

Colliers legt erstmals umfassende Analyse zum deutschen Alternative-Living-Markt vor

- Neuer Marktbericht bildet Nachfrage, Angebot und Investmentmarkt umfänglich ab
- Alternative Wohnformen machen nur 4 bis 5 Prozent der Wohnungsfertigstellungen aus
- Transaktionsvolumen steigt 2025 um 74 Prozent auf 1,1 Milliarden Euro
- Alternative-Living-Strategien mit Deutschland-Fokus zielen auf ein Kapitalvolumen von rund 4,5 Milliarden Euro

Frankfurt am Main, 29. September 2026 – Colliers veröffentlicht erstmals einen eigenen Bericht zum deutschen Alternative-Living-Markt. Die Analyse beleuchtet die Entwicklung und Struktur des Segments, seine unterschiedlichen Wohnformen sowie den Investmentmarkt. Sie zeigt: Alternative Living gewinnt in Deutschland an Bedeutung, trifft jedoch auf strukturelle Engpässe. Während die Nachfrage aus unterschiedlichen Nutzergruppen hoch ist, entfallen bislang nur 4 bis 5 Prozent der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland auf alternative Wohnformen.

Alternative Living umfasst unterschiedliche Wohnformen wie Studentenwohnen beziehungsweise Purpose-Built Student Accommodation (PBSA), Mikrowohnen, Co-Living und Seniorenwohnen sowie Serviced Apartments und Aparthotels. In Deutschland fehlen derzeit zwischen 800.000 und 1,4 Millionen Wohnungen. Zugleich sorgen die wachsende Zahl der Einpersonenhaushalte, stabile Studierendenzahlen, mobile Beschäftigte und der demografische Wandel für einen steigenden Bedarf an unterschiedlichen Wohnkonzepten.

Felix von Saucken, CEO bei Colliers Deutschland, sagt: „Alternative Living hat sich in den vergangenen Jahren deutlich weiterentwickelt. Das Segment umfasst heute sehr unterschiedliche Wohnkonzepte für verschiedene Zielgruppen. Mit unserem neuen Marktbericht bilden wir diese Vielfalt deshalb erstmals umfassend ab. Die Analyse zeigt, dass Wohnkonzepte für unterschiedliche Lebensphasen und Mobilitätsanforderungen zunehmend gefragt sind.“

Demografie und veränderte Lebensmodelle stützen die Nachfrage

Die Zahl der Einpersonenhaushalte in den Top-7-Städten wird bis 2040 voraussichtlich um rund 171.000 beziehungsweise 5,6 Prozent steigen. In den 50 größten deutschen Städten wird ein Zuwachs um rund 282.000 Haushalte beziehungsweise 4,3 Prozent erwartet.

Deutschland zählt rund 3 Millionen Studierende, davon knapp 493.000 aus dem Ausland. Rund 68 Prozent von ihnen sind an Hochschulen in den 50 größten deutschen Städten eingeschrieben. Hinzu kommen mehr als 2,7 Millionen Beschäftigte, die aufgrund langer Pendelwege oder wechselnder Arbeitsstätten zu den mobilen Zielgruppen zählen.

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung erhöht ebenfalls den Bedarf an spezialisierten Wohnformen. Bis 2040 wird die Zahl der Menschen über 65 Jahre voraussichtlich um rund 3,4 Millionen beziehungsweise 18 Prozent zunehmen. Besonders stark wächst die Gruppe der 75- bis 85-Jährigen mit einem Plus von 45 Prozent.

Der Neubau bleibt hinter dem Bedarf zurück

Pro Jahr entstehen in Deutschland lediglich rund 11.000 bis 15.000 Einheiten in alternativen Wohnformen. Damit machen sie nur 4 bis 5 Prozent der gesamten Wohnungsfertigstellungen aus. Gestiegene Finanzierungskosten, regulatorische Unsicherheiten und die geringe Neubauaktivität bremsen die Entwicklung neuer Wohnprojekte.

Studentenwohnen dominiert derzeit die Neubaupipeline im Alternative-Living-Segment. Auch am Investmentmarkt hat das Teilsegment besonderes Gewicht: Im Fünfjahresschnitt entfielen rund 43 Prozent des Transaktionsvolumens auf Studentenwohnen beziehungsweise PBSA.

Der Investmentmarkt gewinnt an Dynamik

Das Transaktionsvolumen im deutschen Alternative-Living-Markt stieg 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 74 Prozent auf 1,1 Milliarden Euro. Fonds, Plattformen und Investmentstrategien für Alternative Living in Europa stehen inzwischen für ein angestrebtes Kapitalvolumen von mindestens 12 Milliarden Euro. Davon entfallen rund 4,5 Milliarden Euro ausschließlich auf Deutschland. Das

Investoreninteresse konzentriert sich insbesondere auf Studentenwohnen beziehungsweise PBSA und Serviced Apartments.

Qualität des Betriebs gewinnt für Investoren an Bedeutung

Mit zunehmender Marktreife rückt neben der Immobilie selbst auch der laufende Betrieb stärker in den Fokus. Professionelles Vermietungsmanagement und effiziente Prozesse spielen bei Alternative-Living-Konzepten eine wichtige Rolle. Mikrowohnkonzepte erreichen aktuell Auslastungsquoten von rund 95 bis 96 Prozent.

Von Saucken betont: „Bei Alternative Living entscheidet nicht allein die Qualität der Immobilie über den Erfolg eines Investments. Mindestens ebenso wichtig ist ein Betreiber, der das Konzept langfristig am Markt etablieren kann. Deshalb schauen Investoren heute sehr genau darauf, wer ein Objekt betreibt und wie belastbar das Geschäftsmodell ist.“

Für weiteres Wachstum braucht es bessere Rahmenbedingungen

Damit sich Alternative Living in Deutschland weiterentwickeln kann, braucht es aus Sicht von Colliers vor allem mehr geeignete Objekte, verlässliche regulatorische Rahmenbedingungen und professionelle Strukturen bei Betreibern, Investoren und Finanzierern. Neue Wohnangebote können sowohl durch Neubau als auch durch die Umnutzung bestehender Immobilien entstehen. Insbesondere die Konversion geeigneter Büroimmobilien kann dabei punktuell eine Rolle spielen.

Der vollständige Report steht hier zum Download zur Verfügung:

www.colliers.com/de-de/research/alternative-living

Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH

Gabriele Stegers

T: +49 160 69 79 54 9

E: gs@feldhoff-cie.de



Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de