



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler,
Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung

PN 91/16.08.2023

CityReport Kempten 2023: Zuvor steile Preisanstiege im Kaufsegment deutlich abgeflacht

Angesichts hoher Zinsanstiege ist der Immobilienerwerb größtenteils nur noch für eigenkapitalstarke Akteure möglich

„Bis ins Frühjahr 2022 zeigte sich der Markt für Wohnimmobilien zum Kauf in der „Allgäu-Metropole“ Kempten äußerst dynamisch mit steilen Preisanstiegen. Mit der Zinswende wurde dieser Trend gebrochen und Kaufinteressenten agieren auch im Frühjahr 2023 sehr zurückhaltend“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Kempten, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Im Halbjahresvergleich Herbst 2021 zu Frühjahr 2022 zeigen die Kaufpreise in einem neuen Marktumfeld zwar meist noch moderat nach oben, in den kommenden Monaten sind jedoch Preiskorrekturen nach unten zu erwarten.“

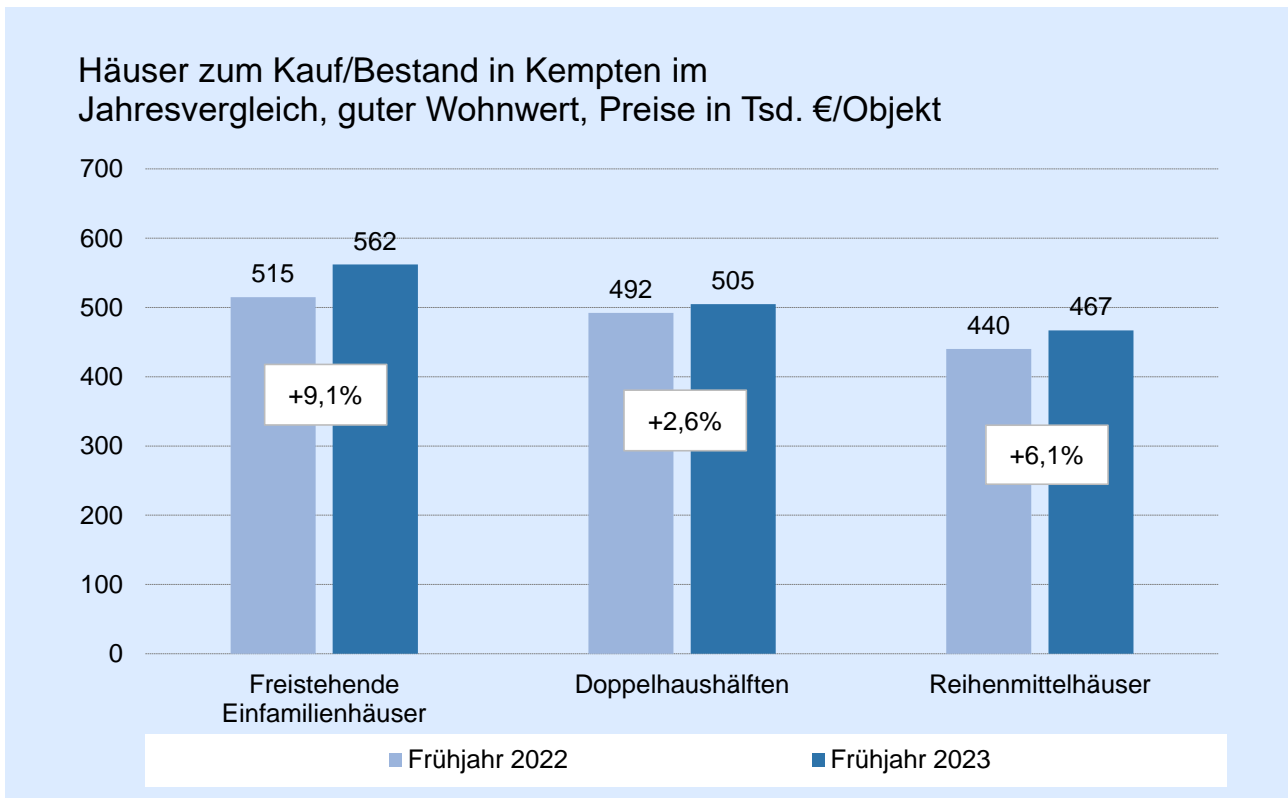
Im **Kaufsegment** beschränkt sich der Kreis der ernsthaften Interessenten derzeit insbesondere auf sehr eigenkapitalstarke Akteure, die sich den Traum vom Eigenheim aus finanzieller Sicht noch erfüllen können. Der Markt hat sich in den vergangenen Monaten zunehmend vom Verkäufer- zum Käufermarkt gewandelt mit einem infolgedessen deutlichen Abflachen der zuvor steilen Preissprünge. Eine gewisse Nachfrage erfahren derzeit insbesondere freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im gehobenen Bereich. Die Themen Barrierefreiheit sowie energetischer Zustand der Immobilie spielen für potentielle Käufer hierbei eine bedeutende Rolle.

Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Kempten im Schnitt 3.600 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.070 €/m². Gegenüber Herbst 2022 blieb das Preisniveau für Bestandsobjekte konstant, während im Neubau nochmals ein leichter Zugewinn von +2,8 % erfasst wurde.¹

Auch die Kaufpreise für Häuser aus dem Bestand bewegten sich im Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 moderater nach oben als in der vorangegangenen Halbjahresbetrachtungen. Für ein freistehendes Einfamilienhaus mussten

¹ Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage

Käufer im Frühjahr 2023 im Schnitt 562.000 € (+3,1 %) aufbringen. Entsprechende Doppelhaushälften kosteten durchschnittlich 505.000 € (+0,2 %), Reihenmittelhäuser 467.000 € (+2,9 %).



„In den kommenden Monaten wird sich der Kemptner Kaufmarkt weiterhin sehr verhalten zeigen“, prognostiziert Oliver Hold von der Hold Immobilien GmbH in Kempten. Während sich das Kaufpreisniveau bis Anfang 2023 noch relativ stabil zeigte, werden allen voran sanierungsbedürftige Objekte mit schlechten energetischen Kennwerten in den kommenden Monaten spürbar an Wert einbüßen“, so der Fachmann.

Im **Mietsegment** herrscht weiterhin eine hohe Nachfrage mit in der Folge wachsenden Mieten. Teils suchen Familien, denen das nötige Eigenkapital für einen Immobilienerwerb fehlt, vermehrt nach familiengerechten Häusern bzw. Wohnungen zur Miete.

Die Preissteigerungen am Mietwohnungsmarkt betragen im IVD-Halbjahresvergleich Herbst 2022 zu Frühjahr 2023 +2,8 % bei Altbauten, +0,9 % bei Bestandsobjekten und +2,4 % bei Neubauobjekten. Im Schnitt lagen die Quadratmeterpreise in Kempten zwischen 10,90 € und 12,80 €.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilien-

kauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Kempten 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt

Prof. Dr. Stephan Kippes

IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13

E-Mail: presse@ivd-sued.net

Website: www.ivd-sued.net