

MARKETBEAT

DEUTSCHLAND

GESUNDHEITSIMMOBILIEN-INVESTMENT Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
2,14 Mrd. Transaktionsvolumen (kum.), €	▲	–
66 % Internationales Kapital	▲	–
5,10 % Pflegeimmobilien Spitzenrendite	–	▲
12 % Gesundheitsimmobilien-Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen	▲	–

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,3 % Deutschland BIP-Wachstum (Q3 2026 vs. Q3 2025)	▲	–
2,50 % EZB Einlagenzins (Sep. 2026)	▲	▲
3,31 % 10-Jahres-Bundesanleihe (Q3 2026)	▲	–

Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

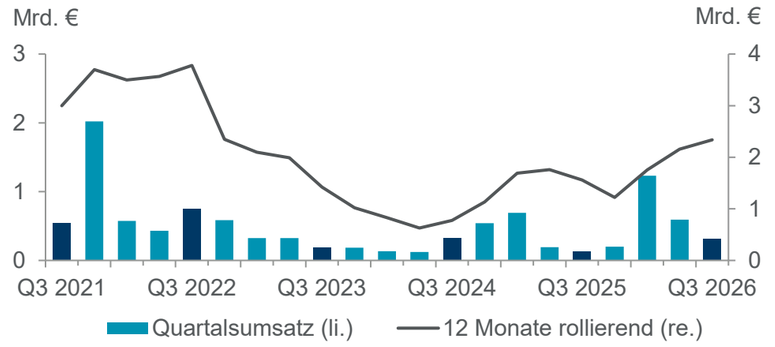
GESUNDHEITSINVESTMENTMARKT

Der deutsche Gesundheitsimmobilienmarkt bleibt 2026 sehr dynamisch. In den ersten drei Quartalen wurde ein Transaktionsvolumen von rund 2,14 Mrd. € erzielt, mehr als doppelt so viel wie im Vorjahreszeitraum (1,02 Mrd. €). Das Gesamtjahresvolumen 2025 von 1,22 Mrd. € ist damit bereits um rund 75 % übertroffen. Auf das 3. Quartal entfielen rund 318 Mio. €. Zu den Transaktionen im 3. Quartal zählten die Übernahme von neun Pflegeeinrichtungen der Integra-Gruppe durch Elevation Advisors, der Verkauf des IMMAC Pflegezentren K&S Renditefonds sowie der Erwerb von zwei Objekten durch Threestones Capital. Pflegeimmobilien vereinten mit rund 1,27 Mrd. € knapp 60 % des Volumens auf sich, davon 1,15 Mrd. € auf Pflegeheime und 117 Mio. € auf Betreutes Wohnen. Medizinische Versorgungseinrichtungen erreichten rund 831 Mio. €, davon 456 Mio. € im stationären und 374 Mio. € im ambulanten Bereich. Portfoliotransaktionen prägten das Marktgeschehen mit einem Anteil von 77 %, internationale Investoren stellten rund 66 % des Volumens. Der Anteil der Gesundheitsimmobilien am gewerblichen Transaktionsvolumen stieg auf 12 %.

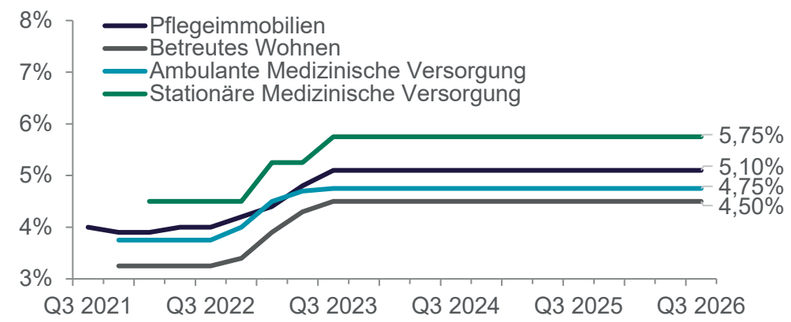
SPITZENRENDITEN

Die Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien blieben im 3. Quartal 2026 stabil. Pflegeheime notieren unverändert bei 5,10 %, Betreutes Wohnen bei 4,50 %. Für ambulante medizinische Versorgungseinrichtungen liegen die Spitzenrenditen bei 4,75 %, für stationäre bei 5,75 %. Alle Werte entsprechen dem Niveau des Vorjahresquartals.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

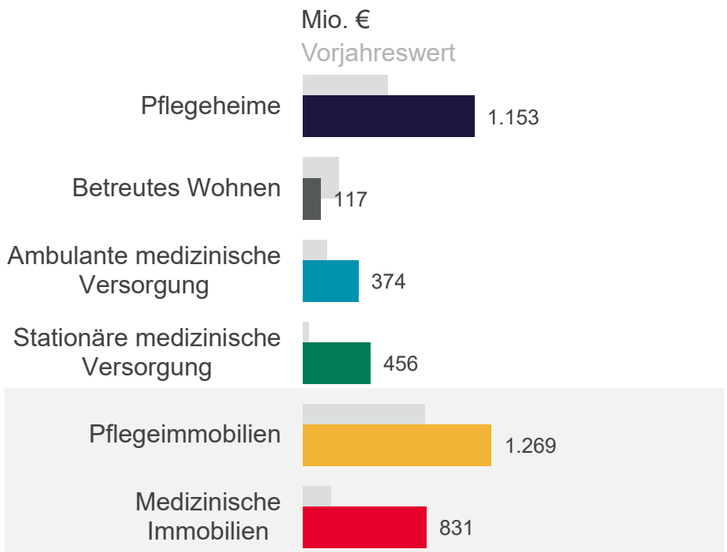
Objekt / Adresse	Quartal	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Cofinimmo-Übernahme (79 %) – Pflegeheim-Portfolio	Q1	Mehrere	Cofinimmo / Aedifica	~ 755
Vitality Portfolio, Mediclin Rehakliniken	Q2	Mehrere	Patrizia / K2MB	vertraulich
Zwei Gesundheitsimmobilien Ebsdorfergrund und Offenburg	Q3	Mehrere	Vertraulich / TSC Real Estate	~ 22

© 2026 Cushman & Wakefield

DEUTSCHLAND
GESUNDHEITSIMMOBILIEN-INVESTMENT Q3 2026

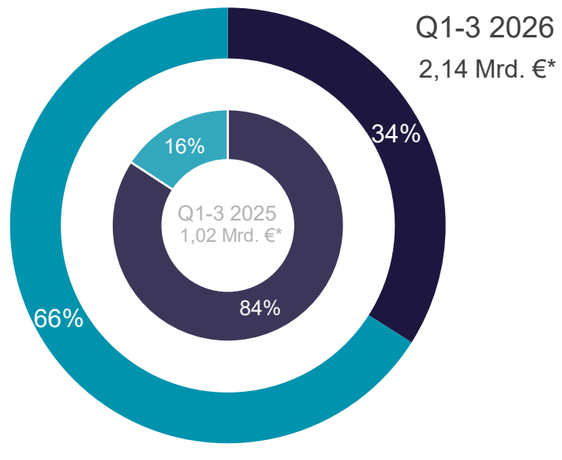
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-3 2026

NACH NUTZUNGSART*

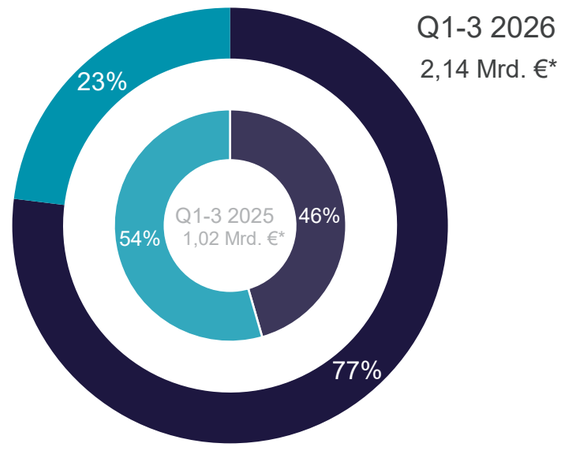


**Nutzungsart „Sonstige Gesundheitsimmobilien" ausgeschlossen*

NACH HERKUNFT DES KÄUFERS



NACH TRANSAKTIONSTYP



** Gesundheitsimmobilien-Transaktionsvolumen gesamt*

AUSBLICK

- Cushman & Wakefield rechnet bis Jahresende mit weiterhin hoher Investitionsdynamik, insbesondere bei Portfolios und ambulanten Versorgungskonzepten.
- Krankenhausreform-anpassungsgesetz und Krankenhaustransformations-fonds sorgen für zusätzliche Planungssicherheit.
- Bei anhaltender Dynamik dürfte 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.

©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.

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

JANOSH SCHWARZ
Research Analyst Germany
Tel: +49 69 50 60 73 038
janosh.schwarz@cushwake.com

© 2026 Cushman & Wakefield