

PRESSEMITTEILUNG DER INITIATIVE MICRO-LIVING

Micro-Living-Segment behauptet sich in herausforderndem Marktumfeld

- Auslastung konstant hoch bei 95%
- Durchschnittsmieten im Panel gestiegen: +3,6% auf 605 Euro/Monat
- Mietsteigerungen von 2 bis 6% p.a. für 2026-2028 erwartet
- Bewirtschaftungskosten steigen deutlich: +7,5% auf 7,76 Euro/qm

Berlin, 8. Dezember 2025 | Die neue Ausgabe des Marktreports der Initiative Micro-Living zeigt: Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds bleibt die Nachfrage nach urbanem, flexiblem Wohnraum stabil. Zum Stichtag 15. Oktober 2025 lag die durchschnittliche All-In-Miete bei 605 Euro pro Monat, was einem Anstieg um **3,6%** gegenüber dem Herbst 2024 entspricht. Bereinigt um Mieten städtischer Wohnungsunternehmen beträgt die Durchschnittsmiete privatwirtschaftlicher Apartments **702 Euro** monatlich. In Apartmenthäusern mit Baujahr ab 2014 liegt die durchschnittliche Neubaumiete bei **664 Euro** pro Monat.

André Adami, Head of Residential bei bulwiengesa, bewertet die Marktlage: „Das Micro-Living-Segment zeigt sich trotz gestiegener Kosten und regulatorischer Unsicherheit robust. Die konstante Auslastung von 95% belegt die anhaltend hohe Nachfrage nach flexiblen Wohnkonzepten in urbanen Lagen. Als wesentliche Preistreiber identifizieren unsere Mitglieder gestiegene Energiekosten, die anhaltende Nachfragesituation sowie Anpassungseffekte infolge der vorangegangenen Inflationsperioden.“

Die Studie wertet **128 Apartmenthäuser** mit rund **28.300 Wohneinheiten** aus – schwerpunktmäßig in den deutschen A-Städten, die rund 70% des Gesamtportfolios ausmachen. Neben Miet- und Auslastungsdaten beleuchtet der Report auch die **Betriebskostenentwicklung**, die mit einem Anstieg von 7,5% auf 7,76 Euro/qm einen signifikanten Aufwärtstrend verzeichnet.

„Die Bewirtschaftungskosten sind seit Frühjahr 2020 kontinuierlich gestiegen und haben mit 7,76 Euro pro Quadratmeter einen neuen Höchststand erreicht“, erläutert Lena Schwesinger, Consultant im Bereich Wohnen. „Rund 90% der befragten Experten planen eine vollständige Umlegung auf die Mieterschaft, was mittelfristig steigende Netto- und All-In-Mieten zur Folge hat.“

Das Mietpreisspektrum differenziert erheblich nach Lage- und Ausstattungsqualität: von 300 Euro monatlich im teilgeförderten Segment bis **1.490 Euro** für hochwertig ausgestattete Apartments in A-Städten in stark nachgefragten Wohnlagen.

Die Vermietung gestaltet sich unterschiedlich herausfordernd: Während die Vermarktung an inländische sowie EU-Studierende durch effiziente Prozesse gekennzeichnet ist, erfordert die Akquisition internationaler Studierender von außerhalb der EU deutlich mehr Aufwand. Besonders die Vermietung im oberen Preissegment wird von **75%** der Befragten als mindestens herausfordernd bezeichnet.

Zum Erhebungsstichtag entfielen 36% der vermieteten Apartments auf Studierende, während 64% auf diverse Mietergruppen wie Single-Haushalte, Young Professionals sowie Pendler verteilen.

Regulierungsvorhaben im Fokus

Die geplante Gesetzesinitiative zur Regulierung der Vermietung möblierter Wohnungen wird von der Branche kritisch bewertet: Rund 80% der befragten Experten prognostizieren überwiegend negative Auswirkungen auf ihr bestehendes Geschäftsmodell.

Über die Initiative Micro-Living (IML)

Die im Frühjahr 2020 gegründete Initiative Micro-Living (IML) ist eine Plattform für Eigentümer, Betreiber und Verwalter von Apartmenthäusern. Die Initiative Micro-Living vereint die größten und innovativsten Player des wohnwirtschaftlichen Apartmentwohnens in Deutschland. Gemeinsam möchten die Mitgliedsunternehmen die Transparenz in diesem noch recht jungen Marktsegment verbessern.

Der IML gehören derzeit mit aam2core, berlinovo, City Pop, Commerz Real, Cube Life, DEMIWO, FU.Life, Greystar, HanseMerkur Grundvermögen, i Live, Krams Immobilien, REOS, talyo. und Union Investment 14 Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Apartmentwohnen aktiv sind. Beitreten können alle professionellen Eigentümer, Betreiber und Verwalter von wohnwirtschaftlich betriebenen Apartmenthäusern.

Im Halbjahresrhythmus erscheinen Marktreports. Die zwölfte Ausgabe kann unter <https://initiative.bulwiengesa.de/micro-living/> heruntergeladen werden.

Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit 40 Jahren unterstützt bulwiengesa Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

Birgit Haase
Leiterin Unternehmenskommunikation und Marketing
Tel.: 0151 556 32 996
E-Mail: birgit.haase@bulwiengesa.de