

STRAUBING

Betreutes Wohnen Plus



1.

**150.000 €
zinsgünstiges
KfW-Darlehen
möglich**

2.

**Mietpool
für Kapital-
anleger**

3.

**Zahlung erst
nach Fertig-
stellung
(optional)**

4.

**Degressive
und Sonder-
AfA**

Objektdaten



IMMOBILIE

Objektbeschreibung	Klimafreundlicher Neubau (QNG) mit insgesamt 191 Einheiten für altersgerechtes Wohnen, Personalwohnen und einer Gewerbeeinheit sowie 58 Tiefgaragen- und 19 Außenstellplätze
Adresse	Geiselhöringer Straße 25, 94315 Straubing
Anzahl der Einheiten	132 Wohneinheiten Betreutes Wohnen Plus, davon 127 Ein-Zimmer- und 5 Zwei-Zimmer-Wohnungen
Wohnflächen	26,71 m ² – 62,72 m ²
Bezugsfertigkeit	geplant 12.2026
Steuerliche Abschreibung	3 % p.a. linear oder wahlweise 5 % p.a. degressiv, zusätzlich 5 % p.a. Sonder-AfA nach § 7b EStG in den ersten vier Jahren
Energiebedarfsausweis	Energiebedarfsausweis, Nah-/Fernwärme, Energieeffizienzklasse: A, Energiebedarf: 39 kWh/(m ² a)

VERMIETUNG

Mieteinnahmen	5.769,36 € – 13.547,52 € jährlich je Wohneinheit
Möglicher Mietbeginn	ab Bezugsfertigkeit, vsl. 12.2026
Mietvertrag	20-Jahres-Mietvertrag mit 2x 5 Jahren Option mit ERL Wohnen GmbH, monatliche Ausschüttung gem. Mietpool
Indexierung	ab dem 4. Jahr Anpassung um 60 % bei 10 % Indexänderung Basisjahr = 2020
Ambulanter Dienst	ERL Pflege GmbH

KAUFANGEBOT

Kaufpreise	202.500 € – 475.400 € je Wohneinheit, Tiefgaragenstellplätze à 24.900 €, Stellplätze rollstuhlgerecht + 2.000 €, Außenstellplätze à 13.900 €
Erwerbsnebenkosten	3,5 % Grunderwerbsteuer, ca. 2,0 % Notarkosten
Kaufpreiszahlung	Ratenzahlung nach MaBV oder wahlweise endfällig in einer Summe nach Fertigstellung

Alle Angaben sind unverbindlich und Änderungen vorbehalten; maßgeblich sind die Vereinbarungen im Kaufvertrag.



Außenvisualisierung des Projekts - Änderungen vorbehalten

Highlights

- Barrierefreies Wohnen
- Pflegedienst direkt im Gebäude
- Gemeinschaftsraum mit Terrasse
- Monatliche, belegungsabhängige Mieteinnahmen aus dem Mietpool

Das Betreute Wohnen Plus in Straubing

In Straubing entstehen insgesamt 191 Wohneinheiten, davon 132 moderne und barrierefreie Wohnungen für das Betreute Wohnen Plus. Die Ein-Zimmer-Wohnungen verfügen über Wohnflächen zwischen ca. 26 und ca. 46 m², während die Zwei-Zimmer-Wohnungen mit Größen von etwa 50 bis ca. 62 m² besonders auch für Paare geeignet sind. Alle Einheiten sind hochwertig ausgestattet und bieten neben einem Wohn- und Schlafbereich ein eigenes Bad sowie eine Kochgelegenheit. Für das gemeinschaftliche Miteinander stehen der Gemeinschafts- und Multiraum im Erdgeschoss zur Verfügung. Bei der Zwischenanmietung handelt es sich um einen Service für Käufer, um den Aufwand für diese zu minimieren. Die ERL Wohnen GmbH möbliert die Wohnungen, vermietet sie an die Bewohner weiter und zahlt die belegungsabhängige Miete.

Das Gebäude wird modern und ökologisch im KfW-40-Effizienzhaus-Standard Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) errichtet, eine nachhaltige und besonders energiesparende Bauweise. Durch die Förderung haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes Darlehen von bis zu ► 150.000,- € je Einheit zu erhalten (aktuelle Konditionen unter: [kfw.de](https://www.kfw.de)).

Berechnungsbeispiel



1-Zimmer-Whg.

z.B. Wohnung 20, 26,71 m²

Kaufpreis	202.500,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5,5 % (Notar, Grunderwerbsteuer für Bundesland Bayern etc.)	11.137,50 €
Erwerbsaufwand	213.637,50 €

Jährliche Einnahmen und Kosten für Kapitalanleger

	90 % vermietet	95 % vermietet	100 % vermietet
Einnahmen aus Vermietung (nach Vermietungsstand)	5.192,42 €	5.480,89 €	5.769,36 €
Hausverwaltergebühr je Wohnung (mtl. 19,90 € inkl. gesetzl. USt.)	239,88 €	239,88 €	239,88 €
Mietpoolgebühr je Wohnung (mtl. 19,90 € inkl. gesetzl. USt.)	239,88 €	239,88 €	239,88 €
Erhaltungsrücklage (8,10 €/m ² p.a.)	216,35 €	216,35 €	216,35 €
Monatliche Gesamteinnahmen	374,69 €	398,73 €	422,77 €
Jährliche Gesamteinnahmen	4.496,31 €	4.784,78 €	5.073,25 €

Abbildung und Berechnung exemplarisch. Alle Angaben ohne Gewähr.

Warum eine ERL-Immobilie?



Familienunternehmen

ERL steht für Tradition und ein solides langfristiges Wachstum seit 1979.



Qualität aus einer Hand

ERL setzt mit hochwertigen Materialien auf höchste Bauqualität. 80 % der Tätigkeitsfelder werden in Eigenleistung abgedeckt.



Rundum-sorglos-Paket

ERL bietet das Rundum-sorglos-Paket für Kapitalanleger und Eigentümer mit internem Betreuungsdienst und Haus- und Mietverwaltung.



Kapitalanlage & Wohnvorsorge

Mit dem Bevorzugten Belegungsrecht standortunabhängig investieren und flexibel profitieren - für sich selbst und die ganze Familie.



Konjunkturunabhängig

Die Nachfrage nach Pflegeimmobilien und Betreutem Wohnen bleibt durch den demographischen Wandel dauerhaft erhalten.

KfW

Energieeffiziente Bauweise

ERL-Immobilien erfüllen mehr als die gesetzlichen Vorgaben und sind mit dem KfW-40-Programm (z.T. mit QNG) förderfähig.



Wir leben Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei ERL bedeutet, dauerhafte und echte Werte schaffen: ökologisch, ökonomisch und sozial.



Sicherheit

Als Marktführer arbeitet ERL bei allen Projekten ausschließlich mit renommierten Betreibern an über 100 Standorten in Süddeutschland zusammen.

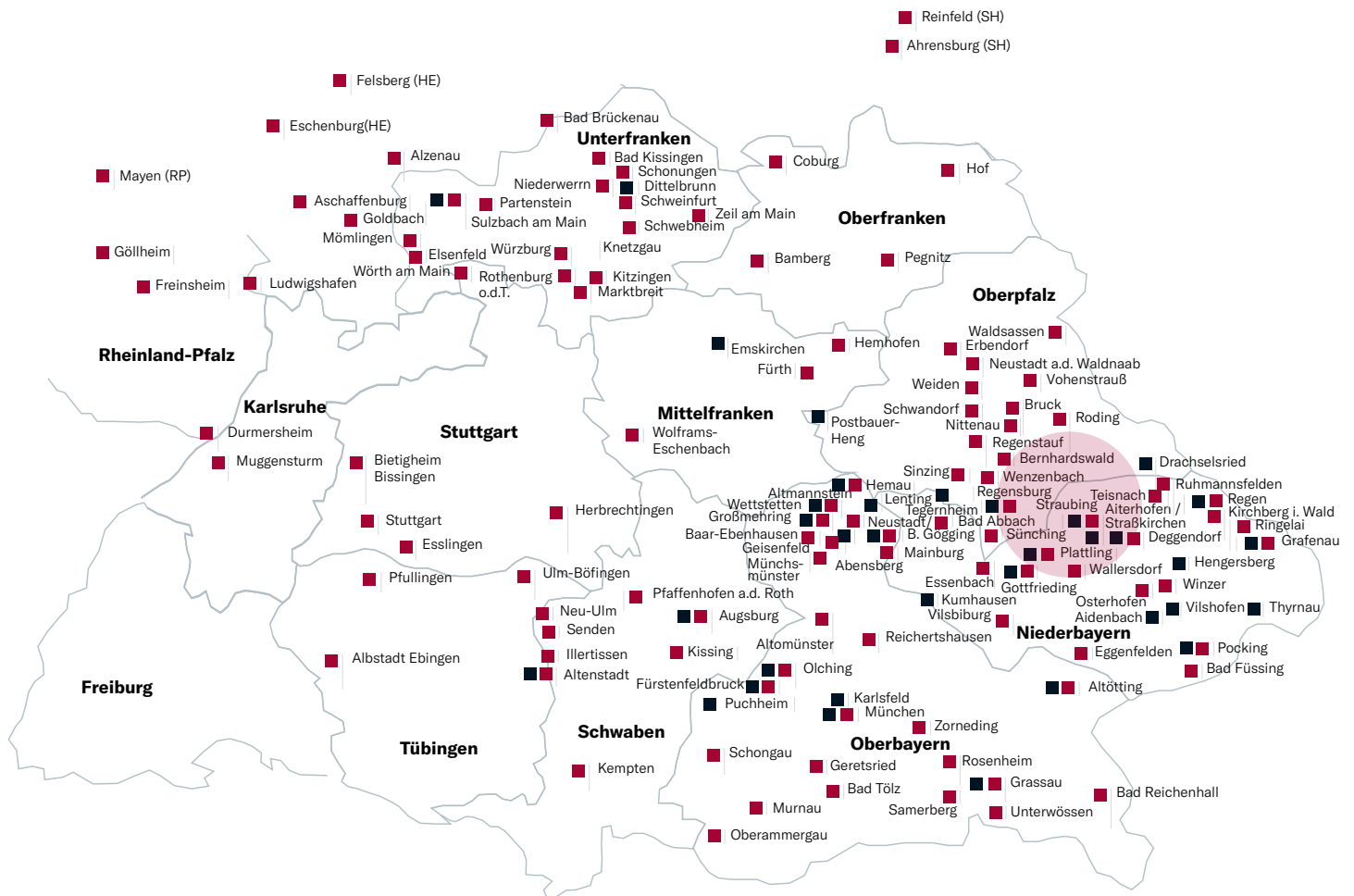
Bevorzugtes Belegungsrecht

an über 440 Standorten

Ein Auszug möglicher Standorte

Insgesamt haben wir über 440 Standorte
in ganz Deutschland.

- Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung
■ Betreutes Wohnen /
Barrierefreies Wohnen



Wir bauen auf Vertrauen.

ERL ▶