

INVESTMENT EXPOSÉ

22 APARTMENTS

17 davon möbliert

1 Zweizimmerwohnung

1 Bistro

Ludwigshafen am Rhein
Metropolregion Rhein-Neckar



Inhalt

IMMOBILIE & BETRIEB

- 03** Das Investment auf einen Blick

- 04** Gebäude und Flächenstruktur

- 05** Ein betriebsbereites Apartmentkonzept

- 06** Die Geschosse im Überblick

- 07** Einblicke in die Apartments

- 08** –
09 Apartmentansichten

- 10** Betriebs- und Gemeinschaftsflächen

- 11** Betrieb, Vermietung und Übergabe

ENTWICKLUNG, STANDORT & PRÜFUNG

- 12** Betriebsmodelle und Entwicklungspotenzial

- 13** Makrolage: Rhein-Neckar-Region

- 14** Mikrolage und Erreichbarkeit

- 15** Wirtschaftliche Kennzahlen

- 16** Modernisierungen und Technik

- 17** Erbbaurecht und Datenraum

- 18** Weitere Informationen und Besichtigung

Das Investment auf einen Blick



359 m²

GRUNDSTÜCK

737,4 m²

WOHNFLÄCHE

89,54 m²

BISTRO / GEWERBE

23

WOHNEINHEITEN

17

MÖBLIERTE APARTMENTS

5

HOFSTELLPLÄTZE

Investmentprofil

Betrieb

Bestehende Vermietungs- und Betriebsstruktur

Verkaufsumfang

Erbbaurecht - Immobilie - Inventar - Betrieb

Einheiten

22 Apartments + 1 Zweizimmerwohnung + 1 Bistro

Vermietung

17 möbliert - 6 Einheiten + Bistro fest vermietet

Standort

Ludwigshafen - Metropolregion Rhein-Neckar

Bauvorbescheid

Positiver Bescheid für die Nutzungsänderung zum Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse/Service Apartment)

Gebäude und Flächenstruktur



Gebäudeprofil

1967

Baujahr

6

Geschosse

Aufzug

Erneuert 2016

Ölheizung

aus 2003

681,0 m²

22 Apartments

56,4 m²

Zweizimmerwohnung

89,54 m²

Bistro / Gewerbe

Hofbereich mit fünf Stellplätzen sowie betriebliche Neben- und Gemeinschaftsflächen.

Ein betriebsbereites Apartmentkonzept



Objekt und Vermietungsstruktur

LuPartment verbindet eine Wohnimmobilie mit einer über Jahre aufgebauten Vermietungsstruktur für möblierte Apartments in zentraler Lage von Ludwigshafen.

Die möblierten Apartments richten sich insbesondere an Unternehmen sowie an Projekt- und Fachkräfte mit Aufenthalten von wenigen Wochen bis zu mehreren Monaten.

Das Gebäude umfasst 22 Apartments, eine zusätzliche Zweizimmerwohnung und eine Bistrotfläche im Erdgeschoss. Aktuell werden 17 Apartments möbliert vermietet, fünf Apartments sowie die Zweizimmerwohnung sind über normale Wohnraummietverträge langfristig unmöbliert vermietet.

Betriebliche Abläufe und Resonanz

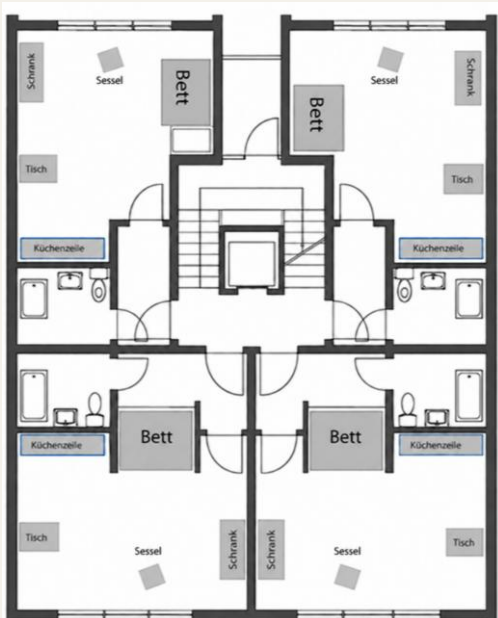
Die möblierten Einheiten werden über die eigene Webseite sowie über Booking.com und Airbnb angeboten. Wäscheaufbereitung, Lagerung und die Organisation der laufenden Vermietung sind im Objekt eingerichtet.

Mehr als 260 Gästebewertungen auf Booking.com, Airbnb und Google dokumentieren die bisherige Nachfrage und die praktische Bewährung des Vermietungsobjektes.

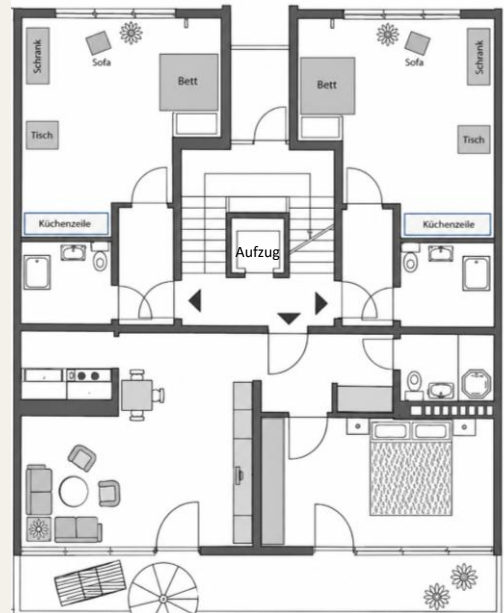
Die vorhandenen Abläufe können im Zuge der Übergabe in die Organisation des Erwerbers überführt werden.

Ausstattung, Betriebsabläufe und bestehende Buchungskanäle können im Rahmen der Übergabe fortgeführt werden.

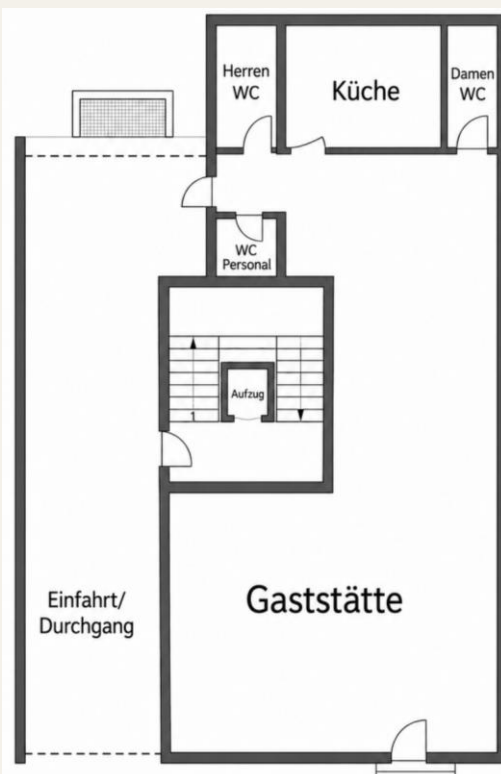
Die Geschosse im Überblick



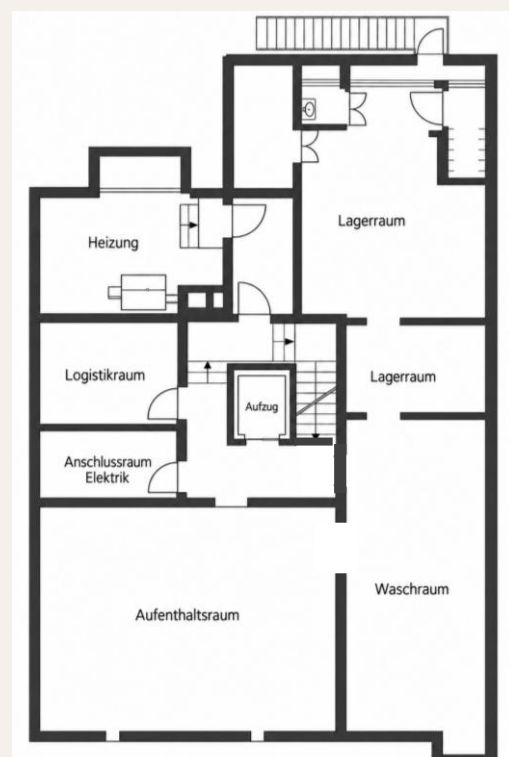
1. bis 5. Obergeschoss
4 Apartments je Regelgeschoss



6. Obergeschoss
2 Apartments
1 Zweizimmerwohnung mit Balkon



Erdgeschoss
Bistro und Gebäudezugang



Kellergeschoss
Betriebs-, Lager- und Nebenflächen

Einblicke in die Apartments



17 einheitlich ausgestattete Apartments mit durchschnittlich ca. 31 m²

Alle Apartments folgen einem einheitlichen und vollständig möblierten Ausstattungsstandard. Jede Einheit verfügt über ein eigenes Bad mit Badewanne und Duschmöglichkeit, WC und Waschbecken sowie über eine voll ausgestattete Küche mit Doppelkochfeld, Mikrowelle und Kühlschrank mit Gefrierfach. Zur Einrichtung gehören ein 140 cm breites Doppelbett, Sofa, Essbereich, Kleiderschrank, Garderobe und TV. Geschirr, Besteck, Kochutensilien, Staubsauger und Bügeleisen stehen ebenfalls bereit. Dadurch erhalten Gäste auch bei internen Belegungsänderungen eine vergleichbar ausgestattete Einheit.



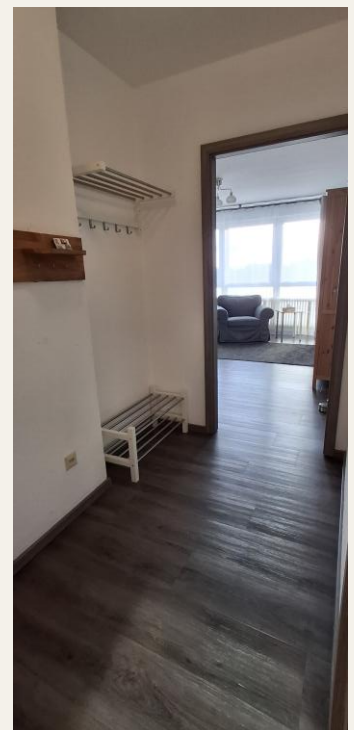
Einheitliche Ausstattung vereinfacht den laufenden Betrieb und sichert einen verlässlichen Gästestandard.

Apartmentansichten



Weitere Apartmentansichten

Einheitlicher Ausstattungsstandard bei unterschiedlichen Grundrissen



Betriebs- und Gemeinschaftsflächen



Waschraum

8 Waschmaschinen und 5 Trockner

Interne Wäscheaufbereitung und zusätzliche Nutzung durch Gäste

Logistikräume

Bettwäsche und Betriebsmaterial

Kurze Wege und ausreichend Lagerfläche für den laufenden Betrieb

Aufzug

Vom Keller bis zum 6. Obergeschoss

Komfortable Erschließung aller Betriebs- und Apartmentebenen

Bistro

89,54 m² im Erdgeschoss

Potenzial für Empfang, Frühstück und ergänzende Nutzungen

Weitere Lagerflächen und fünf Hofstellplätze ergänzen die Betriebsinfrastruktur.

Betrieb, Vermietung und Übergabe

SEIT 2014

schrittweise
aufgebaut

2014

erste möblierte
Einheit

2019

Booking.com und
Airbnb

HEUTE

zentrale
Buchungsverwaltung

ÜBERGABE

persönliche
Einarbeitung

Unmittelbar fortführbarer Vermietungsbetrieb

Die vorhandene Ausstattung sowie die etablierten Buchungs- und Vermietungsprozesse ermöglichen eine unmittelbare Fortführung des Betriebs. Die organisatorischen Abläufe und die zentrale Buchungsverwaltung können im Rahmen der Übergabe erläutert und gemeinsam überführt werden.

Eigene Website

Direkte Anfragen und Präsentation der Apartments

Onlinevertrieb

Booking.com und Airbnb seit 2019

Channelmanager

Zentrale Verwaltung über SiteMinder

Arbeitsaufwand

Nach Erfahrung des Verkäufers von einer Person führbar

Übergabebegleitung

Umfang und Dauer der persönlichen Einarbeitung können im Verkaufsprozess abgestimmt werden.

Betriebsmodelle und Entwicklungspotenzial

Die bestehende Struktur eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für Vermietung, Tarifgestaltung und Weiterentwicklung. Der positive Bauvorbescheid schafft dafür eine zusätzliche planungsrechtliche Grundlage.

01 Bestehendes Mischmodell Aktuelle Vermietungsstruktur

Derzeit werden 17 Einheiten möbliert im Apartmentbetrieb genutzt. Fünf Einzimmerapartments sowie die zusätzliche Zweizimmerwohnung sind unmöbliert langfristig vermietet. Damit verbindet das Objekt den möblierten Apartmentbetrieb mit klassischer Festvermietung.

02 Langzeitmietmodell Geringerer Betriebsaufwand

Die 17 derzeit im Apartmentbetrieb genutzten Einheiten könnten künftig ganz oder teilweise mit langfristigen Mietverträgen vermietet werden. Dadurch würde sich der laufende Organisationsaufwand verringern.

03 Kürzere Aufenthalte Tages- und Wochentarife

Der Apartmentbetrieb umfasst Tages-, Wochen- und Monatstarife. Ein neuer Betreiber könnte künftig auf Monatstarife verzichten und die möblierten Apartments ausschließlich zu Tages- und Wochentarifen vermieten.

04 Entwicklung bei Mieterwechsel Zusätzliche Apartmenteinheiten

Fünf Einzimmerapartments und die zusätzliche Zweizimmerwohnung sind derzeit langfristig und unmöbliert vermietet. Bei Mieterwechsel können frei werdende Einheiten in den möblierten Apartmentbetrieb integriert werden. Dies eröffnet zusätzliches Potenzial für höhere Erträge und eine Steigerung der Objektrendite.

BAUPLANUNGSRECHTLICH BESTÄTIGTES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

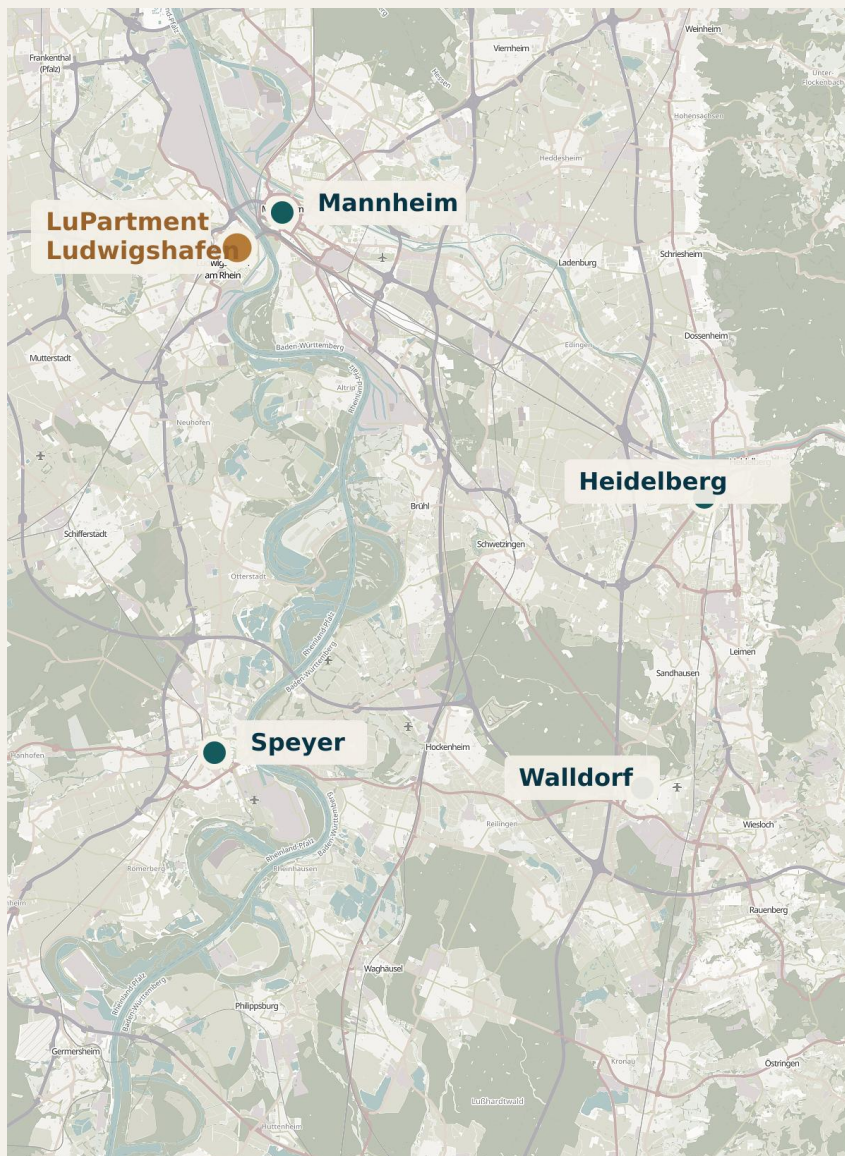
Positiver Bauvorbescheid für Boardinghouse/Serviced Apartments

Die Stadt Ludwigshafen hat mit Bauvorbescheid vom 15. Mai 2026 die grundsätzliche bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzungsänderung in einen Beherbergungsbetrieb (Boardinghouse/Serviced Apartment) bestätigt.

Der Bauvorbescheid ersetzt nicht die abschließende Baugenehmigung.

Makrolage: Rhein-Neckar-Region

International tätige Unternehmen, profilierte Hochschulen und überregional bedeutende Kliniken prägen das regionale Umfeld.



© OpenStreetMap-Mitwirkende · ODbL · openstreetmap.org/copyright · Kartenstil: HOT

Industrie und Großunternehmen

BASF in Ludwigshafen, Roche und John Deere in Mannheim sowie SAP in Walldorf und andere Unternehmen prägen den regionalen Wirtschaftsraum.

Hochschulen und Forschung

Mit der Universität Mannheim, der Universität Heidelberg, der Hochschule für Wirtschaft und Gesellschaft Ludwigshafen sowie der Universität Speyer verfügt die Region über mehrere profilierte Hochschulstandorte.

Kliniken und Gesundheitswirtschaft

Universitätsmedizin Mannheim, Universitätsklinikum Heidelberg und BG Klinik Ludwigshafen ergänzen den regionalen Wirtschafts- und Wissenschaftsraum um überregional bedeutende medizinische Einrichtungen.

Das LuPartment beherbergt bereits heute Geschäfts- und Langzeitgäste aus dem In- und Ausland.

Mikrolage und Erreichbarkeit

Vom LuPartment sind zentrale Ziele in Ludwigshafen und Mannheim auf kurzen Wegen erreichbar.



© OpenStreetMap-Mitwirkende · ODbL · openstreetmap.org/copyright · Kartenstil: HOT

Direktes Umfeld

Berliner Platz und Bahnhof Ludwigshafen Mitte ca. 350 m.

BASF-Standort Pfalzgrafenstraße ca. 350 m. Pfalzbau ca. 650 m.

Rheinufer und Parkinsel ca. 750 m.

Mannheim

Schloss und Universität ca. 1,4 km · Mannheim Hauptbahnhof ca. 2 km. Die Rheinquerung verbindet beide Innenstädte unmittelbar.

Mobilität und Parken

Der Berliner Platz bildet den zentralen ÖPNV-Knoten. Hinzu kommen der Anschluss an B44/B37, fünf Hofstellplätze und das ca. 400 m entfernte Parkhaus Walzmühle.

ÖPNV, Bahnhof und Parkmöglichkeiten liegen im direkten Umfeld; die Mannheimer Innenstadt ist auf kurzem Weg erreichbar.

Wirtschaftliche Kennzahlen

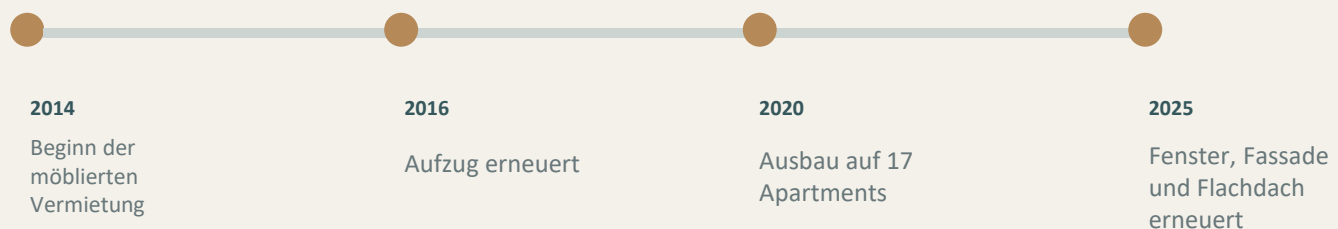
Betriebswirtschaftliche Unterlagen auf Anfrage

Detaillierte Betriebskennzahlen und weiterführende wirtschaftliche Unterlagen werden bei konkretem Interesse im Rahmen des weiteren Austauschs zur Verfügung gestellt.

Modernisierungen und Technik



Ausgewählte Entwicklungsschritte



MODERNISIERUNG 2025

Alle Fenster der Wohn- und Apartmenteinheiten wurden erneuert. Das Flachdach wurde neu gedämmt und vollständig abgedichtet.

Erbbaurecht

31.12.2065

VERTRAGSENDE

16.444,68 €

AKTUELLER ERBBAUZINS P. A.

Vorrecht

AUF ERNEUERUNG

Vertragliche Einordnung

Gegenstand der Veräußerung ist das bis zum 31. Dezember 2065 laufende Erbbaurecht einschließlich der darauf errichteten Bauwerke. Bei Nichtausübung des Erneuerungsvorrechts sieht der Vertrag eine Entschädigung auf Grundlage des Schätzwerts der Bauwerke vor. Der Erbbauzins unterliegt einer vertraglichen Indexierung.

UNTERLAGEN IM DATENRAUM

01	Erbbaurechtsvertrag + Zusatzvereinbarung	04	Mietverträge und Mietübersicht
02	Grundbuchauszug und Energieausweis	05	Einnahmen-, Kosten- und Zahlungsnachweise
03	Bauvorbescheid vom 15.05.2026		

Vertiefende und personenbezogene Unterlagen werden nach ernsthaftem Interesse in einem geschützten Datenraum bereitgestellt.

Weitere Informationen und Besichtigung

Bei weitergehendem Interesse freue ich mich über Ihre persönliche Kontaktaufnahme. Anschließend können der Zugang zum geschützten Datenraum und ein Besichtigungstermin vereinbart werden.

DIREKTVERKAUF DURCH DEN EIGENTÜMER

Waldemar Kronhardt

kontakt@lupartment-investment.de
+49 1577 9339112

Investmentinformationen
www.lupartment-investment.de

Webseite des Apartmentbetriebs
www.lupartment.de