



**IG BAY**

Immobilien-gesellschaft Bayern

MAI 2022

# IMMOBILIEN NEWSLETTER



## Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Sanktionen gegen Russland, steigende Preise und Zinsen, Lieferengpässe am Bau, das sind nur einige der aktuellen Entwicklungen – welche Konsequenzen könnte dies für den deutschen Immobiliensektor haben?

Die aktuelle Situation beeinflusst den Immobiliensektor dabei gleich auf mehreren Ebenen: Seit Anfang des Jahres sind beispielweise die Finanzierungsbedingungen deutlich gestiegen. Waren im Wohnungsbaubereich anfänglich 10-jährige Zinsfestbindungen noch für rund 1,00 % zu finanzieren, bewegen sich die Finanzierungsbedingungen hier derzeit schon im Bereich von 2,50 % bis 3,00 %.

Für den privaten Eigenheiminvestor verteuert sich damit die Finanzierungsrate deutlich. Bei einer Beispielfinanzierung von 500.000 € von monatlich rund 1.600 € (bei 1 % Zins, 30 Jahren Laufzeit) auf nun etwa 2.100 €. Hinzu kommt, dass im Wohnungsbaubereich die Baukosten selbst ebenfalls deutlich steigen (Stichwort Verfügbarkeit von Baustoffen und Fachkräften) und Fördermaßnahmen (bspw. KFW-Förderung) seit Anfang des Jahres stark reduziert wurden. Die Banken wiederum dürften mögliche Investments genauer prüfen als bisher und gegebenenfalls Risiken reduzieren wollen. Neubaumaßnahmen werden daher für künftige Eigenheimbesitzer mit niedrigen bis mittleren Einkommen deutlich schwieriger zu realisieren sein als in der Vergangenheit.

Auf der anderen Seite verfügen viele Bundesbürger über beträchtliche Ersparnisse, auch weil in den letzten Jahren coronabedingt Urlaubsreisen und sozialer Konsum wegfielen. Experten befürchten spätestens ab dem Sommer einen Konsumboom, welcher durch die Knappheit an Ressourcen einen neuerlichen Inflationsschub auslösen wird. Damit ist zumindest kurzfristig zu rechnen, dass im Kontext der aktuellen Krise Sachwerte und damit auch Immobilien noch stärker in den Fokus der Investoren rücken werden.

Daraus folgt: Solide errichtete Immobilien in mittleren bis sehr guten Lagen, für die sowohl von Mietern als auch von Eigentümern eine gute bis hohe Nachfrage besteht, werden auch künftig gut nachgefragt sein. Damit ist in jeden Fall in dieser Immobilienklasse von einer Preisstabilität auszugehen. Wichtig – wie auch in der Vergangenheit – ist es aber, sich vor Erwerb mit der Immobilie ausreichend zu befassen und sich nicht zu unüberlegten Schnellkäufen verleiten zu lassen.

Wir wünschen eine informative Lektüre!  
Ihre Immobilien-gesellschaft Bayern mbH.

# INHALT

1. Grundsteuer – Achtung Pflicht zur Steuererklärung
2. Entwicklung: Bau- und Immobilienpreise Wohnbaubereich
3. Entwicklung: Finanzierungskonditionen
4. Entwicklung: landwirtschaftliche Grundstückspreise
5. Neustart - Förderung für energieeffiziente Gebäude
6. PV-Speicher-Programm
7. Entwicklung Verbraucherpreisindex
8. CO2 Steuer - Was kommt auf Vermieter zu?
9. Aktuelle Immobilienangebote

# GRUNDSTEUER – ACHTUNG PFLICHT ZUR STEUERERKLÄRUNG



“

*Millionen Grundstücke in Deutschland müssen für die Reform der Grundsteuer neu bewertet werden. Für Hausbesitzer bedeutet das in den nächsten Monaten Arbeit. Denn auf sie kommt eine weitere Steuererklärung zu.*

Von der Industrie und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

**Rainer Priglmeier**

rainer.priglmeier@igbay.de

+49 8731 326340 70

Für alle bebauten und unbebauten Grundstücke und für die Betriebe der Land- und Forstwirtschaft in Deutschland muss Grundsteuer bezahlt werden. Nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts muss ab dem Jahr 2025 die Grundsteuer auf einer neuen Grundlage berechnet werden. Bis einschließlich 2024 ist die Grundsteuer weiterhin auf der bisherigen Grundlage, dem Einheitswert zu zahlen. Die Einheitswerte und damit in der Folge die Höhe der Grundsteuerzahlung wurden vom Bundesverfassungsgericht als veraltet und verfassungswidrig verworfen. Damit ist eine Fortführung der bisherigen Erhebung nicht möglich und eine Neuberechnung notwendig. Als Grundlage für die neue Grundsteuer ab 2025 gelten die Daten und Fakten zum Stichtag 1. Januar 2022.

**Eigentümer(innen) müssen nach derzeitigem Stand zwischen dem 01.07.2022 und dem 31.10.2022 eine Steuererklärung abgeben.** Als Arbeitshilfe hat das bayerische Staatsministerium der Finanzen und für Heimat nun eine Informationsbroschüre „Die Grundsteuerreform in Bayern“ veröffentlicht. Thematik, Hintergründe und künftige Ermittlung sind dort gut und nachvollziehbar beschrieben. Die Broschüre ist auf der Internetseite [www.grundsteuer.bayern.de](http://www.grundsteuer.bayern.de) abrufbar. Wer die Steuererklärung nicht selbst abgeben will, kann sich an seinen Steuerberater(in) wenden. Gerne unterstützen auch wir alternativ bei der Ermittlung der notwendigen Angaben.





# ENTWICKLUNG BAU- UND IMMOBILIENPREISE IM WOHNBAUBEREICH

## PREISE FÜR NEUBAU

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Februar 2022 um 14,3 % gegenüber Februar 2021 gestiegen. Das Statistische Bundesamt wertet regelmäßig die Baupreisentwicklung aus. Die jüngste Pressemitteilung vom 08. April 2022 verdeutlicht die Verteuerung der Baumaßnahmen. In der Vergangenheit betragen die Preissteigerungen jährlich max. 5 % im Wohnungsbaubereich.

## KAUFWERT FÜR BAULAND

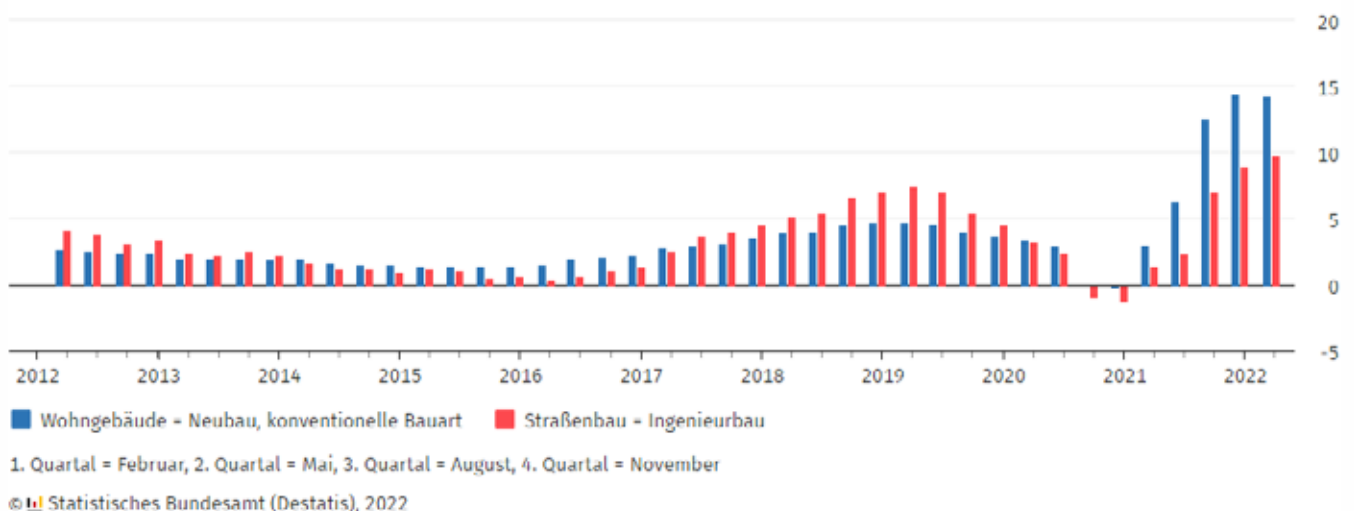
Der Preisindex für Bauland zeigt die Entwicklung der Preise für unbebaute, baureife Grundstücke ab 100 Quadratmetern. Die Preise für Baulandgrundstücke erhöhten sich im Zeitraum 2010 bis 2020 um 102 %.

## HÄUSERPREISINDEX

Der Häuserpreisindex misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als »Gesamtpaket« aus Grundstück und Gebäude verkauft werden. Dazu zählen sowohl neu erstellte als auch bestehende Wohnimmobilien. Bundesweit haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2010 und 2020 um rund 65 % verteuert.

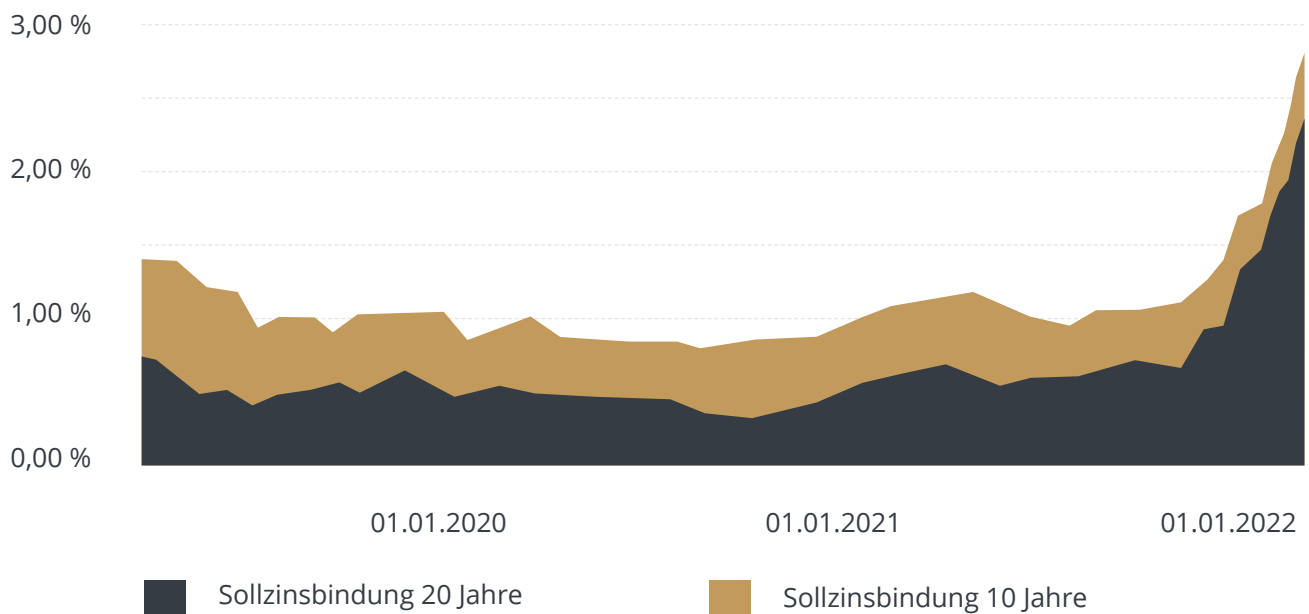
**DURCHSCHNITTLICHE NETTOKALTMIETE IN BAYERN:** 8,20 €/m<sup>2</sup>

**Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau (2015 = 100)**  
einschl. Umsatzsteuer; Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat, in %



# ENTWICKLUNG FINANZIERUNGSKONDITIONEN

Nachfolgende Grafik verdeutlicht, in welchem Bereich sich die Baufinanzierungskonditionen in den letzten 10 Jahren bewegt haben. Deutlich erkennbar sind die derzeit stark steigenden Zinssätze.



Der Konditionsverlauf basiert dabei auf Durchschnittskonditionen bei Finanzierungen mit mindestens 20 % Eigenkapitaleinsatz. Derzeit gibt es auch von Experten keine abschließende Meinung über die kurzfristige Entwicklung der Zinsen. Einige Marktbeobachter erwarten weiteres Aufwärtspotenzial bei steigender Inflation, andere hoffen auf sinkende Zinsen zur Ankurbelung der Wirtschaft. Die künftige Zinsentwicklung wird wie folgt eingeschätzt:

	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)

# ENTWICKLUNG LANDWIRTSCHAFTLICHE GRUNDSTÜCKSPREISE



Landwirtschaftlicher Sachverständiger /  
Diplom-Agraringenieur (FH)  
**Ludwig Meyer**

ludwig.meyer@igbay.de  
+49 8731 326340 75

Die letzten 10 bis 15 Jahre kannte der landwirtschaftliche Grundstücksmarkt in Bayern über alle Regierungsbezirke hinweg meist nur steigende Preise. Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht dazu jedes Jahr die durchschnittlichen Kaufwerte je Hektar veräußerter Landwirtschaftsfläche. Das Jahr 2021 ist noch nicht ausgewertet. Wir haben die Kaufwerte bis zum Jahr 2020 eingefügt. Diese sind alternativ auch für die einzelnen Landkreise abrufbar.

Aus unserer Bewertungspraxis heraus ist auch für das Jahr 2021 mit weiter steigenden Preisen zu rechnen. Insbesondere im Bereich des Gäuboden konnten wir für einzelne Flächen Hektarpreise bis zum Dreifachen des niederbayrischen Kaufwertes beobachten. Die Käufe waren von institutionellen Erwerben oder vor dem Hintergrund von Reinvestitionen getrieben.

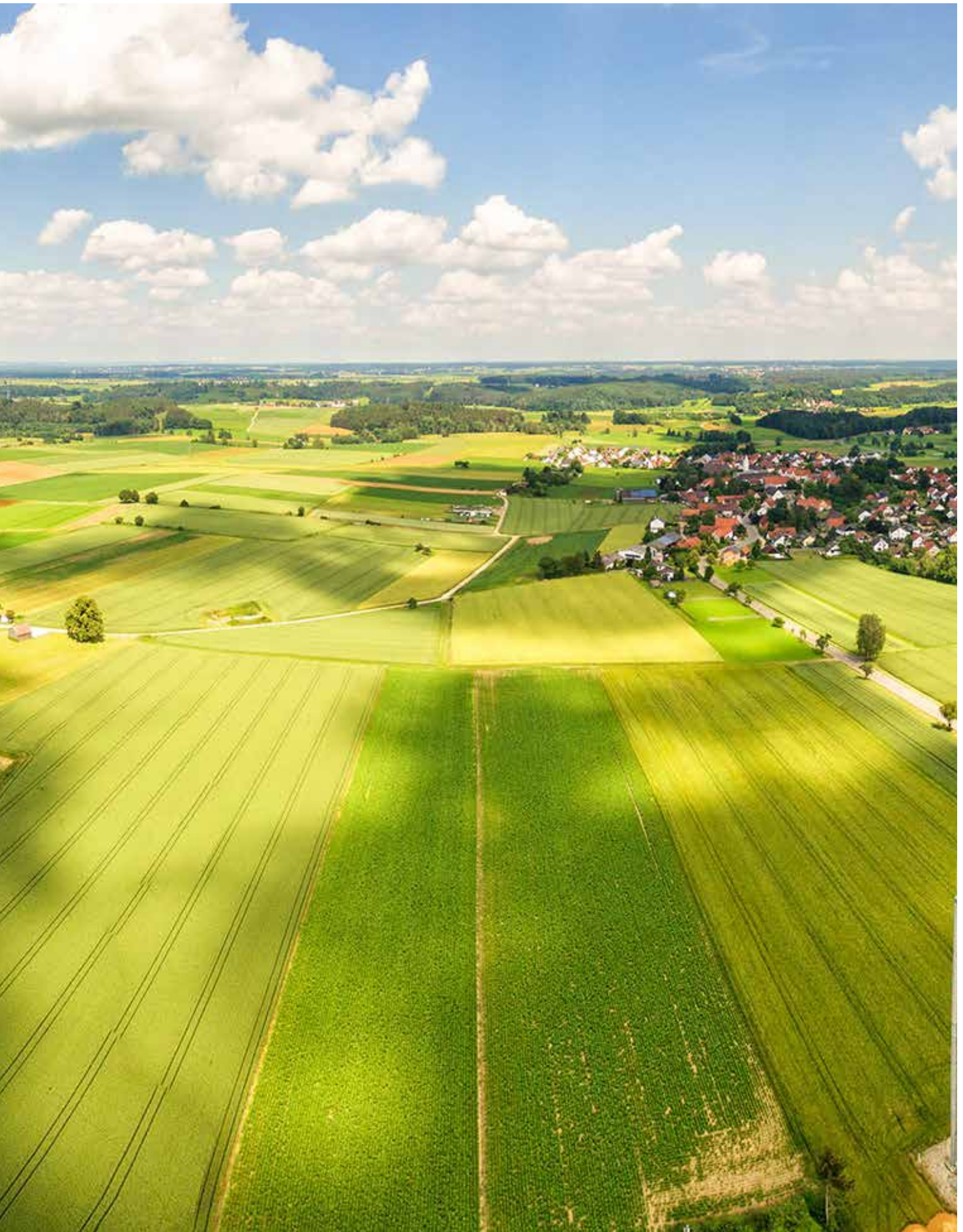
**Kaufwert je ha veräußerte FdIN in Euro**

<b>Gebiet</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Oberbayern</i>	84.857	89.110	116.463	106.279	107.205	112.118
<i>Niederbayern</i>	78.878	85.318	98.336	107.199	114.703	100.298
<i>Oberpfalz</i>	37.858	39.949	49.804	53.560	53.429	56.993
<i>Oberfranken</i>	21.549	22.802	24.959	29.108	24.415	24.738
<i>Mittelfranken</i>	32.506	37.680	41.528	42.097	41.125	46.274
<i>Unterfranken</i>	22.848	21.184	25.689	27.696	24.654	29.849
<i>Schwaben</i>	49.844	57.384	57.844	66.906	70.729	73.426
<b>Bayern</b>	<b>48.835</b>	<b>51.945</b>	<b>60.864</b>	<b>64.909</b>	<b>63.649</b>	<b>63.986</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021







# NEUSTART - FÖRDERUNG FÜR ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE

Nachdem das Bundesprogramm für effiziente Gebäude (BEG) zum 24.01.2022 überraschend gestoppt wurde, können seit 20.04.2022 wieder Anträge bei der KfW beantragt werden.

Die Förderbedingungen sind allerdings deutlich restriktiver. Da die bereitgestellten Mittel für die Energiehaus-Stufen 40, 40 Erneuerbare Energien und 40 Effizienzhaus-Stufe 40 Plus bereits am Tag der Wiedereröffnung des Programms ausgeschöpft wurden, ist im Bereich Neubau nur noch der Standard Effizienzhaus 40 Nachhaltigkeit förderfähig. Allerdings gibt es nur noch eine Kreditvariante (bisher auch Zuschussvariante). Der maximale Kreditbetrag beträgt 150.000 € je Wohneinheit. Der Tilgungszuschuss wurde auf 12,5 % gesenkt, sodass der Tilgungszuschuss max. 18.750,00 € beträgt.

Bei Nichtwohngebäuden orientiert sich die Höchstgrenze der förderfähigen Kosten an der Nettogrundfläche des Gebäudes. Diese betragen 2.000 Euro pro m<sup>2</sup> Nettogrundfläche, insgesamt max. 30 Mio. Euro. Der Tilgungszuschuss beträgt davon 12,5 %, also max. 3,75 Mio.

Bei Sanierung von bestehenden Immobilien, Wohngebäude und Nichtwohngebäude zum Effizienzhaus oder Kauf eines frisch sanierten Effizienzhaus besteht weiterhin die Wahl zwischen einen Kredit mit Tilgungszuschuss oder einem direkt ausgezahlten Zuschuss. Die Effizienzhaus-Stufen wurden hier nicht geändert. Ebenso können nach wie vor Förderungen von einzelnen energetischen Maßnahmen (Wände, Dächer, Heizung etc.) bei der KfW (Kreditvariante mit Tilgungszuschuss) oder als reine Zuschussvariante bei der BAFA beantragt werden.



## PV-SPEICHER- PROGRAMM

Das PV-Speicher-Programm im Rahmen des bayerischen 10.000 Häuser-Programms wurde am 22.4.2022 eingestellt. Eine Wiederaufnahme der Speicher-Förderung durch den Freistaat Bayern ist nicht vorgesehen.



# PRAXISTIPP: ENTWICKLUNG VERBRAUCHERPREISINDEX

Die Inflationsrate in Deutschland war zuletzt im April 2022 bei +7,4 %. Prüfen Sie daher ggf. bestehende Miet- oder Pachtverträge auf mögliche Anpassungsoptionen. Falls Sie eine Indexmiete vereinbart haben, können Sie jetzt die Mieten anpassen, denn die Indexmiete koppelt den Mietpreis an die Veränderungen der Lebenshaltungskosten in Deutschland. Die Erhöhung ist jedoch nur zulässig, wenn die Miete mindestens 12 Monate lang gleich geblieben ist.



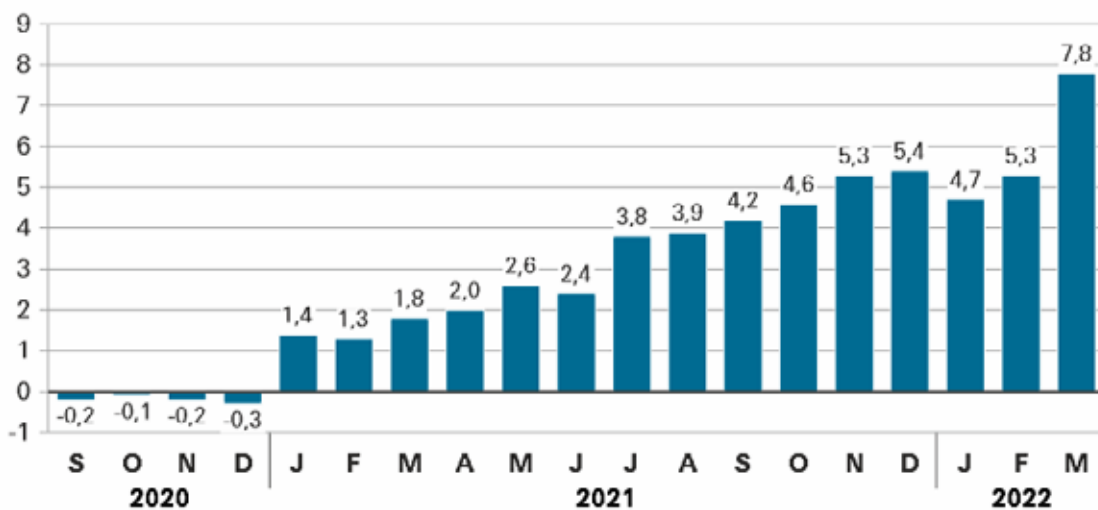
Gerne unterstützen wir hier bei Bedarf.

Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten / Immobilienbewerterin (DIA)

**Teresa Maier**

teresa.maier@igbay.de  
+49 8731 326340 95

**Verbraucherpreisindex für Bayern von September 2020 bis März 2022**  
Veränderung gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent  
(2015 = 100)



Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022



# CO2 STEUER - WAS KOMMT AUF VERMIETER ZU?

Seit 1. Januar 2021 gilt in Deutschland das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), darunter fällt auch eine CO<sub>2</sub>-Steuer auf Öl und Gas. Derzeit tragen Mieter die Kosten für die CO<sub>2</sub>-Steuer noch allein. Ab 1. Januar 2023 soll es aber ein Zehn-Stufenmodell geben, das den Mieter entlasten soll. Zusammengefasst: **Je schlechter die Energiebilanz des Gebäudes ist, desto höher ist der vom Vermieter zu tragende Anteil an der Steuer.**



Zertifizierte Immobiliengutachterin (DIAZert) für die Marktwertermittlung  
gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024  
Diplom-Sachverständige (DIA) für die Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten /  
Immobilienmaklerin (DIA)

**Tanja Sagmeister**

tanja.sagmeister@igbay.de  
+49 8731 326340 78

# IMMOBILIENANGEBOTE

Bei Interesse wenden Sie sich bitte an **Frau Tanja Sagmeister**  
tanja.sagmeister@igbay.de / +49 8731 326340 78



## WEIT SICHTBARES GEWERBEGRUNDSTÜCK IN BESTER VERKEHRSLAGE VON ANSBACH ZUM KAUF

91522 Ansbach

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude, Lagerräumen und Werkhallen bebaut und verfügt über eine Gesamtfläche von 4.619 m<sup>2</sup>. Die Bebauung erfolgte in 2 Abschnitten: 1984 und 1991. Die Bauweise des Büros ist Mauerwerks-Massivbauweise und die der Werkhallen erfolgte in Stahl-Skelettbauweise.

*Nutzungsart*

Gewerbe

*Vermarktungsart*

Kauf

*Objektart*

Hallen/Lager/Produktion

*Gesamtfläche*

4.619 m<sup>2</sup>

*Gewerbefläche*

625 m<sup>2</sup>

*Kaufpreis*

1.950.000 €



## VORANKÜNDIGUNG! WOHN-/GESCHÄFTSHAUS LEERSTEHEND - ERWEITERUNG GENEHMIGT VERKAUF IM BIETERVERFAHREN

85354 Freising

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

*Nutzungsart*

Gewerbe

*Vermarktungsart*

Kauf

*Objektart*

Laden/Einzelhandel

*Verkaufsfläche*

200 m<sup>2</sup>

*Vermietbare Fläche ca.*

600 m<sup>2</sup>

*Kaufpreis ab*

2.100.000 €

# 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.

### STANDORT 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

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

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

### STANDORT IN MÜNCHEN

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

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



# IG BAY

Immobilien-gesellschaft Bayern

## **Immobilien-gesellschaft Bayern mbH**

Christoph-Rapparini-Bogen 27  
80639 München

Löhestraße 1  
84130 Dingolfing

T +49 8731 326340 85  
info@igbay.de  
www.igbay.de

