



# SENIORENPARK

Kaiser-Augustus-Straße  
93333 Bad Gögging

by **ERL**

**3**

Lage

**5**

Bad Gögging  
Wohnen, wo andere Urlaub machen

**6**

Der Seniorenpark

**15**

Berechnung  
Flächen und Kaufpreise

**16**

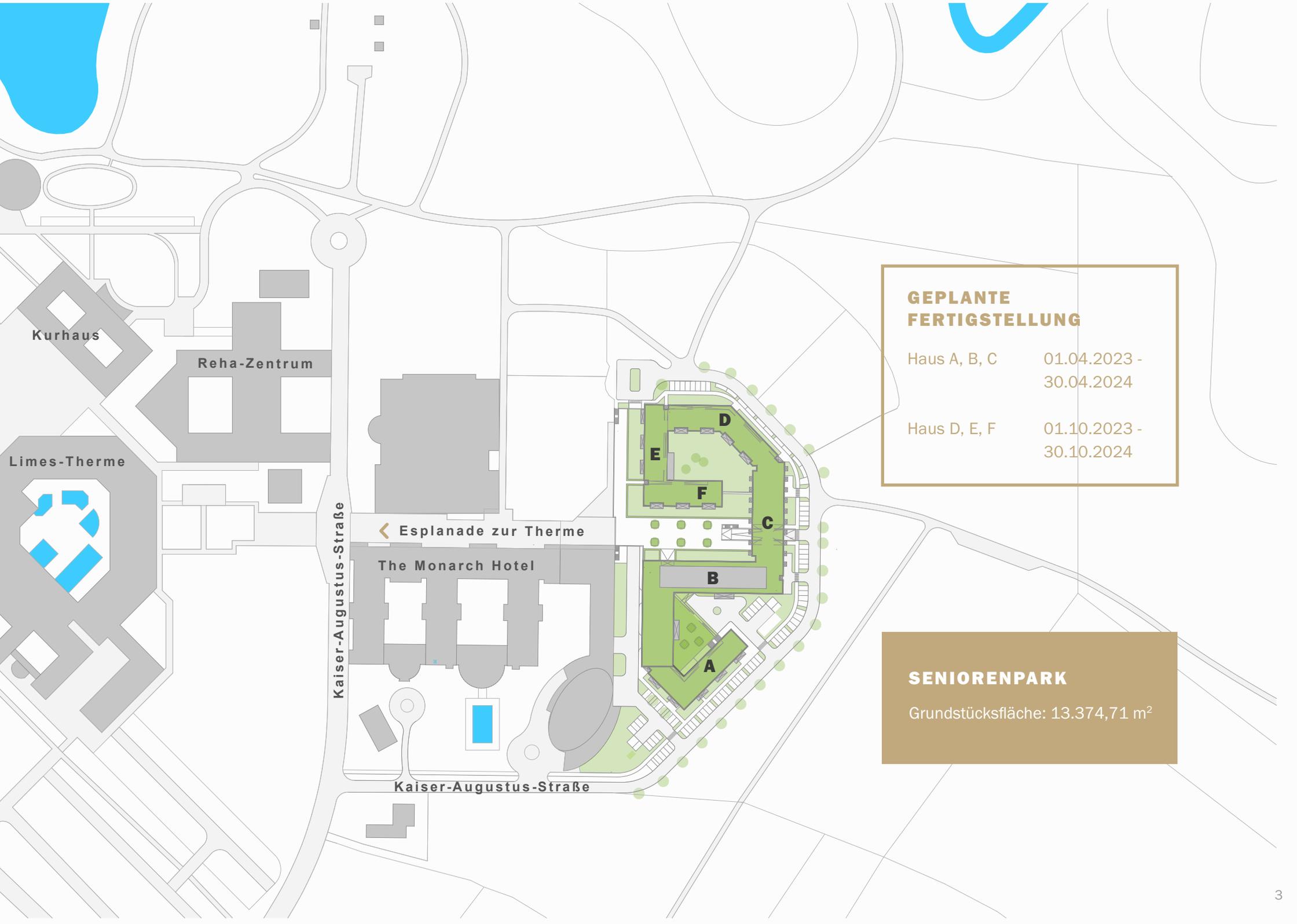
Was zeichnet Betreutes Wohnen aus?

**18**

Die Betreuten Wohnungen

**20**

Compassio – ein starker Partner für die Pflege



Kurhaus

Reha-Zentrum

Limes-Therme

Kaiser-Augustus-Straße

Esplanade zur Therme

The Monarch Hotel

Kaiser-Augustus-Straße

### GEPLANTE FERTIGSTELLUNG

Haus A, B, C	01.04.2023 - 30.04.2024
Haus D, E, F	01.10.2023 - 30.10.2024

### SENIORENPARK

Grundstücksfläche: 13.374,71 m<sup>2</sup>

**REGENSBURG**

**ANBINDUNG**

Flughafen München	71 km
Neustadt a.d. Donau	2,5 km
Abensberg	8 km
Kelheim	18 km
Ingolstadt	33 km
Regensburg	41 km
Landshut	47 km
München	97 km
Augsburg	98 km
Nürnberg	108 km

**INGOLSTADT**



**BAD GÖGGING**

**LANDSHUT**

**AUGSBURG**

**FLUGHAFEN  
MÜNCHEN**

**MÜNCHEN**

# BAD GÖGGING

## WOHNEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN

Vielfältige Veranstaltungen - über das ganze Jahr verteilt - zeigen den kulturellen und sportlichen Stellenwert des Kurorts. In unmittelbarer Umgebung findet man etliche Ausflugsziele für alle Altersklassen. So besteht die Möglichkeit, neben einem Römischen Museum für Kur- und Badewesen einen Kunstparcours und die bekannte Andreaskirche zu besichtigen. Innerhalb weniger Minuten ist die Kreisstadt Kelheim mit dem Donaudurchbruch in Weltenburg und dem bekannten Kloster Weltenburg erreichbar. Ebenso sehenswert sind die südöstlich der Stadt Riedenburg gelegene Burg Prunn und der vom weltbekannten Künstler Friedensreich Hundertwasser geplante Kuchlbauer Turm in Abensberg.



### Entspannen in der Limes-Therme

Schon die Römer entdeckten vor rund 2.000 Jahren die Schwefelquellen rund um Bad Göggging. Auch heute noch nutzen jährlich tausende Tages- und Kurgäste der Limes-Therme das besondere Schwefelwasser, das zusammen mit dem Bad Gögginger Thermalwasser und Moor eine einzigartige Kombination der drei Naturvorkommen bietet. Für erholsame Stunden sorgen dabei ein attraktives Angebot an ganzjährig wohltemperierten Thermalbecken (28 - 36 °C), einem Dampfbad und vielem mehr.



### Das benachbarte MARC AUREL Spa & Golf Resort

Das MARC AUREL Spa & Golf Resort mit vielfältigen gastronomischen Highlights sowie dem einzigartigen, 2.800 Quadratmeter großen Wellnessbereich besitzt eine vom DGV (Deutscher Golf Verband) anerkannte hoteleigene 9-Loch-Golfanlage mit Driving Range und den Funktionsflächen Chipping-, Pitching- und Puttinggreen. Mit einer Mitgliedschaft im MARC AUREL Golfclub erhalten Sie auch gleichzeitig ein vergünstigtes Greenfee auf ausgewählten Golfplätzen in der näheren Umgebung.



Die umliegenden Flächen sind bereits im Bebauungsplan

# DER SENIOREN PARK

Der Bedarf an altersgerechten Wohnmöglichkeiten wird in den nächsten Jahrzehnten stark und stetig zunehmen. Dieser Markt gehört zu den interessantesten Wachstumsmärkten in Deutschland. Die ERL Immobiliengruppe ist Spezialist für die Planung, den Bau und die Realisierung von Wohneinrichtungen für das Alter (Pflegeappartements, barrierefreie Wohnungen und betreute Wohnungen).

Die demografische Entwicklung führt dazu, dass in den kommenden Jahren immer mehr Einheiten dieser Wohnformen für das Alter benötigt werden.

Ohne private Investitionen in diese Immobilien ist auch die öffentliche Hand nicht in der Lage, diese demografische Entwicklung aufzufangen.

## **IN BAD GÖGGING ENTSTEHT EIN SENIOREN PARK WELCHER ALLEN ANFORDERUNGEN FÜR WOHNEN IM ALTER ENTSPRICHT**

- Vollstationäre Pflegeappartements
- Tagespflege
- Ambulant betreute Wohngemeinschaft
- Betreutes Wohnen
- Personalwohnungen

### **BESTENS GELEGEN**

Supermarkt	650 m
Golfplatz	650 m
Therme	650 m
Kirche	700 m
Banken	1.000 m
Arzt/Apotheke	1.000 m
Bushaltestelle	300 m
Bahnhof Neustadt a.d. Donau	3 km



**MIETVERTRAG ÜBER 25 JAHRE MIT 5 JAHREN  
VERLÄNGERUNGSOPTION VON COMPASSIO.**

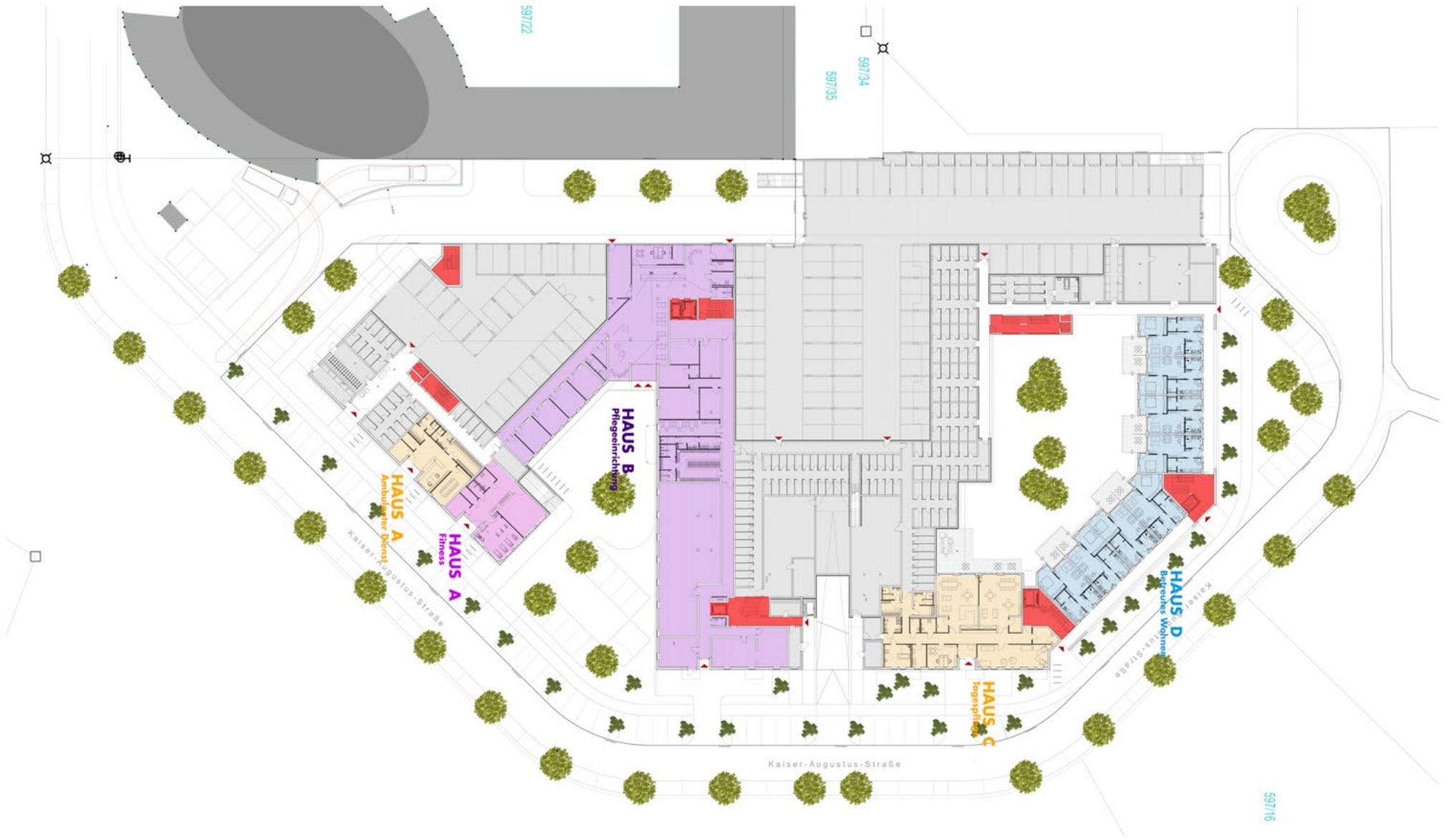
**KFW-55-STANDARD**

26.250 € Tilgungszuschuss je Wohneinheit

150.000 € KfW-Darlehensanspruch pro Wohneinheit

Konditionen wirksam ab 1.7.2021

E G



# 1. OG



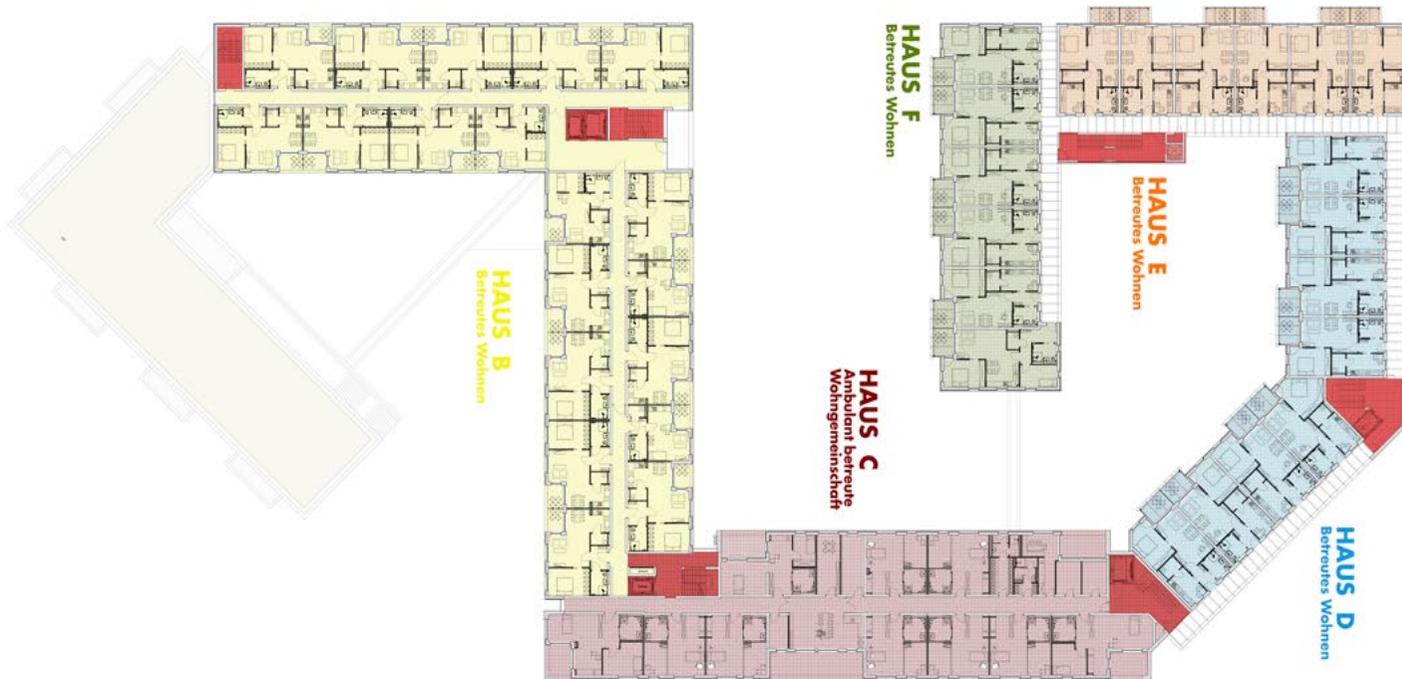
# 2. OG



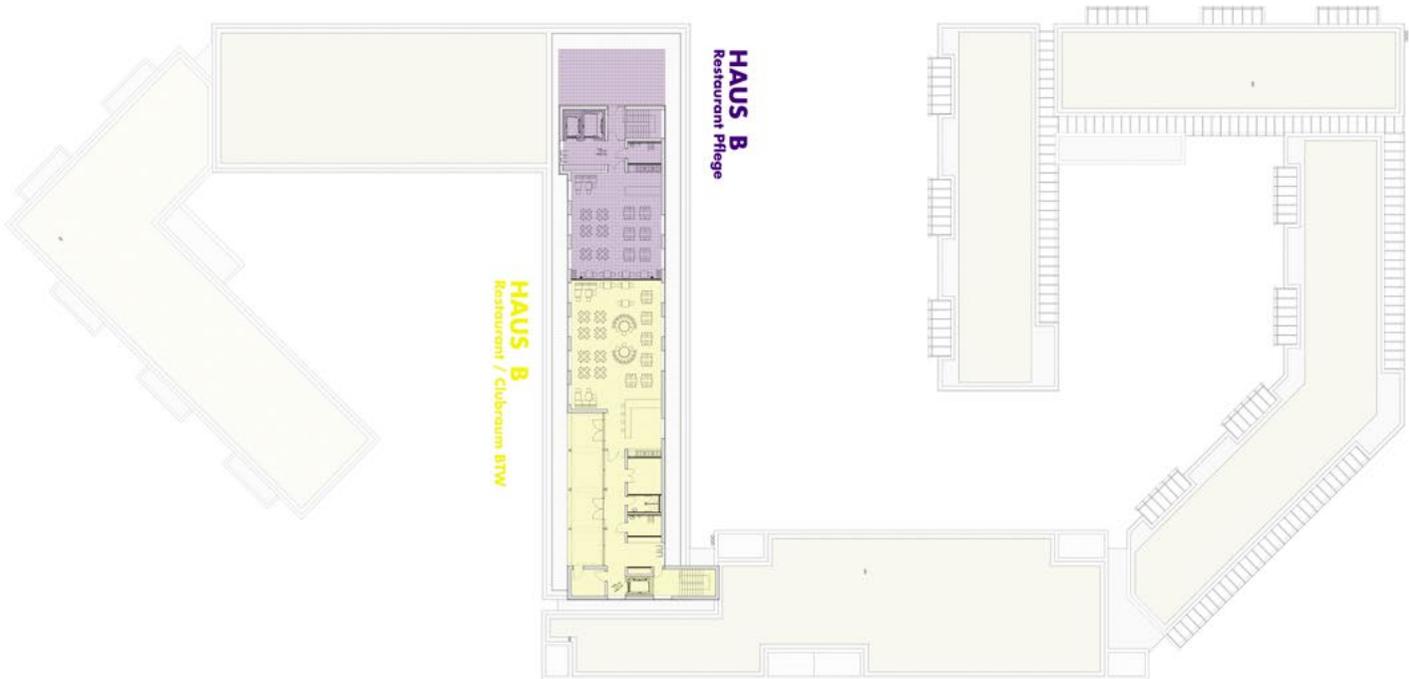
# 3. OG



# 4. OG



# 5 . 0 G



# BERECHNUNG

KfW-55-Standard. Konditionen wirksam ab 1.7.2021.

Grundlage für die Miete der Pflege und Tagespflege sind u.a. die Anzahl der Pflegeplätze, nicht die Wohnfläche. Aus diesem Grund ist hier die anteilige Gemeinschaftsfläche enthalten. Die restlichen Gesamtflächen sind jeweils die Wohnflächen inkl. anteiligem Balkon/Terrasse. Die Preis- und Flächenangaben entsprechen dem aktuellen Verhandlungsstand mit compassio (Stand Juni 2020). Bei Mietbedingungen und Flächen können sich noch Änderungen ergeben.

	ANZAHL EINHEITEN	GESAMT- FLÄCHE CA.	MIETEINNAHMEN P.A.	KAUFPREIS GESAMT	KFW TILGUNGS- ZUSCHUSS	KFW DARLEHENS- MÖGLICHKEIT	KAUFPREIS ABZGL. KFW TILGUNGS- ZUSCHUSS
<b>HAUS A</b>							
Ambulanter Dienst	1	111,07 m <sup>2</sup>	16.727,14 €				
Fitnessstudio	1	137,98 m <sup>2</sup>	20.779,79 €				
Betreutes Wohnen	27	1.737,84 m <sup>2</sup>	277.598,28 €				
Stellplätze	26						
		<b>1.986,89 m<sup>2</sup></b>	<b>315.105,21 €</b>	<b>11.458.371,10 €</b>	<b>708.750,00 €</b>	<b>4.050.000,00 €</b>	<b>10.749.621,10 €</b>
<b>HAUS B</b>							
Pflege	96	5.275,10 m <sup>2</sup>	686.083,20 €				
Betreutes Wohnen	19	1.042,52 m <sup>2</sup>	190.091,94 €				
Clubraum		148,32 m <sup>2</sup>					
Stellplätze	23						
		<b>6.465,94 m<sup>2</sup></b>	<b>876.175,14 €</b>	<b>31.860.914,09 €</b>	<b>3.018.750,00 €</b>	<b>17.250.000,00 €</b>	<b>28.842.164,09 €</b>
<b>HAUS C</b>							
Tagespflege	33	388,84 m <sup>2</sup>	73.685,04 €				
Personalwohnungen abWG*	51	1.810,65 m <sup>2</sup>	294.085,78 €				
Stellplätze	57	741,79 m <sup>2</sup>	141.177,47 €				
		<b>2.941,28 m<sup>2</sup></b>	<b>508.948,29 €</b>	<b>18.507.210,72 €</b>	<b>1.601.250,00 €</b>	<b>9.150.000,00 €</b>	<b>16.905.960,72 €</b>
<b>HAUS D &amp; E</b>							
Betreutes Wohnen	40	3.927,67 m <sup>2</sup>	646.002,27 €				
Gemeinschaftsraum (F)		122,82 m <sup>2</sup>					
Stellplätze	51						
		<b>4.050,49 m<sup>2</sup></b>	<b>646.002,27 €</b>	<b>23.490.991,62 €</b>	<b>1.680.000,00 €</b>	<b>9.600.000,00 €</b>	<b>21.810.991,62 €</b>
<b>HAUS F</b>							
Betreutes Wohnen „ERL“	22	1.447,98 m <sup>2</sup>	233.698,39 €				
Stellplätze	22						
		<b>1.447,98 m<sup>2</sup></b>	<b>233.698,39 €</b>	<b>8.498.123,43 €</b>	<b>577.500,00 €</b>	<b>3.300.000,00 €</b>	<b>7.920.623,43 €</b>
		<b>1.447,98 m<sup>2</sup></b>	<b>233.698,39 €</b>	<b>8.498.123,43 €</b>	<b>577.500,00 €</b>	<b>3.300.000,00 €</b>	<b>7.920.623,43 €</b>

\* ambulant betreute Wohngemeinschaft

**2.579.929,30 € 93.815.610,96 € 7.586.250,00 € 43.350.000,00 € 86.229.360,96 €**



## **BEDARFSGERECHTE BETREUUNG IN FAMILIÄRER ATMOSPHÄRE**

Die richtige Wahl des Betriebsträgers in den Pflegeimmobilien und der Betreuungsdienst in den Betreuten Wohnen entscheiden letztendlich auch über den Erfolg einer Investition in eine ERL-Immobilie.

Daher legen wir großen Wert auf eine kompetente Unternehmensleitung, gute Pflegeleistungen sowie ein bewohnerorientiertes Management des Betriebsträgers und des Betreuungsdienstes. Fühlen sich die Bewohner des Hauses mit dem Betriebsträger und dem Betreuungsdienst wohl, sorgt dies auch in der Öffentlichkeit für ein entsprechend positives Bild und eine dauerhaft gute Belegung.

# WAS ZEICHNET BETREUTES WOHNEN AUS?

## SOVIEL SELBSTÄNDIGKEIT WIE MÖGLICH, SOVIEL HILFE WIE NÖTIG

### Wohnanlage

Gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Apotheken und Ärzten  
Verkehrsanbindung und Barrierefreiheit innen und außen in den öffentlich zugänglichen Bereichen  
Ausstattung und Grundrissgestaltung ermöglichen Selbständigkeit  
Positive Synergieeffekte durch die direkte Lage im Seniorenpark

### Grundleistungen des Betreuungsdienstes

24-Stunden-Notruf – alle Wohnungen sind mit einer Notrufanlage ausgestattet  
Regelmäßige Sprechzeiten in der Wohnanlage  
Hilfestellung im Behörden- oder Amtsverkehr  
Vermittlung von Pflegediensten, hauswirtschaftlichen Hilfen und alltäglichen Dienstleistungen, z.B. Wäschedienst, Mahlzeitendienst, Frisör etc.

### Betreuungsdienst

Pauschalen für Betreuungsvertrag (Grundleistung und Notruf)  
Der Abschluss eines Betreuungs- und Notrufvertrages ist Pflicht  
Jeder Bewohner kann darüber hinaus einen ambulanten Pflegedienst (gegen gesonderte Vergütung) seiner Wahl beauftragen

### Betreuungsdienst

Pflegeleistungen nach dem Pflegeversicherungsgesetz  
Häusliche Krankenpflege  
Hauswirtschaftliche Versorgung  
Essen auf Rädern  
Hol- und Bringdienste

## DIE BETREUTEN WOHNUNGEN

Die Wohnungen werden stilvoll, modern und ökologisch im KfW 55-Standard gebaut. Sicherheit versprechen eine 24-Stunden-Notrufanlage und eine Dreifachverriegelung bei der Wohnungseingangstüre.

Ausgestattet sind die Wohnungen mit barrierefreien Bädern, die ebenerdiges Duschen ohne Stolperkante ermöglichen. Armaturen und praktische Haltevorrichtungen schaffen zusätzlich Sicherheit im Bad. Elektrische Rollos an den Fenstern sowie teilweise praktische Schiebetüren erhöhen die Wohnqualität noch weiter. Großzügige Balkone bieten ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Jede Wohnung verfügt über einen zusätzlichen Abstellraum, der im Untergeschoss zu finden und wie alle Stockwerke mit dem Aufzug erreichbar ist.



### BEISPIELWOHNUNG

Diele	4,12 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,19 m <sup>2</sup>
Bad	5,47 m <sup>2</sup>
Küche	9,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,36 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Küche	22,16 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,29 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>65,58 m<sup>2</sup></b>





Referenzobjekt: Seniorendomizil Haus Gunther in Regen

# COMPASSIO

## EIN STARKER PARTNER FÜR DIE PFLEGE

Compassio wurde 2005 in Ulm/Donau gegründet und gehört seit Februar 2018 zur Schönes Leben Gruppe. Compassio betreibt 29 Seniorendomizile und mehrere ambulante Pflegedienste in Baden-Württemberg, Bayern und Rheinland-Pfalz und bietet Pflege und Betreuung aus einer Hand. Das Angebot umfasst Dauerpflege, Kurzzeit- und Tagespflege sowie Betreutes Wohnen.

Die Schönes Leben Gruppe wird in absehbarer Zeit deutschlandweit auf über 10.000 Pflegeplätze und Wohnungen an mehr als 100 Standorten anwachsen und ist das aktuell am schnellsten wachsende Unternehmen der Branche.

Der Name „compassio“ stammt aus dem Lateinischen und bedeutet Anteilnahme, Empathie und Mitgefühl. Compassio ist Dienstleister für die Menschen und bietet qualitativ hochwertige Pflege und Betreuung an. Das Mitarbeiter-Team ist qualifiziert und arbeitet nach neuesten wissenschaftlichen Erkenntnissen. Ein zentrales Qualitätsmanagement stellt die Einhaltung der Pflege- und Betreuungsstandards durch regelmäßige interne Überprüfungen sicher.

Der MDK (Medizinischer Dienst der Krankenkassen) prüft im Auftrag der Deutschen Versicherer die Medizinischen Dienste, die allgemeine Qualität in den Pflegeeinrichtungen und vergibt Pflegenoten – beispielhaft hier das Referenzobjekt „Deggendorf Marienthal“:

### Details der Qualitätsprüfung



**ERL Immobiliengruppe**

Oberer Stadtplatz 18  
94469 Deggendorf

Telefon: 0991 370 60 80  
E-Mail: [beratung@erl.de](mailto:beratung@erl.de)

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

by **ERL** 