

# ► DIE BESTEN GELDANLAGEN LIEGEN MANCHMAL AM NÄCHSTEN



VORSORGEIMMOBILIEN IN BAAR-EBENHAUSEN BEI INGOLSTADT

Verantwortung bodenständig  
Erfahrung **3 Generationen** Mittelstand  
Seit 1979 Tradition Familiärer Zusammenhalt  
Deggendorf Qualitäts-Handwerk

Klaus Eiglmeier  
Bauleitung

Alois Erl  
Geschäftsführung

Michael Erl  
Maurer- und  
Betonbaumeister,  
Energieberater

Markus Erl  
Leiter Vertrieb

Mathilde Erl  
Firmengründerin

Elke Weber  
Facility Management

Josef Weber  
Sprengmeister  
Leitung Steinbruch

Josef Eiglmeier  
Vorarbeiter  
Betonbau

Maria Erl  
Geschäftsführung

Alois Erl jun.  
Geschäftsführer

Alois Erl sen.  
Firmengründer

Lothar Weber  
Zimmerermeister

Johann Weber  
Einkauf und  
Disposition



## ERLBAU: VERANTWORTUNG – **JA BITTE!**



Alois Erl jun.  
Geschäftsführer  
ERLBAU GmbH & Co. KG

Als Familienunternehmen in der dritten Generation leben wir Verantwortung, Vorsorge und Nachhaltigkeit alltäglich und umfassend. In der Beziehung zu unseren Kunden, Partnern, Mitarbeitern. Und auch in unseren Arbeitsfeldern.

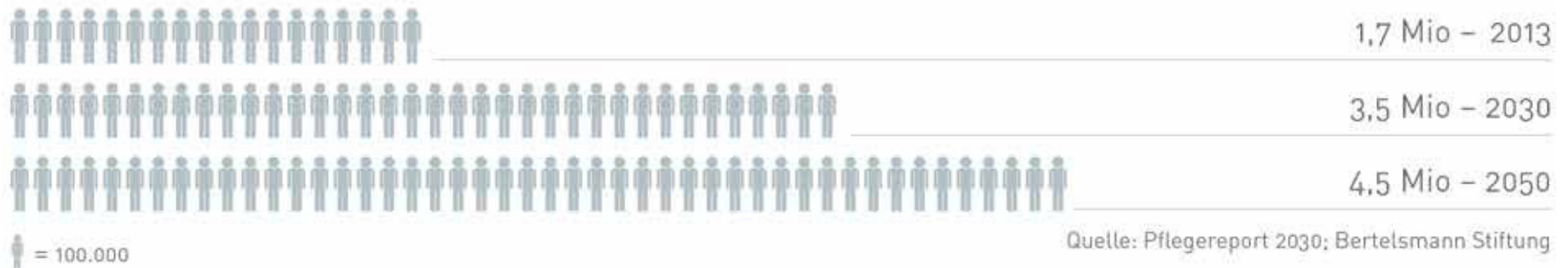
Wir sind heute nach 35-jähriger Firmengeschichte mehr als ein Bauunternehmen oder ein Bauträger, denn wir schaffen mit unseren Vorsorgeimmobilien vielfältige finanzielle und soziale Werte über einen Baukörper hinaus.

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.

## ► WARUM VORSORGEIMMOBILIEN?

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten nimmt in den nächsten Jahrzehnten stark und stetig zu. Dieser Markt gehört zu den interessantesten und sichersten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die Firma ERLBAU ist Spezialist für die Planung und die Errichtung von Wohneinrichtungen für das Alter (Betreutes Wohnen, Pflegeappartements, Senioreneinrichtungen). Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden. Ohne die privaten Investitionen in diese Immobilien kommt auch die öffentliche Hand nicht hinterher, diese demografische Entwicklung aufzufangen.

### DIE ZAHL DER PFLEGEBEDÜRFTIGEN MENSCHEN IN DEUTSCHLAND WIRD SICH BIS ZUM JAHR 2030 VERDOPPELN



A portrait of Maria Erl, a woman with dark brown hair, smiling. She is wearing a dark blue blazer over a white shirt and a red scarf. A small red logo is visible on her blazer. In the background, the words 'WWW.ERLBAU' are visible in large, red, stylized letters.

## ► WIR FINDEN ...

Diese Entwicklung geht uns alle an. Die Menschen sind heute bis ins hohe Alter aktiv. Die steigende Lebenserwartung bringt es jedoch gleichzeitig mit sich, dass sie irgendwann auf Unterstützung angewiesen sind. Diese großen Herausforderungen, die mit dem demografischen Wandel für unsere Gesellschaft anstehen, lassen sich nicht mehr nur von wenigen Institutionen leisten. Mit unseren Vorsorgeimmobilien sorgen wir uns ganzheitlich darum, diese Lebensphase auch lebenswert zu gestalten.

Maria Erl – Geschäftsführung

# ► SICHER, SORGLOS UND SOZIAL WERTVOLL VORSORGEIMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE

## **EIN INVESTMENT MIT SOZIALER RENDITE**

Wir bauen an Standorten, die gesicherten und nachhaltigen Bedarf bieten. Die Standortwahl schließt eine drohende Pflegelücke und sichert gleichzeitig die Rentabilität des Pflegebetriebs. Somit schafft eine Investition in eine Pflegeimmobilie auch zahlreiche Arbeitsplätze im sozialen Bereich. Das sind rund 80 Arbeitsplätze bei 100 Pflegeplätzen.

Eine gute Lage ist entscheidend für die zeitlose Attraktivität eines Bauwerks. Deswegen investieren wir gemeinsam mit unseren Partnern, den Kommunen, umfangreiche Überlegungen in die Wahl des idealen Standorts. Beste Bauqualität ist entscheidend für eine langfristige wirtschaftliche Nutzung des Objekts. Um diese handwerkliche Qualität zu gewährleisten, vertrauen wir auf unsere hauseigenen Betriebe mit rund 200 Mitarbeitern – vom Aushub bis zur Zimmerei.

## **EINE IMMOBILIE MIT LANGLEBIGEM WERT**

## **EINE SICHERE UND LANGFRISTIGE FINANZIELLE RENDITE**

Unsere Objekte werden nur langfristig (in der Regel 25 Jahre) an solvente und erfahrene Betriebsträger vermietet. Kapitalanleger erhalten die monatlichen Mietzahlungen unabhängig von der Belegung der Einrichtung. Mit einer Rendite von über 4% p.a.\* schlägt die Pflegeimmobilie jedes Sparbuch. Die Mietverträge mit unseren Betriebsträgern sind indexiert, das heißt an den Verbraucherpreisindex angepasst. Die Miete erhöht sich automatisch bei Inflation. Dies sorgt dafür, dass Ihre Investition auch langfristig lukrativ bleibt.

(\*Bezogen auf das Verhältnis Miete zum Kaufpreis)

### **KEIN VERWALTUNGS- AUFWAND**

Sie müssen keine Korrespondenz mit Ihrem Mieter führen oder sich um Themen wie Nebenkostenabrechnungen kümmern. Die Verwaltungsarbeit mit Mietern und Pächtern wird für Sie fachmännisch von der ERL Immobilien Verwaltungs GmbH übernommen. Sie erhalten monatlich Ihre Miete überwiesen.

Die finanziellen Pflichten für den Wohnungsbesitzer sind bei einer Pflegeimmobilie weitaus geringer als bei einer klassischen Eigentumswohnung. Ein Großteil der vermietertypischen Aufgaben, von der Wartung bis hin zur Pflege der Grünanlagen, werden vom Betriebsträger übernommen. Der Investor ist meist nur für „Dach und Fach“ verantwortlich.

### **KEINE SORGEN MIT DER INSTANDHALTUNG**

### **AN EINEM STANDORT KAUFEN, AN 110 PROFITIEREN**

Eine Pflegeimmobilie eignet sich hervorragend zur Absicherung der Familie. Als Anleger genießen Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich und Ihre Angehörigen. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition. Wenn der Bedarfsfall für einen Ihrer nahen Angehörigen eintritt, genügt ein Anruf bei uns, um einen Pflegeplatz zu beanspruchen.

Pflegeimmobilien sind gerade in Krisenzeiten eine wertbeständige Kapitalanlage mit einem soliden Schutz vor Inflation. Und Sie können sie wie jede andere Immobilie jederzeit weiterverkaufen, vererben oder verschenken. Bei Verkaufsinteresse sorgt ERLBAU für einen schnellen Wiederverkauf und übernimmt die Vermittlung. Die Nachfrage nach unseren Vorsorgeimmobilien ist gleichbleibend groß und zahlreiche Interessenten befinden sich auf der ständigen Vormerkliste.

### **GANZ NORMAL VERERBEN, VERSCHENKEN, VERKAUFEN**





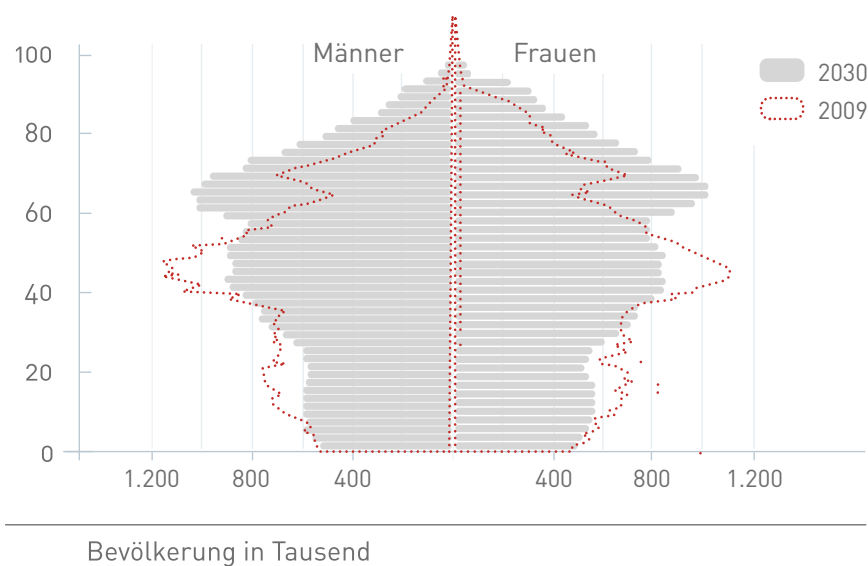


# BAAR-EBENHAUSEN – DER OPTIMALE STANDORT

Der Demografie-Report der renommierten Bertelsmann Stiftung prognostiziert für den Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm eine relative Zunahme der Betreuungs-Bedürftigen von 81,8 % (Vergleich relativer Anstieg in Bayern: 53,8 %). Der Anteil der über 80-jährigen wird sich in dieser Region bis 2030 laut Prognosen von 4,0 auf 7,3 % fast verdoppeln. Damit ist eine positive und dauerhafte Auslastung und somit eine rentable Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtung in der Gemeinde Baar-Ebenhausen quasi garantiert.

## ► DER BEDARF IST GEGEBEN

Bevölkerungspyramide für  
den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm 2030



Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungspyramiden+pfaffenhofen-an-der-ilm-paf+2030+2009>

Wachstum des Pflegebedarfs  
für den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm prognostiziert

	Pfaffenhofen	Bayern
Pflegebedürftige 2009	2.305	317.300
Pflegebedürftige 2030	4.190	488.054
Anstieg der Pflegebedürftigen 2009 bis 2030 [%]	81,8	53,8

Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/pflegeprognose+pfaffenhofen-an-der-ilm-paf+basisdaten-pflegeprognose+land+tabelle>

## ► DAS BIETET BAAR-EBENHAUSEN

Baar-Ebenhausen liegt verkehrstechnisch günstig zwischen der Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und Ingolstadt.

Insgesamt leben auf einer Gemeindefläche von ca. 15 km<sup>2</sup> zurzeit 5.079 Einwohner. Die Grundschule, zwei Kindertageseinrichtungen, sowie Kirchen und andere Begegnungsstätten tragen zu einer intakten Lebensqualität bei. Viele Vereine fördern das kulturelle, sportliche und gesellschaftliche Leben in der Gemeinde.

Des Weiteren stehen in Baar-Ebenhausen vielfältige Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Die Badeseen „Baarer Weiher“ und „Ebenhausener Weiher“ sind längst über die Grenzen von Baar-Ebenhausen hinaus bekannt.

Verkehrstechnisch ist es der Gemeinde Baar-Ebenhausen gelungen, gute Verbindungen zu schaffen. So besteht mit der Buslinie 18 der INVG eine gute Möglichkeit, nach Ingolstadt zu gelangen. Mit der Bahn sind die Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm und die Landeshauptstadt München gut zu erreichen.



### ANBINDUNG:

- Rathaus ► 300 m
- Einzelhandel ► 600 m
- Bahnhof ► 3 km
- (Anschluss: Schnellfahrstrecke Nürnberg–Ingolstadt–München)
- Autobahn A9 ► 8 km
- Ingolstadt ► 12 km
- Augsburg ► 67 km
- München ► 72 km
- Regensburg ► 88 km
- Nürnberg ► 104 km



Sehr erfreulich ist es, dass die Gemeinde Baar-Ebenhausen jetzt – zusätzlich zu den bereits bestehenden Möglichkeiten für Senioren, wie z.B. den wöchentlichen Seniorentreff im „Alten Rathaus“ und den Seniorennachmittagen im Pfarrzentrum – noch mehr für die älter werdende Bevölkerung bieten kann. Mit dem Bau des Seniorenheims erfüllt sich für viele Mitbürgerinnen und Mitbürger der Wunsch, hier in Baar-Ebenhausen alt werden und quasi bis ins hohe Alter „dahoam“ bleiben zu können.

Wir freuen uns darauf, diese Aufgabe zusammen mit der Firma ERLBAU, einem erfahrenen und soliden Bauträger im Bereich Seniorenheime und dem Pflegebetreiber „Novita“ anzugehen und damit optimale Voraussetzungen für ein Leben im Alter in Baar-Ebenhausen zu schaffen.

Ludwig Wayand – 1. Bürgermeister Baar-Ebenhausen



Wasserfall in Baar-Ebenhausen



PFLEGEINRICHTUNG





# VORSORGEIMMOBILIE BAAR-EBENHAUSEN



## ► BAU- UND PFLEGEKONZEPT IN BAAR-EBENHAUSEN

Die bauliche Gestaltung der Pflegeeinrichtung in Baar-Ebenhausen basiert auf wissenschaftlichen und fachpraktischen Erkenntnissen, die eine Betreuung von Senioren in Wohngruppen in den Fokus stellt und somit ein zeitgemäßes Pflegekonzept fördert. Jede Wohngruppe hat einen zentralen Wohn- und/oder Küchenbereich, in dem sich die Bewohner tagsüber aufhalten und begegnen können. Sie werden aktiv in Alltagsabläufe eingebunden.

Die Ein- und Zweibettzimmer dienen als privater Schlaf- und Rückzugsraum. Die Pflegeappartements in den Wohngruppen bestehen aus einem Wohn-/ Schlafräum, Bad und WC. Die Wohngruppen werden pro Etage mit einem Pflege-Wohlfühlbad ausgestattet. Im EG steht den Bewohnern und Besuchern eine Cafeteria mit großzügiger Terrasse als großer Begegnungsraum zur Verfügung. Die aufwändige Gartengestaltung ist auf das moderne und räumlich offene Gesamtkonzept abgestimmt.

Die erforderlichen Einrichtungsgegenstände wie Pflegebetten, Schränke usw. richtet der Betriebsträger ein. Auch die Gemeinschaftsbereiche der Bewohner werden vom Betriebsträger vollständig ausgestattet. Beides wird vom Käufer bezahlt und ist im Kaufpreis enthalten. Die weiteren für den Betrieb der Pflegeeinrichtung erforderlichen Räume wie z.B. Großküche, Wäscherei, Büroflächen der Verwaltung, Lager, Büros der Pflegeteams, Pflegebäder sowie sonstige Räume und Verkehrsflächen im Pflegebereich befinden sich im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer der Pflegeappartements.

Im Erdgeschoss werden zusätzlich vier Rüstigen-/Personalwohnungen erstellt, um das Pflegeangebot zu erweitern oder Pflegepersonal gewinnen zu können. Diese vier Wohnungen erhalten einen gesonderten Eingang. Ferner ist auch für diese Wohnungen ein Mietvertrag über 25 Jahre mit Novita geschlossen.

## BAUQUALITÄT UND ENERGIEEFFIZIENZ

ERLBAU realisiert alle Projekte zu einem Großteil mit firmeneigenen Betrieben und kann mit der Philosophie „Alles aus einer Hand“ beste Bauqualität sicherstellen. Durch die Zusammenarbeit mit Energieberatern und anerkannten Spezialisten ist ein lückenloses Konzept zur Energieeinsparung gewährleistet. Wärmedämmende Ziegel und eine konsequente Drei-Scheiben-Verglasung tragen dazu bei, Energiekosten gering zu halten und die Umwelt zu schonen. Die Vorsorgeimmobilie in Baar-Ebenhausen wird mindestens im „Effizienzhaus KfW 70“ erstellt und erfüllt damit mehr als die staatliche Energieeinsparverordnung. Davon können Sie mit einem zinsgünstigen KfW-Darlehen profitieren (mehr zur KfW-Förderung auf Seite 33).



- ▶ Cafeteria, Friseur, Andachtsraum
- ▶ Wohngruppenkonzept ermöglicht Gemeinschaft und Privatsphäre
- ▶ Innen und außen vollständig barrierefrei
- ▶ Helle und lichtdurchflutete Architektur
- ▶ 80 Pflegeplätze in 74 Einzelzimmern und 3 Doppelzimmern
- ▶ 4 Rüstigen-/Personal Wohnungen
- ▶ Kurze Wege für Bewohner und Personal durch effiziente Grundrissgestaltung
- ▶ Aufwändig gestaltete Gartenanlagen
- ▶ Auf die emotionalen Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmtes Farbkonzept
- ▶ Mietvertrag über 25 Jahre mit Verlängerungsoption von 5 Jahren bei den Pflegeappartements
- ▶ Pre-Opening-Phase: Die ersten sechs Monate
- ▶ Fertigstellung geplant bis Frühjahr 2016

Einrichtungsdetails exemplarisch  
anhand von Haus Klara (Regensburg)





## ► SINNERFÜLLTES LEBEN IM ALTER

NOVITA  
LEBEN IM ALTER

SENIORENzentrum

Baar-Ebenhausen



Trotz Pflegebedürftigkeit und allgemeiner Hilfsbedürftigkeit das Leben noch so aktiv wie möglich zu gestalten. Dazu trägt die NOVITA – Leben im Alter mit ihren speziell geschulten Pflegeteams, Therapeuten und Altersfachleuten bei. Größten Wert legen wir dabei auf die Unterstützung der Selbständigkeit und der Pflege eines reichen gesellschaftlichen Lebens im Seniorenzentrum. Wir verstehen die Leistungen der NOVITA – Leben im Alter auch als einen Beitrag zu einer gesellschaftlichen Orientierung auf der Grundlage eines ganzheitlichen menschlich-christlichen Weltbildes, das auch diesen letzten Lebensabschnitt in diesem Sinne in seinem Wert anerkennt und gestaltet. Um den selbstlosen und gemeinnützigen Charakter unserer Arbeit und die Dauerhaftigkeit der NOVITA Seniorenzentren zu untermauern, haben wir 2014 die NOVITA – Leben im Alter GmbH als Träger aller NOVITA Gesellschaften in die NOVITA Stiftung eingebracht. Diese wurde von der Regierung Oberbayerns im November 2014 als Stiftung anerkannt.

Christoph Michael Hofmann – Geschäftsführer, NOVITA – Leben im Alter GmbH  
Johannes Hofmann – Vorstand NOVITA Stiftung



# EIN KOMPETENTER PARTNER FÜR BAAR-EBENHAUSEN

Den Betrieb der Pflegeeinrichtung Baar-Ebenhausen übernimmt mit der NOVITA – Leben im Alter ein erfahrener Betriebs-träger. Die Pflege in den Seniorenzentren der NOVITA orientiert sich an einem ganzheitlichen Konzept von Körper, Seele und Geist, das auf umfassende Aktivierung, Pflege des Geborgenheitsgefühls und die Zufriedenheit der Bewohner gerichtet ist. Vorbildlich sind hier das Vorhandensein eines „Rüstigenbereiches“ sowie Fahrten zu externen Veranstaltungen. Ob es dabei ein Besuch des Christkindlmarktes in umliegenden Städten, ein Handarbeitskreis oder gemeinsames Singen ist – das Angebot ist breit gefächert. Alle Seniorenzentren, die von Gesellschaften der NOVITA – Leben im Alter betrieben werden, zeichnen sich durch Behaglichkeit, soziale Wärme, Geselligkeit, aber auch gelebte Religiosität aus.

Was den Betreiber „NOVITA – Leben im Alter“ von anderen unterscheidet, ist die hohe Lebens- und soziale Wohnqualität. Dieser Anspruch ist nicht nur formuliertes Ziel, sondern auch überprüfbar umgesetzt durch unabhängige Gutachter und Institutionen. Ziel ist es, die Selbständigkeit und Mobilität der Bewohner durch bedarfsgerechte Angebote zu fördern, zu erhalten und ihnen ein angenehmes zu Hause im Alter zu bieten – ein Zuhause zum Wohlfühlen.

Der MDK (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) prüft im Auftrag der Deutschen Versicherer die allgemeine Qualität in den Pflegeeinrichtungen und vergibt Pflegenoten.

## ÜBERPRÜFTE LEBENSQUALITÄT

Soziale Betreuung  
und Alltagsgestaltung

1,0

sehr gut

Wohnqualität

1,0

sehr gut

Befragung der Bewohner  
zum Gesamteindruck

1,1

sehr gut

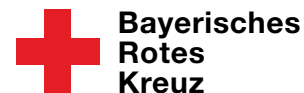
Einrichtungsqualität exemplarisch anhand von Prüfung der Referenzobjekte Hohenwart und Reichertshofen

# ► IN BAAR-EBENHAUSEN INVESTIEREN, AN 110 STANDORTEN PROFITIEREN

Eine Pflegeimmobilie eignet sich hervorragend auch zur persönlichen und familiären Absicherung. Als Anleger genießen Sie ein bevorzugtes Belegungsrecht, das auch auf Angehörige übertragbar ist. Die Wahrnehmung des Bezugs beschränkt sich nicht nur auf den Standort Ihrer Investition.

Wenn der Bedarfsfall für einen Ihrer Angehörigen eintritt, können Sie mit nur einem Anruf bei uns einen Pflegeplatz beanspruchen. Sie sind automatisch auf einer priorisierten Warteliste und umgehen langwierige Auswahlprozesse bei der Suche nach einem Pflegeplatz.

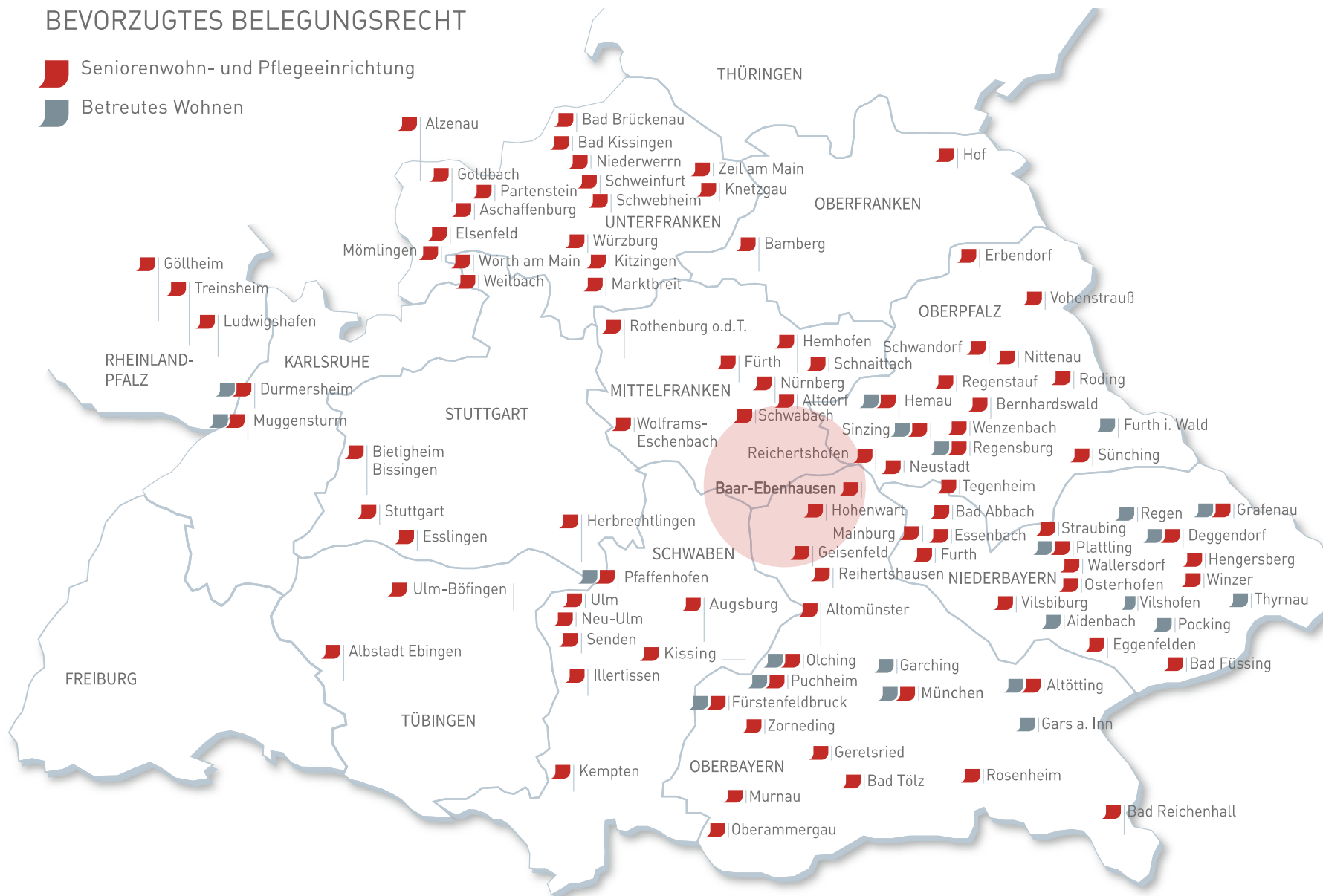
Beispiel: Sie wohnen in Fürstentfeldbruck und investieren in eine Pflegeimmobilie am Standort Baar-Ebenhausen. Ein naher Angehöriger in Stuttgart ist plötzlich pflegebedürftig. Per bevorzugtem Belegungsrecht können Sie dafür sorgen, dass ihr Angehöriger einen Pflegeplatz im Umkreis seines sozialen Umfeldes bekommt. Oder dafür sorgen, dass er einen Pflegeplatz in Ihrer Nähe belegen kann.



## BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT

 Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung

 Betreutes Wohnen







# APPARTEMENT-TYPEN

## EINBETT-APPARTEMENT

(Nr. 4-7, 10-11, 14-19, 21-27, 32-39, 43-46, 49-50, 53-58, 60-65, 70-77)

barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	14,71 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,75 m <sup>2</sup>
Bad	4,23 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	22,69 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	37,20 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>59,89 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT

(Nr. 1-3, 40-42)

barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	15,04 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,81 m <sup>2</sup>
Bad	4,23 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	23,08 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	37,85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>60,93 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT R

(Nr. 8-9, 13, 20, 28-31, 47-48, 52, 59, 66-67)

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	16,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,98 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	27,45 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	45,02 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>72,47 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT TYP R

(Nr. 68)

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	16,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,86 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	29,35 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	48,13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>77,48 m<sup>2</sup></b>

## ZWEIBETT-APPARTEMENT R

(Nr. 12, 51)

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	21,84 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,06 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	34,92 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	57,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>92,19 m<sup>2</sup></b>

## ZWEIBETT-APPARTEMENT R

(Nr. 69)

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	22,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	7,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,02 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	35,97 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	58,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>94,96 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNGS-TYPEN (RÜSTIGEN-/PERSONALWOHNUNGEN)

### WOHNUNG 78

Wohnen	14,85 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,86 m <sup>2</sup>
Kochen	8,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,07 m <sup>2</sup>
Diele	11,90 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,74 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>65,92 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 79

Wohnen	13,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,03 m <sup>2</sup>
Kochen	6,53 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Diele	6,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>50,96 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 80

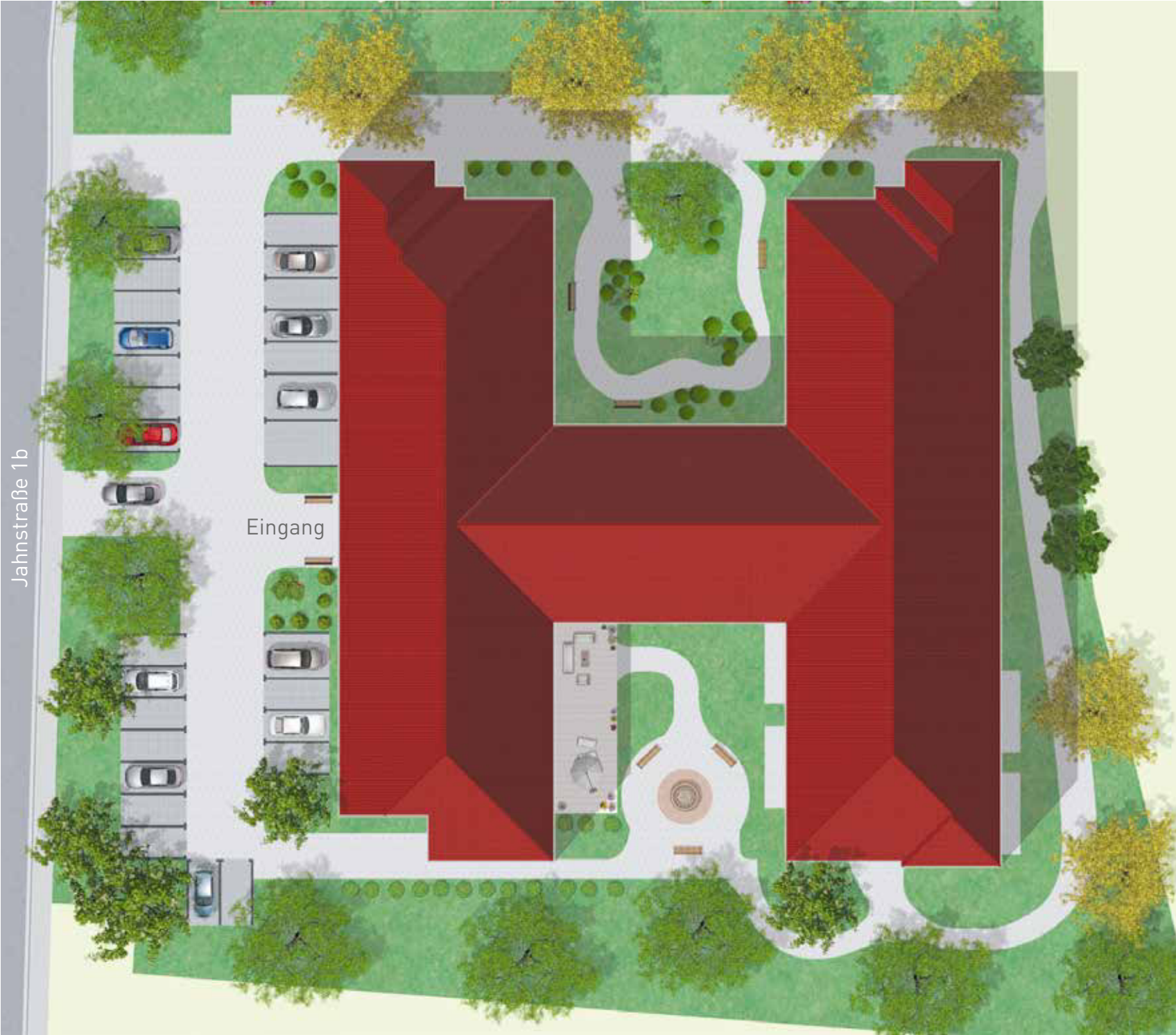
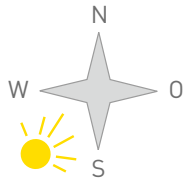
Wohnen	13,39 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,03 m <sup>2</sup>
Kochen	6,39 m <sup>2</sup>
Bad	6,49 m <sup>2</sup>
Diele	6,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>50,92 m<sup>2</sup></b>

### WOHNUNG 81

Wohnen	13,97 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,00 m <sup>2</sup>
Kochen	4,50 m <sup>2</sup>
Bad	6,39 m <sup>2</sup>
Diele	8,30 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>50,16 m<sup>2</sup></b>

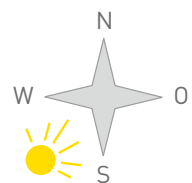


LAGEPLAN

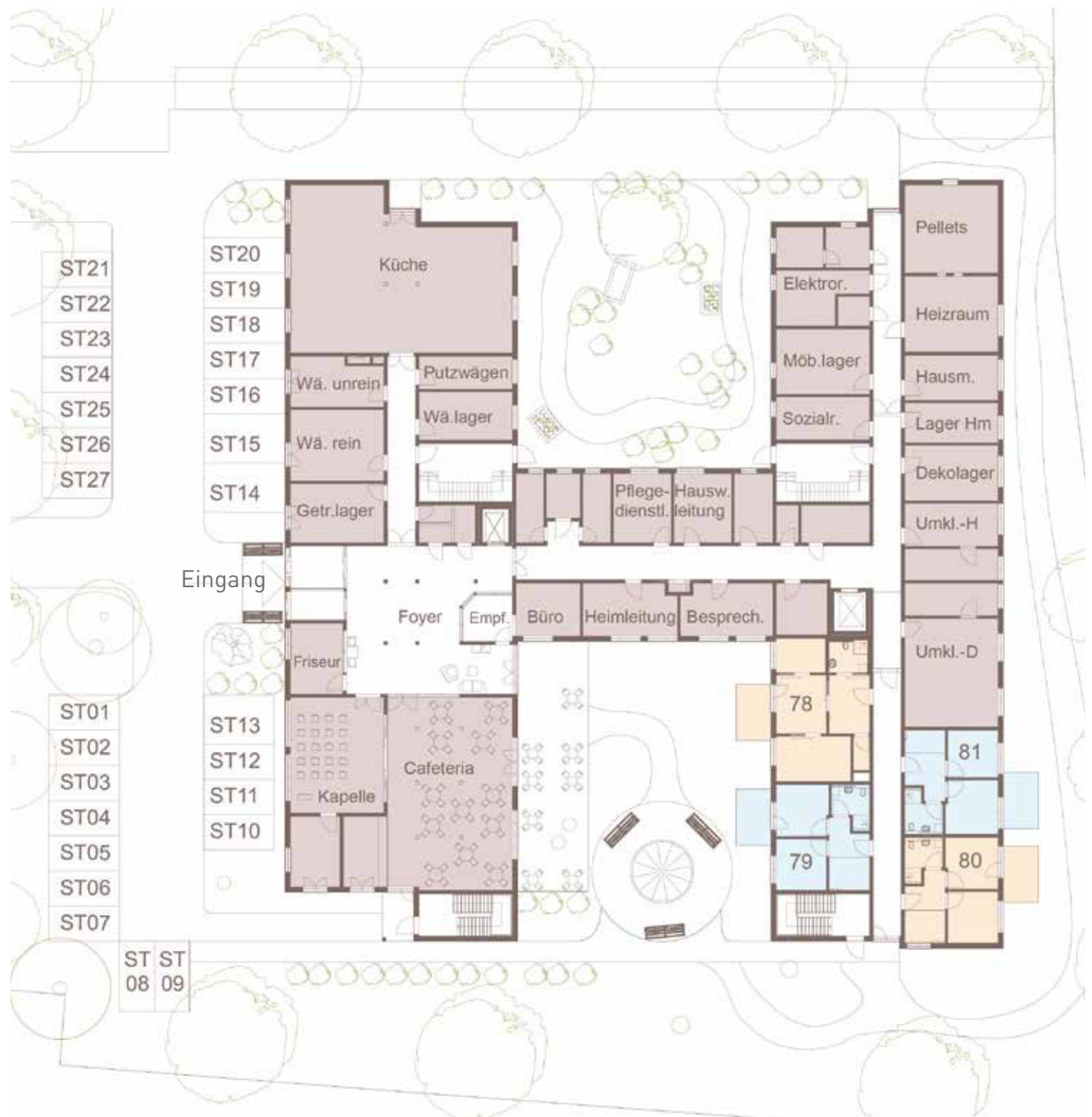




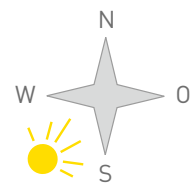
# ERDGESCHOSS MIT AUSSENANLAGEN



Jahnstraße 1b



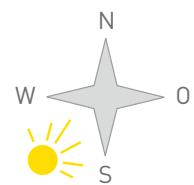
# 1. OBERGESCHOSS



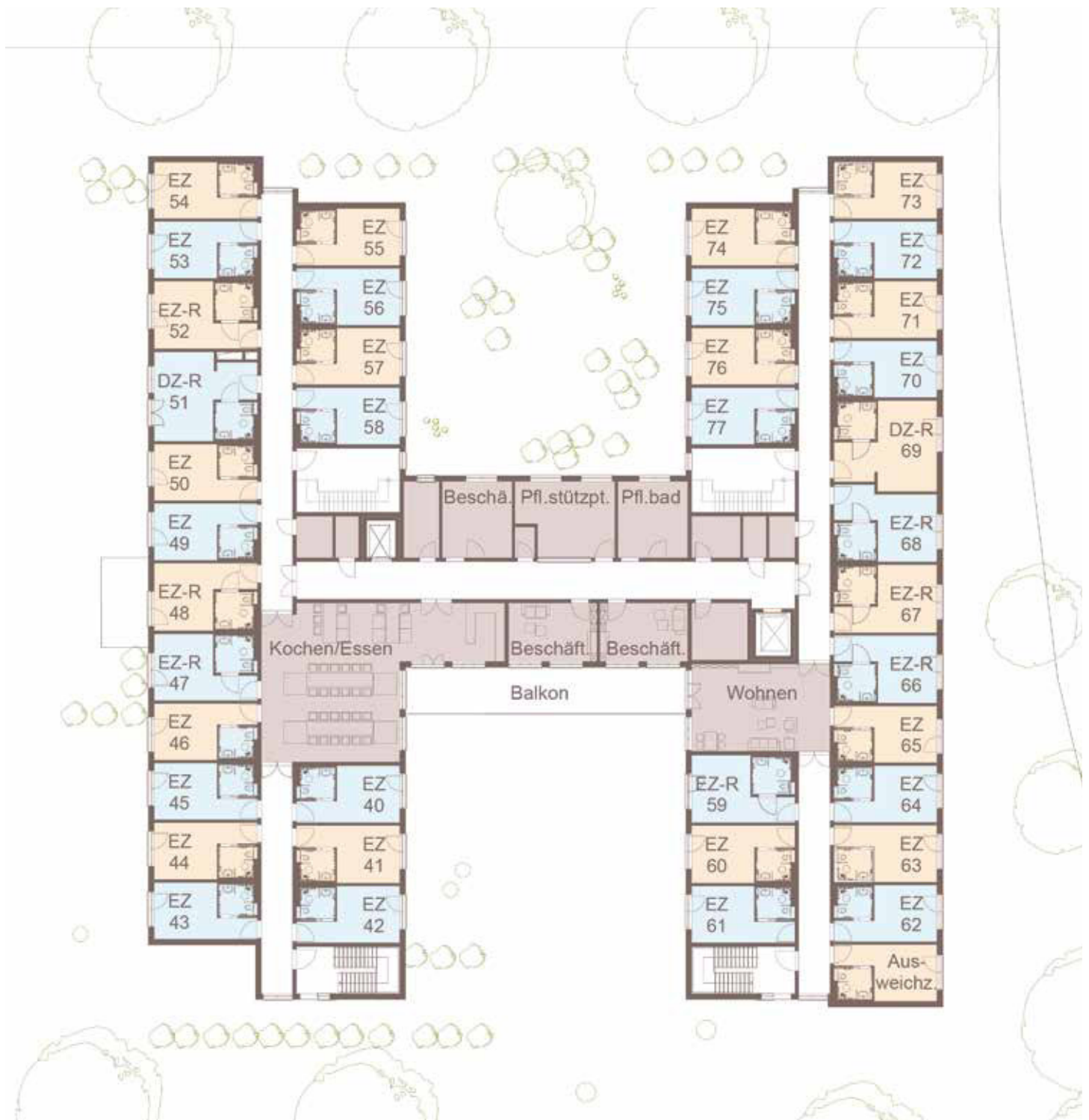
Jahnstraße 1b



## 2. OBERGESCHOSS



Jahnstraße 1b





# ► EINE INVESTITION IN DIE ZUKUNFT. IN IHRE ZUKUNFT.

## KAUFPREISE PFLEGEAPPARTEMENTS

Appartement-Typ	errechnete Gesamt- fläche	Mietein- nahmen jährlich	Kaufpreis	Rendite jährlich
Einbett-Appartement barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 4-7, 10-11, 14-19, 21-27, 32-39, 43-46, 49-50, 53-58, 60-65, 70-77)	59,89 m <sup>2</sup>	6.525,77 €	166.500,- €	3,92 %
Einbett-Appartement barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 1-3, 40-42)	60,93 m <sup>2</sup>	6.637,44 €	168.500,- €	3,94 %
Einbett-Appartement R barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 8-9, 13, 20, 28-31, 47-48, 52, 59, 66-67)	72,47 m <sup>2</sup>	7.894,20 €	197.400,- €	4,00 %
Einbett-Appartement R barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 68)	77,48 m <sup>2</sup>	8.440,56 €	211.000,- €	4,00 %
Zweibett-Appartement R barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 12, 51)	92,19 m <sup>2</sup>	10.042,44 €	244.900,- €	4,10 %
Zweibett-Appartement R barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar (Nr. 69)	94,96 m <sup>2</sup>	10.344,36 €	252.300,- €	4,10 %

Alle Angaben ohne Gewähr.

## KAUFPREISE RÜSTIGEN-/PERSONALWOHNUNGEN

Wohnungs-Typen	errechnete Gesamt- fläche	Mietein- nahmen jährlich	Kaufpreis	Rendite jährlich
Wohnung 78	65,92 m <sup>2</sup>	8.305,92 €	210.900,- €	3,94 %
Wohnung 79	50,96 m <sup>2</sup>	6.420,96 €	163.100,- €	3,94 %
Wohnung 80	50,92 m <sup>2</sup>	6.415,92 €	162.900,- €	3,94 %
Wohnung 81	50,16 m <sup>2</sup>	6.320,16 €	160.500,- €	3,94 %
Stellplätze		Mietein- nahmen jährlich	Kaufpreis	Rendite jährlich
Stellplatz 8 zu Wohnung 78		240,00 €	6.500,- €	3,69 %
Stellplatz 9 zu Wohnung 79		240,00 €	6.500,- €	3,69 %
Stellplatz 7 zu Wohnung 80		240,00 €	6.500,- €	3,69 %
Stellplatz 6 zu Wohnung 81		240,00 €	6.500,- €	3,69 %

Alle Angaben ohne Gewähr.



Unser Referenzobjekt in Augsburg



## BERECHNUNGSBEISPIEL PFLEGEAPPARTEMENTS

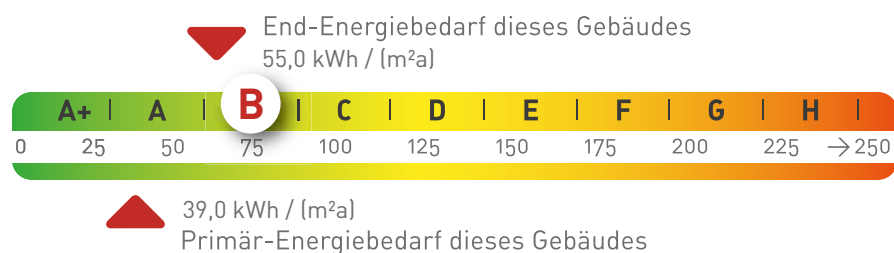
Kaufpreis Einbett-Appartement	166.500,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5% (Notar, Grunderwerbsteuer, etc.)	8.325,00 €
Erwerbsaufwand	174.825,00 €
Einnahmen aus Miete (jährlich)	6.525,77 €
Hausverwaltung (WEG) mtl. 17,26 €, inkl. gesetzl. MwSt.	207,12 €
Miet-/Pachtverwaltung mtl. 7,74 €, inkl. gesetzl. MwSt.	92,88 €
Instandhaltungsrücklage (Erfahrungswert)	450,00 €
Jährliche Einnahmen (netto)	5.775,77 €
Monatliche Einnahmen (netto)	481,31 €

Die Angaben in diesem Prospekt dienen als Information und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Maßgeblich sind ausschließlich der Kaufvertrag und die notariell abgeschlossenen Verträge. Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: Februar 2015

# ► FÜR DIESE ENERGIEEFFIZIENZ BELOHNT SIE SOGAR VATER STAAT

Energiesparhäuser sind ökologisch wertvoll. Durch das Energie-Effizienz-Konzept haben Sie die Möglichkeit, ein zinsgünstiges, staatlich gefördertes KfW-Darlehen von bis zu 50.000,- € zu erhalten.

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen 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 IM ÜBERBLICK:

- Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- Voraussichtliches Baujahr: 2015
- Energieträger der Heizung: KWK
- Wert des Energiebedarfs: 55 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: B

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

Wärmedämmziegel



Fensterprofil  
3-Scheiben-Verglasung



## ÜBERSICHT KfW-DARLEHEN FÜR EINE ENERGIESPARWOHNUNG

Förderprogramm Nr. 153 – KfW-Effizienzhaus 70 pro Wohneinheit

Betrag	50.000,- €	
Auszahlung	100%	
Laufzeit wahlweise	10 Jahre	20 Jahre
Zinssatz	1,00% nominal fest für die ges. Laufzeit	1,40% nominal fest für die ersten 10 Jahre
Effektiver Jahreszins	1,00%	1,41%
Sondertilgung	jederzeit möglich	jederzeit möglich
Annuitätsraten mtl. bei einem tilgungsfreien Jahr	ca. 484,- €	ca. 250,- €

Konditionen gemäß Veröffentlichung der KfW-Bank vom 14.09.15. Der Zinssatz kann jederzeit von der KfW-Bank geändert werden. Alle Angaben ohne Gewähr. [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de)

Die nötige KfW-Bestätigung für die Beantragung des günstigen KfW-Darlehens bei Ihrer Hausbank können Sie jederzeit bei uns anfordern.

Ihr Ansprechpartner:

ERLBAU Berater-Team – Telefon 0991/3706080 – [beratung@erlbau.de](mailto:beratung@erlbau.de)



► **NICHTS IST WERTVOLLER ALS  
EINE GUTE REFERENZ.**



Aidenbach  
Seniorenrechtliches Wohnen



Altomünster  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Altötting  
Seniorenrechtliches Wohnen



Altötting  
Barrierefreies Wohnen



Augsburg  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorenrechtliches Wohnen



Braunau am Inn (A)  
Seniorenrechtliches Wohnen



Deggendorf  
Seniorenrechtliches Wohnen  
und Pflegeeinrichtung



Deggendorf  
Seniorenrechtliches Wohnen



Deggendorf  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Fürstenfeldbruck  
Seniorenrechtliches Wohnen



Fürstenfeldbruck  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Furth im Wald  
Seniorenrechtliches Wohnen



Furth im Wald  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Garching bei München  
Seniorenrechtliches Wohnen



Gars am Inn  
Seniorenrechtliches Wohnen



Gars am Inn  
Ambulante betreute  
Wohngemeinschaft



Geisenfeld  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Gerzen  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Grafenau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Hemau  
Seniorenrechtliches Wohnen







Hengersberg  
Seniorengerechtes Wohnen



Muggensturm  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Olching  
Seniorengerechtes Wohnen



Olching  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Osterhofen  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Plattling  
Seniorengerechtes Wohnen



Plattling Isar Park  
Barrierefreies Wohnen



Plattling Isar Park  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Pocking  
Seniorengerechtes Wohnen



Puchheim  
Seniorengerechtes Wohnen



Regen  
Seniorengerechtes Wohnen



Regensburg  
Seniorengerechtes Wohnen



Regensburg  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Straubing  
Seniorengerechtes Wohnen



Sinzing  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Straubing  
Seniorengerechtes Wohnen



Stuttgart  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Thyrnau  
Seniorengerechtes Wohnen



Vilshofen  
Seniorengerechtes Wohnen



Winzer  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung





**Pfaffenhofen an der Roth**  
Im Bau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



**Schierling I**  
Im Bau  
Barrierefreies Wohnen



**Schierling II**  
Im Bau  
Barrierefreies Wohnen



**Deggendorf**  
Im Bau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



**Knetzgau**  
Im Bau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



**Straubing**  
Im Bau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



**Geisenfeld**  
Im Bau  
Seniorengerechtes Wohnen



**Durmersheim**  
Baubeginn in Kürze  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



**Fürstenfeldbruck**  
In Planung  
Seniorengerechtes Wohnen



**Haar**  
In Planung  
Seniorengerechtes Wohnen



**Karlsfeld**  
In Planung  
Seniorengerechtes Wohnen



**Haar**  
In Planung  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



## ► UNSERE OBJEKTE SIND AUSGEZEICHNET



### GÜTESIEGEL DER BAYERISCHEN STIFTUNG FÜR QUALITÄT IM BETREUTEN WOHNEN E.V.

Die Objekte des Betreuten Wohnens der ERL Haus- und Gewerbebau in Straubing, Regensburg, Garching und Furth im Wald wurden von der Bayerischen Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. ausgezeichnet. Somit wird den Käufern und Mietern unserer Wohnungen größtmögliche Sicherheit gegeben. Die unabhängige Bayerische Stiftung für Qualität im Betreuten Wohnen BSQBW e.V. prüft Bauvorhaben in diesem Bereich aus bautechnischer, sozialwirtschaftlicher, rechtlicher und finanzieller Sicht. Nur bei Einhaltung der strengen Kriterien wird ein Qualitätssiegel verliehen.



### BAYERISCHER WOHNUNGSBAUPREIS

Unser Haus in Regensburg-Königsgarten erhielt zudem den Bayerischen Wohnungsbaupreis für den barrierefreien Wohnungsbau in höchster Qualität 2003 von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren. Die frühzeitige Beratung in allen Fragen der Standortwahl, der Projektierung, der Planung, der Bauausführung und des Betriebes solcher Anlagen sind für alle Beteiligten, ob Käufer, Architekten oder Betreiber von unschätzbarem Vorteil. Kostspielige Fehlplanungen werden von Anfang an vermieden, Chancen und Entwicklungen frühzeitig erkannt.



### GOLDENER EHRENBRIEF DER STADT PLATTLING

Herrn Alois Erl sen. wurde der Goldene Ehrenbrief der Stadt Plattling im Jahr 2011 für den Einsatz 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.

## ► DAS SAGEN UNSERE PARTNER ÜBER UNS



Es ist ein toller Bauherr. Ich finde die haben das richtig gut gemacht. Bei so einer Einrichtung muss ein Bauherr auch ein Stück weit Idealist sein. Der muss verstehen, dass man da nicht einfach nur ein Bauwerk hinsetzt Stein auf Stein, da muss man im Kopf haben, um welche Menschen es da geht und das hat die Firma ERLBAU wirklich großartig bewiesen. Das ist räumlich gut gestaltet, das ist hell gestaltet, so wie man im Alter leben möchte und deshalb großes Kompliment an die Firma ERLBAU.

Joachim Wolbergs, Oberbürgermeister der Stadt Regensburg



ERLBAU ist ein Familienunternehmen. Das ist der Mittelstand, den wir als Sparkasse sehr schätzen. Weil diese Unternehmen – das hat sich auch in der Krise gezeigt – am beständigsten zu ihren Unternehmen stehen. Ein Familienbetrieb, der über 3 Generationen gewachsen ist, gibt auch in schwierigen Zeiten so schnell nicht auf. Das ist für uns eine große Sicherheit, wenn wir mit solchen Unternehmen zusammenarbeiten.

Erich Haas, stv. Vorstandsmitglied und Abteilungsleiter Firmenkunden Sparkasse Niederbayern Mitte



Die Erwartungen an die Firma ERLBAU wurden während der Projektierungs- und Bauphase des neuen Pflegeheimes in Muggensturm noch übertroffen.

Man bekommt sehr schnell ein Gespür dafür, dass der Firma ERLBAU als Bauträger nicht nur die Qualität und schnellstmögliche Realisierung eines Bauprojektes wichtig ist, sondern auch die nachhaltige Konzeption der Pflegeeinrichtung einen hohen Stellenwert hat.

Dietmar Späth, Bürgermeister der Gemeinde Muggensturm



Diese Anlageform bringt wesentlich mehr Ertrag als Festgeld mit ca. 4,1% Nettorendite. Das ist weniger als bei Aktien, birgt aber deutlich weniger Risiken. Gute Rendite bei Null bis wenig Risiko.

Josef Sedlmayer, Käufer und Verwaltungsratsmitglied Haus Lechrain Augsburg.



Sie haben nun ein Bild von uns und unserer Arbeit

 **VERTRAUEN SIE AUF UNSERE  
ERFAHRUNG AUS 35 JAHREN**

**1**

Familie

**3**

Generationen in  
einem Unternehmen

Mehr als

**200**

Mitarbeiter mit  
größtenteils langjähriger  
Betriebszugehörigkeit

Mehr als

**1.500**

Einfamilien-, Doppel-,  
Reihenhäuser und  
Mehrfamilienhäuser

Mehr als

**5.000**

Eigentumswohnungen,  
Seniorengerechtes Wohnen,  
Barrierefreies Wohnen  
und Pflegeplätze

Mehr als

**6.000**

zufriedene Investoren,  
zahlreiche davon  
Wiederholungskäufer

Mehr als

**200.000**

m<sup>2</sup> Gewerbefläche,  
entspricht rund  
30 Fussballfelder

Rund

**60.000.000**

Jahresumsatz in €

90% unserer Appartements sind  
bei Richtfest bereits verkauft

## ▶ **WORAUF WARTEN?**

- ▶ Beratungstermin ausmachen
- ▶ Musterappartement besichtigen
- ▶ Über Finanzierungsfragen  
beraten lassen
- ▶ Reservieren Sie sich Ihre Einheit





## KONTAKTIEREN SIE UNS DIREKT

Unter 0991/3706080 oder per E-Mail an [beratung@erlbau.de](mailto:beratung@erlbau.de)

## BESUCHEN SIE UNS IM INTERNET

Umfassende Informationen über die aktuellen Bauprojekte und unsere Arbeit finden Sie unter [WWW.ERLBAU.DE](http://WWW.ERLBAU.DE)



## INFORMIERT BLEIBEN

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

[newsletter@erlbau.de](mailto:newsletter@erlbau.de) | [www.seniorbook.de/erlbau](http://www.seniorbook.de/erlbau)  
[www.facebook.de/erlbau](https://www.facebook.de/erlbau) | [www.youtube.com/erlbau](https://www.youtube.com/erlbau)



Die Angaben in diesem Prospekt dienen als Information und wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Maßgeblich sind ausschließlich der Kaufvertrag und die notariell abgeschlossenen Verträge. Alle Angaben ohne Gewähr. Stand: März 2015

Überreicht durch:



# WIR BAUEN AUF VERTRAUEN

**ERL** IMMOBILIEN VERMITTLUNGS  
GmbH & Co. KG  
Mietzing 33b  
D-94469 Deggendorf

Telefon: +49 991 37 060 - 80  
Telefax: +49 991 37 060 - 81

Internet: [www.erlbau.de](http://www.erlbau.de)  
E-Mail: [beratung@erlbau.de](mailto:beratung@erlbau.de)