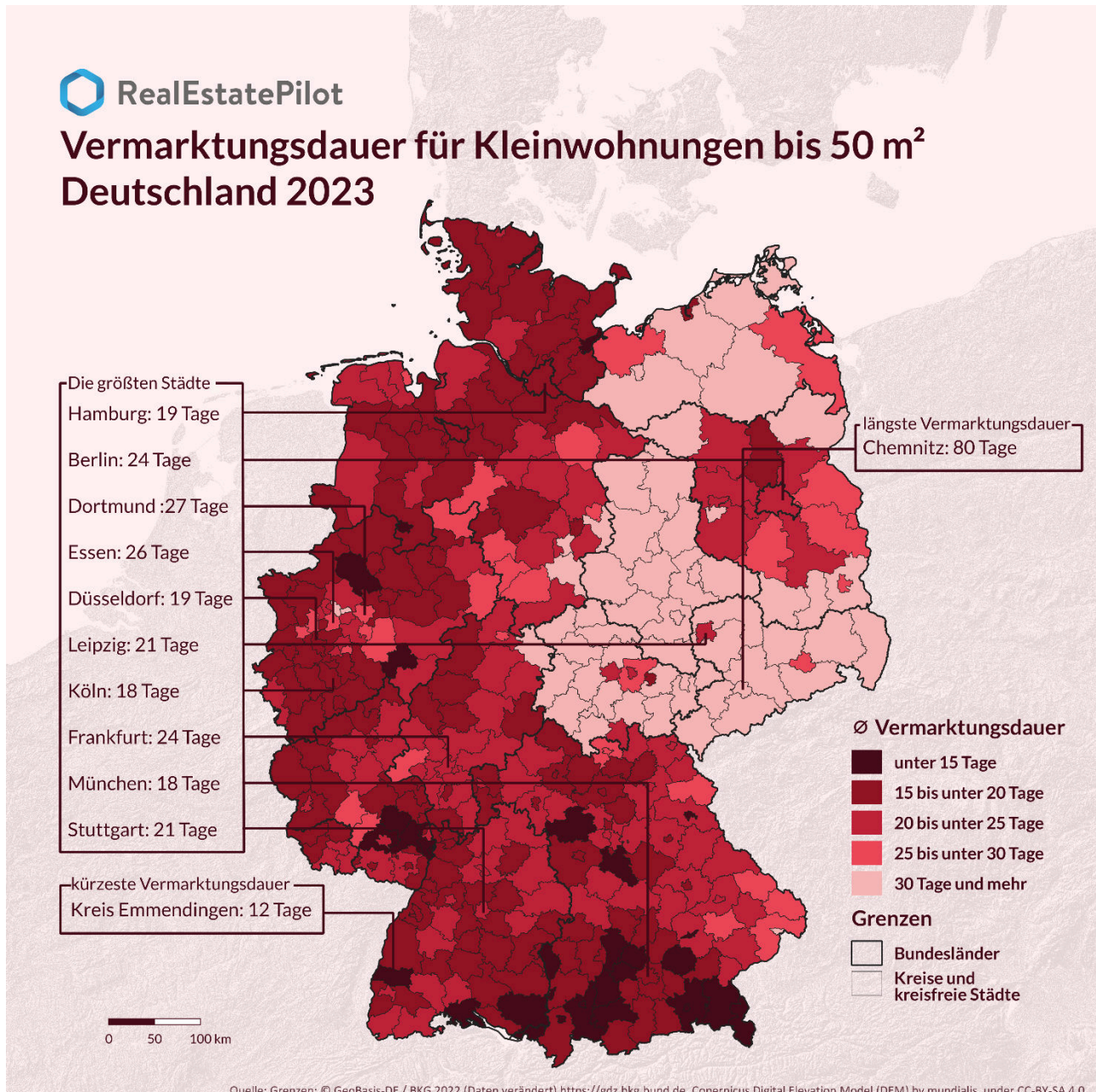


Single-Wohnen: Wie schnell werden Kleinwohnungen vermarktet?



(Leipzig, 14. Februar 2024) Die Anzahl der 1-Personen-Haushalte in Deutschland steigt weiter. Bereits im Jahr 2022 lebte in 40,8 Prozent der deutschen Haushalte nur eine Person, so das Statistische Bundesamt. Angesichts dieser Entwicklung stellt sich die Frage: Gibt es genug passenden Wohnraum für 1-Personen-Haushalte? Die aktuelle GeoMap-Analyse untersucht die durchschnittliche Vermarktungsdauer von über einer Million Mietangeboten für Kleinwohnungen bis 50 Quadratmeter, die im Jahr 2023 auf Immobilienportalen inseriert waren. Im badischen Landkreis Emmendingen wurden Kleinwohnungen am schnellsten vermarktet - in nur 12 Tagen. In Chemnitz dauert es am längsten mit 80 Tagen. In Leipzig dauerte es 2023 zwar 21 Tage, jedoch scheinen Kleinwohnungen in der Messestadt im Vergleich zu Vorjahren besonders nachgefragt zu sein.

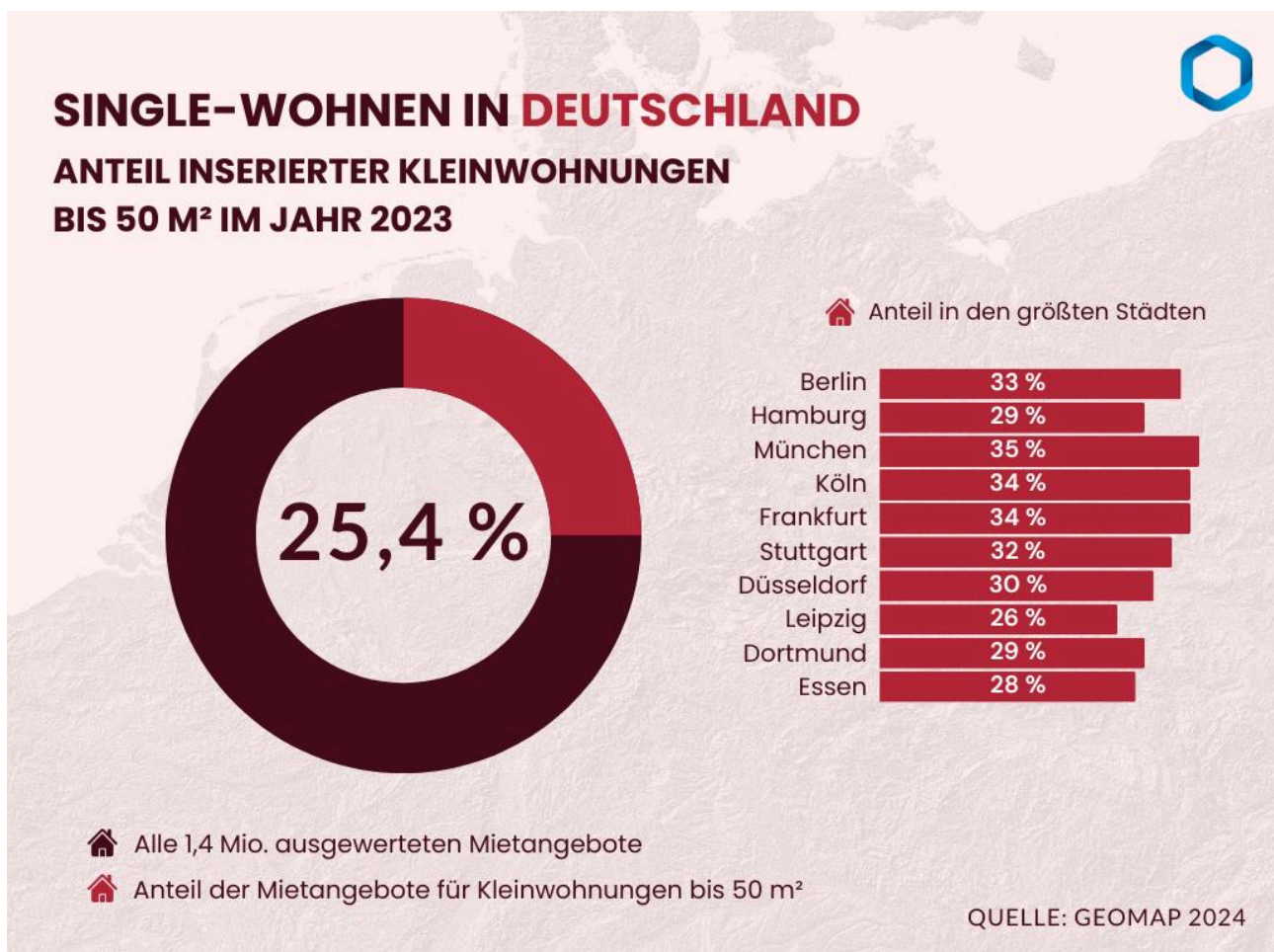
Seit Mitte der 1970er-Jahre sind die 1-Personen-Haushalte der häufigste Haushaltstyp in Deutschland. In den zehn größten Städten beträgt der Anteil der 1-Personen-Haushalte an allen

Haushalten im Jahr 2022 ca. 50 Prozent oder mehr. Besonders in Leipzig ist das Single-Wohnen sehr beliebt – von 52 Prozent im Jahr 2012 ist der Anteil der Single-Haushalte auf 56 Prozent im Jahr 2022 gestiegen. Im Gegensatz dazu ist bei fast allen Mehrpersonenhaushalten ein Rückgang zu beobachten.

Vor diesem Hintergrund rückt die Frage, ob für so viele 1-Personen-Haushalte genug passende Wohnungen noch angeboten werden, verstärkt in den Fokus. Als passend hat die GeoMap-Analyse Wohnungen bis 50 Quadratmeter definiert. Statistiken des Statistischen Bundesamtes zeigen, dass pro Kopf etwa 47 qm bewohnt werden.

Im Jahr 2023 zeigten sich flächendeckende regionale Unterschiede. Besonders in Ostdeutschland, mit Ausnahme von Berlin und Umland, werden Kleinwohnungen deutlich langsamer vermarktet. Dagegen ist die Angebotsdauer in Süddeutschland, insbesondere in Bayern, am kürzesten.

Die GeoMap-Analyse zeigt, dass der Anteil der Kleinwohnungen bis einschließlich 50 Quadratmetern an allen Wohnungen im Jahr 2023 bei 25,4 Prozent lag. In größeren Städten wie Berlin, München oder Frankfurt am Main beträgt dieser Anteil über 33 Prozent. Angesichts des hohen Anteils von Single-Haushalten, der über 40 Prozent in Deutschland liegt, lässt sich vermuten, dass Single-Wohnungen oft knapp sind.



Unsere Analyse hat ergeben, dass am schnellsten Kleinwohnungen bis 50 Quadratmeter im Jahr 2023 im Landkreis Emmendingen in Baden-Württemberg vermarktet wurden – Inserate waren im Schnitt nur 11,6 Tage online. Im Vorjahr betrug die Angebotsdauer hier noch 16,9 Tage. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die bayerischen kreisfreien Städte Memmingen und Kempten (Ällgau) mit 11,7 und 11,8 Tagen Angebotsdauer.

Während sich die Spitzenreiter nahezu alle in Süddeutschland befinden, sticht eine Stadt im Norden Deutschlands hervor - die Universitäts- und Hansestadt Lübeck. Dort betrug der Anteil der inserierten Kleinwohnungen im Jahr 2023 36 Prozent. Diese Kleinwohnungen wurden im Durchschnitt für 13,1 Tage vermietet. Insgesamt wurden hier 1.443 von 4.036 Mietangeboten als Kleinwohnungen angeboten.

Schnellste Vermarktungsdauer von Mietangeboten für Kleinwohnungen bis 50 m² im Jahr 2023				
Rang	Ort	Typ	Ø Vermarktungsdauer in Tagen	Anteil der inserierten Kleinwohnungen in %
1	Emmendingen	Landkreis	11,6	20%
2	Memmingen	kreisfreie Stadt	11,7	24%
3	Kempten (Allgäu)	kreisfreie Stadt	11,8	31%
4	Dachau	Landkreis	11,8	20%
5	Weilheim-Schongau	Landkreis	11,9	21%
6	Roth	Landkreis	13,0	13%
7	Lübeck	kreisfreie Stadt	13,1	36%
8	Landshut	kreisfreie Stadt	13,2	26%
9	Fürstenfeldbruck	Landkreis	13,2	23%
10	Lindau (Bodensee)	Landkreis	13,5	25%

Die längste Vermarktungsdauer im Jahr 2023 verzeichnen vor allem Regionen in Sachsen und Sachsen-Anhalt. In der sächsische Stadt Chemnitz werden Kleinwohnungen mit 80,1 Tagen am längsten vermarktet. Im Vorjahr betrug die Angebotsdauer hier 97,1 Tage.

Auch die Landkreise Zwickau und Vogtlandkreis zählen mit ca. 75 Tagen zu den Regionen mit der höchsten Angebotsdauer im Jahr 2023.

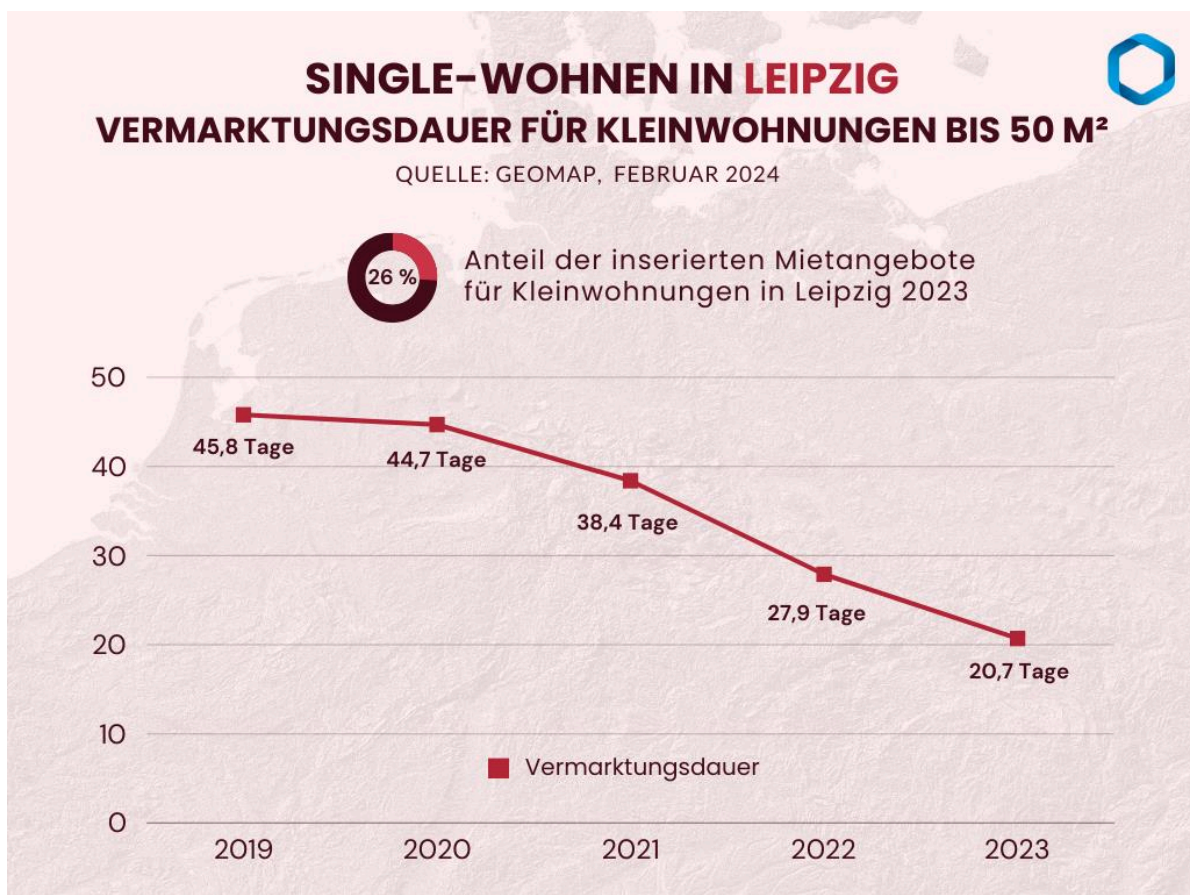
Längste Vermarktungsdauer von Mietangeboten für Kleinwohnungen bis 50 m² im Jahr 2023				
Rang	Ort	Typ	Ø Vermarktungsdauer in Tagen	Anteil der inserierten Kleinwohnungen in %
1	Chemnitz	kreisfreie Stadt	80,1	28%
2	Zwickau	Landkreis	75,7	29%
3	Vogtlandkreis	Landkreis	74,6	27%
4	Mittelsachsen	Landkreis	70,9	31%
5	Burgenlandkreis	Landkreis	69,7	26%
6	Elbe-Elster	Landkreis	66,3	29%
7	Mansfeld-Südharz	Landkreis	66,2	25%
8	Erzgebirgskreis	Landkreis	65,0	22%
9	Altenburger Land	Landkreis	63,3	27%
10	Greiz	Landkreis	63,2	25%

Unter den zehn größten deutschen Städten verzeichnet München die kürzeste Vermarktungsdauer im Jahr 2023 mit nur 17,8 Tagen. Interessant ist es, dass die Vermarktungsdauer in Städten wie Berlin, Hamburg, München und Köln sogar im Vergleich zu 2019 zugenommen hat - trotz hoher Nachfrage.

Vermarktungsdauer für Kleinwohnungen bis 50 m ² in den größten Städten im Zeitverlauf: 2019-2023							
Rang	Ort	Vermarktungsdauer in Tagen					Veränderung 2019 zu 2023 in %
		2019	2020	2021	2022	2023	
1	München	15,8	21,2	24,4	18,5	17,8	+3,0%
2	Köln	15,4	20,3	19,3	16,5	18,1	+4,2%
3	Düsseldorf	20,0	25,8	25,8	20,1	19,1	-1,2%
4	Hamburg	16,3	20,7	20,2	18,6	19,4	+4,5%
5	Leipzig	45,8	44,7	38,4	27,9	20,7	-18,0%
6	Stuttgart	18,2	22,5	28,6	23,0	21,5	+4,3%
7	Frankfurt am Main	23,7	27,3	29,5	29,6	23,5	-0,2%
8	Berlin	17,7	20,7	19,2	17,0	23,9	+7,7%
9	Essen	28,9	29,3	32,4	33,0	26,4	-2,3%
10	Dortmund	24,4	24,0	28,4	26,9	27,1	+2,7%

Besonders auffällig ist die Entwicklung in Leipzig, wo die Angebotsdauer von 2019 zu 2023 um -18 Prozent gesunken ist. Heute werden in der sächsischen Stadt Leipzig Kleinwohnungen in nur 20,7 Tage vermarktet.

Marco Hoffmann, Vorstand und Gründer der Leipziger Real Estate Pilot AG, kommentierte die Ergebnisse: "Der kontinuierliche Trend des Single-Wohnens scheint in Leipzig besonders beliebt zu sein, was sich durch den hohen Anteil von 56 % an 1-Personen-Haushalten in Leipzig unterstreicht. Unsere GeoMap-Analyse bestätigt diese Entwicklung. Die bemerkenswerte Verkürzung der Angebotsdauer um 18 % deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach Kleinwohnungen in Leipzig weiterhin stark ist."



Methodische Hinweise

Dargestellt ist die durchschnittliche Vermarktungsdauer, auch Angebotsdauer genannt, von Kleinwohnungen bis zu einer Größe von einschließlich 50 Quadratmetern, die im Jahr 2023 auf dem deutschen Immobilienmarkt angeboten wurden. Für die Analyse wurden Mietangebote aller Baujahre, in Bestand oder Neubau, auf regionaler Ebene in allen 400 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten ausgewertet.

Zusätzlich wurden Mietangebote von Wohnungen über 50 Quadratmeter Größe sowie Angebote aus den Jahren vor 2023 zu Vergleichszwecken berücksichtigt. Anzeigen, die länger als ein Jahr online waren, wurden für die Analyse ausgeschlossen.

Die Daten für diese Analyse stammen aus der Online-Datenbank GeoMap und wurden am 05. Februar 2024 entnommen.

Die Haushaltszahlen wurden vom statistischen Bundesamt und den Statistikämtern der einzelnen Städte bezogen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 60.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com