

▶ **DIE BESTEN GELDANLAGEN  
LIEGEN MANCHMAL  
AM NÄCHSTEN**



VORSORGEIMMOBILIEN IN KNETZGAU BEI SCHWEINFURT

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.

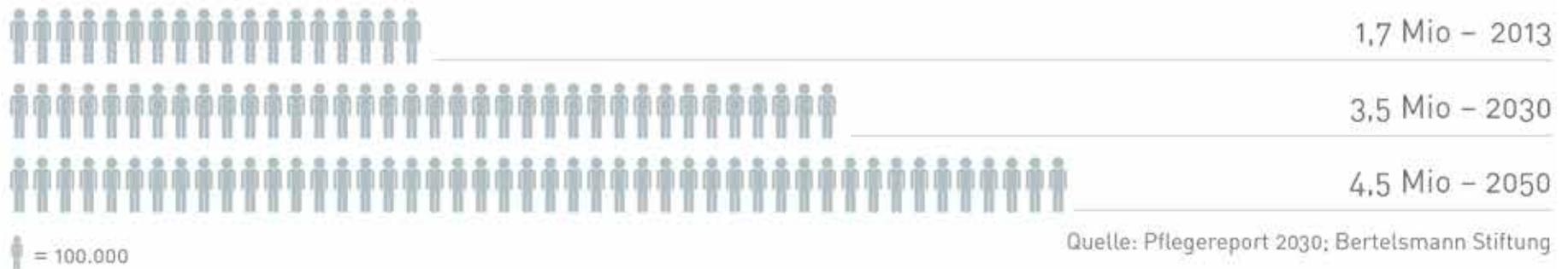
Wir sind heute nach 35-jähriger Firmengeschichte mehr als ein Bauunternehmen oder ein Bauträger, denn wir schaffen mit unseren Vorsorgeimmobilien vielfältige finanzielle und soziale Werte über einen Baukörper hinaus.

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



WWW.ERLBAU.de

## ► 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**



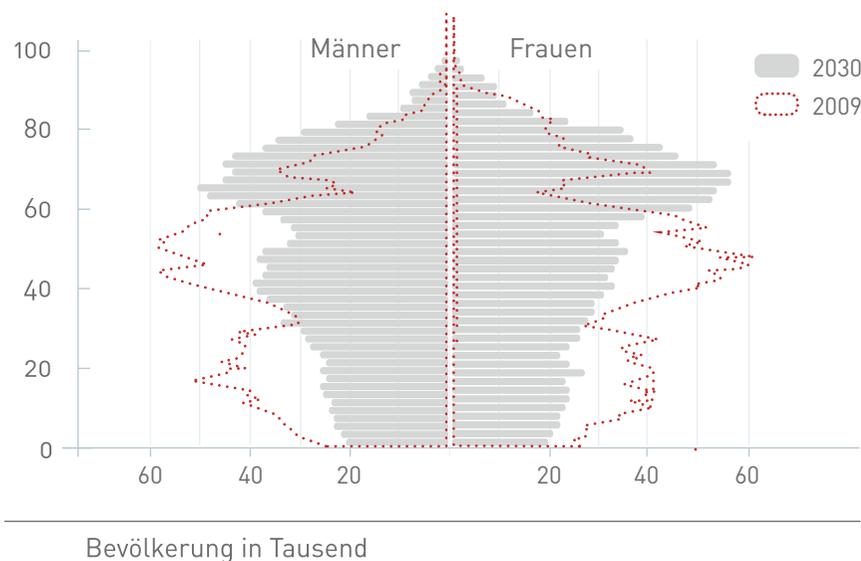
Luftaufnahme Knetzgau  
Foto: Günter Hübner

# KNETZGAU – DER OPTIMALE STANDORT

Der Demografie-Report der renommierten Bertelsmann Stiftung prognostiziert für Knetzgau, im Landkreis Haßberge, eine relative Zunahme der Betreuungs-Bedürftigen von 54 % (Vergleich relativer Anstieg in Bayern: 53,8 %). Der Anteil der über 80-jährigen wird sich in dieser Region bis 2030 laut Prognosen von 4,8 % auf 8,3 % steigern. Damit ist eine positive und dauerhafte Auslastung und somit eine rentable Bewirtschaftung der Pflegeeinrichtung in der Gemeinde Knetzgau quasi garantiert.

## ▶ DER BEDARF IST GEGEBEN

Bevölkerungspyramide für  
Knetzgau – Landkreis Haßberge 2030



Wachstum des Pflegebedarfs  
für Knetzgau – Landkreis Haßberge

	Knetzgau	Bayern
Pflegebedürftige 2009	2.677	317.300
Pflegebedürftige 2030	4.122	488.054
<b>Anstieg der Pflegebedürftigen 2009 bis 2030 (%)</b>	<b>54,0</b>	53,8

Quelle: <https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungspyramiden+knetzgau+2030+2009>

## ► DAS BIETET KNETZGAU

Als zentraler Knotenpunkt zwischen Schweinfurt und Bamberg bietet Knetzgau den Menschen in seiner Region optimale Lebens- und Arbeitsbedingungen. Im Maintal zwischen Haßberge und Steigerwald gelegen, ist Knetzgau gleichzeitig Anlaufstelle für viele Erholungssuchende und Urlauber. Naturnahe Rad- und Wanderwege verbinden die Gemeindeteile Eschenau, Hainert, Ober- und Unterschwappach, Westheim, Wohnau und Zell a. E.

Mit zahlreichen malerischen Flecken, einer reichlichen Auswahl an Gast- und Heckenwirtschaften, vielen kulturellen Sehenswürdigkeiten und einer Vielfalt an Natur-Erlebnissen vermittelt diese Gegend dem Besucher das ganz besondere fränkische Lebensgefühl. Im Ortsteil Oberschwappach ist das barocke Juwel Schloss Oberschwappach zu finden, in dem sich ein Restaurant und ein Museum befinden. Der Schlosspark und der Kräutergarten laden zum Verweilen ein.

Knetzgau verfügt über einen unmittelbaren Autobahnanschluss. Ein Verkehrsflugplatz, ein Hafen und ein Bahnhof sind nur wenige Kilometer entfernt.

Als Altersruhesitz eignet sich die Gemeinde optimal, nicht nur wegen ihrer naturnahen Freizeitmöglichkeiten. Vielmehr ist Knetzgau daran interessiert, die älteren Mitbewohner mit spezifischen Konzepten ins aktive Gemeindeleben zu integrieren. So wurde Knetzgau als familienfreundlichste Gemeinde im Landkreis Haßberge ausgezeichnet. Zahlreiche Angebote, die das Zusammenleben der Generationen verbessern, werden hier geschaffen. Mit dem Bündnis für Familien und Senioren, ein Projekt von Ehrenamtlichen, wird das Angebot abgerundet.



### ANBINDUNG:

- Rathaus Knetzgau ► 200 m
- Sparkasse Knetzgau ► 250 m
- Autobahn A70 ► unmittelbarer Anschluss
- Autobahn A 7 ► 20 Autominuten
- Autobahn A 3 ► 45 Autominuten
- Bundesstraße B 26 ► unmittelbarer Anschluss
- Staatsstraße 2276 ► unmittelbarer Anschluss
- Staatsstraße 2277 ► unmittelbarer Anschluss
- Bahnhof in Haßfurt ► 5 km Entfernung
- Schiffsanlegestelle ► Staustufe Knetzgau

Auf die Herausforderung zum Thema „Wohnen im Alter“ hat die Gemeinde Knetzgau reagiert und die Weichen zum Bau eines Seniorenwohnheimes gestellt. Viele Bürgerinnen und Bürger unterstützen das Projekt. Ältere Menschen, weil sie dann die Gewissheit haben, auch im Alter weiterhin in ihrer Heimatgemeinde und in der gewohnten Umgebung leben zu können. Jüngere sprechen sich dafür aus, weil sie durch ein attraktives Pflegeangebot, wie Kurzzeit- oder Tagespflege, in der häuslichen Pflege entlastet werden.

Mit der neuen Seniorenanlage ist es für viele Pflegenden wieder möglich, tagsüber beruhigt einer Beschäftigung nachzugehen bzw. sich auch einen Urlaub zu gönnen und die Gewissheit zu haben, dass ihre Angehörigen während ihrer Abwesenheit gut untergebracht sind. Wir haben somit auf eine immer älter werdende Bevölkerung reagiert und sind für die Zukunft gerüstet.

Mit der Firma ERLBAU haben wir einen kompetenten Bauträger gewonnen. Ich bedanke mich bei ERLBAU für die Bereitschaft, in der Gemeinde Knetzgau diese zukunftsweisende Investition zu tätigen. Ich freue mich auch, dass die Arbeiterwohlfahrt Unterfranken (AWO) als kompetenter und engagierter Sozialverband diese Einrichtung betreuen wird.

Wir freuen uns auf das Seniorenheim und ich bin sicher, dass sich die Menschen hier wohl fühlen werden.

Stefan Paulus – 1. Bürgermeister Gemeinde Knetzgau





# VORSORGEIMMOBILIE KNETZGAU



## ► BAU- UND PFLEGEKONZEPT IN KNETZGAU

Die bauliche Gestaltung der Pflegeeinrichtung in Knetzgau basiert auf neuesten wissenschaftlichen und fachpraktischen Erkenntnissen, die eine Betreuung von Senioren in Wohngemeinschaften in den Fokus stellt und somit ein zeitgemäßes Pflegekonzept fördert. Jede Wohngemeinschaft hat einen zentralen Wohn- und Küchenbereich, in dem sich die Bewohner tagsüber aufhalten, beschäftigen und begegnen können. Sie werden aktiv in Alltagsabläufe eingebunden, wie z.B. der Essenszubereitung.

Die Einbett- und Zweibettzimmer dienen als privater Schlaf- und Rückzugsraum. Die Pflegeappartements in den Wohngemeinschaften bestehen aus einem Wohn-/ Schlafrum, Bad und WC. Die Wohngemeinschaften 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. Im Erdgeschoss besteht die Möglichkeit der Tagespflege.

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. die Büroflächen der Verwaltung, Lager, Büros der Pflegeteams, Pflegebäder sowie sonstige Räume und Verkehrsflächen im Pflegebereich befinden sich im Gemeinschaftseigentum aller Eigentümer der Pflegeappartements.

## 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 Knetzgau erfüllt als „Effizienzhaus KfW 55“ die staatliche Energieeinsparverordnung. Davon können Sie mit einem zinsgünstigen KfW-Darlehen profitieren (Mehr zur KfW-Förderung auf Seite 29).



- ▶ Cafeteria, Friseur, Andachtsraum
- ▶ Wohngemeinschaftskonzept ermöglicht Gemeinschaft und Privatsphäre
- ▶ Innen und außen vollständig barrierefrei
- ▶ Helle und lichtdurchflutete Architektur
- ▶ 82 Pflegeplätze in 72 Einzelzimmern und 5 Doppelzimmern
- ▶ 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
- ▶ Pre-Opening-Phase: Die ersten sechs Monate
- ▶ Fertigstellung geplant bis Sommer 2016

Einrichtungsdetails exemplarisch  
anhand von Haus Klara (Regensburg)



## ▶ SO VIELSEITIG WIE DAS LEBEN



**awohn**  
gemeinnützige GmbH

„Das neue AWO Seniorenzentrum Knetzgau mit 82 Plätzen bietet ein ganzheitliches Angebot für hilfebedürftige Menschen im Alter. Die Seniorinnen und Senioren werden von einem Team aus qualifizierten Pflegefachkräften, Pflegehelfern und Betreuungskräften versorgt. Das Besondere in Knetzgau sind das Wohngemeinschafts- und Quartierskonzept. Dieses zielt auf ein ganzheitliches gelebtes Wirken für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Gemeinde Knetzgau ab. Das alltägliche Leben der Wohngemeinschaften wird von qualifizierten Pflegekräften zusammen mit den Bewohnern, Angehörigen und Ehrenamtlichen organisiert. Die Gestaltung des Alltags orientiert sich an den Strukturen eines normalen Haushalts. Die Bewohner sollen sich geborgen fühlen und so viel Normalität wie möglich erleben, wie dieses zum Beispiel in den Familien oder in den eigenen vier Wänden der Fall ist.

Auch wenn betriebswirtschaftliche Erfordernisse und Überlegungen für uns als Verband wichtig sind, bewerten wir Erfolg nicht allein an Zahlen oder Betriebsergebnissen. Erfolg heißt für uns in erster Linie, die Lebensqualität der Menschen zu verbessern, für die und mit denen wir aktiv sind.“

Bezirksgeschäftsführer Martin Ulses, AWO Bezirksverband Unterfranken e.V.

# EIN KOMPETENTER PARTNER FÜR KNETZGAU

An 31 Standorten in Unterfranken deckt der AWO-Bezirksverband mit rund 80 Einrichtungen und Dienstleistungen alle Bereiche der sozialen Arbeit ab: Senioreneinrichtungen, Ambulante Dienste, Kindergärten und Mittagsbetreuungen, Offene Ganztages Schulen, Jugendsozialarbeit, Beratungsstellen für Familien, Frauen oder Migranten, Sozialpsychiatrische Dienste, Tagesstätten, Wohnheime und Wohngemeinschaften für psychisch beeinträchtigte oder seelisch kranke Menschen u.v.m.

Aktuell sind 2.140 Mitarbeiter beim Bezirksverband beschäftigt. Der Großteil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist in den Senioreneinrichtungen tätig. Im Bereich der stationären Pflege betreiben der Bezirksverband und seine Tochterunternehmen große Seniorenzentren und -pflegeheime (1.359 Plätze in der stationären und 66 Plätze in der teilstationären Pflege). In der ambulanten Pflege werden mit den mobilen Diensten ca. 250 pflegebedürftige Kunden direkt in ihrer häuslichen Umgebung betreut. Kontinuierlich werden neue Konzepte für den Bau und den Betrieb von Einrichtungen der Altenpflege und der Behindertenhilfe sowie von Kindergärten und Kindertagesstätten entwickelt.

Mit den sozialen Dienstleistungen steht die AWO im Wettbewerb und verstehen dies als Chance, die Wirtschaftlichkeit und die Qualität ihrer Arbeit im Interesse der Menschen, die sie betreuen, ständig zu überprüfen, zu verbessern und weiter zu entwickeln. Ziel ist es, denjenigen, die ihre Dienstleistungen in Anspruch nehmen, ein zuverlässiger und leistungsstarker Partner zu sein.

Der MDK (Medizinischer Dienst der Krankenversicherung) prüft im Auftrag der Deutschen Versicherer die Medizinischen Dienste, die allgemeine Qualität in den Pflegeeinrichtungen und vergibt Pflegenoten. Eines der Häuser hat bei einer Prüfung am 30.07.14 folgendes Ergebnis erzielt:



Einrichtungsqualität exemplarisch anhand von Prüfung des Referenzobjektes Seniorenzentrum Schwebheim

# ▶ IN KNETZGAU 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 Fürstfeldbruck und investieren in eine Pflegeimmobilie am Standort Knetzgau. 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.



Altenhilfe  
der Stadt Augsburg



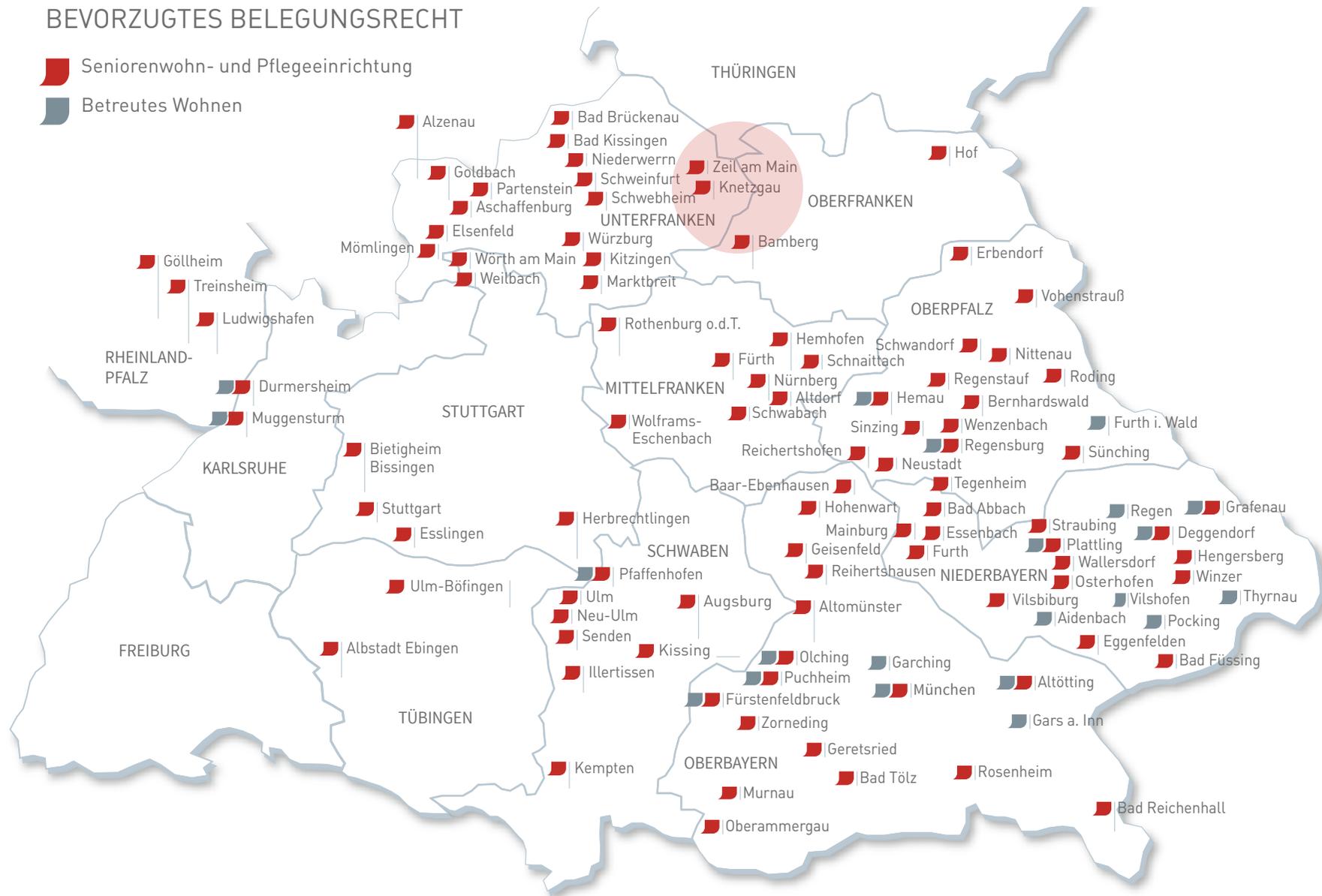
DIE  
JOHANNITER  
Aus Liebe zum Leben

Diakonie



## BEVORZUGTES BELEGUNGSRECHT

-  Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung
-  Betreutes Wohnen





# APPARTEMENT-TYPEN

## EINBETT-APPARTEMENT TYP I

barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	14,47 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,02 m <sup>2</sup>
Bad	4,33 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	22,82 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	33,52 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,34 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT TYP II

barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	14,85 m <sup>2</sup>
Vorraum	3,70 m <sup>2</sup>
Bad	4,33 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	22,88 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	33,60 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>56,48 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT TYP R

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	16,45 m <sup>2</sup>
Vorraum	4,96 m <sup>2</sup>
Bad	6,14 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	27,55 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	40,46 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>68,01 m<sup>2</sup></b>

## EINBETT-APPARTEMENT TYP K

barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	22,45 m <sup>2</sup>
Bad	5,68 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	28,13 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	41,32 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>69,45 m<sup>2</sup></b>

## ZWEIBETT-APPARTEMENT TYP R I

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

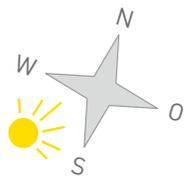
Wohnraum	23,26 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,96 m <sup>2</sup>
Bad	7,54 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	36,76 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	53,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>90,75 m<sup>2</sup></b>

## ZWEIBETT-APPARTEMENT TYP R II

barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar

Wohnraum	23,97 m <sup>2</sup>
Vorraum	6,12 m <sup>2</sup>
Bad	7,54 m <sup>2</sup>
Fläche Appartement	37,63 m <sup>2</sup>
zzgl. anteilige Gemeinschaftsfläche	55,27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>92,90 m<sup>2</sup></b>

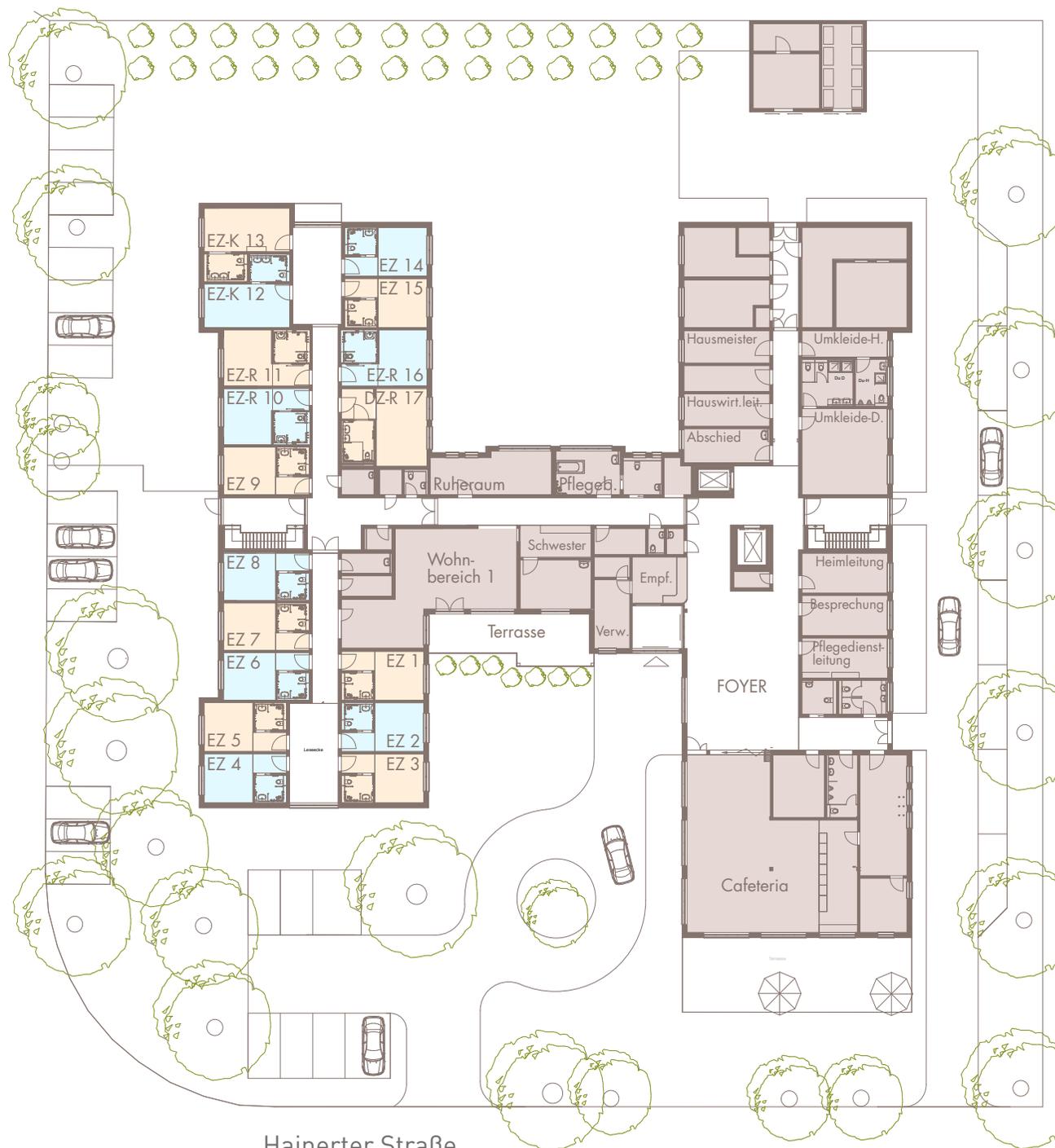
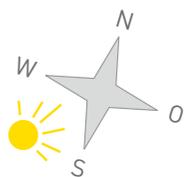
# LAGEPLAN



# ERDGESCHOSS MIT AUSSENANLAGEN

Bernhauser Straße

Hainerter Straße



# 1. OBERGESCHOSS



## 2. OBERGESCHOSS



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

## KAUFPREISE

Appartement-Typ	errechnete Gesamt- fläche	Miteigen- tumsanteile 1/10.000	Mietein- nahmen monatlich	Mietein- nahmen jährlich	Kaufpreis	Rendite jährlich*
Einbett-Appartement Typ I barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	56,34 m <sup>2</sup>	118,019	529,65 €	6.355,80 €	165.100,- €	3,85 %
Einbett-Appartement Typ II barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	56,48 m <sup>2</sup>	118,330	531,04 €	6.372,48 €	165.500,- €	3,85 %
Einbett-Appartement Typ R barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	68,01 m <sup>2</sup>	142,482	639,43 €	7.673,16 €	191.800,- €	4,00 %
Einbett-Appartement Typ K barrierefrei, eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	69,45 m <sup>2</sup>	145,481	652,89 €	7.834,68 €	195.900,- €	4,00 %
Zweibett-Appartement Typ R I barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	90,75 m <sup>2</sup>	190,114	853,19 €	10.238,28 €	249.700,- €	4,10 %
Zweibett-Appartement Typ R II barrierefrei, uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar	92,90 m <sup>2</sup>	194,613	873,27 €	10.479,24 €	255.600,- €	4,10 %

\* entspricht Mieteinnahmen jährlich /Kaufpreis

## BERECHNUNGSBEISPIEL KNETZGAU

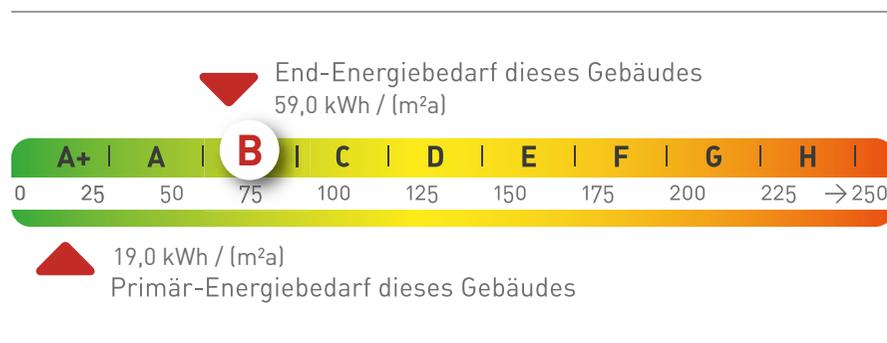
Kaufpreis Einbett-Appartement	165.100,00 €
Erwerbsnebenkosten ca. 5% (Notar, Grunderwerbsteuer, etc.)	8.255,00 €
Erwerbssaufwand	173.355,00 €
Einnahmen aus Miete (jährlich)	6.355,80 €
Haus- und Miet-/Pachtverwaltung (WEG) mtl. 25,00 € inkl. gesetzl. MwSt.)	300,00 €
Instandhaltungsrücklage (Erfahrungswert)	450,00 €
Jährliche Einnahmen (netto)	5.605,80 €
Monatliche Einnahmen (netto)	467,15 €

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: Januar 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,- € sowie bei KfW 55 zusätzlich 2.500 € Tilgungszuschuss 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 wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (**Energiebedarfsausweis**).

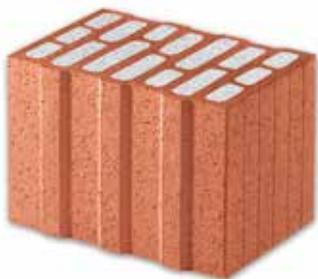


## DIE WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK:

- ▶ Art des Energieausweises: Energiebedarfsausweis
- ▶ Voraussichtliches Baujahr: 2015
- ▶ Energieträger der Heizung: Biokessel
- ▶ Wert des Energiebedarfs: 59 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- ▶ 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 55 pro Wohneinheit

Betrag	50.000,- €	
Auszahlung	100%	
Laufzeit wahlweise	10 Jahre	20 Jahre
Zinssatz	0,75% nominal fest für die ges. Laufzeit	0,75% nominal fest für die ersten 10 Jahre
Effektiver Jahreszins	0,75%	0,75%
Effektiver Jahreszins unter Berücksichtigung des Tilgungszuschusses	-0,22%	0,08%
Sondertilgung	jederzeit möglich	jederzeit möglich
Annuitätsraten mtl. bei einem tilgungsfreien Jahr	ca. 478,- €	ca. 235,- €
Tilgungszuschuss 5% (2.500,- €*)	Die Gutschrift erfolgt, sobald der Sachverständige und Ihre Hausbank die ordnungsgemäße Durchführung bestätigt haben.	

\* Bei Inanspruchnahme der vollen 50.000,- € entspricht der Zuschuss 2.500,- €.

Konditionen gemäß Veröffentlichung der KfW-Bank vom 23.01.15. 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  
Seniorengerechtes Wohnen



Altomünster  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Altötting  
Seniorengerechtes Wohnen



Altötting  
Barrierefreies Wohnen



Augsburg  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Braunau am Inn (A)  
Seniorengerechtes Wohnen



Deggendorf  
Seniorengerechtes Wohnen  
und Pflegeeinrichtung



Deggendorf  
Seniorengerechtes Wohnen



Deggendorf  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Fürstenfeldbruck  
Seniorengerechtes Wohnen



Fürstenfeldbruck  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Furth im Wald  
Seniorengerechtes Wohnen



Furth im Wald  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Garching bei München  
Seniorengerechtes Wohnen



Gars am Inn  
Seniorengerechtes Wohnen



Gars am Inn  
Ambulante betreute  
Wohngemeinschaft



Geisenfeld  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Gerzen  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Grafenau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Hemau  
Seniorengerechtes Wohnen





Hengersberg  
Seniorenrechtliches Wohnen



Muggensturm  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorenrechtliches Wohnen



Olching  
Seniorenrechtliches Wohnen



Olching  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Osterhofen  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Plattling  
Seniorenrechtliches Wohnen



Plattling Isar Park  
Barrierefreies Wohnen



Plattling Isar Park  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Pocking  
Seniorenrechtliches Wohnen



Puchheim  
Seniorenrechtliches Wohnen



Regen  
Seniorenrechtliches Wohnen



Regensburg  
Seniorenrechtliches Wohnen



Regensburg  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorenrechtliches Wohnen



Straubing  
Seniorenrechtliches Wohnen



Sinzing  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorenrechtliches Wohnen



Straubing  
Seniorenrechtliches Wohnen



Stuttgart  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Thyrnau  
Seniorenrechtliches Wohnen



Vilshofen  
Seniorenrechtliches 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



Baar-Ebenhausen  
Im Bau  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Straubing  
Baubeginn in Kürze  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung



Durmersheim  
Baubeginn in Kürze  
Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung /  
Seniorengerechtes Wohnen



Geisenfeld  
Baubeginn in Kürze  
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.

## ► DAS SAGEN UNSERE PARTNER ÜBER UNS



Meine Erwartungen sind erfüllt und ich habe auch gespürt, dass ERLBAU kein Bauträger-Unternehmen ist, das einfach ein Projekt realisiert und dann wieder weiterzieht, sondern auch signalisiert hat, die Einrichtung noch ein Stück weit mitzubegleiten und an deren Erfolg interessiert zu sein. Und das ist ein gutes Zeichen, weil ich glaube, dass es hier nicht darum geht, irgendwo schnelles Geld zu machen sondern, dass man wirklich sagt, ich will nachhaltige Einrichtungen schaffen und natürlich auch nachhaltige Geschäftsmodelle.

Kurt Gribl, Oberbürgermeister Augsburg



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 Verwaltungsrats-  
mitglied 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 Apartments 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)



Überreicht durch:



WIR BAUEN AUF VERTRAUEN

ERLBAU 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)