Herzlich Willkommen !

Vortragsreihe in Kooperation mit dem

Bayer. Wohnungs- und Grundeigentümerverband e. V.

-Kreisverband Cham-

29.09.2025

Sparkasse
im Landkreis Cham

Agenda

Begrüßung und Grußworte

Dr. Andreas Stangl – Kreisvorsitzender BWE

Martin Wanninger – Sparkasse im Landkreis Cham

Wie interessant ist eine Immobilie als Kapitalanlage?

Martin Wanninger - Vertriebsdirektor Sparkasse Cham

Immobilienkaufverträge 2025 – aktuelle Urteile

Dr. Robert Maurer – Notar Cham

Rechte und Pflichten des Mieters, Lärm-/Geruchsbelästigung, Rauchen, Tierhaltung

Dr. Andreas Stangl – Rechtsanwalt und Kreisvorsitzender des BWE, Cham

Einladung zum gemeinsamen Ausklang durch die Sparkasse!

Immobilien

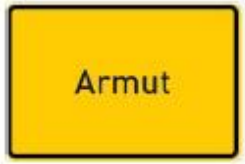
Die Immobilie als Kapitalanlage

Martin Wanninger

Vertriebsdirektor Immobilien- und Versicherungszentrum

Der Immobilienmarkt in Bayern

… und es kamen die KKK… und es wurden immer mehr!!!



Der Immobilienmarkt in Bayern

Zinswende 2022 – neue Vorzeichen am Immobilienmarkt

Höhere Zinskosten
…

…bei gleichzeitig hohem Kaufpreisniveau

= erstmal eine toxische Mischung für den Immobilienerwerb

Der Immobilienmarkt in Bayern

Zinswende 2022 – neue Vorzeichen am Immobilienmarkt

Wegfall von Interessenten aus wirtschaftlichen Gründen (mangelnde Bonität)

Wegfall von Interessenten aus Renditegründen (Kapitalanleger)

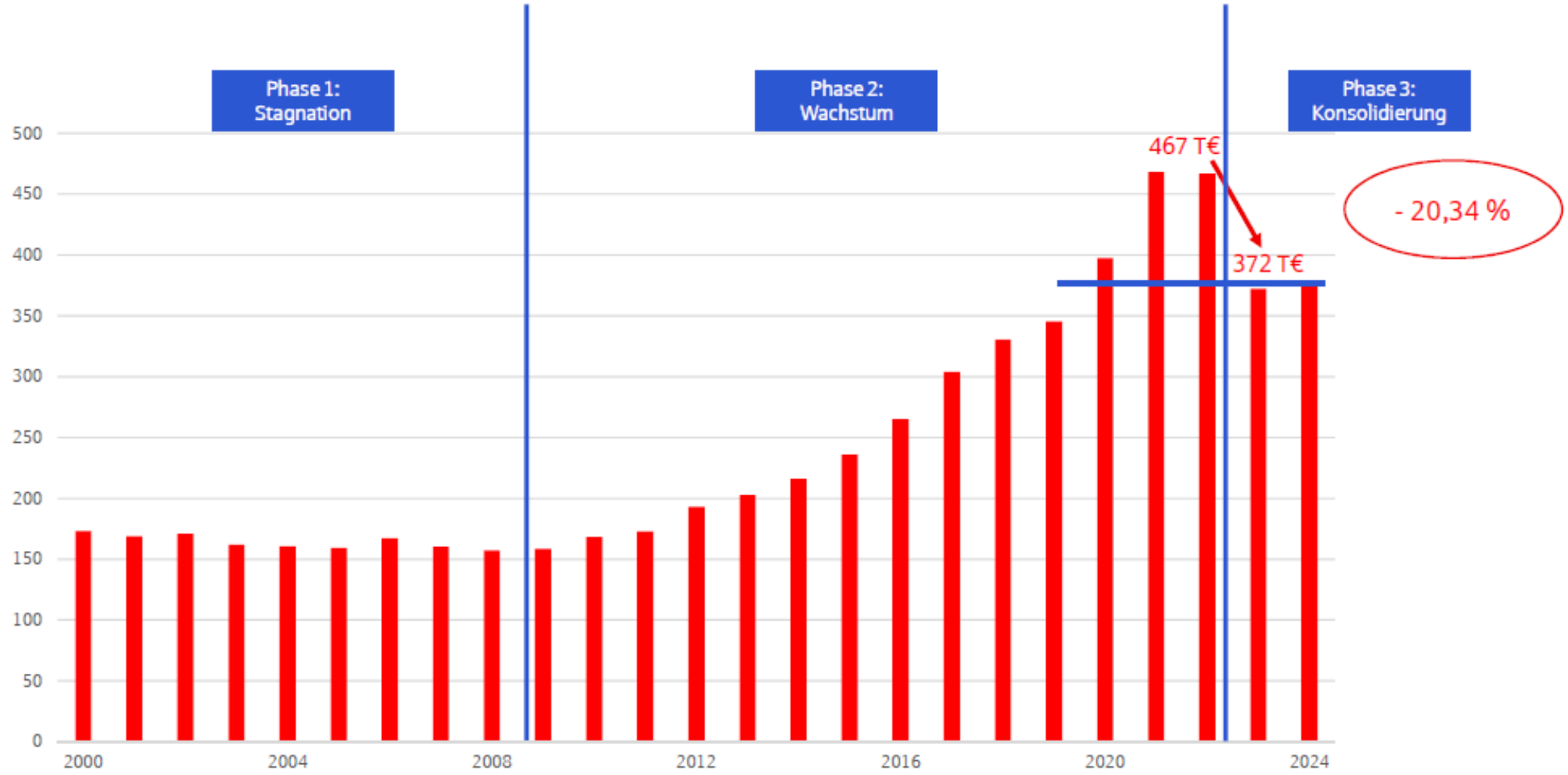
Wegfall von Interessenten aus Attraktivitätsgründen (Bonität gegeben – aber finanzieller Finanzierungsaufwand im Vergleich zum Mietaufwand zu groß)

Preissensibilität der vorhandenen Käufer / Kaufinteressenten

Der Immobilienmarkt in Bayern

Die Preisentwicklung in Bayern seit 2000

(Ø Objektwert gebrauchter Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen vermittelt durch die S-Immo)



Martin Wanninger

Der Immobilienmarkt in Bayern

„Die Kaufpreise sind in manchen Regionen Bayerns stark gefallen, aber ist jetzt auch ein guter Zeitpunkt zum Kaufen?“

Niedrige Preise, gesunkene Zinsen

Warum jetzt ein guter Zeitpunkt für den Immobilienkauf ist

Erst waren die Preise zu hoch, dann die Zinsen: Für viele Menschen war das eigene Haus in Deutschland lange unerschwinglich. Jetzt gibt es endlich Gelegenheiten – doch das günstige Zeitfenster könnte sich bald wieder schließen.

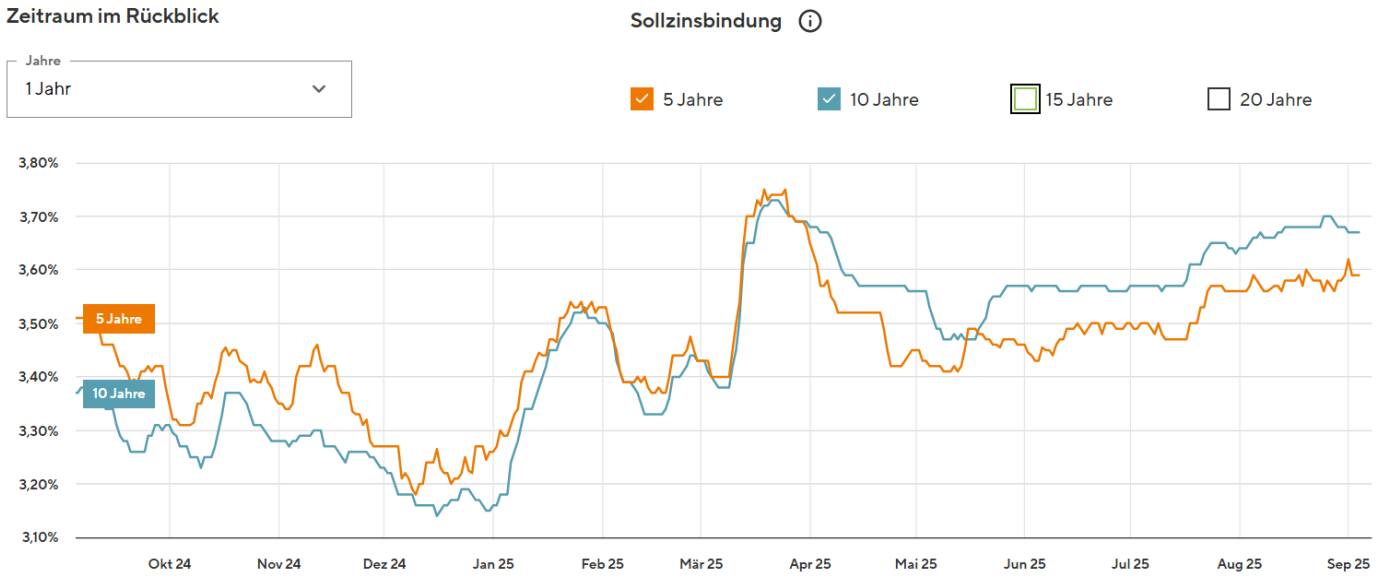
Bild

Wende im Immobilienmarkt

Ein idealer Zeitpunkt für Immobilienkäufer

Der Immobilienmarkt in Bayern

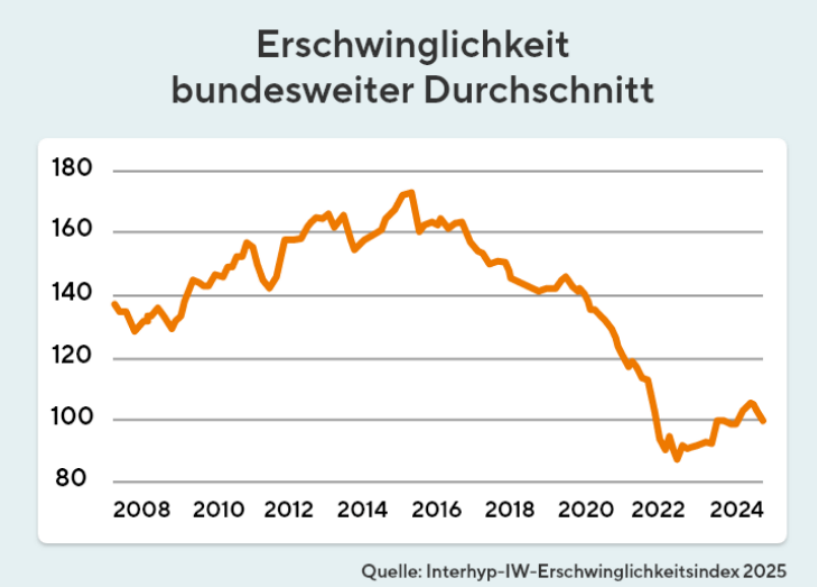
Wirtschaftliche Kerneinflussgrößen auf den Immobilienkauf neben dem Kaufpreis

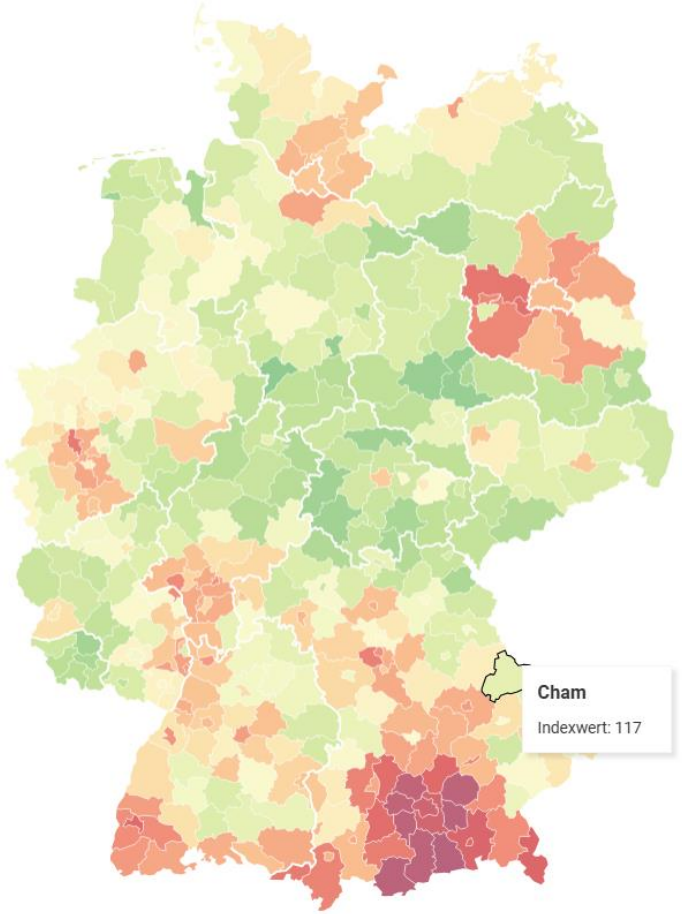


Die Darstellung der Zinsentwicklung basiert auf den Zinssätzen der Konditionsangebote, die von unseren Produktpartnern über die Interhyp AG im ausgewählten Zeitraum im Rahmen einer Vermittlung eines Darlehensvertrages angeboten wurden. Trotz ausgewählter Sorgfalt kann die Interhyp AG für die vorliegende Darstellung keinerlei Haftung übernehmen. Die aktuellen Zinssätze für Ihre individuelle Baufinanzierung erfahren Sie bei Ihrem Finanzierungsberater oder Ihrer Finanzierungsberaterin.

Martin Wanninger

Wie erschwinglich ist eine Immobilie?



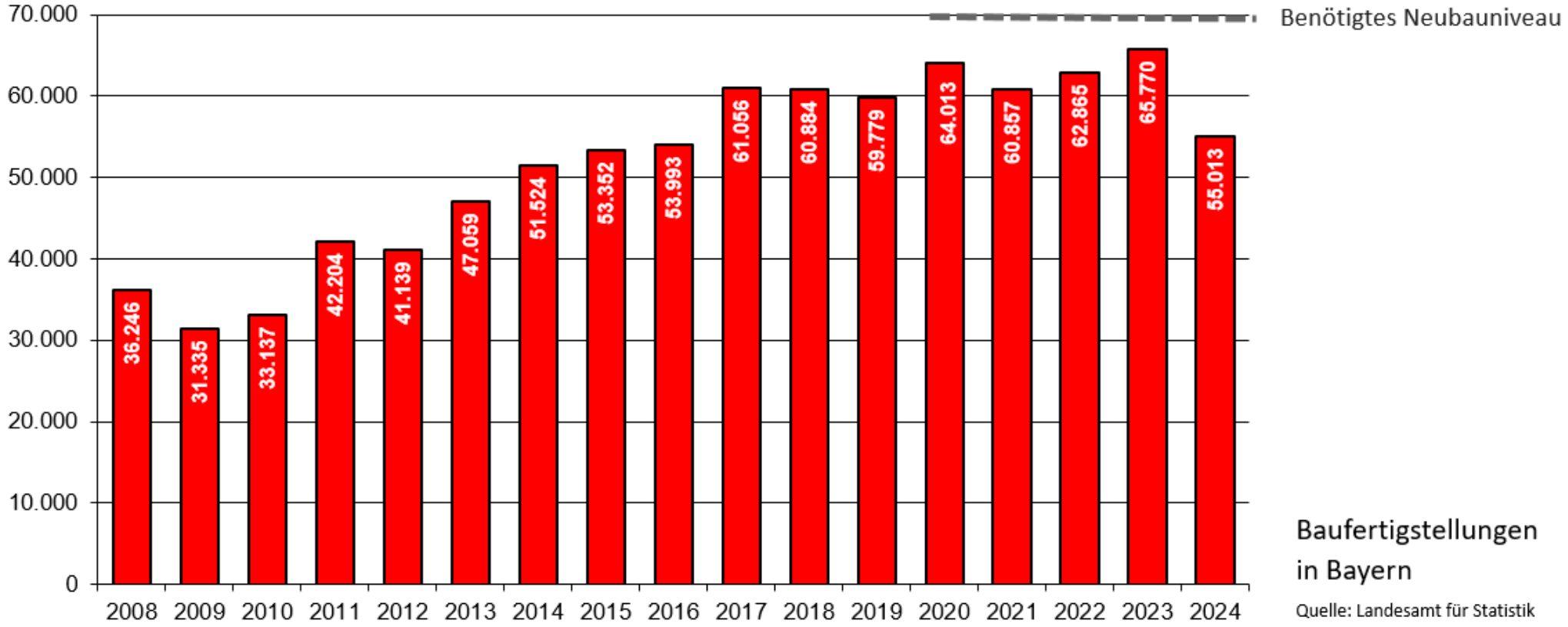


Erschwinglichkeitsindex übersetzt in ein Beispiel:

	Jahres-Netto-Einkommen	Kapital-dienst (30 %)	Finanzierungsvolumen (Zins und Tilgung)	Kaufpreis Vergleichs-immobilie	Eigenkapital
Jahr 2000	36.000 €	10.800 €	128.600 € (6,4 % + 2 %)	210.000 €	81.400 €
Jahr 2021	57.600 €	17.280 €	576.000 € (1 % + 2 %)	440.000 €	- 136.000 € ▪ Reduzierung Rate ▪ Erhöhung Tilgung
Jahr 2022	57.600 €	17.280 €	288.000 € (4,0 % + 2 %)	440.000 €	152.000 €
Jahr 2025	63.000 €	18.900 €	344.000 € (3,5 % + 2 %)	360.000 €	16.000 €

Fazit:
Die Vorzeichen seit dem Jahr 2025 waren schon wieder deutlich besser!

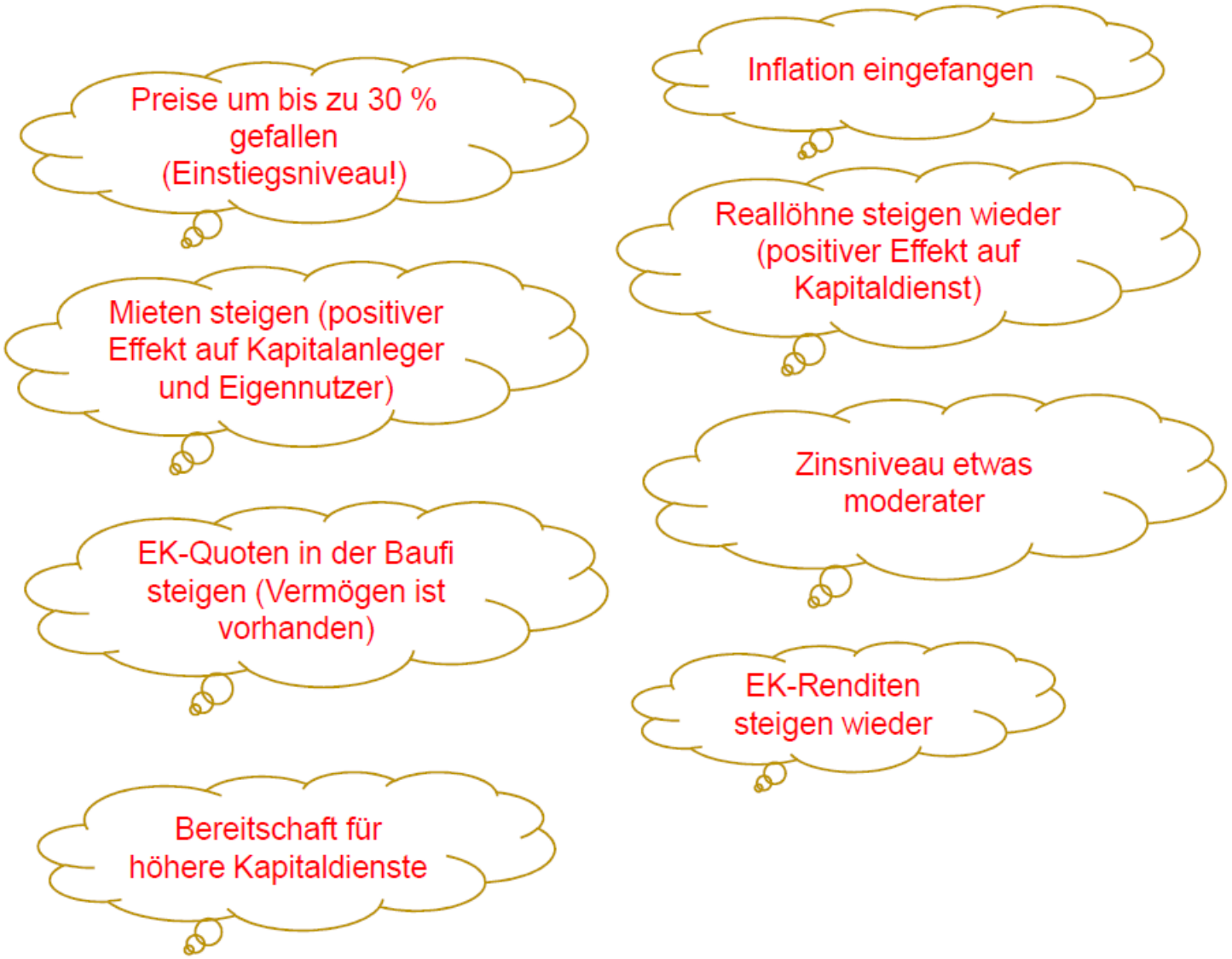
Der Immobilienmarkt in Bayern



Baufertigstellungen in Bayern

Quelle: Landesamt für Statistik

Der Immobilienmarkt in Bayern



Steuerliche Themen rund um den Immobilienerwerb

Absetzung für Abnutzung

Zu Ermittlung der AfA erfolgt die Aufteilung der Anschaffungskosten hinsichtlich **Bodenanteil** und **Gebäudewert.** Die anteiligen Kaufnebenkosten für den Erwerb werden ebenfalls gesplittet. Daraus ergibt sich die Bemessungsgrundlage.

Seit Abschluss Kaufvertrag / Stellung Bauantrag nach dem 31.12.2005 entfällt die degressive AfA.
Somit gibt es nur noch folgende lineare AfA-Sätze:

- Baujahr vor 1925: **2,5 %**
- Baujahr ab 1925: **2,0 %**
- Fertigstellung ab 2023: **3,0 %** (+ ggfs. Sonder-AfA nach § 7b EstG)

Neu:

- Baubeginn oder Erwerb im Jahr der Fertigstellung (01.10.2023 – 30.09.2029): **5% degressiv** (+ ggfs. Sonder-AfA nach § 7b EstG)

Zusätzlich gibt es für Baudenkmäler und vermietete Immobilien in Sanierungsgebieten nach **§§ 7 h, 7 i EstG** eine erhöhte Absetzung auf den Sanierungsanteil:

- 8 Jahre – 9 % und 4 Jahre 7%
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erst nach Kaufvertrag
- AfA kann nicht auf späteren Käufer übertragen werden
- AfA erstmalig im Jahr der Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme (volles Jahr)

Steuerliche Themen rund um den Immobilienerwerb

Sonder-AfA nach § 7b EstG - Voraussetzungen

- Bauantrag nach dem 31.12.2022 und bis zum 31.12.2026
- Effizienzhaus 40 (QNG)
- Anschaffungs- und Herstellungskosten bis max. 5.200 €/m²-Wohnfläche (Baukostenobergrenze; Grundstück ist herauszurechnen)
- Max. 5 % im Jahr der Anschaffung/Fertigstellung und den drei folgenden Jahren
- Förderhöchstgrenze: 4.000 €/m²-Wohnfläche
- Wirtschaftlich selbstständige Wohnungen mit min. 23 m² Wohnfläche (Ausnahme Studenten- und Seniorenappartements mit min. 20 m² Wohnfläche)

Steuerliche Themen rund um den Immobilienerwerb

Sonder-AfA nach § 7b EstG - Beispiel

- Beispiel Sonder-AfA nach 7 b EstG
- Herr Schlau kauft sich eine Wohnung (QNH 40) in Kampenhausen.
- Fertigstellung: 01.01.2025
- Kaufpreis: 400.000 €
- Kaufnebenkosten: 10 %
- Bodenanteil: 20 %
- Gebäudeanteil: 80 %
- Wohnfläche: 80 m²
- Bauantrag: 01.02.2023

Bemessungsgrundlage:
440.000 € x 0,8 = 352.000 €

Lineare, reguläre AfA (3%): 10.560 €

§ 7 b: 4.000 €/m² x 80 m² = 320.000 €
320.000 € x 5% = 16.000 €

16.000 EUR * 4= 64.000 EUR
10.560 EUR * 4= 42.240 EUR

AFA auf 4 Jahre: 106.240 EUR

Ab 2029: Restbuchwert: 245.760 € / 29,33 Jahre (Restnutzung) = 8379 € / 352.000 € = 2,38 %

Steuerliche Themen rund um den Immobilienerwerb

Degressive AfA nach dem Wachstumschancengesetz - Rahmenbedingungen

- Baubeginn zwischen 01.10.2023 und 30.09.2029 oder Erwerb einer neu gebauten Immobilie im Jahr der Fertigstellung
- Abschreibungssatz 5 %
- Abschreibung immer vom Restbuchwert – daher fallende Werbungskosten
- Wechsel in die lineare Abschreibung jederzeit möglich
- Kombinierbar mit der Sonder-AfA § 7b EstG

Steuerliche Themen rund um den Immobilienerwerb

Degressive AfA nach dem Wachstumschancengesetz - Beispiel

- Beispiel Sonder-AfA nach 7 b EstG
- Herr Schlau kauft sich eine Neubauwohnung mit Baubeginn 01.02.2024
- Kaufpreis: 400.000 €
- Kaufnebenkosten: 10 %
- Bodenanteil: 20 %
- Gebäudeanteil: 80 %
- Wohnfläche: 80 m²

Bemessungsgrundlage:
440.000 € x 0,8 = 352.000 €

	(Rest-)Buchwert in Euro	Abschreibung in Euro	Restnutzungsdauer in Jahren	Lineare AfA bei Wechsel im Folgejahr (%)	Lineare AfA bei Wechsel im Folgejahr (€)
1. Jahr	352.000	17.600			
2. Jahr	334.400	16.720	32,33	2,94	10.343
3. Jahr	317.680	15.884	31,33	2,98	10.140
4. Jahr	301.796	15.090	30,33	2,83	9.950
5. Jahr	286.706	14.335	29,33	2,78	9.775
6. Jahr	272.371	13.619	28,33	2,73	9.614
7. Jahr	258.752	12.938	27,33	2,69	9.468
8. Jahr	245.814	12.291	26,33	2,65	9.336
9. Jahr	233.523	11.676	25,33	2,62	9.219
10. Jahr	221.847	11.092	24,33	2,60	9.118
11. Jahr	210.755	10.538	23,33	2,57	9.034
12. Jahr	200.217	10.011	22,33	2,55	8.966
13. Jahr	190.206	9.510	21,33	2,53	8.917
14.Jahr	180.696	9.035	20,33	2,53	8.888
15. Jahr	171.661	8.583	19,33	2,52	8.880

Wechsel

Die Rendite einer Immobilie

- ✓ Kaufpreis einer Immobilie: 300.000 €
- ✓ Wohnfläche: 70 m²
- ✓ Kaltmiete: 910 €/Monat (10.920€/Jahr)
- ✓ Kaufnebenkosten: 9,07 %
- ✓ Hausgeld: 210 €/Monat
- ✓ Umlagefähige Kosten im Hausgeld: 160 €/Monat
- ✓ Nicht umlagefähige Kosten im Hausgeld: 50 €/Monat
- ✓ AfA: 4.909 € (2% linear; Gebäudeanteil 75 %)
- ✓ Steuersatz: 42 % f. die letzten 5.000 € zu versteuernden Einkommen
- ✓ Eigenkapital: 77.210 €
- ✓ Festdarlehen: 250.000 € zu 3,2%

1. Bruttomietrendite

$$\frac{\text{Jahreskaltmiete}}{\text{Kaufpreis}} = \text{Bruttomietrendite} \qquad \frac{10.920\ €}{300.000\ €} = 3{,}64\ \%$$

2. Nettomietrendite

$$\frac{\text{Jahreskaltmiete abzgl.nicht umlagefähige/Jahr}}{\text{Kaufpreis zzgl.Kaufnebenkosten}} = \text{Nettomietrendite} \qquad \frac{10.320\ €}{327.210\ €} = 3{,}15\ \%$$

3. Eigenkapitalrendite (nach Steuer)

$$\frac{\text{Ertrag nach Steuern}}{\text{eingesetztes Eigenkapital}} = \text{Eigenkapitalrendite nach Steuern}$$

$$\frac{3.407\ €}{77.210\ €} = 4{,}41\ \%\ \text{EK-Rendite}$$

Renditekalkulationen bei Kapitalanlagen

4. Liquiditätsentwicklung

- Die Liquiditäts- oder Vermögensentwicklung aus einem Anlageobjekt ist eine Szenariokalkulation zu einem späteren Zeitpunkt (i.d.R. nach 10 Jahren)
- Es werden Preissteigerungspotenziale beim zukünftigen Verkauf der Immobilie einkalkuliert.

  - ✓ **Formel:** $\mathrm{Ko\ x\ (1 + i)}^{n} = Kn$
  - ✓ Vorsichtiger Ansatz!!!

- Zusätzlich wird der ermittelte Ertrag nach Steuern (siehe EK-Rendite) auf den Zeitpunkt hochgerechnet.
- Mietpreisanpassungs-Potenziale können berücksichtigt werden, lässt man aber in der Praxis raus.

	Verkäufererlös mit Preissteigerung
+	aufsummierte jährliche Erträge nach Steuer (Rendite nach Steuern)
./.	Veräußerungskosten (Makler, etc.)
./.	Darlehen
=	**Endkapital**
./.	Anfangskapital
=	**Kapitalzuwachs**

Renditekalkulationen bei Kapitalanlagen

4. Liquiditätsentwicklung

- ✓ Verkauserlös (jährliche Kaufpreissteigerung von 2% hochgerechnet auf 10 Jahre)
- – $\mathrm{Ko\ x\ (1 + i)}^{n} = Kn$
- – $300.000\ €\ \mathrm{x}\ (1 + 0{,}02)^{10} \sim$ **366.000 €**

- ✓ Makler: 3,57 %
- ✓ Festdarlehen: 250.000 €
- ✓ Jährlicher Ertrag nach Steuern: 3.407 € (in 10 Jahren 34.070 €)

	Verkäufererlös mit Preissteigerung	366.000 €
+	Jährliche Erträge nach Steuer	34.070 €
./.	Makler (3,57%)	13.066 €
./.	Darlehen	250.000 €
=	**Endkapital**	**137.004 €**
./.	Anfangskapital	77.210 €
=	**Kapitalzuwachs**	**59.794 €**
	Kapitalzuwachs in Prozent	~ 77 %

SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM

Tipp

Nicht jede Immobilie ist als Kapitalanlage gleichermaßen interessant…

…aber schau!!!

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Wo?
Was? Wer?
Wie?

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Standort (Wo?)

- Vermietbarkeit / Leerstandsquoten?
- Makro- und Mikrolage (Infrastruktur!)
- Einschätzung der Wohnlagen in A, B und C (Wohnwert und Image der jeweiligen Wohnlagen)
- Durchschnittliche Kaufpreise (€/m²-Wfl.)
- Die ortsüblichen und erzielbaren Mieten (€/m²-Wfl. / je Objekt)
- Bedarfs-, Angebots-und Nachfragesituation nach spezifischem Wohnraum (z.B. Universitätsstandorte)
- Städtebauliche Planungen, Entwicklungen und Trends
- Mietpreisbremse in 208 bayerischen Städten und Gemeinden (vorerst bis Ende 2025)
- Bewohnerstruktur im Viertel –Mieterklientel
- …

Caribou Cabin in North Pole, Alaska

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Objekttyp (Was und Wer?)

Klassische Wohnformen

Neubauwohnungen im Regensburger Westen

geeignet

- Alle Preisklassen, Lagen und Ausführungsvarianten vorhanden
- Zugang für eine große Bandbreite an Investoren möglich (von der Einstiegsimmobilie bis hin zur Luxusimmobilie)
- Verwaltung i.d.R ausgelagert (Hausverwaltung)
- Rechtslage klar (WEG, Mietrecht)
- Risikoverteilung auf WEG

Einfamilienhaus in Furth i. Wald

temporär geeignet

- Höhere Anschaffungskosten wegen Grund- und Boden und viel Wohnfläche
- Faustformel: Je mehr Wohnfläche umso geringer die Miete/m²-Wohnfläche
- eigener Verwaltungsaufwand
- Instandhaltung voll beim alleinigen Eigentümer

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Objekttyp (Was und Wer)

Wohnen im Alter

- wachsende Zielgruppe
- Management der Immobilie durch Betreiber
- Vermietungsservice optional
- Höhere Renditen möglich (in Abhängigkeit der Anschaffungskosten)
- Perspektivische Selbstnutzung möglich (Vorbelegungsrecht)

- wachsende Zielgruppe
- Höhere Renditen möglich
- Betreibermodelle
- Langfristiger Mietvertrag mit Betreiber
- Instandhaltung liegt beim Betreiber
- Perspektivische Selbstnutzung möglich (Vorbelegungsrecht)
- ABER: hohe staatliche Regulierung fördert das Insolvenzrisiko des Betreibers (z.B. Betreuungsschlüssel vs. Fachkräftemangel)

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Objekttyp (Was und Wer)

Mikroappartements

- Wohnform, die klassisches Mieten und Hotelaufenthalt miteinander verbindet
- Konstante Nachfrage nach flexiblen, zeitlich begrenzten Wohnformen
- Höhere Renditen möglich (in Abhängigkeit der Anschaffungskosten)
- Flexiblere Mietanpassungsmöglichkeiten im Vergleich zur klassischen ETW
- Vermietung erfolgt i.d.R. an Betreiber (Mietpool sichert Mietzahlung eher ab)
- ABER: Bei den Serviced Apartments Gefahr der steuerlichen Veranlagung als Gewerbebetrieb

Weitere Themen rund um den Immobilienerwerb als Kapitalanlage

Objektprüfung

- Eigene optische u. technische Inspektion (soweit möglich)
  - ✓ Unterstützung durch sach-bzw. fachkundige Personen
- Teilungserklärung
  - ✓ Gemeinschaftsordnung
  - ✓ Aufteilungspläne
- mind. Die letzten 3 Protokolle der Eigentümerversammlungen
- letzten Jahresabrechnungen
  - ✓ Einzel-und Gesamtabrechnung
  - ✓ Stand der Instandhaltungsrücklage
- Wirtschaftsplan
  - ✓ Einzel-und Wirtschaftsplan
  - ✓ Instandhaltungsrückstellung
- Beschluss-Sammlung
  - ✓ Verpflichtung seit dem 01.07.2007 / i.d.R. auf Anforderung
- Gespräch mit der Hausverwaltung / Betreiber
- Betreibervertrag

Sparkasse
im Landkreis Cham

Wir unterstützen Sie bei der Suche nach Ihrem perfekten Objekt!

Rufen Sie uns an:
09971 481 6513

Ihr Maklerteam

SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM

Wichtiger Hinweis

- Die Präsentation wurde von der SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM nach bestem Wissen und Gewissen nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt.
- Die Information oder Dokumente sind weder als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Bank-, Rechts- und/oder Steuer-Beratung
- Eine Haftung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Informationen, gemachter Angaben sowie Einschätzungen ist ausgeschlossen. Ferner haftet die SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM nicht für Schäden oder Verluste, welche dem Empfänger oder Dritten durch die Benutzung der Präsentation bzw. der darin enthaltenen Informationen entstanden sind.
- Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. Für aktuelle Preise, Informationen zur Zinsberechnungsmethode und weitere Informationen steht die SPARKASSE IM LANDKREIS CHAM selbstverständlich gerne zur Verfügung.
- Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Entwicklung eines Finanzinstruments.
- Es besteht keinerlei Zusage, dass ein in dieser Präsentation genanntes Portfolio oder eine Anlage eine günstige Anlagerendite erzielt.
- Für die Vermittlung von Kurs- und/oder Zinsgestaltungsgeschäften erhalten wir von unseren Vertriebspartnern eine Vertriebsprovision.

Sparkasse
im Landkreis Cham