

# Freistehende Gewerbeimmobilie in Toplage vor den Toren Münchens

## Investment Memorandum

Gewerbstraße 5  
85652 Pliening

 **JLL** SEE A BRIGHTER WAY



# Inhaltsverzeichnis

Investment Highlights	3
Im Überblick	4
Standortanalyse	6
Vermietungssituation	9
Objektübersicht	10
Instandhaltungsmaßnahmen	14
Grundbuch	15
Baurecht	16
Impressionen	18
Marktüberblick	19
Transaktion	21
Kontakt	22



# Investment Highlights

## Modernisierte & vollvermietete Gewerbeimmobilie in Toplage

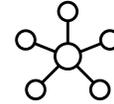
### STANDORT

Relevante Gewerbelage im Münchner Umland mit hervorragender Anbindung an die Autobahnen A99 sowie A94



### MIKROLAGE

Steigende Attraktivität des Umfelds durch Neuentwicklungen in der Umgebung



### MULTI-TENANT STRUKTUR

Effiziente Verteilung der Räumlichkeiten ermöglicht kleinteilige Vermietung und Risikostreuung



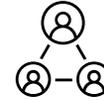
### DRITTNUTZBARKEIT

Vielseitig nutzbare Light Industrial Immobilie mit gutem Instandhaltungszustand des Gebäudes



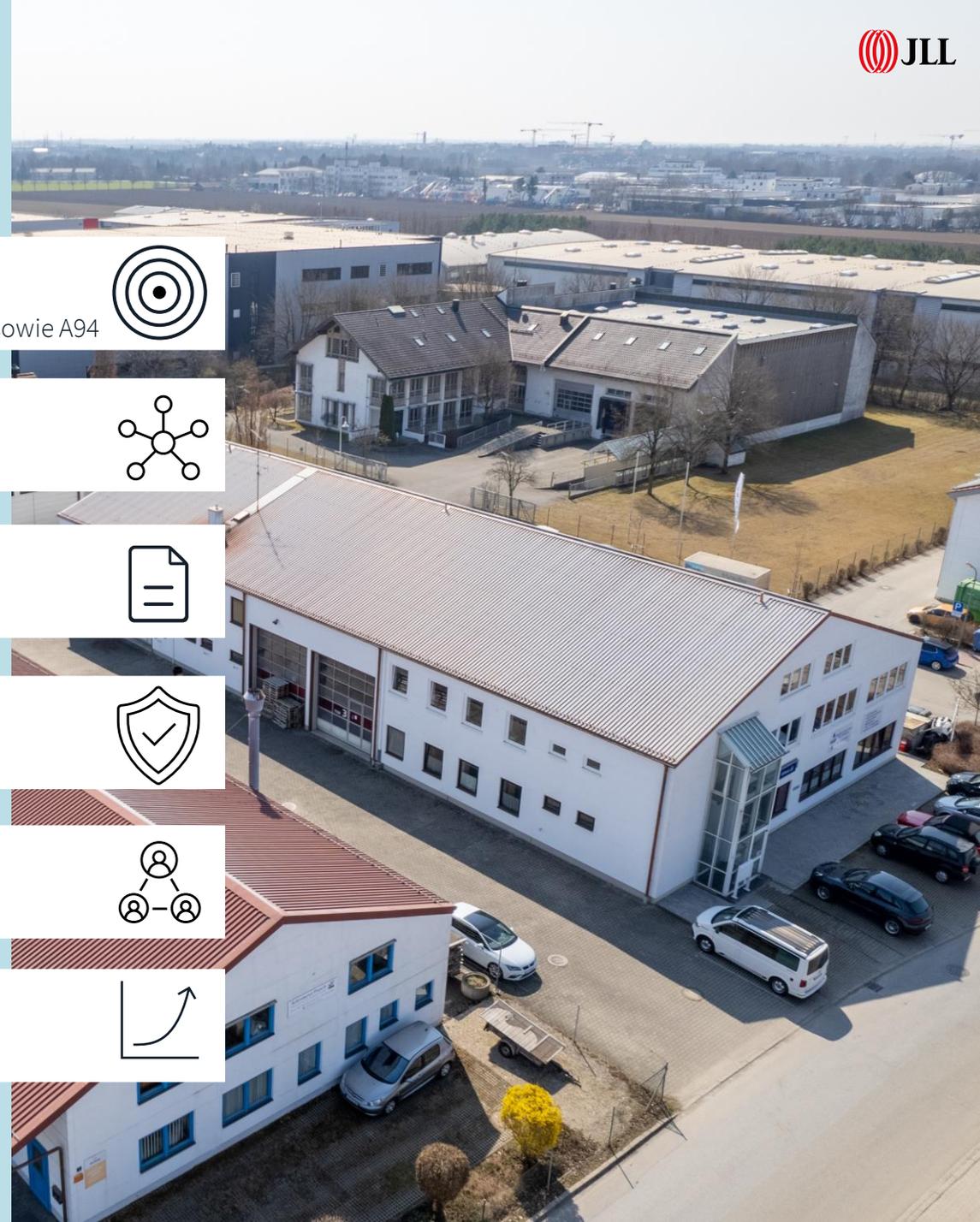
### VOLLVERMIETUNG

Vier Mietparteien mit 100% indexierten Mietverträgen



### MIETSTEIGERUNGSPOTENZIAL

Mietsteigerungspotenzial nach Kündigung oder bei Verlängerung der aktuellen Mietverträge



# Im Überblick

## Modernisierte & vollvermietete Gewerbeimmobilie in Toplage

### Vollvermietetes Light Industrial Objekt im Münchener Umland

Die Liegenschaft mit einer Mietfläche von insgesamt 1.230 m<sup>2</sup> befindet sich in der Gemeinde Pliening im Ortsteil Landsham, ca. 19 km östlich der Stadt München. Die Lage ist durch einige etablierte Gewerbegebiete wie Parsdorf, Kirchheim, Aschheim und Poing geprägt und unterliegt vergleichbaren Marktbedingungen.

Mit einem Flächenmix von ca. 800 m<sup>2</sup> Werkstatt- und Lagerflächen und ca. 430 m<sup>2</sup> Büroflächen, sowie 7 Rolltoren ermöglicht das Objekt vielseitige und kleinteilige Vermietung. Die 1987 errichtete Liegenschaft überzeugt bis heute durch gute Bausubstanz und Sanierungszustand.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch einige größere Gewerbenutzungen wie Ratioform Verpackungen oder das Reichardt Logistikzentrum.

Rund 2,8 Jahre WALT ermöglichen planbare Erträge auf einem derzeit konservativen Vermietungsniveau. Die Liegenschaft spricht eine breite lokale Nutzer-Zielgruppe an sowie Unternehmen, die auf dem Münchener Immobilienmarkt zu vergleichbaren Konditionen nicht fündig werden.

JLL ist exklusiv mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt.

### Eckdaten

Mieter	4 Mietparteien
Baujahr	1987 / 1990
Grundstück	ca. 2.444 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (Nutzfläche)	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
<i>davon Produktion &amp; Lager</i>	<i>ca. 801 m<sup>2</sup></i>
<i>davon Bürogebäude inkl. Werkswohnung (Gewerbemietverhältnis)</i>	<i>ca. 429 m<sup>2</sup></i>
Jahresnettokaltmiete	123.210,00 €
entspricht Miete /m <sup>2</sup> /Monat	8,35 €/m <sup>2</sup>
WALT	2,8 Jahre



# Lage

## Blick Richtung München

Gewerbegebiet  
Henschelring  
Kirchheim

München  
Zentrum

Gewerbestr. 5

# Standortanalyse

## München - 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.

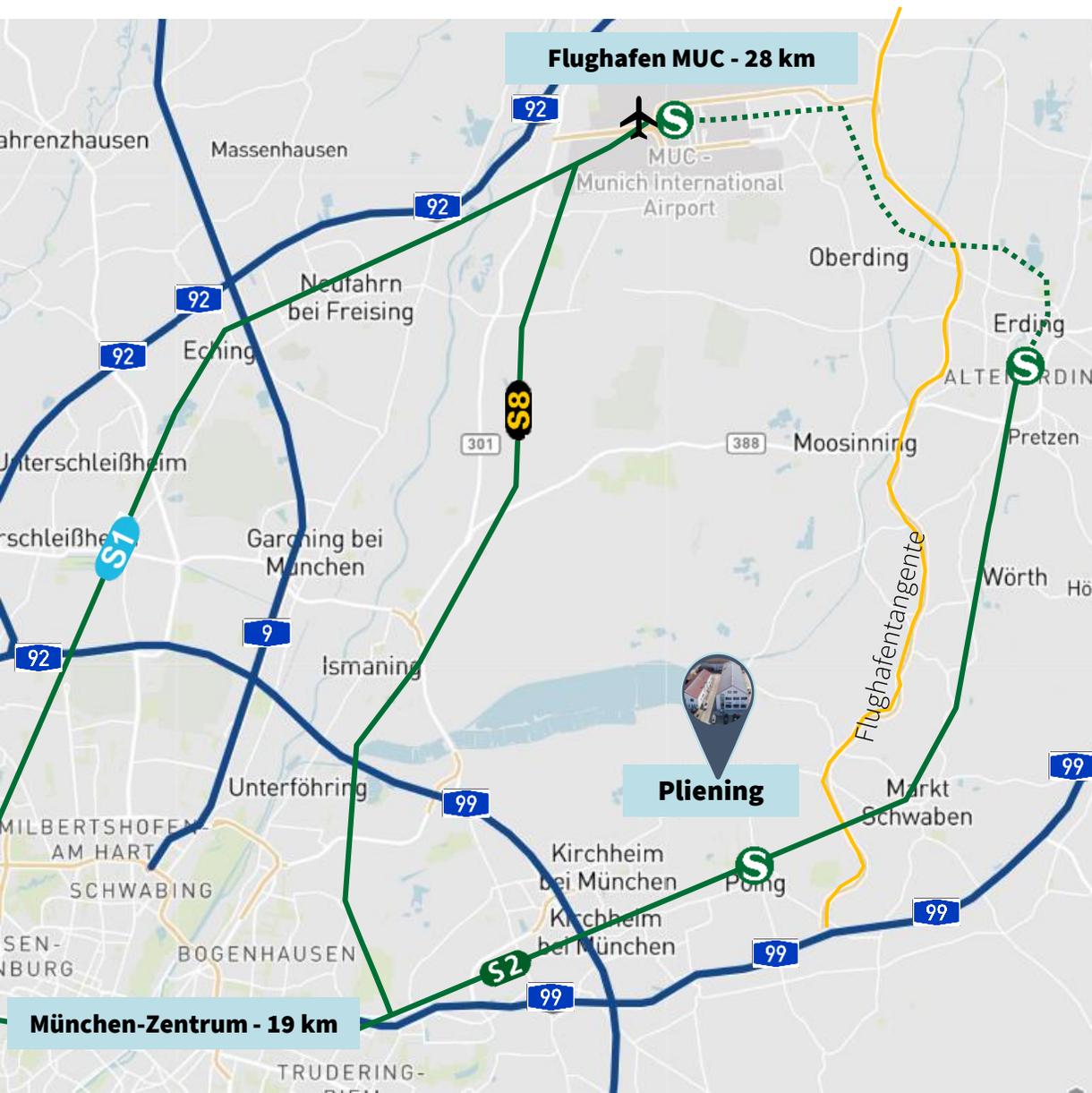
Zu den **stärksten Industriezweigen** im Bundesland zählen die **Automobilwirtschaft** und der **Maschinenbau**. Darüber hinaus sind weitere bedeutende Wirtschaftszweige wie **Bio-, Umwelt- und Energietechnologie** sowie die **Luft- und Raumfahrt** fest in Bayern verwurzelt. Der Freistaat Bayern investiert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



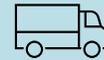
# Standortanalyse

## Makrolage



### Top Gewerbestandort im Münchener Osten

Der Münchner Immobilienmarkt zählt zu den stabilsten und sichersten Immobilieninvestitionsstandorten der Welt. Immobilien im Großraum München gelten über alle Assetklassen hinweg als äußerst knapp und begehrt.



### Optimale Anbindung über Autobahn und Flughafentangente

Die Nähe zu den Autobahnen A99 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

## Mikrolage

Die Liegenschaft Gewerbestraße 5 befindet sich in Pliening-Landsham und ist nur wenige Fahrminuten von München entfernt. Die Zufahrt erfolgt sowohl über die Gewerbestraße als auch über die Steinmetzstraße.

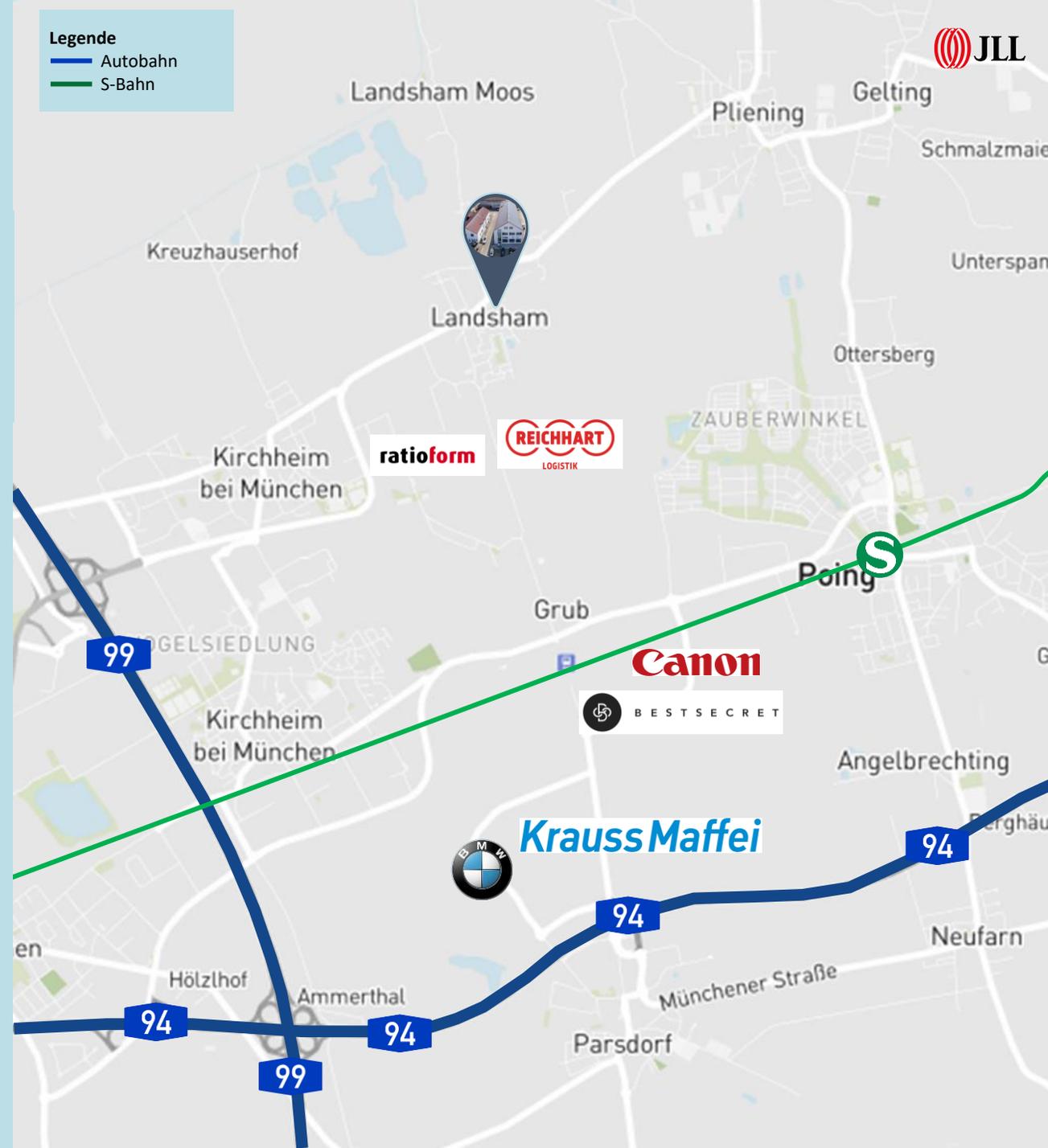
In unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft befindet sich die Bushaltestelle Landsham und bietet somit eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die direkte Umgebung ist geprägt durch weitere Gewerbeeinheiten und nordöstlich durch Wohnen. Das Wohngebiet wächst derzeit aufgrund von Neuausweisung.

Die Achse in das Kernzentrum von Kirchheim mit seinen gewachsenen Strukturen und in Richtung A99 wird in Zukunft ebenso bedeutend sein wie der Weg über die Parsdorfer Straße über Grub zur A94.

Die Neuansiedlung des Batterieforschungswerkes von BMW sowie des neuen Krauss Maffei Werks im VGP Park verleihen dem Umfeld weiter Dynamik. Die Gewerbepark-Projektierungen Panattoni City Dock und Multimini in Heimstetten unterstreichen den örtlichen Bedarf an flexiblen Büro- und Hallenflächen. Ratioform, Reichhart Logistik und Canon sind bereits länger am Standort etabliert.

### Optimale Erreichbarkeit

Autobahnen	A99	ca. 3,7 km
	A94	ca. 5,4 km
Bahnhof	S-Bahnhof Grub (Oberbayern)	ca. 1,8 km
ÖPNV	Bushaltestelle Landsham	in unmittelbarer Nähe



# Vermietungssituation

## Gewerbestraße 5, Pliening

### Aktuelle Vermietungssituation

Mieter	Gebäudeteil	m <sup>2</sup>	Laufzeit	€/m <sup>2</sup>	€/Jahr
Mieter 1	Büro EG + Halle 1	301,00	30.09.2027	9,61 €	34.704 €
Mieter 1	Freifläche		30.09.2027		2.400 €
Mieter 2	Halle 2	706,00	31.10.2026	7,88 €	66.768 €
Mieter 3	Büro 1. OG a	102,00	31.03.2026	9,92 €	12.138 €
Mieter 4	Büro 1. OG b + DG	100,00	31.03.2026	6,00 €	7.200 €
	Abstellflächen	21,00			
Summe vermietbarer Fläche		1.230,00			
Durchschnittsmiete: 8,35 €/m <sup>2</sup>					
Jahresnettokaltmiete			WALT 2,8	123.210,00 €	



**WALT**  
2,8 Jahre



**Jahresmiete IST**  
123.210 €



**Indexierte Mietverträge**  
100 %

### Marktmietpotential

Flächentyp	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/Jahr
Büroflächen (inkl. Werkswohnung)	429,00	11,50 €	59.202,00 €
Lager / Werkstattflächen	801,00	9,50 €	91.314,00 €
Summe vermietbarer Fläche	1.230,00		
Durchschnittsmiete: 10,20 €/m <sup>2</sup>			
Jahresnettokaltmiete Markt			150.516,00 €



**> 22 %**

**Mietsteigerungspotential** durch  
Vermietung auf Marktmietniveau

# Objektübersicht

## Technische Eckdaten

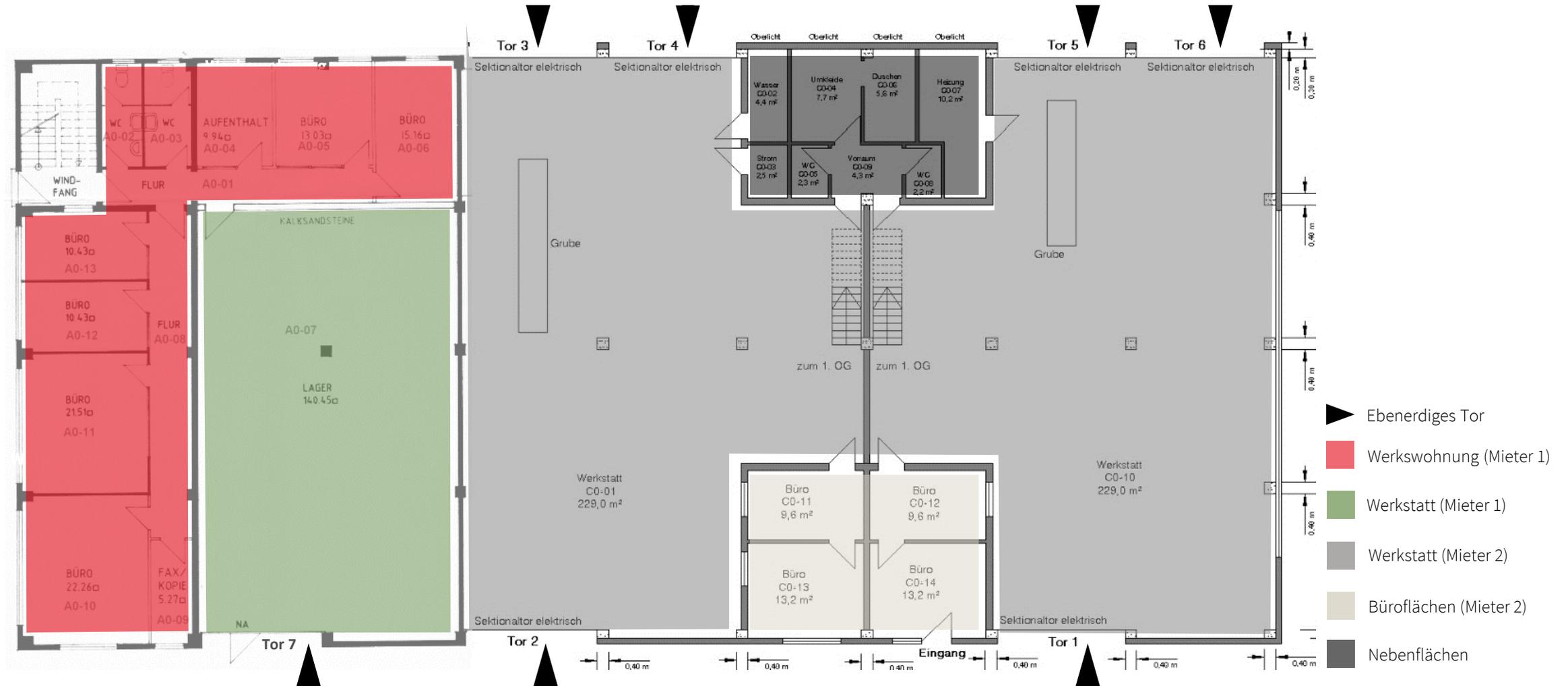
Baujahr	1987 / 1990
Andienung	7 ebenerdige Rolll Tore
Höhe	Traufhöhe 7,20 m OK First 10,08 m
Bauweise	Fundamente aus Stahlbetonk öcher und Streifenfundamente Gasbetonwende mit Beschichtung Stahlbetondecke , Stahlbetonboden
Außenwandverkleidung	Wandbeschichtung auf Acrylharzbasis
Dach	Trapezblech auf Stahlbetondachbindern
Dachhaut	Trapezblech, Dämmung
Heizung	Gaszentralheizung
Anzahl Mieter	4
Werkwohnung im EG	Genehmigt 2018*

\*vermietet als Gewerbeflächen



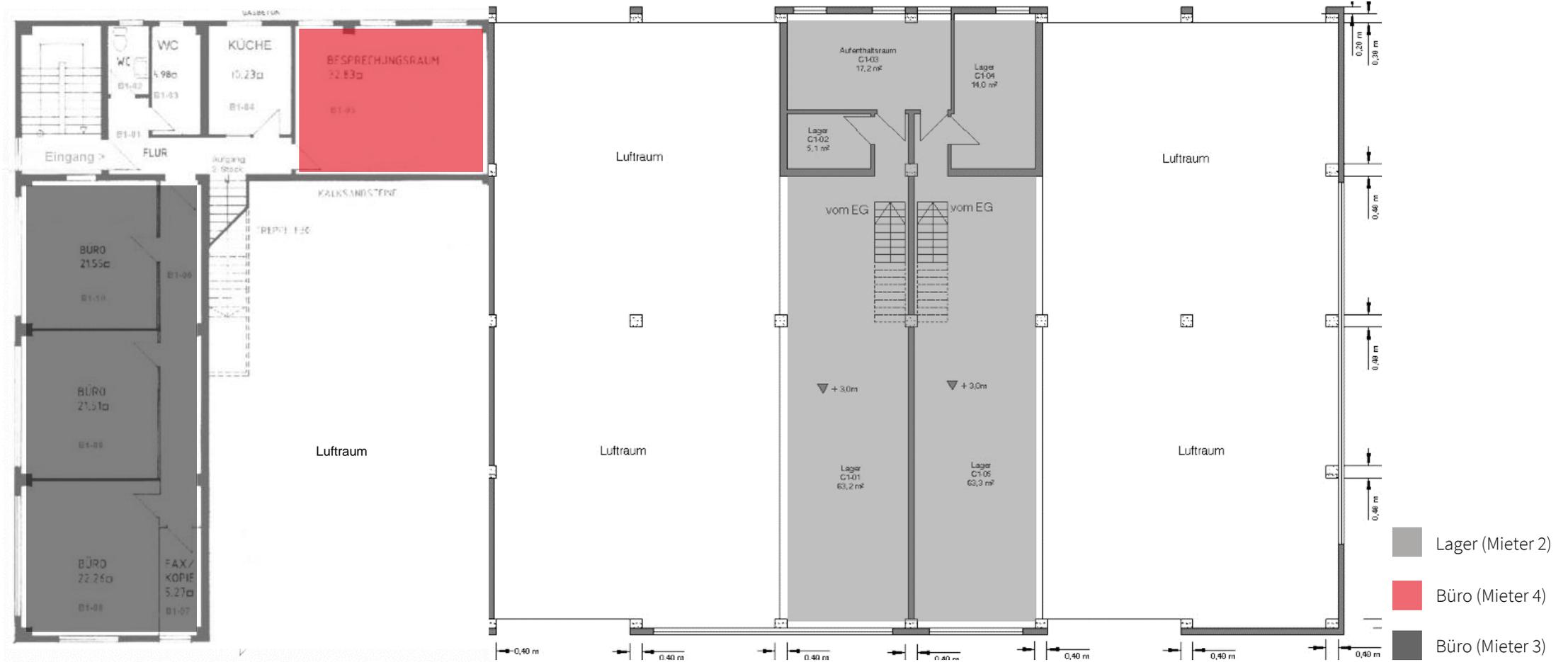
# Objektübersicht

## Grundriss – Erdgeschoss



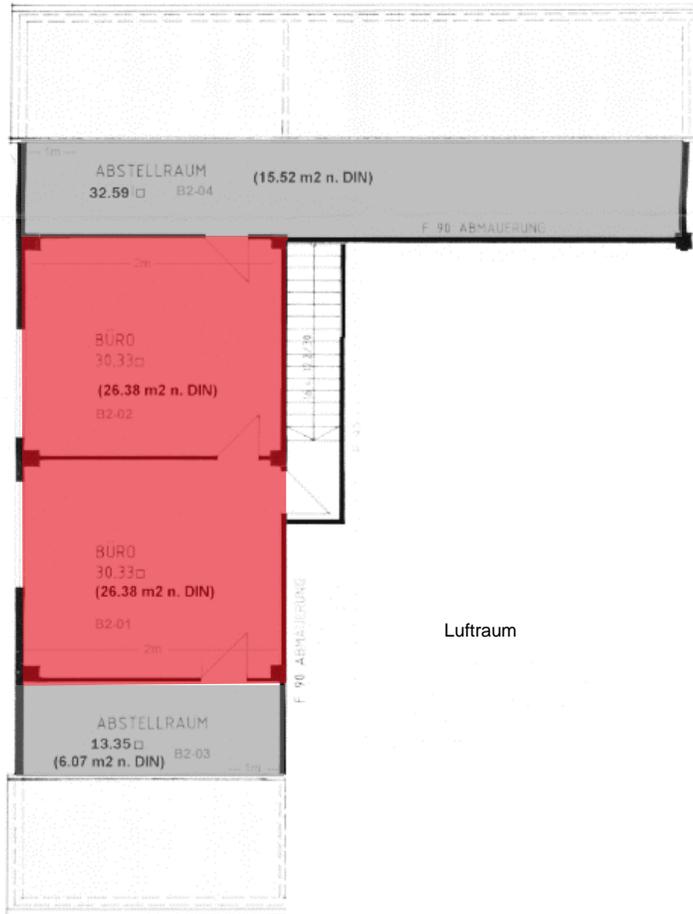
# Objektübersicht

## Grundriss – 1. Obergeschoss



# Objektübersicht

## Grundriss – 2. Obergeschoss



- Abstellraum (Mieter 4)
- Büro (Mieter 4)



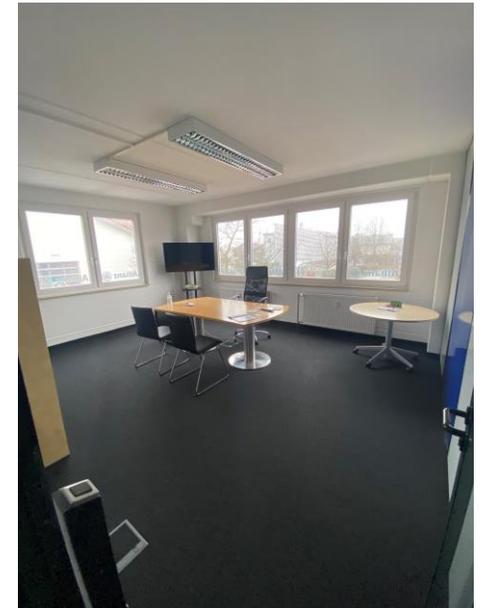
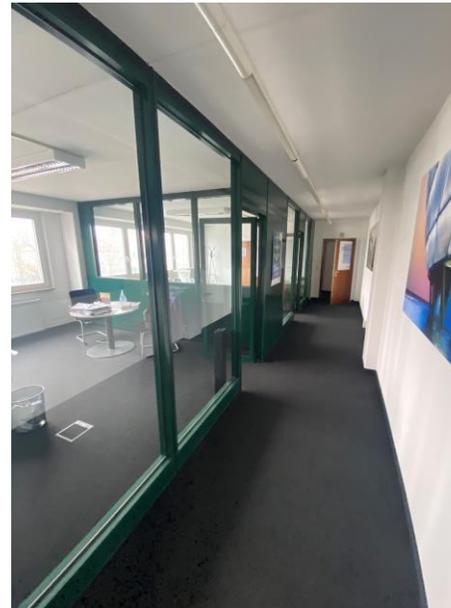
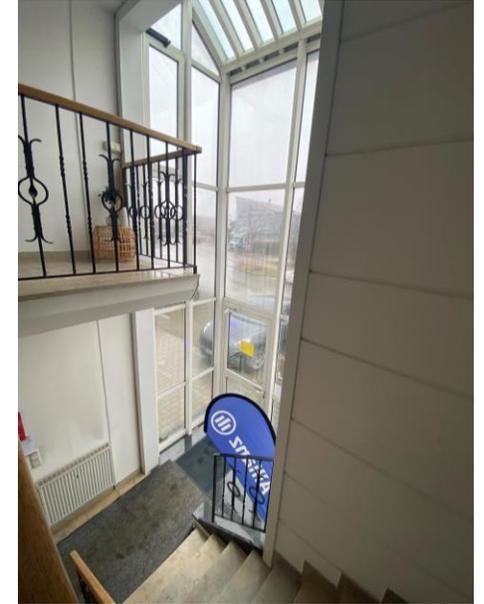
# Instandhaltungsmaßnahmen

## Gewerbestraße 5, Pliening

Das Objekt wurde laufend in Stand gehalten. Relevante Maßnahmen (auszugsweise beschrieben) sind:

### Durchgeführte Projekte

Erneuerung Brenner Heizung (Gas-Brennwertkessel)	2004
Glasfaseranschluss	2017
Erneuerung Bodenbeläge Büro EG	2018
Erneuerung Fenster 1. Teil (Büros 1./2. OG, Hallen Westseite inkl. Türe)	2019
Komplettrenovierung Büros 1./2. OG (Bäder neu, Böden, Malerarbeiten)	2020
Nachrüstung Tore Hallen (Lichtgitter)	2021
Umgestaltung Außenbereich Stirnseite inkl. Nasseschutz	2021
Erneuerung Fenster 2. Teil (Büros EG, Hallen Ostseite) mit VSG-Verglasung, Einbruchschutz, Falzlüfter	2023



# Grundbuch

## Gewerbestraße 5, Pliening



### Allgemeine Informationen

Adresse	Gewerbestraße 5, 85652 Pliening
Amtsgericht	Ebersberg
Grundbuch von	Pliening
Blatt	54 / 2358
Eigentümer	Oliver David Remi
Grundbesitz	Realeigentum

### Bestandsverzeichnis

Flurstück	1832/9
Größe	ca. 2.444 m <sup>2</sup>

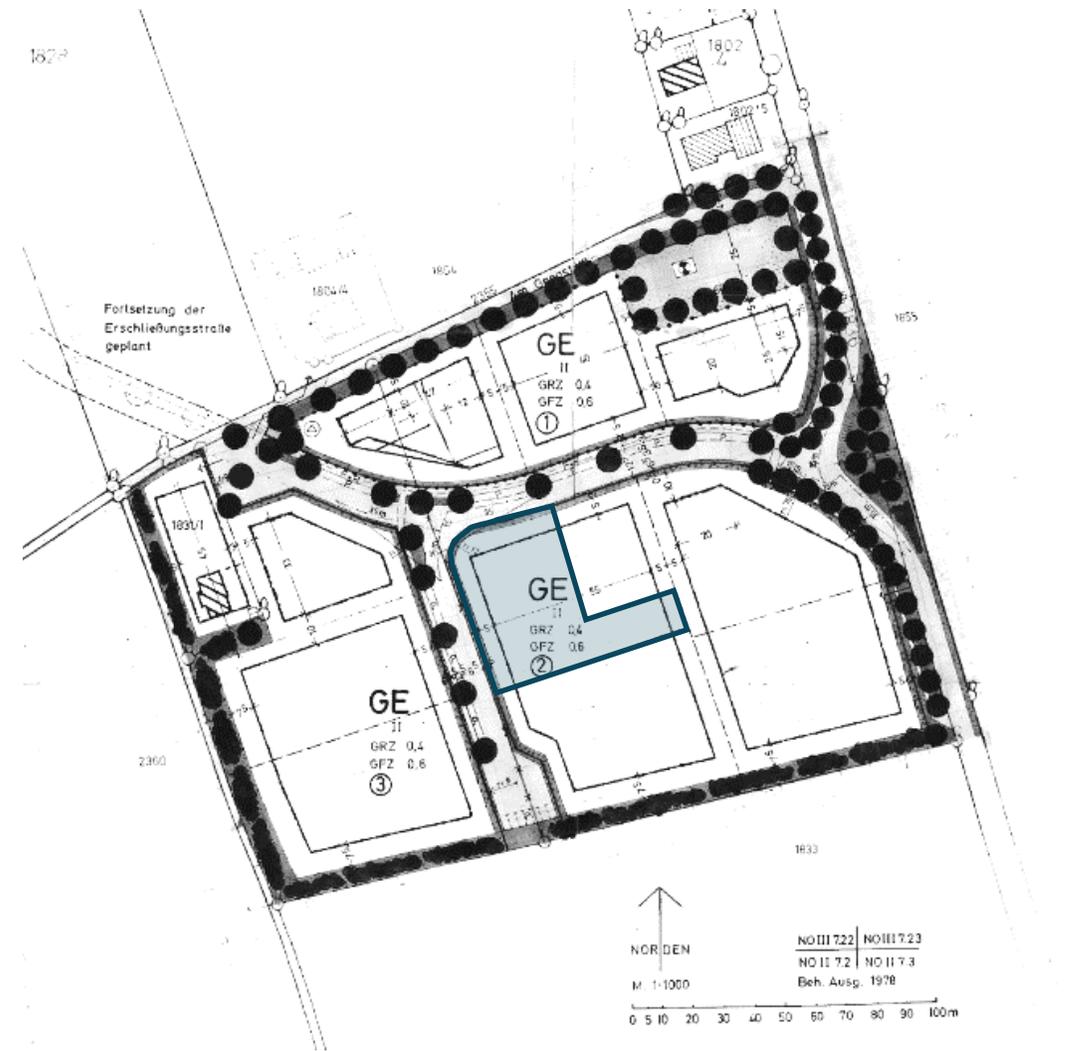
### Lasten & Beschränkungen

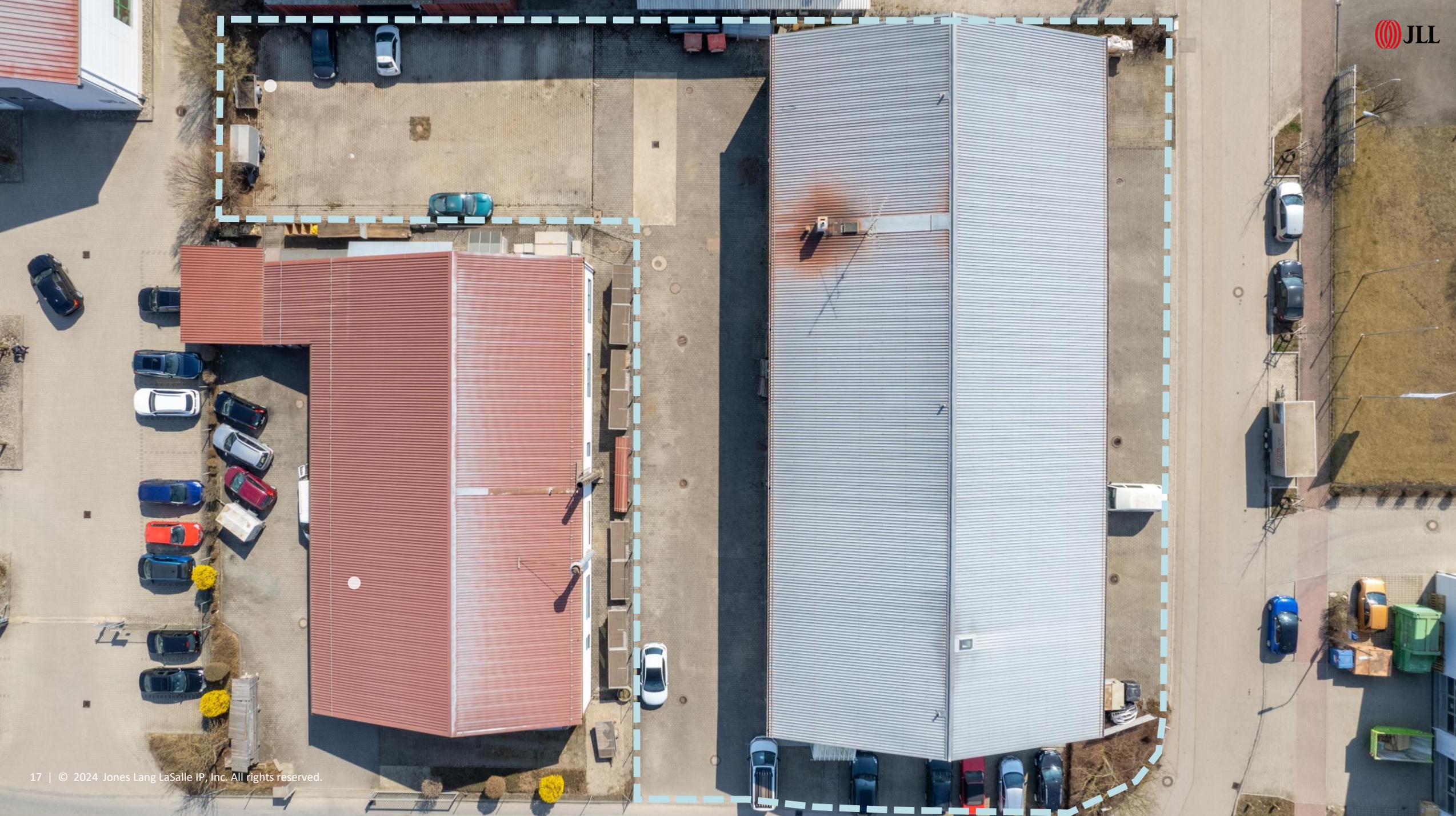
Lasten & Beschränkungen	lastenfrei
-------------------------	------------

# Baurecht

## Bauleitplanung

Planbezeichnung	Gewerbegebiet Pliening
Baurecht	Qualifizierter Bebauungsplan
Bebauungsplan	„Gewerbegebiet Pliening“
Datum des Inkrafttretens	28.03.1985
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)
GRZ	0,4
GFZ	0,6
Höchstzulässige Vollgeschosse	II
Höchstzulässige Traufhöhe	7,20 m
Bodenrichtwert (01.01.2022)	550 €/m <sup>2</sup>





# Impressionen

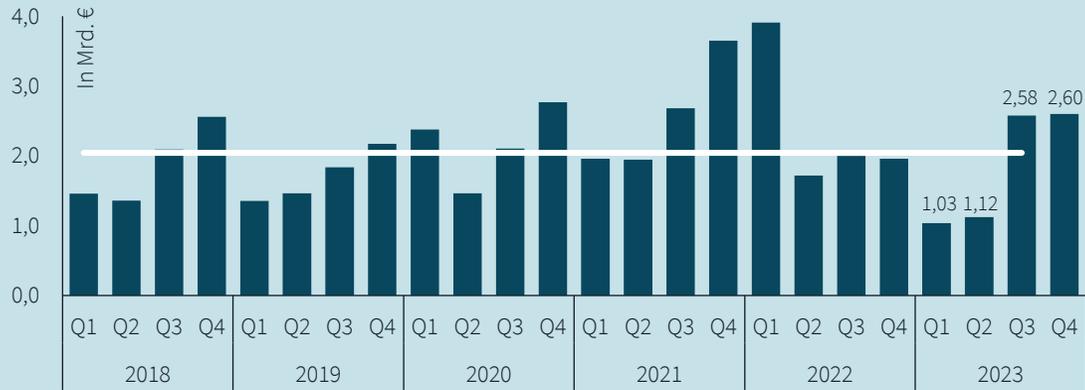
## Gewerbestraße 5, Pliening



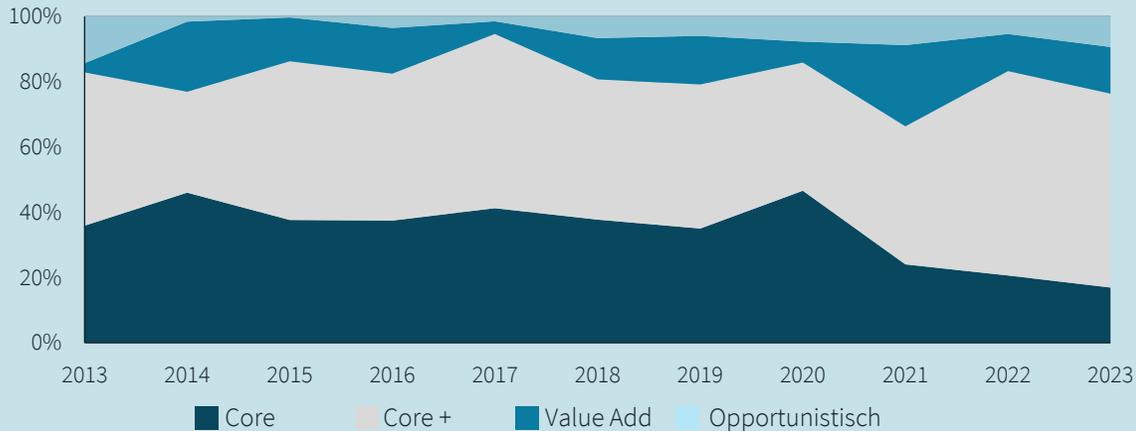
# Marktüberblick

## Industrie & Logistik - Deutschland

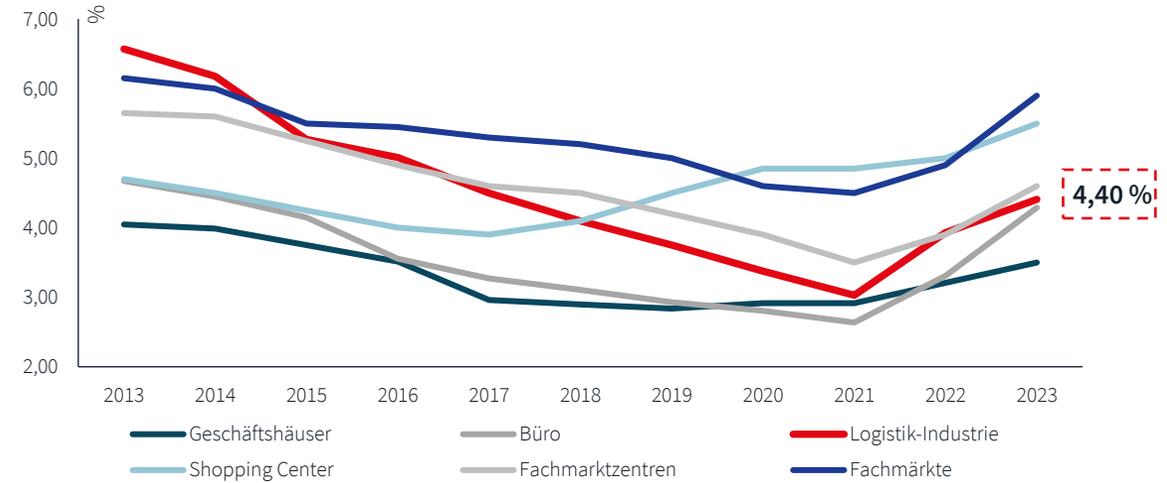
### Entwicklung des Transaktionsvolumens (Logistik & Industrie)



### Transaktionsvolumen nach Risikoprofil (Logistik & Industrie)



### Entwicklung der Spitzenrenditen



- Der Logistikinvestmentmarkt verzeichnete 2022 das zweitstärkste Jahr der Geschichte. Entsprechend der Entwicklung des Transaktionsvolumens 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

## Industrie & Logistik – Umland Ost

### Lagerflächenumsatz (Teilmarkt München Umland Ost)



### Spitzenmiete für Lagerflächen (Teilmarkt München Umland Ost)



- 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 Ost bewegen sich aktuell üblicherweise zwischen 9,00 € und 10,50 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die Spitzenmiete ist seit dem zweiten Quartal 2023 konstant bei rd. 10,50 €/m<sup>2</sup>/Monat.

# Transaktion

## Struktur des Transaktionsprozesses

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



# Kontakt



**Joachim Smejkal**

Associate  
Industrial & Logistics Investment

T. +49 151 23754338  
Email: joachim.smejkal@jll.com



**Tim Grözinger**

Associate  
Industrial & Logistics Investment

T. +49 160 97896521  
Email: tim.groezinger@jll.com



**Dominic Thoma**

Senior Team Leader München &  
Co-Head Deutschland  
Industrial & Logistics Investment

T. +49 163 3221020  
Email: dominic.thoma@jll.com

© 2024 JLL. Diese Publikation ist alleiniges Eigentum von Jones Lang LaSalle SE und darf ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Jones Lang LaSalle SE weder ganz noch teilweise in irgendeiner Form kopiert, reproduziert oder übertragen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die allgemein als zuverlässig gelten. Es wird jedoch keine Zusicherung oder Gewährleistung für die Richtigkeit dieser Informationen gegeben. Wir bitten Sie, uns über etwaige Ungenauigkeiten zu informieren, damit wir sie korrigieren können. Jones Lang LaSalle SE übernimmt keine Haftung bei Fahrlässigkeit oder anderweitig für Verluste oder Schäden, die einer Partei aus dem Vertrauen auf diese Veröffentlichung entstehen.