



# IW-Cube Compact Living Report 2022

Christian Oberst / Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Auftraggeber:  
Cube Real Estate GmbH

Köln, 09.08.2022

**Gutachten**



## Herausgeber

**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.**

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

## Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw\\_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Facebook

[@IWKoeln](https://www.facebook.com/IWKoeln)

Instagram

[@IW\\_Koeln](https://www.instagram.com/IW_Koeln)

## Autoren

### **Dr. Christian Oberst**

Senior Economist für Economist für  
Wohnungspolitik und Immobilienökonomik  
[oberst@iwkoeln.de](mailto:oberst@iwkoeln.de)  
0221 – 4981-889

### **Pekka Sagner**

Economist für Wohnungspolitik und  
Immobilienökonomik  
[sagner@iwkoeln.de](mailto:sagner@iwkoeln.de)  
0221 – 4981-881

### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und  
Immobilienmärkte  
[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)  
0221 – 4981-741

## Alle Studien finden Sie unter [www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

### **Stand:**

Mai 2022

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Verbreitung von Compact Living in Deutschland .....</b>	<b>6</b>
2.1 Abgrenzung Compact Living (CL) .....	6
2.2 Regionale Relevanz des Compact-Living-Segments .....	6
2.3 Regionen mit hoher Neubaudynamik im Compact-Living-Segment .....	7
2.4 Sozio-ökonomische Charakteristika der Nutzer von Compact Living (CL).....	10
<b>3 Immobilienmarktanalyse von Compact Living in Großstädten .....</b>	<b>13</b>
3.1 Qualitätsbereinigte Preisentwicklung .....	13
3.2 Angebotsentwicklung .....	15
<b>4 Regionale Miet- und Kaufpreisentwicklung .....</b>	<b>19</b>
4.1 Regionale Mietpreisentwicklung .....	19
4.2 Regionale Kaufpreisentwicklung .....	22
4.3 Regionale Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich .....	25
<b>5 Zusammenfassung und Ausblick .....</b>	<b>26</b>
<b>Anhang: Methode Immobilienmarktanalyse .....</b>	<b>27</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>33</b>
<b>Tabellenverzeichnis.....</b>	<b>35</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>35</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>36</b>

## JEL-Klassifikation

O18 – Analysen zur regionalen, städtischen und ländlichen Entwicklung; Verkehrswesen; Wohnungswesen; Infrastruktur

R33 – Immobilienmärkte (ohne landwirtschaftliche und Wohnimmobilien)

## Zusammenfassung

Der Markt für Compact Living, also Wohnungen mit maximal 1,5 Räumen, hat sich auch im Jahr 2021 gut entwickelt. Durchschnittlich sind die Kaufpreise qualitätsbereinigt um 12,2 Prozent und die Mieten um 2,5 Prozent gestiegen. Der Anstieg der Mietpreise liegt dabei unterhalb der Inflationsrate. Besonders stark war die Kaufpreisentwicklung in Chemnitz, Leipzig und Wuppertal, deutlich schwächer dagegen in Regensburg, Frankfurt und Ingolstadt. Bei den Mieten gab es die stärksten Zuwächse wiederum in Wuppertal und Leipzig, aber auch in Standorten wie Mönchengladbach, Bielefeld und Berlin gab es Zuwächse von mehr als 4 Prozent. In Jena, Wolfsburg und Dresden lag die Mietpreissteigerung dagegen unter einem Prozent. Tendenziell war die Preisdynamik in kleineren und günstigeren Standorten im vergangenen Jahr größer, was auf eine Konvergenz der Preise hindeutet. Dies zeigt auch die Analyse der Lagen. Zwar sind die Aufschläge für Zentren, gerade in den größten Metropolen, immer noch sehr hoch, aber sie werden seit 2018 kleiner. Die Randlagen der Großstädte und das angrenzende Umland haben hingegen an Attraktivität gewonnen.

Neben der Analyse der Immobilienmarktentwicklung wurde diesmal auch eine Sonderauswertung des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) und der Regionalstatistik des Statistischen Bundesamts zum Compact Living Segment in Deutschland durchgeführt, mit folgenden Kernergebnissen:

- Etwa 2,2 Millionen Personen in Deutschland wohnen mit Erstwohnsitz im Segment Compact Living. Das sind in etwa 7 Prozent der Mieter.
- Bei den Bewohnern handelt es sich vor allem um junge Single-Haushalte an großstädtischen Wohnstandorten, die auch die großen Hochschulstandorte umfassen. Compact Living geht aber deutlich über das Segment für studentisches Wohnen hinaus und ist eine häufig genutzte Wohnform unter anderem von jungen Erwerbstätigen. Zweitwohnsitze, beispielsweise für Fernpendler, für die das Segment ebenfalls besonders relevant sein dürfte, werden in der Form im SOEP nicht erfasst.
- Es zeigen sich erhebliche regionale Unterschiede, je nach Standort beziffert sich der Anteil des Segments auf 0,5 bis 15 Prozent. Dabei ist das Segment erwartungsgemäß vor allem in Großstädten und angrenzenden Umlandgemeinden häufiger vertreten und weniger relevant in ländlichen Regionen. Besonders verbreitet sind Einraumwohnungen in Städten wie Regensburg, Erlangen und Bayreuth, in denen der Anteil jeweils bei mehr als 14 Prozent liegt.

Für das Jahr 2022 ist aufgrund der steigenden Zinsen mit einer geringeren Kaufpreisentwicklung zu rechnen, allerdings dürfte sich die Nachfrage nach kompakten Wohnungen aufgrund hoher Energiepreiskosten und fallender Reallöhne sogar noch verstärken.

Der IW-Cube Compact Living Report erscheint zum zweiten Mal in Folge und analysiert umfassend die Entwicklungen dieses Marktsegments. Um nur die tatsächliche Miet- und Kaufpreisentwicklung zu bestimmen, findet ein hedonisches Preismodell Anwendung, das die Preisentwicklung um den Einfluss von unterschiedlichen Lagen und Qualitäten bereinigt. Überdies werden in der Analyse auch unterschiedliche Lagen sowie Angebotslaufzeiten analysiert.

# 1 Einleitung

Mit dem zweiten IW-Cube Compact Living Report wird das besondere Wohnungsmarktsegment kleiner Wohnungen erneut unter die Lupe genommen. Unter Compact Living (CL) werden im Folgenden Wohnungen mit maximal 1,5 Zimmern (neben Bad und Küche) verstanden. Neben der Immobilienmarktanalyse von Miet- und Kaufangeboten stehen in diesem Jahr die sozio-ökonomischen Merkmale von Bewohnern und die regional unterschiedliche Bedeutung von CL im Vordergrund. Die Motivation, das Wohnsegment Compact Living zu analysieren ist – trotz möglicher Präferenzänderungen im Zuge der Pandemie – vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung, steigender Heiz- und Energiekosten und dem Trend zum Einpersonenhaushalt nach wie vor hoch. Der Report bietet strukturell vergleichbare Marktinformationen für kompaktes Wohnen für eine große Auswahl an Städten und Lagen. In diesem Report werden verschiedene Datenquellen vom Statistischen Bundesamt, aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) und von der Value AG Immobilienmarktdatenbank für das Segment aufbereitet und miteinander verglichen.

Kapitel 2 gibt zunächst einen Überblick über die Verbreitung von CL in Deutschland, stellt Definitionen vor, und zeigt, welche regionalen Teilmärkte besonders relevant sind und in welchen Regionen es die höchsten Zuwächse gab.

In Kapitel 3 und 4 folgen die Immobilienmarktanalysen auf Grundlage von Daten der Value AG Marktdatenbank. Diese enthält Inserate aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen. Dabei werden alle Kauf- und Mietangebote von **1- und 1,5-Zimmer**-Wohnungen der 71 kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern berücksichtigt. Analysiert werden an den jeweiligen Standorten sowohl Angebote im Stadtgebiet als auch im angrenzenden Umland. Der Betrachtungszeitraum in diesem Report bezieht sich auf Angebote, die zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2021 verfügbar waren und endeten. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktberichten werden mit den Immobilienmarktdaten der Value AG nicht nur die großvolumigen Transaktionen abgebildet, sondern auch kleinteilige Vermietungen berücksichtigt. Insgesamt werden in dieser Analyse für die drei Betrachtungsjahre etwa 162.000 bis 200.000 Inserate pro Jahr für die 71 untersuchten Standorte ausgewertet. Das Verhältnis von Kaufangeboten zu Mietangeboten liegt bei etwa 1 zu 10 (siehe für Details Kapitel 3).

Detaillierte Informationen zur Auswertungsmethode finden sich im Anhang (vgl. auch Oberst/Voigtländer, 2021). Die Studie endet mit einem kurzen Ausblick auf 2022.

## 2 Verbreitung von Compact Living in Deutschland

### 2.1 Abgrenzung Compact Living (CL)

Weder in den Medien, der Wissenschaft und auch nicht in der Immobilienbranche selbst, gibt es eine einheitliche Definition von „Mikroapartments“ (Hein, 2021) oder Compact Living. Für die nachfolgenden soziodemografischen Auswertungen werden die Daten des Sozio-oekonomischen Panels herangezogen (SOEP v36, 2021). Das SOEP ist eine jährlich durchgeführte repräsentative Befragung von Haushalten und Personen in Deutschland. Betrachtet werden im folgenden Kapitel Haushalte und Personen, die **eine Einraumwohnung** bewohnen. Als Raum gilt dabei ein Zimmer mit einer Größe von **mindestens sechs Quadratmetern**, Küche und Bad werden nicht als Raum gewertet. Im Folgenden wird zunächst die Relevanz von CL-Wohnungen im gesamten Wohnungsmarkt dargestellt, danach werden sozio-ökonomische Kennzahlen der CL-Bewohner präsentiert. Die Auswertung bezieht sich entweder auf Personen oder Haushalte, jedoch nicht auf Wohnungen, wie beispielsweise die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamts. Für die Betrachtung der regionalen Relevanz von Einraumwohnungen werden aber Daten des Statistischen Bundesamts herangezogen.

### 2.2 Regionale Relevanz des Compact-Living-Segments

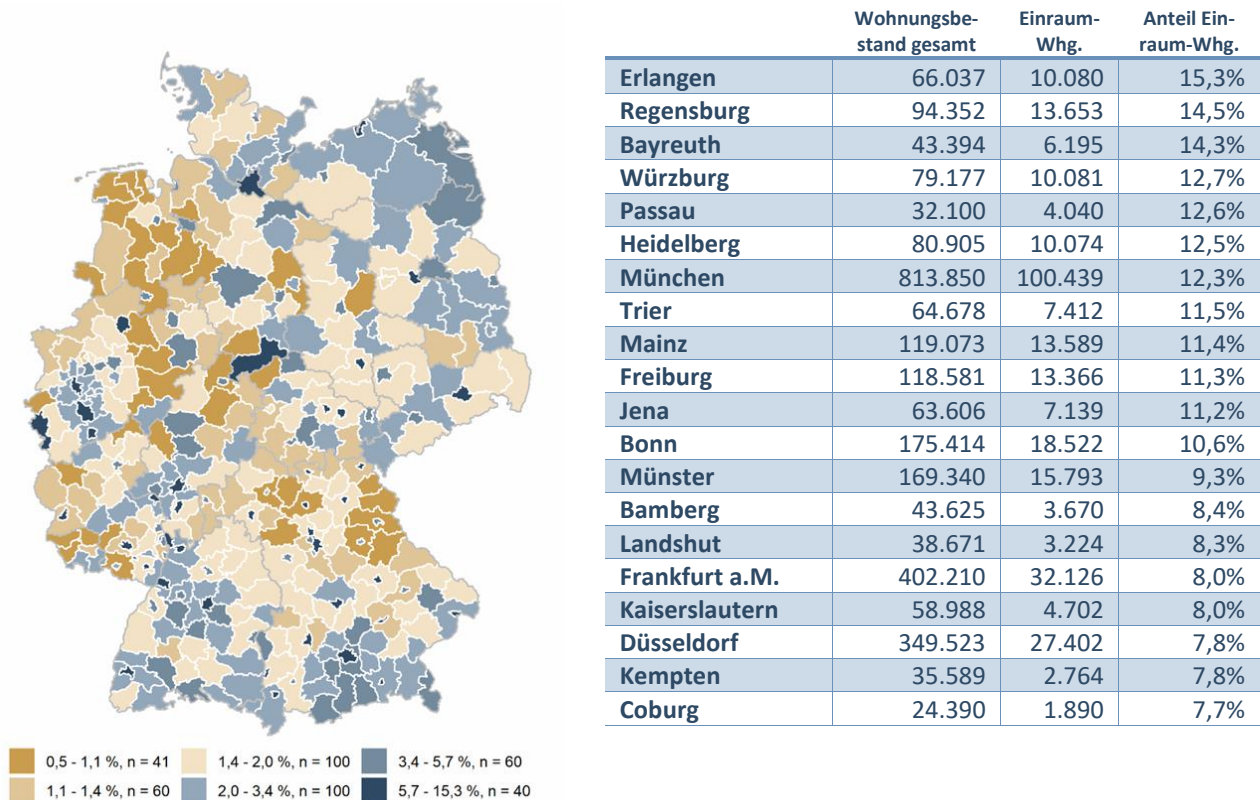
Das CL-Segment ist vor allem für den Mietwohnungsmarkt von Relevanz. Unter den Mieterhaushalten wohnen laut SOEP im Jahr 2019 rund 7 Prozent in einer Einraumwohnung. Zweitwohnsitze werden im SOEP nicht betrachtet, tatsächlich könnte die Zahl der Nutzer daher noch größer sein, da CL unter anderem für Fernpendler besonders relevant sein dürfte. Unter den Wohneigentümern hingegen gibt es fast keine Haushalte, die in einer Einraumwohnung wohnen. Der Anteil der Haushalte in einer Einraumwohnung unter allen Haushalten in Deutschland beläuft sich auf 4 Prozent. Unter den Mieterhaushalten werden Wohnungen mit drei Räumen (38 %) und Zweiraumwohnungen (31 %) am häufigsten bewohnt. Bei den Wohneigentümern sind große Wohnungen, häufig Einfamilienhäuser, mit fünf und mehr Räumen die Regel (53 %), 23 Prozent wohnen in Wohnungen mit vier Räumen und 18 Prozent in Dreiraumwohnungen. Im Zeitverlauf ergeben sich kaum nennenswerte Veränderungen bei den Anteilen der Haushalte nach Raumanzahl. Mit Blick auf die Gesamtbevölkerung sticht der gestiegene Anteil der Haushalte in Wohnungen mit fünf und mehr Räumen ins Auge, dieser ist zwischen 2000 und 2019 von 24 auf 29 Prozent gestiegen. Diese Veränderung liegt im Anstieg der Wohneigentumsquote im selben Zeitraum begründet. Ein größerer Anteil Wohneigentümer, unter denen mehr Haushalte in Wohnungen mit fünf und mehr Räumen wohnen, erhöht auch den Anteil an der Gesamtbevölkerung. Außerdem ist unter den Mietern der Anteil der Haushalte in Einraumwohnungen seit 2010 leicht gestiegen, was sich auch in der regionalen Bautätigkeit in den vergangenen Jahren widerspiegelt.

Regional unterscheidet sich die Relevanz der Einraumwohnungen für den Wohnungsmarkt deutlich. Auf Ebene der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte lag der Anteil der Einraumwohnungen am gesamten Wohnungsbestand zwischen mindestens 0,5 Prozent und maximal 15,3 Prozent. Wie Abbildung 2-1 zeigt, sind Einraumwohnungen in den Großstädten und urbanen Räumen verbreiteter als in ländlichen Räumen. Insbesondere in mittelgroßen Städten in Süddeutschland ist der Anteil der Einraumwohnungen hoch. In 12 Städten liegt der Anteil von Compact Living im zweistelligen Prozentbereich. Mit München (12,3 %) und Frankfurt a. M. (8 %) finden sich zwei der Top-7-Städte unter den Top-20 der Landkreise mit den meisten Einraumwohnungen, in Berlin liegt der Anteil der Einraumwohnungen bei knapp 5 Prozent des Bestands. In der Hälfte der Landkreise liegt der Anteil des CL-Segments bei unter 2 Prozent, in der anderen Hälfte darüber.

Insgesamt ist auffällig, dass der Anteil an Einraumwohnungen in den Städten mit einem hohen Anteil an Studierenden relativ zur Gesamtbevölkerung groß ist: In Erlangen beispielsweise liegt der Anteil der Studierenden an der Bevölkerung bei einem Viertel, in Regensburg bei 21 Prozent, in Bayreuth bei 17 Prozent und in Würzburg sogar bei 27 Prozent.

### Abbildung 2-1: Verbreitung von Einraumwohnungen

Karte: Anteil der Wohnungen mit einem Raum am jeweiligen Gesamtwohnungsbestand, Tabelle: 20 Kreise mit dem höchsten Anteil an Einraumwohnungen am gesamten Wohnungsbestand, 2020



Quellen: Statistisches Bundesamt, 2021; Institut der deutschen Wirtschaft

## 2.3 Regionen mit hoher Neubaudynamik im Compact-Living-Segment

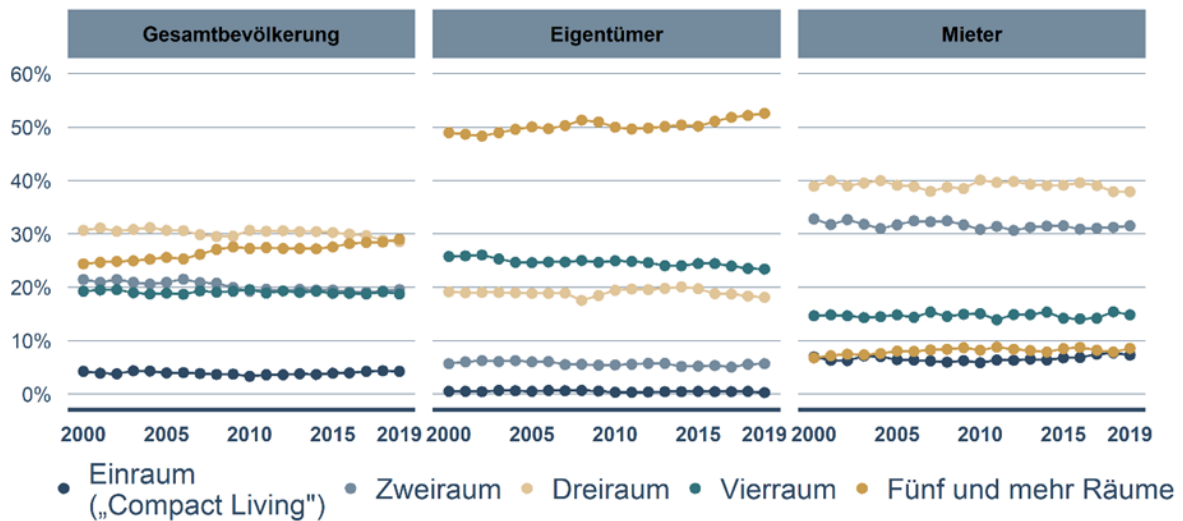
Die Relevanz des CL-Segments für die Haushalte in Deutschland ist bei Betrachtung des bundesdeutschen Mittels stabil (siehe Abbildung 2-2). Seit Beginn der 2010er Jahre nimmt der Anteil der Haushalte in Einraumwohnungen jedoch leicht zu. Aufgrund des insgesamt noch geringen Anteils des Segments wirken die Veränderungen gering, doch bei der Betrachtung der Neubaudynamik zeigt sich, dass CL boomt: Die Bautätigkeit im Einraumsegment war zwischen 2011 und 2020 in 344 von 401 deutschen Landkreisen größer als bei Wohnungen mit mehr Räumen. Im Mittel der 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte ist die Zahl der Einraumwohnungen um 13 Prozent gewachsen, die Zahl der Wohnungen mit zwei und mehr Räumen ist im selben Zeitraum um 5 Prozent gestiegen (vgl. Abbildung 2-3). Es gibt nur 19 Kreise, in denen die Anzahl der 1-Zimmer-Wohnungen zwischen 2011 und 2020 geschrumpft ist und 10 Kreise, in denen der Bestand an Mehrraumwohnungen zurückgegangen ist. Lediglich in Frankfurt-Oder, Spree-Neiße, Dessau-Roßlau und dem Salzlandkreis ist der Bestand in beiden Segmenten zurückgegangen. Die stärkste Dynamik fand in den Landkreisen Ammerland (+100 %) und Emsland (+95 %) statt, in den beiden Landkreisen war auch die Dynamik bei Mehrraumwohnungen mit 12 und 14 Prozent Wachstum mehr als doppelt so hoch wie im Mittel aller



Kreise. Abbildung 2-3 zeigt außerdem, dass die Dynamik in den zahlenmäßig relevantesten Wohnungsmarktregionen für CL ebenfalls stark ausgeprägt war. München, die Stadt mit der höchsten Anzahl an Einraumwohnungen, hat das Angebot an Einraumwohnungen zwischen 2011 und 2020 um 9 Prozent ausgeweitet. Damit verblieb das Wachstum zwar unter dem Mittel aller Kreise, aufgrund der Größe des Marktes ist dies dennoch ein beachtlicher Zuwachs, der rund 8.100 Wohnungen entspricht. Berlin verfügt mit rund 94.000 Einraumwohnungen über knapp 6.000 Einraumwohnungen weniger als München, die Dynamik in der Bundeshauptstadt war jedoch deutlich höher: Seit 2011 hat sich dort der Bestand von Einraumwohnungen um 21.000 Einheiten erhöht, ein Plus von 29 Prozent. Insgesamt ist die Dynamik im Einraumsegment in den vergangenen Jahren beachtlich und unterstreicht die zunehmende Relevanz des Sektors für den deutschen Wohnungsmarkt.

### Abbildung 2-2: Anteil der Haushalte in Wohnungen nach Anzahl der Räume

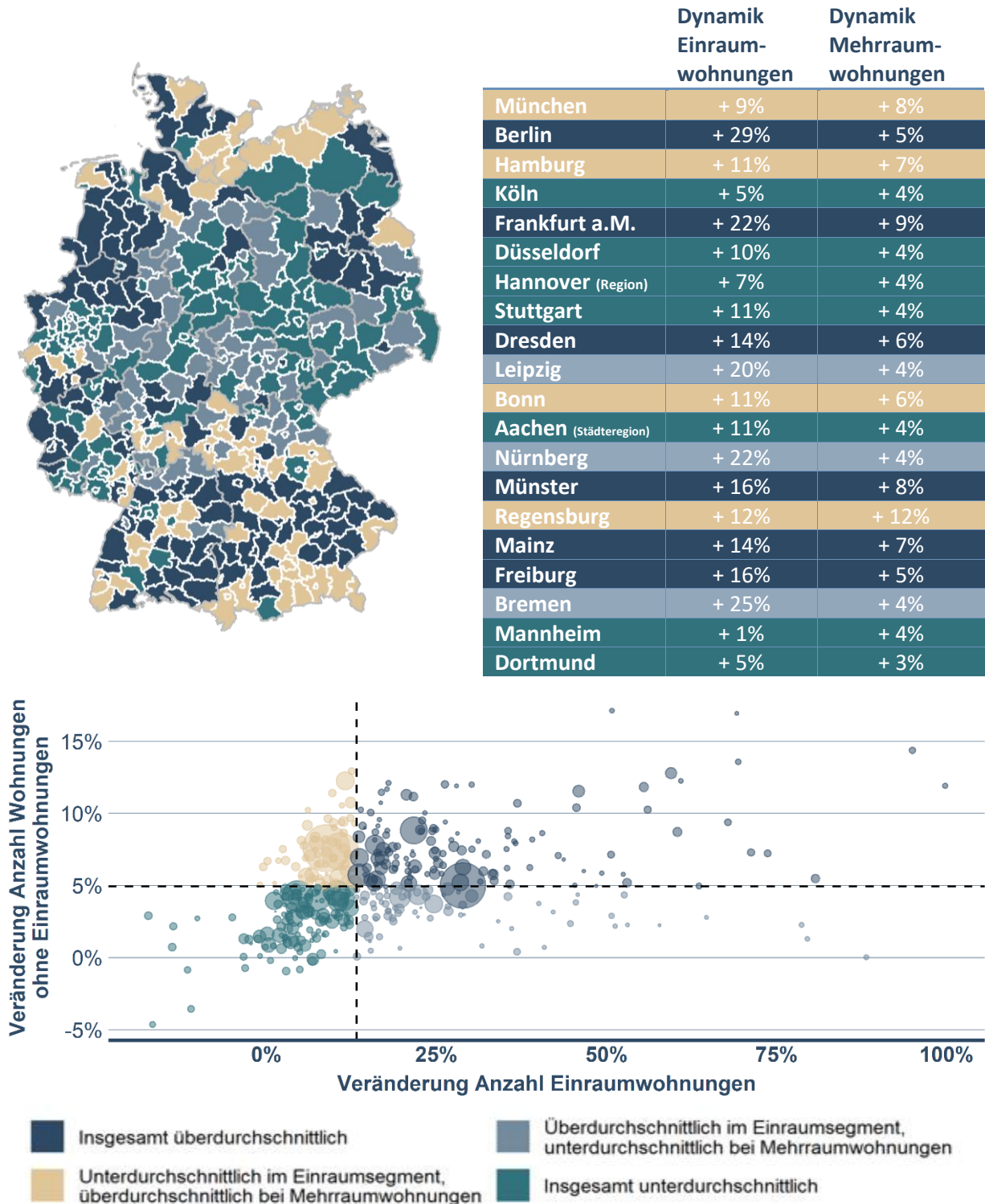
Anteile je Gruppe in Prozent, 2000 bis 2019



Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

**Abbildung 2-3: Veränderung des Wohnungsbestands bei Ein- und Mehrraumwohnungen**

Zwischen 2011 und 2020; Karte und Punktdiagramm zeigen die Landkreise in vier Kategorien in Abhängigkeit der Veränderung des Wohnungsbestands; Tabelle: Dynamik in den 20 größten Märkten für Einraumwohnungen (Kreise)



Hinweis: Überdurchschnittlich bezeichnet hier „größer als der entsprechende Medianwert“. Median im Einraumsegment: +13 Prozent, Median bei Mehrraumwohnungen: +5 Prozent; jeweils als gestrichelte Linien gekennzeichnet. Blasengröße basiert auf der Gesamtzahl des Bestands an Einraumwohnungen im Jahr 2020.

Quellen: Statistisches Bundesamt, 2021; Institut der deutschen Wirtschaft

## 2.4 Sozio-ökonomische Charakteristika der Nutzer von Compact Living (CL)

Die Gruppe der Menschen mit Erstwohnsitz in 1-Zimmer-Wohnungen hat in den vergangenen Jahren leicht an Relevanz gewonnen, wie der moderat gestiegene Anteil an Haushalten in Einraumwohnungen und die enormen Wachstumsraten beim Bestand an Einraumwohnungen zeigen. Rund 2,2 Millionen Menschen wohnen laut SOEP in Deutschland in einer Einraumwohnung. Die Bewohner von 1-Zimmer Wohnungen unterscheiden sich entlang sozio-ökonomischer Kennzahlen teilweise deutlich vom Rest der Bevölkerung.

Bei CL handelt es sich überwiegend um eine **urbane Wohnform**, denn wenig überraschend wohnen die Nutzer kleiner Wohnungen überproportional häufig in Großstädten. **Ein Drittel** der Bewohner im Segment wohnt **in einer Gemeinde mit mehr als 500.000 Einwohnern**, unter der Gesamtbevölkerung sind es jedoch nur 17 Prozent. Deutlich weniger stark vertreten ist das Segment in kleineren Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Immerhin noch ein Fünftel aller Menschen, die in einer Einraumwohnung leben, wohnen in einer kleinen Gemeinde. Tatsächlich wohnt **fast die Hälfte (45 %)** der CL-Bewohner in einer **Mittel- oder Kleinstadt**. Das Potenzial in diesen Märkten fernab der größten Städte ist damit nicht zu unterschätzen.

Bewohner im CL-Segment wohnen im Mittel in Wohnungen, die 34 Quadratmeter groß sind. In der Gesamtbevölkerung wohnen 50 Prozent in Wohnungen, die mehr als 50 Quadratmeter Wohnfläche aufweisen, unter den Eigentümern liegt der Median sogar bei 123 Quadratmetern, unter den Mietern bei 76 Quadratmetern. Mehr als die Hälfte der Bewohner im CL-Segment wohnt in einer Wohnung mit einer Größe von 30 bis unter 45 Quadratmetern, ein Viertel in einer Wohnung mit 15 bis unter 30 Quadratmetern, welches auch als Micro-Living-Segment bezeichnet wird. Nur sehr wenige (4 %) Menschen in Einraumwohnungen haben weniger als 15 Quadratmeter zur Verfügung. In der Gesamtbevölkerung wiederum wohnt nur etwas mehr als ein Viertel der Menschen in einer Wohnung, die kleiner ist als 75 Quadratmeter.

Kompakte Wohnungen werden vor allem von **jungen Singles** bewohnt. Im Mittel sind die Bewohner 37 Jahre alt und damit fast 10 Jahre jünger als das mittlere Alter der Gesamtbevölkerung. Mehr als zwei Drittel der Menschen im CL-Segment sind zwischen 25 und unter 40 Jahre alt. Der Anteil der älteren Bevölkerung und der der ganz Jungen ist im Segment kleiner als in der Gesamtbevölkerung. Personen, die in einer Einraumwohnung wohnen, wohnen fast immer (86 %) allein, die Singlequote liegt damit viermal höher als in der Gesamtbevölkerung, in der 21 Prozent der Menschen allein wohnen. In immerhin zehn Prozent der Fälle wohnen Haushalte zu zweit in ihrer Einraumwohnung, davon die meisten als kinderloses Paar. Während in der Gesamtbevölkerung 40 Prozent der Personen als Paar mit Kindern zusammenwohnen, ist dies im CL-Segment nur bei 4 Prozent der Fall.

Wie nach der Beschreibung der Haushaltskonstellationen zu erwarten, ist das **Haushaltseinkommen** der Bewohner im CL-Segment **geringer als im Bundesdurchschnitt**. Fast drei Viertel der Bewohner verfügen über ein Haushaltseinkommen von weniger als 2.000 Euro, in der Gesamtbevölkerung ist das Verhältnis umgekehrt. Von den Bewohnern im CL-Segment arbeiten 36 Prozent in Vollzeit, in der Gesamtbevölkerung ist der Anteil etwas geringer und liegt bei einem Drittel. Ein knappes Fünftel der Bewohner im CL-Segment ist bereits verrentet, ein etwas geringerer Anteil als in der Gesamtbevölkerung. Die geringeren Einkommen bei Bewohnern im CL-Segment sind auch darin begründet, dass Einpersonenhaushalte in der Regel über deutlich geringere Haushaltseinkommen verfügen als Mehrpersonenhaushalte und jünger sind als das bundesdeutsche Mittel.

Nach Erstwohnsitz wohnen fast alle (94 %) Bewohner im CL-Segment zur Miete, während es in der Gesamtbevölkerung lediglich die Hälfte ist. Um die Wohnkosten der beiden Gruppen vergleichbar zu machen, betrachten wir im Folgenden nur die Mieterhaushalte. Mieter im CL-Segment wohnen insgesamt günstiger: Im Mittel beträgt die Nettokaltmiete 250 Euro pro Monat, das sind knapp 40 Prozent weniger, als im bundesdeutschen Mittel bezahlt werden (410 Euro). Ein Fünftel der Mieter im CL-Segment bezahlt weniger als 200 Euro pro Monat, rund ein Drittel zwischen 200 und unter 300 Euro, ein Viertel mehr als 300 Euro aber nur 4 Prozent mehr als 500 Euro. Unter allen Mieterhaushalten bezahlen nur 5 Prozent weniger als 200 Euro, etwas mehr als ein Viertel jedoch mehr als 500 Euro pro Monat. Mieter im CL-Segment bezahlen also insgesamt weniger für ihre Wohnung, was aufgrund der deutlich geringeren Wohnfläche zu erwarten ist. Jedoch ist auch bekannt, dass Kleinraumwohnungen je Quadratmeter Wohnfläche teurer sind als größere Wohnungen, was unter anderem an höheren Bereitstellungskosten für die Wohninfrastruktur je Quadratmeter liegt. Hinzu kommt, dass Compact-Living in Großstädten verbreiteter ist, in denen das allgemeine Mietniveau über dem bundesdeutschen Mittel liegt. Die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter und Monat liegt unter Mietern im CL-Segment mit 7,48 Euro knapp ein Viertel höher als unter allen Mieterhaushalten, welche im Mittel 6,08 Euro aufbringen. 13 Prozent der Mieter im CL-Segment bezahlen weniger als 5 Euro je Quadratmeter für ihre Wohnung, unter allen Mietern sind es 21 Prozent. In den teureren Mietklassen ist der Anteil unter den CL-Bewohnern höher als bei allen Mieterhaushalten.

Mieter im CL-Segment wenden einen leicht höheren Anteil ihres Einkommens für die Nettokaltmiete auf (23 %) als im Mittel aller Mieterhaushalte (21 %). Ein knappes Viertel der CL-Bewohner wendet mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Nettokaltmiete auf, unter allen Mietern sind es hingegen nur 16 Prozent. Bei 45 Prozent der Haushalte in Einraumwohnungen liegt der Anteil zwischen 10 und 30 Prozent des Einkommens, unter allen Mieterhaushalten finden sich hier 57 Prozent der Haushalte. Insgesamt ist die Belastung der Mieter im CL-Segment damit zwar leicht höher als im Mittel aller Mieterhaushalte, die geringere bewohnte Wohnfläche gleicht jedoch die höheren Quadratmeterpreise bei geringeren Einkommen zu einem großen Teil aus.

**Tabelle 2-1: Sozio-ökonomische Merkmale im Vergleich – Compact Living zur Gesamtbevölkerung**

Werte beziehen sich auf das Jahr 2019

Alter	unter 25	25 bis unter 40	40 bis unter 55	55 bis unter 70	ab 70	
Compact Living	17 %	36 %	21 %	15 %	11 %	
gesamt	23 %	19 %	21 %	21 %	16 %	
Haushaltsgröße	mit 1 Person	mit 2 Personen	mit 3 Personen	mit 4 Personen	mit 5 und mehr Personen	
Compact Living	86 %	10 %	4 %	0 %	0 %	
gesamt	21 %	33 %	18 %	18 %	9 %	
Wohnstatus	Eigentümer	Mieter				
Compact Living	2 %	94 %				
gesamt	50 %	50 %				
Gemeindegröße	unter 20.000 Einwohner	20.000 bis unter 100.000 Einwohner	100.000 bis unter 500.000 Einwohner	ab 500.000 Einwohner		
Compact Living	19 %	27 %	21 %	33 %		
gesamt	39 %	28 %	16 %	17 %		
Migrationshintergrund	kein Migrationshintergrund	Migrationshintergrund				
Compact Living	62 %	38 %				
gesamt	76 %	24 %				
Haushaltskonstellation	Alleinerziehende	Singlehaushalt	Paar mit Kindern	Paar ohne Kinder		
Compact Living	1 %	86 %	4 %	9 %		
gesamt	7 %	21 %	40 %	29 %		
Bildungsabschluss	Fachhochschulreife/Abitur + Berufsausbildung	Hauptschule + Berufsausbildung	Hochschule	kein Abschluss / keine Berufsausbildung	Mittlere Reife + Berufsausbildung	
Compact Living	10 %	18 %	21 %	18 %	13 %	
gesamt	8 %	17 %	20 %	11 %	19 %	
Beschäftigungsstatus	Teilzeit	Vollzeit	Rentner			
Compact Living	10 %	36 %	18 %			
gesamt	12 %	33 %	22 %			
Nettohaushaltseinkommen pro Monat	unter 2.000 Euro	2.000 bis unter 4.000 Euro	4.000 bis unter 6.000 Euro	ab 6.000 Euro		
Compact Living	73 %	18 %	4 %	0 %		
gesamt	22 %	42 %	21 %	9 %		
Wohnungsgröße	unter 15 m <sup>2</sup>	15 bis unter 30 m <sup>2</sup>	30 bis unter 45 m <sup>2</sup>	45 bis unter 60 m <sup>2</sup>	60 bis unter 75m <sup>2</sup>	ab 75 m <sup>2</sup>
Compact Living	4 %	26 %	53 %	14 %	2 %	1 %
gesamt	0 %	1 %	3 %	8 %	15 %	73 %
nur Mieter: Nettokaltmiete pro Monat*	unter 100 Euro	100 bis unter 200 Euro	200 bis unter 300 Euro	300 bis unter 400 Euro	400 bis unter 500 Euro	ab 500 Euro
Compact Living	4 %	16 %	32 %	14 %	6 %	4 %
gesamt	1 %	4 %	14 %	18 %	15 %	26 %
nur Mieter: Nettokaltmiete pro Quadratmeter und Monat*	unter 5 Euro	5 bis unter 7 Euro	7 bis unter 9 Euro	9 bis unter 11 Euro	11 bis unter 13 Euro	ab 13 Euro
Compact Living	13 %	21 %	18 %	10 %	7 %	6 %
gesamt	21%	30%	17%	7%	3%	2%
nur Mieter: Anteil der Nettokaltmiete am Monatseinkommen*	unter 10 %	10 bis unter 20 %	20 bis unter 30 %	30 bis unter 40 %	40 bis unter 50 %	unter 10 %
Compact Living	8 %	22 %	23 %	14 %	5 %	4 %
gesamt	6 %	31 %	26 %	10 %	4 %	2 %

Hinweis: Anteile summieren sich aufgrund fehlender Angaben nicht immer zu 100 Prozent. \*Berechnungen auf Haushaltsebene.

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

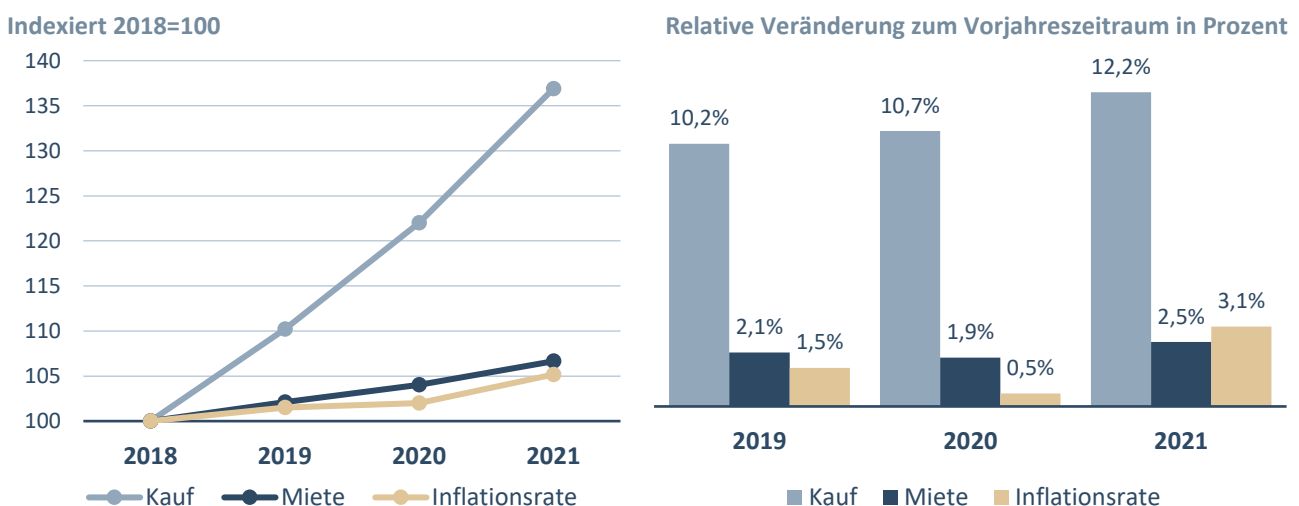
## 3 Immobilienmarktanalyse von Compact Living in Großstädten

### 3.1 Qualitätsbereinigte Preisentwicklung

Zunächst werden die qualitätsbereinigten Mietpreis- und Kaufpreisentwicklungen für Angebote im CL-Segment an den 71 ausgewählten Großstadtstandorten zusammen ausgewertet. Die Auswertung der regionalen Entwicklungen folgt in Kapitel 4 für Mietpreise und in Kapitel 5 für Kaufpreise. Bei Nichtberücksichtigung von Qualitätseigenschaften (wie etwa Baujahr, Zustand oder Ausstattung) und Lageeigenschaften (Zentrum, Stadtgebiet oder Umland, aber auch Nähe zur nächsten Bahnhaltestelle) können qualitative Veränderungen im Angebotsbestand die Indikatoren der Preisentwicklung verzerren. Bei der hier angewandten hedonischen Preisanalyse werden diese Effekte herausgerechnet. Ein wesentlicher Bestandteil ist die differenzierte Lagebetrachtung und Anwendung eines räumlichen ökonomischen Modells. Im Anhang findet sich eine detaillierte Darstellung der verwendeten Methodik.

Abbildung 3-1 zeigt die Immobilienpreisentwicklung des CL-Segments an den 71 untersuchten Großstadtstandorten. Sowohl Kaufpreise als auch Mieten sind von 2018 bis 2021 gestiegen, wobei das stärkste Wachstum von 2020 auf 2021 verzeichnet werden konnte. Besonders dynamisch haben sich die Kaufpreise entwickelt, die gegenüber 2020 um 12,2 Prozent gestiegen sind, in den Vorjahren betrug die Steigerung dagegen unter 11 Prozent. Dass die Kaufpreise mit 12,2 Prozent im Jahr 2021 noch mal um knapp 2 Prozentpunkte stärker stiegen als in den Vorjahren, erscheint etwas überraschend, dürfte aber die langfristig positive Markteinschätzung der Investoren wiedergeben. Auch die Mieten sind stärker gestiegen als in den Vorjahren, berücksichtigt man jedoch auch die Inflationsrate, gab es real gesehen sogar einen leichten Mietpreisrückgang.

**Abbildung 3-1: Immobilienpreisentwicklung Compact Living an Großstadtstandorten insgesamt**

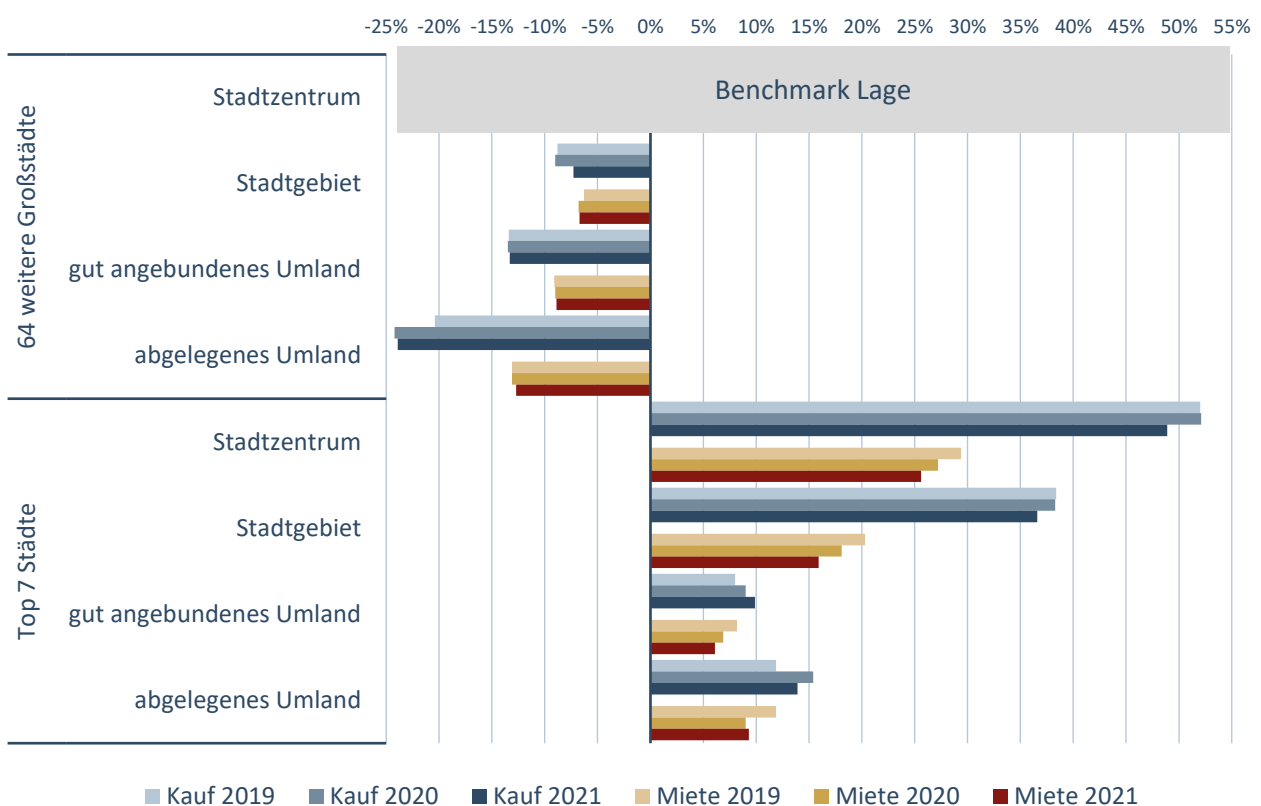


Hinweis: Hedonische Mietpreisentwicklung gemäß dem zusammengefassten räumlich ökonomischen hedonischen Preismodellen über jeweils zwei Jahresperioden („adjacent“) inklusive Kontrollvariablen für 2-stellige PLZ-Gebiete. Angebote im angrenzenden Umland sind mitberücksichtigt. Jahresdurchschnittliche allgemeine Inflationsrate dient hier als Vergleichsgröße.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

Von besonderem Interesse ist die Lagebewertung, denn infolge der Corona-Pandemie mit den zusätzlichen Möglichkeiten mobilen Arbeitens erscheint eine Veränderung der Lagepräferenzen möglich. Im Folgenden werden die Preisauf- und -abschläge für unterschiedliche Lagen sowohl für Kaufpreise als auch Mieten untersucht. Insgesamt werden acht Lagen betrachtet, die sich aus der Kombination der Variablen zur Standortkategorie (Top-7 oder eine der 64 weiteren Großstädte sowie Stadtgebiet oder Umland) und der Reisezeitzone ergeben. Referenzlage ist jeweils das Stadtzentrum einer Großstadt. Die Aufschläge für das Stadtzentrum der Top-7-Städte lassen sich daher als allgemeines Preispremium der Top-Lagen in den größten Großstädten interpretieren. Darüber hinaus wird die Entwicklung dieser lagespezifischen Zu- oder Abschläge dargestellt. Die Ergebnisse finden sich Abbildung 3-2.

**Abbildung 3-2: Entwicklung der Lagebewertung nach qualitätsbereinigten Kaufpreisen und Mieten**



Hinweis: Referenzlage ist das Stadtzentrum einer Großstadt; Effekte gemäß dem zusammengefassten adjacent-räumlich ökonomischen hedonischen Preismodell über zwei Jahresperioden. Neben Objekt- und weiteren Lageeigenschaften wie Nähe zur nächsten Bahnhalttestelle werden auch regionale fixe Effekte der 2-stellige PLZ-Gebiete berücksichtigt. Angebote im angrenzenden Umland wurden berücksichtigt.

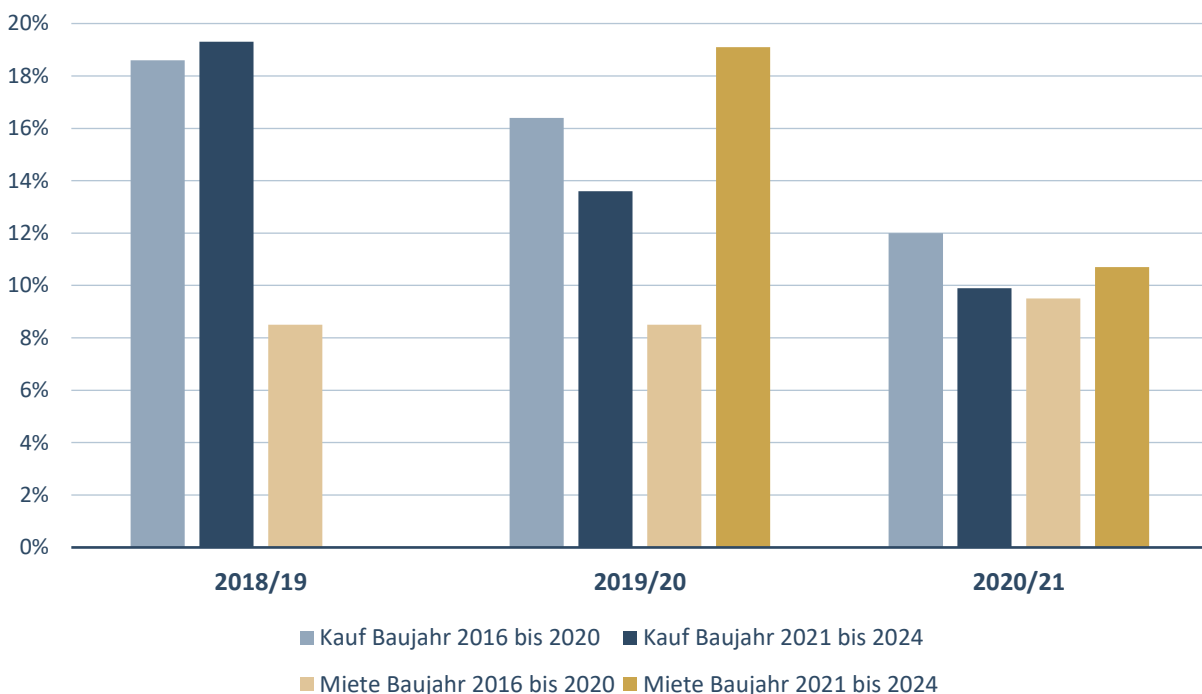
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

In Abbildung 3-2 zeigt sich, welche besondere Bedeutung die Top-7-Städte für den Wohnungsmarkt haben. Die Stadtzentren in den Top-7-Standorten sind bei den Mieten mit einem Mietpreisaufschlag von rund 30 Prozent verbunden, bei den Kaufpreisen sind es sogar rund 50 Prozent. Interessant ist, dass in den letzten Jahren der Preisaufschlag etwas geringer geworden und bei den Mieten der Aufschlag für das Stadtzentrum der Top-7 von 29 auf 26 Prozent gesunken ist, dafür sind die Randlagen und das Umland attraktiver geworden. Diese Ergebnisse zeigen sich etwa auch mit Blick auf den Büromarkt (Oberst/Voigtländer, 2022). Insgesamt scheint sich die Nachfrage nun gleichmäßiger über das jeweilige Stadtgebiet und Umland zu verteilen. In den 64 weiteren Großstädten sind die Auf- und Abschläge dagegen relativ unverändert.

Betrachtet wurden darüber hinaus auch die Aufschläge für Neubauten im Vergleich zu Angeboten aus den 2000er Jahren (Abbildung 3-3). Insbesondere 2018 gab es einen deutlichen Aufschlag bei den Kaufpreisen von über 18 Prozent, wobei der Aufschlag für noch nicht fertiggestellte aber schon inserierte Immobilien noch höher war. Innerhalb des Betrachtungszeitraums sind die Aufschläge aber gesunken und haben sich an die Aufschläge für die Mieten angepasst. Neubau-Preisaufschläge bei Mieten und Kaufpreisen haben sich angeglichen. Allerdings ist zu beachten, dass die Datenlage für Neubauten deutlich eingeschränkt ist und manche Angebote von Neubauten eher dem Marketing dienen denn auf einem realen Verkaufswunsch fußen.

### Abbildung 3-3: Preisaufschlag für jüngere Gebäude / Neubau

Im Vergleich Angebote zu Baujahr aus 2000er Jahren

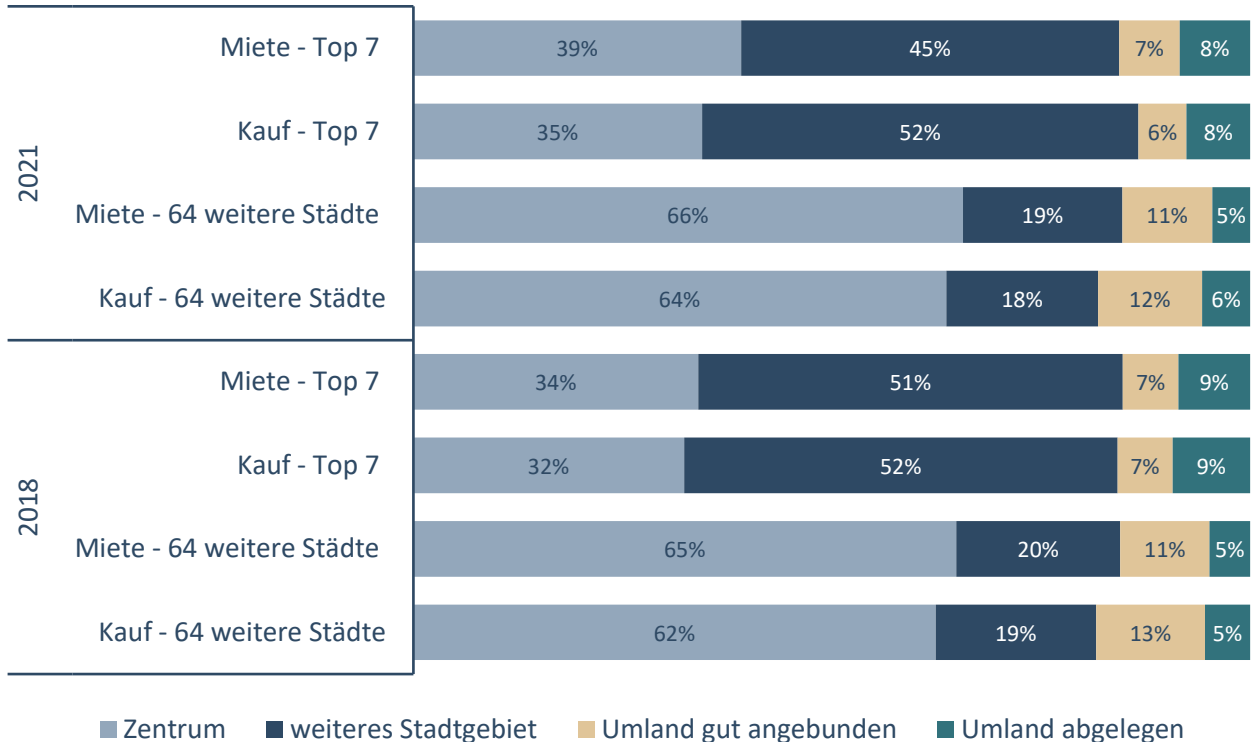


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

## 3.2 Angebotsentwicklung

Es ist sinnvoll, Angebotsmieten und Angebotspreise um die Entwicklung der Angebote und die durchschnittlichen Angebotslaufzeiten zu ergänzen. Schließlich bieten die Angebotszahlen einen Einblick in Knappheiten, die Angebotslaufzeiten sind dagegen ein Indikator dafür, wie schnell Angebote vom Markt absorbiert werden. Abbildung 3-4 zeigt zunächst die Verteilung der Angebote auf die unterschiedlichen Lagen, sowohl für 2018 als auch 2021. Auffällig ist vor allem die Zunahme der Mietangebote in den Top-7-Städten in zentralen Lagen. Generell zeigt sich hier, dass Compact Living überproportional häufig in zentralen Lagen zu finden ist – und generell damit eine Antwort auf hohe Quadratmeterpreise in den zentralen Lagen darstellt. Dabei ist der Angebotsanteil im Zentrum in den letzten Jahren in den Top-7-Städten sogar etwas gestiegen und insgesamt bei Mietangeboten geringfügig stärker ausgeprägt als bei Kaufangeboten.



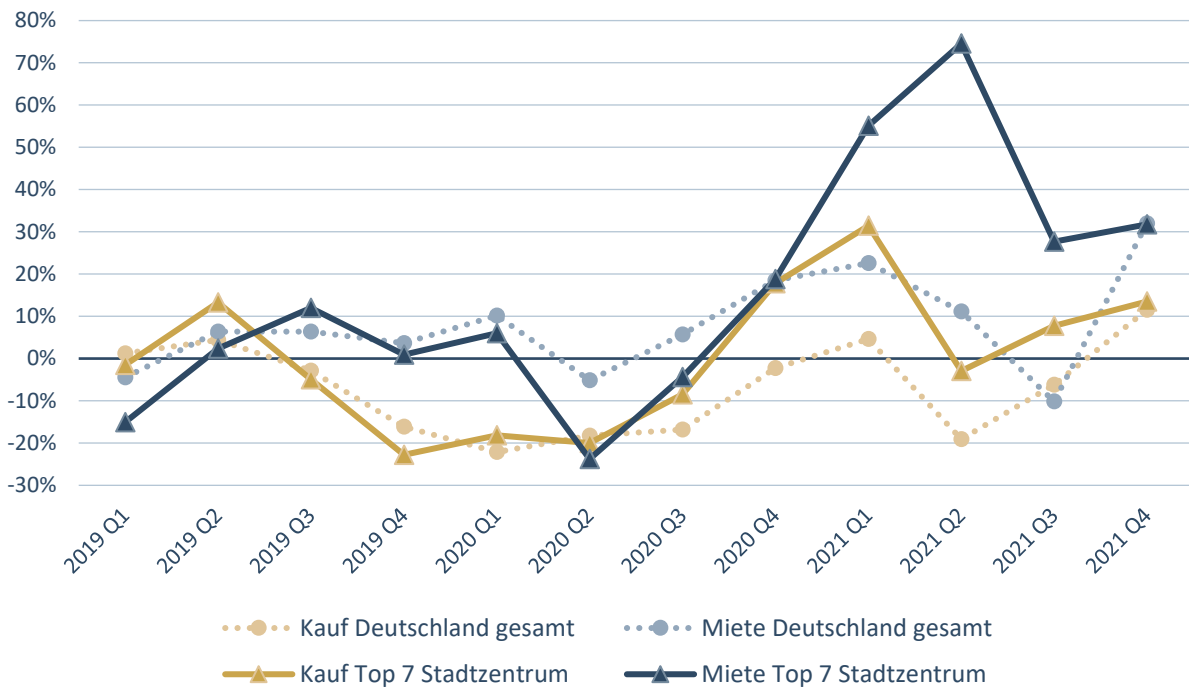
**Abbildung 3-4: Angebotsanteile nach Lage in den Jahren 2021 und 2018 im Vergleich**


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

Besonders spannend ist die Entwicklung der Angebote (Abbildung 3-5, Abbildung 3-6 und Abbildung 3-7). Gerade zu Beginn des Jahres 2021 ist die Anzahl der Mietangebote in den Zentren der Top-7-Großstädte stark gestiegen und lag gegen Ende des Jahres noch über 40 Prozent über dem Vorjahreswert. Auch bei den Kaufpreisen lag sie etwas höher mit zuletzt über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahreswert. Ursächlich hierfür dürften vor allem die Lockdowns und die Homeoffice-Pflicht gewesen sein. Fernpendler sowie Studierende stellen wesentliche Nachfrager in diesem Segment dar, doch aufgrund virtueller Formate war eine zweite Wohnung am Hochschulstandort oder nahe des Arbeitsplatzes nicht notwendig. Entsprechend sind die Angebote gerade im letzten Jahr deutlich nach oben geklettert – und somit haben sich die Mieten (unter Berücksichtigung der allgemeinen Inflation) auch moderater entwickelt. Besonders deutlich ist das Angebot in zentralen und damit höherpreisigen Lagen gestiegen, was mit dem fallenden Miet- und Kaufpreisaufschlag korrespondiert.

**Abbildung 3-5: Entwicklung Angebotsanzahl für ausgewählte Lagen**

Zum Vorjahresquartal in Prozent

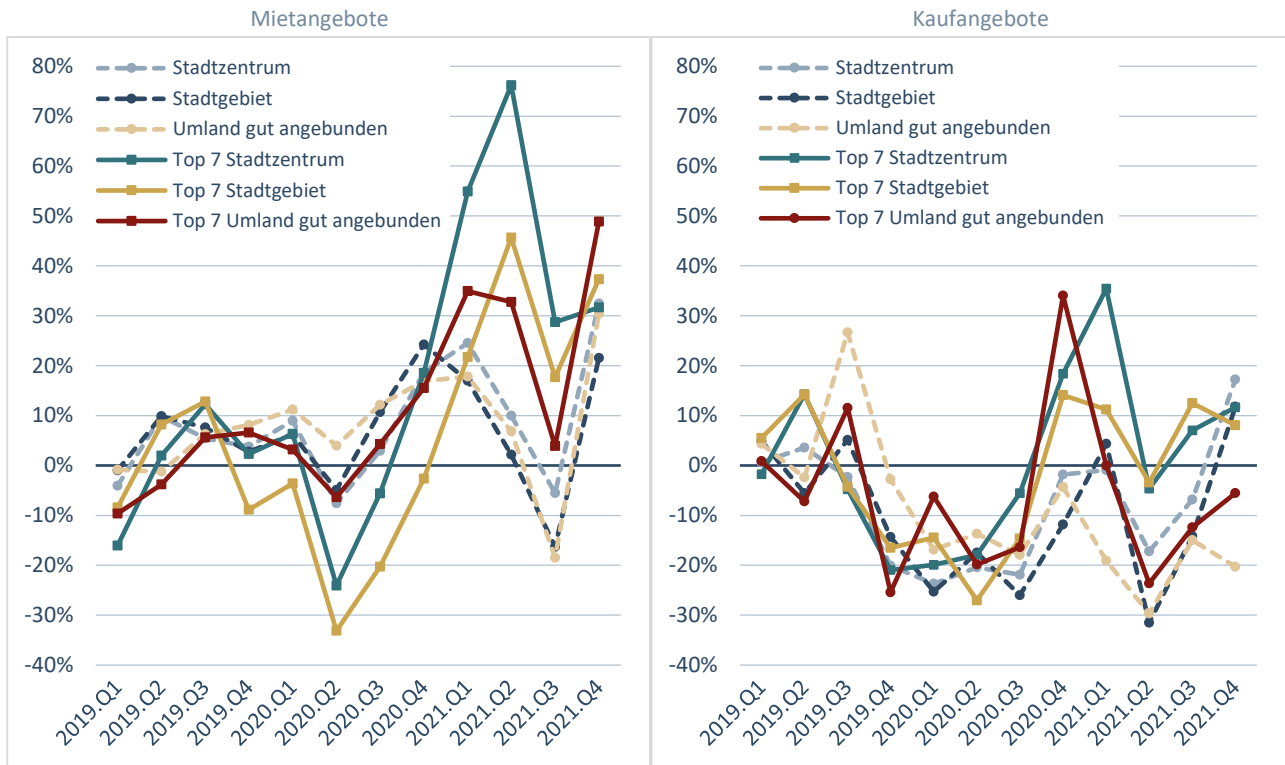


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

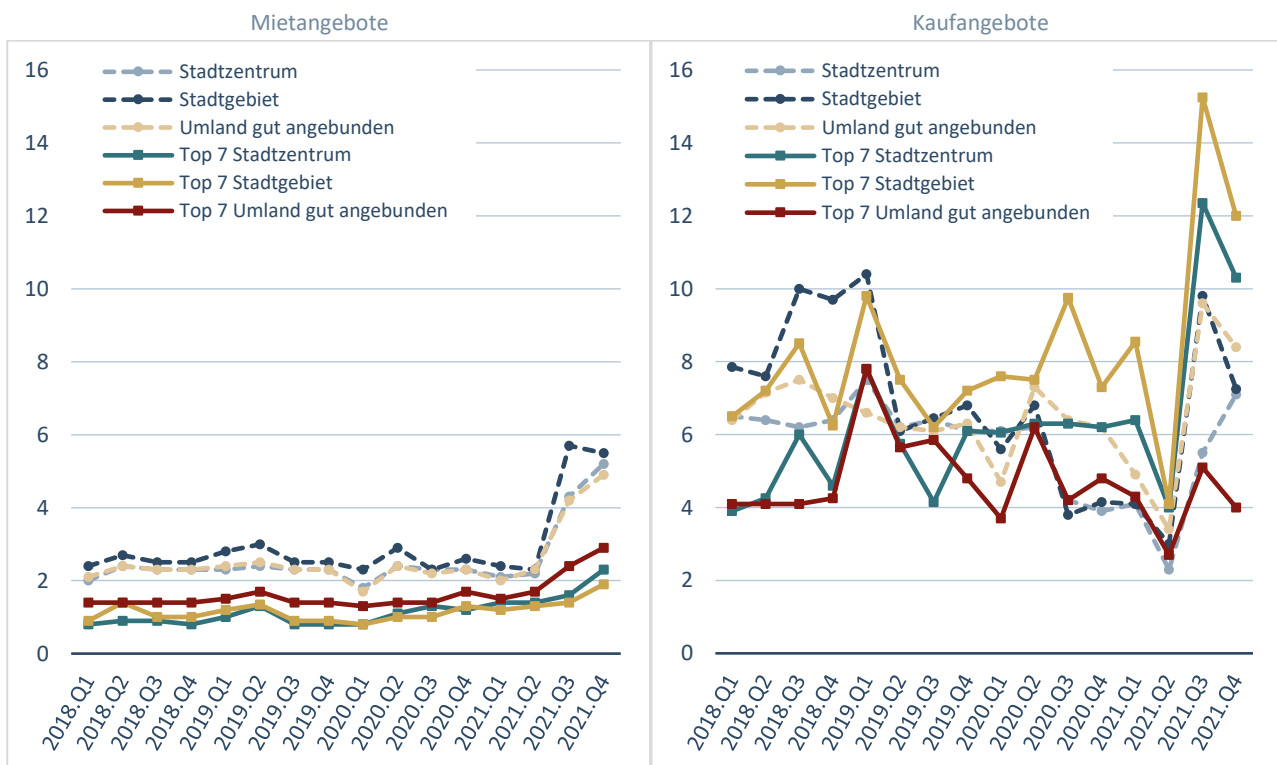
Der Anstieg des Angebots hat auch zu teilweise deutlich längeren Angebotslaufzeiten beigetragen, insbesondere im dritten Quartal 2021 in den zentralen Lagen der Top-7-Standorte (Abbildung 3-7). Im vierten Quartal 2021 haben sich die Angebotslaufzeiten teilweise wieder korrigiert, sind aber immer noch über dem Niveau von 2020. Besonders ausgeprägt ist der Anstieg bei den Kaufangeboten, doch auch bei den Mietangeboten gab es einen deutlichen Anstieg. Da die Corona-Maßnahmen erst im Laufe des ersten Quartals 2022 Schritt für Schritt gelockert wurden, bleibt abzuwarten, ob sich die Angebotslaufzeiten damit auch wieder reduzieren.

**Abbildung 3-6: Entwicklung Miet- und Kaufangebote nach Standortlage**

Jeweils Veränderung zum Vorjahresquartal in Prozent (zeitliche Zuordnung nach Endzeitpunkt des Inserats)


**Abbildung 3-7: Entwicklung Median Laufzeit nach Standortlage**

In Wochen (zeitliche Zuordnung nach Endzeitpunkt des Inserats)



Quelle (beide Abb.): Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft; Daten: Value AG

## 4 Regionale Miet- und Kaufpreisentwicklung

### 4.1 Regionale Mietpreisentwicklung

In Kapitel 3 wurde der Markt für Compact Living gesamthaft über die 71 Standorte betrachtet. Dies ist hilfreich, um generelle Trends zu beobachten, vor allem auch über den Zeitverlauf. Die 71 Städte sind jedoch sehr differenziert zu betrachten, wie sich schon an der Gesamtzahl der Wohnungen und der demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung zeigt. Dies wird auch deutlich bei einem Blick auf die Angebote im Betrachtungszeitraum. Abbildung 4-1 zeigt zum einen die Zahl der Angebote, dargestellt in Form der Größe der Kreise, als auch das Verhältnis der Angebote im CL-Segment je 10.000 Einwohner im Jahr 2018 (veranschaulicht anhand der Einfärbung). Die Anzahl der Angebote verdeutlicht die überragende Bedeutung der Top-7-Standorte, die einen Großteil der Angebote auf sich vereinen.

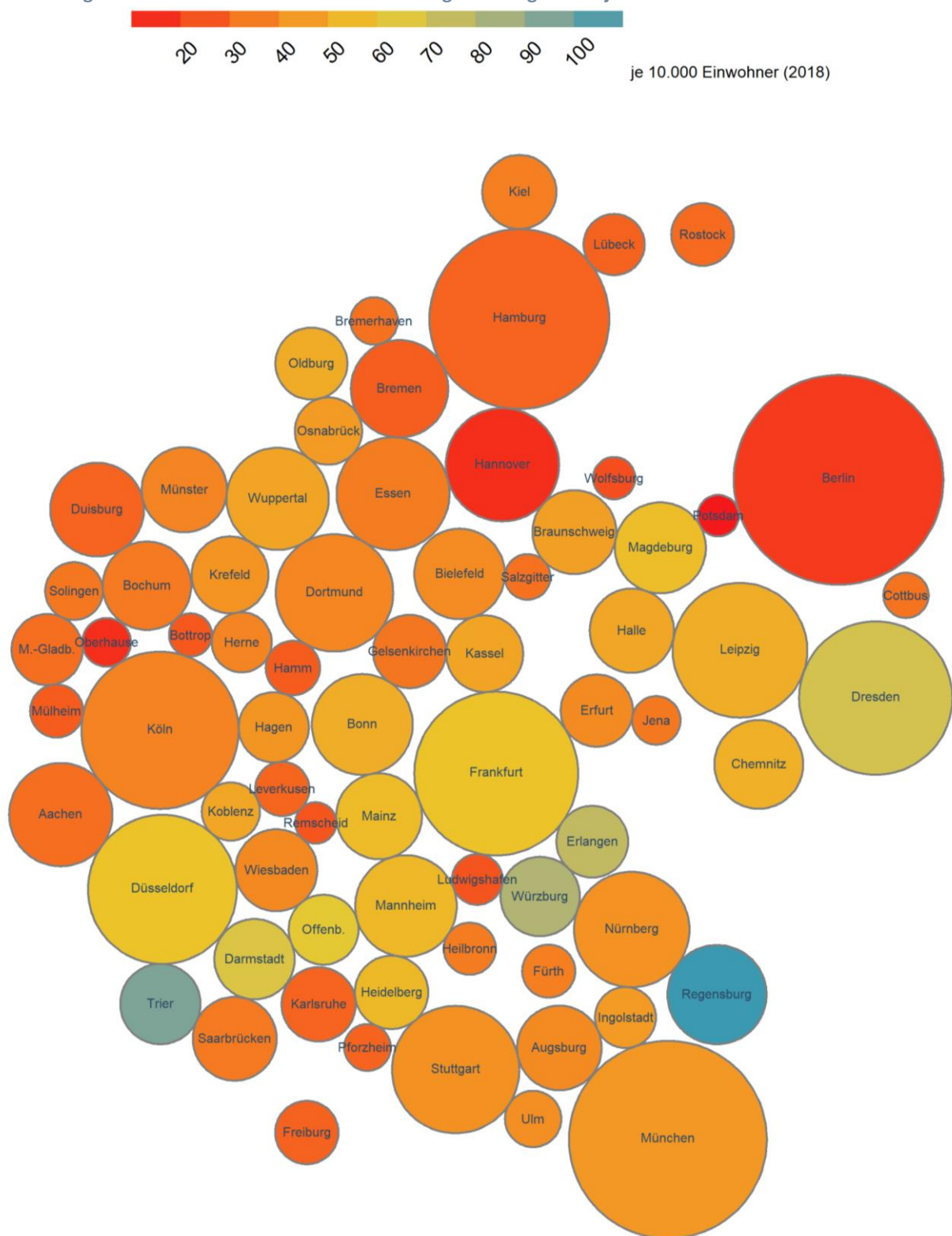
Aufschlussreich ist aber auch die Färbung der Kreise. Helle Kreise, in denen es im Verhältnis einen hohen Anteil an CL-Wohnungen gibt, finden sich vor allem in süddeutschen Städten. Dies korrespondiert mit den generell höheren Preisniveaus in Süddeutschland, auch im Verhältnis zu den Einkommen (vgl. Sagner/Voigtländer, 2020). Schließlich kann durch die Wahl kleinerer Wohnungen die Wohnkostenbelastung verringert werden. Insofern ist es nicht überraschend, dass in München und Stuttgart der Anteil kleiner Wohnungen sehr hoch ist. Perspektivisch bedeutet dies aber auch für Standorte wie Hamburg, Berlin oder Köln, dass sich hier ebenfalls das CL-Segment bei weiter steigenden Wohnkosten vergrößern wird.

Nicht nur bei der Zahl der Angebote gibt es große Unterschiede, sondern auch hinsichtlich des Mietpreisniveaus und der Mietpreisentwicklung. Zur Bestimmung der Mietpreisentwicklung wird erneut der hedonische Ansatz genutzt, um Verzerrungen aufgrund von Lage- und Qualität herauszurechnen. Für die Bestimmung des Mietpreisniveaus wird auf den Median zurückgegriffen, welcher in Abbildung 4-2 für die 71 Standorte dargestellt wird. Die Abbildung unterstreicht wie auch die Abbildung zuvor die besondere Rolle von München. Dort ist das Mietpreisniveau mit über 20 Euro je m<sup>2</sup> mit Abstand am höchsten. Darauf folgen mit Stuttgart und Frankfurt weitere Top-7-Standorte sowie Freiburg. Interessant ist, dass andere Metropolen wie Berlin, Düsseldorf oder Hamburg sich eher im Mittelfeld der Mietpreisniveaus befinden. Besonders günstig sind dagegen CL-Wohnungen in ostdeutschen Städten wie Chemnitz, Magdeburg und Cottbus, aber auch in einigen Städten im Ruhrgebiet sind die Mieten nach wie vor sehr niedrig.

Besonders stark sind die Mieten im letzten Jahr dort gestiegen, wo das Mietpreisniveau eher niedrig war. Auffällig hoch waren die Anstiege in Wuppertal, Leipzig, Mönchengladbach und Potsdam mit jeweils rund 4,5 Prozent. Diese Städte finden sich im weiteren Umfeld von Top-7-Standorten und haben von einer Verlagerung der Nachfrage angesichts bereits sehr hoher Mieten profitiert. Leipzig hingegen ist ein nach wie vor stark wachsender und dynamischer Standort mit einem aber immer noch relativ günstigem Mietpreisniveau. Besonders bemerkenswert ist die Mietentwicklung in Freiburg. Ausgehend von einem bereits hohen Ausgangsniveau gab es dort einen überproportionalen Zuwachs von 4 Prozent. In den Top-7-Standorten gab es weitestgehend durchschnittliche Mietsteigerungen, über alle 71 Städte betrug der Zuwachs 2,4 Prozent. Wolfsburg ist der einzige Standort mit negativer Veränderung, wenn auch nur geringfügig. Auch Jena und Dresden weisen überraschend schwache Mietpreiszuwächse auf. Möglicherweise sind gerade diese Standorte sehr stark von dem Wegfall der Fernpendler im letzten Jahr betroffen gewesen.

Abbildung 4-1: Anzahl Mietangebote Compact-Living an 71 Großstadtstandorten 2021

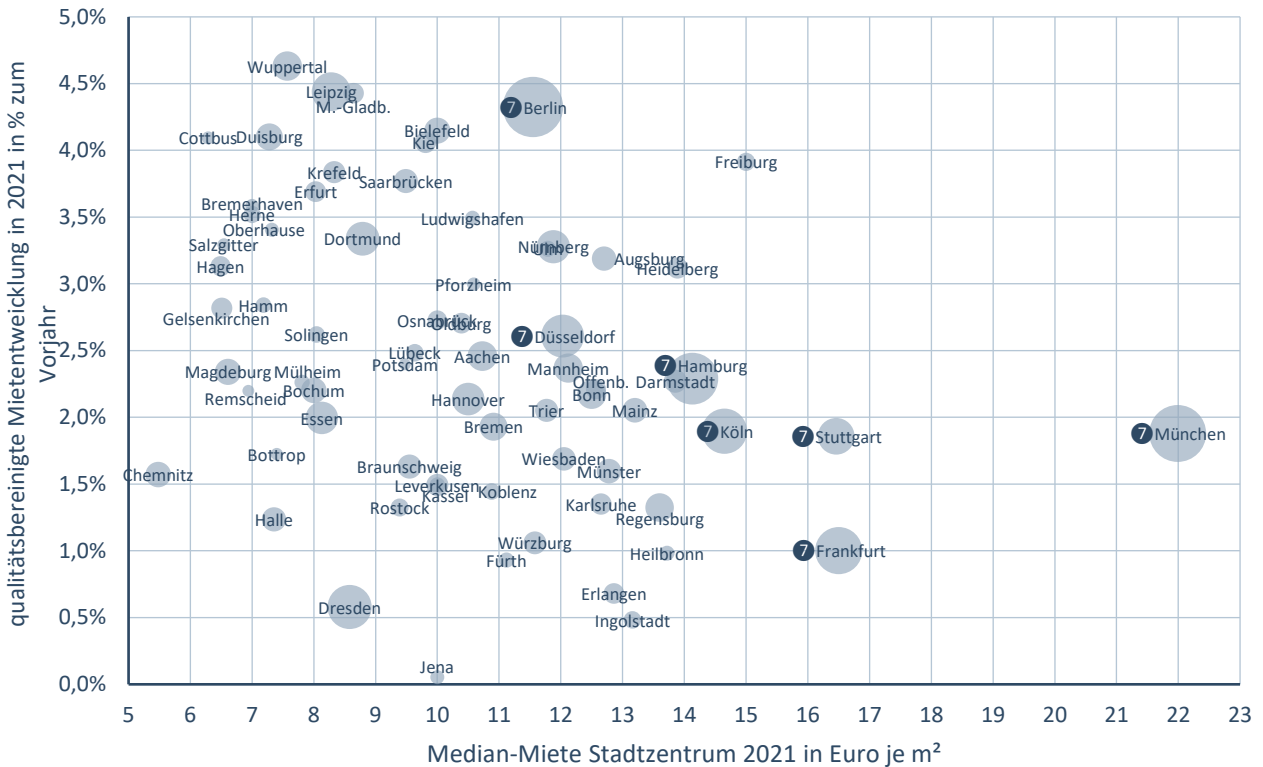
Größe nach Angebotsanzahl im Jahr 2021 und Einfärbung nach Angeboten je Einwohner



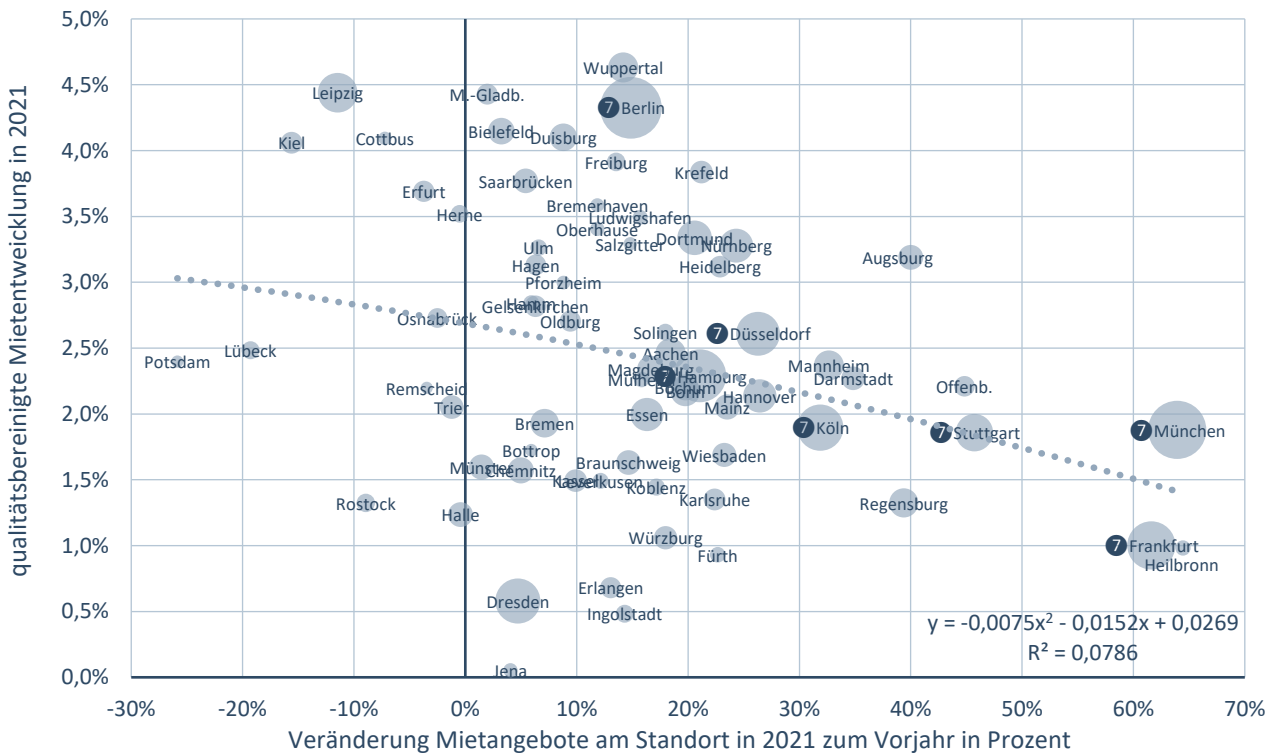
Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft; Daten: Value AG; Darstellung nach Jeworutzki, 2020

### Abbildung 4-2: Regionale qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung 2021

Im Vergleich zur Median-Miete im Zentrum (Blasengröße nach Standortanteil Mietangebote in 2021)



Im Vergleich zur Angebotsentwicklung (Blasengröße nach Standortanteil Mietangebote in 2021)



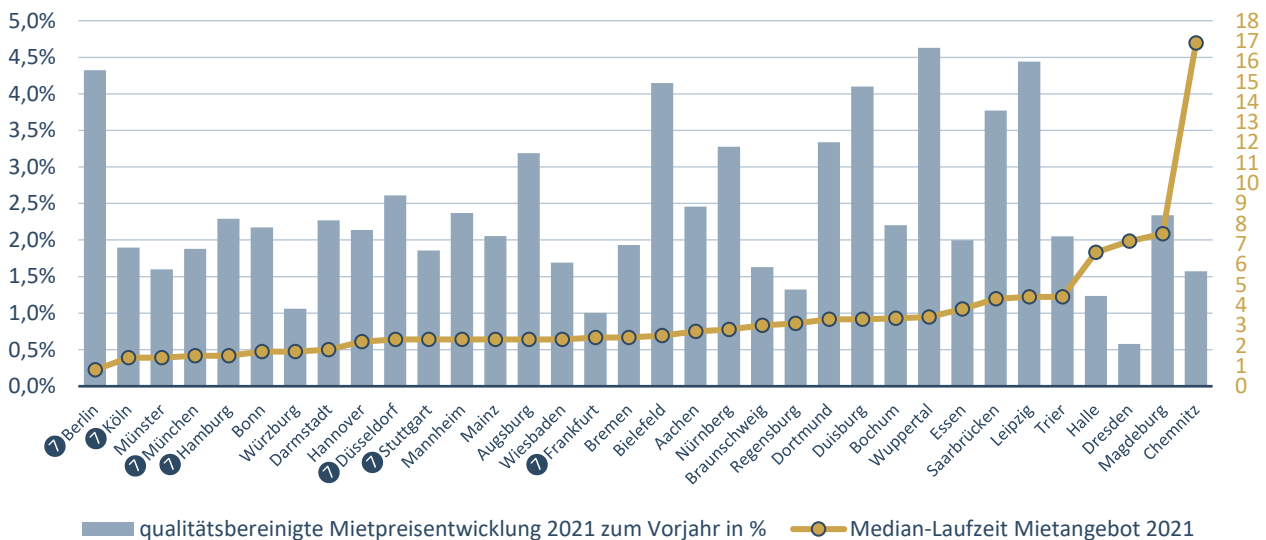
Hinweis: Mietentwicklung auf Grundlage der räumlich ökonomischen Modelle für Angebote mit Endzeitpunkt in den Jahren 2020 und 2021 im Vergleich zur Median-Miete im Standortzentrum im Jahr 2021 (kalt, weitere Qualitätseigenschaften unberücksichtigt).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Datengrundlage Value AG

Für Dresden wird diese Einschätzung mit Blick auf Abbildung 4-3 bestätigt, dort findet sich neben der Mietpreisentwicklung für die größten Standorte auch die Median-Laufzeit der Angebote. Gerade in Dresden war die durchschnittliche Vermarktungszeit 2021 besonders lang. Allerdings zeigt die Abbildung auch, dass es keine direkte Kausalität gab, denn in Leipzig waren die Angebotslaufzeiten nur geringfügig kürzer. Nichtsdestotrotz kann die Median-Laufzeit einen Ausblick auf die weitere Entwicklung geben, da oftmals Anbieter erst mit Zeitverzögerung Mietforderungen nach unten anpassen.

### Abbildung 4-3: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für ausgewählte Standorte

Im Vergleich Median-Angebotslaufzeit 2021 (in Wochen)



Hinweis: Mietentwicklung auf Grundlage der räumlich ökonomischen Modelle für Angebote mit Endzeitpunkt in den Jahren 2020 und 2021 im Vergleich zur Median-Laufzeit am Standort im Jahr 2021 (Gesamt).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

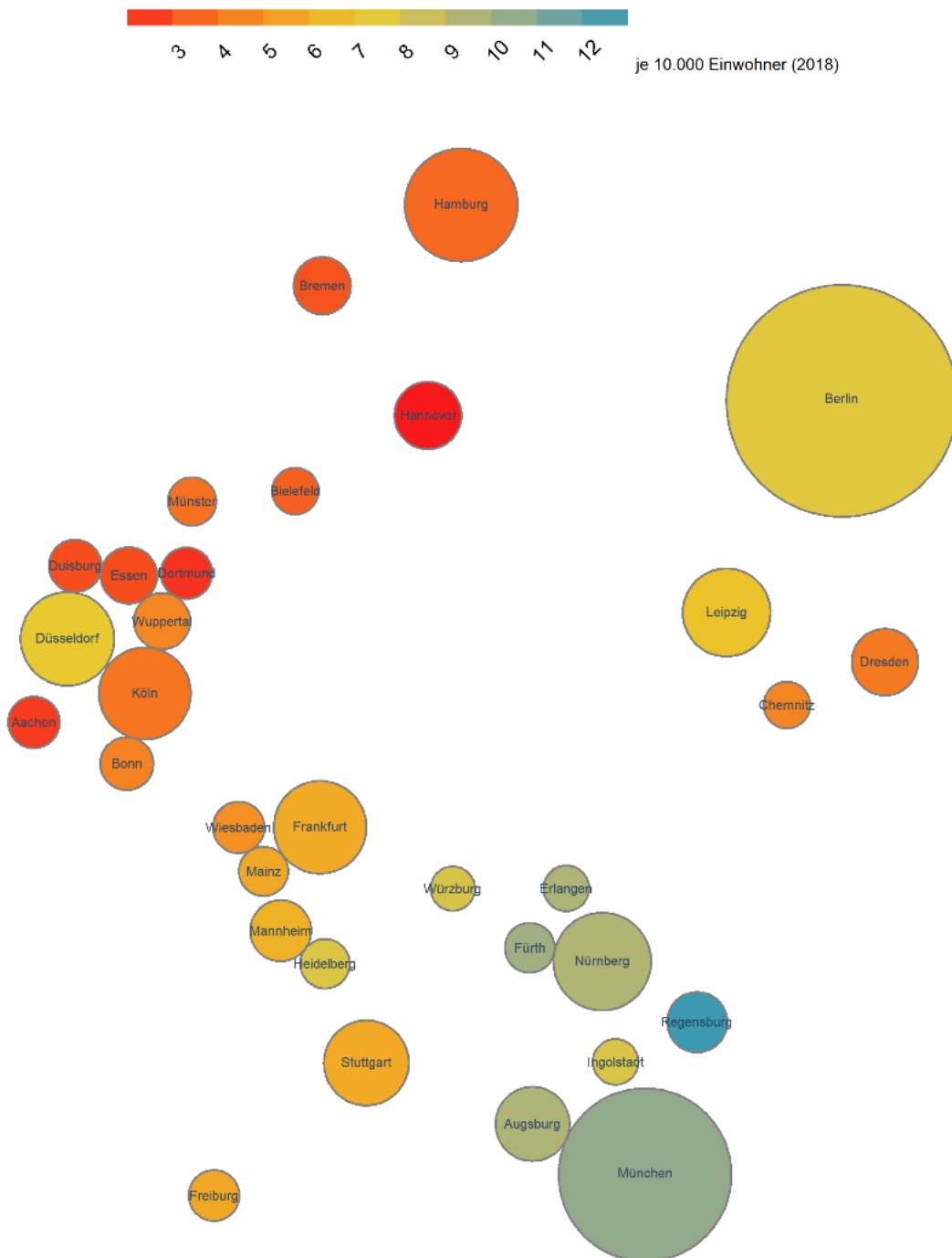
Im Anhang findet sich eine detaillierte Tabelle mit weiteren Angaben zu allen Standorten.

## 4.2 Regionale Kaufpreisentwicklung

Analog zur Entwicklung der Mieten wird im Folgenden die Kaufpreisentwicklung betrachtet, wobei aufgrund geringerer Fallzahlen nicht alle Standorte betrachtet werden können. Abbildung 4-4 zeigt wiederum die Zahl der Angebote, dargestellt in Form der Größe der Kreise, sowie das Verhältnis der Angebotsanzahl im CL-Segment je 10.000 Einwohner. Für Kaufpreisangebote werden allerdings nur die 33 größten Standorte abgebildet. Deutlich wird auch hier die überragende Bedeutung der Top-7-Standorte, die einen Großteil der Angebote auf sich vereinen. Allerdings ist der Anteil der Angebote je 10.000 Einwohner teilweise deutlich geringer als in kleineren Standorten. Insbesondere in Süddeutschland ist das Angebot an CL-Wohnungen deutlich höher in Relation zur Einwohnerzahl. Wie bei den Mieten zeigt sich auch bei den Kaufpreisen, dass die Relevanz von Compact Living mit dem Preisniveau zusammenhängt. Zu beachten ist aber auch, dass gerade in den Top-7-Standorten vielfach ganze Wohnanlagen an institutionelle Investoren verkauft wurden, so dass sich nur wenige Angebote auf den untersuchten Plattformen finden.

**Abbildung 4-4: Kaufangebote 2021**

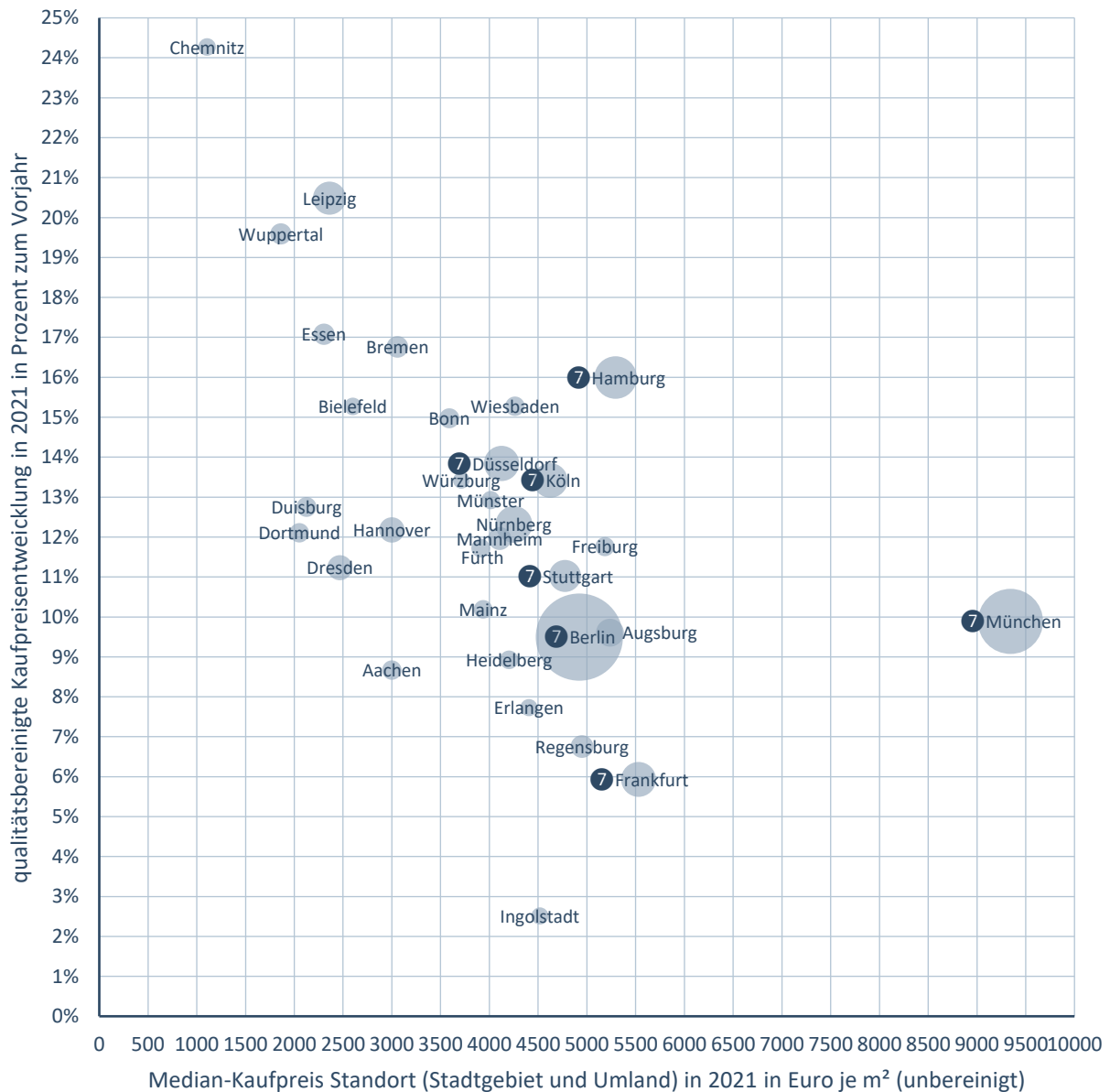
Größe nach Angebotsanzahl und Einfärbung nach Angeboten je Einwohner



Quelle: Berechnungen Institut der deutschen Wirtschaft; Daten: Value AG; Darstellung nach Jeworutzki, 2020

Abbildung 4-5 zeigt wiederum den Zusammenhang zwischen dem Median der Kaufpreise und der qualitäts- und lagebereinigten Kaufpreisentwicklung im Jahr 2021. Wie auch bei den Mieten ragt München heraus, die Quadratmeterpreise sind hier im Mittel rund doppelt so hoch wie in den nachfolgenden Märkten. Darüber hinaus gilt, dass gerade in den sehr teuren Standorten das Angebot an CL-Wohnungen größer ist, da Haushalte durch die Wahl kleinerer Wohnungen Kosten sparen können. Allerdings ist auch hier zu beachten, dass gerade in den Top-7-Standorten vielfach ganze Wohnanlagen an institutionelle Investoren verkauft wurden, so dass sich nur wenige Angebote auf den Plattformen finden.



**Abbildung 4-5: Regionale Kaufpreisentwicklung und Niveau 2021**


Hinweis: Qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung im Jahr 2021 in Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf Grundlage der räumlich ökonomischen Modelle für Angebote in den Jahren 2020 und 2021. Darstellung für 32 Standorte mit mindestens 100 Angeboten im Jahr 2021. Blasenfläche spiegelt die Größe des Standorts anhand der Anzahl der Angebote im Jahr 2021 wider.

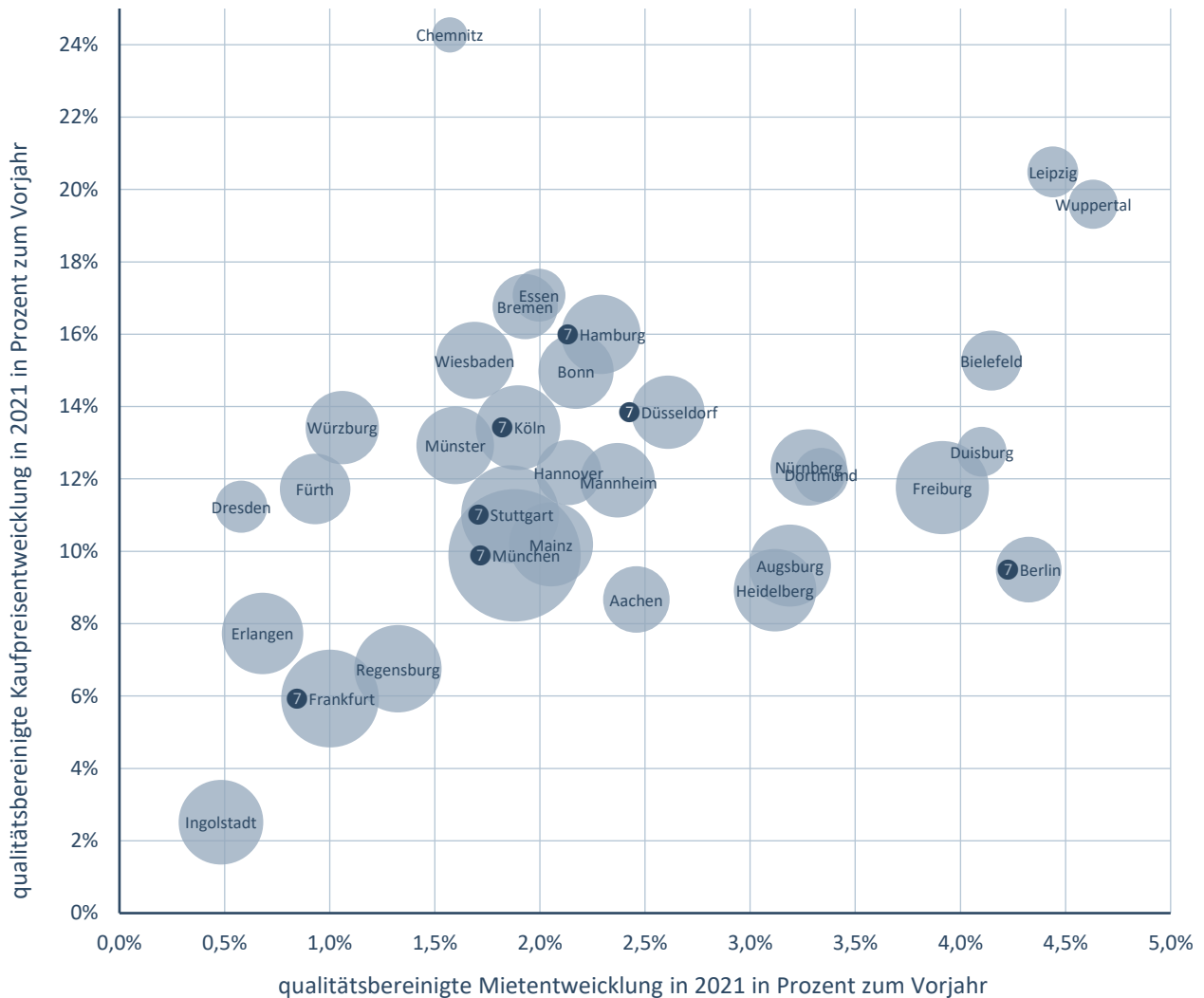
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

Die Dynamik bei den Kaufpreisen ist insgesamt sehr hoch, in zahlreichen Standorten gab es Preissteigerungen von mehr als 10 Prozent, in Chemnitz und Leipzig lag die Preissteigerung bei mehr als 20 Prozent. Demnach erwarten die Investoren künftig weiter steigende Mieten und ein attraktives Zinsumfeld. Insbesondere mit Blick auf die ostdeutschen Regionen fußt diese Einschätzung auf der Erwartung einer zunehmenden Konvergenz mit erfolgreichen westdeutschen Regionen (Oberst/Voigtländer, 2020). Deutlich langsamer steigen die Preise dagegen in Städten wie Regensburg, Ingolstadt oder Erlangen. Gerade in Süddeutschland sind die Kaufpreisniveaus mittlerweile so hoch, dass Steigerungen entsprechend schwieriger durchsetzbar sind.

### 4.3 Regionale Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich

Abschließend wird die Kauf- und Mietpreisentwicklung ins Verhältnis gesetzt, was noch einmal eine zusätzliche Perspektive auf die Standorte eröffnet (Abbildung 4-6).

Abbildung 4-6: Mietpreis- und Kaufpreisentwicklung



Hinweis: Preisentwicklung auf Grundlage der räumlich ökonomischen Modelle. Hier nur Standorte mit mehr als 100 Kaufangeboten im Jahr 2021 abgebildet. Blasengröße nach Median-Mieten.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

Auffällig sind vor allem Ingolstadt, Chemnitz, Leipzig und Wuppertal. Ingolstadt ragt aufgrund der sehr geringen Dynamik bei Mieten und Kaufpreisen heraus, hier scheint der Markt insgesamt zu stagnieren, im Gegensatz zu Chemnitz, wo die Kaufpreisentwicklung sehr dynamisch ist, die Mietpreisentwicklung dagegen verhältnismäßig moderat. Die Anleger scheinen hier also sehr optimistisch in Bezug auf die weitere Entwicklung zu sein. Leipzig und Wuppertal weisen hingegen sowohl eine starke Miet- als auch Kaufpreisentwicklung auf, diese Märkte befinden sich also in einer Boomphase. Insgesamt ist gerade in den etwas günstigeren Standorten die Preis- und Mietentwicklung durchschnittlich stärker als in den höherpreisigen Standorten, was auf eine zunehmende Konvergenz hinweist.

## 5 Zusammenfassung und Ausblick

Der Markt für Compact Living, hier als 1-Zimmerwohnungen definiert, hat sich auch im Jahr 2021 sehr gut entwickelt. Die Kaufpreise stiegen um durchschnittlich über 12 Prozent, die Mieten um rund 2,5 Prozent. In allen betrachteten Standorten stiegen 2021 die Preise, nur in Wolfsburg wurden qualitätsbereinigt leichte Rückgänge bei den Angebotsmieten verzeichnet. Dieser Befund ist auf den ersten Blick überraschend, weil das Jahr 2021 geprägt war von Lockdowns, Homeoffice-Pflicht und Einkommensrückgängen in vielen Branchen. Dass der Markt für Compact Living dennoch so gut durch das schwierige Jahr gekommen ist, lässt sich vor allem mit der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum begründen, die gerade in den Ballungszentren durch die Bautätigkeit noch nicht gedeckt wird. Zudem ist zu berücksichtigen, dass kleine Wohnungen auch eine Antwort auf stark gestiegene Preise sein können, das heißt möglicherweise ist der Markt dadurch stabilisiert worden, dass Menschen, die ursprünglich größere Wohnungen suchten, auf kleinere ausgewichen sind. Der Vergleich der Miet- und Kaufpreisentwicklungen spiegelt neben der historischen Niedrigzinsphase bis zum Jahr 2021 ebenso die Zukunftserwartung wider.

Diese Erkenntnis ist auch für 2022 relevant. Aufgrund des Angriffskriegs Russlands gegen die Ukraine hat sich nicht nur die Sicherheitslage in Europa deutlich verändert, sondern auch die makroökonomischen Rahmenbedingungen. So steigt die Inflation vor allem aufgrund der hohen Energiepreissteigerungen kontinuierlich an, was eben auch zu Reallohnverlusten beiträgt. Außerdem treibt die Inflation die Zinsen an, allein seit Anfang des Jahres haben sich die Kreditzinsen für Immobiliendarlehen mit 10-jähriger Zinsbindung um rund 180 Basispunkte verteuert. Doch was bedeutet dies für den Compact Living Markt?

Zunächst einmal wird ein Zinsanstieg Auswirkungen auf die Preisdynamik haben. Der stetig fallende Zins der letzten Jahre hat die Zahlungsbereitschaft von Anlegern und Selbstnutzern gestützt, ein Anstieg sollte entsprechend die Nachfrage grundsätzlich dämpfen. Ob es infolge der Zinsanstiege auch zu Preisreduktionen kommt, ist aktuell noch nicht absehbar und hängt letztlich davon ab, wie stark die Zinsen noch steigen.

Die Nachfrage der Nutzer – der Mieter – nach Compact Living wird aber vermutlich aus zwei Gründen steigen. Erstens bedeuten Reallohnverluste, dass die Haushalte sparsamer sein müssen, im Zweifel also entweder Wohnungen nachfragen, die weiter vom Zentrum entfernt sind oder die eben kleiner sind. Zweitens sind CL-Wohnungen in der Regel relativ jung und haben einen geringen Energieverbrauch. Angesichts der stark steigenden Energiepreise gewinnt die Energieeffizienz erheblich an Bedeutung, was die Nachfrage nach diesen Wohnungen vergrößern wird. Zudem ist der Energieverbrauch stark abhängig von der Quadratmeterzahl, was ebenfalls für Compact Living spricht. Es ist daher wahrscheinlich, dass die Mietenanstiege für Compact Living im Jahr 2022 über dem Gesamtdurchschnitt liegen, was natürlich auch die Preise stabilisiert.

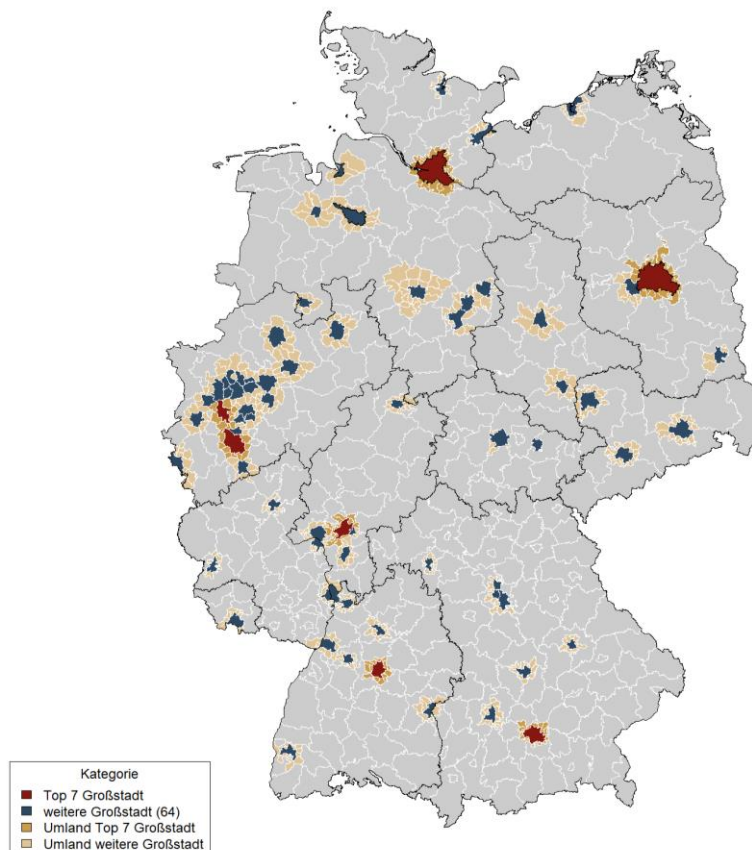
Trotz kurzfristigen Turbulenzen im Markt durch Pandemie und ökonomische Folgen des Ukraine-Kriegs sollte nicht übersehen werden, dass die Zahl der Single-Haushalte kontinuierlich steigt. Daher sind die Perspektiven für den Compact Living Markt über 2022 hinaus als gut einzuschätzen.

## Anhang: Methode Immobilienmarktanalyse

In der Immobilienmarktanalyse in Kapitel 3 und 4 wird die Entwicklung der Angebotsmieten und Kaufpreise von 1-Zimmer-Wohnungen auf Basis eines hedonischen Modells berechnet, das sich als gängiger Standard der Immobilienpreisbeobachtung etabliert hat und in ähnlicher Form auch beim IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2022 eingesetzt (siehe Oberst/Voigtländer, 2022) wird. Dabei werden mittels Regressionsverfahren qualitäts- und lagebedingte Preisveränderungen ausgeschlossen. Datengrundlage sind die Immobilienmarktdaten für Deutschland der Value AG (ehemals empirica-Systeme).

In der Studie werden 71 Großstadtstandorte in Deutschland betrachtet. Grundlage für die Auswahl sind die 71 kreisfreien Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern inklusive der drei Regionalverbände Aachen, Hannover und Saarbrücken. Dabei wird grundsätzlich unterschieden zwischen den Top-7 und 64 weiteren Großstadtstandorten. Zusätzlich zum Stadtgebiet werden auch Angebote in angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt (nicht für die drei Regionalverbände), wobei jedoch benachbarte kreisfreie Großstädte als Umland ausgeschlossen wurden (so zählen z. B. Mietangebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns). Abbildung A - 1 visualisiert die betrachteten Standorte.

**Abbildung A - 1: Ausgewählte Untersuchungsstandorte und Standortkategorien**



Hinweis: Ausgehend von 71 kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Beim Umland nur Nachbargemeinden mit Angebot berücksichtigt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zu den weiteren Besonderheiten der angewandten hedonischen Methode zählen die folgenden Merkmale:

- a) Gruppierung der Stadt und angrenzenden Umlandgemeinden mithilfe von PKW-Reisezeitonen zum Hauptbahnhof (ohne Stau) und Unterteilung in vier Lagen

**Tabelle A - 1: Unterteilung von sechs Lagen am Standort auf Grundlage von Fahrzeitonen**

Lage	Fahrzeiten zum Stadtzentrum
Stadtzentrum	bis 10 Minuten
weiteres Stadtgebiet	mehr als 10 Minuten
gut angebundenes Umland	bis 20 Minuten
abgelegenes Umland	mehr als 20 Minuten

Hinweis: Im Vergleich zum Büromonitor (Oberst/Voigtländer, 2022) werden die Lagen hier etwas stärker zusammengefasst, dafür jedoch mit der Standortkategorie Top-7 oder einer der 64 weiteren Großstädte kombiniert.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

- b) Im zusammengefassten Regressionsmodell wird die logarithmierte Miete je Quadratmeter erklärt durch das Angebotsjahr und Angebotsquartal mit Referenz auf das 4. Quartal; acht Lagekategorien aus den zwei Standortkategorien Top-7 oder weitere Großstädte sowie Lage im Stadtzentrum, Stadtgebiet gut angebunden oder abgelegenes Umland, sowie weiteren Lage-, Objekt- und Angebotseigenschaften. Zu diesen zählen etwa die logarithmierte Nähe zur nächsten Bahnhaltestelle; Dummy-Variablen für Angebotseigenschaften (besonders lange Laufzeiten und provisionsfrei), Dummy-Variablen zu Objekteigenschaften (unter anderem barrierefrei, Balkon und/oder Küche vorhanden), sowie Variablen etwa zur Fläche; Zustand; Baujahr; Gesamtetagenzahl des Gebäudes und die Etage des angebotenen Mietobjekts; PLZ-Gebiete (ersten beiden Ziffern), räumliche Lags, also die Mittelwerte der Nachbarobjekte für ausgewählte Eigenschaften.
- c) Durchführung von Regressionen jeweils für die letzten zwei Jahre in einer so genannten *adjacent*-Modellierung, um Präferenzänderungen über die Zeit flexibel abbilden zu können; diese wird auch beim Industrieimmobilienindex IWIP genutzt (vgl. Henger/Oberst, 2022).
- d) Durchführung standortindividueller Regressionen jeweils für alle 71 kreisfreien Städte, um standortspezifische Bewertungen zuzulassen-
- e) Anwendung eines hedonischen Modells in Form des räumlich-ökonomischen Spatial Durbin Error Modells (SDEM) (vgl. Oberst/Voigtländer, 2020a; Lerbs/Oberst, 2014). Für das SDEM werden die Daten noch einmal zusätzlich auf Dubletten geprüft, um Nachbarschaften von Objekten mit sich selbst sicher auszuschließen.

Zu a): Als zu untersuchende Standorte wurden die 71 kreisfreien Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewählt, inklusive der beiden Kommunalverbände Städteregion Aachen und Region Hannover. Neben den Stadtgebieten wurden jeweils auch Angebote in angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt, wobei in der standortspezifischen Betrachtung eine andere kreisfreie Großstadt als Umland ausgeschlossen wurde (so zählen z. B. Mietangebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns). Hier werden auch Gemeinden, die an zwei oder mehr Großstädte angrenzen, jeweils bei beiden Standorten berücksichtigt (so zählen etwa Angebote in Bergisch Gladbach sowohl zum Umland Kölns als auch zum Umland Leverkusens). Gerade im polyzentrischen Ruhrgebiet sind auch mehrfache Zuweisungen möglichen, etwa Castrop-Rauxel als

Umlandgemeinde von Dortmund, Bochum und Herne oder Dinslaken als Umlandgemeinde von Duisburg, Oberhausen und Bottrop. Die Reisezeitzeonen wurden jeweils in Bezug auf den Hauptbahnhof berechnet. Wenn kein Bahnhof als Hauptbahnhof bezeichnet wird, wurde jeweils der wichtigste Bahnhof ausgewählt (das waren Salzgitter-Lebenstedt, Leverkusen Mitte, Herne Bahnhof, Bahnhof Erlangen, Halle (Saale) Heidebahnhof und Jena Paradies). Als Zeitzeonen wurden 0 bis 5, 5 bis 10, 10 bis 15 und 15 bis 20 Minuten ausgewählt. In Kombination mit den Kategorien Stadtgebiet und Umland ergeben sich theoretisch zehn Lagekategorien, die jedoch wie oben angegeben auf vier reduziert und wie folgt bezeichnet wurden. Die Identifikation der Reisezeitzeonen erfolgte mithilfe von R und auf dem OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM (vgl. Giraud, 2021).

Zu b): Die Daten werden seit dem Jahr 2018 gesammelt. In der aktuellen Studie wurden im *adjacent*-Modell die Regressionen jeweils für die Zeitperiode 2020 bis 2021 durchgeführt. Der Koeffizient für die Dummy-Variable des aktuellen Jahrs wird genutzt, um die hedonische Preisentwicklung abzuleiten. Ein Vergleich der Kontrollvariablen in den beiden Schätzungen erlaubt es, mögliche Präferenzänderungen an den Standorten zu erkennen.

Zu c) Die hohe Anzahl von Angeboten ermöglicht es, die standortspezifischen hedonischen Preismodelle zur Bestimmung der Mietveränderungen zu schätzen. Neben den Veränderungen in der Bewertung von Lage- und Objekteigenschaften über die Zeit variieren auch die Bewertungen der Eigenschaften zwischen den Standorten. So kann etwa der Preisaufschlag für die Innenstadtlage oder den Erstbezug in München stärker ausfallen als in Bochum. Das zusammenfassende Modell über alle 71 Standorte wurde nur geschätzt, um grundsätzliche Trends aufzuzeigen. Die standortbezogenen Entwicklungen basieren jeweils auf den 71 standortindividuellen Regressionen.

Zu d): Im SDEM werden neben individuellen Objekteigenschaften auch die räumliche Lage der erklärenden Variablen, also die durchschnittliche Objekt- und Lageeigenschaften von benachbarten Gewerbeimmobilien, und ein räumlicher Fehlerprozess, also der durchschnittliche Prognosefehler bei benachbarten Gewerbeobjekten, berücksichtigt. Das SDEM kann in hohem Maße den spezifischen Anforderungen an die kleinteiligen räumlichen Nachbarschafts- und Lageeffekte auf den Immobilienmärkten gerecht werden. Im Regressionsmodell wird neben den Reisezeitzeonen für weitere räumliche Eigenschaften kontrolliert, dazu zählen die euklidische Distanz zur nächsten Bahnhaltestelle, deren Berechnung ebenfalls anhand von OpenStreetMap-Daten mit Hilfe von Padgham et al. (2017) und Baddeley et al. (2013) erfolgte, sowie die räumliche Lage über die jeweils vier nächsten Nachbarobjekte für ausgewählte Variablen (Distanz zur nächsten Bahnhaltestelle, Fläche und Zustandsklassen). Darüber hinaus werden ein räumlicher Fehlerprozess berücksichtigt und im zusammengefassten Modell auch standortfixe Effekte. Letztlich wurden in der Anwendung hier nur ausgewählte Eigenschaften von Nachbarobjekten (*spatial lags*) berücksichtigt, um Multikollinearitätsproblemen vorzubeugen und eine direkte Interpretation der im Fokus stehenden Variablen zu ermöglichen. Es handelt sich demnach um eine reduzierte SDEM-Version. Das SDEM wird mit einem Maximum-Likelihood-Schätzverfahren geschätzt, implementiert in R von Bivand et al. (2013).



**Tabelle A - 3: Niveau und Dynamik von Compact Living Kaufpreisen 2021 an 33 Großstadtstandorten**

Standort	Dynamik Standort					Niveau Standort				Median-Miete nach Lage (in Euro & Rang)			Einfacher Vervielfacher (nicht qualitätsbereinigt) in Jahren					
	ΔKaufpreise (in Prozent & Rang)		ΔAngebotsanzahl		ΔLaufzeit in Wochen	Angebotsanteil*		Median-Laufzeit in Wochen		Standort insgesamt		Stadtzentrum		Standort insgesamt		Stadtzentrum		
Hamburg	16,0%	6	-2%	16	3,0	28	4,9%	3	8,7	27	5.294	3	7.514	3	36,3	3	44,3	1
Hannover	12,2%	16	-5%	12	1,0	24	1,8%	11	5,8	22	3.000	23	3.396	23	25,0	25	27,0	21
Bremen	16,8%	5	29%	32	1,7	25	1,3%	15	5,3	21	3.057	22	3.579	22	25,5	22	27,3	20
Düsseldorf	13,8%	10	11%	25	0,1	19	3,4%	5	4,0	13	4.125	15	4.917	11	30,6	7	34,1	6
Duisburg	12,8%	14	-12%	7	-0,1	18	1,1%	19	3,9	11	2.125	29	1.711	31	23,2	29	19,6	31
Essen	17,1%	4	9%	24	-0,4	16	1,2%	16	3,9	11	2.304	28	2.045	29	23,7	27	21,0	29
Wuppertal	19,6%	3	8%	22	-1,0	10	1,2%	17	4,0	13	1.862	31	2.007	30	20,6	30	22,1	27
Bonn	15,0%	9	-24%	3	-1,3	5	1,1%	18	2,8	6	3.589	21	3.944	20	25,9	20	26,3	23
Köln	13,4%	12	-2%	15	-0,4	15	3,3%	7	3,8	9	4.625	9	5.500	6	29,6	13	31,3	8
Aachen	8,7%	28	26%	31	2,5	27	1,0%	20	7,5	26	3.000	23	3.250	24	24,5	26	25,2	26
Münster	12,9%	13	-8%	10	0,1	19	0,9%	27	4,0	13	4.014	17	5.172	9	28,1	16	33,7	7
Bielefeld	15,3%	8	23%	30	0,9	23	0,8%	28	4,7	18	2.600	25	2.538	27	23,6	28	21,1	28
Dortmund	12,1%	17	2%	18	-1,7	3	1,0%	20	4,0	13	2.051	30	2.130	28	20,5	31	20,2	30
Frankfurt	5,9%	31	-10%	9	5,4	32	3,3%	6	10,4	30	5.530	2	7.586	2	30,7	6	38,3	3
Wiesbaden	15,3%	7	12%	28	-0,2	17	1,0%	20	3,8	9	4.263	12	4.401	17	30,0	11	30,4	12
Mainz	10,2%	23	-14%	6	0,1	21	0,9%	26	6,4	24	3.936	18	4.047	18	25,5	23	25,5	25
Stuttgart	11,0%	22	8%	23	-0,8	13	2,8%	9	3,0	8	4.776	8	5.853	4	26,5	19	29,6	15
Heidelberg	8,9%	27	-5%	11	-1,3	5	0,9%	25	2,5	3	4.202	14	4.711	12	27,7	17	28,3	18
Mannheim	12,0%	18	-4%	14	-2,7	1	1,4%	13	2,6	4	4.105	16	4.494	14	29,9	12	30,9	10
Freiburg	11,8%	19	-14%	5	-2,0	2	1,0%	23	2,3	1	5.185	5	5.523	5	30,2	8	30,7	11
Ingolstadt	2,5%	32	0%	17	-1,2	7	0,8%	30	5,2	20	4.518	10	4.518	13	29,0	15	28,6	17
München	9,9%	24	11%	27	-0,5	14	11,6%	2	4,7	19	9.344	1	10.494	1	38,3	2	39,8	2
Regensburg	6,8%	30	7%	21	-1,1	9	1,4%	14	2,8	6	4.950	6	4.964	10	30,8	5	30,4	13
Erlangen	7,7%	29	-4%	13	-1,7	4	0,8%	30	2,4	2	4.405	11	4.464	15	29,4	14	28,9	16
Fürth	11,7%	20	-22%	4	0,3	22	1,0%	24	6,7	25	3.911	19	3.978	19	30,1	10	29,8	14
Nürnberg	12,3%	15	15%	29	1,9	26	3,7%	4	6,3	23	4.252	13	4.439	16	30,2	9	31,1	9
Würzburg	13,4%	11	-12%	8	-1,2	8	0,8%	32	2,7	5	3.713	20	3.802	21	27,5	18	27,4	19
Augsburg	9,6%	25	3%	19	-0,9	12	2,1%	10	4,1	17	5.237	4	5.267	8	34,7	4	34,6	5
Berlin	9,5%	26	11%	26	3,1	29	20,8%	1	13,8	32	4.923	7	5.294	7	40,7	1	38,2	4
Chemnitz	24,3%	1	-33%	1	3,2	30	0,8%	28	10,3	29	1.105	32	1.105	32	17,0	32	16,8	32
Dresden	11,2%	21	-32%	2	-0,9	11	1,7%	12	9,9	28	2.467	26	2.677	25	25,7	21	26,0	24
Leipzig	20,5%	2	7%	20	3,5	31	3,0%	8	13,4	31	2.361	27	2.635	26	25,2	24	26,5	22

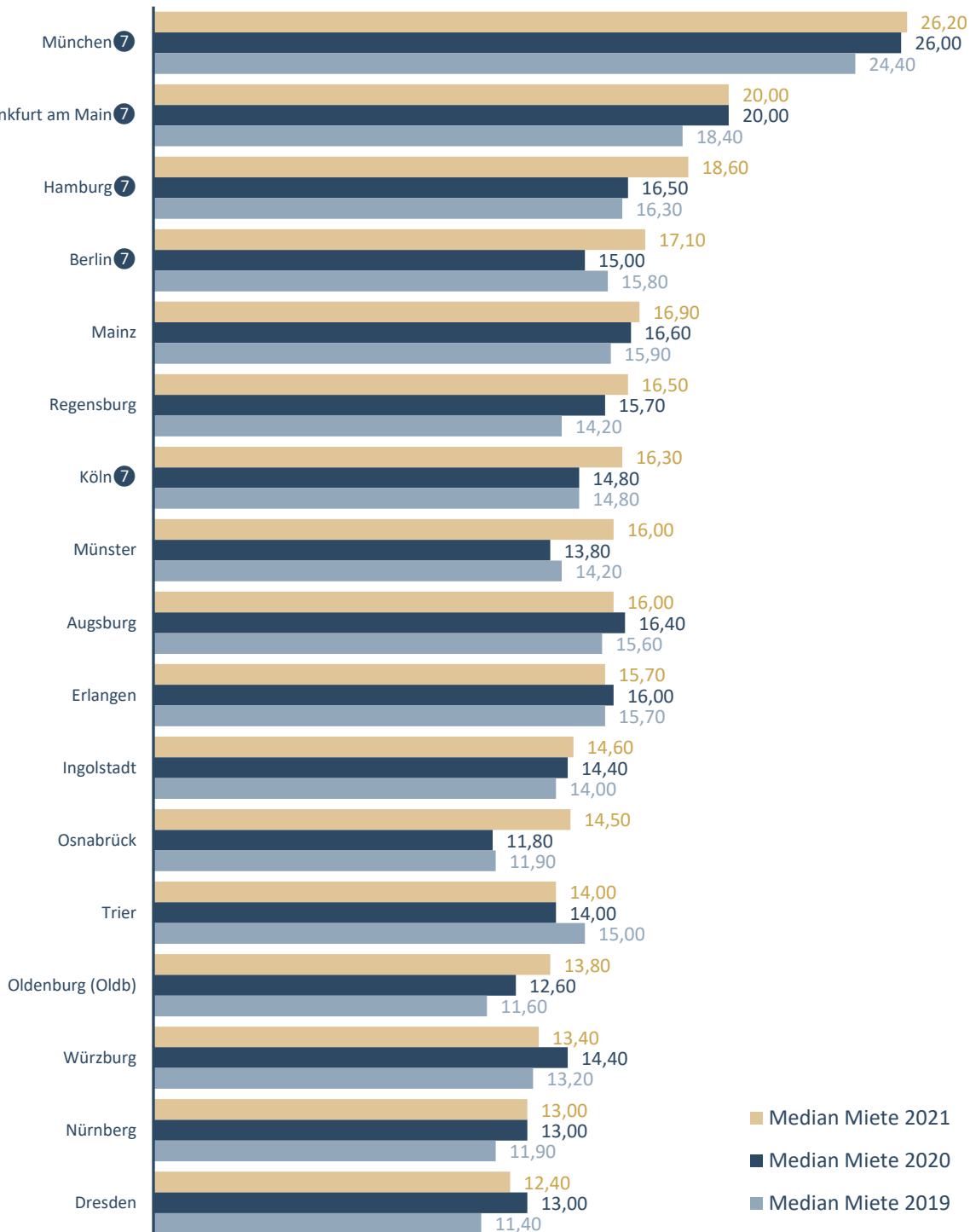
Hinweis: Qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung wie zuvor, Laufzeit in Wochen und Mieten in Euro je m<sup>2</sup> (kalt), jeweils Median-Werte, Veränderung 2021 zum Vorjahr, in Prozent bzw. bei Laufzeit in Wochen. Zweiter Wert jeweils Rang von 33.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG



**Abbildung A - 2: Median-Miete Neubauangebote Compact Living**

mit Standort in den Stadtgebieten und im Umland bei maximaler Fahrzeit von 20 Minuten ins Zentrum; in Euro je Quadratmeter



Hinweis: Hier nur Standorte abgebildet mit jeweils mindestens 15 Angeboten pro Jahr. Weitere Auswahlkriterien für berücksichtigte Angebote: Mietangebote mit Wohnfläche bis max. 45 Quadratmeter, ohne Wohnberechtigungsschein und Laufzeit von weniger als 180 Tagen. Aufgrund Unterschiede im Datenbezug und Filterung (Doubletten) sind die Werte in der Darstellung nicht vergleichbar mit denen in vorherigen Publikationen, da hier weitere Qualitätseigenschaften unberücksichtigt sind.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Daten Value AG

## Literaturverzeichnis

Baddeley, Adrian / Turner, Rolf / Mateu, Jorge / Bevan, Andrew, 2013, Hybrids of Gibbs Point Process Models and Their Implementation, in: Journal of Statistical Software, 55. Jg., Nr. 11, S. 1–43, <http://www.jstatsoft.org/v55/i11/> [21.5.2022]

Bivand, Roger S. / Pebesma, Edzer / Gomez-Rubio, Virgilio, 2013, Applied spatial data analysis with R, New York, <http://www.asdar-book.org/> [21.5.2022]

Giraud, Timothée, 2021, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, <https://github.com/riatelab/osrm> [21.5.2022]

Hein, Simon, 2021, Raumforschung und Raumordnung, in: Spatial Research and Planning, 79. Jg., Nr. 2, 154–171

Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2022, Logistik boomt weiter, Lagerhallen wieder gefragt. Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes 2021, Gutachten im Auftrag von IndustrialPort GmbH & Co.KG, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-christian-oberst-logistik-boomt-weiter-lagerhallen-wieder-gefragt.html> [21.5.2022]

Lerbs, Oliver / Oberst, Christian Oberst, 2014, Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions, Regional Studies, 48. Jg., Nr. 5, S. 844–865

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020a, In Berlin steigen die Büromieten am schnellsten, IW-Kurzbericht, Nr. 12, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-in-berlin-steigen-die-bueromieten-am-schnellsten-457879.html> [21.5.2022]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020b, Aufsteigerregionen in Deutschland - Go East! Eine empirische Analyse der Entwicklung deutscher Kreise, IW-Report, Nr. 20, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2021, Gutachten im Auftrag der PREIG AG, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/christian-oberst-michael-voigtlaender-iw-preig-bueroimmobilien-monitor-2021.html> [21.5.2022]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2022, IW-PREIG Büroimmobilien-Monitor 2022, Gutachten im Auftrag der PREIG AG, Köln, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/IW-Gutachten\\_2022-IW-PREIG-Monitor.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2022/IW-Gutachten_2022-IW-PREIG-Monitor.pdf) [21.5.2022]

Padgham, Mark / Rudis, Bob / Lovelace, Robin / Salmon, Maëlle, 2017, osmdata, in: Journal of Open Source Software, 2. Jg., Nr. 14, <https://doi.org/10.21105/joss.00305> [21.5.2022]

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2020, Entwicklung von Löhnen und Mieten - dreigeteiltes Deutschland, IW-Kurzbericht, Nr. 4, Köln

SOEP v36, Sozio-oekonomisches Panel, 2021, Daten für die Jahre 1984–2019, Version 36, DOI:10.5684/soep-core.v36eu

Statistisches Bundesamt, 2021, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, verschiedene Jahre, Tabelle: 31231-02-01-4

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Sozio-ökonomische Merkmale im Vergleich – Compact Living zur Gesamtbevölkerung .....	12
Tabelle A - 1: Unterteilung von sechs Lagen am Standort auf Grundlage von Fahrzeitzone.....	28
Tabelle A - 2: Niveau und Dynamik von Compact Living Mieten 2021 an 71 Großstadtstandorten.....	30
Tabelle A - 3: Niveau und Dynamik von Compact Living Kaufpreisen 2021 an 33 Großstadtstandorten .....	31

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Verbreitung von Einraumwohnungen .....	7
Abbildung 2-2: Anteil der Haushalte in Wohnungen nach Anzahl der Räume .....	8
Abbildung 2-3: Veränderung des Wohnungsbestands bei Ein- und Mehrraumwohnungen .....	9
Abbildung 3-1: Immobilienpreisentwicklung Compact Living an Großstadtstandorten insgesamt.....	13
Abbildung 3-2: Entwicklung der Lagebewertung nach qualitätsbereinigten Kaufpreisen und Mieten .....	14
Abbildung 3-3: Preisaufschlag für jüngere Gebäude / Neubau.....	15
Abbildung 3-4: Angebotsanteile nach Lage in den Jahren 2021 und 2018 im Vergleich .....	16
Abbildung 3-5: Entwicklung Angebotsanzahl für ausgewählte Lagen.....	17
Abbildung 3-6: Entwicklung Miet- und Kaufangebote nach Standortlage .....	18
Abbildung 3-7: Entwicklung Median Laufzeit nach Standortlage.....	18
Abbildung 4-1: Anzahl Mietangebote Compact-Living an 71 Großstadtstandorten 2021.....	20
Abbildung 4-2: Regionale qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung 2021.....	21
Abbildung 4-3: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für ausgewählte Standorte .....	22
Abbildung 4-4: Kaufangebote 2021.....	23
Abbildung 4-5: Regionale Kaufpreisentwicklung und Niveau 2021 .....	24
Abbildung 4-6: Mietpreis- und Kaufpreisentwicklung.....	25
Abbildung A - 1: Ausgewählte Untersuchungsstandorte und Standortkategorien.....	27
Abbildung A - 2: Median-Miete Neubauangebote Compact Living .....	32

## Abstract

The housing market segment of compact living developed quite well in 2021. As compact living 1- and 1.5-room apartments are considered in this report. On average quality adjusted purchase prices increased in Germany in 2021 by 12.2 percent and rents by 2.5 percent compared to the previous year. The rental price increase is thereby below the inflation rate of 3 percent. Regionally, purchase prices have increased particularly strongly in Chemnitz, Leipzig, and Wuppertal, and noticeably weaker in Regensburg, Frankfurt und Ingolstadt. With regards to rents, they increased strongly in Wuppertal and Leipzig, but also in Monchengladbach, Bielefeld, and Berlin. In contrast, in Jena, Wolfsburg und Dresden the quality adjusted rent increase was less than one percent. In general, price dynamics tended to be greater in relatively small and cheaper city locations, which indicates price convergence in 2021. This is also shown by the intra-regional analysis of price effects for different locations (city center, further city area, well-connected and remote surrounding area). Although the price premium for the prime location in the city center is still high, especially in the seven largest cities, this price premium has been slightly decreasing since 2018, while the outskirts and the surrounding area of the big cities have become more attractive.

In addition to the analysis of the real estate market development, a special evaluation on the compact living segment based on the socio-economic panel (SOEP) and regional statistics from the Federal Statistical Office was carried out with the following main results:

- Around 2.2 million people in Germany have their primary residence in a compact living apartment. That is about 7 percent of the tenants.
- Inhabitants are mainly young single households located in urban residential locations, including cities of the major universities. However, the segment of compact living goes well beyond student accommodation and is quite relevant for young professionals among others. Unfortunately, the use of compact living apartments as secondary residences, for example for long-distance commuters, is not recorded in the SOEP, the regional statistics or similar database but likely to be particularly relevant.
- There are significant regional differences: depending on the location the share of compact living is between 0.5 and 15 percent. As expected, compact living is more widespread in large cities and neighboring communities and less relevant in rural regions and it is particularly prevalent in Regensburg, Erlangen and Bayreuth, where the proportion is more than 14 percent.

For 2022, a lower purchase price dynamic is expected due to the rising interest rates. However, the demand for compact apartments could even increase due to high energy price costs and falling real wages.

The IW-Cube Compact Living Report is being published for the second time and provides a comprehensive analysis of regional real estate market developments of this housing segment. To determine quality adjusted rental and purchase price development, a spatial econometrics hedonic price model is used to adjust the price effects of different locations and qualities.