mio. € zeichnete für deutlich mehr Volumen als im Vorjahr verantwortlich und konnte mit 283 Mio. € ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts verbuchen. In der Gesamtbetrachtung ist der Markt jedoch nach wie vor kleinteiliger strukturiert als in den Vorjahren. So sind Deals im Schnitt 25 Mio. € (Ø10 Jahre: 32 Mio. €) groß, wobei dieser Wert maßgeblich durch den Portfoliodeal nach oben revidiert wurde.

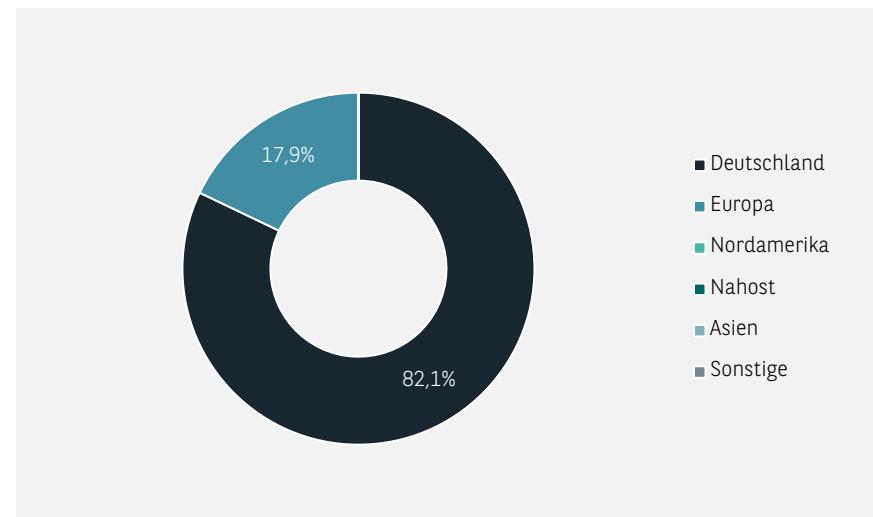
Healthcare-Investments nach Größenklassen



Healthcare-Investments nach Assetklassen



Healthcare-Investments nach Herkunft des Kapitals



\*ohne Portfolios



Q4 2025

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

## VOLLE DEALPIPELINE ALS GUTE UNTERSTÜZUNG

## MARKTERHOLUNG DÜRFTE AN BREITE UND FAHRT GEWINNEN

## WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

**+0,1**BIP-Prognose 2025  
(in %)**2,7**

△ +1 bp q/q

10-jährige Bundesanleihe  
0 Q4 2025 (in %)**87,6**

▽ -0,4-Pkte. m/m

Ifo Geschäftsklimaindex  
(12 2025)

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

## PERSPEKTIVEN

Aufgrund der aktuell häufig schwierigen wirtschaftlichen Realisierbarkeit, hoher Baukosten und Betreiberrisiken gibt es derzeit nur wenige Neubauprojekte. Der daraus resultierende angebotsseitige Engpass ist auch ein Grund dafür, dass Investoren häufig nicht das für sie passende Produkt (Lage, Qualität, Risikoprofil) finden.

Die Fundamentaldaten des Healthcare-Investmentmarkts sind jedoch grundsätzlich sehr attraktiv. Vor dem Hintergrund eines schwachen makroökonomischen Umfelds präsentiert sich der Markt als wenig konjunkturabhängig. Auch kurz- und mittelfristig bestehen gute Aussichten aufgrund der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft, wodurch die Nachfrage nach Pflegeeinrichtungen in Konsequenz weiter steigen wird.

Angesichts eines stabilen Finanzierungsumfeldes sowie der im Abschluss befindlichen Konsolidierungsphase dürfte die Markterholung in diesem Jahr an Breite und Fahrt gewinnen. Aktuell befinden sich noch einige große Transaktionen in der Vermarktung oder in Vorbereitung, die voraussichtlich im Jahresverlauf zum Abschluss kommen werden. Unter diesen Vorzeichen erscheint ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (rund 2,5 Mrd. €) als zu ambitioniert, ein Anstieg in Richtung der 2-Mrd.-€-Marke jedoch als durchaus realistisch. Sofern wieder mehr Premiumprodukt gehandelt wird, ist aus heutiger Perspektive eine erste leichte Renditekompression bis Jahresende wahrscheinlich.



## Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.163	1.373	+18,0%
Portfolioanteil	45,7%	38,1%	-7,6 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	25,8%	27,7%	+1,9 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	41,7%	17,9%	-23,8 %-Pkte.
Anteil Neubau	6,8%	22,1%	+15,3 %-Pkte.

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



Q4 2025

HEALTHCARE-INVESTIMENTMARKT  
DEUTSCHLAND

MEHR  
ERFAHREN 

MARKTREPORTS 

DASHBOARDS 

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt  
Tel. +49 (0)69-298 99-0

**Inga Schwarz**

Head of Research

inga.schwarz@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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © www.peopleimages.com



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

HEALTHCARE-INVESTIMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5