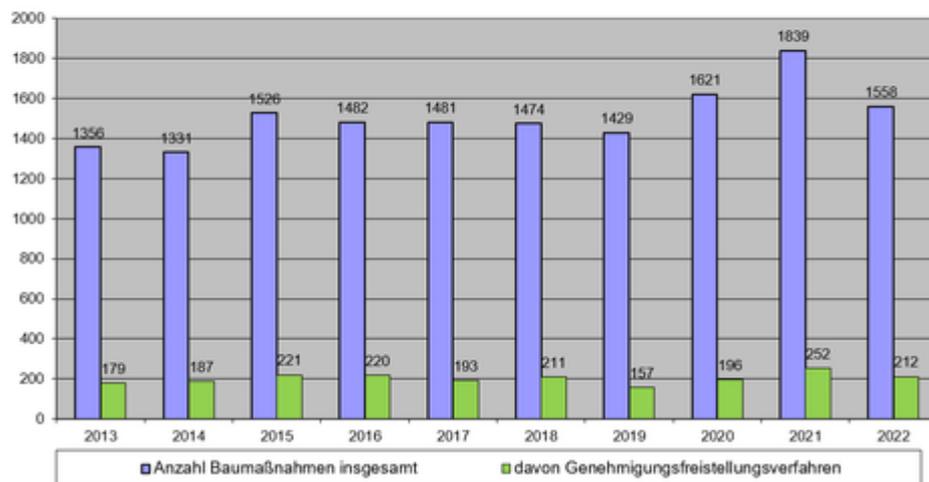


Bauverwaltung

Weltweite Krisen hatten Auswirkungen auf Baukonjunktur

Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Probleme bei den internationalen Lieferketten, die Zinswende sowie die inflationäre Entwicklung hat auch im Landkreis Ostallgäu negative Auswirkungen auf die Baukonjunktur. Für das Jahr 2022 ergibt sich nach sechs sehr starken Jahren erstmals wieder eine abwärts gerichtete Baukonjunktur. Insbesondere der Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäusern verliert an Schwung. Nachfrageseitig war die Wohnungsbauwelt bis zur Jahresmitte noch in Ordnung. Seit dem Juni geht aber die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zurück. Ein weiteres Problem, dass sich vermutlich aber erst ab 2023 voll auswirken wird, ist die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt. Die rekordniedrigen Zinssätze für Hypothekarkredite waren in den vergangenen zehn Jahren ein wesentlicher Treiber im Wohnungsneubau. Von Januar bis Oktober hat sich der Zinssatz für Hypothekarkredite mit mehr als 10 Jahren Laufzeit mehr als verdreifacht

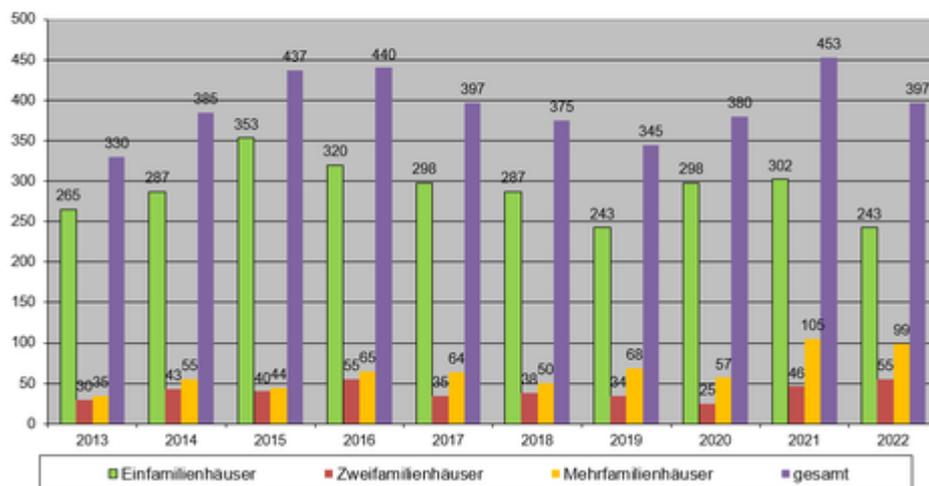
Anzahl der verfahrenspflichtigen Baumaßnahmen im Landkreis Ostallgäu
Vergleich 2013 - 2022



Neubau Wohnhäuser

Die nachfolgende Grafik zeigt, dass die Ergebnisse der vorangegangenen Jahre nicht mehr erreicht werden. Sowohl bei der Anzahl der Neubauten (Bauanträge und Genehmigungsverfahren) wie auch beim Wohnungsbau ergibt sich gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um ca. 23 % (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser (2014: 385; 2015: 437, 2016: 440, 2017: 397, 2018: 375, 2019: 345, 2020: 380, 2021: 453, 2022: 397).

**Neubau Wohnhäuser 2013 -2022
(mit Genehmigungsfreistellungsverfahren)**



Neue landwirtschaftliche Bauvorhaben

Die Stimmungslage der deutschen Landwirte im Baubereich verschlechtert sich. Insbesondere hohe Energie- und Betriebsmittelkosten belasten die Betriebe, aber auch, wie in der gesamten Baubranche, die gestiegenen Zinsen für Fremdkapital.

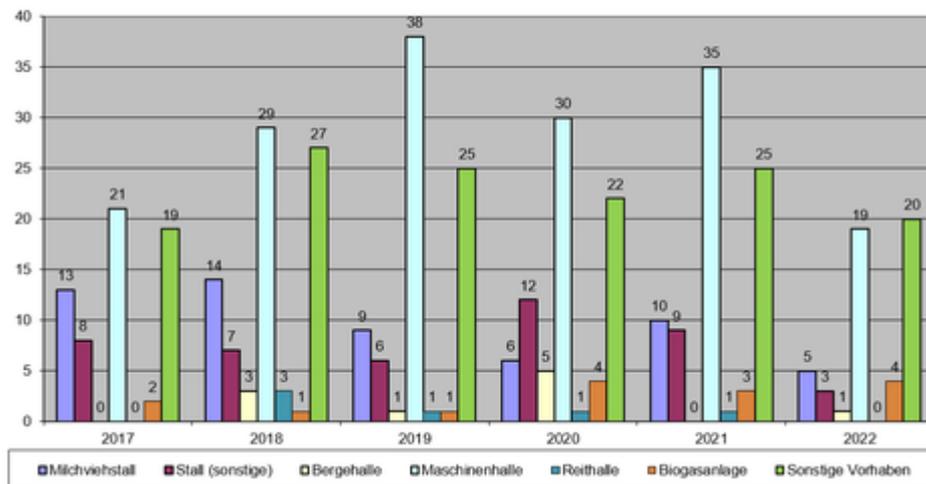
Im Vergleich der einzelnen landwirtschaftlichen Bauvorhaben mit den vorangegangenen Jahren 2015 bis 2021 zeigt sich ein deutlicher Rückgang bei allen landwirtschaftlichen Bauvorhaben.

Im Jahr 2022 wurden wieder zwei neue Biogasanlagen genehmigt. Die Zahl an landwirtschaftlichen Maschinenhallen und Stallbauten ist jedoch gegenüber dem Vorjahr um ca. 50 % zurückgegangen. So wurden 16 Maschinenhallen sowie 5 Milchviehställe genehmigt. In allen anderen Kategorien sind die geplanten Investitionen ebenso rückläufig.

Der Ukraine-Krieg hat auch Auswirkungen auf Investitionen in der Landwirtschaft. Viele Landwirte wollen aufgrund der aktuellen Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine Investitionen auf unbestimmte Zeit verschieben. Außerdem wird befürchtet, dass durch den Krieg weniger (Förder-) Mittel für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Die Investitionskosten für neue landwirtschaftliche Bauvorhaben betragen im Jahr 2018: 18,57 Mio. €, 2019: 15,5 Mio. €, 2020: 29,17 Mio. €, 2021: 23,9 Mio. €, im Jahr 2022 konnten nurmehr 15,4 Mio. € an Investitionskosten verzeichnet werden.

Bauanträge Neubau Landwirtschaft 2017 - 2022



Gewerbliche Bauvorhaben

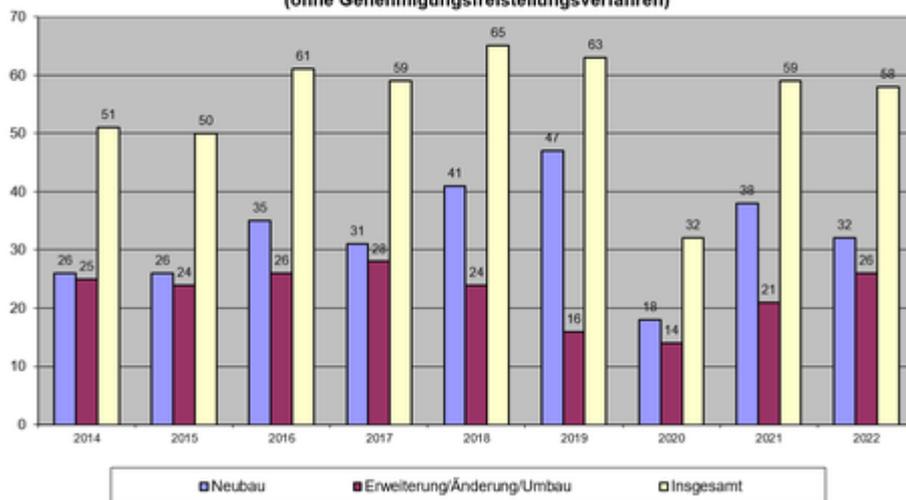
Unter dem Kostendruck infolge des Ukraine-Kriegs bleiben auch die gewerblichen Investitionskosten hinter denen der vorangegangenen Jahren zurück.

Im Jahr 2022 wurden auch im Wirtschaftsbau stark fallende Unternehmensinvestitionen verzeichnet. Die Anzahl der gewerblichen Neubauten betrug 2022: 32 (2021: 38, 2020: 18, 2019: 27, 2018: 41; 2017: 31; 2016: 35, 2015: 26; 2014: 26). Ebenso wurden 2022 bisher nur 9 Anträge im Genehmigungsverfahren eingereicht (2021: 22, 2020: 11, 2019: 20, 2018: 29, 2017: 19). Die Investitionskosten für neue Gewerbebauten (Bauanträge und Genehmigungsverfahren) betragen im aktuellen Berichtsjahr 2022 bisher 36,1 Mio. € (2021: 48,4 Mio. €, 2020: 60,4 Mio. €, 2019: 46,36 Mio. €, 2018: 45,8 Mio. €, 2017: 32,1 Mio. €, 2016: 32,7 Mio. €, 2015: 43,1 Mio. €).

Die Zahl der Anträge zur Erweiterung gewerblicher Bauten stieg im Berichtsjahr 2022 mit 26 gegenüber dem Vorjahr leicht an (2021: 22, 2020: 14, 2019: 16, 2018: 24, 2017: 28, 2016: 26, 2015: 24). Die Investitionskosten in diesem Bereich lagen im Jahr 2022 bei 20,0 Mio. und damit über denen der vorangegangenen Jahre (2021: 15,7 Mio. €, 2020: 12,5 Mio. €, 2019: 14,4 Mio. €, 2018: 13,26 Mio. €, 2017: 21,7 Mio. €, 2016: 9,6 Mio. €, 2015 mit 18,25 Mio. €, 2014: 9,12 Mio. €).

Das Investitionsvolumen bei immissionsschutzrechtlich genehmigten Gewerbebauten lag 2022 bei 3.760.000,00 € (reinen Baukosten) und damit dieses Jahr entgegen dem allgemeinen Trend leicht über den Vorjahreswert (2021: 1.132.318,00 €, 2020: 109.964.886,00 €, 2019: 20.907.500,00 €, 2018: 5.254636,44 €, 2017: 6.396.396,00 €, 2016: 4.835.590,00 €, 2015: 60.721.017,13 €).

**Genehmigungspflichtige gewerbliche Bauvorhaben
Vergleich Neubau und Erweiterung/Umbau/Änderung in den Jahren 2014 - 2022
(ohne Genehmigungsfreistellungsverfahren)**



Wohnraumförderung 2022

Die Bürger werden durch den Freistaat Bayern und die BayernLabo bei der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau oder Kauf eines Hauses bzw. einer Wohnung unterstützt. Dies gilt vorrangig für Familien mit niedrigem und durchschnittlichen Einkommen. Die Förderung erfolgt im Bayerischen Wohnungsbauprogramm sowie im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm. Eine angemessene Wohnfläche sowie die Einhaltung der maßgebenden Einkommensgrenze sind u. a. die Eckpunkte, welche für eine Förderung eingehalten werden müssen.

Förderung im Bayerischen Wohnungsbauprogramm:

Beim Bayerischen Wohnungsbauprogramm (auch bekannt unter dem Begriff „staatliches Darlehen“) handelt es sich um ein auf 15 Jahre befristetes, zinsverbilligtes Darlehen mit einem Zinssatz von 0,5 % und einer Tilgung von 1 % bei Neubauten sowie 2 % beim Zweiterwerb. Zudem erhalten Familien je Kind oder bestehender Schwangerschaft einen einmaligen Zuschuss in Höhe von 5.000,00 €. Beim Erwerb von vorhandenem Wohnraum (Zweiterwerb) und dem Ersatzneubau kann ein ergänzender Zuschuss in Höhe von 10 % der förderfähigen Kosten bis maximal 30.000 Euro bewilligt werden. Ein ergänzender Zuschuss für einen Neubau auf einer Konversionsfläche oder innerörtlichen Brachfläche ist nicht mehr möglich.

Da nur begrenzt Haushaltsmittel zur Verfügung stehen, richtet sich die Förderhöhe nach der sozialen Dringlichkeit.

Förderung im Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm:

Beim Bayerischen Zinsverbilligungsprogramm ist eine Förderhöhe von bis zu einem Drittel der förderfähigen Kosten des selbstgenutzten Wohnraumes möglich. Zu den förderfähigen Kosten zählen beim Neubau die Kosten für das Grundstück, die Erschließungskosten, die Grunderwerbsteuer, die Notargebühren sowie die Kosten für das Gebäude einschließlich der Außenanlagen. Beim Zweiterwerb sind es der Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer, die Notargebühren, die Maklergebühren sowie eventuelle Kosten für erforderliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Ein weiterer Fördertatbestand ist die Änderung oder Erweiterung von Gebäuden. Die BayernLabo bietet im Zinsverbilligungsprogramm Darlehensvarianten mit 10-jähriger und 15-jähriger Zinsbindung an. Die Tilgung beträgt hierfür jeweils 2 %. Eine weitere Alternative ist eine Darlehensvariante mit 30-jähriger Zinsbindung, dabei handelt es sich um ein Darlehen mit Volltilgung.

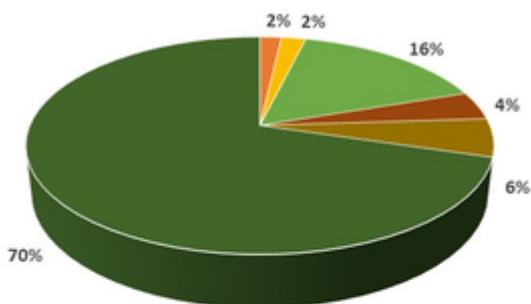
Förderung der Anpassung von Wohnraum an die Belange von Menschen mit Behinderung:

Dabei handelt es sich um ein Darlehen für Maßnahmen zur Anpassung von Miet- und Eigenwohnraum an die Belange von

Menschen mit Behinderung im Bestand. Diese Förderung beinhaltet ein leistungsfreies Darlehen von bis zu 10.000 Euro je Wohnung. Für dieses Darlehen sind innerhalb der ersten fünf Jahre keine Zinsen und keine Tilgung zu entrichten. Im Anschluss wird das Darlehen in einen Zuschuss umgewandelt, sofern die Wohnung bestimmungsgemäß belegt war. Für die Antragstellung ist keine Schwerbehinderung i.S.v.§ 2 Abs.2 SGB IX als Mindestvoraussetzung erforderlich. Die Beantragung ist ebenfalls möglich mit einem entsprechenden ärztlichen Attest oder einem Nachweis über die Pflegestufe. Der entsprechende Antrag muss innerhalb von sechs Monaten nach der Auftragsvergabe bei der Bewilligungsstelle eingereicht werden. Das Darlehen wird vor allem für den Einbau von behindertengerechten sanitären Anlagen, den Einbau eines Aufzugs bzw. Treppenliftes sowie die Beseitigung von Barrieren innerhalb und außerhalb von bestehendem Miet- und Eigenwohnraum verwendet.

Im Jahr 2022 konnten somit insgesamt 8,4 Millionen Euro an Fördermitteln bewilligt werden.

Staatliche Wohnungsbauförderung 2022



- Leistungsfreies Darlehen
- Bayerisches Wohnungsbauprogramm
- Bayerisches Zinsverbilligungsprogramm
- Zuschuss für Haushalte mit Kind(ern)
- Ergänzender Zuschuss
- Doppelförderung (Wohnungsbau- und Zinsverbilligungsprogramm)

Denkmalförderung 2022



Rückholz: Kapelle „St. Peter und Paul“,
statische Instandsetzung



Rückholz: Kapelle „St. Peter und Paul“,
statische Instandsetzung

Der Erhalt von Kulturgütern nimmt einen immer höheren Stellenwert in der Gesellschaft ein. Deshalb hat der Landkreis für die Denkmalpflege freiwillige Mittel in Höhe von 50.000,00 € bereitgestellt. Die Förderung denkmalpflegerischer Maßnahmen erfolgt zusammen mit den Gemeinden und anderen öffentlichen Einrichtungen wie Landesamt für Denkmalpflege, dem Bezirk Schwaben, der Bayerische Landesstiftung. Auch die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Viermetz-Stiftung oder die Diözese Augsburg ermöglichen durch ihr außerordentliches Engagement den Erhalt unserer Denkmallandschaft und kulturellen baulichen Vielfalt.

Alle Förderungen zusammen helfen, Investitionen in der Größenordnung von mehreren Millionen Euro jährlich auf den Weg zu bringen, die insbesondere dem regionalen Handwerk zu Gute kommen.

Im Jahr 2021 wurden 8 Projekte durch Kreismittel gefördert. Das Gesamtinvestitions-volumen betrug dabei ca. 2,7 Mio. €.



Unterthingau: Fassadensanierung der Nord- und Ostfassade mit Fenster und Türen



Lechbruck am See: Gebäudesanierung

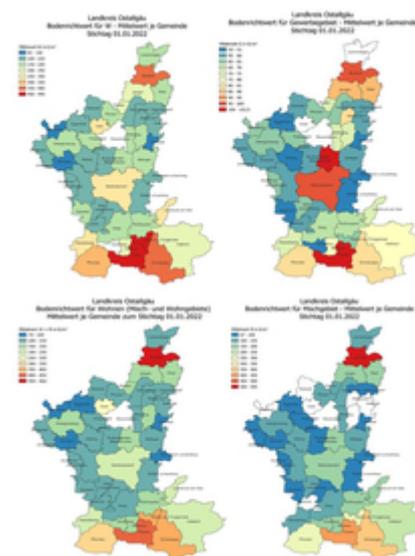


Lamerdingen: Holzschädlingsbekämpfung am ehemaligen Pfarrstadel

Beschluss der Bodenrichtwerte

Aufgrund gesetzlicher Änderungen wurde im Jahr 2022 vom Gutachterausschuss Ostallgäu erneut Bodenrichtwerte ermittelt, beschlossen und veröffentlicht. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken einer bestimmten Zone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Stichtag ist aufgrund der Grundsteuerreform nicht der 31.12.2022, sondern der 01.01.2022 und in der Folge zu Beginn eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl zu ermitteln. Der nächste Stichtag zur Bodenrichtwertermittlung ist somit der 01.01.2024.



Immobilienmarkt und Entwicklungen der vergangenen Jahre

Erste Analysen zeigen, dass der Immobilienmarkt im Ostallgäu die letzten Jahre weitestgehend stabil blieb. Die Anzahl der Kaufverträge ist noch auf vergleichbarem Niveau der letzten Jahre, mit leicht rückläufiger Tendenz. Der Umsatz der Immobilienbranche im Ostallgäu ist, bis auf wenige Jahre, seit 2011 steigend. 2021 wurde insgesamt ein Umsatz von fast 521 Mio. Euro erzielt. Der Flächenumsatz pendelt derzeit, nach einer durchgehenden Abnahme bis 2015, um die 600 Hektar pro Jahr.

Durch das Laden dieser Ressource wird eine Verbindung zu externen Servern hergestellt, die evtl. Cookies und andere Tracking-Technologien verwenden. Weitere Informationen finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.
YouTube-Videos laden

