

INFORMATIONEN | KONZEPT | PRAXISFLÄCHE

# „SERVICEWOHNEN AM WEIHER“ IN LUDWIGSHAFEN MELM

BARRIEREFREIE PRAXISFLÄCHE ALS KAPITALANLAGE



 **M&B**  
BETREUTES WOHNEN

 **B&X**  
BERATUNG & IMMOBILIEN

 **Deutsches  
Rotes  
Kreuz**  
Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH

Unverbindliche Illustration, Änderungen vorbehalten, gem. aktuellem Planungsstand

# BARRIEREFREIE PHYSIOTHERAPIE ALS KAPITALANLAGE

## DIE PRAXISFLÄCHE

- Barrierefreie Physiotherapie Praxis im Erdgeschoss
- 256m<sup>2</sup> Fläche und 6 Parkplätze
- Eigener barrierefreier Zugang
- Ausgebaut nach den modernsten Anforderungen an physiotherapeutische Leistungen

## DER PERFEKTE STANDORT

- Stadtteil Ludwigshafen-Melm
- Eine der ersten therapeutischen Angebote im Stadtteil
- Hohes Kundenpotential durch großes Angebot an Pflegeeinrichtungen und Betreutem Wohnen
- ÖPNV in unmittelbarer Nähe

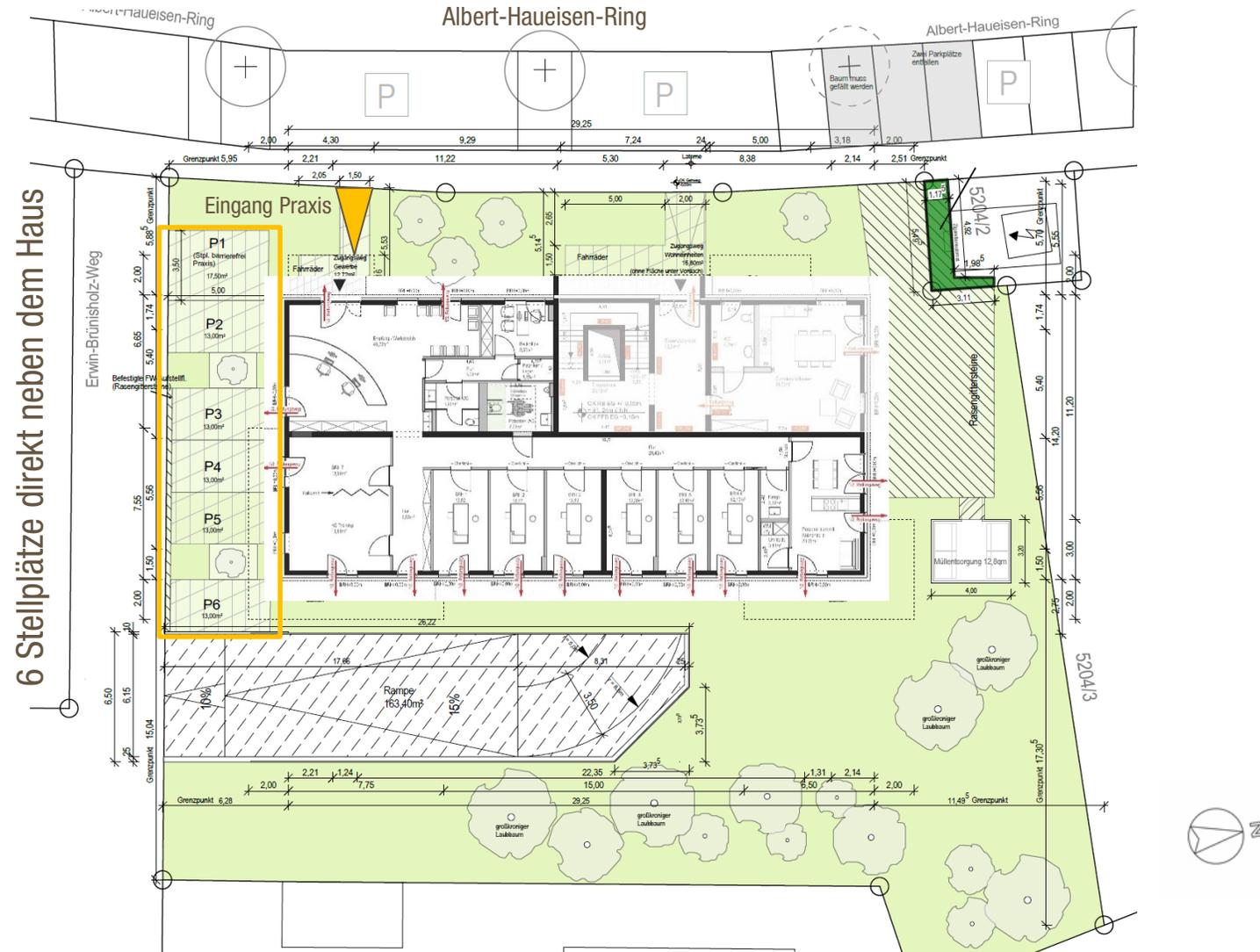
## DIE PROJEKTÜBERSICHT

- Neubau „ServiceWohnen am Weiher“
- 14 barrierefreie Wohneinheiten
- Barrierefreie Praxisfläche
- Voll ausgestatteter Gemeinschaftsraum
- Angebot ServiceWohnen durch das Deutsche Rote Kreuz

## DAS ANLAGEKONZEPT

- Kaufpreis: 810.000 Euro (schlüsselfertig inkl. 6 Stellplätze)
- Monatliche Kaltmiete: 3.550 Euro
- Abgeschlossener Mietvertrag für 15 Jahre
- Preisgleitklausel
- Verlängerungsoption

# DAS GRUNDSTÜCK ALBERT-HAUEISEN-RING 22, LU-MELM

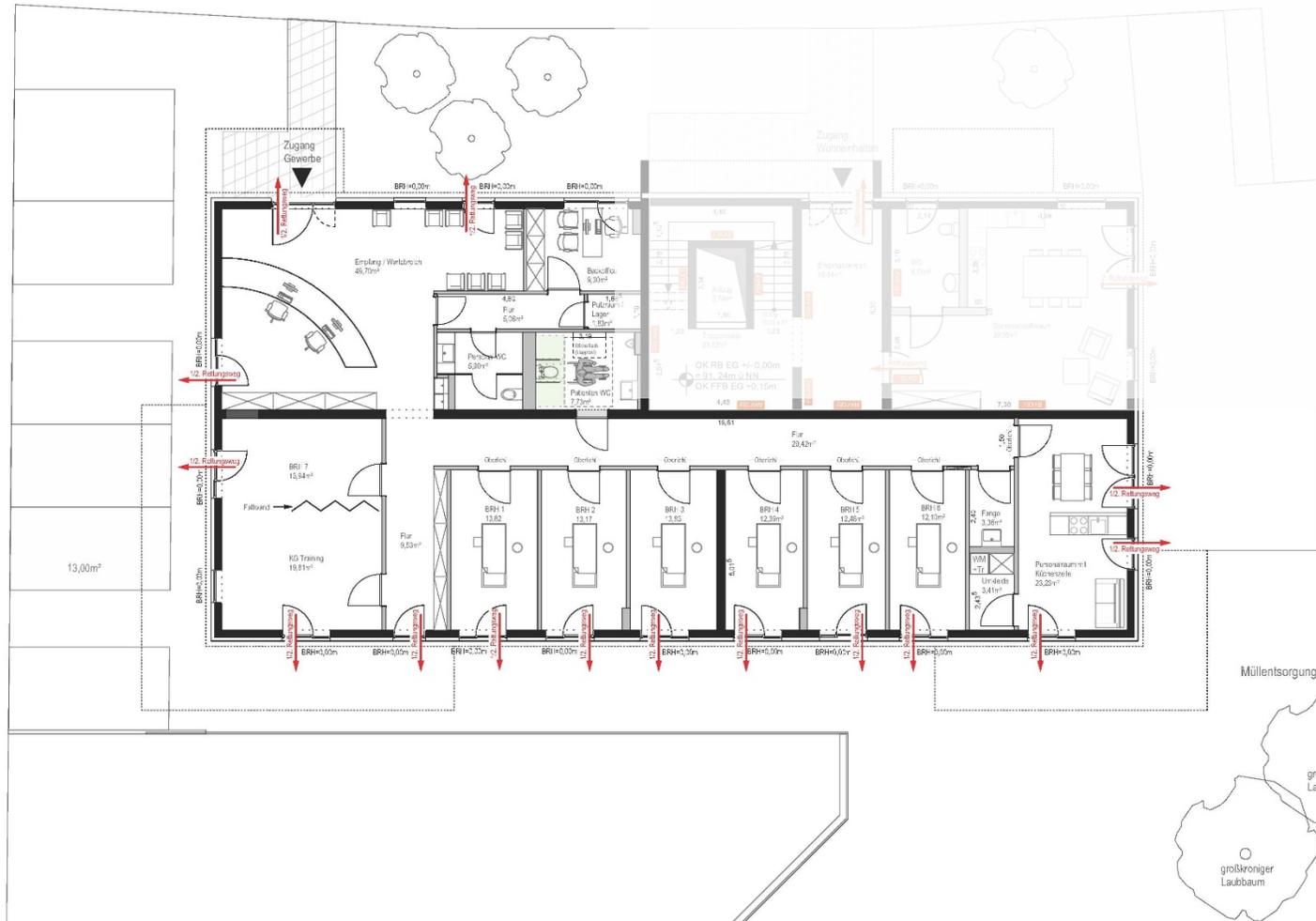


## Das Grundstück und die Lage der Praxis

- Vermietete, barrierefreie Praxisfläche als Kapitalanlage
- 6 Stellplätze direkt an der Praxis davon 1x Behinderten-Stellplatz
- Separater Eingang direkt zum Albert-Haueisen-Ring
- Barrierefreier Zugang
- Hohe Energieeffizienz
- Anbindung an ÖPNV unmittelbar in Gebäudenähe
- Fertigstellung: voraussichtlich Mai 2019 (aktuell Innenausbau)

## Physiotherapie-Praxisfläche im Erdgeschoss

6 Stellplätze direkt neben dem Haus



- Barrierefreie Physiotherapie Praxis
- 256 m<sup>2</sup> Fläche
- Barrierefreier, separater Zugang
- rollstuhlgerechtes WC
- Innenausbau nach den modernsten Anforderungen an physiotherapeutische Leistungen
- Bereits abgeschlossener Mietvertrag für 15 Jahre, mit Preisgleitklausel und Verlängerungsoption

# DER STANDORT LUDWIGSHAFEN-MELM

Praxisstandort: Albert-Hauelsen-Ring 22, Ludwigshafen-Melm



- Metropolregion Rhein-Neckar als wachsende Wirtschaftsregion
- Sehr beliebtes (Neubau-) Wohngebiet mit vielen jungen Familien ( < 5.500 Einwohner )
- Etablierter Standort für barrierefreie Wohnkonzepte mit sich ergänzenden Einrichtungen:
  - \* angrenzend: DRK Pflegeheim „In der Melm“ (119 Betten)
  - \* angrenzend: DRK Integriertes Betreutes Wohnen (20 WE)
  - \* Nachbarschaft: DRK Seniorenresidenz „An den Seen“ (54 WE)
- Supermarkt, Bäcker etc. fußläufig erreichbar
- ÖPNV in unmittelbarer Nähe
- Gute Anbindung an diverse Autobahnen

# DIE MEDIZINISCHE VERSORGUNG IN DER MELM

Praxisstandort: Albert-Hauelsen-Ring 22, Ludwigshafen-Melm



Quelle: [www.maps.google.de](http://www.maps.google.de)

- Zukunftsorientierter Standort für eine Physiotherapie
- Wenig bis keine medizinische und therapeutische Infrastruktur im Stadtteil Melm
- Bisher nur eine krankengymnastische Praxis im Stadtteil
- Lediglich erweitertes Angebot in den angrenzenden Stadtteilen Oggersheim und Friesenheim
- Hohes Kundenpotential durch großes Angebot an Pflegeeinrichtungen und Betreutem Wohnen im Stadtgebiet
- Demographie in der Melm: Familien und Senioren

# DIE PROJEKTÜBERSICHT



- KfW Effizienzhaus 55 (Wohnungen sind förderfähig)
- gehobene, barrierefreie Bauweise
- sehr beliebte Wohnlage und etablierter Standort für betreutes Wohnen
- Deutsches Rotes Kreuz als Service- und Betreuungspartner
- 14 Wohneinheiten und eine Arztpraxis
- Zielgruppe: Best Ager 50+



KfW-55

Effizienzhaus



## MODERN – BARRIEREFREI – ZUKUNFTSORIENTIERT – FÖRDERFÄHIG

- **Energetischer Standard:**  
KfW 55 Effizienzhaus (Wohnungen sind förderfähig)
- **Alleinstellungsmerkmal:**  
„ServiceWohnen“ als Zukunftskonzept inkl. vollständig eingerichtetem Gemeinschaftsraum
- **Besondere Verbindung:**  
Barrierefrei in Anlehnung an DIN 18040 und familiärer Wohnhauscharakter ohne Gänge etc.
- **Kooperationspartner:**  
Deutsches Rotes Kreuz mit dem ServiceWohnen als Baukastensystem für das Auswählen und Buchen von Pflege- und Serviceleistungen
- **Ausstattung:**  
Gehoben und zielgruppenorientiert (z. B. höhenverstellbare WC- und Waschbecken)
- **Lage:**  
Angrenzend zum DRK Pflegeheim „In der Melm“

# DAS ANLAGEKONZEPT FÜR DIE PRAXISFLÄCHE

Vermietete Physiotherapie in perfekter Lage



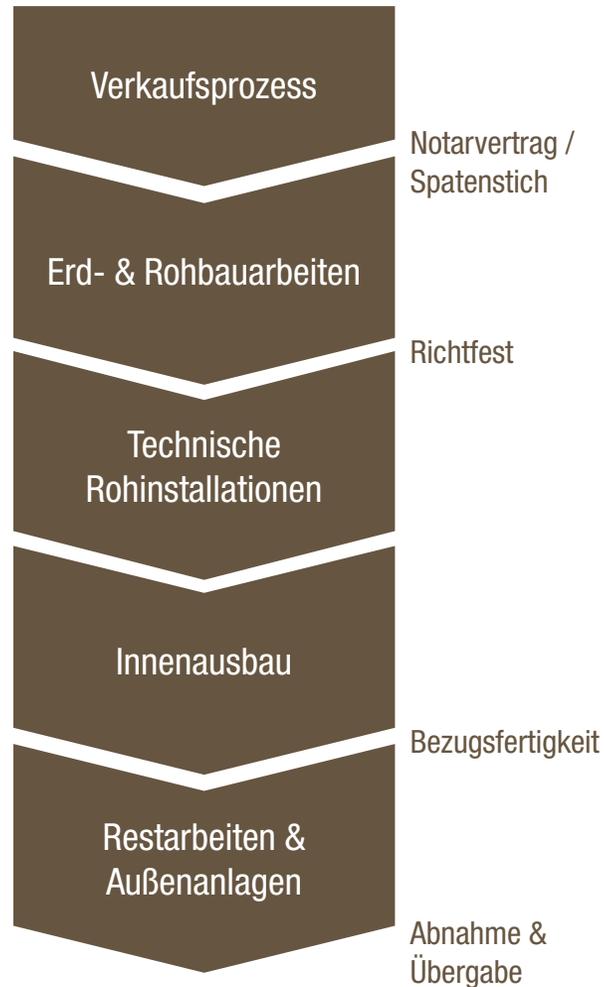
**KAUFPREIS: 810.000 €**

**MONATLICHE KALTMIETE: 3.550 €**

- Schlüsselfertig inkl. 6 Stellplätze
- Vermietet an eine Physiotherapie-Praxis
- Innenausbau nach modernsten Vorgaben und Anforderungen an eine Physiotherapie
- Vermietet mit einem Mietvertrag über 15 Jahre
- Mit Preisgleitklausel
- Mit Verlängerungsoption



## Kaufvertrag auf Basis der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung)



- Geplante Bezugsfertigkeit: Mai 2019

- MaBV als Vertragsbasis:  
Beispiel-Abschlagszahlungen nach Baufortschritt

○ Baubeginn (Spatenstich)	30,0 %
○ Fertigstellung Rohbau (Richtfest)	28,0 %
○ Einbau Fenster inkl. Verglasung	7,0 %
○ Dachflächen & Fassade	7,7 %
○ Technische Rohinstallationen Elektro, Heizung, Sanitär	6,3 %
○ Bezugsfertigkeit	17,5 %
○ Fertigstellung	3,5 %

# UNSER REFERENZPROJEKT „INTEGRIERTES BETREUTES WOHNEN“

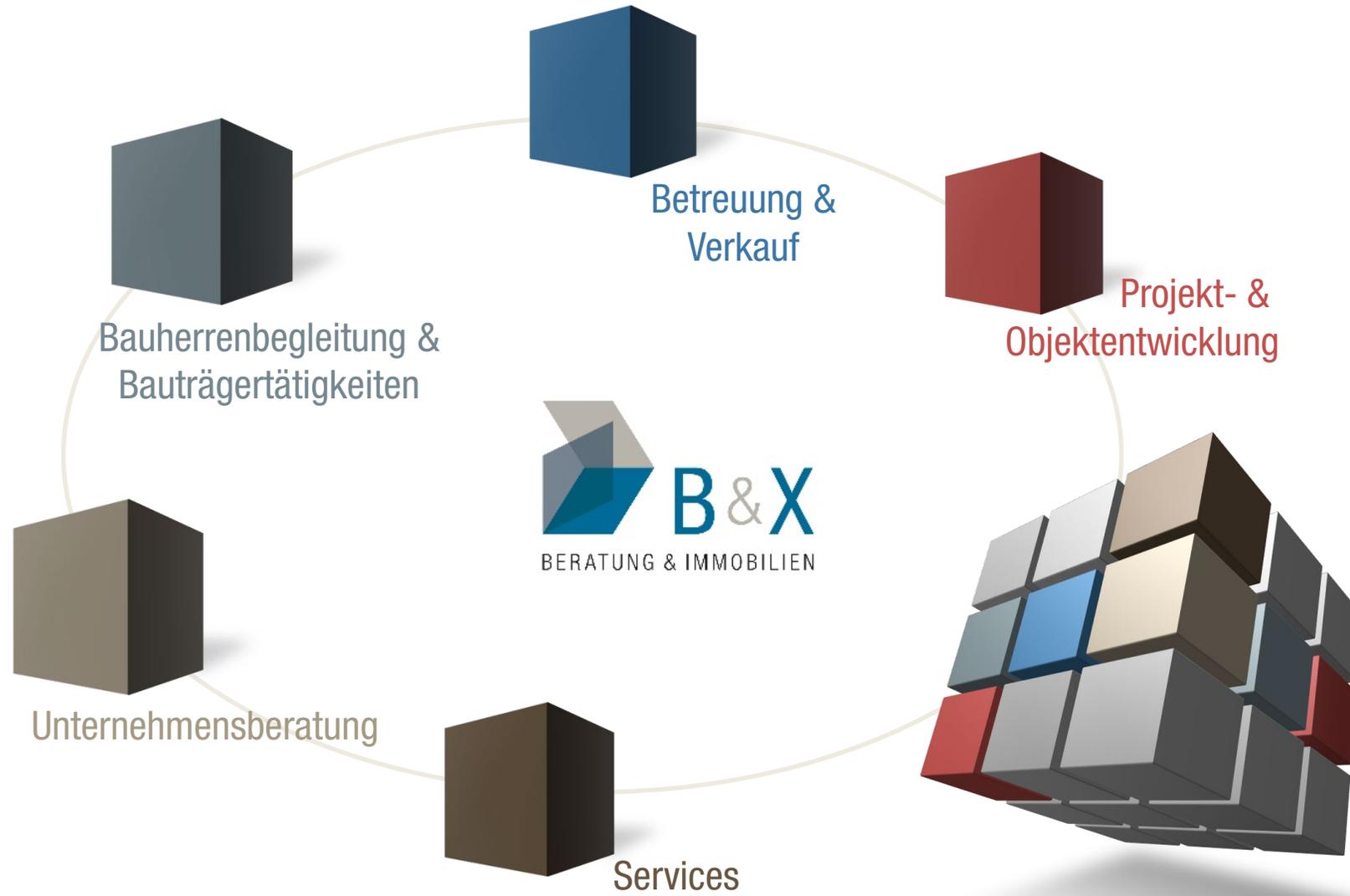
## Integriertes Betreutes Wohnen in Ludwigshafen Melm



- Fertigstellung Mai 2016
- 20 barrierefreie Wohnungen
- Gemeinschaftsraum & Gäste-Appartement
- Betreutes Wohnen durch das DRK



# ÜBERBLICK LEISTUNGSSPEKTRUM



# SERVICEWOHNEN AM WEIHER – PROJEKTPARTNER



## Bauherr (Projektgesellschaft)

M&B Betreutes Wohnen GmbH & Co. KG | Armbrustweg 10 in Mannheim

**Gesellschafter: Oliver Brix (GF), Gabriele Michel**



## Betreiber

Deutsches Rotes Kreuz Altenhilfe-Vorderpfalz gGmbH | Armbrustweg 10 in Ludwigshafen

**Gesellschafter: DRK Kreisverband Vorderpfalz e. V. | Andreas Kurz (GF)**



## Beratung & Verkauf

B&X Beratung & Immobilien | Reiterweg 25 in Mannheim

**Inhaber: Oliver Brix**



## Planung & Oberbauleitung

Helwig Haus + Raum Planungs GmbH | Am Wingertsberg 29 in Lorsch

**Geschäftsführender Gesellschafter: Dirk Helwig**



## Generalunternehmer

LUMA Haus GmbH | Krongasse 4 in Ludwigshafen

**Geschäftsführender Gesellschafter: Andreas Müss**

## **Oliver Brix** Inhaber

**B&X Beratung & Immobilien**  
Reiterweg 25 | D- 68163 Mannheim

Telefon: +49 (0) 621 / 43 70 52 66

Mobil: +49 (0) 170 / 525 24 83



# SERVICEWOHNEN AM WEIHER – DETAILINFORMATIONEN

## Weitergehende Informationen zum Bauvorhaben

- Verkäufer und Bauherr des in der Präsentation vorgestellten Objektes ist die M&B Betreutes Wohnen GmbH & Co. KG, Armbrustweg 10 in 68163 Mannheim, vertreten durch die M&B Beteiligungs GmbH, Armbrustweg 10 in 68163 Mannheim, die vertreten wird durch den alleinvertretungsberechtigten, geschäftsführenden Gesellschafter Herrn Oliver Brix.
- Sämtliche Zahlen, Berechnungen und Angaben in dieser Präsentation wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Grundlagen bilden die derzeitigen Planungen, gesetzlichen Vorschriften, einschlägigen Erlasse und bekannten Sachverhalte zum Zeitpunkt der Erstellung (30.04.2017). Eine Haftung für Irrtümer ( z. B. Flächenangaben, Angaben über wirtschaftliche Daten und planerische Details in den Grundrissen) wird im Rahmen dieser Präsentation ausgeschlossen. Ebenso sind Änderungen vorbehalten.
- Neben den Wohneinheiten erwerben die Käufer gemäß den Wohnflächenverhältnissen ebenfalls auch Anteile am Gemeinschaftsraum (Gemeinschaftsflächen).
- Die vorgestellte Wohnanlage ist für die Nutzung von betreutem Wohnen geplant und genehmigt. Bei einer möglichen zukünftigen davon abweichenden Nutzung müssen Eigentümer gemäß Baulast die für die geänderte Nutzung vorgeschriebene Anzahl von Stellplätzen nachweisen.
- Des Weiteren wurde das Objekt in Anlehnung an die DIN 18040 Teil 2 (Barrierefreiheit ) geplant. Abweichungen hiervon – z. B. im Kellerbereich, bei den Abstellräumen und dem Gemeinschaftsraum – werden in der Baubeschreibung explizit aufgeführt. Die Baugenehmigung ist erteilt. Eine Teilung des Objektes wurde noch nicht vorgenommen.
- Alle Abbildungen in diesem Exposé stellen unverbindliche Illustrationen dar, sie dienen ausschließlich der Veranschaulichung, sind nicht 1:1 übertragbar und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit. Zudem wurden Sachverhalte teilweise zum besseren Verständnis vereinfacht und allgemeingültig dargestellt. Eine Übertragung auf konkrete Situationen bedarf einer genauen individuellen Betrachtung. Das verwendete Mobiliar sowie die sanitären Einrichtungsgegenstände stellen Vorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Exposé dargestellten Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Für verwendetet Fotos, Bilder, Logos und Stadtpläne liegen Nutzungsgenehmigungen vor bzw. wurden Lizenzen erworben. Eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte wird ausdrücklich untersagt.
- Der Bauherr hat mit der DRK Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH einen Betreuungssicherungsvertrag abgeschlossen. Dieser beginnt mit Fertigstellung des Objektes und läuft über 15 Jahre zuzüglich 2 Optionen von je 5 Jahren. In ihm sind alle Leistungen sowie Rechte und Pflichten der Vertragspartner definiert. Dieser Vertrag sichert das Konzept des Betreuten Wohnens und ist Bestandteil eines zukünftigen Kaufvertrages. Die Bewohner der Wohnanlage sind verpflichtet einen kostenpflichtigen Betreuungsvertrag auf Basis des Betreuungssicherungsvertrages mit der DRK Altenhilfe Vorderpfalz gGmbH abzuschließen.
- Sollte ein Erwerber die Wohnung nicht selber nutzen, so hat er einen möglichen Mietvertrag direkt mit dem Bewohner zu schließen; die DRK Altenhilfe Vorderpfalz GGmbH tritt nicht als Mieter in Erscheinung.
- Das Mietrisiko liegt beim Käufer. Bei aufgeführten Zahlen handelt es sich um unverbindliche Erwartungen und Abschätzungen.

# COPYRIGHT

© 2018 by  
B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix  
Reiterweg 10  
D-68163 Mannheim

Alle Rechte vorbehalten.

Die konzeptionellen Inhalte dieser Präsentation bleiben geistiges Eigentum von der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix und dürfen – sofern nicht anderweitig vertraglich geregelt – ausschließlich in Zusammenarbeit mit der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix realisiert werden. Dieses Dokument darf weder in Teilen noch als Ganzes an Dritte weitergegeben werden.

Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der B&X Beratung & Immobilien – Inhaber Oliver Brix.