



Bad Aibling

KfW 55

Steuervorteil
für Kapitalanleger

53 Wohnungen

Fertigstellung Anfang 2027



KfW 55
5% degr. AfA
sichern

inkl. Betreuung und Vermietung

EXPOSÉ



Vorwort

Immobilieninvest ohne Kopfzerbrechen

Sie investieren bei den ImmoFanten in eine durchgängige Wertschöpfungskette, vom Bau, der Vermarktung und Betreuung, über die Erstvermietung bis zur laufenden Mieterbetreuung. Ihr Vorteil aus einer Hand: So bleiben Mieteinnahmen, Steuervorteile und Exit-Strategie über die gesamte Laufzeit klar planbar.

Kaufkraft und Sachwert

Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank liegt nahe 2 % pro Jahr. Das entspricht in 20 Jahren bei einem 1€ nur noch rund 0,67 € Kaufkraft.

In einem solchen Umfeld wird Fremdkapital zum Hebel: Sie finanzieren in Euro und investieren in einen knappen, nützlichen Sachwert: eine energieeffiziente Neubauwohnung am Top-Standort Bad Aibling.

Neubau schlägt Bestand

KfW 55 steht für sehr niedrige Betriebskosten und eine Effizienz, die sich am Mietmarkt auszahlt – heute bei der Nachfrage, morgen beim Wiederverkauf. Nach zehn Jahren ist ein Veräußerungsgewinn nach §23 EStG **steuerfrei** – ein Vorteil, den die meisten anderen Assetklassen nicht bieten.

Projekt & Standort

Bad Aibling verbindet starke Wohnraumnachfrage mit begrenztem Angebot. Unser Projekt an der Ellmosener Straße 32 in Bad Aibling umfasst 53 Wohnungen, mit effizient geplanten Grundrissen und niedrigen Betriebskosten für höchste Werthaltigkeit. Ein moderner Lebensmittelmarkt im Erdgeschoss sorgt für Frequenz und Bequemlichkeit für Ihre Mieter.

Unser Anspruch

Wir machen Kapitalanlage verlässlich. Mit geprüften Bau- und Qualitätsstandards, kompetente Investitionsberatung, professioneller Erstvermietung, optionaler laufender Mieterbetreuung und auf Wunsch vorbereiteten Finanzierungslösungen.

Willkommen bei den ImmoFanten

Hier arbeitet Ihr Geld – wir kümmern uns um den Rest.

Bauen für morgen – ökologisch und zukunftssicher

Das Joint Venture Ellmosener Straße 32, ein Projekt der ImmoFanten-Gruppe, erfüllt die Anforderungen des KfW-55-Standard. Das bedeutet: langfristig niedrige Betriebskosten, modernes Energiemanagement und ein hoher ökologischer Anspruch. Steuervorteile (degressive AfA) reduzieren die laufende Steuerlast so deutlich, dass in vielen Fällen ein monatlicher Überschuss aus der Vermietung resultiert.

KfW-55-Standard

- ✓ **5% weniger Energieverbrauch**
als herkömmliche Neubauten
- ✓ **Hoher Wohnkomfort**
Lüftungssystem / Wärmerückgewinnung
- ✓ **Nachhaltige Bauweise**
sorgt für dauerhaft niedrige Nebenkosten
- ✓ **Hoher Wiederverkaufswert**
& attraktive Mietrenditen durch Energieeffizienz



53 Wohnungen

Hohe Vermietbarkeit durch effiziente Grundrisse und hoher Mietnachfrage - ideal für Kapitalanleger



Wohnungsgrößen

ca. 49qm - 87qm Wohnfläche
2 Zimmer - 4 Zimmer Wohnungen



Preise

356.324,08 € - 674.458,09 €
Provisionsfreier Neubau
ab 6.664€ pro qm Wohnfläche



Bezugsfertig 1.HJ 2027

Planungssicherheit von Anfang an für die Vermietung und Finanzierung



degressive AfA

bis zu 5% p.a. sorgen meist für ein Monatsplus



KfW 55 konform

Nachhaltig bauen und profitieren:
Zukunftssichere Bauweise, wertsteigernd
und attraktiv für langfristige Rendite



Exit-Vorteil

Veräußerungsgewinn nach 10 Jahren
steuerfrei (§23 EStG)



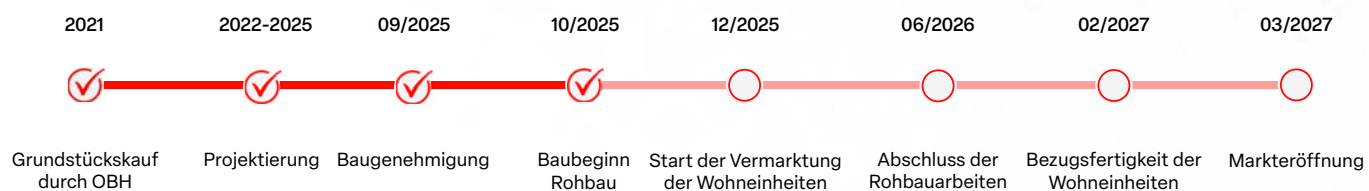
150 Stellplätze + Nahversorgung vor Ort

Viele Stellplätze und ein Supermarkt
direkt vor Ort für einen bequemen Alltag



Wohnungsbauprojekt	Ellmosener Str. 32 Bad Aibling
Grundstücksfläche gem. Grundbuch	4.254 m ²
Wohnbau	3.140 m ²
Fertigstellung geplant bis	Ende Q1 2027
Wohneinheiten	53
Stellplätze	150
Supermarkt	1.425m ²

Projektmeilensteine



Wohnung 1

ADRESSE Ellmosener Straße 32, 83043 Bad Aibling

ETAGE 1. Obergeschoss

Kalkulationsbeispiel

Größe in qm: 54,26
Mtl. nettokalt Miete (inkl. Stp) 1.080,00 €
KfW Standard 55EE

Kostenplan:

Kaufpreis:	371.274,05 €
Garage/Stellplatz:	17.500,00 €
Objektkosten:	388.744,05 €
Grunderwerbssteuer:	13.607,09 €
Notar / Grundbuch:	5.831,61 €
Maklercourtage (3,57%)	0,- €
Gesamtkosten:	408.212,75 €
Eigenkapital:	40.821,28 €
Finanzierungsbedarf:	367.391,48 €

Finanzierungsmittel:

Darlehensart	Darlehensbetrag	Soll-Zins	Tilgung	Zinsbindung
Bankdarlehen	367.391,48 €	4,10%	1,00%	10 Jahre
Gesamtrate mtl.	1.561,41 €			

Ø Cashflow in den ersten vier Jahren

Voraussichtliche Kaltmiete p.a.	12.960,00 €
Gesamtannuität Finanzierung Zins und Tilgung	18.736,97 €
Cashflow nach Tilgung	- 5.776,97 €
Steuerrückerstattung *1	6.481,60 €
	704,64 €

Ø monatlicher Überschuss

58,72 €

Ermittlung Eigenkapital Rendite

Steuerfreier Veräußerungsgewinn *2	118.857,17 €
Eigenkapital Rendite	291,16 %

Die Beispielrechnung dient lediglich der Veranschaulichung potenzieller steuerlicher Auswirkungen und stellt keine verbindliche Steuerberatung dar. Insbesondere beziehen sich die Angaben zur degressiven Abschreibung und der pauschale Steuersatz auf die zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Factsheets geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Gesetzesänderungen oder Änderungen in der Rechtsprechung können diese Angaben beeinflussen.

Ergänzung für *1:

Annahme:

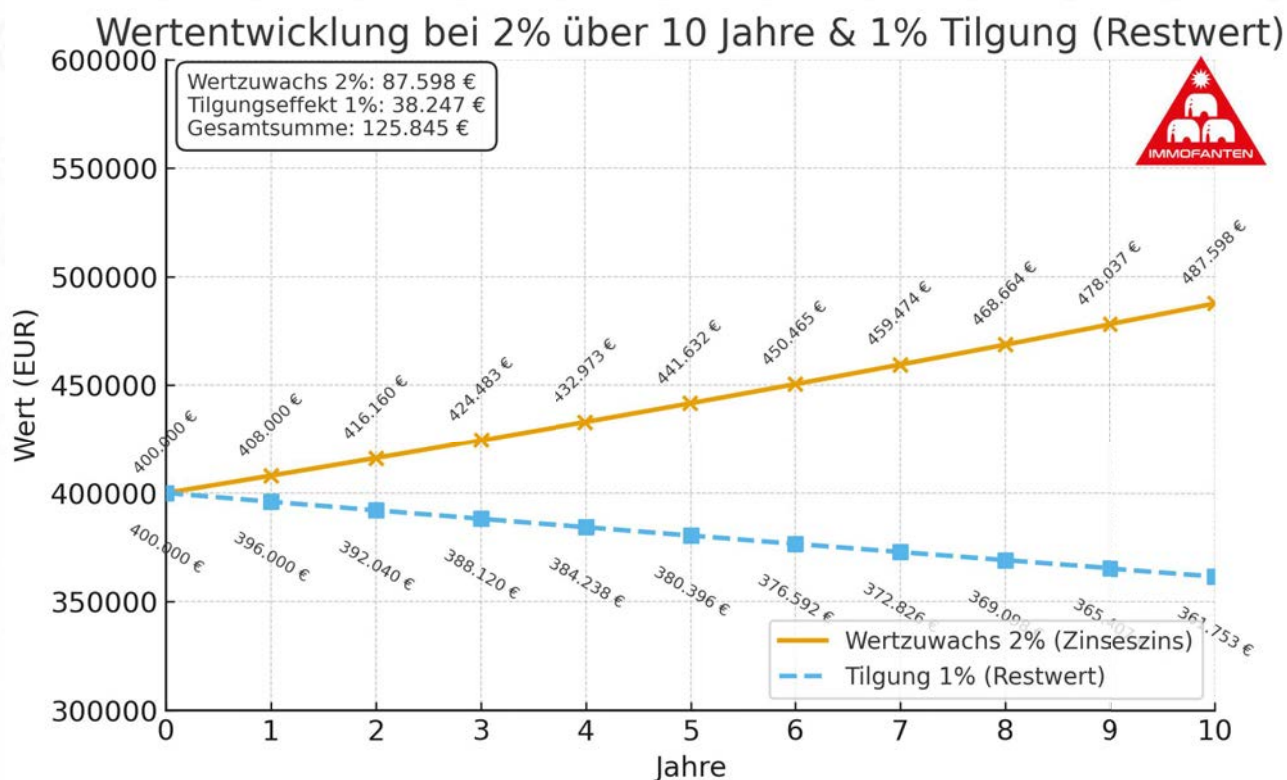
- Abschreibung AfA gemittelt auf 10 Jahre
- 10 Jahre Buy & Hold
- Grenzsteuersatz von 42%

Ergänzung für *2:

- Verkauf der Wohnung nach 10 Jahren
- bei 2% Wertentwicklung p. a.



An folgenden Beispiel zeigen wir ihnen, wie sich der Hebeleffekt über einen Zeitraum von 10 Jahren, mit dem anschließenden steuerfreien Veräußerungsgewinn, positiv auf ihre Eigenkapitalrendite auswirkt



Die hier präsentierten Berechnungen sind mit einer sehr konservativen Annahme von lediglich 2% Wertsteigerung erstellt worden, was Raum für eine wesentlich höhere Wertentwicklung lässt.

Es ist offensichtlich, dass sich die Schere noch weiter öffnet, wenn die Tilgung erhöht wird. Zudem wurde in der Grafik eine mögliche positive Cashflow-Berechnung, die durch die steigenden Mieten innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren entsteht, bislang nicht berücksichtigt. Daher ist es nur logisch, dass Ihre Eigenkapitalrendite erheblich über den hier dargestellten Werten liegen kann.



Lage

Makrolage Bad Aibling (LK Rosenheim, Oberbayern)



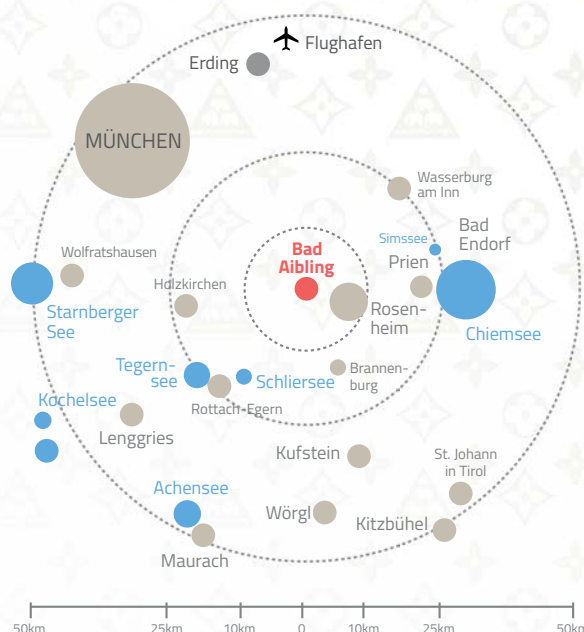
Bad Aibling liegt in Oberbayern im Landkreis Rosenheim und gehört zum Alpenvorland. Die Stadt ist Teil der Metropolregion München und profitiert von der günstigen Lage zwischen München, Salzburg und Innsbruck. Die Nähe zur A8 (München–Salzburg) sowie Bahnverbindungen in Richtung Rosenheim, Holzkirchen und München sichern eine starke überregionale Anbindung.

Basisdaten

Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis	Rosenheim
Koordinaten (Lat/Lon)	47,863° N, 12,011° E

Entfernungen

Rosenheim	9 km
München (Zentrum)	44 km
Salzburg	83 km
Innsbruck	76 km
München Airport (MUC)	56 km



Verkehrsanbindung (Auszug)

Autobahn:

A8 München–Salzburg, AS Bad Aibling / Rosenheim-West.

Bahn:

Verbindungen über Rosenheim nach München, Holzkirchen/Tölz

Flughäfen:

München (MUC)	– ca. 56 km
Salzburg (SZG)	– ca. 83 km
Innsbruck (INN)	– ca. 76 km



Mikrolage Bad Aibling (LK Rosenheim, Oberbayern)

In Bad Aibling können Sie Lebensqualität und Naturverbundenheit auf besondere Weise genießen. Die charmante Kleinstadt bietet eine ruhige Atmosphäre fernab der Hektik, ist aber dennoch hervorragend angebunden:

Mit dem Auto oder der Bahn erreichen Sie Rosenheim in wenigen Minuten, und München liegt nur etwa 50 Minuten entfernt. Dank der nahen Autobahn und des Bahnanschlusses sind die schönsten Ziele des Voralpenlands zum Greifen nah. Ob ein entspannter Tag am Chiemsee, eine Wanderung in den Alpen oder ein spontaner Skitag – Bad Aibling ist der ideale Ausgangspunkt für Ihre Freizeitaktivitäten.



Zudem laden die idyllischen Parkanlagen und das historische Stadtzentrum mit seinen Cafés und Geschäften zum Verweilen ein.

Kilometerweite Wanderwege in sämtlichen Höhenlagen laden zu ausgedehnten Wanderungen ein. Das Bayerische Meer, den Chiemsee, erreicht man außerdem in ca. 35 Minuten Fahrzeit.

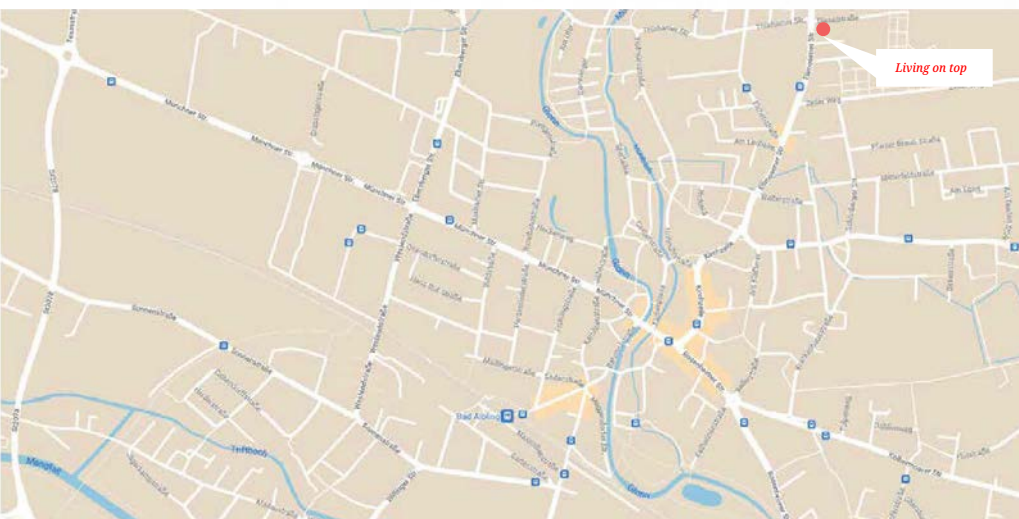


Für Sportbegeisterte gibt es zahlreiche Möglichkeiten in der Stadt und der näheren Umgebung, z. B. Reiten, Inline skaten, Radfahren, Nordic Walking, Joggen, Tennis, Ski fahren, Langlaufen, Fußball, Golf um nur einige zu nennen.



Bad Aibling bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten:

Genießen Sie die entspannende Atmosphäre in der Therme Bad Aibling, die geselligen Biergärten der Region oder die kulinarische Vielfalt der zahlreichen Restaurants und Cafés.



Sportbegeisterte kommen auf den umliegenden Golfplätzen, bei Wanderungen in den Voralpen oder auf Radwegen entlang der Mangfall voll auf ihre Kosten.

Die Stadt verfügt zudem über eine hervorragende Infrastruktur: Neben vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzten sind alle wichtigen Bildungseinrichtungen vorhanden – von Kindergärten über Grund- und Mittelschulen bis hin zu einem Gymnasium.

Markt

Marktlage Bad Aibling – Chancen für Investoren

Bad Aibling ist eine dynamisch wachsende Kurstadt in Oberbayern mit ca. 20.000 Einwohnern, eingebettet zwischen Rosenheim und München. Die Stadt kombiniert die Attraktivität eines Gesundheits- und Tourismusstandorts mit der wirtschaftlichen Stärke der Region Oberbayern. Die hervorragende Anbindung an München und Rosenheim sowie eine hohe Lebensqualität machen Bad Aibling zu einem attraktiven Standort für Kapitalanlagen und Unternehmensinvestitionen.

Wirtschaftliche Stärken

- **Tourismus als Wachstumssektor**

Mit rund 74 Mio. Euro jährlicher Wertschöpfung durch Tourismus ist Bad Aibling ein stabiler Umsatztreiber für Gastronomie, Hotellerie und Handel. Dieser Markt zeigt langfristig Wachstumspotenzial durch Gesundheitstourismus, Wellness und Kurangebote.

- **Starke Unternehmenslandschaft**

Firmen wie Swiss Caps GmbH (Produktion & Verpackung) oder die B&O Gruppe (Bau & Gebäudemanagement) sorgen für wirtschaftliche Stabilität und bieten Zuliefer- und Kooperationsmöglichkeiten.

→ Synergieeffekte für Investoren in Logistik, Handel und Dienstleistungen.

- **Arbeitsmarkt & Fachkräftebindung**

Die Stadt setzt auf Work-Life-Balance und innovative Personalstrategien, um Fachkräfte zu halten. Dies sorgt für einen stabilen Arbeitsmarkt und attraktive Rahmenbedingungen für neue Unternehmen.

Immobilien- & Flächenpotenzial

- **Wohnungsmarkt**

Hohe Nachfrage nach Wohnraum, stabile Wertentwicklung, moderat steigende Preise im Vergleich zu Metropolen → attraktive Investitionschancen im Wohnbau.

- **Gewerbeflächen & Innenstadtentwicklung**

Aktives Leerstandsmanagement und Stadtmarketing (u. a. durch „LeAn® Leerstand“) sichern nachhaltige Nutzung von Flächen.

→ Investoren profitieren von einer aktiven Stadtverwaltung, die Entwicklungschancen unterstützt und Projekte gezielt begleitet.

- **Nachhaltigkeit & Gesundheit**

Als Kurstadt mit hohem Gesundheits- und Freizeitwert bietet Bad Aibling einen klaren Standortvorteil für Immobilien im Gesundheits- und Pflegebereich (z. B. Kliniken, Seniorenwohnen, Reha-Zentren).

Fazit

Bad Aibling bietet eine **stabile, wachstumsorientierte Marktlage** mit klaren Standortvorteilen:

Wirtschaftliche Vielfalt, Tourismuspotenzial, gute Infrastruktur und eine investorenfreundliche Verwaltung. Damit positioniert sich die Stadt als **attraktiver Zukunftsstandort** für Investitionen in Immobilien, Tourismus, Gesundheitswirtschaft und mittelständische Kooperationen.



2-Zimmer-Wohnung, ca. 60,46 m² Wohnfläche



Maßstab 1:100

Bad Aibling - Exposé

	Wohnfläche
Wohnen/Essen	23,96 m ²
Kochen	11,38 m ²
Schlafen	13,14 m ²
Bad	5,77 m ²
Terrasse ^{1/2}	5,49 m ²
Abstell.	0,72 m ²
Gesamt ca.	60,46 m²

Die dargestellten Grundrisse und Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße. In der Wohnfläche sind Terrassen im EG, Balkone/Terrasse im OG und DG zu 1/2 enthalten; im DG wurde die Fläche zwischen 1m und 2m Höhe zur Hälfte einberechnet. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.



3-Zimmer-Wohnung, ca. 67,31 m² Wohnfläche



Maßstab 1:100

Bad Aibling - Exposé

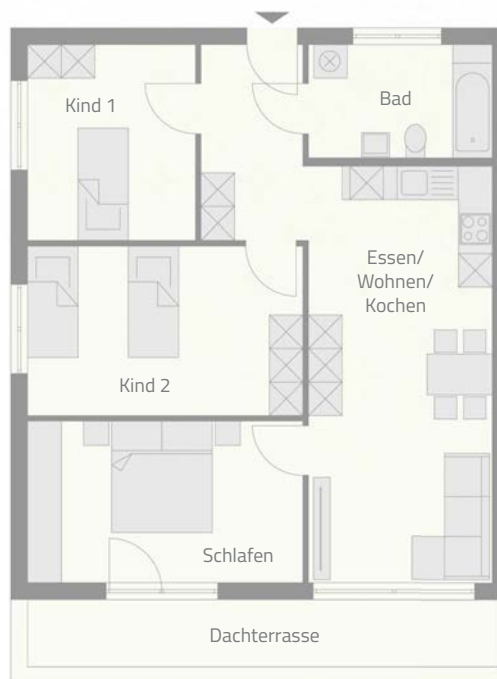
Wohnfläche

Wohnen/Essen /Kochen	26,12 m ²
Kind	14,80 m ²
Schlafen	13,52 m ²
Bad	5,77 m ²
Loggia ½	2,97 m ²
Abstell.	0,72 m ²
Diele	4,50 m ²
Gesamt ca.	67,31 m²

Die dargestellten Grundrisse und Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße. In der Wohnfläche sind Terrassen im EG, Balkone/Terrasse im OG und DG zu 1/2 enthalten; im DG wurde die Fläche zwischen 1m und 2m Höhe zur Hälfte einberechnet. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.



4-Zimmer-Wohnung, ca. 83,91 m² Wohnfläche



	Wohnfläche
Wohnen/Essen/Kochen	24,58 m ²
Kind 1	10,50 m ²
Kind 2	14,95 m ²
Schlafen	14,27 m ²
Bad	6,69 m ²
Dachterrasse ½	6,55 m ²
Diele	6,37 m ²
Gesamt ca.	83,91 m²

Die dargestellten Grundrisse und Angaben entsprechen dem Stand der Eingabeplanung. Die angegebenen Maße sind Rohbaumaße. In der Wohnfläche sind Terrassen im EG, Balkone/Terrasse im OG und DG zu 1/2 enthalten; im DG wurde die Fläche zwischen 1m und 2m Höhe zur Hälfte einberechnet. Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Abbildungen zeigen teilweise Sonderausstattungen.



Maßstab 1:100

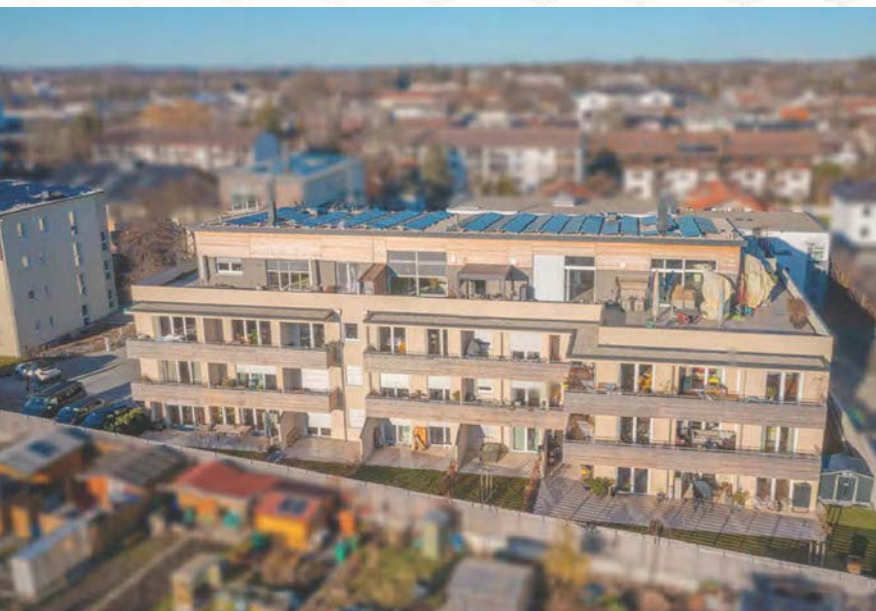
Visualisierungen







Referenzen Bauprojekte



Wohnen an den Schrebergärten 1

Ludwig Thoma Str. 3a und 3b
 Bauabschnitt 1
 Ausführung 2021 / 2023
 Wohn- und Gewerbeanlage, 22 Wohneinheiten
 und 6 Gewerbeeinheiten
 Nettowohnfläche = 1483 m²
 Nettogewerbefläche = 670m²
 Tiefgaragen und Duplexparker 39 Stück
 Bauherr + Bauträger : MS Bau GmbH



Geförderter Sozialer Wohnungsbau

Ludwig Thoma Str. 3
 Ausführung 2016
 Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten
 Nettowohnfläche: 1197,00 m²
 Tiefgaragenplätze 24 Stück
 Bauherr, WESTPARK GmbH, Bauausführung, MS Bau GmbH

Wohnen an den Schrebergärten 2

Ludwig Thoma Str. 5-7a
 Bauabschnitt 2
 Ausführung 2023/2025
 Wohn und Gewerbeanlage, 29 Wohneinheiten und
 1 Gewerbe / Büroeinheit
 Nettowohnfläche = 1971 m²
 Nettobürofläche = 238 m²
 Tiefgaragen und Duplexparker 44 Stück
 Bauherr + Bauträger: MS Bau GmbH





Wohnpark Milano 48

Münchnerstr. 48 Bad Aibling

Ausführung 2018/2019

Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten und 1
Gewerbereinheit

Nettowohnfläche: 3346 m²

Gewerbefläche : Fitnessstudio 305 m²

Tiefgaragen und Duplexparker 70 Stück

KFW 55

Bauherr + Bauträger : MS Bau GmbH



Wohnanlage

Ghersburgstr. 3-3c

Bauabschnitte 1+2+3

Ausführung 2016/2018

Wohnanlage mit 43 Wohneinheiten

Nettowohnfläche : 3270 m²

2 Tiefgaragen mit ca. 65 Stellplätzen

Bauherr + Bauträger, Oberbayerische Hausbau GmbH



Wohnanlage

Lindenstr. 13 und Professor Kurt Huber Str. 1b+1c in Bad Aibling

Ausführung 2021 /2022

Wohnanlage mit 31 Wohneinheiten

Nettowohnfläche : 1857 m²

Tiefgaragen und Duplexparker : 37 Stück

Bauherr + Bauträger: FS Wohn- und Projektbau GmbH

Team



Ronald Weiderer

Ronald Weiderer

Geschäftsführer

Mit Vollgas zur eigenen Immobilie

Neben seiner Historie im Bankwesen, seiner Passion und Jahrzehntelanger Erfahrung im Vermögensaufbau durch Immobilien, verbringt Ronny seine Zeit am liebsten auf den Rennstrecken dieser Welt. Dabei spielt es keine Rolle, ob vier oder zwei Räder sportlich bewegt werden, oder ob Asphalt, Schnee oder Erdrreich seine Reifen an die Grenzen bringen. Immer an Bord die Banner der IMMOFANTEN, denn es gibt kaum ein Gespräch, in dem es nicht auch um Immobilien geht. Ronny gibt Vollgas.... auf der Strecke und für seine Kunden.

Peter Paukert

Geschäftsführer

Der Schatzmeister von Gringotts

Der Hüter des Geldes! Der Meister der Zahlen! Peter hält die Wirtschaftlichkeit der IMMOFANTEN mit beiden Augen fest im Blick und sorgt mit seinem ausgezeichneten Verständnis für Kapitalanlagen immer dafür, ein passendes Objekt für unsere Kunden bereitzuhalten. Wenn er nicht gerade mit Zahlen jongliert, beschäftigt er sich mit wirtschaftspolitischen Themen, treibt täglich Sport und verbringt gerne Zeit mit seiner Familie.



Peter Paukert



Stefanie Faust

Stefanie Faust

Büroleitung und Vertrieb

3x Wünsche auf einmal? Kein Problem

Was wären die IMMOFANTEN ohne Steffi. Sie hält den Laden am laufen, während sie mit einer Hand am Telefon ihre Fragen beantwortet und in der anderen Hand die Buchhaltung meistert. Steffi hat sich die Eigenschaften des Ü-Ei zu Eigen gemacht, denn drei Wünsche auf einmal sind für Steffi kein Problem. Zudem bringt sie als Bankfachwirtin (IHK) und Immobilienmaklerin (ILS) fundierte Fachkompetenz mit sich, von dem unserer Kunden maßgeblich Tag für Tag profitieren.

Yves Kühne

Experte Vermietung und Verkauf

Spiel, Satz und Sieg

Lächeln ist Programm und das ganz gleich ob im Büro, auf der Baustelle, oder bei der Besichtigung mit neuen Mietern. ABER VORSICHT! Seine Schlagfertigkeit, bringt ihn nicht nur den entscheidenden Vorteil auf dem Tennisplatz, sondern auch in Beratungen und Verhandlungen rund um das Thema Immobilien und Steuern... ganz zum Wohle unserer Kapitalanleger.



Yves Kühne



Florian Reichhardt

Florian Reichhardt

Finanzierungsberater

Wenn's ums Geld geht!

Wie sie dem Exposé bereits entnehmen konnten bekommen sie bei den IMMOFANTEN alles aus einer Hand und was wäre die beste Immobilie, ohne der passenden Finanzierung. Sein großes Wissen im Bankwesen ist Florian seine große Stärke. Er liebt komplexe Zusammenhänge und bewertet jeden Spielzug am Schachbrett mindestens so fokussiert, wie die Daten für ihre nächste Immobilienfinanzierung um am Ende ein perfektes Ergebnis zu erzielen.



IMMOFANTEN Consulting

Am Marktplatz 7-8, 82152 Planegg

e-Mail: info@immofanten.de

Info-Telefon: 089/8 999 8 222



Scan Me!



Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Die Gebäudeabbildungen sind Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Alle Abbildungen dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Mustermöblierung ist nicht im Preis inbegriffen. Sie dient als Einrichtungsvorschlag. Stand 11/2025.

