

Presseinformation

Untersuchung: Kompakte Wohnformen trotzen dem Corona-Jahr 2020

- **Angebotsmieten für kompakte Wohnformen steigen im Corona Jahr 2020**
- **Kaufpreise in deutschen Großstädten steigen dennoch stärker als Angebotsmieten**
- **Preisentwicklung trotz Pandemiegeschehen dynamisch**
- **Marktsegment erfährt durch demografische Entwicklung neue Bedeutung**

Leverkusen / Köln, 09.08.2021 – Kompakte Wohnformen sind gut durch das Corona-Jahr 2020 gekommen. Die qualitäts- und lagebereinigten¹ Mieten sind im Durchschnitt um 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Bei den entsprechenden Kaufpreisen fällt die Steigerung mit 10,5 Prozent noch deutlicher aus. Das geht aus dem *Cube Compact Living Report* des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in Zusammenarbeit mit der Cube Real Estate GmbH hervor. Dabei legen Kauf- und Mietpreise in urbanen Innenstadtlagen am stärksten zu. Für eine von vielen Branchenbeobachtern vermutete geringere Präferenz für innerstädtische Lagen sehen die Autoren im Segment kompakte Wohnformen dagegen aktuell keine Anhaltspunkte.

Im Rahmen der Untersuchung hat das IW den Immobilienmarkt für kompakte Wohnformen in 71 kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie den angrenzenden Umlandgemeinden analysiert. Als Compact Living werden dabei 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen bezeichnet, die neu oder vor wenigen Jahren fertiggestellt worden sind.

München steht bei Kauf- und Mietpreisen an der Spitze

Bei der Auswertung des mittleren Kauf- und Mietpreisniveaus zwischen 2018 und 2020 unterscheidet der *Compact Living Report* zwischen „Neubauwohnungen in allen Lagen“ und „nach 2009 errichteten Wohnungen in zentraler Lage“. Spitzenreiter in beiden Kategorien ist München mit Median-Mieten von 31 und 32,20 Euro pro Quadratmeter bzw. Median-Kaufpreisen von 9.535 und 12.212 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt der mittlere Angebotspreis im Münchener Stadtzentrum rund 50 Prozent über dem der zweit teuersten Stadt Frankfurt mit 8.080 Euro. Auch bei der Kaufpreis-Miet-Relation² für jüngere Gebäude steht München mit dem Faktor 34 an der Spitze. Nur Regensburg kommt mit dem Faktor 33 auf einen ähnlich hohen Wert.

Presseinformation

Preise steigen vielerorts deutlich, Dynamik geht tendenziell zurück

Die qualitäts- und lagebereinigten Mieten steigen von 2019 auf 2020 um 3,4 Prozent, während die Kaufpreise um 10,5 Prozent hinzugewinnen. Beide Steigerungsraten liegen in etwa auf dem Niveau des Vergleichszeitraums 2018 auf 2019.

Insgesamt weisen die untersuchten Standorte deutliche Unterschiede in der Preisentwicklung und -dynamik aus. Die Kaufpreise sind im Jahr 2020 an allen untersuchten Standorten³ gegenüber 2019 gestiegen, die Spannweite der Steigerungsrate reicht dabei von 6 bis 18 Prozent. Auffällig hoch sind die Preissteigerungen in den Ruhrgebietsstädten Wuppertal und Essen sowie in Bonn, Mannheim und Hannover mit 14 bis 18 Prozent. Einen im Vergleich niedrigen, aber dennoch deutlichen Anstieg verzeichnet Berlin mit 6 Prozent. An 16 von 71 Standorten ist die Mietpreisdynamik im Vergleich zur Vorjahresentwicklung um 1,5 bis 6,4 Prozentpunkte gestiegen. An 23 Standorten ist die Mietpreisdynamik hingegen deutlich um -1,5 bis -4,7 Prozentpunkte zurückgegangen. An weiteren 32 Standorten bleibt sie mit Veränderungen zwischen -1,5 bis +1,5 Prozentpunkten relativ konstant.

„Die Dynamik des Segments Compact Living im Corona-Jahr 2020 hat uns überrascht“, kommentiert **Professor Dr. Michael Voigtländer, Leiter des Kompetenzfeldes Finanz- und Immobilienmärkte am IW**, die Ergebnisse des Reports. „Die Kauf- und Mietpreisentwicklung legt eine anhaltend hohe Präferenz für kompakte Wohnformen in urbanen Lagen nahe. Wie sich die Pandemie mittel- und langfristig auf das Segment auswirkt, lässt sich derzeit allerdings noch nicht mit Sicherheit abschätzen.“

„Außer in Berlin, Erlangen und Ingolstadt sind die Mietpreise für kompakte Wohnungen in allen Städten stärker als die Inflationsrate von 0,5 Prozent gestiegen“, ergänzt **Dr. Christian Oberst, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik am IW**. „Die Preisentwicklung in den kommenden Monaten wird wahrscheinlich stark vom weiteren Pandemiegeschehen geprägt.“

Kompakte Wohnungen befinden sich vor allem in urbanen Lagen

Der Blick auf die regionale Verteilung zeigt: Kompakte Wohnformen werden vor allem im „Innenstadtbereich“ (bis 5 Minuten Fahrzeit zum Stadtzentrum) und im weiteren „zentrumsnahen Stadtgebiet“ (5 bis 10 Minuten Fahrzeit) angeboten. 45 Prozent der inserierten Kaufangebote liegen 2020 im oder nahe am Stadtzentrum – bei den Mietangeboten sind es 52 Prozent. Weitere 32 Prozent der Kaufangebote und 28 Prozent

Presseinformation

der Mietangebote befinden sich im weiteren Stadtgebiet. Damit entfallen etwa vier von fünf der angebotenen kompakten Wohnungen auf die unmittelbare Innenstadt oder das zentrumsnahe Stadtgebiet.

„Kompaktes Wohnen in guten Lagen ist auch während der Pandemie gefragt“, sagt **Tilman Gartmeier, Gründer und Vorsitzender der Geschäftsführung** der Cube Real Estate.

„Langfristigen Trends wie die Urbanisierung und die zunehmende Anzahl an Einpersonenhaushalten treiben die Nachfrage. Wir gehen davon aus, dass sich das Segment mittelfristig weiterhin als eigene Assetklasse noch stärker auf Basis der steigenden Nachfrage etabliert.“

Compact Living könnte für das Wohnen im Alter an Bedeutung gewinnen

Vor dem Hintergrund der Bevölkerungsprognose 2040 des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) gehen die Autoren von tendenziell günstigen Rahmenbedingungen für kompakte Wohnformen aus. Die demografische Entwicklung in den Top-7-Standorten bringt gemäß den Berechnungen ein Bevölkerungswachstum um knapp 8 Prozent, von heute 10 Mio. Einwohnern auf dann 10,8 Mio. Einwohner, mit sich.

Insbesondere die Altersgruppen der unter 20-Jährigen und der über 70-Jährigen tragen zu dieser Entwicklung bei. Für die anderen 64 untersuchten Städte gehen die Prognosen des BBSR von einem Verharren bei insgesamt rund 16,4 Mio. Einwohnern aus, wobei sich die Bevölkerungszusammensetzung je nach Stadt teilweise sehr unterschiedlich verändert.

„Der Markt für kompakte Wohnungen wird sich mit Blick auf die Nutzungsarten zunehmend ausdifferenzieren“, sagt **Moritz Laufer aus dem Bereich An- und Verkauf sowie Research bei der Cube Real Estate**. „Wir sehen ein hohes Interesse an dieser Wohnform, und zwar von Menschen in allen Altersstufen – vom Studierenden über Projektarbeitende bis hin zu Senioren. Gerade Letztere sind in Zukunft wahrscheinlich noch deutlich aktiver und mobiler als heute. Deshalb gehen wir davon aus, dass sich Senioren zu einer wichtigen Zielgruppe entwickeln.“

Ende der Pressemitteilung

Den vollständigen Cube Compact Living Report finden Sie [hier](#).

Presseinformation

Hinweise:

1. In den Modellen werden standortindividuelle Preisaufschläge für Lage- und Objekteigenschaften wie Zentrumsnähe, Baujahr, Etage, Zustand etc. eingerechnet. Für Details der Methodik siehe S. 10 des Cube Compact Living Reports
2. Ausgedrückt in Anzahl der Jahre, nach denen die heutige, kumulierte Median-Miete den Median-Kaufpreis decken würde
3. Für die Compact Living Preisindizes werden sowohl qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklungen für 71 Großstadtstandorte geschätzt als auch qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklungen für 58 Großstadtstandorte, jeweils auf Basis von standortindividuellen räumlich hedonischen Regressionsmodellen über zwei benachbarte Zeitperioden berechnet. Die Begrenzung auf 20 Standorte bei den Kaufpreisen ist auf die notwendige Fallzahl zurückzuführen.

Cube Real Estate GmbH

„We love Development“ - drei Worte, die bei **Cube Real Estate** für Überzeugung, Leidenschaft und Verantwortung stehen. Seit 2013 setzen wir mit unserem frechen, wilden und wunderbaren 80-köpfigen Team Maßstäbe in der Immobilien-Projektentwicklung. Unsere motivierten Mitarbeiter sowie unsere engagierten schäftspartner und Investoren eint die Leidenschaft für nachhaltige Lebensräume, die diesen Namen auch verdienen. Deshalb realisieren wir auf unserem Wachstumskurs erfolgreich ein Projektvolumen von derzeit 2,1 Milliarden Euro. Fokussiert auf Apartments sowie auf die Quartiers- und Baulandentwicklung, steht bei uns der Mensch im Mittelpunkt allen Handelns. Das gilt für unsere Muttergesellschaft **Cube Real Estate** genauso, wie für unsere Standort-Gesellschaften **Cube Real Estate Nord** und **Cube Real Estate Mitte** sowie für unsere Tochtergesellschaften **Cube Property Services**, **Cube Life** und **Cube Easy-E**. Das ganzheitliche Spielfeld für das Erfolgsteam Cube: Der komplette Lebenszyklus von Immobilien.

Pressekontakt

Cube Real Estate GmbH

Simone Schroeder

Tel.: +49 2171 75 34 1114

Mobil: +49 179 7620474

E-Mail: schroeder@cube-real.estate