



Penzkofer

IMMOVENT

#GENERALIST – PENZKOFER

PENZKOFER.

IN DER REGION VERWURZELT.

AN **5 STANDORTEN** IN
NIEDERBAYERN VOR ORT.

ÜBERREGIONAL AKTIV.



Penzkofer



IMMOBILIENUNTERNEHMEN.
PLANER.

PROJEKTENTWICKLER.
BAUTRÄGER.

BAUUNTERNEHMEN.

#PENZKOFERPOWER



GESCHOSS-
WOHNUNGSBAU.



GEWERBE- &
INDUSTRIEBAU.



BAUGEBIETE &
QUARTIERE.



RÜCKBLICK

(AUSZUG AUS DEN LETZTEN 15 JAHREN)

- mehrere tausend m² Quartiere und Baugrundstücke
- mehrere tausend m² Gewerbefläche
- z.B. 15 Bürogebäude, 10 Lager- & Produktionshallen sowie Sanitätshäuser, Facharztzentren, Brauereien, Leerguthallen, Hotels, Logistikzentren, Bauhofhallen, Seminarzentren uvm.
- über 160 Einheiten in Senioren- & Pflegezentren
- mehr als 1720 Wohneinheiten/Wohnungen
- über 220 Doppelhaushälften & 45 Reihenhäuser

DAS **MAXX**

Die Adresse für Genießer.

DAS **MAXX**



HERZBLUT,
HANDWERK UND
EIN STÜCK HEIMAT.

à-la-carte-Restaurant DAS MAXX.

SEMINAR.
TAGUNG.
FIRMENFEIER.
FAMILIENFEST.

Eure Event-Location im DAS MAXX.



GEMÜTLICHE
STUNDEN IN DER
MAXX BAR.

Locker. Spontan. Unkompliziert.

HOCHZEITS-
LOCATION
GESUCHT?

Im DAS MAXX gefunden!



Wood**bloc**

Leimfrei verbundene
Massivholzwände
&
Massivholzdecken
aus Niederbayern



HOLZ.

Durch & durch.



DÜBELHOLZDECKEN



MASSIVHOLZWÄNDE



BAD- & RAUMMODULE



Verarbeitung mit
LIGNOLOC-Holznägeln



Verbunden mit
Buchenholzdübeln

Die leimfrei verbundene Extrapower
im **Holzmassivbau.**

Wood**bloc**

#TEAMVIELFALT

29

ABTEILUNGEN

400

MITARBEITER

1

große
MANNSCHAFT

AUSGEZEICHNET BAUEN & ARBEITEN.

BAYERN'S
BEST 50

PREISTRÄGER 2011
PREISTRÄGER 2016
PREISTRÄGER 2019
PREISTRÄGER 2024



BEST BUSINESS AWARD
Preis der Europaregion Donau-Moldau



JURYSTUFE
Großer Preis des
MITTELSTANDES 2025



NIEDERBAYERN
SCHAFFT ZUKUNFT



HEIMATVERBUNDENES
UNTERNEHMEN



PREISTRÄGER
BAYERISCHER
MITTELSTANDSPREIS



- Bayerns Best 50: 2011, 2016, 2019 & 2024
- heimatverbundenes Unternehmen: 2023
- Best Business Award: 2019
- Top-Unternehmen Niederbayerns: 2018 & 2023
- Arberland Premium Gold: 2023, 2020, 2018, 2016
- bayerischer Mittelstandspreis: 2016
- großer Preis des Mittelstandes/Juryliste:
2016, 2017, 2018, 2020, 2025

Nominiert für Preise wie **„Unternehmer mit Herz“**,
„Innovationspreis Bayern“, **„Deutscher Ziegelpreis“**,
„Bayerwald Award“ uvm.

Wohnung mieten?

Bauen?

Penzkofer

Investieren?

Immobilie kaufen?

Penzkofer

IMMOVENT

IMMOBILIENÖKONOM
UND PROFESSOR FÜR
IMMOBILIENWIRTSCHAFT
AN DER UNIVERSITÄT
REGENSBURG.

**PROF. DR.
TOBIAS JUST**



IRE|BS Immobilienakademie

International Real Estate Business School
Universität Regensburg

Der Wohnimmobilienmarkt im Umbruch – worauf ist 2026 zu achten?

Prof. Dr. Tobias Just (FRICS)



www.linkedin.com/in/prof-dr-tobias-just-a534297



[@tobias_just_irebs](https://www.instagram.com/@tobias_just_irebs)

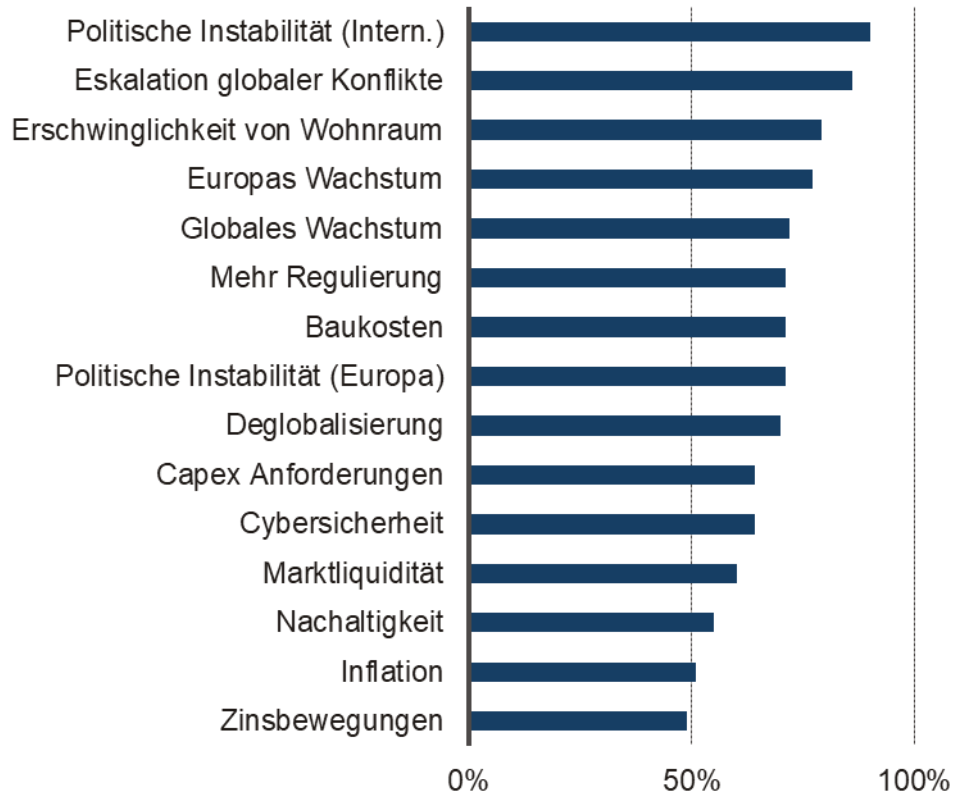
Makroumfeld



Die Unsicherheit machte nur eine kurze Pause

Was sind die Hauptprobleme/Sorgen für die Immobilienwirtschaft 2026?

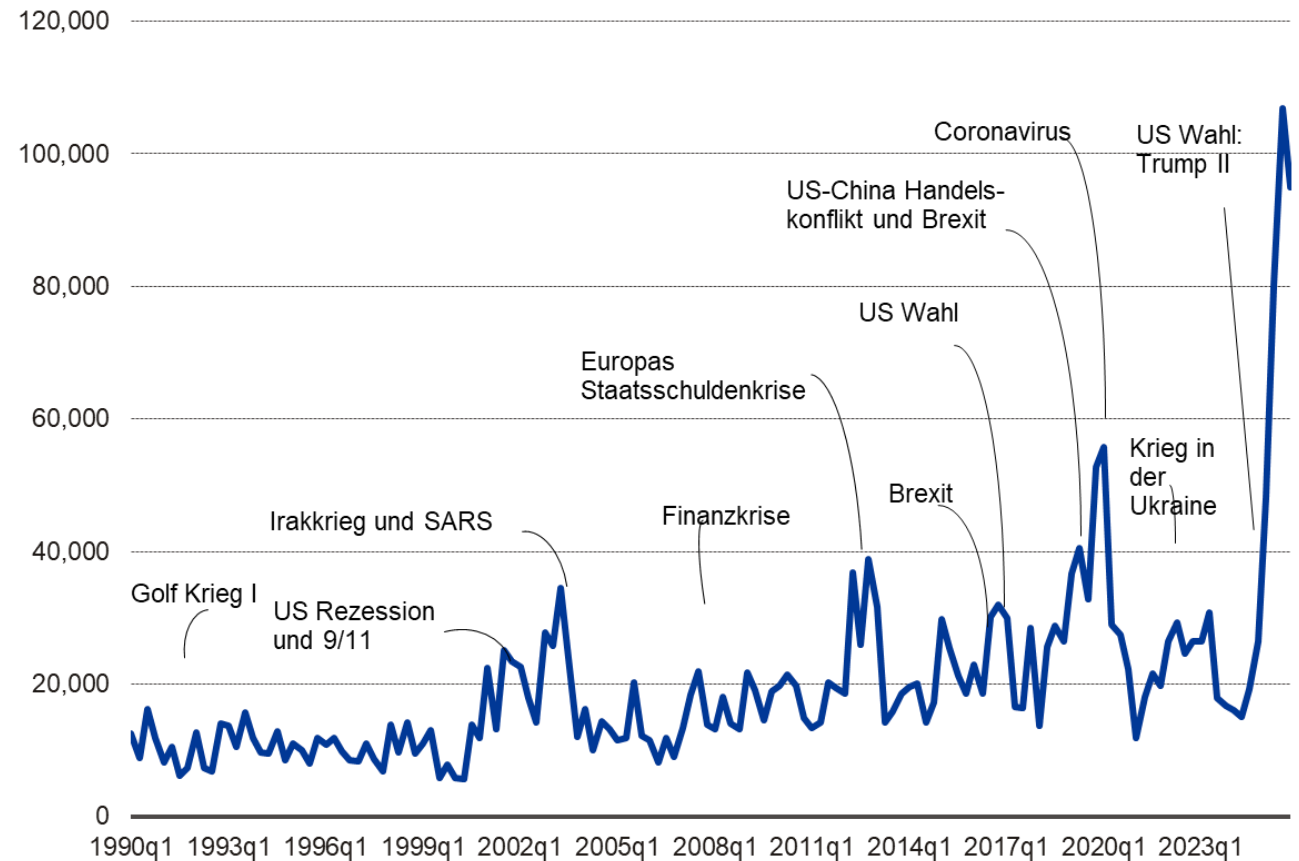
Rückmeldungen in % nach Sorge



Quelle: Pwc/ULI (2026)

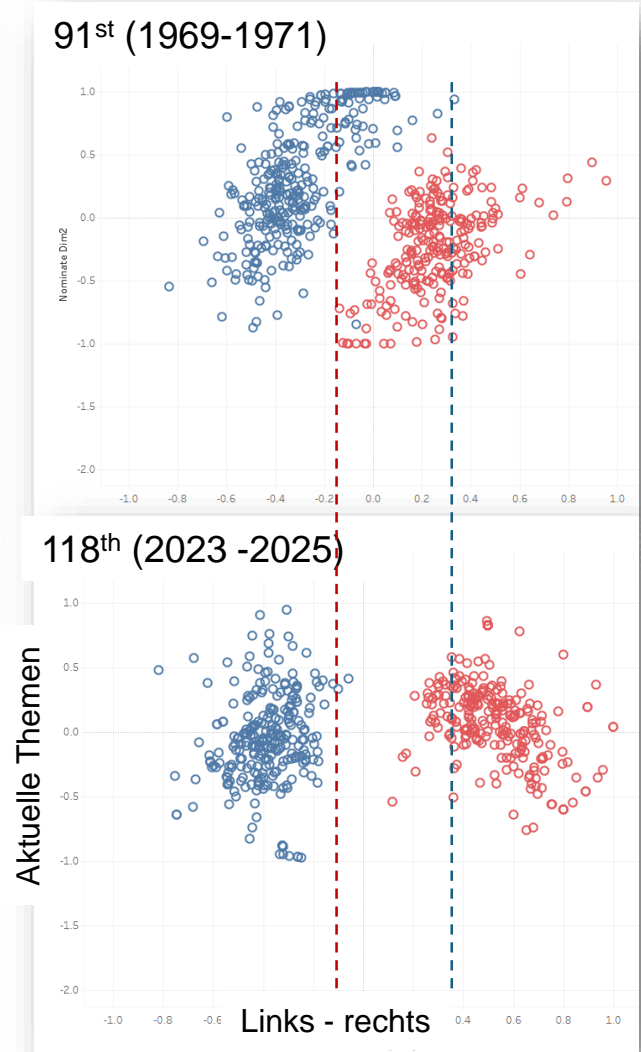
Höchstes Unsicherheitsniveau

World Uncertainty Index, WUI



Quelle: WUI

Die gespaltenen USA sind zum Risiko geworden



Books [\[edit \]](#)

- *Divided States of America: The Slash and Burn Politics of the 2004 Presidential Election* by [Larry J. Sabato](#)
- *The Divided States of America: What Liberals and Conservatives Get Wrong about Faith and Politics* by [Richard Land](#)

Music [\[edit \]](#)

- *The Divided States of America – Laibach 2004 Tour*, DVD by [Laibach](#)
- "Divided States of America" ([The Script](#) song), a song by The Script from the album *Freedom Child*

Television [\[edit \]](#)

- "Divided States of America", a [two-part television episode of the PBS show Frontline](#)
- "Divided States of America", an episode of the television show *American Race*, hosted by [Charles Barkley](#)

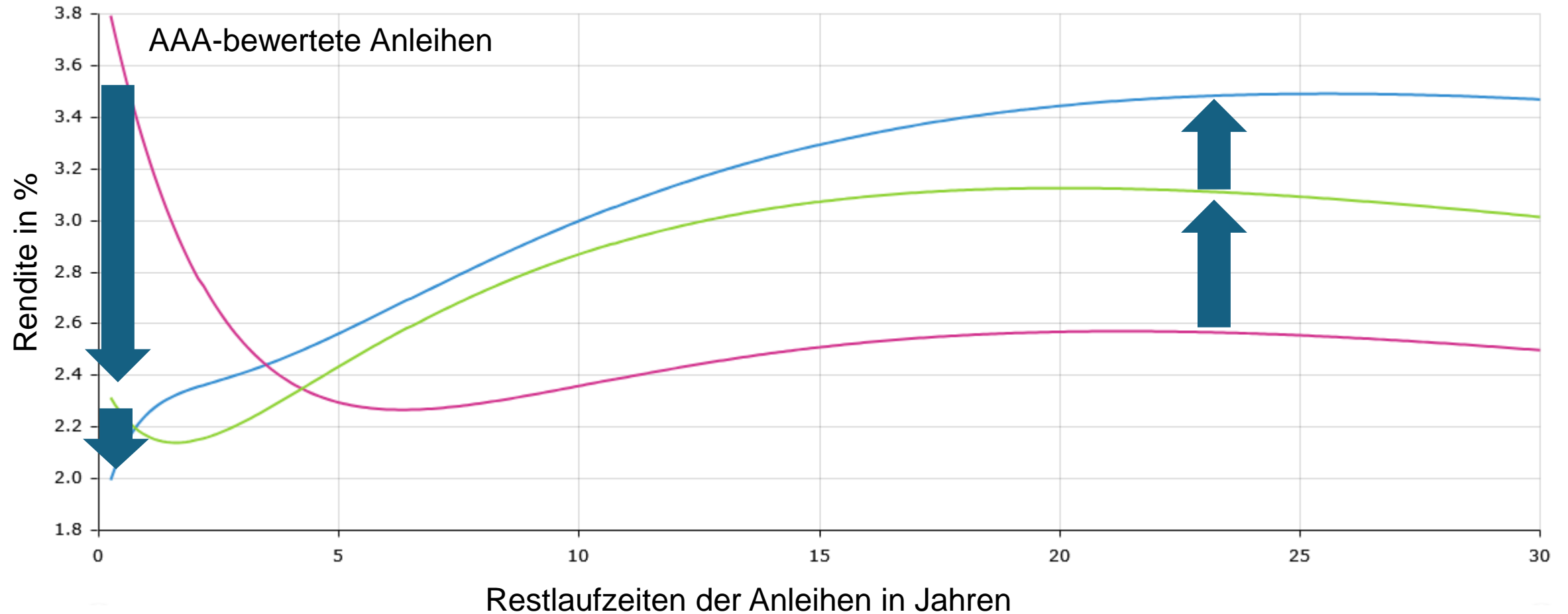
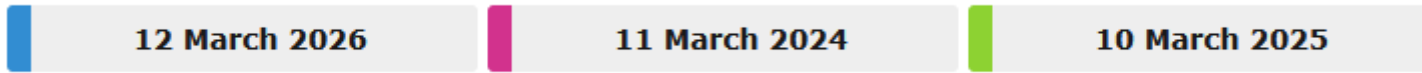
Other uses [\[edit \]](#)

- "President of the Divided States of America", cover caption describing president-elect Donald Trump who was selected as the [Time Person of the Year in 2016](#)

See also [\[edit \]](#)

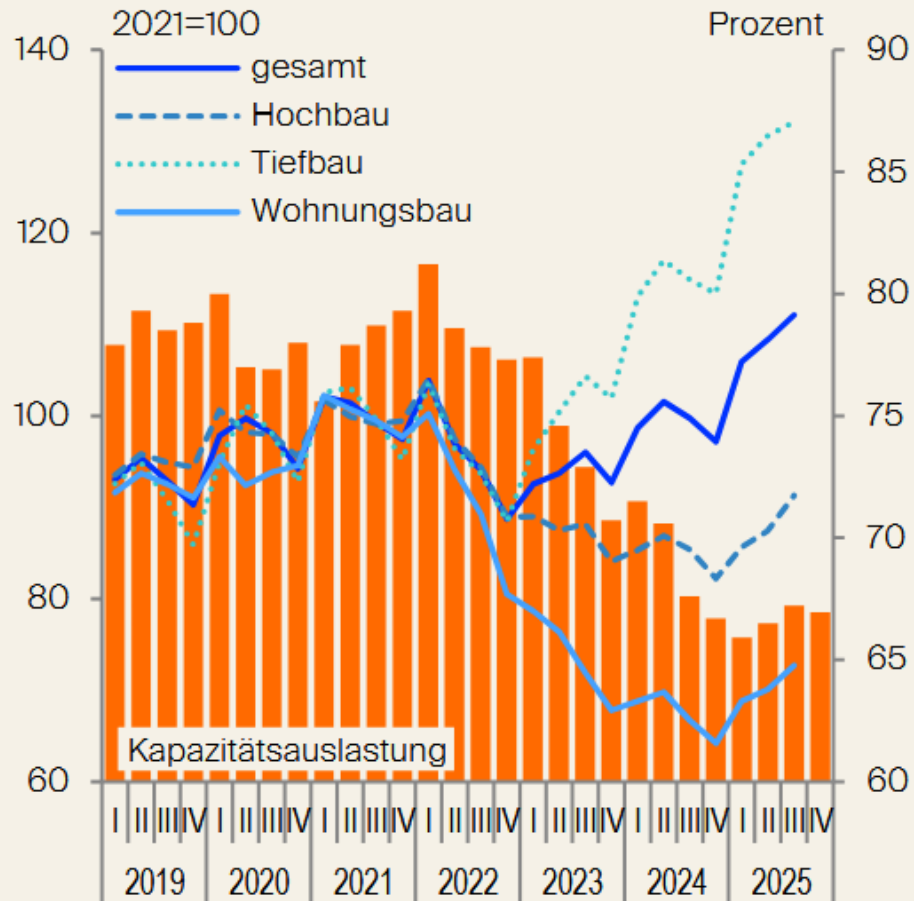
- *The Disunited States of America*, alternate history novel by [Harry Turtledove](#)

Die Kapitalmärkte bewerten diese Unsicherheit



Dennoch: Konjunkturelle Trendwende ist eingeleitet

Auftragslage und Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe



Szenarien für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung

	Deeskalation				Eskalation	
	2024	2025	2026	2027	2026	2027
	Veränderung ggü. Vorjahr in % ^a					
Bruttoinlandsprodukt	-0,5	0,2	0,8	1,2	0,6	0,8
Private Konsumausgaben	0,5	1,6	0,9	0,6	0,7	0,3
Konsumausgaben des Staates	2,6	1,3	2,0	1,7	2,0	1,7
Bruttoanlageinvestitionen	-3,3	-0,2	2,2	3,0	2,0	2,7
Bauten	-3,4	-0,6	1,5	2,4	1,4	1,9
Ausrüstungen	-5,4	-1,9	2,1	3,3	1,8	3,0
Sonstige Anlagen	0,2	3,8	3,8	4,1	3,8	4,1
Inländische Verwendung	0,2	1,8	1,4	1,2	1,2	0,9
Exporte	-2,1	-0,4	0,3	1,2	0,0	0,9
Importe	-0,6	3,6	1,7	1,3	1,4	1,0

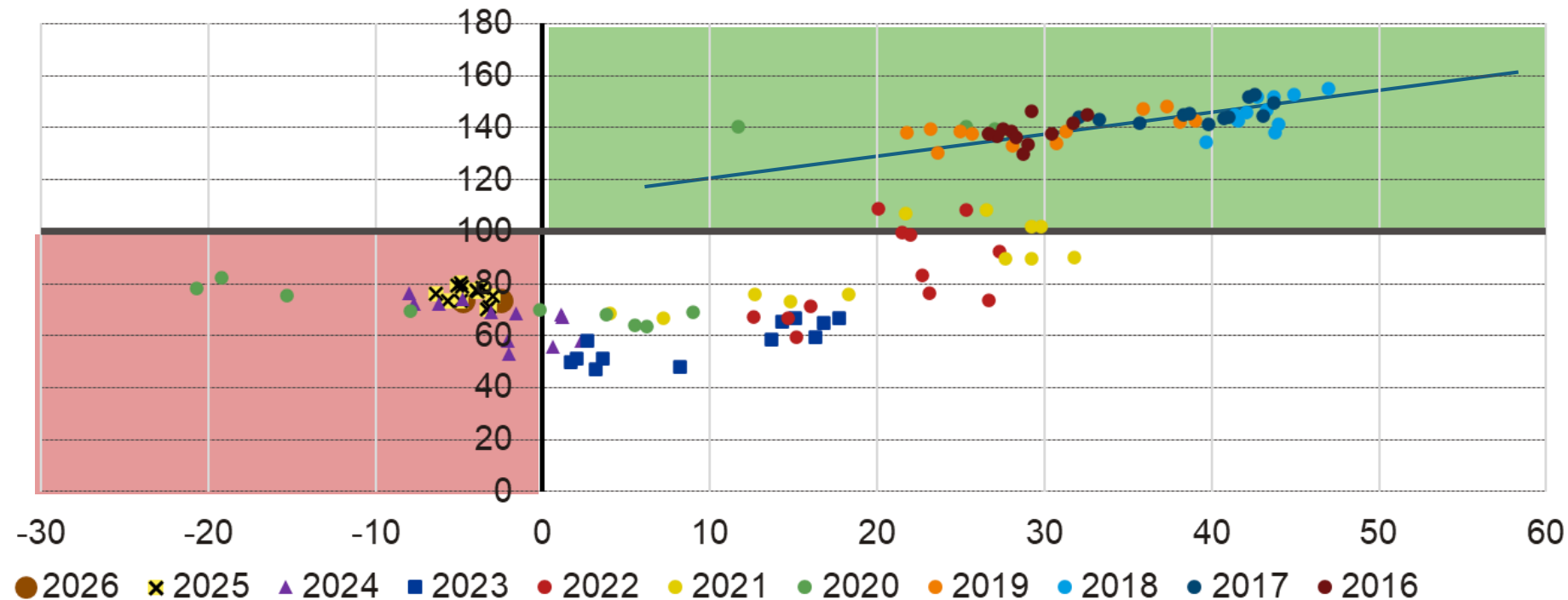
Quelle: Destatis, Kiel Institut (Dez. 2025) sowie ifo-Institut (März 2026)

Büroimmobilien im Strukturschock

Geschäftsklima: Büro koppelt sich von Gesamtwirtschaft ab

x-Achse: ifo-Geschäftslage, Diffusionsindex in Punkten

y-Achse: bulwiengesa, Geschäftsklimaindex Büroimmobilien, 100=Wachstumsschwelle



Einzelhandel
folgt ähnlichem
Muster – nur mit
Anderer zeitlichen
Anpassung (früher)

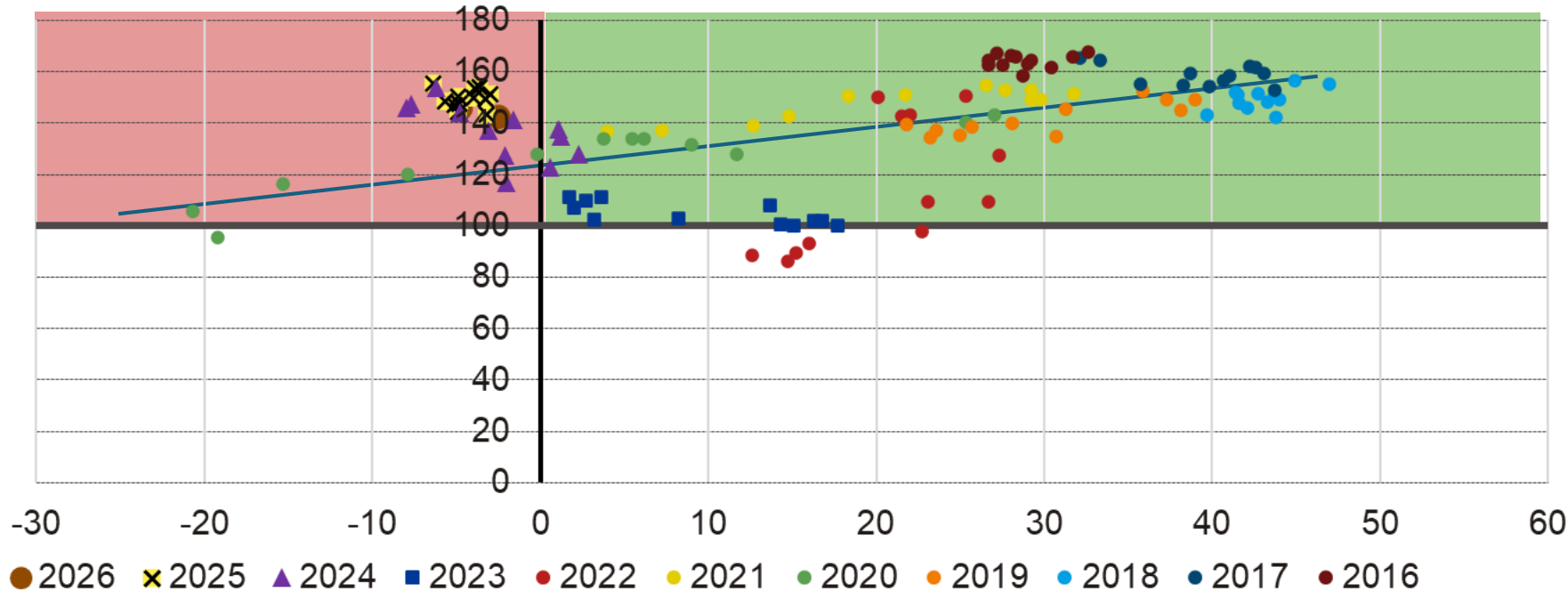
Quellen: ifo-Institut, bulwiengesa, eigene Darstellung

Wohnen erweist sich als konjunkturell sehr resilient

Geschäftsklima: Wohnen im Zeichen anhaltender Knappheit

x-Achse: ifo-Geschäftslage, Diffusionsindex in Punkten

y-Achse: bulwiengesa, Geschäftsklimaindex Wohnimmobilien, 100=Wachstumsschwelle



Quellen: ifo-Institut, bulwiengesa, eigene Darstellung

Tatsächlich liegen die aktuellen Lageeinschätzungen für Wohnen sogar oberhalb der Trendgerade – die Lage könnte sogar noch schlechter sein.

Logistik mit ähnlicher Resilienz gegenüber konjunkturellem Schock

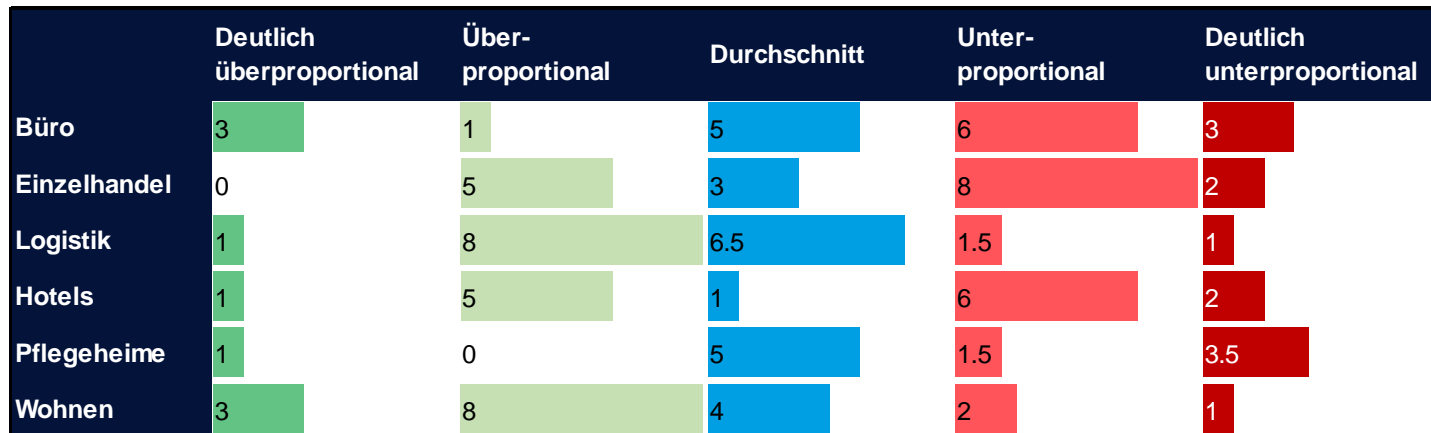
Stabile Wohnungsmärkte



Banken schätzen Wohnen – und Logistik

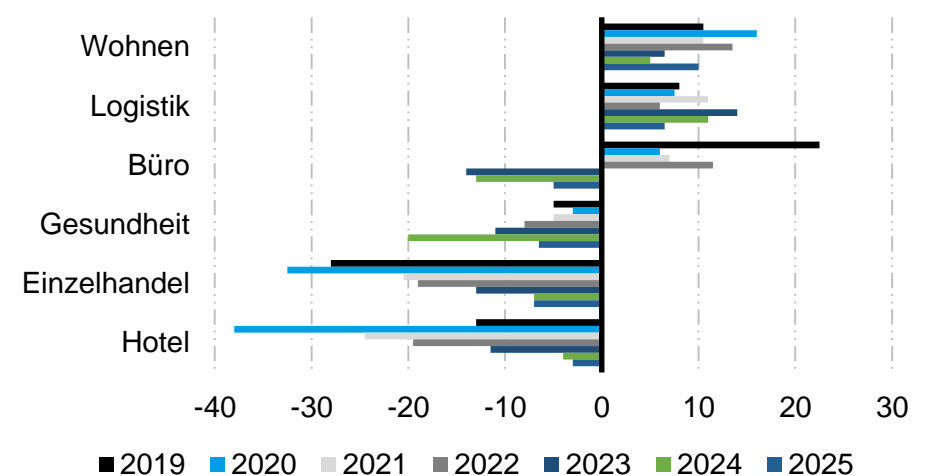
- Wohnimmobilien und Logistik sind erneut die Anlageklassen mit den höchsten überdurchschnittlichen Wachstumsraten.
- Im Gegensatz dazu werden für Büroimmobilien nun schon seit drei Jahren in Folge unterdurchschnittliche Wachstumsraten gemeldet.
- Für die übrigen Anlageklassen, nämlich Einzelhandel, Hotel und Pflegeheime, ist dies seit sieben Jahren in Folge der Fall. Zumindest für den Einzelhandel und insbesondere für den Hotelbereich scheint sich der Abwärtsdruck allmählich zu verringern.

Erwartete Wachstumsdynamiken je Assetklasse in 2025



Anmerkung: Die Werte geben die Summe der Nennungen in Interviews für jede Anlageklasse pro Kategorie wieder. Das gleiche Prinzip gilt für die Aufschlüsselung der Anlageklassen auf der folgenden Folie.

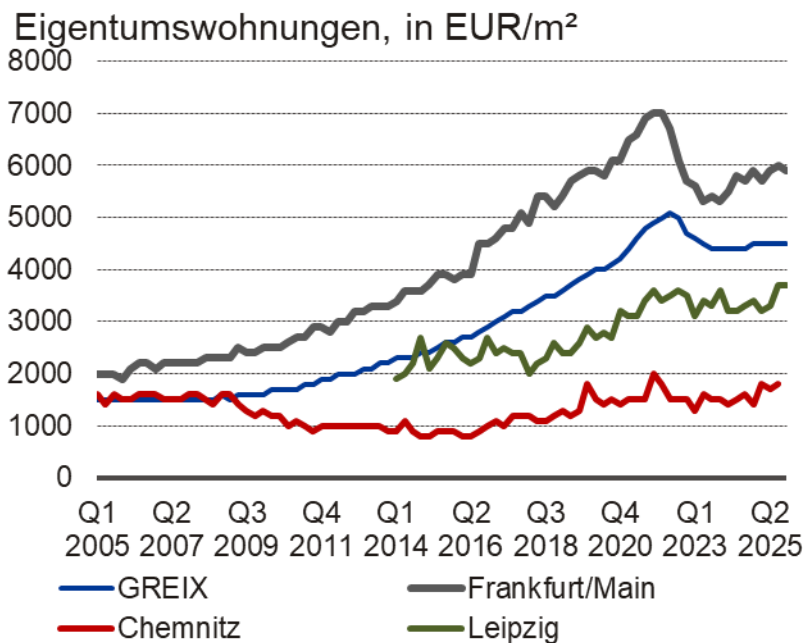
„Anteilsverschiebung“ gemäß Interviews



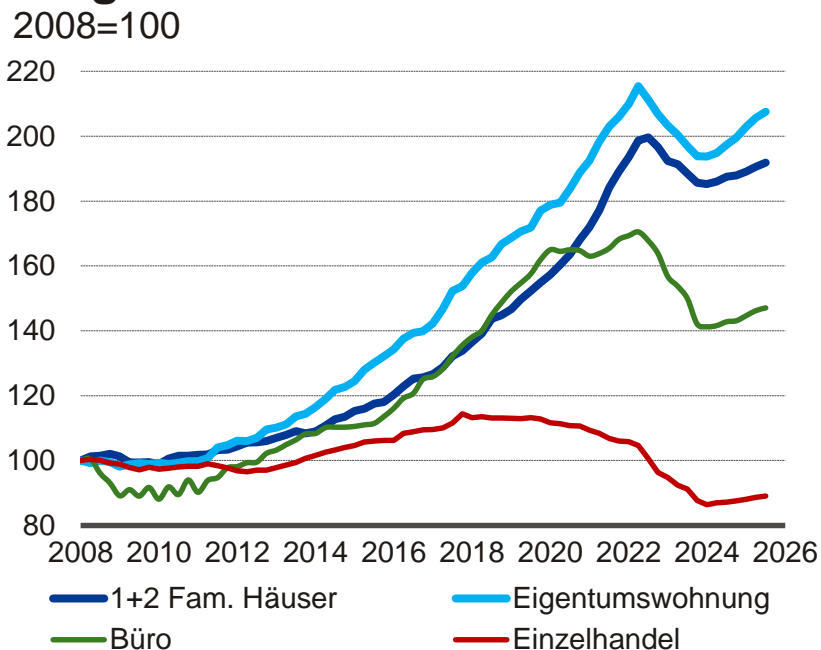
Anmerkung: Die Werte stellen einen gewichteten Durchschnitt für jede Assetklasse aus der linken Tabelle auf Jahresbasis dar.

Der Zinsschock traf die ostdeutschen Städte nur mäßig

Preisdynamik in ausgewählten Städten



Vergleich zwischen Assetklassen



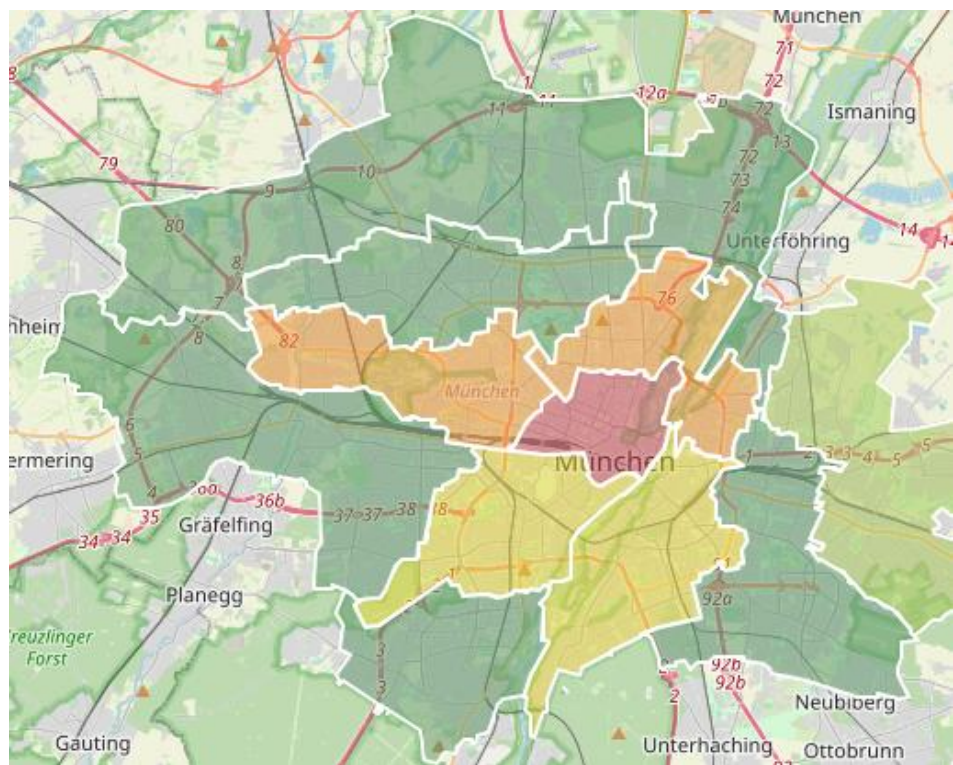
Drei Botschaften

- 1) Preise steigen wieder
- 2) Wohnungsmärkte senden deutliche Knappheitssignale
- 3) Unterschiede zwischen den Assetklassen sind heute größer als vor Corona

Die Städte wurden teurer – überall

Eigentumswohnungen 2015

EUR/m²



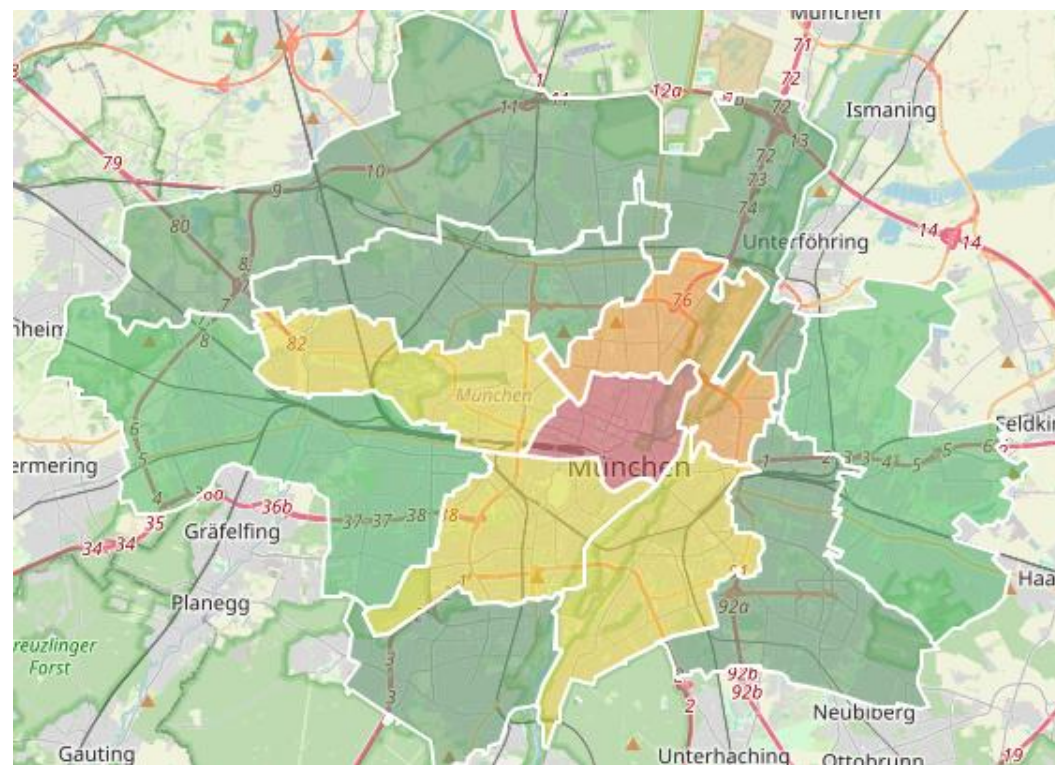
€ 5000 € 7300



Quelle: GREIX

Eigentumswohnungen 2024

EUR/m²



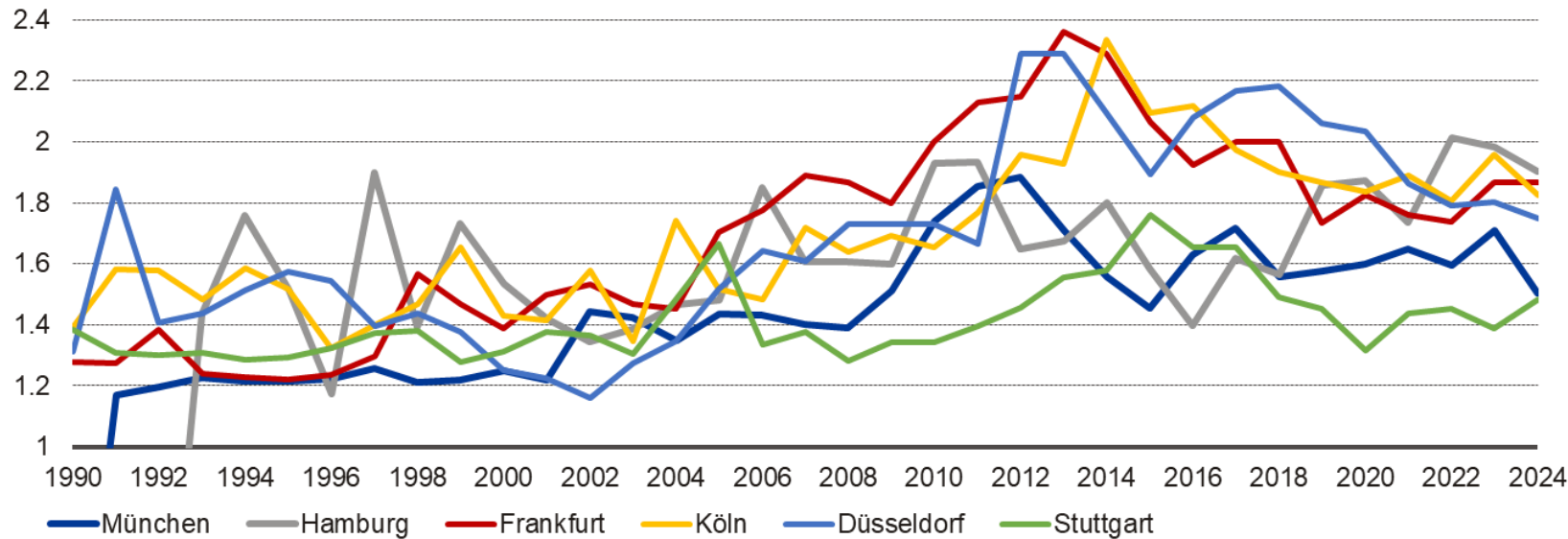
€ 7500 € 11300



Aber es gibt innerstädtische Zyklen

Zyklische Muster in deutschen A-Städten

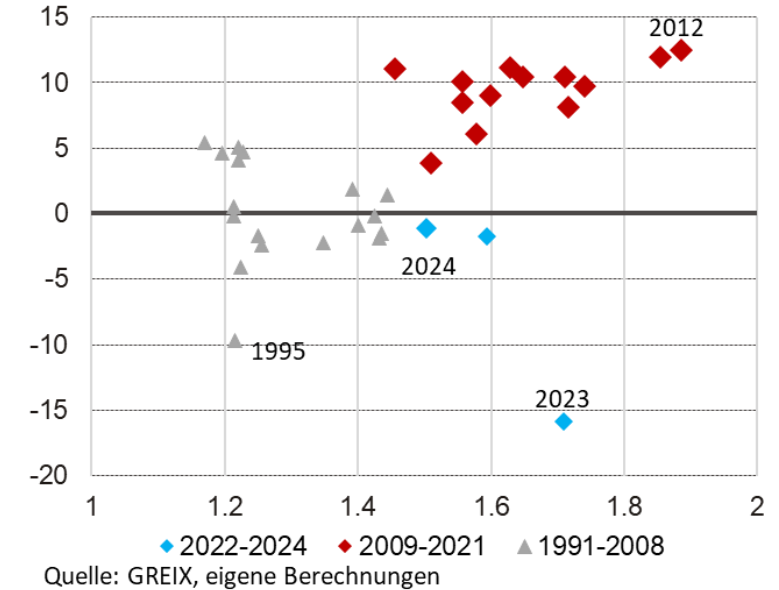
Relation aus mittlerem ETW-Preis in teuerstem Quartier zu mittlerem ETW-Preis in günstigsten Quartier je Stadt, dimensionslos



Quelle: GREIX, eigene Berechnungen

München 1991 bis 2024

x-Achse: Relation aus max- und min-Preisen
y-Achse: jährliche Preisänderung München, %

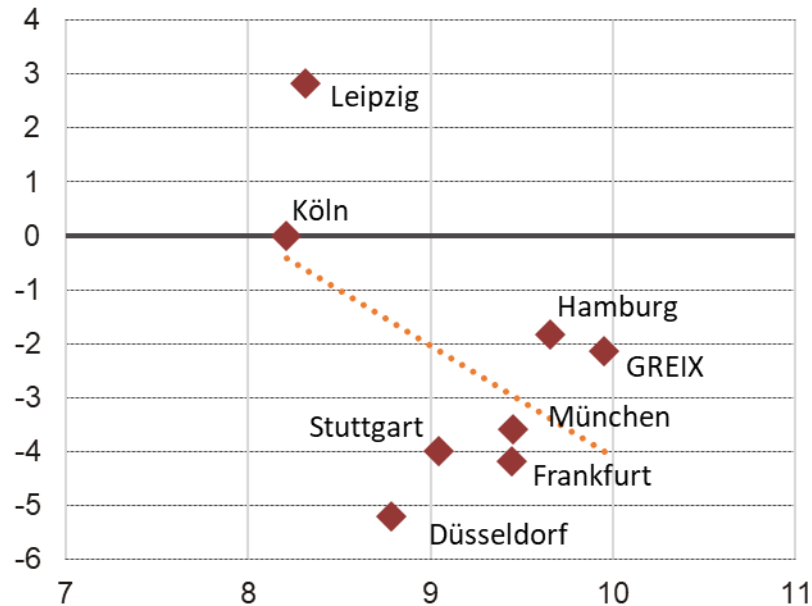


Vergleich großer Städte

Unterschiede sind gewachsen

x-Achse: Preisanstiege 2010 bis 2021 (% p.a.)

y-Achse: Preisanstieg seit 2022 (in %, p.a.)



Quelle: GREIX

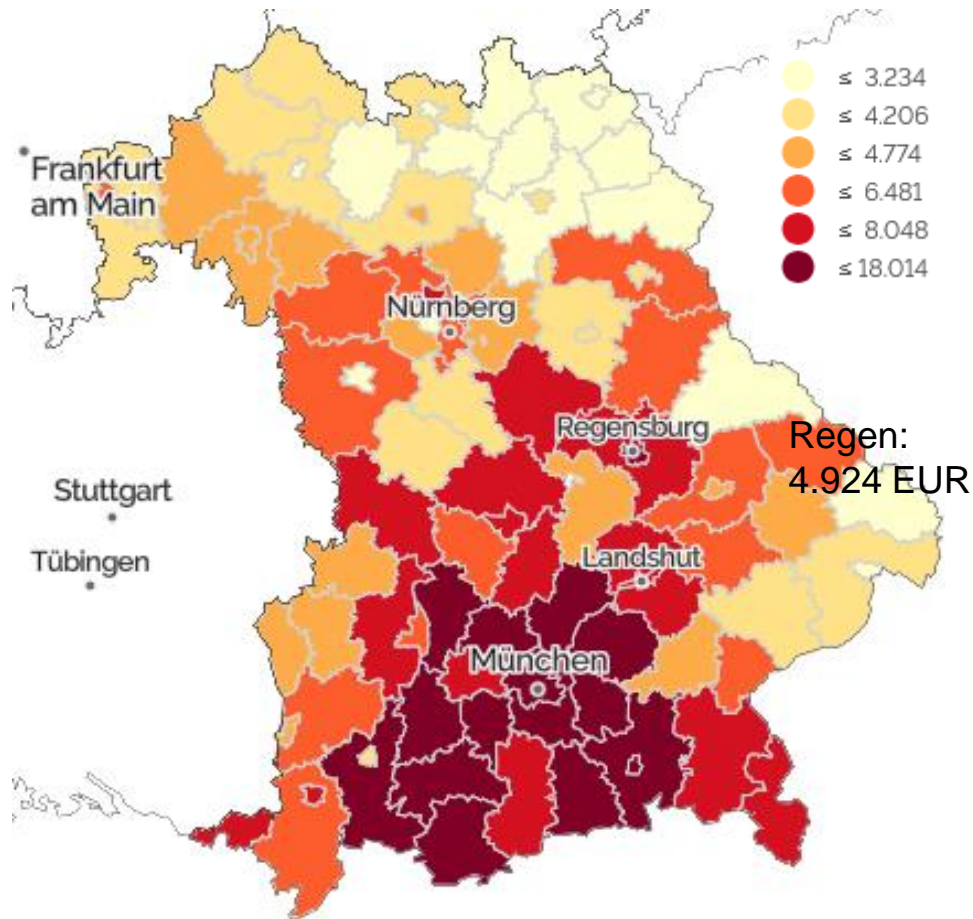
Drei Botschaften

- 1) Rückkehr erfolgt unterschiedlich schnell auf Wohnungsmärkten
- 2) Unterschiede zwischen den einzelnen Städten und Lagen sind heute größer als vor 2022
- 3) Teure Städte sind von der aktuellen Marktdynamik am stärksten negativ betroffen

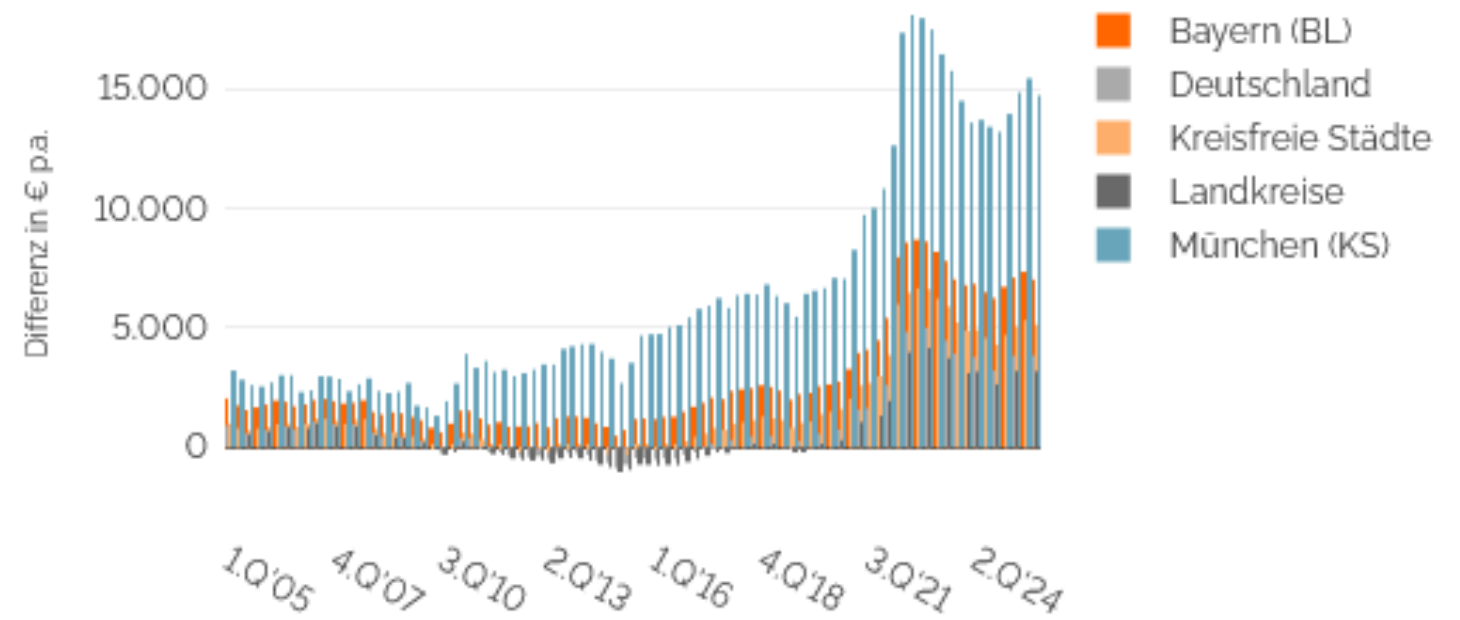
München strahlt weit ins Umland

Erschwinglichkeit v.a. in den Ballungsräumen belastet

Differenz aus jährlicher Annuität und Miete, in EUR



Absolute Differenz (Annuität - Jahresmiete)

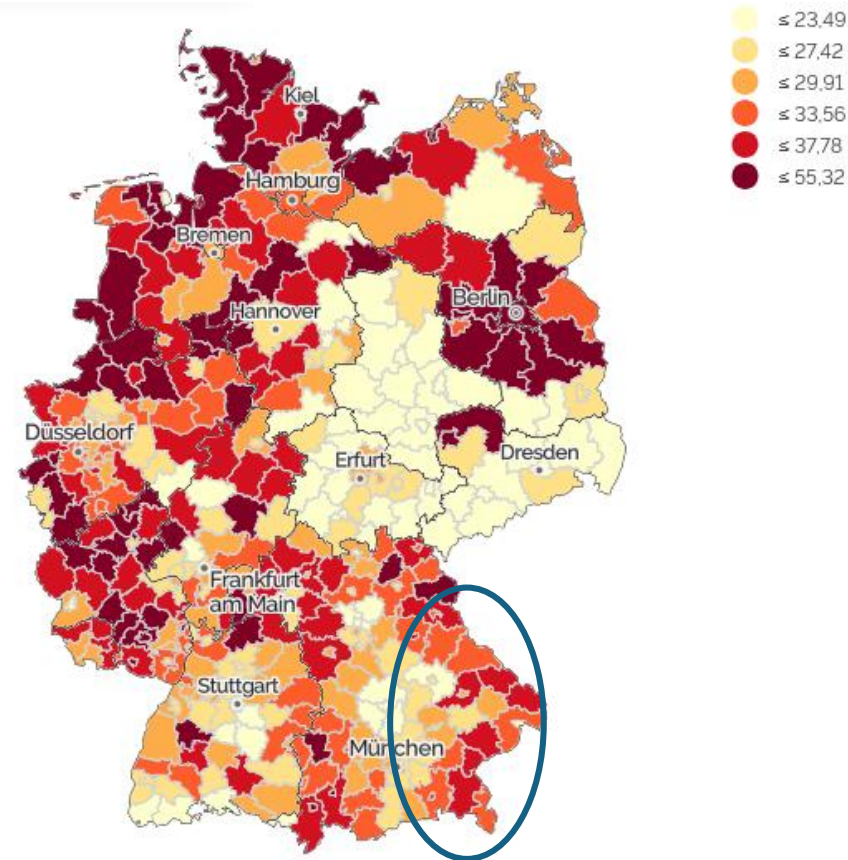
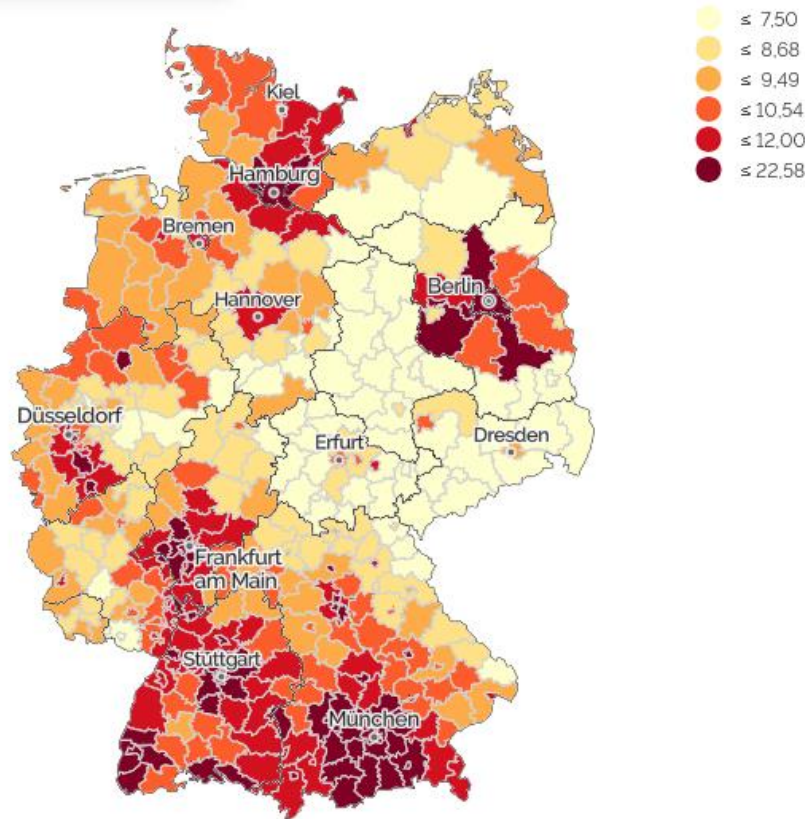


Quelle: empirica regio

Mieten in vielen Regionen Ostdeutschlands (relativ) stabil

Standardmiete in Deutschland
Quadratmetermiete, EUR/m², 2025

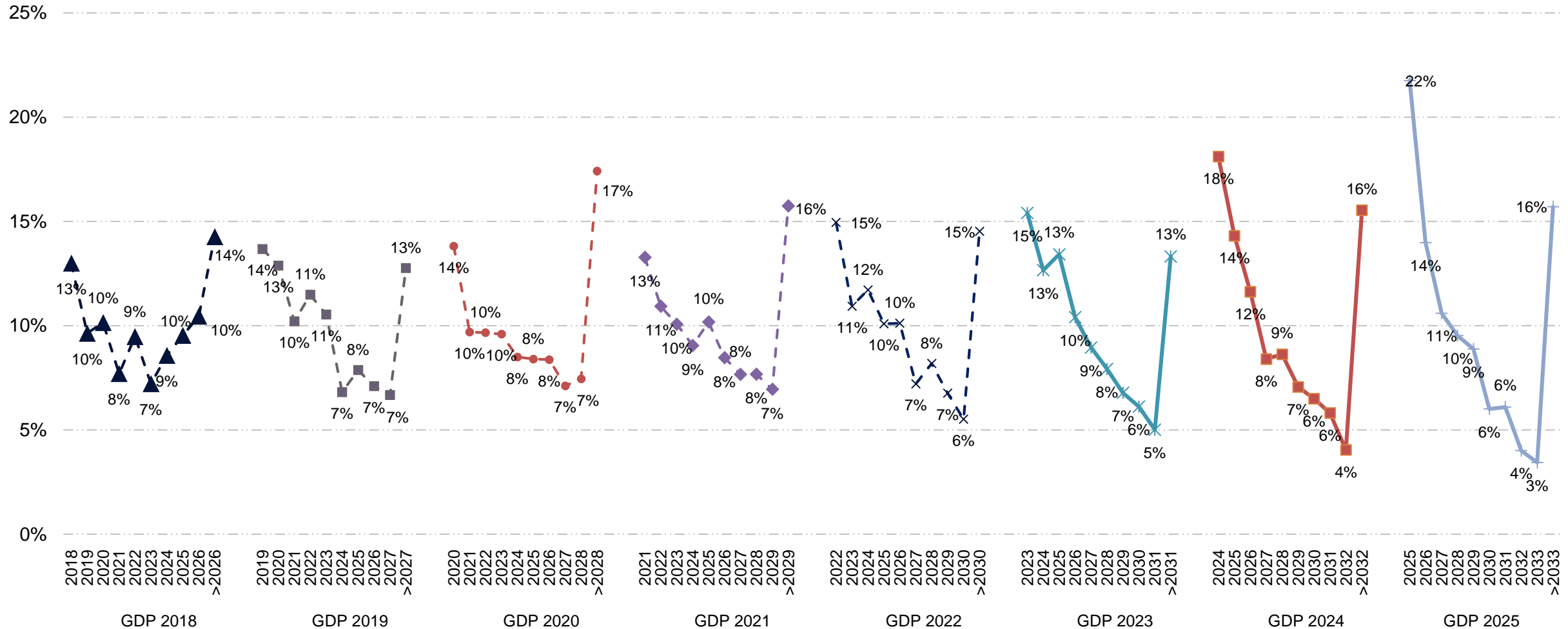
Standardmiete in Deutschland
Quadratmetermiete, 2019 bis 2025 in %



Quelle: empirica regio

Der Zinsanstieg ist noch nicht vollständig verdaut

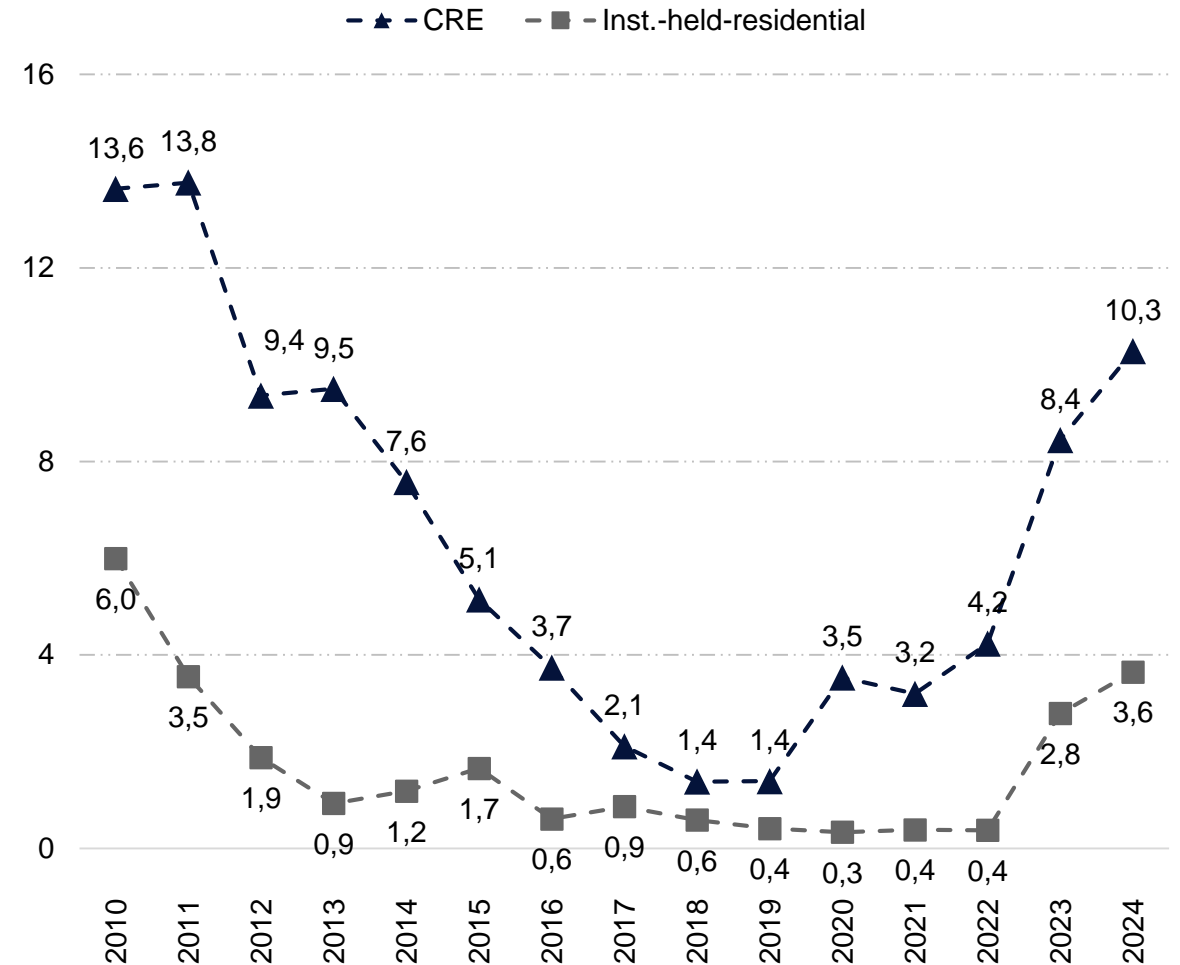
Fälligkeiten aus verschiedenen Berichtsjahren



NPLs nehmen weiterhin zu, 2024

- Die notleidenden Kredite von CRE erreichten mit 10,3 Mrd. EUR erstmals seit 2011 wieder einen zweistelligen Wert.
- Bei Wohnimmobilien liegt das Volumen der notleidenden Kredite auf dem gleichen Niveau wie 2011 und belief sich auf 3,6 Mrd. EUR.
- Zwischen 2020 und 2022 blieben die notleidenden Kredite für Wohnimmobilien auf einem niedrigen Niveau, während sich die notleidenden Kredite für gewerbliche Kredite bereits mehr als verdoppelt hatten.
- Beachten Sie, dass diese Zahlen nicht inflationsbereinigt sind. Das inflationsbereinigte Volumen der notleidenden Kredite für Gewerbeimmobilien würde sich auf 8,0 Mrd. EUR und für Wohnimmobilien auf 2,8 Mrd. EUR belaufen (in Euro von 2013).
- Selbst nach Inflationsbereinigung sind die aktuellen Werte erhöht.
- Die befragten Banken gaben an, dass sie für die nächsten zwei Jahre einen erneuten langsamen Rückgang der notleidenden Kredite und der LLP erwarten.
- Die Spanne zwischen den geschätzten notleidenden Krediten ist laut den Befragungen groß.

Notleidende Kredite (NPL) in € Mrd - Marktschätzung



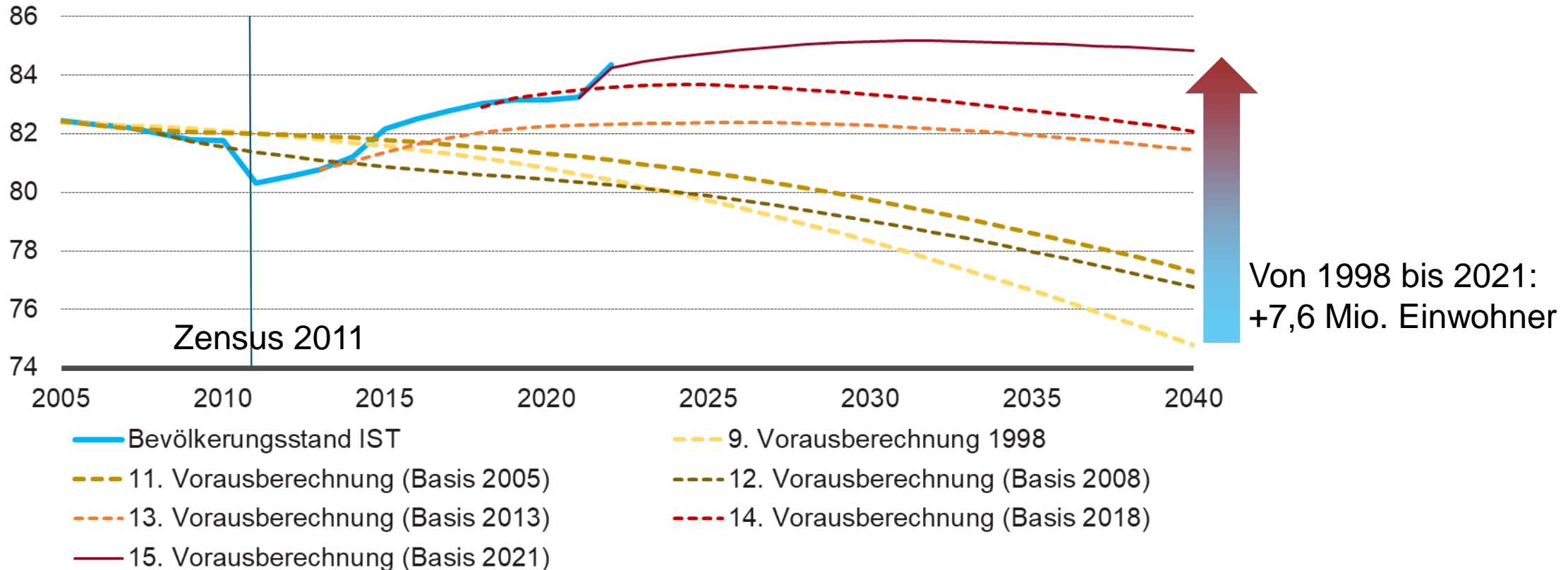
Langfristige Perspektiven



Demografische Prognosen sind nur relativ einfach

Bevölkerungsvorausberechnungen sind gar nicht so einfach

Zahl der Einwohner in Deutschland, in Mio.

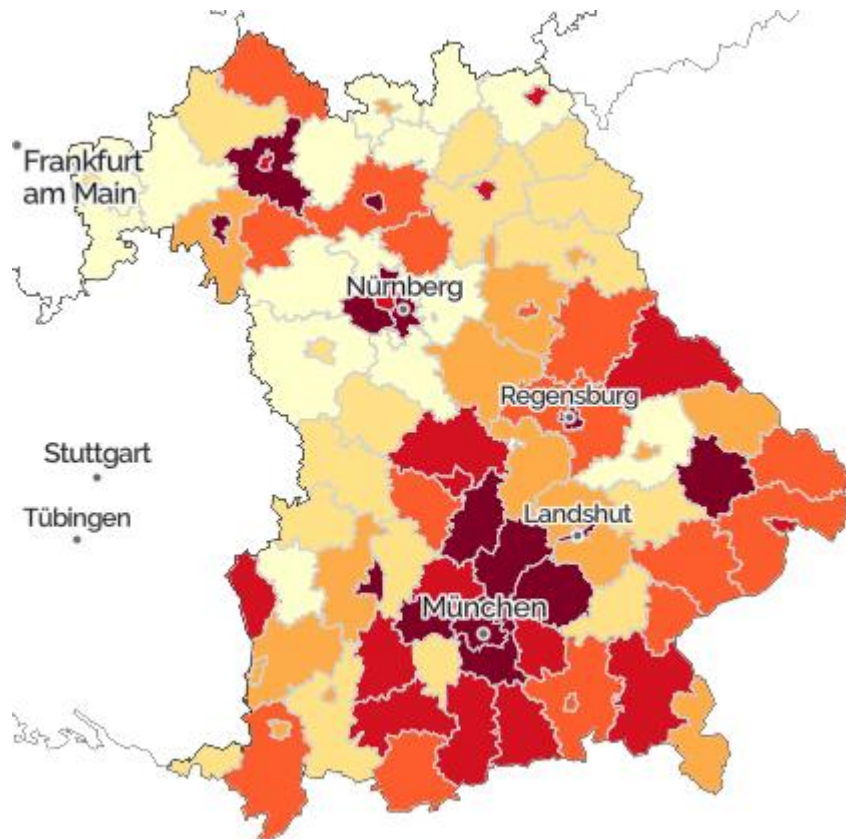


Dargestellt wurde die so genannte mittlere Variante G2-L2-W2, bei der die Geburtenrate bei 1,55 Kindern je Frau, die Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Mädchen bei 88,1 Jahren und der mittlere Wanderungssaldo bei 221.000 Personen liegt (für die 15. Vorausberechnung).

Drei Botschaften zur Wanderung: Nummer 1

Nettowanderungssaldo **Ausland**

Personen, 2024



In Zahlen

München (Stadt):	18.423
München (Land):	881
Regensburg:	4.965
Augsburg:	4.516
Nürnberg:	2.408
Coburg:	-60
Regen:	208

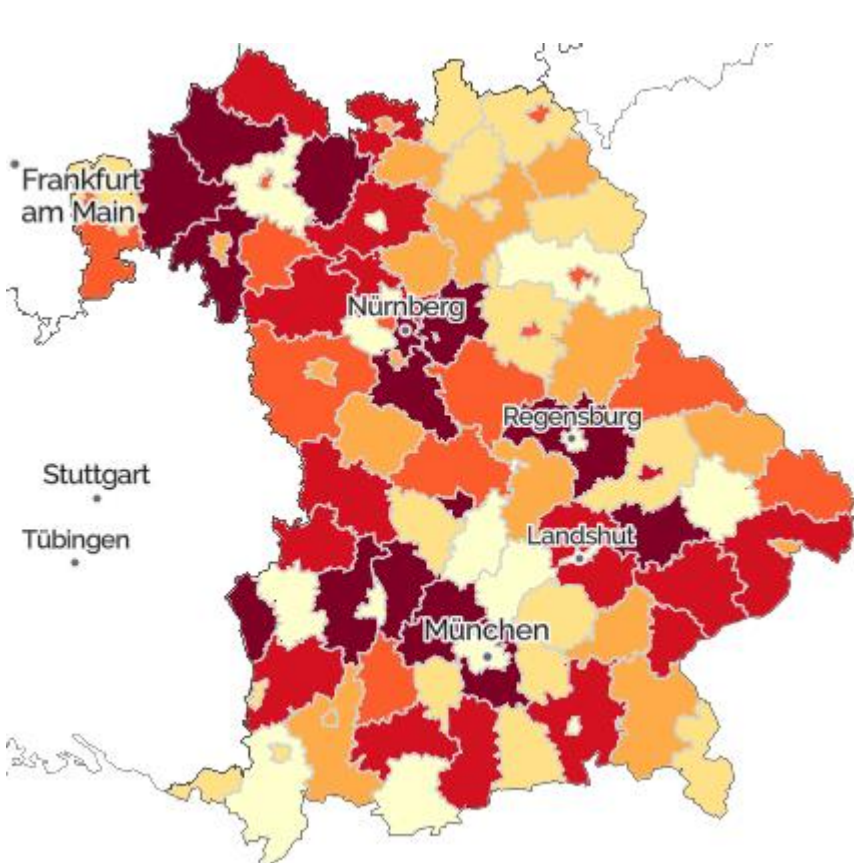
Städte wachsen wegen ausländischer Migration:

- 1) Ausländische Migration erfolgt in die Kernstädte hinein – es gibt erhebliche Unterschiede
- 2) München ist hier nur in absoluten Zahlen Spitze – die Relationen für mittelgroße Städte (Regensburg/Augsburg) sind deutlich stärker ausgeprägt
- 3) Die aktuellen Zahlen (2023) liegen deutlich unterhalb jenen für 2022 oder 2015/2016

Drei Botschaften zur Wanderung: Nummer 2

Nettowanderungssaldo Umland

Personen, 2024



In Zahlen

München (Stadt)	-4.971
München (LK):	1.615
Augsburg:	-1.676
Regensburg:	-1.191
Nürnberg:	891
Coburg:	270
Regen:	60

Städte verlieren an ihr Umland

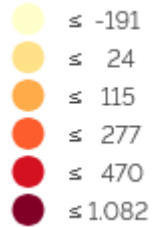
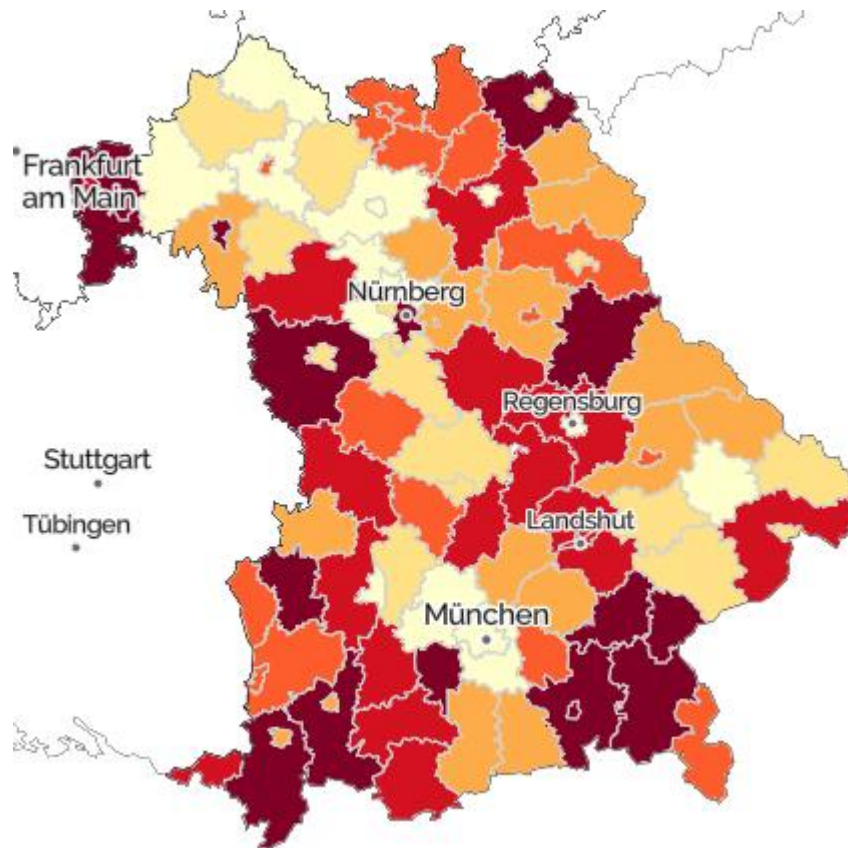
- 1) Die Suche nach Erschwinglichkeit führt weiterhin viele Familien nach außen
- 2) Dies ist mitunter auch das fernere Umland
- 3) Auch hier sind regionale Unterschiede erheblich
- 4) Dieser Druck (aus München heraus) ist zuletzt eher (etwas) größer geworden

Quelle: empirica regio

Drei Botschaften zur Wanderung: Nummer 3

Nettowanderungssaldo Deutschland ohne Umland

Personen, 2024



In Zahlen

München (Stadt)	-1.295
München (Land):	-211
Augsburg:	-325
Regensburg:	-2.015
Nürnberg:	1.028
Coburg:	124
Regen:	35

Das weitere Umland gewinnt

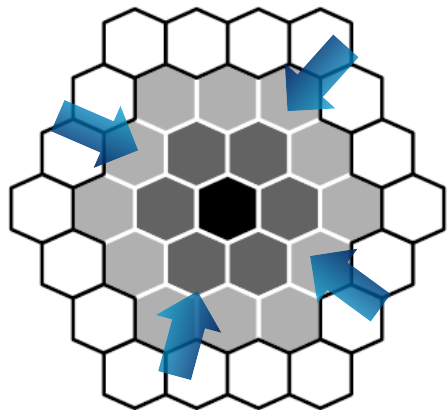
- 1) Die Suche nach günstigem Wohnraum junger, ankommender Menschen
- 2) Die Suche nach landschaftlich schönen Lagen im Alpen- und Voralpenraum

Dies sind zwei unterschiedliche Gruppen, auch in unterschiedlichen Alterskohorten. Beides bietet Chancen.

Quelle: empirica regio

Ausdünnen an den Rändern im Einzelhandel

Stadtzentrum



Einkaufsstraße



Regional Science and Urban Economics 108 (2024) 104026



Contents lists available at ScienceDirect

Regional Science and Urban Economics

journal homepage: www.elsevier.com/locate/regec



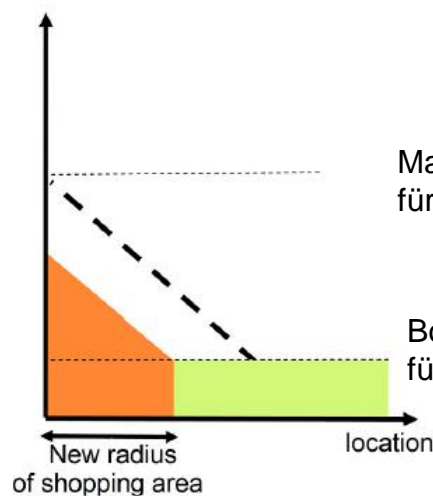
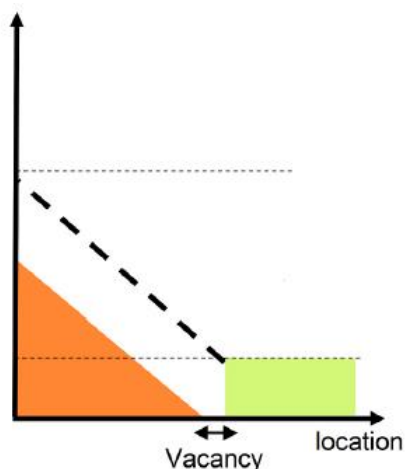
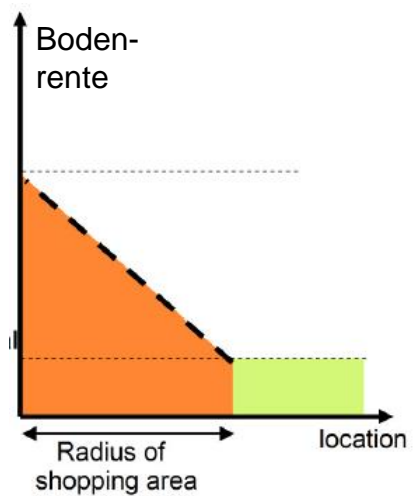
The urban economics of retail[☆]

Ioulia V. Ossokina^{a,*}, Jan Svitak^b, Coen N. Teulings^c

^a Eindhoven University of Technology, the Netherlands

^b Tilburg University and The Netherlands Authority for Consumers and Markets, the Netherlands

^c Utrecht University, the Netherlands

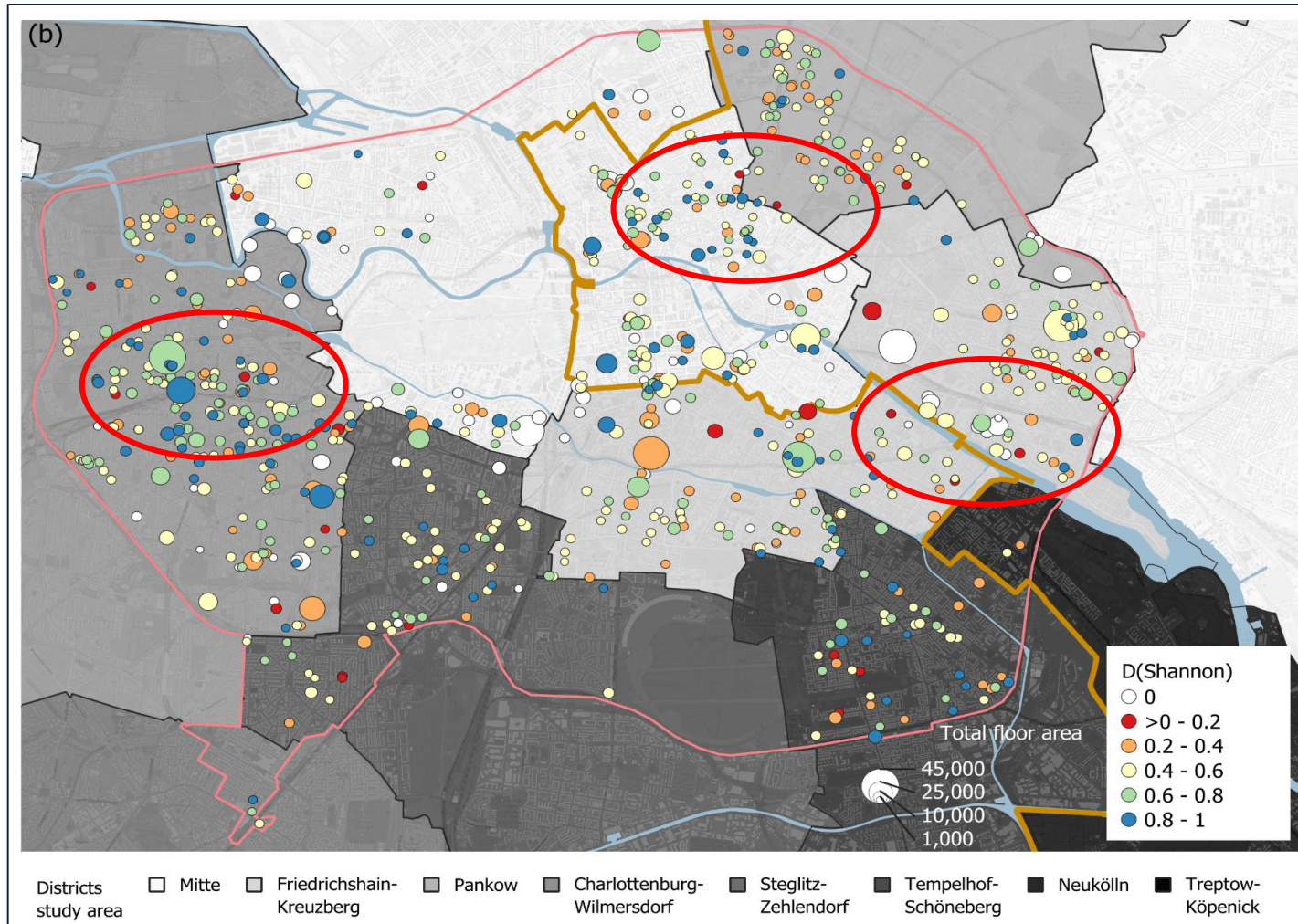


Max. Ertrag für Einzelhandel

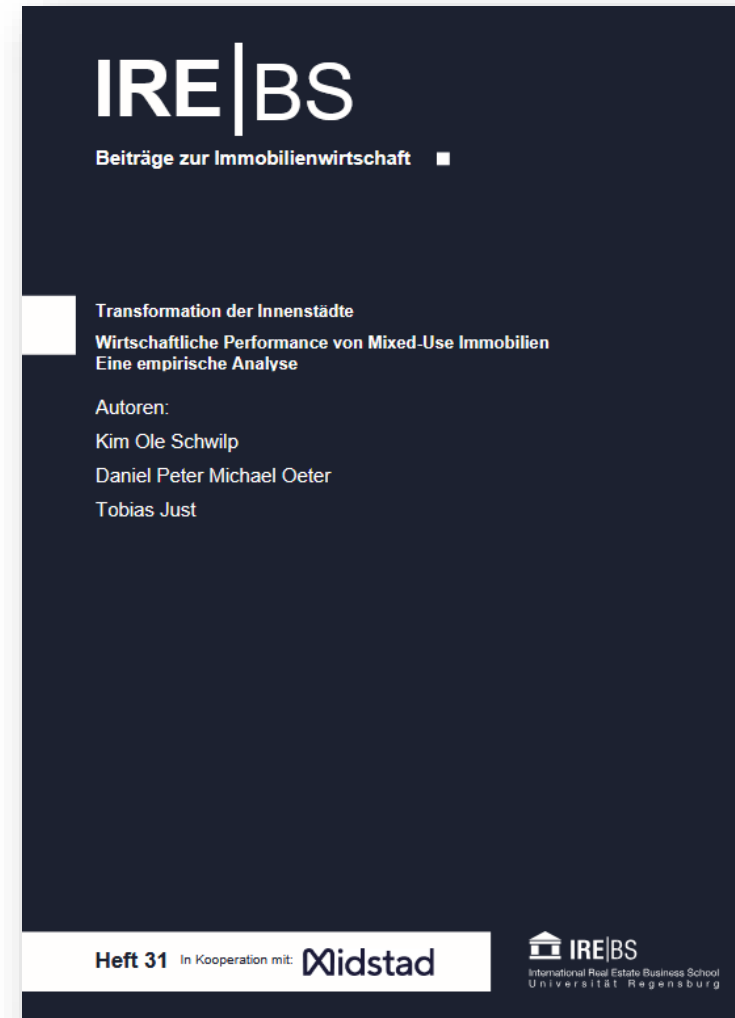
Bodenrente für Wohnen

Quelle: Ossokina et al. (2024)

Mixed-use als neue Quintessenz

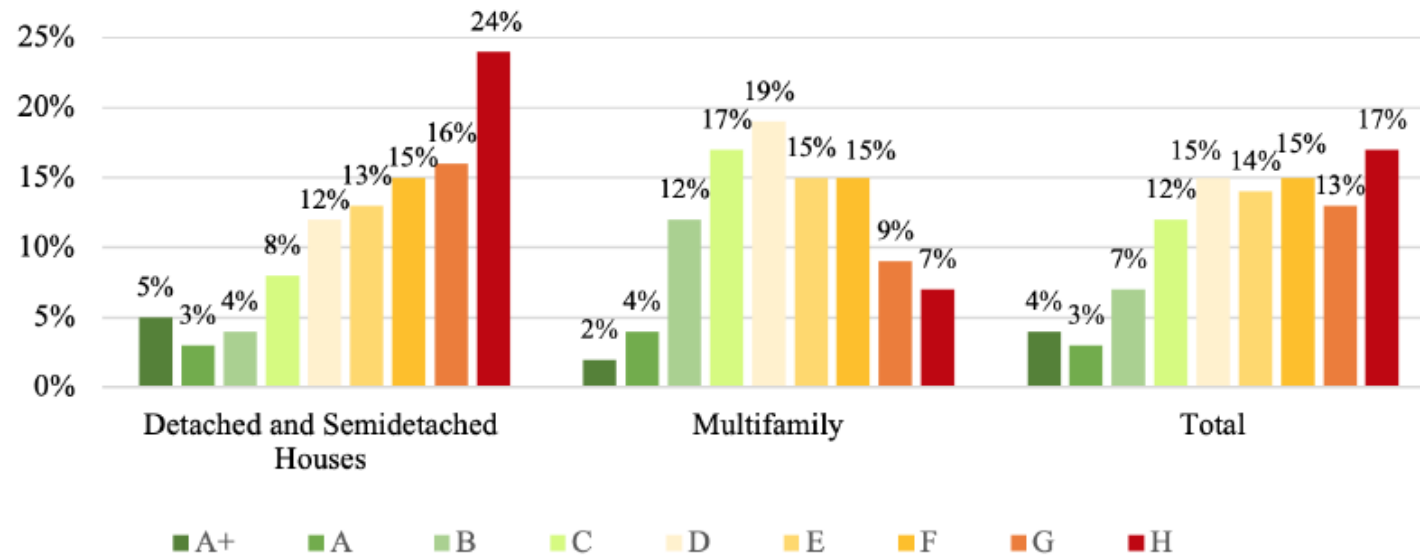


Quelle: Oeter/Schwilp/Just (2025)



Das entscheidende Problem einer Nachhaltigkeitsstrategie

Häufigkeitsverteilung des deutschen Wohnungsbestands nach Gebäudeeffizienzklassen

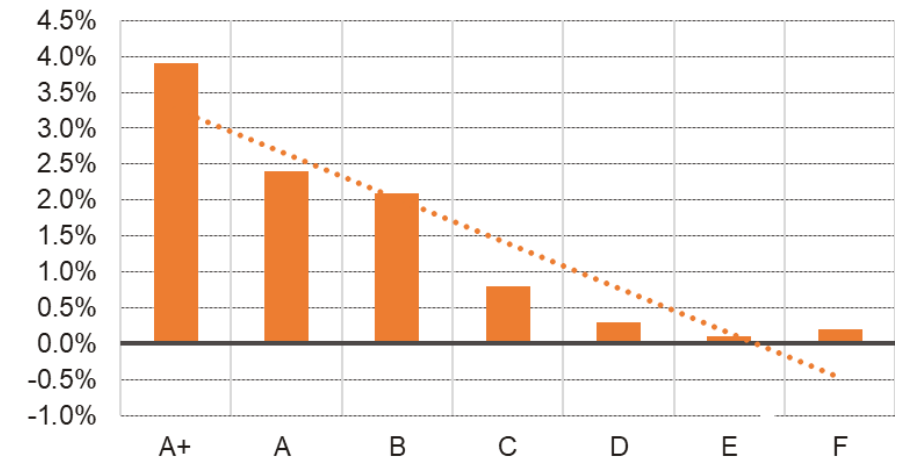


Quelle: Groh (2022), auf der Basis von BMWi (2020)

Das GEG soll technologieoffener werden. Das ist gut, aber noch unklar.
 Quartierslösungen sollen möglich sein. Das ist gut – aber schwer umsetzbar.
 Aufschieben europäischer Regulierung angestrebt. Das könnte teuer werden.

Grüne Prämie für Sanierung einer Wohnimmobilie

Mieterhöhungspotenzial bei einer Transformation einer G/H-Immobilie



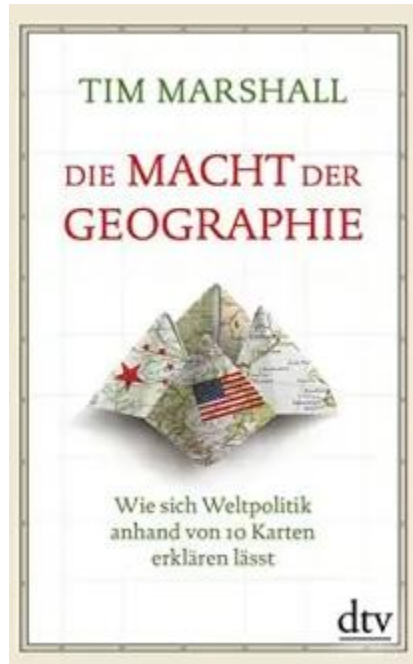
Ergebnisse der GAM-Modellierung für N= 533.780.

Quelle: Groh (2022), eigene Darstellung

Schlussbemerkungen

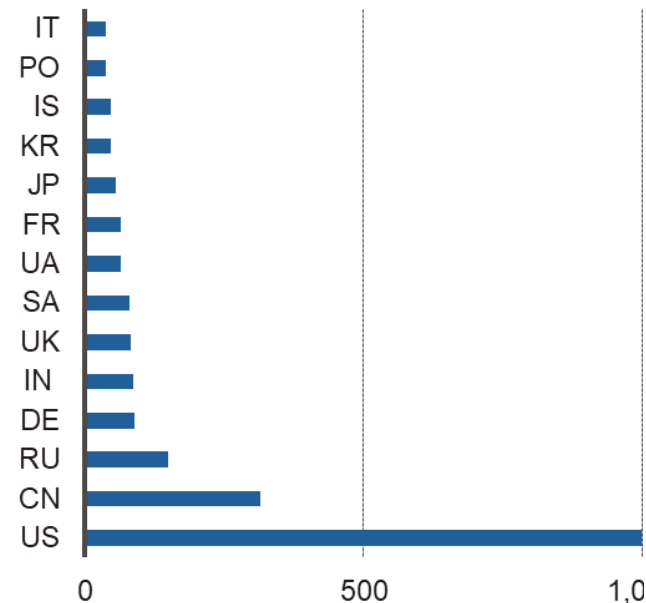


Wettbewerb führt zu anhaltenden Konflikten



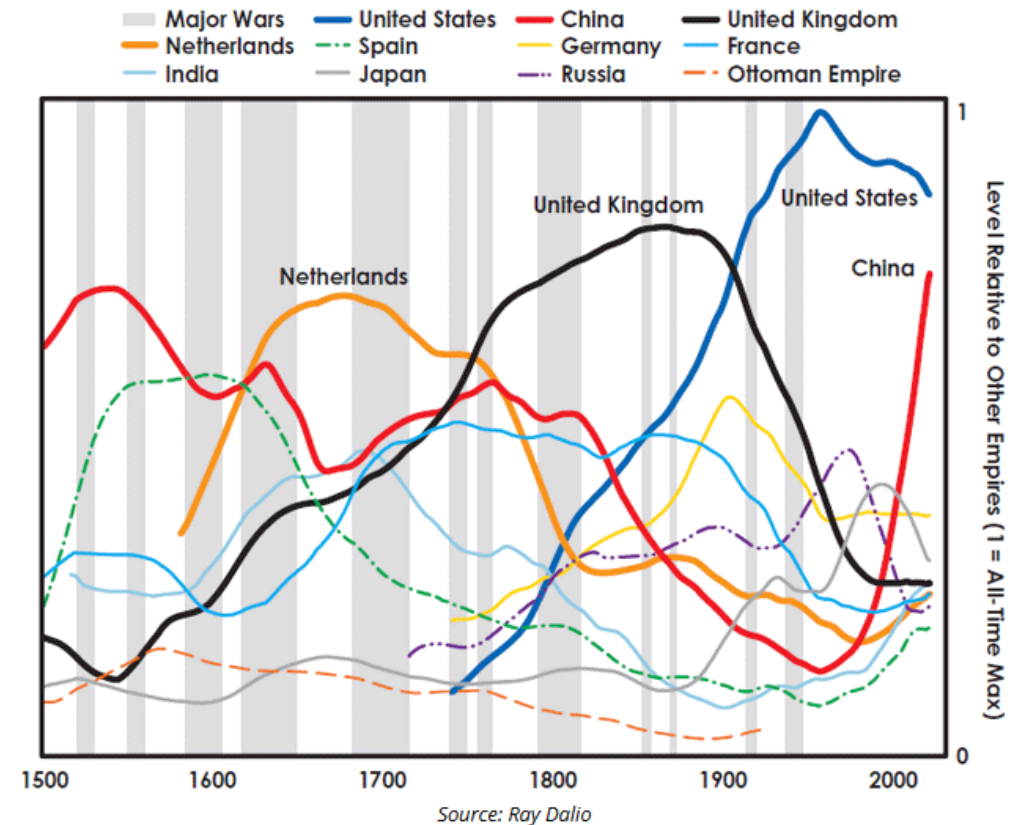
Defense budget 2025

in bn USD



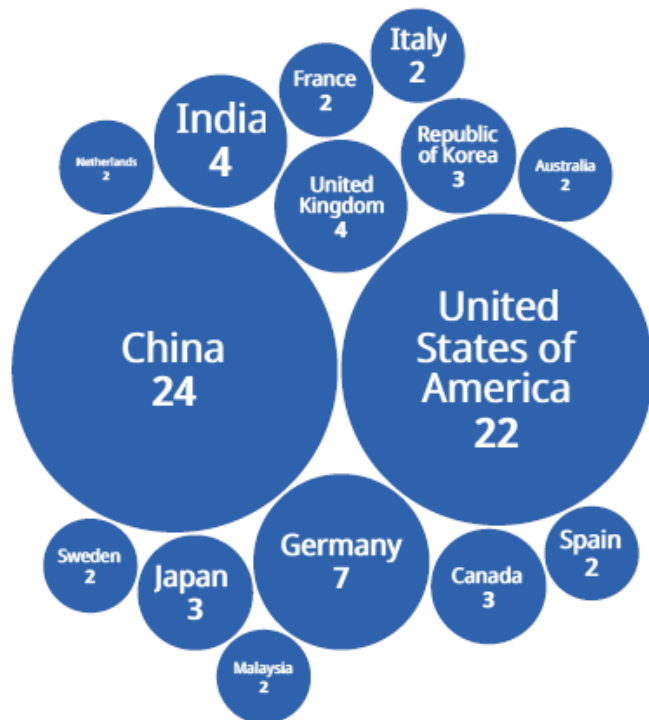
Source: SIPRI database

Relative standing of great empires (Dalio)



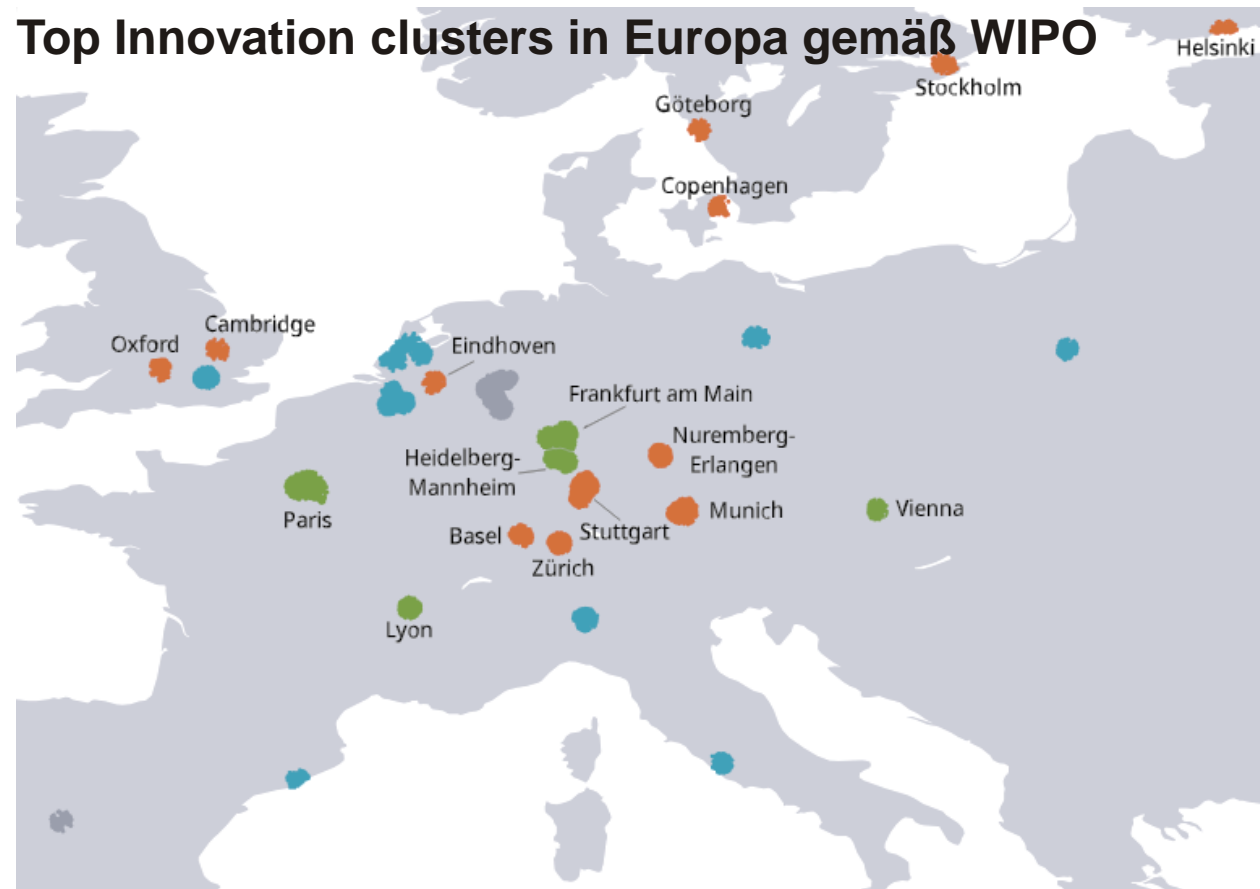
Auf den ersten Blick findet Europa nicht statt

Zahl der Innovationscluster



Source: WIPO Statistics Database, May 2025.

Top Innovation clusters in Europa gemäß WIPO



Cluster intensity rank

- 1-25
- 26-50
- 51-75
- 76-100



Zurück zu (vorsichtigem) Wachstums

1. Die Unsicherheit ist rasant auf die Weltbühne zurückgekehrt

Die neue US-Administration hat noch stärker als in der ersten Trump-Administration ein Feuerwerk aus Nebelkerzen und Ad-hoc Maßnahmen, abgefeuert, die alle Partner und Gegner überrascht und die Kapitalmärkte teilweise verstimmt hat

2. Die Sorge um die Zinsen ist zurück.

3. Rückkehr zu (allenfalls) moderatem Wirtschaftswachstum

Doch auch hier ist neue Sorge gerechtfertigt

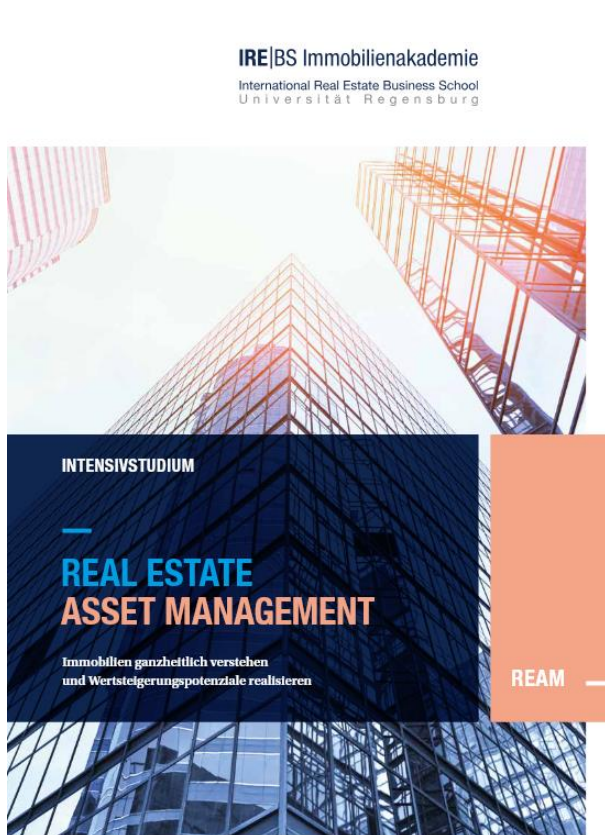
4. Wohnen bleibt Finanzierers (und Investors) Liebling

Es gibt in allen Bundesländern die Notwendigkeit, genau hinzuschauen – die Muster sind regional sehr uneinheitlich. Dies hat viel mit Wanderungstrends zu tun. Regionale Wanderungsmuster haben sich verschoben.

5. Langfristig wird die Asymmetrie verstärkt – interregional und intraregional und zwischen Assetklassen – zu rechnen.

Es gibt keine Zukunft ohne Bildung

www.irebs.academy



Startet im April 2026 in
Hamburg und im Nov.
in Eltville



Startet im Juli 2026 in
München und Düsseldorf



MBA startet im Herbst 2026
(International und Finance)

Penzkofer

IMMOVENT

GESCHÄFTSFÜHRER
STEUERCOMPANY
STRAUBING.
LEITUNG FACHBEREICH
IMMOBILIEN.

**MARKUS
BIELMEIER**

Steuern sparen beim Immobilienkauf

26.03.2026



Agenda

Steuern sparen beim Immobilienkauf

- 1.** Abschreibungsmöglichkeiten
 - 1.1** Ermittlung Bemessungsgrundlage
 - 1.2** Lineare AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG
 - 1.3** Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG
 - 1.4** Sonderabschreibung Mietwohnungsbau § 7b EStG
 - 1.5** Sonderabschreibung Denkmalschutz § 7i EStG
 - 1.6** Sonderabschreibung Sanierung § 7h EStG
- 2.** Erhaltungsaufwendungen
 - 2.1** Verteilung von Erhaltungsaufwendungen § 82b EStDV
 - 2.2** Anschaffungsnahe Herstellungskosten § 6 (1a) Nr. 1 EStG
- 3.** Steuerfreie Veräußerung von Immobilien § 23 EStG
- 4.** Sonstige Gestaltungsmöglichkeiten

1. Abschreibungsmöglichkeiten



Lineare Abschreibung

- 3 % / 2 % / 2,5 % p.a.



Abschreibung Baudenkmal

- 9 % / 7 % p.a.
- Denkmalschutz



Degressive Abschreibung

- 5 % p.a.
- Baujahr 2023-2029



Abschreibung Sanierungsgebiet

- 9 % / 7 % p.a.
- Sanierungsbereich



Sonderabschreibung Mietwohnungsneubau

- Bis 5 % p.a.
- Begrenzte Baukosten
- Baujahr 2023-2029
- „Effizienzhaus 40“



Nachweis kürzere Nutzungsdauer

- Qualifiziertes Sachverständigengutachten



Verteilung von größeren Erhaltungsaufwendungen

- Gleichmäßige Verteilung auf 2 - 5 Jahre



1.1 Ermittlung Bemessungsgrundlage bei Eigentumswohnung



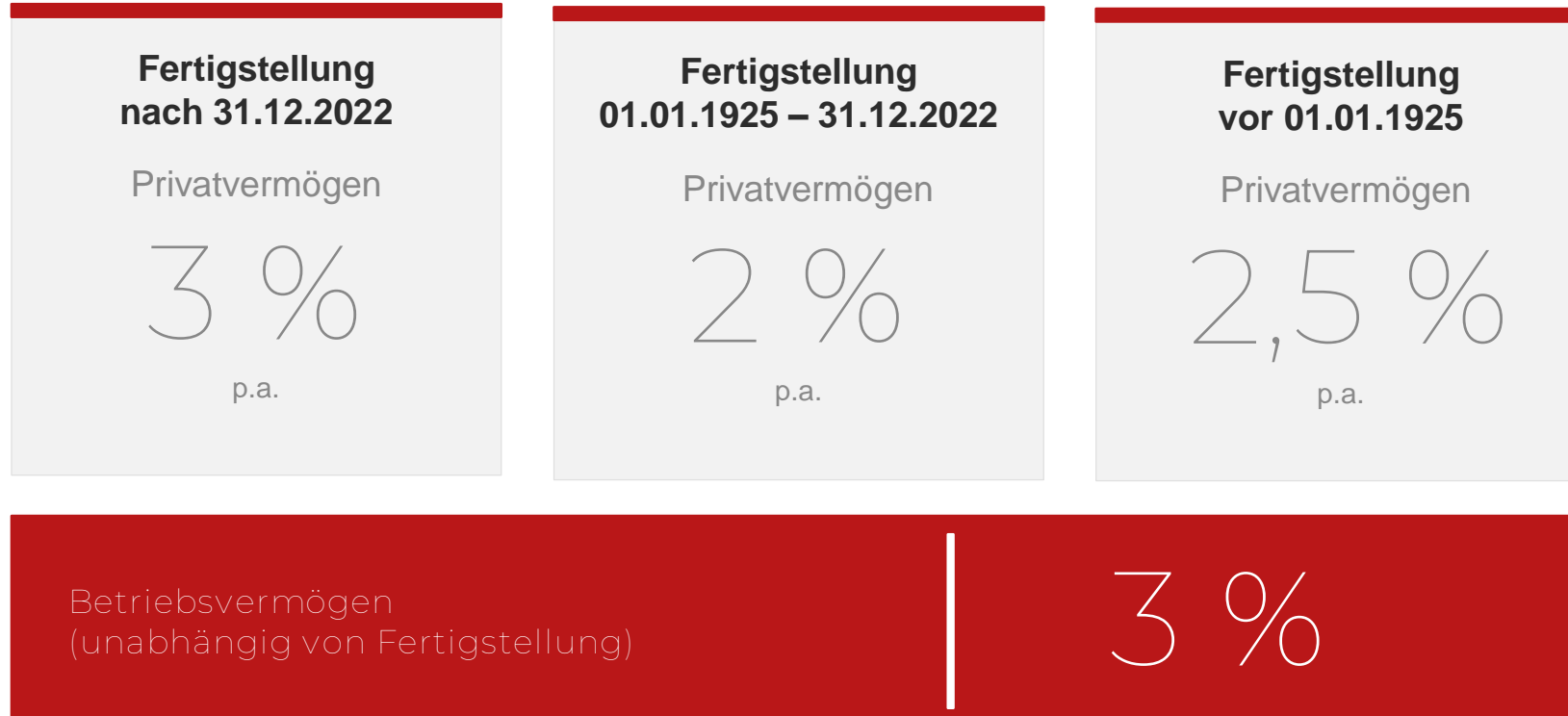
Beispiel: Kauf einer Eigentumswohnung



1.1 Ermittlung Bemessungsgrundlage bei Eigentumswohnung



1.2 Lineare AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG





1.2 Lineare AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung:

	1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
Mieteinnahmen	14.400,00 €	147.490,68 €
./. Lineare Abschreibung BMG: 448.800,00 * 3%	13.464,00 €	134.640,00 €
./. Zinsen	14.770,00 €	134.324,29 €
./. Laufende Kosten	1.000,00 €	11.100,00 €
Ergebnis Vermietung	-14.834,00 €	-132.573,61 €

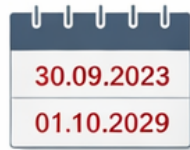
Steuervorteil aus Abschreibung ESt 42% + Soli 5,5%	
1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
5.965,90 €	59.658,98 €

1.3 Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG

Wahlrecht anstatt linearer Abschreibung (3 %)



Zu Wohnzwecken dienen



Anschaffung / Herstellung

nach dem **30. September 2023** und vor **1. Oktober 2029**



Erwerb und Übergabe

bis spätestens Jahresende im Jahr der Fertigstellung



Abschreibung: 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restwert) = fallende Jahresbeiträge

- Zeitanteilig
- Wechsel von degressiv zur linear möglich

1.3 Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG

Rechtliche Grundlagen

§ 7 (5a) S. 4 EStG – Höhe der degressiven Abschreibung

5 % vom jeweiligen Restbuchwert des Vorjahres

§ 7 (5a) S. 7 EStG – Wechselrecht

Der Wechsel von der degressiven zur linearen AfA ist jederzeit zulässig.
Ein Wechsel zurück ist ausgeschlossen.

§ 7 (5a) S. 8 EStG / § 7a (9) EStG – Lineare AfA nach Wechsel

Berechnung: Restbuchwert ÷ verbleibende Nutzungsdauer



1.3 Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG

Abschreibungsverlauf über 15 Jahre

VZ	Degressive Abschreibung (5%)	Restbuchwert	Lineare Abschreibung (3%)
1	(BMG: 448.800,00 x 5%)	426.360,00 €	13.464,00 €
2	(BMG: 426.360,00 x 5%)	405.042,00 €	13.323,75 €
3	20.252,10 €	384.789,90 €	13.065,87 €
4	19.239,50 €	365.550,41 €	12.826,33 €
5	18.277,52 €	347.272,88 €	12.605,19 €
6	17.363,64 €	329.909,24 €	12.402,60 €
7	16.495,46 €	313.413,78 €	12.218,86 €
8	15.670,69 €	297.743,09 €	12.054,38 €
9	14.887,15 €	282.855,94 €	11.909,72 €
10	14.142,80 €	268.713,14 €	11.785,66 €
11	13.435,66 €	255.277,48 €	11.683,18 €
12	12.763,87 €	242.513,61 €	11.603,52 €
13	12.125,68 €	230.387,93 €	11.548,27 €
14	11.519,40 €	218.868,53 €	11.519,40 €
15	10.943,43 €	207.925,10 €	11.551,40 €
Summe	240.874,90 €		175.026,82 €



Wechsel zu
linearer
Abschreibung



1.3 Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG

Anschaffungskosten Gebäudeanteil = AfA-BMG bei linearer / degressiver AfA

448.800 €

Degressive AfA nach 5 Jahren

101.527 €

≈ 23 % der Anschaffungskosten

Lineare AfA nach 5 Jahren

67.320 €

≈ 15 % der Anschaffungskosten

Degressive AfA nach 10 Jahren

180.087 €

≈ 40 % der Anschaffungskosten

Lineare AfA nach 10 Jahren

134.640 €

≈ 30 % der Anschaffungskosten



1.3 Degressive AfA für Wohngebäude § 7 Abs. 5a EStG

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung:

	1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
Mieteinnahmen	14.400,00 €	147.490,68 €
./. Degressive Abschreibung	22.440,00 €	180.086,86 €
./. Zinsen	14.770,00 €	134.324,29 €
./. Laufende Kosten	1.000,00 €	11.100,00 €
Ergebnis Vermietung	-23.810,00 €	-178.020,47 €

Steuervorteil aus Abschreibung ESt 42% + Soli 5,5%	
1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
9.943,16 €	79.796,49 €

1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Voraussetzungen:

Bauantrag/Bauanzeige nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022

- AK/HK 3.000 EUR je qm Wohnfläche nicht übersteigen
- BMG max. 2.000 EUR pro qm Wohnfläche
- max. bis Ende 2026

Bauantrag/Bauanzeige nach dem 31.12.2022 und vor dem 01.10.2029

- mind. 20 qm
- AHK/HK 5.200 EUR je qm Wohnfläche nicht übersteigen
- Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse (QNG-Standard)
- BMG max. 4.000 EUR pro qm Wohnfläche

Weitere Voraussetzungen

- Anschaffung/Herstellung einer "neuen Wohnung"
- bei Anschaffung: muss im Jahr der Fertigstellung erfolgen
- De-Minimis-Verordnung

Abschreibung

- bis zu 5% jährlich (nicht zeitanteilig)
- Jahr der Anschaffung/Herstellung + folgende drei Jahre
- neben linearer oder degressiver AfA möglich

1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Achtung!

Rückgängigmachung der Sonder-AfA wenn,

- im Jahr der Anschaffung/Herstellung + in folgenden neun Jahren nicht der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient, z. B.
 - Eigennutzung,
 - kostenlose Überlassung,
 - kurzfristige Vermietung im Rahmen von Beherbergungen i. S. von Hotels etc.
 - Verkauf, sofern der Käufer der Immobilie **nicht entgeltlich** weitervermietet,
- im Jahr der Anschaffung/Herstellung oder in den folgenden neun Jahren veräußert wird + der Veräußerungsgewinn **nicht** der Einkommen-/Körperschaftsteuer unterliegt oder
- Überschreitung Baukostenobergrenze (AK/HK 3.000 € bzw. 5.200 € je qm Wohnfläche) innerhalb der ersten drei Jahre nach Ablauf des Jahres der Anschaffung/Herstellung durch nachträgliche AK/HK

1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Rechtliche Grundlagen

§ 7 (5a) S. 4 EStG – Höhe der degressiven Abschreibung

5 % vom jeweiligen Restbuchwert des Vorjahres

§ 7 (5a) S. 7 EStG – Wechselrecht

Der Wechsel von der degressiven zur linearen AfA ist jederzeit zulässig.
Ein Wechsel zurück ist ausgeschlossen.

§ 7 (5a) S. 8 EStG / § 7a (9) EStG – Lineare AfA nach Wechsel

Berechnung: Restbuchwert ÷ verbleibende Nutzungsdauer

Sonder-AfA § 7b EStG (VZ 1–4)

Bis zu 5 % p.a. auf die AfA-BMG (max. 4.000 € / qm Wohnfläche)
Neben degressiver oder linearer AfA möglich

BMF-Schreiben zu § 7b EStG, Rz 65, 66 – Berechnung degressive AfA

5 % stets auf den Restbuchwert des Vorjahres
In den ersten 4 Jahren: BMG = Restbuchwert (ohne Abzug Sonder-AfA)
Ab dem 5. Jahr: BMG = AK abzüglich Summe aller bisherigen
Abschreibungen (inkl. Sonder-AfA)

Neben linearer oder degressiver Abschreibung möglich!



1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

AfA-BMG bei degressiver AfA (x 5 %) =
Anschaffungskosten Gebäudeanteil

448.800 €

AfA-BMG Sonder-AfA § 7b EStG (x 5 %)
(max. 4.000 € / m²)

400.000 € (VZ 1-4 je 20.000 €/Jahr)

AfA-BMG bei linearer AfA (x 3 %) =
Anschaffungskosten Gebäudeanteil

448.800 €

Gesamte AfA nach 5 Jahren (degressive + Sonder-AfA)

177.527 €

≈ 40 % der Anschaffungskosten

Lineare AfA nach 5 Jahren

67.320 €

≈ 15 % der Anschaffungskosten

Gesamte AfA nach 10 Jahren (degressive + Sonder-AfA)

238.894 €

≈ 53 % der Anschaffungskosten

Lineare AfA nach 10 Jahren

134.640 €

≈ 30 % der Anschaffungskosten



1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Abschreibungsverlauf über 15 Jahre

VZ	Degr. AfA	Sonder-AfA	Gesamt-AfA	Restbuchwert	Lin. AfA (3%)
1	22.440,00 €	20.000,00 €	42.440,00 €	406.360,00 €	13.464,00 €
2	21.318,00 €	20.000,00 €	41.318,00 €	365.042,00 €	13.464,00 €
3	20.252,10 €	20.000,00 €	40.252,10 €	324.789,90 €	13.464,00 €
4	19.239,50 €	20.000,00 €	39.239,50 €	285.550,41 €	13.464,00 €
5	14.277,52 €	0,00 €	14.277,52 €	271.272,88 €	9.846,57 €
6	13.563,64 €	0,00 €	13.563,64 €	257.709,24 €	9.688,32 €
7	12.885,46 €	0,00 €	12.885,46 €	244.823,78 €	9.544,79 €
8	12.241,19 €	0,00 €	12.241,19 €	232.582,59 €	9.416,30 €
9	11.629,13 €	0,00 €	11.629,13 €	220.953,46 €	9.303,30 €
10	11.047,67 €	0,00 €	11.047,67 €	209.905,79 €	9.206,39 €
11	10.495,29 €	0,00 €	10.495,29 €	199.410,50 €	9.126,34 €
12	9.970,52 €	0,00 €	9.970,52 €	189.439,97 €	9.064,11 €
13	9.472,00 €	0,00 €	9.472,00 €	179.967,97 €	9.020,95 €
14	8.998,40 €	0,00 €	8.998,40 €	170.969,58 €	8.998,40 €
15	8.548,48 €	0,00 €	8.548,48 €	162.421,10 €	8.998,40 €
Summe	206.378,90 €	80.000,00 €	286.378,90 €		156.069,87 €

← Wechsel zu linearer Abschreibung ab VZ 15 empfohlen



1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung:

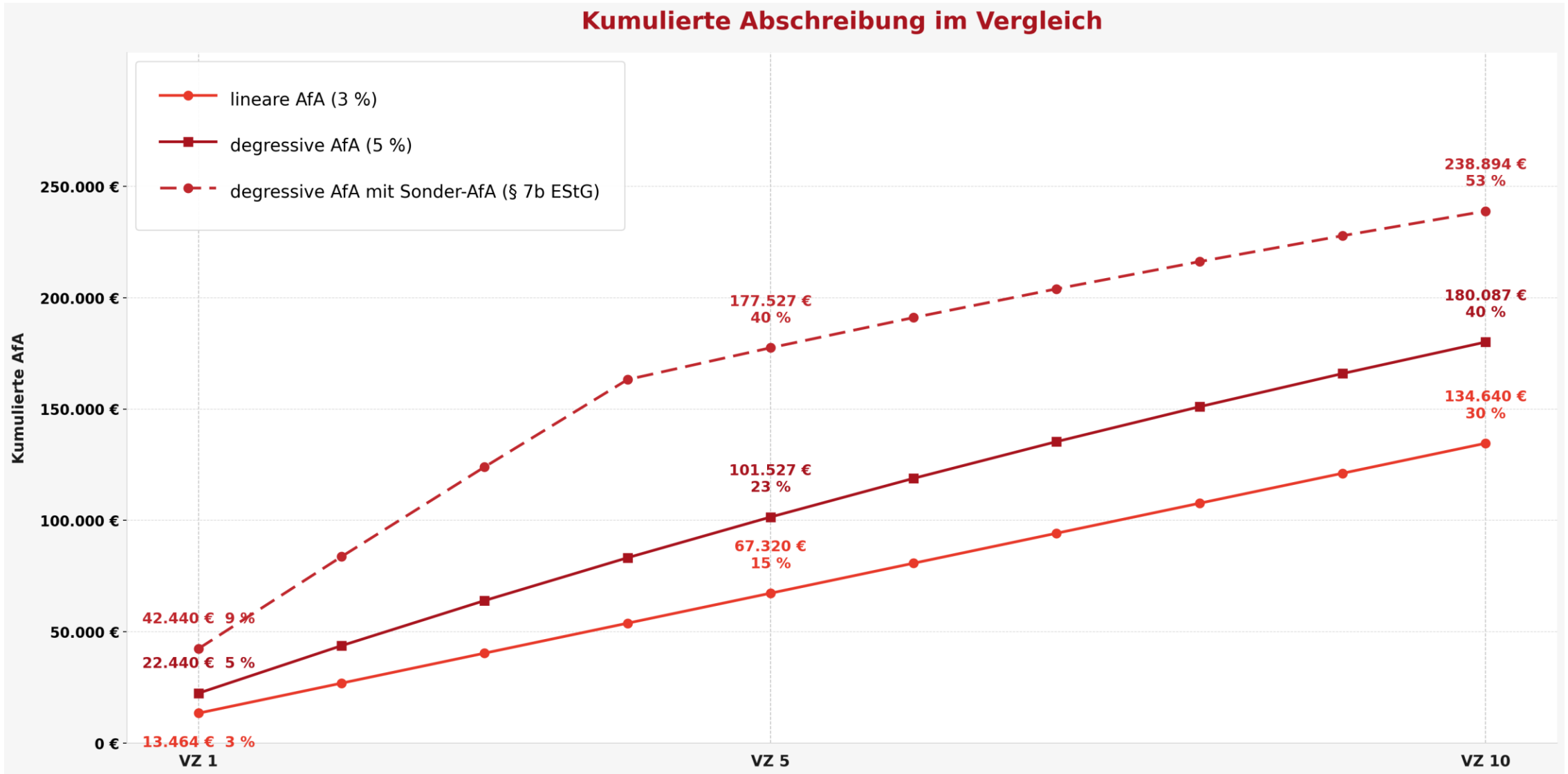
	1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
Mieteinnahmen	14.400,00 €	147.490,68 €
./. Sonderabschreibung § 7b EStG	20.000,00 €	80.000,00 €
./. Degressive Abschreibung	22.440,00 €	158.894,21 €
./. Zinsen	14.770,00 €	134.324,29 €
./. Laufende Kosten	1.000,00 €	11.100,00 €
Ergebnis Vermietung	-43.810,00 €	-236.827,82 €

Steuervorteil aus Abschreibung ESt 42% + Soli 5,5%	
1 Jahr (2025)	10 Jahre (2025-2034)
18.805,16 €	105.854,01 €



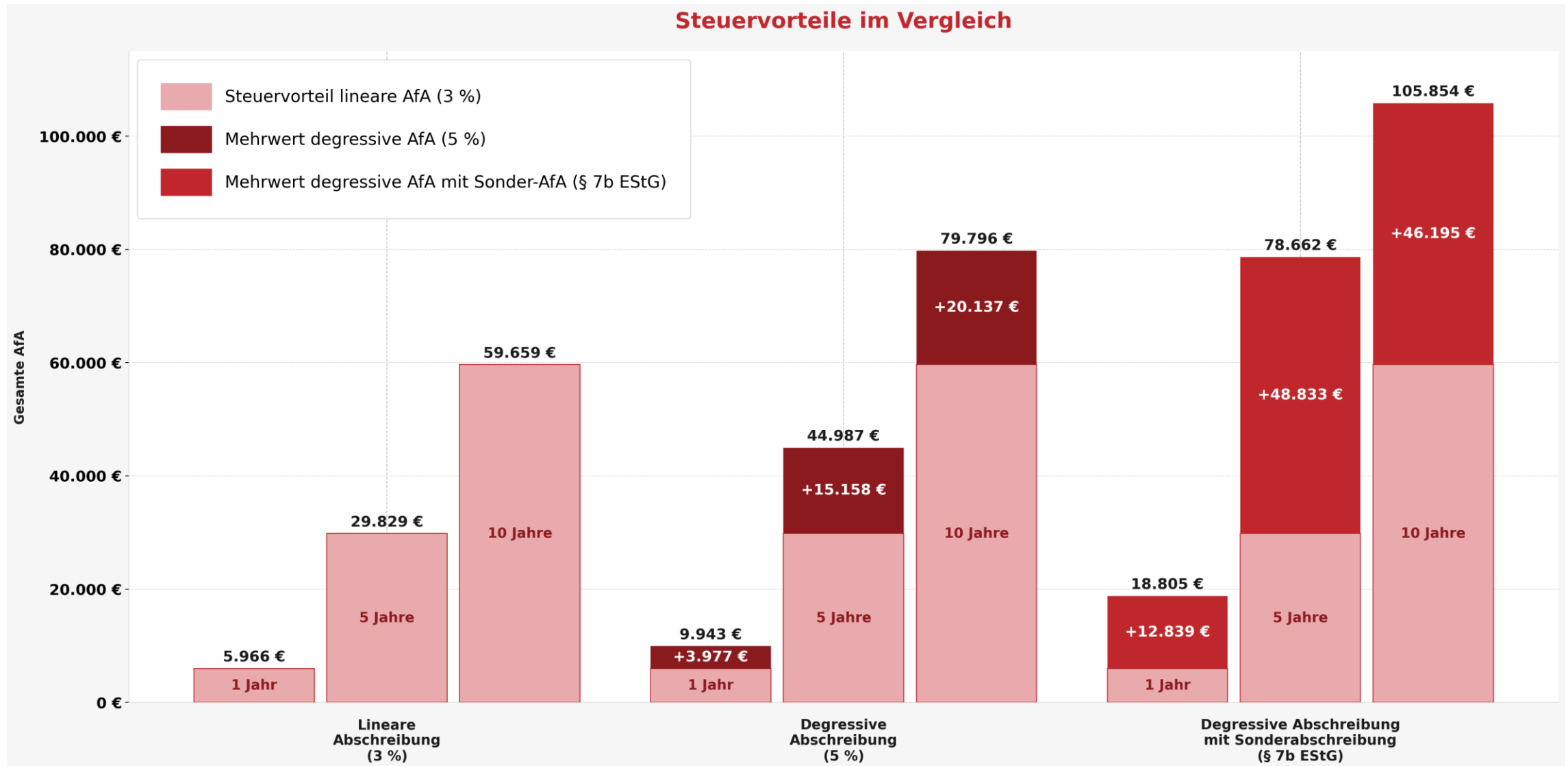
1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG

Kumulierte Abschreibung im Vergleich





1.4 Sonderabschreibung Mietwohnungsbau nach § 7b EStG



1.5 Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalen § 7i EStG

Voraussetzungen:

- Gebäude = Baudenkmal
- Maßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes -> kein neues Gebäude
- Gewährleistung der schützenswerten Substanz
- Bescheinigung über Erforderlichkeit der Aufwendungen + Höhe Fördermittel
Denkmalschutz

Abschreibung:

9% im Jahr der Herstellung + in den folgenden sieben Jahren;
danach 7% in den folgenden vier Jahren -> Abschreibungszeitraum 12
Jahre

Auch für Gebäudeteile/Teile einer Gesamtanlage möglich

§ 7i - Abschreibung nur auf AK/HK, die nicht durch Sanierungs-
oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind



1.5 Erhöhte Abschreibungen bei Baudenkmalen § 7i EStG

Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung:

	1 Jahr (2025)	12 Jahre (2025-2036)
Mieteinnahmen	14.400,00 €	178.053,48 €
./. Sonderabschreibung § 7i EStG (300.000 € × 75% = 225.000 € × 9%)	20.250,00 €	225.000,00 €
./. Lineare Abschreibung Altbau (200.000 € + 25% v. 300.000 € = 275.000 € × 2%)	5.500,00 €	66.000,00 €
./. Zinsen	14.770,00 €	157.640,21 €
./. Laufende Kosten	1.000,00 €	13.500,00 €
Ergebnis Vermietung	-27.120,00 €	-284.086,73 €

Steuervorteil aus Abschreibung ESt 42% + Soli 5,5%	
1 Jahr (2025)	12 Jahre (2025–2036)
11.409,83 €	128.942,10 €

1.6 Sonderabschreibung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten § 7h EStG

Voraussetzungen

- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- Verpflichtung zur Sanierung gegenüber Gemeinde
- Maßnahmen für Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung eines Gebäudes
- Gebäude bleibt bestehen -> kein neues Gebäude
- Bescheinigung der durchzuführenden Maßnahmen durch Gemeinde

Abschreibung

- 9% im Jahr der Herstellung + in den folgenden sieben Jahren; danach 7% in den folgenden vier Jahren -> Abschreibungszeitraum 12 Jahre
- Bemessungsgrundlage HK: Bescheinigte Maßnahmen -> in der Regel 90% der Sanierungskosten
- restliche AK/HK über lineare/degressive AfA
- § 7h EStG - Abschreibung nur auf AK/HK, die **nicht** durch Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gedeckt sind



1.6 Sonderabschreibung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten § 7h

EStG Berechnungsbeispiel Eigentumswohnung

	1 Jahr (2025)	12 Jahre (2025-2036)
Mieteinnahmen	14.400,00 €	178.053,48 €
./. Sonderabschreibung § 7h EStG (300.000 € x 90% = 270.000 € x 9%)	24.300,00 €	270.000,00 €
./. Lineare Abschreibung Altbau (200.000 € + 25% v. 300.000 € = 230.000 € x 2%)	4.600,00 €	55.200,00 €
./. Zinsen	14.770,00 €	157.640,21 €
./. Laufende Kosten	1.000,00 €	13.500,00 €
Ergebnis Vermietung	-30.270,00 €	-318.286,73 €

Steuervorteil aus Abschreibung ESt 42% + Soli 5,5%	
1 Jahr (2025)	12 Jahre (2025-2036)
12.805,59€	144.096,12 €

2.1 Verteilung von Erhaltungsaufwendungen nach § 82b EStDV

Voraussetzungen

- Gebäude dient überwiegend Wohnzwecken (mehr als 50% der gesamten Nutzfläche)
- Privatvermögen
- Größere Aufwendungen (z.B. Heizung)

Gleichmäßige Verteilung des Aufwands

- Grundsätzlich: sofort abziehbar in voller Höhe
- Alternativ (Wahlrecht): Gleichmäßige Verteilung auf zwei bis fünf Jahre möglich

Veräußerung während des Verteilungszeitraums

- unberücksichtigter Aufwand ist Werbungskosten im Jahr der Veräußerung

2.2 Anschaffungsnahe Herstellungskosten § 6 (1) Nr. 1a EStG

Achtung: Ggf. nachträgliche Herstellungskosten des Gebäudes

Erhöhung der AfA-BMG für Gebäude

- Grundsatz: Erhaltungsaufwand sofort abziehbar
- Ausnahme: Voraussetzungen für anschaffungsnahe HK sind erfüllt

Voraussetzungen

- Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung
- Innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung
- Aufwendungen netto > 15% der ursprünglichen Gebäude-AK

Keine Aufwendungen nach § 6 (1) Nr. 1a EStG

- Erweiterungen des Gebäudes (z.B. Anbau / Aufstockung der Etagen)
-> Herstellungskosten
- Aufwendungen für jährliche Erhaltungsarbeiten (z.B. Wartung, kleine Reparaturen)
-> Aufwand



2.2 Anschaffungsnahe Herstellungskosten § 6 (1) Nr. 1a EStG

Beispiel: Anschaffung einer gebrauchten Immobilie

Variante 1

Anschaffungskosten	400.000,00 €
davon anteilig Grund und Boden 15%	60.000,00 €
davon Gebäude 85%	340.000,00 €
Erhaltungsaufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung	40.000,00 €
Prüfung Abzugsgrenze § 6 (1) Nr. 1a EStG:	
15% x 340.000 € (AK Gebäude) =	51.000,00 €
40.000 € < 51.000 €	
→ sofort abziehbarer Aufwand	
Steuervorteil 42% Est + 5,5% Soli	17.724,00 €

Variante 2

Anschaffungskosten	400.000,00 €
davon anteilig Grund und Boden 15%	60.000,00 €
davon Gebäude 85%	340.000,00 €
Erhaltungsaufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung	80.000,00 €
Prüfung Abzugsgrenze § 6 (1) Nr. 1a EStG:	
15% * 340.000 € (AK Gebäude) =	51.000,00 €
80.000 € > 51.000 €	
→ Aufwand nicht sofort abziehbar	
→ Erhöhung AfA-BMG um 80.000 €	
Zusätzliche Abschreibung: 80.000 € x 3%	2.400,00 €
Steuervorteil 42% Est + 5,5% Soli	1.063,44 €

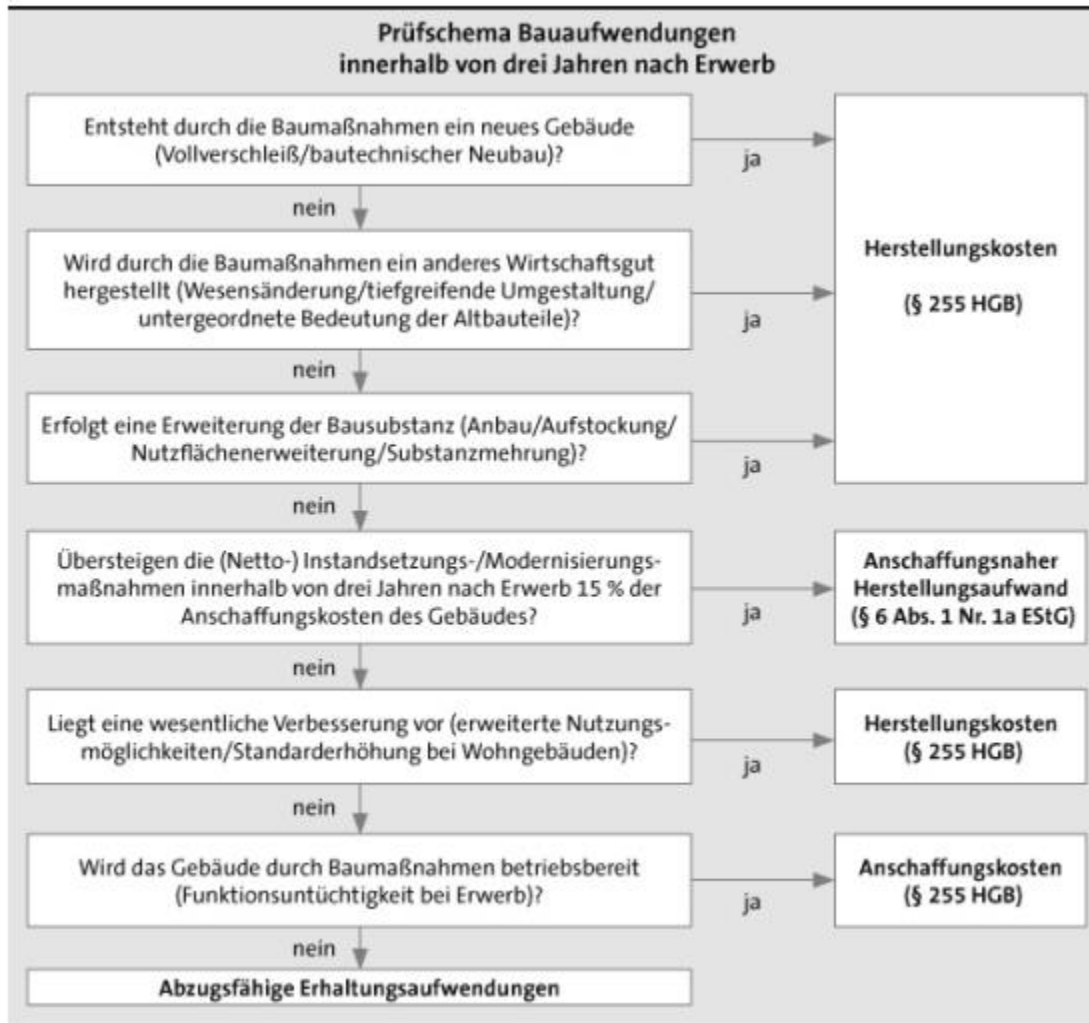
sofort abziehbar, außer bei Herstellung neuer Gebäude/Wirtschaftsgüter, Erweiterungen / wesentlichen Verbesserungen von Gebäuden



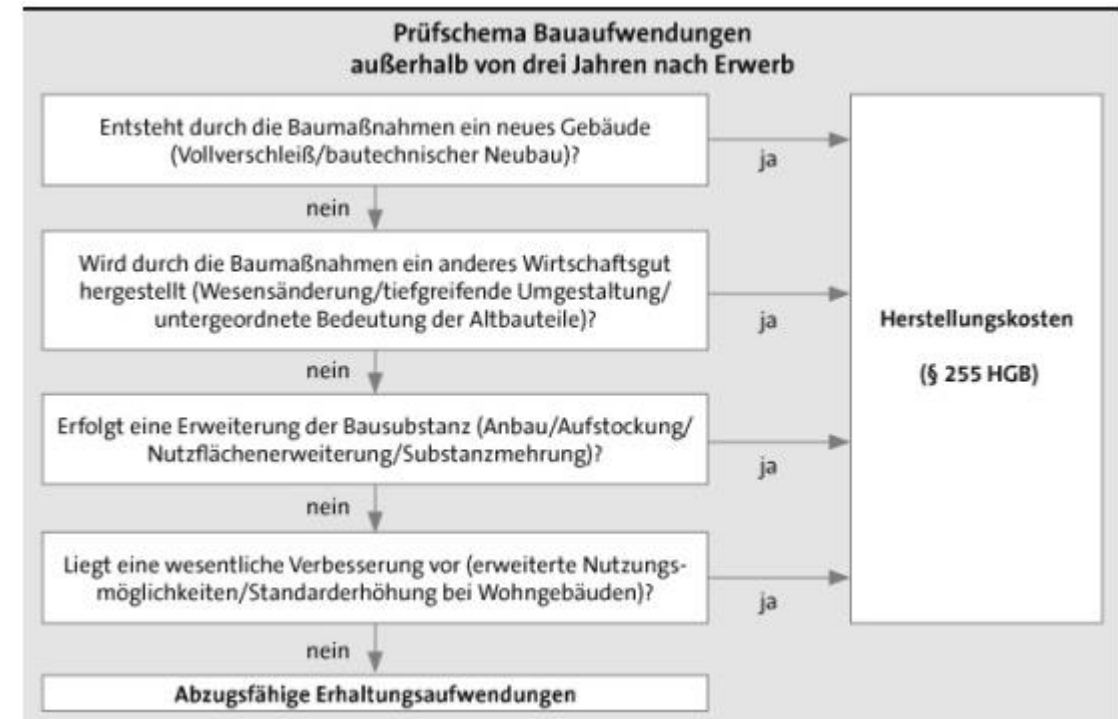
2.2 Anschaffungsnahe Herstellungskosten § 6 (1) Nr. 1a EStG

Übersicht Bauaufwendungen

Innerhalb von drei Jahren nach Erwerb



Außerhalb von drei Jahren



3. Steuerfreie Veräußerung von Immobilien § 23 EStG

Nur für Grundstücke im Privatvermögen

10-Jahresfrist (taggenaue Berechnung)

- **Fristbeginn:** Abschluss Kaufvertrag **Grundstück**, Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages
- **Fristende:** Abschluss Verpflichtungsgeschäft (i. d. R. Tag der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages)

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken innerhalb der letzten drei Kalenderjahre

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken vom Kauf bis zum Jahr des Verkaufs



3. Steuerfreie Veräußerung von Immobilien § 23 EStG

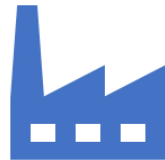
Beispiel Veräußerung Eigentumswohnung 01.01.2035 bzw. 01.01.2037 (außerhalb 10-Jahresfrist)

	Lineare AfA	Degressive AfA	Sonder-AfA § 7b	Sonder-AfA § 7i	Sonder-AfA § 7h
	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre	12 Jahre	12 Jahre
Veräußerungspreis 550.000 € (Wertsteigerung: 10 %)	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €	550.000,00 €
./. Restbuchwert	314.160,00 €	268.713,14 €	209.905,79 €	209.000,00 €	174.800,00 €
Veräußerungsgewinn	235.840,00 €	281.286,86 €	340.094,21 €	341.000,00 €	375.200,00 €
Steuervorteil Verkauf 42% ESt + 5,5% Soli	104.500,70 €	124.638,21 €	150.695,74 €	151.097,10 €	166.251,12 €
Steuervorteil AfA 42% ESt + 5,5% Soli	59.658,98 €	79.796,49 €	105.854,01 €	128.942,10 €	144.096,12 €
Steuervorteil Immobilie gesamt	164.159,68 €	204.434,70 €	256.549,75 €	280.039,20 €	310.347,24 €

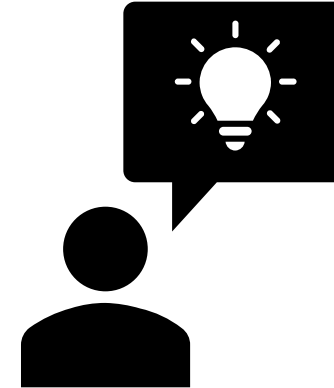
4. Sonstige Gestaltungsmöglichkeiten



Immobilie in der GmbH



Vermögensverwaltende
GmbH & Co. KG



**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit.**



Ihr Ansprechpartner

Markus Bielmeier

Dipl.-Betriebswirt, Steuerberater
Gesellschafter-Geschäftsführer der
steuercompany steuerberatungsgesellschaft mbh

steuercompany.com

Penzkofer

IMMOVENT

PROKURIST
UND TEAMLEITER
PENZKOFER
IMMOBILIENVERTRIEB.

**MARKUS
SCHWEIZER**

IHR ANSPRECHPARTNER FÜR ALL IHRE FRAGEN



MARKUS SCHWEIZER

Teamleiter Immobilienvertrieb

EVA FENDL

Penzkofer-Immobilienvertrieb

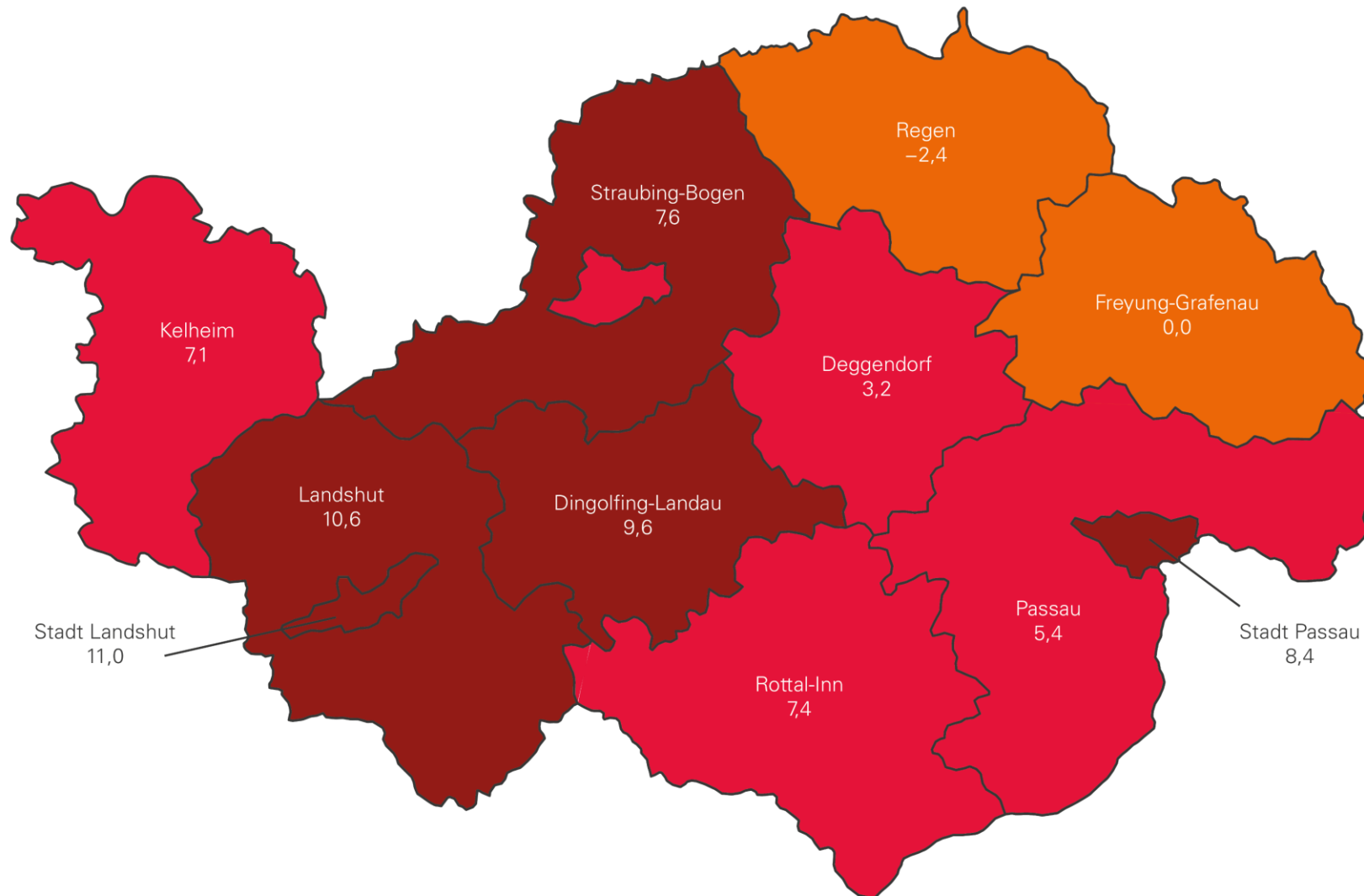
STANDORTE

AKTUELL

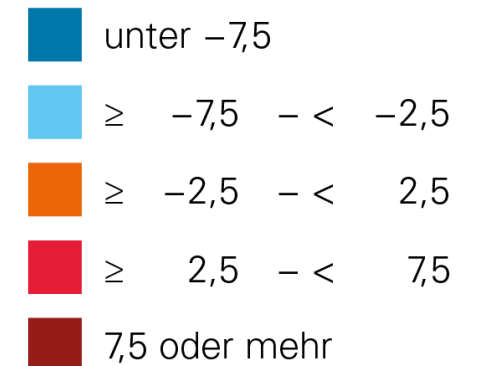


BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG (2/2)

BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNG INSGESAMT 2043/2023 in %



VERÄNDERUNGEN 2043/2023 IN %



QUELLE: Strukturdaten Niederbayern
2025/26 IHK

AKTUELLE PROJEKTE

Penzkofer
IMMOVENT



VIECHTACH WOHNUNGEN



RUHMANNSFELDEN WOHNUNGEN



GIEßHÜBEL

EINFAMILIENHÄUSER



REGEN

DOPPELHAUSHÄLFTEN



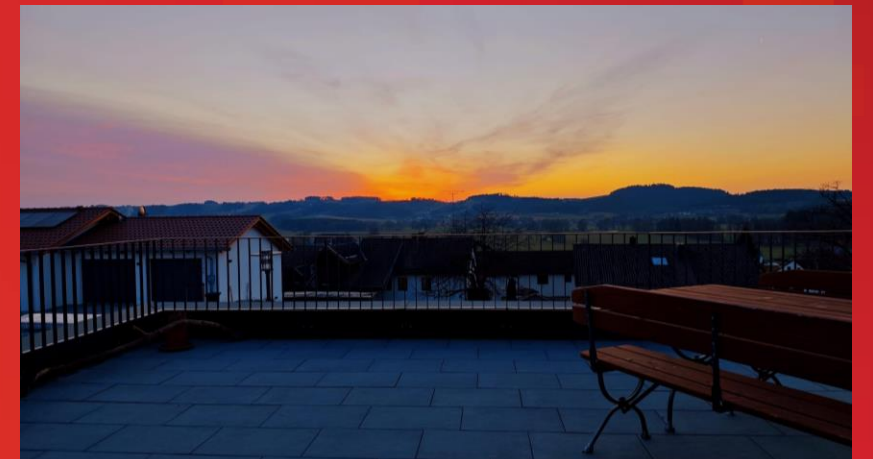
RINCHNACH

DOPPELHAUSHÄLFTEN



HUNDERDORF

DOPPELHAUSHÄLFTEN



GRUND ZUR FREUDE

VOLL ERSCHLOSSENE BAUGRUNDSTÜCKE

Penzkofer

IMMOVENT

SCHAUFILING



PANHOLLING



LALLING



HUNDERDORF



RINCHNACH



PLATTLING

GOLDSTEIG QUARTIER



PLATTLING GOLDSTEIG QUARTIER



DEGGENDORF

ANGERMÜHLE & WEINSTRASSE



DEGGENDORF

IMMOBILIENBÜRO



NEU! HAUSVERWALTUNG

RUNDUM-SORGLOS-SERVICE FÜR IHRE IMMOBILIE.



Vermietung



Zahlungsverkehr



Objektbetreuung



Vertragswesen



Abrechnung



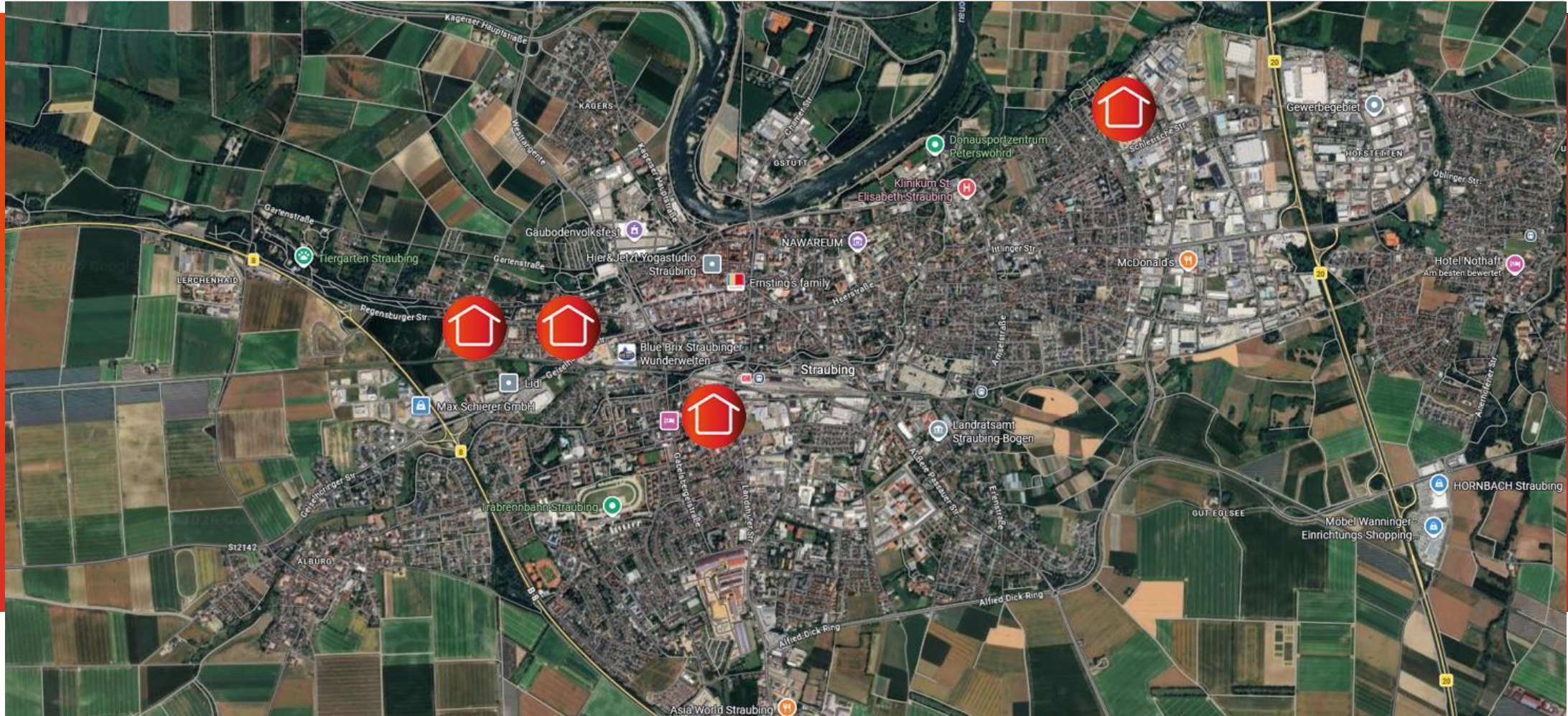
Mieterkommunikation



**PETRA
WEISHÄUPL**
MIETVERWALTUNG

PROJEKT-ÜBERSICHT

STRAUBING



STRAUBING

SCHLESISCHE STRAÙE



STUDENTS@GÄUBODEN



OBJEKTDATEN

STANDORT

94315 Straubing, Gallnerstraße 1
(Schlesische Straße)

PROJEKT

Studentenwohnanlage

GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Ende Februar 2027

ANZAHL APPARTEMENTS

30

WOHNUNGSGRÖßEN

ca. 22 – 27 m²

WOHNUNGEN IM GÄUBODEN



LANDAU

PLATANENSTRAÙE



Rebl &
Penzkofer



MOOSBURG ROCKERMAIER PARK



Rebl &
Penzkofer



MOOSBURG ROCKERMAIER PARK



REGENSBURG

AN DER BRUNNSTUBE



SSV Jahn Regensburg
JAHN PARTNER



NEUE PROJEKTE

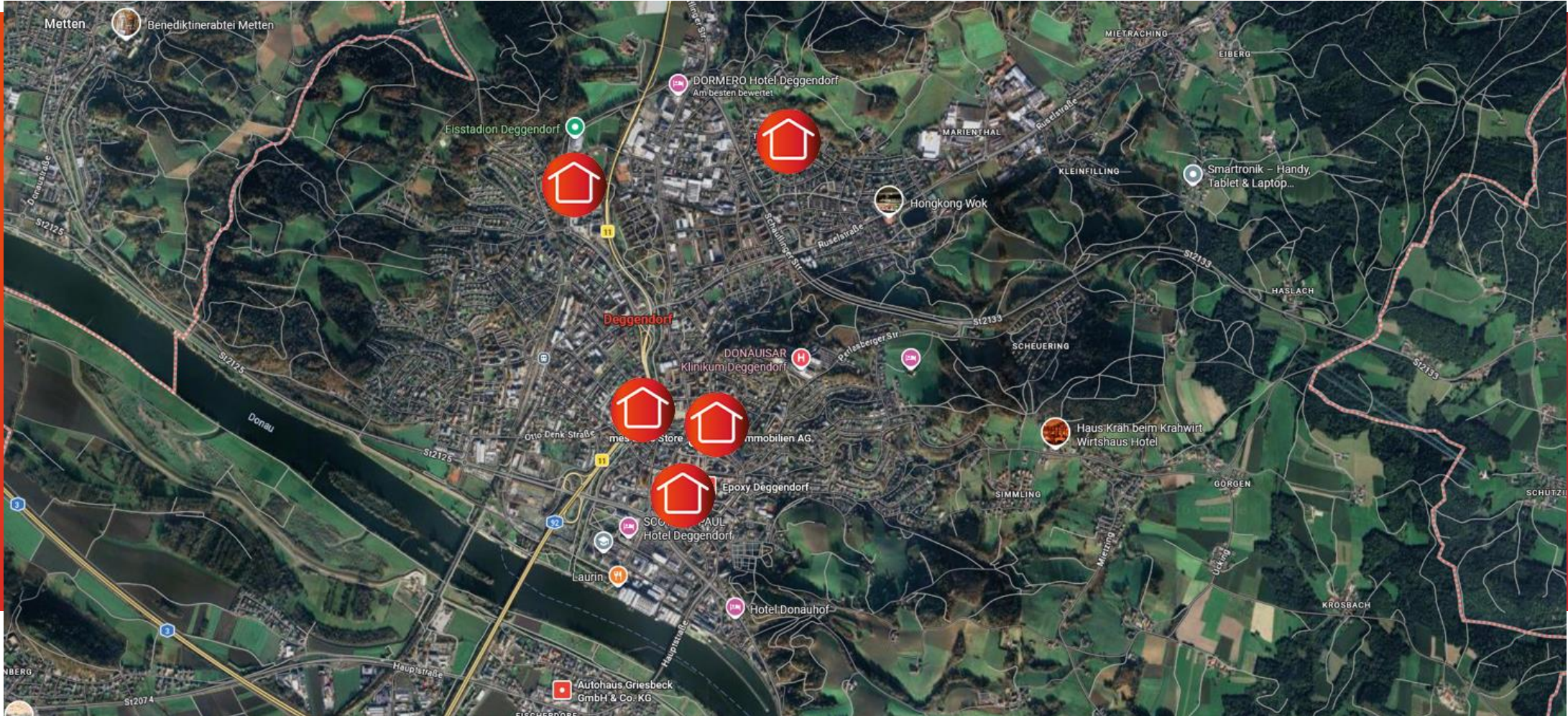
COMING SOON

Penzkofer

IMMOVENT

PROJEKT-ÜBERSICHT

DEGGENDORF



WESTLICHER STADTGRABEN

DEGGENDORF



Street Art am Linde-Haus

Sebastian Hau besprüht Fassade

Von Michaela Arlinger

Deggendorf. Mit dem Radl vorbeigefahren, sofort wieder umgedreht: Was geht denn beim Linde-Haus im Westlichen Stadtgraben ab? Der Deggendorfer Graffiti-Künstler Sebastian Hau (29) steht auf einer Hebebühne und skizziert grob per Spraydose, was ab Freitag zu sehen sein wird – Street Art auf einer Hausfassade. Das finden viele Deggendorfer so cool, dass sie schon jetzt Selbste machen und die Arbeit des Sprayers aufmerksam verfolgen.

Dahinter steckt die Penzkofer Bau GmbH, die das Haus vor einigen Monaten gekauft hat. „Wir werden schauen, was am besten zu dieser Lage passt“, sagt Markus Schweitzer, Prokurist und Teamleitung Immobilienvertrieb bei dem Regener Unternehmen. Und weil das natürlich nicht von heute auf morgen geht, hatte sein Kollege Ralf Seemann beim Brainstorming darüber, wie man auf diese Immobilie aufmerksam machen könnte, eine Klasse Idee: mit einem Graffiti auf einer Fläche von 20 auf sechs Metern. „So etwas“, glaubt er, „gibt es bislang in der Region noch nicht.“

Bei der Suche nach einem Künstler, der das umsetzen kann, stieß Seemann auf Sebastian Hau, einen gebürtigen Osterhofener, der mittlerweile in Deggendorf wohnt und seine

Kunst seit heuer hauptberuflich betreibt. Dass er Graffiti kann, hat er zuletzt bei einem Projekt in München bewiesen. Zusammen mit anderen hat er auf 1300 Quadratmetern ein Stelwerk der Deutschen Bahn gestaltet.

Deggendorf wird sein bisher größtes Einzelprojekt werden. Dass es mit integriertem Logo und neuem Penzkofer-Schriftzug („Raum für Zukunft“) nicht nur Kunst, sondern auch plakativer Werbung für das Unternehmen sein wird, stört den Deggendorfer nicht die Bohne: „Ich hab' Bock drauf und für mich ist das eine einmalige Chance, meine Kunst in meiner Heimat zu zeigen. Mitten in der Stadt-Jackpot sozusagen. Und dass

der Auftraggeber eine konkrete Vorstellung von der Gestaltung hatte, hat es mir einfacher gemacht.“ Schon jetzt zeichnet sich ein Abrissbagger ab, Mauerreste und ein Gebäude. Sebastian Hau hat alles als Doodle-Sketch – eine Art Kritzelei – angelegt, die Fassade fotografiert und beides am Tablet übereinander gelegt, um Orientierungspunkte für die Skizze auf der Fassade zu bekommen. Weil am wichtigsten ist, wie so

ein großformatiges Werk auf Fußgänger, Radler und Autofahrer wirkt, nimmt auch er immer wieder deren Perspektive ein und bekommt viel Rückmeldung vom „Fußvolk“. „Ich hab' bisher noch keine negativen Kommentare gehört“, sagt er und freut sich über die vielen Fragen von Passanten: „Fast jeder bleibt kurz stehen und fragt nach.“

Sebastian Hau wird hauptsächlich verschiedene Rottöne und Schwarz versprühen. Wie



Per Hebebühne geht es rauf und runter: Sebastian Hau begutachtet seine Skizze. Heute wird er seine Kunst am Haus farbig ausarbeiten. – Foto: Michaela Arlinger

viele Spraydosen braucht er? „Eine Dose reicht für etwa zwei Quadratmeter. Das heißt, ich werde 70 bis 80 Dosen brauchen.“

In ein, zwei Jahren wird das Haus abgerissen. Schmerzt es nicht, dass dann auch der Hau verschwinden wird? „Nein“, sagt er. „Ich bleibe ja trotzdem mit dem Objekt verbunden.“ Und wie Penzkofer-Prokurist Markus Schweitzer findet er Gefallen an dem Gedanken, man könnte ihn ja im Eingangsbe-

reich des neuen Gebäudes noch einmal etwas sprayen lassen. Bis dahin bleibt Deggendorf diese plakative Street Art erhalten.

Am Freitag soll alles fertig sein. Noch heute ist Sebastian Hau eine Art „Artist in Residence“ im Westlichen Stadtgraben und freut sich über jeden, der sich für seine Kunst am Haus interessiert, die der Regener Auftraggeber mit einem Augenzwinkern den „Penzkofer-Banksy“ nennt.

„Fast jeder bleibt kurz stehen und fragt nach“



Die Vorlage zeigt, wie die Fassade des Linde-Hauses ab Freitag aussehen soll (v.l.): Ralf Seemann, Sebastian Hau und Markus Schweitzer gefällt's.



WESTLICHER STADTGRABEN

DEGGENDORF



WESTLICHER STADTGRABEN

DEGGENDORF

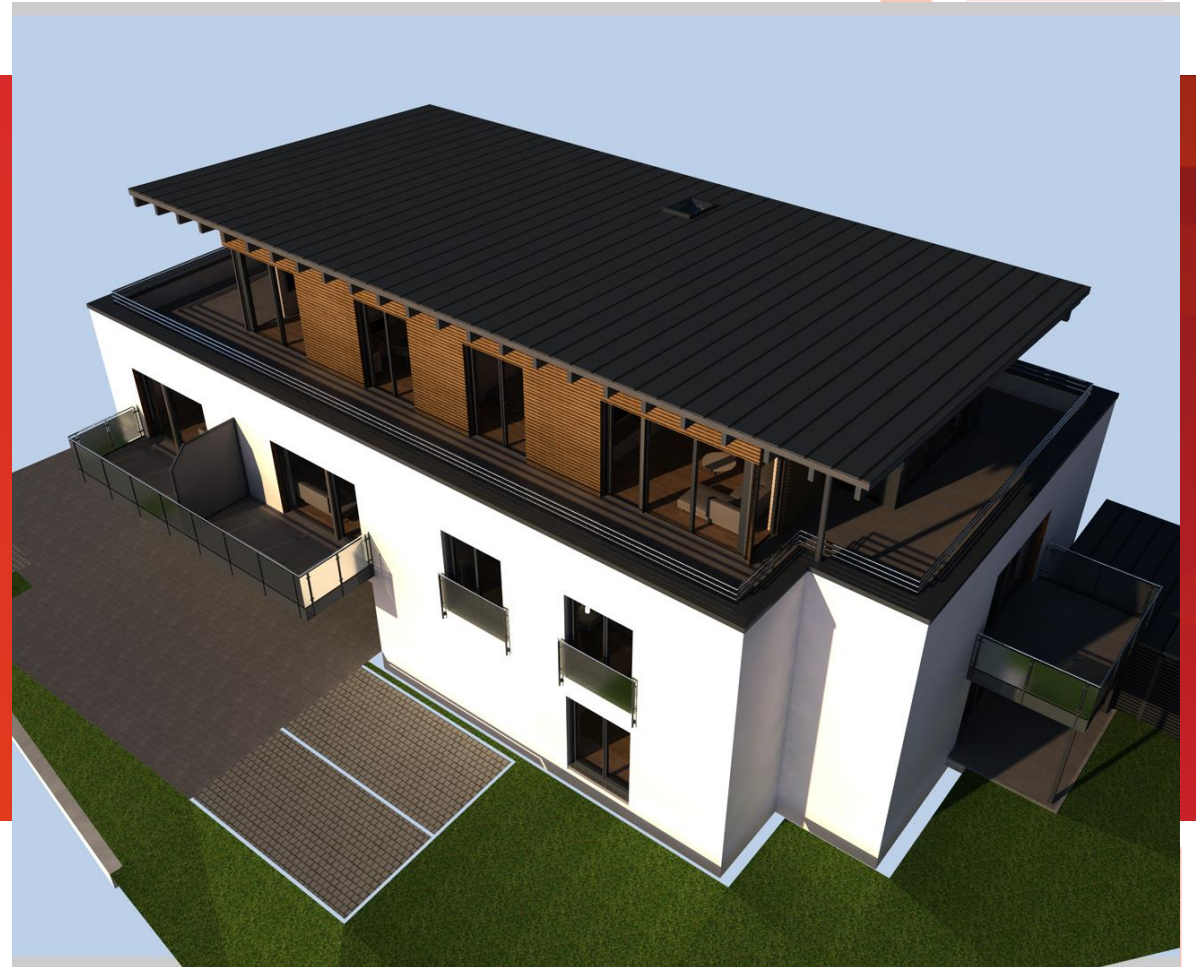


ANGERMÜHLE DEGGENDORF



RÖRERSTRAÙE

DEGGENDORF



ISARKARREE PLATTLING



Dr.-OTTO-HÖCHTL-Str. STRAUBING



Dr.-OTTO-HÖCHTL-Str. STRAUBING

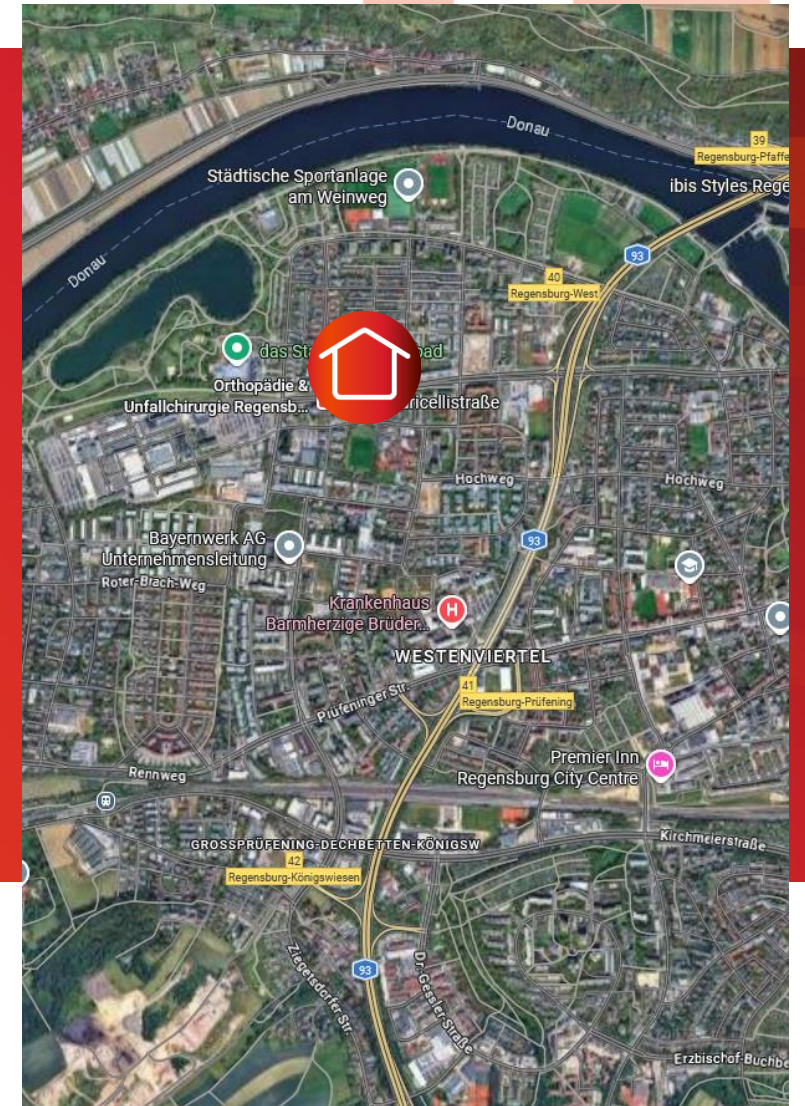


MALZMÜHLWEG

STRAUBING



PURICELLSTRASSE REGENSBURG



GLOBALOBJEKTE

Darf's ein bisschen mehr sein?

Penzkofer

IMMOVENT

HAAG

OBERBAYERN



GOLDSTEIG QUARTIER

PLATTLING



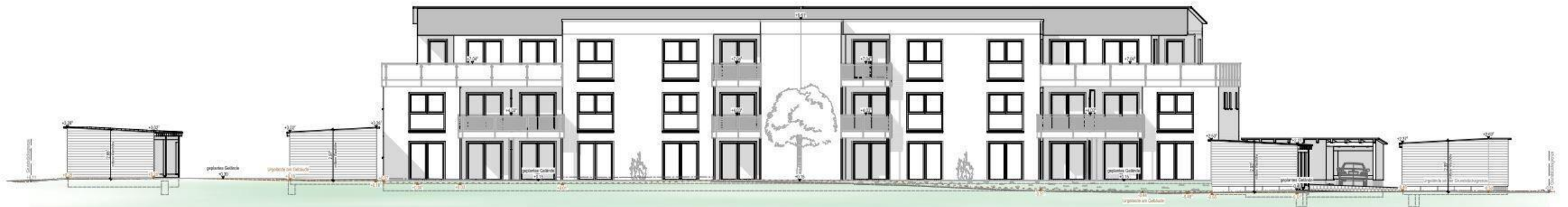
ALBRECHTSSTRAÙE

PLATTLING



STRAUBINGER STRAÙE

LEIBLFING



Ansicht von Südwesten

JETZT PROFITIEREN!

UNSER BERECHNUNGSTOOL



ALS EIGENNUTZER
ODER KAPITALANLEGER



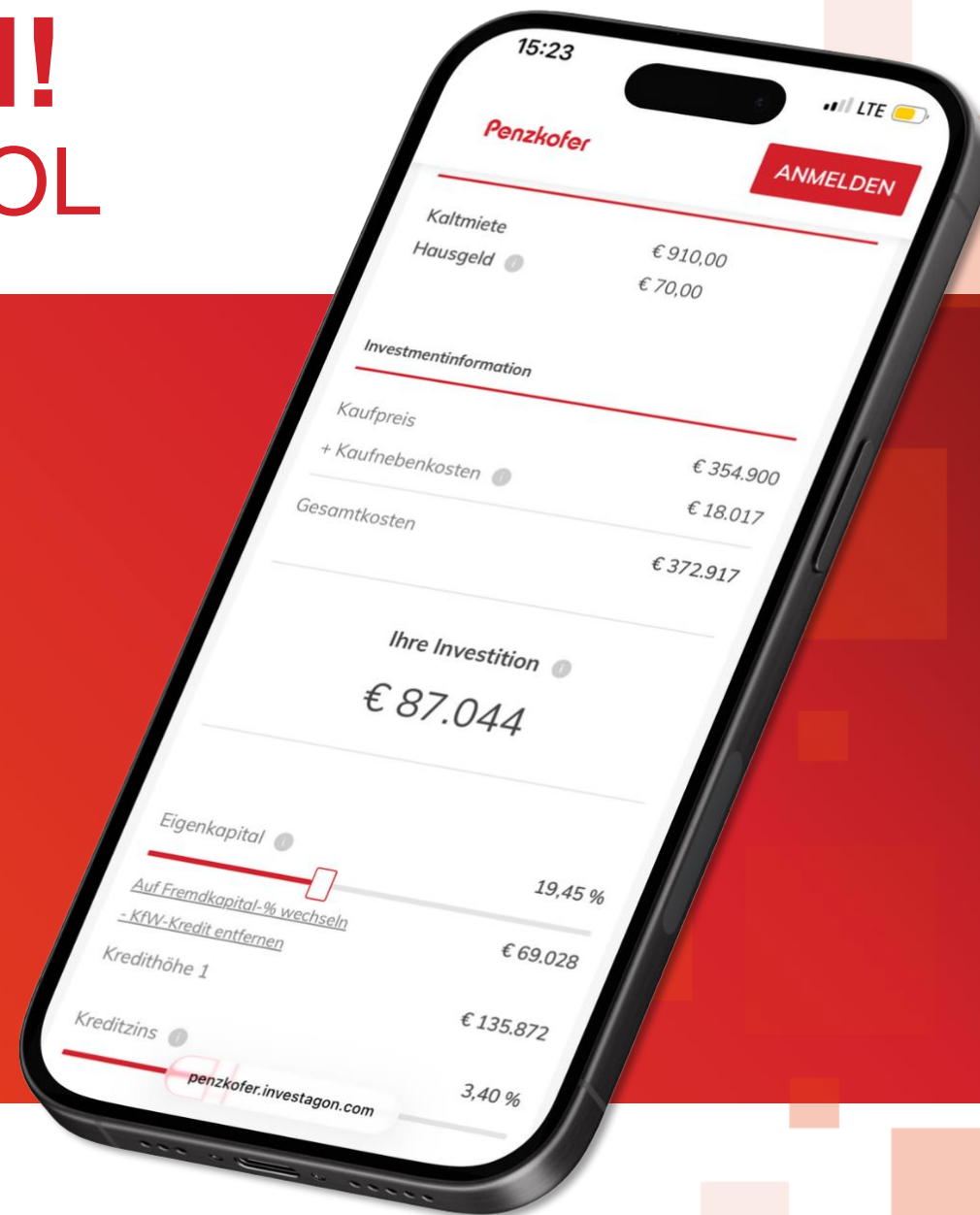
RECHNEN
STATT
RATEN

JETZT PROFITIEREN! UNSER BERECHNUNGSTOOL

ALS EIGENNUTZER
ODER KAPITALANLEGER



RECHNEN
STATT
RATEN



FÜR ZUKUNFT – PENZKOEFER – RAUM

Penzkofer

Penzkofer

IMMOVENT

EFFICIENT
FINANCING PARTNER.
BETREUT FAMILY OFFICES
BEI DER FINANZIERUNG
VON IMMOBILIEN.

**FELIX
HELLER**

Immobilien als Kapitalanlage // Richtig finanziert

Efficient Financing Partner | Sinnvoll finanzieren – nachhaltig investieren

Gründer & Geschäftsführer Felix Heller



Das Römische Reich vs. Das Gallische Dorf

MIPIM Cannes

Die größte Immobilienmesse der Welt. Tausende Aussteller, Milliarden-Deals, Champagner am Strand

– over promise, under deliver.

Regen, Niederbayern

Kein Strand. Keine Bühne. Nur Baukräne, schlüsselfertig und echte Opportunitäten.

Während andere reden – bauen & investieren wir in Niederbayern.

In die eigene Region investieren

Wer lokal investiert, kennt den Markt, die Mieter und die Entwicklung. Bayern wächst – und wer heute hier investiert, profitiert von stabilen Werten und echtem Netzwerk vor Ort.

Wohnraum schaffen – Gutes tun

Jede neue Wohnung ist ein Beitrag zur Gesellschaft. Wohnraummangel ist eines der drängendsten Probleme in Deutschland – als Investor schaffen Sie nicht nur Rendite, sondern auch Lebensqualität für andere.

„In der Welt wird groß geredet. In Regen wird geliefert.“

Finanzierung in unsicheren Zeiten: Exogene Events und ihre Wirkung

Geopolitische Schocks wie Corona, der Ukraine-Krieg oder Spannungen im Nahen Osten haben direkte Auswirkungen auf Immobilienfinanzierungen – wer das versteht, ist besser vorbereitet.



Baukostenexplosion

Lieferkettenprobleme haben Baukosten um bis zu 40% getrieben.

- *Festpreisverträge mit soliden Bauträgern*



Zinsschock

Wer variabel finanziert, muss sich Schwankungen leisten können.

- *Eine langfristige Zinsbindung (10–20 J.) gibt Planungssicherheit*



Geopolitische Unsicherheit

Unsicherheit bremst Banken, Kreditvergabe wird restriktiver, Eigenkapitalanforderungen steigen.

- *Nachhaltiges Einkommen und einwandfreie Bonität*

Tipp: ruhig bleiben. Krisen kommen und gehen. Wer regional investiert, kennt den Markt: lokale Immobilien sind greifbar, planbar und krisenresistenter.



Kredit ist keine Bürde, sondern der Schlüssel

Ein Gedankenwechsel

❌ **Alt:** „Ich mache keine Schulden. Ich kann nicht schlafen mit Schulden“

✅ **Neu:** „Ich lasse die Bank & den Mieter für mich arbeiten“

Der Leverage-Effekt in der Praxis

- 300.000 € Immobilie – nur 60.000 € EK (20%)
- Mieteinnahmen bedienen den Kredit
- Inflation entwertet die Restschuld
- Steuervorteile reduzieren die Lohnsteuer

✅ Gute Schulden – Vermögensaufbau

Immobilienkredit: Der Kredit arbeitet für Sie – aber nur bei der richtigen Immobilie. Lage, Substanz, Mietrendite und Kaufpreis müssen stimmen. Eine sorgfältige Prüfung (Due Diligence) ist Pflicht, bevor der Kredit zum Hebel wird.

❌ Verbraucherkredite – Vermögensvernichtung

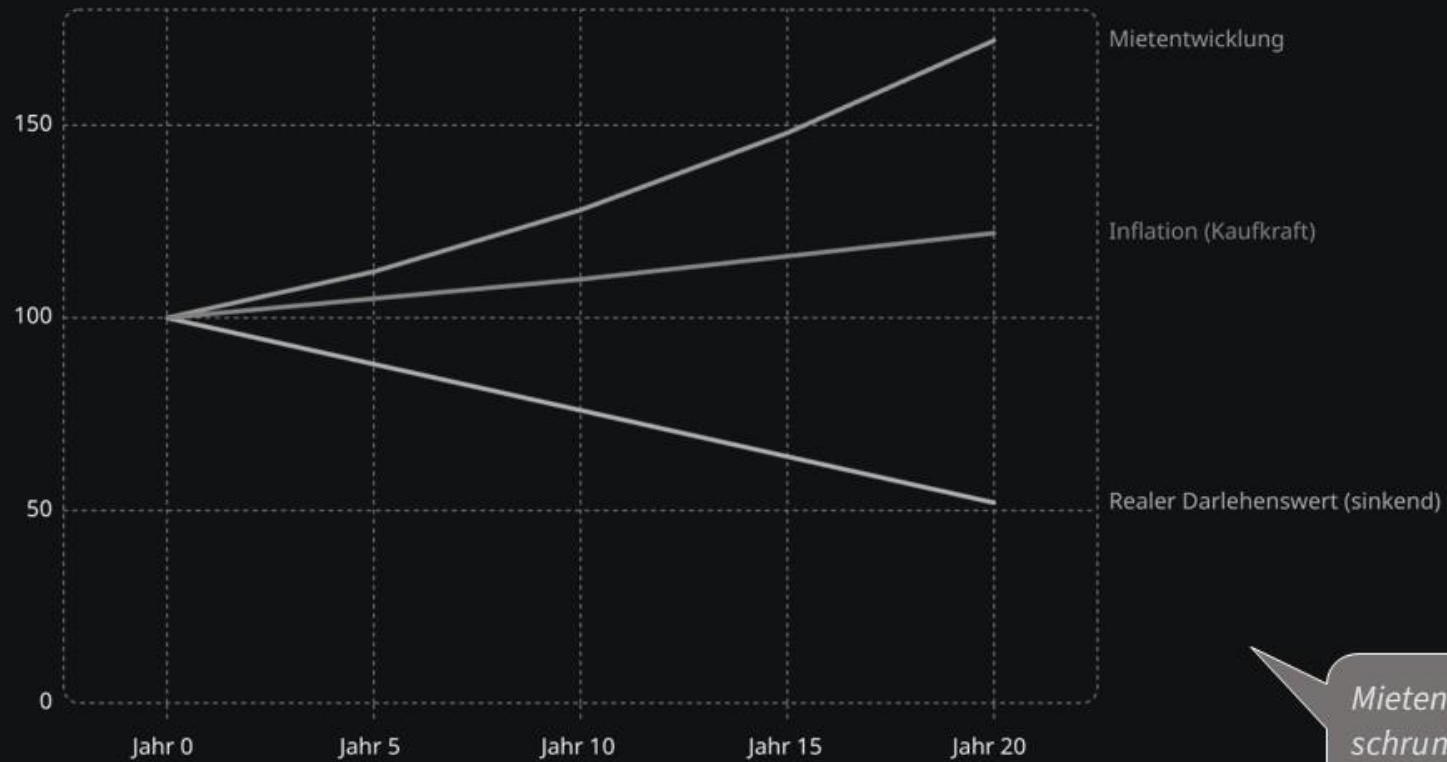
Auto auf Kredit, Konsumfinanzierung, Ratenkauf: Diese Schulden kaufen Dinge, die an Wert verlieren – und kosten Zinsen obendrauf. Kein Cashflow, kein Steuereffekt, keine Wertsteigerung.

Tipp: Nicht jeder Immobilienkredit ist automatisch sinnvoll. Kritische Prüfung: Lage, Zustand, Mietrendite und Kaufpreis → günstiger Kredit auf falsche Immobilie ist kein Hebel, sondern Risiko.



Einfluss von Inflation

Als Immobilieninvestor profitieren Sie nicht trotz Inflation – sondern **durch** sie. Drei Effekte greifen parallel ineinander:



Mieten steigen, realer Darlehenswert schrumpft → Investor profitiert auf drei Ebenen gleichzeitig.

Bonität als Hebel

Wer heute noch arbeitet, hat einen entscheidenden Vorteil: stabiles Einkommen, Bonität und Zeit.

Einkommen & Eigenkapital sinnvoll einsetzen

Solange Sie noch berufstätig sind, ist Ihre Bonität auf dem Höchststand. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt, ein Darlehen aufzunehmen, Sie sind kreditwürdig.

Bankmargen hinterfragen & verhandeln

Jeder Zinssatz hat eine Marge. Fragen Sie die Bank: „Wie hoch ist Ihre Marge?“ Vergleichen Sie aktuelle Swap-Sätze (z.B. 10-Jahres-EUR-Swap) und nutzen Sie AI-Tools, um Angebote zu challengen.

AI als Verhandlungspartner nutzen

ChatGPT & Co. können Kreditangebote analysieren, Swap-Sätze erklären und Gegenargumente liefern. Wer vorbereitet in die Bankverhandlung geht, holt sich bessere Konditionen – das ist kein Hexenwerk.

Tipp: Holen Sie sich mindestens 2-3 Angebote. Zeigen Sie der Bank, dass Sie vergleichen – allein das verbessert oft die Konditionen.



Exkurs: Alternative Finanzierungsformen

Innovative Finanzierungslösungen entstehen, um unterschiedliche Bedürfnisse zu erfüllen.

Mezzanine-Kapital

Definition: Mischung zw. Fremd- und Eigenkapital – nachrangiges Darlehen, höhere Zinsen, 2.-rangige Grundschulden.

Wann nutzen? Wenn Eigenkapital fehlt und klassische Bankfinanzierung nicht ausreicht. Typisch bei Projektentwicklungen oder für kurzfristige Liquiditätsengpässe.

Vorteile: Flexibel strukturierbar, kein Stimmrechtsverlust, schließt Finanzierungslücken.

Risiko: Teurer als klassisches Fremdkapital (8–15% p.a.), nachrangig im Insolvenzfall.

Crowdfunding / Crowdfundinginvesting

Definition: Viele Kleinanleger finanzieren Immobilienprojekt über digitale Plattformen – meist Nachrangdarlehen > 500 €.

Wann nutzen? Als Projektentwickler zur Eigenkapitalergänzung. Als Investor: nur mit sehr kritischem Blick – die meisten Plattformen bieten wenig Transparenz.

Vorteile: Niedrige Einstiegshürde, breite Streuung möglich, digitaler Zugang.

Risiko: Nachrang = Totalverlustrisiko, keine Mitsprache, Plattformabhängigkeit, versteckte Kosten. Viele Projekte scheitern still.

Tipp: Investieren Sie nicht in Crowdfunding – auch wenn es einfach und verlockend klingt. Einfach bedeutet nicht sicher. Nachrangdarlehen bedeuten: im Zweifel verlieren Sie alles, zuerst.



Zusammenfassung auf einen Blick

Immobilien richtig finanziert – das ist kein Zufall, sondern Strategie.



Kredit ist kein Risiko – er ist Ihr Werkzeug

Wer Bonität hat und noch arbeitet, sollte sie jetzt nutzen. Der Mieter und die Inflation arbeiten für Sie.



Verhandeln Sie mit der Bank – auf Augenhöhe

Fragen Sie nach der Marge, vergleichen Sie Swap-Sätze, holen Sie 2–3 Angebote ein. Nutzen Sie AI zur Vorbereitung – das kostet nichts und bringt viel.



KfW & Förderungen aktiv einfordern

KfW-Programme werden nicht immer proaktiv angeboten. Fragen Sie explizit danach – Tilgungszuschüsse und günstige Zinsen sind echtes Geld.



Steuern sparen durch Immobilien

In Deutschland ist die Immobilie eines der wenigen legalen Instrumente zur echten Steueroptimierung: AfA, Werbungskosten, Zinskostenverrechnung und steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren – das gibt es so in keiner anderen Anlageklasse.

"Wer heute richtig finanziert, investiert nicht nur in Steine – sondern in finanzielle Freiheit."



Penzkofer

IMMOVENT