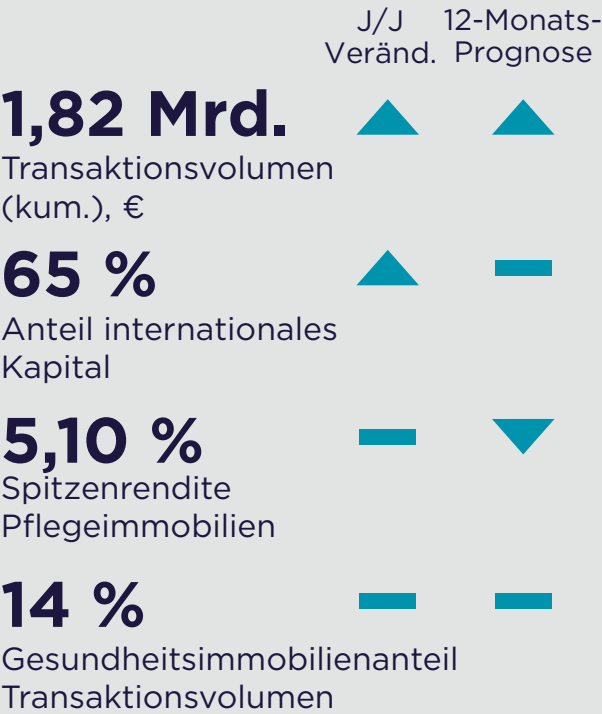
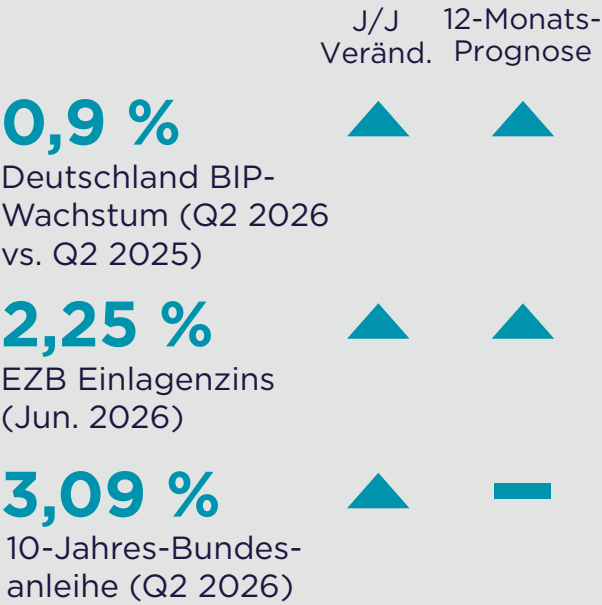


MARKTDATEN



KONJUNKTURINDIKATOREN



Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

GESUNDHEITSIMVESTMENTMARKT

Der deutsche Gesundheitsimmobilienmarkt zeigte sich im 1. Halbjahr 2026 sehr dynamisch. Das Transaktionsvolumen belief sich auf rund 1,82 Mrd. € und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Zugleich wurde bereits nach sechs Monaten das Gesamtjahresvolumen 2025 von 1,22 Mrd. € um rund 50 % übertroffen. Auf das 2. Quartal entfielen rund 592 Mio. €, mehr als das Dreifache des Vorjahresquartals. Maßgeblich geprägt wurde das Quartal durch eine großvolumige, bundesweite Portfolio-Transaktion im Segment der stationären medizinischen Versorgung. Insgesamt entfielen im 2. Quartal rund 86 Mio. € auf Pflegeimmobilien, davon 57 Mio. € auf Pflegeheime und 29 Mio. € auf Betreutes Wohnen. Medizinische Versorgungseinrichtungen erreichten ein Volumen von rund 506 Mio. €, davon 444 Mio. € im stationären und 62 Mio. € im ambulanten Bereich. Die Nachfrage institutioneller Investoren bleibt hoch und richtet sich insbesondere auf krisenresiliente Nutzungsarten mit stabilen, demografisch gestützten Ertragsmodellen. Während großvolumige Portfolios das Marktgeschehen stützten, blieb Betreutes Wohnen aufgrund begrenzter Produktverfügbarkeit und fehlender Neubauaktivität hinter dem transaktionsstarken Vorjahreswert zurück.

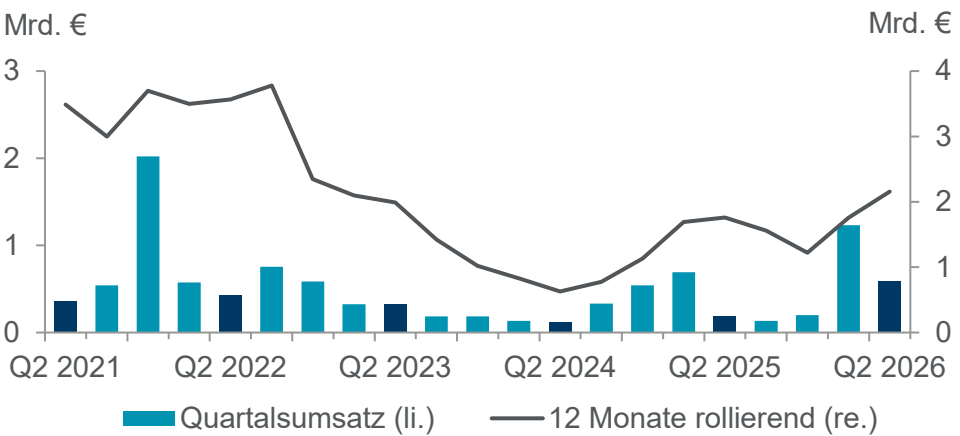
SPITZENRENDITEN

Die Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien zeigten sich auch im 2. Quartal 2026 stabil. Pflegeheime notierten weiterhin bei 5,10 %, Betreutes Wohnen bei 4,50 %. Für ambulante medizinische Versorgungseinrichtungen lagen die Spitzenrenditen bei 4,75 %, für stationäre medizinische Versorgungseinrichtungen bei 5,75 %. Angesichts der hohen Nachfrage und der begrenzten Produktverfügbarkeit ist auch im weiteren Jahresverlauf von einem stabilen Renditeniveau auszugehen.

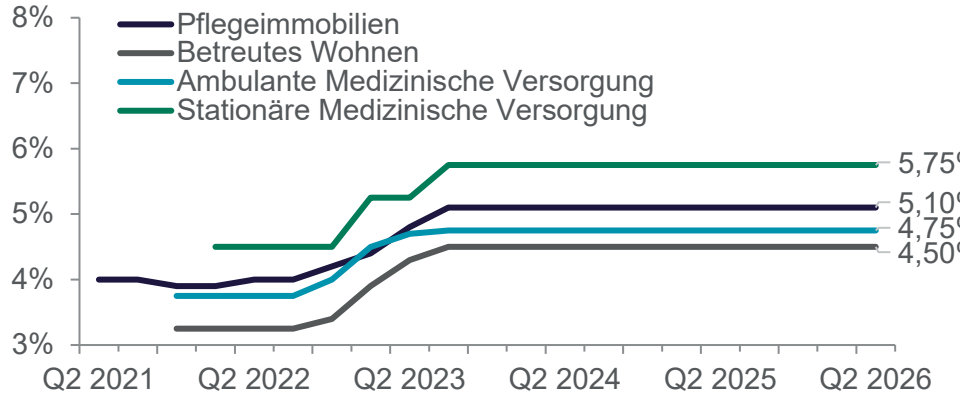
AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

Objekt / Adresse	Quartal	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Cofinimmo-Übernahme (79 %) – Pflegeheim-Portfolio	Q1	Mehrere	Cofinimmo / Aedifica	~ 755
Vitality Portfolio, Medelin Rehakliniken	Q2	Mehrere	Patrizia / K2MB	vertraulich
Ärztelhäuser-Paket	Q1	Mehrere	Northwest Healthcare / TPG	~ 220

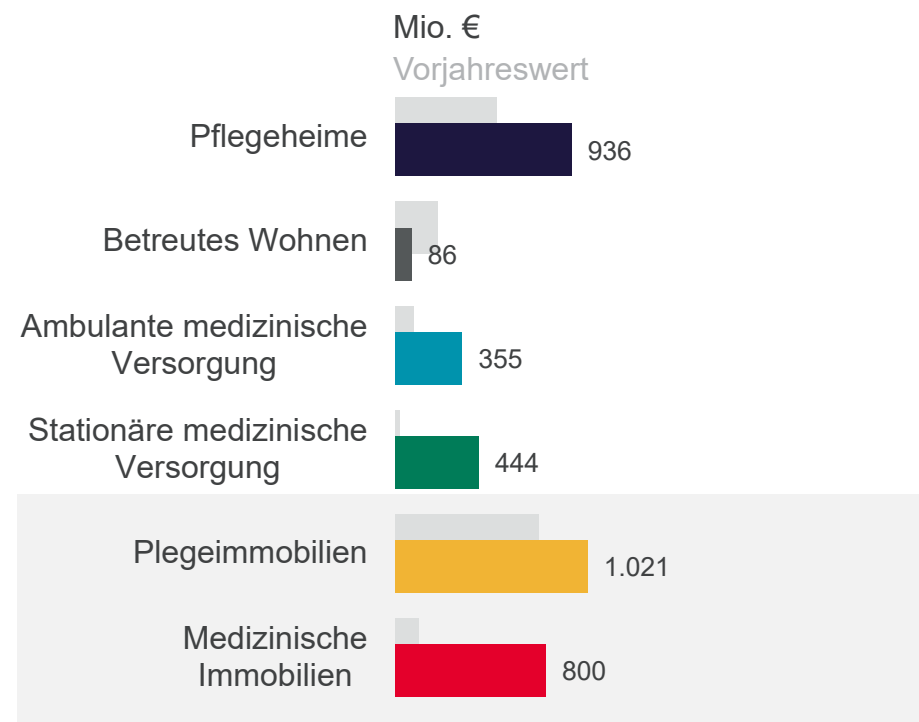
TRANSAKTIONSVOLUMEN



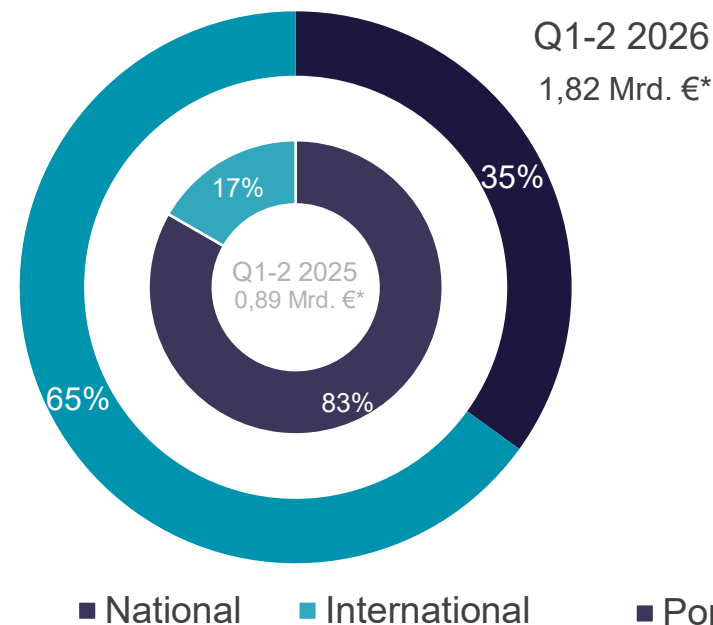
SPITZENRENDITEN



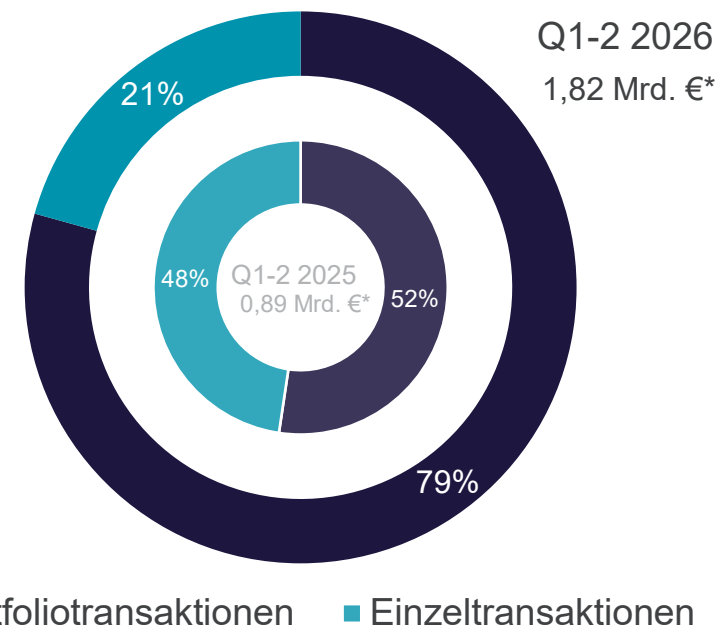
NACH MÄRKTEN



NACH HERKUNFT DES KÄUFERS



NACH TRANSAKTIONSTYP



* Gesundheitsimmobilien-Transaktionsvolumen gesamt

AUSBLICK

- Cushman & Wakefield rechnet im 2. Halbjahr 2026 mit weiterhin hoher Investitionsdynamik, insbesondere bei großvolumigen Portfolios und ambulanten Versorgungskonzepten.
- Krankenhausreformen, Anpassungen des Krankenhausreformgesetzes und Krankenhaustransformationsfonds sorgen für zusätzliche Planungssicherheit.
- Bei anhaltender Dynamik könnte 2026 eines der stärkeren Jahre am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt werden.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Transaktionsvolumen Gesundheitsimmobilien: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien mit Schwerpunkt auf Gesundheitsimmobilien. Hierzu gehören Pflegeheime, Betreute Wohnobjekte sowie Immobilien zur ambulanten und stationären medizinischen Versorgung.

Spitzenrendite: Sie steht für die niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet.

ÜBER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

JAN-BASTIAN KNOD

Head of Residential Investment
Germany & Healthcare Advisory
Tel: +49 69 50 60 73 261
jan-bastian.knod@cushwake.com

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development
Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT

Associate Director
Research Germany
Tel: +49 30 726 218 280
robert.schmidt@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.