

Intelligent Investment

Modernes Wohnen in Deutschland H2 2025

REPORT

Modernes Wohnen
bleibt dynamisches
Nischensegment im
deutschen
Wohninvestmentmarkt

CBRE RESEARCH
Februar 2026



Investmentmarkt Modernes Wohnen

Nach dem deutlichen Rückgang der Marktaktivität im Jahr 2024 erlebte das Modern-Living-Segment im vergangenen Jahr eine spürbare Erholung. Das Transaktionsvolumen stieg auf 267 Mio. € und lag damit mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahr. Gleichzeitig verdreifachte sich die Zahl der Abschlüsse auf 14 Transaktionen.

Modern Living ist damit ein gefragtes Nischensegment im deutschen Wohninvestmentmarkt. Getragen wird die Nachfrage insbesondere von wachsenden Zielgruppen wie internationalen Studierenden und Young Professionals, während die angespannten Wohnungsmärkte vieler Regionen Ausweichmöglichkeiten im klassischen Mietwohnungsmarkt begrenzen. Das strukturell knappe Angebot verstärkt den Nachfragedruck zusätzlich.

Marktbelebung durch Portfolio-Deals und Plattformtransaktionen

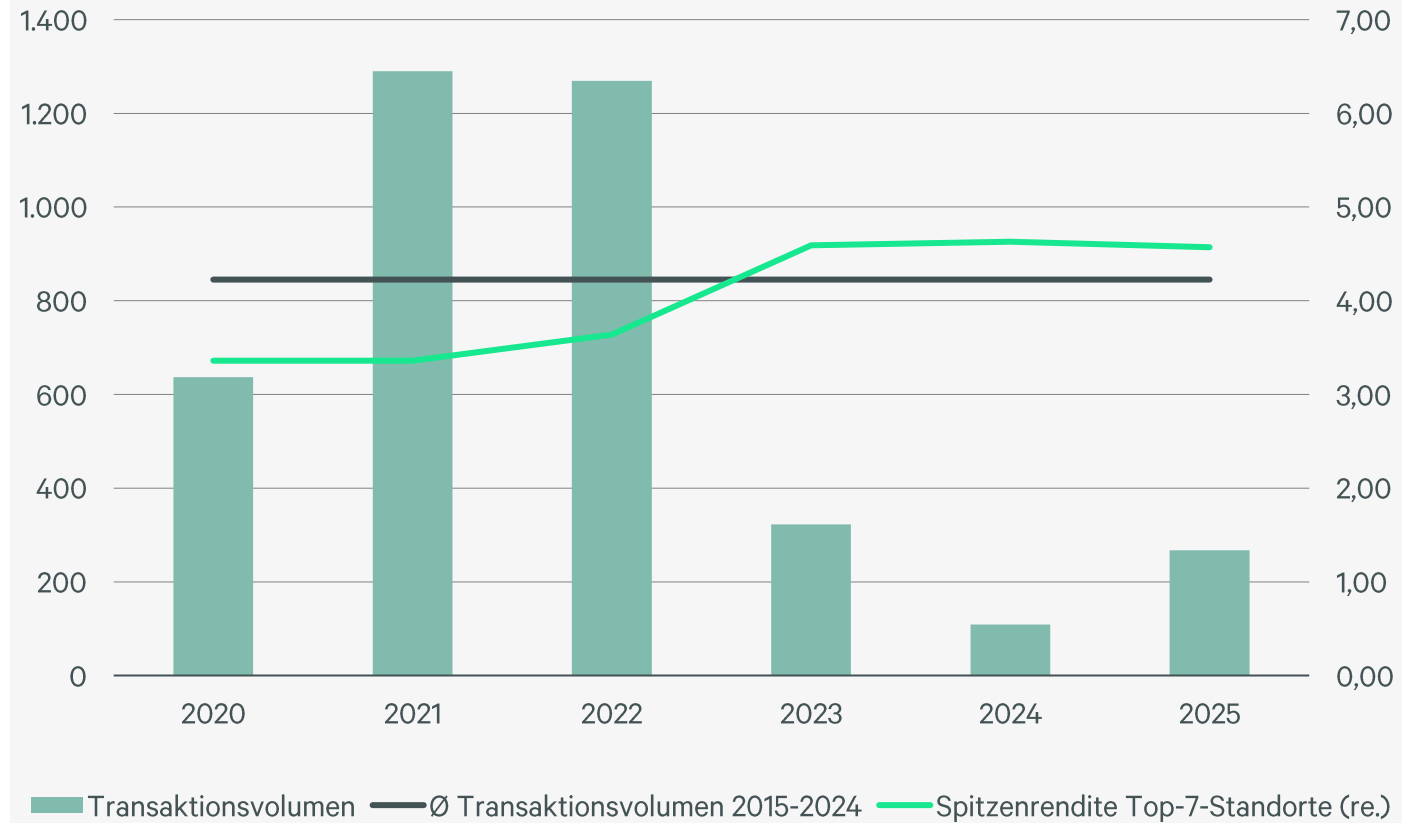
Die durchschnittlichen All-In-Mieten liegen aktuell zwischen 30 und 55 €/m²/Monat und entwickeln sich in einzelnen Teilmärkten dynamischer als die Inflation, was dem Segment einen vergleichsweise robusten Inflationsschutz verleiht.

Gleichzeitig nehmen politische Bestrebungen zur stärkeren Regulierung des möblierten Wohnens zu. Im Fokus stehen dabei vor allem klassische möblierte Mietverhältnisse und Co-Living-Konzepte, während privatwirtschaftliche Konzepte für studentisches Wohnen nach aktuellem Stand nicht explizit adressiert sind.

Für 2026 ist vor diesem Hintergrund von einer weiteren Belebung des Transaktionsmarktes auszugehen. Mehrere großvolumige Portfolio- und Plattformtransaktionen befinden sich bereits im Markt, sodass bei erfolgreicher Umsetzung ein Transaktionsvolumen von über 500 Mio. € realistisch erscheint.

Die zuletzt leicht gesunkene Spitzenrendite, beeinflusst durch die hohe Nachfrage und höherpreisige Abschlüsse, dürfte sich im Jahr 2026 stabil entwickeln.

Abb. 1: Transaktionsvolumen (in Mio. €) und Spitzenrendite (in %) Modernes Wohnen Deutschland



Pipeline Modernes Wohnen

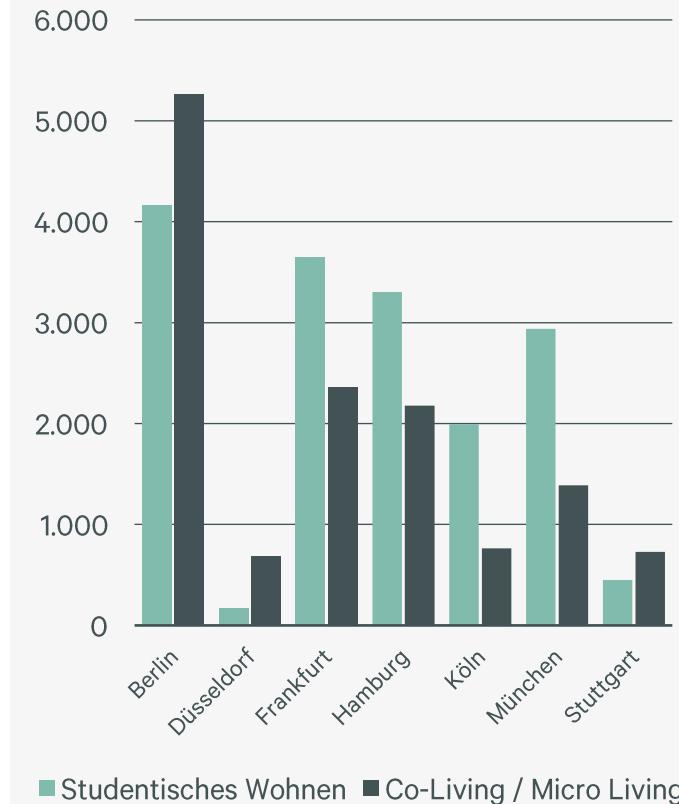
Die Versorgungsquote in den 15 größten Universitätsstädten Deutschlands liegt aktuell zwischen 8 und 18 % der Studierenden und verdeutlicht weiterhin die begrenzte Abdeckung des studentischen Wohnraumbedarfs.

Die Versorgungssituation unterscheidet sich dabei deutlich zwischen den einzelnen Standorten. Während Städte wie Leipzig, Heidelberg oder Frankfurt am Main vergleichsweise hohe Versorgungsquoten aufweisen, bleibt die Abdeckung in großen und stark wachsenden Hochschulstandorten wie Köln, Düsseldorf, Dortmund oder München besonders niedrig. Gerade in diesen Märkten trifft eine hohe Zahl an Studierenden auf ein sehr begrenztes Angebot an geeignetem Wohnraum, was den strukturellen Nachfrageüberhang zusätzlich verschärft. Auch in Berlin als größtem Einzelmarkt verteilt sich das Angebot auf unterschiedliche Konzepte, ohne dass die Versorgungslücke nachhaltig geschlossen werden kann.

Ein Blick auf die Pipeline zeigt zudem, dass sich das Segment Modernes Wohnen aktuell in einer ähnlichen Situation befindet wie der klassische Wohnungsmarkt. Trotz punktueller Projektentwicklungen ist insgesamt nur eine geringe Pipeline zu beobachten, die sich zudem auf wenige Städte konzentriert. In vielen Universitätsstädten ist der absehbare Zufluss zusätzlicher Einheiten gering oder nahezu nicht vorhanden. Insgesamt bleibt das bestehende und geplante Angebot deutlich hinter der Nachfrage zurück. Für zahlreiche Standorte ist auch über 2026 hinaus nur mit geringem zusätzlichem Angebot zu rechnen.

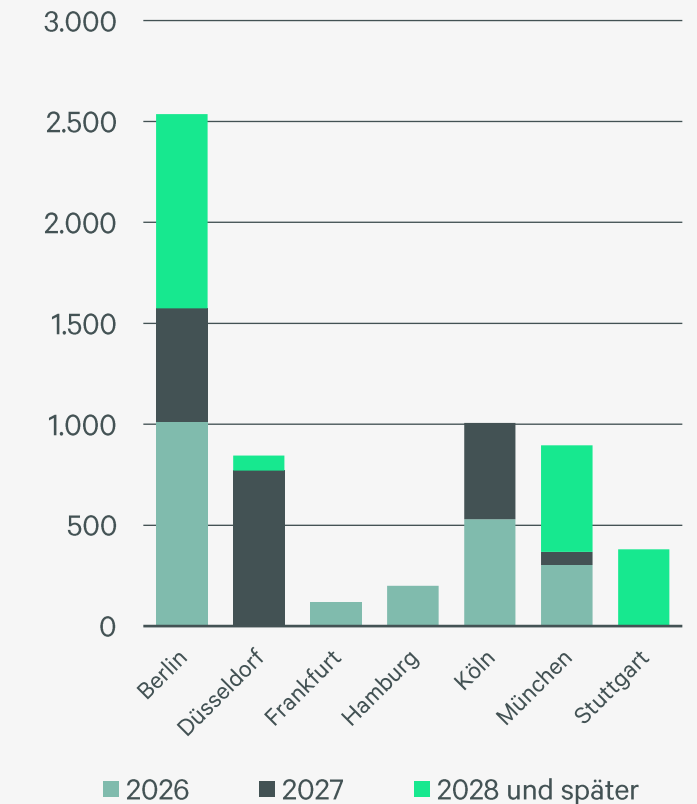
Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass der anhaltende Nachfrageüberhang im Modern-Living-Segment auch in den kommenden Monaten und Semestern zu weiterem Mietwachstum führen wird. Insbesondere der begrenzte Neubau moderner, jüngerer Objekte verstärkt den Preisdruck in den Top-Studienstädten und unterstreicht die weiterhin hohe Marktspannung in diesem Segment.

Abb. 2: Bestand studentisches Wohnen und Co-Living / Micro Living (private Betreiber, in Einheiten)



Quelle: CBRE Research

Abb. 3: Pipeline Modern Living* mit geplantem Fertigstellungsdatum (nach Einheiten)



*Pipeline umfasst begonnene Bauvorhaben sowie konkrete Planungen privater Betreiber im studentischen Wohnen, Co-Living und Micro Living

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Head of Research
Germany
jan.linsin@cbre.com

Jirka Stachen

Head of Research Consulting
Continental Europe
jirka.stachen@cbre.com

Dr. Steffen Heinig

Senior Research Analyst
steffen.heinig@cbre.com

Valuation Advisory

Marcus Max

Associate Director
Valuation Advisory Services
Operational Real Estate
marcus.max@cbre.com

Clemens Ulbrich

Senior Consultant
Valuation Advisory Services
Operational Real Estate
clemens.ulbrich@cbre.com

Christoph Huth

Senior Consultant
VAS Residential
christoph.huth@cbre.com

Capital Markets

Stefan Wilke

Head of Residential Investment
Germany
stefan.wilke@cbre.com

© Copyright 2026. All rights reserved. This report has been prepared in good faith, based on CBRE's current anecdotal and evidence based views of the commercial real estate market. Although CBRE believes its views reflect market conditions on the date of this presentation, they are subject to significant uncertainties and contingencies, many of which are beyond CBRE's control. In addition, many of CBRE's views are opinion and/or projections based on CBRE's subjective analyses of current market circumstances. Other firms may have different opinions, projections and analyses, and actual market conditions in the future may cause CBRE's current views to later be incorrect. CBRE has no obligation to update its views herein if its opinions, projections, analyses or market circumstances later change.

Nothing in this report should be construed as an indicator of the future performance of CBRE's securities or of the performance of any other company's securities. You should not purchase or sell securities—of CBRE or any other company—based on the views herein. CBRE disclaims all liability for securities purchased or sold based on information herein, and by viewing this report, you waive all claims against CBRE as well as against CBRE's affiliates, officers, directors, employees, agents, advisers and representatives arising out of the accuracy, completeness, adequacy or your use of the information herein.