



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 80/12.08.2024

CityReport Kempten 2024: Nachfrage nach Kaufimmobilien geht von Interessenten aus, die keine oder kaum Fremdfinanzierung benötigen

Kemptner Mietmarkt ist von massivem Nachfrageüberhang geprägt

„Das Preisniveau am Kemptner Kaufmarkt für Wohnimmobilien war vor der Trendwende von steilen Anstiegen, insbesondere im Marktsegment Eigentumswohnungen, geprägt. Mit der Trendumkehr nahm die Vermarktungsdauer der Objekte infolge der Zurückhaltung der Kaufinteressenten zu, der Aufwärtstrend der Preise wurde somit gestoppt“, erklärt 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. „Die Preisentwicklung am Wohneigentumsmarkt ist gemischt: Je nach energetischem Zustand ist hier die Bandbreite groß - von massiven Abschlägen über konstante Preise bis hin zu leicht steigenden Tendenzen.“

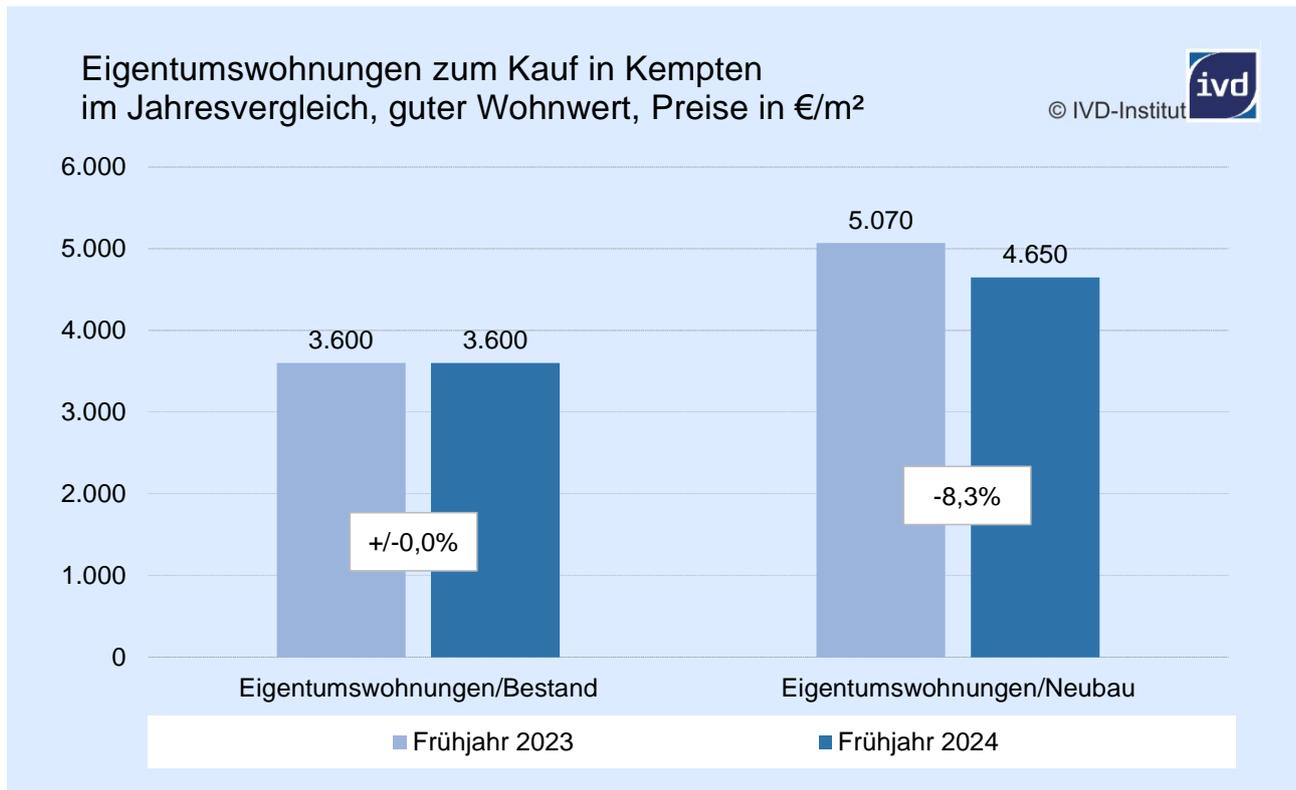
Angesichts stark gestiegener Finanzierungskosten konzentriert sich die Nachfrage im **Kaufsegment** derzeit vor allem auf bonitätsstarke Käufer, die keine oder geringe Fremdfinanzierung benötigen. Junge Familien sind hingegen am Markt deutlich weniger anzutreffen. Seit Jahresbeginn ist eine leicht steigende Nachfrage nach Kaufobjekten zu beobachten.

Am gefragtesten sind derzeit freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen im gehobenen Bereich, die sich durch sehr gute Kriterien hinsichtlich der Energieeffizienz, Ausstattung, des Zustands und der Lage definieren.

Im Frühjahr 2024 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Kempten im Schnitt 3.600 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 4.650 €/m². Gegenüber Frühjahr 2023 blieb das Preisniveau bei Bestandsobjekten konstant (+/-0,0 %), während Neubauobjekte um -8,3 % günstiger wurden.

Die Preisentwicklung im Segment gebrauchte Häuser ist gemischt: Je nach energetischem Zustand ist hier die Bandbreite groß - von massiven Abschlägen über konstante Preise hin zu leicht steigenden Tendenzen. Freistehende Einfamilienhäuser lagen im Frühjahr 2024 im Schnitt bei 550.000 € (-2,1 % gegenüber Frühjahr 2023),

Doppelhaushälften kosteten 520.000 € (+3,0 %), Reihemittelhäuser bei 468.000 € (+0,2 %).



„Der Kemptner **Mietmarkt** ist von einem massiven Nachfrageüberhang geprägt, das Preisniveau zeigt sich stabil bis leicht ansteigend und ist durch den Mietspiegel gedeckelt“, beobachtet Oliver Hold von der Hold Immobilien GmbH in Kempten. „Es ist durchaus eine Bewegung von ehemaligen Kaufinteressenten, die sich angesichts der aktuellen Finanzierungskonditionen kein Eigenheim mehr leisten können, ins Mietsegment zu beobachten. Gerade familiengerechte Wohnungen zur Miete sind gefragt.“

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Kempten im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 11,30 €/m² für Altbauobjekte, 11,70 €/m² für Bestandsobjekte und 13,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betrugen die Preissteigerungen +3,7 % im Altbau, +0,9 % im Bestand und +1,6 % im Neubau.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2019 zu Frühjahr 2024) nahm das Preisniveau in Kempten spürbar zu, wobei der Zenit im Frühjahr 2022 zu verzeichnen war, danach blieben die Preise für Kaufobjekte meist konstant. Eigentumswohnungen legten mit +64 % am deutlichsten zu, gefolgt von freistehenden Einfamilienhäusern mit +22 %. Baugrund für Einfamilienhäuser (+22 %) und für Mehrfamilienhäuser (+16 %) hat sich innerhalb von fünf Jahren ebenfalls verteuert.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Frühjahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den

kommenden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfahren.

Im Gegensatz hierzu ist der Mietmarkt gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushalten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die aktuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

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

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