

EMSKIRCHEN

- 150.000 € zinsgünstiges KfW-Darlehen möglich
- 20-Jahresmietvertrag
- Zahlung erst **nach Fertigstellung** (optional)
- Degressive und Sonder-AfA



# Personalwohnen

<b>04</b>	Emskirchen – Tradition trifft Moderne	<b>30</b>	ERL Immobilienverwaltung
<b>10</b>	Personalwohnungen in Emskirchen	<b>34</b>	Steuerliche Aspekte
<b>14</b>	Übersichtspläne, Wohnungstypen; Bauqualität und Energie-Effizienz	<b>36</b>	Chancen und Risiken
<b>22</b>	ERL Pflege GmbH – ein starker Partner für Emskirchen	<b>40</b>	Wir sind ERL: Nachhaltig, ausgezeichnet und unabhängig
<b>24</b>	Berechnungsbeispiel und Kaufpreise	<b>44</b>	110 gute Gründe, auf ERL zu bauen
<b>26</b>	Ihr Weg zur ersten Miete	<b>46</b>	Sie haben sich entschieden? Ihr Weg zur Reservierung
<b>28</b>	Bevorzugtes Belegungsrecht		



# Orte der Begegnung

Sie sind schon lange kein Geheimtipp mehr. Immer mehr Menschen in Deutschland entdecken zukunftsgerichte Immobilien als Kapitalanlage und Teil ihrer Altersvorsorge. Die Firma ERL aus Deggendorf ist seit 1979 in diesem Segment zuhause und hat über 100 Seniorenimmobilien erfolgreich abgeschlossen. Die Nachfrage nach unseren hochwertigen Objekten ist enorm – auch weil sie mehr sind als bloße Baukörper, nämlich Orte der Begegnung.





# Emskirchen



## Steckbrief

Einwohner

ca. 6.100

Bundesland  
Regierungsbezirk  
Landkreis

Bayern  
Mittelfranken  
Neustadt an  
der Aisch –  
Bad Windsheim

Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten.





# Emskirchen – Tradition trifft Moderne

Inmitten leichter Hügel, großzügiger Grünflächen und idyllischer Waldgebiete ist der Markt Emskirchen, das Tor zum Naturpark Frankenhöhe, zu finden. Emskirchen liegt im mittelfränkischen Landkreis Neustadt an der Aisch-Bad Windsheim direkt am Fluss Mittlere Aurach. Fränkische Tradition und Gemütlichkeit einerseits, ein modernes Lebensumfeld andererseits prägen den Ort.



Eindrücke vom  
Markt Emskirchen

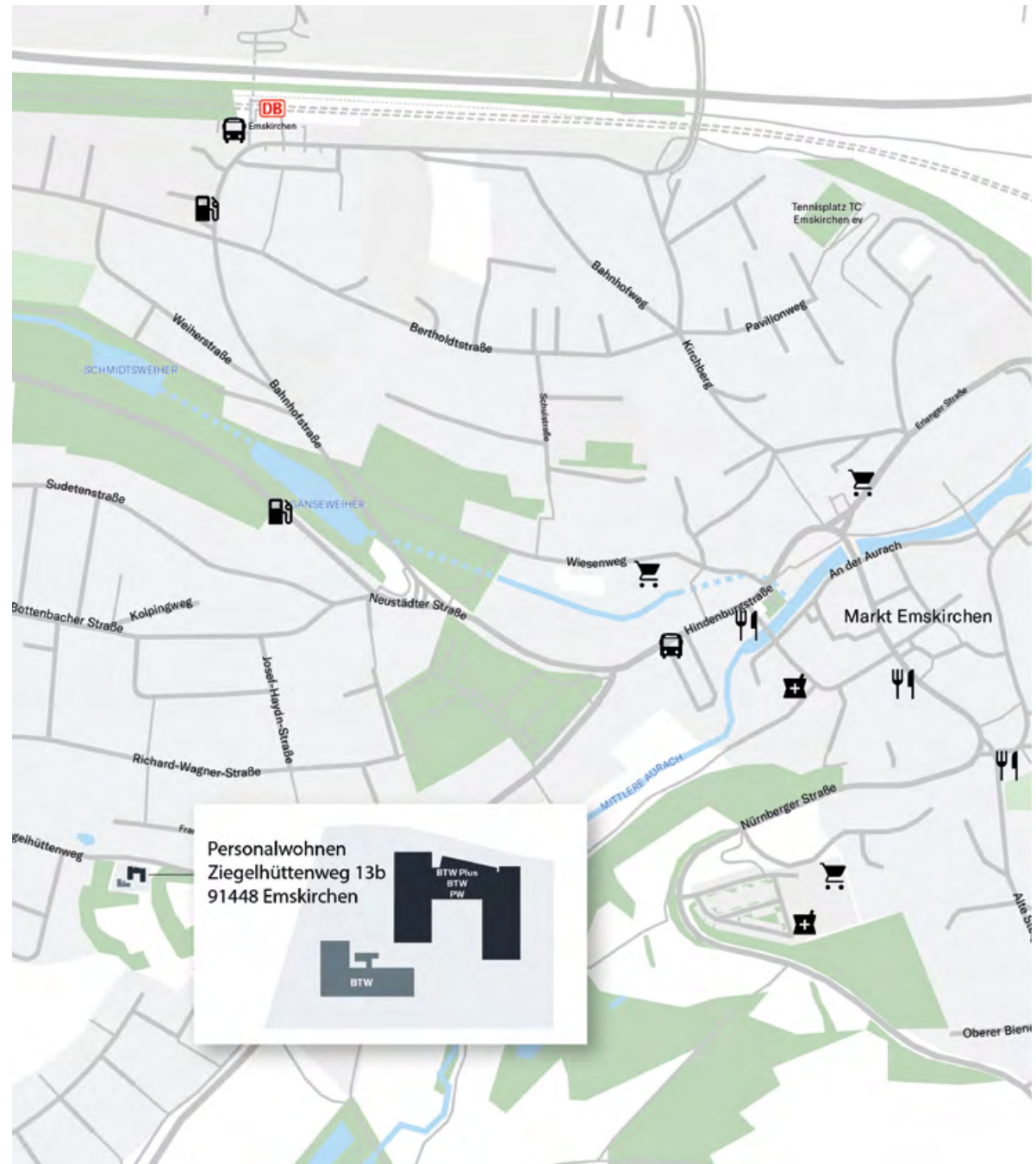


## Entfernungen

Heimatmuseum	600 m	Evang. Kirche	850 m
Arzt	600 m	Rathaus	850 m
Bushaltestelle	700 m	Friseur	900 m
Restaurant	700 m	Bäcker	900 m
Herkulesbrunnen	700 m	Supermarkt	1 km
Kath. Kirche	750 m	Bank	1 km
Physiotherapie	750 m	Alte Poststation	1 km
Apotheke	800 m	Bahnhof	1,3 km

Emskirchen grenzt an das Naherholungszentrum Steigerwald im weiten Talkessel der Aurach an, das zu etlichen Freizeitaktivitäten, wie Wandern oder Fahrradfahren, einlädt. Aber auch direkt im Ort ist Einiges geboten: Ein Fisch-Lehrpfad, die alte Poststation, der Herkulesbrunnen und das Heimatmuseum stehen sowohl den Einwohnern als auch Besuchern zur Verfügung. Ein reges Vereinsleben und regelmäßige Veranstaltungen, wie das jährliche Marktfest mit Kunstmeile, der Kirchweihmarkt, der Adventsmarkt sowie die Dorffeste der einzelnen Ortsteile, finden großen Anklang. Emskirchen ist besonders für seine Faschingsgesellschaft „Prunklosia schwarzweiß“ bekannt. Diese veranstaltet nicht nur Prunksitzungen und Faschingsbälle, sondern auch einen der größten Faschingsumzüge Westmittelfrankens, der tausende Besucher in den Ort lockt.

Hervorzuheben ist weiter das seniorenpolitische Gesamtkonzept Emskirchens, das im Jahr 2010 verabschiedet und mit einem Förderpreis honoriert wurde. Es soll Emskirchen zukunftsfähig machen, indem gerade die Bedürfnisse der älteren Einwohner noch stärker berücksichtigt werden. Um ihnen ein selbstbestimmtes und erfülltes Wohnen und Leben in Emskirchen zu ermöglichen, soll etwa der Zugang zu öffentlichen Einrichtungen barrierefrei ausgebaut, die gute medizinische Versorgung





vor Ort erhalten und die Infrastruktur am Ort insgesamt seniorengerecht gestaltet werden.

Verkehrstechnisch ist Emskirchen ideal gelegen: Neben der Anbindung über die Bundesstraße 8 oder die Staatstraßen 2244 und 2214 verfügt Emskirchen über sehr gute Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Über den Bahnhof Emskirchen sind sowohl Nürnberg und Fürth als auch Neustadt a. d. Aisch oder Würzburg schnell zu erreichen. Seit 2022 verfügt Emskirchen zudem über eine S-Bahnstation der neuen S-Bahnlinie 6 Würzburg-Neustadt-Nürnberg.

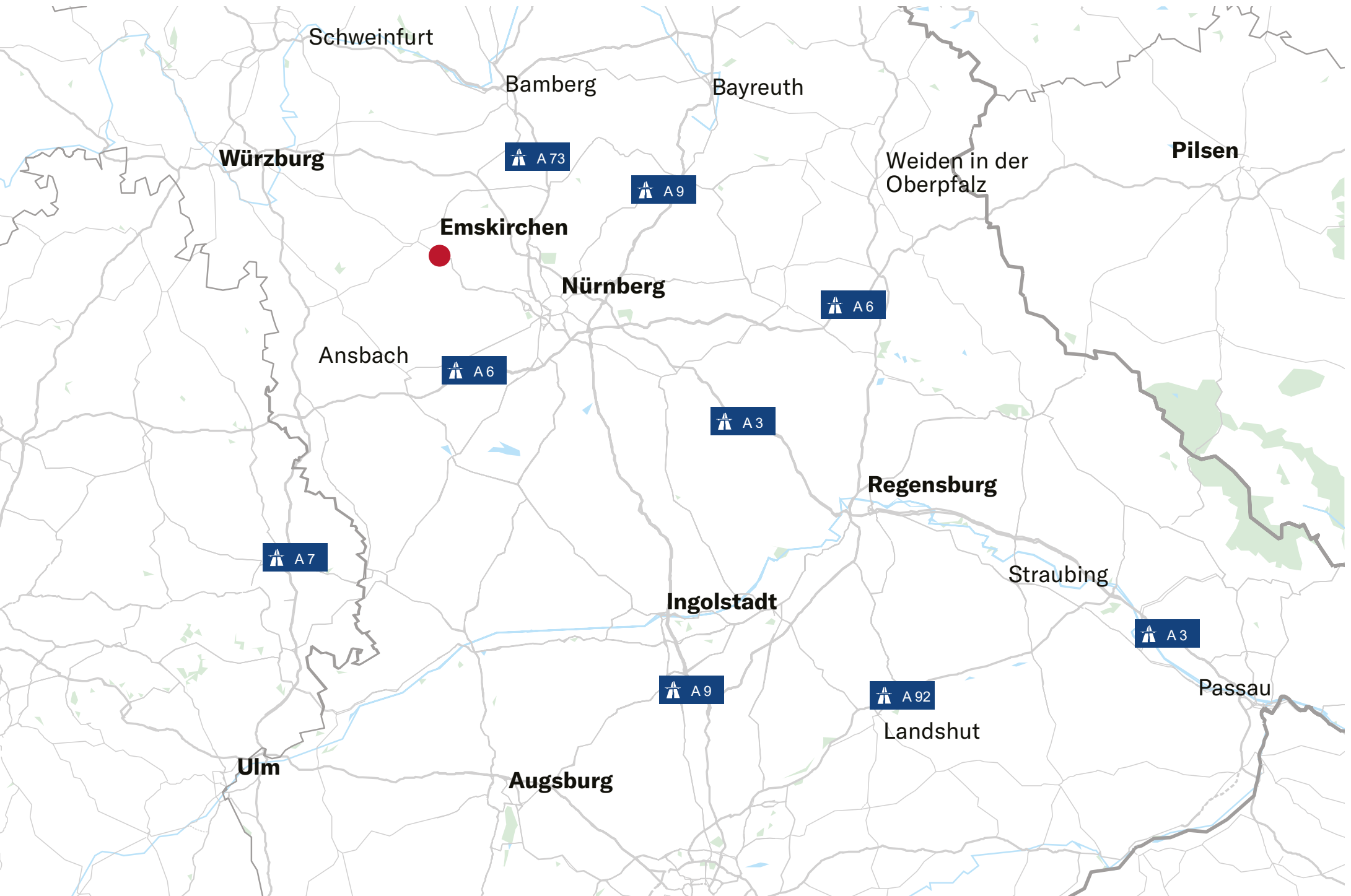
Der Markt ist außerdem eingebunden in das Radwegekonzept des Landkreises.



## Perfekte Anbindung

Neustadt a. d. Aisch	9 km	Bamberg	52 km
Langenzenn	11 km	Würzburg	69 km
Herzogenaurach	14 km	Schweinfurt	80 km
Fürth	27 km	Bayreuth	115 km
Erlangen	27 km	Ingolstadt	124 km
Nürnberg	38 km	Regensburg	139 km
Rothenburg o. d. Tauber	52 km	München	198 km









Markt Emskirchen



# Personal- wohnungen in Emskirchen

Im Betreuten Wohnen Plus in Emskirchen entstehen im Dachgeschoss Betreute Wohnungen und im Untergeschoss drei Personalwohnungen. Die Ein- und Zwei-Zimmer-Personalwohnungen verfügen über Wohnflächen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis ca. 57 m<sup>2</sup>. Diese werden stilvoll, modern und ökologisch im „KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ gebaut – eine nachhaltige und besonders energiesparende Bauweise.

Die Personalwohnungen stellen nicht nur für den Pflegedienst einen Vorteil bei der Personalakquise und für künftige Mitarbeiter einen großen Pluspunkt aufgrund der kurzen Wege dar.

Kapitalanleger profitieren von sicheren Mieteinnahmen durch einen 20-Jahres-Mietvertrag mit dem ambulanten Pflegedienst ERL Pflege GmbH.







Außenvisualisierung des Projekts





## 20-Jahresmietvertrag

Die Personalwohnungen sind an die ERL Pflege GmbH mit einem 20-Jahresmietvertrag vermietet.



Sicherheit verspricht eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre. Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren erhöhen die Wohnqualität. Großzügige Terrassen bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Die Wohnungen verfügen jeweils über einen Abstellraum.

Die Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Eine attraktiv gestaltete Außenanlage mit stufenlosen Wegen rundet das Erscheinungsbild weiter ab. Das Haus sowie die Außenanlagen sind in den öffentlich zugänglichen Bereichen barrierefrei. Jeder Personalwohnung ist ein separat erwerblicher Außenstellplatz zugeordnet.

# 3

## Wohnungen

### Eigenschaften

- Barrierefrei
- Abstellräume
- Großzügige Terrassen
- Schöne Außenanlagen
- Außenstellplätze

Zufahrt

Personalwohnen Emskirchen

14

Ziegelhüttenweg

Zugang BTW Plus

Zufahrt

Müllhaus

BTW Plus  
BTW  
Personalwohnen

Zugang BTW  
Staffelgeschoss

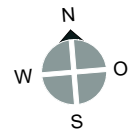
ST 25

ST 27 ST 28

Zugang  
Personalwohnen

Hausmeister

Lageplan









# Die Wohnungstypen





# Wohnung 1

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrassen

Wohnen/Essen	17,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,48 m <sup>2</sup>
Kochen	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,17 m <sup>2</sup>
Flur	6,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	2,63 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	2,78 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,74 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------

Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

# Wohnung 2

## 2-Zimmer-Wohnung mit Terrassen

Wohnen/Essen	17,49 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,48 m <sup>2</sup>
Kochen	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	5,43 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,17 m <sup>2</sup>
Flur	6,55 m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50 %)	2,63 m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50 %)	2,78 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,74 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.



inkl. separatem  
Abstellraum

## Wohnung 3

### 1-Zimmer-Wohnung mit Terrasse

Wohnen/Schlafen/Essen	17,02 m <sup>2</sup>
Kochen	4,94 m <sup>2</sup>
Bad	6,04 m <sup>2</sup>
Terrasse (50 %)	2,77 m <sup>2</sup>

---

<b>Gesamtfläche</b>	<b>30,77 m<sup>2</sup></b>
---------------------	----------------------------



Abbildungen beispielhaft, unverbindlich und nicht detailgetreu.  
Wohnungen unmöbliert.

# KfW 40

## Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)

Das Personalwohnen in Emskirchen erfüllt als „Effizienzhaus KfW 40 Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ mehr als die gesetzlichen Vorgaben nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG). Energiesparhäuser sind ökologisch wertvoll, denn aufgrund der Kombination aus Energieeinsparung und dem Einsatz erneuerbarer Energien senken sie den Primärenergiebedarf und leisten somit einen großen Beitrag für den Klimaschutz.

Gesichertes KfW-Darlehen  
ab **1,99 % Zinsen**



Durch die Förderung „Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude“ haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes Darlehen von bis zu **150.000,- € pro Einheit** zu erhalten. Wir haben uns einen Top-Zinssatz von **1,99 % bis 2,62 % Zinsen** für Sie gesichert (aktuelle Konditionen unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de)).

\* 10 Jahre Zinsbindung ab Zusage durch KfW am 17.12.2024. Konditionen abhängig von Laufzeit (4 bis 35 Jahre möglich); Stand: 17.12.2024; Änderungen vorbehalten.

KfW-Konditionen:

Programm Laufzeit   Tilgungsfreie Anlaufjahre   Zinsbindung	KP-Nr.	Maximaler Zinssatz EKN Sollzins (Effektivzins)	Auszahlung	Bereitstellungsprovision p.M
KFN Wohngebäude 10/10/10	298	2,62 % (2,65 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 10/2/10	298	1,99 % (2,01 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 25/3/10	298	2,49 % (2,52 %)	100 %	0,15 %
KFN Wohngebäude 35/5/10	298	2,57 % (2,60 %)	100 %	0,15 %



Projekt in Gottfrieding



### Die wichtigsten Daten gemäß GEG (Gebäude-Energie-Gesetz):

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Fertigstellung: voraussichtlich Herbst/Winter 2026
- Wesentlicher Energieträger der Heizung: Nah-/Fernwärme
- Wert des Energiebedarfs: 45 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: A

## 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 effizientes Konzept zur Energieeinsparung gewährleistet.

Folgende Maßnahmen tragen u.a. dazu bei, Energiekosten gering zu halten und die Umwelt zu schonen:

- Massive Bauweise
- Wärmedämmende Ziegel
- Konsequente Drei-Scheiben-Verglasung
- PV-Anlage

▼ **End-Energiebedarf dieses Gebäudes**  
45 kWh / (m²a)



▲ 12 kWh / (m²a)  
**Primär-Energiebedarf dieses Gebäudes**

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

## Geborgenheit erleben, Selbständigkeit bewahren: ERL Pflege

Das Betreute Wohnen Plus ermöglicht Unabhängigkeit und Sicherheit. Die häusliche und private Atmosphäre bleibt dabei gewahrt. Das „Plus“ steht für eine 24-Stunden-Bereitschaft des Pflegedienstes vor Ort.







# Ein starker Partner für Emskirchen

Der ambulante Dienst mit Hausnotruf der ERL Pflege GmbH ist rund um die Uhr im Betreuten Wohnen Plus in Emskirchen vor Ort. Die Mitarbeiter der ERL Pflege GmbH kümmern sich tagtäglich mit Hingabe um die Bewohner.

Kurze Wege zwischen Wohnung und Arbeitsplatz sowie ein Zuhause mit Wohlfühlatmosphäre sind ein enormer Vorteil für die Mitarbeiter.

# Berechnungsbeispiel

## 1-Zimmer-Whg.

z. B. Wohnung 3, 30,77 m<sup>2</sup>

Kaufpreis	178.000,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern etc.)	9.790,00 €
Erwerbsaufwand	187.790,00 €

### Einnahmen bei Vermietung (monatlich) für Kapitalanleger

Vertraglich vereinbarter Mietzins von 12,50 €/m <sup>2</sup> - 14,00 €/m <sup>2</sup>	430,00 €
Haus- und Mietpachtverwaltung für eine Wohnung (mtl. 28,94 € inkl. gesetzl. USt.)	28,94 €
Instandhaltungsrücklage (8,10 €/m <sup>2</sup> /p.a.)	20,77 €

Monatliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	380,29 €
Jährliche Gesamteinnahmen bei Vermietung	4.563,48 €



# Kaufpreise Personalwohnungen

Nr.	Stockwerk	Zimmer	Wohnfläche	Mieteinnahmen p.a.	Kaufpreis
1	UG	2 Zi.	56,74 m <sup>2</sup>	8.520,00 €	293.800,00 €
2	UG	2 Zi.	56,74 m <sup>2</sup>	8.520,00 €	293.800,00 €
3	UG	1 Zi.	30,77 m <sup>2</sup>	5.160,00 €	178.000,00 €

	Mieteinnahmen p.a.	Kaufpreis
Außenstellplatz	420,00 €	11.900,00 €

## Kaufpreiszahlung - Sie haben die Wahl!

**Option 1** - Kaufpreiszahlung  
nach MaBV



Kaufpreis laut Liste

**Option 2** - Kaufpreiszahlung  
nach Fertigstellung der  
Immobilie



Kaufpreis laut Liste zzgl. 3 %  
des Kaufpreises

Kaufpreise unverbindlich, alle Angaben ohne Gewähr.

# Ihr Weg zu Ihrer Wohnung



## Kaufentscheidung

- Klärung der Finanzierung (wenn nötig)
- Reservierung der Einheit
- Vertragsunterlagen (14-Tages-Frist)

## Notartermin: Kunde und Verkäufer

- Unterzeichnung des Kaufvertrags

## Grundbuchamt und Notar

- Eintragung der Auflassungs-  
vormerkung





# Die besten Geldanlagen liegen manchmal am nächsten.

## Zahlungsoption 1\*

- Kaufpreisfälligkeitsmitteilung
- Kaufpreiszahlung nach MaBV

## Zahlungsoption 2\*

- Kaufpreisfälligkeitsmitteilung
- Kaufpreiszahlung nach Fertigstellung der Immobilie

## Übergabe der Wohnung

- Eigentumsumschreibung

\* nähere Erläuterungen: Seite 25

# In Emskirchen investieren, an über 150 Standorten profitieren – das Bevorzugte Belegungsrecht bei ERL

Eine Personalwohnung eignet sich hervorragend zur persönlichen und familiären Absicherung. Als Anleger genießen Sie ein Bevorzugtes Belegungsrecht, das auch auf Angehörige (nach § 15 AO) übertragbar ist. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition.

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

## Beispiel

Sie wohnen in Erlangen und investieren in eine Personalwohnung am Standort Emskirchen. Ein naher Angehöriger in Nürnberg ist plötzlich pflegebedürftig. Per Bevorzugtem Belegungsrecht können Sie dafür sorgen, dass Ihr Angehöriger einen Pflegeplatz im Umkreis seines sozialen Umfeldes bekommt oder einen Pflegeplatz in Ihrer Nähe belegen kann.

### Auszug aus unseren Betreiberkooperationen

unabhängig vom Bevorzugten  
Belegungsrecht



caritas



maria stadler haus

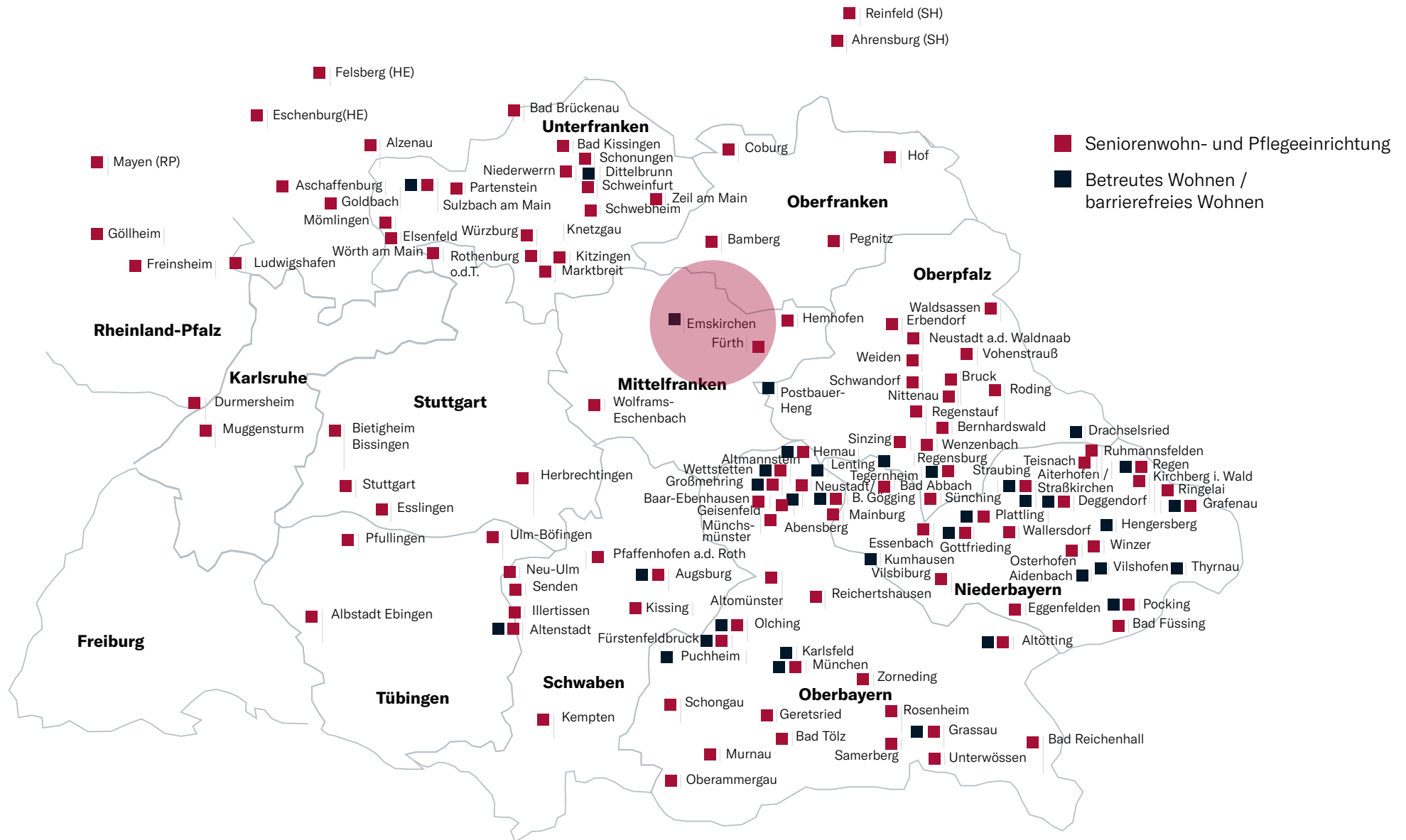


Altenhilfe  
der Stadt Augsburg

Sozialservice-Gesellschaft  
des Bayerischen Roten Kreuzes GmbH









# Erfahren. Kompetent. Zuverlässig.

## ERL Immobilienverwaltung

Als Immobilienverwaltung vertrauen unsere Kunden uns hohe Sach- und Kapitalwerte an. Wir wissen dieses Vertrauen zu schätzen und gehen sorgfältig damit 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.





Referenzobjekt Bad Gögging

# Übersicht

## Objekt

**Personalwohnen im Betreuten Wohnen Plus  
in Emskirchen**

Ziegelhüttenweg 13b, 91448 Emskirchen  
Regierungsbezirk Mittelfranken / Bundesland Bayern

## Personalwohnen

**3 Wohnungen**

im UG

## Zwischenanmietung

**ERL Pflege GmbH**

Geschäftsführer: Michael Frisch

HRB 6025 Deggendorf

Mietvertrag für 20 Jahre

## Mietzahlung

Nach Abzug der laufenden monatlichen Instandhaltungsrücklage, der Haus- und Mietverwaltergebühren und sonstigen Kosten, die nicht auf die ERL Pflege GmbH umzulegen sind, wird die Mieteinnahme den einzelnen Eigentümern durch den Mietverwalter gutgeschrieben. Um den Entwicklungen in der Zukunft Rechnung zu tragen, ist die von der ERL Pflege GmbH zu zahlende Miete durch eine Wert-sicherungsklausel an den vom Statistischen Bundesamt amtlich fest-gestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2020 = 100) gekoppelt.



## Verkäufer

### ERLBAU Deggendorf GmbH

Geschäftsführer: Alois Erl jun., Michael Erl, Wolfgang Haider  
HRB 5540 Deggendorf

## Vermittler

### ERL Immovermittlung GmbH

Geschäftsführer: Alois Erl jun., Markus Erl, Thomas Arnold  
Vertriebspartner (erhalten eine Vermittlungsprovision)  
HRB 5535 Deggendorf

## Verwaltung

### ERL Immobilienverwaltungs GmbH

Geschäftsführer: Sebastian Seidl  
Die Haus- und Mietpachtverwaltung beträgt insgesamt pro  
Sondereigentumseinheit 28,94 € mtl. inkl. gesetzl. USt.  
(Hausverwaltergebühr: 19,99 €; Mietverwaltergebühr: 8,95 €)  
HRB 2450 Deggendorf

## Kaufgegenstand

### Personalwohnungen, welche nach dem Wohnungseigentums- gesetz aufgeteilt wurden.

Durch die Aufteilung wird für jede Personalwohnung ein eigenes  
Grundbuchblatt angelegt.

# Steuerliche Aspekte

## Hinweis

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



## Abschreibung (bei Vermietung)

Die Gebäudeherstellungskosten können wahlweise linear nach § 7 Abs. 4 Einkommensteuergesetz jährlich mit 3 % oder degressiv nach dem Wertschöpfungsgesetz nach § 7 Abs. 5a Einkommensteuergesetz jährlich mit 5 % abgeschrieben werden. Ein Wechsel von der degressiven in die lineare Abschreibung ist jederzeit möglich.

## Sonderabschreibung

**(bei entgeltlicher Vermietung für die Dauer von mindestens 10 Jahren)**

Zusätzlich zur regulären Gebäudeabschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG oder § 7 Abs. 5a EStG kann die Sonderabschreibung nach § 7b EStG in Höhe von jährlich 5 % im Jahr der Anschaffung und den drei darauffolgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Die Förderhöchstgrenze (Bemessungsgrundlage) für die Sonderabschreibung beträgt nach § 7b Abs. 3 EStG 4.000 Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Eine Inanspruchnahme der Sonderabschreibung reduziert den abschreibungsfähigen Restwert der Immobilie für die reguläre Abschreibung. Da es sich bei der Sonderabschreibung um eine Jahresabschreibung handelt, kann auch im Jahr des Erwerbs (Übergang Nutzen und Lasten) unabhängig vom Kaufdatum das komplette Jahr abgesetzt werden. Eine Kombination der degressiven AfA und der Sonder-AfA ist möglich. Daraus ergibt sich ein großer Steuervorteil für Kapitalanleger beim Kauf von zertifizierten Neubauten mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG).

## 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.

## Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Erbschafts- und Schenkungssteuer unterliegen sämtliche Vermögensübertragungen, die auf den Erwerb von Todes wegen oder auf eine Schenkung zurückzuführen sind. Die Bereicherung des Erben bzw. des Beschenkten ist steuerpflichtig.

## 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 im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt.

# Chancen und Risiken

	CHANCEN / VORTEILE	RISIKEN / NACHTEILE
<b>Einnahmen / Vermietung</b>	Der Mietvertrag hat eine vertraglich fixierte Laufzeit. Die Miete wird unabhängig von der Belegung der einzelnen Wohnungen für die gesamte Immobilie gezahlt.	Sollten sich unvorhergesehene Änderungen ergeben, kann bei nachträglichen Vereinbarungen der Mietvertrag unbefristet und/oder kündbar werden. Mieteinnahmen des Eigentümers sind dadurch gefährdet. Die Einnahmen wären auch gefährdet bei Insolvenz.
<b>Mietrendite</b>	Mit dieser Immobilienform sind solide Mietrenditen zu erzielen. Durch die anteilige Bindung der Miete an den Verbraucherpreisindex ist die Anlage teilweise inflationsgeschützt.	Diese Investition ist für Anleger mit langfristigen Zielen geeignet, da sich ein kurzfristiger Gewinn in der Regel nicht erzielen lässt. Eine Gewinnerzielung kann nicht garantiert werden. Das Objekt eignet sich daher nicht für eine kurzfristige Spekulation.
<b>Sachwertanlage</b>	Der Käufer wird als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Ein weiterer Vorteil im Vergleich zu Immobilienfonds ist die Möglichkeit der Mitbestimmung und die Verkaufsmöglichkeit.	Immobilienanlagen eignen sich im Wesentlichen nur für Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.
<b>Verwaltungsaufwand</b>	Die Hausverwaltung kümmert sich um die Verwaltung der Immobilie. So werden beispielsweise Aufgaben der Gemeinschaft, wie die Erstellung der jährlichen Hausgeldabrechnung und die Beauftragung von Wartungen und Instandhaltungen/Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum, 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.



<b>Laufende Kosten / Instandhaltungsrücklage</b>	<p>Ab der Übergabe an die Eigentümer werden für das Gemeinschaftseigentum Rücklagen entsprechend des in der Eigentümerversammlung genehmigten Wirtschaftsplans für künftige Instandhaltungen gebildet.</p>	<p>Bei größeren oder mehreren Schadensfällen 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. Die Instandhaltungsrücklage sichert nur Schäden am Gemeinschaftseigentum. Für Schäden am Sondereigentum ist der Eigentümer verantwortlich.</p>
<b>Finanzierung</b>	<p>Beim Kauf einer Immobilie können KfW-Finanzierungsmöglichkeiten genutzt werden.</p>	<p>Bei nicht festgeschriebenen (variablen) Zinsen können jederzeit Zinsänderungen bei finanzierten Investitionen auftreten. Im Übrigen bestimmt sich das Risiko der Finanzierung nach den individuellen Finanzierungsrisiken des Investors.</p>
<b>Baumängel</b>	<p>Das Objekt wird nach den vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen einer Abnahme an die Eigentümer übergeben. Zudem sind bei Abnahme festgestellte Mängel im Rahmen der Bürgschaft gem. § 650 u BGB i.V.m. § 650 m BGB gesichert. Ab Abnahme besteht generell für Bauwerke eine fünfjährige Gewährleistung.</p>	<p>Dem Erwerber können Kosten durch Schäden am Gebäude entstehen, die nicht im Rahmen der Gewährleistung beseitigt werden oder durch Baumängel erst nach Ablauf der Gewährleistung auftreten. Die Beseitigung solcher Schäden und Baumängel kann zu zusätzlichen Aufwendungen führen.</p>
<b>Erschließungskosten</b>	<p>Das Objekt wird voll erschlossen verkauft. Alle Herstellungsbeiträge der ersten Erschließung sind zum Zeitpunkt der Abnahme durch den Bauträger beglichen oder ggü. der Gemeinde abgesichert.</p>	<p>Dem Erwerber können nach der Fertigstellung Folgekosten entstehen, wenn z. B. die Kommune Umlagen aufgrund von Ertüchtigung und Erneuerung der Erschließungsanlagen erhebt.</p>

<b>Haftung</b>	Die Hausverwaltung schließt die üblichen Versicherungen zur Deckung der klassischen Risiken ab (z.B. Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung etc.).	Ab dem Übergang der Immobilie (Besitz, Nutzen, Lasten) haften Erwerber als Eigentümer für alle Gefahren, die aus der Immobilie resultieren. Nicht alle bestehenden Risiken oder Schadensereignisse sind versicherbar oder werden durch die üblichen Versicherungen gedeckt.
<b>Recht / Steuergesetze</b>	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. Eine Steuerberatung und Rechtsberatung erfolgt nicht.
<b>Vertragserfüllung / Fertigstellungsrisiko</b>	Die ERL Immobiliengruppe ist ein solides Familienunternehmen mit langjähriger Erfahrung im Immobilienbereich. Ein guter Ruf sowie eine termin- und leistungsgerechte Ausführung sprechen für das Unternehmen. Eine fristgerechte Fertigstellung ist durch eine Bürgschaft gesichert (§ 650 u BGB i.V.m. § 650 m BGB).	Es besteht das Risiko, dass ein Vertragspartner seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt oder insolvent geht. Im Falle eines Bauträgerausfalls sind die Eigentümer gefordert, das Objekt mit Baufirmen fertigzustellen. Möglicherweise ist die Fertigstellung daraufhin nicht zu identischen Konditionen realisierbar.
<b>Wertentwicklung / Markt / Standort</b>	Die Wohnanlagen der ERL Immobiliengruppe werden an geeigneten Standorten realisiert. Im Vorfeld werden Bedarfs- und Standortanalysen durchgeführt, bei denen auch auf Faktoren, wie z.B. eine gute Infrastruktur, geachtet wird.	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. Auch nach Erwerb der Immobilie kann sich eine Entwertung durch vermehrte Lärm- oder Immissionsbelästigung ergeben. Sich verändernde Sozialstrukturen können sich ebenfalls negativ auswirken.

## Wiederverkauf

Immobilien sind in der Regel eine wertbeständige Kapitalanlage, die sich auch außerhalb der üblichen Inflation entwickeln. Der Käufer wird als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen. Er hat somit alle Rechte eines Wohnungseigentümers. 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 Erwerbsaufwand bei einer Veräußerung nicht erzielt werden. Ein Wertverlust der Immobilie kann nicht ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Angebotsüberhang zu einer längeren Verkaufszeit führen.

## Auswahl ambulanter Dienst

Die richtige Wahl des ambulanten Dienstes entscheidet über den Erfolg einer Immobilienanlage. Daher sollte großer Wert auf ein kompetentes Management, ein sicheres Controlling sowie ein bewohnerorientiertes Management des ambulanten Dienstes gelegt werden.

Bei Insolvenz des ambulanten Dienstes sind die Mieteinnahmen gefährdet, bis ein neuer ambulanter Dienst die Immobilienanlage übernimmt. Ebenso besteht das Risiko eines geringeren Mietzinses durch einen neuen Mietvertrag oder schlechte Konditionen. Die WEG entscheidet mit Mehrheitsbeschluss über den neuen ambulanten Dienst.

## Belegungsrecht

Käufer haben ggf. das vorteilhafte Recht, andere von der ERL Immobiliengruppe errichtete Immobilien im Bedarfsfall für sich zu beanspruchen. Dieses Recht gilt nicht nur für den Käufer selbst, sondern auch für seine Familienangehörigen (nach § 15 AO).

Das Bevorzugte Belegungsrecht gilt nur für begrenzte Standorte und diversen Voraussetzungen, kann sich ändern und ist nicht flächendeckend.

Chancen und Risiken treten nicht zwingend einzeln auf, sondern können auch kumulativ entstehen. Für den/die Erwerber kann dies bedeuten, dass durch eine Verknüpfung von Einzelrisiken wie z.B. Mietausfall, Verschlechterung persönlicher Einkommensverhältnisse, umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen oder eine zu hohe Fremdfinanzierung die Einnahmen der Immobilie allein nicht mehr ausreichen, um Zins und Tilgung bedienen zu können. Kann diese Unterdeckung aus Einkommen und/oder Vermögen nicht mehr ausgeglichen werden, führt dies möglicherweise zu einem Liquiditätsengpass und im weiteren Verlauf zu einem persönlichen Vermögensverlust.



# Wir sind ERL

Die ERL Immobiliengruppe ist Spezialistin für Planung, Bau, Vermarktung, Vermietung und Verwaltung von zukunftsgerechten Immobilien mit der Erfahrung von über 45 Jahren am Markt. Das 1979 von Alois Erl sen. in Deggendorf gegründete Unternehmen mit mittlerweile über 400 Mitarbeitern wurde von „FOCUS Money“ als bester Anbieter von Pflegeimmobilien in Deutschland ausgezeichnet.

Unser familiengeführtes Unternehmen in dritter Generation steht wie kaum ein zweites für Qualität aus einer Hand. Nahezu die gesamte Wertschöpfungskette wird im Haus abgebildet und rund 80 Prozent aller Gewerke sind unter einem Dach vereint. Dadurch können wir insbesondere am Bau unabhängiger agieren, Ressourcen gezielter einsetzen und Termine einhalten.

Mit der Weiterentwicklung zur ERL Immobilien AG im Jahr 2022 haben wir die Firmenstruktur an die unternehmerischen Herausforderungen der Zukunft angepasst. Der Vorstand um Alois Erl jun. als Vorsitzenden, Markus und Michael Erl sowie Wolfgang Haider und Thomas Arnold ist angetreten, um ERL im Sinne des Gründers mit gewohnter Verlässlichkeit weiterzuentwickeln. Damit alle profitieren: Kunden, Partner und Mitarbeiter.



„Die ERL Immobiliengruppe plant, entwickelt, baut und verwaltet seit Jahrzehnten generationenübergreifende Wohnformen getreu der Devise: Alles aus einer Hand. Diese Unabhängigkeit gerade in herausfordernden Zeiten zeichnet uns aus.“

Alois Erl jun. - Vorstandsvorsitzender im Foto hinten Mitte

## Auszeichnungen

(Auszug)



Bonitätszertifikat  
CrefoZert



Goldener Meisterbrief  
für Alois Erl sen.



Staatsmedaille  
für besondere  
Verdienste um die  
bayerische Wirtschaft







in der  
**3.**  
Generation

**4000**  
Mitarbeiter





**Wir sind Mitglied**



**Wir sind zertifiziert**



## Go green

Umwelt, Natur und Klima liegen uns am Herzen. Deshalb versuchen wir bereits heute, die Anforderungen von morgen zu erfüllen. Sei es mit viel Grün um unsere Gebäude oder Vorrichtungen für E-Mobilität.



# Wir leben Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei der ERL Immobilien AG bedeutet, dauerhafte und echte Werte zu schaffen: ökologisch, ökonomisch und sozial – immer mit dem Menschen im Mittelpunkt. Dank Erfahrung, immenser Einsatzbereitschaft, unserer eigenen Hände Arbeit und der fortwährenden Bereitschaft zur Veränderung schaffen wir nachhaltige Bauten, Beziehungen und Investments. Solidität und Verlässlichkeit bestimmen unser Denken. Wir leben, was wir tun.

Nachhaltigkeit bedeutet so viel mehr als ressourcenschonendes Bauen. Es sind über 400 Details, die wir schon während der Planung und während der gesamten Bauphase berücksichtigen. Details, die sich mit Ökonomie, Ökologie, sozialen Gesichtspunkten, Standorten und auch Prozessen beschäftigen.

Wir tragen mit unseren Immobilien nicht nur innovativ zum Umweltschutz bei, sondern bieten den Käufern auch wirtschaftlich nachhaltige Objekte und stellen dabei immer den Menschen mit seinen Bedürfnissen in den Mittelpunkt.

Das belegen auch unsere zahlreichen Zertifikate und Qualitätssiegel.



## Ökologisch

Ressourcenmanagement, Umweltmanagement, CO2 -Reduktion, Energieeffizienz, saubere Lieferketten

## Ökonomisch

Unternehmensführung 4.0, Rechtssicherheit, Risikomanagement, Qualitätsmanagement, Digitalisierung

## Sozial

Arbeitssicherheit/Arbeitsrecht, Gesundheitsmanagement, Umgang mit Informationen, Compliance

# 110 gute Gründe, auf ERL zu bauen

Über 110 Seniorenimmobilien hat die ERL Immobiliengruppe seit Unternehmensgründung bereits erstellt und übergeben. Käuferinnen und Käufer schätzen insbesondere die hohe Qualität, die auf durchdachter Planung und präziser Umsetzung beruht, aber auch den nachhaltigen Bedarf und die nachhaltige Ausführung.

Auf den folgenden Seiten wollen wir Ihnen stellvertretend für unser gesamtes Produktportfolio eine kleine Auswahl unserer bereits realisierten Projekte im Bereich Personalwohnen präsentieren.





### Personalwohnen Bad Gögging

Bad Gögging - Wohnen, wo andere Urlaub machen. In diesem bekanntem Kur- und Urlaubsort errichtete die ERL Immobiliengruppe einen Seniorenpark mit verschiedenen Wohnformen, aufgeteilt auf 6 Häuser. In Haus C befinden sich 51 Ein- und Zwei-Zimmer-Personalwohnungen mit Wohnflächen von 29 m<sup>2</sup> bis 49 m<sup>2</sup>, die an den Betreiber vermietet werden.



# Sie haben sich entschieden?

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!

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

# Ihr Weg zur Reservierung

**Fünfmal „Ja“?**

**Herzlichen Glückwunsch zu Ihrem Entschluss!**

Einer Reservierung steht nun nichts mehr im Weg. Ihr persönlicher Berater wird gegen eine Reservierungsgebühr eine Einheit für Sie reservieren.

Bei Stornierung behalten wir uns die Einbehaltung einer Aufwandsentschädigung vor.

**0991/370 60 80**

**[beratung@erl.de](mailto:beratung@erl.de)**

**ERL**

---

**ERL Immovermittlung GmbH**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Tel. 0991 370 60-80  
beratung@erl.de

[www.erl.de](http://www.erl.de)

**Wir bauen  
auf Vertrauen.**

**ERL** ▶