

Immobilien | 29.08.2023 | Lesezeit 4 Min.

Preise für kleine Wohnungen weiter gestiegen

Kleine Wohnungen in den deutschen Großstädten bleiben gefragt - vor allem die Kaufpreise für Wohnungen mit maximal 1,5 Zimmern sind auch 2022 deutlich gestiegen. Regional haben sich Mieten und Kaufpreise im sogenannten Compact-Living-Segment allerdings ganz unterschiedlich entwickelt.

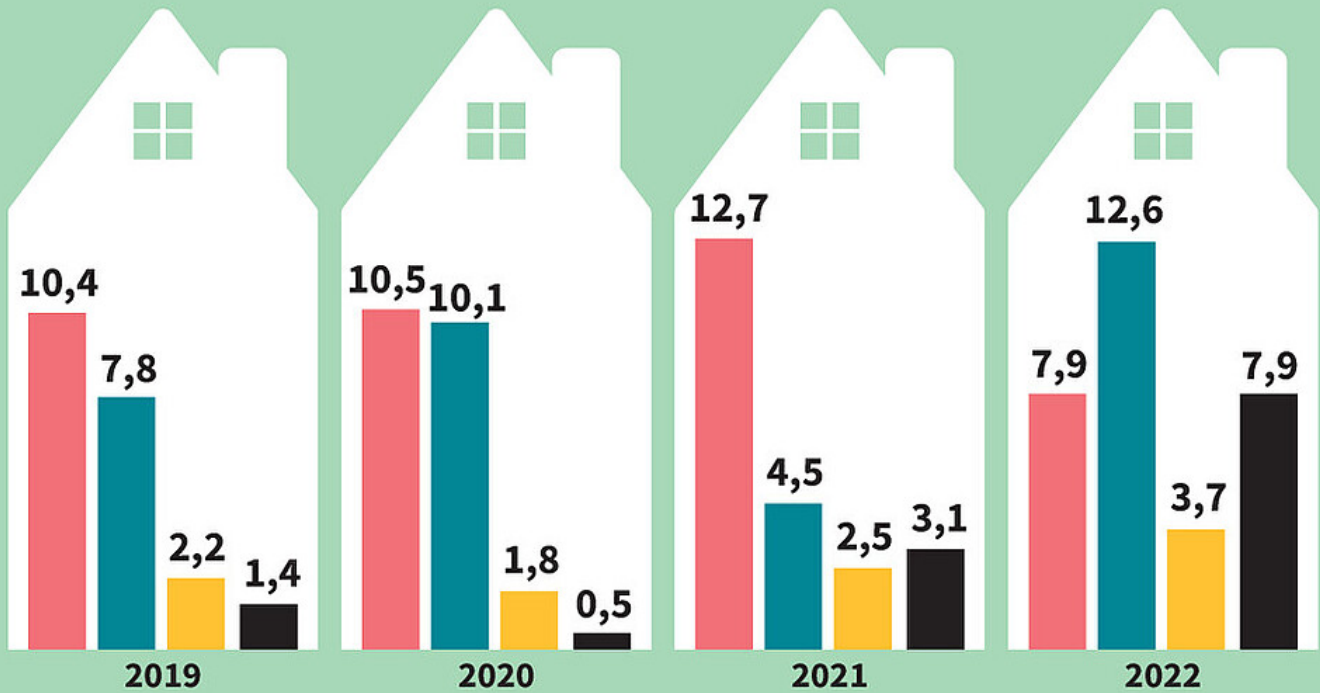
Die gestiegenen Zinsen, Material- und Fachkräfteengpässe und die Unsicherheit bezüglich künftiger Bau- und Sanierungsvorschriften haben die Nachfrage auf dem Immobilienmarkt zuletzt gedrückt. Auf dem ganzen Immobilienmarkt? Nein, denn kompakte Wohnungen mit höchstens eineinhalb Zimmern - Immobilienexperten sprechen vom Compact-Living-Segment - sind als Miet-, vor allem aber als Kaufobjekt in den deutschen Städten nach wie vor begehrt. Dies zeigt eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft für die Cube Real Estate GmbH. Im Fokus standen dabei die Immobilienangebote in 70 Großstädten ab 100.000 Einwohner - inklusive der drei Regionalverbände Aachen, Hannover und Saarbrücken. Das Ergebnis (Grafik):

An den 70 Großstadtstandorten sind die Mieten für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen im Jahr 2022 im Schnitt um 3,7 Prozent, die Kaufpreise um 7,9 Prozent gestiegen. Für neu gebaute kleine Wohnungen mussten Käufer sogar 12,6 Prozent mehr aufbringen als 2021.

Kleine Wohnungen: Kaufen wird deutlich teurer

Veränderung des ... für eine Einraumwohnung in den 70 untersuchten deutschen Großstädten gegenüber dem Vorjahr in Prozent

■ ... Kaufpreises (alle Wohnungen) ■ ... Kaufpreises (nur Neubauten) ■ ... Mietpreises
■ Veränderung der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahr in Prozent



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

Daten sind um Merkmale wie Qualität (z. B. Baujahr, Zustand und Ausstattung) und Lage bereinigt

Quellen: Value AG, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2023 IW Medien / iwd

iwd

Dass kleine Wohnungen vor allem als Kaufobjekte trotz Zinserhöhungen nach wie vor so gefragt sind, mag auf den ersten Blick überraschen, hat aber nachvollziehbare Gründe. So bewegt sich die Zahl der Einpersonenhaushalte in Deutschland seit Jahren auf einem hohen Niveau – 2022 betrug ihr Anteil an allen 40,9 Millionen Haushalten rund 41 Prozent. In Zukunft dürfte ihr Anteil noch zulegen – zum einen, weil die Zahl älterer Alleinlebender aufgrund der demografischen Entwicklung steigt, zum anderen aufgrund des politisch gewollten Zuzugs ausländischer Fachkräfte. Sie kommen oft zunächst allein nach Deutschland und lassen sich in den großen Städten nieder – wo das Angebot an Wohnungen mit bis zu 1,5 Räumen am größten ist.

An den 70 Großstadtstandorten sind die Mieten für 1-

und 1,5-Zimmerwohnungen im Jahr 2022 im Schnitt um 3,7 Prozent, die Kaufpreise um 7,9 Prozent gestiegen.

Nicht zuletzt dürfte auch der starke Anstieg der Energiepreise das Compact-Living-Segment begünstigen. Zwar legten die Heizkosten für diese Wohnungen von Januar 2022 bis Januar 2023 mit durchschnittlich 44 Prozent ähnlich stark zu wie die warmen Nebenkosten für größere Wohnungen. In Euro und Cent gerechnet unterschieden sich die Mehrkosten aber deutlich:

Wer in einer Wohnung mit maximal 1,5 Zimmern lebt, musste für den Zeitraum von Januar 2022 bis Januar 2023 im Schnitt 268 Euro mehr für Heizung und Warmwasser zahlen als im Jahr zuvor - in einer typischen Zweiraumwohnung wurden gut 357 Euro zusätzlich fällig, bei vier Zimmern sogar 466 Euro.

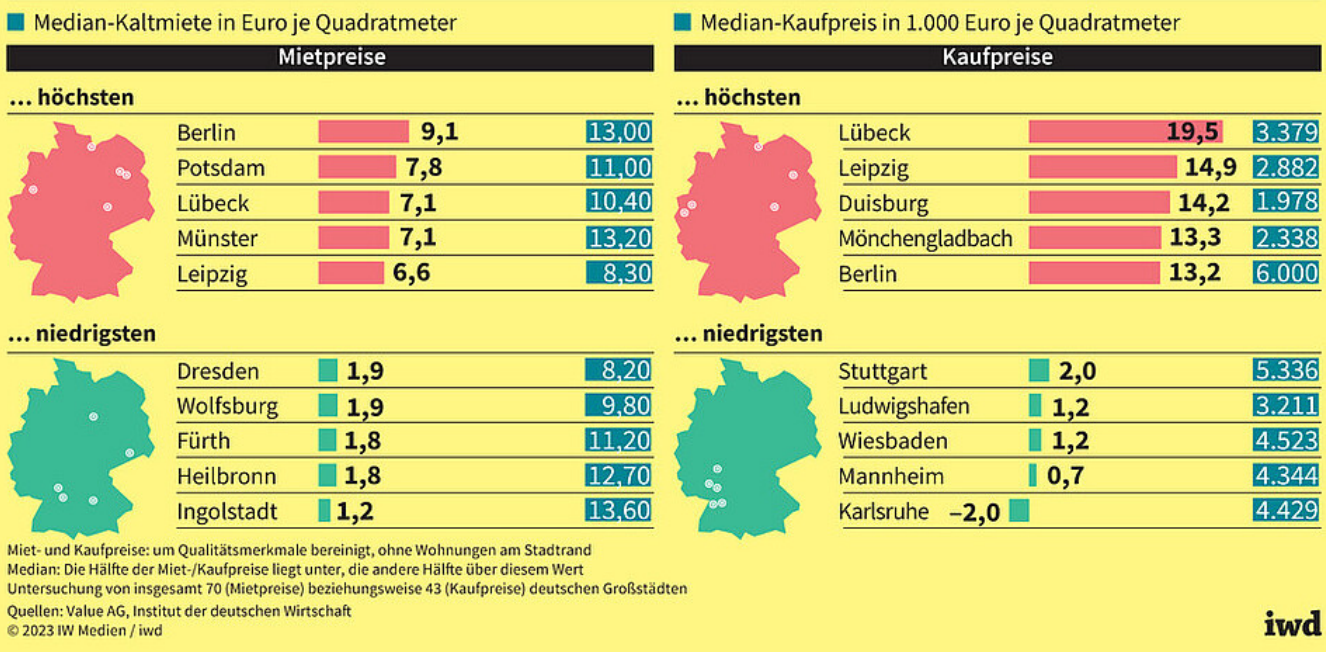
Unabhängig von den genannten Einflussfaktoren hat sich der Markt für Compact Living in den einzelnen Städten unterschiedlich entwickelt. Dies lässt sich sowohl an den Mieten als auch an den Kaufpreisen ablesen:

Mieten. Am stärksten haben die Mieten für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen im vergangenen Jahr in und um die deutsche Hauptstadt zugelegt (Grafik):

In Berlin stiegen die Mietpreise im Compact-Living-Segment 2022 im Schnitt um 9,1 Prozent, in Potsdam um 7,8 Prozent.

Kleine Wohnungen: Preisentwicklung regional unterschiedlich

Durchschnittliche Veränderung der Miet- beziehungsweise Kaufpreise für Einraumwohnungen in den Städten mit dem ... Anstieg im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr in Prozent



iwd

Auch in Lübeck, Münster und Leipzig wurden die Kaltmieten mit etwa 7 Prozent überdurchschnittlich stark angehoben. Dagegen blieben die Anpassungen in Ingolstadt, Heilbronn, Fürth, Wolfsburg und Dresden unter der 2-Prozent-Marke.

Kein klares Muster

Auffällig ist, dass der prozentuale Anstieg keinen eindeutigen Zusammenhang zur Höhe der Mieten zeigt. So liegt Berlin mit einer Medianmiete für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen von rund 13 Euro pro Quadratmeter auf Rang 15 der 70 verglichenen Städte, Potsdam findet sich dagegen etwa im Mittelfeld. Von den Städten mit geringer Mietanpassung hat Ingolstadt mit einem Median von knapp 14 Euro ein eher hohes, Dresden mit rund 8 Euro ein recht niedriges Mietniveau.

Anders gewendet: In München – mit einer Medianmiete von 22 Euro je Quadratmeter und Spitzenmieten von bis zu 32 Euro im Compact-Living-Segment die teuerste Wohnstadt Deutschlands – stiegen die Mieten 2022 mit gut 5 Prozent ungefähr in gleichem Maße wie im nordrhein-westfälischen Hagen, das mit rund 7 Euro die viertniedrigste Medianmiete aufwies.

In drei weiteren Städten mit den höchsten Compact-Living-Mieten – Frankfurt am Main, Stuttgart und Freiburg – lag der Mietpreisanstieg im vergangenen Jahr mit höchstens 3,3 Prozent sogar unter dem bundesweiten Schnitt von 3,7 Prozent.

Kaufpreise. Hier ist in den Großstädten ebenfalls kein allgemeiner Trend in Abhängigkeit vom bisherigen Preisniveau zu erkennen. Allerdings ließen sich aufgrund der geringeren Zahl der Immobilienangebote nur 43 Großstädte vergleichen. Außerdem sind die Daten mit Vorsicht zu interpretieren, weil vor allem in kleineren Städten aufgrund des geringeren Marktvolumens die Preise stark schwanken. Das gilt auch für den Spitzenreiter im Ranking der Preissteigerungen:

Im bisher mittelpreisigen Lübeck verteuerten sich Compact-Living-Immobilien 2022 um nahezu 20 Prozent.

Kräftig angezogen haben die Preise für kompakte Wohnungen ebenfalls in Leipzig, Duisburg und Mönchengladbach – wo das Preisniveau im Städtevergleich bislang jeweils recht niedrig war –, aber auch in Berlin, der viertteuersten Stadt.

Vergleichsweise wenig verteuert haben sich kleine Wohneinheiten beispielsweise sowohl im recht hochpreisigen Stuttgart als auch in der günstigsten aller verglichenen Städte, in Chemnitz. In Karlsruhe, einer Stadt im mittleren Compact-Living-Preissegment, wurden Einraumwohnungen im vergangenen Jahr sogar um 2 Prozent günstiger.

Kernaussagen in Kürze:

- Immobilien im Compact-Living-Segment bleiben begehrt – an den 70 Großstadtstandorten in Deutschland sind die Mieten für 1- und 1,5-Zimmerwohnungen 2022 im Schnitt um 3,7 Prozent, die Kaufpreise um 7,9 Prozent gestiegen.
- Nicht zuletzt der starke Anstieg der Energiepreise dürfte die Nachfrage nach kleinen Wohnungen gesteigert haben.
- Unabhängig davon hat sich der Markt für Compact Living in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich entwickelt.