



REVIEW HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **BESTE HALBJAHRESBILANZ SEIT 2022**
- **MIT 84 % SEHR HOHER PORTFOLIOANTEIL**

KENNZAHLEN

1.614	△ +71,2% y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
83,7	△ +29,1%-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
62,1	△ +64,6% y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

Der Healthcare-Investmentmarkt Deutschland konnte seine hohe Dynamik vom Jahresanfang leicht abgeschwächt auch ins zweite Quartal transferieren: Mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Mrd. € steht die beste Halbjahresbilanz seit 2022 zu Buche. Der langjährige Durchschnitt wurde um 30 % übertroffen. Vor dem Hintergrund anhaltender makroökonomischer Unsicherheiten und geopolitischer Risiken stellt dies ein bemerkenswert solides Ergebnis dar.

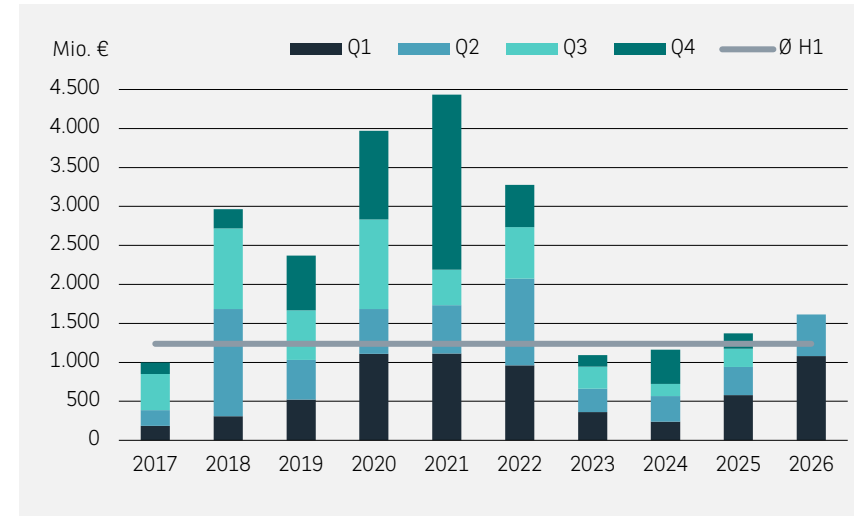
Die Anzahl der Transaktionen bewegte sich auf Vorjahresniveau, die Dealstruktur hat sich jedoch gegenüber den Vorjahren deutlich verschoben. Portfoliodeals prägten das Marktgeschehen in deutlich stärkerem Maße als zuvor. Mit einem Volumen von knapp 1,4 Mrd. € entfielen rund 84 % des gesamten Investitionsvolumens auf Portfolios. Damit lag ihr Marktanteil signifikant über dem langjährigen Durchschnitt von 55 %.

Nach dem Verkauf zweier bundesweit diversifizierter Portfolios im ersten Quartal wechselte im zweiten Quartal ein Reha-Klinik-Portfolio für einen Kaufpreis im mittleren dreistelligen Millionenbereich den Eigentümer. Die großvolumigen Portfoliotransaktionen unterstreichen die fortschreitende Markterholung und spiegeln das wiedererstarkte Interesse institutioneller Investoren wider.

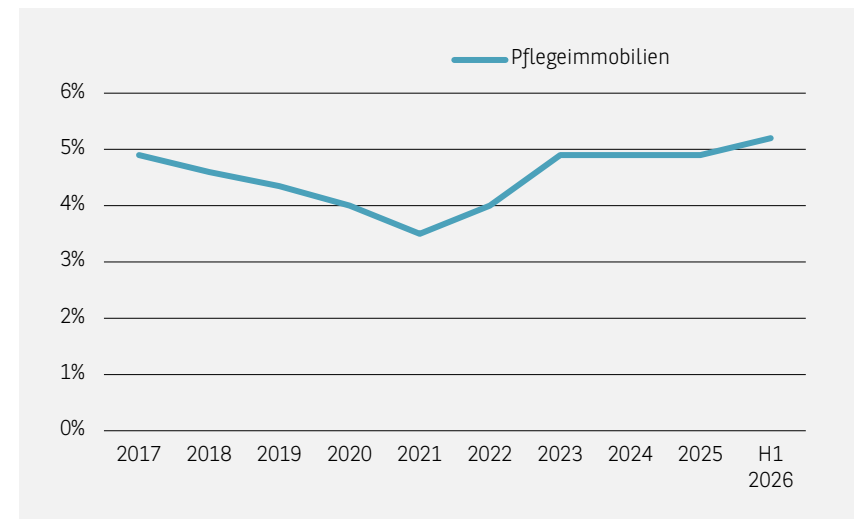
Gegenüber dem Jahresende 2025 ist die Spitzenrendite um 30 Basispunkte gestiegen und notiert damit aktuell bei 5,20 %.



Entwicklung des Healthcare-Investmentvolumens



Pflegeimmobilien-Spitzenrendite (netto)





- **GESUNDHEITSIMMOBILIEN MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM MARKTANTEIL VON 45 %**
- **AUSLÄNDISCHES KAPITAL IST ZURÜCK**

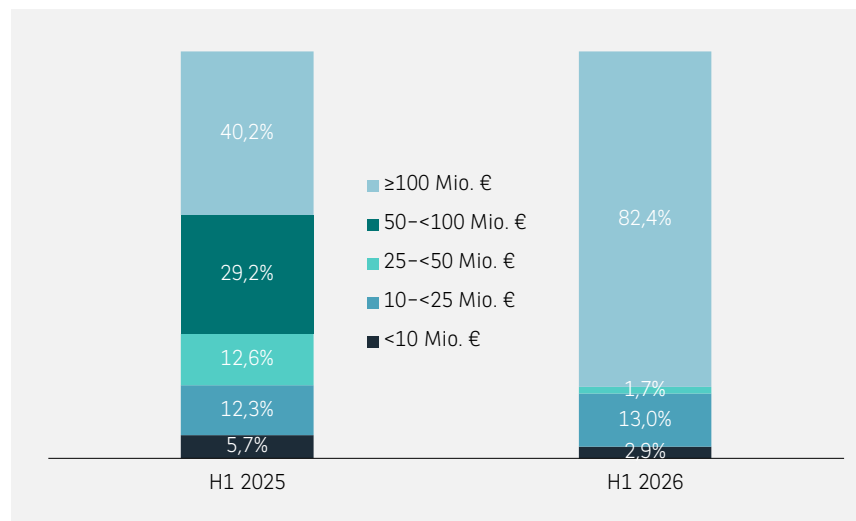
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Sowohl Pflege- als auch Gesundheitsimmobilien konnten ihr Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr deutlich steigern. Mit rund 850 Mio. € bzw. knapp 720 Mio. € wurde in beiden Segmenten das beste Halbjahresresultat seit 2022 erzielt. Besonders hervorzuheben ist die gestiegene Bedeutung von Gesundheitsimmobilien, die mit einem Marktanteil von 45 % einen überdurchschnittlich hohen Beitrag zum Gesamtergebnis leisteten. Deutlich schwächer präsentierte sich dagegen das Segment Betreutes Wohnen, dessen Transaktionsvolumen mit gut 40 Mio. € spürbar unter dem Niveau der Vorjahre blieb.

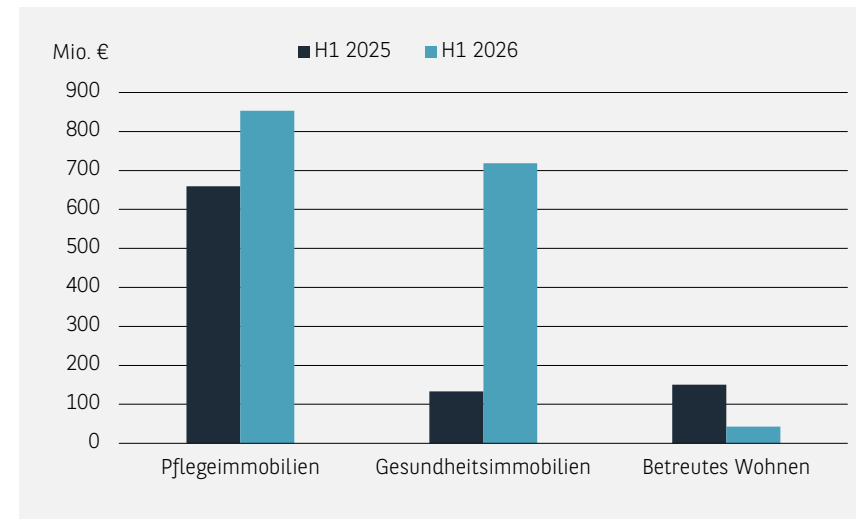
Die Verteilung des Investitionsvolumens nach Größenklassen zeigt eine deutliche Konzentration auf Transaktionen oberhalb von 100 Mio. €. Dieses Segment wurde maßgeblich von drei der vier registrierten Portfoli-deals geprägt und erreichte mit gut 1,3 Mrd. € ein sehr hohes Volumen. Abseits dieser Großtransaktionen präsentiert sich die Marktstruktur deutlich kleinteiliger. Hervorzuheben ist insbesondere die Größenklasse zwischen 10 und 25 Mio. €, die mit rund 210 Mio. € das höchste Transaktionsvolumen seit 2022 verzeichnete.

Auffällig ist die außergewöhnlich hohe Beteiligung internationaler Investoren, die mit einem Marktanteil von 87 % einen neuen Höchststand erreichten. Wesentlichen Anteil daran hatten zwei der drei großvolumigen Portfoli-deals, die auf US-amerikanische Investoren entfielen. Dies verdeutlicht die Rückkehr ausländischen Kapitals in den deutschen Healthcare-Investmentmarkt.

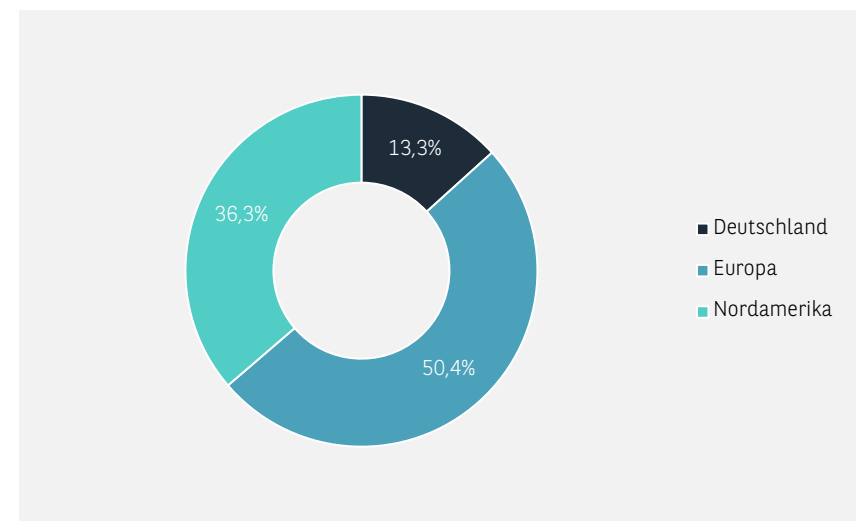
Healthcare-Investments nach Größenklassen



Healthcare-Investments nach Assetklassen



Healthcare-Investments nach Herkunft des Kapitals



*ohne Portfolios



H1 2026

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- FORTSETZUNG DER MARKT-BELEBUNG IM JAHRESVERLAUF
- JAHRESENDERGEBNIS ZWISCHEN 2,5 UND 3,0 MRD. € REALISTISCH

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

△ +15 bp q/q

△ +0,6-Pkte. m/m

Quelle: ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Die starke Marktaktivität im ersten Halbjahr sowie die Rückkehr großvolumiger Portfoliotransaktionen sprechen für eine fortschreitende Erholung des deutschen Healthcare-Investmentmarkts. Insbesondere das hohe Interesse internationaler Investoren deutet darauf hin, dass die Marktbelebung im weiteren Jahresverlauf anhalten dürfte.

Aufgrund der aktuell häufig schwierigen wirtschaftlichen Realisierbarkeit, hoher Baukosten und Betreiberisiken gibt es derzeit nur wenige Neubauprojekte. Der daraus resultierende angebotsseitige Engpass erschwert es Investoren häufig, passende Produkte zu finden. Die Fundamentaldaten des Healthcare-Markts bleiben jedoch attraktiv. Vor dem Hintergrund eines schwachen makroökonomischen Umfelds präsentiert sich die Assetklasse vergleichsweise konjunkturunabhängig. Gleichzeitig sorgt die Überalterung der Gesellschaft für einen steigenden Bedarf an Pflege- und Gesundheitseinrichtungen.

Angesichts eines stabilen Finanzierungsumfeldes sowie der weitestgehend abgeschlossenen Konsolidierungsphase dürfte die Markterholung weiter an Fahrt gewinnen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein Investmentvolumen oberhalb des langjährigen Durchschnitts von rund 2,5 Mrd. € realistisch. Bei erfolgreichem Abschluss der sich aktuell in Vermarktung oder Vorbereitung befindlichen Großtransaktionen rückt auch die 3-Mrd.-€-Marke wieder in Reichweite.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	943	1.614	+71,2%
Portfolioanteil	54,7%	83,7%	+29,1 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	40,2%	82,4%	+42,2 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	0,0%	86,7%	+86,7 %-Pkte.
Anteil Neubau	21,2%	3,8%	-17,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Pflegeimmobilien	4,90%	5,20%	30 bp



H1 2026

HEALTHCARE-INVESTMENTMARKT
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: 30.06.2026
Bildnachweis: © www.peopleimages.com