

Immobilienmarktbericht 2022

Der Immobilienmarkt in Kempten (Allgäu)



Immobilienmarktbericht

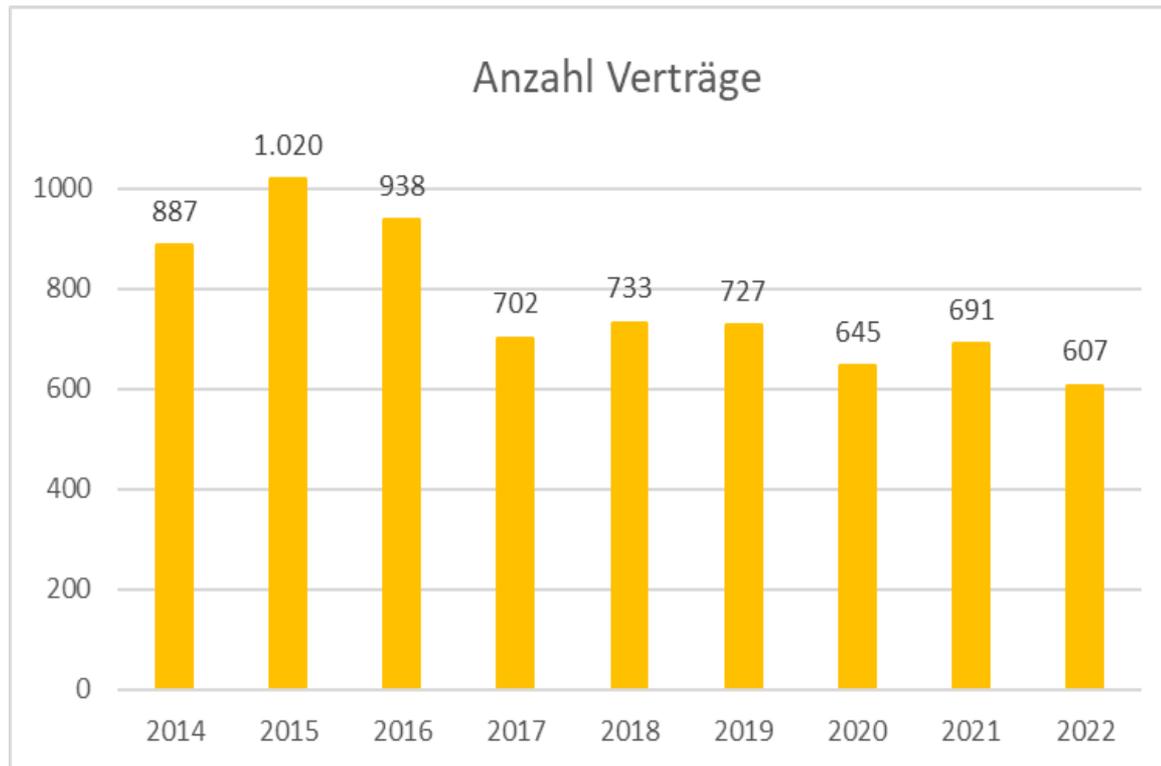
Ziele:

Transparenz des Immobilienmarktes
Darlegung der aktuellen Marktsituation
detaillierte Einzelanalyse der Teilmärkte

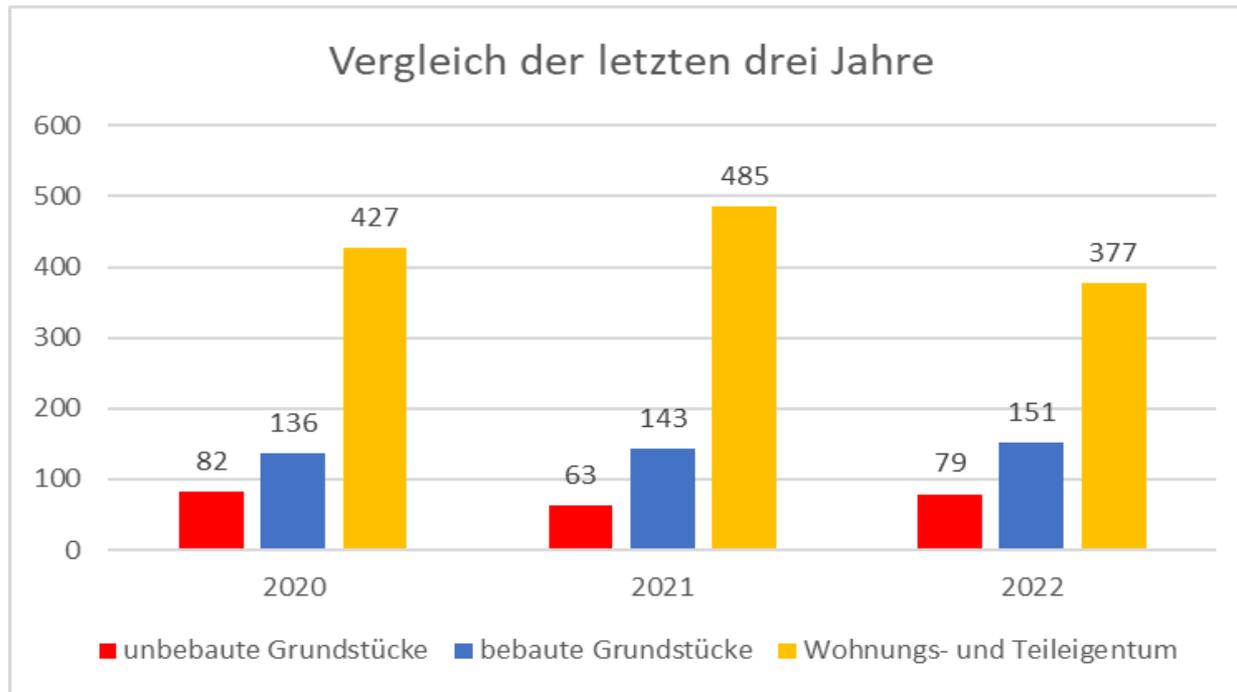
Grundlagen:

§ 193 Baugesetzbuch
Gutachterausschussverordnung

Gesamtanzahl der Urkunden



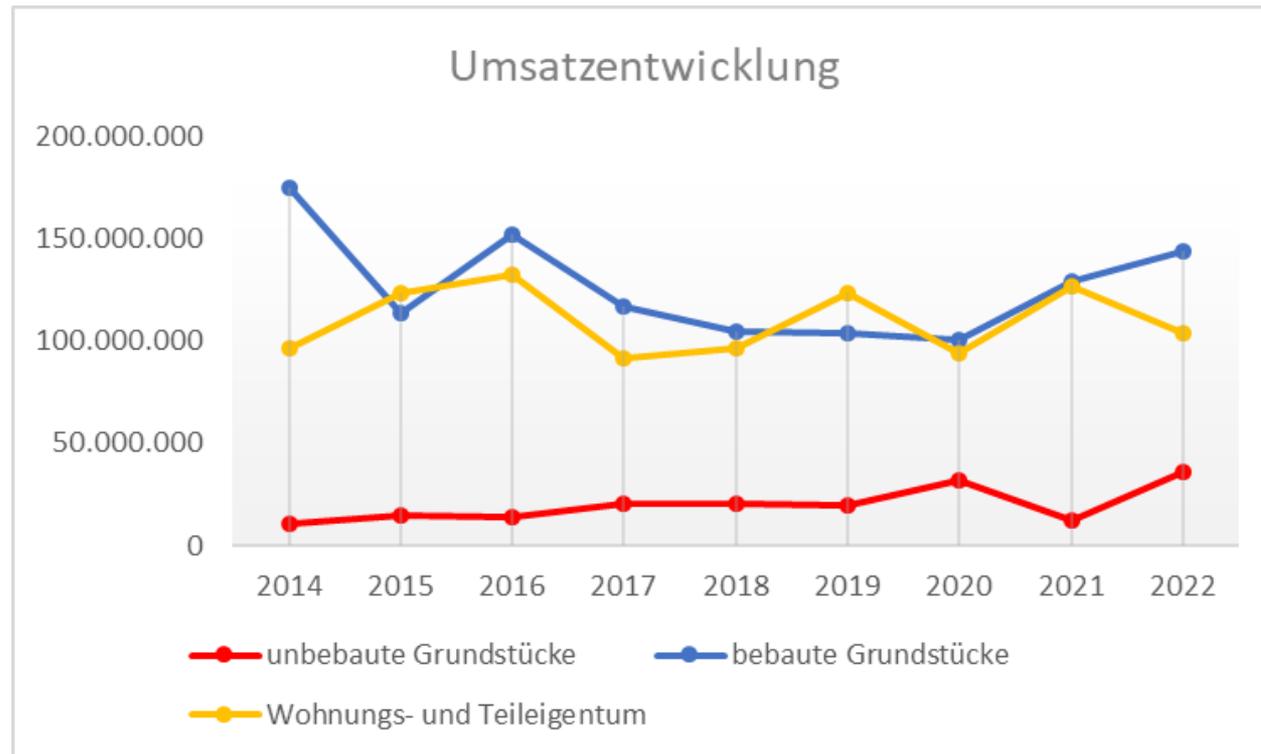
Urkundenverteilung 2020 - 2022



Geldumsatz in EUR

Jahr	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum	
2014	10.905.163		175.185.117		96.510.114	
2015	14.633.526	34,20%	113.286.668	-35,30%	123.548.462	28,00%
2016	13.661.083	-6,60%	152.132.008	34,20%	132.398.974	7,20%
2017	20.484.179	49,90%	117.048.569	-23,10%	91.136.955	-31,20%
2018	20.115.116	-1,80%	104.591.023	-10,60%	96.778.431	6,19%
2019	19.553.597	-2,80%	104.014.800	-0,60%	123.124.701	27,20%
2020	31.554.536	61,40%	100.812.420	-3,08%	94.184.203	-23,50%
2021	12.478.583	-60,45%	129.180.450	28,10%	126.387.405	34,19%
2022	35.697.499	286,00%	143.548.198	11,20%	103.786.370	-17,9%

Geldumsatz



Einzelanalyse

- **Erst- und Wiederverkäufe von:**
 - unbebaute Grundstücke**
 - bebaute Grundstücke**
EFH, RH, Wohn- und Geschäftshäuser
 - Wohnungs- und Teileigentum**
 - Garagen und Stellplätze**
- **Wohnungs- und Häusermieten**
- **Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren, Sachwertfaktoren und Preisindizes für Wohnungseigentum**

Unbebaute Grundstücke

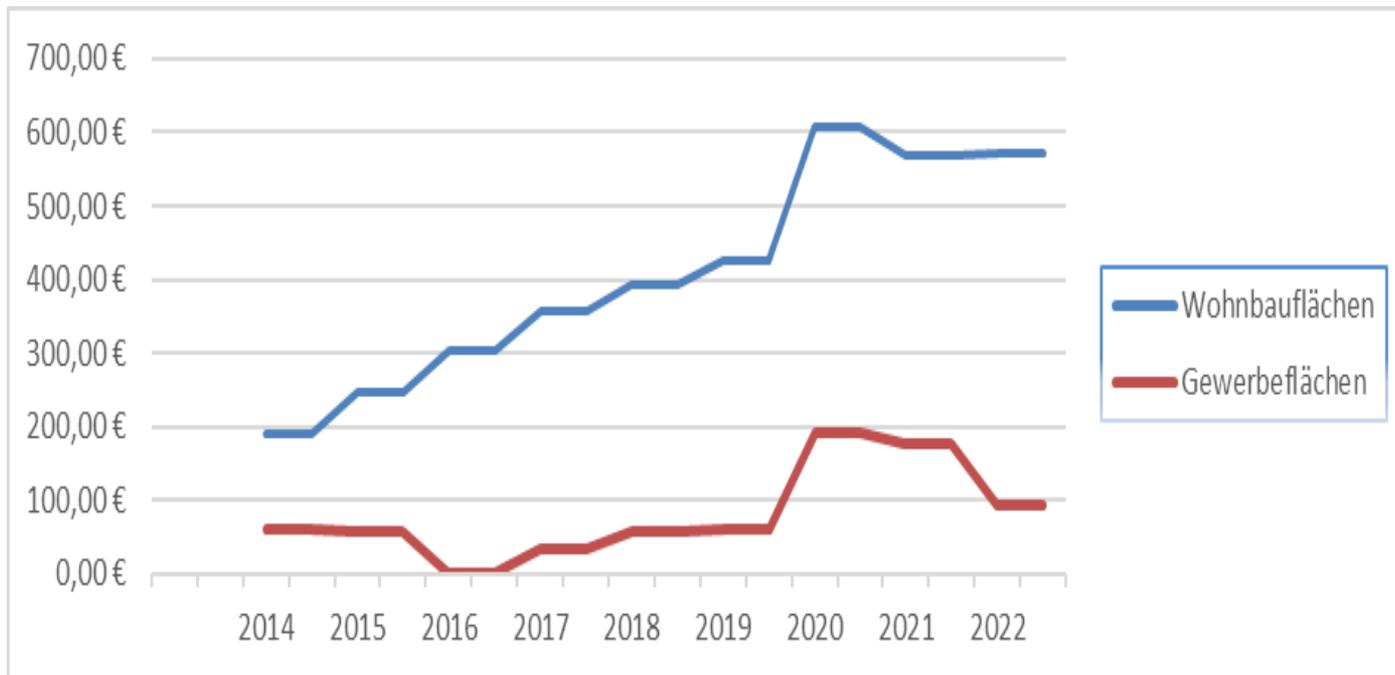
Die Auswertung des Marktes der unbebauten Grundstücke erfolgt für folgende Teilmärkte:

- **Wohnbauflächen**
- **Gewerbeflächen**
- **Straßenverkehrsflächen**
- **Splitter- und Arrondierungsflächen**
- **Flächen für die Forstwirtschaft**
- **Landwirtschaftsflächen**
- **Grünland**

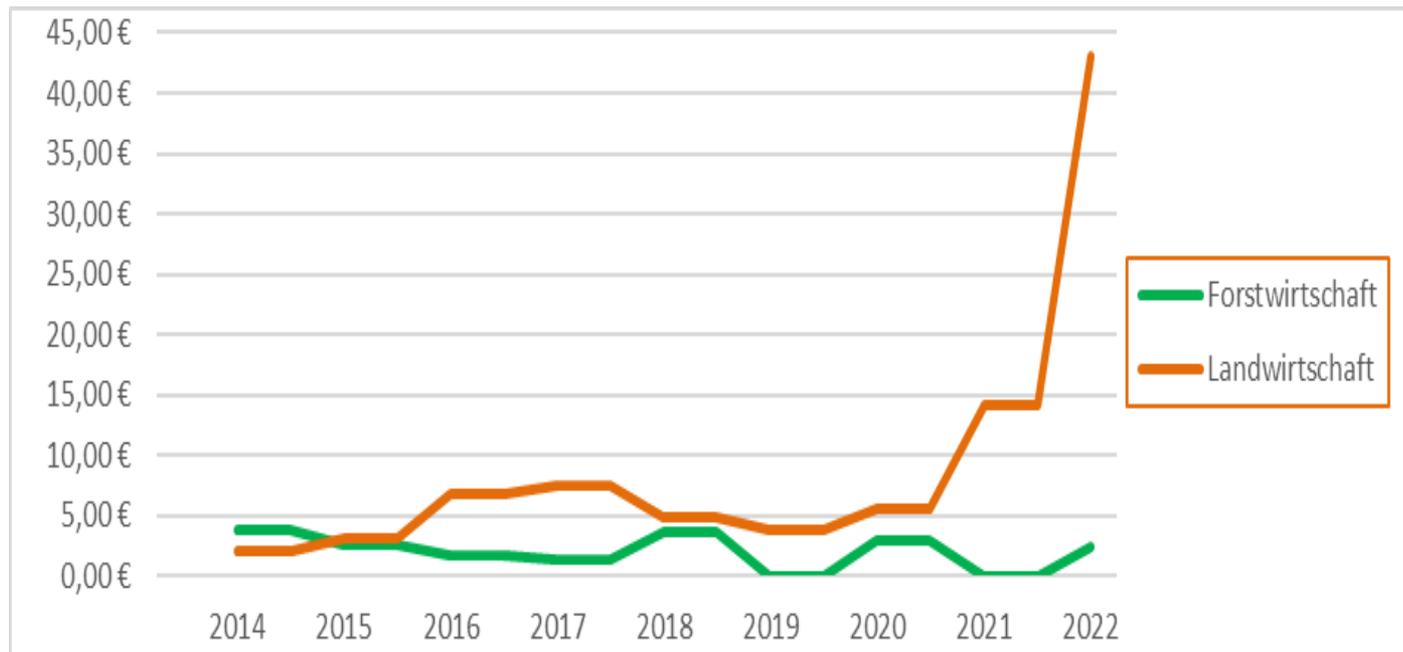
Durchschnittswerte von unbebauten Grundstücke in EUR/m²

Jahr	Wohnbau- flächen	Gewerbe- flächen	Forst- wirtschaft	Land- wirtschaft
2014	189,39	59,72	3,85	2,00
2015	247,83	58,33	2,65	3,13
2016	303,75	---	1,78	6,78
2017	357,12	34,76	1,35	7,51
2018	394,36	58,71	3,61	4,89
2019	426,84	61,01	---	3,80
2020	608,03	192,86	2,91	5,65
2021	568,88	175,91	---	14,24
2022	572,66	94,06	2,50	43,13

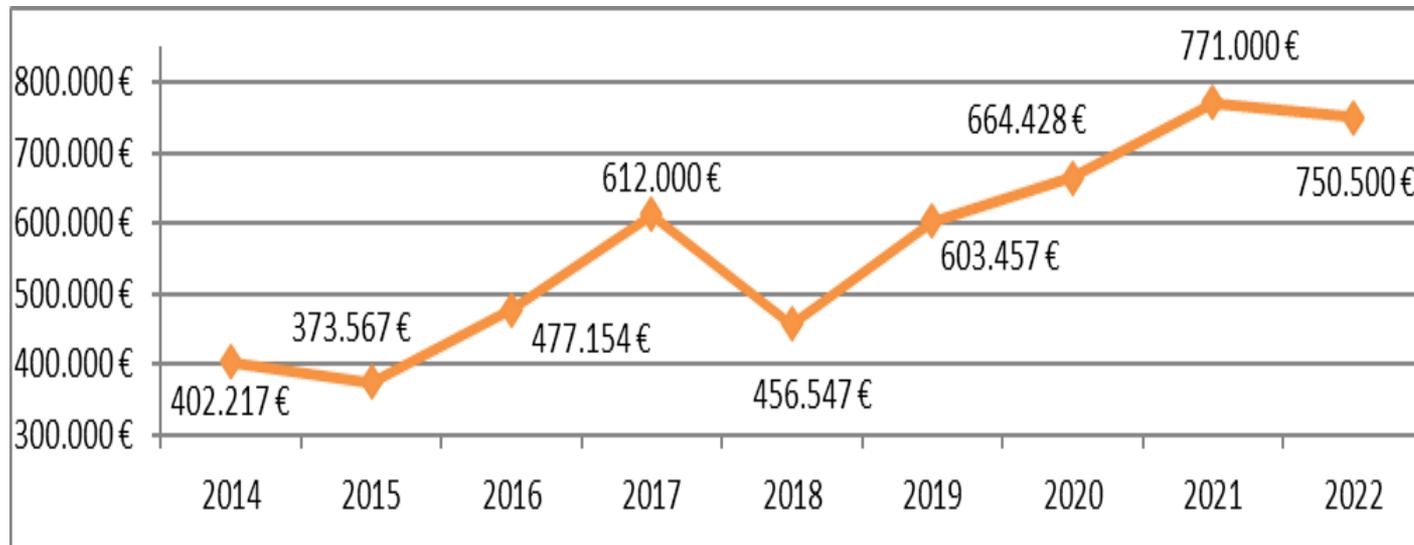
Wohnbau- und Gewerbeflächen



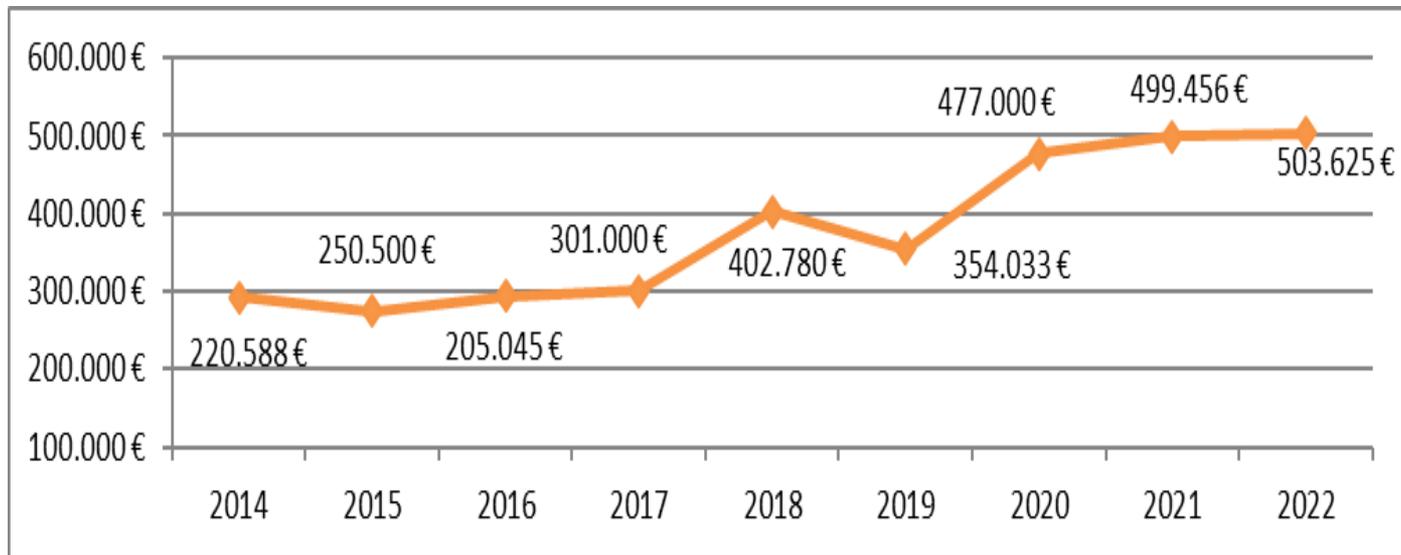
Forst- und Landwirtschaft



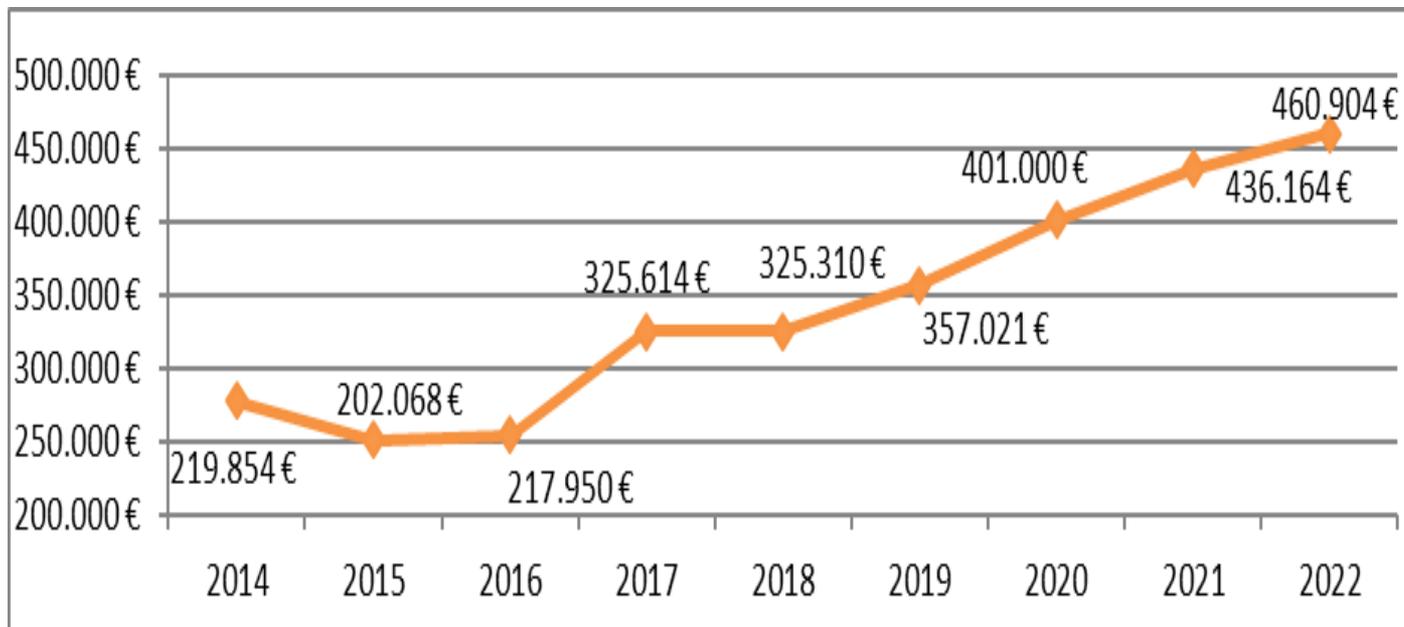
Bebaute Grundstücke: Wiederverkäufe freistehende Einfamilienhäuser



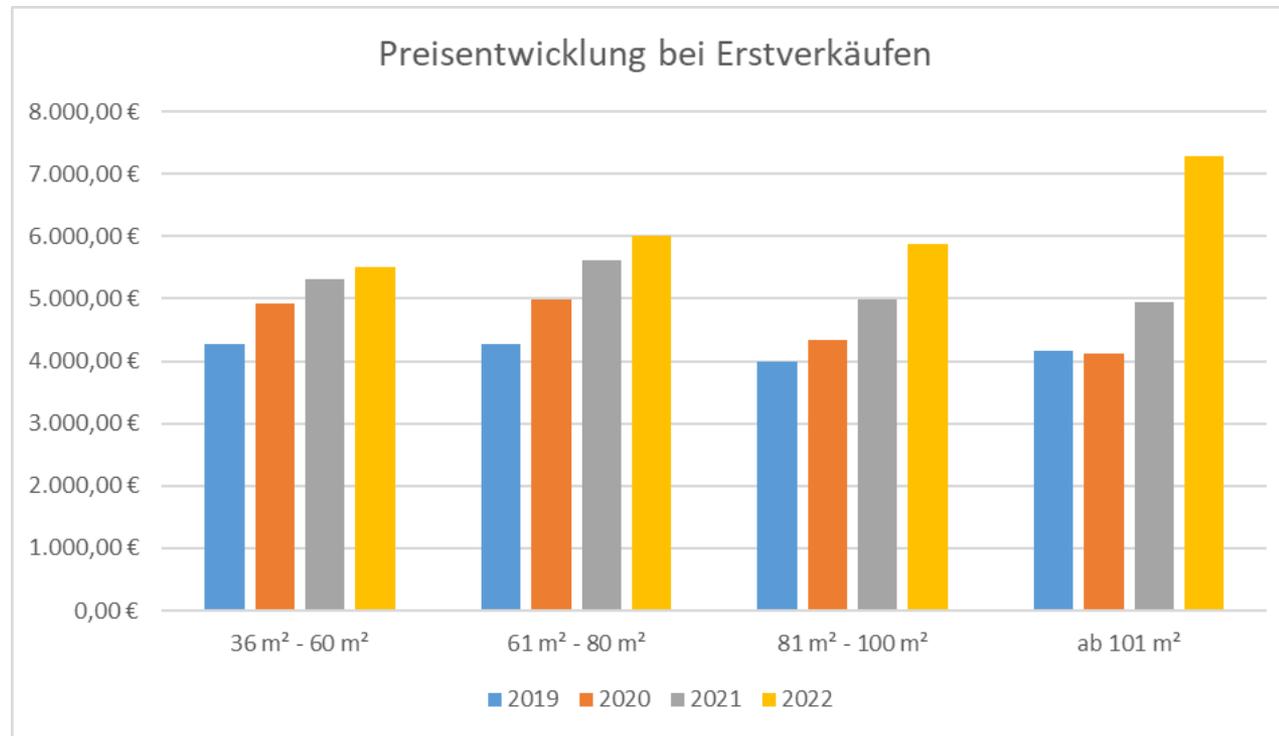
Bebaute Grundstücke: Wiederverkäufe Doppelhaushälften



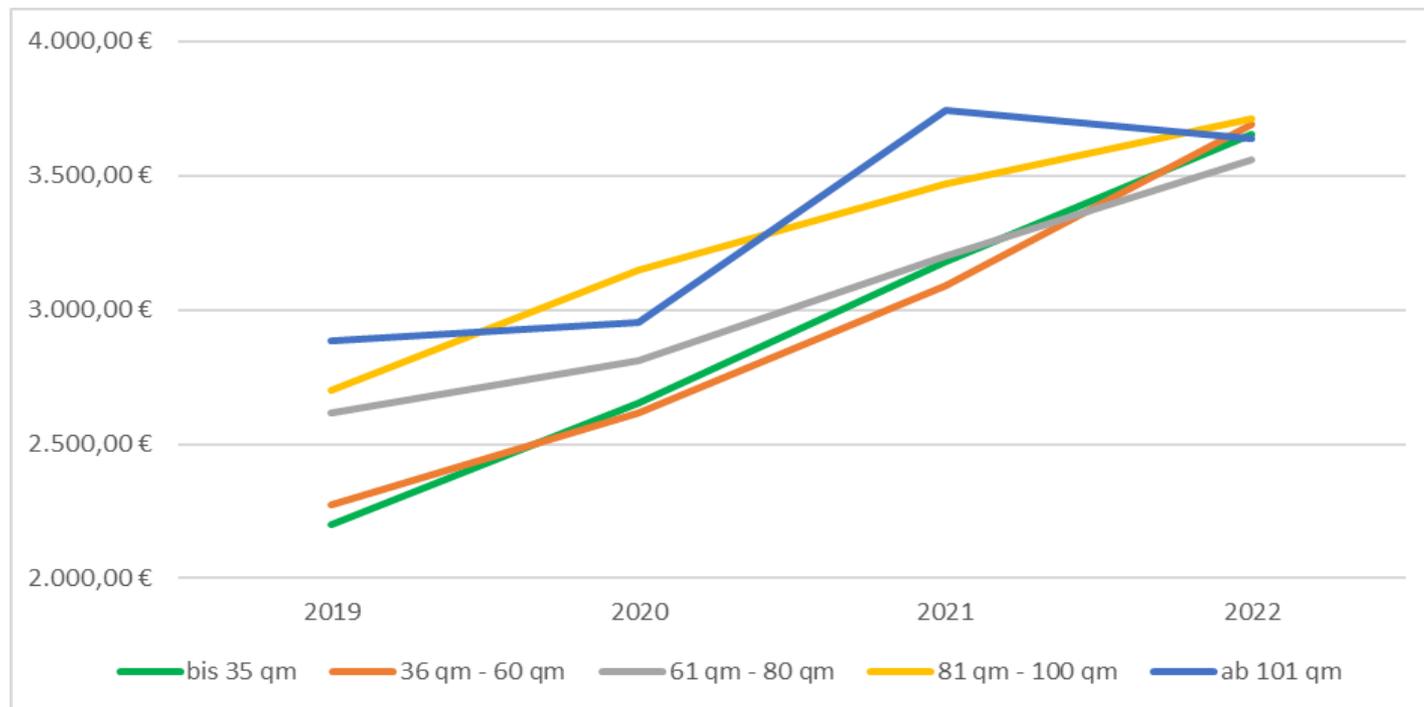
Bebaute Grundstücke: Wiederverkäufe Reihenhäuser



Wohnungseigentum Erstverkäufe



Preisentwicklung bei Wiederverkäufen Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnungsgröße



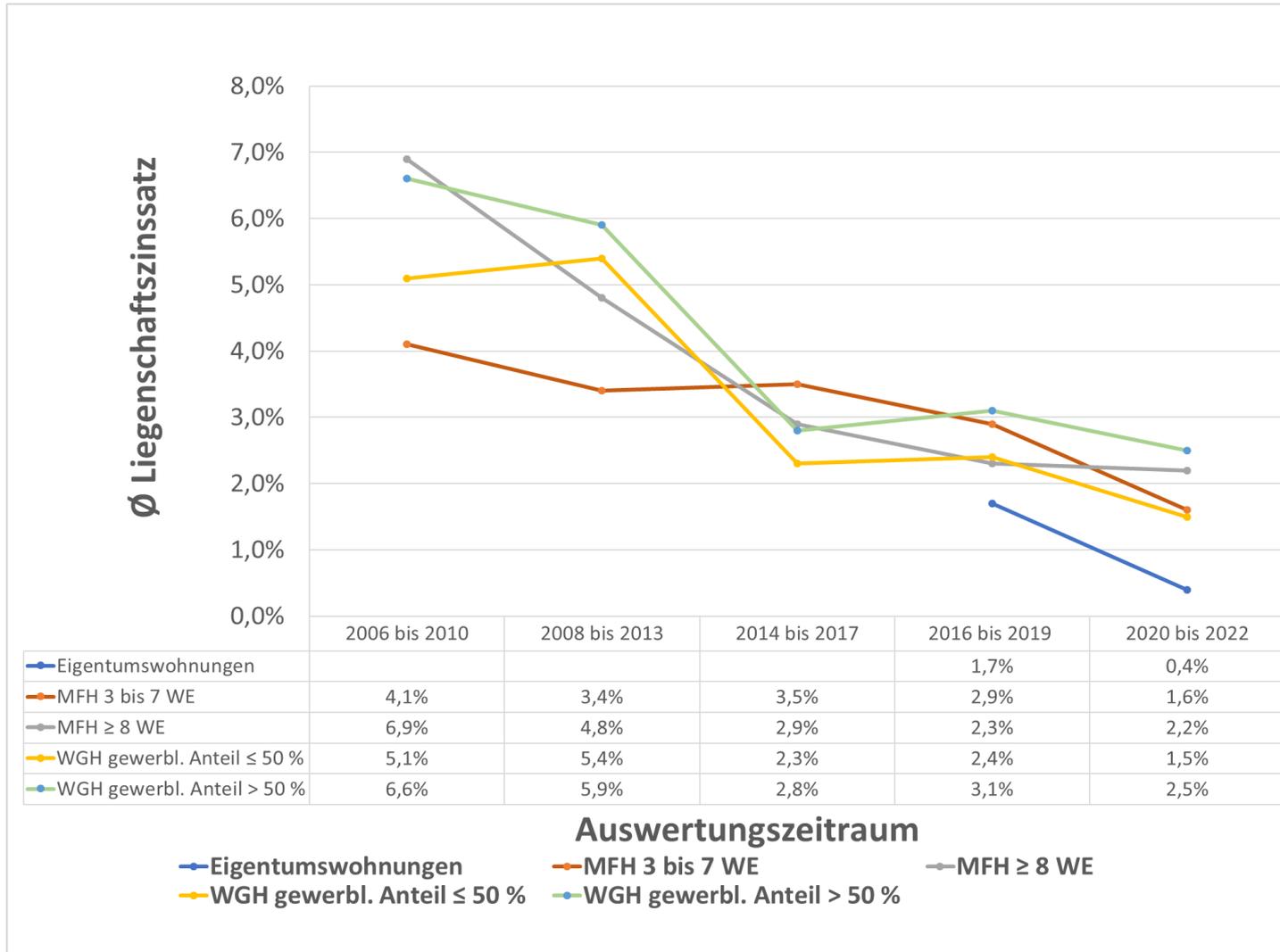
Preisindizes für Eigentumswohnungen

Jahr	<u>Wiederverkäufe</u>			<u>Erstverkäufe</u>		
	Kauffälle	€/m ² Wfl.	Index	Kauffälle	€/m ² Wfl.	Index
2010	191	1.278	100,0	40	2.705	100,0
2011	217	1.523	119,2	55	2.696	99,7
2012	202	1.682	131,6	91	2.903	107,3
2013	134	1.767	138,3	96	2.979	110,1
2014	185	1.807	141,4	60	3.069	113,5
2015	242	1.705	133,4	154	3.105	114,8
2016	208	2.015	157,7	175	3.426	126,7
2017	154	2.128	166,5	66	3.962	146,5
2018	139	2.228	174,3	80	3.958	146,3
2019	123	2.630	205,8	122	4.164	153,9
2020	169	2.646	207,0	39	4.398	162,6
2021	170	3.310	259,0	50	5.274	195,0
2022	130	3.612	282,6	45	6.095	225,3

Liegenschaftszinssatz

- Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden
- Grundlage sind Kaufpreise gleichartig bebauter und genutzter Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer
- Ausweisung Zinssätze für:
 - Eigentumswohnungen
 - Mehrfamilienhäuser
 - Wohn- und Geschäftshäuser
 - Gewerbeobjekte

Entwicklung Liegenschaftszinssatz nach Objektarten



Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen

Beschreibung der Stichprobe				
Größe der Stichprobe (01.01.2022 bis 31.12.2022)		40 Kauffälle		
Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre		
mittlere Restnutzungsdauer		39 Jahre	von 25 bis 71 Jahre	
mittlerer Kaufpreis/m ² Wfl.		3.654 €/m ²	von 1.386 bis 6.650 €/m ²	
mittlere Wohnfläche		63 m ²	von 24 bis 133 m ²	
mittlere Miete		rd. 9,50 €/m ²	von rd. 6,30 bis 13,70 €/m ²	
mittlere Bewirtschaftungskosten		19,5%	von 12,5% bis 31,1%	
Liegenschaftszinssatz Eigentumswohnungen zum <u>Stichtag 01.07.2022</u>			Rohertragsfaktor Eigentumswohnungen zum <u>Stichtag 01.07.2022</u>	
Mittelwert	Standard- abweichung	Spanne	Mittelwert	Standard- abweichung
0,4%	+/- 1,3	-2,2% bis 2,9%	32,7-fach	+/- 7,5

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Ø SW-Faktor Jahr 2020	1,34
Ø SW-Faktor Jahr 2021	1,62
Ø SW-Faktor Jahr 2022	1,31
Ø SW-Faktor <u>Stichtag 01.07.2022</u>	1,27
Min.	1,04
Max.	1,61
1,0-fache Standard-abweichung vom Mittelwert	+/- 0,2
Spanne 1,0-fache Standardabweichung	von 1,07 bis 1,47

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !**