

Colliers legt umfassende Jahresanalyse zum deutschen Wohnungsmarkt vor

- Auch 2026 weniger Fertigstellungen – Rückgang um 10 Prozent auf rund 185.000 Wohnungen erwartet
- Zahl der Haushalte in den 50 größten Städten steigt bis 2040 um rund 408.400
- Wohninvestmentvolumen steigt 2025 um 6 Prozent auf 44,6 Milliarden Euro
- Investitionskapazitäten für deutsche Wohnimmobilien summieren sich seit 2022 auf 8,4 Milliarden Euro
- Kapitalinteresse bleibt hoch – Finanzierung wird zum entscheidenden Marktfaktor

Frankfurt am Main, 30. September 2026 – Der neue Wohnungsmarktbericht 2026/2027 von Colliers führt die zentralen Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt von Nachfrage und Angebot bis zum Investmentmarkt in einer Analyse zusammen. Ein zentrales Ergebnis lautet: Während der Wohnungsbau weiter zurückgeht, hält der Nachfragedruck insbesondere in den großen Städten an. Im vergangenen Jahr wurden lediglich 206.600 Wohnungen fertiggestellt, für 2026 erwartet Colliers einen weiteren Rückgang um 10 Prozent auf rund 185.000 Wohnungen. Zugleich soll die Zahl der Haushalte in den 50 größten Städten bis 2040 um rund 408.400 wachsen. Auf dem Wohninvestmentmarkt stieg das Transaktionsvolumen 2025 um 6 Prozent auf 44,6 Milliarden Euro. Auch 2026 ist weiterhin genügend Kapital für Wohninvestments vorhanden, die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern liegen jedoch vielfach noch auseinander.

Nachfrage bleibt hoch, Wohnungsbau fällt weiter zurück

Zum Jahresende 2025 lebten rund 83,5 Millionen Menschen in Deutschland und damit 0,1 Prozent weniger als im Vorjahr. Ausschlaggebend war vor allem die deutlich niedrigere Nettozuwanderung. An den langfristigen Nachfragetrends insbesondere in den Metropolen ändert dies jedoch wenig. Bis 2040 wird für die 50 größten deutschen Städte ein Zuwachs um rund 408.400 Haushalte erwartet.

Allein in den Top-7-Städten sollen rund 291.900 Haushalte hinzukommen. Überdurchschnittlich wächst dabei die Zahl kleiner Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Francesca Boucard, Managing Director, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers, sagt: „Der leichte Bevölkerungsrückgang im vergangenen Jahr darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den großen Städten langfristig hoch bleibt. Entscheidend ist die Entwicklung der Haushalte. Gerade die wachsende Zahl kleiner Haushalte trifft in den Metropolen auf ein weiterhin knappes Wohnungsangebot.“

Die Neubautätigkeit ist 2025 weiter zurückgegangen. Das Fertigstellungsvolumen lag mit 206.600 fertiggestellten Wohnungen 18 Prozent unter dem Vorjahreswert und auf dem niedrigsten Niveau seit 13 Jahren. Für 2026 wird ein weiterer Rückgang um 10 Prozent auf rund 185.000 Wohnungen erwartet. Ein erstes positives Signal kommt von den Baugenehmigungen, deren Zahl 2025 erstmals seit Jahren wieder um 10 Prozent auf 238.500 gestiegen ist. Aufgrund der langen Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung dürfte sich dies jedoch erst mit deutlicher Verzögerung im Angebot niederschlagen.

„Die gestiegenen Genehmigungszahlen sind ein wichtiges Signal, aber noch keine Trendwende im Wohnungsbau. Für eine spürbare Ausweitung des Wohnungsangebots reichen die erwarteten Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren nicht aus. Der bestehende Nachfrageüberhang kann damit vorerst nicht wesentlich abgebaut werden“, erklärt **Boucard**.

Mietangebot stabilisiert sich, Versorgungslage entspannt sich kaum

Erstmals seit mehreren Jahren hat sich das Angebot an Mietwohnungen zuletzt leicht stabilisiert. Wohnraum bleibt dennoch knapp. In den Top-7-Städten stiegen die Angebotsmieten für Bestandswohnungen innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 2,5 Prozent auf durchschnittlich 16,75 Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten erhöhten sich um 5 Prozent auf 24,05 Euro pro Quadratmeter. In den 50 größten Städten lagen die Durchschnittsmieten zuletzt bei 12,15 Euro pro Quadratmeter.

Im Neubausegment verlief die Mietentwicklung moderater. In den Top-7-Städten blieben die durchschnittlichen Angebotsmieten weitgehend stabil. Insgesamt hat sich die Mietdynamik damit gegenüber den vergangenen Jahren abgeschwächt. Aufgrund der weiterhin niedrigen Neubautätigkeit erwartet Colliers mittel- bis langfristig jedoch weitere Mietsteigerungen im Bestand und im Neubau.

Die veränderte Haushaltsstruktur stärkt zugleich die Nachfrage nach Alternative-Living-Konzepten. Mit der wachsenden Zahl kleiner Haushalte gewinnen insbesondere Segmente wie Mikrowohnen, Studentenwohnen und Serviced Apartments an Bedeutung. Bereits heute entfallen mehr als 15 Prozent des Mietangebots auf alternative Wohnformen. Damit entwickelt sich Alternative Living zunehmend zu einem festen Bestandteil des deutschen Wohnungsmarktes.

Wohninvestmentmarkt wächst, Segmente entwickeln sich unterschiedlich

Auf dem deutschen Wohninvestmentmarkt wurden 2025 insgesamt 44,6 Milliarden Euro umgesetzt, 6 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Entwicklung verlief dabei je nach Marktsegment deutlich unterschiedlich.

Deutlich zugelegt hat 2025 der überwiegend von semi-institutionellen und privaten Investoren geprägte Markt für Wohn- und Geschäftshäuser. Das Transaktionsvolumen stieg deutschlandweit um 13 Prozent auf 35,5 Milliarden Euro. In den von Colliers untersuchten Städten erhöhte sich die Zahl der Kauffälle um 12 Prozent. Dabei wurden häufiger kleinere Objekte gehandelt als im Vorjahr.

Florian Tack, Geschäftsführer und Head of Residential Germany bei Colliers, betont: „Investoren nutzen wieder verstärkt attraktive Einstiegsmöglichkeiten, wählen aber sehr genau aus. Entscheidend ist heute weniger die grundsätzliche Bereitschaft zu investieren als die Frage, welche Objekte unter den aktuellen Finanzierungsbedingungen wirtschaftlich tragfähig sind.“

Anders entwickelte sich 2025 das institutionelle Wohninvestmentsegment. Das Transaktionsvolumen sank um 14 Prozent auf 9,1 Milliarden Euro. Investoren prüften genauer, zudem fehlten großvolumige Portfoliotransaktionen.

Die Finanzierungsbedingungen haben sich im bisherigen Jahresverlauf 2026 verschärft. Banken agieren restriktiver, höhere Finanzierungskosten erschweren die Umsetzung von Transaktionen. Die Renditen für Wohninvestments stiegen im Durchschnitt um 25 bis 30 Basispunkte. Für junge Bestandsobjekte (in der Regel um die 10 Jahre alt) liegt die Spitzenrendite in den Top-7-Städten zur Jahresmitte 2026 bei 4,1 Prozent, an den übrigen untersuchten Standorten bei 4,8 Prozent.

Kapitalinteresse bleibt hoch, Preisfindung prägt die Marktaktivität

Dass weiterhin Kapital für deutsche Wohnimmobilien bereitsteht, zeigen die neuen Zusagen: Seit 2022 hat Colliers dafür über insgesamt rund 8,4 Milliarden Euro erfasst. Ein wesentlicher Teil davon stammt aus den Jahren 2025 und 2026. Für ausschließlich auf Deutschland ausgerichtete Alternative-Living-Strategien kommen rund 4,5 Milliarden Euro hinzu.

„Kapital ist vorhanden und das Interesse an Wohnimmobilien weiterhin hoch. Die Herausforderung liegt heute vor allem in der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern. Das aktuelle Zinsniveau ist dabei zunehmend die neue Normalität. Kleinere Ticketgrößen erleichtern derzeit das Zustandekommen von Transaktionen. Auch Alternative Living gewinnt an Bedeutung und etabliert sich als eigenständiges institutionelles Anlagesegment“, erläutert **Tack**.

Die Eigentümerstruktur begrenzt allerdings die Auswahl für professionelle Investoren. Von insgesamt rund 43,1 Millionen Wohnungen in Deutschland befinden sich lediglich rund 3,5 Millionen beziehungsweise 8 Prozent im Bestand privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen und sonstiger privatwirtschaftlicher Unternehmen. Der überwiegende Teil gehört Privatpersonen,

Wohnungseigentümergeinschaften oder öffentlichen Eigentümern. Die Größe des deutschen Wohnungsmarktes darf daher nicht mit der Größe des investierbaren Wohnungsmarktes gleichgesetzt werden. Für professionelle Investoren steht nur ein vergleichsweise kleiner Teil des Gesamtbestands als Anlageuniversum zur Verfügung. Diese strukturelle Knappheit wirkt zugleich stabilisierend auf den Wohninvestmentmarkt.

Die Eigentümerstruktur begrenzt allerdings die Auswahl für professionelle Investoren. Von insgesamt rund 43,1 Millionen Wohnungen in Deutschland befinden sich lediglich rund 3,5 Millionen



beziehungsweise 8 Prozent im Bestand privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen und sonstiger privatwirtschaftlicher Unternehmen. Der überwiegende Teil gehört Privatpersonen, Wohnungseigentümergeinschaften oder öffentlichen Eigentümern. Damit kommt für professionelle Investoren nur ein vergleichsweise kleiner Teil des gesamten Wohnungsbestands überhaupt infrage. Diese strukturelle Knappheit wirkt zugleich stabilisierend auf den Wohninvestmentmarkt.

Für 2026 und 2027 erwartet Colliers ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau der vergangenen beiden Jahre. Entscheidend für die weitere Marktaktivität wird sein, wie sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern entwickeln.

Der vollständige Report steht hier zum Download zur Verfügung:

<https://www.colliers.com/de-de/research/wohnungsmarkt-deutschland-2026-2027>

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