

Immobilien | 08.09.2022 | Lesezeit 4 Min.

Compact Living: Der Markt für kleine Wohnungen wächst

Der Markt für Wohnungen mit maximal 1,5 Zimmern ist in den vergangenen Jahren in Deutschland besonders stark gewachsen. Die aktuelle wirtschaftliche Entwicklung mit hohen Energiepreisen, Rekordinflation und weiterhin begrenzter Siedlungsfläche in den Städten dürfte den Trend weiter verstärken.

Compact Living (CL): Der englische Begriff steht für Wohnen in maximal 1,5 Zimmern – Bad und Küche nicht mitgerechnet – auf in der Regel 15 bis 45 Quadratmetern. Das ominöse halbe Zimmer kann beispielsweise ein geräumiger Flur mit Garderobe oder die Essecke in der Küche sein. Die Bedeutung dieses Immobilienmarktsegments untersucht der Compact Living Report, den das Institut der deutschen Wirtschaft im Auftrag von Cube Real Estate erstellt hat. Einbezogen wurden dabei 71 Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie deren angrenzende Umlandgemeinden.

In Deutschland leben dem Report zufolge aktuell etwa 2,2 Millionen Personen mit Erstwohnsitz im CL-Segment, ein Drittel davon in Großstädten ab 500.000 Einwohnern. Allerdings handelt es sich längst nicht nur um Studenten: 36 Prozent der Bewohner kleiner Wohnungen arbeiten in Vollzeit, 18 Prozent sind Rentner. Das Einkommen der Mieter von Kleinraumwohnungen – nur 2 Prozent der CL-Bewohner sind Eigentümer – liegt deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt:

Im Jahr 2019 hatten 73 Prozent der Bewohner kompakter Apartments ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 2.000 Euro; in der Gesamtbevölkerung gilt das lediglich für 22 Prozent.

Außen vor in der Statistik sind indes Zweitwohnsitze, etwa von Fernpendlern, die für das CL-Wohnsegment jedoch von besonderer Bedeutung sein dürften. Sie werden im Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), das Grundlage der soziodemografischen Sonderauswertung für den diesjährigen Compact Living Report war, nicht erfasst. Tatsächlich fokussieren sich auch andere etablierte Haushaltsbefragungen zur Einkommens- und Wohnsituation in Deutschland auf Erstwohnsitze – das führt zu einer statistischen Erfassungslücke, die zu einer mangelnden Transparenz nicht nur in diesem spezifischen Segment beiträgt.

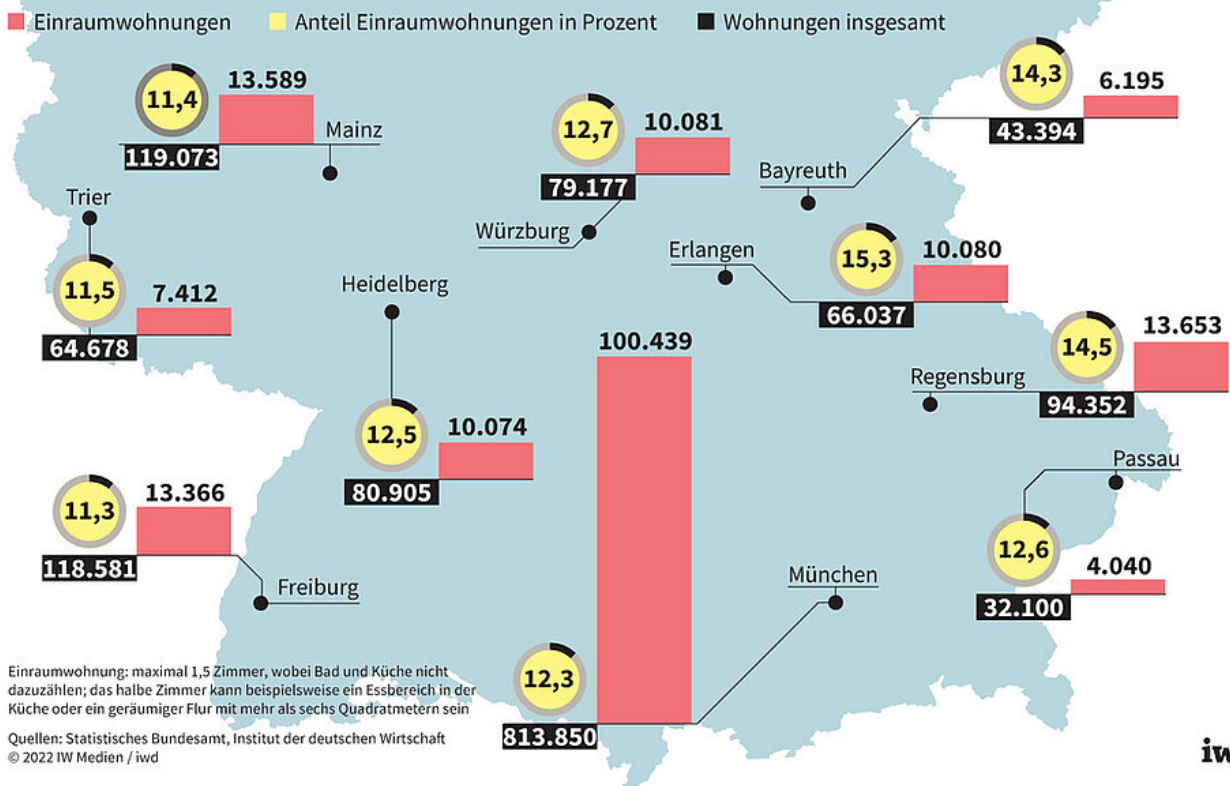
Immer mehr Menschen in Deutschland wohnen in maximal 1,5 Zimmern. Aufgrund hoher Energiepreise, Reallohnverlusten und einer wachsenden Zahl an benötigten Wohnungen dürfte die Nachfrage nach kompaktem Wohnraum weiter steigen.

Eine weitere Erkenntnis der Studie: CL-Wohnungen sind in Deutschland ungleich verteilt (Grafik):

Der Anteil von Einraumwohnungen an allen Wohnungen ist in mittelgroßen Städten Süddeutschlands oft hoch, an der Spitze liegt Erlangen mit mehr als 15 Prozent.

Wo es anteilig die meisten Einraumwohnungen gibt

In diesen Landkreisen und kreisfreien Städten war der Anteil der Einraumwohnungen am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand 2020 am höchsten



Am niedrigsten ist der Anteil in der Südwestpfalz mit 0,5 Prozent, aber auch in anderen Landkreisen von Rheinland-Pfalz und des Saarlands sowie in mehreren Regionen Nordwestdeutschlands liegt er unter 1 Prozent.

Bundesweit lebten im Jahr 2019 etwa 7 Prozent der Mieterhaushalte beziehungsweise 4 Prozent aller Haushalte in einer Einraumwohnung. Da der Anteil von diesen Wohnungen am gesamten Wohnimmobilienbestand noch so gering ist, fallen Neubauten statistisch nicht sonderlich stark ins Gewicht. Das wird der tatsächlichen Marktdynamik aber kaum gerecht, denn:

In 344 der 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands wurden zwischen 2011 und 2020 mehr Einraumwohnungen gebaut als größere Wohnungen.

Im Mittel stieg die Zahl kleiner Wohnungen in Deutschland binnen zehn Jahren um 13 Prozent, die Zahl größerer Wohnungen legte um lediglich 5 Prozent zu.

Die Stadt mit den meisten Einraumwohnungen befindet sich ebenfalls in Süddeutschland (Grafik):

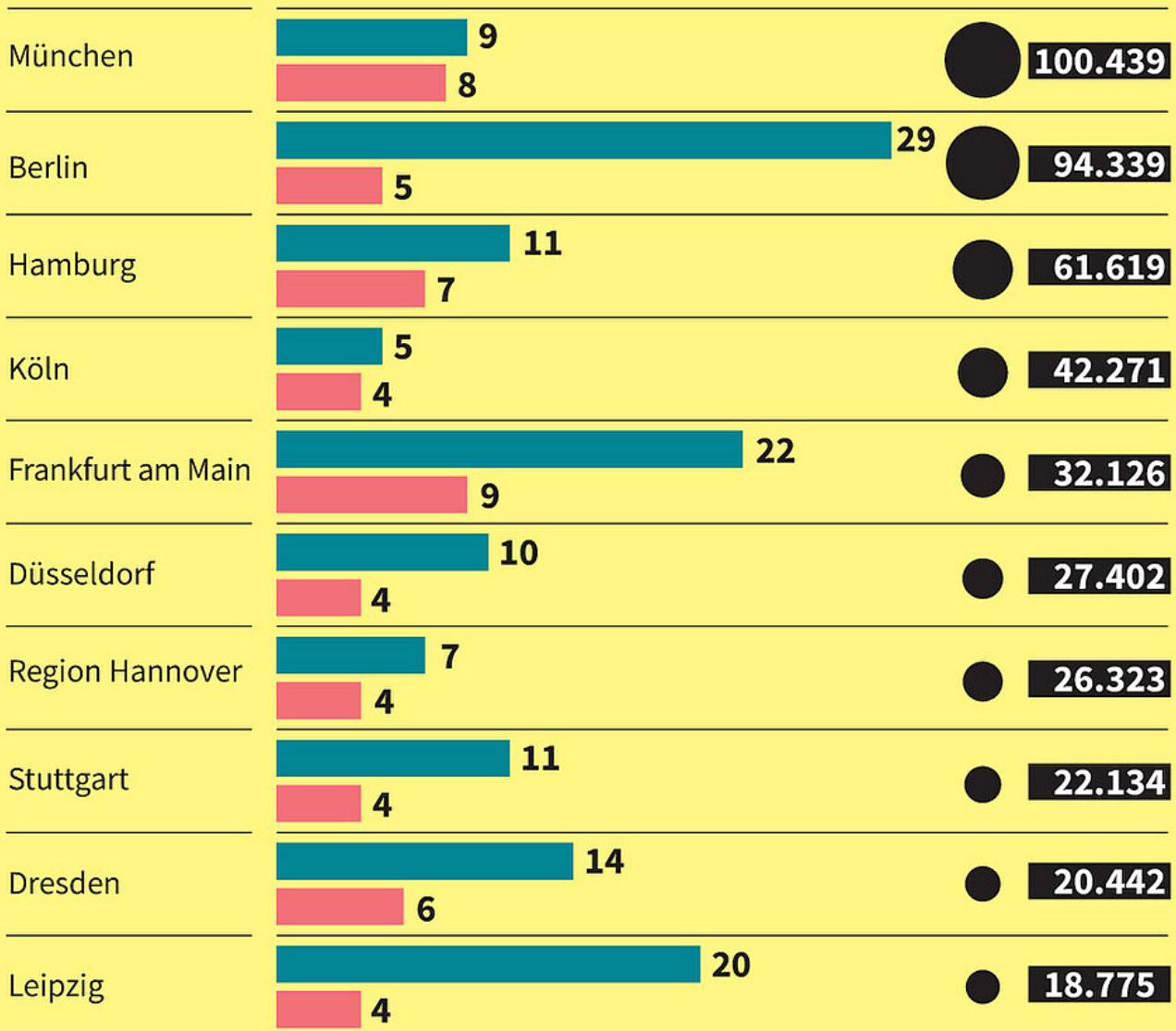
Im Jahr 2020 gab es in München fast 100.500 Einraumwohnungen - 9 Prozent mehr als 2011. In Berlin legte das entsprechende Segment zeitgleich sogar um rund 29 Prozent auf mehr als 94.300 Wohneinheiten zu.

Wohnungsbau: Mehr kleine Apartments



Prozentuale Veränderung des Bestands an ... zwischen 2011 und 2020

■ ... Einraumwohnungen ■ ... Mehrraumwohnungen
■ Zahl der Einraumwohnungen im Jahr 2020



Einraumwohnung: maximal 1,5 Zimmer, wobei Bad und Küche nicht dazuzählen; das halbe Zimmer kann beispielsweise ein Essbereich in der Küche oder ein geräumiger Flur mit mehr als sechs Quadratmetern sein

Quellen: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2022 IW Medien / iwd

iwd

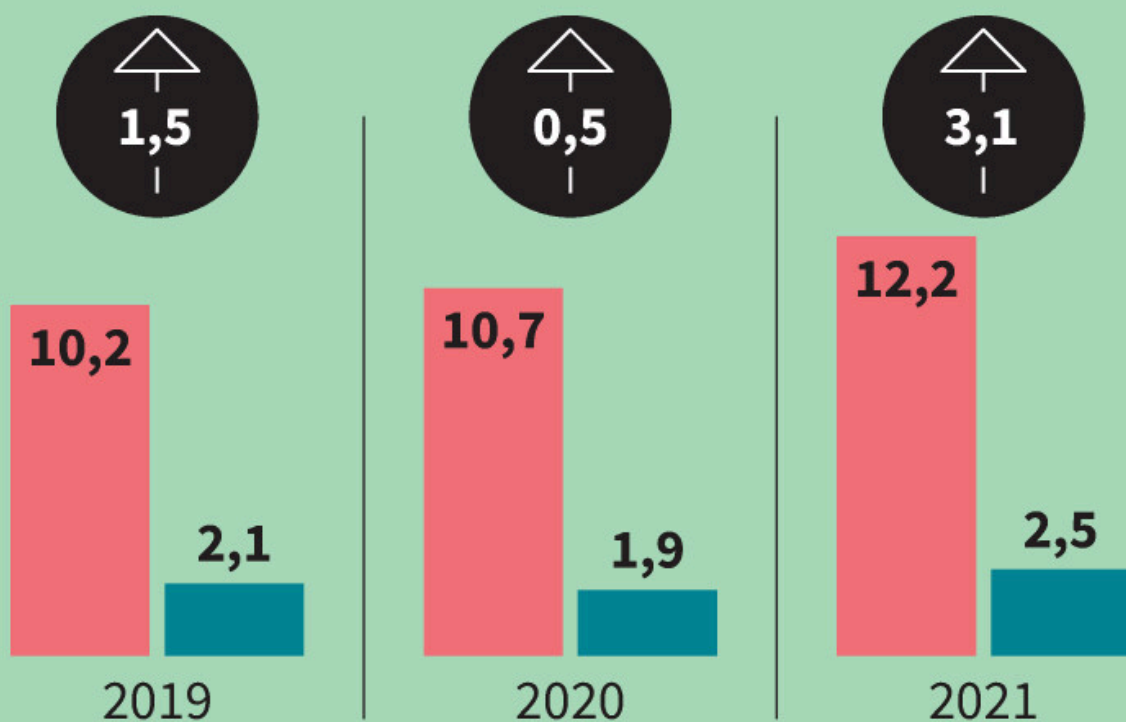
Apropos zulegen – dieser Befund gilt auch mit Blick auf einige Marktzahlen für das CL-Segment. So stiegen die Mieten für entsprechende Wohnungen 2021 um 2,5 Prozent – damit lag das Plus allerdings unter der Inflationsrate von 3,1 Prozent. Beim Kaufpreis kleiner Apartments sah es anders aus, hier war der Anstieg auch inflationsbereinigt deutlich (Grafik):

Kompakte Wohnungen kosteten im Jahr 2021 über 12 Prozent mehr als 2020. Schon in den Vorjahren hatten die Kaufpreise für kleine Wohnungen zweistellig zugelegt.

Kaufpreise für kleine Wohnungen legen deutlich zu

Veränderung ... für eine Einraumwohnung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Prozent in den 71 untersuchten Großstädten

■ ... des Kaufpreises ■ Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber Vorjahr in Prozent
■ ... der Miete



Einraumwohnung: maximal 1,5 Zimmer, wobei Bad und Küche nicht dazuzählen; das halbe Zimmer kann beispielsweise ein Essbereich in der Küche oder ein geräumiger Flur mit mehr als sechs Quadratmetern sein

Quellen: Daten Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2022 IW Medien / iwd

iwd

Trend dürfte sich fortsetzen

Das IW prognostiziert, dass kompakter Wohnraum auch künftig gefragt sein wird – aus verschiedenen Gründen:

Energiekosten. Viele kleine Wohnungen sind neu gebaut oder modernisiert und entsprechend energieeffizient. Zudem ist ihr Energiebedarf aufgrund der geringen Quadratmeterzahl niedriger. Sie sind so eine Antwort auf die dramatisch gestiegenen Energiekosten als eine der Folgen des Kriegs in der Ukraine.

Reallohnverluste. Die hohe Inflationsrate sorgt momentan für Reallohnverluste. Menschen versuchen, ihre Kosten zu senken. Dabei können ihnen kleinere, mietgünstigere Wohnungen helfen.

Nachfrage. Nach wie vor ist der Baubedarf für Wohnraum in den Ballungszentren groß. Das Angebot reicht noch immer nicht, um die Nachfrage zu decken. Bis der Markt im Gleichgewicht ist, dürfte es also weiterhin Bedarf an kompakten Wohnungen geben.

Singlehaushalte. Immer mehr Menschen in Deutschland wohnen allein. Damit wächst die Zahl der benötigten Wohnungen insgesamt – gerade bei Einraumwohnungen. Das gilt gerade auch für Wohnen im Alter – angesichts der demografischen Entwicklung könnte dieses Segment des Immobilienmarktes weiter an Bedeutung gewinnen.

Zweitwohnungen. Infolge der Corona-Krise boomt das Homeoffice. Menschen müssen nicht mehr zwangsläufig dauerhaft am Arbeitsort wohnen, brauchen dort als Fernpendler aber gegebenenfalls eine kleine, günstigere Bleibe für ein paar Tage pro Woche.

Aus all diesen Gründen dürften die Mieten für CL-Wohnungen im Jahr 2022 stärker zulegen als im Gesamtdurchschnitt aller Mietwohnungen. Das würde auch die Kaufpreise weiter in die Höhe treiben, weil sich die Investitionen in dieses Wohnungssegment weiterhin rechnen dürften. Gleichwohl werden die Kaufpreise 2022 aller Voraussicht nach längst nicht mehr so stark steigen wie in den Vorjahren – schon allein wegen der massiv gestiegenen Zinsen.

Kernaussagen in Kürze:

- Der englische Begriff Compact Living (CL) steht für Wohnen in maximal 1,5 Zimmern auf in der Regel 15 bis 45 Quadratmetern. In Deutschland leben aktuell etwa 2,2 Millionen Personen mit Erstwohnsitz im CL-Segment.
- In 344 der 401 Kreise und kreisfreien Städte Deutschlands wurden zwischen 2011 und 2020 mehr Einraumwohnungen gebaut als größere Wohnungen.
- Aufgrund hoher Energiepreise, Reallohnverlusten und einem generell wachsenden Wohnungsbedarf dürfte die Nachfrage nach kompaktem Wohnraum weiter steigen.