



IW-Cube Compact Living Report 2023

Christian Oberst / Pekka Sagner / Phillip Deschermeier / Michael Voigtländer

Auftraggeber:
Cube Real Estate GmbH

Köln, 25.08.2023

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)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/iw_koeln)

Autoren

Dr. Christian Oberst

Senior Economist für Economist für
Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
oberst@iwkoeln.de
0221 – 4981-889

Pekka Sagner

Economist für Wohnungspolitik und
Immobilienökonomik
sagner@iwkoeln.de
0221 – 4981-881

Dr. Phillipp Deschermeier

Senior Economist für Economist für
Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
deschermeier@iwkoeln.de
0221 – 4981-720

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Globale & regionale Märkte
voigtlaender@iwkoeln.de
0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter 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:

August 2023

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Wohnnebenkosten im Compact Living Segment.....	6
2.1 Methodische Hinweise	6
2.2 Warme Nebenkosten	7
2.3 Kalte Nebenkosten	12
2.4 Summe der Nebenkosten.....	12
2.5 Wohnnebenkosten im regionalen Vergleich.....	14
2.5.1 Entwicklung der Heizkosten.....	14
2.5.2 Niveau der Heizkosten	16
2.5.3 Entwicklung der kalten Betriebskosten	18
2.5.4 Niveau der kalten Betriebskosten.....	20
2.5.5 Anteil der Wohnnebenkosten an der Gesamtmiete.....	22
3 Immobilienmarktanalyse von Compact Living in Großstädten	24
3.1 Qualitätsbereinigte Miet- und Kaufpreisentwicklung	24
3.2 Angebotsentwicklung.....	28
4 Regionale Preisentwicklungen.....	34
4.1 Mietpreisentwicklungen von 70 Großstädten und deren Umland	34
4.2 Kaufpreisentwicklungen von 43 Großstädten und deren Umland.....	36
4.3 Vergleich regionale Kaufpreis- und Mietentwicklungen	38
5 Ausblick.....	40
Anhang: Methode Immobilienmarktanalyse	42
Literaturverzeichnis	45
Abbildungsverzeichnis.....	46
Tabellenverzeichnis.....	47
Abstract.....	48

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, verzeichnet auch im Jahr 2022 steigende Mieten und vor allem steigende Kaufpreise. Durchschnittlich haben sich die Kaufpreise qualitätsbereinigt um 7,9 Prozent und die Mieten um 3,7 Prozent erhöht. Gerade der stärkere Anstieg der Kaufpreise, der angesichts der deutlich gestiegenen Zinsen im letzten Jahr bemerkenswert ist, unterstreicht die positive Erwartungshaltung für dieses Segment. Schließlich ist bei weiter steigenden Mietpreisen und zunehmender Anzahl kleiner Haushalte mit einem weiteren Anstieg in diesem Markt zu rechnen. Die nur moderate Steigung bei den Mieten im letzten Jahr steht dieser Einschätzung auf den ersten Blick entgegen, dürfte aber mit zeitlich befristeten kurzfristigen Anpassungen aufgrund von fallenden Reallöhnen verbunden sein.

Besonders stark war die Kaufpreisentwicklung in Lübeck, Leipzig und Duisburg, deutlich schwächer dagegen in Wiesbaden, Mannheim und Karlsruhe, wobei Karlsruhe der einzige Standort mit leicht fallenden Preisen ist. Bei den Mieten gab es die stärksten Zuwächse wiederum in Lübeck, sowie in Leipzig und Berlin.

Die weiterhin hohe Attraktivität von Compact Living zeigt sich auch in den wieder kürzeren Vermarktungsdauern bei Mietobjekten und dem nur moderaten Anstieg bei Verkaufsobjekten. So befinden sich trotz gestiegener Baukosten und Zinsen die Neubauobjekte mehrheitlich weniger als 22 Wochen in der Vermarktung, ein Wert der niedriger ist als noch Ende 2020 oder 2021.

Ein Grund für die Attraktivität des Compact Living Marktes sind die geringen Wärmekosten, deren Niveau und Entwicklung gesondert ausgewertet wurden – mit folgenden Kernergebnissen:

- Die Abschlagszahlungen für Compact Living Wohnungen sind 2022 um rund 44 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg ist vergleichbar mit dem Anstieg in anderen Wohnungssegmenten, doch aufgrund der geringeren Fläche liegt der Zuwachs in absoluten Beträgen nur bei durchschnittlich 268 Euro jährlich, bei 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen, die auch von vielen kleinen Haushalten genutzt werden, aber bei 357 Euro oder 466 Euro jährlich. Perspektivisch ist aufgrund wieder fallender Energiepreise insgesamt mit einer Normalisierung der Abschläge zu rechnen.
- Der Zuwachs der Heizkosten ist dabei regional sehr unterschiedlich. Während etwa in Berlin und Köln die Heizkosten um jeweils mehr als 60 Prozent gestiegen sind, lag der Zuwachs in Stuttgart und München unter 40 Prozent. Auch die Niveaus weisen eine sehr hohe Spreizung auf. In Augsburg als teuerster Stadt sind es mehr als 2,30 Euro je m², in Chemnitz dagegen 1,22 Euro je m².
- Neben den warmen Betriebskosten sollten auch die kalten Betriebskosten, die unter anderem durch die städtischen Gebühren und Steuern beeinflusst werden, in den Blick genommen werden. Hier ragt neben den NRW-Kommunen vor allem Berlin hervor. Allein 2022 sind in der Bundeshauptstadt die kalten Betriebskosten um mehr als 12 Prozent gestiegen.

Der IW-Cube Compact Living Report erscheint zum dritten 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 die Angebotslaufzeiten betrachtet.

1 Einleitung

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich im letzten Jahr deutlich verändert. Aufgrund des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine ist nicht nur die makroökonomische Unsicherheit gestiegen, sondern auch die Inflation und mit ihr die Zinsen. Dies hat die Nachfrage nach Kaufobjekten und Neubauten insgesamt deutlich gemindert, gleichzeitig ist aber die Nachfrage nach Mietobjekten, auch aufgrund starker Zuwanderung und wieder höherer Mobilität, gewachsen. Anhand von Wanderungsdaten zeigen Deschermeier et al. (2023), dass sich während der Pandemie der Fortzugstrend aus den Großstädten durch bessere Möglichkeiten der mobilen Arbeit und Präferenzänderungen verstärkt hat. Allerdings zeigt sich eben auch, dass der Zuzug aus dem Ausland und von Studierenden und Berufseinsteigern wieder auf dem Vor-Corona-Niveau liegt, so dass sich der Wohnungsmangel in vielen Städten verfestigt hat und die nach wie vor hohe Nachfrage eine gesellschaftliche Herausforderung bleibt. Das Segment des Compact Living ist in diesem Umfeld besonders spannend, denn aufgrund der geringen Flächen weisen die Wohnungen nicht nur geringere Kaltmieten auf, sondern auch geringere Energiekosten. Zusätzlich sind die Mobilitätskosten aufgrund zentraler Lagen günstiger. Mit dem dritten IW-Cube Compact Living Report wird dieser Markt im Folgenden genauer unter die Lupe genommen. Der Report bietet dabei strukturell vergleichbare Marktinformationen für kompaktes Wohnen (Englisch: compact living) für eine große Auswahl an Städten und Lagen.

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 Wohnnebenkosten im CL-Segment als Sonderthema im Vordergrund. Denn aufgrund der im letzten Jahr stark gestiegenen Energiekosten haben besonders die Wohnnebenkosten für alle Marktteilnehmer an Relevanz gewonnen. Kapitel 2 gibt zunächst einen Überblick über die Entwicklung und das Niveau der warmen Nebenkosten im Compact Living Segment insgesamt und im Vergleich zu größeren Wohnungen, und veranschaulicht im zweiten Schritt regionale Unterschiede.

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 70 kreisfreien Großstädte 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 31.12.2022 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 fünf Betrachtungsjahre etwa 413.000 Mietangebote (davon 3,4 % im Neubau) und 63.000 Kaufangebote (davon 8,3 % Neubau) für die 70 untersuchten Standorte ausgewertet (Details in Kapitel 3.2).

Detaillierte Informationen zur Auswertungsmethode finden sich im Anhang (vgl. auch Oberst/Voigtländer, 2021). Die Studie endet mit einem Ausblick auf 2023.

2 Wohnnebenkosten im Compact Living Segment

Mit den drastisch gestiegenen Energiekosten sind die Wohnnebenkosten im letzten Jahr deutlich stärker in den Fokus von Mietern und auch Investoren gerückt. Bezogen auf die Potenziale zur Einsparung können Wohnungen sowohl kleiner als auch energieeffizienter werden – was grundsätzlich bei Compact Living gegeben ist. Daher wird im Folgenden die Bedeutung der Wohnnebenkosten für die Gesamtkosten einer Wohnung abgeleitet und das Compact Living Segment mit dem Gesamtmarkt verglichen.

2.1 Methodische Hinweise

In Deutschland gibt es keine amtliche umfassende Quelle, die zeitreihenfähige, flächendeckende und regional nach Segmenten differenzierte Mietdaten bereitstellt (BMI, 2019, S. 94). Dasselbe gilt für die Wohnnebenkosten. Um ein differenziertes Bild der Wohnnebenkosten zu zeichnen, wird im Folgenden auf verschiedene amtliche und nicht-amtliche Datenquellen und die Methodik von Sagner und Voigtländer (2022) zurückgegriffen.

Für die regionalen Auswertungen nutzen wir Daten der Value AG, die auf Immobilieninseraten aus mehr als 100 Quellen basieren und somit einen Marktüberblick über den öffentlichen Neuvertragsmarkt für Mietwohnungen bieten. Wir nutzen dabei Informationen zu den kalten Betriebskosten und Heizkosten, die Teil der Immobilieninrate sind. Diese Daten enthalten nur die Preise der vereinbarten Abschlagszahlungen bei Neuvermietung und erlauben eine detailliertere regionale Analyse. In den folgenden regionalen Auswertungen zeigen die Karten die Medianwerte des jeweiligen Kostenpunkts. Für die teuersten (Ränge 1 bis 5) und günstigsten (Ränge 397 bis 401) der 401 Landkreise wird zudem der entsprechende Medianwert sowie die Spanne, welche die Grenze zwischen dem günstigsten Viertel (25 Prozent) und dem teuersten Viertel der Angebote im jeweiligen Landkreis bezeichnet, dargestellt. Dasselbe gilt für die sieben größten deutschen Städte. Darüber hinaus wurden die Auswertungen auf Ebene der Bundesländer durchgeführt und nach Höhe des jeweiligen Kostenpunkts geordnet und dargestellt.

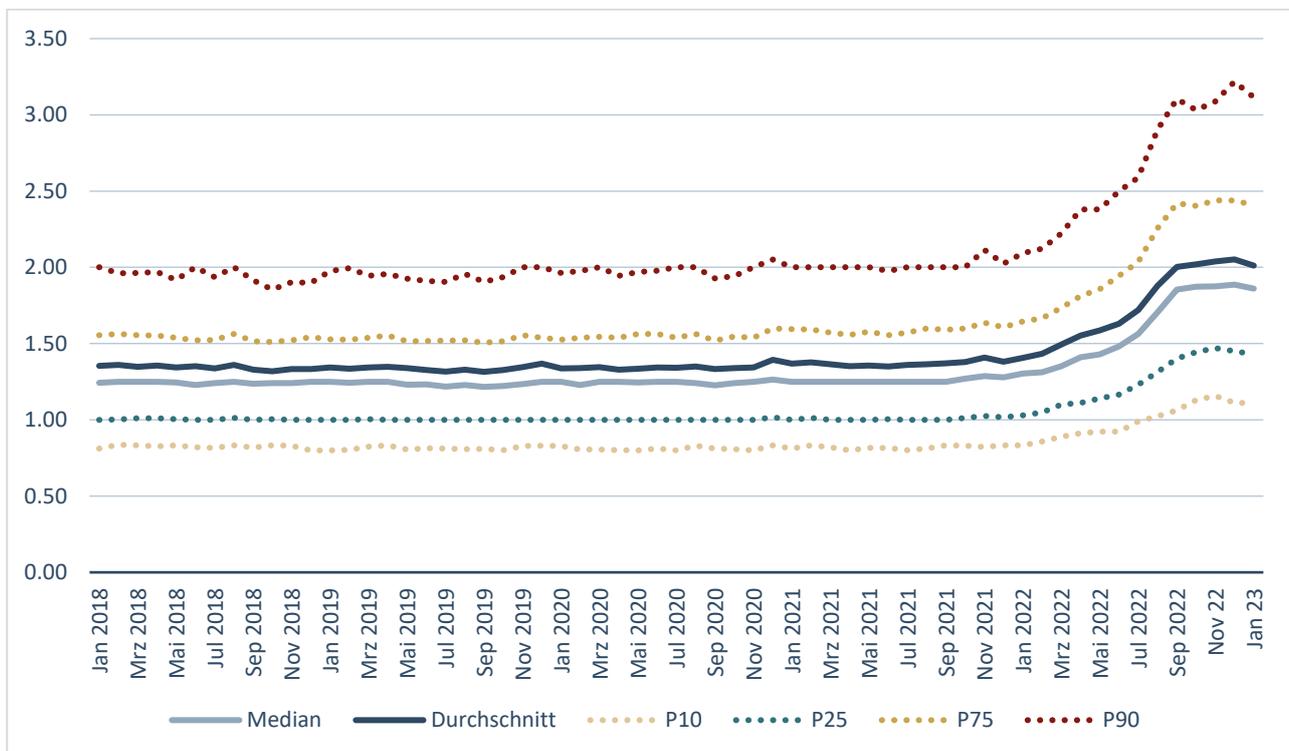
Nachfolgend wird die Entwicklung und das Niveau der warmen Nebenkosten im Compact Living Segment skizziert. Die Auswertungen basieren auf den von Vermietern angegebenen Abschlagszahlungen in 227.524 Wohnungsinseraten in den Jahren 2018 bis 2022.

2.2 Warme Nebenkosten

Mit Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine und die dadurch ausgelösten weltwirtschaftlichen Verwerfungen, insbesondere die Auswirkungen auf die Preise für fossile Energieträger, stiegen auch die warmen Nebenkosten deutlich an. Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der inserierten Abschlagszahlungen zwischen Januar 2018 und Januar 2023. Die Abbildung zeigt neben den Median- und Durchschnittswerten auch die zum jeweiligen Zeitpunkt günstigsten 10 und 25 Prozent der Inserate. Bis zum Winter 2021/22 zeigt sich, dass die Abschlagszahlungen über einen langen Zeitraum nahezu unverändert blieben. Im Durchschnitt lagen die warmen Nebenkosten im Compact Living Segment bei 1,38 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Für die günstigsten 10 Prozent der Wohnungen waren 80 Cent üblich, für die teuersten 10 Prozent war es mit 2,00 Euro mehr als das Doppelte. Bei einer Wohnfläche von 25 Quadratmetern hätte dies jährliche warme Nebenkosten von 240 Euro für die günstigsten und 600 Euro für die teuersten 10 Prozent bedeutet.

Abbildung 2-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten im CL-Segment

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 227.524.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Zwischen Januar 2022 und Januar 2023 sind die durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten im Compact Living Segment um 43 Prozent gestiegen. Tabelle 2-1 zeigt die Entwicklung der warmen Nebenkosten zwischen Januar 2022 und Januar 2023 prozentual und in absoluten Preisen je Quadratmeter sowie für eine 25 Quadratmeter große Wohnung mit maximal 1,5 Zimmern. Durchschnittlich müssen Mieter bei den warmen Nebenkosten im Compact Living Segment mit 60 Cent mehr je Quadratmeter Wohnfläche kalkulieren. Das entspricht bei einer 25 Quadratmeter großen Wohnung monatlichen Mehrkosten von 15,12 Euro, jährlich 181,34 Euro. Gehört die Wohnung zu den 10 Prozent der Wohnungen mit den höchsten warmen Nebenkosten, ist mit jährlichen Mehrkosten von 306,28 Euro zu rechnen.

Tabelle 2-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten im CL-Segment

Veränderung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten zwischen Januar 2022 und Januar 2023. Anzahl ausgewerteter Inserate: 227.524.

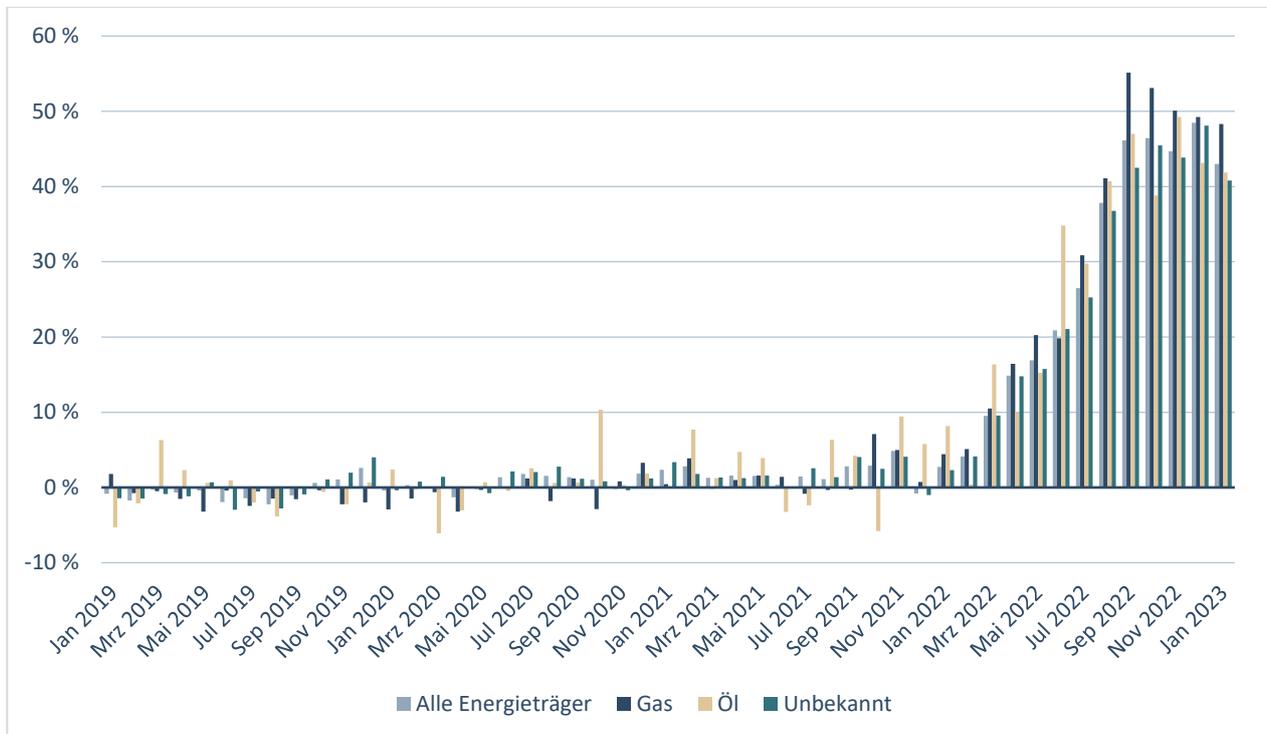
	Median	Durchschnitt	P10	P25	P75	P90
In Prozent	43 %	43 %	33 %	39 %	46 %	49 %
In Euro je m ²	0,56 €	0,60 €	0,28 €	0,40 €	0,76 €	1,02 €
Annahme: 25 m ² ; Mehrkosten p.m.	13,90 €	15,12 €	6,94 €	9,98 €	19,04 €	25,52 €
Annahme: 25 m ² ; Mehrkosten p.a.	166,84 €	181,43 €	83,33 €	119,75 €	228,51 €	306,28 €

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Im besonderen öffentlichen Fokus stehen derzeit die warmen Nebenkosten in Wohnungen, die mit fossilen Energieträgern beheizt werden. Abbildung 2-2 zeigt die prozentuale Veränderung der Abschlagszahlungen je Quadratmeter Wohnfläche für die fossilen Energieträger Gas und Öl. Es zeigt sich, dass Wohnungen, die mit Gas beheizt werden, stärkere Anpassungen bei den Abschlagszahlungen erfahren haben als im Durchschnitt aller Compact Living Wohnungen. Im Januar 2023 lagen die Abschlagszahlungen für Compact Living Wohnungen mit einer Gasheizung 48 Prozent über dem Vorjahreswert. Bei mit Öl beheizten Wohnungen wurden die Abschlagszahlungen um 42 Prozent nach oben angepasst.

Abbildung 2-2: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern im CL-Segment

Veränderung zum Vorjahresmonat, Januar 2019 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: Alle Energieträger: 227.524, davon Gas: 63.041, Öl: 12.742, unbekannt: 146.475, Rest zur Gesamtzahl (nicht dargestellt): Alternativ: 1.651, Elektro: 3.581, Kohle: 24.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Auch in absoluten Zahlen wurden die Abschlagszahlungen für Mietwohnungen, die mit Gas beheizt werden, stärker nach oben angepasst als im Gesamtdurchschnitt. Im Durchschnitt wurden die Abschlagszahlungen im Januar um 66 Cent je Quadratmeter Wohnfläche nach oben angepasst. Mietern einer 25 Quadratmeter großen Wohnung wird damit das Signal gegeben, mit Mehrkosten von 16,38 Euro pro Monat zu kalkulieren. Für ein Jahr entspricht dies 196,52 Euro, die mehr aufgebracht werden müssten. Tabelle fasst die Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für verschiedene Energieträger zwischen Januar 2022 und 2023 zusammen.

Tabelle 2-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger im CL-Segment

Zwischen Januar 2022 und Januar 2023. Anzahl ausgewerteter Inserate: Alle Energieträger: 227.524, davon Gas: 63.041, Öl: 12.742, unbekannt: 146.475, Rest zur Gesamtzahl (nicht dargestellt): Alternativ: 1.651, Elektro: 3.581, Kohle: 24.

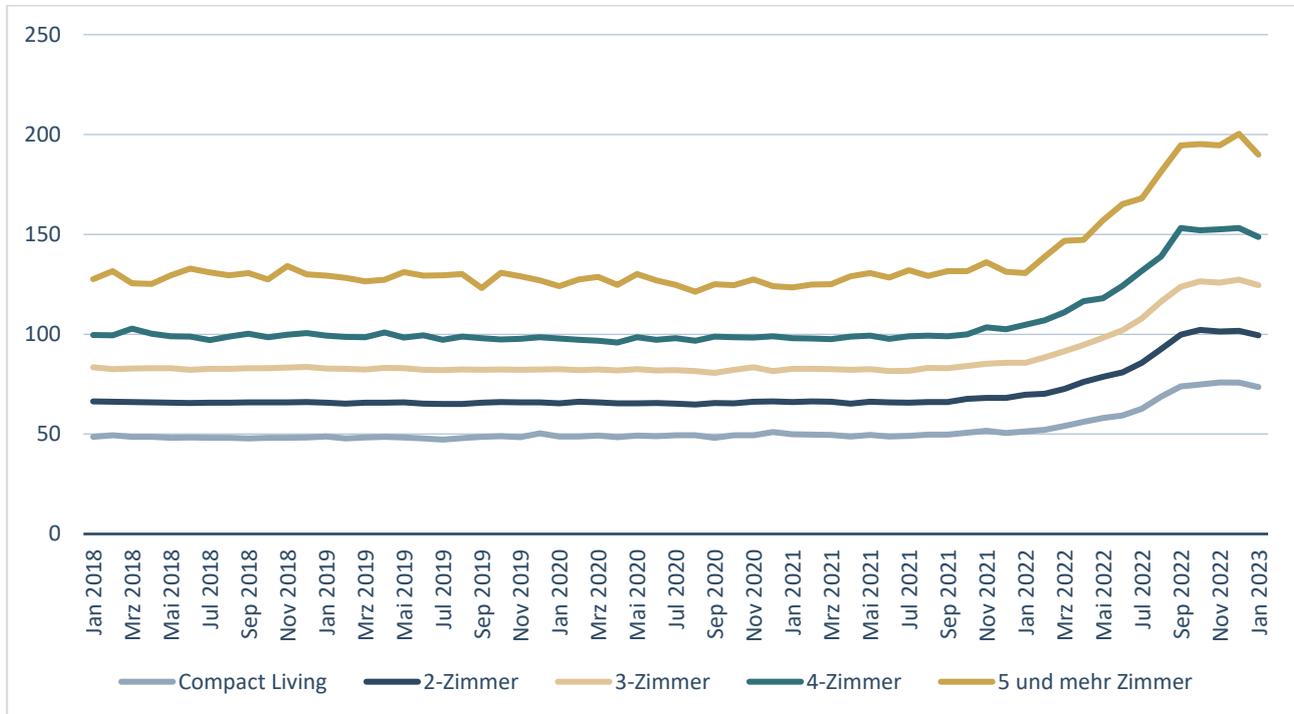
	Alle Energie-träger	Gas	Öl	Unbekannt
In Prozent	43 %	48 %	42 %	41 %
In Euro je m ²	0,60 €	0,66 €	0,62 €	0,58 €
Annahme: 25 m ² ; Mehrkosten p.m.	15,12 €	16,38 €	15,44 €	14,49 €
Annahme: 25 m ² ; Mehrkosten p.a.	181,43 €	196,52 €	185,32 €	173,86 €

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Das Compact Living Segment bietet im Vergleich zu größeren Wohnungen Kostenvorteile hinsichtlich der warmen Nebenkosten. Die geringere Wohnfläche hat deutlich geringere Heizkosten zur Folge, von den Heizkostenanstiegen betroffen war das Segment jedoch in ähnlichem Ausmaß wie größere Wohnungen. Abbildung 2-3 zeigt die Höhe und Entwicklung der monatlichen Abschlagszahlungen für die Heizkosten in Euro pro Monat in Abhängigkeit von der Anzahl der Wohnräume. Vor Beginn der Energiepreiskrise, im September 2021, kalkulierten Vermieter mit Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten im Compact Living Segment von 50 Euro pro Monat, 66 Euro in einer Wohnung mit zwei Räumen, 83 Euro für eine Dreiraumwohnung, 99 Euro für eine Wohnung mit vier Zimmern und durchschnittlich 132 Euro für Mietwohnungen mit fünf und mehr Räumen. Die dann folgenden Anstiege in den Abschlagszahlungen haben sich über die verschiedenen Wohnungsgrößen hinweg symmetrisch entwickelt. Zwischen Januar 2022 und Januar 2023 sind die Abschlagszahlungen durchschnittlich zwischen 42 und 46 Prozent nach oben angepasst worden.

Abbildung 2-3: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Wohnungsgröße

In Euro pro Monat, Januar 2018 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.739.623, davon Compact Living Segment: 227.524, 2 Zimmer: 698.710, 3 Zimmer: 557.206, 4 Zimmer: 208.292, 5 und mehr Zimmer: 47.891.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

In absoluten Beträgen machen die Kostendifferenzen sich jedoch insbesondere bei den Preissteigerungen bemerkbar. Während in Compact Living Wohnungen mit monatlichen Mehrkosten von 22,35 Euro zu rechnen ist, sind es in 2-Zimmer-Wohnungen 29,78 Euro, ein Drittel mehr. In Wohnungen mit vier Zimmern hingegen ist mit monatlichen Mehrkosten von 44,00 Euro zu rechnen, doppelt so viel wie im Compact Living Segment. Pro Jahr müssen Mieter im Compact Living Segment aktuell mit Mehrkosten von 268,20 Euro kalkulieren. In großen Wohnungen mit fünf und mehr Räumen sind es 713,19 Euro.

Tabelle 2-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen

In Euro pro Monat, Januar 2022 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 1.739.623, davon Compact Living Segment: 227.524, 2 Zimmer: 698.710, 3 Zimmer: 557.206, 4 Zimmer: 208.292, 5 und mehr Zimmer: 47.891.

	Compact Living	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 und mehr Zimmer
In Euro p.m.	22,35 €	29,78 €	38,86 €	44,00 €	59,43 €
In Euro p.a.	268,20 €	357,39 €	466,37 €	528,01 €	713,19 €
In Prozent	44 %	43 %	45 %	42 %	46 %

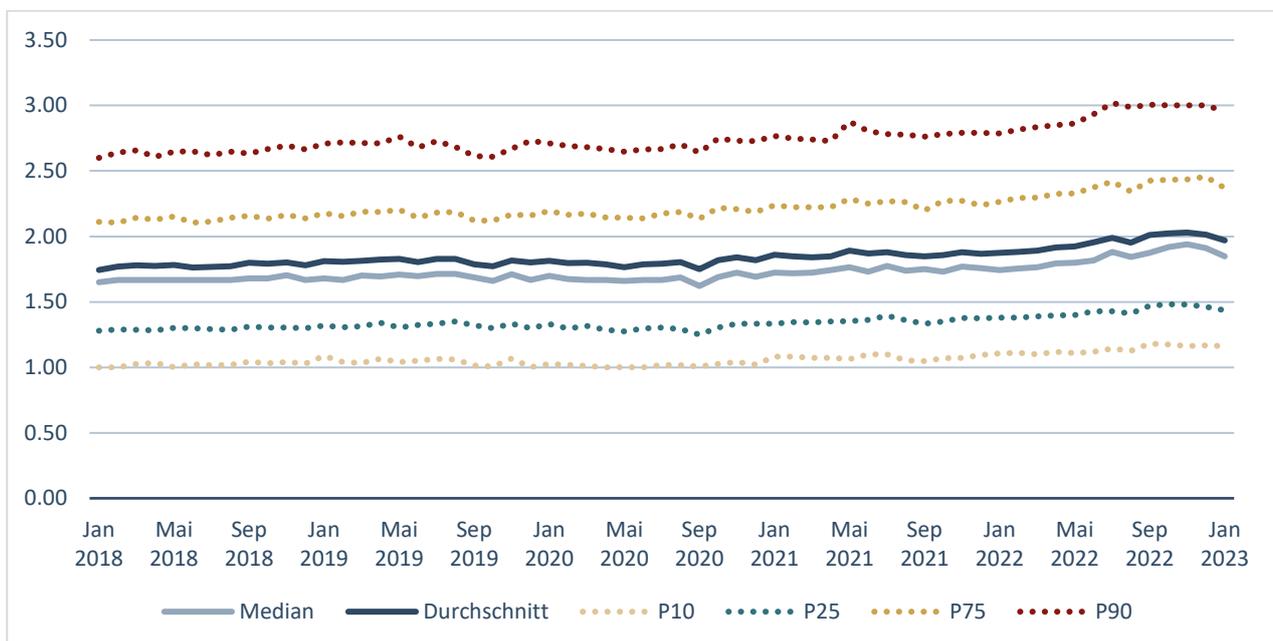
Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.3 Kalte Nebenkosten

Die Energiekrise und die damit verbundenen Preisanstiege für fossile Energieträger haben die warmen Nebenkosten in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit vieler Mieter gerückt. Doch auch die kalten Betriebskosten stellen einen essenziellen Bestandteil der Wohnnebenkosten dar. Die kalten Betriebskosten sind in Teilen ebenfalls von gestiegenen Energiepreisen betroffen, so zum Beispiel im Falle des Gemeinschaftsstroms, der über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt wird. Aber auch die allgemein hohe Inflationsrate und gestiegene Lohn- und Materialkosten erhöhen diesen Kostenpunkt. Insgesamt zeigt sich bei den kalten Betriebskosten eine gewisse Kontinuität in den Preisanstiegen, wie Abbildung 2-4 zeigt. Im Compact Living Segment lagen die kalten Nebenkosten zuletzt bei durchschnittlich 1,97 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Compact Living Wohnungen sind verbreiteter in urbanen Ballungsräumen und insbesondere Großstädten und in der Regel in Mehrfamilienhäusern zu finden. Dies impliziert zum einen ein relativ hohes allgemeines Preisniveau, zum anderen aber sind häufiger Kosten für Aufzüge oder die Reinigung des Treppenhauses oder des Gehsteigs vor dem Haus Teil der kalten Nebenkosten. Dieses Mehr an Leistungen wirkt sich entsprechend in höheren kalten Nebenkosten aus, als beispielsweise in ländlichen Räumen üblich ist. Im Januar 2023 waren die inserierten Abschlagszahlungen bei den kalten Nebenkosten durchschnittlich 5 Prozent teurer als im Vorjahr.

Abbildung 2-4: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im CL-Segment

In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: 198.542.



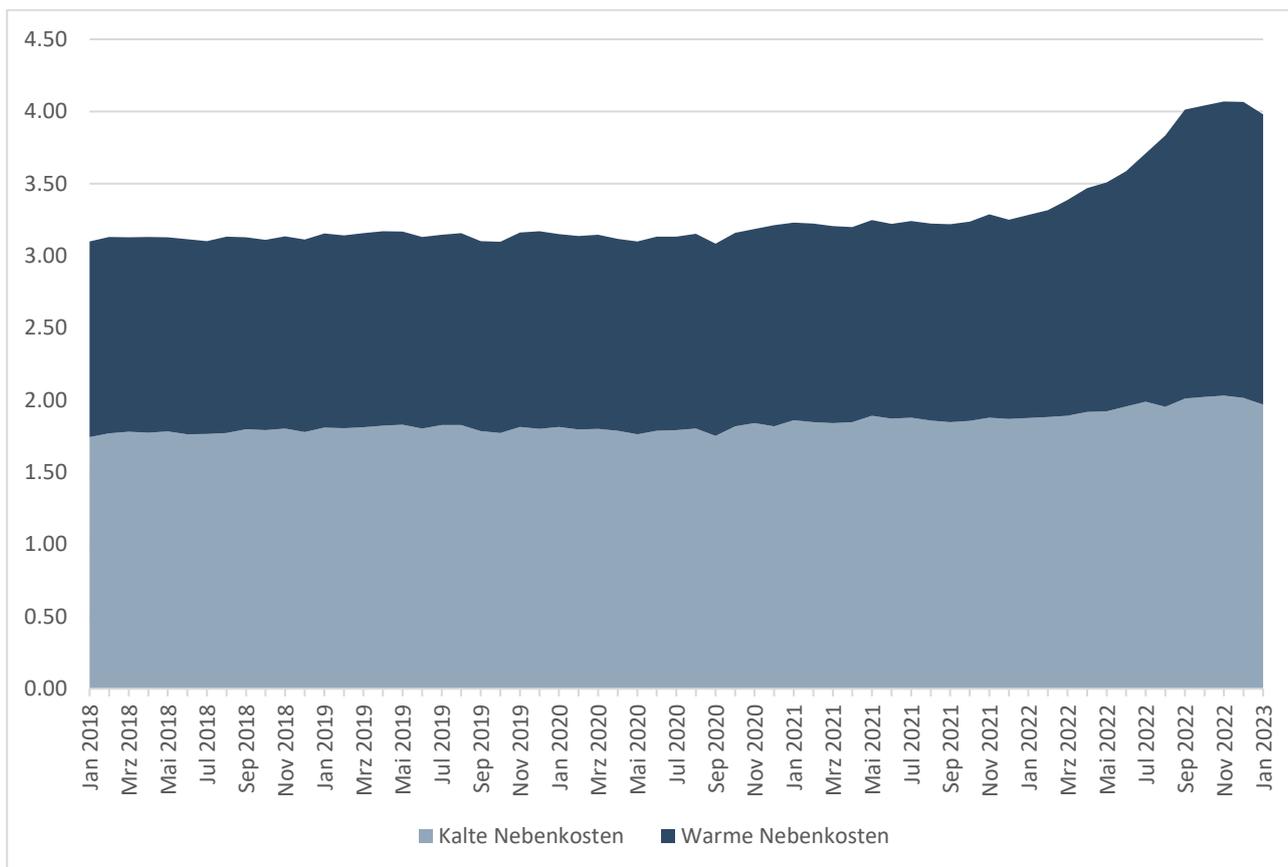
Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.4 Summe der Nebenkosten

Beide Nebenkostenpunkte haben sich auch im Compact Living Segment dynamisch entwickelt. Aufgrund der geringeren Wohnfläche in kleineren Wohnungen erhöht sich jedoch die absolute Belastung der Haushalte in diesem Segment weniger stark als in größeren Wohnungen. Die durchschnittlichen Nebenkosten, berechnet als Summe der durchschnittlichen kalten und warmen Nebenkosten, lag zum Jahresbeginn 2023 bei 3,98 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. In der Vergangenheit war es üblich, dass die kalten Nebenkosten über

den warmen Nebenkosten lagen, rund 60 Prozent der Nebenkosten entfielen auf die kalten Nebenkosten und 40 Prozent auf die warmen Nebenkosten. Mit den starken Preisanstiegen im Bereich der warmen Nebenkosten machen diese nun einen größeren Anteil an den gesamten Nebenkosten aus, es müssen nun 51 Prozent der Nebenkosten für die warmen Nebenkosten aufgebracht werden. Auf Jahressicht haben sich die durchschnittlichen gesamten Nebenkosten um 21 Prozent erhöht.

Abbildung 2-5: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für Nebenkosten im CL-Segment
 In Euro je Quadratmeter, Januar 2018 bis Januar 2023, Anzahl ausgewerteter Inserate: Kalte Nebenkosten: 198.542;
 warme Nebenkosten: 227.524.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Für die nähere Zukunft ist wieder mit einer gewissen Entspannung bei den Nebenkosten zu rechnen. Insbesondere die Wärmekosten dürften sich aufgrund der nun entspannteren Energiemärkte normalisieren. Allerdings ist zu beachten, dass allein aufgrund der zunehmenden CO₂-Bepreisung mit einer weiteren Verteuerung aller fossilen Energien zu rechnen ist. Hinzu kommen anhaltende geo-politische Spannungen, die jederzeit auch wieder die Energiemärkte treffen können. Insofern werden Immobilien mit geringen Energieverbräuchen sowie einer Unabhängigkeit von fossilen Energien einen wesentlichen Vorteil haben, der sich positiv auf die Entwicklung der Nettokaltmieten auswirken wird.

2.5 Wohnnebenkosten im regionalen Vergleich

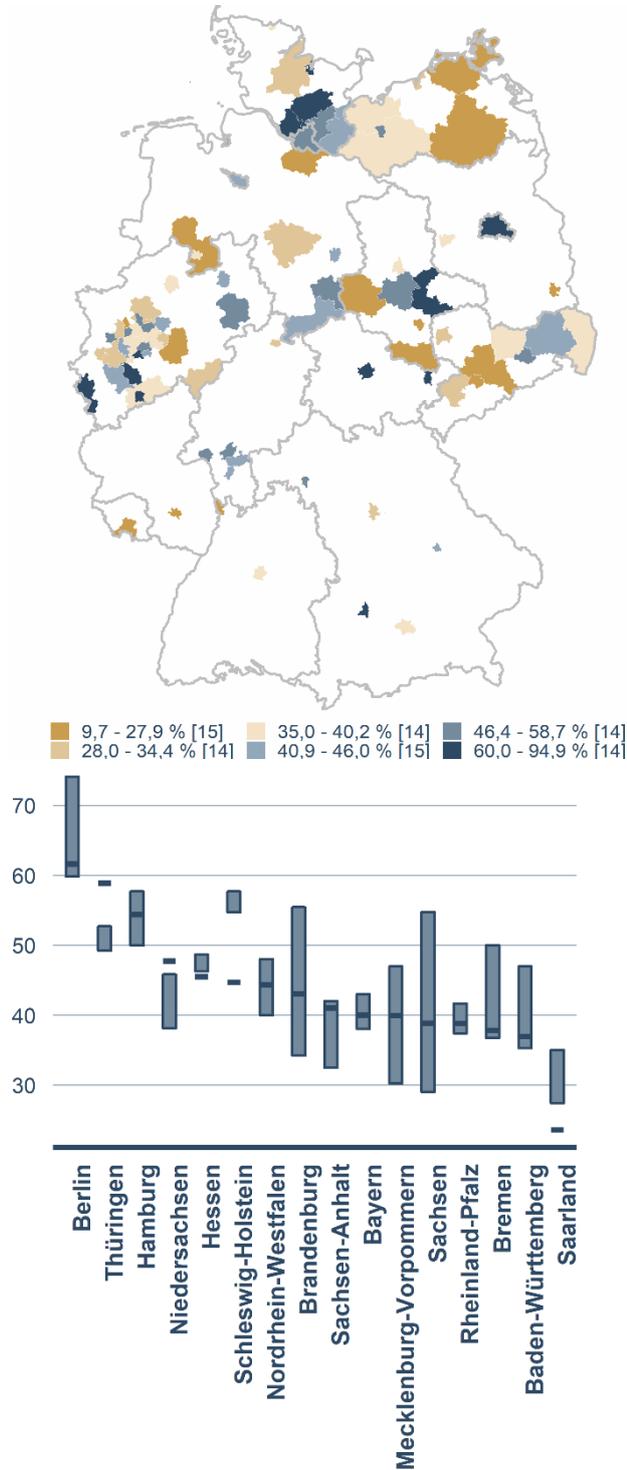
2.5.1 Entwicklung der Heizkosten

Die Veränderung der von den Vermietern angegebenen Abschlagszahlungen für die Heizkosten bei Neuvermietung auf regionaler Ebene ist in Abbildung 2-6 dargestellt. Dabei wurden die mittleren Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter im vierten Quartal 2022 mit dem Vorjahresquartal verglichen. Aufgrund der geringen Beobachtungsanzahl auf regionaler lokaler Ebene werden hier Quartale betrachtet. Dabei werden nur Regionen berücksichtigt, in denen mindestens 25 Inserate je Quartal ausgewertet werden konnten.

Im regionalen Mittel wurden die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten von Vermietern zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2022 um 41 Prozent nach oben angepasst – das heißt in der Hälfte der 86 untersuchten Landkreise wurden die Abschlagszahlungen um mehr als 41 Prozent und in der anderen Hälfte um weniger als 41 Prozent angepasst. Im Vergleich der Bundesländer, wurden die Abschlagszahlungen in Berlin (+ 62 Prozent) am stärksten angehoben. Im Saarland hingegen lag der Anstieg bei lediglich 24 Prozent. In den sieben größten deutschen Städten lagen die Preisanpassungen in Köln am höchsten (+ 65 Prozent) und in Stuttgart waren sie mit 39 Prozent am geringsten. In keinem der ausgewerteten Landkreise wurden die Abschlagszahlungen für die warmen Nebenkosten in Compact Living Wohnungen nicht nach oben angepasst.

Abbildung 2-6: Entwicklung der Heizkosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q4 2021 – Q4 2022.



Rang	Kreis	Median
1	Segeberg	94,9
2	Augsburg (Stadt)	93,5
3	Bonn	93,3
4	Gera	72,9
5	Erfurt	70,1
...		
A-Städte**		
9	Köln	65,1
10	Berlin	61,6
19	Hamburg	54,4
25	Frankfurt am Main	47,4
41	Düsseldorf	41,4
47	München (Stadt)	39,9
48	Stuttgart	39,4
...		
82	Harz	18,6
83	Vorpommern-Rügen	17,7
84	Chemnitz	16,0
85	Kaiserslautern (Stadt)	13,0
86	Cottbus	9,7

Bundesland	Median	Spanne*
Berlin	61,6	59,8 - 74,1
Thüringen	58,9	49,3 - 52,7
Hamburg	54,4	57,7 - 50,0
Niedersachsen	47,7	38,1 - 45,8
Hessen	45,5	46,3 - 48,7
Schleswig-Holstein	44,7	57,7 - 54,7
Nordrhein-Westfalen	44,4	40,0 - 48,0
Brandenburg	43,0	34,2 - 55,4
Sachsen-Anhalt	41,0	32,4 - 42,0
Bayern	40,0	38,0 - 43,0
Mecklenburg-Vorpommern	40,0	30,2 - 47,0
Sachsen	38,9	29,0 - 54,7
Rheinland-Pfalz	38,8	37,4 - 41,7
Bremen	37,8	50,0 - 36,7
Baden-Württemberg	37,0	35,3 - 46,9
Saarland	23,6	35,0 - 27,4

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern. Mindestens 25 Inserate je Landkreis im Auswertungszeitraum.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.5.2 Niveau der Heizkosten

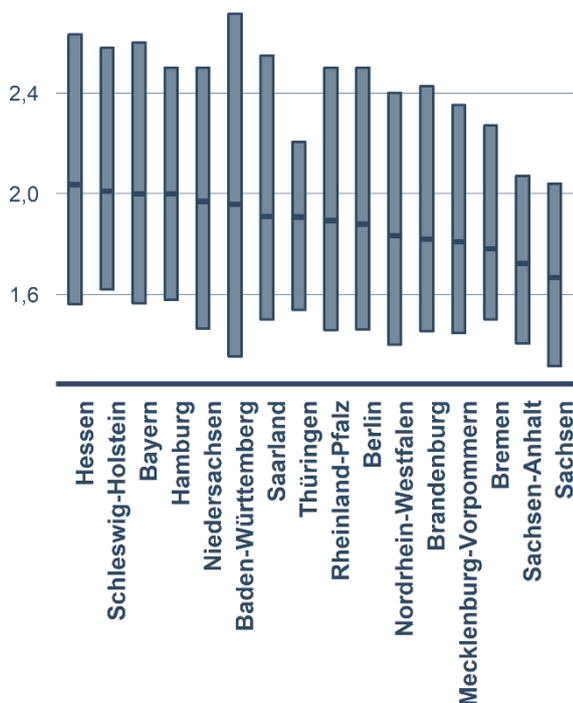
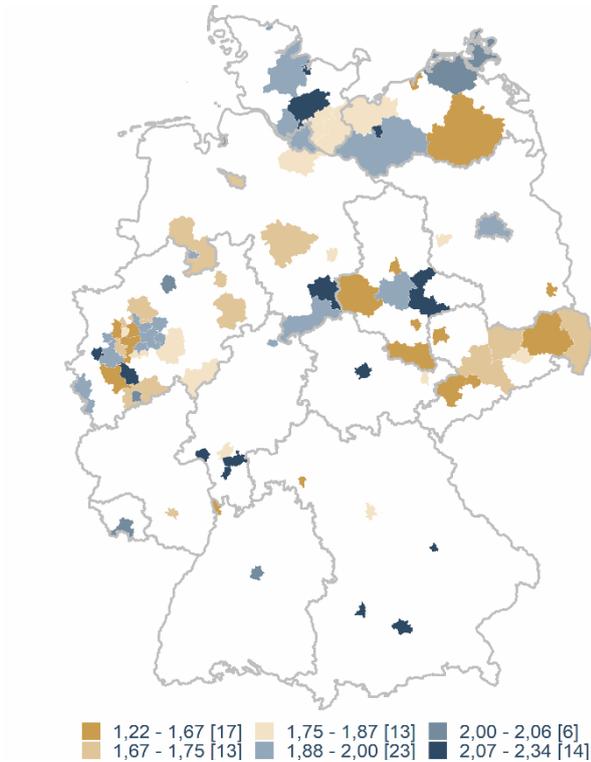
Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die warmen Nebenkosten sichtlich mehr in den Fokus gerückt. Die deutlichen Preissteigerungen führen dazu, dass sie einen größeren Kostenpunkt im Budget der Haushalte in Anspruch nehmen. Für diese spielt daher die Energieeffizienz einer Wohnung eine bedeutende Rolle. Die angegebenen Abschlagszahlungen in Wohnungsinseraten stellen ein wichtiges Preissignal dar, sind es doch die gesamten Mietkosten, die über die Leistbarkeit der Wohnung entscheiden.

Für Mieter gilt es aktuell besonders bei Neuanmietung darauf zu achten, ob die Abschlagszahlungen auf Altverträgen basieren oder ob die aktuellen Preissteigerungen bei den Abschlagszahlungen berücksichtigt wurden. Es besteht die Möglichkeit, dass Vermieter in Teilen der Wohnungen noch keine oder bisher nur geringe Preisanpassungen vom Energiedienstleister erhalten haben, dies kann insbesondere für Wohnungen, die mit Öl beheizt werden, relevant sein. Für Vermieter ist es daher ratsam, dies bei Neuvermietungen klar zu kommunizieren und potenzielle Mieter auf Preissteigerungen vorzubereiten.

Die höchsten Abschlagszahlungen bei den warmen Nebenkosten für Wohnungen im Compact Living Segment wurden im vierten Quartal 2022 in Augsburg (2,34 Euro), Kiel (2,24 Euro) und Mönchengladbach (2,22 Euro) angegeben. Im Mittel der Landkreise wurden 1,88 Euro veranschlagt. Am geringsten waren die Abschlagszahlungen in Chemnitz (1,22 Euro), Cottbus (1,24 Euro) und Harz (1,50 Euro). In den ostdeutschen Bundesländern Sachsen und Sachsen-Anhalt war das Preisniveau mit 1,67 und 1,72 Euro am geringsten, in Hessen, Schleswig-Holstein, Bayern und Hamburg wurden im Mittel jeweils mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angegeben.

Abbildung 2-7: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional

Heizkosten (alle Heizungsarten) als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q4 2022.



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Augsburg (Stadt)	2,34	1,76 – 2,75
2	Kiel	2,24	1,77 – 2,73
3	Mönchengladbach	2,22	1,43 – 2,56
4	Wiesbaden	2,22	1,81 – 2,58
5	Darmstadt	2,19	1,68 – 2,86
A-Städte**
10	München (Stadt)	2,11	1,67 – 2,69
11	Köln	2,11	1,67 – 2,73
16	Stuttgart	2,05	1,57 – 2,75
24	Hamburg	2,00	1,58 – 2,50
38	Berlin	1,88	1,46 – 2,50
52	Frankfurt am Main	1,80	1,39 – 2,43
68	Düsseldorf	1,68	1,25 – 2,25
...
82	Burgenlandkreis	1,53	1,35 – 2,00
83	Magdeburg	1,51	1,32 – 1,89
84	Harz	1,50	1,20 – 1,95
85	Cottbus	1,24	1,00 – 1,48
86	Chemnitz	1,22	1,11 – 1,43

Bundesland	Median	Spanne*
Hessen	2,04	1,56 – 2,63
Schleswig-Holstein	2,01	1,62 – 2,58
Bayern	2,00	1,56 – 2,60
Hamburg	2,00	1,58 – 2,50
Niedersachsen	1,97	1,46 – 2,50
Baden-Württemberg	1,96	1,35 – 2,71
Saarland	1,91	1,50 – 2,55
Thüringen	1,91	1,54 – 2,21
Rheinland-Pfalz	1,89	1,46 – 2,50
Berlin	1,88	1,46 – 2,50
Nordrhein-Westfalen	1,83	1,40 – 2,40
Brandenburg	1,82	1,45 – 2,43
Mecklenburg-Vorpommern	1,81	1,45 – 2,35
Bremen	1,78	1,50 – 2,27
Sachsen-Anhalt	1,72	1,40 – 2,07
Sachsen	1,67	1,31 – 2,04

*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.5.3 Entwicklung der kalten Betriebskosten

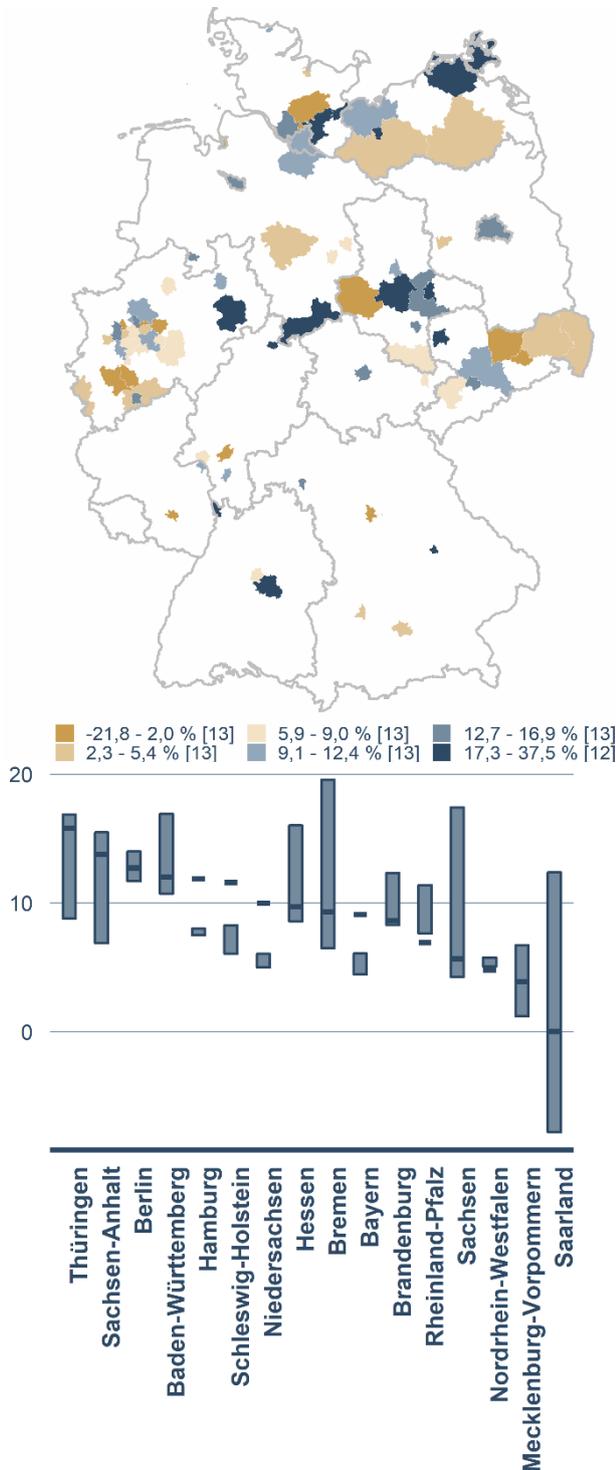
Die Entwicklung der kalten Betriebskosten verlief im vergangenen Jahr weniger dynamisch als die der warmen Nebenkosten. Im Compact Living Segment lagen die Abschlagszahlungen für die kalten Nebenkosten im Januar 2023 5 Prozent über dem Vorjahresniveau. Im Folgenden wird wie bei der Darstellung der warmen Nebenkosten auf regionaler Ebene auch bei den kalten Betriebskosten auf einen Quartalsvergleich zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2022 abgestellt. Die regionale Entwicklung der inserierten Abschlagszahlungen ist in Abbildung 2-8 dargestellt.

Im Mittel haben sich die kalten Betriebskosten in den Bundesländern Thüringen (+ 15,8 Prozent), Sachsen-Anhalt (+ 13,8 Prozent) und Berlin (+ 12,7 Prozent) am stärksten erhöht. Im Vergleich der sieben größten deutschen Städte waren die Preisanpassungen bei den kalten Betriebskosten im Compact Living Segment in Berlin am höchsten, aber auch in Hamburg (+ 11,9 Prozent) und Düsseldorf (+ 10,5 Prozent) lagen die Preisanpassungen im zweistelligen Prozentbereich.

In der Regel blieben die Preisanpassungen bei den kalten Betriebskosten auf Landkreisebene jedoch hinter denen bei den warmen Nebenkosten zurück. Es ist jedoch möglich, dass noch Preissteigerungen auf die Mieter zukommen werden. Die kalten Betriebskosten sind zwar nur zu einem geringen Teil direkt abhängig von den Energiepreisen, zum Beispiel durch Allgemeinstrom, jedoch könnten indirekte Faktoren die kalten Betriebskosten steigen lassen. Zunächst sind die kalten Betriebskosten zu einem nicht geringen Teil durch Lohnkosten bestimmt. Es ist abzusehen, dass die hohen Inflationsraten Lohnsteigerungen nach sich ziehen werden. Wirken sich diese beispielsweise auf Hausmeisterdienste, Schornsteinfeger und ähnliches aus, ist damit zu rechnen, dass die gestiegenen Lohnkosten an die Mieter weitergereicht werden. Zu erwarten ist also, dass die kalten Betriebskosten in Zweitrundeneffekten, ausgelöst durch die Energiepreisanstiege und die allgemein stark gestiegenen Verbraucherpreise, noch weiter ansteigen werden.

Abbildung 2-8: Entwicklung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional

Veränderung der vom Vermieter angegebenen Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Prozent, Q4 2021 – Q4 2022.



Rang	Kreis	Median
1	Dessau-Roßlau	37,5
2	Esslingen	33,9
3	Göttingen	33,7
4	Regensburg (Stadt)	32,6
5	Paderborn	31,7
A-Städte**		
...
25	Berlin	12,7
27	Hamburg	11,9
32	Düsseldorf	10,5
46	Stuttgart	7,1
62	München (Stadt)	2,6
65	Frankfurt am Main	2,0
68	Köln	1,2
...
73	Meißen	-4,1
74	Rhein-Erft-Kreis	-4,6
75	Segeberg	-5,2
76	Oberhausen	-16,7
77	Harz	-21,8

Bundesland	Median	Spanne*
Thüringen	15,8	8,8 – 16,9
Sachsen-Anhalt	13,8	6,9 – 15,5
Berlin	12,7	11,7 – 14,0
Baden-Württemberg	12,0	16,9 – 10,7
Hamburg	11,9	8,0 - 7,5
Schleswig-Holstein	11,6	8,3 - 6,1
Niedersachsen	10,0	5,0 - 6,0
Hessen	9,7	16,0 - 8,5
Bremen	9,3	6,5 – 19,6
Bayern	9,1	6,1 - 4,4
Brandenburg	8,6	8,3 – 12,3
Rheinland-Pfalz	6,9	7,6 – 11,4
Sachsen	5,7	4,3 – 17,4
Nordrhein-Westfalen	4,8	5,1 - 5,7
Mecklenburg-Vorpommern	3,9	6,7 - 1,2
Saarland	0,0	-7,8 – 12,4

*Spanne bezeichnet hier, wie stark sich die 1. Und 3. Quartilsgrenze verändert hat. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.5.4 Niveau der kalten Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind im Compact Living Segment in den westdeutschen Bundesländern deutlich höher als im Osten. Auch im teuersten der ostdeutschen Bundesländer, Mecklenburg-Vorpommern, werden mit 1,53 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat 37 Cent weniger veranschlagt als im günstigsten der westdeutschen Bundesländer, Rheinland-Pfalz, wo im Mittel 1,90 Euro angegeben werden.

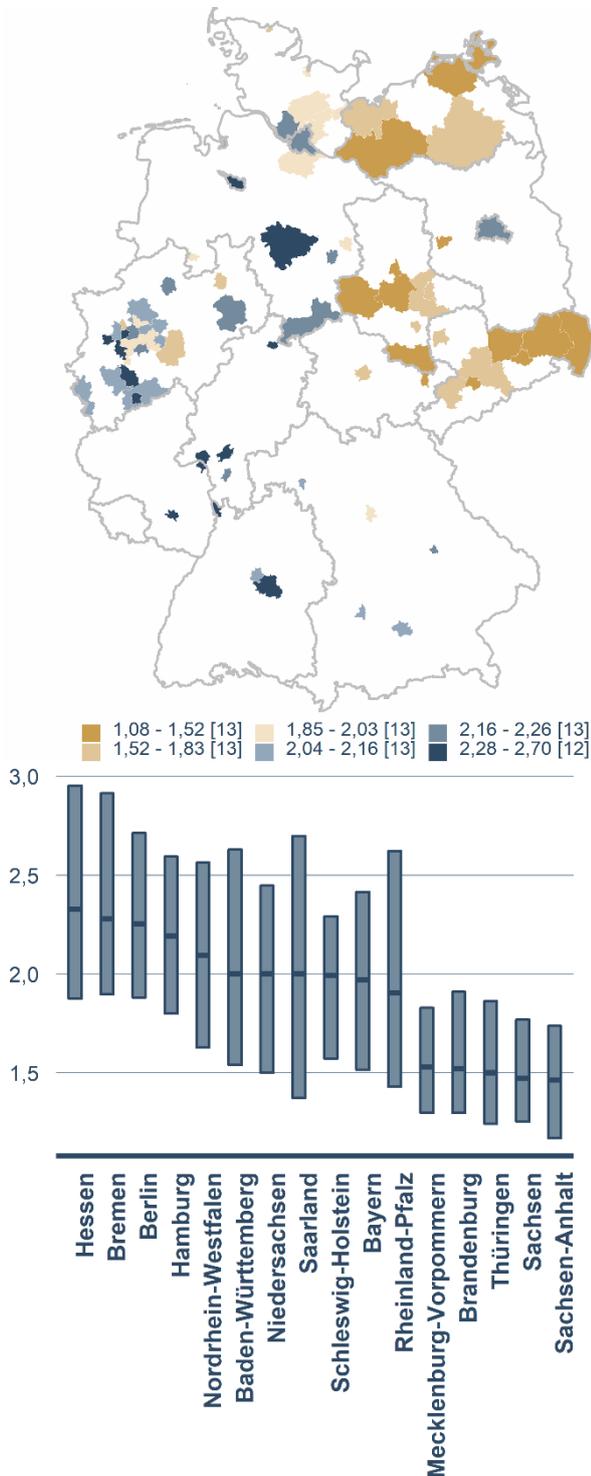
Die kalten Betriebskosten sind in der Regel in größeren Städten höher als in ländlichen Gemeinden. Neben dem allgemein höheren Preisniveau in den Großstädten und den damit zum Beispiel höheren Personalkosten für Hausmeister oder ähnliche Dienstleistungen ist auch der Objekttyp entscheidend. In Großstädten finden sich typischerweise mehr Wohnungen in großen Mehrfamilienhäusern. In diesen wird häufig ein Hausmeister- und Straßendienst beschäftigt, Kosten wie die Gartenpflege werden von Unternehmen übernommen, ein Aufzug wird betrieben. Diese Betriebskostenpunkte fallen in ländlichen Regionen, mit einem größeren Anteil kleinerer Gebäude, seltener an. In Zweifamilienhäusern übernimmt häufig eine der beiden Parteien die Gartenpflege und Straßenräumarbeiten, ein Aufzug ist nicht im Einsatz. Diese Kostendifferenzen zeigen sich auch im regionalen Vergleich. Die kalten Betriebskosten im Compact Living Segment sind in den Stadtstaaten Bremen (2,28 Euro), Berlin (2,25 Euro) und Hamburg (2,19 Euro) relativ teuer. Lediglich in Hessen sind die kalten Betriebskosten mit 2,33 Euro im Mittel höher. Dieser Befund ist maßgeblich von den hohen Kosten in Frankfurt am Main (2,70 Euro) beeinflusst. In der Mainmetropole sind zusätzlich zum allgemein hohen Preisniveau auch Hochhäuser deutlich verbreiteter. Hochhäuser gehen typischerweise mit höheren kalten Betriebskosten einher.

Die Betriebskosten, die auf kommunaler Ebene bestimmt werden, tragen einen großen Teil zur Erklärung der regionalen Differenzen in der Höhe der kalten Betriebskosten bei. So sind die kalten Betriebskosten in Nordrhein-Westfalen und Hessen, neben Berlin, besonders hoch. Hohe Grundsteuersätze werden hier an die Mieter weitergegeben. Die Kombination der beiden angesprochenen Kostenpunkte erklärt, warum die teuersten Kreise hinsichtlich der kalten Betriebskosten auffällig häufig aus urbanen Regionen in Nordrhein-Westfalen und Hessen bestehen.

Am höchsten sind die kalten Betriebskosten für Mieter im Compact Living Segment nach Frankfurt am Main in Bonn (2,54 Euro) und Mainz (2,44 Euro). Im Ranking der sieben größten deutschen Städte belegen Köln und Düsseldorf (jeweils 2,28 Euro) die Plätze zwei und drei. In München, sonst eine der teuersten Städte hinsichtlich des Mietniveaus, werden Abschlagszahlungen von 2,05 Euro verlangt, was die Stadt im Vergleich der untersuchten 77 Städte und Landkreise auf einen moderaten Mittelrang 37 bringt.

Abbildung 2-9: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional

Kalte Betriebskosten als vom Vermieter angegebene Abschlagszahlungen in Euro je Quadratmeter Wohnfläche, Q4 2022.



Rang	Kreis	Median	Spanne*
1	Frankfurt am Main	2,70	2,13 - 3,33
2	Bonn	2,54	2,09 - 2,86
3	Mainz	2,44	1,81 - 2,91
4	Mülheim an der Ruhr	2,43	2,10 - 2,69
5	Bremen	2,36	1,99 - 3,03
A-Städte**
11	Köln	2,28	1,88 - 3,05
12	Düsseldorf	2,28	2,00 - 2,71
15	Berlin	2,25	1,88 - 2,71
22	Hamburg	2,19	1,80 - 2,59
31	Stuttgart	2,13	1,59 - 2,86
37	München (Stadt)	2,05	1,74 - 2,50
...
73	Ludwigslust-Parochim	1,26	1,01 - 1,55
74	Salzlandkreis	1,25	1,08 - 1,59
75	Görlitz	1,13	1,00 - 1,33
76	Meißen	1,10	0,85 - 1,35
77	Harz	1,08	0,96 - 1,53

Bundesland	Median	Spanne*
Hessen	2,33	1,88 - 2,95
Bremen	2,28	1,90 - 2,91
Berlin	2,25	1,88 - 2,71
Hamburg	2,19	1,80 - 2,59
Nordrhein-Westfalen	2,09	1,63 - 2,56
Baden-Württemberg	2,00	1,54 - 2,63
Niedersachsen	2,00	1,50 - 2,45
Saarland	2,00	1,37 - 2,70
Schleswig-Holstein	1,99	1,57 - 2,29
Bayern	1,97	1,52 - 2,41
Rheinland-Pfalz	1,90	1,43 - 2,62
Mecklenburg-Vorpommern	1,53	1,30 - 1,83
Brandenburg	1,52	1,30 - 1,91
Thüringen	1,50	1,24 - 1,86
Sachsen	1,47	1,25 - 1,77
Sachsen-Anhalt	1,46	1,17 - 1,74

*Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze. **Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten. Hinweis Karte: Medianwerte, Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

2.5.5 Anteil der Wohnnebenkosten an der Gesamtmiete

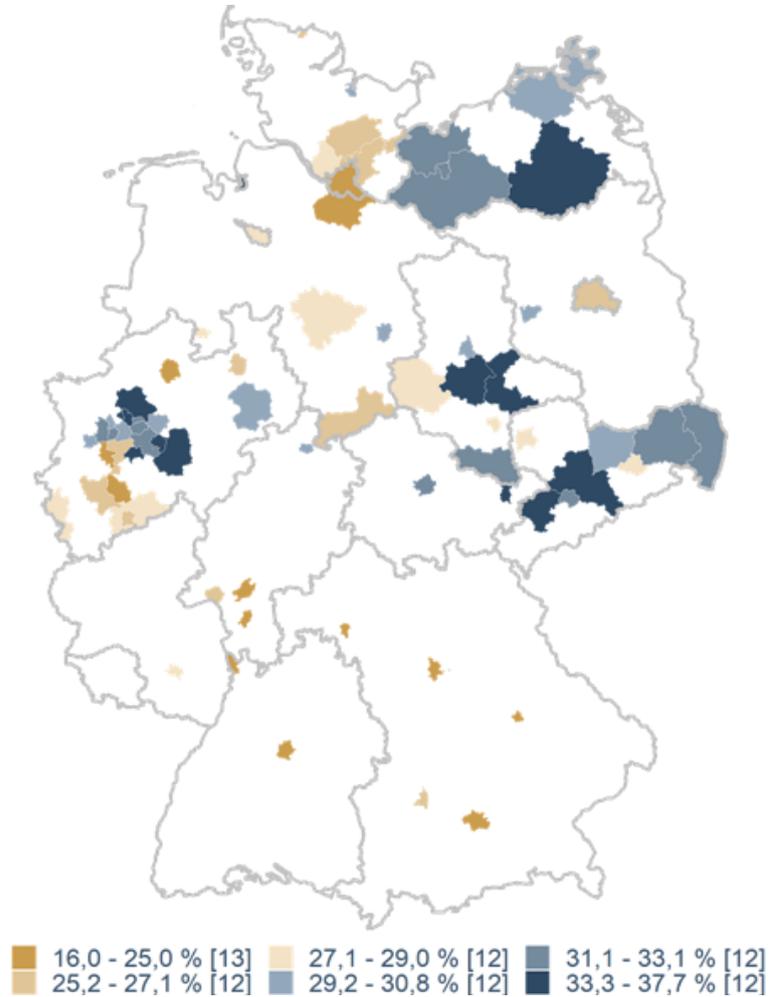
Die Wohnnebenkosten stellen einen großen Anteil an den Gesamtmieten dar, dies gilt nicht zuletzt aufgrund der deutlichen Preisanstiege bei den warmen Nebenkosten. Abbildung 2-10 zeigt den Anteil der gesamten Nebenkosten an der Gesamtmiete in den untersuchten Landkreisen und Städten.

Der Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete ist im Süden und in Großstädten sowie deren Umland geringer als in ländlichen Räumen. Das hohe Nettokaltmietenniveau in diesen Regionen, sorgt dafür, dass obwohl die Nebenkosten teilweise über dem Bundesmittel liegen, der Nebenkostenpunkt weniger stark ins Gewicht fällt. In weiten Teilen Ostdeutschlands und ländlichen Regionen mit geringem Nettokaltmietenniveau machen die Nebenkosten mehr als ein Drittel der Gesamtmiete aus, im Mittel aller Kreise sind es knapp 30 Prozent, in den Großstädten ist es weniger als ein Viertel.

Auch im Compact Living Bereich spielt die „zweite Miete“, die Wohnnebenkosten, damit eine wichtige Rolle. Die Wohnnebenkosten bieten enormes Einsparpotenzial, können diese Kostenpunkte reduziert werden, werden Mieter direkt entlastet. Auf Seiten der warmen Nebenkosten besteht der größte Hebel, neben der individuellen Verbrauchsreduktion der Mieterhaushalte, über die energetische Gebäudesanierung. Die kalten Nebenkosten wiederum lassen sich nur sehr eingeschränkt über den individuellen Verbrauch reduzieren. Hier besteht insbesondere auf kommunaler Seite ein großer Hebel, Ineffizienzen abzubauen und somit die Kosten für Mieter zu senken. Insbesondere in Regionen, in denen das Nettokaltmietenniveau in den vergangenen Jahren deutlich angezogen hat, ist jede Einsparung bei den Wohnnebenkosten ein wichtiger Schritt hin zu erschwinglicherem Wohnen.

Abbildung 2-10: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete

Berechnet auf Basis der Medianwerte der Abschlagszahlungen für kalte und warme Nebenkosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Relation zur Summe aus dem Median der Nettokaltmiete und den Medianwerten der Nebenkosten, in Prozent, Q4 2022.



Hinweis Karte: Anzahl der Kreise in den jeweiligen Gruppen in eckigen Klammern.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

3 Immobilienmarktanalyse von Compact Living in Großstädten

In diesem Kapitel wird die Entwicklung im Markt für Compact Living zunächst über alle betrachteten Städte analysiert, ehe dann im nächsten Kapitel einzelne Städte in den Blick genommen werden. Neben den Mieten und Preisen wird dabei auch auf die Entwicklung der Angebote eingegangen.

3.1 Qualitätsbereinigte Miet- und Kaufpreisentwicklung

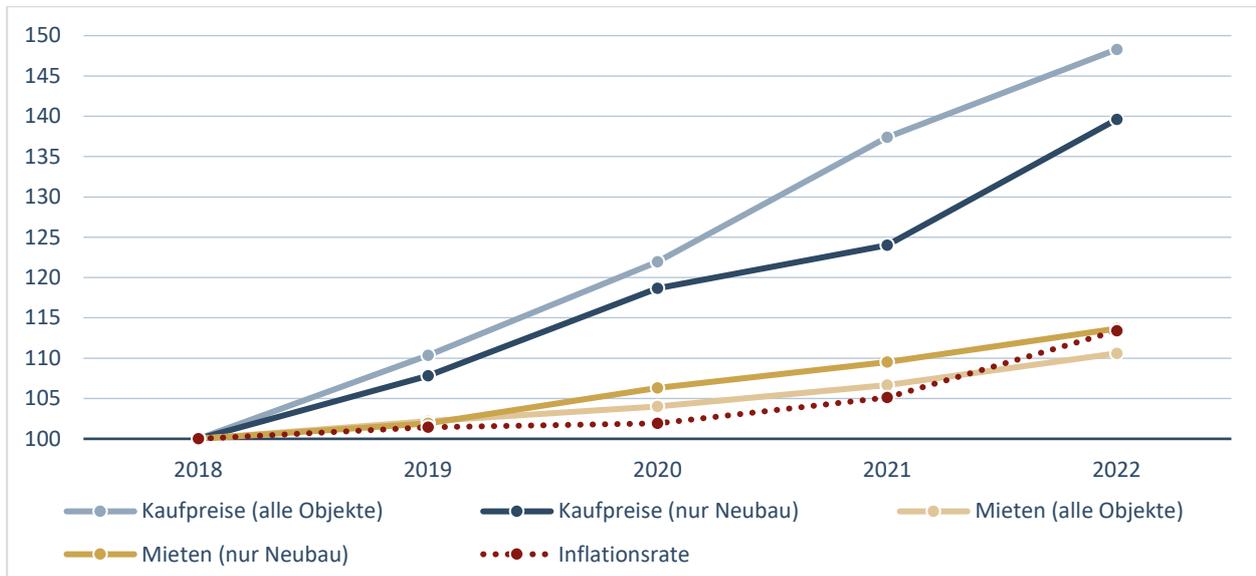
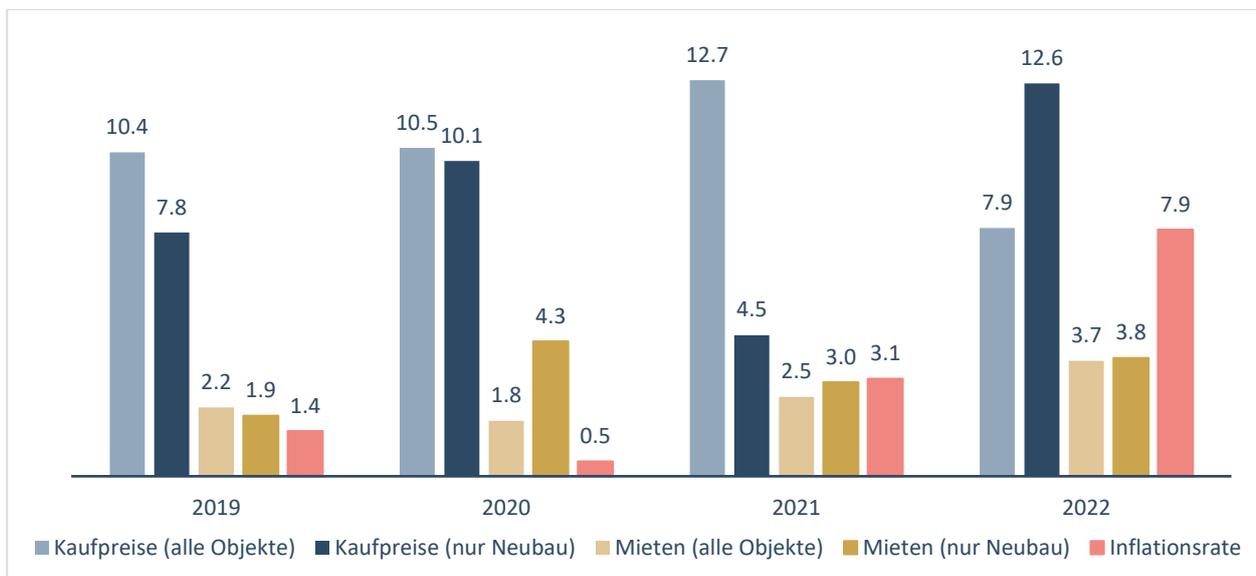
Die qualitätsbereinigten Mietpreis- und Kaufpreisentwicklungen für Angebote im Compact Living Segment werden im Folgenden für die 70 ausgewählten Großstadtstandorte gemeinsam ausgewertet. Immobilien sind aus ökonomischer Sicht heterogene Güter, sie unterscheiden sich hinsichtlich einer Vielzahl an Merkmalen. Bei Nichtberücksichtigung dieser 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. So sind qualitativ hochwertigere Wohnungen teurer als Wohnungen mit einfachen Merkmalen. Sollte es in einem Jahr überproportional mehr hochwertige Angebote geben, würde eine Betrachtung von Durchschnittspreisen zum Ergebnis „Die Mieten sind stark gestiegen“ führen. Dies ist aber nicht der Fall, denn eine höhere Qualität hat auch einen höheren Preis. Bei der hier angewandten hedonischen Preisanalyse werden diese Qualitätseffekte herausgerechnet. Ein wesentlicher Bestandteil ist dabei die differenzierte Betrachtung der Lage und die Anwendung eines ökonometrischen Modells. Im Anhang findet sich eine detaillierte Darstellung der verwendeten Methodik.

Abbildung 3-1 zeigt die Immobilienpreisentwicklung des Compact Living Segments in den 70 untersuchten Großstadtstandorten. 2022 sind die Kaufpreise um 7,9 Prozent gestiegen, die Mieten um 3,7 Prozent. Die Kaufpreisentwicklung ist geringer als im Vorjahr und im Wesentlichen ein Inflationsausgleich. Die Mieten sind zwar etwas stärker gestiegen als in den Vorjahren, liegen aber unterhalb der Inflationsrate, was real gesehen ein Mietpreistrückgang bedeutet. Deutliche Unterschiede gibt es aber bei der Kaufpreisentwicklung zwischen Bestand und Neubau. Mit 12,6 Prozent ist der Anstieg im Neubau deutlich stärker. Dies kann einerseits auf die höheren Neubaukosten zurückführbar sein, andererseits die höhere Nachfrage nach energieeffizienten Immobilien widerspiegeln beziehungsweise unterstreichen, dass die Verkäufer davon ausgehen, dass diese höheren Preisvorstellungen auch realisierbar sind.

Die Neuvertragsmieten entwickeln sich seit 2018 relativ konstant, die Entwicklung entsprach in etwa der Entwicklung der Verbraucherpreise. Allerdings ist gerade im letzten Jahr die Mietpreisentwicklung hinter der Inflationsrate zurückgeblieben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Dauer eines Mietverhältnisses im Compact Living oft kürzer ist als bei großen Wohnungen, bei denen Vermieter mit oft sehr langer Mietdauer rechnen können. Entsprechend ist der Vermieter auch nicht gezwungen, bei der Neuvermietung direkt einen Inflationsausgleich zu realisieren, sondern kann dies bei dem nächsten Mieterwechsel nachholen.

Abbildung 3-1: Immobilienpreisentwicklung Compact Living an Großstadtstandorten insgesamt

Indexiert 2018=100.


Relative Veränderung zum Vorjahreszeitraum in Prozent


Hinweis: Die Mietpreisentwicklung resultiert aus zusammengefassten hedonischen Preismodellen. Die Modelle beinhalten jeweils Daten von zwei aufeinanderfolgenden Jahren („adjacent“). Die Modelle beinhalten Kontrollvariablen für Lage, Qualität und weitere Merkmale des inserierten Angebots. Angebote im angrenzenden Umland sind im Modell mitberücksichtigt. Die jahresdurchschnittliche allgemeine Inflationsrate dient hier als Vergleichsgröße. Das statistische Bestimmtheitsmaß R^2 liegt im untersuchten Zeitraum zwischen 0,61 und 0,69.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

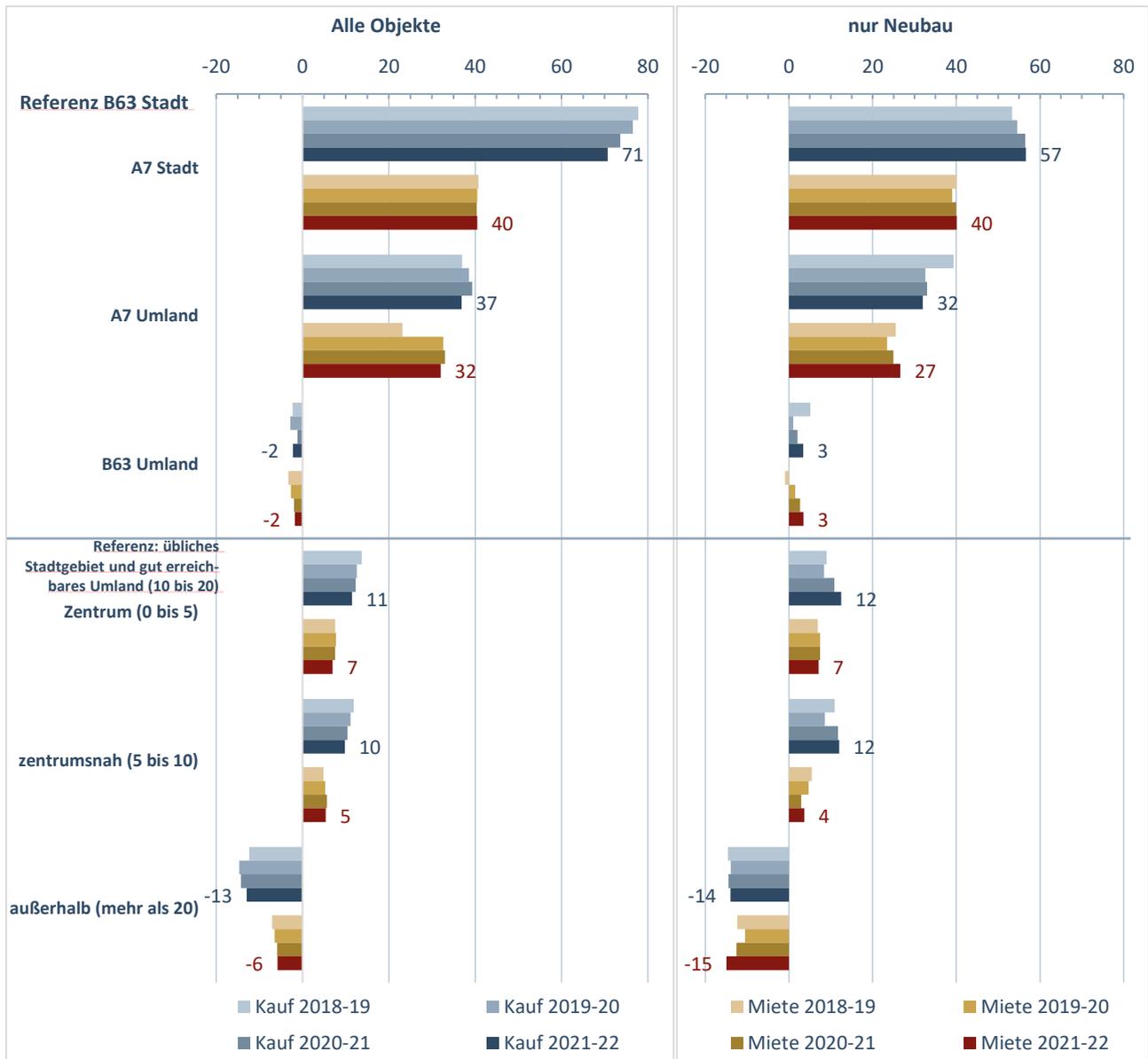
Die Lageprämien in Abbildung 3-2 bilden die geschätzten Preisauf- beziehungsweise -abschläge für verschiedene Lagen ab und werden jeweils für Mieten und Kaufpreise sowie für alle Angebote (links in der Abbildung) und spezifisch für Neubauangebote (rechts in der Abbildung) berechnet. Betrachtet werden zum einen vier Regionstypen mit den sieben größten Städten (Top-7-Städte, in der Abbildung „A7 Stadt“), deren Umlandgemeinden (A7 Umland), den weiteren 63 Großstädten (B63 Stadt) sowie deren jeweiligen Umlandgemeinden (B63 Umland). Referenz für die Auf- und Abschläge von Regionstypen sind die 63 weiteren Großstädte (B63 Städte). Die dargestellten Ergebnisse bilden somit jeweils die Abweichung zum Preisniveau in den 63 weiteren Großstädten unter sonst gleichen Eigenschaften ab.

Des Weiteren werden vier Lagen innerhalb der Standorte verglichen. Diese Lagen werden anhand der erforderlichen PKW-Fahrzeiten zum Hauptbahnhof definiert. Unterschieden werden die Kategorien Zentrum (0 bis 5 Min.), zentrumsnah (5 bis 10 Min.), übliche Stadt- und gut erreichbare Umlandgebiete (10 bis 20 Minuten) und Randgebiete (mehr als 20 Min.). Die in der Abbildung dargestellten Ergebnisse sind in Referenz zum üblichen Stadtgebiet und gut erreichbaren Umlandgebiete in der Fahrzeitzone von 10 bis 20 Minuten zu interpretieren.

Generell zeigt sich ein großer Aufschlag bei den Kaufpreisen (in der Betrachtung aller Objekte) in den Top-7-Städten. Er liegt bei 71 Prozent. Allerdings ist diese Standortprämie rückläufig, im Modell für die Jahre 2018-2019 waren es noch 78 Prozent. Der Rückgang betrifft überproportional Wohnungen im Bestand, denn im Neubau ist die Standortprämie der Top-7 bei Kaufangeboten gestiegen, und zwar von 53 auf 57 Prozent. Zu beachten ist bei der Interpretation, dass es sich immer um Prämien im Verhältnis zu den B63-Städten handelt. Der Rückgang der Lageprämien für Top-7-Städte über alle CL-Kaufangebote kann auch als Aufholprozess der B63-Städte aufgefasst werden.

Bei den Mieten liegt der Aufschlag für Top-7 Standorte bei konstanten 40 Prozent, sowohl über alle Objekte als auch in der isolierten Betrachtung des Neubaus. Das jeweils geringe Niveau der Lageprämien für den Neubau folgt daraus, dass die Kosten in den Top-7-Städten nicht zuletzt aufgrund der höheren Grundstückskosten insgesamt höher sind. Interessant ist hier, dass die Lageprämie für Mieten in Top-7 Umland beim Neubau auf 27 Prozent gestiegen ist. Zu beachten ist ferner, dass die Preisanstiege in den Top-7-Städten in den letzten Jahren sehr hoch waren, entsprechend könnten die Ergebnisse nun auf eine gewisse Normalisierung hindeuten.

Bezogen auf die verschiedenen Lagen innerhalb der Standorte (anhand der Fahrzeiten) gibt es insgesamt eine größere Konstanz der Prämien. Aufschlussreich ist, dass es bei CL-Angeboten kaum Unterschiede zwischen dem Zentrum und der zentrumsnahen Lage gibt. Hier zeigen sich weder bei den Mieten noch bei den Kaufpreisen große Unterschiede. Größere Unterschiede sind gegenüber Angeboten zu verzeichnen, die mehr als 20 Autominuten vom Hauptbahnhof entfernt sind (zur Erinnerung Referenz ist die Fahrzeitzone von 10 bis 20 Minuten hier).

Abbildung 3-2: Entwicklung der Lagebewertung im hedonischen Preismodell für Miet- und Kaufpreise


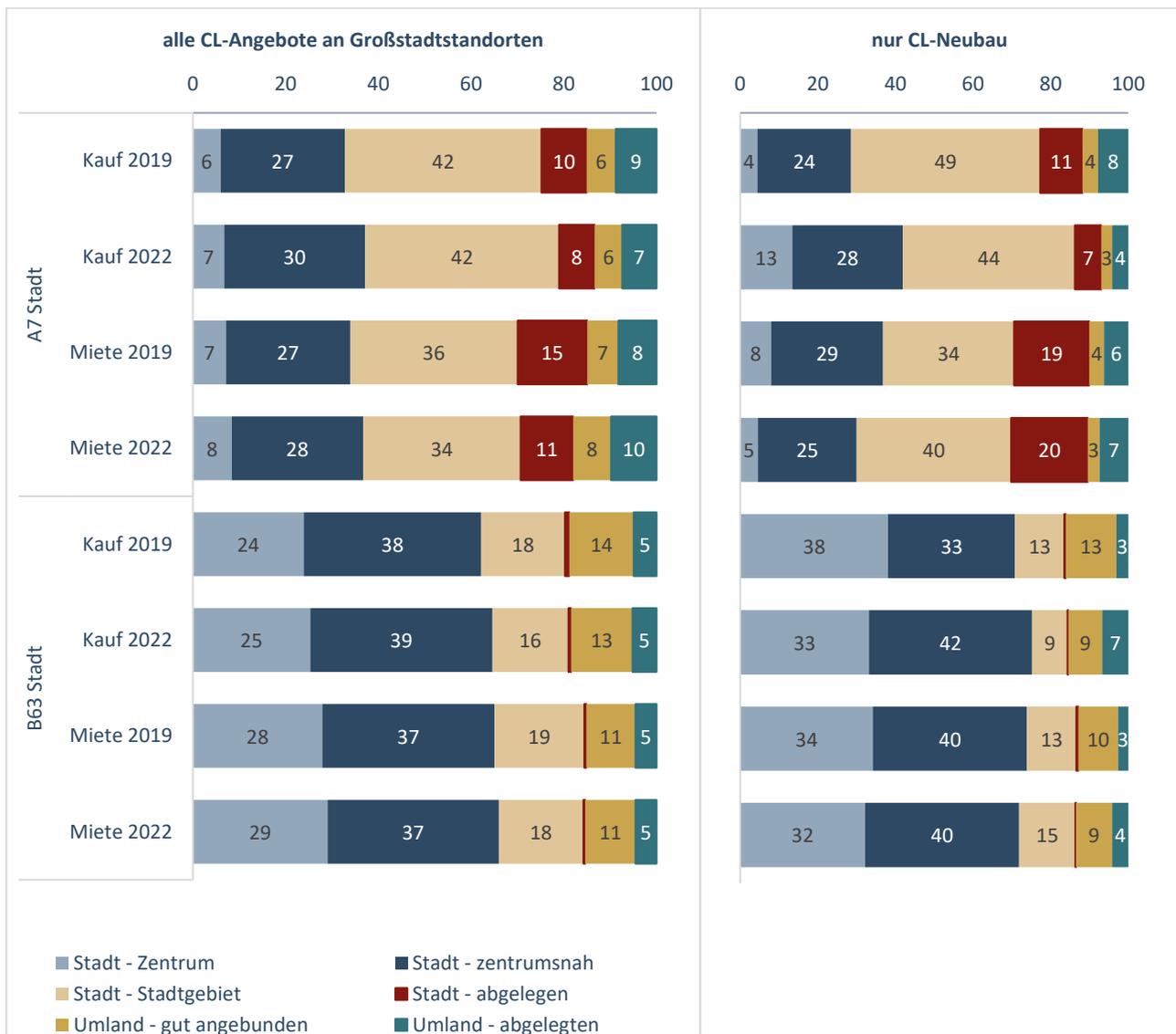
Hinweis: Referenzlage ist das übliche Stadtgebiet und gut erreichbare Umland (10 bis 20 Minuten Fahrzeit zum Zentrum) in einer B63-Großstadt; Effekte gemäß dem zusammengefassten *adjacent* hedonischen Preismodell über zwei Jahresperioden. Neben Objekt- und weiteren Lageeigenschaften wie Nähe zur nächsten Bahnhaltestelle werden auch Bundeslandgruppen berücksichtigt. Angebote im angrenzenden Umland gingen ebenfalls in die Analyse ein.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

3.2 Angebotsentwicklung

Es ist sinnvoll, Angebotsmieten und -preise um weitere Angebotsinformationen wie Anzahl der Angebote und durchschnittliche 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 3-3 zeigt die Verteilung der Angebote auf die unterschiedlichen Lagen, sowohl für 2019 als auch für 2022. Auffällig ist die Zunahme der Neubau-Kaufangebote 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.

Abbildung 3-3: Angebotsanteile nach Lage in den Jahren 2019 und 2022 im Vergleich



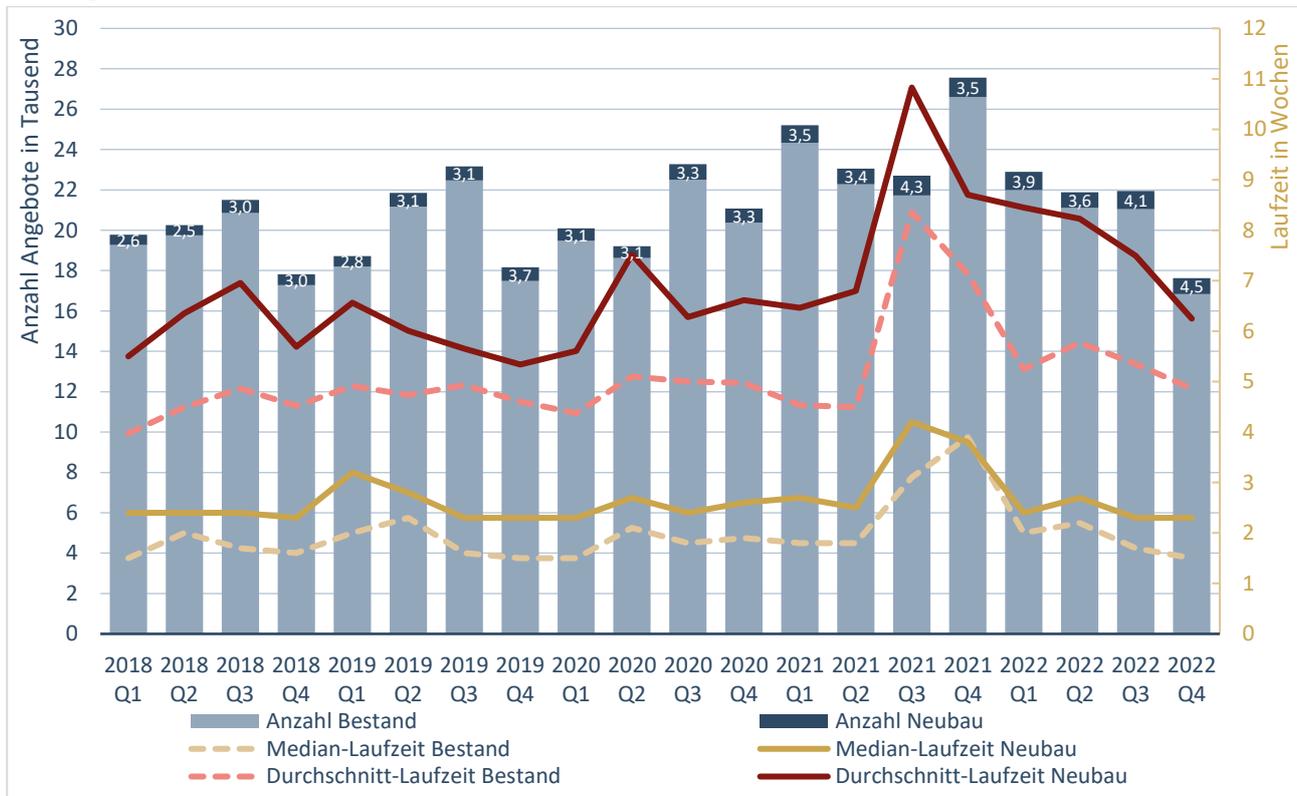
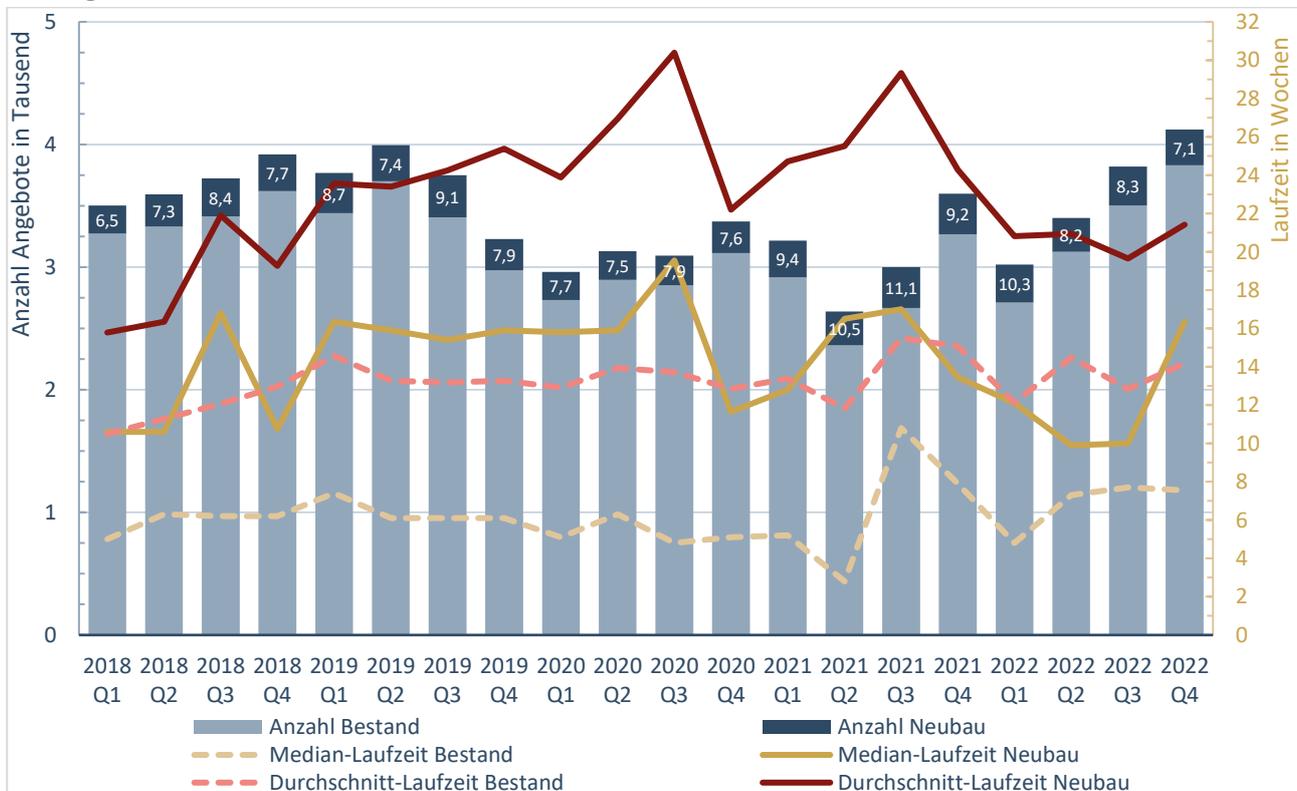
Hinweis: Es wurden nur Angebote in den 70 Städten und deren Umland berücksichtigt.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Besonders spannend ist die Entwicklung der Angebote und der Angebotslaufzeiten (Abbildung 3-4). 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 die Kaufpreise entwickelten sich etwas stärker 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 dem Arbeitsplatz nicht notwendig. Entsprechend ist die Zahl der Angebote gerade im Jahr 2021 deutlich nach oben geklettert, ebenso wie die jeweilige Vermarktungsdauer.

Im Jahr 2022 ist die Zahl der Mietangebote dann wieder deutlich gesunken, und zwar von knapp 26,6 Tausend im 4. Quartal 2021 auf 16,6 Tausend im 4. Quartal 2022. Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen Wohnungen in Folge hoher Energiepreise und aufgrund wieder größerer Mobilität von jungen Menschen dürften viele Wohnungen gar nicht mehr inseriert worden sein. Auch die schnellere Vermarktungszeit spricht für eine (wieder) gestiegene Nachfrage nach kleinen Wohnungen. Dabei ist die Laufzeit bei Bestandswohnungen etwas kürzer als bei Neubauwohnungen, was an dem geringeren Mietpreisniveau liegen dürfte. So gibt es für Neubau durch die Eigenschaften des Erstbezugs und jungen Gebäudejahres bei Mietobjekten einen Aufschlag von knapp 21 Prozent bei sonst gleicher Qualität und Lage. Auffällig ist, dass es deutliche Unterschiede zwischen der Median-Laufzeit der Angebote und dem arithmetischen Mittel gibt. Dies spricht für eine signifikante Zahl von Ausreißern, bei denen die Vermarktung besonders lange dauert.

Im Gegensatz zu den Mietangeboten, ist die Anzahl der Kaufangebote im Jahr 2022 gestiegen von knapp 3.300 im 4. Quartal 2021 auf mehr als 3.800 Angebote im 4. Quartal 2022. Ursächlich hierfür dürfte die Zinsentwicklung sein, die den Kauf von Wohnungen generell belastet. Entsprechend ist auch die Vermarktungsdauer im Laufe des Jahres 2022 sowohl im Neubau als auch im Bestand gestiegen. Allerdings ist zu beachten, dass gerade Anfang 2022 die Vermarktungsdauern sehr niedrig waren, sie sind nun auf ein Niveau zurückgekehrt, das in den Vorjahren üblich war. Der Neubauanteil ist bei den Kaufangeboten leicht von 7,1 Prozent im 4. Quartal 2022 gegenüber 9,2 Prozent im Vorjahresquartal zurückgegangen, während der Anteil bei den Mietangeboten leicht gestiegen ist.

Abbildung 3-4: Entwicklung der Angebote und Angebotslaufzeiten in 70 Großstädten und deren Umland
Mietangebote

Kaufangebote


Hinweis: Wert über den Balken für die Anzahl Neubauangebot gibt den Anteil an Neubauangeboten in Prozent an. Es wurden nur Angebote in den 70 Städten und deren Umland berücksichtigt. Anzahl und Laufzeit nach Endzeitpunkt.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Abbildung 3-5 veranschaulicht die regionale Zusammensetzung der Miet- und Kaufangebote im CL-Segment anhand mehrerer sogenannter „Bubble“-Karten. Bei dieser deskriptiven Auswertung werden im Folgenden nur Angebote im gut erreichbaren Stadtgebiet berücksichtigt, das heißt mit Fahrzeiten von höchstens 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof. Angebote am Stadtrand und Umland werden hier nicht berücksichtigt. Bei homogeneren Verteilungen (vergleichsweise gleich große Bubbles) kann es vorkommen, dass die Position der Kreise bei einigen benachbarten Städten nicht der geografischen Position entspricht. Zum Beispiel liegt Gelsenkirchen (GE) – anders als die Karte abbildet – geografisch südwestlich von Münster und Düsseldorf nördlich von Köln.

Die obere linke Darstellung weist sowohl die Anzahl der Mietangebote in Form der Größe der Kreise als auch das Preisniveau mit der monatlichen Spitzenmiete (kalt) in Euro pro Quadratmeter mittels der Einfärbung aus. Die Spitzenmiete wird hier anhand des 95. Perzentils abgebildet. Die Darstellung verdeutlicht das außerordentlich hohe Mietpreisniveau in München (32 Euro Spitzenmiete), das im folgenden Kapitel noch thematisiert wird. Auch die weiteren sechs Top-7-Städte sind gut zu erkennen und zeigen, dass es sich bei ihnen ebenfalls im CL-Mietmarkt um die bedeutendsten Standorte handelt. Neben den Top-7-Städten fallen im Westen Münster und Bonn sowohl durch große Mietmärkte (vor allem im Vergleich zu benachbarten Ruhrgebietsstädten) und durch überdurchschnittlich hohe Mietpreisniveaus auf. Auch auf die eher südwestlich gelegenen Städte Mainz, Wiesbaden und Mannheim trifft diese Beschreibung zu. Im Osten sind relevante CL-Mietmärkte in mehreren Städten zu finden, erwartungsgemäß in Dresden und Leipzig, aber auch in Magdeburg, Halle, Chemnitz und Erfurt. Allerdings weisen die ostdeutschen Städte mit Ausnahme von Berlin im Bundesvergleich weiterhin unterdurchschnittliche (Spitzen-)Mietniveaus auf. Im Gegensatz dazu haben die Städte im Süden erwartungsgemäß alle ein höheres Mietpreisniveau, wobei hier besonders stark die überdurchschnittlich hohen Mietniveaus in Freiburg, Heidelberg, Heilbronn und Darmstadt auffallen.

In der oberen rechten Darstellung wird (wiederum) die absolute Anzahl der Mietangebote in Form der Bubble-Größe gezeigt und das relative Niveau mit dem Verhältnis von Mietangebot je 1.000 Einwohner anhand der Einfärbung. Die Darstellung verdeutlicht die besondere relative Relevanz des CL-Segments an den Standorten Regensburg und Trier mit etwa acht CL-Mietangeboten je 1.000 Einwohner. Im Vergleich dazu gibt es in Berlin lediglich ein und in München drei Angebote je 1.000 Einwohner. Auch Dresden, Erlangen und Würzburg weisen ein relativ großes CL-Angebot auf. Im Gegensatz dazu ist das CL-Mietangebot in den Ruhrgebietsstädten, mit Ausnahme von Essen, sowie in Salzgitter und Potsdam (noch) relativ klein.

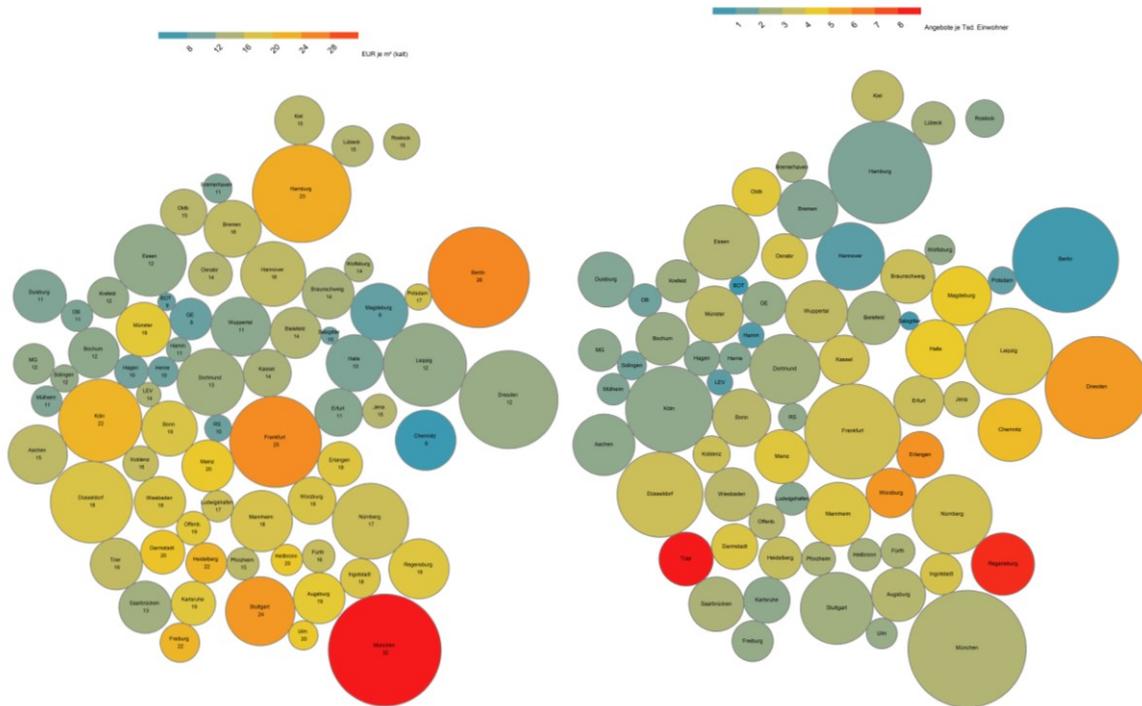
In der unteren linken Darstellung in Abbildung 3-5 wird erneut die absolute Anzahl der Mietangebote in Form der Größe der Kreise dargestellt. Die Einfärbung zeigt die Veränderung der Angebotsanzahl im Vergleich zum Vorjahr. Wie bereits in der oberen Abbildung 3-5 gezeigt, ist das Mietangebot insgesamt rückläufig. Es gibt jedoch auch Standorte, bei denen die Angebotszahlen steigen, dabei handelt es sich insbesondere um die vergleichsweise kleineren Standorte Pforzheim, Heilbronn, Remscheid sowie Ulm, Leverkusen und Potsdam.

In Abbildung 3-5 wird in der unteren rechten Grafik die absolute Anzahl der Kaufangebote durch Kreise dargestellt. Es fällt auf, dass die Verteilung bei Kaufangeboten heterogener als bei den Mietangeboten ist, das heißt die Unterschiede zwischen den Standorten sind größer. Die Einfärbung der Kreise zeigt das Verhältnis von Miet- zu Kaufangeboten. In der Regel zeichnen sich größere Märkte durch ein geringes Verhältnis von Miet- zu Kaufangeboten aus. In Berlin und München gibt es zum Beispiel etwa zwei Mietangebote pro Kaufangebot, während es in Halle 56 Mietangebote pro Kaufangebot gibt, und in Jena und Koblenz 35 beziehungsweise 32 Mietangebote pro Kaufangebot.

Abbildung 3-5: Marktgröße und Bedeutung des CL-Segments 2022 für 70 Großstädte (Stadtgebiet)

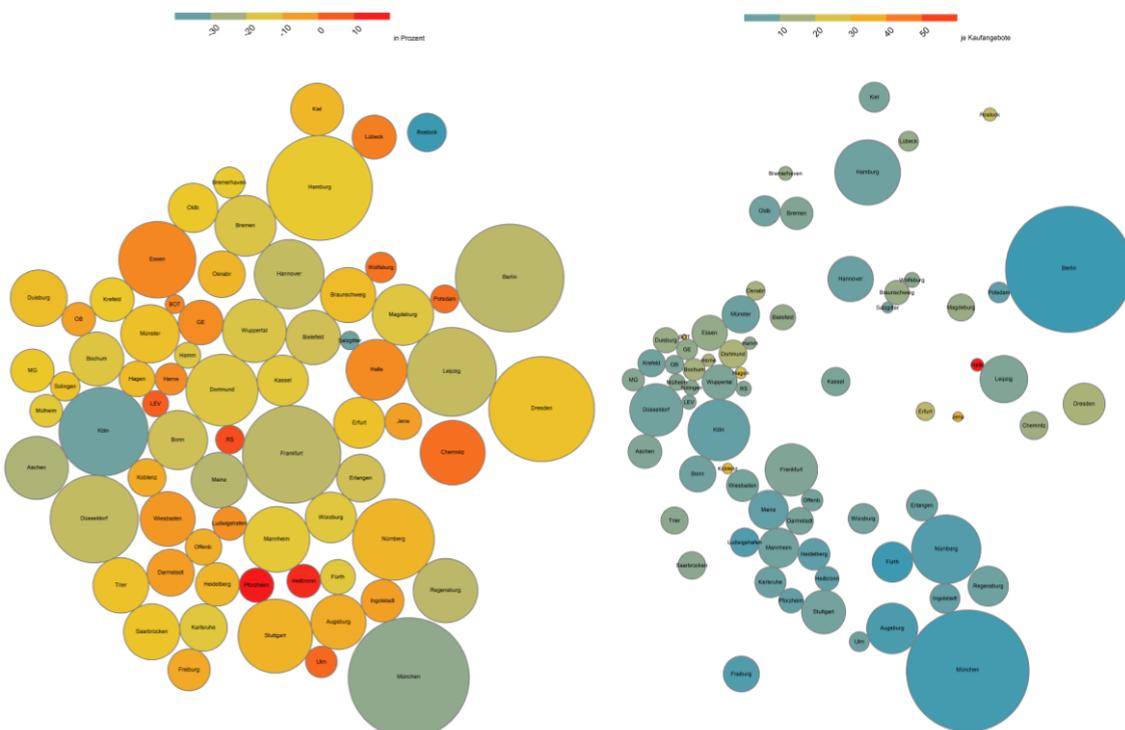
Links: Größe nach Anzahl Mietangebote* und Einfärbung nach Spitzenmieten in Euro je m² (kalt)

Rechts: Größe nach Anzahl Mietangebote* und Einfärbung nach Angeboten je Einwohner.



Links: Größe nach Anzahl Mietangebote* und Einfärbung nach Veränderung Angebotsanzahl zum Vorjahr in Prozent

Rechts: Größe nach Anzahl Kaufangebote* und Einfärbung nach Verhältnis Miet- zu Kaufangeboten.



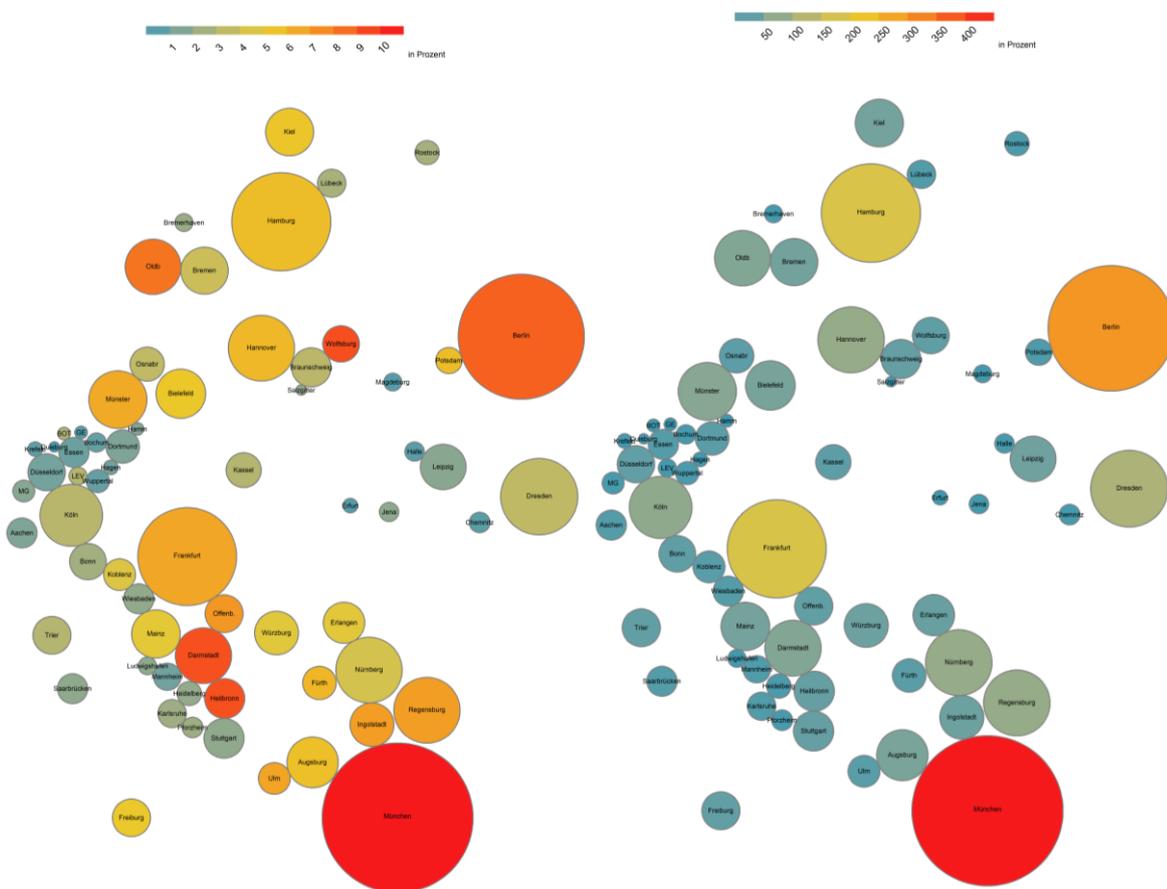
Hinweis: *nur Angebote im Stadtgebiet ohne Stadtrand (Anzahl Angebote); **Spitzenmieten hier als 90-Prozent-Quantile der (Kalt-)Mieten je m². Die Anordnung entspricht bei hoher Städtedichte nicht immer der genauen geografischen Position, zum Beispiel liegt Gelsenkirchen (GE) südwestlich von Münster.

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG; Darstellung nach Jeworutzki, et al. 2020

In Abbildung 3-6 werden in beiden Grafiken die absoluten Zahlen der Neubau-Mietangebote durch Kreise dargestellt. In der rechten Grafik wird diese auch farblich hervorgehoben. Ähnlich wie bei den Kaufpreisangeboten konzentrieren sich die Neubau-Mietangebote stärker auf einige wenige Großstädte. Besonders München sticht hier hervor, gefolgt von Berlin, Frankfurt und Hamburg. In Köln sowie insbesondere in Düsseldorf und Stuttgart ist die Anzahl der Neuangebote jedoch niedrig. Außerhalb der Top-7-Städte fallen Dresden, Regensburg, Nürnberg, Münster, Bielefeld, Hannover, Darmstadt und Mainz mit einer überdurchschnittlichen Anzahl von Neubau-Mietangeboten auf. Die Einfärbung in der linken Grafik zeigt den prozentualen Anteil der Neubauangebote. Auch hier sticht München hervor, ebenso wie Heilbronn, Darmstadt und Wolfsburg.

Abbildung 3-6: Neubau-Mietangebote 2022 in 70 Großstädten

Links: Größe nach Anzahl Neubau-Mietangebote* und Einfärbung nach Neubauanteil bei Mietangeboten in Prozent;
 Rechts: Größe und Einfärbung nach Anzahl Neubau-Mietangebote*



Hinweis: * nur Angebote im Stadtgebiet ohne Stadtrand (Anzahl Angebote)

Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG; Darstellung nach Jeworutzki et al., 2020

4 Regionale Preisentwicklungen

In Kapitel 3 wurde der Markt für Compact Living gesamthaft über die 70 Standorte hinweg betrachtet. Dies ist hilfreich, um generelle Trends im Segment zu beobachten. Die 70 Städte sind jedoch differenziert zu betrachten, wie schon in den vorherigen Reports gezeigt wurde (vgl. Oberst/Voigtländer, 2021 und Oberst et al., 2022). Daher werden im Folgenden die Miet- und Kaufpreisentwicklungen für die einzelnen Standorte, sofern die Datenbasis ausreicht, dargestellt.

4.1 Mietpreisentwicklungen von 70 Großstädten und deren Umland

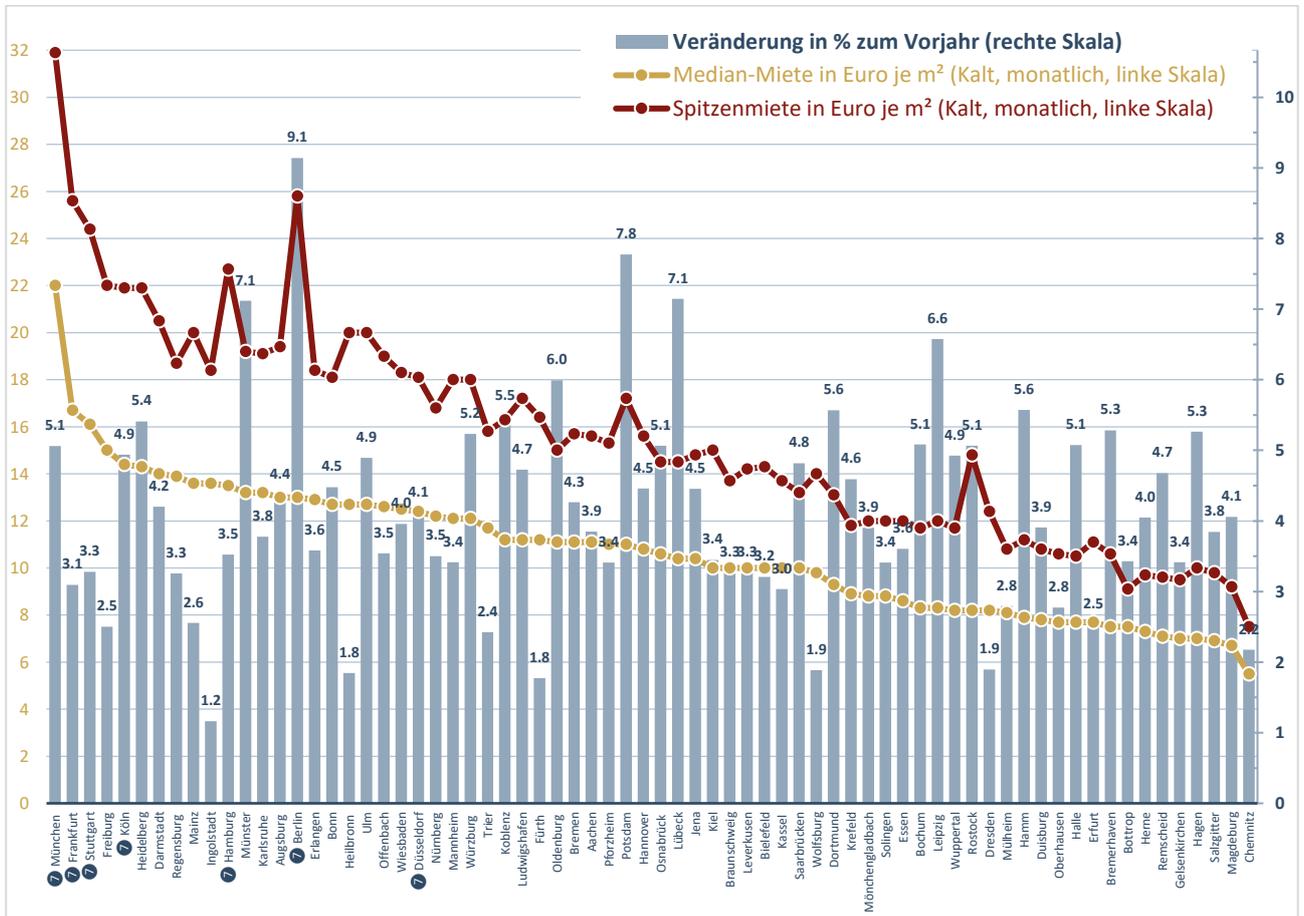
Abbildung 4-1 zeigt die qualitätsbereinigte Mietpreisentwicklung im Jahr 2022 in Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Zur Bestimmung der Mietpreisentwicklung wurde erneut der hedonische Ansatz genutzt, um Preisveränderungen aufgrund von Lage- und Qualitätsunterschieden herauszurechnen.

Die höchsten Mietsteigerungen wurden in Berlin (9,1 %) und Potsdam (7,8 %) verzeichnet. Die Immobilienmarktentwicklung in der Hauptstadtregion ist besonders dynamisch und von besonderem Interesse für Standortanalysen (vgl. Oberst/Voigtländer, 2022). Lübeck (7,3 %) belegt den 3. Platz, gefolgt von Münster (7,1 %) auf Platz 4. Es folgen auf Platz 5 Leipzig (6,5 %) und Platz 6 Oldenburg (6,0 %). 52 von 70 Standorten weisen eine Mietpreisentwicklung von 3,0 bis 5,6 Prozent auf. Im Gegensatz dazu verzeichnete Ingolstadt die geringste Mietpreissteigerung und liegt auf dem letzten Platz mit einem Mietpreisanstieg von 1,2 Prozent. Auch Heilbronn, Fürth, Wolfsburg und Dresden weisen mit 1,8 bis 1,9 Prozent nur geringe Mietpreissteigerungen auf. Bei Dresden könnte dies zumindest teilweise auf das relativ hohe Neubau-Angebot im betrachteten Segment (vgl. Abbildung 3-6) zurückzuführen sein. Ebenfalls auffällig gering sind die Mietpreisentwicklungen in Freiburg, Mainz und Trier sowie in Mülheim, Oberhausen, Erfurt und Chemnitz, mit 2,2 bis 2,8 Prozent.

Die Mietpreisentwicklung sollte jedoch im Kontext des Mietpreisniveaus interpretiert werden. In der Abbildung sind die monatlichen Median- und Spitzenmieten für das gut erreichbare Stadtgebiet als Linien mit Datenpunkten dargestellt. Unter den 70 untersuchten Standorten ist kein allgemeiner Trend zu einer Konvergenz- oder Divergenz erkennbar. Die Spitzenmiete wird hier anhand des 95-Prozent-Niveaus bestimmt, das heißt die teuersten 5 Prozent der Mieten. In Bezug auf das Niveau sticht der Standort München hervor, der eine monatliche Medianmiete von 22 Euro pro Quadratmeter und eine Spitzenmiete von knapp 32 Euro pro Quadratmeter aufweist und bei der die relative Entwicklung gegenüber dem Vorjahr im Mittelfeld liegt. Auf Platz 2 und 3 folgen Frankfurt und Stuttgart mit einer durchschnittlichen monatlichen Miete von 16 bis 17 Euro pro Quadratmeter sowie einer Spitzenmiete von etwa 25 Euro pro Quadratmeter. Es fällt auf, dass mit Freiburg, Heidelberg, Darmstadt, Mainz, Heilbronn und Ulm auch sechs Standorte außerhalb der Top-7-Städte bei den Spitzenmieten über 20 Euro pro Quadratmeter liegen. Nur 14 Standorte weisen eine monatliche Medianmiete von unter 8 Euro auf, darunter Chemnitz, Magdeburg, Salzgitter, Hagen, Gelsenkirchen, Remscheid, Herne, Bottrop, Bremerhaven, Erfurt, Halle, Oberhausen, Duisburg und Hamm. Bei der Entwicklung sind diese Standorte zumeist nicht besonders aufgefallen, abgesehen von Hamm (Platz 7; 5,6 %), Bremerhaven (Platz 11; 5,3 %) und Hagen (Platz 12; 5,3 %). Aufgrund des geringen Ausgangsniveaus sind diese Preissteigerungen jedoch weniger bedeutsam.

Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für 70 Großstadtstandorte

Qualitätsbereinigte Mietpreisveränderung in Prozent zum Vorjahr, Median-Miete fürs Stadtgebiet (ohne Stadt-rand), Spitzenmiete ist hier der 95-Prozent-Quantilswert.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Die Ergebnisse identifizieren Berlin und München als Ausnahmen unter den untersuchten 70 Mietmärkten. Berlin weist eine besonders dynamische Entwicklung auf, wobei die Stadt auch beim Niveau der Spitzenmiete mittlerweile den zweiten Platz belegt, während sie sich bei der Median-Miete auf dem 14. Platz wiederfindet. Bei der Betrachtung Berlins ist die Berücksichtigung vergleichbarer Stadtzonen besonders wichtig, die in diesem Gutachten anhand der Fahrzeiten approximiert werden. Durchschnittswerte über das gesamte Stadtgebiet werden für Berlin durch die überproportionale große Stadtfläche nivelliert. Denn in Berlin befindet sich der erste Speckgürtel noch auf dem Stadtgebiet, was anderswo bereits als Umlandgemeinde gilt. München hingegen bleibt nach wie vor die Ausnahme beim Mietpreinsniveau, auch wenn die relative Mietpreisteigerungen mit Platz 18 vergleichsweise moderat ausfallen. Der Divergenztrend der 2010er Jahre scheint sich jedoch nicht weiter fortzusetzen. Neben diesen beiden Ausnahmestandorten weisen auch Potsdam, Lübeck, Münster, Leipzig und Oldenburg eine auffällig gute Entwicklung ausgehend von sehr unterschiedlichen Ausgangsniveaus auf.

4.2 Kaufpreisentwicklungen von 43 Großstädten und deren Umland

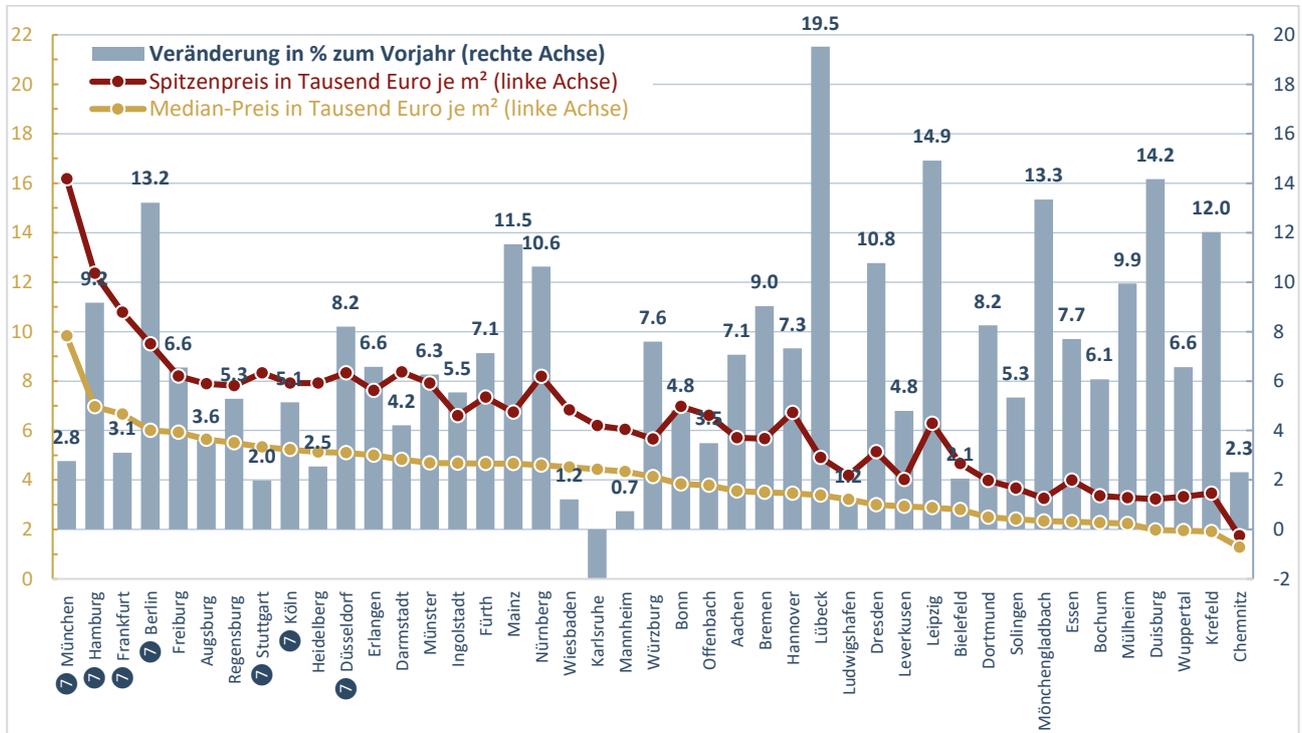
Analog zur Betrachtung der regionalen Mietpreisentwicklung wird im Folgenden die qualitätsbereinigte regionale Kaufpreisentwicklung im Jahr 2022 dargestellt. Allerdings können bei der Auswertung der Kaufpreise nur 43 der 70 Standorte berücksichtigt werden, da für die anderen 27 Standorte zu wenige Beobachtungen für eine Regressionsanalyse vorliegen (als Grenzwert wurde eine Mindestanzahl von 200 Beobachtungen in den beiden Betrachtungsjahren 2021 und 2022 festgelegt). Die qualitätsbereinigte Kaufpreisentwicklung in Prozent im Vergleich zum Vorjahr wird in Abbildung 4-2 wieder anhand von Balkendiagrammen dargestellt (rechte Skala), während die Median- und Spitzenmieten als Linien mit Datenpunkten dargestellt (linke Skala in Tausend Euro je Quadratmeter) abgebildet sind.

Die höchsten Kaufpreiserhöhungen wurden in Lübeck mit 19,5 Prozent verzeichnet, allerdings ausgehend von einem Preisniveau im unteren Mittelfeld. Erfahrungsgemäß sind kleinere Standorte – trotz der verwendeten Methodik – oft durch eine hohe Volatilität gekennzeichnet. Beobachtbar ist insbesondere ein Rebound-Effekt, das heißt auf starke Preissteigerungen im ersten Jahr folgen im zweiten Jahr oft Korrekturen – und umgekehrt. Gerade Lübeck wies im letzten Jahr noch zu wenig Beobachtungen für eine Kaufpreisanalyse auf, insofern sollten für eine Beurteilung die Ergebnisse im nächsten Jahr abgewartet werden.

Auf Lübeck folgt eine Gruppe von Städten, die sowohl ein niedriges Preisniveau (Leipzig 14,9 %, Duisburg 14,2 %, Mönchengladbach 13,3 %, Krefeld 12,0 %, Dresden 10,8 % und Mülheim 9,9 %), ein mittleres Niveau (Mainz 11,5 % und Nürnberg 10,6 %) und auch ein hohes Niveau aufweist (Frankfurt 13,2 % und Hamburg 9,2 %). Nur für einen der 43 Standorte wurde eine nominale Preiskorrektur im CL-Segment verzeichnet, nämlich Karlsruhe mit minus 2 Prozent. Auch Mannheim (0,7 %), Wiesbaden und Ludwigshafen (jeweils 1,2 %) weisen unterdurchschnittlichen niedrige Preisentwicklungen auf.

Abbildung 4-2: Kaufpreisentwicklung 2022

Qualitätsbereinigte Kaufpreisveränderung in Prozent zum Vorjahr, Median-Kaufpreise und Spitzenpreis fürs Stadtgebiet (ohne Stadtrand), Spitzenpreis ist hier der 95-Prozent-Quantilswert.



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

Beim Preisniveau anhand der Median-Kaufpreise im gut erreichbaren Stadtgebiet zeigt sich erneut die Ausnahmestellung Münchens, gefolgt von Hamburg und Frankfurt. Diese Position wird ebenfalls durch die Spitzenkaufpreise bestätigt. Bei den Kaufpreisen wird auch die herausragende Stellung der Top-7-Städte deutlich, die beim Preisniveau nach Medianwerten auf den Plätzen 1 bis 4, 8, 9 und 11 liegen. Die vier weiteren Städte mit dem höchsten Preisniveau sind Freiburg, Augsburg, Regensburg und Heidelberg, die alle im Süden Deutschlands liegen.

Angesichts der veränderten makroökonomischen Rahmenbedingungen mit stark gestiegenen Zinsen, höheren Materialkosten und zunehmender Unsicherheit, die alle Standorte betreffen, können die großen regionalen Unterschiede bei der Kaufpreisentwicklung überraschen. Im Gegensatz zur Mietpreisentwicklung verzeichnen immerhin 14 von 43 Standorten eine Kaufpreissteigerung zwischen 8,2 und 19,5 Prozent, die über der Inflationsrate liegt. Beim regionalen Vergleich lässt sich jedoch kein eindeutiges Entwicklungsmuster erkennen. Es ist durchaus möglich, dass sich in den nächsten Jahren neue Entwicklungscluster bilden werden.

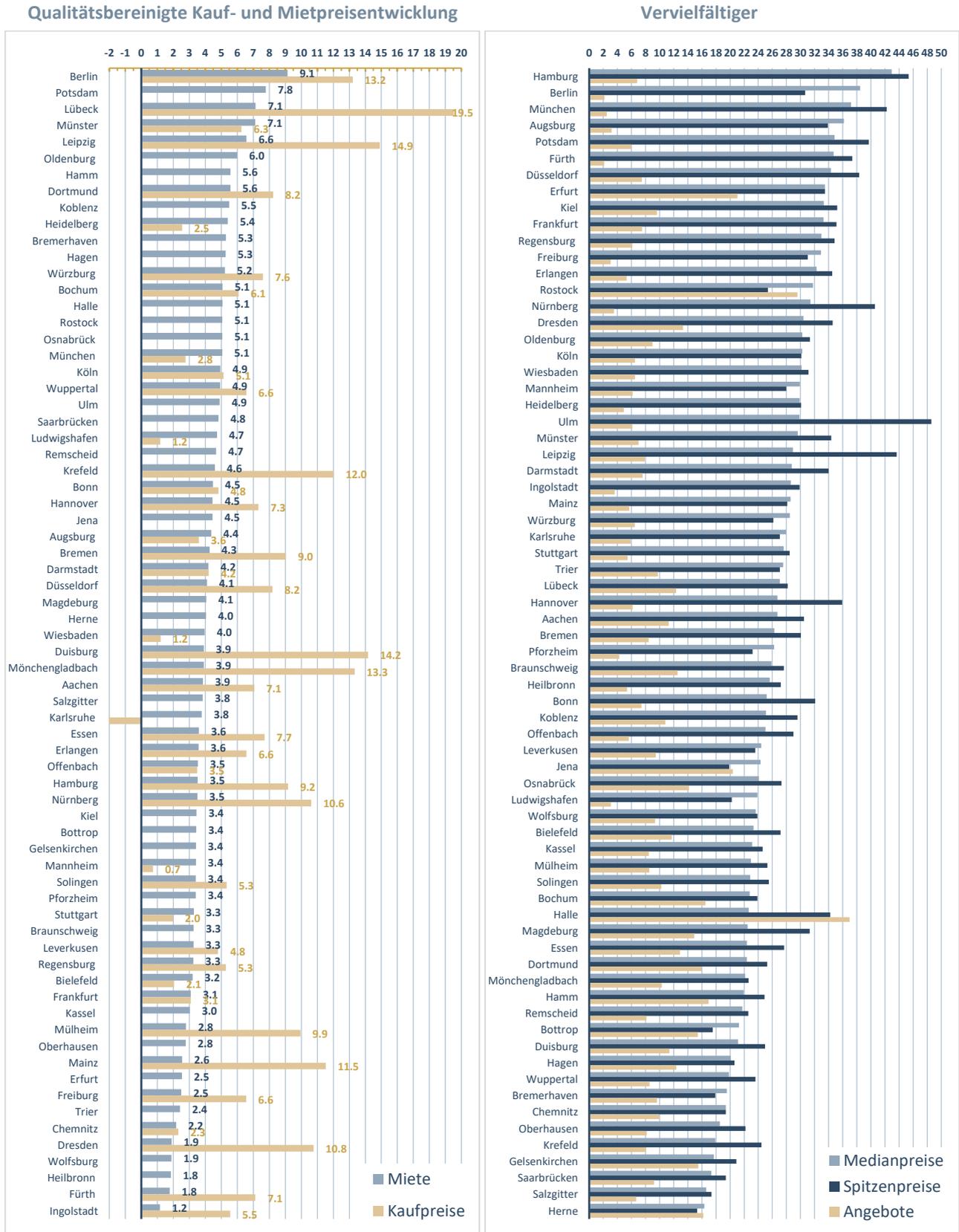
4.3 Vergleich regionale Kaufpreis- und Mietentwicklungen

In Abbildung 4-3 werden die regionalen Entwicklungen der Kaufpreise und Mieten verglichen. In der linken Grafik werden zunächst die qualitätsbereinigten Mietpreis- und Kaufpreisveränderungen (für 70 bzw. 43 Standorte) im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr in Prozent dargestellt. Der Vergleich zeigt deutlich, dass die Unterschiede bei den Kaufpreisentwicklungen deutlich größer sind. Es ist möglich, dass dies zum Teil auf niedrigere Fallzahlen zurückzuführen ist. Auffällig ist jedoch, dass es zum Teil unterschiedliche und konträre Entwicklungen gibt. Zum Beispiel sind die Kaufpreise in Mainz (11,5 %), Dresden (10,8 %), Mühlheim (9,9 %) und Fürth (7,1 %) deutlich gestiegen, während die Mieten mit 1,8 bis 2,8 Prozent im regionalen Vergleich sich nur unterdurchschnittlich entwickelt haben.

In der rechten Grafik werden für die 70 Standorte die einfachen Vervielfältiger (Kaufpreis-Miet-Verhältnis) dargestellt. Dabei werden die Median-Kaufpreise beziehungsweise Spitzenpreise (95. Perzentil) durch die entsprechenden jährlichen Median-Werte geteilt. Der daraus resultierende Wert ist in Jahren angegeben. Die Skala reicht von 16,4 Jahren (Herne) bis 43,0 Jahren (Hamburg) für die Medianwerte und von 15,3 Jahren (Herne) bis 48,6 Jahren (Ulm) im Spitzensegment. Im Allgemeinen liegen die Median- und Spitzenpreise auf ähnlichem Niveau (Korrelation von 0,79), wobei das Spitzensegment tendenziell einen etwas höheren Vervielfältiger hat. Besonders auffällige Unterschiede zwischen Median- und Spitzenpreisen zeigen sich für Ulm, Leipzig und Halle. In Berlin hingegen ist der Vervielfältiger der mittleren Preise deutlich niedriger als der des Spitzensegments. Insgesamt sollten die Vervielfältiger aber nicht überinterpretiert werden, sie dienen hier eher der Veranschaulichung. Schließlich ist die Datenbasis bei den Mietangeboten deutlich breiter als bei den Kaufangeboten, so dass es schnell zu Verzerrungen kommen kann. Dies gilt insbesondere für die 27 Standorte, bei denen aufgrund einer zu geringen Datenbasis keine hedonische Preisanalyse durchgeführt werden konnte. Zusätzlich ist zu beachten, dass bei den Kaufangeboten auch möblierte Wohnungen berücksichtigt wurden, was insgesamt die Vervielfältiger nach oben hin verzerren könnte. Nichtsdestotrotz geben die Vervielfältiger aber interessante Einschätzungen für die Bewertung der Städte im Vergleich, die Niveaus sind aber aus den genannten Gründen nur mit Vorsicht interpretierbar.

Wie bereits aus der unteren linken Darstellung in Abbildung 3-5 (Einfärbung nach Verhältnis Miet- je Kaufangebot) hervorgeht, ist die Anzahl der Mietangebote in Halle, Jena und Koblenz im Vergleich zu den wenigen Kaufangeboten überproportional hoch.

Abbildung 4-3: Regionale Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich



Eigene Berechnungen auf Grundlage von Daten der Value AG

5 Ausblick

Die Ergebnisse des dritten Compact Living Reports können auf den ersten Blick überraschen. Denn während im Gesamtmarkt die Neuvertragsmieten relativ stark anziehen und die Preissteigerungen zumindest nachgeben oder aber fallen (vgl. vdpResearch, 2023), scheint es im Compact Living Segment genau umgekehrt zu sein: Die Mieten steigen nur moderat, die Preise legen dagegen weiter kräftig zu.

Die Preisentwicklung spiegelt dabei die positiven Zukunftserwartungen für das Compact Living Segment, auch im Verhältnis zum Gesamtmarkt, wider. Das Jahr 2022 hat überdeutlich gemacht, wie wichtig Energieeffizienz ist. Compact Living Wohnungen sind nicht nur typischerweise jünger und bieten daher eine höhere Energieeffizienz, sondern sie weisen eben auch optimierte Grundflächen auf, so dass nicht nur je Quadratmeter, sondern auch absolut Wärmekosten deutlich reduziert werden können. Zudem ist demografisch mit einer weiter steigenden Anzahl von kleinen Haushalten zu rechnen, was die Nachfrage auch in Zukunft hochhalten wird. Zum einen wird die Zahl kleiner Rentnerhaushalte weiter steigen, zum anderen legt auch die Zuwanderung ausländischer Fachkräfte weiter zu. Darüber hinaus stellen junge Haushalte weiterhin eine Hauptnachfragegruppe dar. Und auch die Urbanisierung ist ein langanhaltender Trend, der vielleicht kurzfristig durch die Corona-Pandemie in Frage gestellt wurde, der aber durch die nun wieder höheren Mobilitätskosten schnell wieder an Dynamik gewinnen dürfte.

Dass der Markt für Kaufobjekte im CL-Segment robuster ist, zeigt sich ebenso an den Vermarktungslaufzeiten in diesem Segment. Der Wohnungsbau steht insgesamt unter großem Druck, viele Projektentwickler haben angesichts der schlechteren Rahmenbedingungen aus stark gestiegenen Zinsen und Baukosten große Probleme, ihre Objekte noch gewinnbringend oder zumindest kostendeckend zu verkaufen. Auch im CL-Segment sind die Vermarktungslaufzeiten von Neubauten gestiegen, allerdings maßvoll und dabei immer noch auf einem Niveau, das teilweise unter dem der Vorjahre liegt. Darüber hinaus dürfte der deutliche Anstieg der Kaufpreise auch darauf zurückzuführen sein, dass die noch verbliebenen Kapitalanleger aus Budgetgründen eher kleinere Flächen erwerben.

Die große Überraschung ist folglich die moderate Entwicklung der Neuvertragsmieten im Jahr 2022, die mit 3,7 Prozent zwar über den Vorjahreswerten (1,8 bis 2,5 %) liegt, aber deutlich unterhalb der Inflationsrate (7,9 %). Dabei sind auch die Mieten für Neubauobjekte mit 3,8 Prozent nicht wesentlich stärker gestiegen, obwohl die Neubaupreise deutlicher zugelegt haben als die der Bestandsobjekte. Hierfür gibt es aber eine Reihe von Gründen:

- Auch im Gesamtmarkt zeigen sich geringere Mietpreiszuwächse in hochpreisigen Metropolen aufgrund nachlassender Zahlungsfähigkeit. Da Compact Living in diesen Metropolen überrepräsentiert sind, ist ein insgesamt geringerer Mietpreiszuwachs folgerichtig.
- Im letzten Jahr wurde ein Teil der CL-Wohnungen nicht mehr langfristig vermietet, sondern möbliert und kurzfristig. Da dies die eher teureren Objekte betrifft, könnte sich dies auch auf die Mietpreisentwicklung auswirken.
- Die langfristigen Perspektiven in der Vermietung sind zwar aus demografischen Perspektiven gut, kurzfristig könnte es aber Rückgänge in der Mietwohnungsnachfrage gegeben haben. So dürften etwa Fernpendler weniger häufig Wohnungen nachfragen, da sie einen Teil ihrer Arbeiten nun von zu Hause aus tätigen. Gerade junge Haushalte dürften aufgrund der größeren wirtschaftlichen Unsicherheiten seltener ausgezogen sein, was die Überbelegung von Wohnungen gesteigert hat (Sagner/Voigtländer, 2023).

Insgesamt könnte somit der Rückgang der Reallöhne 2022 die Entwicklung der Neuvertragsmieten gedämpft haben, da in diesem Fall Alternativen, wie der aufgeschobene Auszug aus dem elterlichen Zuhause oder die vermehrte Arbeit von zu Hause aus, häufiger gewählt wurden. Dies dürften aber nur kurzfristig tragbare Alternativen sein, mit wieder steigenden Reallöhnen und wachsender wirtschaftlicher Zuversicht dürften die Nachfrage und damit die Mieten wieder steigen – was sich eben auch in den Preisen widerspiegelt. Zudem ist zu berücksichtigen, dass Vermieter im CL-Segment weniger auf einen unmittelbaren Inflationsausgleich bei den Neuvertragsmieten angewiesen sind als Vermieter von größeren Wohnungen. Schließlich ist die Fluktuation im CL-Segment höher, was häufigere Anpassungen der Mieten erlaubt.

Insgesamt sind die Perspektiven für den Compact Living Markt folglich intakt, die Turbulenzen des letzten Jahres konnten aber auch an diesem Segment nicht spurlos vorbeigehen. Wie im Gesamtmarkt auch, werden neuere und energieeffiziente Flächen sich vom Rest des Marktes abheben. Dazu ist zu beachten, dass Compact Living vor allem in solchen Standorten attraktiv ist, in denen einerseits die Mieten sehr hoch sind und andererseits die Nachfrage kleiner Haushalte stark ist – rein aus demografischen Gründen gilt dies für immer mehr Standorte.

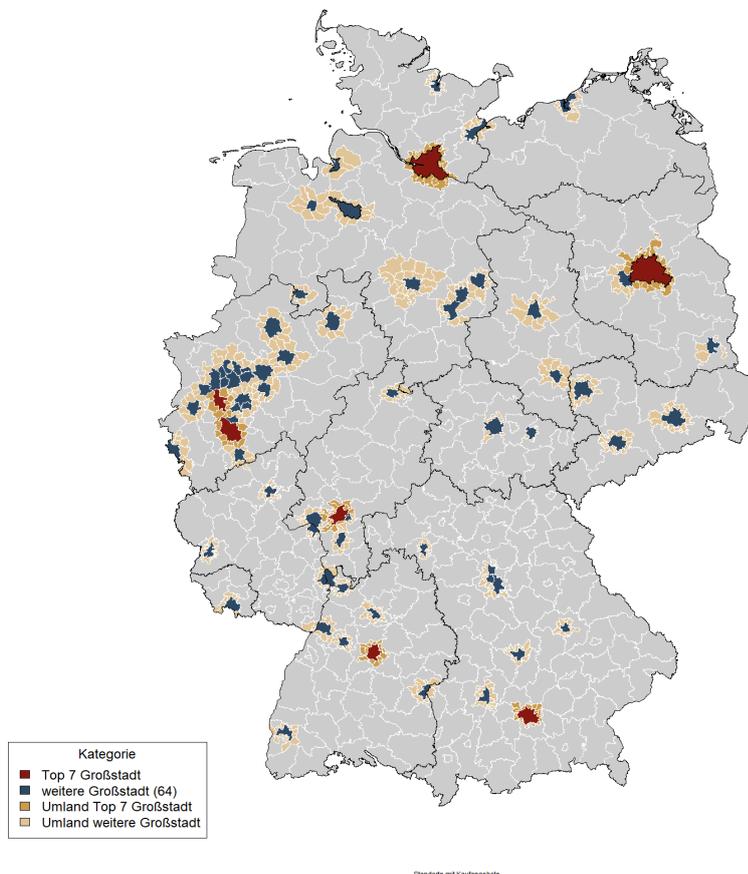
Anhang: Methode Immobilienmarktanalyse

In der Immobilienmarktanalyse in Kapitel 3 und 4 wird die Entwicklung der Angebotsmieten und Kaufpreise von 1- und 1,5 Zimmer-Wohnungen auf Basis eines hedonischen Modells berechnet, das sich als gängiger Standard der Immobilienpreisbeobachtung etabliert hat. 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 70 Großstadtstandorte in Deutschland betrachtet. Grundlage für die Auswahl sind die 70 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 63 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 vier betrachteten Standorte: den sieben größten Städten (Top-7-Städte, in der Abbildung „A7 Stadt“), deren Umlandgemeinden (A7 Umland), den weiteren 63 Großstädten (B63 Stadt) sowie deren jeweiligen Umlandgemeinden (B63 Umland).

Abbildung A - 1: Ausgewählte Untersuchungsstandorte und Standortkategorien

Hinweis: Ausgehend von 70 kreisfreien Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern. Beim Umland nur Nachbargemeinden mit Angebot berücksichtigt.



Hinweis: Im Report des Vorjahres wurden noch 71 Städte berücksichtigt, Cottbus mit 98.349 Einwohner (31.12.2021) wurde herausgenommen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

- a) In Ergänzung zu den vier Standortkategorien erfolgt eine weitere Unterscheidung der Lage innerhalb der Standorte. Dazu werden zunächst anhand von PKW-Fahrzeiten zum Hauptbahnhof vier Zonen gebildet. Als solche Fahrzeitzonen wurden 0 bis 5, 5 bis 10, 10 bis 20 und mehr als 20 Minuten ausgewählt. Die Identifikation dieser erfolgte mithilfe von R und auf dem OpenStreetMap basierenden Routing Service von OSRM (vgl. Giraud, 2021). In Kombination mit der Unterscheidung zwischen Stadtgebiet und Umlandgemeinden werden für die deskriptiven Analysen sechs möglich Lagen am Standort gebildet die in Tabelle A – 1 aufgelistet sind. Vier der Lagen liegen auf dem Stadtgebiet (Stadtzentrum, zentrumsnah, weiteres Stadtgebiet und Stadtrand) und zwei im Umland (gut angebundenes Umland und Randgebiete im Umland). Eine Anwendung dieser sechs Lagen findet sich zum Beispiel in Abbildung 3-3. Manche Auswertungen, etwa Abbildung 3-5 und 3-6, fokussieren sich zur besseren Vergleichbarkeit nur auf die Aggregation der Angebote in den ersten drei Lagen, also Stadtgebiet ohne Stadtrand. In den Regressionen im Kapitel 3 werden die vier Regionskategorien und die vier Fahrzeitzonen separat als Faktorvariablen berücksichtigt (vgl. Ergebnisse zur Lagebewertung in Abbildung 3-2). In den standortspezifischen Regressionen im Kapitel 4 reduziert sich die Ausprägung der Regionskategorie auf Stadtgebiet und Umland.

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

Lage	Fahrzeiten zum Stadtzentrum
Stadtzentrum	bis 5 Minuten
zentrumsnah	von 5 bis 10 Minuten
weiteres Stadtgebiet	von 10 bis 20 Minuten
Stadtrand	mehr als 20 Minuten
gut angebundenes Umland	0 bis 20 Minuten
Randgebiete Umland	mehr als 20 Minuten

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

- b) Im zusammengefassten Regressionsmodell wird die logarithmierte Miete je Quadratmeter erklärt durch das Angebotsjahr; vier Regions- und vier Fahrzeitzonen, Umlandstandort (ja oder nein), sowie weitere Lage-, Objekt- und Angebotseigenschaften. Zu diesen zählen etwa die logarithmierte Nähe zur nächsten Bahnhaltestelle, Variablen für Angebotseigenschaften (Laufzeit und provisionsfrei), Dummy-Variablen zu Objekteigenschaften (unter anderem barrierefrei, Balkon und/oder Küche, Stell- bzw. Tiefgaragenparkplatz vorhanden) sowie Variablen etwa zu Fläche, Zustand, Baujahr, Gesamtetagenzahl des Gebäudes und die Etage des angebotenen Mietobjekts und die Makro-Region (Nord, Ost, Süd, Südwest oder West).
- 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 70 kreisfreien Städte, um standortspezifische Bewertungen zuzulassen.

Zu a): Als zu untersuchende Standorte wurden die 70 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 möglich, etwa Castrop-Rauxel als Umlandgemeinde von Dortmund, Bochum und Herne oder Dinslaken als Umlandgemeinde von Duisburg, Oberhausen und Bottrop. Die Reisezeitzone wurde jeweils in Bezug auf den Hauptbahnhof berechnet. Wenn kein Bahnhof als Hauptbahnhof bezeichnet wird, wurde jeweils der wichtigste Bahnhof ausgewählt (das waren Salzgitte-Lebenstedt, Leverkusen Mitte, Herne Bahnhof, Bahnhof Erlangen, Halle (Saale) Heidebahnhof und Jena Paradies).

Zu b): Die Daten werden seit dem Jahr 2018 gesammelt. In der aktuellen Studie wurden im *adjacent*-Modell die Regressionen jeweils für die Zeitperiode 2021 bis 2022 durchgeführt. Der Koeffizient für die Dummy-Variable des aktuellen Jahres 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 70 Standorte wurde geschätzt, um grundsätzliche Trends aufzuzeigen. Die standortbezogenen Entwicklungen basieren jeweils auf den 70 beziehungsweise 43 standortindividuellen Regressionen.

Aufgrund des vergleichbaren Erklärungsgehalts der räumlichen-ökonomischen Modelle in den letzten Jahren und weil OLS die gebräuchlichere und verständlichere Schätzmethode ist, werden in diesem Report nur die Ergebnisse der OLS-Modelle gezeigt.

Literaturverzeichnis

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, 2019, Wohngeld- und Mietenbericht 2018, Berlin

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Oberst, Christian, 2023, Immer mehr Familien verlassen die Großstädte, IW-Kurzbericht, Nr. 21, Köln

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

Henger, Ralph / Oberst, Christian unter Mitwirkung von Blöchinger, Tobias / Thoma, Nicolas / Salostowitz, Peter, 2023, Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes 2022. Moderate Mietsteigerung bei Industrieimmobilien, Gutachten im Auftrag von IndustrialPort, Köln

Jeworutzki, Sebastian / Giraud, Timothee / Lambert, Nicolas / Bivand, Roger / Pebesma, Edzer / Nowosad, Jakub, 2020, cartogram: Create Cartograms with R. R package version 0.2.2, <https://CRAN.R-project.org/package=cartogram> [24.04.2022]

Oberst, Christian / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2022, IW-Cube Compact Living Report 2022, Gutachten im Auftrag der Cube Real Estate GmbH, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2022, The Grounds Umlandreport Berlin 2022. Marktbericht zur Standort- und Wohnungsmarktentwicklung für die Wohnungsmarktregion Berlin, Gutachten im Auftrag der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, Köln

Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, IW-Cube Compact Living Report 2021, Gutachten im Auftrag der Cube Real Estate GmbH, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2022, Wohnnebenkosten in Deutschland. Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede, Studie im Auftrag der d.i.i. – Deutsche Invest Immobilien AG, Köln

vdpResearch, 2023, Immobilienpreise drehen, <https://www.vdpresearch.de/immobilienpreise-drehen/> [24.03.2023]

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Entwicklung der Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten im CL-Segment	7
Abbildung 2-2: Veränderung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen nach Energieträgern im CL-Segment.....	9
Abbildung 2-3: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten nach Wohnungsgröße	11
Abbildung 2-4: Entwicklung der Abschlagszahlungen für kalte Nebenkosten im CL-Segment.....	12
Abbildung 2-5: Entwicklung der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für Nebenkosten im CL-Segment.....	13
Abbildung 2-6: Entwicklung der Heizkosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional	15
Abbildung 2-7: Niveau der Heizkosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional.....	17
Abbildung 2-8: Entwicklung der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional.....	19
Abbildung 2-9: Niveau der kalten Betriebskosten bei Neuvermietung im CL-Segment, regional	21
Abbildung 2-10: Anteil der Nebenkosten an der Gesamtmiete	23
Abbildung 3-1: Immobilienpreisentwicklung Compact Living an Großstadtstandorten insgesamt.....	25
Abbildung 3-2: Entwicklung der Lagebewertung im hedonischen Preismodell für Miet- und Kaufpreise	27
Abbildung 3-3: Angebotsanteile nach Lage in den Jahren 2019 und 2022 im Vergleich	28
Abbildung 3-4: Entwicklung der Angebote und Angebotslaufzeiten in 70 Großstädten und deren Umland	30
Abbildung 3-5: Marktgröße und Bedeutung des CL-Segments 2022 für 70 Großstädte (Stadtgebiet)	32
Abbildung 3-6: Neubau-Mietangebote 2022 in 70 Großstädten	33
Abbildung 4-1: Qualitätsbereinigte Mietentwicklung für 70 Großstadtstandorte	35
Abbildung 4-2: Kaufpreisentwicklung 2022.....	37
Abbildung 4-3: Regionale Kaufpreis- und Mietentwicklung im Vergleich.....	39
Abbildung A - 1: Ausgewählte Untersuchungsstandorte und Standortkategorien.....	42

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Preisanpassungen bei Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten im CL-Segment.....	8
Tabelle 2-2: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Energieträger im CL-Segment.....	10
Tabelle 2-3: Preisanpassungen der durchschnittlichen Abschlagszahlungen für warme Nebenkosten für verschiedene Wohnungsgrößen	11
Tabelle A - 1: Unterteilung von sechs Lagen am Standort auf Grundlage von Fahrzeitzonen.....	43

Abstract

The market for Compact Living, which refers to 1- and 1.5 room apartments, continues to record increasing prices in the year 2022. On average, quality adjusted purchase prices increased by 7.9 percent and rents by 3.7 percent. The significant increase in purchase prices, considering the markedly higher interest rates of the previous year, emphasizes the positive expectations for this segment. With continuing increases in rents and the number of small households, further market growth in terms of new developments and increase in prices can be expected. The only moderate increase in rents in 2022 seemingly contradicts this assessment but is likely to be associated with only temporary short-term adjustments due to falling real wages.

The strongest increase of quality adjusted purchase prices was observed in Lübeck, Leipzig, and Duisburg, while Wiesbaden, Mannheim, and Karlsruhe experienced weaker price development, with Karlsruhe being the only location with slightly declining (nominal) prices. The most significant increases in quality adjusted rents were also seen in Lübeck, as well as in Leipzig and Berlin. The ongoing attractiveness of Compact Living is also evident in shorter marketing periods for rental properties and the only moderate increase in sales properties. Despite increased construction costs and interest rates, the majority of newly built properties are on the market for less than 22 weeks, a lower value compared to the end of 2020 or 2021.

One reason for the attractiveness of the market segment are low heating costs, which have been separately evaluated in terms of level and development, yielding the following key findings:

- Payments for heating in Compact Living apartments increased by around 44 percent in 2022. This increase is comparable to the increase in other housing segments, but due to the smaller area, the absolute increase amounts to an average of 268 Euro annually for 1- and 1.5-room apartments, while for 2- or 3-room apartments also used by many small households, the increase is 357 Euros or 466 Euros annually.
- The increase in heating costs varies significantly by region. While Berlin and Cologne experienced increases of more than 60 percent, the increase in Stuttgart and Munich was below 40 percent. The levels of heating costs also exhibit a wide range, with Augsburg being the most expensive city at over 2.30 Euros per square meter, compared to 1.22 euros per square meter in Chemnitz.
- In addition to warm operating costs, cold operating costs, influenced by municipal fees and taxes, among other factors, should also be considered. In this regard, the NRW municipalities and Berlin stand out. In the capital city alone, cold operating costs have increased by more than 12 percent in 2022.

The IW-Cube Compact Living Report is published for the third time and provides a comprehensive analysis of the developments in this market segment. To determine the quality adjusted rental and purchase price trends, a hedonic pricing model is applied, which adjusts the price development for the influence of different locations and qualities. The analysis also examines different locations within cities and durations of offers.