



Barrierefreie, seniorenrechtliche Eigentumswohnungen

Haus 3

Köschinger Straße 16, 85098 Großmehring

Inhalt

| | |
|--|---------------|
| Der Standort Großmehring | Seite 4 - 5 |
| Das Objekt | Seite 6 - 11 |
| Wohnungstypen | Seite 12 - 13 |
| Berechnungsbeispiel | Seite 14 |
| Preisliste | Seite 15 |
| Bevorzugtes Belegungsrecht | Seite 16 - 17 |
| Die Hausverwaltung | Seite 18 - 19 |
| Steuerliche Aspekte | Seite 20 |
| Chancen und Risiken | Seite 21 - 23 |
| Nichts ist wertvoller als eine gute Referenz | Seite 24 - 31 |
| Unternehmensinformationen | Seite 32 - 35 |

Verantwortung? Ja, bitte!



Alois Erl jun.

Geschäftsführer

ERL Immobiliengruppe

Als Familienunternehmen in der dritten Generation leben wir Verantwortung, Vorsorge und Nachhaltigkeit alltäglich und umfassend.

Wir sind heute nach 40-jähriger Firmengeschichte mehr als ein Bauunternehmen oder ein Bauträger, denn wir schaffen mit unseren Immobilien vielfältige finanzielle und soziale Werte über einen Baukörper hinaus.

Wie wir mit unserer Spezialisierung und Erfahrung im Einzelnen dafür sorgen, dass Sie als Eigentümer ein sicheres, nachhaltiges und sozial wertvolles Investment für sich arbeiten lassen können, das möchten wir Ihnen auf den folgenden Seiten erklären.

Herzlichst Ihr

Das bietet Großmehring

Großmehring mit bester Infrastruktur und perfekter Anbindung lässt keine Wünsche offen. Die Gemeinde, die zum Landkreis Eichstätt zählt, bietet zahlreiche Vorzüge für die knapp 6.500 Einwohner. In der Mitte des Ortes befinden sich eine Grund- und Mittelschule, ein Grundschulhort, zwei Kindergärten, eine Kinderkrippe sowie eine Gemeindebücherei. Darüber hinaus beherbergt Großmehring verschiedene Ärzte und eine Apotheke. Das Klinikum Ingolstadt ist lediglich 13 Kilometer entfernt.

Eine Vielzahl an Vereinen gestaltet das Gemeindeleben und lädt die Bewohner regelmäßig zu Veranstaltungen ein. Ebenso befinden sich Freizeitanlagen, wie ein Sportplatz, ein Fußballplatz, Stockbahnen, Schießsportanlagen und eine Minigolfanlage, direkt im Ort. Geschäfte des täglichen Bedarfs haben sich in der Gemeinde angesiedelt: Neben einem Nahversorger finden sich hier Bäcker- und Metzgerbetriebe, Frisöre und eine Bank.

Die Gemeinde ist verkehrstechnisch gut angebunden: Die Bundesstraße 16a, die Ingolstadt und Vohburg an der Donau verbindet, führt direkt durch Großmehring, wodurch die kreisfreie Großstadt Ingolstadt innerhalb von 15 Minuten zu erreichen ist. Ebenso zieht sich die Staatsstraße 2235 durch die Gemeinde. Die Buslinien 25 und 26 der Ingolstädter Verkehrsgesellschaft durchqueren den Ort und bieten den Anwohnern eine Alternative zum eigenen Fahrzeug.

Anbindung

| | | | |
|---|------------------|---------------|-------|
| Künftiges Novita Seniorenzentrum mit Restaurant | direkt gegenüber | Ingolstadt | 10 km |
| Apotheke | 500 m | Eichstätt | 33 km |
| Kirche | 500 m | Neuburg/Donau | 33 km |
| Arzt | 500 m | Regensburg | 64 km |
| Frisör | 500 m | Augsburg | 78 km |
| Bank | 600 m | München | 82 km |
| Rathaus | 600 m | Nürnberg | 95 km |
| Nahversorger | 800 m | | |





Ludwig Diepold

1. Bürgermeister
Großmehring

Für unsere Gemeinde ist der Bau des Generationenparks eine große Bereicherung. Betreute und barrierefreie Wohnungen sowie ein Seniorenheim haben in der heutigen Zeit ein großes Gewicht erlangt, das beweist die Nachfrage nach seniorenrechtlichen Wohn- und Betreuungsplätzen sowohl in Großmehring als auch in unseren Nachbargemeinden. Die Zeiten, in denen Senioren in Großhaushalten und in den Familien ihren Platz hatten, sind durch den zunehmenden Trend zum Alleinhaushalt verlorengegangen.

Positiv ist es zu sehen, dass auch immer mehr Senioren, allein oder als Ehepaar, viele Jahre rüstig bleiben und sich somit selbst in altersgerechter Umgebung versorgen können, um ihren Lebensabend auch in der Heimatgemeinde zu verbringen.

Mit der ERL Immobiliengruppe konnten wir einen kompetenten Partner gewinnen, der bereits viele Seniorenwohnungen in ganz Bayern gebaut hat. Komplettiert wird dieses Erfolgskonzept durch die kompetente Pflegebetreiberstiftung NOVITA.

Die Gemeinde Großmehring begrüßt den Bau dieser Anlage. Den künftigen Bewohnern und Betreuern wünsche ich ein glückliches und zufriedenes Miteinander.

Die Wohnanlage in Großmehring

In idyllischer Lage gelegen, entsteht in Großmehring ein Generationenpark. Insgesamt sind auf dem weitläufigen Grundstück sechs Gebäude geplant. Diese sind aufgeteilt in Betreutes Wohnen, Barrierefreies Wohnen, zwei Appartementshäuser und ein vollstationäres Pflegeheim. Neben einem Geh- und Radweg auf dem Grundstück entlang des Zieglerwegs wird an der Köschinger Straße eine Parkanlage mit rund 900 m² entstehen.

Im Barrierefreien Wohnen entstehen zwanzig moderne 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnfläche von 32 – 99 m². Die Wohnungen werden stilvoll und ökologisch im KfW-55-Standard gebaut, einer nachhaltigen und besonders energiesparenden Bauweise. Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Zudem wird die Wohnqualität durch elektrische Rollos an den Fenstern sowie praktischen Schiebetüren noch weiter erhöht. Ansprechende Terrassen im Erdgeschoss sowie großzügige Balkone in den Obergeschossen bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Alle Wohnungen des Gebäudes werden bequem mit dem Aufzug erreichbar sein. Jede Wohnung verfügt über einen zusätzlichen Kellerraum. Weiterhin befinden sich hier neben den Tiefgaragenstellplätzen auch Wasch- und Trockenräume sowie ein Fahrradraum und Fahrradstellplätze.

Komplettiert wird die Wohnanlage durch eine attraktiv gestaltete Außenanlage. Stufenlose Wege und bequeme Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen unter freiem Himmel ein. Die Häuser sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei.

Bauqualität und Energieeffizienz

Die ERL Immobiliengruppe realisiert alle Objekte zu einem Großteil mit firmeneigenen Betrieben und kann mit der Philosophie „Alles aus einer Hand“ hochwertige Bauqualität erreichen. Durch die Zusammenarbeit mit Energieberatern und anerkannten Spezialisten ist ein lückenloses Konzept zur Energieeinsparung gewährleistet. Eine massive Bauweise, wärmedämmende Ziegel, eine konsequente Drei-Scheiben-Verglasung sowie eine umweltfreundliche Pelletheizung tragen dazu bei, Energiekosten gering zu halten und die Umwelt zu schonen.

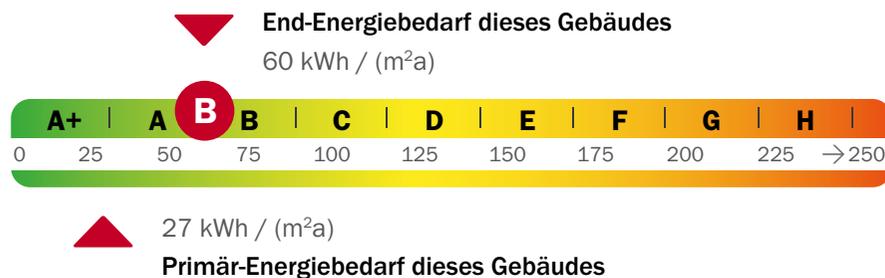
- ▶ **Barrierefreiheit**
- ▶ **Breite Flure**
- ▶ **Aufzug in jedes Stockwerk**
- ▶ **Praktische Schiebetüren**
- ▶ **Sanitäre Sonderausstattung**
- ▶ **Großzügige Terrassen oder Balkone**

Für diese Energieeffizienz belohnt Sie sogar Vater Staat

KfW

KfW-55
Effizienzhaus

Die Wohnanlage erfüllt als „Effizienzhaus KfW 55“ mehr als die staatliche Energieeinsparverordnung. Energiesparhäuser sind ökologisch wertvoll. Durch das Energie-Effizienz-Konzept, Förderprogramm Nr. 153 - KfW-Effizienzhaus 55, haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes KfW-Darlehen von bis zu 100.000,- € sowie zusätzlich bis zu 5.000,- € Tilgungszuschuss zu erhalten. Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Rahmenbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Die Vorschau des Energieausweises wird auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis).



Die wichtigsten Daten gemäß EnEV:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Fertigstellung: voraussichtlich 2020
- ▶ Wesentlicher Energieträger der Heizung: Pellet
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 60 kWh/(m²a)
- ▶ Energieeffizienzklasse: B

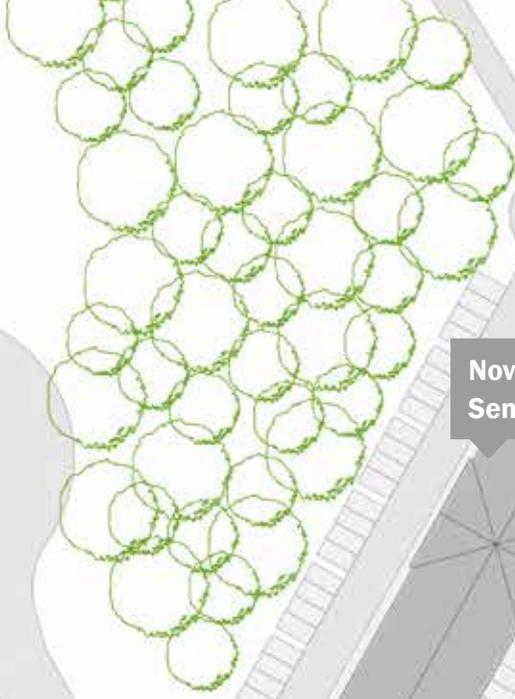
Die vorläufige Berechnung wurde anhand der vorliegenden Daten erstellt und wird demnach ohne Gewähr und unter Vorbehalt von Änderungen ausgewiesen.

Der Generationenpark



Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

Lageplan



Novita-Seniorenzentrum

Appartements (Haus 5)

Appartements (Haus 4)

Barrierefreies Wohnen (Haus 3)

Betreutes Wohnen (Haus 2)

Betreutes Wohnen (Haus 1)

Generationenpark

Theodor-Storm-Weg

Köschinger Str.

Ziegl

Sudeter

Sudetenstr.



Abbildungen unverbindlich und nicht detailgetreu.

Barrierefreie, seniorengeordnete Eigentumswohnungen





Wohnungstyp 4

3-Zimmer-Wohnung
mit Dachterrasse

Zum Beispiel Wohnung 53, Haus 3:

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen | 22,62 m ² |
| Schlafen | 15,47 m ² |
| Gast | 10,06 m ² |
| Küche | 8,35 m ² |
| Bad | 6,23 m ² |
| WC | 1,95 m ² |
| Flur | 6,07 m ² |
| Abstellraum | 4,97 m ² |
| Wohnfläche | 75,72 m² |
| Dachterrasse (25 %) | 4,90 m ² |
| Gesamtfläche | 80,62 m² |

Abbildung beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.

Wohnungstyp 5a

4-Zimmer-Wohnung
mit Dachterrasse

Zum Beispiel Wohnung 54, Haus 3:

| | |
|---------------------|----------------------------|
| Wohnen/Essen | 25,32 m ² |
| Schlafen | 16,43 m ² |
| Gast | 10,06 m ² |
| Arbeiten | 10,41 m ² |
| Küche | 5,33 m ² |
| Bad | 5,41 m ² |
| WC | 2,30 m ² |
| Flur | 11,32 m ² |
| Abstellraum | 4,15 m ² |
| Wohnfläche | 90,73 m² |
| Dachterrasse (25 %) | 9,21 m ² |
| Gesamtfläche | 99,94 m² |

Abbildung beispielhaft,
unverbindlich und nicht
detailgetreu.
Wohnungen unmöbliert.



Berechnungsbeispiel Barrierefreies Wohnen Großmehring (unverbindlich)

| | |
|--|-------------|
| Kaufpreis (z.B. Whg. Nr. 53 (Typ 4), Wfl. 80,62 m ² , 3-Zi.-Whg.) | 403.100,- € |
| Erwerbsnebenkosten ca. 5 % (Notar, Grunderwerbsteuer etc.) | 20.155,- € |
| Erwerbssaufwand | 423.255,- € |

Erstvermietung kostenlos!

Monatliche Einnahmen und Kosten für Kapitalanleger:

| | |
|---|------------|
| Einnahmen aus Vermietung (Unverbindlicher Erfahrungswert: ca. 12,50 €/m ²) | 1.010,00 € |
| Hausverwaltergebühr für eine Wohnung, inkl. Außenstellplatz (23,21 € inkl. gesetzl. MwSt.) | 23,21 € |
| Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m ² /p.a.) | 54,42 € |
| Sonstige, auf den Mieter nicht umlegbare Kosten | 1,00 € |

Monatliche Gesamteinnahmen

931,37 €

Jährliche Gesamteinnahmen

11.176,44 €

Monatliche Kosten für Eigennutzer:

| | |
|--|----------|
| Nebenkostenvorauszahlung (Erfahrungswert: ca. 2,80 €/m ² für Heizung, Wasser etc.) | 225,74 € |
| Hausverwaltergebühr für eine Wohnung, inkl. Außenstellplatz (23,21 € inkl. gesetzl. MwSt.) | 23,21 € |
| Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m ² /p.a.) | 54,42 € |
| Sonstige Kosten | 1,00 € |

Monatliche Kosten

304,37 €

Jährliche Kosten

3.652,44 €

Kaufpreise (unverbindlich)

Barrierefreies Wohnen Haus 3:

| Wohnungstyp | Wohnungsnummer | Anzahl Zimmer | Wohnfläche | Kaufpreise (ab) |
|-----------------------|----------------|--|----------------------|-----------------|
| 4 | 53 | 3 | 80,62 m ² | 403.100,- € |
| 5a | 54 | 4 | 99,94 m ² | 499.700,- € |
| Tiefgaragenstellplatz | 19.500,- € | Tiefgaragenstellplatz behindertengerecht | 22.000,- € | |
| Außenstellplatz | 8.500,- € | | | |

In Großmehring investieren, an 150 Standorten profitieren

Unsere Immobilien eignen sich hervorragend zur persönlichen und familiären Absicherung. Als Anleger genießen Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht (gemäß Teilungserklärung), das auch auf Angehörige (nach § 15 AO) übertragbar ist. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition.

Wenn der Bedarfsfall für Sie oder einen Ihrer Angehörigen eintritt, genügt ein Anruf bei uns und Sie gelangen auf eine priorisierte Warteliste. Damit umgehen Sie langwierige Auswahlprozesse vorrangig bei der Suche nach einem Pflegeplatz oder einer seniorenrechtlichen Wohnung.

Beispiel: Sie wohnen in Ingolstadt und investieren in ein Appartement am Standort Großmehring. Ein naher Angehöriger in Regensburg hat plötzlich mit körperlichen Einschränkungen zu kämpfen, die ihm ein Weiterwohnen in seinem aktuell nicht-barrierefreien Umfeld (beispielsweise Wohnhaus) unmöglich machen. Per bevorzugtem Belegungsrecht können Sie dafür sorgen, dass Ihr Angehöriger zeitnah eine Wohnung im Umkreis seines sozialen Umfelds bekommt oder in Ihrer Nähe belegen bzw. bewohnen kann (siehe verfügbare Standorte auf der nächsten Seite).



NOVITA
LEBEN IM ALTER

Sozialservice-Gesellschaft
des Bayerischen Roten Kreuzes GmbH



compassio



Altenhilfe
der Stadt Augsburg



Bayerisches
Rotes
Kreuz

DIE
JOHANNITER



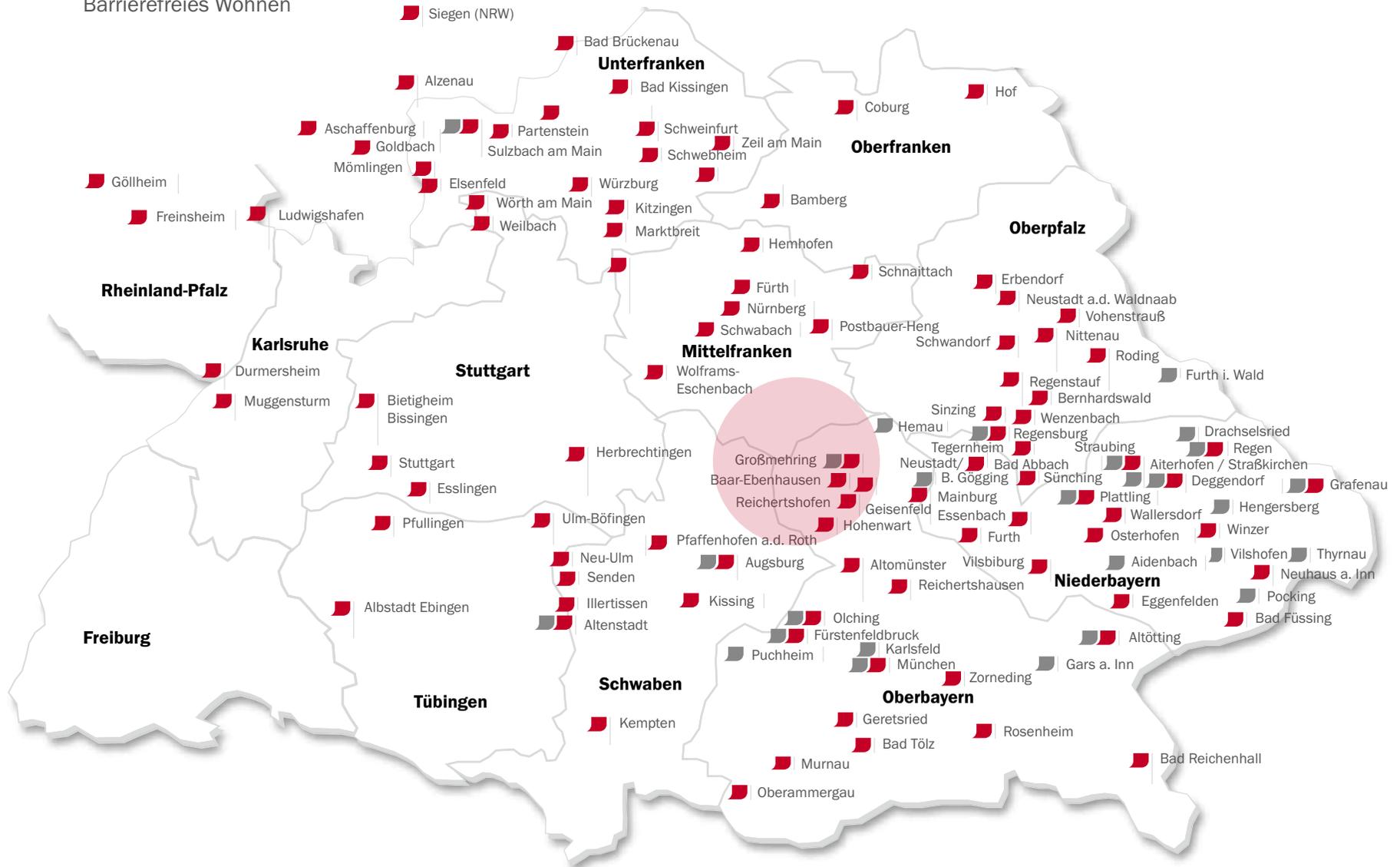
Diakonie



maria stadler haus

Bevorzugtes Belegungsrecht

-  Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung
-  Betreutes Wohnen /
Barrierefreies Wohnen



**Erfahren.
Kompetent.
Zuverlässig.**

ERL Immobilienverwaltung

Als Immobilienverwaltung vertrauen uns unsere Kunden hohe Sach- und Kapitalwerte an. Wir wissen dieses Vertrauen zu schätzen und gehen mit ihren Werten sorgfältig um. Dies gilt gleichermaßen für den kaufmännischen als auch für den technischen Bereich der Objektpflege. Wir haben den Anspruch, zuverlässig und kostenbewusst die Ziele unserer Kunden zu verfolgen. Als ERL Immobilienverwaltung möchten wir Sie und unsere Objekte ganzheitlich und langfristig begleiten.

ERL Immobilienverwaltung

Hausverwaltung

Leistungen, z.B.

- ▶ Vorbereiten und Abhalten der Eigentümerversammlungen
- ▶ Durchführung der Beschlüsse der Eigentümer
- ▶ Regelmäßige Begehung der Wohnanlage
- ▶ Dringlichkeitsmaßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- ▶ Abschluss notwendiger Verträge, Versicherungen etc.
- ▶ Erstellung von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen
- ▶ Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder, Rücklagen usw.
- ▶ ggf. Abschluss des Betreuungsvertrages

Kosten

| | |
|-----------------------------------|--|
| Je Wohnung, inkl. Außenstellplatz | 23,21 € pro Monat inkl. gesetzl. MwSt. |
| Je Tiefgaragenstellplatz | 5,35 € pro Monat inkl. gesetzl. MwSt. |

Mietverwaltung (optional)

Leistungen, z.B.

- ▶ Auswahl Mieter, Wohnungsvermietung
- ▶ Abschluss der Mietverträge
- ▶ Wohnungsübergabe/-abnahme
- ▶ Überwachung der Mieteinnahmen
- ▶ Nebenkosten sowie Kautionsverwaltung
- ▶ Ansprechpartner für Mieter
- ▶ Überwachung der Hausordnung

Kosten

| | |
|---|---|
| Sondermietverwaltung Wohnung, inkl. Außenstellplatz | 23,21 € pro Monat inkl. gesetzl. MwSt. |
| Neuvermietung einer Wohnung | 2,38-fache Kaltmiete inkl. gesetzl. MwSt. |

Erstvermietung kostenlos!

Steuerliche Aspekte

Steuerliche Ausführungen

Die folgenden steuerrechtlichen Ausführungen gelten nur für den Erwerb aus Privatvermögen und sind nicht als abschließende steuerliche Beurteilung zu verstehen. Potentiellen Käufern wird daher empfohlen, sich an ihren Steuerberater zu wenden.

Fremdfinanzierung

Bei voll- oder teilweiser Fremdfinanzierung können Kosten der Geldbeschaffung, Bereitstellungszinsen und Fremdmittelzinsen steuerlich berücksichtigt werden.

Abschreibung (bei Vermietung)

Die Gebäudeherstellungskosten können nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz jährlich mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren abgeschrieben werden.

Verluste

Negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden.

Veräußerungsgewinne

Derzeit sind Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien des Privatvermögens nach Ablauf einer zehnjährigen Haltefrist steuerfrei (§ 23 EStG). Innerhalb der Zehnjahresfrist unterliegt eine Veräußerung der Einkommensteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer (bei Kapitalanlage).

Kirchensteuer

Die Höhe der Kirchensteuer ist von der Einkommensteuer, vom Bundesland sowie von der Konfessionszugehörigkeit abhängig.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegen sämtliche Vermögensübertragungen, die auf den Erwerb von Todes wegen oder auf eine Schenkung zurückzuführen sind. Steuerpflichtig ist die Bereicherung des Erben bzw. des Beschenkten.

Grundsteuer

Die jährliche Grundsteuer bestimmt sich nach dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der jeweiligen Kommune. Die Kommune wendet auf den Steuermessbetrag den beschlossenen Hebesatz an und setzt die Grundsteuer fest. Die Grundsteuer wird mittels Grundsteuerbescheid direkt dem jeweiligen Eigentümer zugestellt, welcher den fälligen Betrag direkt an die Kommune zu erstatten hat.

Chancen und Risiken

| | Chancen / Vorteile | Risiken / Nachteile |
|-------------------------------|--|---|
| Einnahmen / Vermietung | Moderne und barrierefreie Mietwohnungen sind stets gefragt. Durch die hieraus resultierende Nachfrage kommt es kaum zu Leerständen, was regelmäßige Mieteinnahmen sichern dürfte. | Es besteht – wie bei gewöhnlichen Eigentumswohnungen auch – die Möglichkeit, dass der Mieter seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt, ein Mieterwechsel stattfindet oder Leerstände vorkommen. |
| Sachwertanlage | Der Investor wird als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Immobilienanlagen erwirtschaften derzeit Renditen, die über den klassischen Anlageformen liegen. Ein weiterer Vorteil ist im Vergleich zu Immobilienfonds die Möglichkeit der Mitbestimmung und Verkaufsmöglichkeit. | Immobilienanlagen eignen sich im Wesentlichen nur für Anleger mit langfristigem Anlagehorizont. Daher ist diese Investition vorrangig für Anleger mit langfristigen Zielen geeignet. |
| Verwaltungsaufwand | Die Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung der Eigentumswohnungen. So werden beispielsweise Aufgaben der Gemeinschaft, wie die Erstellung der jährlichen Betriebskostenabrechnung und die Durchführung von Wartungen sowie auch Instandhaltungen/Instandsetzungen übernommen, was den Eigentümer entlastet. | Durch die Leistungen der Hausverwaltung entstehen Kosten, welche monatlich an die Hausverwaltung zur Zahlung fällig sind. Eine unerfahrene Hausverwaltung kann zu einem erhöhten Arbeitsaufwand für die Eigentümer führen. |
| Finanzierung | Beim Kauf einer Eigentumswohnung können derzeit sehr günstige Finanzierungsmöglichkeiten genutzt werden. Zudem können je nach Bauausführung und Energiestandard die Kreditangebote der KfW in Anspruch genommen werden. | Bei nicht festgeschriebenen / variablen Zinsen können jederzeit Zinsänderungen bei finanzierten Investitionen auftreten. Sollte die Wohnung nicht zum angestrebten Mietpreis vermietet werden können, entsteht eventuell eine Unterdeckung im Verhältnis Miete zu Annuität. |
| Baumängel | Das Objekt wird frei von Sachmängeln nach den vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen einer Abnahme an die Eigentümer übergeben (Mängelfreiheit durch Bürgschaft gesichert § 632 a BGB). Daraufhin besteht generell für Bauwerke eine 5-jährige Gewährleistung. | Dem Erwerber können Kosten durch Baumängel entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden oder erst nach Ablauf der Gewährleistung auftreten. Die Beseitigung solcher Baumängel kann zu zusätzlichen Aufwendungen führen. |

Chancen und Risiken

| | Chancen / Vorteile | Risiken / Nachteile |
|--|--|---|
| Erschließungskosten | Das Objekt wird voll erschlossen verkauft. Alle Herstellungsbeiträge sind zum Zeitpunkt der Abnahme durch den Bauträger beglichen. | Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z.B. die Kommune Umlagen aufgrund von Straßenausbauten erhebt. |
| Haftung | Die Hausverwaltung schließt die üblichen Versicherungen zur Deckung der klassischen Risiken ab (z.B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc.). | Ab dem Übergang der Immobilie haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren, wie z.B. Verkehrssicherungspflichten. Nicht alle bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar. |
| Instandhaltungsrücklage | Ab Betriebsbeginn werden Rücklagen entsprechend des in der Eigentümerversammlung genehmigten Wirtschaftsplans für künftige Instandhaltungen gebildet. | Bei größeren oder mehreren Instandhaltungsmaßnahmen in kurzen Abständen besteht die Möglichkeit, dass vom Erwerber zusätzliche finanzielle Mittel aufgebracht werden müssen, da die gesammelten Rücklagen geringer sind als die für die Instandhaltung erforderlichen finanziellen Mittel. |
| Recht / Steuergesetze | Beim Erwerb von Wohnungen zur Vermietung können steuerliche Vorteile durch Abschreibungen genutzt werden. | Neue oder geänderte Gesetze können die Wirtschaftlichkeit und ggf. den Mietzins beeinflussen. Auch kann sich die Steuergesetzgebung ändern. |
| Vertragserfüllung / Fertigstellungsrisiko | Die ERL Immobiliengruppe ist ein solides Familienunternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich. Ein guter Ruf sowie eine 100%ige termin- und leistungsgerechte Ausführung sprechen für das Unternehmen. Eine fristgerechte Fertigstellung ist durch eine Bürgschaft gesichert (§ 632 a BGB). | Es besteht das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt oder insolvent geht. Im Falle eines Bauträger-Ausfalls sind die Eigentümer gefordert, das Objekt mit Baufirmen fertigzustellen. Möglicherweise ist die Fertigstellung daraufhin nicht zu identischen Konditionen realisierbar. |

Wertentwicklung / Markt / Standort

Chancen / Vorteile

Die Wohnanlagen der ERL Immobiliengruppe werden an geeigneten Standorten, auch im Hinblick auf z.B. öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung, Ärzte etc. realisiert.

Risiken / Nachteile

Die Wertentwicklung hängt vor allem von der nachhaltigen Ertragskraft der Immobilien und somit von Faktoren wie Standort, Wettbewerbssituation, Marktentwicklung, Flächennachfrage, baulichem und energetischem Zustand, Ausstattung und erzielbaren Mieteinnahmen ab.

Wiederverkauf

Immobilien sind in der Regel eine wertbeständige Kapitalanlage, die sich auch außerhalb der üblichen Inflation entwickeln. Der Investor wird als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Er hat somit alle Rechte eines Wohneigentums. Er kann die Immobilie jederzeit verkaufen, vererben oder verschenken. Aufgrund teilweise steigender Immobilienpreise besteht die Chance, Immobilien mit Gewinn zu veräußern.

Unter Umständen kann der beim Kauf eingesetzte Erwerbserwerb bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Angebotsüberhang zu einer längeren Verkaufszeit führen.

Ereignisse

Während der Bauphase schließt der Bauträger Versicherungen ab, wodurch versucht wird, unvorhersehbare Risiken abzudecken. Die Hausverwaltung schließt zudem die üblichen Versicherungen zur Deckung der klassischen Risiken ab (z.B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc.).

Es besteht die Möglichkeit, dass Ereignisse (z.B. Naturkatastrophen oder Krieg) nicht versicherbar sind oder dass infolge solcher Ereignisse die Versicherungssumme nicht ausreichend ist, um die Schäden zu beheben. Somit können Kosten für die Eigentümer auftreten.

Nichts ist wertvoller als eine gute Referenz



Aidenbach

Betreutes Wohnen



Aiterhofen

Betreutes Wohnen



Altenstadt

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Altomünster

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Altötting

Betreutes Wohnen



Altötting

Barrierefreies Wohnen



Augsburg

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Baar-Ebenhausen

Betreutes Wohnen I und II



Baar-Ebenhausen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Bad Gögging

Betreutes Wohnen



Braunau am Inn (A)

Betreutes Wohnen



Coburg

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Deggendorf

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Deggendorf

Betreutes Wohnen



Deggendorf

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Deggendorf

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Deggendorf

Barrierefreies Wohnen



Deggendorf

Barrierefreies Wohnen



Deggendorf

Barrierefreies Wohnen



Deggendorf

Studentenwohnanlage



Deggendorf

Studentenwohnanlage



Deggendorf

Studentenwohnanlage



Drachselsried

Betreutes Wohnen



Durmersheim

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung/
Betreutes Wohnen



Fürstenfeldbruck

Betreutes Wohnen



Fürstenfeldbruck

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Furth im Wald

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Furth im Wald

Barrierefreies Wohnen



Furth im Wald

Barrierefreies Wohnen



Garching bei München

Betreutes Wohnen



Gars am Inn

Betreutes Wohnen



Geisenfeld

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Geisenfeld

Betreutes Wohnen



Gerzen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Grafenau

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Grafenau

Barrierefreies Wohnen



Grassau

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung/
Betreutes Wohnen



Großmehring

Pflegeeinrichtung, Betreutes Wohnen,
Barrierefreies Wohnen, Apartments



Haar

Betreutes Wohnen



Haar

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Hainichen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Hemau

Betreutes Wohnen



Hengersberg

Betreutes Wohnen



Ingolstadt

Studentenwohnanlage



Karlsfeld

Betreutes Wohnen



Karlskron

Barrierefreies Wohnen



Knetzgau

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Landshut

Studentenwohnanlage



Muggensturm

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Neustadt am Rügenberge

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Olching

Betreutes Wohnen



Olching

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Osterhofen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Pegnitz

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Pfaffenhofen a.d. Roth

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Plattling

Betreutes Wohnen



Plattling Isar Park

Barrierefreies Wohnen



Plattling Isar Park

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Plattling

Betreutes Wohnen



Pocking

Betreutes Wohnen

Ausgezeichnetes Objekt





Puchheim

Betreutes Wohnen



Regen

Betreutes Wohnen



Regen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Regen

Betreutes Wohnen



Regensburg

Betreutes Wohnen



Regensburg

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Schierling

Barrierefreies Wohnen



Schierling

Barrierefreies Wohnen



Sinzing

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Betreutes Wohnen



Straßkirchen

Betreutes Wohnen I



Straßkirchen

Betreutes Wohnen II



Straubing

Betreutes Wohnen



Straubing

Betreutes Wohnen



Straubing

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Barrierefreies Wohnen



Stuttgart

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Sulzbach am Main

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /
Barrierefreies Wohnen



Thyrnau

Betreutes Wohnen



Ulm-Böfingen

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Vilshofen

Betreutes Wohnen



Winzer

Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung

Unsere Auszeichnungen



Gesamturteil FOCUS-MONEY: Bester Anbieter von Pflegeimmobilien

Premiere am Markt der Pflegeimmobilien: Erstmals wollte FOCUS-MONEY wissen, welcher Anbieter das Vertrauen von Anlegern und Selbstnutzern verdient. Gemeinsam mit den Experten von ServiceValue wurde die Leistungs- und Servicebereitschaft der Branche analysiert. Knapp 650 Kundenbewertungen wurden dabei für die Beurteilung herangezogen.

Das anspruchsvolle Rennen der „Besten“ hat die ERL Immobiliengruppe aus Deggendorf für sich entschieden. Auf den weiteren Plätzen folgen Pro Urban aus Meppen und die Marburger Wi-Unternehmensgruppe. Die Hessen holten zwei zweite Plätze in den Kategorien Leistungs- und Kommunikationsqualität – wurden aber jeweils von der ERL Immobiliengruppe übertrumpft. Pro Urban überzeugt als Gesamtzweiter aus Sicht der Befragten insbesondere durch eine hohe Investitionsqualität.

Rangliste

| Unternehmen | |
|-------------|-----------------------------|
| 1 | ERL Immobiliengruppe |
| 2 | Pro Urban |
| 3 | Wi-Unternehmensgruppe |
| 4 | Schleich & Haberl |
| 5 | Terragon |
| 6 | wob Immobilien |
| 7 | Residenz-Gruppe |
| 8 | Sontowski & Partner |

Quelle: ServiceValue



Bonitätszertifikat CrefoZert

Im Rahmen einer Prüfung durch die Creditreform Regensburg Aumüller KG im Mai 2020 wurde der ERL Immobiliengruppe eine ausgezeichnete Bonitätsstruktur mit Erfüllung aller Zertifizierungskriterien bescheinigt.



Niederbayerischer Gründerpreis

2018 wurde Alois Erl sen. in der Königsdisziplin des Niederbayerischen Gründerpreises für sein Lebenswerk ausgezeichnet. In dieser Kategorie werden Unternehmerpersönlichkeiten gewürdigt, die mindestens ein Unternehmen in Niederbayern erfolgreich und nachhaltig aufgebaut haben und eine herausragende Unternehmenskultur vorweisen können.



Großer Preis des Mittelstandes

Als einziger Wirtschaftspreis Deutschlands betrachtet der „Große Preis des Mittelstandes“ nicht nur Zahlen, Innovationen oder Arbeitsplätze, sondern das Unternehmen als Ganzes in seiner komplexen Rolle in der Gesellschaft. Die ERL Immobiliengruppe wurde im Jahr 2017 als Finalist für die Wettbewerbsregion Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Thüringen ausgezeichnet.



Bayerns Best 50 – Preisträger 2016

Die ERL Immobiliengruppe gehört zu den Unternehmen in Bayern, die in den letzten Jahren sowohl die Zahl der Mitarbeiter als auch den Umsatz überdurchschnittlich steigern konnten. Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie ehrt mit der Auszeichnung BAYERNs BEST 50 die wachstumsstärksten mittelständischen Unternehmen.



Goldener Meisterbrief der Handwerkskammer

Für jahrzehntelange Tätigkeit und Verdienste im Handwerk hat die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz Herrn Alois Erl sen. im November 2015 mit dem Goldenen Meisterbrief geehrt.



Goldener Ehrenbrief der Stadt Plattling

Herrn Alois Erl sen. wurde im Jahr 2011 der Goldene Ehrenbrief der Stadt Plattling für seinen Beitrag zur Entwicklung der Stadt Plattling verliehen – insbesondere für den Erwerb sowie für die Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Krankenhauses zu einem modernen Zentrum für Senioren und Medizin, dem jetzigen Isar Park.



Bayerischer Wohnungsbaupreis

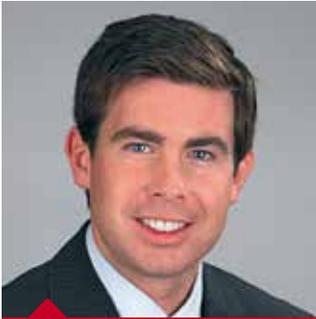
Das Haus in Regensburg-Königsgarten erhielt 2003 den Bayerischen Wohnungsbaupreis für barrierefreien Wohnungsbau in höchster Qualität von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren.



Gütesiegel der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen e.V.

Die Objekte des Betreuten Wohnens der ERL Immobiliengruppe in Straubing, Regensburg, Garching und Furth im Wald wurden von der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. ausgezeichnet. Die unabhängige Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. prüft Bauvorhaben in diesem Bereich aus bautechnischer, sozialwirtschaftlicher, rechtlicher und finanzieller Sicht.

Stimmen zur ERL Immobiliengruppe



Patrick Grossmann

1. Bürgermeister
Sinzing

„Wir haben uns im Vorfeld schon mehrere Objekte angeschaut und deshalb kam es auch soweit, dass wir uns für die ERL Immobiliengruppe entschieden haben, denn die Objekte sind von der Bauweise und von der Architektur her sehr gefällig. Auffallend ist, dass sehr viel Wert auf die Außenanlagen gelegt wird, das fällt sofort in den Blick, wie auch ein schlüssiges Gesamtkonzept. Das hat dem Gemeinderat sehr gut gefallen.“



Christian Stauder

1. Bürgermeister a.D.
der Stadt Geisenfeld

„Die Zusammenarbeit mit der ERL Immobilien-gruppe war für unsere Stadt sehr erfolgreich, gewinnbringend und fruchtbar. Begeistert haben mich das riesige Know-how in Sachen Bau von Senioren- und Pflegeheimen, von Betreutem Wohnen und der Planung von Arztpraxen. Daneben waren für mich herausragend die große Professionalität, die Schnelligkeit und die Qualität, mit der unsere Bauvorhaben realisiert wurden.“



Christian Bernreiter

Landrat des Landkreises
Deggendorf

„ERL punktet insbesondere mit hohen Qualitätsansprüchen, ansprechenden räumlichen Zuschnitten und attraktiver Ausstattung sowie mit modernen, auf die besonderen Bedürfnisse der Menschen zugeschnittenen flexibel nutzbaren Pflege- und Betreuungskonzepten. Die Projekte von ERL im ganzen Landkreisgebiet sind eine Bereicherung und unterstützen unseren Anspruch als Landkreis, auch für die ältere Generation und Menschen mit Betreuungsbedarf gut zu sorgen.“



Bernd Sibler

Bayerischer Staatsminister
für Wissenschaft und Kunst,
Vorstandsvorsitzender BRK
Niederbayern/Oberpfalz

„Als Bayerisches Rotes Kreuz im Landkreis Deggendorf greifen wir sehr gerne auf die langjährige Erfahrung der ERL Immobiliengruppe zurück. Vier große Bauprojekte (Isar Park Plattling, Seniorenwohnheim Deggendorf, Seniorenwohnheim Winzer und Seniorenwohnheim Osterhofen) wurden zur größten Zufriedenheit beider Seiten zusammen realisiert. In einer hervorragenden Mischung aus Kompetenz im Bau und Fachwissen in der Pflege ergeben sich wertvolle Synergien – auch im Sinne der Bewohnerinnen und Bewohner. Denn eines ist uns wichtig: ein menschenwürdiges und erfülltes Leben im Alter.“



Petra Stadtherr
Käuferin eines
Pflegeappartements

„Immobilienwerb ist für mich Vertrauenssache. Daher habe ich mich aufgrund der positiven Referenzen für die ERL Immobiliengruppe entschieden. Die langjährige Erfahrung im Bau und Verkauf von Pflegeimmobilien sowie die Zusammenarbeit mit erfahrenen Betriebsträgern haben mich endgültig überzeugt. Herzlichen Dank für die Zusammenarbeit mit der Familie Erl. ERL ist spitze und bürgt für Qualität!“



Msgr. Dr. Roland Batz
Vorsitzender des Vorstandes
des Caritasverbandes für die
Diözese Regensburg

„Die ERL Immobiliengruppe kam uns als verlässlicher und kompetenter Partner entgegen. In der Konzeption und Realisierung der Einrichtung zeigte sich, dass ERL ein Familienunternehmen ist, für das Wohnqualität und Nachhaltigkeit an erster Stelle stehen. In einer schnelllebigen Zeit ist es umso wichtiger, Partner zu finden, die auf solide Finanzierung und Qualität setzen.“



Mario Fuchs
Vorstandsmitglied
Sparkasse Deggendorf

„Die ERL Immobiliengruppe und die Sparkasse Deggendorf verbindet seit Jahrzehnten eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Unser Haus steht dabei als Finanzierungs- und Vertriebspartner zur Seite. ERL hat sich bei der Entwicklung und Verwirklichung von Wohnbaumaßnahmen in den Bereichen „Betreutes Wohnen“ und „Senioren- und Pflegeeinrichtungen“ bayernweit einen Namen gemacht. Neben den ökonomischen Bedingungen wird besonders auf ökologische und sozial tragfähige Konzepte Wert gelegt.“



Elisabeth Bily-Waschinger
Gesellschafterin der Steuer-
kanzlei Dr. Kittl & Partner

„Seit mehr als 40 Jahren überzeugt die ERL Immobiliengruppe als professionelles Bauunternehmen, als Bauträger und Immobilienunternehmen. Das kontinuierliche Firmenwachstum beruht vor allem auf den Faktoren visionäres Denken, Sicherheit mit werthaltigem Bauen, Beratungskompetenz mit umfassender Betreuung und einem guten Preis-/Leistungsverhältnis. In der ERL Immobiliengruppe finden Sie einen soliden Partner mit erfahrenen und verlässlichen Mitarbeitern, mit langjährigen Subunternehmen und mit einer soliden Finanzstruktur, der neue Herausforderungen annimmt.“



Sie haben nun ein Bild von uns und unserer Arbeit

**Vertrauen Sie auf unsere
langjährige Erfahrung**

1

Familie

3

Generationen in
einem Unternehmen

300

Mitarbeiter mit größtenteils
langjähriger Betriebs-
zugehörigkeit

Mehr als

1.500

Einfamilien-, Doppel-,
Reihenhäuser und
Mehrfamilienhäuser

Mehr als

6.000

Eigentumswohnungen,
Studentenappartements,
Betreute Wohnungen,
Barrierefreie Wohnungen
und Pflegeappartements

Mehr als

7.000

zufriedene Investoren,
zahlreiche davon
Wiederkäufer

Mehr als

200.000

m² Gewerbefläche,
entspricht rund
30 Fußballfeldern

Mehr als

100.000.000

Jahresumsatz in €

Ihr Weg zur Reservierung

Worauf warten?

Kaufentscheidung

Wir reservieren die gewünschte Wohneinheit für Sie. Daraufhin können Sie in aller Ruhe alle weiteren Schritte zum Erwerb planen.

Es ist sehr wichtig, dass Sie Ihre Kaufentscheidung sorgfältig abwägen und erst dann eine Reservierung durchführen, wenn Sie nachfolgende Fragen mit „Ja“ beantworten können. Bei der Beantwortung der Fragen unterstützen Sie unsere Experten sehr gerne!

- ▶ Handelt es sich um die richtige Immobilienform, den passenden Standort und die gewünschte Einheit für Sie?
- ▶ Haben Sie eine konkrete Vorstellung zur Finanzierung und ist diese gesichert?
- ▶ Möchten Sie Ihre Kaufentscheidung mit Ihrem engsten Umfeld abstimmen und ist dies bereits erfolgt?
- ▶ Einem Kauf stehen keinerlei Hürden oder Bedenken im Wege?
Der Erwerb hängt nicht davon ab, dass Sie vorher eine andere Immobilie veräußern müssen?
- ▶ Haben Sie sich endgültig für einen Kauf entschlossen?

Fünfmal „Ja“? Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Entschluss!

Einer Reservierung steht nun nichts mehr im Weg. Ihr persönlicher Berater wird in Verbindung mit einer Reservierungsgebühr eine Einheit für Sie reservieren. Bei Stornierung behalten wir uns die Einbehaltung einer Aufwandsentschädigung vor.



Das Team der ERL Immovermittlung mit freien Immobilienmaklern

Kontaktieren Sie uns direkt – wir sind für Sie da!

unter 0991/3706080 oder per E-Mail an beratung@erl.de

Besuchen Sie uns im Internet

Umfassende Informationen über die aktuellen Bauprojekte
und unsere Arbeit finden Sie unter WWW.ERL.DE

Informiert bleiben

Immer auf dem Laufenden sein über aktuelle Projekte
in den sozialen Netzwerken oder per Newsletter:

www.erl.de/newsletter



Wir bauen auf Vertrauen



ERLBAU Deggendorf GmbH & Co. KG

Oberer Stadtplatz 18
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 370 60 - 80
E-Mail: beratung@erl.de

Internet: www.erl.de

ERL ▶