

Moderne Gewerbeimmobilie im Großraum München

Investment Memorandum

Grundfeld 1
85445 Oberding

*„Attraktive, freistehende Gewerbeimmobilie
jungen Baujahres in unmittelbarer Nähe zum
Flughafen München.“*



Inhaltsverzeichnis

Investment Highlights

3

Im Überblick

4

Standortanalyse

5

Objektübersicht

9

Grundbuch

14

Baurecht

15

Impressionen

16

Marktüberblick

17

Transaktion

19

Kontakt

20



Investment Highlights

Moderne Gewerbeimmobilie im Großraum München



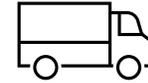
STANDORT – IN 5 MINUTEN AMPELFREI ZUM AIRPORT

Top Standort im Großraum München in unmittelbarer Nähe zum Flughafen München



AUTOBAHNANBINDUNG

Gute Anbindung an das Deutsche Autobahnnetzwerk über A92 & A94 sowie zur Flughafentangente



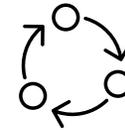
HOHE GEBÄUDEQUALITÄT

Sehr gut instandgehaltenes, bisher eigengenutztes Objekt mit hoher Energieeffizienz durch installierte PV-Anlage



DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähige Immobilie mit Eignung für diverse Produktions- und Lagerzwecke



NUTZUNGSVERFÜGBARKEIT

Kurzfristig bezugsfrei ab Oktober 2024



Im Überblick

Moderne Gewerbeimmobilie im Großraum München

Der Eigentümer der Immobilie, die S.K.S. Produkte für die Oberflächentechnologie GmbH, hat Jones Lang LaSalle (JLL) exklusiv mit dem Verkauf der Immobilie Grundfeld 1 in 85445 Oberding beauftragt.

Das Kaufobjekt befindet sich in der Gemeinde Oberding **unmittelbar süd-östlich des Flughafens München**. S.K.S. nutzt die Immobilie derzeit noch selbst und zieht spätestens im September 2024 in neue Räumlichkeiten, sodass das Verkaufsobjekt zum **01.10.2024 bezugsfrei** sein wird.

Der Kaufgegenstand wurde **im Jahr 2011 errichtet und im Jahr 2016 erweitert** und umfasst eine **sehr gut instandgehaltene** Produktions-/ Lagerhalle mit **installierter PV-Anlage** sowie einem Verwaltungsteil mit Büro- und Verkaufsflächen. Aufgrund der vorhandenen Hallenhöhen und des flexiblen Zuschnitts eignet sich die Halle für **diverse Lager- und Produktionszwecke**. Bislang wurden an diesem Standort Klebebänder und Schleifmittel geschnitten, gestanzt und gelasert.

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

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

Eckdaten

Eigentümer	S.K.S. Produkte für die Oberflächentechnologie GmbH
Baujahr	2011/ 2016
Grundstück	3.830 m ²
Vermietbare Fläche (BGF)*	ca. 2.134 m ²
<i>davon Lager / Produktion</i>	<i>ca. 1.579 m²</i>
<i>davon Büro / Verkauf</i>	<i>ca. 555 m²</i>
Vermietungssituation	Bezugsfrei zum 01.10.2024



*Aus vorhandenen Eingabeplänen ermittelt.

Standortanalyse

Bayern - Dynamischer Wirtschaftsstandort im Herzen Europas



Attraktiver Standort für Weltkonzerne



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 Bayern darauf bedacht, eine **starke Wirtschaft** und die **Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze** in der Region zu fördern.

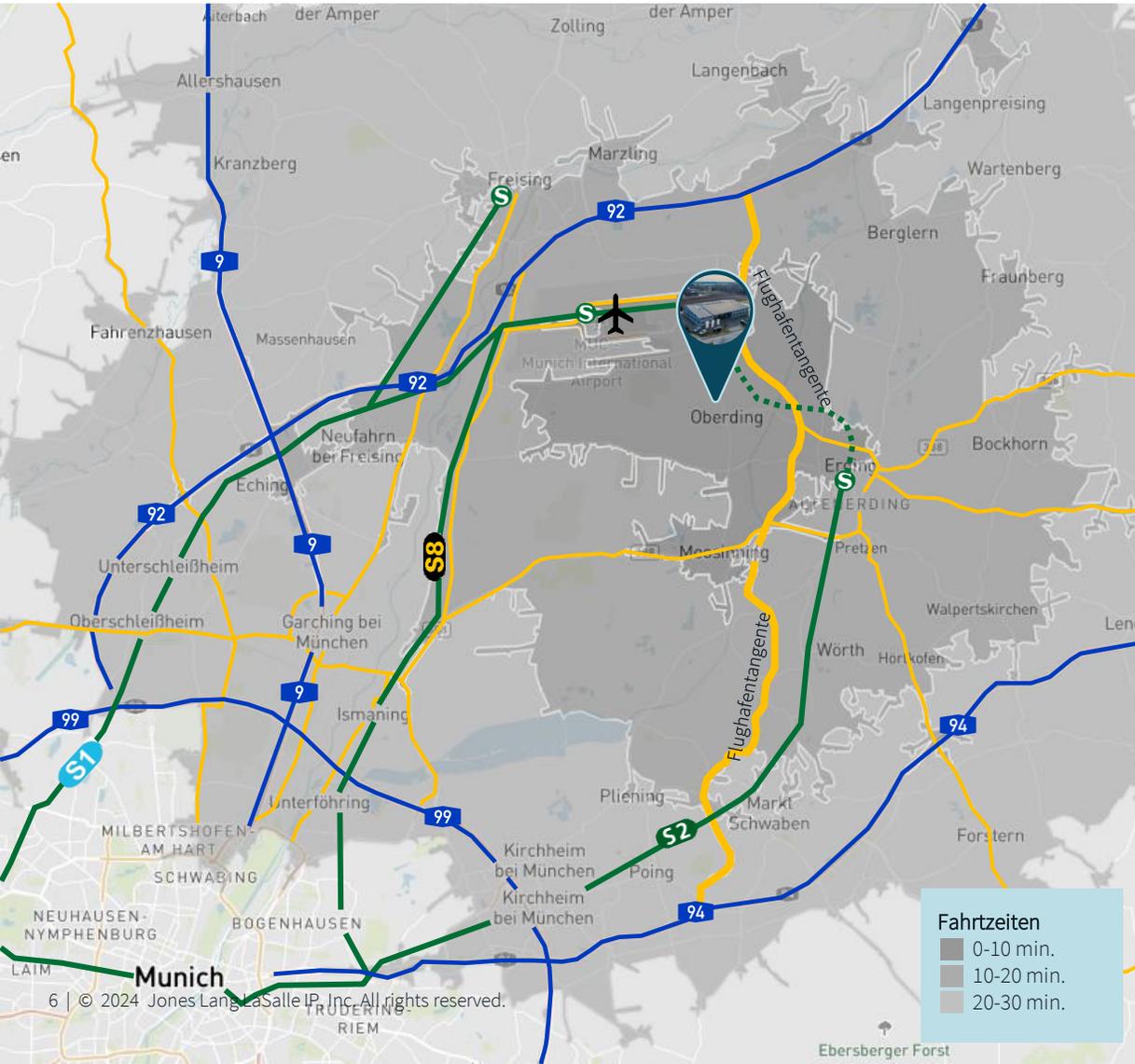
Zu den **stärksten Industriezweigen im Bundesland** zählen die **Automobilwirtschaft** und der **Maschinenbau**. Darüber hinaus sind weitere bedeutende Wirtschaftszweige wie **Bio-, Umwelt- und Energietechnologie** sowie die **Luft- und Raumfahrt** fest in Bayern verwurzelt. Der Freistaat Bayern investiert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



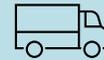
Standortanalyse

Großraum München – Wirtschaftlicher Motor Bayerns



Münchener Umland Nord

Strategische Lage mit kurzen Wegen zwischen den relevantesten Gewerbegebieten der Metropolregion. Der Norden und Westen des Münchner Stadtgebiets sowie das Umland bilden den wirtschaftlichen Motor Bayerns.



Optimale Anbindung über Autobahnen und Flughafentangente

Die Nähe zu den Autobahnen A92 und A94 ermöglicht eine schnelle Anbindung an das deutschlandweite Straßennetz und bietet schnelle Verbindungen nach München und zu weiteren bayerischen Großstädten.



Großes Einzugsgebiet

Lage im größten Ballungsgebiet Süddeutschlands – Im Objektkreis von 60 Minuten Fahrtzeit leben 3,1 Millionen Menschen. Der Großraum München ist einer der bedeutendsten Arbeitsmärkte Deutschlands mit hochqualifiziertem Personal.



Hohe Flächennachfrage

Der Industrie- und Logistikflächenmarkt der Metropolregion ist von einer extremen Flächenknappheit bei gleichzeitig hoher Nutzernachfrage geprägt. Ferner sind praktisch keine Grundstücke verfügbar.



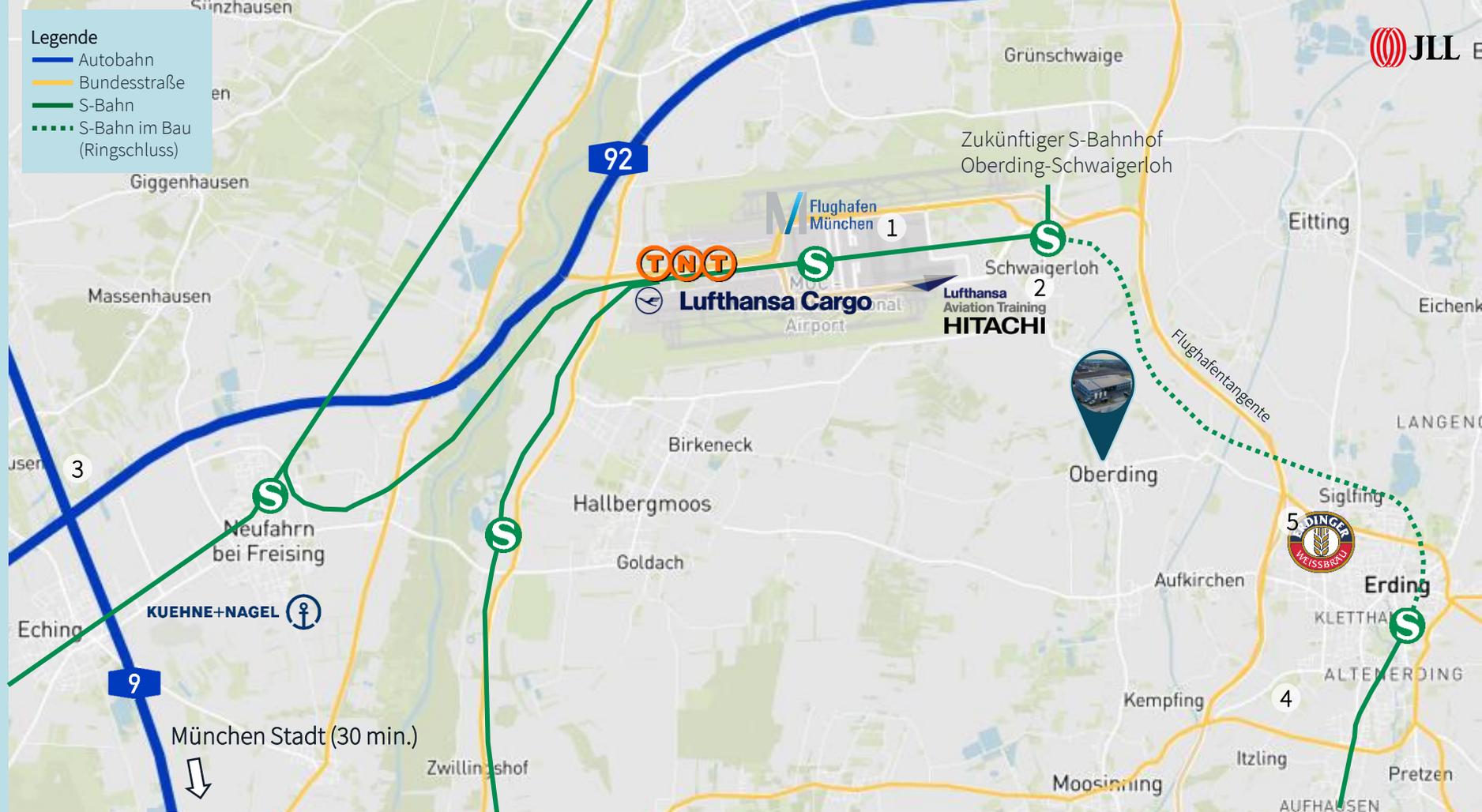
Robuster Wirtschaftsstandort

Geringe Arbeitslosigkeit, breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur, hohe Kaufkraft und höchste sowie wertstabile Grundstückspreise in Deutschland zeichnen den Standort aus.

Standortanalyse

Erdinger Ringschluss

Der zukünftige Ausbau des S-Bahn-Netzes mit dem Erdinger Ringschluss wertet den Standort Oberding erheblich auf. Der Erdinger Ringschluss wird eine direkte S-Bahn-Verbindung zwischen Erding und dem Flughafen München herstellen. Die gesamte Region zwischen Erding und dem Flughafen wird von einer verbesserten Erreichbarkeit profitieren. Pendler und Geschäftsreisenden können zukünftig in kürzester Zeit zwischen Erding, dem Flughafen und dem Münchener Stadtzentrum pendeln.



Flughafen
München

PV-Anlage (74 kWp)
Eigennutzung mit Überschusseinspeisung

S.K.S
GmbH

STANZEN • KLEBEN • SCHLEIFEN

3M
Premiumpartner
Industrie

Objektübersicht

Daten & Fakten



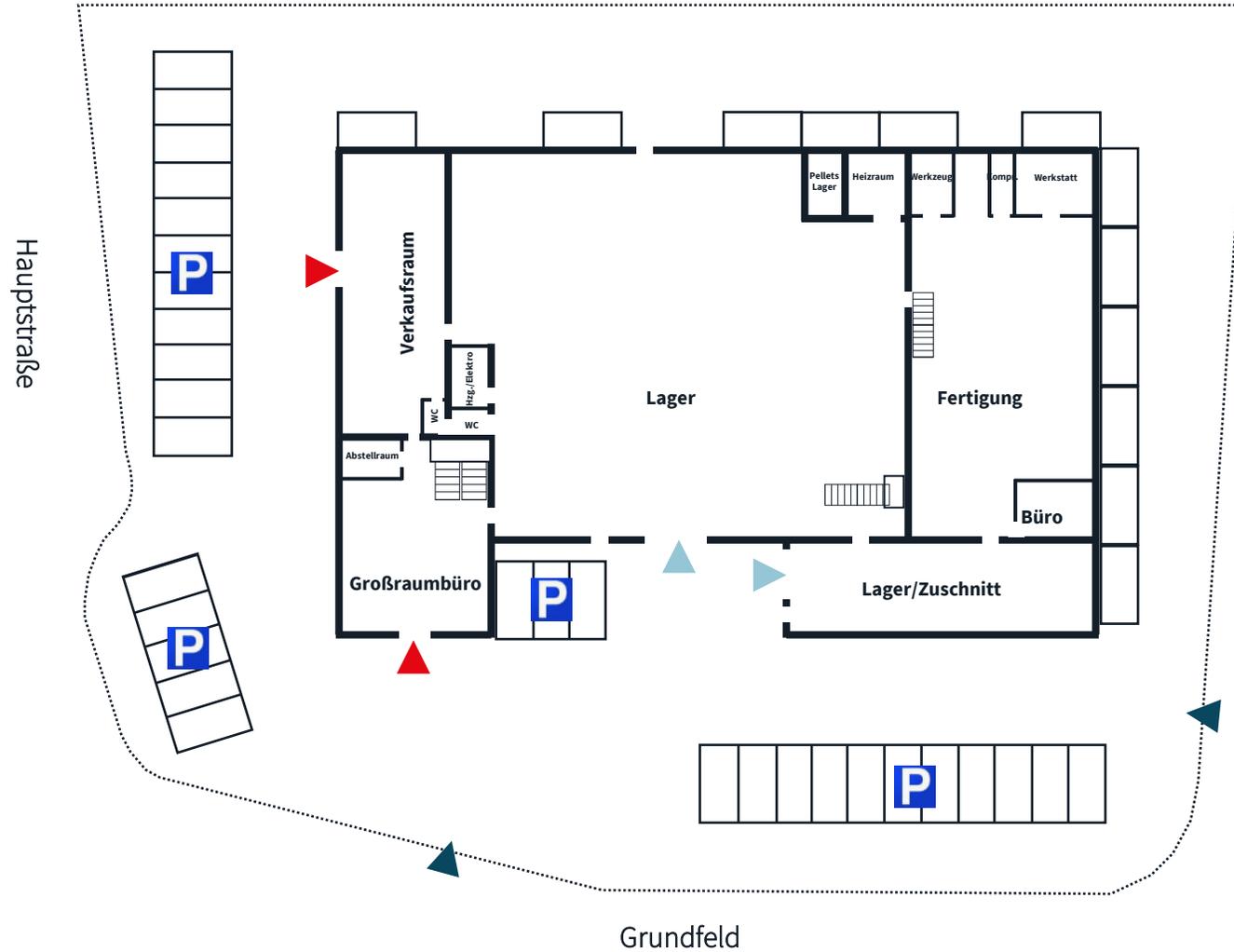
Adresse	Grundfeld 1, 85445 Oberding
Baujahr	2011/2016
Nutzungsart	Lager, Produktion, Büro, Verkauf
Vermietungsstand	Bezugsfrei zum 01.10.2024
Grundstücksfläche	3.830 m ²
Vermietbare Fläche (BGF)*	ca. 2.134 m ²
	davon Lager / Produktion ca. 1.579 m ²
	davon Büro / Verkauf ca. 555 m ²
Vorhandene Tore	Zwei ebenerdige Tore
Parkplätze	36
Bodenrichtwert	300 €/m ² (GE, 01.01.2022)
Sonstiges	PV-Anlage (74 kWp)

*Aus vorhandenen Eingabeplänen ermittelt.

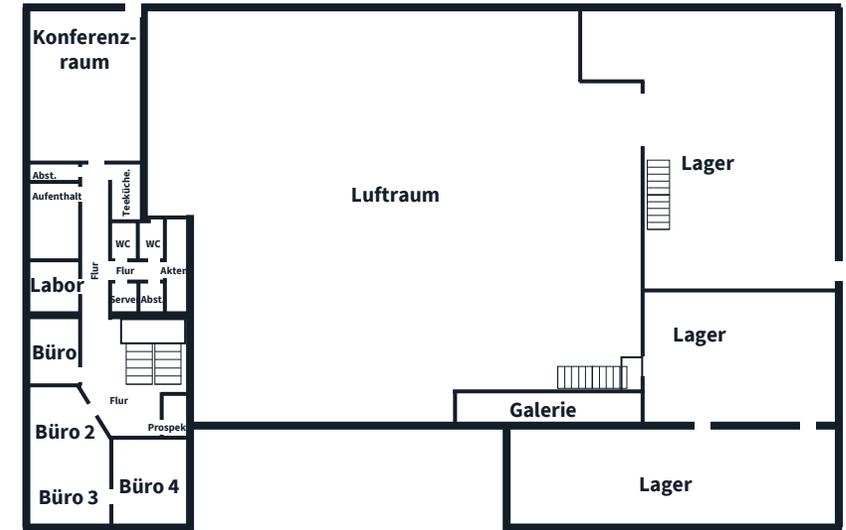
Objektübersicht

Grundrisse

Erdgeschoss



Obergeschoss



Legende:

Straßenzufahrt

Ebenerdige Tore

Parkplätze

Zugang Büro/Verkauf

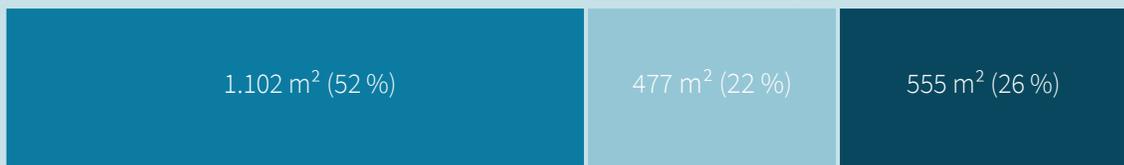
Die Pläne sind nicht maßstabsgetreu und nicht zur Maßentnahme geeignet.

Objektübersicht

Flächenübersicht

Geschoss	Fläche (BGF)*
Erdgeschoss	
Lager / Produktion	1.102 m ²
Büro / Verkauf	277 m ²
Zwischensumme Erdgeschoss	1.379 m ²
Obergeschoss	
Lager / Produktion	477 m ²
Büro	277 m ²
Zwischensumme Obergeschoss	755 m ²
Gesamtfläche	2.134 m²

Flächenverteilung



■ Lager/ Produktion EG
 ■ Lager/ Produktion OG
 ■ Büro/ Verkauf



LED-Beleuchtung

Stützenfreie Holzbohlen-Konstruktion

Galerie wird mitveräußert

Übernahme der Regalierung möglich

Objektübersicht

Technische Eckdaten

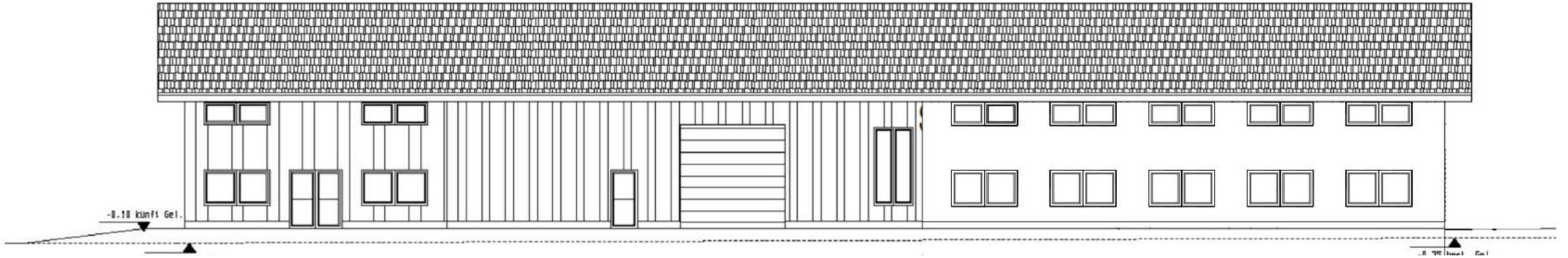
Bauweise	Massivbauweise mit Stahltrapezdach
Andienung	Zwei ebenerdige Tore
Hallenhöhen	ca. 4,80 m bis 6,50 m (UKB)
Bodentraglast	≥ 5 t/m ²
Heizsystem/Energieträger	Holzpellettheizung (2024 teilerneuert), Heißluftgebläse in der Halle, Fußbodenheizung im Büro-/Verkaufsbereich Nahwärmeanschluss auf dem Grundstück (derzeit ungenutzt)
Klimatisierung	im Serverraum
Brandschutz	Zwei Brandabschnitte (Bürobereich, Halle), Rauchabzug über Lichtband
PV-Anlage	74 kWp, Eigennutzung mit Überschusseinspeisung, Einspeisevertrag bis 2031 zu 27 ct/kWh
Inventar	Regalierung kann übernommen werden



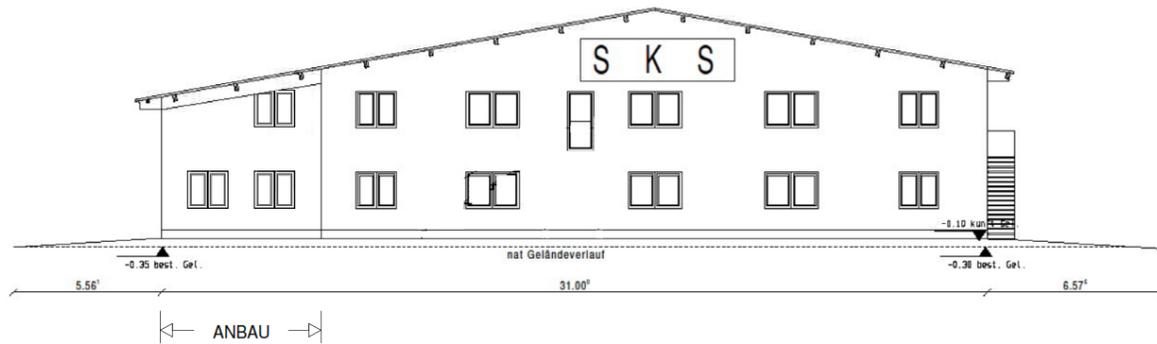
Objektübersicht

Schnitte

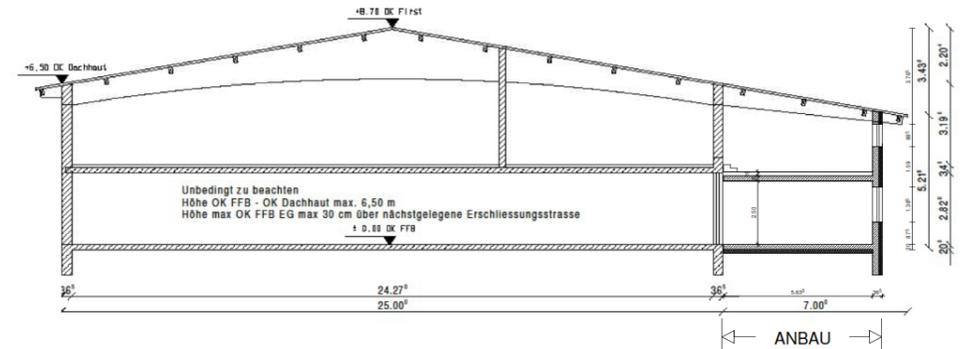
Ansicht von Norden



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Grundbuch



Allgemeine Informationen

Adresse	Grundfeld 1, 85445 Oberding
Amtsgericht	Erding
Grundbuch von	Oberding
Blatt	4359
Gemarkung	Oberding
Eigentümer	S.K.S. Produkte für die Oberflächentechnologie GmbH

Bestandsverzeichnis

Flurstück	148/5
Größe	3.830 m ²

Lasten & Beschränkungen

Lasten & Beschränkungen	lastenfrei
-------------------------	------------

Baurecht

Bauleitplanung

Baurecht	Qualifizierter Bebauungsplan
Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr. 73 „Oberding Nord westlich der Kreisstraße ED 5“
Datum des Inkrafttretens	10.06.2011
Art der baulichen Nutzung	GEE (eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO)
Unzulässigkeit	Unzulässig sind Betriebe, deren je m ² Grundfläche abgestrahlte Schalleistung den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags Lw [“] = 60 dB(A) und nachts Lw [“] =45 dB(A) überschreiten.
Höchstzulässige Grundfläche	2.100 m ²
Höchstzulässige Wandhöhe	6,50 m
Höchstzulässige Firsthöhe	Überschreitung der zulässigen Wandhöhe um max. 3,0 m

Altlastenkataster

Abfrage vom 05.02.2024	nicht im Altlastenkataster erfasst
------------------------	------------------------------------



Impressionen



Außenansicht



Halle EG



Bürofläche EG



Bürofläche OG



Halle EG

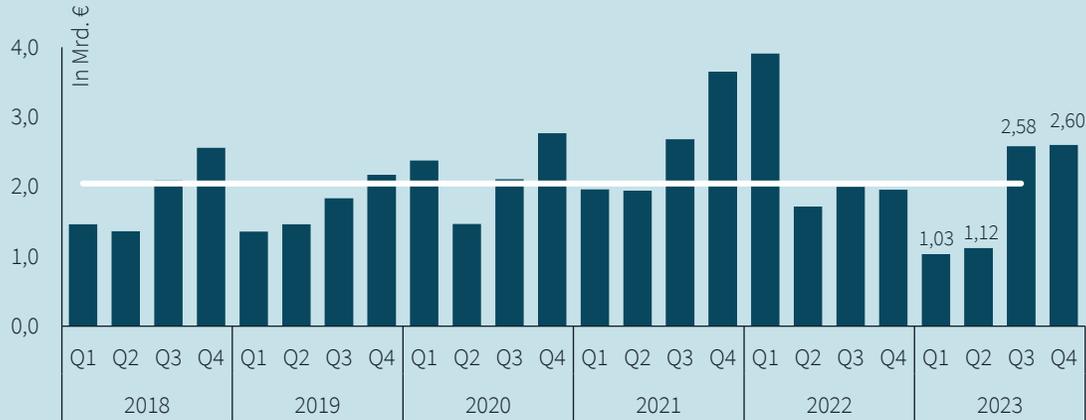


Produktionsfläche EG

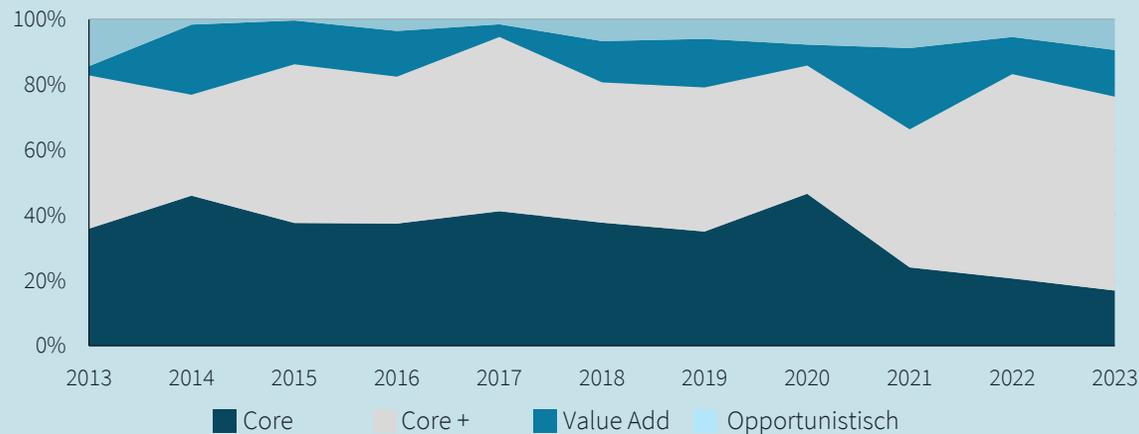
Marktüberblick

Investmentmarkt Industrie & Logistik - Deutschland

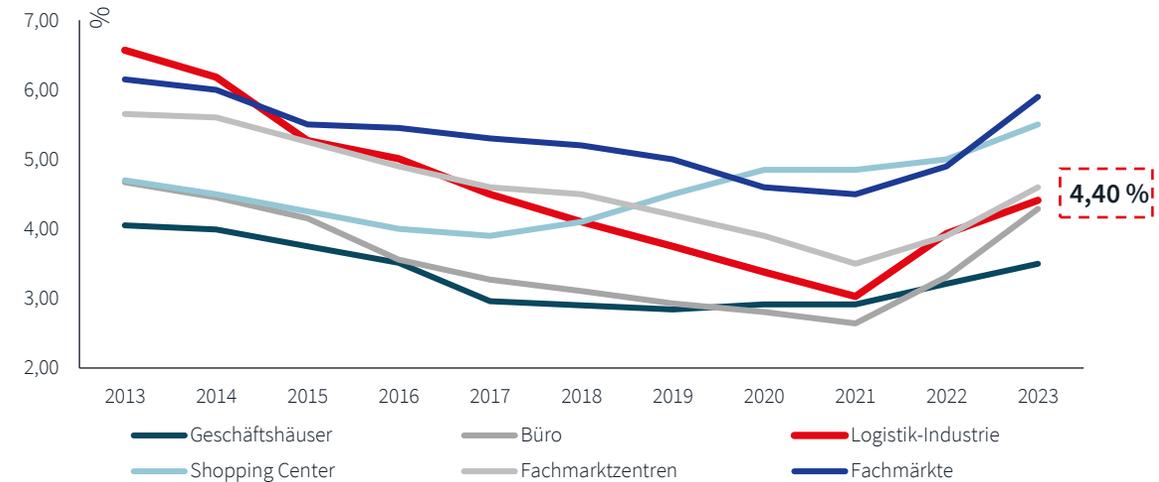
Entwicklung des Transaktionsvolumens (Logistik & Industrie)



Transaktionsvolumen nach Risikoprofil (Logistik & Industrie)



Entwicklung der Spitzenrenditen



- Der Logistikinvestmentmarkt verzeichnete 2022 das zweitstärkste Jahr der Geschichte. Entsprechend der Entwicklung des Transaktionsvolumen auf dem gesamten deutschen Immobilienmarkt, weist das Jahr 2023 auch im Industrie- und Logistiksegment eine Abnahme auf.
- 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.

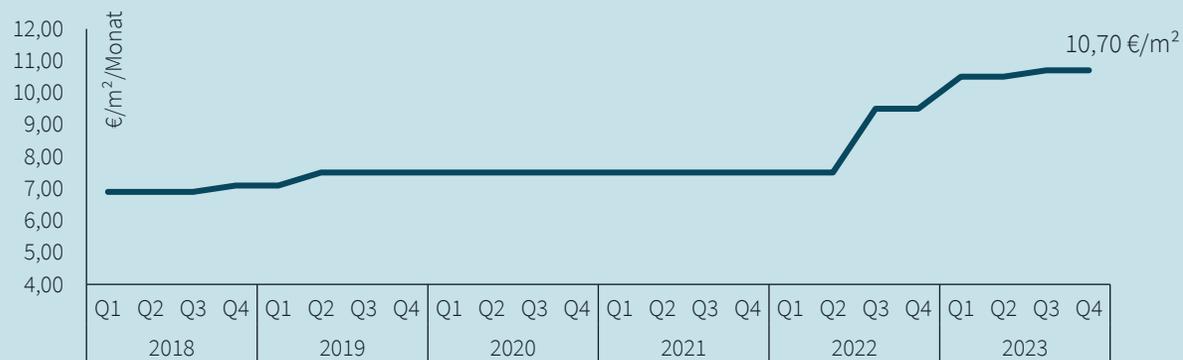
Marktüberblick

Vermietungsmarkt Industrie & Logistik

Lagerflächenumsatz (Teilmarkt München Umland Nord)



Spitzenmiete für Lagerflächen (Teilmarkt München Umland Nord)



- Die Region München ist seit Jahren stark durch Flächen- und Grundstücksmangel geprägt, was sich limitierend auf die Umsatzentwicklung auswirkt.
- Dies führt unter anderem auch dazu, dass sich Unternehmen auch im weiteren Umland umsehen oder dazu tendieren ihre bestehenden Mietverträge zu verlängern.
- Hallenmieten im Münchener Teilmarkt Umland Nord bewegen sich aktuell üblicherweise zwischen 9,00 € und 10,70 €/m²/Monat. Die Spitzenmiete ist seit dem zweiten Quartal 2022 kontinuierlich gestiegen und steht derzeit bei rd. 10,70 €/m²/Monat.
- Die Spitzenmiete im Stadtgebiet München für Hallenflächen in allen Größenklassen beträgt derzeit rd. 15,50 €/m²/Monat.

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