



SE Immobiliengruppe GmbH

INVESTORENBROSCHÜRE

AUSGABE 2026

Finden. · Entwickeln. · Erhalten.

Kapitalanlage in sanierte Bestands- immobilien.

Substanzstarke Bestandsobjekte in Ostbayern – professionell saniert, sofort vermietbar und steuerlich durchdacht. Konzipiert ausschließlich für Kapitalanleger.

REGION

SCHWERPUNKT

OBERPFALZ ·
NIEDERBAYERN

REGENSBURG & STRAUBING

SE IMMOBILIENGRUPPE GMBH

VERTRAULICH
AUSSCHLIESSLICH FÜR KAPITALANLEGER

01 WER WIR SIND

Bestand mit Substanz – neu gedacht.

„Wir sanieren nicht, um zu verkaufen. Wir sanieren, damit Substanz bleibt.“

Die SE Immobiliengruppe GmbH ist auf den Ankauf, die hochwertige Sanierung und die Verwertung von Bestandsimmobilien in Ostbayern spezialisiert. Wir konzentrieren uns bewusst auf etablierte Lagen im Raum **Regensburg** und **Straubing** – Standorte mit nachhaltiger Nachfrage, solider Wirtschaftsstruktur und stabilem Mietmarkt.

Statt auf Neubau setzen wir auf gewachsene Substanz: Wir erwerben Objekte mit Potenzial, sanieren sie mit eigenem Anspruch an Material und Ausführung und übergeben sie bezugsfertig. Für Kapitalanleger entsteht so eine Immobilie, die ab dem ersten Tag funktioniert – ohne Bauphase, ohne Überraschungen.

TÄTIGKEIT

Ankauf · Sanierung
Verwertung

FOKUS

Wohnimmobilien
im Bestand

MARKT

Ostbayern
Regensburg /
Straubing

ZIELGRUPPE

Kapitalanleger

02 DER ANSATZ

Warum sanierter Bestand für Kapitalanleger?

Diese Broschüre richtet sich ausdrücklich an Kapitalanleger – nicht an Eigennutzer. Entsprechend denken wir jedes Objekt von der Rendite, der Vermietbarkeit und der steuerlichen Struktur her.

01

SUBSTANZ STATT SPEKULATION

Gewachsene Lagen und reale Bausubstanz statt Bauplatz-Risiko. Was wir verkaufen, steht bereits – sichtbar, prüfbar, bezugsfertig.

02

SOFORT VERMIETBAR

Vollständig saniert übergeben – keine Bauphase, kein Leerstand durch Umbau. Mieteinnahmen sind ab dem ersten Tag möglich.

03

WERTSTABILITÄT

Etablierte Mikrolagen mit nachhaltiger Nachfrage in zwei der robustesten Mietmärkte Ostbayerns bilden ein solides Fundament.

04

STEUERLICH DURCHDACHT

Transparente Kalkulation und die Möglichkeit, Sanierungskosten als Erhaltungsaufwand geltend zu machen. Mehr dazu auf Seite 05.

UNSER LEISTUNGSPAKET

/01

Ankauf & Due-Diligence

Identifikation und Prüfung geeigneter Bestandsobjekte in Lage und Substanz.

/02

Sanierung in definierter Qualität

Modernisierung und Instandsetzung mit klarem Leistungsumfang und eigenem Qualitätsanspruch.

/03

Bezugsfertige Übergabe

Das Objekt wird vermietungsfertig übergeben – inklusive Dokumentation der Maßnahmen.

/04

Vermietung & Verwaltung (optional)

Auf Wunsch vermitteln wir Hausverwaltung und Erstvermietung.

03 STANDORTFOKUS

Regensburg & Straubing.

Wir investieren dort, wo wir den Markt kennen. Ostbayern verbindet eine starke, breit aufgestellte Wirtschaft mit nachhaltiger Wohnraumnachfrage – ein Umfeld, das Bestandsimmobilien als Kapitalanlage trägt.

Regensburg

UNESCO-WELTERBE · OBERPFALZ

- Über 150.000 Einwohner, eine der wachstumsstärksten Städte Bayerns
- Rund 33.000 Studierende an Universität und OTH Regensburg
- High-Tech- und Industriestandort: u. a. BMW, Continental, Infineon, Krones, Maschinenfabrik Reinhausen
- Seit über zehn Jahren faktische Vollbeschäftigung
- Nachfragestarker, angespannter Wohnungsmarkt

Straubing

UNIVERSITÄTSSTADT · GÄUBODEN

- Junge Universitätsstadt mit knapp 50.000 Einwohnern
- TUM Campus Straubing für Biotechnologie und Nachhaltigkeit
- Stetiges, gesundes Bevölkerungswachstum
- Aktive Quartiers- und Sanierungsentwicklung im Stadtgebiet
- Wirtschaftliches Zentrum einer ertragreichen Region

Beide Städte verbindet ein stabiler Mietmarkt und kontinuierliche Zuwanderung. Genau dieses Umfeld macht den Unterschied zwischen einer Immobilie, die man hält, und einer, die **arbeitet**.

04 ERHALTUNGSAUFWAND

Der steuerliche Hebel: Erhaltungsaufwand.

Ein wesentlicher Vorteil sanierter Bestandsobjekte für vermietende Kapitalanleger liegt in der steuerlichen Behandlung der Sanierungskosten. Während Neubau und Kaufpreis nur langsam über die Abschreibung wirken, kann **Erhaltungsaufwand** deutlich schneller steuerlich geltend gemacht werden.

Sofort abziehbar

Erhaltungsaufwand bei vermieteten Wohnimmobilien ist grundsätzlich im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten abziehbar (§ 9, § 11 EStG) und mindert die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Wahlweise auf 2–5 Jahre verteilbar

Größerer Erhaltungsaufwand kann nach § 82b EStDV gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden – ideal, um die Steuerprogression zu glätten.

Voraussetzungen

Das Gebäude gehört zum Privatvermögen und dient überwiegend (mehr als 50 %) Wohnzwecken.

ERHALTUNGSAUFWAND

Sofort · 2–5 Jahre

Modernisierung und Instandsetzung im Bestand – schnell und progressionswirksam absetzbar.

HERSTELLUNGSKOSTEN / AFA

Über Jahrzehnte

Kaufpreis und Neubau wirken nur über die lineare Abschreibung von typischerweise 2–3 % pro Jahr.

WICHTIG — DIE 15 %-GRENZE

Übersteigen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung 15 % der Gebäude-Anschaffungskosten (netto), gelten sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG) und sind dann nur über die Abschreibung absetzbar. Die Strukturierung will daher sorgfältig geplant sein – wir arbeiten transparent und stimmen den Ablauf mit Ihrem Steuerberater ab.

Allgemeine Information, keine steuerliche Beratung. Die steuerliche Behandlung hängt von Ihren individuellen Verhältnissen ab und kann sich künftig ändern. Bitte lassen Sie sich vor einer Investitionsentscheidung von Ihrem Steuerberater individuell beraten. Stand: 2026.

05 AUSGEWÄHLTES OBJEKT

Beispielobjekt.

Ein repräsentatives Bestandsobjekt aus unserem Tätigkeitsbereich. **Konkrete, aktuell verfügbare Objekte erhalten Sie auf Anfrage** – mit vollständigem Exposé und Kalkulation.



Zwei-Zimmer-Wohnung

BESTANDSOBJEKT · LAGE AUF ANFRAGE

GESAMTINVESTITION

235.000 €

AUFTEILUNG

Wohnzimmer · Schlafzimmer · Küche · Bad · Abstellkammer

OBJEKT

Typ	2-Zimmer-Wohnung
Wohnfläche	58 m ²
Baujahr	1985
Stellplatz	Tiefgarage
Nutzung	Vermietung

INVESTITION & WERTE

Kaufpreis Wohnung	220.000 €
Tiefgaragenstellplatz	15.000 €
Bodenwertanteil	ca. 23.200 €
Gebäudewert	ca. 196.800 €
Instandhaltungsrücklage	ca. 158.000 €* [*]

ERHALTUNGSAUFWAND (NETTO)

12 % des Gebäudewerts (netto) — unterhalb der 15-%-Grenze (vgl. Seite 05)

ca. 23.600 €_{netto}

* Instandhaltungsrücklage Stand Dezember 2026. Gebäudewert = Kaufpreis abzüglich Bodenwertanteil; Erhaltungsaufwand netto (zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer). Alle Beträge gerundet und beispielhaft, ohne Gewähr; maßgeblich ist das jeweilige Einzelexposé.

06 IHR WEG ZUR KAPITALANLAGE

In fünf Schritten **investiert.**

01

ERSTGESPRÄCH & ANLAGEPROFIL

Wir verstehen Ihre Ziele: Budget, Renditeerwartung, Haltedauer und steuerliche Ausgangslage.

02

OBJEKTAUSWAHL

Passende Bestandsobjekte aus unserer Pipeline – inklusive Bewertung von Lage und Substanz.

03

KAUF & SANIERUNGSKONZEPT

Transparente Kalkulation und klar definierter Sanierungsumfang – auf Wunsch in Abstimmung mit Ihrem Steuerberater.

04

SANIERUNG & ÜBERGABE

Ausführung in vereinbarter Qualität und bezugsfertige Übergabe mit Maßnahmendokumentation.

05

VERMIETUNG & VERWALTUNG OPTIONAL

Auf Wunsch vermitteln wir Erstvermietung und Hausverwaltung – damit Ihre Anlage von Beginn an läuft.

07 KONTAKT

Sprechen wir über Ihr **Investment**.

Sie suchen eine Bestandsimmobilie als Kapitalanlage in Regensburg oder Straubing – saniert, vermietbar und steuerlich durchdacht?

Vereinbaren Sie ein unverbindliches Erstgespräch. Wir stellen Ihnen aktuelle Objekte vor und besprechen, wie sich Ihr Investment strukturieren lässt.

ANSPRECHPARTNER

Elias Schmid

TELEFON

+49 170 3233386

E-MAIL

info@se-immobiliengruppe.com

WEB

se-immobiliengruppe.com

ANSCHRIFT

**Buchenstraße 18
93426 Roding**

SE IMMOBILIENGRUPPE GMBH · BUCHENSTRASSE 18, 93426 RODING · AMTSGERICHT REGENSBURG HRB 21698 ·
GESCHÄFTSFÜHRER ELIAS SCHMID

Diese Broschüre dient ausschließlich Informationszwecken und stellt kein Angebot, keine Anlageberatung und keinen Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagengesetzes dar. Angaben zu Objekten und Standorten sind beispielhaft bzw. ohne Gewähr; maßgeblich sind die jeweiligen Einzelexposés und Verträge. Steuerliche Aussagen sind allgemeiner Natur und ersetzen keine individuelle steuerliche Beratung. Stand: 2026.

**SE Immobiliengruppe GmbH**

Finden. Entwickeln. Erhalten.