

Real Asset Snapshot

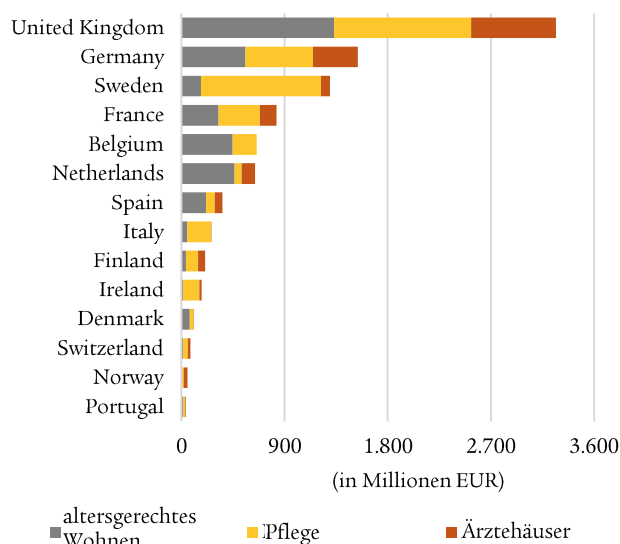
Investitionen in europäische Gesundheitsimmobilien



Gesundheitsimmobilien 2026 – Kapital kehrt selektiv zurück

Bei europäischen Gesundheitsimmobilien hat sich die Transaktionsaktivität in den vergangenen zwölf Monaten deutlich erholt, getragen von der Rückkehr institutionellen, börsennotierten und grenzüberschreitenden Kapitals. Investoren bleiben sehr selektiv; im Fokus der Ankaufsprüfung stehen zunehmend operative Qualität, Mieterresilienz und langfristige Cashflow-Sicherheit. Während Großbritannien, Deutschland, Schweden, Frankreich und die Niederlande die Marktliquidität weiterhin dominieren, zieht Südeuropa wachsende Aufmerksamkeit auf sich. Die zuletzt zunehmenden Transaktionen in Spanien, Italien und Portugal spiegeln das Vertrauen in Märkte wider, die von einer günstigen demografischen Entwicklung und einer steigenden Nachfrage nach Gesundheits- und Altenpflegeleistungen profitieren. Großtransaktionen wie die Übernahme von Cofinimmo durch Aedifica, von Assura durch Primary Health Properties und von Barchester Healthcare durch Welltower zeigen, wie wichtig Größe, Plattformbesitz und operative Expertise sind, um Europas strukturelle Gesundheitsnachfrage zu erschließen.

Investitionsvolumen in Europa nach Markt 5-Jahres-Durchschnitt H2 2021–H1 2026



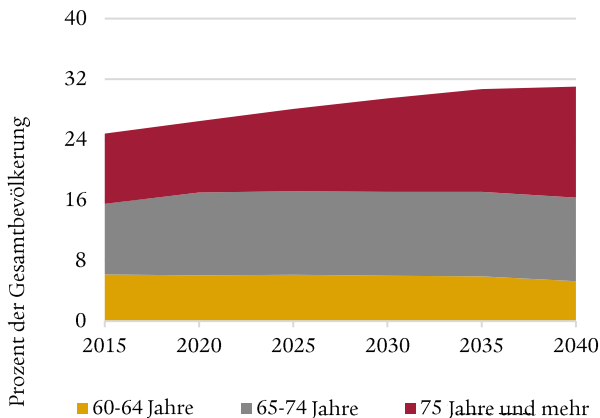
Quelle: MSCI/RCA, basierend auf rollierenden 12-Monats-Investitionsvolumina von H2 2021–H1 2022 bis H2 2025–H1 2026

Demografie stützt das Wachstum

Demografische Trends bleiben ein starker Rückenwind für europäische Gesundheitsimmobilien. Das rasche Wachstum der Altersgruppen 75+ und 80+ dürfte zusammen mit der steigenden Lebenserwartung die Nachfrage nach Gesundheitsleistungen und pflegebezogenen Immobilien über Jahrzehnte

antreiben. Gleichzeitig verlagert sich der Bedarf durch neue Versorgungsmodelle und veränderte Patientenpräferenzen hin zu ambulanter Versorgung, betreutem Wohnen und Ärzthäusern, was die Attraktivität dieser Segmente für langfristige Investoren stärkt.

Ältere Bevölkerung in Europa

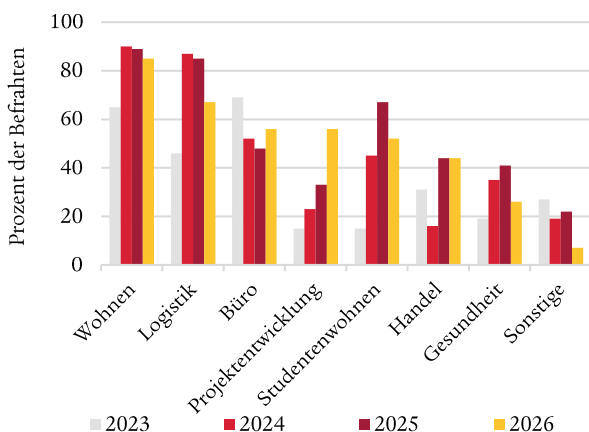


Quelle: Eurostat

Nachfrage übersteigt verfügbares Angebot

Angesichts der anhaltend wachsenden Nachfrage etablieren sich Gesundheitsimmobilien zunehmend in diversifizierten Immobilienportfolios. 2026 zeigt rund ein Viertel der institutionellen Investoren Interesse an einer Allokation. Das Segment einschließlich betreutem Wohnen und Seniorenwohnen gilt heute als Teil des breiteren Living-Anlageuniversums und nicht mehr als Nische. Da die Nachfrage das Angebot an Investment-Grade-Produkten weiterhin übersteigt, bleiben die Preise hochwertiger Objekte stabil und Ankäufe selektiv. Die Knappheit investierbarer Objekte macht zudem Plattformübernahmen attraktiver: Sie ermöglichen großvolumige Anlagen in diversifizierte Portfolios und etablierte Betreiberplattformen.

Investitionsabsichten in Europa



Quelle: INREV Investment Intentions Survey 2026

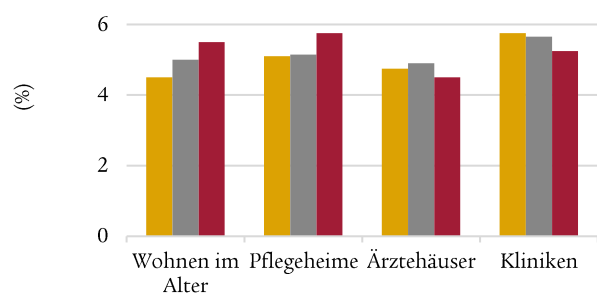
Fokus auf operative Resilienz

Die Ankaufsprüfung europäischer Gesundheitsimmobilien ist disziplinierter geworden; das Kapital konzentriert sich auf operative Resilienz, Mieterqualität und langfristige Ertragssicherheit. Pflegeheime bleiben mit 36 % des Investitionsvolumens im H1 2026 (45 % im Fünfjahreszeitraum) die größte und liquide Anlageklasse. Investoren gewichten Bonität, Betreibergröße und CapEx-Bedarf jedoch stärker; Objekte ohne ausreichende Resilienz oder Größe benötigen länger für einen Verkauf. Zugleich fließt Kapital in risikoärmere Segmente. Betreutes Wohnen erreichte im H1 2026 52 % des Volumens gegenüber 37 % im Fünfjahresdurchschnitt, gestützt durch geringere Regulierung, skalierbare Modelle und demografische Trends. Ärztehäuser und ambulante Einrichtungen stehen für rund 15 % und profitieren von diversifizierten Mietern, planbaren Cashflows und dem Trend zur ambulanten Versorgung. Bevorzugt werden etablierte Plattformen und Betreiber mit nachgewiesener Erfolgsbilanz.

Renditen spiegeln operative Risiken wider

Renditeunterschiede zwischen Gesundheitssegmenten spiegeln unterschiedliche operative und regulatorische Risiken wider. Pflegeheime erzielen wegen ihrer Abhängigkeit von Betreiberleistung und Erstattungssystemen typischerweise höhere Renditen, während Seniorenwohnen und Ärztehäuser von besser planbaren Cashflows und geringeren regulatorischen Risiken profitieren. Mit der Verlagerung der Versorgung in den ambulanten Bereich bevorzugen Investoren zunehmend Ärztehäuser und ambulante Einrichtungen. Dies unterstreicht die wachsende Bedeutung von Objektauswahl und risikoadjustierten Renditen.

Spitzenrenditen für Gesundheitsimmobilien nach Segment, Q2 2026



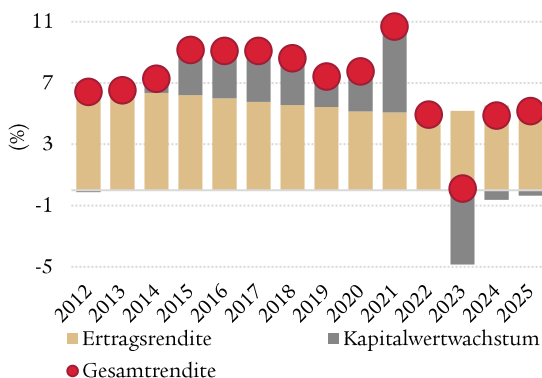
■ Deutschland ■ Frankreich ■ Großbritannien

Quelle: CBRE, Cushman & Wakefield, Savills, Swiss Life Asset Managers

Risiko-Rendite-Profil

Das attraktive Risiko-Rendite-Profil unterstreicht trotz segmentabhängiger Renditeunterschiede die langfristige Attraktivität des Sektors. Europäische Gesundheitsimmobilien erzielten im vergangenen Jahrzehnt durchschnittlich rund 6–8 % Gesamtrendite p. a. bei stabilen Erträgen und vergleichsweise geringer Volatilität. Auch in Phasen makroökonomischer Unsicherheit blieben die laufenden Erträge positiv. Das anhand der Renditevolatilität gemessene Risiko ähnelt dem von Büro- und Wohnimmobilien; zugleich profitiert der Sektor von langen Mietverträgen, Indexierung, stabiler Belegung und überwiegend nichtdiskretionärer Nachfrage. So verbindet er stabile Erträge, Kapitalerhalt und langfristiges Wachstumspotenzial und bleibt ein Kernbaustein diversifizierter Immobilienportfolios.

Gesamtrendite europäischer Gesundheitsimmobilien seit 2012

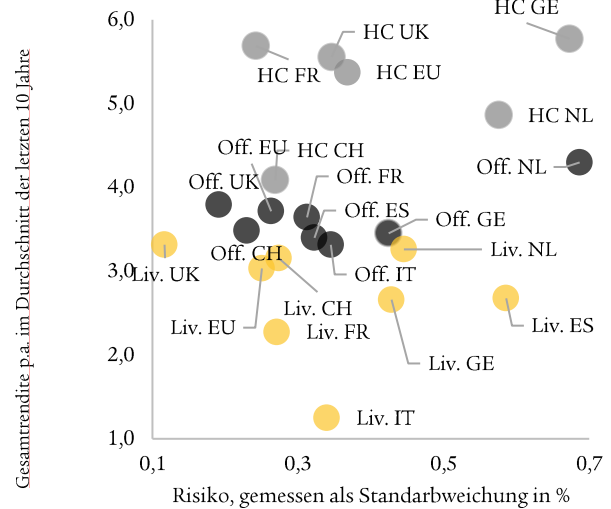


Quelle: MSCI

Attraktive Erträge bei überschaubarem Risiko

Eine Analyse historischer laufender Erträge zeigt, dass Gesundheitsimmobilien in den vergangenen zehn Jahren besser abschnitten als Wohn- und Büroimmobilien. Im selben Zeitraum war das Risiko der laufenden Erträge mit dem von Büro- und Wohninvestments vergleichbar. Dies belegt die Stabilität der Erträge bei gut überschaubarem Risiko. Bei der Gesamtrendite zeigt die Analyse eine deutlich geringere Standardabweichung im Gesundheits- als im Bürosegment; zugleich übertrafen Gesundheitsimmobilien Büroimmobilien bei der Gesamtrendite um rund 200 Basispunkte.

Risiko und laufender Ertrag nach Land



Quelle: MSCI, Zehnjahreszeitraum 2016–2025, HC = Healthcare, Off. = Office, Liv. = Living

Aussichten für 2026 und darüber hinaus

Strategien für europäische Gesundheitsimmobilien sollten weiterhin ambulante Versorgung, Arzthäuser und betreutes Wohnen bevorzugen, gestützt durch demografische Trends, geringere Regulierungsrisiken und diversifizierte Erträge. Pflegeheime bleiben das größte und liquideste Segment; erfolgreiche Ankäufe hängen jedoch zunehmend von Betreiberqualität, Bilanzstärke sowie dem Umgang mit Lohn- und Erstattungsdruck ab. Die Knappheit von Investment-Grade-Objekten stärkt Plattformübernahmen als effizienten Weg für großvolumige Anlagen; zugleich wächst das Interesse an aufstrebenden Märkten Südeuropas. Szenario-basierte Prüfungen müssen Erstattungsreformen, Betreiberkonsolidierung, Lohninflation und ESG-bedingte Investitionsausgaben einbeziehen.

Zentrale Erkenntnisse für Investoren

- Die Transaktionsaktivität erholt sich, gestützt durch die Rückkehr institutionellen, börsennotierten und grenzüberschreitenden Kapitals; Investoren fokussieren weiterhin Betreiber, Cashflows und regulatorische Risiken.
- Die Investorennachfrage übersteigt das verfügbare Angebot und stützt die Preisdisziplin bei hochwertigen Gesundheitsimmobilien.
- Pflegeheime bleiben der größte Liquiditätspool des Sektors, doch die Ankaufsprüfung richtet sich zunehmend nach Betreiberqualität und Cashflows.
- Kapital verlagert sich schrittweise in ambulante Versorgung, Arzt Häuser und betreutes Wohnen, gestützt durch geringere regulatorische Risiken, diversifizierte Ertragsströme und neue Versorgungsmodelle.
- Die demografischen Impulse bleiben intakt, doch erfolgreiche Anlageergebnisse hängen zunehmend von operativer Expertise, Objektauswahl und aktivem Asset Management ab.



Britta Roden

Head Research Real Assets
Britta.Roden@swisslife-am.com
in @Britta_Roden



Béatrice Guedj

Head of Research FR
Beatrice.Guedj@swisslife-am.com
in @Beatrice_Guedj



Gudrun Rolle

Senior Analyst DE
Gudrun.Rolle@swisslife-am.com
in @Gudrun_Rolle

Haftungsausschluss

Erstellt und verabschiedet durch die Abteilung Real Asset Research, Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen | **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 122, rue La Boétie, 75008 Paris | **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Straße 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin | **Vereinigtes Königreich:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT | **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich | **Norwegen:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo | **Italien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Mailand | **Dänemark:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg, Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 Kopenhagen K.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.swisslife-am.com



Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben finanziell selbstbestimmt zu gestalten.

