

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

IW-Cube Compact Living Report 2021

Christian Oberst / Michael Voigtländer

Auftraggeber: Cube Real Estate GmbH
Köln, 02.08.2021

Kontakt Daten Ansprechpartner

Dr. Christian Oberst
+49 (0)221 / 4981 - 889
oberst@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Auswertungsmethode	6
2.1 Datengrundlage Compact Living, Standortauswahl und Lageunterscheidung	6
2.2 Auswertungsmethodik	10
2.3 Berichtskennzahlen im Überblick	11
3 Struktur und Entwicklung der Angebote	12
4 Mittleres Preisniveau für ausgewählte Teilssegmente	16
4.1 Mieten in den Jahren 2018 bis 2020	16
4.2 Kaufpreise und Preis-Miet-Relation zusammengefasst für 2018 bis 2020	19
5 Qualitätsbereinigte Miet- und Kaufpreisentwicklung	22
5.1 Durchschnittliche Preiseffekte für Jahr, Lage und Objekteigenschaften	22
5.2 Mietentwicklung für 71 Standorte	24
5.3 Kaufpreisentwicklung in ausgewählten Standorten	26
6 Demografische Entwicklung (Sonderthema)	28
7 Schlussfolgerungen	35
8 Literatur	37
Abstract	39
Tabellenverzeichnis	40
Abbildungsverzeichnis	41

JEL-Klassifikation:

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

R33 - Immobilienmärkte (ohne landwirtschaftliche und Wohnimmobilien)

Zusammenfassung

Mit dem IW-Cube Compact Living Report wird ein besonderes Wohnungsmarktsegment betrachtet, das vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Alterung der Gesellschaft für die zukünftige Wohnraumversorgung ein wichtiges Marktsegment ist. Bisher gibt es keine strukturell vergleichbaren Marktinformationen für kompaktes Wohnen für eine große Auswahl an Städten und Lagen. Diese Lücke soll mit dem IW-Cube Compact Living Report geschlossen werden. Betrachtet werden die Angebots-, Miet- und Kaufpreisentwicklungen in den 71 kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie deren angrenzenden Umlandgemeinden. Als Compact Living werden hier 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen betrachtet, wobei Angebote in Neubauten insgesamt sowie in neueren Gebäuden in zentraler Lage besonders im Fokus stehen. Ergänzt wird die Analyse durch eine Sonderauswertung zu den demografischen Perspektiven der betrachteten Großstadtstandorte.

- Das Segment kompaktes Wohnen ist im Jahr 2020 gut durch die Corona-Krise gekommen. Die qualitäts- und lagebereinigten Mieten sind im Durchschnitt um 3,4 Prozent gestiegen (im Jahr 2019 waren es 4,3 Prozent). Für 70 von 71 untersuchten Standorten werden Mietsteigerungen beobachtet (Ausnahme Ingolstadt), an 62 Standorten mit mehr als 1 Prozent.
- Deutlich stärker als die Mieten sind im Jahr 2020 die qualitäts- und lagebereinigten Kaufpreise gestiegen, nämlich um knapp 10,5 Prozent (im Jahr 2019 waren es 10,7 Prozent). Für die 20 größten sicher auswertbaren Standorte werden dabei standortbezogene Kaufpreissteigerungen von 6 bis 18 Prozent beobachtet.
- Die Miet- und Kaufpreisaufschläge für zentrale Lagen im Standzentrum blieben im Durchschnitt konstant bei 5 bis 8 Prozent bei den Mieten sowie 9 bis 13 Prozent bei den Kaufpreisen.
- Im Stadtzentrum befinden sich etwa die Hälfte der verfügbaren Angebote an kompakten Wohnungen. Das gilt auch bei den angebotenen Wohnungen im Neubau. Während die Anzahl der Mietangebote leicht gestiegen ist, war die Anzahl der Kaufangebote im Jahr 2020 in allen Lagen rückläufig.
- Die demografische Auswertung zeigt, dass trotz der insgesamt schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl in den Top-7-Großstädten um 8 Prozent steigen soll. Das Wachstum ergibt sich vor allem durch den prognostizierten Anstieg der unter 20-Jährigen und der über 70-Jährigen, während die Bevölkerungszahl der anderen Altersklassen stagniert. Im Gegensatz dazu wird für die anderen 64 Großstädte eine stagnierende Entwicklung prognostiziert, jedoch ebenfalls mit einer deutlichen Zunahme der über 70-Jährigen.

1 Einleitung

Knapper Wohnraum, begrenzte Siedlungsflächen in begehrten städtischen Lagen, eine angestrebte nachhaltige Stadtentwicklung, bei der sowohl die Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- und Verkehrsflächen als auch der Energie- und Materialbedarf reduziert werden sollen sowie veränderte Wohnbedürfnisse und Wohnverhältnisse stützen den Trend zum Compact Living. So steigt etwa die Zahl der Single-Haushalte in Deutschland seit Jahren, unter anderem weil in den Städten die Familiengründung tendenziell später stattfindet oder Paare häufiger über mehr als einen Hausstand verfügen, da das Zusammenleben zeitweise getrennt in verschiedenen Städten stattfindet (*Living-apart-together*). Auch fürs selbständige Wohnen im Alter können kompakte Wohnungen vorteilhaft sein. Eine Studie von Oberst/Voigtländer (2021b) zeigt, dass Single-Haushalte ab 54 Jahren kleinere Wohnflächen bevorzugen. Die Datenerhebung der Studie erfolgte im Dezember 2020 unter dem Eindruck des beginnenden zweiten „harten Lock-downs“ mit deutschlandweiten Beschränkungen (siehe Bundesregierung, 2020). Doch wie teuer ist Compact Living in den verschiedenen Städten und in welchen Lagen gibt es relevante Angebote, die für Single-Haushalte, insbesondere junge Erwerbstätige, Fernpendler und Senioren, eine Alternative zu klassischen 2- oder 3-Raum-Wohnungen darstellen? Tatsächlich gibt es wenig Marktdaten für das Wohnsegment Compact Living mit Blick auf Struktur und Entwicklung der Mieten, Kaufpreise und Verfügbarkeiten. Diese Lücke soll mit dem IW-Cube Compact Living Report geschlossen werden. Betrachtet werden die Angebots-, Miet- und Kaufpreisdynamik in 71 Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern sowie deren angrenzende Umlandgemeinden. Als Compact Living werden 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen betrachtet, wobei Angebote in Neubauten und in zentraler Lage besonders im Fokus stehen. Ergänzt wird die Analyse durch eine Sonderauswertung zu den demografischen Perspektiven der Großstädte.

Das Gutachten gliedert sich wie folgt: Im Kapitel 2 wird die Auswertungsmethodik beschrieben, darunter die Datengrundlage, Lageunterscheidung sowie die Eigenschaften des angewandten hedonischen Regressionsmodells zur Beurteilung von Lage- und Qualitätseffekten und abschließend die wesentlichen Berichtskennzahlen. Im Kapitel 3 wird die Angebotsstruktur und -entwicklung betrachtet. Im Kapitel 4 folgt eine Übersicht der mittleren Miet- und Kaufpreise (Median-Werte) für zwei ausgewählte Teilssegmente (Neubauwohnungen am Standort insgesamt und Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage). Im Kapitel 5 werden die kalkulierten qualitäts- und lagebereinigten Miet- und Kaufpreisentwicklungen dargestellt, zunächst zusammengefasst für alle 71 Standorte und dann die standortbezogenen Auswertungen zu den Veränderungen der Mieten und Kaufpreise. In Kapitel 6 folgt die Sonderauswertung zur demografischen Entwicklung der 71 Großstädte. In Kapitel 7 werden schließlich die wesentlichen Erkenntnisse zusammengefasst.

2 Auswertungsmethode

2.1 Datengrundlage Compact Living, Standortauswahl und Lageunterscheidung

Datengrundlage für die Immobilienanalysen in Kapitel 3 bis 5 sind die Inserate, die von der Value AG aus Immobilienportalen, Zeitungsannoncen und weiteren Quellen gesammelt werden. Dabei werden alle Kauf- und Mietangebote von 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen an den 71 ausgewählten Standorten berücksichtigt. Die Anzahl des Angebots am Standort umfasst 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 31.12.2020 verfügbar waren. Im Gegensatz zu vielen anderen Marktberichten werden mit den Immobilienmarktdaten der Value AG nicht nur die großvolumigen Transaktionen betrachtet, sondern auch kleinteilige Vermietungen berücksichtigt. Natürlich geben inserierte Angebotsmieten nicht unbedingt die Marktmieten wieder, da es zum Beispiel noch Verhandlungen geben kann, allerdings dürften Struktur und Entwicklungen ähnlich sein. Insgesamt werden für die drei Betrachtungsjahre etwa 162.000 bis 200.000 Inserate pro Jahr für die 71 untersuchten Standorte in dieser Analyse ausgewertet. Das Verhältnis von Kaufangeboten zu Mietangeboten liegt bei etwa 1 zu 10 (siehe für Details, Kapitel 3). Bei den räumlich ökonomischen Schätzungen für die standortbezogenen Miet- und Kaufpreisentwicklungen in den Abschnitten 5.1 und 5.2 können nur eindeutig unterscheidbare Angebote berücksichtigt werden. Bei Angeboten mit gleichen Objekteigenschaften bei Wohnstandort (GPS), Wohnfläche, Etage und Gebäudealter sowie Angebotsjahr wird jeweils nur das aktuelle Angebot berücksichtigt. Bei den Mietangeboten verringert sich so die Angebotszahl um 17 Prozent und bei den Kaufangeboten um 26 Prozent.

Betrachtet werden zunächst alle 71 kreisfreien Großstädte in Deutschland mit mehr als 100.000 Einwohnern und deren angrenzende Umlandgemeinden inklusive der Kommunalverbände Städteregion Aachen und Region Hannover. Bei besonderen Teilsegmenten, etwa Kaufangebote oder Angebote in neuen Gebäuden in zentraler Lage, werden unter Umständen nur die größeren Standorte (nach Angebotszahlen) betrachtet. Eine Besonderheit des IW-Cube Compact Living Report ist die Lageunterscheidung innerhalb des Stadtgebiets und die Berücksichtigung des angrenzenden Umlands. Um hier bei den unterschiedlichen Städten einheitlich vorgehen zu können, wurden Stadtrandlagen sowie das Umland mit Hilfe von theoretischen PKW-Fahrzeiten abgegrenzt. Die PKW-Fahrzeiten wurden in R mithilfe des auf OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM ermittelt (vgl. Giraud, 2021) und zeigen an, wie schnell man mit dem PKW ohne Verkehrsbehinderung von einem zum anderen Standort kommen kann. Gemessen wird die Fahrzeit dabei immer ausgehend vom Stadtzentrum, das in der Regel durch den Hauptbahnhof determiniert ist. Die Kombinationen der in 5-Minuten-Schritten erhobenen Fahrzeitzone und der Kategorie Stadt oder Umland werden in den deskriptiven Auswertungen in Kapitel 3 wie in Tabelle 2-1 dargestellt zusammengefasst. Bei den Schätzungen der hedonischen Miet- und Kaufpreismodelle zur Lage- und Eigenschaftsbewertung wird jeweils die detaillierte Kombination der 5-Minuten-Reisezeitzone und der Kategorie Stadt oder Umland berücksichtigt.

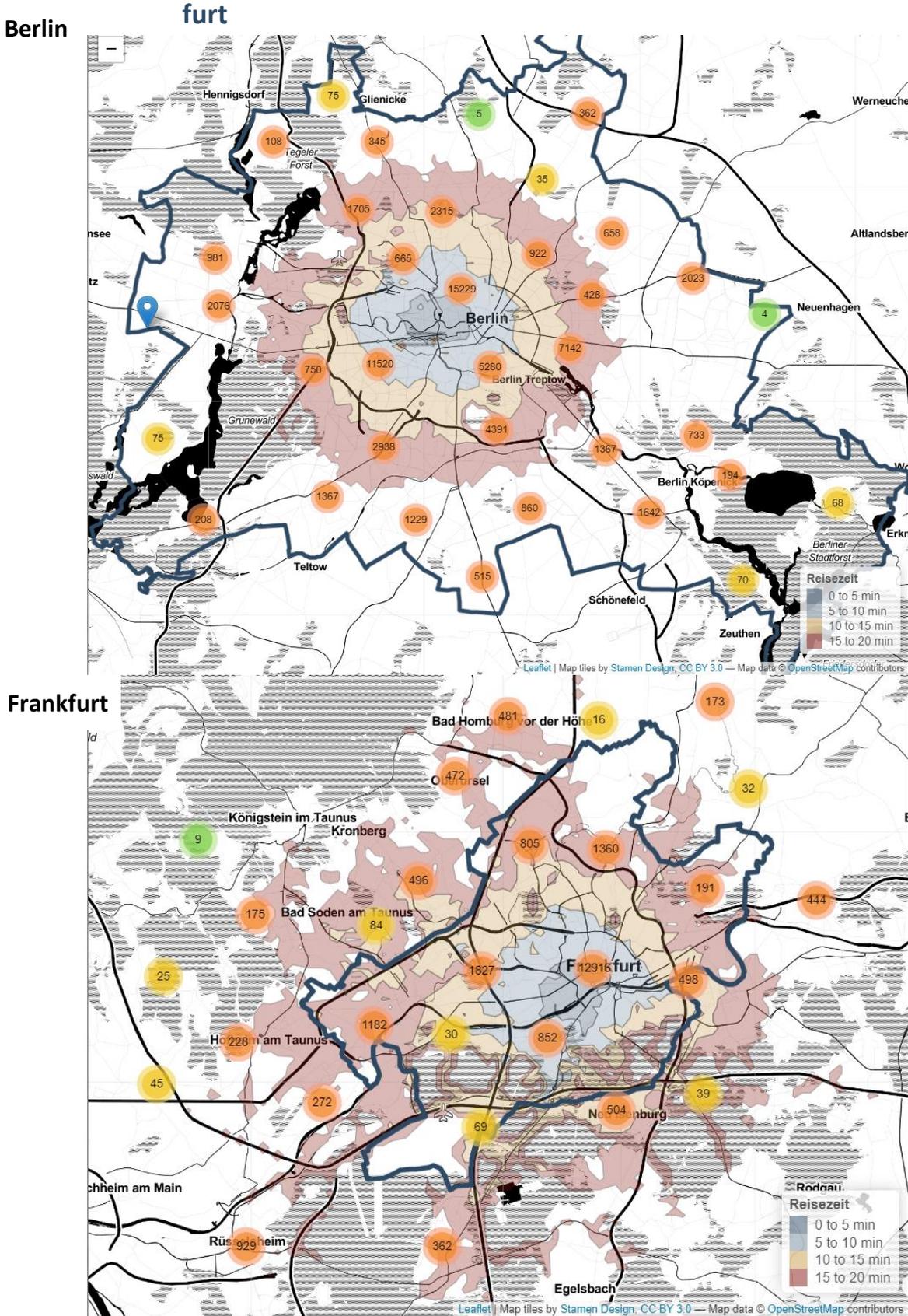
Tabelle 2-1: Lageunterteilung Stadtgebiet und Umland

Lage	Fahrzeit zum Stadtzentrum
Stadtzentrum	bis 10 Minuten
Weiteres Stadtgebiet	mehr als 10 Minuten
Gut angebundenes Umland	bis 20 Minuten
Weiteres Umland	mehr als 20 Minuten

Hinweis: Zusammengefasste Kombinationen der 5-Minuten Fahrzeitzonen und der Kategorie Stadt oder Umland

Die Abgrenzung der Fahrzeiten erlaubt es, Städte mit unterschiedlich großen Stadtgebieten miteinander zu vergleichen (z. B. Berlin mit Frankfurt oder Kiel mit Hannover). Siehe dazu Abbildung 2-1 und Abbildung 2-2, die Fahrzeit-Zonen und Angebotszahlen für ausgewählte Standorte zeigen. In blau sind die Verwaltungsgrenzen der kreisfreien Großstadt eingezeichnet, das heißt, alles innerhalb der Grenzen zählt zum Stadtgebiet. Die weißen Flächen innerhalb der blauen Grenzen sind abgelegenes Stadtgebiet. Die Abbildungen verdeutlichen, dass bei Standorten wie Berlin, aber auch Hamburg oder Münster sowie definitionsgemäß bei der Region Hannover der erste „Umlandring“ noch im Stadtgebiet ist. Hingegen finden sich an Standorten wie Frankfurt, München, Düsseldorf, Kiel oder Erlangen auch relevante Angebote in den angrenzenden Umlandgemeinden. Zur Vergleichbarkeit sollten Wohnangebote an einem Standort daher nicht isoliert fürs Stadtgebiet betrachtet werden. Gerade in polyzentrischen Regionen erhöht die Nachbarschaft zu anderen kreisfreien Großstädten die Komplexität noch zusätzlich. So ist das Wohnangebot etwa in Bochum nicht gänzlich unabhängig von der Angebotsstruktur in den benachbarten Standorten Essen, Dortmund und Hagen, und auch Offenbach dürfte zum Teil ein alternativer Standort für Frankfurt sein. Die wechselseitigen Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Großstädten in polyzentrischen Städtereionen wurden im diesjährigen IW-Cube Compact Living Report jedoch nicht weiterverfolgt. In Kombination mit der Stadt/Umland-Unterscheidung können in den hedonischen Preismodellen der Preisauf- und Preisabschläge für verschiedene Lagen kalkuliert werden, zum Beispiel des Preisaufschlags fürs Zentrum. Als Umland wurden jeweils die angrenzenden Umlandgemeinden berücksichtigt, wobei jedoch benachbarte kreisfreie Großstädte als Umland ausgeschlossen wurden (so zählen z. B. Angebote in Leverkusen nicht zum Umland Kölns).

Abbildung 2-1: Fahrzeitzonen und Angebotszahlen 2018-2020 für Berlin und Frankfurt

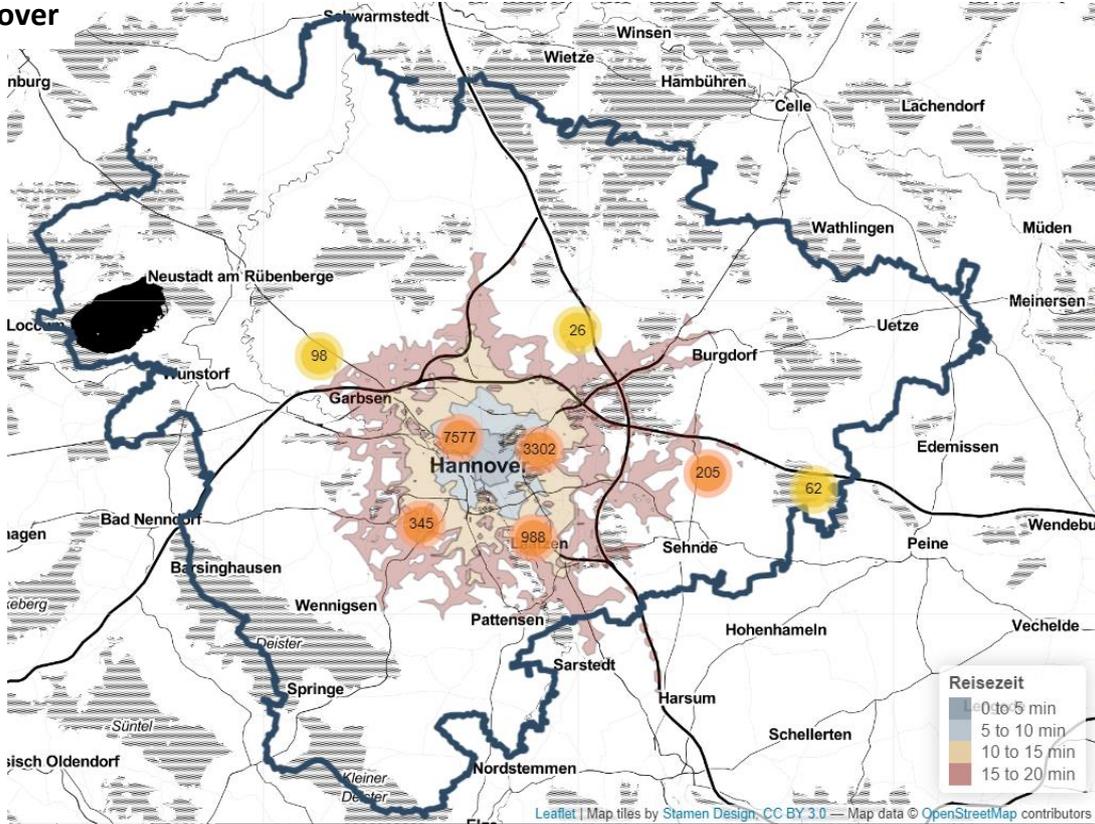


Hinweis: In Blau sind die Verwaltungsgrenzen eingezeichnet, alles innerhalb dieser Grenzen zählt zum Stadtgebiet

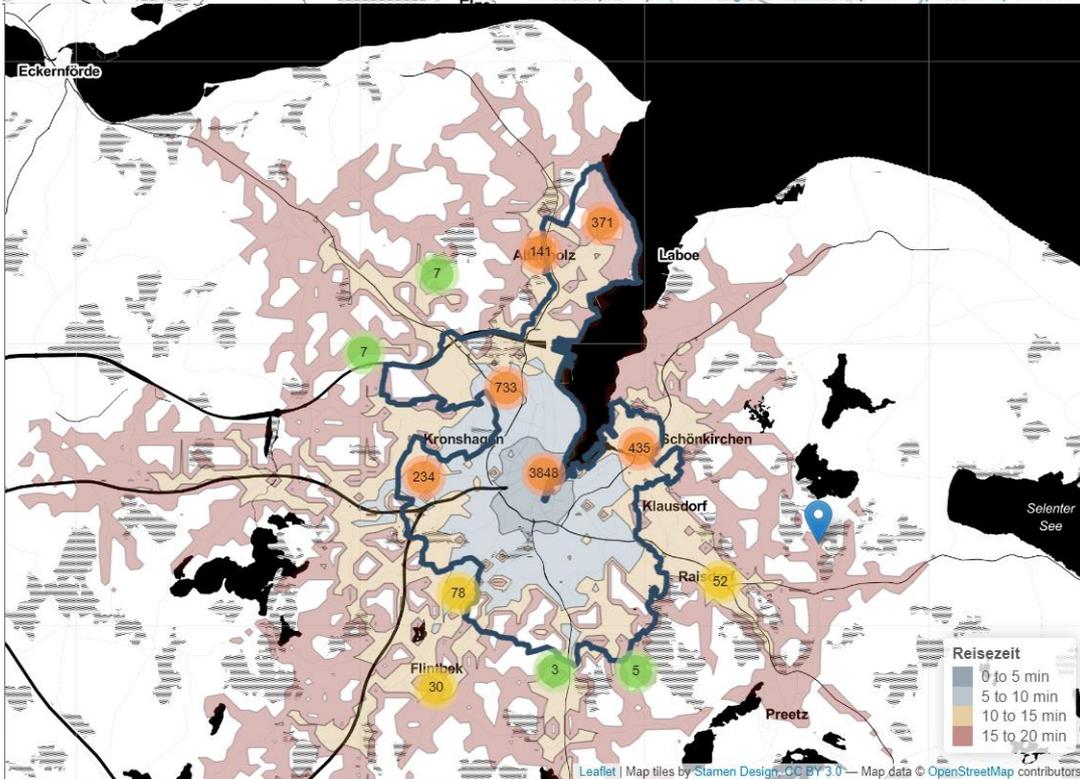
Datenquelle: Value AG, OpenStreetMap

Abbildung 2-2: Fahrzeitzonen und Angebotszahlen 2018-2020 für Hannover und Kiel

Hannover



Kiel



Hinweis: In Blau sind die Verwaltungsgrenzen eingezeichnet, alles innerhalb dieser Grenzen zählt zum Stadtgebiet

Datenquelle: Value AG, OpenStreetMap

2.2 Auswertungsmethodik

Im Kapitel 3 zur Struktur und Entwicklung der Angebote und im Kapitel 4 zum mittleren Preisniveau erfolgt eine deskriptive Auswertung. Bei Immobilienpreisen besteht stets die Gefahr, dass bei der Betrachtung von Durchschnitts- und Mittelwerten (Median) nicht nur reine Preiseffekte berücksichtigt, sondern auch strukturelle Veränderungen der Angebotsqualität mit abgebildet werden. Um tatsächlich nur den reinen Preiseffekt zu erfassen, bedarf es eines ökonometrischen Verfahrens, das Preisunterschiede bei den beobachteten Angebotsobjekten aufgrund von Qualitäts- und Lageunterschieden herausrechnet. Ein solches hedonisches Verfahren hat sich als gängiger Standard in der Immobilienpreisbeobachtung etabliert. Allerdings gibt es verschiedene Modellierungsmöglichkeiten bei hedonischen Preismodellen. Das in diesem Report angewendete Verfahren folgt im Wesentlichen dem Verfahren von Oberst und Voigtländer (2021a). Zu den Besonderheiten der hedonischen Preismodelle im IW-Cube Compact Living Report zählen die folgenden Merkmale:

- Lageunterscheidung des Stadtgebiets und der angrenzenden Umlandgemeinden anhand von PKW-Fahrzeitzonen zum Hauptbahnhof (ohne Stau) – (vgl. Abschnitt 2.1).
- 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 (vgl. Henger et al., 2018; Henger/Oberst, 2020) und IW-PREIG-Büroimmobilienmonitor (Oberst/Voigtländer, 2021a) genutzt.
- Durchführung sowohl zusammenfassender (Abschnitt 5.1) als auch standortindividueller Regressionen für alle 71 Großstadtstandorte, um standortspezifische Bewertungen zuzulassen (Abschnitt 5.2 bis 5.5).
- Anwendung eines hedonischen Modells in Annäherung an ein räumlich-ökonometrisches Spatial Durbin Error Modell (SDEM) (vgl. Oberst/Voigtländer, 2020; Lerbs/Oberst, 2014) für die standortindividuelle Betrachtung. Zusätzlich zum räumlich autoregressiven Fehlerterm werden dabei auch räumliche Durchschnittswerte der Nachbarobjekte (*spatially lagged* Werte beziehungsweise *cross-regressives Modell*) für die Distanz zum Bahnhof, Wohnfläche, Qualitätskategorie und Wohnstandort (Kombination Fahrzeitzone und Stadt/Umland-Kategorie) berücksichtigt. Diese SDEM werden nach einer Maximum-Likelihood-Methode geschätzt.
- Eliminierung von Dubletten in den Maximum-Likelihood-Schätzungen der standortindividuellen hedonischen Preismodelle anhand der Geokoordinaten und Postleitzahlen sowie gleicher Angaben zu Fläche und Baujahr des Angebots, wobei in der Auswertung immer jeweils nur das aktuelle Angebot berücksichtigt wird.

2.3 Berichtskennzahlen im Überblick

Betrachtet werden die Angebots-, Miet- und Kaufpreisentwicklungen in den 71 kreisfreien Großstädten. Dazu werden im Kapitel 3 die Struktur und Entwicklung der Miet- und Kaufangebote anhand der **Anzahl der Inserate** und im Kapitel 4 die **mittleren Mieten (Median)** für zwei ausgewählte Compact Living Teilsegmente ausgewertet. Es werden Median-Werte und nicht das arithmetische Mittel (Durchschnittswerte) ausgewertet, da die Median-Werte deutlich weniger durch Ausreißer, zum Beispiel besonders hohe Preise einzelner Objekte, verzerrt werden. Durch die Betrachtung vergleichbarer Teilsegmente wird im Kapitel 4 die Verzerrung durch strukturell unterschiedliche Angebotsstruktur nach Eigenschaften etwas abgemildert.

Im Kapitel 5 wird die **qualitäts- und lagebereinigte Entwicklung** der Angebotsmieten und Angebotskaufpreise von kompakten Wohnungen (1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen) auf Basis hedonischer Preismodelle ausgewertet. Dieses Verfahren hat sich als gängiger Standard in der Immobilienpreisbeobachtung etabliert. Dabei werden mittels Regressionsverfahren qualitäts- und lagebedingte Preisunterschiede herausgerechnet. Die kalkulierten Werte werden auch als **hedonische Miet- und Kaufpreisentwicklung** bezeichnet. Aus statistischer Sicht sind Median-Werte wie auch Durchschnittspreise problematisch, wenn es darum geht, Preisentwicklungen an verschiedenen Standorten zu vergleichen. Schließlich steigen Kaufpreise und Mieten nicht nur, weil die Angebote knapper geworden sind, sondern auch, weil sich die Qualität und Lagen verändert haben, zum Beispiel ein Anstieg an Angeboten von teureren Objekten in neuen Gebäuden oder ein verstärktes Angebot in günstigeren Lagen etwa am Stadtrand. Median und Durchschnittspreise erfassen beides, sowohl die veränderten Knappheiten als auch mögliche Qualitäts- und Lageveränderungen, weshalb sie die Miet- und Kaufpreisentwicklungen verzerrt wiedergeben können. Dennoch kann es sinnvoll sein, auch die Median-Werte der Kaufpreise und Mieten zu betrachten, denn diese stellen letztlich das verfügbare preislich bewertete Angebot am Standort dar.

Beim Sonderthema im Kapitel 6 zur **demografischen Entwicklung** wird die **Veränderung der Bevölkerungszahl in Prozent angegeben**. Dazu werden die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose 2040 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für die 71 betrachteten Großstädte (nur Stadtgebiet) ausgewertet.

3 Struktur und Entwicklung der Angebote

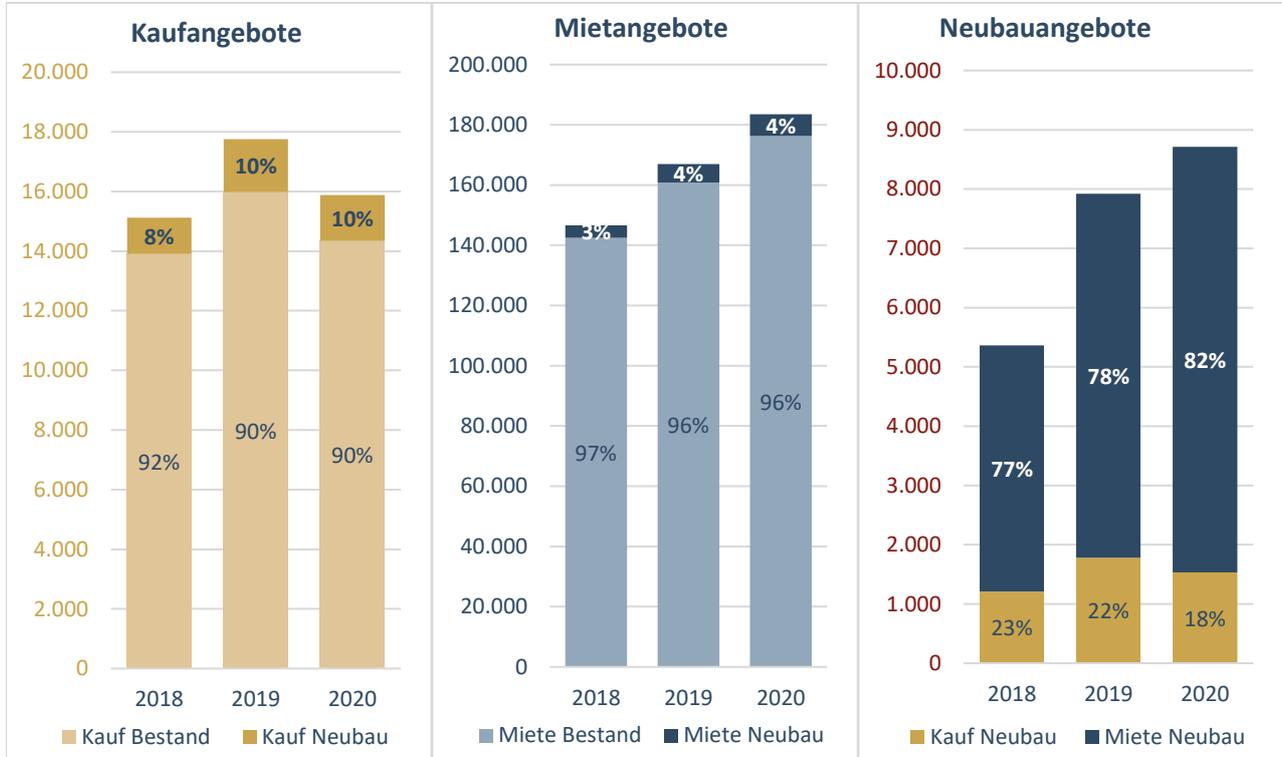
Insgesamt werden für die drei Betrachtungsjahre etwa 162.000 bis 200.000 Inserate pro Jahr für die 71 untersuchten Standorte in dieser Analyse ausgewertet. Die Daten werden von der Value AG zur Verfügung gestellt, die Informationen aus Portalen, Zeitungen und weiteren Quellen sammelt. In Abbildung 3-1 wird die Entwicklung der Beobachtungsanzahl der Angebote für 1-Zimmer-Wohnungen in den Jahren 2018 bis 2020 für die 71 betrachteten Standorte abgebildet. Dabei wird zum einen zwischen Kaufangeboten (links) und Mietangeboten (Mitte) unterschieden und zum anderen der Anteil der Neubauangebote verglichen. Das Verhältnis von Kauf- und Mietangeboten wird in der Abbildung rechts noch einmal zusammengefasst.

- Auf ein Kaufangebot kommen etwa zehn Mietangebote.
- Anteil Neubau bei Kaufangeboten mit 10 Prozent höher als bei Mietangeboten mit 4 Prozent.
- Im Jahr 2020 Rückgang Kaufangebote und Anstieg Mietangebote, wobei der Zuwachs an Mietangeboten im Jahr 2020 geringer ausfiel als der Zuwachs 2019 gegenüber 2018 (abnehmende Zuwachsdynamik).
- Deutliche Zunahme von Neubauangeboten im Jahr 2019 gegenüber 2018. Auch im Jahr 2020 noch Zuwachs an Neubauangeboten, wenn auch geringer als der Zuwachs im Vorjahr und stärker auf Mietangebote ausgerichtet.

In Abbildung 3-2 wird aufgezeigt, wie sich die Inserate auf die verschiedenen Erreichbarkeitslagen am Standort verteilen. 45 Prozent der inserierten Kaufangebote für 1-Zimmer-Wohnungen im Jahr 2020 liegen im Stadtzentrum und bei den Mietangeboten sind es 52 Prozent. Weitere 32 Prozent der Kaufangebote und 28 Prozent der Mietangebote liegen im weiteren Stadtgebiet. Damit liegen etwa vier von fünf angebotenen kompakten Wohnungen im Stadtzentrum oder zentrumsnahen Stadtgebiet. In abgelegenen Wohnstandorten im Stadtgebiet liegen lediglich 5 bis 6 Prozent der Angebote und im gut erreichbaren Umland sind es 9 bis 11 Prozent. Die gut angebundene Lage in Umlandgemeinden ist demnach für Compact Living ein noch relativ kleines Segment, das jedoch schon zu groß ist, um es gänzlich zu ignorieren. Abbildung 3-3 zeigt analog zu Abbildung 3-2, dass im Neubaubereich Kaufangebote im Umland mit 15 Prozent bereits eine etwas größere Rolle spielen. Auch Neubau-Angebote am Stadtrand sind sowohl bei Kauf- als auch Mietangeboten etwas häufiger (um 4 Prozentpunkte). Im Zentrum ist der Neubau bei Mietangeboten etwas häufiger vertreten (3 Prozentpunkte). Abbildung 3-4 und Abbildung 3-5 zeigen entsprechend zu Abbildung 3-2 und Abbildung 3-3 die Veränderung der Angebotszahlen für Compact Living nach Lage. Hier zeigt sich, dass die Kaufangebote insgesamt im Jahr 2020 in allen Lagen zurückgegangen sind – nachdem sie noch im Jahr 2019 überall gestiegen waren. Im Neubausegment sind jedoch die Kaufangebote im gut angebondenen Umland und am Stadtrand gestiegen. Die Höhe Veränderungswerte im Neubausegment sollte aufgrund der geringen Fallzahl mit Vorsicht interpretiert werden. Bei den Mietangeboten ist die Anzahl mit Ausnahme des Stadtrands in der anderen Lage um 8 bis 16 Prozent gestiegen. Bei Neubaumietangeboten ist die Angebotszahl in allen Lagen gestiegen. Auch hier gilt, aufgrund der geringen Fallzahl im Neubausegment und außerhalb des Stadtzentrums sind die genauen Veränderungswerte mit Vorsicht zu interpretieren.

Abbildung 3-1: Anzahl Kauf- und Mietangebote Compact Living

Aggregiert für 71 Großstadtstandorte (Stadtgebiet und Umland)

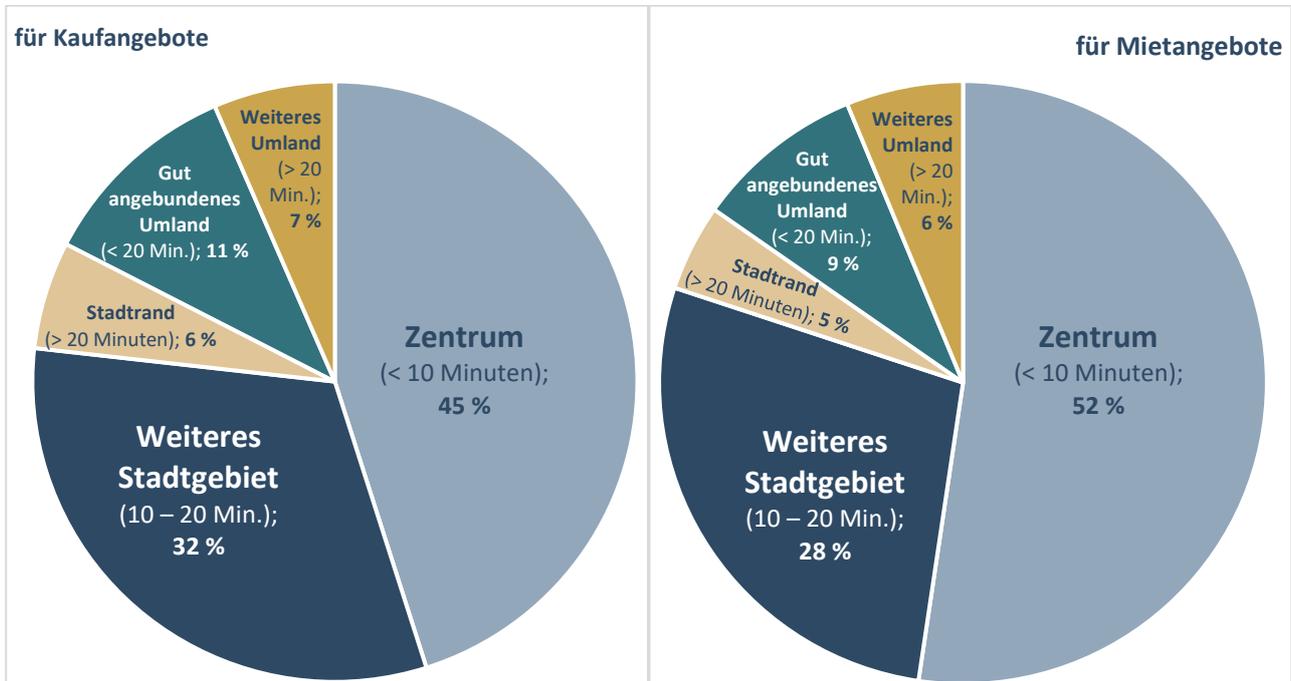


Hinweis: Unterschiedliche Achsenskalierung beachten. Summe der Angebote für 1- und 1,5-Zimmer-Wohnungen an den 71 untersuchten Standorten (inklusive angrenzende Umlandgemeinde)

Datenquelle: Value AG

Abbildung 3-2: Anteil Angebote Compact Living insgesamt nach Standortlage

Für 71 Standorte (kreisfreie Großstadt und angrenzende Umlandgemeinden)

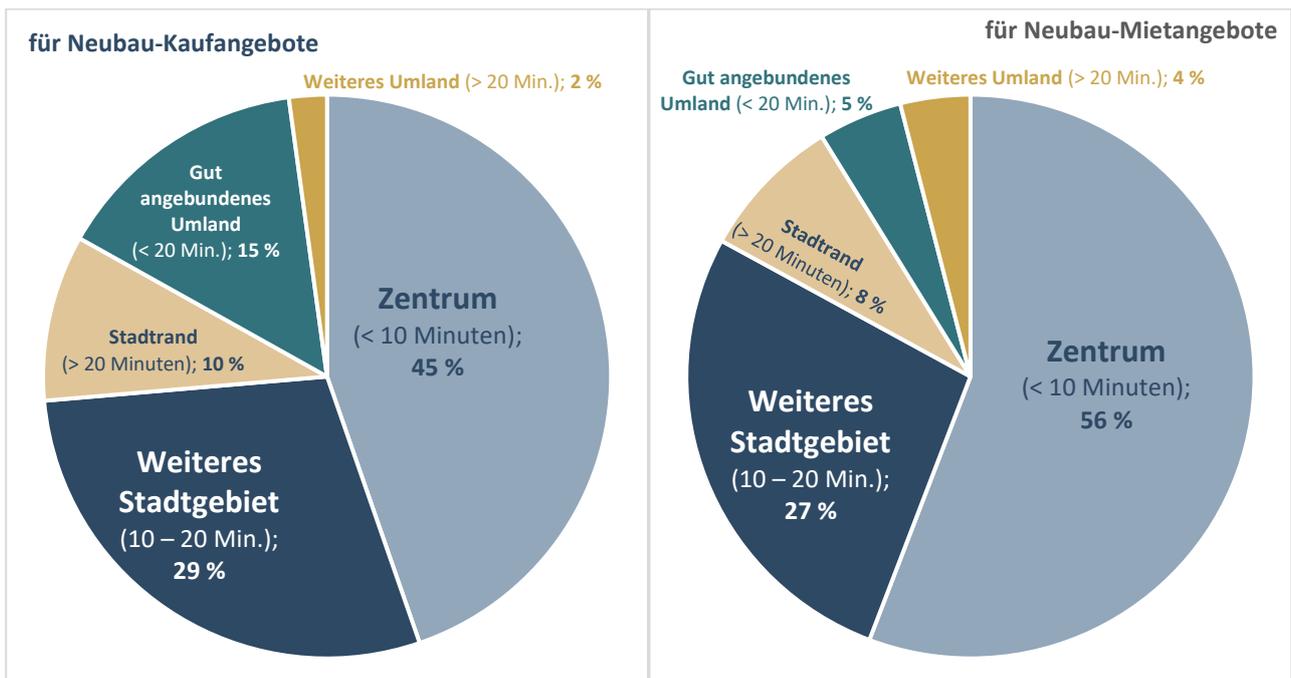


Hinweis: Alle Angebote aus dem Jahr 2020 wurden berücksichtigt (17.410 Kaufangebote und 190.702 Mietangebote)

Datenquelle: Value AG

Abbildung 3-3: Anteil Neubauangebote Compact Living nach Standortlage

Für 71 Standorte

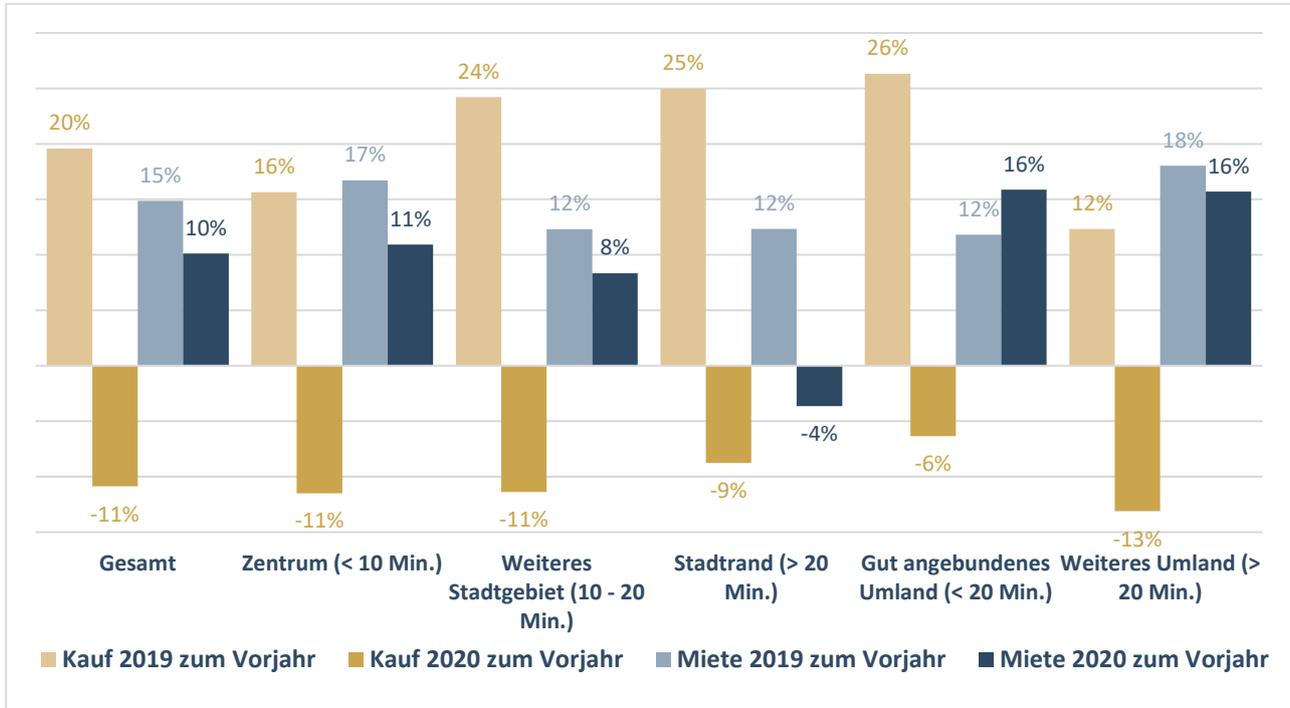


Hinweis: Nur Neubauangebote aus dem Jahr 2020 wurden berücksichtigt (17.410 Kauf- und 190.702 Mietangebote)

Datenquelle: Value AG

Abbildung 3-4: Veränderung Angebotsanzahl Compact Living nach Lage

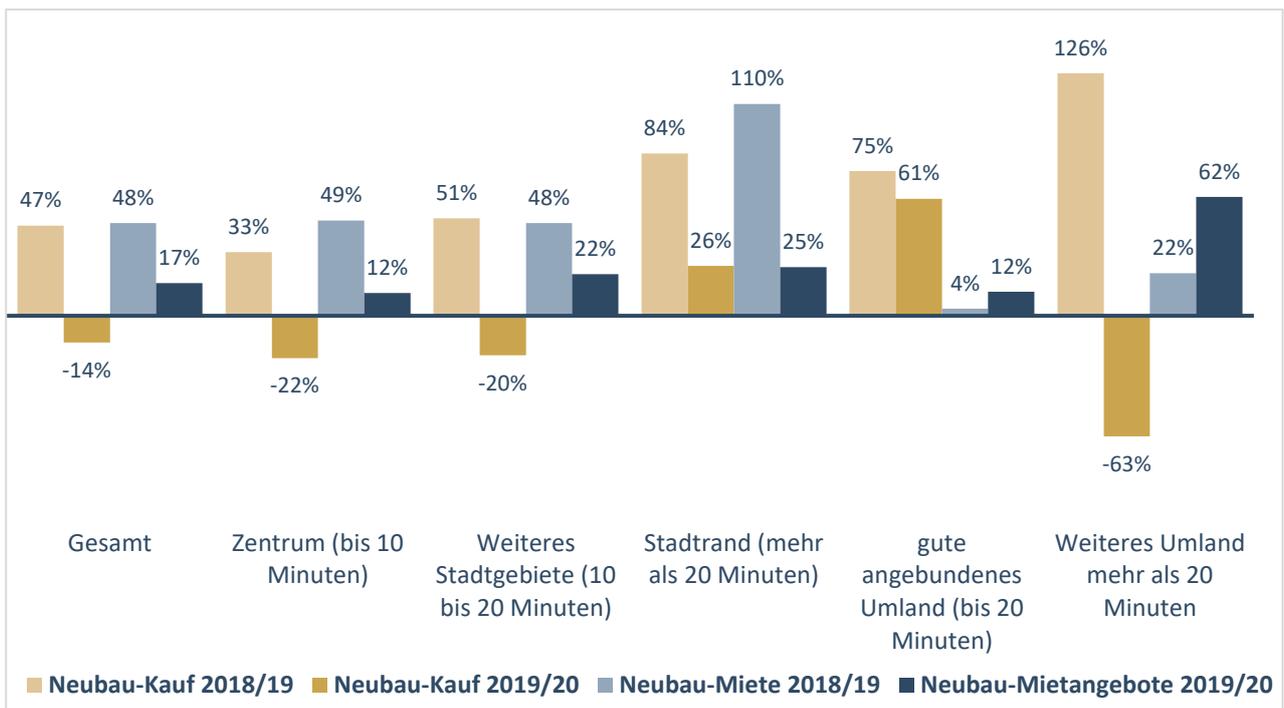
Für 71 Standorte (kreisfreie Großstadt und angrenzende Umlandgemeinden)



Datenquelle: Value AG

Abbildung 3-5: Veränderung Neubauangebote Compact Living nach Lage

Für 71 Standorte (kreisfreie Großstadt und angrenzende Umlandgemeinden)



Datenquelle: Value AG

4 Mittleres Preisniveau für ausgewählte Teilssegmente

In diesem Kapitel wird das mittlere Preisniveau für die Großstadtstandorte anhand der Median-Werte ausgewertet. Um die Verzerrung durch verschiedene Objekteigenschaften abzumildern, werden zwei ausgewählte Teilssegmente zum kompakten Wohnen ausgewertet. Das sind zum einen a) Neubauwohnungen in allen Lagen am Standort und b) Wohnungen in neueren Gebäuden (Baujahr ≥ 2010) in zentraler Lage bis zu 10 Minuten Fahrzeit ins Zentrum). Weitere Qualitätsunterschiede wie Wohnfläche, Ausstattung und Mikrolage (Nähe Bahnhof) bleiben hier zunächst unberücksichtigt, siehe dazu Kapitel 5. Durch die Betrachtung von zwei spezifischen Teilssegmenten verringert sich entsprechend die Beobachtungszahl. Werte für Standorte bzw. Stadtzentren mit weniger als 15 Objekten in der Kategorie werden nicht ausgewiesen. Die angegebenen Median-Mieten sind auf die erste Nachkommastelle gerundet und die Kaufpreise auf die Zehnerstelle. Anschließend erfolgt für die 25 größten Standorte (nach Angebotszahlen) für den zusammengefassten Zeitraum die vereinfachte Kalkulation der Kaufpreis-Miet-Relation (auch Vervielfacher genannt).

4.1 Mieten in den Jahren 2018 bis 2020

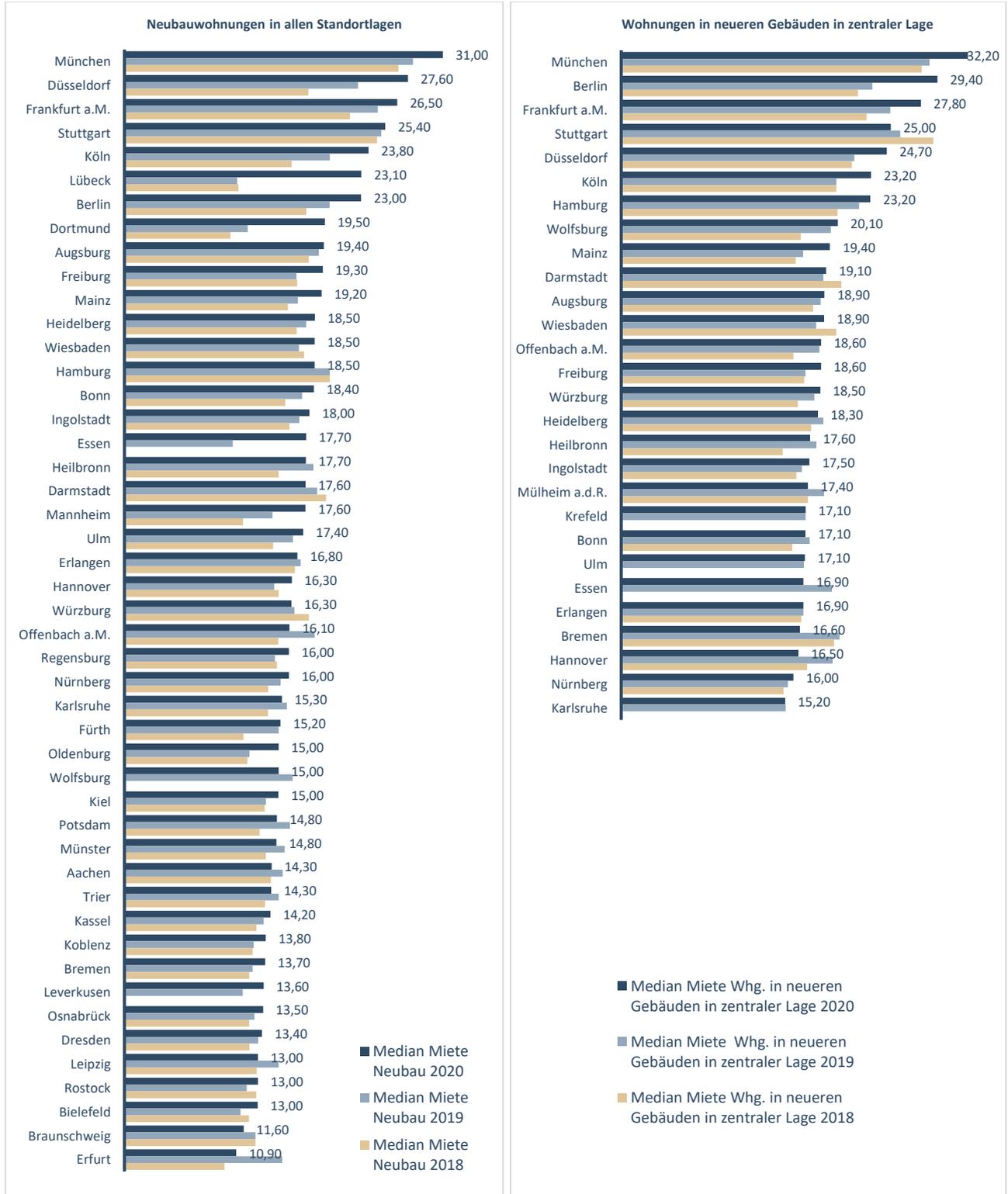
Abbildung 4-1 zeigt die Median-Miete (Nettokalt) für Neubauwohnungen am Standort insgesamt für 47 Standorte (links) und für Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage an 28 Standorten (rechts). Wenig überraschend, liegt München in beiden Teilssegmenten deutlich an der Spitze mit 31,00 und 32,20 Euro je m^2 . Auffällig ist, dass gerade in Berlin die Miete in neueren Gebäuden in zentraler Lage mit 29,40 Euro (Rang 2) im Vergleich zu Neubaumieten insgesamt mit 23,00 Euro (Rang 7) relativ teuer ist. Dass die Neubaumieten insgesamt niedriger sind, könnte mitunter durch Berlins weites Stadtgebiet bedingt sein. Der vergleichbare Standort Hamburg ist mit 23,20 Euro (Rang 7) und 18,50 Euro (Rang 14) deutlich günstiger. Generell zeigt sich in der Übersicht das gehobene Preisniveau der Top-7-Standorte. Bei Neubaumieten insgesamt sind die Mieten in Lübeck (Rang 6) und Dortmund (Rang 8) im Jahr 2020 überraschend hoch. Mit Blick auf die Verdoppelung der Median-Miete zu den Vorjahreswerten sollten an diesen beiden Standorten eine größere Anzahl an hochpreisigen Wohnungen auf dem Markt angeboten worden sein. Hier gilt es abzuwarten, ob sich diese hohen Werte für die Standorte auch im Jahr 2021 beobachten lassen. Auf Rang 9 und 10 folgen mit Augsburg und Freiburg mit 19,40 und 19,30 Euro je m^2 zwei bekannte Standorte mit im Landesvergleich üblicherweise höheren Mietpreisen. Es zeigt sich jedoch auch, dass in 20 von 47 Standorten die Neubaumieten deutlich unter 16 Euro je m^2 liegen. Nicht aufgeführt ist Wuppertal, wo es ebenfalls ein wohl überdurchschnittlich teureres Neubauprojekt gegeben hat mit Median-Mietpreisen von 46,90 Euro je m^2 bei 11 Angeboten sowie Leverkusen mit 36,70 Euro je m^2 bei 14 Angeboten. Die achtgrößte Stadt Leipzig folgt bei Neubaupreisen mit 13 Euro je m^2 erst auf Rang 43 von 47 und im Teilssegment Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage besteht erst gar kein ausreichendes Angebot. Von der Nähe zu Frankfurt (jeweils Rang 3) dürften auch benachbarte Städte wie Wiesbaden (Rang 12 und 13), Darmstadt (Rang 10 und 19) und Offenbach (Rang 13 und 25) profitieren, sowohl beim ausgewiesenen Mietniveau als auch aufgrund der Tatsache, dass überhaupt ein ausreichend großes Angebot von Compact Living besteht. Ähnliches könnte ebenso für Düsseldorf (Rang 2 und 5) mit den Standorten Mühlheim (Rang 19 und 20) und Essen (Rang 17 und 25) gelten sowie für Berlin und Potsdam. Die Wechselwirkungen bei der Angebotsstruktur und

Preisentwicklung benachbarter Zentren wären eine interessante Forschungsfrage für das nächste Jahr (überlappende Erreichbarkeit der primären und sekundären städtischen Zentren).

In der Abbildung 4-1 sind auch die Veränderungen im Jahr 2020 gegenüber den Veränderungen im Vorjahr zu erkennen. Vor allem an den teuren Standorten sind die Mieten vor dem Hintergrund der Corona-Debatte mit der Annahme, dass vor allem die Präferenz für großflächiges Wohnen am Stadtrand steigt, überraschenderweise deutlich gestiegen. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Wirkungsbeziehungen nicht so einfach sind, wie sie zumeist im gesellschaftlichen Diskurs unterstellt werden. Zum anderen könnte es auch auf eine Veränderung der Angebotsstruktur zurückzuführen sein. Außerdem ist zu beachten, dass Angebotspreise dem Immobilienzyklus im Abschwung vermutlich hinterherhängen. Schließlich werden Eigentümer zunächst versuchen, die Immobilien zu möglichst hohen Mieten zu inserieren und erst bei konkreten Vertragsabschlüssen gegebenenfalls bereit sein, Abschläge zu akzeptieren oder andere Annehmlichkeiten anzubieten. Erst im letzten Schritt werden Vermieter dann auch zu geringeren Mieten inserieren. Letzteres erklärt jedoch nicht die Mietanstiege. Daher ist die Bereinigung von Qualitäts- und Lageeffekten bei der Auswertung von Mietentwicklungen so wichtig (siehe Kapitel 5, wonach die Preise eben nicht so deutlich gestiegen sind). Ein Vergleich der beiden Teilssegmente verdeutlicht ferner, dass die Werte über den gesamten Standort und zentrale Lagen sowie zwischen Bestand und Neubau stark abweichen können. Daher können größere Verschiebungen im Angebot die kalkulierte Preisentwicklung auch stark verzerren. Dies ist insbesondere im Pandemiejahr 2020 von Bedeutung.

Abbildung 4-1: Median-Miete für zwei Compact Living Segmente nach Standort

Für zwei spezifische Compact Living Segmente im Mittel: Mietangebot im Neubau am gesamten Standort (links) und Mietangebote nur in neueren Gebäuden in zentraler Lage (rechts); Euro pro m² (Nettokalt)



Hinweis: 47 Standorte für Neubau in allen Standortlagen (links) und 28 Standorte für Wohnungen in jüngeren Gebäuden (Baujahr > 2010) nur in zentraler Lage (10 Min. Reisezeit ins Zentrum). Median-Mieten jeweils auf erste Nachkommastelle gerundet. Fehlende Werte mangels Anzahl an Beobachtungen wurden für 2018 zugelassen (siehe Wolfsburg)

Datenquelle: Value AG

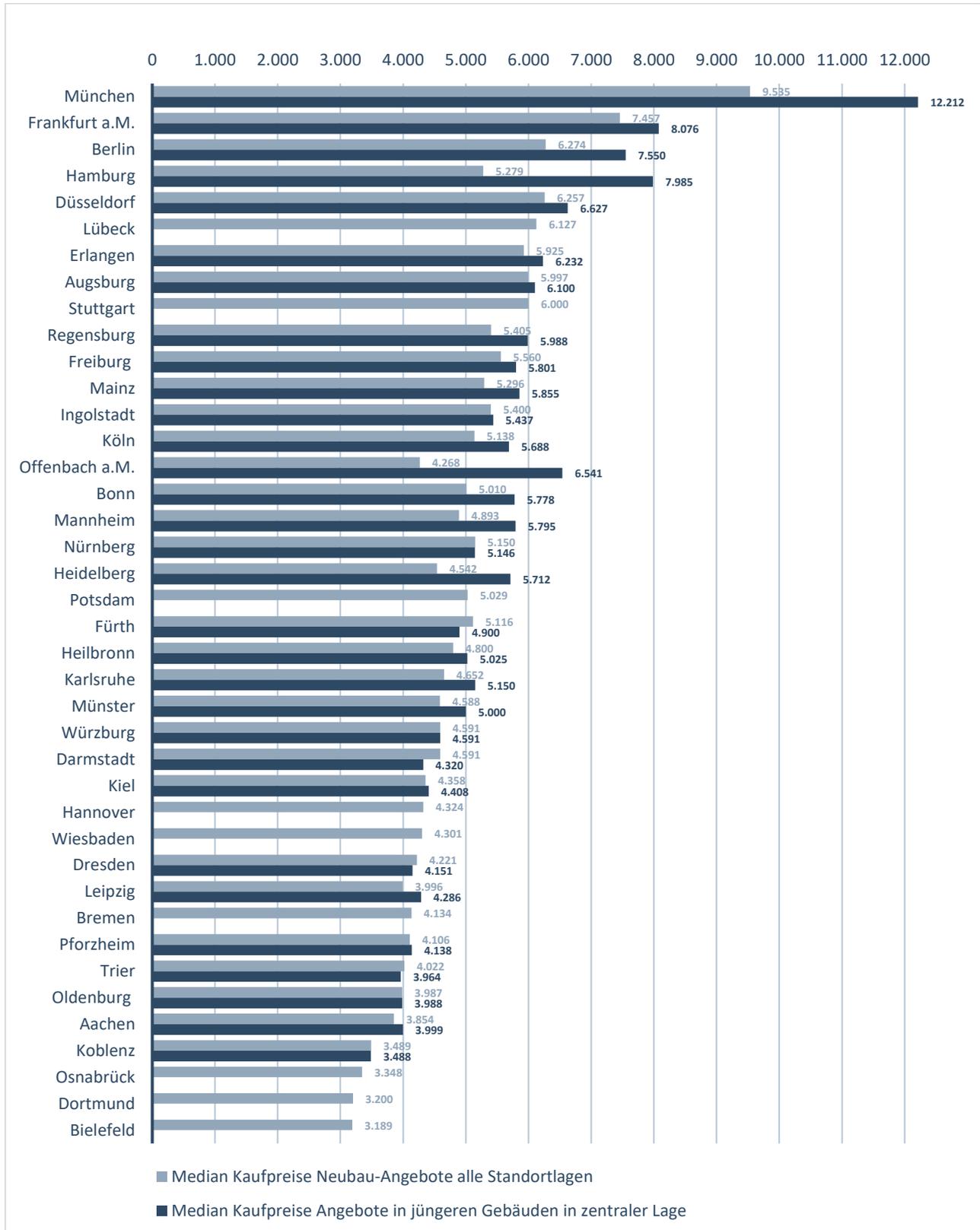
4.2 Kaufpreise und Preis-Miet-Relation zusammengefasst für 2018 bis 2020

Abbildung 4-2 zeigt die Median-Kaufpreise für Neubauwohnungen am Standort insgesamt für 40 Standorte (hellblaue Balken) und für Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage an 31 Standorten (dunkelblaue Balken). Der Beobachtungszeitraum ist für die Jahre 2018 bis 2020 zusammengefasst. Auch hier zeigt sich die Ausnahmestellung des Standorts München, insbesondere für Angebote in neueren Gebäuden in zentraler Lage. Mit 12.210 Euro je m² ist der mittlere Angebotspreis um etwa 50 Prozent teurer als im zweit teuersten Stadtzentrum Frankfurt mit 8.080 Euro. Auf ähnlichem Preisniveau sind noch Hamburg und Berlin mit 7.980 und 7.550 Euro je m². Düsseldorf folgt mit 6.630 Euro je m². Von den Top-7-Standorten ist Köln überraschend „günstig“ mit knapp 5.700 je m² auf Rang 14 und in Stuttgart werden nicht ausreichend Compact Living Wohnungen in neueren Gebäuden in zentraler Lage angeboten, um einen aussagekräftigen Mittelwert zu kalkulieren. Bei den Neubaupreisen am gesamten Standort liegt Stuttgart mit 6.000 Euro je m² auf Rang 9. Überraschend teuer sind Lübeck, Erlangen, Augsburg mit 6.000 bis 6.130 Euro je m². Auch hier deuten sowohl die Preisunterschiede insgesamt mit einer Spannweite von mehr als 6.000 Euro je m² als auch die Unterschiede zwischen den beiden Teilsegmenten an, dass Qualitäts- und Lageeffekte bei der Auswertung von Kaufpreisentwicklungen wichtig sind.

Um die Kaufpreishöhe etwas besser einschätzen zu können, wird in Abbildung 4-3 die Preis-Miet-Relation für die 25 größten Standorte nach Angebotsanzahl in den beiden Segmenten kalkuliert. Die hier vereinfachte Preis-Miet-Relation an den Standorten wird kalkuliert, indem die Median-Kaufpreise durch die Median-Jahresmiete dividiert werden, jeweils in Kosten je m². Als Dimension der Preis-Miet-Relation ergeben sich Jahre, also das Jahr, in dem hypothetisch die Mieteinnahmen (ohne Anpassungen) die Höhe des Kaufpreises decken. Zinseffekte sowie strukturelle Unterschiede bei weiteren Objekt-, Lage- und Angebotseigenschaften, insbesondere der genauere Angebotszeitpunkt, werden hier nicht berücksichtigt und können zu Verzerrungen führen. In den angezeigten Preis-Miet-Relationen wird das Premium der zentralen Lage deutlich, vor allem die deutlich höhere Relation in Offenbach, Hamburg und München mit knapp 7 bis 10 Jahre – wobei die Werte wie erwähnt hier nicht für weitere Qualitätseigenschaften und Angebotszeitpunkte kontrollieren.

Abbildung 4-2: Median-Kaufpreise für zwei Compact Living Segmente

Für die Standorte wurden jeweils Angebote der letzten drei Jahre zusammengefasst (2018-2020); Euro je m²

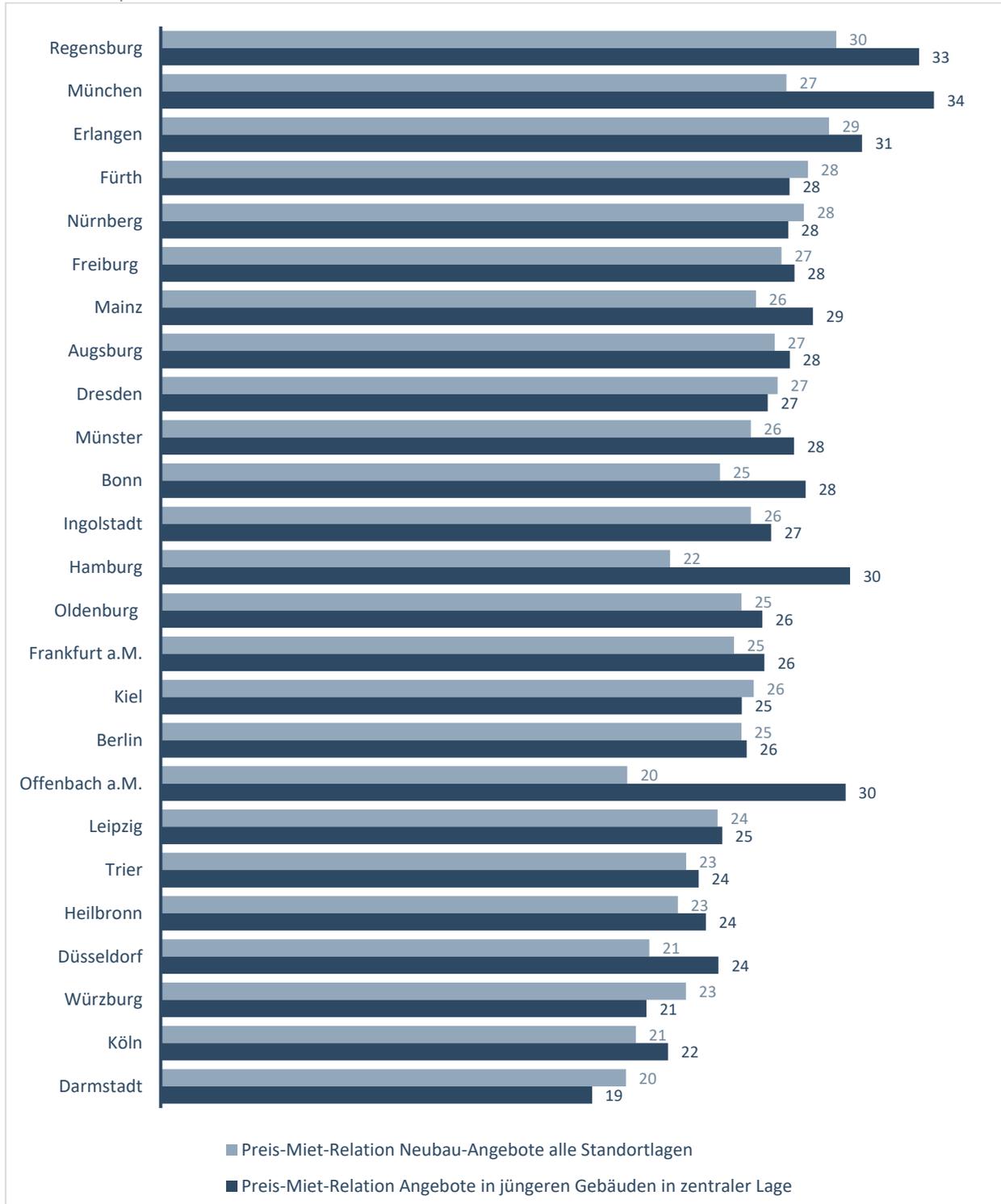


Hinweis: 40 Standorte mit ausreichend Neubau-Angeboten in allen Lagen sowie 31 Standorte mit ausreichend Angeboten in jüngeren Gebäuden in zentraler Lage zur sinnvollen Kalkulation einer Median-Miete über die letzten 3 Jahre

Datenquelle: Value AG

Abbildung 4-3: Kaufpreis-Miet-Relation für zwei Compact Living Segmente

Auf Grundlage von Median-Werten für zusammengefasste Jahre 2018-2020 für die 25 größten Standorte nach Anzahl Kaufangebote in den beiden betrachteten Segmenten; in Anzahl der Jahre, nach denen die heutige Median-Miete den Median-Kaufpreis decken würde.



Hinweis: Neubau-Angebote in allen Standortlagen (oberer Balken in Hellblau) und Angebote in Wohnungen in jüngeren Gebäuden (Baujahr \geq 2010) in zentraler Lage (bis 10 Min. Reisezeit ins Zentrum) (unterer Balken in Dunkelblau)

Datenquelle: Value AG

5 Qualitätsbereinigte Miet- und Kaufpreisentwicklung

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 (siehe Methodik für Details). Die geringere Anzahl an betrachteten Standorten bei Kaufpreisen ist auf die notwendige Fallzahl zurückzuführen. In den Modellen werden standortindividuelle Preisaufschläge für Lage- und Objekteigenschaften wie Zentrumsnähe, Baujahr, Etage, Zustand etc. berechnet.

5.1 Durchschnittliche Preiseffekte für Jahr, Lage und Objekteigenschaften

In Durchschnittliche Preisauflschläge für Compact Living Tabelle 5-1 werden die durchschnittlichen kalkulierten Preisveränderungen in den Angeboten für Compact Living sowie Preisauflschläge für bestimmte Lage- und Objekteigenschaften zusammengefasst. Die Werte wurden auf Grundlage eines zusammengefassten hedonischen Mietpreis- und Kaufpreismodells für alle 71 Standorte (inklusive Umland) ermittelt. In Abgrenzung zu den Schätzungen in Kapitel 5 wurden hier neben der Lage und Nähe zum Bahnhof keine weiteren räumlichen Nachbarschaftseffekte berücksichtigt, dafür jedoch standortfixe Effekte.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Kaufpreise auch im Compact Living Segment in den letzten beiden Jahren deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten. So stiegen die Kaufpreise qualitäts- und lagebereinigt um knapp 11 Prozent, während die Mieten 2019 um 4,3 Prozent stiegen und 2020 um 3,4 Prozent. Bei der Lagebewertung zeigt sich, dass auch der Preisauflschlag für die zentrale Lage im Stadtzentrum gegenüber den anderen Stadtgebieten (10 bis 15 Minuten Reisezeitzone) bei den Kaufpreisen mit 13 und 16 Prozent etwa doppelt so hoch ist wie bei Mieten mit 8 und 7 Prozent. Auch im zentrumsnahen Stadtgebiet betragen die Preisauflschläge etwa 10 Prozent bei Kaufpreisen und 5 Prozent bei Mieten. Eine mögliche Interpretation ist, dass die langfristige Zukunftserwartung für Compact Living im Stadtzentrum nach wie vor positiv ist. Im gut angebundenen Umland beträgt der Abschlag bei Mieten nur noch 2 bis 5 Prozent und bei Kaufpreisen 6 bis 9 Prozent. Das zeigt, dass vor allem Mietobjekte im Umland gefragt sind. Gerade bei den Kaufpreisen fällt der Preisabschlag fürs weitere Umland mit 19 Prozent deutlich aus. Bei den weiteren Eigenschaftsbewertungen fällt auf, dass das Premium (kalkulatorischer Preisauflschlag) für Neubau zuletzt angestiegen ist, von 5 auf 7 Prozent bei Mieten und von 16 auf 18 Prozent bei Kaufpreisen. Auch hier fällt der Preisauflschlag bei Kaufpreisen deutlicher aus als bei Mieten. Die Eigenschaft ist nicht ganz losgelöst von anderen Eigenschaften wie Gebäudebaujahr und Zustand, für eine jüngeres Gebäude gibt es weitere Preisauflschläge von 10 bis 13 Prozent und für eine gute Qualität von 6 bis 9 Prozent. Insgesamt dürften Wohnungen in Neubauobjekten damit bei der Miete um etwa 25 Prozent teurer sein und bei Kaufpreisen etwa 40 Prozent. Möblierte Wohnungen sind mit Mietauflschlägen von etwa 20 Prozent und mit Kaufpreisaufschlägen von 11 bis 14 Prozent verbunden. Gleichermaßen ist Wohnen auf Zeit mit Mietauflschlägen von 26 bis 27 Prozent verbunden. Das Vorhandensein eines Balkons ist preislich im Durchschnitt mit einem Zusatz von 3 bis 4 Prozent berücksichtigt. Bei einem Mietpreis von 600 Euro sind das immerhin 24 Euro pro Monat (4 Prozent), andererseits bei einem Kaufpreis von 120.000 Euro lediglich 3.600 Euro (3 Prozent).

Tabelle 5-1: Durchschnittliche Preisaufschläge für Compact Living

	Mietpreis- modell 2018-2019	Mietpreis- modell 2019-2020	Kaufpreis- modell 2018-2019	Kaufpreis- modell 2019-2020
Veränderung zum Vorjahr				
2019	4.3%		10.7%	
2020		3.4%		10.5%
Lage (Referenz: Weiteres Stadtgebiet 10 bis 15 Minuten)				
Stadtzentrum (bis 5 Min.)	7%	8%	16%	13%
Stadtzentrum (5 bis 10 Min.)	5%	5%	11%	9%
Gut angebundenes Umland (10 bis 15 Min.)	-3%	-2%	-6%	-6%
Gut angebundenes Umland (15 bis 20 Min.)	-6%	-5%	-11%	-9%
Weiteres Umland (mehr als 20 Min.)	-8%	-8%	-19%	-19%
Weitere Eigenschaften				
Neubau	5%	7%	16%	18%
Junges Gebäude ab 2010	12%	12%	13%	10%
Balkon / Terrasse	4%	4%	3%	3%
1,5 Zimmer-Wohnung (Referenz 1 Zimmer)	2%	1%	0%	0%
Gute Zustandsqualität (Referenz normal)	6%	6%	9%	9%
Möbliert	21%	20%	11%	14%
Wohnen auf Zeit	26%	27%		
Modelleigenschaften				
Beobachtungen	323.936	363.867	35.868	36.944
Erklärungsgehalt des Modells (R ²)	68%	70%	73%	74%

Hinweis: Geschätzt mit der Methode der Kleinsten Quadrate für alle Angebote an den 71 Standorten (inklusive Umland). Weitere Kontrollvariablen: Angebotsquartal (Referenz Q4), weitere Kategorien für Erreichbarkeiten und Zustandsqualitäten, Gebäudebaujahr (Referenz keine Angabe), Fläche, Gebäudegröße, Etage, Keller, Nebenkosten (bei Mieter), Genossenschaftsanbieter, Wohnberechtigungsschein, statistische Ausreißer, Distanz Bahnhof sowie standortfixe Effekte.

Datenquelle: Value AG

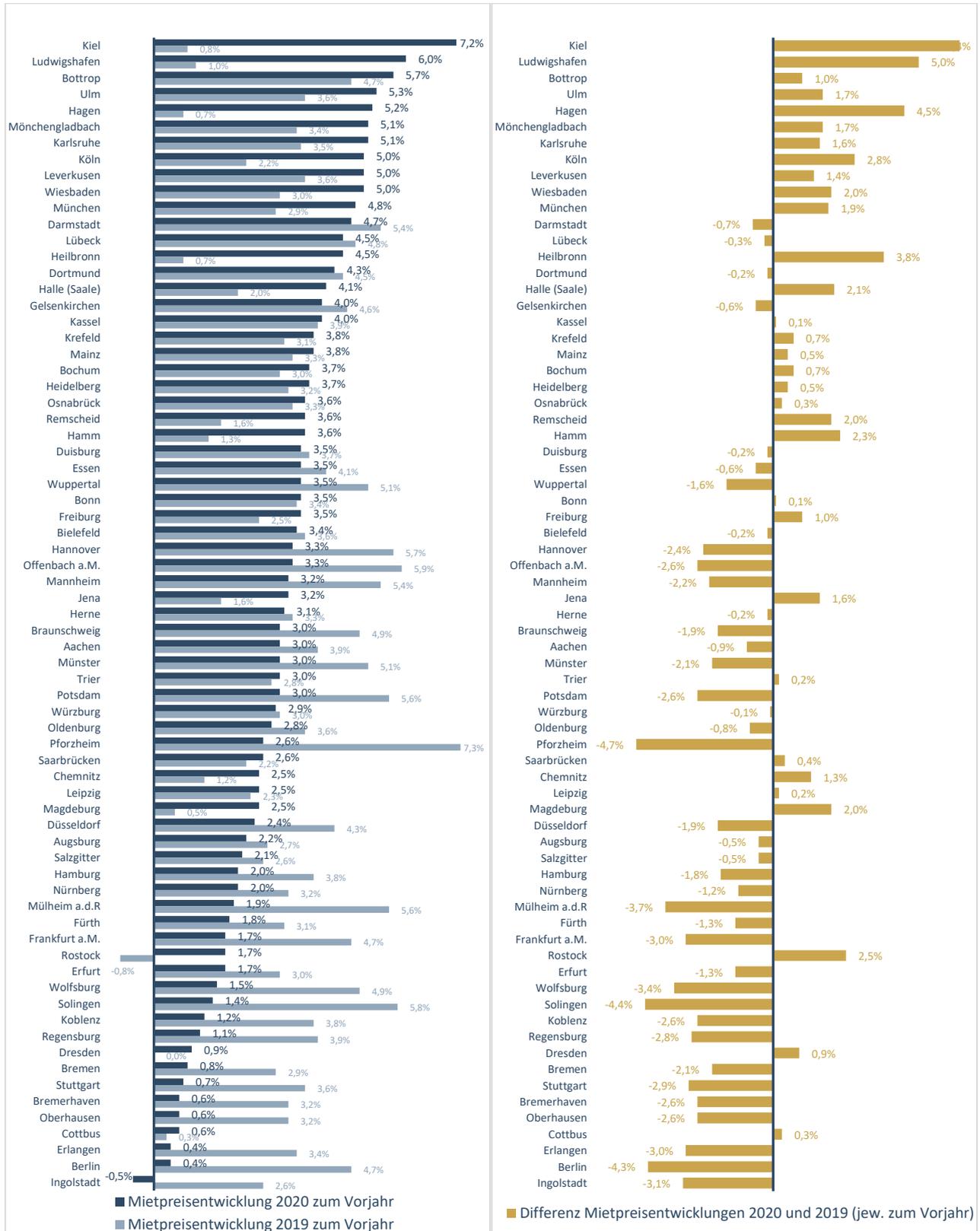
5.2 Mietentwicklung für 71 Standorte

Abbildung 5-1 zeigt links die qualitäts- und lagebereinigte (hedonische) Mietentwicklung in Prozent im Jahr 2020 und 2019, sowie rechts die Differenz der Mietpreisentwicklungen in Prozentpunkte. Die Mieten stiegen im Jahr 2020 im Mittel (Median) über die 71 standortindividuell kalkulierten Mietentwicklungen um 3,1 Prozent und damit etwa so stark wie im Vorjahreszeitraum. Allerdings zeigen sich deutliche Verschiebungen in der Mietpreisdynamik zwischen den Standorten. Die höchsten prozentualen Mietpreissteigerungen verzeichnen Kiel, Ludwigshafen und Bottrop mit 6 bis 7 Prozent. Von den drei Standorten weisen Ludwigshafen und Kiel im Jahr 2020 ein durchschnittliches Mietniveau von etwa 11 Euro je m² auf und Bottrop ein unterdurchschnittliches Mietniveau von knapp 8 Euro je m². Die Vermutung liegt nahe, dass Kiel im Jahr 2020 von der Küstennähe profitierte und Ludwigshafen gegebenenfalls als Chemiestandort. Zu vor verzeichneten beide Standorte in 2019 nur moderate Preisanstiege von 1 Prozent. Lediglich Bottrop wies auch schon im Jahr 2019 relevante Mietpreissteigerungen im Compact Living Segment auf, so dass es sich hier vermutlich um einen Angleichungs- oder Aufholprozess handelt. Bei Bottrop ist beachtenswert, dass die üblichen Preisaufschläge fürs Zentrum sich im aktuellen Betrachtungszeitraum 2019 bis 2020 in Preisabschläge von -10 Prozent umgekehrt haben und gerade für die Lage im weiteren Stadtgebiet und Umland (15 bis 20 Minuten) Preisaufschläge beobachtet werden können. In Bottrop sind das überwiegend die nördlich gelegenen Wohnlagen. Ein Vergleich der Mietpreisentwicklungen im Jahr 2019 und 2020 zeigt, dass neben Kiel und Ludwigshafen auch in Hagen, Heilbronn, Köln und Rostock die Mietpreisentwicklung um 3 bis 5 Prozentpunkte zugelegt hat. In Rostock sind die Mieten im Segment im Jahr 2019 noch um knapp 1 Prozent gefallen und stiegen 2020 um 2 Prozent. Auch dieser standortspezifische Wendepunkt in der Mietentwicklung könnte für den Vorteil der Küstennähe sprechen.

Nur in Ingolstadt sind die Mieten im Segment um 0,5 Prozentpunkte geringfügig gesunken. Unter der Inflationsrate von 0,5 liegen ansonsten noch Berlin und Erlangen, wo die Mieten stagnierten. In Berlin äußern sich hier in den Angebotsdaten noch die Auswirkungen des vorübergehend geltenden Mietendeckels. Die Mietendynamik ist im Jahr 2020 im Vergleich zu 2019 in Pforzheim, Solingen und Berlin mit -4 bis -5 Prozentpunkten deutlich zurückgegangen sowie in Wolfsburg, Ingolstadt, Erlangen, Frankfurt, Stuttgart und Regensburg mit -2,8 bis -3,7 Prozentpunkte. Auffällig ist, dass vor allem an Standorten der Autoindustrie sowie an Wohnstandorten mit hohem Mietpreisniveau die Mietpreisdynamik im Compact Living Segment abgenommen hat. So weisen Stuttgart und Frankfurt im Jahr 2020 besonders hohe Median-Mieten von 20 bis 21 Euro auf (nur München ist mit 26 Euro teurer), Berlin mit gut 16 Euro, Erlangen und Regensburg mit 14 Euro und Wolfsburg mit knapp 12 Euro. Lediglich Solingen ist mit 9 Euro je m² eher im Mittelfeld. Bei den anderen überdurchschnittlich teuren Standorten sind vor allem in München und Köln die Mieten in diesem Segment mit 5 Prozent stark gestiegen. An 16 von 71 Standorten ist die Mietpreisdynamik deutlich gestiegen, indem die Teuerungsrate im Vergleich zur Vorjahresentwicklung um 1,5 bis 6,4 Prozentpunkte gestiegen ist. An 23 Standorten ist hingegen die Mietpreisdynamik deutlich um -1,5 bis -4,7 Prozentpunkte zurückgegangen und an den anderen 32 Standorten ist sie weitestgehend gleichgeblieben mit einer Differenz der Wachstumsraten von -1,5 bis +1,5 Prozentpunkte. Dieser Vergleich zeigt deutlich, wie unterschiedlich sich die regionalen Wohnungsmärkte für Compact Living entwickelt haben.

Abbildung 5-1: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung Compact Living

Für 71 Standorte (kreisfreie Großstadt und angrenzende Umlandgemeinden)



Hinweis: Qualitäts- und lagebereinigte Mietentwicklung in Prozent (links) und Differenz in Prozentpunkten (rechts)

Datenquelle: Value AG

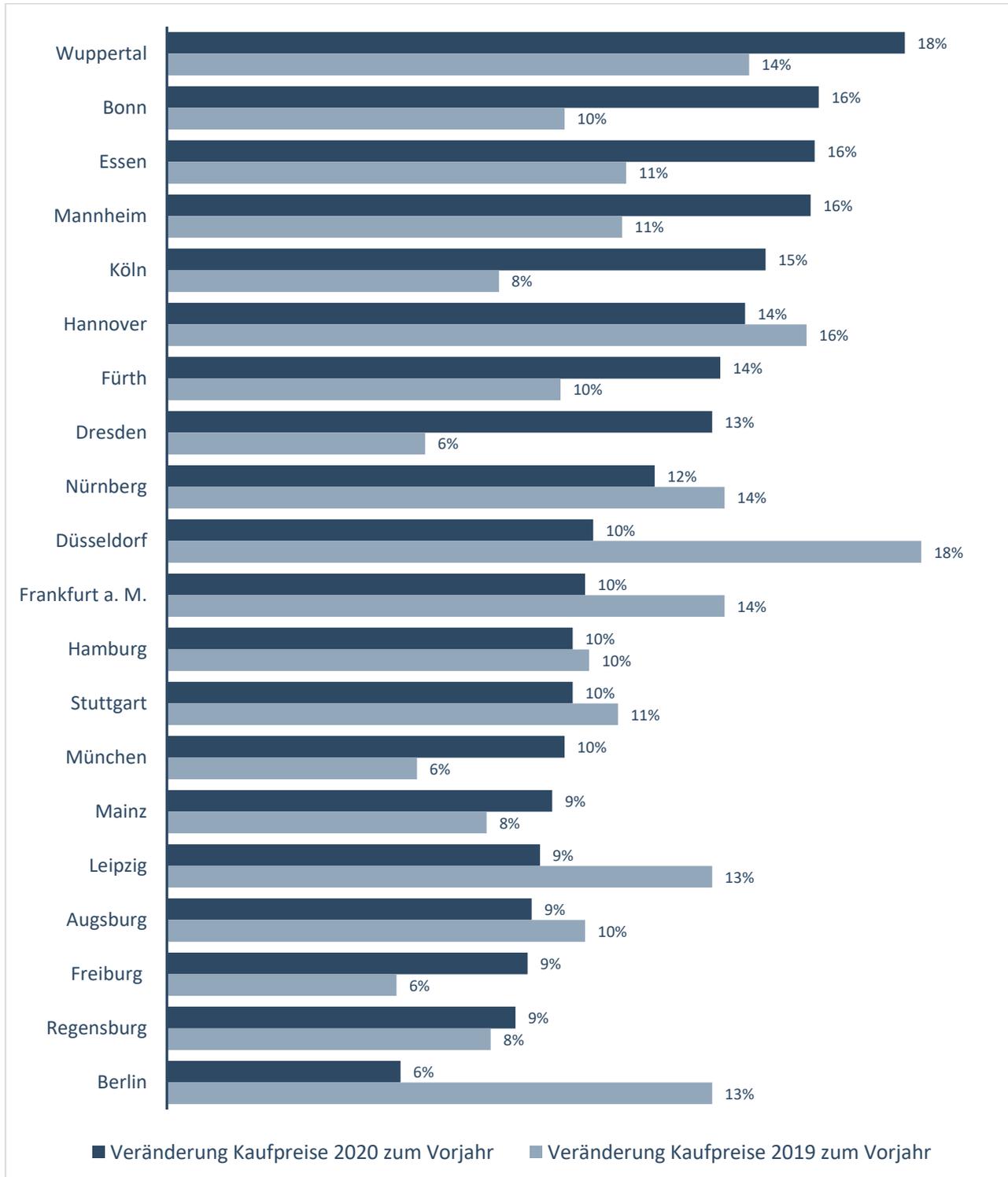
5.3 Kaufpreisentwicklung in ausgewählten Standorten

Abbildung 5-2 zeigt die qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung für Compact Living für die 20 größten Standorte mit mindestens 300 Beobachtungen in den beiden zweijährigen Beobachtungsperioden, inklusive Angebote im Umland, auf Basis der standortindividuellen räumlich ökonometrischen hedonischen Kaufpreismodelle. Die Kaufpreissteigerungen sind sowohl im Jahr 2019 als auch 2020 deutlich höher als die Mietpreissteigerungen an den Standorten. An allen 20 Standorten sind die Preise gestiegen, die Spannweite 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. Im Vergleich niedrig, aber dennoch einen weiteren deutlichen Anstieg verzeichnet Berlin mit 6 Prozent. Die Schätzungen für die kleineren Standorte mit weniger als 300 eindeutig unterscheidbaren Angeboten in den zweijährigen Beobachtungsperioden sind aufgrund der geringen Variation weniger verlässlich. Hier fielen die kalkulierten Preiseffekte in Leverkusen und Dortmund mit 22 Prozent sowie Aachen Osnabrück, Oldenburg, Heidelberg, Kiel, Bielefeld, Braunschweig und Duisburg mit 18 bis 20 Prozent besonders hoch aus. An all diesen Standorten sind die Kaufpreissteigerungen im Jahr 2020 höher als im Vorjahr. Es deutet darauf hin, dass es an diesen bisher kleinen Standorten hochpreisige Bauprojekte mit Kaufangeboten gab. Ansonsten war wie bei den Mieten auch in Ingolstadt auffällig, dass zwar die Kaufpreise nicht gesunken, aber im Jahr 2020 auch nur geringfügig um 2 Prozent gestiegen sind.

Ein Vergleich der Preisdynamik des Jahres 2020 mit 2019 zeigt, dass diese im Jahr 2020 vor allem in Dresden, Köln und Bonn gestiegen ist mit einer Zunahme um 6 bis 7 Prozentpunkte. Hingegen hat die Dynamik besonders in Berlin und Düsseldorf um -8 Prozentpunkte nachgelassen. Hierbei kann es sich auch immer um lokale Anpassungen der Angebotspreise handeln, in Berlin hat sich der zeitweise geltende Mietendeckel sicherlich ausgewirkt. Aber auch in Leipzig und Frankfurt nahm die Dynamik um -3 bis -4 Prozentpunkte ab.

Abbildung 5-2: Qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung Compact Living

Für die 20 größten Standorte (nach Angebotszahl); Preisentwicklung in Prozent zum Vorjahr



Hinweis: Für die 20 größten Standorte (inklusive Umland) mit mindestens 300 Beobachtungen in den beiden zweijährigen Beobachtungsperioden. Kalkulation auf Basis der standortindividuellen räumlich ökonomischen hedonischen Kaufpreismodelle.

Datenquelle: Value AG

6 Demografische Entwicklung (Sonderthema)

Im Folgenden werden relevante Ergebnisse aus der Bevölkerungsprognose 2040 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) dargestellt. Es wird die nach Altersgruppen differenzierte Bevölkerungszahl und prognostizierte Veränderung betrachtet. Dabei beziehen sich die dargestellten Zahlen jeweils nur auf das Stadtgebiet der 71 betrachteten Großstädte. Die Umlandgemeinden können hier nicht einbezogen werden.

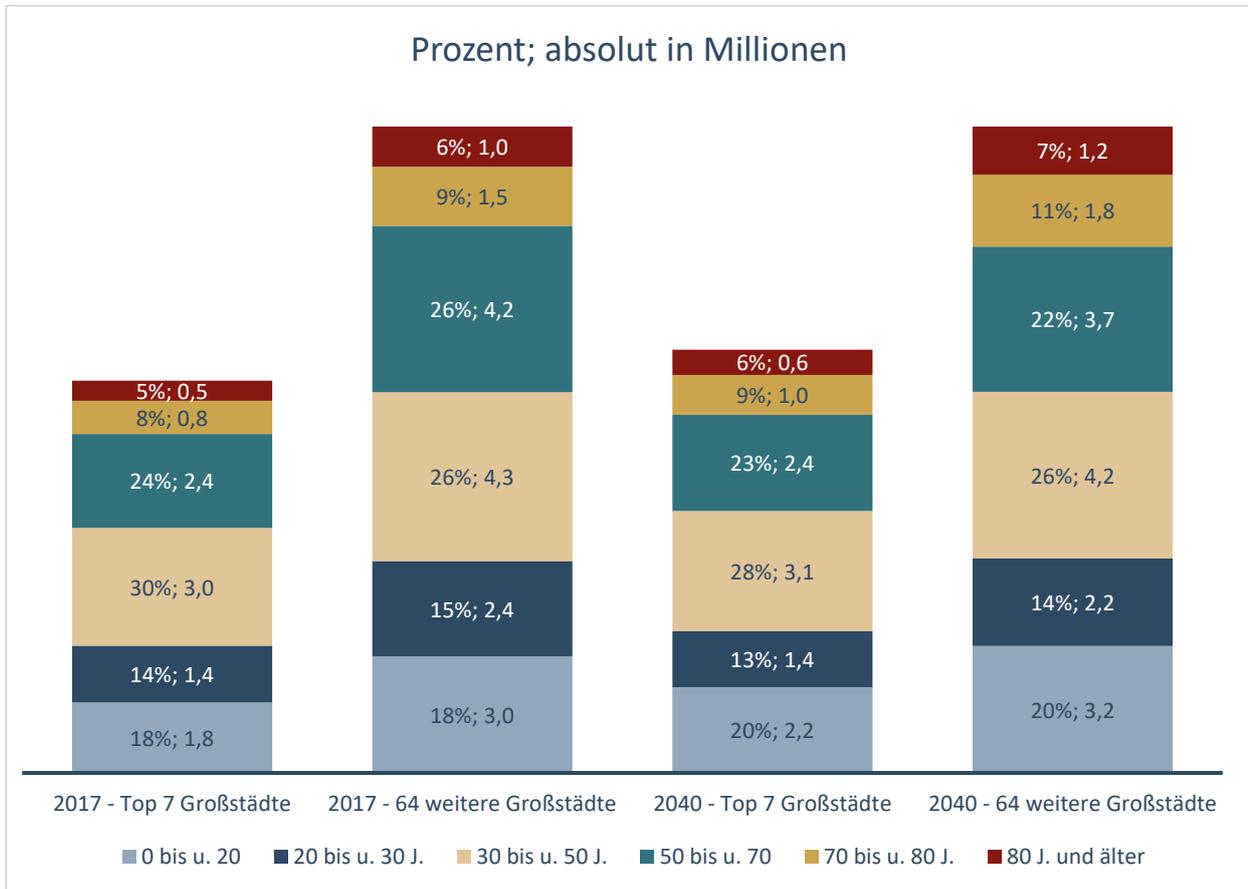
Abbildung 6-1 vergleicht im oberen Teil die aktuelle Altersstruktur (Jahreswerte für 2017, ersten beiden Balken von links) und die prognostizierte Altersstruktur für das Jahr 2040 (die beiden Balken rechts) der Top-7-Großstädte und der 64 weiteren Großstädte. Derzeit wohnen in den Top-7-Großstädten 10 Millionen und in den 64 weiteren Großstädten 16,4 Millionen Menschen. Laut BBSR-Bevölkerungsprognose soll die Anzahl in den Top-7-Großstädten auf 10,8 Millionen steigen und in den weiteren Großstädten bei 16,4 Millionen stagnieren. Beim Status quo (2017) ist der größte Unterschied zwischen den Top-7 und den 64 weiteren Großstädten, dass in den Top-7 der Anteil der 30- bis unter 50-Jährigen um 4 Prozentpunkte größer ist. Ansonsten sind die relativen Anteile der Altersgruppen vergleichbar. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, der sich insgesamt in Deutschland durch Schrumpfung und Alterung auszeichnet, erscheint es zunächst überraschend, dass sich laut Prognose die Altersstruktur im Jahr 2040 offenbar relativ wenig ändern wird. Zum einen liegt es daran, dass davon ausgegangen wird, dass der demografische Wandel die 330 sonstigen Landkreise in Deutschland deutlich stärker betreffen wird (die Prognose wurde vor dem Hintergrund der Entwicklung der letzten zehn Jahre erstellt; für eine inhaltliche Diskussion der zunehmenden regionalen Unterschiede in der demografischen Entwicklung siehe zum Beispiel Henger/Oberst, 2019). Zum anderen zeigt die relative Veränderung im unteren Teil der Abbildung, dass die Veränderung in den Städten durchaus relevant ist. Demnach sollen die Top-7-Großstädte um knapp 8 Prozent wachsen. Das Wachstum ergibt sich sowohl durch den prognostizierten Anstieg der unter 20-Jährigen als auch bei den über 70-Jährigen mit 20 bis 25 Prozent, während die Bevölkerungszahl in den anderen Altersklassen weitestgehend stagniert. Im Gegensatz dazu wird für die anderen 64 Großstädte eine stagnierende Gesamtentwicklung prognostiziert, bei der ein Wachstum der über 70-Jährigen von 20 bis 22 Prozent und der unter 20-Jährigen von 9 Prozent einer schrumpfenden Entwicklung in den Altersklassen der 50- bis 70-Jährigen um 13 Prozent und der 20- bis 30-Jährigen von 8 Prozent gegenüberstehen.

Abbildung 6-2 zeigt ausgewählte Bevölkerungsanteile für die 25 Großstädte mit dem höchsten Anteil an 30- bis unter 50-Jährigen (links) und 25 Großstädte mit dem höchsten Anteil an 50- bis unter 70-Jährigen (rechts). Die Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen ist für Compact Living vor allem relevant für Fernpendler, *Living-apart-together*-Beziehungsmodelle etc. interessant. Diese wird im linken Abbildungsteil ergänzt um den Anteil der 20- bis unter 30-Jährigen. Die Betrachtung des Anteils der 50- bis unter 70-Jährigen folgt der Idee, ein vereinfachtes Potential für Compact Living im Alter in den nächsten 20 Jahren aufzuzeigen. Deren Anteil wird im rechten Teil der Abbildung ergänzt um den Anteil der 70- bis unter 80-Jährigen und 80-Jährige und älter. Es zeigt sich, dass die Top-7-Städte den höchsten Anteil an 30- bis 50-Jährigen aufweisen, gefolgt von Potsdam und Offenbach (zwei sekundäre Zentren in Nähe zu Berlin und Frankfurt) sowie Ingolstadt und Regensburg. Allerdings zeigt die Grafik auch, dass eigentlich nur Frankfurt hier

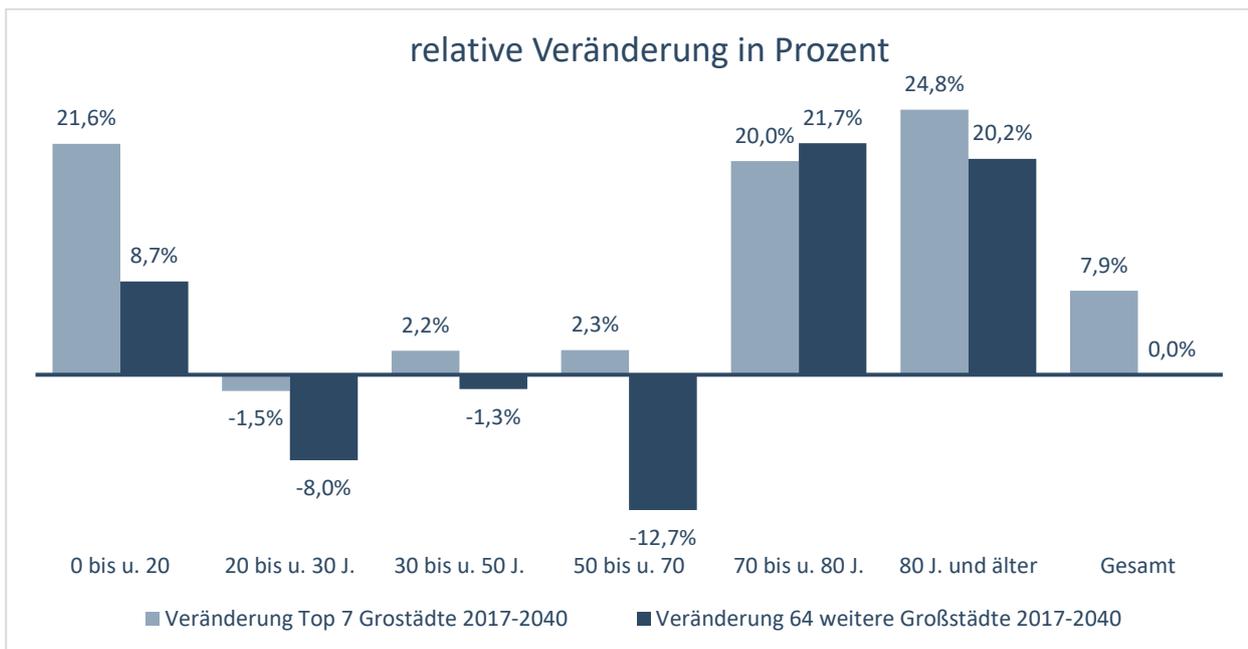
herausragt. Die Ergänzung der 20- bis unter 30-Jährigen hebt die Bedeutung dieser Altersklasse für Universitätsstädte wie Heidelberg, Freiburg, Regensburg und Karlsruhe hervor. Neben den Top-7-Städten haben vor allem Großstädte im südlichen Landesteil einen höheren Anteil der Altersgruppe der 30- bis 50-Jährigen. Im Gegensatz dazu weisen vor allem die Ruhrgebietsstädte, Saarbrücken, Salzgitter, Bremerhaven sowie einige ostdeutsche Städte, wie Chemnitz und Erfurt, vergleichsweise hohe Bevölkerungsanteile von älteren Einwohnern auf. Zumeist sind dies Standorte, die nicht nur mit demografischen, sondern häufig auch mit wirtschaftlichen Strukturproblemen zu kämpfen haben.

Abbildung 6-1: Vergleich Altersstruktur und prognostizierte Entwicklung bis 2040

Für die Top-7-Großstädte und 64 weitere kreisfreie Großstädte ohne Umlandgemeinden



Hinweis: Die beiden Balken links geben den Status Quo (2017) wieder und die beiden rechts die Prognose für 2040

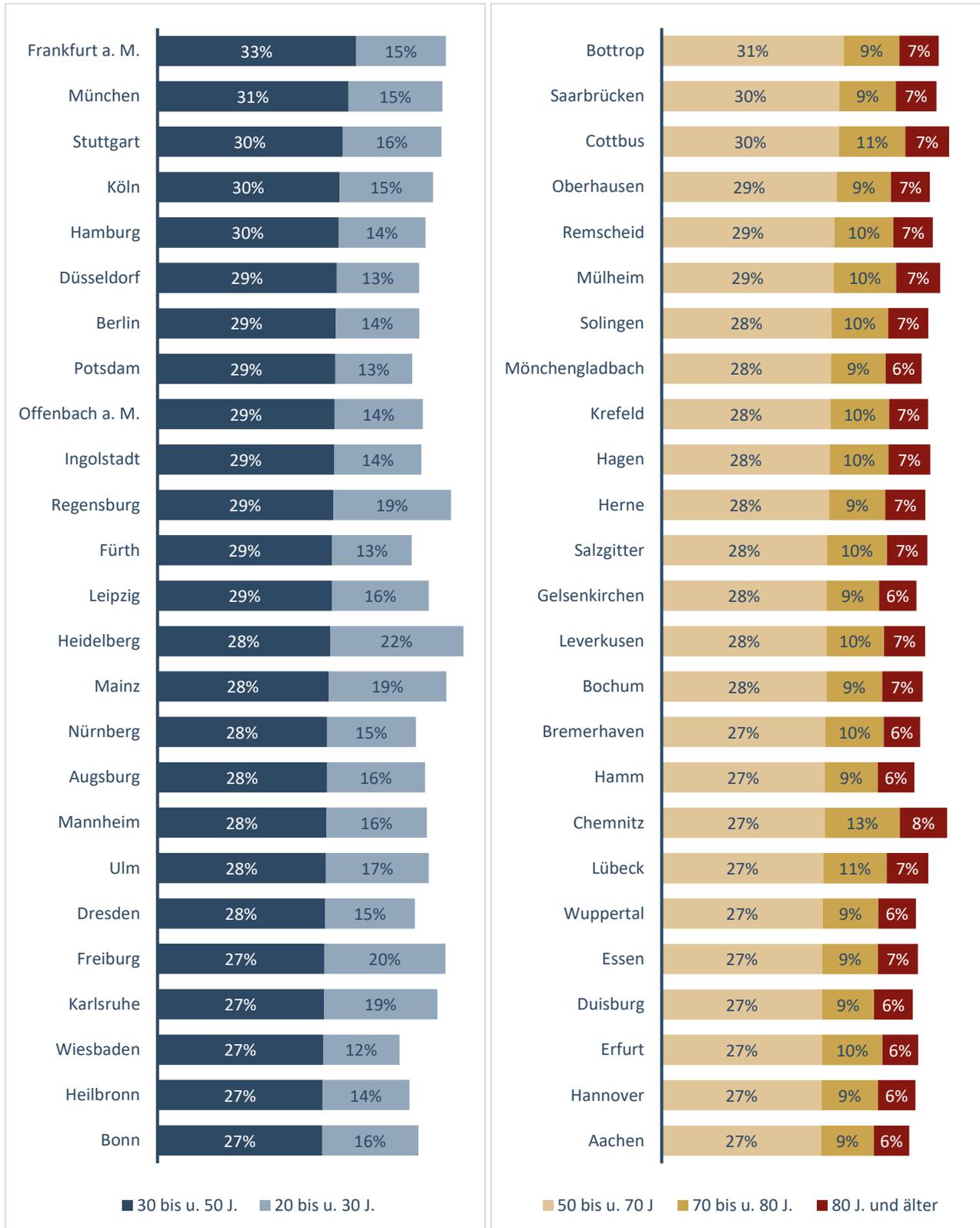


Hinweis: Unterschiedliche Achsenskalierung beachten

Datenquelle: Value AG

Abbildung 6-2: Besonderheiten der aktuellen Altersstruktur der Großstädte

25 Großstädte mit dem höchsten Anteil an 30- bis unter 50-Jährigen (links) und 25 Großstädte mit dem höchsten Anteil an 50- bis unter 70-Jährigen (rechts)



Hinweis: Auf Basis von 71 kreisfreien Großstädten ohne Umland

Datenquelle: Value AG

Im Folgenden werden anhand ausgewählter Ergebnisse der BBSR-Bevölkerungsprognose 2040 mögliche Konsequenzen für die Großstadtstandorte und das Potential von Compact Living diskutiert. In Abbildung 6-3 ist die prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl von 2017 bis 2040 in den 71 Großstädten für die Altersgruppen der 20- bis unter 30-Jährigen und der 30- bis unter 50-Jährigen dargestellt. Für 60 von 71 Städte wird prognostiziert, dass die Anzahl der 20- bis unter 30-Jährigen maßgeblich zurückgehen wird, und zwar von -1,9 Prozent in Hamburg und Erfurt bis zu -21 bis -22 Prozent in Bottrop und Duisburg. Für die acht Städte Berlin, Frankfurt, München, Wiesbaden sowie Cottbus, Chemnitz, Halle und Rostock wird ein stagnierender Anteil von 1 bis -1 Prozent prognostiziert. Lediglich für drei Städte wird ein deutliches Wachstum vorausgesagt, und zwar für Dresden, Leipzig und Potsdam mit 6,3 bis 7,7 Prozent. In Dresden und Leipzig sollte jedoch die abnehmende Bevölkerungszahl in der Altersklasse der 30- bis 50-Jährigen das Wachstum nahezu ausgleichen. Damit bleibt Leipzig der einzige prognostizierte Wachstumsstandort. Auffällig ist ansonsten, dass gerade für die ostdeutschen Städten Cottbus, Chemnitz, Halle, Rostock, Erfurt und Jena prognostiziert wird, dass die Bevölkerungszahl der 30- bis 50-Jährigen erheblich zurückgehen soll, während die Zahl der 20- bis unter 30-Jährigen relativ stabil bleibt oder zumindest deutlich weniger stark schrumpft. Eine gegenteilige Entwicklung wird prognostiziert für die westdeutschen Universitätsstädte Darmstadt, Freiburg und Münster sowie für Ludwigshafen und Augsburg, in denen die Anzahl der 30- bis 50-Jährigen deutlich zunehmen soll, während die Bevölkerungszahl der 20- bis unter 30-Jährigen um 2 bis 5 Prozentpunkte zurückgehen soll. Für Ruhrgebietsstädte sowie Saarbrücken und Salzgitter wird ein fast dramatischer Bevölkerungsrückgang der 20- bis unter 30-Jährigen von -13 bis -21 Prozent prognostiziert und zumeist soll auch die Anzahl der 30- bis 50-Jährigen um -7 bis -11 Prozent abnehmen.

Ein diametral anderes Bild ergibt sich in Abbildung 6-4, in der die prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl von 2017 bis 2040 in den 71 kreisfreien Großstädten für die Altersgruppen der 70- bis unter 80-Jährigen und der 80-Jährigen und älter dargestellt ist. Für Freiburg, Münster, Fürth und Potsdam werden Zuwächse der 70- bis unter 80-Jährigen von bis zu 50 Prozent erwartet. Lediglich in den ostdeutschen Städten Magdeburg, Halle, Jena und Chemnitz werden Rückgänge der 70- bis unter 80-Jährigen prognostiziert von -2,6 bis -12,6 Prozent. Die Sonderauswertung verdeutlicht, dass vor allem Wohnen im Alter ein zentrales Segment für zukünftige Compact Living Angebote sein wird, aber vermutlich in der genauen Wohnabgrenzung etwas anders, eher 1,5- statt 1-Zimmer-Wohnungen und vermutlich geringfügig größer, also statt 15 bis 20 m² eher 20 bis 40 m² Wohnungen. Zu beachten bei demografischen Prognosen ist natürlich die hohe Unsicherheit. Während die biometrische Fortschreibung relativ gut einschätzbar ist, können zukünftige Wanderungsbewegungen und Wechselwirkungen benachbarter Standorte kaum eingeschätzt werden.

Abbildung 6-3: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040 in den Altersgruppen 20- bis unter 30- und 30- bis unter 50-Jährige

Ausgewählte Ergebnisse der BBSR-Raumordnungsprognose 2040 für 71 kreisfreie Großstädte

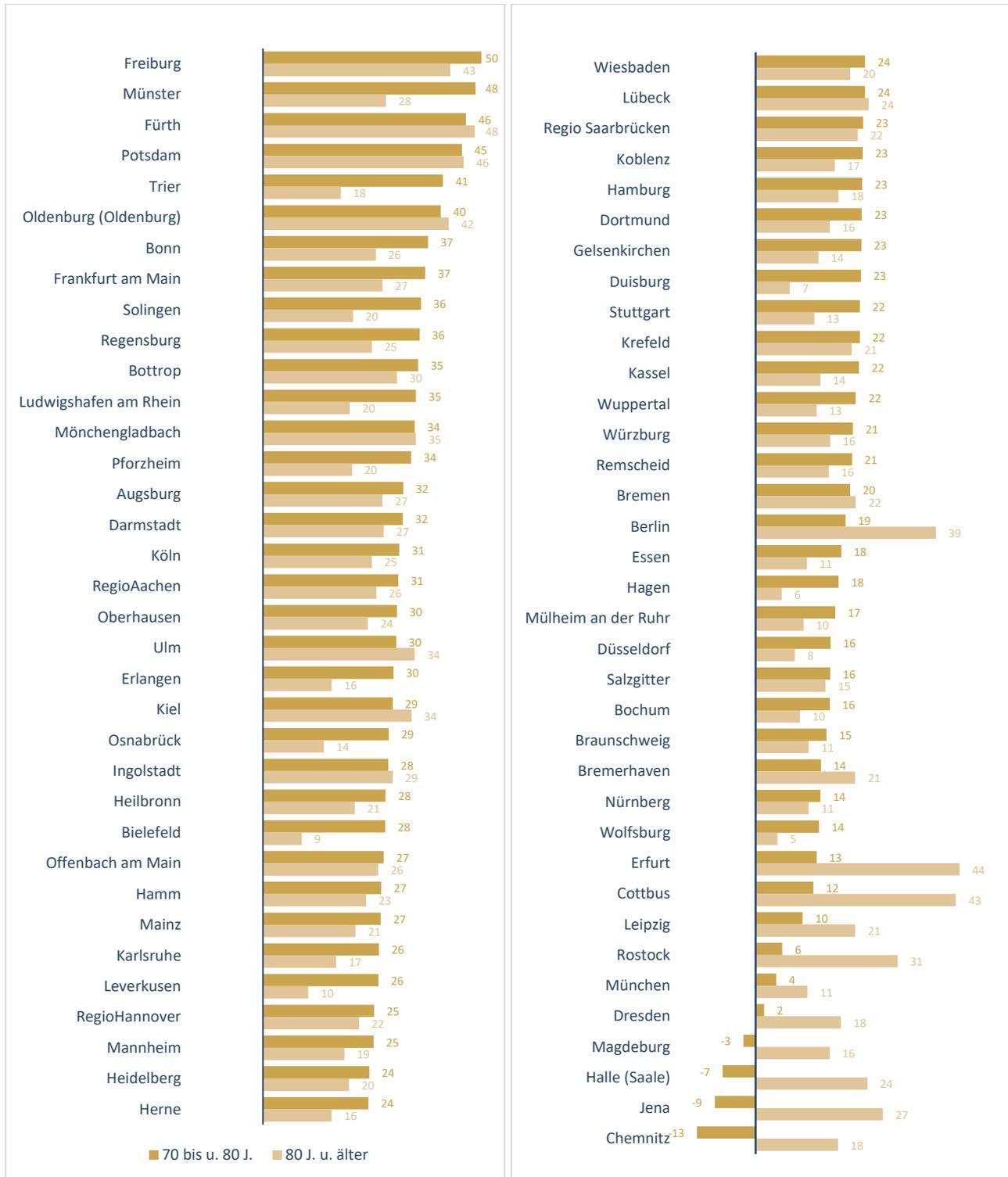


Hinweis: Sortiert nach der prognostizierten Veränderung der Bevölkerungszahl der 20- bis unter 30-Jährigen

Datenquelle: BBSR, 2021

Abbildung 6-4: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040 in den Altersgruppen 70- bis unter 80-Jährige und 80 Jahre und älter

Ausgewählte Ergebnisse der BBSR-Raumordnungsprognose 2040 für 71 kreisfreie Großstädte; in Prozentpunkten



Hinweis: Sortiert nach der prognostizierten Veränderung der Bevölkerungszahl der 70- bis unter 80-Jährigen

Datenquelle: BBSR, 2021

7 Schlussfolgerungen

Der Trend zum kompakten Wohnen in Lagen mit guter Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs, der sich in den Jahren vor der Corona-Pandemie abzeichnete, gerät in der aktuell durch die Pandemie geprägten Debatte zur Wohnungsmarktentwicklung etwas in Vergessenheit. Durch die Pandemieerfahrungen vermuten viele Beobachter einen steigenden Bedarf für mehr Wohnfläche und eine geringere Präferenz für Wohnen in zentralen Lagen. Wie sich die Wohnpräferenzen langfristig verändern werden, ist allerdings heute kaum abschätzbar. So könnte es sein, dass die Städte nach vorübergehenden Auswirkungen der Pandemie schnell wieder zu ihren ursprünglichen Entwicklungspfaden zurückkehren, wie es historische Erfahrungen über Auswirkungen von Pandemien auf Stadtentwicklung und Wohnungsmärkte am Beispiel von Amsterdam und Paris im 17. beziehungsweise 19. Jahrhundert zeigen (siehe dazu Francke und Ko-revaar, 2021, zitiert nach Oberst, 2021). Darauf aufbauend stellt Oberst (2021) die Hypothese auf, dass sich die verschiedenen Wohnsegmente im Zuge der Corona-Pandemie weiter ausdifferenzieren und sich – je nach Konsumentengruppe – sowohl Trends für zentrumnahes Wohnen als auch für großflächiges Wohnen im Umland entwickeln und dies zu Lasten der Zwischenräume gehen könnte. So könnte unter anderem in Großstädten eine mögliche abnehmende Präferenz für Pendlerfahrten im ÖPNV die Präferenz für zentrale Wohnstandorte mit fußläufiger Erreichbarkeit noch weiter verstärken. Die Wohnpräferenzen in der Bevölkerung und damit die verschiedenen Wohnungsmarktsegmente sollten sich zukünftig weiter ausdifferenzieren. Diese Ausdifferenzierung lässt sich exemplarisch an einem einzelnen Haushalt abbilden, beispielsweise mit einer kompakten Stadtwohnung am Arbeitsort für Aufenthalte an Präsenzarbeits-tagen und einer größeren Wohnung oder einem Haus am Wohnstandort der Wahl. In diesem zukünftigen Wohnungsmix und vor dem geschilderten Hintergrund aus nachhaltiger Stadtentwicklung und Alterung der Gesellschaft sollte kompaktes Wohnen ein begehrtes Segment sein, wenn auch zum Teil für neue Zielgruppen wie Senioren für Wohnen im Alter. Insbesondere die demografische Sonderauswertung in Kapitel 6 verdeutlicht das Potential in diesem Segment. Compact Living ist vor allem bei mobilen Bevölkerungsgruppen beliebt, die zunächst nur vorübergehend planen vor Ort zu sein, nur eine kleine Wohnung als Zweitwohnsitz für Arbeitsmöglichkeiten in anderen Städten suchen oder eine starke Präferenz für kompaktes Wohnen haben und statt auf ein Mehr an Fläche mehr Wert auf Qualität, Nähe und Effizienz legen. Dabei ist es durchaus möglich, dass die nächsten Alterskohorten im höheren Alter deutlich mobiler sind als vorherige Generationen.

Zukünftig könnte Compact Living gerade beim Wohnen im Alter eine größere Rolle spielen, entweder als Anker am alten Wohnort in Nähe von Familien und Freunden, wenn es einen ansonsten an andere Ruhestandsorte zieht, oder etwa als (zweiten) Ruhestandswohnstandort an der Küste, im Ausland oder auf dem Land. Für diese Bevölkerungsgruppen könnte eine große Wohnfläche eine geringere Rolle spielen als eine zentrale Lage mit fußläufiger Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs und eine gute Verkehrsanbindung. Durch einen höheren Bedarf an Unterhalts- und Reinigungsaufwand könnten größere Wohnflächen sogar ungewünscht sein. Aber auch allgemein vor dem Hintergrund des knappen Wohnraums in den Großstädten, einem ebenso knappen Ausbaupotential und einer weiterhin hohen Attraktivität des Wohnens in den Zentren und der gleichzeitigen Notwendigkeit, die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und

Verkehrszwecke zu reduzieren, ist das Konzept von Compact Living eine relevante Option für die zukünftige Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung wachsender Großstädte.

Mit dem IW-Cube Compact-Living Report wird ein besonderes Wohnungsmarktsegment betrachtet, das vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Alterung der Gesellschaft für die zukünftig Wohnraumversorgung ein noch wichtigeres Marktsegment werden könnte. Insbesondere für Wohnen im Alter könnte dieses Wohnungsmarktsegment in Zukunft an Bedeutung gewinnen, hier liegen mittel- bis langfristig noch die größten Entwicklungspotentiale. Ein weiteres wichtiges Segment infolge der Corona-Krise könnten Zweitwohnungen am Arbeitsstandort werden, die nur tageweise in der Woche bewohnt werden.

Die wesentlichen Ergebnisse des ersten IW-Cube Compact Living Reports sind hier zusammengefasst.

- Das Segment kompaktes Wohnen ist im Jahr 2020 gut durch die Corona-Krise gekommen. Die qualitäts- und lagebereinigten Mieten sind im Durchschnitt um 3,4 Prozent gestiegen (im Jahr 2019 waren es 4,3 Prozent). Für 70 von 71 untersuchten Standorten werden Mietsteigerungen beobachtet (Ausnahme Ingolstadt), an 62 Standorten mit mehr als 1 Prozent.
- Deutlich stärker als die Mieten sind im Jahr 2020 die qualitäts- und lagebereinigten Kaufpreise gestiegen, nämlich um knapp 10,5 Prozent (im Jahr 2019 waren es 10,7 Prozent). Für die 20 größten sicher auswertbaren Standorte werden dabei standortbezogene Kaufpreissteigerungen von 6 bis 18 Prozent beobachtet.
- Die Miet- und Kaufpreisaufschläge für zentrale Lagen im Standzentrum blieben im Durchschnitt konstant bei 5 bis 8 Prozent bei den Mieten sowie 9 bis 13 Prozent bei den Kaufpreisen.
- Im Stadtzentrum befinden sich etwa die Hälfte der verfügbaren Angebote an kompakten Wohnungen. Das gilt auch bei den angebotenen Wohnungen im Neubau. Während die Anzahl der Mietangebote leicht gestiegen ist, war die Anzahl der Kaufangebote im Jahr 2020 in allen Lagen rückläufig.

Die demografische Auswertung zeigt, dass trotz der insgesamt schrumpfenden Bevölkerungsentwicklung die Einwohnerzahl in den Top-7-Großstädten um 8 Prozent steigen soll. Das Wachstum ergibt sich vor allem durch den prognostizierten Anstieg der unter 20-Jährigen und der über 70-Jährigen, während die Bevölkerungszahl der anderen Altersklassen stagniert. Im Gegensatz dazu wird für die anderen 64 Großstädte eine stagnierende Entwicklung prognostiziert, jedoch ebenfalls mit einer deutlichen Zunahme der über 70-Jährigen.

8 Literatur

BBSR, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2021, Bevölkerungsprognose 2040 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Daten: Bevölkerungsentwicklung insgesamt sowie nach Geschlecht und zehn ausgewählten Altersgruppen im Zeitraum 2017 bis 2040, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/raumordnungsprognose/2040/download/daten-geschlecht-10ag-insgesamt.xlsx?blob=publicationFile&v=6> [21.06.2021]

Bundesregierung, 2020, Telefonkonferenz der Bundeskanzlerin mit den Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder am 13. Dezember 2020. Presse- und Informationsamt der Bundesregierung, 13. Dezember 2020, <https://www.bundesregierung.de/resource/blob/997532/1827366/69441fb68435a7199b3d3a89bff2c0e6/2020-12-13-beschlussmpk-data.pdf?download=1> [12.06.2021]

Francke, Mark / Korevaar, Matthijs, 2021, Housing markets in a pandemic: Evidence from historical outbreaks. Journal of Urban Economics 123, 103333, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2021.103333> [12.06.2021]

Giraud, Timothée, 2021, osrm: Interface Between R and the OpenStreetMap-Based Routing Service OSRM, <https://github.com/riatelab/osrm> [21.03.2021]

Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln

Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2020, IWIP-Index 2019 – Deutlich abgekühlter Markt für Industrieimmobilien. Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Index 2019, Köln

Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2019, Alterung der Gesellschaft im Stadt-Land Vergleich. IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln.

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

Oberst, Christian, 2021, Erhalt wirtschaftlicher Strukturen als eine Hauptherausforderung der Stadtentwicklung, in: Just, Tobias / Plöß, Franziska (Hrsg.), Die Europäische Stadt nach Corona – Strategien für resiliente Städte und Immobilien (bevorstehende Veröffentlichung)

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael 2021a, IW-PREIG Büroimmobilienmonitor, <https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/christian-oberst-michael-voigtlaender-iw-preig-bueroimmobilien-monitor-2021.html> [16.06.2021]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021b, Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? – Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung, Gutachten im Auftrag der Deutschen

Reihenhaus AG, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2021/Gutachten_Auswahlexperiment-Haus-oder-Wohnung.pdf [21.06.2021]

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2020, In Berlin steigen die Büromieten am schnellsten, IW-Kurzbericht, Nr. 12, Köln

Value AG, 2021, Immobilienmarktdaten, <https://www.value-marktdaten.de/> [21.06.2021]

Abstract

The IW-Cube Compact Living Report looks at a special housing market segment, which, against the background of sustainable urban development and an aging society, is an important market segment for future housing supply. So far there is no comparable market information for compact living for a large selection of cities and locations. This gap should be closed with the IW-Cube Compact Living Report. The report looks at the number of offers, rental and purchase price trends in 71 major cities in Germany with more than 100,000 inhabitants and their surrounding communities. As Compact Living apartments 1- and 1.5-room apartments are considered here, with a particular focus on offers in new buildings overall and in newer buildings in central locations. The analysis is supplemented by a special evaluation of demographic prospects of the evaluated major city locations.

- The compact living segment fared well through the Covid-19 crisis in 2020. The quality- and location-adjusted rents rose by an average of 3.4 percent (in 2019 it was 4.3 percent). Rent increases are observed for 70 of 71 locations examined (exception Ingolstadt), at 62 locations with more than 1 percent.
- The purchase prices adjusted for quality and location rose significantly more than rents in 2020, namely by almost 10.5 percent (in 2019 it was 10.7 percent). For the 20 largest locations that can be reliably evaluated, location-related increases in purchase prices of 6 to 18 percent are observed.
- Rent and purchase price premiums for central locations in the city center remained constant on average at 5 to 8 percent for rents and 9 to 13 percent for purchase prices.
- Around half of the available offers of compact living apartments are located in the city centers. This also applies to apartment offers in new buildings. While the number of rental offers rose slightly, the number of purchase offers went down in all locations in 2020.
- The demographic evaluation shows that despite the overall shrinking population trend, the number of inhabitants in the top 7 major cities is expected to increase by 8 percent. The growth results primarily from the projected increase of the under-20- and over-70-year-olds, while the population of the other age groups stagnates. In contrast, a stagnating development is forecasted for the other 64 major cities, but also with a significant increase of over 70-year-olds.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Lageunterteilung Stadtgebiet und Umland	7
Tabelle 5-1: Durchschnittliche Preisaufläge für Compact Living	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Fahrzeitzonen und Angebotszahlen 2018-2020 für Berlin und Frankfurt.....	8
Abbildung 2-2: Fahrzeitzonen und Angebotszahlen 2018-2020 für Hannover und Kiel.....	9
Abbildung 3-1: Anzahl Kauf- und Mietangebote Compact Living	13
Abbildung 3-2: Anteil Angebote Compact Living insgesamt nach Standortlage	14
Abbildung 3-3: Anteil Neubauangebote Compact Living nach Standortlage.....	14
Abbildung 3-4: Veränderung Angebotsanzahl Compact Living nach Lage.....	15
Abbildung 3-5: Veränderung Neubauangebote Compact Living nach Lage	15
Abbildung 4-1: Median-Miete für zwei Compact Living Segmente nach Standort.....	18
Abbildung 4-2: Median-Kaufpreise für zwei Compact Living Segmente	20
Abbildung 4-3: Kaufpreis-Miet-Relation für zwei Compact Living Segmente	21
Abbildung 5-1: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung Compact Living	25
Abbildung 5-2: Qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung Compact Living.....	27
Abbildung 6-1: Vergleich Altersstruktur und prognostizierte Entwicklung bis 2040	30
Abbildung 6-2: Besonderheiten der aktuellen Altersstruktur der Großstädte	31
Abbildung 6-3: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040 in den Altersgruppen 20- bis unter 30- und 30- bis unter 50-Jährige	33
Abbildung 6-4: Prognostizierte Veränderung der Bevölkerungszahl 2017 bis 2040 in den Altersgruppen 70- bis unter 80-Jährige und 80 Jahre und älter	34