



Oberbayern

BAD HEILBRUNN. NEUE ORTSMITTE. INVESTMENT.



Entdecken Sie Oberbayern!

Hier liegen Sie mit Ihrer Kapitalanlage richtig! Im Herzen Bad Heilbrunn, inmitten des Oberlandes, an den Füßen der Voralpen, und doch bestens angeschlossen an die Verkehrsadern, die Bad Heilbrunn mit den **Arbeits- und Freizeitangeboten der urbanen Zentren** genauso wie mit den **einzigartigen Freizeitmöglichkeiten der Berge** verbinden: **BESTE VERMIETBARKEIT** ist hier durch die Lage schon mit eingebaut!

Oberbuyern? Sie haben die kleine Abweichung entdeckt – natürlich wird Oberbayern immer Oberbayern bleiben. Aber mehr denn je geht genau darum: ums Entdecken. Oberbayern ist in jeder Hinsicht eine „gesunde Gegend“, und deshalb heiß begehrt. Investitionsmöglichkeiten sind rar.

Aber wir haben so eine Gelegenheit gefunden, die perfekt geeignet ist für Kapitalanleger und Eigennutzer: Die Bebauung der Neuen Ortsmitte **im Zentrum von Bad Heilbrunn, dem Heilklima-Kurort** im Herzen des Oberlandes, **NUR 60 KM VON MÜNCHEN ENTFERNT!**

84 QNG-ZERTIFIZIERTE UND KFW 40-GEFÖRDERTE WOHN EINHEITEN in verschiedenen Gebäudetypen. Das ist die **BESTE AM MARKT ERHÄLTICHE FÖRDERSTUFE!**

Diese Immobilien sind nicht nur **ökologisch**, sondern auch **ökonomisch nachhaltig**: Eine wahre Kraftquelle für jede Vermögensentwicklung – **man muss sie eben nur entdecken!**

QNG
ZERTIFIKAT

KFW
40

TOP!
BESSER
GEHT'S
NICHT!



Die **beste Zeit für Kapitalanleger**, sich ein Stück **ZUKUNFTSSICHERHEIT** zu kaufen! Investieren Sie in die Neue Ortsmitte von Bad Heilbrunn: **ENTDECKEN SIE OBERBAYERN!**

Sicherheit
Rendite Liquidität
Steuer

ANLEGEN JA, ABER WIE?

~~Sparbuch?~~

Liquidität, Sicherheit, Rendite und Steuer. Diese vier Ziele soll eine Kapitalanlage im Idealfall erfüllen - naturgemäß stehen sie jedoch in Konkurrenz zueinander. Bei der Wahl der Kapitalanlageform muss deshalb zunächst analysiert werden, welches der vier Ziele für den **Anleger Priorität** besitzt.

Ein Beispiel für einen Zielkonflikt sind Sicherheit und Rendite: Konservative Anlageformen wie Sparbuch oder Lebensversicherung bieten hohe Sicherheit, dafür vergleichsweise niedrige Renditen. Chancen auf überdurchschnittliche Renditen sind in der Regel an ein erhöhtes Risiko geknüpft (z.B. Aktien).

Grundbuch!

CHECK: ANLAGEFORMEN IM VERGLEICH

	Liquidität	Sicherheit	Rendite	Steuer
Sparbuch	✓	✓	∅	∅
Festgeld	✓	✓	∅	∅
Bausparvertrag	✓	✓	∅	∅
Anleihen	∅	✓	✓	∅
Gold	∅	✓	∅	∅
Rentenversicherung	∅	✓	∅	✓
Fonds	✓	∅	✓	∅
Aktien	✓	∅	✓	∅

	Liquidität	Sicherheit	Rendite	Steuer
IMMOBILIE ALS KAPITALANLAGE	∅	✓	✓	✓

Die Immobilie ist nach wie vor die einzige Anlageform, die allen Anforderungen an eine optimale Kapitalanlage gerecht wird.

Sie bietet die Sicherheit eines knappen Sachwerts, der im Gegensatz zu Geld bei guter Lage nicht an Wert verliert. Sie ist unabhängig von Börsenschwankungen. Und sie kann bei optimaler Lage und guter Vermietbarkeit starke Renditen bringen.

Währungskrise, steigen-
de Staatsverschuldung,
Inflation. Geld wird weniger
wert, die Kosten für Material
und Löhne dagegen stei-
gen. Während Geldwerte
schrumpfen, schützt der
Besitz von Sachwerten das
Kapital. Das funktioniert,
weil ein Sachwert zu 95%
aus der Arbeitskraft anderer
Menschen besteht. Wird
diese Arbeitskraft teurer,
steigen die Kosten für eine
hypothetische Reproduktion
des Sachwerts, und damit

der Wert. Sachwerte, die
nicht beliebig reproduzier-
bar sind, sind damit deutlich
inflationresistenter als jeg-
licher Geldwert. Die Historie
zeigt, dass die Immobilien-
preise bisher in Zeiten hoher
Inflation in entsprechendem
Maße gestiegen sind.

WAS IST EIN Sachwert?

MOBILTELEFONE 2015 - 2025



Der Preis für Geräte der vier
beliebtesten Hersteller Apple,
Samsung, Xioami und Huawei
beträgt heute im Schnitt 792
Euro.
Das sind 97 Prozent mehr als
2015.

Quelle: FAZ

KFZ 2017 - 2025



Durchschnittspreise aller in
Deutschland angebotenen
Modelle

Von 46.490 Euro im Jahr
2017 auf 59.972 Euro An-
fang 2025 gestiegen. Das
entspricht einer Erhöhung von
satten 28 Prozent.

Quelle: ADAC

LEBENSMITTEL 2021-2025



Weizenmehl +34 %,
Rinderhackfleisch +30%,
Gurken +27 %

Quelle: Verbraucherzentrale NRW



Steuer-Abschreibung FÜR ABNUTZUNG (AfA) IM VERGLEICH:

Altbau/Bestand*		Neubau*	Neubau mit degressiver AfA + Sonder AfA nach §7b* *Plus: Schuldzinsabzug für Kapitalanleger!
BJ vor 1924	BJ nach 1924		
2,5%	2%	3%	5%

zzgl. 5% p.a.
Sonder-AfA für
4 Jahre

Steuervorteil realisiert nach

40 J.	50 J.	33,3 J.
-------	-------	---------

ca. 20 J.

Das bedeutet:

Steuerrückerstattung
ca. 40.000€ - 60.000 €
innerhalb 10 Jahre.

Mögliche durchschnittliche
Verkaufs-Rendite: 10,7 %

INDIVIDUELLE BERECHNUNG
ANFORDERN



TOP!
BESSER
GEHT'S
NICHT!

TOP-VORTEILE, PREMIUM-QUALITÄT:

Die QNG Zertifizierung

Was bedeutet QNG?

Die QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) ist ein staatliches Nachhaltigkeitsiegel, das hohe Standards in den Bereichen Ökologie, Soziales und Bauqualität garantiert. **Es dient als Voraussetzung für besonders attraktive Förderprogramme**, etwa im Rahmen der KfW-Förderung für **klimafreundlichen Neubau**, und stellt sicher, dass Käufer eine nachhaltige, zukunftssichere Immobilie mit überprüfbarer Qualität erhalten. Das QNG-Siegel ist mittlerweile ein **entscheidender Faktor für werthaltige Immobilien**.

Mehr Wohnkomfort, langfristige Wertsteigerung

- Bessere Luftqualität & gesundes Raumklima durch nachhaltige Bauweise.
- Höhere Marktattraktivität & Wertsteigerung, da Nachhaltigkeit zunehmend Kaufkriterium ist.
- Mehr Unabhängigkeit von Energiepreisen

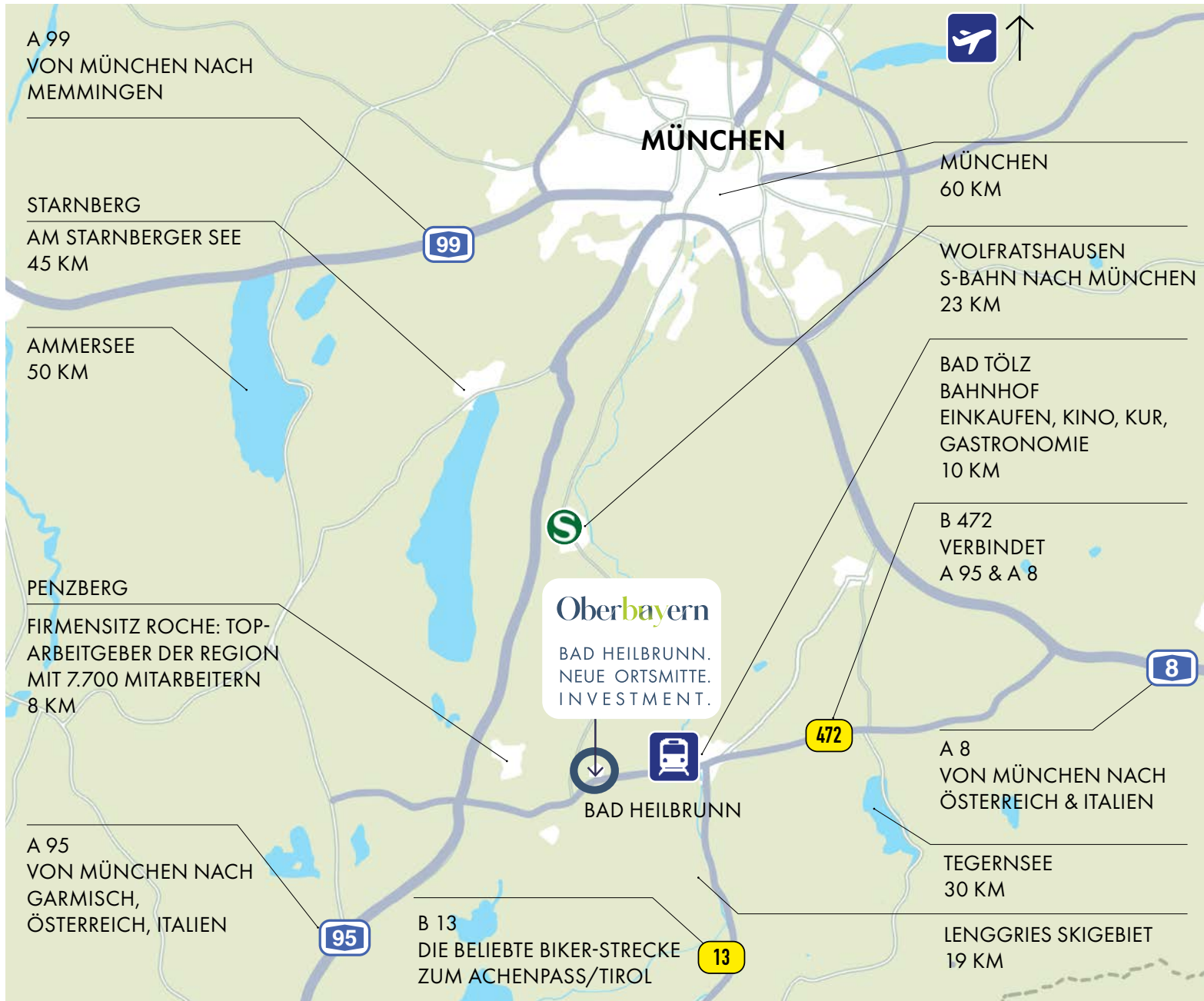
Bauqualität: Zukunftssicher und niedrigere Kosten

- Geringere Heizkosten
- Minimaler Energieverbrauch: Das Gebäude benötigt nur 40 % der Energie eines Standardneubaus gemäß GEG.
- Maximaler Klimaschutz: 60 % geringerer Primärenergiebedarf, 55 % weniger Wärmeverluste und strenge CO₂-Grenzwerte.
- Förderfähig & attraktiv finanziert: Käufer profitieren von zinsvergünstigten Krediten bis zu 150.000 € pro Wohneinheit.
- Strengere Energievorgaben in der Zukunft? Bereits jetzt erfüllt. Nachhaltige Gebäude haben geringere Instandhaltungskosten und bleiben auch in Jahrzehnten förderfähig und wertstabil



MAKROLAGE

Das Beste aus vielen Welten



Premium in Sport, Freizeit, Kultur:
In der direkten Umgebung finden Sie Top-Skigebiete, die bayerischen Seen, das Wanderparadies Karwendel. Ins Kino nach Bad Tölz? In die Oper nach München – oder doch Verona? In Bad Heilbrunn genießt man das beste aus vielen Welten: ländliche Erdung und die Angebote der nahen urbanen Zentren.



BAD HEILBRUNN

Da investieren, wo andere Urlaub machen.

Bad Heilbrunn bietet eine einzigartige Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Lebensqualität. Gelegen im wunderschönen Oberbayern, umgeben von sanften Hügeln, Wäldern und den nahen Alpen, ist der Ort ideal für Naturliebhaber, Familien und Ruhesuchende. Die Gemeinde liegt im Voralpenland und bietet zahlreiche Wander- und Radwege, Naturparks und Heilquellen. Die saubere Luft und die natürliche Umgebung fördern das Wohlbefinden. Hier findet man sprichwörtlich nur glückliche Gesichter.

Die Gemeinde befindet sich zwischen den Städten **Bad Tölz** und **Penzberg** und ist Teil des **bayerischen Voralpenlandes**. Aufgrund der Nähe zu München (ca. 50 km) wird Bad Heilbrunn oft als Teil des erweiterten **Speckgürtels von München** betrachtet.

Bad Heilbrunn profitiert von einer stabilen Wirtschaftsstruktur, die von Gesundheitswesen, Mittelstand und Tourismus geprägt ist. Als **anerkannter Heilkurort** ist die Gemeinde ein bedeutender Standort für medizinische Einrichtungen, darunter die Fachklinik Bad Heilbrunn.



Visionsentwurf



Park Café Bad Heilbrunn



REWE Bad Heilbrunn



Isar Kinocenter in Bad Tölz



Oberbayern

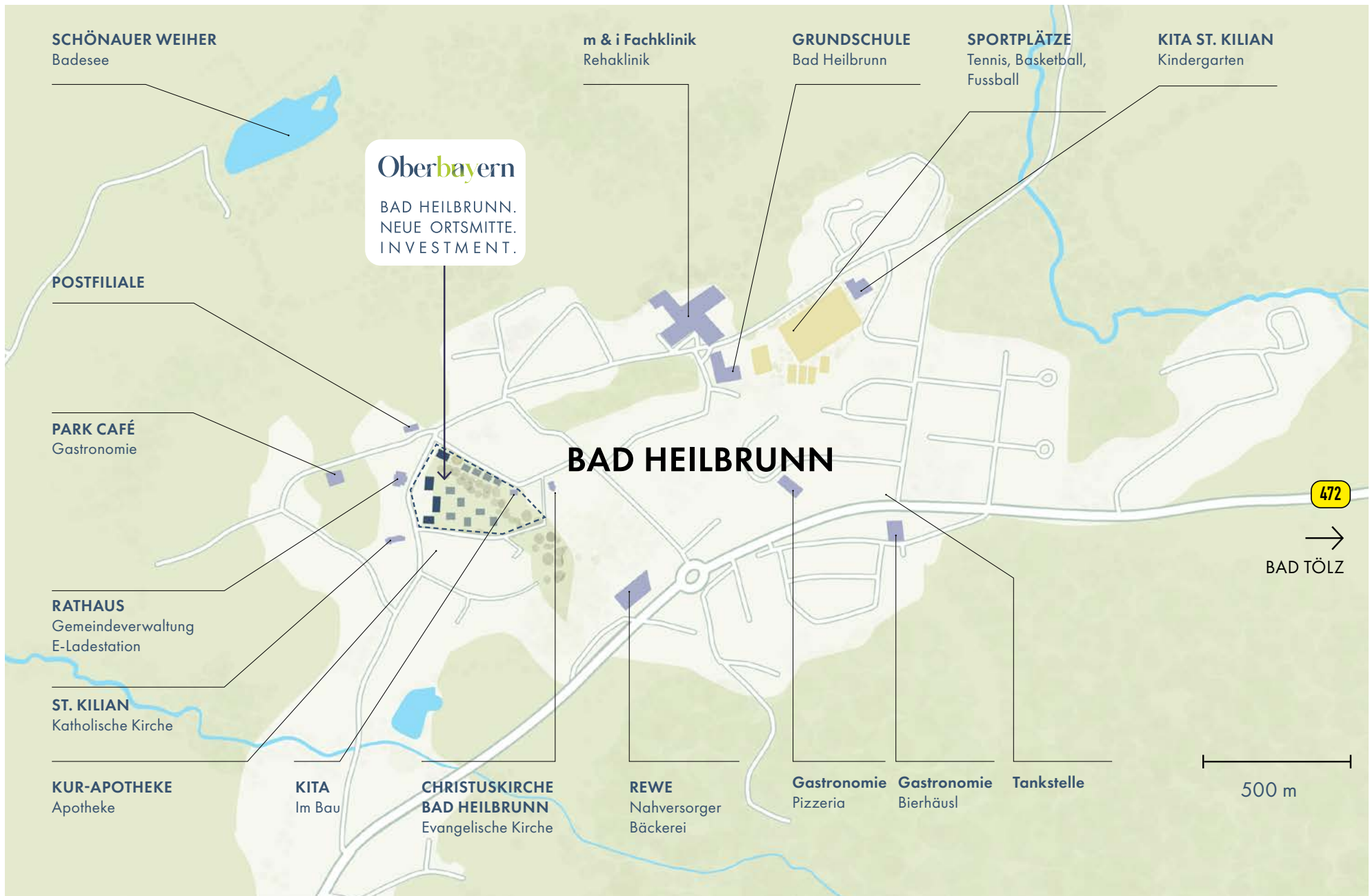
BAD HEILBRUNN.
NEUE ORTSMITTE.
INVESTMENT.



→ MIKROLAGE: BAD HEILBRUNN

Der Fünf-Minuten-Ort

Der 5-Minuten-Ort beschreibt eine Wohnlage, in der die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Cafés und Freizeitangebote** – **innerhalb von fünf Minuten zu Fuß** oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Dieses Konzept der kurzen Wege stärkt die Nachbarschaft und ermöglicht eine nachhaltige, **autoarme Mobilität**. Der REWE etwa ist über einen Spazierweg erreichbar, ohne dass man auch nur einmal eine Straße überqueren muss!



m & i Fachklinik
Rehaklinik

GRUNDSCHULE
Bad Heilbrunn

SPORTPLÄTZE
Tennis, Basketball, Fussball

KITA ST. KILIAN
Kindergarten

Oberbayern

BAD HEILBRUNN. NEUE ORTSMITTE. INVESTMENT.

REWE
Nahversorger

HAUS A
20 Wohneinheiten

HAUS 1
35 Wohneinheiten

HAUS 2
18 Wohneinheiten

HAUS 3
11 Wohneinheiten

8 Doppelhaushälften



BAD HEILBRUNN: Die Objekte.

QNG
ZERTIFIKAT

KFW
40

**MIT TIEF-
GARAGE!**



HAUS 1

St.-Kilians-Platz 8

Wohnen Plus: Die Wohnungen sind nicht nur intelligent, d.h. den Raum optimal nutzend geschnitten, sie sind auch noch möbliert. Perfekt geeignet z.B. für Mitarbeiterwohnungen.

35 Wohneinheiten

HAUS 2

St.-Kilians-Platz 6

18 Wohneinheiten

im EG: Arztpraxis, Apotheke

HAUS 3

St.-Kilians-Platz 4

11 Wohneinheiten

im EG: Arztpraxen

HAUS A

Badstraße 8

20 Wohneinheiten

TIEFGARAGENPLÄTZE

Aus dem Auto aussteigen und mit dem Aufzug in die eigene Wohnung: Unter den Häusern 1, 2 und 3 befindet sich eine **Tiefgarage**.

8 DOPPELHAUSHÄLFTEN

(Nr. 2 beginnend neben Haus A)

Malachias-Geiger-Weg 2, 2a

Malachias-Geiger-Weg 4, 4a

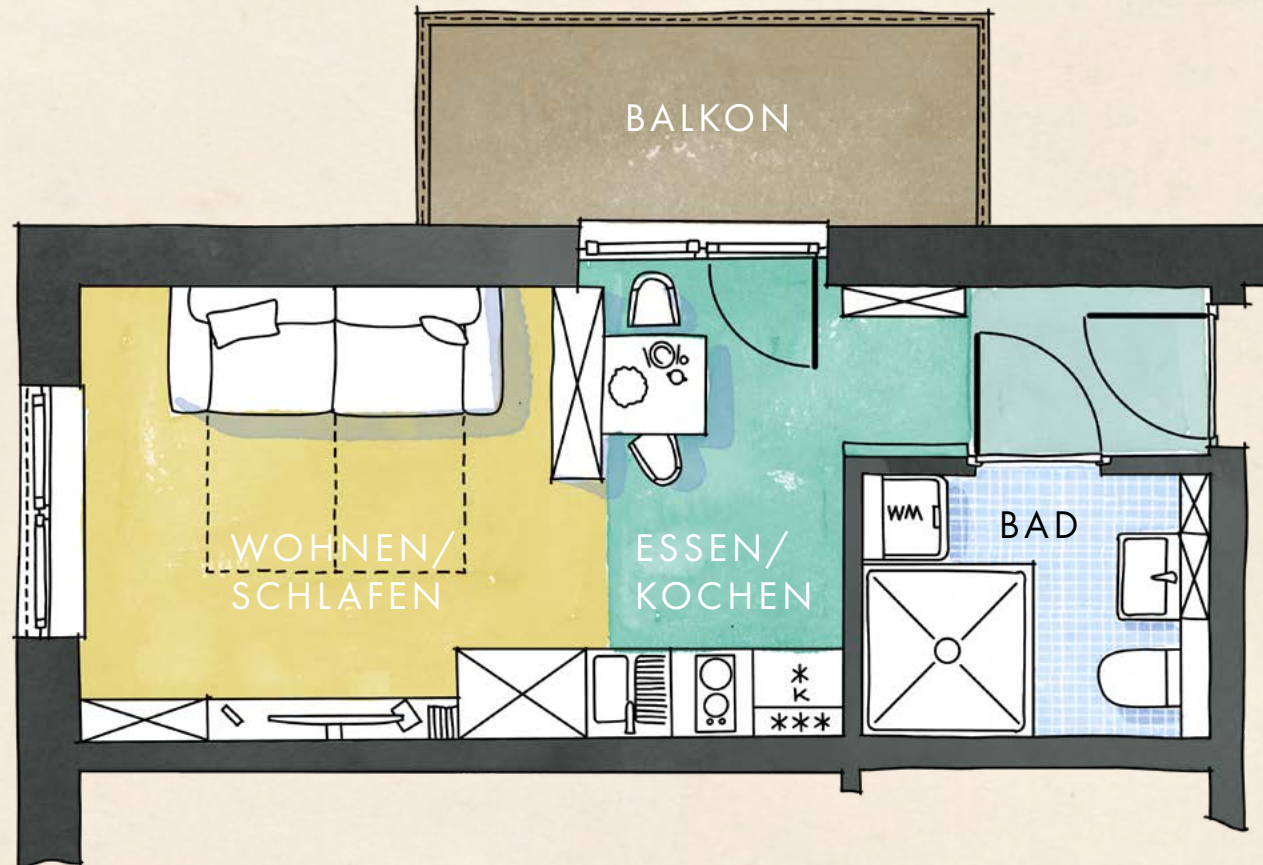
Malachias-Geiger-Weg 6, 6a

Malachias-Geiger-Weg 8, 8a

MUSTERGRUNDRISS

APARTMENT

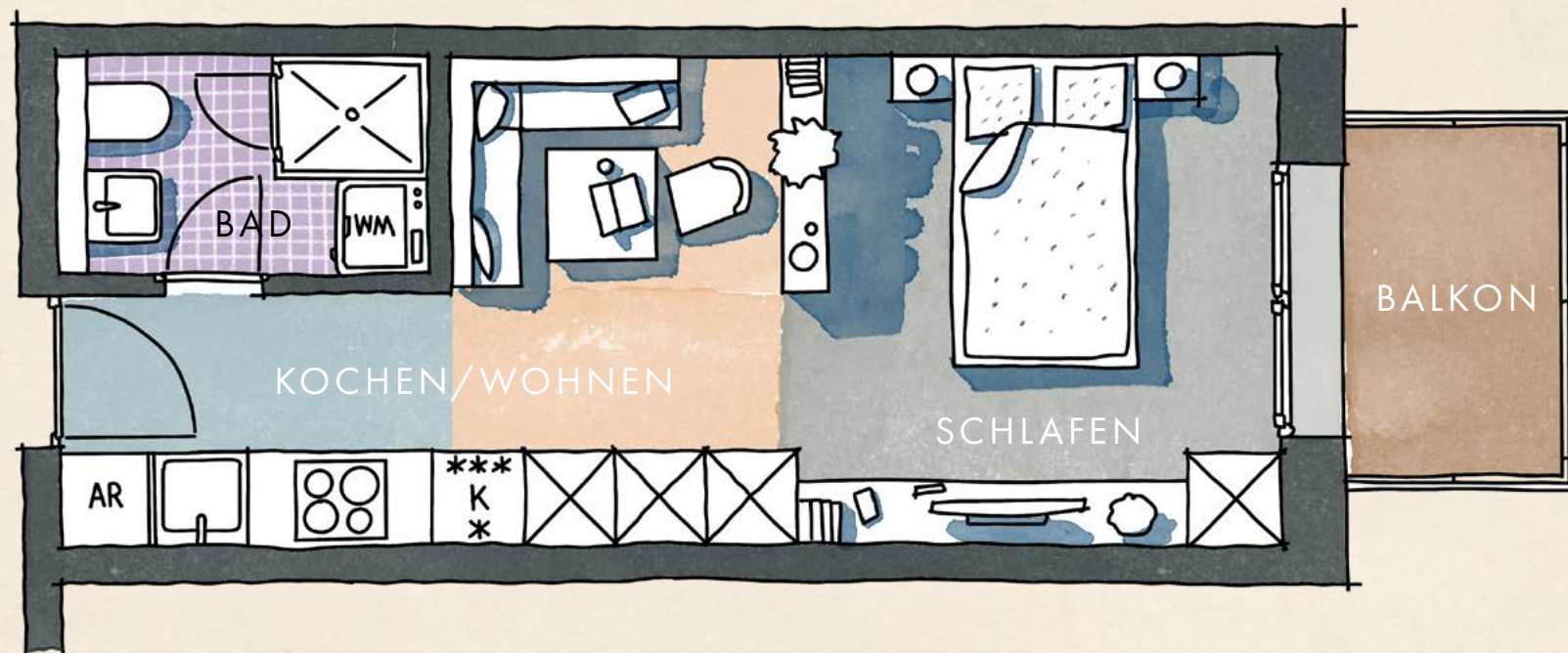
Haus 1



MUSTERGRUNDRISS

APARTMENT

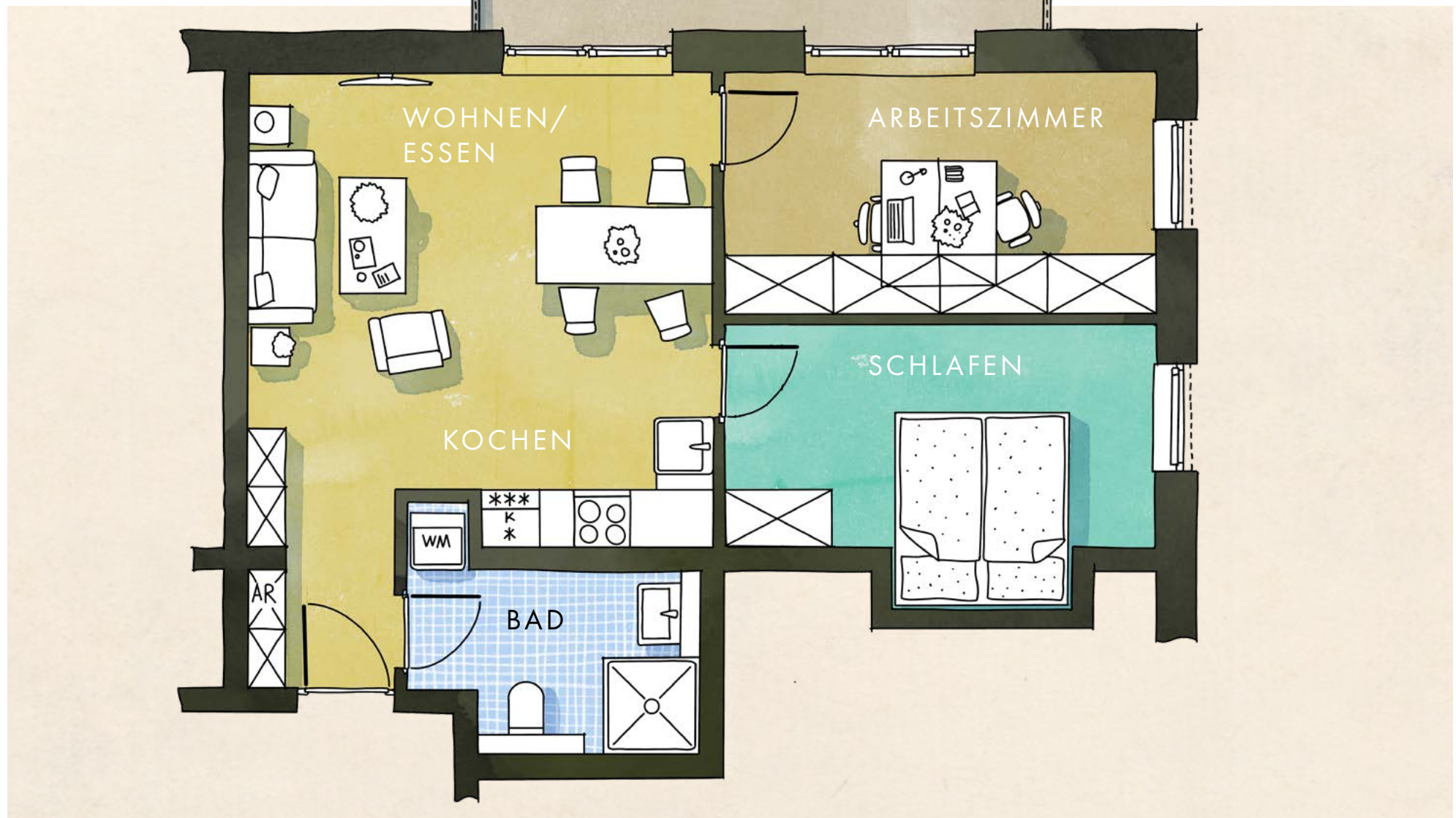
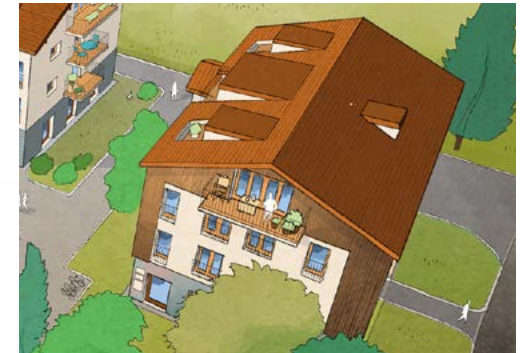
Haus 2



MUSTERGRUNDRISS

APPARTMENT

Haus 3





Visualisierung zeigt Entwurf zu den Doppelhäusern



Oberbayern

BAD HEILBRUNN. NEUE ORTSMITTE. INVESTMENT.

84 Wohnheiten!

Von reinen Wohnflächen über möblierte Apartments bis hin zu Wohnen Plus (später optional zubuchbare Betreuung)



Premium Qualität: QNG-Zertifiziert

Mehr Wohnkomfort, langfristige Wertsteigerung geringerer Kosten dank zertifizierter nachhaltiger, effizienter Bauqualität



Top-Lage!

Bad Heilbrunn – der Heilklima-Kurort im Herzen des wunderschönen Oberlandes, umgeben von Bergen, und doch München vor der Tür!



Fünf-Minuten-Stadt

Vom Nahversorger über KiTa und Grundschule bis zum Friseur und Pizzeria: Alles ist fußläufig erreichbar – das ist eben Ortsmitte!



Ein gesunder Wirtschaftsstandort, optimale Vermietbarkeit!

Die Arbeitslosigkeit vor Ort: 1,2 %!*

Top-Arbeitgeber:

Roche (Penzberg) **7.700 Mitarbeiter**

RehaKlinik Bad Heilbrunn: **400 Mitarbeiter**



Sprich: Eine Perle für Kapitalanleger

Hohe Vermietbarkeit.

Die Lage ist einzigartig.

Der Einzugsbereich reicht von den Menschen in der Region bis nach München.

Profitieren Sie von der optimalen Kombination von QNG- und KfW-Förderung.



* Statistik von 2021: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2022/09173111.pdf

DER BAUTRÄGER DENKMALNEU

Was wir tun

Denkmalneu ist ein mittelständischer Projektentwickler mit Sitz **hier in Bad Heilbrunn**, mit fränkischen Wurzeln. Wir entwickeln, sanieren und betreiben Immobilien zum Zwecke der Kapitalanlage. Hier in der Region, in ganz Bayern, aber auch im europäischen Ausland (Österreich, Italien).

Wir haben jahrzehntelange Branchenerfahrung, mit einem starken, bundesweiten Netzwerk. Ein im Umbruch begriffener Markt braucht Akteure, die den Wandel mitgestalten. Denkmalneu hat gezeigt, dass wir auch in schwierigen Zeiten große, stadtplanerische Projekte erfolgreich fertigstellen.



Click to play
Denkmalneu Imagefilm



BAD TÖLZ, MARIENSTIFT



BAMBERG, ERBA-INSEL



LEIPZIG, ALTE POST



BAMBERG, SCHAEFFLER-AREAL



BAMBERG, CAMPUS 4.0



VENEDIG, BONVECHIATTI

KAPITALANLAGE

Investitionsbeispiele



BAD TÖLZ, MARIENSTIFT



FORCHHEIM, BACKSTEINBAU



BAMBERG, ERBA-INSEL



BAMBERG, SCHAEFFLER

	FERTIGSTELLUNG IN	VERKAUF	RENDITE
	2008 2009 2011 2012	2018 2019 2021 2022	
	ca. KAUFPREIS	ca. VERKAUFSERLÖS	ca. Rendite p.a.*
Marienstift, Bad Tölz	245.000 € (Brutto) 146.000 € (Netto)*	450.000 €	ca. 11,5%
Backsteinbau Forchheim	137.000 € (Brutto) 82.000 € (Netto)*	238.000 €	ca. 12%
Erba Insel Bamberg	84.000 € (Brutto) 51.000 € (Netto)*	126.000 €	ca. 9,5%
Schaeffler Areal Bamberg	246.000 € (Brutto) 147.000 € (Netto)*	375.000 €	ca. 9,8 %

*nach Abzug der Steuervorteile durch die Sonder-AfA

IMPRESSUM

Kontakt

Ihr Ansprechpartner im Oberland:

FRIEDRICH LINECKER

IMMOBILIENVERMITTLUNG /
VERSICHERUNGSSPEZIALIST

Raiffeisenbank im Oberland eG
Albert-Schäffenacker-Str. 5
83646 Bad Tölz

Telefon: +49(0) 8041 7931-1751

Mobil: +49(0) 151-74209347

E-Mail: friedrich.linecker@oberlandbank.de

Ein Produkt der denkmalneu GmbH:

INES HEINECKE

ASSISTENZ DES GGF

Telefon: +49(0) 91 91 / 73 36 60

E-Mail: vertrieb@denkmalneu.com

Netz: www.denkmalneu.com

denkmalneu.com GmbH

Reuther Str. 79

91301 Forchheim

Amtsgericht Bamberg HRB 7165

Geschäftsführer: Jürgen Dziumbila

Konzept & Design: denkmalneu Marketing

**Haftungsausschluss**

Alle Informationen in diesem beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Exposé nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Mithin stehen Planungs- und Berechnungsgrundlagen unter dem Vorbehalt der jederzeit potenziell möglichen Veränderung.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und sind ohne Gewähr. Die Angaben aus dem gegenständlichen Exposé stellen keine Vertragsgrundlage dar. Eventuell im Exposé enthaltene Illustrationen und Fotos sowie Musterwohnungen sind nur als Vorschläge, Entwürfe und Muster zu verstehen und nicht als wesentliche Elemente im Sinne der Baubeschreibung. Da auch die abzuschließenden Verträge noch Veränderungen in sachlicher (z.B. bei der Beschaffenheit) und rechtlicher Hinsicht (z.B. bei einer Flächenzuordnung) unterliegen bzw. für die Zukunft vorsehen können, besitzen am Ende nur die tatsächlich wechselseitig abgeschlossenen Verträge nebst dortigen Regelungen, Beschreibungen der Beschaffenheit, Planungen und Zuordnungen Gültigkeit. Die Parteien akzeptieren zur wechselseitigen Rechtssicherheit, dass die notarielle Beurkundung insoweit eine „Zäsur“ darstellt. Die in den Verkaufsunterlagen/ Exposé enthaltenen Angaben und Angebote sind demnach verbindlich.

Bildquellen/-rechte: Sämtliche Zeichnungen: Franz Hoegl; Drohnentfotos: Felix Revelchon; Objektfotos: denkmalneu

Seitens des Vermittlers und Verkäufers wird keine Rechts-, Steuer-, Finanzierungs-, Kapitalanlage- oder Wirtschaftsberatung erbracht. Eine Haftung für den Eintritt von Kosten-, Ertrags- und Steuerprognosen sowie für die zukünftige Entwicklung der Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten, insbesondere auch für ggf. erstellte Berechnungsbeispiele, Liquiditätsvorschauen etc. kann (u. a. aufgrund der Vielzahl unbekannter bzw. veränderlicher Parameter) nicht übernommen werden. Die Haftung des Vermittlers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten und für vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Schäden und für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen, werden von den im Exposé formulierten Haftungseinschränkungen nicht berührt. Der Vermittler hat nach bestem Wissen und Gewissen versucht, über alle für die Anlageentscheidung wesentlichen Umstände im Exposé richtig, vollständig und transparent aufzuklären. Trotz gewissenhaftester Prüfung und sorgfältigster Erarbeitung können Irrtümer jedoch nicht ausgeschlossen werden.

**denkmalneu**

Click to play
Denkmalneu Imagefilm