



Kleine Wohnungen – großes Potenzial

Kleine Wohnungen zählen zu den gefragtesten Segmenten des Wohnungsmarktes. Treiber dieser Entwicklung sind der demografische Wandel, veränderte Lebensentwürfe und der Wunsch nach einem unabhängigen Lebensstil. Entsprechend hoch ist die Nachfrage – sowohl nach Mietwohnungen als auch nach Eigentumswohnungen zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage.

Lange Zeit dominierten größere Wohnungen den Markt. Im Jahr 1871 lebten im Durchschnitt noch 4,6 Personen in einem Haushalt. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts schrumpfen die Haushalte kontinuierlich. Heute entwickelt sich die Nachfrage in die entgegengesetzte Richtung. Ausschlaggebend ist vor allem die wachsende Zahl der Einpersonenhaushalte. Ihr Anteil stieg in Deutschland von 34 Prozent im Jahr 1994 auf über 42 Prozent im Jahr 2024, in Großstädten sogar auf rund 55 Prozent.

Gründe dafür sind die alternde Gesellschaft und die höhere Lebenserwartung, spätere Eheschließungen, mehr Scheidungen, längere Ausbildungszeiten, eine höhere berufliche Mobilität sowie die gestiegene Erwerbstätigkeit und finanzielle Unabhängigkeit von Frauen.

Besonders ausgeprägt ist diese Entwicklung in den Großstädten, wo Singles, Studierende und Berufseinsteiger auf ein breites Arbeitsplatz- und Bildungsangebot treffen. In ländlichen Regionen wächst die Zahl der Einpersonenhaushalte dagegen vor allem, weil ältere Menschen nach dem Tod ihres Partners allein wohnen bleiben.

Die steigende Nachfrage trifft auf ein unzureichendes Wohnungsangebot. Vor allem bezahlbare Wohnungen mit 35 bis 60 Quadratmetern fehlen. Zwar entstehen in den Großstädten wieder mehr kleine Wohnungen, doch häufig handelt es sich um Micro-Apartments. Diese schließen die Angebotslücke nur teilweise, da sie meist vergleichsweise teuer sind, sich überwiegend für befristete Wohnsituationen eignen und für dauerhaftes Wohnen oft zu klein sind. Gefragt sind vielmehr funktionale Wohnungen mit etwa 35 bis 55 Quadratmetern, die Singles und Paaren langfristig ein komfortables Zuhause bieten.

Dass sich der Markt zugleich weiter ausdifferenziert, zeigt der aktuelle Marktreport der Initiative Micro-Living. Er bestätigt die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, flexibel nutzbaren Wohnformen. Neben klassischen Micro-Apartments gewinnen größere Wohneinheiten zunehmend an Bedeutung. Besonders gefragt sind Angebote für Young Professionals, Berufspendler und Singles, die flexible Wohnlösungen mit ergänzenden Serviceleistungen suchen.

In privatwirtschaftlichen Apartmenthäusern liegen die monatlichen All-inclusive-Mieten derzeit zwischen etwa 450 und 1.620 Euro. Für den Zeitraum von 2026 bis 2028 erwarten die befragten Marktteilnehmer jährliche Mietsteigerungen zwischen zwei und sechs Prozent. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden 34 Prozent der Apartments von Studierenden genutzt, die übrigen überwiegend von Singles, Young Professionals und Berufspendlern.

Die Entwicklung spricht dafür, dass kleine Wohnungen langfristig zu den wichtigsten Wohnformen gehören werden. Die Zahl kleiner Haushalte nimmt seit Jahrzehnten zu, während der Wohnungsneubau den Bedarf nicht decken kann.

Fazit: Solange sich daran nichts ändert, werden kleine, bezahlbare und alltags-taugliche Wohnungen ein knappes Gut bleiben – mit entsprechend guten Perspektiven für Vermieter und Investoren ebenso wie für Projektentwickler, die dieses Marktsegment bedienen.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie den Trend zu Single-Haushalten bei Ihrem Vermögensaufbau für sich nutzen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: **Immobilienkauf: Warum Sie nicht unnötig warten sollten**