

# Sale & Lease Back: Light Industrial Immobilie in Toplage Nürnbergs

## Investment Memorandum

Emmericher Straße 20,  
90411 Nürnberg

*„Gesicherter Cash Flow durch Sale & Lease  
Back mit einer Festlaufzeit von 5 Jahren.“*



# Inhaltsverzeichnis

Investment Highlights

3

Im Überblick

4

Standortanalyse

5

Mieter

7

Objektübersicht

8

Grundbuch

14

Baurecht

15

Impressionen

16

Marktüberblick

17

Transaktion & Kontakt

19



# Investment Highlights

## Flexibel nutzbare Light Industrial Immobilie in U-Bahn-Nähe

Flughafen Nürnberg



### STANDORT NÜRNBERG

Hervorragende Lage in Nürnberg in fußläufig Entfernung zur U-Bahn-Station



### DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Halle eignet sich für diverse Produktions- & Lagernutzungen – derzeit Produktion unter Sauberraumbedingungen



### SALE & LEASE BACK

Gesicherter Cash Flow durch 5-jährigen Sale & Lease Back mit dem aktuellen Eigentümer Optoflux GmbH



### GEBÄUDEQUALITÄT

Gut instandgehaltene, bisher eigengenutzte Immobilie mit installierter PV-Anlage



# Im Überblick

## Flexibel nutzbare Light Industrial Immobilie in U-Bahn-Nähe

Der Eigentümer der Immobilie, die Optoflux GmbH, hat Jones Lang LaSalle (JLL) exklusiv mit dem Verkauf der Immobilie Emmericher Straße 20 in 90411 Nürnberg beauftragt.

Das Kaufobjekt befindet sich in Nürnberg in **unmittelbarer Nähe zum Flughafen und in fußläufiger Entfernung zur U-Bahn-Station „Nürnberg Ziegelstein“**. Die Optoflux GmbH ist auf die Entwicklung und Produktion von Präzisionsoptik aus Kunststoff und Silikon spezialisiert. Zu den Kunden zählen namhafte Unternehmen aus den Bereichen Medizintechnik, Sensorik und Automotiv. Das Kaufobjekt wird derzeit zu Produktionszwecken genutzt. Im Zuge des Verkaufs wird die Optoflux GmbH einen **Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 5 Jahren** abschließen.

Der Kaufgegenstand wurde **1992 errichtet** und umfasst eine **gut instandgehaltene** Produktions-/Lagerhalle mit **installierter PV-Anlage** sowie einen Verwaltungsteil mit Büroflächen. Aufgrund der vorhandenen Hallenhöhen eignet sich das Kaufobjekt für **diverse Lager- und Produktionszwecke**.

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 ist **exklusiv** mit dem Verkauf der Liegenschaft beauftragt. Bitte beachten Sie, dass es sich um ein **für den Käufer provisionspflichtiges Angebot** handelt.

### Eckdaten Gebäude

Eigentümer	Optoflux GmbH
Baujahr	1992
Grundstück	3.850 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (BGF)* <i>davon Produktion / Lager</i> <i>davon Büro</i>	ca. 2.669 m <sup>2</sup> ca. 1.904 m <sup>2</sup> ca. 765 m <sup>2</sup>

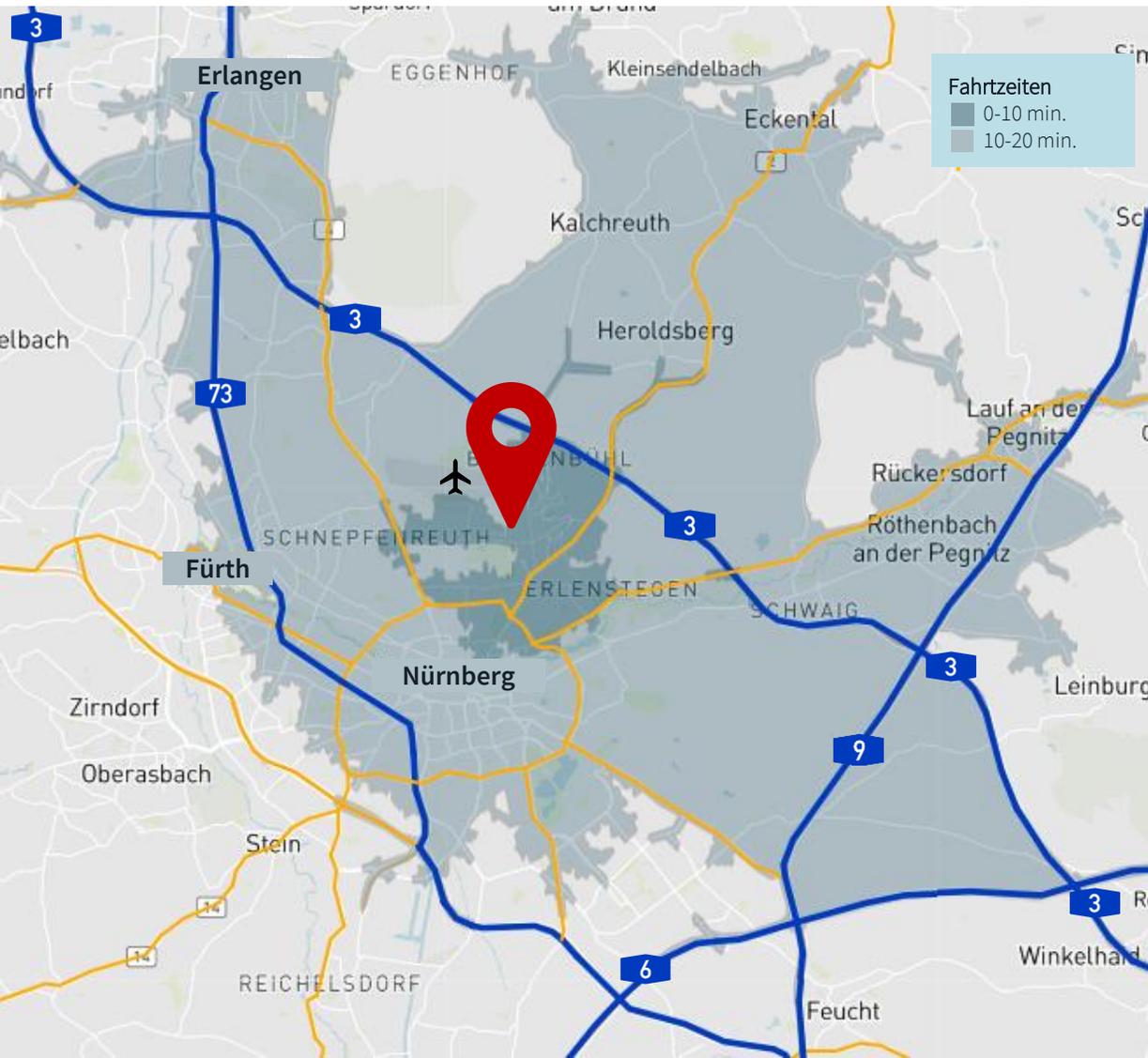
### Eckdaten voraussichtlicher Mietvertrag

Mieter	Optoflux GmbH
Nettokaltmiete pro Jahr	221.760,45 €
Miete/m <sup>2</sup> /Monat	Ø 6,92 €
Mietvertragsfestlaufzeit	5 Jahre
Verlängerungsoptionen	3 x 3 Jahre
Instandhaltungsregelung	Double-Net
Wertsicherung	100% indexiert

\*Mietflächen wurden aus den vorhandenen Grundrissen überschlägig ermittelt.

# Standortanalyse

## Großraum Nürnberg – Dynamischer Wirtschaftsstandort



Die Metropolregion Nürnberg erstreckt sich über eine Fläche von rund 11.000 km<sup>2</sup> und beherbergt **ca. 3,6 Millionen Menschen**. Als eine der größten und dichtest besiedelten Regionen in Deutschland stellt sie einen bedeutenden wirtschaftlichen Knotenpunkt dar. Insbesondere in den Branchen Maschinenbau, Elektrotechnik, Automobilbau, Informationstechnologie und Gesundheitswesen ist die Region Nürnberg bekannt für ihre wirtschaftliche Stärke.

Namhafte Unternehmen, darunter international agierende Konzerne, haben sich in der Region niedergelassen und tragen zur **wirtschaftlichen Entwicklung und Resilienz** bei. Diese vielseitige Unternehmenslandschaft bietet sowohl etablierten Unternehmen als auch **Start-ups optimale Bedingungen**, um erfolgreich zu sein.

Einer der herausragenden Vorteile der Metropolregion Nürnberg ist ihre exzellente Verkehrsanbindung. Ein **dichtes Autobahnnetz** durchzieht die Region und ermöglicht einen schnellen und effizienten Transport von Gütern und Personen. Die Autobahnen A3, A6, A9 und A73 verbinden die Region mit nationalen und internationalen Zielen. Darüber hinaus zählt der bayernhafen Nürnberg zu **Europas wichtigsten Güterverkehrs- und Logistikzentren**.



Quelle: Metropolregion Nürnberg.

# Standortanalyse

## Fußläufige U-Bahn-Anbindung

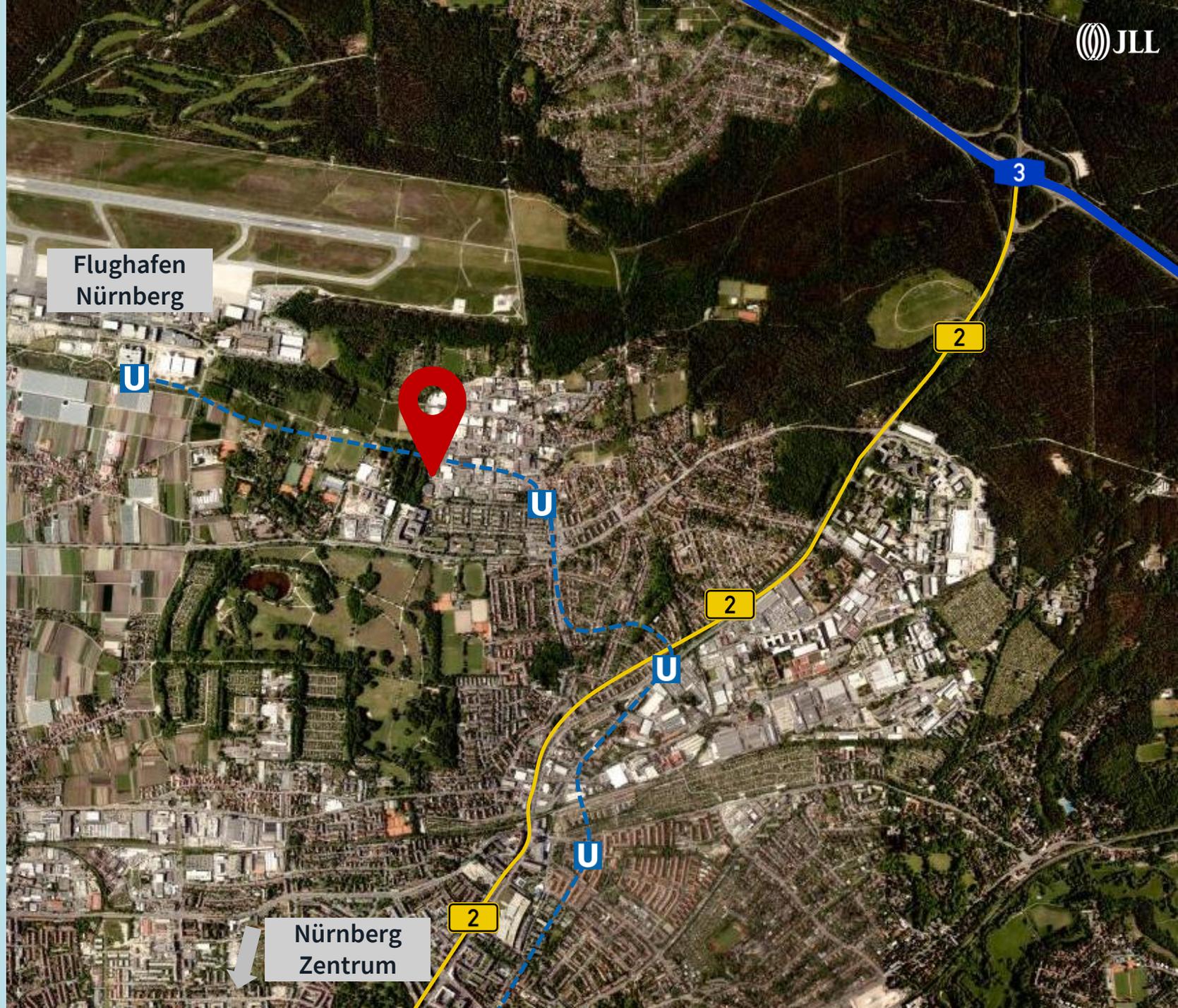
Das Kaufobjekt befindet sich östlich des Flughafen Nürnberg und in fußläufiger Entfernung zur U-Bahn-Station „Nürnberg Ziegelstein“. Die verlaufende U-Bahn-Linie bietet eine direkte und schnelle Verbindung in das Stadtzentrum sowie an den Flughafen Nürnberg.

Die nord-östlich verlaufende **Autobahn A3** ist in **wenigen Minuten zu erreichen** und bindet das Kaufobjekt sehr gut an überregionale Ziele im In- und Ausland an.

Der Hauptsitz der Optoflux GmbH befindet sich im selben Gewerbegebiet in fußläufiger Entfernung zum Kaufgegenstand.

### Entfernung & Anbindungen:

	Nürnberg Ziegelstein	 8 min
	Nürnberg Zentrum	10 min
	Flughafen Nürnberg	10 min
	Autobahn A3	5 min
	Autobahnkreuz Fürth/Erlangen	15 min



# Mieter

## Sale & Lease Back: Optoflux GmbH

### Mietvertragsdetails:

Mieter	Optoflux GmbH
Nettokaltmiete pro Jahr	221.760,45 €
Miete/m <sup>2</sup> /Monat	Ø 6,92 €
Mietvertragsfestlaufzeit	5 Jahre
Verlängerungsoptionen	3 x 3 Jahre
Instandhaltungsregelung	Double-Net
Wertsicherung	100% indexiert

**3 Standorte**  
1x Amerika  
1x Asien  
1x Deutschland

**rd. 280 Mitarbeiter**  
weltweit

**Weltweit führendes Unternehmen**  
Präzisionsoptik aus Kunststoff und Silikon



Die OPTOFLUX GmbH ist einer der weltweit führenden Hersteller von Präzisionsoptiken aus Kunststoff und Silikon. Rund 280 Mitarbeiter an insgesamt drei Produktionsstandorten in Europa, Amerika und Asien machen OPTOFLUX zu einem leistungsfähigen Partner für die gesamte Wertschöpfungskette: von der Entwicklung über Prototypen bis hin zur Großserienfertigung hochpräziser optischer Linsen und opto-elektronischer Systeme. Die Unternehmenszentrale befindet sich in der Andernacher Str. 29b in Nürnberg, unweit des Kaufobjektes.

Optoflux produziert für den Automotive-, Photonics-, Medizintechnik- und Consumer-Markt. Die Produkte finden sich in mobilen Endgeräten wie z.B. Virtual-Reality-Hardware, Digitalkameras, in Industriesensoren und medizintechnischen Produkten sowie in Autoscheinwerfern und zukünftigen Sensorsystemen.

### Zertifizierungen der Optoflux GmbH



# Objektübersicht

## Daten & Fakten

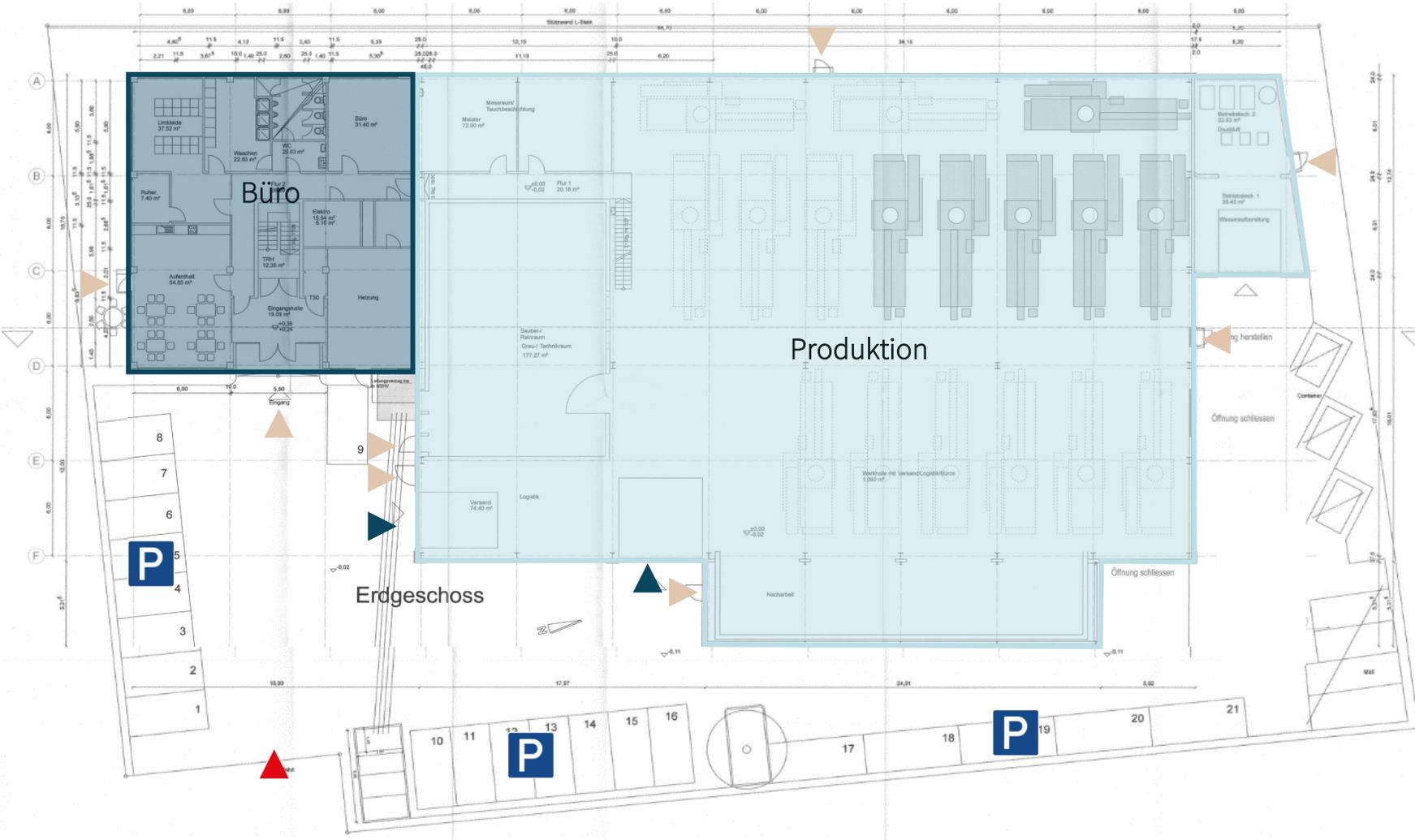


Adresse	Emmericher Straße 20 90411 Nürnberg
Baujahr	1992
Nutzungsart	Produktion, Büro
Vermietungsstand	5 Jahre Sale & Lease Back (3 x 3 Jahre Option)
Grundstücksfläche	3.825 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche (BGF)* <i>davon Produktion / Lager</i> <i>davon Büro</i>	ca. 2.669 m <sup>2</sup> ca. 1.904 m <sup>2</sup> ca. 765 m <sup>2</sup>
Vorhandene Tore	2 ebenerdige Tore
Parkplätze	21
Bodenrichtwert	320 €/m <sup>2</sup> (01.01.2024)
Sonstiges	PV- Anlage (74 kWp)

\*Mietflächen wurden aus den vorhandenen Grundrissen überschlägig ermittelt.

# Objektübersicht

## Grundriss Erdgeschoss

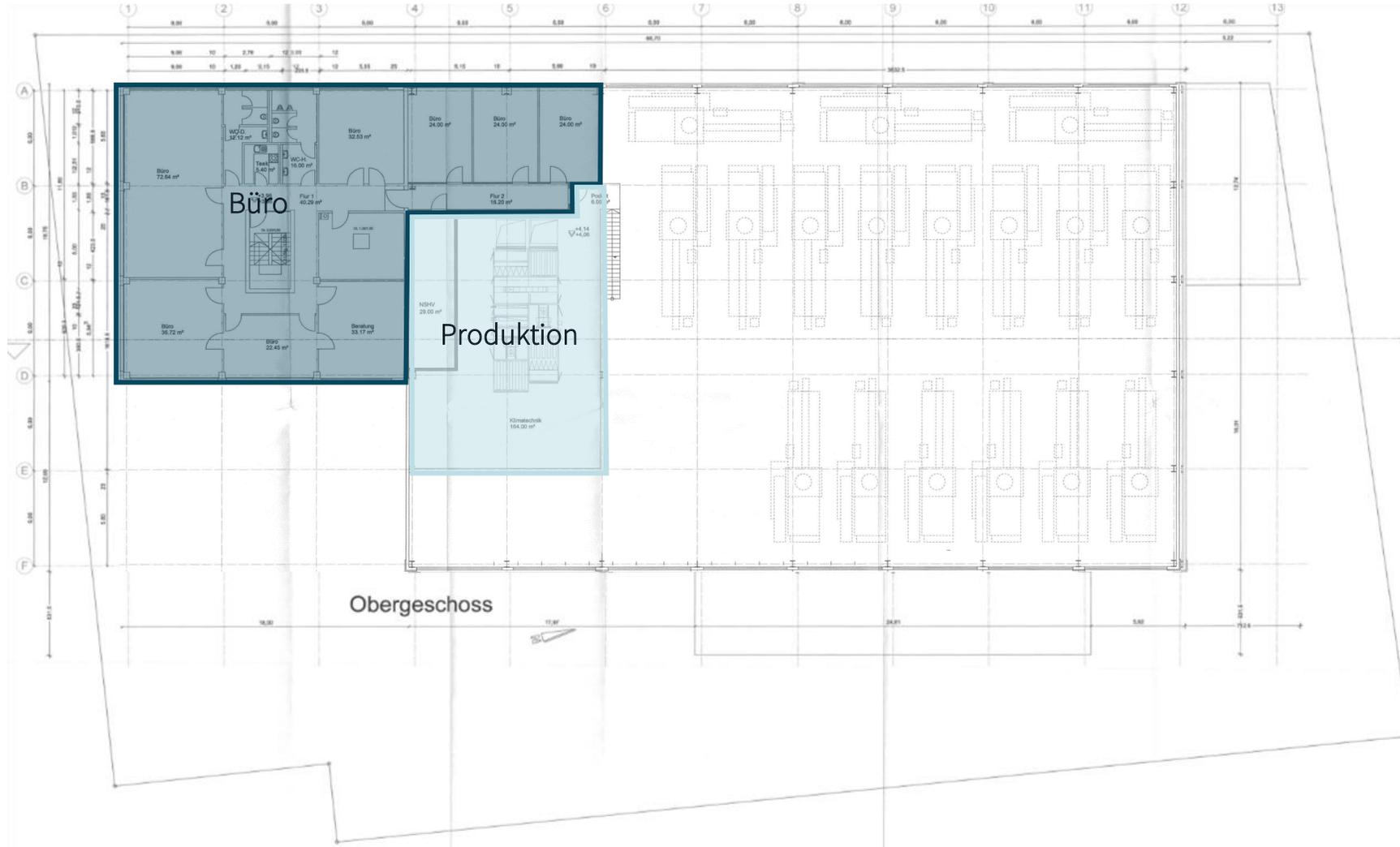


**Legende:**

- Zufahrt
- Ebenerdiges Tor
- Personenzugang

# Objektübersicht

## Grundriss Obergeschoss



# Objektübersicht

## Flächenübersicht

### Gebäudeteil

#### Erdgeschoss

davon Produktion/ Lager

davon Büro

#### Zwischensumme

### Fläche (BGF)\*

ca. 1.705m<sup>2</sup>

c.a. 331m<sup>2</sup>

**ca. 2.036 m<sup>2</sup>**

#### Obergeschoss

davon Produktion/ Lager

davon Büro

#### Zwischensumme

ca. 199 m<sup>2</sup>

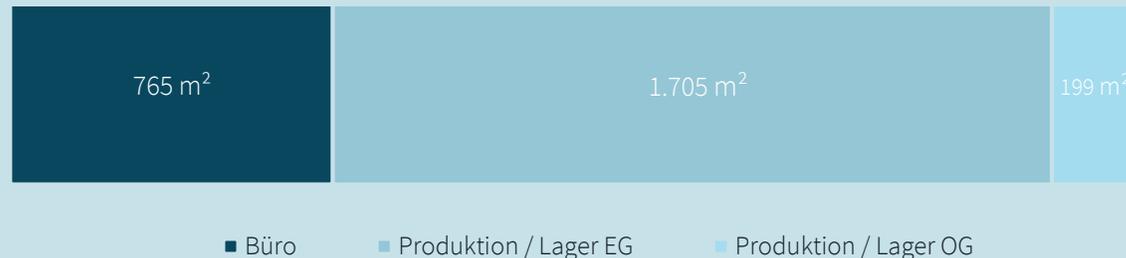
ca. 434 m<sup>2</sup>

**ca. 633 m<sup>2</sup>**

### Gesamt

**ca. 2.669 m<sup>2</sup>**

### Flächenverteilung



■ Büro

■ Produktion / Lager EG

■ Produktion / Lager OG



# Objektübersicht

## Technische Eckdaten

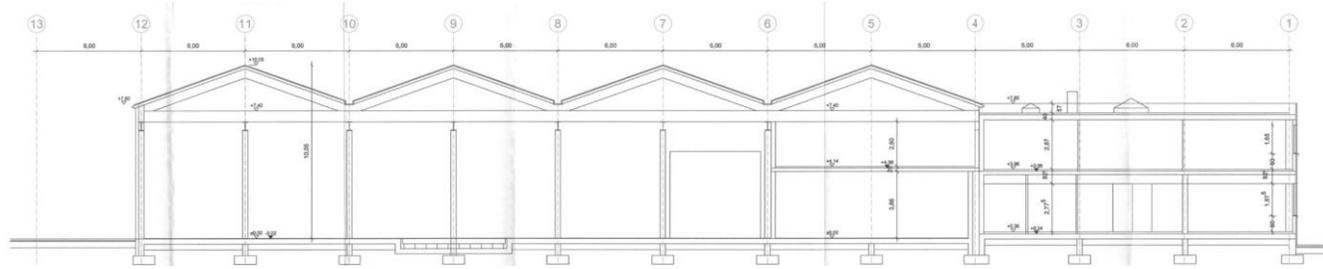
Bauweise	Stahlskelettbau
Andienung	2 ebenerdige Tore
Hallenhöhe	rd. 6,70 m (UKB)
Bodentraglast	3 t/m <sup>2</sup>
Heizsystem	Gaszentralheizung
Klimatisierung	Be- und Entlüftungsanlage in den Hallen Klimatisierung der Sauberräume
Brandschutz	Brandmeldeanlage
Stromversorgung	Trafo (1.250 kVa)
PV-Anlage	74 kWp (Strom wird eingespeist)
Sonstiges	Hallenkran (4t), Glasfaseranschluss



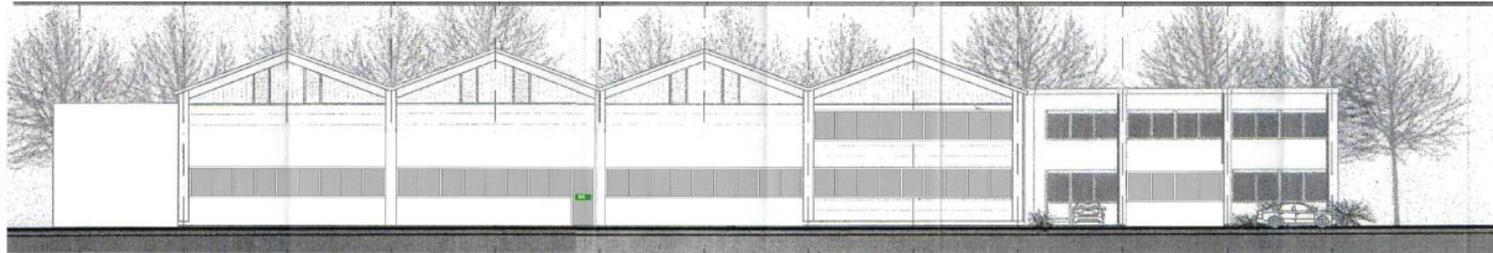
# Objektübersicht

## Schnitte

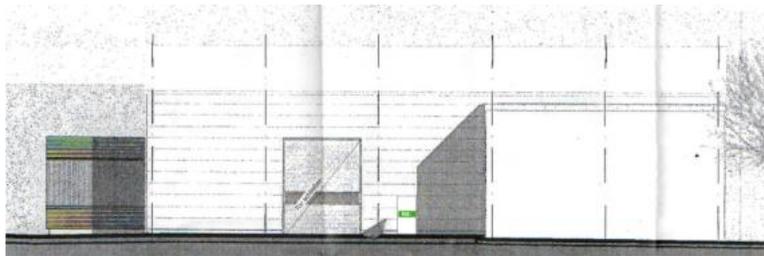
Ansicht von Westen



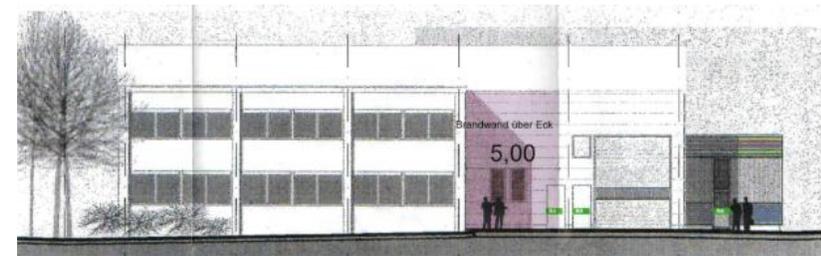
Ansicht von Westen



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



# Grundbuch

## Keine Lasten & Beschränkungen



### Allgemeine Informationen

Adresse	An der Emmericher Straße 20, 90411 Nürnberg
Amtsgericht	Nürnberg
Grundbuch von	Ziegelstein
Blatt	7320
Eigentümer	Optoflux GmbH

### Bestandsverzeichnis

Flurstück	261/14
Größe	3.825 m <sup>2</sup>

### Sonstiges

Lasten & Beschränkungen	keine Eintragungen
-------------------------	--------------------

# Baurecht

## Bauleitplanung

Bebauungsplan	Bebauungsplan Nr.: 3814 „Für das Gebiet beiderseits der Rathsbergerstr. nördlich der Wohnanlage an der Otto-Lilienthal-Str.“
Datum des Inkrafttretens	20.02.1974
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)
Grundflächenzahl	0,8
Geschossflächenzahl	1,6
Bauweise	offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gewerbegebieten Gebäude mit einer Länge bis zu 100 m zulässig sind

## Altlastenkataster

Abfrage vom 19.04.2024	als Altlastenverdachtsfläche eingestuft
Orientierende Altlastenerkundung von Boden und Bodenluft vom 12.11.2014	auf Basis der ausgeführten Untersuchung <u>kein</u> Altlastenverdacht auf der Liegenschaft



# Impressionen



Außenansicht



Halle



Sektionaltor (Innenansicht)



Schnellaufator



Bürofläche OG



Bürofläche OG

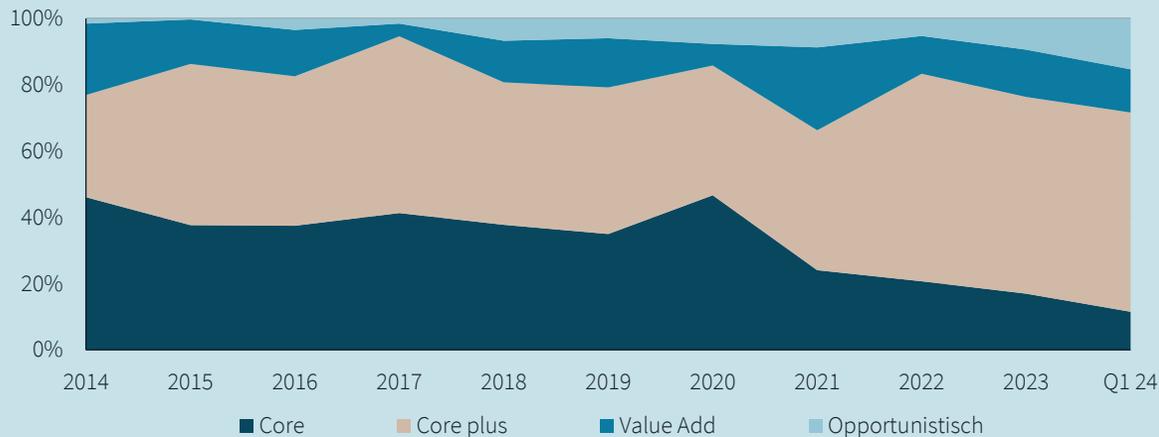
# Marktüberblick

## Investmentmarkt Industrie & Logistik – Deutschland

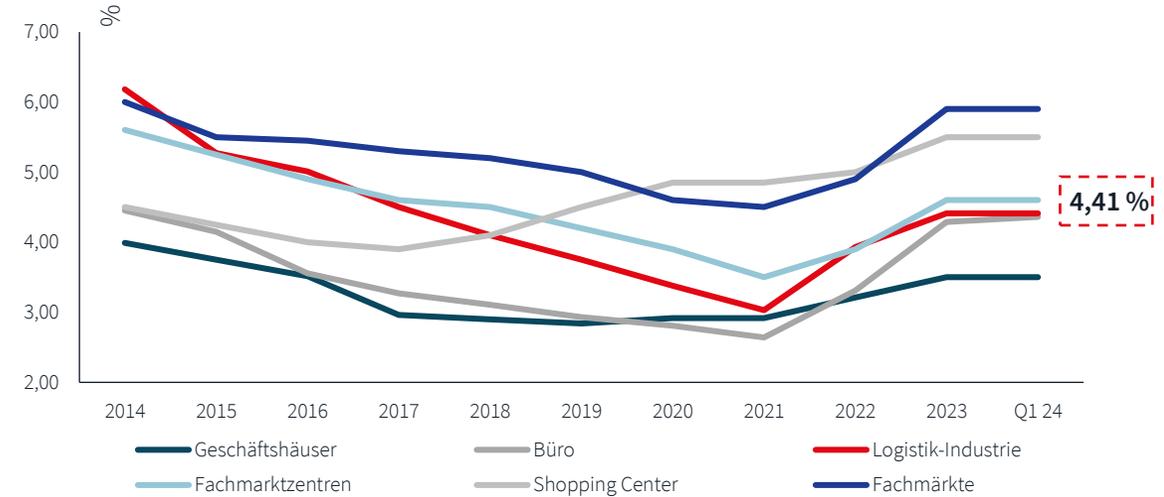
### Entwicklung des Transaktionsvolumens (Logistik & Industrie)



### Transaktionsvolumen nach Risikoprofil (Logistik & Industrie)



### Entwicklung der Spitzenrenditen

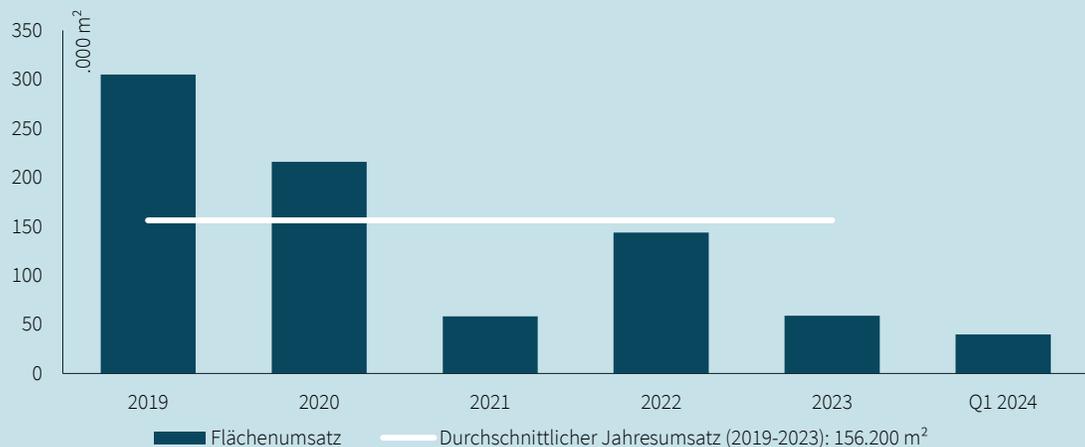


- Der Logistikinvestmentmarkt verzeichnete 2022 das zweitstärkste Jahr der Geschichte. Entsprechend der Entwicklung des Gesamttransaktionsvolumens auf dem deutschen Immobilienmarkt im Jahr 2023, ging auch im Industrie- und Logistiksegment das Transaktionsvolumen zurück.
- Im zweiten Halbjahr 2023 war jedoch wieder eine deutliche Belebung des Transaktionsgeschehens zu beobachten, die sich im ersten Quartal 2024 fortgesetzt hat. Mit stabilem oder leicht verbessertem 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 laufende Jahr eine leicht sinkende Spitzenrendite für Industrie- und Logistikimmobilien.

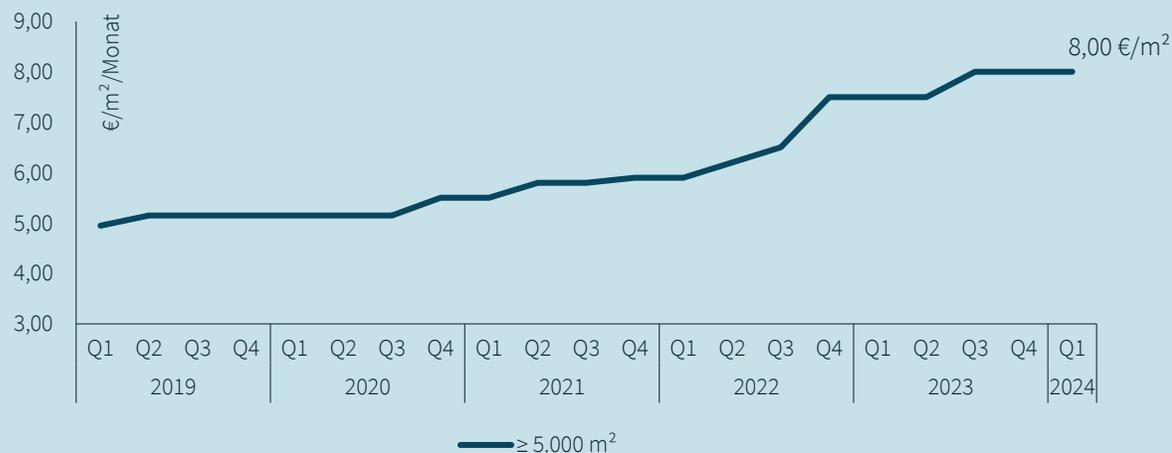
# Marktüberblick

## Vermietungsmarkt Industrie & Logistik – Nürnberg

### Hallenflächenumsatz (≥ 5.000 m<sup>2</sup>)



### Spitzenmiete für Hallenflächen (≥ 5.000 m<sup>2</sup>)



- Im ersten Quartal 2024 wurden in Nürnberg rund 39.600 m<sup>2</sup> Lagerfläche vermietet, was mit Blick auf die Gesamtjahre 2021 bis 2023 einem robusten Ergebnis entspricht.
- Die vergangenen drei Jahre lagen jedoch deutlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt von rd. 156.200 m<sup>2</sup> pro Jahr, was auf das begrenzte Angebot von Hallenflächen > 5.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen ist.
- Die Nachfrage nach Lagerflächen in Nürnberg, insbesondere in sehr guten Lagen mit funktionierender ÖPNV-Anbindung, ist ungebrochen hoch.
- Die Spitzenmiete für Hallenflächen in Nürnberg hat sich entsprechend auf Basis der hohen Nachfrage und geringen Flächenverfügbarkeit im Laufe der letzten Jahre stetig nach oben bewegt und beträgt derzeit rd. 8,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

# Transaktion

## Haftungsausschluss

Dieses Investment Memorandum stellt die Informationsbasis\* für ausgewählte Investoren dar, um ein indikatives Kaufpreisgebot auf Basis eines Asset Deals zu übermitteln. **JLL bietet dieses Objekt provisionspflichtig für den Käufer an.** Für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss und/ oder die Vermittlung eines Hauptvertrages ist eine **Provision in Höhe von 5,0 % des notariellen Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer verdient und fällig.** Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

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](mailto:joachim.smejkal@jll.com)

## **Tim Grözinger**

Associate  
Industrial & Logistics Investment  
München  
+49 160 978 965 21  
[tim.groezinger@jll.com](mailto: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](mailto:dominic.thoma@jll.com)