



SwissLife
Asset Managers

Real Assets Snapshot

Europäische alternative Wohnformen: UK, Deutschland und Frankreich im Vergleich



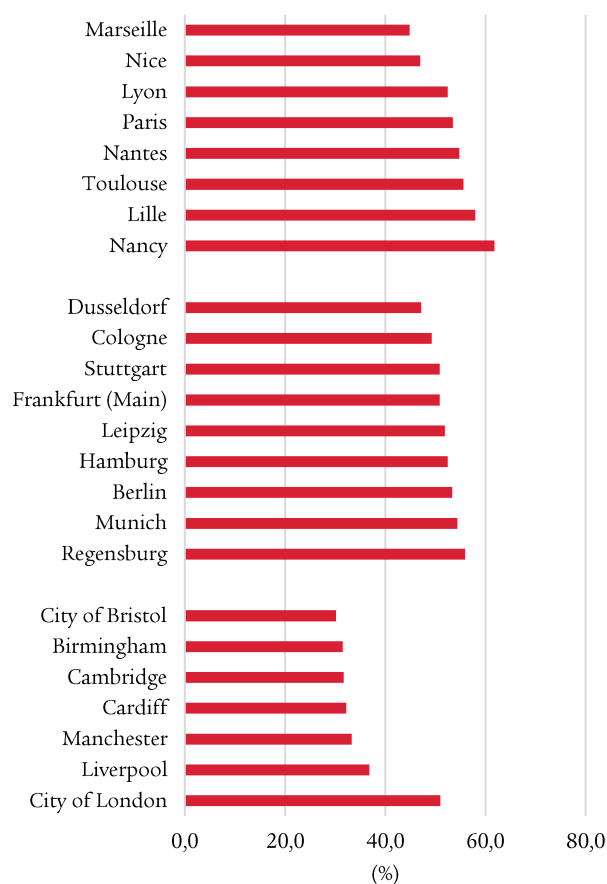
Zusammenfassung

Alternative Wohnformen bieten typischerweise flexible Lösungen für Studierende, Expats, junge Berufstätige und ähnliche Zielgruppen und entwickeln sich europaweit von einem Nischenkonzept zu einem institutionellen Immobiliensegment.

Insbesondere das Vereinigte Königreich, Deutschland und Frankreich profitieren von denselben strukturellen Treibern: Urbanisierung, mehr Einpersonenhaushalte, zunehmender Druck auf die Bezahlbarkeit von Wohnraum und steigende Arbeitsmobilität. Zugleich bestehen in allen drei Märkten anhaltend erhebliche Wohnungsengpässe, vor allem in den Metropolregionen. Das Vereinigte Königreich ist der reifste Co-Living-Markt, gestützt durch institutionelles Kapital und eine hohe Produktakzeptanz.

Deutschland weist möglicherweise das stärkste strukturelle Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot auf, insbesondere in Berlin, Hamburg und Frankfurt. Frankreich bietet vor allem im studentischen Wohnen attraktive Chancen, getragen von einer der größten Studierendenpopulationen Europas und dem demografischen Wachstum. Die Marktfundamentaldaten überzeugen in allen Ländern; vorherrschende Konzepte und Marktstrukturen unterscheiden sich jedoch deutlich und führen zu unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen für Investoren.

Anteil der Einpersonenhaushalte in ausgewählten Städten



Quelle: INSEE, ONS, Riwis, neueste Zensusdaten

Ein Begriff, viele Definitionen

Alternative Wohnformen umfassen Wohnkonzepte, die sich vom selbst genutzten Wohneigentum oder der klassischen Wohnungsmiete unterscheiden, indem sie Flexibilität, Bezahlbarkeit, Komfort und häufig auch Gemeinschaft priorisieren und miteinander verbinden. Das Segment umfasst typischerweise Micro-Living, Co-Living, studentisches Wohnen und Serviced Apartments. Micro-Living setzt auf kompakte, vollständig möblierte und flächeneffiziente Einheiten; Co-Living kombiniert privaten Wohnraum mit gemeinschaftlich genutzter Ausstattung und professionell bewirtschafteten Gemeinschaftsflächen. Beide Formate sind besonders für Studierende, junge Berufstätige, mobile Arbeitskräfte und zunehmend Haushalte in mittleren Karrierephasen attraktiv, die flexible urbane Wohnlösungen suchen. Das Investitionsmotiv ist europaweit ähnlich, die Marktdefinitionen unterscheiden sich jedoch nach Ländern. Im Vereinigten Königreich bezeichnet alternatives Wohnen vor allem Micro- und Co-Living-Produkte für urbane Mieter mit All-inclusive- und gemeinschaftsorientierten Betreibermodellen. In Deutschland dient der weiter gefasste Oberbegriff „Apartmentkonzepte“ für möblierte Konzepte wie Co-Living, Micro-Living, studentisches Wohnen und Seniorenwohnen. In Frankreich ist die Definition weniger standardisiert; der Markt konzentriert sich vor allem auf eigens errichtete Studierendenwohnheime (PBSA) und neue Seniorenwohnprodukte. Während PBSA im Vereinigten Königreich meist als eigenständiges Wohnsegment gilt, wird es in Frankreich häufig dem breiteren Spektrum alternativer Wohnformen zugerechnet – Ausdruck der hohen Studierendennachfrage und der demografischen Trends. Alternative Wohnformen sind daher weniger als einzelne Anlageklasse, denn als Familie betrieblich geprägter Wohnformate zu verstehen, die auf veränderte demografische und gesellschaftliche Trends reagieren.

Strukturelle Nachfragetreiber

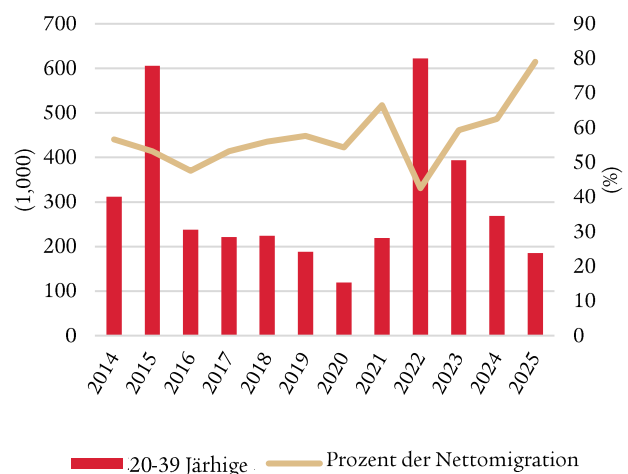
Europaweit steigern kleinere Haushalte die Nachfrage nach kompakten und flexiblen Wohnlösungen. In Deutschland sind bereits 42 % der Haushalte Einpersonenhaushalte (Destatis), in Frankreich 39,1 % (INSEE, 2023). Das Vereinigte Königreich (30,2 %, ONS Census 2021) profitiert weiterhin von starker Zuwanderung und einem Wachstum der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter, besonders in London. Hauptstädte zeigen deutlich, dass Einpersonenhaushalte vor allem urban geprägt sind: In der City of London liegt ihr Anteil bei 51 %, Berlin und Paris weisen ähnliche Werte auf. Zugleich ist der Anteil mietender Haushalte deutlich gestiegen, insbesondere in Metropolregionen und bei jüngeren Menschen. Deutschlandweit wohnen rund 56 %

der Haushalte zur Miete, in Frankfurt und Berlin sind es 80 %. In London mieten etwa 53 % der Haushalte ihre Wohnung (privat oder sozial), gegenüber rund 35 % in England insgesamt (Census 2021). In Paris sind 62 % der Haushalte Mieter, national 42 %. Besonders jüngere Haushalte fragen Mietwohnungen nach: 78 % der Pariser Haushalte im Alter von 20 bis 39 Jahren mieten. Im Vereinigten Königreich ist das Durchschnittsalter von Erstkäufern seit 2004 von 31,4 auf 33,8 Jahre gestiegen; entsprechend verbleiben Menschen länger im Mietmarkt.

Insgesamt weisen diese Trends auf einen strukturellen Wandel der Wohnungsnachfrage hin, wesentlich getragen durch Migration. Nettozuwanderung erhöht nicht nur das Bevölkerungswachstum, sondern erweitert auch die Kernzielgruppe alternativer Wohnformen, die meist 20- bis 39-Jährige ansprechen. Im Vereinigten Königreich sind 72 % der Co-Living-Bewohner 26 bis 40 Jahre alt. Deutschland zeigt, dass die große Mehrheit der Nettozuwanderer 20 bis 39 Jahre alt ist; in Frankreich sind rund 45 % aller Zuwanderer 20 bis 35 Jahre alt. Co-Living, Micro-Living und Serviced Apartments eignen sich besonders für junge, migrantisch geprägte Gruppen. Kleinere private Einheiten, gemeinschaftliche Ausstattung und Services schaffen bezahlbarere, flexible Lösungen für Studierende, junge Berufstätige, neu Zugewanderte und mobile Arbeitskräfte.

Da sich Migrationsströme stark auf große Metropolregionen konzentrieren, verstärken sich diese demografischen Effekte in urbanen Märkten. So lassen sich 55 % der Neuankömmlinge in Frankreich in Städten nieder, 37 % leben in der Region Paris (INED; auf Basis von INSEE-Daten). Destatis zeigt für Deutschland ein ähnliches Muster. Vor allem in großen Metropolregionen können alternative Wohnformen daher strukturelle Engpässe mindern und den größten Mehrwert schaffen.

Nettozuwanderung am Beispiel Deutschlands

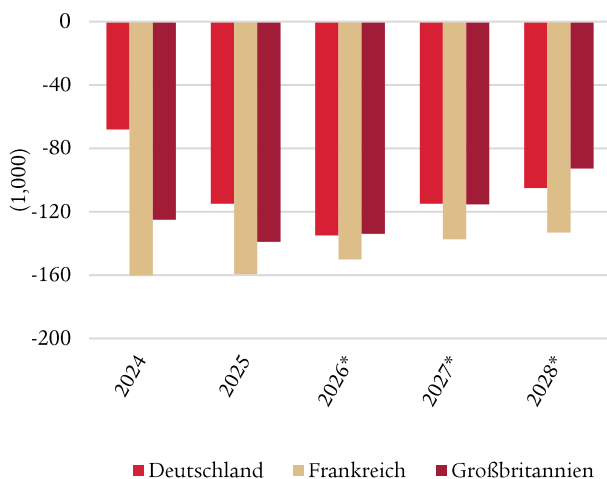


Quelle: Destatis

Angebotsengpässe fördern Wachstum

Der positiven Nettozuwanderung steht ein gravierender Wohnungsmangel gegenüber. In allen drei Märkten bleiben die Fertigstellungen hinter den nationalen Wohnungsbauzielen zurück. Die Mietnachfrage übersteigt das Angebot deutlich; dies treibt Mieten und den Bezahlbarkeitsdruck. Deutschlands Defizit wird auf rund 550.000 bis 1,4 Millionen Wohnungen geschätzt, allein in den sieben größten Städten fehlen etwa 250.000. Künftige Unterversorgung ist darin nicht berücksichtigt. Um die aktuellen nationalen Ziele zu erreichen, müsste der Neubau in Frankreich, Deutschland und dem Vereinigten Königreich um rund ein Drittel steigen. In Frankreich umfasst das Defizit laut JLL bis 2030 rund 640.000 Studierendenbetten; für den Großraum Paris und Lyon weist Bonard aktuell eine Lücke von etwa 70 % des vorhandenen Bestands aus.

Wohnungsmangel nach Ländern



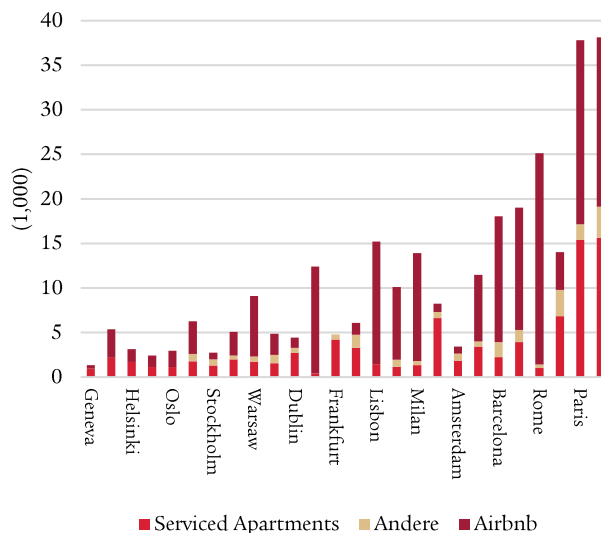
Quelle: Differenz zwischen fertiggestellten Wohnungen und nationalem Wohnungsbauziel; Euroconstruct, nationale Regierungen

Zusammenfassend trifft der hohe Wohnbedarf in Frankreich, Deutschland und dem Vereinigten Königreich auf einen gravierenden Wohnungsmangel und führt besonders in den größten Städten zu Bezahlbarkeitsproblemen.

Relevante Märkte

Junge Erwachsene mit Bedarf an zentralem, flexiblem Wohnraum finden durch alternative Wohnformen leichter Zugang zu angespannten Wohnungsmärkten. Entsprechend konzentrieren sich solche Angebote auf Metropolregionen mit knappen Märkten. Der allgemeine Wohnraumangel erhöht die Nachfrage nach diesen Angeboten: In Deutschland etwa nahm ihre Zahl laut Value AG von 4.160 im Januar 2012 auf 21.100 im Juli 2026 zu.

Kurzfristiges Zimmerangebot nach ausgewählten europäischen Märkten und Segmenten



Quelle: Savills

London, Paris und Berlin sind gemessen an den gelisteten Einheiten die größten Märkte Europas für Kurzzeitvermietungen. In Frankreich ergänzen Nizza, Marseille, Cannes, Lyon und Bordeaux Paris; das Angebot reicht von rund 6.000 Einheiten in Bordeaux bis fast 16.000 in Nizza. Im Vereinigten Königreich dominiert London den STR-Markt deutlich. Brighton & Hove, Liverpool, Birmingham und Manchester verzeichnen laut Airtics dennoch jeweils etwa 2.500 bis 4.000 aktive Angebote. In Deutschland zählen neben den sieben größten Märkten, die im Juli 2026 rund 5.500 Angebote gegenüber 990 im Januar 2012 aufwiesen, mehrere Universitätsstädte zu den führenden privaten Kurzzeitmietmärkten. Nach einer Auswertung von Daten der Value AG gehören Nürnberg mit rund 9.000 und Aachen mit etwa 4.000 Einheiten beim verfügbaren STR-Angebot zu den Top 20.

Der soziale Aspekt

Neben dem leichteren Zugang fördern gemeinschaftliche Wohnmodelle soziale Kontakte und psychisches Wohlbefinden. Studien zeigen, dass Einsamkeit beim Zusammenleben mit anderen seltener auftritt. Im Vereinigten Königreich fühlen sich 19 % der mit anderen lebenden Befragten häufig oder zeitweise einsam, gegenüber 37 % der Alleinlebenden. In Deutschland berichten rund ein Viertel der Einpersonenhaushalte und der 18- bis 29-Jährigen über überdurchschnittliche Einsamkeit, gegenüber 16 % im Durchschnitt. Die 25- bis 35-Jährigen weisen mit 28 % zudem eine der höchsten Quoten an Einpersonenhaushalten auf, nur ältere Menschen liegen darüber. Co-Living kann Kontakte fördern, Einsamkeit mindern und das psychische Wohlbefinden unterstützen. In

Frankreich gewinnen generationenübergreifende Wohninitiativen an Bedeutung, die Studierende und ältere Menschen zusammenbringen und Gemeinschaft, gegenseitige Unterstützung und soziale Teilhabe fördern.

Der Aspekt der Bezahlbarkeit

Alternative Wohnformen sind pro Quadratmeter meist teurer als klassische Einzimmerwohnungen oder herkömmliche öffentliche Studierendenwohnheime, bieten jedoch einen besonderen Bezahlbarkeitsvorteil. All-inclusive-Mieten bündeln Unterkunft, Nebenkosten, Internet und teils weitere Ausstattung und schaffen höhere Kostentransparenz und Planbarkeit. Zudem mindern diese Formate hohe urbane Wohnkosten, indem sie private Flächen reduzieren und den Zugang zu gemeinschaftlicher Ausstattung und Services erweitern. Co-Living bietet häufig Gemeinschaftslounges, Waschräume, Fitnessbereiche und Coworking-Flächen, die individuell für viele Bewohner nicht bezahlbar wären.

Kostenmerkmale der Wohnformen

Merkmal	Co-Living	Micro-Living	PBSA	Serviced Apartment	Mehrfamilienhaus
All-inclusive-Wohnkosten	Ja	Häufig	Ja	Ja	Nein
Möbliert	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein
Flexible Mietbedingungen	Ja	Häufig	Selten	Ja	Nein
Versorgungsvertrag	Nein	Selten	Nein	Nein	Ja
Umzugskosten zu Beginn	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Niedrig	Hoch
Planbarkeit der Monatskosten	Hoch	Hoch	Hoch	Hoch	Niedrig

Quelle: Swiss Life Asset Managers

Alternative Wohnkonzepte können daher die effektive Bezahlbarkeit verbessern, indem sie anfängliche Kosten und Wohnnebenkosten senken sowie gemeinschaftliche Flächen und Services nutzen, um hohe urbane Mieten auszugleichen.

Marktunterschiede

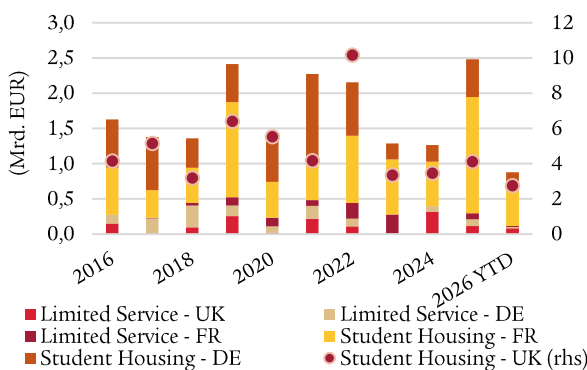
Obwohl das grundlegende Investitionsmotiv europaweit ähnlich ist, unterscheiden sich Marktdefinitionen und -strukturen je nach Land, wie im Abschnitt „Ein Begriff, viele Definitionen“ erläutert. Auch der Reifegrad der Märkte für alternative Wohnformen variiert. Das Vereinigte Königreich ist der etablierteste Co-Living-Markt und zog in diesem Segment zwischen 2020 und 2024 mehr als 1 Mrd. GBP an Investitionen

an. Institutionelle Eigentümer, operative Expertise und die Vertrautheit der Investoren schaffen dort ein vergleichsweise reifes Investitionsumfeld. Deutschland befindet sich noch in einer früheren Entwicklungsphase, bietet aber durch urbane Wohnungsengpässe und einen hohen Mieteranteil erhebliches Skalierungspotenzial. In Frankreich konzentrieren sich alternative Wohnformen vor allem auf PBSA – im Vereinigten Königreich ein eigenständiges Segment –, das auch staatlich aktiv unterstützt wird. Die französische Regierung plant bis 2027 mehr als 35.000 neue Studierendenwohnungen. Co-Living stößt dagegen auf erheblichen politischen Gegenwind, da politische Entscheidungsträger es zunehmend als mögliches Mittel zur Umgehung der Mietpreisregulierung in Großstädten wie Paris, Lyon und Bordeaux prüfen. Paris etwa genehmigt im Rahmen einer „Null-Co-Living“-Politik keine neuen Co-Living-Projekte mehr. Investoren können somit unterschiedliche Risiko-Rendite-Profile erschließen: von reifen, ertragsorientierten Strategien im Vereinigten Königreich über wachstumsorientierte Chancen in Deutschland bis zu spezialisierten Themeninvestments in Frankreich.

Ein sich entwickelnder Investmentmarkt

Da eine allgemein anerkannte Definition alternativer Wohnformen fehlt und Transaktionen marktübergreifend uneinheitlich erfasst werden, sind direkte Daten zum Investitionsvolumen des Sektors nur begrenzt verfügbar. In Deutschland werden Co-Living, studentisches Wohnen und andere Micro-Living-Formate üblicherweise breiteren Wohnkategorien zugeordnet. Zur Beurteilung der Aktivität institutioneller Investoren dienen daher die Transaktionsvolumina für eigens errichtete Studierendenwohnheime (PBSA) und Limited-Service-Hotels als Näherungswerte, da beide Segmente zentrale Merkmale mit alternativen Wohnformen teilen und vergleichsweise transparente Marktdaten bieten.

Investitionsaktivität bei alternativen Wohnformen (Näherungswert)



Quelle: MSCI RCA („Hotels: Limited Service“ und „Student Housing“), PMA, YTD = 18. August

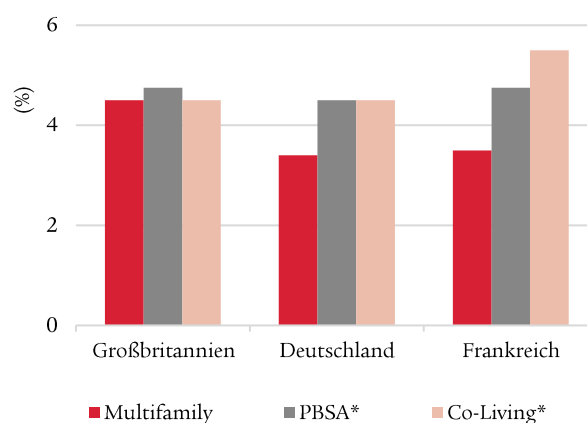
Die Daten zeigen, dass sich alternative Wohnformen im Vereinigten Königreich, in Deutschland und Frankreich zu einer zunehmend institutionalisierten Immobilienstrategie entwickelt haben. Die jährlichen Transaktionsvolumina bleiben zwar zyklisch und reagieren auf die allgemeinen Kapitalmarktbedingungen, doch die Nachfrage der Investoren nach betrieblich geprägten Wohnprodukten erweist sich als vergleichsweise robust. Das Vereinigte Königreich ist weiterhin der mit Abstand größte und liquideste Markt, insbesondere bei PBSA, wo die jährlichen Investitionsvolumina regelmäßig über denen Kontinentaleuropas liegen. Zudem werden dort regelmäßig Transaktionen im Co-Living-Segment verzeichnet. In Frankreich dominieren PBSA-Transaktionen die Aktivität bei alternativen Wohnformen (2025: 1,4 Mrd. EUR gegenüber einem historischen Durchschnitt von rund 360 Mio. EUR). Dies spiegelt das wachsende Investoreninteresse an betrieblich geprägten Wohnimmobilien und den expandierenden Markt für studentisches Wohnen wider. Die liquiden Märkte sind Paris einschließlich Île-de-France, Toulouse und der Großraum Bordeaux. Der französische Co-Living-Investmentmarkt gilt dagegen aufgrund des genannten politischen Gegenwinds als sehr klein. Laut Colliers wurden 2025 rund 120 Mio. EUR investiert – ein Rückgang um 50 % und das niedrigste je verzeichnete Volumen. Deutschland ist ein vergleichsweise etablierter Markt für alternative Wohnformen; die Investitionsaktivität erstreckt sich über PBSA hinaus auf ein breiteres Spektrum von Micro-Living-Formaten. Laut CBRE erzielte der Sektor in mehreren Jahren vor der Marktkorrektur 2023 jährliche Investitionsvolumina von etwa 1 Mrd. EUR. 2025 erreichte der deutsche Modern-Living-Investmentmarkt 257 Mio. EUR. Dies liegt zwar deutlich unter den historischen Höchstständen von mehr als 1,2 Mrd. EUR in den Jahren 2017 und 2021, stellt jedoch eine starke Erholung dar: Gegenüber 2024 stieg das Investitionsvolumen um 185 %. Insgesamt haben sich alternative Wohnformen in Deutschland zu einer zunehmend anerkannten Investmentstrategie entwickelt, insbesondere in Metropolen wie Berlin, München, Frankfurt und Hamburg.

Obwohl die Investitionsvolumina in den vergangenen Jahren volatiler wurden, belegen die Daten das anhaltende Engagement der Investoren bei betrieblich geprägten Wohnprodukten und die vergleichsweise hohe Liquidität des Sektors.

Gebotene Renditeaufschläge

Neben der Transaktionsaktivität belegt auch die Preisentwicklung die zunehmende Institutionalisierung des Sektors. Spitzenrenditen zeigen, wie Investoren das Risiko-Rendite-Profil alternativer Wohnimmobilien gegenüber klassischen Wohninvestments bewerten, und sind damit ein wichtiger Indikator für Marktreife und Kapitalmarktakzeptanz. Betreibergeführte Wohnimmobilien bieten aufgrund ihrer betriebsintensiveren Geschäftsmodelle und ihres höheren Ertragspotenzials typischerweise einen Renditeaufschlag gegenüber traditionellen Wohninvestments. In Frankreich lagen die Spitzenrenditen für Co-Living-Objekte Ende 2025 bei 5,50–5,75 %, für studentisches Wohnen bei 4,25–4,75 %. Klassische Mehrfamilienhäuser erzielten im Vergleich 3,50–5,00 %. Für das Vereinigte Königreich weist Knight Frank im Juni 2026 für Londoner Co-Living-Spitzenobjekte 4,50 % aus – weitgehend entsprechend erstklassigen Build-to-Rent-Objekten (BTR) im Großraum London (4,50 %) und leicht niedriger als bei erstklassigen PBSA-Objekten (4,75 %). Diese Preisbildung spiegelt die wachsende institutionelle Akzeptanz von Co-Living als etablierte Wohnimmobilienklasse. Für Deutschland meldet CBRE Ende 2025 eine Spitzenrendite von 4,50 % im Modern-Living-Segment. Der Abstand von 110 Basispunkten zu erstklassigen Mehrfamilienhäusern verdeutlicht den von Investoren geforderten Aufschlag für die operative Komplexität des Segments und zugleich die steigende Nachfrage nach alternativen Wohnprodukten.

Spitzenrenditen nach Ländern im 1. Halbjahr 2026



Quelle: CBRE, Knight Frank, Colliers; *PBSA und Co-Living werden in Deutschland unter Modern Living zusammengefasst



Britta Roden

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



Gudrun Rolle

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



Rachel Singleton

Senior Analyst UK
Rachel.Singleton@swisslife-am.com
in @Rachel_Singleton



Béatrice Guedj

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

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 VIIs 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.

