

Logistik-/ Produktionsimmobilie mit Erweiterungsgrundstück

Investment Memorandum

Industriestraße 8
84056 Rottenburg an der Laaber (Landkreis Landshut)

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



Inhaltsverzeichnis

Im Überblick 3

Investment Highlights 4

Daten & Fakten 5

Standortanalyse 6

Übersicht Bestandsgebäude 10

Grundbuch 16

Baurecht 17

Impressionen 18

Marktüberblick 19

Transaktion & Haftungsausschluss 21



Im Überblick

Bezugsfreie, logistikfähige Immobilie mit Entwicklungspotenzial

Die Plastic Omnium Auto Inergy GmbH hat Jones Lang LaSalle (JLL) exklusiv mit dem Verkauf der Immobilie in der Industriestraße 8 in 84056 Rottenburg an der Laaber beauftragt.

Die Gewerbeliegenschaft befindet sich in Rottenburg an der Laaber - im Herzen Ostbayerns - mit **guter Anbindung an die Straßeninfrastruktur**. Plastic Omnium schließt seinen Produktionsstandort in Rottenburg und wird die Immobilie bis Ende 2024 komplett räumen, sodass das Objekt **bezugsfrei** verkauft wird. Der Kaufgegenstand umfasst zwei Produktionshallen mit Kaltlagerhalle, eine zusätzliche Lagerhalle und einen Bürotrakt sowie ein unbebautes Grundstück.

Aufgrund der vorhandenen **Hallenhöhen**, der existierenden **Rampenandienung** und des geringen Büroflächenanteils besticht die Liegenschaft durch eine **ausgezeichnete Drittverwendungsfähigkeit**. Die Hallen eignen sich für **diverse Lager- und Produktionszwecke**. Die Gebäudestruktur ermöglicht eine Teilbarkeit der Flächen, somit ist auch die **Belegung durch mehrere Nutzer** möglich. Darüber hinaus bietet das derzeit unbebaute Grundstück **Entwicklungspotenzial**.

Der etablierte Automobilstandort Ostbayern befindet sich derzeit auf dem Weg in die Zukunft. Im **benachbarten Pfeffenhausen entsteht eines von bundesweit vier Wasserstoff-Technologiezentren**, welches Entwickler, Zulieferer und Start-ups zusammenführen soll und die Region zu einem **bedeutenden Standort im Bereich nachhaltiger Mobilitätskonzepte** machen wird.

Die in diesem Investment Memorandum enthaltenen Informationen sollen Interessenten bei der Entscheidung helfen, ein Angebot für die Immobilie abzugeben. Die Inhalte des Investment Memorandums sind ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung von JLL zulässig.

JLL bietet dem Käufer die Immobilie **provisionsfrei** zum Verkauf an.

Klicke hier für das Video:



Investment Highlights

Bezugsfreie, logistikfähige Immobilie mit Entwicklungspotenzial

STANDORT

Zentrale Lage im etablierten Automotive-Cluster Ostbayern



ZUKUNFTSPERSPEKTIVE WASSERSTOFF-MOBILITÄT

Im benachbarten Pfeffenhausen entsteht eines von bundesweit vier Wasserstoff-Technologiezentren



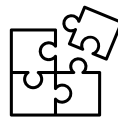
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Unbebautes Erweiterungsgrundstück bietet Entwicklungspotential



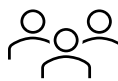
TEILBARKEIT

Möglichkeit einer Multi-Tenant-Nutzung



DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Hallenhöhen, Rampenandienung und Bodentraglasten erlauben diverse Logistik- und Produktionsnutzungen



PERSONALÜBERNAHME

Möglichkeit der Übernahme von qualifizierten Mitarbeitern



Daten & Fakten



Adresse Industriestraße 8,
84056 Rottenburg a. d. Laaber

Baujahre 1989/1990, 2003,
2011, 2022

Nutzungsart Produktion, Lager, Büro

Vermietungsstand Bezugsfrei

Grundstücksgröße gesamt 59.871 m²
davon unbebaut ca. 16.400 m²

Mietfläche gesamt 15.094 m²
davon Hallen 14.344 m² (ca. 95 %)
davon Büro 750 m² (ca. 5 %)

Parkplätze 103 Stpl.

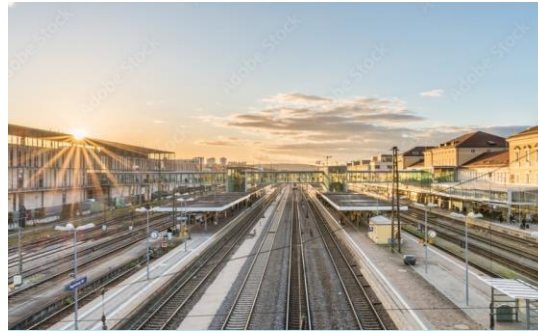
Bodenrichtwert 70,00 €/m²
Stand: 01.01.2022

Standortanalyse

Wirtschaftsregion Ostbayern



Attraktiver Standort
für Weltkonzerne und Start-ups



Hervorragende Infrastruktur



Staatliche Investitionen
in Forschung und Entwicklung



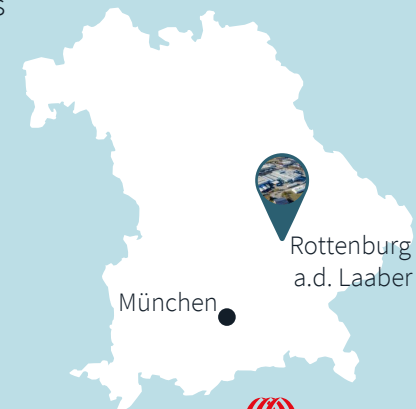
Bundesweit geringste Arbeitslosenquote
Bayern: 3,9%, bundesweit: 6,1 % (Januar 2024)

Bayern zählt zu den **stärksten Wirtschaftsregionen** Europas und hat weltweit seine **Spitzenstellung als Industriestandort**. DAX-Unternehmen wie Siemens, Adidas und BMW haben hier ihren Sitz. Diverse Start-ups profitieren von einem starken Netzwerk aus potenziellen Kooperationspartnern und Kunden.

Schon früh war die Landesregierung in Ostbayern darauf bedacht, eine **starke Wirtschaft** und die **Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze** in der Region zu fördern.

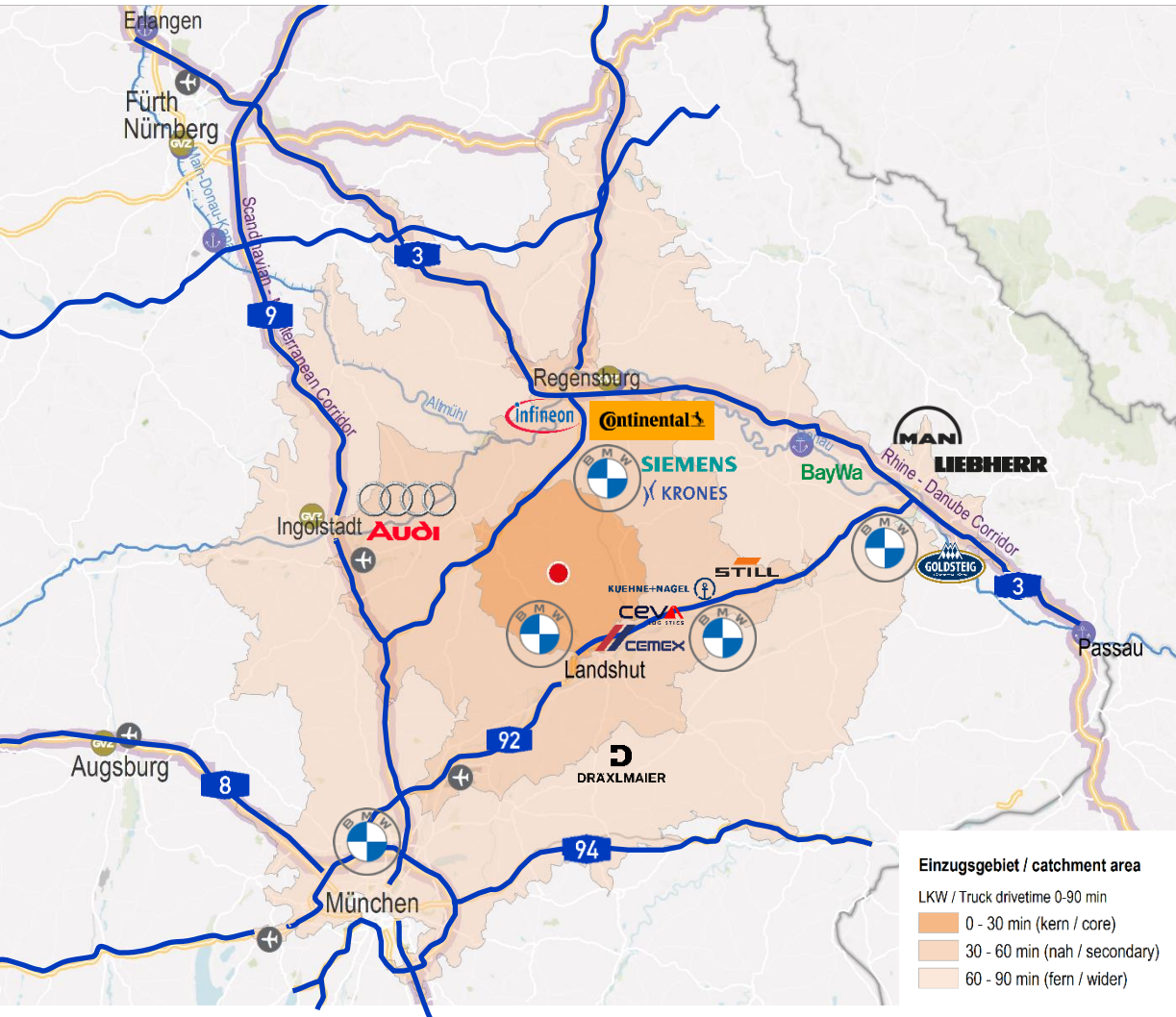
Zu den **stärksten Industriezweigen** im Bundesland zählen die **Automobilwirtschaft** und der **Maschinenbau**. Darüber hinaus sind weitere bedeutende Wirtschaftszweige wie **Bio-, Umwelt- und Energietechnologie** sowie die **Luft- und Raumfahrt** fest in Bayern verwurzelt. Der Freistaat Bayern investiert stark in Forschung und Entwicklung und verfügt über **renommierte Bildungseinrichtungen**.

Die bayerische Wirtschaftspolitik zielt auf **internationale Wettbewerbsfähigkeit** ab und fördert Zukunftsbereiche wie **Künstliche Intelligenz, 3D-Druck, Cyber-Security** und **Zukunftstechnologien im Automotive-Bereich** durch beachtliche Investitionen.



Standortanalyse

Im Herzen des Automotive-Clusters Ostbayern









Als **Schlüsselindustrie** schreibt der Automobilsektor in Bayern seit vielen Jahrzehnten eine einzigartige Erfolgsgeschichte. Neben den **Premiumherstellern** wie Audi, BMW und MAN gibt es **rund 1.100 Unternehmen** in Bayern entlang der **gesamten automobilen Wertschöpfungskette**. Darunter Zulieferer wie Bosch, Brose, Dräxlmaier Group, Rexroth, Schaeffler oder Webasto. Zusammen **erwirtschaften sie etwa 32 % der bayerischen Industrieumsätze**.

Ostbayern befindet sich **inmitten der Transformation** der Automobilwirtschaft, speziell im Bereich der **Wasserstofftechnologie**. Viele Unternehmen in der Region, insbesondere Automobilzulieferer, erweitern ihre Produktpalette und stellen auf die Herstellung von Komponenten um, die für **alternative Antriebe** wie Elektro- und Wasserstofffahrzeuge benötigt werden.

Die Region **fördert Forschung, Entwicklung und den Ausbau** der Ladeinfrastruktur, um sich als Standort für die **Herstellung nachhaltiger Mobilitätslösungen** zu positionieren. Ostbayern hat zudem das Potenzial, ein **bedeutender Standort** für Zukunftsthemen wie autonomes Fahren und vernetzte Mobilität zu werden.

Fahrzeiten zu wichtigen Produktionsstandorten:

 BMW Werk Landshut	25 Min.
 BMW Werk Dingolfing	35 Min.
 BMW Werk Regensburg	40 Min.
 BMW Werk München	60 Min.
 AUDI Werk Ingolstadt	50 Min.
 Continental Werk Regensburg	40 Min.

Standortanalyse

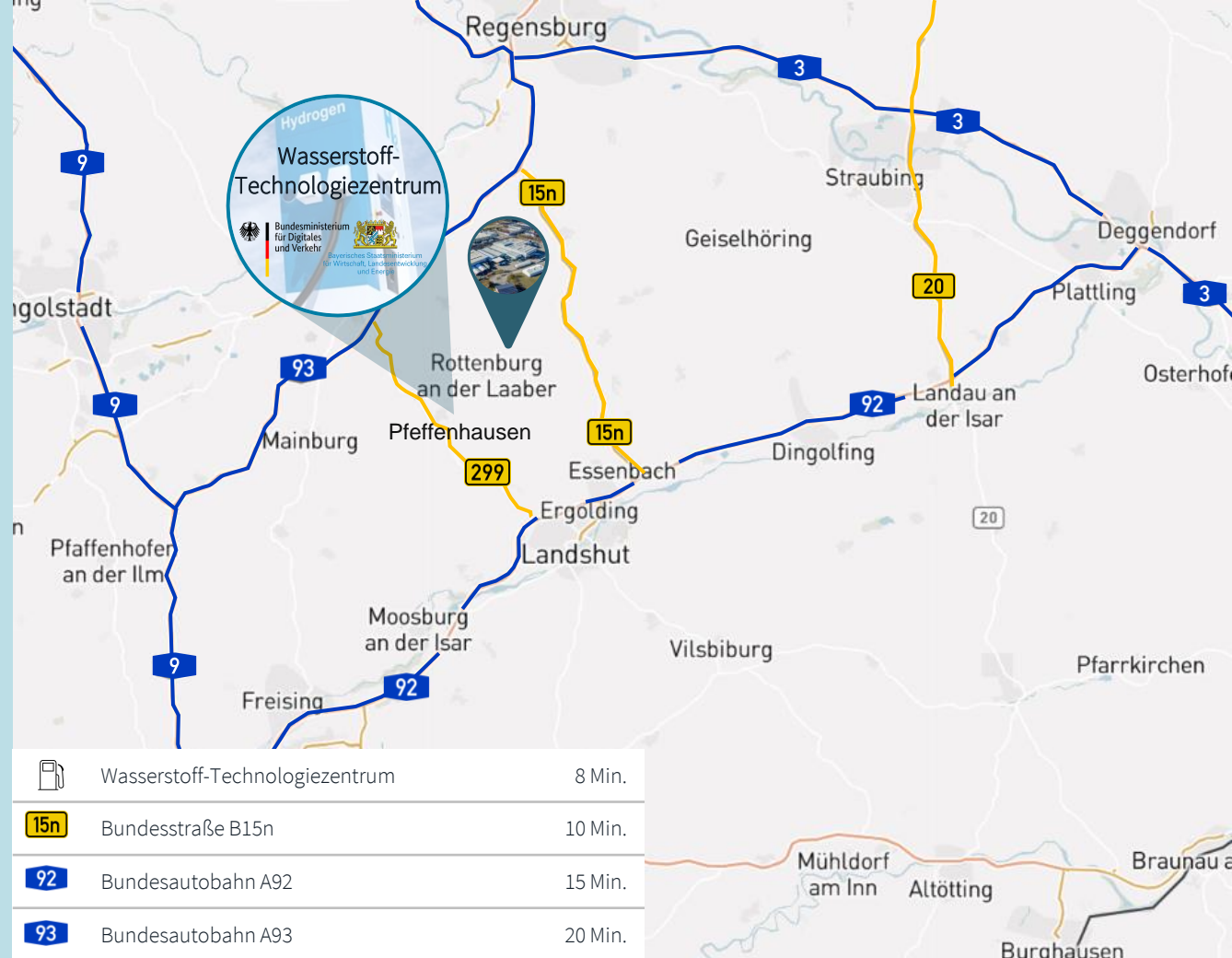
Traditionsstandort auf dem Weg in die Zukunft

Rottenburg an der Laaber befindet sich etwa 25 Kilometer nordöstlich von Landshut und liegt strategisch wertvoll zwischen den Autobahnen A92 und A93.

Entlang der A92 befinden sich neben den Werken einiger Automobilhersteller auch Standorte zahlreicher Transport- und Logistikdienstleister. Die A92 ist eine der wichtigsten Verkehrsadern in Bayern. Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße B15n bietet zudem eine schnelle Verbindung zwischen den beiden Autobahnen und ist vom Verkaufsobjekt innerhalb von 10 Autominuten zu erreichen.

Im benachbarten Pfeffenhausen – weniger als 10 Autominuten entfernt – entsteht auf einer Grundstücksfläche von mehr als 125.000 m² eines von vier bundesweiten Wasserstoff-Technologiezentren. Dieses markiert einen Meilenstein im Wandel der Region hin zu einem bedeutenden Zukunftsstandort im Bereich nachhaltiger Mobilitätskonzepte. Das Zentrum, welches vom Land Bayern und dem Bund mit über 100 Millionen Euro gefördert wird, soll die Wertschöpfungskette der Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie für Mobilitätsanwendungen abbilden und bietet Unternehmen im Bereich der Wasserstofftechnologie die Möglichkeit, Produkte zu entwickeln und zu testen. Darüber hinaus sollen hier Zulieferer, Fahrzeugentwickler und Start-ups zusammengeführt werden.

Auf diesem Entwicklungsareal existiert bereits eine Wasserstoff-Erzeugungsanlage, die voraussichtlich Mitte des Jahres 2024 in den Regelbetrieb übergehen wird.



“ *Damit wird Niederbayern zu einem der wichtigsten deutschen Wasserstoff-Standorte und wird an der Dekarbonisierung des Verkehrs einen entscheidenden Anteil haben.* ”

- Hubert Aiwanger (stellvertretender bayerischer Ministerpräsident, bayerischer Wirtschaftsminister), geboren in Rottenburg a.d. Laaber





15n 🚗 10 Min.

PROMETALL
Metallverarbeiter

Entwicklungsgrundstück

Wooden Globe
INTERNATIONAL WOOD PRODUCTS
Holzhändler

Pfeffenhausen/ 299 🚗 8 Min.

ZIEGLMEIER
Hydraulik
Landmaschinenhändler

WIRO
Baustoffhändler

Edelleter
Lederwarengeschäft

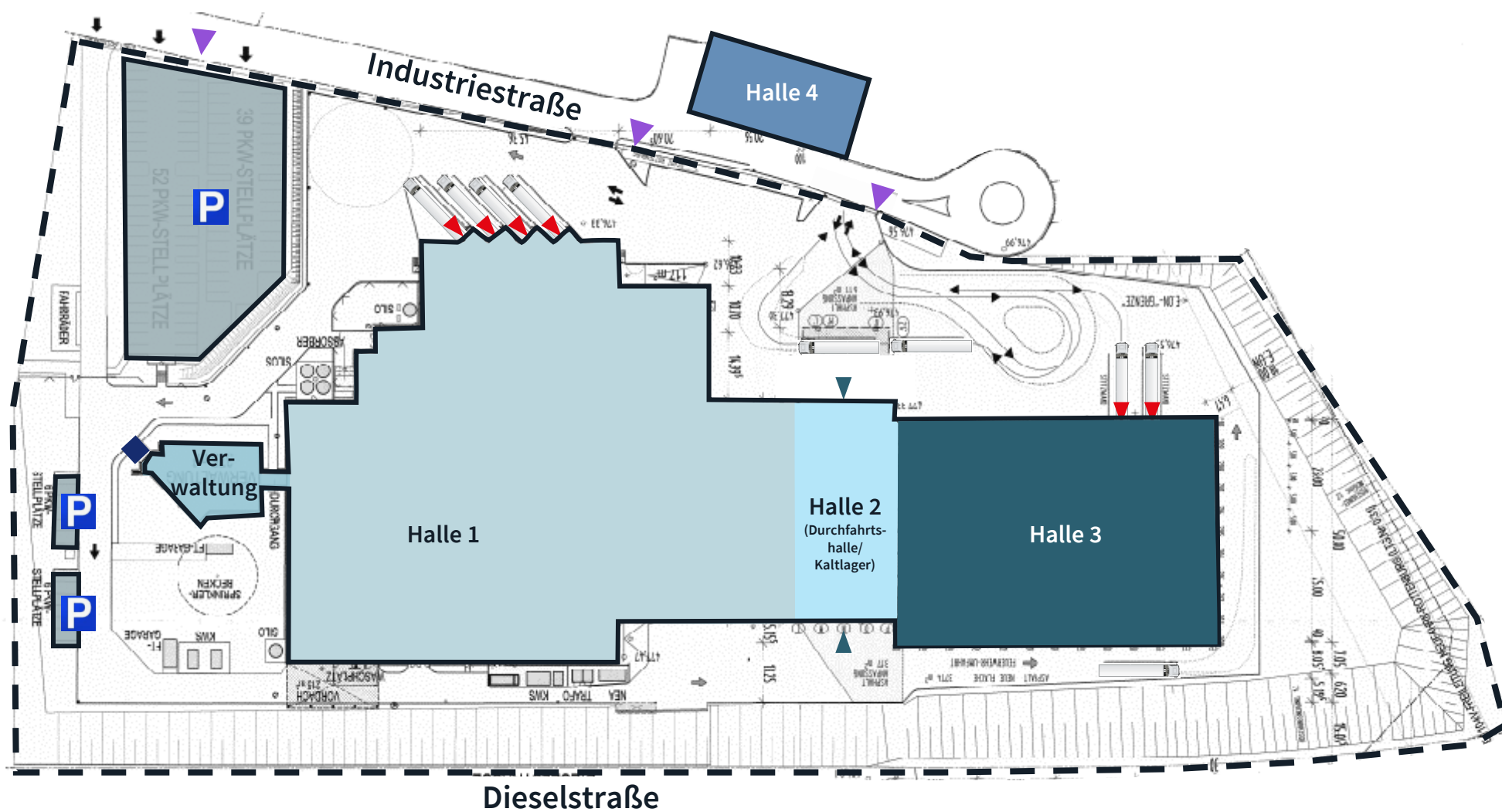
DRAXLMAIER
Fahrzeugzulieferer

WHB
Eisenwarenhändler



Übersicht Bestandsgebäude

Ausgezeichnete Drittverwendungsfähigkeit



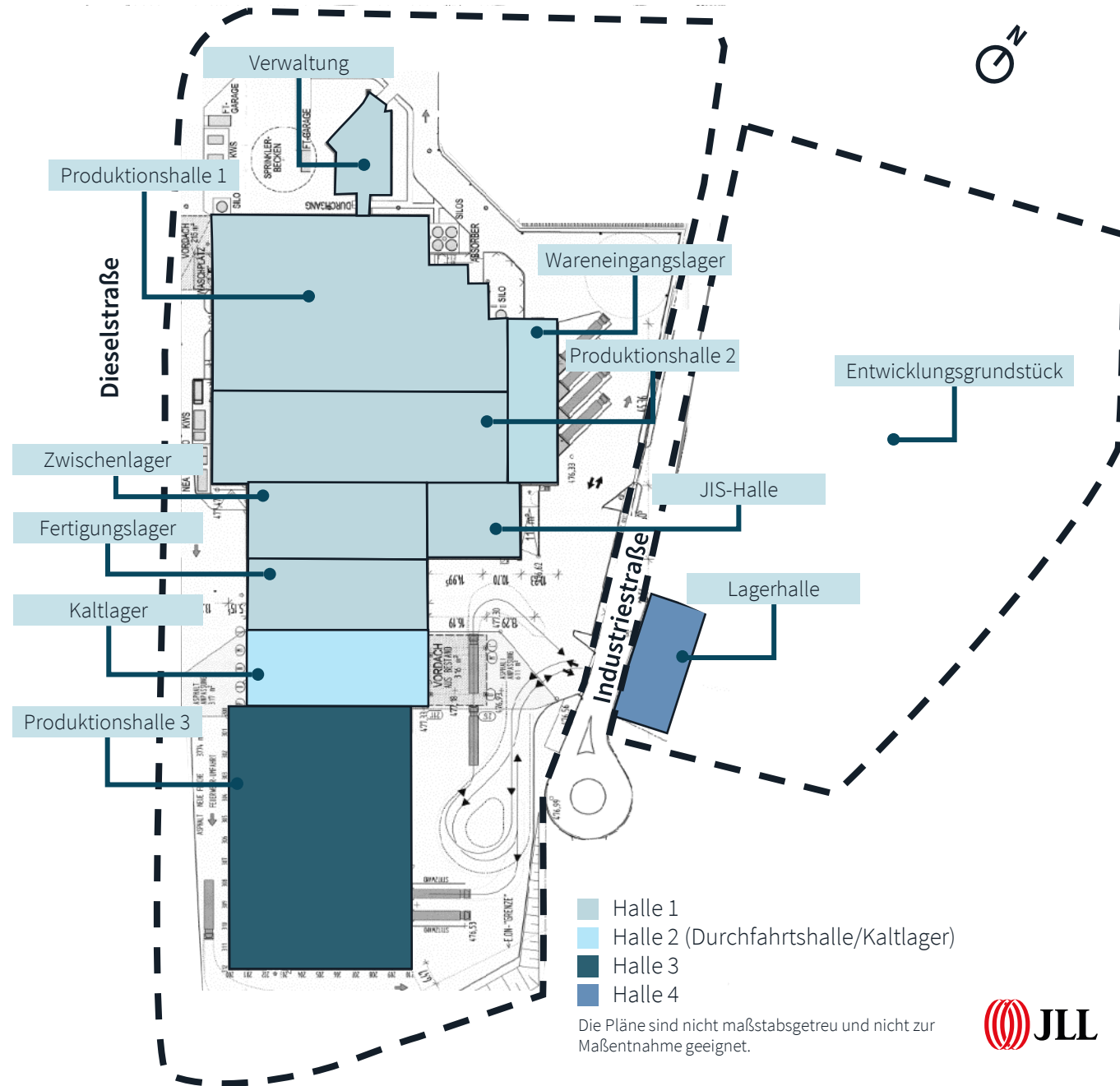
Legende:

-  Rampentor
-  Tor ebenerdig
-  Zufahrt
-  Zugang Büro
-  Parkplätze

Übersicht Bestandsgebäude

Flächenübersicht

Gebäudeteil	Nutzung	Fläche (BGF)
Halle 1		
Verwaltung	Büro	750 m ²
Produktionshalle 1	Produktion	3.700 m ²
Produktionshalle 2	Produktion	2.005 m ²
Wareneingangslager	Lager	700 m ²
JIS-Halle (inkl. Sozialtrakt)	Produktion	528 m ²
Zwischenlager	Lager	1.044 m ²
Fertigungslager	Lager	1.036 m ²
Zwischensumme Halle 1		9.763 m²
Halle 2 (Durchfahrtshalle-/Kaltlager)		
Kaltlager	Kaltlager	1.095 m ²
Halle 3		
Produktionshalle 3	Produktion	3.703 m ²
Halle 4		
Lagerhalle	Lager	533 m ²
Gesamt		15.094 m²



Übersicht Bestandsgebäude

Gebäudekonfiguration



	Halle 1			Halle 2	Halle 3	Halle 4
Gebäudeteil	Produktionshallen 1+2, Wareneingangslager	JIS-Halle mit Sozialtrakt	Zwischenlager, Fertigwarenlager	Durchfahrtshalle/ Kaltlager	Produktionshalle 3	Lagerhalle
Hallenaußenmaße	75,35 m x 95,90 m	20,61m x 25,70 m	ZL: 20,66 m x 50,49 m FWL: 20,52m x 50,49 m	21,71 m x 50,49 m	6,00 m x 5,00 m	35,39 m x 15,07 m
Hallenhöhe	Lichte Höhe: 9,30 m (UK Hauptbinder) OK Attika: 11,65 – 14,68 m	Lichte Höhe: 5,98–7,95 m (UK Stahlbinder) Außenhöhe: 6,49 – 8,27 m (Traufe und First)	First innen: 7,94 m Traufe innen: 6,18 m	First innen: 7,61 m Außenhöhe: 6,44 - 8,20 m (Traufe und First)	Lichte Höhe: 7,00 m (UK Hauptbinder) Außenhöhe: 9,55 m (OK Attika)	5,10 m
Bodentraglast	10 t/m ²	10 t/m ²	10 t/m ²	10 t/m ²	10 t/m ²	n/a
Tragende Wände	Stahlbeton-Fertigteile, Stahlkonstruktion	Stahlkonstruktion	Stahlprofil IPE, HEA	Stahlprofil IPE, HEA	Stahlbeton-Fertigteile F90	Stahlskelett
Außenwände	Blechkassette mit Wärmedämmung und außenliegender Profilblechabdeckung	Blechkassette mit Wärmedämmung und außenliegender Profilblechabdeckung	Profilblechverkleidung verzinkt (Stahlhallen)	Profilblechverkleidung verzinkt (Stahlhallen)	Stb –Brandwand, Stahlsandwichelemente	Stahlhalle, Trapezblechverkleidung
Türen, Tore	Stahlblech und T 30, Alu	Stahlblech, Alu			Stahlblech- und Alutüren und Tore in Brandwand T90	

Übersicht Bestandsgebäude

Gebäudeausstattung

Andienung 6 Rampentore
2 ebenerdige Tore

Heizsystem/Energieträger Warmwasser-Gasheizung

Kühlung Klimaanlage

Brandschutz Brandabschnitte, BMA, RWA, Sprinklerung
(Vollsprinklerschutz, teilw. Löschschaumkoppelung)

Hallenkrananlagen 2 Kranbahnen (bis zu 10 t)

Stromkapazitäten Trafostation mit 2.000 kW Anschlussleistung

Inventar 2 Kräne, Kompressoren, Schreibtische, Möbel



Übersicht Bestandsgebäude

Hallenhöhen

Halle 3

7,00 m lichte Höhe
(UK Hauptbinder)

Halle 2

7,61 m First innen

7,94 m First innen

Halle 1

5,98 – 7,95 m lichte Höhe
(UK Stahlbinder),
7,94 m First innen

9,30 m lichte Höhe
(UK Hauptbinder)

Übersicht Bestandsgebäude

Schnitte

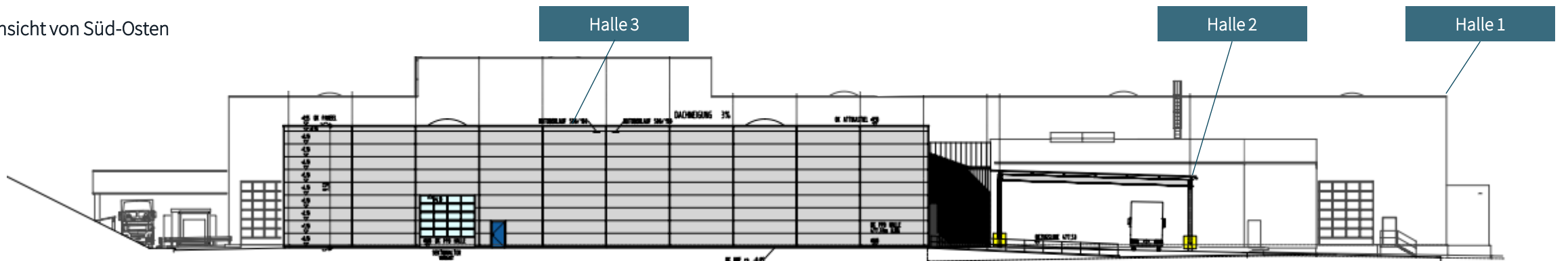
Ansicht von Nord-Osten



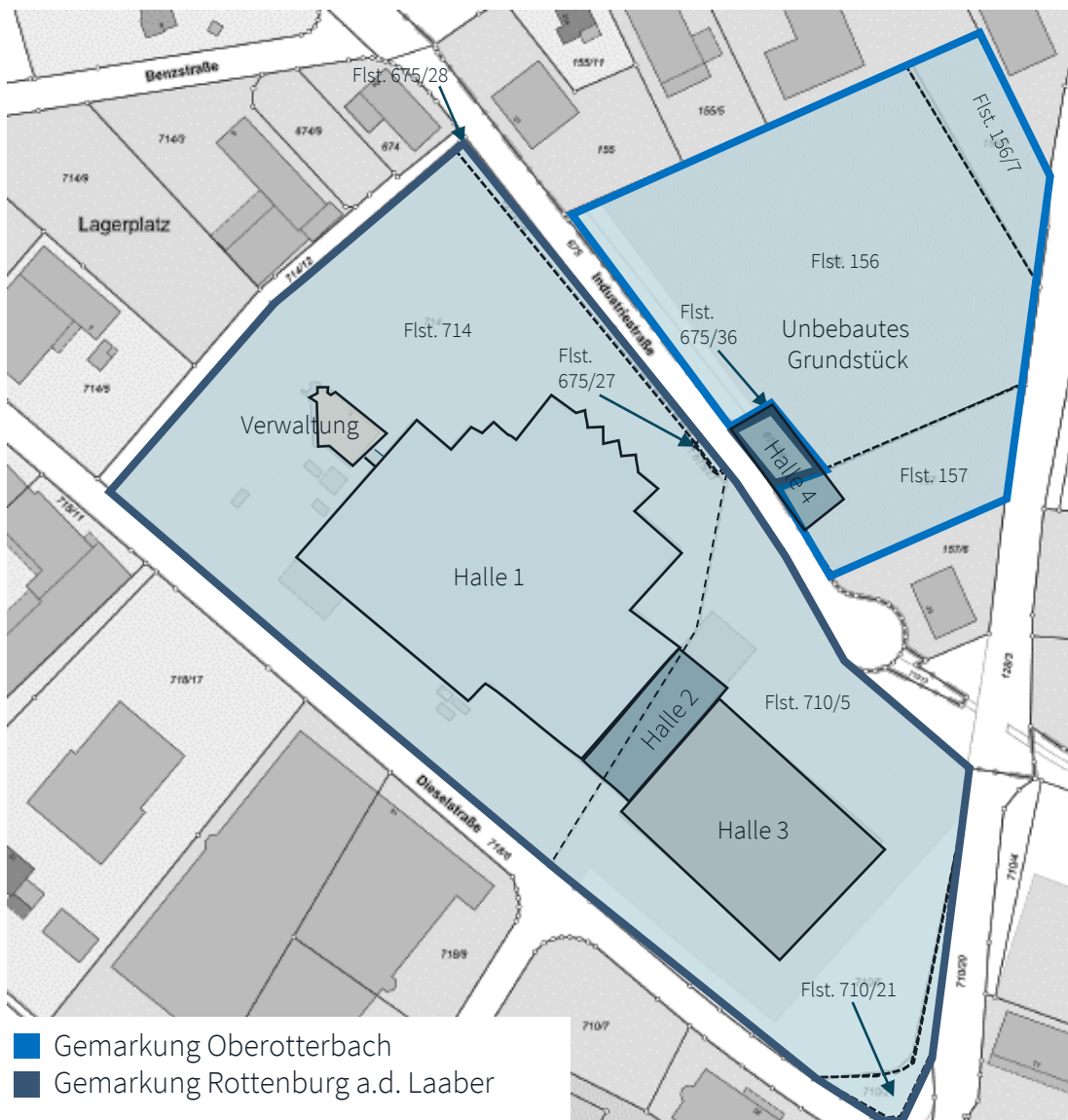
Ansicht von Süd-Westen



Ansicht von Süd-Osten



Grundbuch



Allgemeine Informationen

Adresse	Industriestraße 8 84056 Rottenburg an der Laaber
Grundbuch	1) Amtsgericht Landshut Band 76 Blatt 2432 2) Amtsgericht Landshut Blatt 505
Gemarkung	1) Rottenburg a.d. Laaber 2) Oberotterbach
Eigentümer	Plastic Omnium Auto Inergy GmbH

Bestandsverzeichnis

	Rottenburg a.d. Laaber		Oberotterbach	
Flurstücke Fläche	Flst. 714	26.621 m ²	Flst. 156	12.728 m ²
	Flst. 710/5	15.040 m ²	Flst. 156/7	1.618 m ²
	Flst. 710/21	679 m ²	Flst. 157	2.556 m ²
	Flst. 675/27	47 m ²		
	Flst. 675/28	113 m ²		
	Flst. 675/36	469 m ²		
Grundstücksfläche	42.969 m ²		16.902 m ²	
Grundstücksfläche gesamt	59.871 m ²			

Lasten und Beschränkungen

Auflassungsvormerkung	Anspruch bedingt - für Stadt Rottenburg a.d. Laaber Betroffene Flurstücke: 710/5, 714 (eingetragen: 30.07.1996 bzw. 07.05.1990)
Starkstromleitungsrechte	Für Energieversorgung Ostbayern AG, Betroffene Flurstücke: 156, 156/7, 157, 710/5, 714, 710/21, 675/36
Trafostationsrecht	Für Energieversorgung Ostbayern AG, Betroffene Flurstücke: 714

Baurecht

Bauleitplanung - Bestand

Baurecht	Qualifizierter Bebauungsplan
Bebauungsplan	Industriegebiet Galgenlohe D5
Nummer	103-05
Datum des Inkrafttretens	09.05.2003
Art der baulichen Nutzung	GI (Industriegebiet)
Traufhöhe	10,0 m
Grundflächenzahl	0,8
Baumassenzahl	9,0

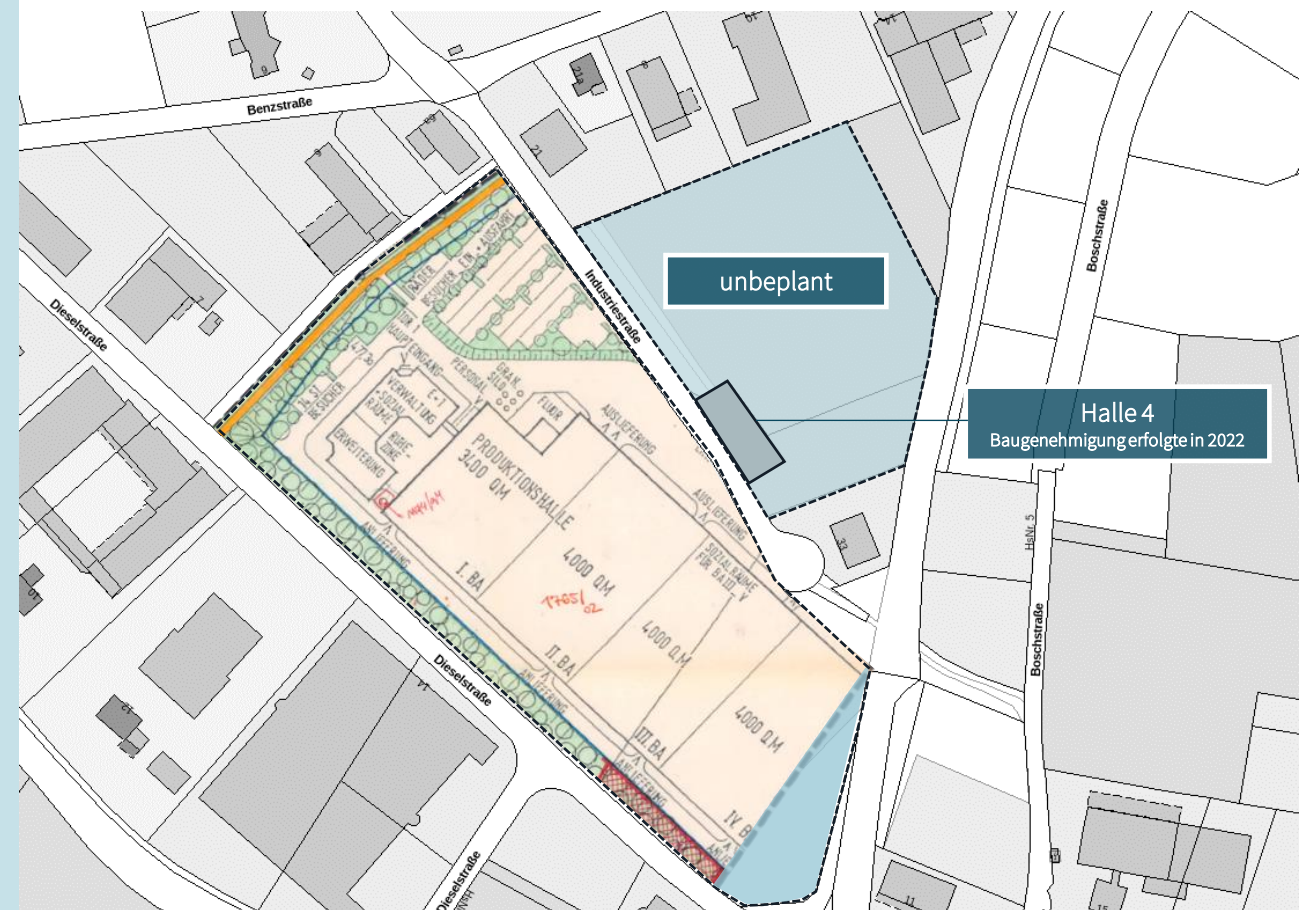
Bauleitplanung - Entwicklungsgrundstück

Baurecht	unbeplant
----------	-----------

Altlastenkataster

Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.11.2023

nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem verzeichnet



Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet.

Impressionen



Halle 1

Halle 1



Halle 2 (Durchfahrtshalle/Kaltlager)

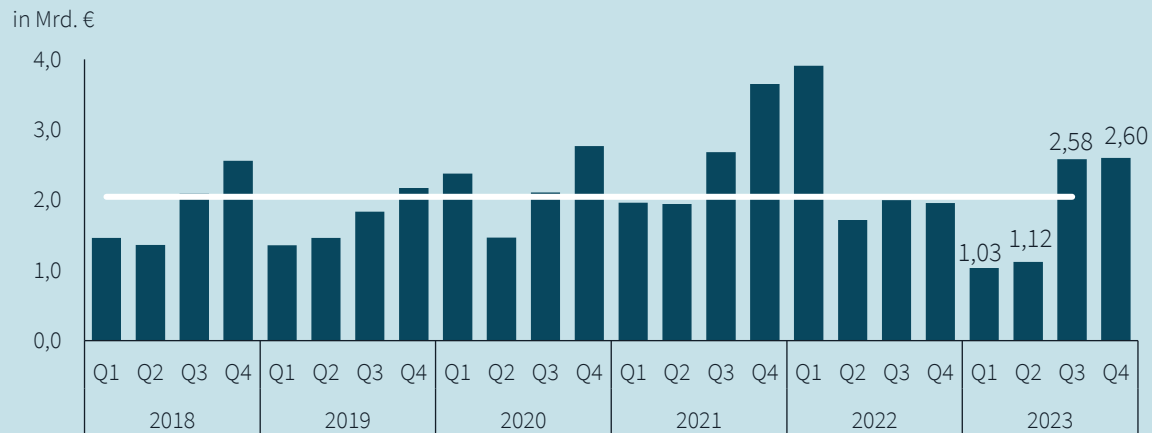


Halle 3

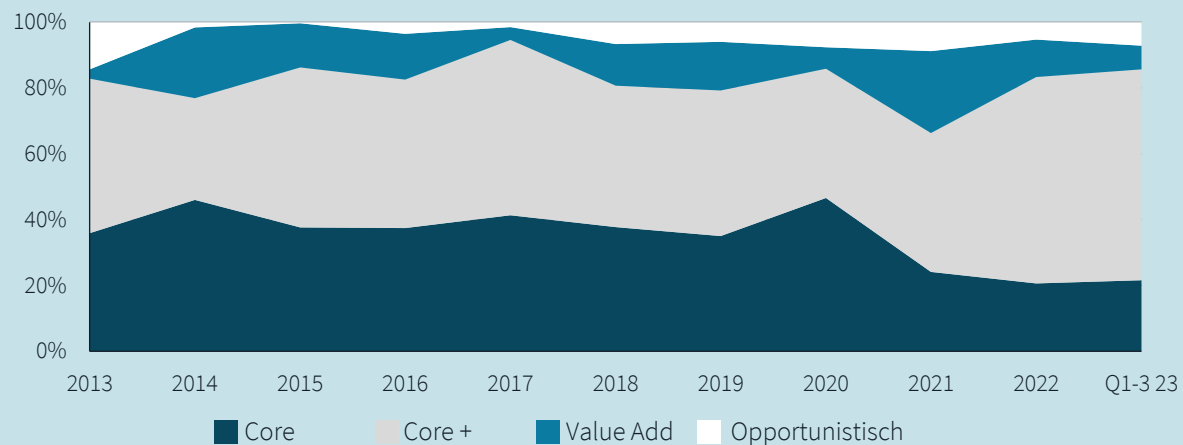
Marktüberblick

Investmentmarkt Logistik & Industrie - Deutschland

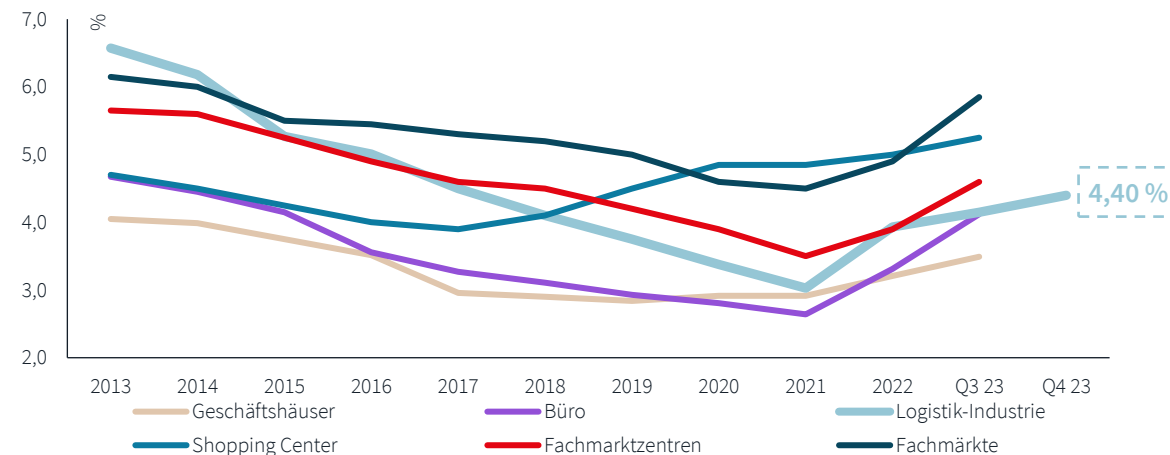
Entwicklung des Transaktionsvolumens (Logistik & Industrie)



Transaktionsvolumen nach Risikoprofil (Logistik & Industrie)



Entwicklung der Spitzenrenditen



- Der Logistikinvestmentmarkt verzeichnete im Jahr 2022 das zweitstärkste Jahr der Geschichte. Entsprechend der Entwicklung des Transaktionsvolumen auf dem gesamten deutschen Immobilienmarkt, zeigt sich auch im Industrie- und Logistiksegment eine Abnahme im Jahr 2023.
- Im zweiten Halbjahr 2023 war jedoch wieder eine deutliche Belebung des Transaktionsgeschehens zu beobachten. Mit stabilem oder leicht verbesserten Finanzierungsumfeld im Laufe des Jahres 2024 ist mit einem weiteren Aufschwung zu rechnen.
- Die Spitzenrendite (NAR) im Industrie- und Logistikbereich hat sich seit dem Jahr 2021 kontinuierlich nach oben bewegt und steht derzeit bei rd. 4,40 %. Wir erwarten für das Jahr 2024 eine stabile Spitzenrendite auf diesem Niveau.

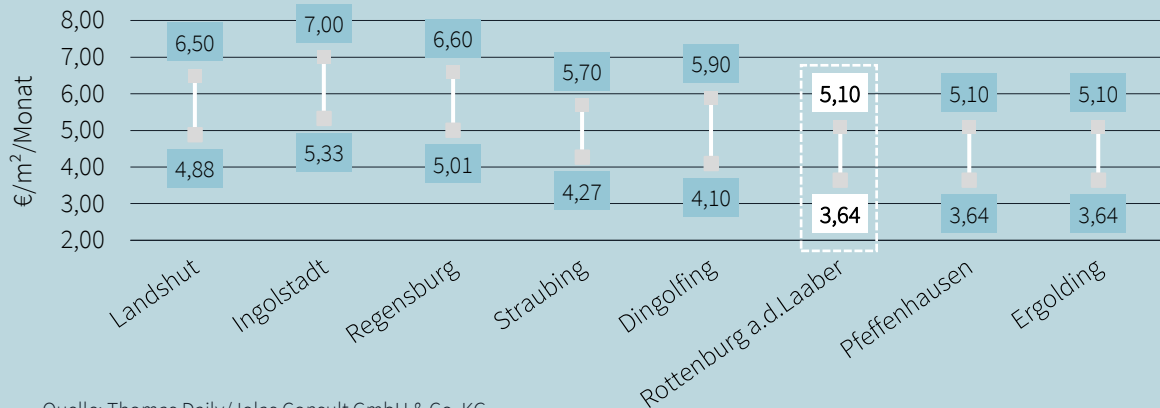
Quelle: JLL Research 2024



Marktüberblick

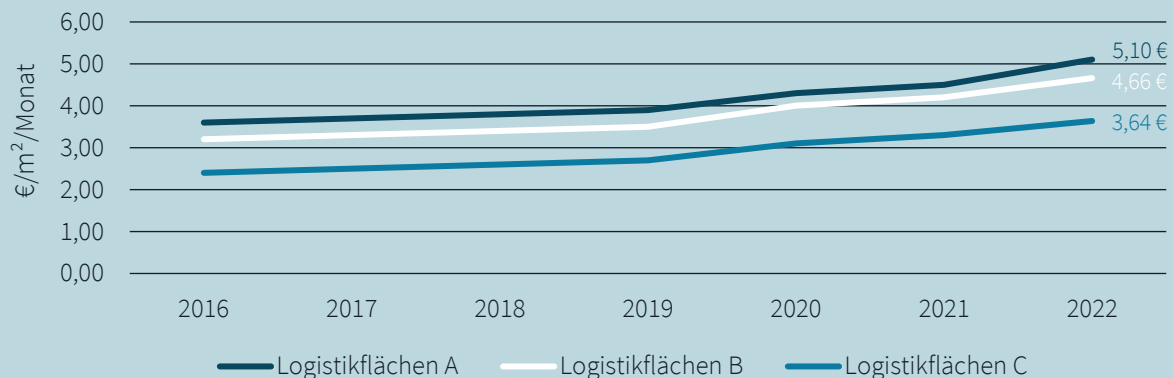
Vermietungsmarkt Logistik & Industrie – Niederbayern

Mietpreisspannen für Lagerflächen



Quelle: Thomas Daily/Jolas Consult GmbH & Co. KG

Medianmieten für Lagerflächen (Rottenburg a.d. Laaber)



Quelle: Thomas Daily/Jolas Consult GmbH & Co. KG



Logistikflächen A:

Baualter unter 10 Jahre, Hallenhöhe 10 m oder mehr, Bodenbelastung 5 t/m² oder mehr, mindestens 1 Rampentor je 1.000 m², Hallenfläche plus ebenerdige Tore, großzügige Andienungszonen/Rangierflächen für LKW, effiziente Heizung & Brandschutz, Tageslicht durch Lichtkuppeln und/oder Fensterbänder

Logistikflächen B:

Baualter 10 bis unter 25 Jahre, Hallenhöhe 7 bis unter 10 m, Bodenbelastung 4 bis unter 5 t/m², mindestens 1 Rampentor je 3.000 m² Hallenfläche, ausreichend Andienungszonen/Rangierflächen für LKW, ausreichend Heizung und Brandschutz, Tageslicht durch Lichtkuppeln und/oder Fensterbänder

Logistikflächen C:

Baualter 25 Jahre und mehr, Hallenhöhe unter 7 m, Bodenbelastung unter 4 t/m², weniger als 1 Rampentor je 3.000 m² Hallenfläche, unzureichende Andienungszonen/Rangierflächen für LKW, Heizung, Brandschutz und Beleuchtung

Transaktion & Haftungsausschluss

Dieses Investment Memorandum stellt die Informationsbasis* für ausgewählte Investoren dar, um ein indikatives Kaufpreisgebot auf Basis eines Asset Deals zu übermitteln. Das Objekt wird für den Erwerber provisionsfrei angeboten. Besichtigungen können im Vorfeld einer Kaufpreisabgabe vereinbart und durchgeführt werden.

Wir bitten Sie ein indikatives Angebot nach Sichtung der Unterlagen und der Gebotsbedingungen abzugeben. Kaufpreisgebote sollten mindestens die folgenden Inhalte berücksichtigen:

- **Indikativer Kaufpreis**
- **Finanzierungsinformation**
- **Bezeichnung des Vertragspartners/Vehikels**
- **Erforderliche interne Genehmigungsprozesse und Timing**
- **Beraterteam (rechtlich, steuerlich, technisch)**
- **Etwaige Bedingungen denen Ihr Angebot unterliegt**

*Haftungsausschluss

JLL hat die Analyse sorgfältig durchgeführt. Sofern oder soweit ein Arbeitsergebnis (wie z. B. Einschätzungen oder gutachtliche Stellungnahmen) des Auftragnehmers auf der Grundlage von Informationen des Auftraggebers oder Dritter erstellt wurde, übernimmt JLL keine Gewähr für die Genauigkeit, Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben und der darauf beruhenden Folgerungen. Ansprüche, gleich welcher Art, insbesondere auf Schadensersatz oder Auskunftserteilung wegen unvollständiger oder unrichtiger Angaben, werden durch die Überlassung der Arbeitsergebnisse nicht begründet. Im Report aufgeführte Flächenangaben entstammen den bereitgestellten Unterlagen. Für deren Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Das Arbeitsergebnis enthält auch keine Zusicherung oder Garantien, auf die eine Haftung gestützt werden könnte. Gleiches gilt für sonstige Informationen im Zusammenhang mit dem Arbeitsergebnis, die dem Empfänger mündlich oder schriftlich mitgeteilt werden.





Kontakt

Joachim Smejkal

Associate
Industrial & Logistics Investment
München
+49 151 237 543 38
joachim.smejkal@jll.com

Tim Grözinger

Associate
Industrial & Logistics Investment
München
+49 160 978 965 21
tim.groezinger@jll.com

Dominic Thoma

Senior Team Leader München &
Co-Head Industrial & Logistics
Investment Deutschland
+49 163 322 102 0
dominic.thoma@jll.com