

PRESSEMITTEILUNG DER INITIATIVE MICRO-LIVING

## Micro-Living bleibt Wachstumstreiber im Wohnungsmarkt

- **Ø-Auslastung auf hohem Niveau von 96 %**
- **Durchschnittliche All-In-Miete steigt um 2,8 % auf 616 Euro/Monat**
- **Privatwirtschaftliche Apartmenthäuser erreichen durchschnittlich 761 Euro/Monat**
- **Jährliche Mietsteigerungen von 2 bis 6 % bis 2028 erwartet**
- **Erstmals erhobene Fluktuationsquote liegt bei 31 % im Durchschnitt**

Berlin, 19. Juni 2026 | Die aktuelle Ausgabe des Marktreports der Initiative Micro-Living zeigt auf Basis der ausgewerteten Apartmenthäuser eine weiterhin hohe Nachfrage nach flexiblen Wohnformen. Zum Stichtag 15. April 2026 lag die durchschnittliche All-In-Miete aller untersuchten Apartmenthäuser bei 616 Euro/Monat und damit 2,8 % über dem Vorjahreswert. Bereinigt um Bestände städtischer Wohnungsunternehmen beträgt die durchschnittliche All-In-Miete privatwirtschaftlicher Apartmenthäuser 761 Euro/Monat.

André Adami, Bereichsleiter Residential bei bulwiengesa, ordnet die Entwicklung ein: „Die Nachfrage nach Micro-Apartments bleibt unverändert hoch. Die Auslastung von 96 % zeigt, dass flexible und professionell bewirtschaftete Wohnangebote weiterhin dringend benötigt werden. Gleichzeitig beobachten wir einen Trend zu größeren Apartments und eine zunehmende Ausrichtung auf unterschiedliche Zielgruppen wie Young Professionals, Berufspendler und Singles.“

Die aktuelle Untersuchung basiert auf Daten von 121 Apartmenthäusern mit rund 27.400 Einheiten und einer Gesamtfläche von etwa 687.350 Quadratmetern und stellt damit ein Marktpanel dar, das aktuelle Entwicklungen und Einschätzungen professioneller Marktteilnehmer abbildet. Mehr als 70 % der erfassten Apartmenthäuser befinden sich in deutschen A-Städten.

Neben der anhaltend hohen Nachfrage werden die Mieten weiterhin durch steigende Energie- und Betriebskosten sowie die allgemeine Kostenentwicklung beeinflusst. Rund 80 % der befragten Marktteilnehmer planen, zusätzliche Nebenkosten bei Neuvermietungen vollständig an die Mieterschaft weiterzugeben.

„Die hohe Wohnraumnachfrage sowie steigende Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten sind maßgeblich für die kontinuierliche Mietpreisentwicklung in diesem Segment“, erklärt Lena Schwesinger, Real Estate Consultant bei bulwiengesa. „Zudem sehen wir, dass moderne Apartmenthäuser mit umfangreichen Service- und Gemeinschaftsangeboten sowie digitalen Lösungen zunehmend nachgefragt werden. Diese Qualitätsanforderungen spiegeln sich auch im Mietniveau wider.“

Das Mietpreisniveau variiert deutlich nach Standort und Objektqualität. In privatwirtschaftlichen Apartmenthäusern reicht die monatliche All-In-Miete von rund 450 Euro bis 1.620 Euro. Auf Quadratmeterbasis bewegen sich die Mieten zwischen 18,00 und 48,30 Euro.

Erstmals wurde im aktuellen Marktreport die Fluktuation im Segment untersucht. Die durchschnittliche Fluktuationsquote liegt bei 31 %. Besonders geringe Fluktuationen zeigen sich in angespannten Wohnungsmärkten der A-Städte mit durchschnittlich 28 %. Die höchsten Werte wurden in D-Städten und sonstigen Städten mit jeweils rund 45 % festgestellt.

Auch für die kommenden Jahre bleiben die Marktteilnehmer optimistisch. Die im Rahmen der Initiative befragten Marktteilnehmer erwarten für den Zeitraum von 2026 bis 2028 jährliche Mietsteigerungen zwischen 2 und 6 %.

Die Vermietung gestaltet sich weiterhin unterschiedlich anspruchsvoll. Während deutsche und europäische Studierende vergleichsweise leicht zu erreichen sind, stellt die Vermarktung an internationale Zielgruppen außerhalb Europas nach Einschätzung der Marktteilnehmer einen deutlich höheren Aufwand dar. Zudem bleibt die Vermietung hochpreisiger Apartments eine besondere Herausforderung.

Zum Erhebungsstichtag entfielen 34 % der vermieteten Apartments auf Studierende. Die übrigen 66 Prozent werden vor allem von Singles, Young Professionals und Berufspendlern genutzt.

### **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. Gemeinsam verfolgen die Mitgliedsunternehmen das Ziel, Transparenz und Vergleichbarkeit im deutschen Micro-Living-Markt zu verbessern.

Der Initiative gehören derzeit die Unternehmen aam2core, berlinovo, Commerz Real, FU.Life, Reos und talyo an. Aktuelle Datenpartner sind i Live, Greystar, Krams Immobilien sowie Union Investment. Als unabhängige Instanz verantwortet bulwiengesa das Reporting der Initiative.

Im Halbjahresrhythmus erscheinen Marktreports. Die 13. Ausgabe des Marktreports Frühjahr 2026 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. Seit Ende 2024 ist das Unternehmen Teil der Scout24-Gruppe. 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](mailto:birgit.haase@bulwiengesa.de)