

Gastbeitrag: Eine vielversprechende Investitionsmöglichkeit

## Der Aufstieg der Mehrzimmerwohnungen in B-Städten

Bei den Investitionen in Immobilien zeichnet sich ein deutlicher Wandel ab: Weg von den Einzimmerwohnungen hin zu Mehrzimmer-Optionen in B-Städten. Diese Veränderung ist nicht nur eine Reaktion auf die jüngsten Ereignisse, sondern auch eine Anpassung an die sich wandelnden Bedürfnisse der Mieter. Was bedeutet das für Marktteilnehmer und welche Konsequenzen können Investoren daraus ziehen?



**Wohnen, Kochen, Schlafen in einem Raum: Lange waren (möblierte) Einzimmer-Apartments Investors Darling – das scheint sich jetzt durch Homeoffice zu verändern.**

**F**rüher galten Einzimmerwohnungen als die Königsklasse für sichere Immobilieninvestitionen. Doch die Zeiten haben sich geändert. Die zunehmende Flexibilität in der Arbeitswelt hat den Markt umgekrempelt. Nun rücken Mehrzimmerwohnungen in den Fokus, insbesondere in attraktiven, aber bezahlbaren Lagen. Investoren sollten ihre Strategien entsprechend anpassen. Die vergangenen Jahre waren von einem regen Interesse an Einzimmerwohnungen in zentralen Lagen geprägt. Doch diese goldene Ära neigt sich dem Ende zu. Einerseits aufgrund der nach wie vor hohen Preise für kleine Wohnungen, andererseits aufgrund einer rückläufigen Nachfrage, ausgelöst durch Trends wie „New Work“. Immer mehr Menschen arbeiten flexibel und benötigen daher nicht mehr zwingend einen Wohnort nahe ihres Arbeitsplatzes.

Die COVID-19-Pandemie hat den Wohnungsmarkt dauerhaft verändert. Unternehmen haben ihre Arbeitsmodelle angepasst, was zu einer geringeren Nachfrage nach Einzimmerwohnungen geführt hat – und zu einem mittelfristig stabilen Nachfrageboom nach Wohnungen mit zwei oder drei Zimmern. Wer nur noch selten ins Büro muss, ist eher bereit, längere Pendelstrecken in Kauf zu neh-

men und bevorzugt größere Wohnungen mit mehr Komfort und Platz. Wer nur noch ein oder zwei Tage in jeder Arbeitswoche ins Büro pendeln muss, nimmt sehr viel wahrscheinlicher längere Anfahrten in Kauf. Damit scheidet viele frühere Mieterinnen und Mieter für Einzimmerwohnungen aus. Um mit Einzimmerwohnungen als Vermieter Erfolg zu haben, braucht es darüber hinaus eine „kritische Masse“ an Apartments und ein sinnvolles Vermietungskonzept. Das ist kaum etwas, mit dem sich private Vermieter auskennen oder beschäftigen sollten. Die meisten privaten Investoren vermieten nur eine oder wenige Immobilien. Und da fällt die Wahl zunehmend auf Zwei- und Dreizimmerwohnungen.

### Geeignete Lagen für Investitionen in Mehrzimmerwohnungen

Hauptgrund für das gestiegene Interesse an Mehrzimmerwohnungen sind weniger die Nachteile kleiner Wohnungen, sondern die zahlreichen Vorteile, die Mehrraumwohnungen bieten:

**1. Flexibilität für verschiedene Lebenssituationen:** Zwei- und Dreizimmerwohnungen

passen sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen an. Sie sind sowohl für Singles als auch für Paare, Familien oder WG-Bewohner attraktiv und sprechen somit eine breite Zielgruppe an.

**2. Stabile Mietverhältnisse:** Im Vergleich zu Einzimmerwohnungen sind Mehrzimmerwohnungen weniger anfällig für häufige Mieterwechsel. Mieter bleiben in der Regel länger, was zu stabileren Einnahmen für Vermieter führt.

**3. Attraktive Finanzierungsbedingungen und Werterhalt:** Größere Wohnungen werden oft günstiger finanziert und behalten ihren Wert besser bei. Zudem sprechen sie eine breitere Käuferschicht an, was die Liquidität und den Wiederverkaufswert erhöht.

**4. Weniger Konkurrenz in B-Städten:** In mittelgroßen Städten gibt es oft noch Raum für Wachstum und Entwicklung. Mehrzimmerwohnungen sind hier besonders gefragt und bieten eine solide Investitionsmöglichkeit mit guten Aussichten auf Wertsteigerung. Beispielhaft dafür stehen Städte wie Hannover, Krefeld, Duisburg oder Mannheim. Die Miet-Renditen sind hier aktuell attraktiver als an den großen sieben A-Standorten Berlin, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln, Düsseldorf oder Hamburg.

**5. Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:** Die Möglichkeit, einen Teil der Wohnung als Homeoffice zu nutzen oder später selbst zu bewohnen, erhöht die Attraktivität der Immobilie und bietet zusätzlichen Nutzen für Investoren und Eigennutzer.

### Risiken im Umgang mit Einzimmerwohnungen

Einzimmerwohnungen sind anfälliger für Mieterwechsel und Leerstände, was zu unregelmäßigen Einnahmen und höheren Verwaltungskosten führen kann. Investitionen in Mehrzimmerwohnungen bieten zahlreiche Vorteile und sind eine kluge Wahl für Investoren in den kommenden Jahren.

Angesichts der sich wandelnden Anforderungen auf dem Wohnungsmarkt und der steigenden Flexibilitätsanforderungen sind sie eine attraktive Option für Kapitalanleger. Insbesondere in mittelgroßen Städten bieten sie gute Aussichten auf Wertsteigerung und langfristige Stabilität.



**Autor**

**Florian Bauer,**  
Geschäftsführer  
Bauer Immobilien, Köln