

Juni 2022

# Immobilien-Newsletter

Immobilien-gesellschaft Bayern mbH



## Zinsanstieg und Baustoffknappheit: Kippt der Immobilienboom?

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Nach mehr als zehn Jahren Immobilienboom in Deutschland und enorm steigenden Preisen erwarten einige Experten eine Wende am Wohnungsmarkt. Deutsche Baufirmen leiden verstärkt unter Versorgungsengpässen, die Unsicherheit wegen des Ukraine-Kriegs ist immer noch hoch und binnen weniger Monate sind die Bauzinsen stark gestiegen - kippt jetzt der Immobilienboom?

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.  
Ihre Immobilien-gesellschaft Bayern mbH

## In dieser Ausgabe:

1. Weitere Preisanstiege bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen deutschlandweit
2. KfW-Effizienzhaus: Förderung könnte erneut gestoppt werden
3. Baustoffknappheit nimmt deutlich zu
4. Frühjahrsticker 2022 des Immobilienmarktes München
5. Zinsentwicklung trägt zu erheblicher Mehrbelastung für Käufer bei
6. Abschwächende Preisdynamik im Münchner Stadtgebiet
7. Bodenrichtwerte per 01.01.2022
8. Die wichtigsten Infos zum Zensus 2022
9. Aktuelle Immobilienangebote





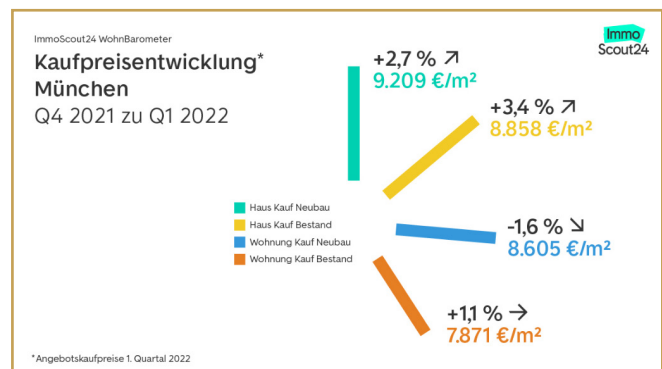
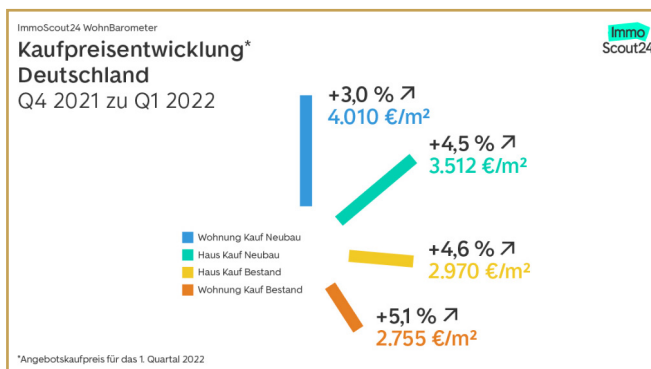
# Weitere Preisanstiege bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen deutschlandweit

Das Immobilienportal „ImmoScout24“ veröffentlicht regelmäßig Reports zur Entwicklung des Immobilienmarktes. Gemäß dem WohnBarometer des Unternehmens für das 1. Quartal 2022 waren folgende Trends erkennbar:

- Die Preisdynamik von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern zum Kauf nahm in Deutschland im ersten Quartal 2022 gegenüber dem Vorquartal deutlich zu.
- Insbesondere Einfamilienhäuser wurden je nach Stadt um 2,7 bis 6,7 Prozent teurer angeboten als noch im vierten Quartal 2021.

- Die Finanzierungskosten haben sich durch das gestiegene Zinsniveau gegenüber dem Tiefstand im vergangenen Jahr bereits um bis zu 30 Prozent erhöht.
- ImmoScout24 erwartet weiterhin deutliche Wachstumsraten der Kaufpreise für Wohnimmobilien von bis zu 14 Prozent innerhalb der nächsten 12 Monate.

Als Preistreiber werden neben der außergewöhnlich hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien die Rohstoff-, Bau- und Sanierungskosten, mit denen Eigentümer:innen und Immobilienwirtschaft konfrontiert sind, genannt.



Quelle: immobilienscout24.de

# KfW-Effizienzhaus: Förderung könnte erneut gestoppt werden

Bei der staatlichen Förderung für energiesparende Häuser (Neubau) steht ein neues Debakel bevor. Mittlerweile erhalten die Antragssteller nur noch Geld vom Staat, wenn sie den Standard „Effizienzhaus – Stufe 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse“ erreichen.

Nach Information des Handelsblattes vom 31.05.2022 könnte es in absehbarer Zeit offenbar jedoch zum nächsten Stopp der Förderung kommen. Zugesagte Anträge sind hier nach Information der KfW dann nicht betroffen. Derzeit wären im Rahmen des Förderprogramms noch Kredite in Höhe bis zu 150.000 € je Wohneinheit bei Konditionen zwischen 1,98 % und 2,20 % (Nominalzinssatz) möglich. Das Programm sieht ebenfalls Tilgungszuschüsse bis 18.750 € / Wohneinheit vor.

Besser sieht es derzeit noch aus bei den Förderungen im Bereich der Bestandsgebäude. Hier können für Modernisierungen nach wie vor noch interessante Zuschüsse beantragt werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auch auf der Seite der KfW ([www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

Robert Habeck, Bundesminister für Wirtschaft- und Klimaschutz, hat vor dem Hintergrund des erneuten Förderstopps für Januar 2023 eine komplette Überarbeitung der Neubauförderung angekündigt. Dabei ist ein neues Programm namens „Klimafreundliches Bauen“ angekündigt worden, dessen Details

noch unklar sind. Damit soll das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ weiterentwickelt werden und insbesondere die Treibhausgasemissionen im Lebenszyklus der Gebäude noch stärker in den Fokus gestellt werden.



## Baustoffknappheit nimmt deutlich zu

Die deutschen Baufirmen leiden verstärkt unter Versorgungsengpässen. Das geht aus den Umfragen des ifo Instituts im März hervor. Im Hochbau meldeten 37,2 % der Teilnehmenden Beeinträchtigungen. Im Februar waren es noch 23,5 %. Auch im Tiefbau verschlechterte sich die Lage. 31,5 % der Betriebe litten unter Lieferengpässen. Im Vormonat lag der Anteil noch bei 17,5 %.

„Der Angriff Russlands auf die Ukraine hat zu einer hohen Unsicherheit mit Blick auf die Lieferketten geführt“, sagt Klaus Wohlrabe, Leiter der ifo-Umfragen. „Die Materialpreise für viele

Rohstoffe schwanken in Folge des Krieges deutlich stärker. Zudem beziehen viele Unternehmen Vorprodukte aus Russland oder der Ukraine. Das erschwert die Bauplanung“, so Wohlrabe weiter.

Eine Konsequenz ist, dass die Unternehmen weiter die Preise erhöhen wollen. Die Preispläne im Baugewerbe sind auf ein neues Rekordniveau gestiegen: Sie stiegen von 43,8 auf 48,9 Punkte. Viele Unternehmen geben die gestiegenen Einkaufspreise an ihre Kunden weiter.

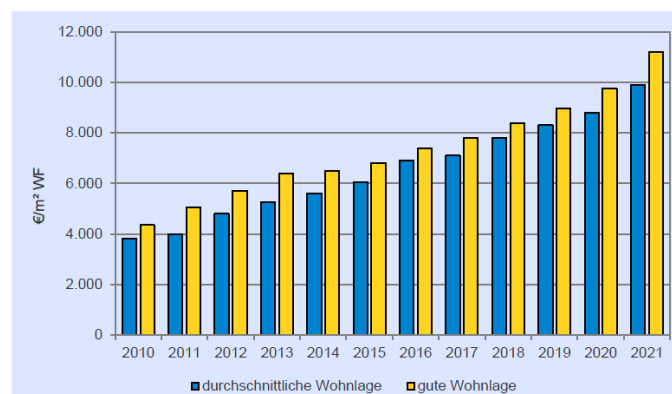
Quelle: ifo Institut

# Frühjahrsticker 2022 des Immobilienmarktes München

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München gibt regelmäßig Informationen zur Entwicklung des Münchner Immobilienberichts bekannt. Am 06.05.22 wurde der Frühjahrsticker veröffentlicht. In den ersten beiden Monaten 2022 stiegen sowohl Vertragszahlen (+10 %) als auch der Geldumsatz (+35 %). Erkennbar sind insbesondere höhere Preise bei Wohnimmobilien sowie bei Büro- und Geschäftshausimmobilien. Ferner wurde die Preisentwicklung von Neubauwohnungen in München veröffentlicht. Je nach Wohnlage bewegen sich die Preise nun im Durchschnitt zwischen 10.000 € und 11.000 € je Quadratmeter/Wohnfläche!

Den vollständigen Bericht finden Sie hier: Gutachterausschuss München ([kommunalreferat-muenchen.de](http://kommunalreferat-muenchen.de))

Preisentwicklung von Neubauwohnungen seit 2010  
Durchschnittliche Kaufpreise



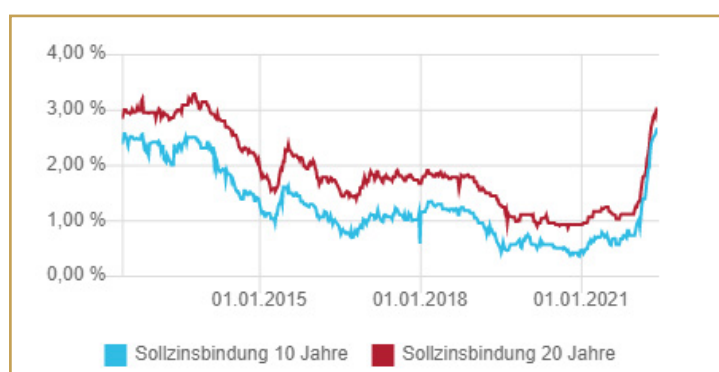
Quelle: [www.kommunalreferat-muenchen.de](http://www.kommunalreferat-muenchen.de)

## Zinsentwicklung trägt zu erheblicher Mehrbelastung für Käufer bei

Die Zinskonditionen für 10- bzw. 15-jährige Zinsfestbindungen gehen auf eine Standardkondition von 3 % zu. Damit bewegen sich die Konditionen wieder auf einem Niveau wie etwa im Jahr 2012. Zu ihrem Tiefstand in 2021 lagen die Konditionen noch unter einem Prozent.

Sollten die Zinsen bis auf drei Prozent ansteigen, wird sich die monatliche Rate für eine typische Finanzierung mit 20 % Eigenkapital und zehn Jahren Zinsbindung um etwa 30 % verteuern. Dabei unberücksichtigt sind ggf. noch steigende Immobilienpreise. Für viele Familien rückt damit der Traum von der eigenen Immobilie in weite Ferne.

Zinsentwicklung



	Kurzfristige Zinsbindung (bis 5 Jahre)	Mittelfristige Zinsbindung (ca. 10 Jahre)	Langfristige Zinsbindung (15 Jahre und länger)
kurzfristige Entwicklung (nächste 2 Monate)	➔	➔	➔
mittelfristige Entwicklung (nächste 12 Monate)	↗	↗	↗

Quelle: [www.zinsentwicklung.de](http://www.zinsentwicklung.de)





# Abschwächende Preisdynamik im Münchner Stadtgebiet

Die Angebotspreise für Neubauwohnungen stiegen im vierten Quartal 2021 in München deutlich schwächer an als in allen anderen deutschen Metropolen. Mit einem Preisauftrieb von knapp vier Prozent – und damit noch unter der aktuellen Inflationsrate – hat sich die Dynamik gegenüber den Vorjahren abgeschwächt. Dies ergab eine Neubau-Analyse von ImmoScout24. Dabei lag der Angebotspreis im Durchschnitt bei 8.986 Euro pro Quadratmeter. Die stärksten Preiszuwächse verzeichneten Hasenberg und Feldmoching mit jeweils acht Prozent. Beide Stadtteile zählen zu den günstigsten in München und liegen in ihren Angebotspreisen noch deutlich unter 9.000 Euro pro Quadratmeter. Lochhausen ist der einzige Stadtteil in München, der die Schwelle von 8.000 Euro pro Quadratmeter noch nicht überschritten hat. Die geringsten Preiszuwächse verzeichneten Maxvorstadt, Altstadt, Au, Schwabing-West, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und Allach mit jeweils zwei Prozent.

Im Münchener Stadtgebiet stagnieren die Preise für Neubauhäuser, im Umland ziehen diese noch deutlich an. Im Gesamtdurchschnitt des Münchener Stadtgebiets stiegen die Kaufpreise für neu gebaute Einfamilienhäuser im Gesamtjahr 2021 nur noch um ein Prozent. Allerdings liegen sie mit 8.986 Euro pro Quadratmeter schon auf einem sehr hohen

Niveau. Die Angebotspreise für Neubauhäuser im Münchener Umland rangieren deutlich darunter. Ein Neubauhaus mit 140 Quadratmetern Wohnfläche in Aichach-Friedberg kostet weniger als einer 3-Zimmer Neubauwohnung mit 80 Quadratmetern in München-Neuhausen. Im Durchschnitt liegt der Angebotspreis für ein Neubauhaus in Aichach bei 5.175 Euro pro Quadratmeter über 3.800 Euro unter dem Durchschnitt von München. Im Städtevergleich bleibt das Umland von München dennoch das teuerste Pflaster. Ein Neubauhaus in München ist mehr als doppelt so teuer wie im Umland von Berlin, Dresden, Leipzig oder Bremen.

Die höchsten Wachstumsraten verzeichneten die Münchener Umlandgemeinden Landsberg am Lech, Weilheim-Schongau und der Kreis Rosenheim mit jeweils 10 Prozent, gefolgt von Starnberg und Ebersberg mit jeweils 9 Prozent. Über eine Million Euro kostet ein Neubauhaus mit 140 Quadratmetern in den Landkreisen Fürstenfeldbruck, Ebersberg, Bad Tölz-Wolfratshausen, Miesbach und Starnberg. In Aichach-Friedberg und Freising finden Kaufinteressent:innen noch Neubauhäuser unter 800.000 Euro.





## Bodenrichtwerte per 01.01.2022

Gerade werden in Bayern die neuen Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bei den Landratsämtern veröffentlicht. Vor dem Hintergrund der Novellierung des Grundsteuergesetzes ist die Erhebung der Richtwerte per 01.01.2022 notwendig. Im Anschluss sollen dann die Bodenrichtwerte wieder alle zwei Jahre ermittelt und veröffentlicht werden, also jeweils zum ersten eines geraden Jahres, Nächstmals per 01.01.2024.

Wichtig: Die Bodenrichtwerte stellen Vergangenheitswerte - in der Regel aus Auswertungen erfolgter Grundstücksverkäufe der letzten zwei Jahre - dar. Sie sind damit überwiegend nicht für die unangepasste Ableitung des aktuellen Verkehrswerts des jeweiligen Grundstückes geeignet.

In der nachfolgenden Bayern-Karte ist ersichtlich, welche Richtwertauskünfte bereits über elektronische Portale (Beispiel: [www.boris-bayern.de](http://www.boris-bayern.de)) direkt und überwiegend kostenpflichtig angefordert werden können. Bei allen nicht markierten Gebieten ist die Anforderung über die jeweiligen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der Landratsämter notwendig.



# Volkszählung: Die wichtigsten Infos zum Zensus 2022

Derzeit erhalten viele Bundesbürger Post im Rahmen des Zensus 2022. Doch wer ist zur Auskunft verpflichtet und was geschieht mit den Daten? Ein kurzer Überblick:

Zensus oder Census hat seine Herkunft aus dem Lateinischen und steht für Volkszählung. Der Zensus in Deutschland 2022 unterteilt sich dabei in eine Bevölkerungszählung sowie eine Gebäude- und Wohnungszählung. Bei der Wohnungs- oder Haushaltsbefragung werden etwa 10 % der Bevölkerung per Zufallsstichprobe ausgewählt und befragt. In der Gebäude- und Wohnungszählung werden Immobilieneigentümer (oder deren Verwalter) befragt. Dabei sollen flächendeckend Informationen zur Verteilung von Wohngebäuden und Wohnhäusern, deren Alter und Größe erhoben werden. Ferner werden Daten zu Nettokaltmieten und etwaigen Leerständen erhoben. Zielsetzung der Gebäude- und Wohnungszählung sind folgende Themen:

- Mit der Erhebung der Nettokaltmieten soll ein Überblick der Bestandsmieten in ganz Deutschland erreicht werden,

- die Leerstandabfrage soll Kommunen unterstützen, welches Wohnpotenzial ggf. bereits vorhanden ist und wie sich die Gründe für den Leerstand zusammensetzen,
- die Wohnsituation der deutschen Haushalte soll in unterschiedlicher Weise ausgewertet werden,
- eine Momentaufnahme der derzeitigen Energieträger ist zu erreichen, auch um ggf. Anreize bei Altbausanierungen mit künftigen Förderungen zielgerichtet zu schaffen.

Die Abgabe der Auskünfte ist jeweils verpflichtend (Auskunftspflicht) und kann mit erheblichen Bußgeldern bei Verstoß geahndet werden.

Bis spätestens Ende 2022 sollen die Erhebungen und etwaig notwendige Nacherhebungen abgeschlossen sein. Im Anschluss werden die Daten zusammengeführt und ausgewertet, bis die Ergebnisse dann frühestens im November 2023 veröffentlicht werden können. Ausführliche Informationen erhalten Sie auch auf der Website: [www.zensus2022.de](http://www.zensus2022.de).

## Aktuelle Immobilienangebote



### Wohn-/Geschäftshaus leerstehend - Erweiterung genehmigt Verkauf im Bieterverfahren

85354 Freising

Zum Verkauf steht ein leerstehendes Wohn- und Geschäftshaus. Diese Immobilie bietet Potenzial zum Umbau und zur Erweiterung der Wohn- und Nutzflächen. Ein genehmigter Baubescheid zur Errichtung einer bzw. zwei Ladeneinheiten und vier Wohneinheiten liegt vor.

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an **Frau Tanja Sagmeister**

Mail: [tanja.sagmeister@igbay.de](mailto:tanja.sagmeister@igbay.de)

Tel.: +49 8731 326340 78





# Immobiliengesellschaft Bayern mbH

Ihr Partner im Bereich Immobilienbewertung / Immobilienberatung

## Über uns

100 Jahre erfolgreich am Markt – Unternehmen, Kommunen, Banken, Investoren und Privatpersonen weltweit vertrauen auf die Expertise aus unserem Hause. Die Immobiliengesellschaft Bayern mbH unterstützt Sie beim Immobilienverkauf und der Immobilienbewertung.

## Immobiliengesellschaft Bayern mbH Standort in Dingolfing

Rufen Sie uns an, schreiben Sie uns eine Nachricht oder vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Sie!

Immobiliengesellschaft Bayern mbH Dingolfing  
Löhestraße 1  
84130 Dingolfing  
T +49 8731 326340 85  
info@igbay.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag: 8:00 - 17:00 Uhr

## Standort in Straubing

Bahnhofstraße 11  
94315 Straubing  
T +49 8731 326340 85  
info@igbay.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag: 8:00 - 17:00 Uhr

Folgen Sie uns



## Standort in München

Christoph-Rapparini-Bogen 27  
80639 München  
T +49 89 41313 697  
info@igbay.de

Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag: 8:00 - 17:00 Uhr