



GAG Ludwigshafen
Ihr Immobilienunternehmen

VERKAUFSSUNTERLAGE
GEWERBEIMMOBILIE

Turmstraße 8

67059 Ludwigshafen
am Rhein

Büro- und Lehrgebäude im „Media Carré“, 13
Mietparteien, rund 3.000 m² Mietfläche und
Ankermieter aus dem Bildungsbereich.

01

Mitten in der Metropolregion

Die Metropolregion Rhein-Neckar zählt über 2,4 Millionen Einwohner auf rund 5.637 km² in 15 Stadt- und Landkreisen. Ludwigshafen bildet neben Heidelberg und Mannheim eines der drei Oberzentren — ein dynamisches Zentrum für Industrie, Forschung und wirtschaftlich orientierte Unternehmen.



Bahn

Hauptbahnhof Ludwigshafen in rund 1,8 km Entfernung. ÖPNV-Haltestelle in 300 m Entfernung.



Auto

Direkte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über A650, B37 und B44.



Flugzeug

City Airport Mannheim in 10 km, Frankfurt Airport in 75 km bzw. rund einer Stunde erreichbar.

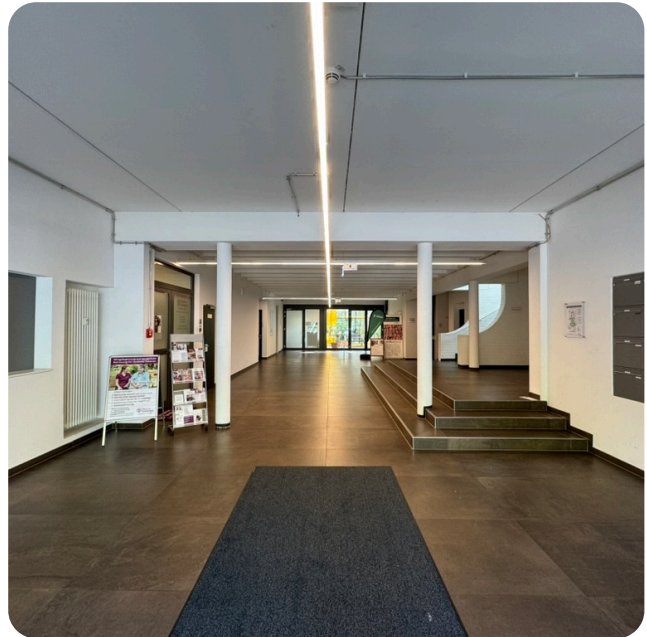
MIKROLAGE

Das Objekt liegt im „Media Carré“ — direkt neben der LMK Landeszentrale für Medien und Kommunikation. Ein gewachsener Standort für Medien, Bildung und Verwaltung: Die Nachbarschaft bringt genau die Nutzer:innen mit, die Büro- und Lehrflächen dieser Größe nachfragen.

02

Gebäude und Ausstattung

1983 als Sendezentrale des privaten Rundfunks errichtet, 2019 zum Büro- und Lehrgebäude umgenutzt. Die Bürofläche ist vollständig vermietet, einziger Leerstand betrifft 97 m² Lagerfläche.



KONSTRUKTION UND ZUSTAND

Baujahr	1983
Umnutzung	2019
Geschosse	2, unterkellert
Heizung	Fernwärme
Energieausweis	46,5 kWh/(m²·a)

FLÄCHEN UND STELLPLÄTZE

Mietfläche gesamt	ca. 3.000 m²
Büro / Lager	2.618 / 393 m²
Mietparteien	13
Leerstand	97 m² Lager
Stellplätze	58

Stellplätze: 10 direkt am Gebäude, 48 auf dem zugehörigen Stellplatzgrundstück.

Energieausweis verbrauchsorientiert, ausgestellt für Nichtwohngebäude.

Grundstücksfläche gesamt 6.260 m² — Gebäude 4.699 m², Parkplatz 1.561 m².

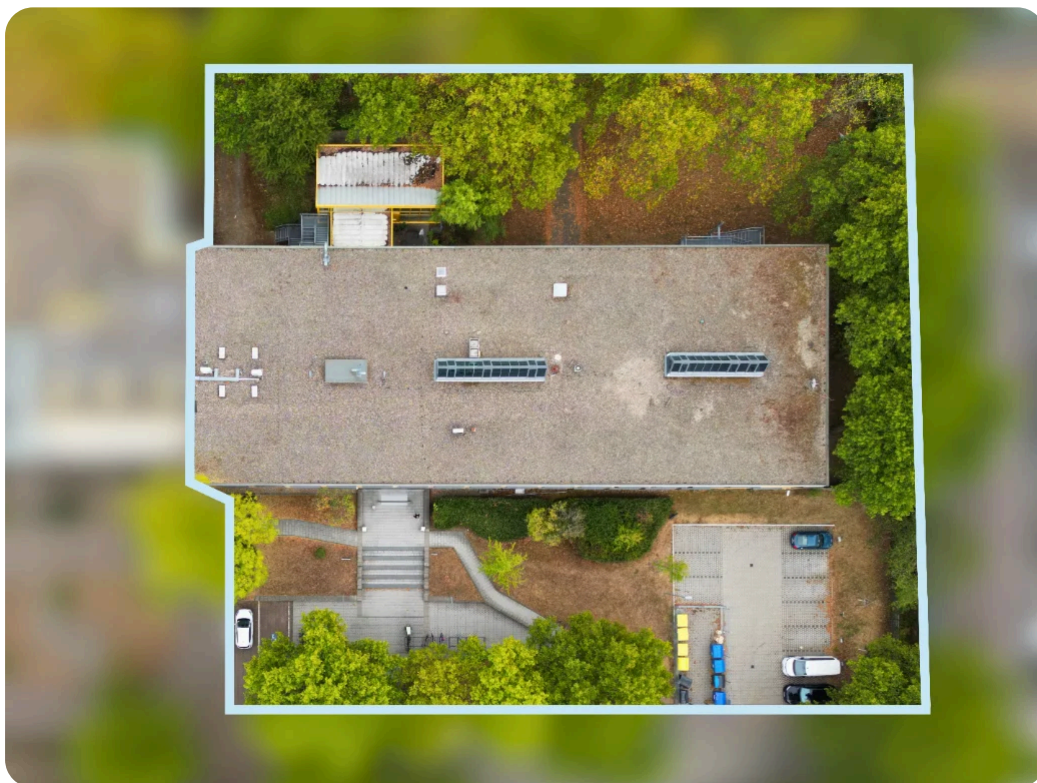
03

Erbbaurecht und Grundstück

ERBBAURECHT

GRUNDSTÜCK

Erbbauberechtigte	Lumedia	Eigentümerin	WGS
Beginn	01.04.1982	Flurstücke	4602/46 · 4602/49
Laufzeit	66 Jahre	Fläche	6.260 m²
Restlaufzeit bis	31.03.2048	Aufteilung	4.699 / 1.561 m²



GEGENSTAND DES ANGEBOTS

Erbbaurecht der Lumedia und Grundstück der WGS werden
gemeinsam verkauft — wirtschaftlich vereinigt beim Erwerber.

04

Warum diese Immobilie

Drei Argumente, die den Standort auszeichnen.

01

Ankermieter aus dem Bildungsbereich

Rund 75 Prozent der Fläche entfallen auf drei Mieter aus dem Bildungsbereich — Hochschulelehre, berufliche Weiterbildung und die Ausbildung von Prüfer:innen am Standort. Bildungseinrichtungen gelten als besonders zuverlässige Mieter: Sie binden sich langfristig, sind auf Räume, Ausstattung und Erreichbarkeit angewiesen und verlagern ihren Betrieb selten kurzfristig. Die übrigen Mietparteien verteilen die restliche Fläche auf mehrere kleinere Einheiten.

Hochschule

Weiterbildungseinrichtung

Ausbildung von Prüfer:innen

02

Lage in der Metropolregion Rhein-Neckar

Ludwigshafen ist neben Mannheim und Heidelberg eines der drei Oberzentren der Metropolregion Rhein-Neckar mit über 2,4 Millionen Einwohnern. Der Standort im „Media Carré“ liegt 1,8 km vom Hauptbahnhof und 300 m von der nächsten ÖPNV-Haltestelle, mit direkter Anbindung an A650, B37 und B44; City Airport Mannheim in 10 km, Frankfurt Airport in rund einer Stunde. Dazu 58 eigene Stellplätze am Objekt.

03

Kommunale Verkäufer

Verkäufer sind Lumedia und WGS, beide Tochtergesellschaften der GAG Ludwigshafen — dem größten kommunalen Immobilienunternehmen in Rheinland-Pfalz. Eigentümerstruktur, Unterlagen und Entscheidungswege sind entsprechend geordnet.

05

Wie es weitergeht

Der Verkauf erfolgt im strukturierten Bieterverfahren in zwei Gebotsrunden. Kaufpreis auf Anfrage: Die Preisvorstellung und die Due-Diligence-Dokumente erhalten Sie nach Unterzeichnung der Vertraulichkeitsvereinbarung.

01 Interessensbekundung

Unverbindliche schriftliche Rückmeldung an die GAG.

02 Vertraulichkeitsvereinbarung

Nach Unterschrift erhalten Sie die Preisvorstellung und Zugang zu den Due-Diligence-Dokumenten.

03 Prüfung und Besichtigung

Sichtung der Due-Diligence-Dokumente, Besichtigung nach Absprache und unter Rücksicht auf den laufenden Mietbetrieb.

04 Erste Gebotsrunde

Indikatives Angebot mit Kaufpreis, Finanzierungsnachweis und geplanter Nutzung.

05 Auswahl und zweite Runde

Die Verkäufer laden ausgewählte Bieter zu Gesprächen und zur Abgabe eines verbindlichen Gebots ein.

06 Zuschlag und Beurkundung

Verhandlung des Kaufvertrags mit dem ausgewählten Bieter, anschließend notarielle Beurkundung.

**IHR ANSPRECHPARTNER**

Rosario Cammalleri

Bereichsleitung Immobilien, Projektentwicklung und WEG-Verwaltung ·
GAG Ludwigshafen am Rhein



0621 5604-276



turmstrasse@gag-ludwigshafen.de

Diese Unterlage dient der Erstinformation und ist kein rechtsverbindliches Angebot. Die Verkäufer entscheiden frei über den Zuschlag. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerinnen, ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit.