



Stadt Kempten

Gewerbeimmobilienmarktbericht

Standortprofil



Allgemeine Standortdaten

Bevölkerung	Stadt Kempten	Bayern
Anzahl gesamt 2018	68.907	13.076.721
Anzahl 15-65 Jahre, 2018 (Anteil an gesamt)	37.015 (64,9 %)	8.635.050 (66,0%)
Entwicklungsprognose 2017-2037	stabil (+1,3 %) →	zunehmend (+3,7 %) ↗

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 2018	Stadt Kempten	Bayern
Anzahl gesamt	37.015	5.598.946
Anteil Land/Forstwirtschaft	0,4 %	0,6 %
Anteil Produzierendes Gewerbe	19,5 %	32,6 %
Anteil Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29,9 %	21,6 %
Anteil Dienstleister	50,2 %	45,3 %

Arbeitslosenquote 2018	Stadt Kempten	Bayern
Jahresdurchschnitt	3,4 %	2,9 %

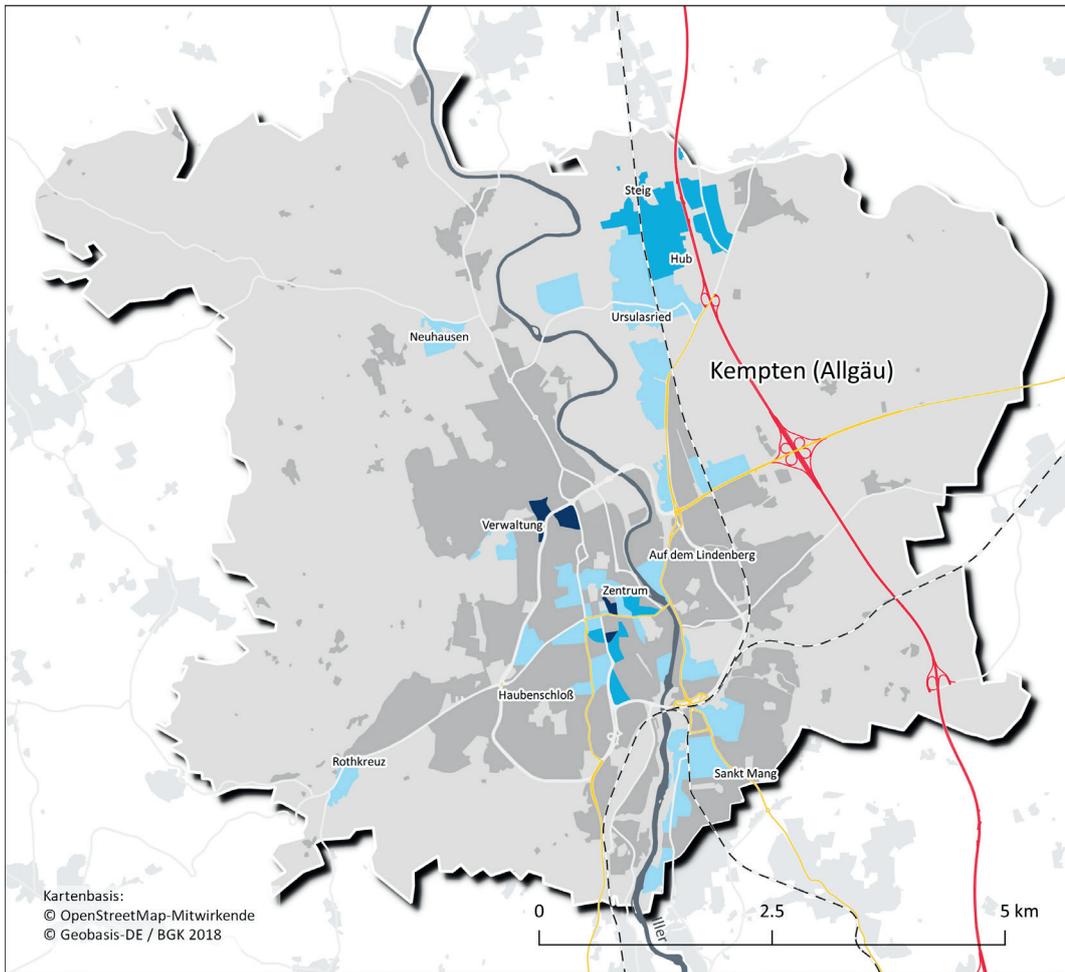
Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen 2017	Stadt Kempten	Bayern
In Mio. €	3.540	545.791
Pro Kopf in €	52.316	42.060

Einzelhandelskennzahlen 2019	Stadt Kempten	Bayern
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf in €	7.346	7.534
Einzelhandelsumsatz pro Kopf in €	11.901	6.669
Zentralitätskennziffer	185,1	101,1

Informationen zu weiteren standortbezogenen Daten erhalten Sie bei Ihrer IHK. Ihre Ansprechpartner finden Sie am Ende des Dokuments.



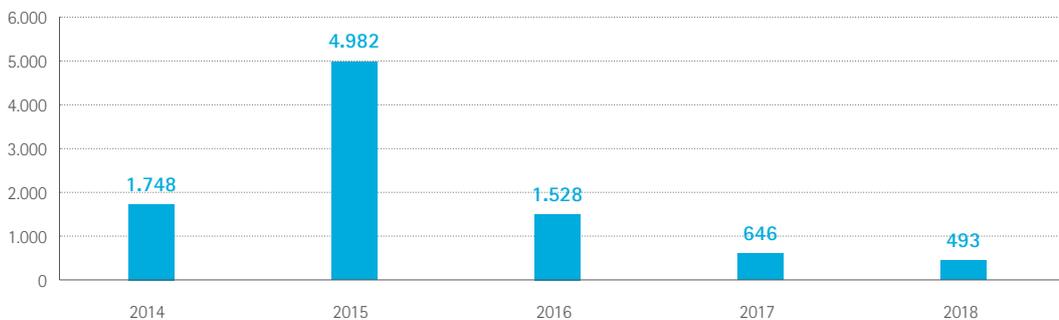
Marktsegment Büroimmobilien



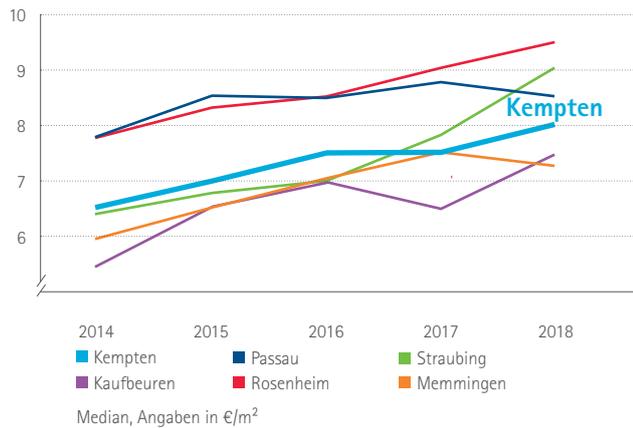
empirica

Büroflächenneuzugang

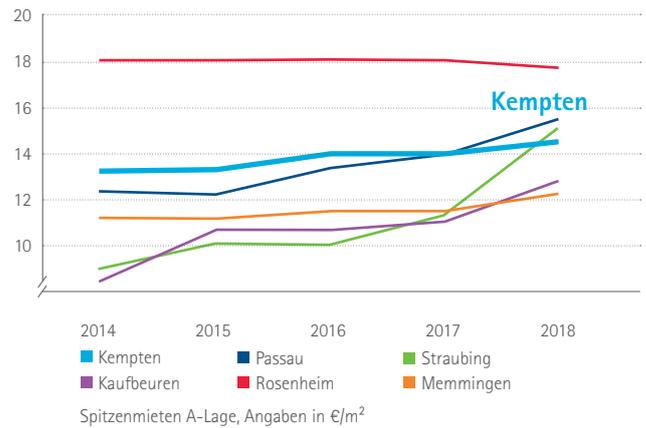
in m²



Mieten im Vergleich



Spitzenmieten im Vergleich



Mieten nach Lagen

Jahr	nach Lagen				
	Stadt Kempten	A-Lage (Spitzenmiete)	A-Lage (Median)	B-Lage (Median)	C-Lage (*) (Median)
2014	6,50 (5,00-9,29)	13,20	13,00 (8,60-13,00)	6,60 (4,00-9,70)	6,80 (4,70-8,50)
2015	6,96 (4,50-9,33)	13,20	13,00 (8,60-13,00)	7,00 (4,00-9,70)	6,90 (4,70-8,50)
2016	7,50 (4,12-10,15)	13,90	12,50 (8,60-13,20)	7,80 (6,70-10,00)	7,00 (5,30-8,50)
2017	7,50 (5,00-10,37)	13,90	12,00 (8,60-13,20)	8,30 (5,00-10,10)	7,00 (5,30-8,60)
2018	8,02 (5,56-12,38)	14,50	12,40 (12,00-12,60)	9,00 (4,60-10,50)	7,00 (5,80-8,60)

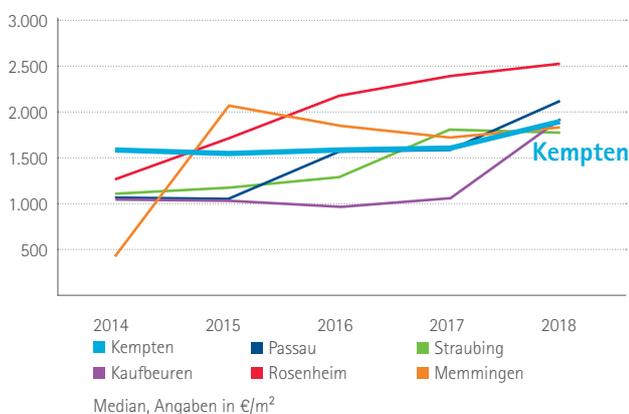
Spitzenmiete/Median (Spannweite), Angaben in €/m²; (*) sehr geringe Fallzahlen

Mieten nach Größe und Baujahr

Jahr	≤ 250 m²		> 250 m²	
	Baujahr 2009-2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009-2018 (*)	Baujahr < 2009
2014	6,99 (5,00-10,34)	6,27 (5,00-9,52)	6,50 (4,70-7,69)	7,00 (4,70-8,00)
2015	7,00 (5,66-8,92)	6,99 (5,16-9,76)	7,00 (6,50-8,50)	6,50 (3,50-8,50)
2016	8,00 (6,00-10,00)	7,52 (5,20-11,44)	5,89 (3,50-9,80)	5,60 (3,50-7,50)
2017	7,50 (5,50-14,00)	7,50 (5,00-11,97)	7,50 (4,55-10,00)	7,00 (4,55-8,73)
2018	8,02 (5,79-17,43)	8,50 (5,79-12,60)	7,25 (5,00-9,80)	7,00 (3,50-12,00)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) sehr geringe Fallzahlen

Kaufpreise im Vergleich



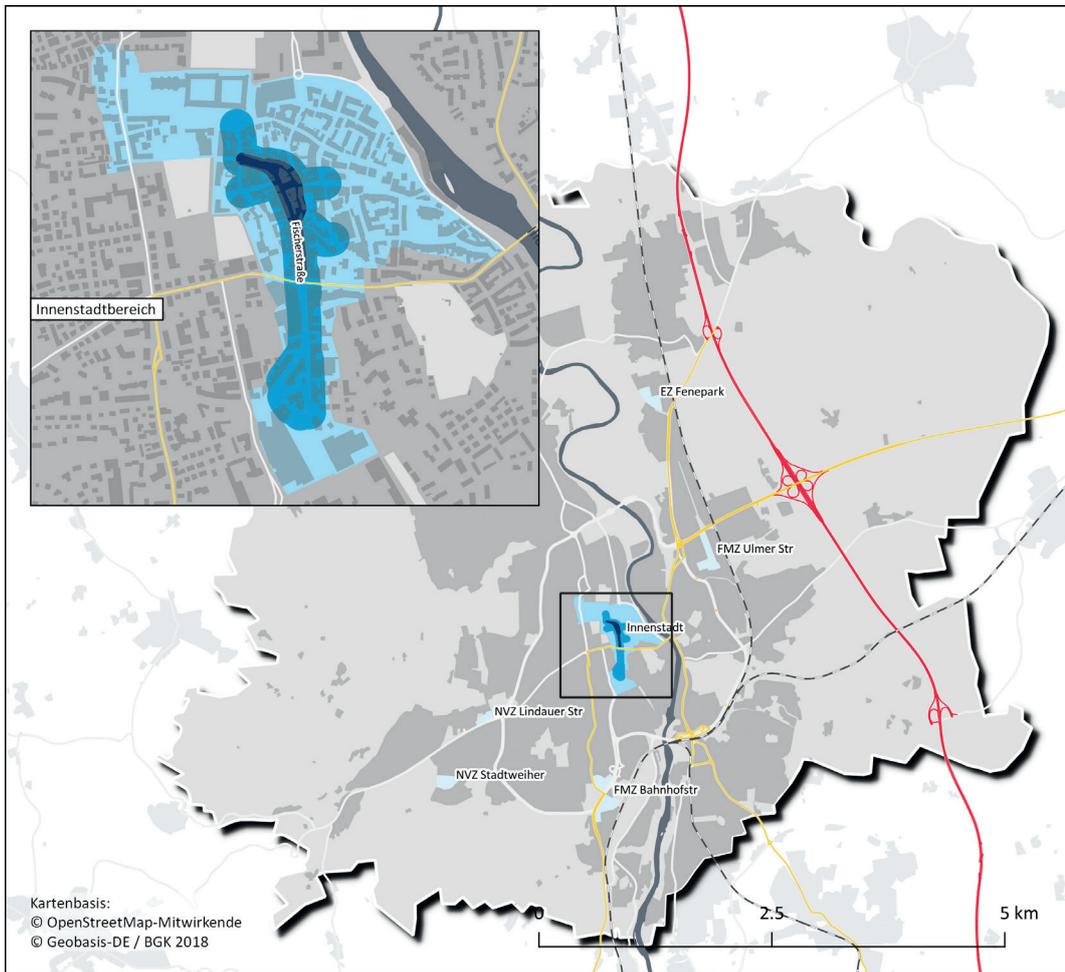
Kaufpreise (*)

2014	1.596 (726-2.313)
2015	1.532 (787-2.500)
2016	1.596 (485-2.500)
2017	1.611 (703-2.729)
2018	1.912 (862-3.357)

Median (Spannweite), Angaben in €/m², (*) sehr geringe Fallzahlen

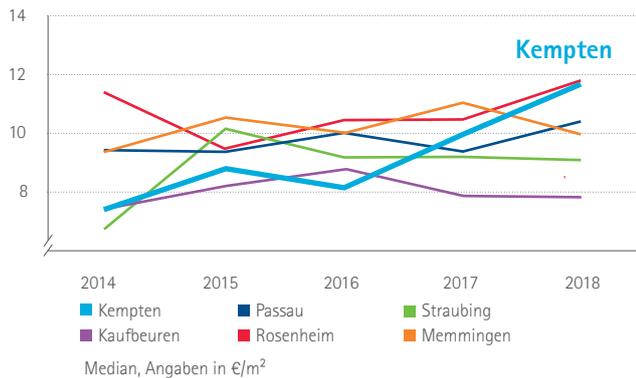


Marktsegment Einzelhandelsimmobilien

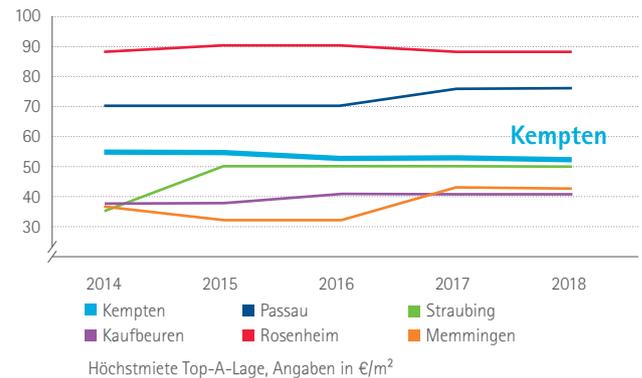


empirica

Mieten im Vergleich



Höchstmieten im Vergleich



Mieten nach Lagen

	Stadt Augsburg	nach Lagen			
		Top-A-Lage (Höchstmiete)	A-Lage (Median)	Innenstadt/Zentrum/Altstadt (Median)	Stadtteilzentren/Nebenlagen (Median)
2014	7,04 (5,40-25,16)	55,00	15,00	8,00 (6,80-13,30)	7,00 (5,30-15,00)
2015	8,71 (5,40-24,00)	55,00	18,00	8,00 (6,10-12,70)	7,00 (5,40-15,00)
2016	8,25 (5,20-30,56)	53,00	18,00	10,00 (6,10-14,70)	8,00 (6,00-11,70)
2017	9,91 (6,59-26,67)	53,00	18,00	9,00 (6,70-14,50)	8,00 (6,20-11,80)
2018	11,65 (6,06-26,67)	53,00	18,00	10,00 (7,00-14,70)	8,00 (6,00-11,80)

Höchstmiete/Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Mieten Fachmarkt

Spannweite, Angaben in €/m²

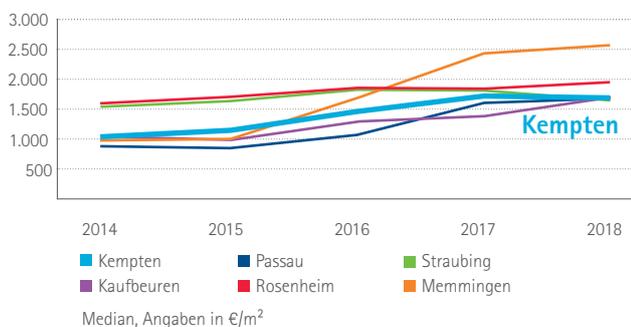


Mieten nach Größe und Baujahr

	≤ 100 m²		> 100 m²	
	Baujahr 2009-2018	Baujahr < 2009	Baujahr 2009-2018	Baujahr < 2009
	2014	10,00 (5,56-48,08)	7,38 (5,56-48,08)	6,90 (5,06-15,00)
2015	7,07 (4,82-9,50)	9,56 (6,70-31,07)	7,07 (4,82-9,50)	7,69 (5,38-24,00)
2016	7,50 (6,70-15,56)	11,65 (7,00-45,00)	8,49 (5,49-13,92)	7,50 (5,16-20,49)
2017	11,67 (9,36-44,44)	11,65 (7,50-26,67)	9,91 (6,15-18,34)	7,69 (6,00-21,48)
2018	15,67 (7,18-26,67)	15,67 (7,18-26,67)	10,21 (6,00-20,00)	9,63 (6,00-28,09)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Kaufpreise im Vergleich



Kaufpreise

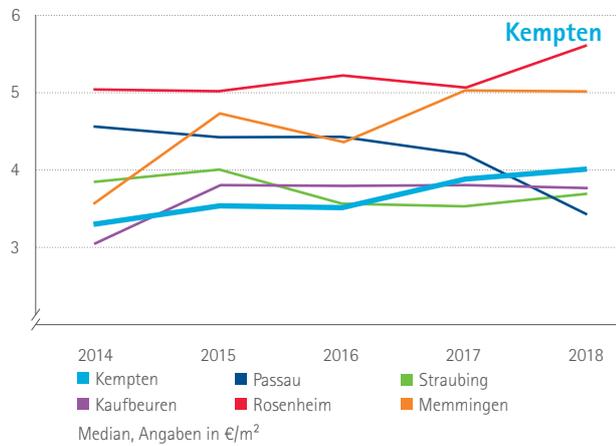
2014	1.017 (612-2.313)
2015	1.111 (612-2.500)
2016	1.441 (750-2.500)
2017	1.692 (904-2.729)
2018	1.641 (856-3.357)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²



Marktsegment Produktions-/Lager-/Logistikimmobilien

Mieten im Vergleich

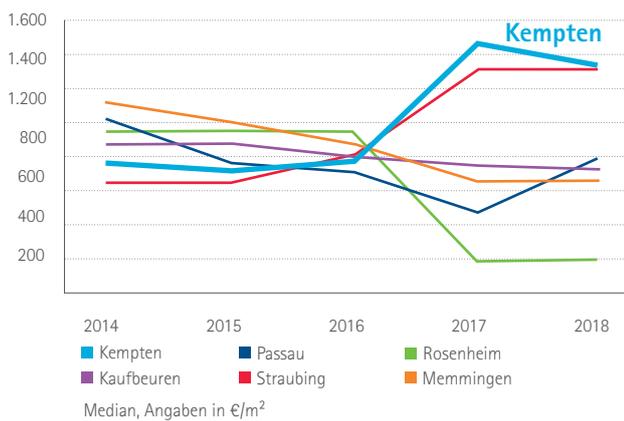


Mieten nach Größe

	Stadt Kempten	nach Größe	
		≤ 500 m ²	> 500 m ²
2014	3,30 (2,00-5,50)	3,89 (2,00-5,02)	3,00 (1,55-3,50)
2015	3,50 (2,00-5,02)	3,70 (2,00-6,12)	3,18 (1,50-5,00)
2016	3,50 (2,50-5,02)	3,89 (2,75-7,50)	3,50 (2,25-5,00)
2017	3,89 (2,50-7,00)	4,00 (2,90-10,83)	3,50 (2,00-7,00)
2018	4,00 (2,90-10,62)	4,00 (2,90-10,71)	4,00 (2,50-8,16)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Kaufpreise im Vergleich



Kaufpreise

2014	764 (536-1.070)
2015	714 (333-2.131)
2016	768 (333-2.862)
2017	1.451 (667-3.430)
2018	1.327 (768-2.406)

Median (Spannweite), Angaben in €/m²

Glossar

Mieten: Erfasst und dargestellt werden in der Regel die Angebotsmieten (ohne Nebenkosten). Es werden Höchst-, Spitzen- und Medianmieten sowie eine Spanne ausgewiesen.

Spitzenmieten umfassen die oberen 5 % der Angebote in der jeweiligen Lage, d. h. 5 % der Angebote liegen über diesem Wert. Sie entsprechen nicht der Höchstmiete. Zur Interpretation des Marktgeschehens wird zum Teil die realisierte Spitzenmiete dargestellt. Sie umfasst die oberen 3 % des Marktes des Vermietungsumsatzes und stellt hieraus den Median der Preise (Mieten oder Kaufpreise) dar.

Höchstmiete ist die höchste Miete der jeweiligen Lage. Sie wird nur für den Einzelhandel ausgewiesen.

Medianmiete ist der Wert in der Mitte der nach Größe geordneten Datenreihe der Mietangebote, d. h. mindestens 50 % der Mietangebote sind niedriger oder gleich der Medianmiete, beziehungsweise mindestens 50 % der Mietangebote sind gleich oder höher. Der Median wird für die kreisfreien Städte (insgesamt) ausgewiesen.

Spanne beträgt in der Regel 10 % bis 90 % der Angebote.

Qualität/Ausstattung wird definiert durch die Einschätzung der Ausstattungsqualität der Anbieter und durch das Baujahr. Gut bedeutet: Das Baujahr des Gebäudes ist zehn Jahre oder jünger und/oder die Ausstattung ist gehoben bis luxuriös. Einfach bedeutet: Das Baujahr ist älter als zehn Jahre und/oder die Ausstattung ist normal.

Bürolagen: Die Bürolagen werden anhand der Miethöhen abgegrenzt. Dabei wird unterschieden in A-, B- und C-Lagen.

A-Lagen sind definiert als Lagen, in denen im Jahr 2018 bezogen auf das ganze Marktgebiet 10 % der höchsten Angebote registriert wurden.

B-Lagen sind definiert als Lagen, in denen im Jahr 2018 bezogen auf das ganze Marktgebiet 10 % bis 20 % der höchsten Angebote registriert wurden.

C-Lagen sind Lagen mit den restlichen Angeboten.

In A-Lagen ist das Angebot (zum Teil historisch bedingt) am höchsten, in B-Lagen geringer als in A-Lagen und in C-Lagen am niedrigsten. In A-Lagen ist das Angebot hoch und die Qualität der Angebote sehr verschieden, d. h. es gibt hier sowohl hochwertige Flächen als auch Substandard nebeneinander. Dementsprechend kann es sein, dass es am unteren Rand deutlich günstigere Angebote als in B-Lagen oder in C-Lagen gibt (vergleichbares gilt für B-Lagen in Bezug auf die C-Lagen).

Einzelhandelslagen: Bei den Einzelhandelslagen handelt es sich um Konsumlagen (nach gif e.V.), die nach der Passantenfrequenz abgegrenzt werden. 1er Lagen liegen innerhalb des Zentrums und werden nach Top-A-, A-, B- oder C-Lage unterschieden. 2er-Lagen liegen außerhalb des Zentrums. Sie orientieren sich zudem an den jeweiligen kommunalen Einzelhandelszentrenkonzepten.

Top-A-Lage ist eine Lage, in der 95 % des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht wird.

A-Lage ist eine Lage, in der 75 % des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht wird.

Innenstadt/Zentrum/Altstadt (bzw. B- und C-Lagen) sind Lagen, in denen 50 % bis 75 % (B-Lage) bzw. maximal 50 % (C-Lage) des Spitzenwertes der Passantenfrequenz erreicht werden. Da eine Abgrenzung zwischen B- und C-Lage nicht unproblematisch ist, wurde auf eine Differenzierung verzichtet.

Stadtteilzentren/Nebenlagen sind Lagen, die durch Einzelhandelsbetriebe geprägt werden, deren Sortiment überwiegend auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet ist. Kunden nehmen meist nur geringe Fahrzeiten in Kauf (keine überregionale Anziehung). Diese Lagen befinden sich außerhalb des Zentrums.

Fachmarkt(-zentrum) ist eine Sonderform eines Einzelhandelszentrums meist in nicht integrierten, verkehrsorientierten Lagen, das einheitlich geplant und zentral (Vermietung/Management) verwaltet wird.

Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen ohne Steuern und Sozialversicherungsbeiträge, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer Region.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist der Anteil der Kaufkraft, der für Ausgaben im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Einkäufe werden am Wohnort der Konsumenten erfasst.

Zentralitätskennziffer ist ein Maß für die Attraktivität eines Standortes als Einkaufsort. Sie gibt an, inwieweit der örtliche Einzelhandel in der Lage ist, überörtliche Kundschaft anzuziehen bzw. wie viel Kaufkraft am Ort gebunden werden kann. Sie wird als Quotient aus Einzelhandelsumsätzen und einzelhandelsrelevanter Kaufkraft (multipliziert mit 100) bestimmt.

Hinweis zur Darstellung: Bei sehr geringen Fallzahlen oder im Zeitverlauf sehr volatilen Werten wurde auf eine Darstellung verzichtet.

Haftungsausschluss:

Der Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt und nach wissenschaftlichen Kriterien erstellt. Die IHK übernimmt jedoch keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Die IHK weist ausdrücklich darauf hin, dass die aufgeführten Werte zwangsläufig generalisiert abgebildet werden. Individuelle Merkmale einzelner Immobilien, das engere Umfeld und der Einzelfall (Größe, Ausstattung und Zustand etc.) müssen dabei vernachlässigt werden, sind aber in der Regel durch die Spannen abgedeckt. Vor diesem Hintergrund sind die Werte nur als Orientierungsrahmen für die aktuelle Preislage (Stand August 2019) zu verstehen. Letztendlich muss sich der Marktpreis im Einzelfall durch Angebot und Nachfrage bilden. Zudem unterliegen die Mieten stark der konjunkturellen Situation beim Vertragsabschluss. Es ist daher zu empfehlen, im konkreten Fall zusätzliche Erhebungen anzustellen und den Rat eines erfahrenen Maklers oder Sachverständigen einzuholen.

Ansprechpartner:

IHK Schwaben

Niklas Gouverneur

☎ 0821 3162-318

@niklas.gouverneur@schwaben.ihk.de

Tatjana Hübner

☎ 0821 3162-319

@tatjana.huebner@schwaben.ihk.de

Impressum

Verleger und Herausgeber: IHK Schwaben, Stettenstraße 1+3, 86150 Augsburg

☎ 0821 3162-0 @info@schwaben.ihk.de ihk.de/schwaben

Gestaltung: Ideenmühle GmbH, Eckental; **Bildnachweis:** Titelbild AdobeStock © KB3, Stand: September 2019

Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet. Gleiches gilt für die Weiterleitung, Weitergabe, Vervielfältigung, die Verbreitung oder Bearbeitung der elektronischen Datei.

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019 // empirica AG in Zusammenarbeit mit Fraunhofer -Arbeitsgruppe für Supply Chain Services SCS, August 2019 // Michael Bauer Research, August 2019