7-27
AMMERTHALHÖFE
KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN

BÜRO–, LAGER– UND SERVICEFLÄCHEN

Inhalt

4 **Standort**

5 1.1. WIRTSCHAFTSSTANDORT MÜNCHEN

6 1.2. MAKROLAGE

7 1.3. MIKROLAGE

8 **Gebäude**

9 2.1. GEBÄUDEKONZEPT

10 2.2. MIETFLÄCHENANGEBOT

12 **Mietflächen**

14 3.1. GEBÄUDE E1

16 3.2. GEBÄUDE E2

20 3.3. GEBÄUDE F1

22 3.4. GEBÄUDE F3.3

24 3.4. GEBÄUDE F4

26 **Kontakt**

27 4.1. ANSPRECHPARTNER

1

STANDORT

1.1. WIRTSCHAFTSSTANDORT MÜNCHEN

München ist und bleibt einer der attraktivsten Wirtschaftsstandorte in Europa.

Zwei wesentliche Gründe dafür sind die positiven wirtschaftlichen Perspektiven und die hohe Lebensqualität.

- Niedrigste Arbeitslosenquote von allen deutschen Großstädten 3,2 %
- Prognose Bevölkerungswachstum bis 2035: + 19 %
- Zweitgrößter Flughafen Deutschlands (über 400.0000 Flugbewegungen und 45 Mio. Passagiere jährlich)

BÜROBESCHÄFTIGTENWACHSTUM IN MÜNCHEN

480.000 2016 ▸▸▸ **+21%** ▸▸▸ **580.000** 2030

100.000 x 25 m² = 2,5 Mio. m² zusätzliche Bürofläche

Quelle: empirica

FAST FACTS & TREND BÜROMARKT MÜNCHEN Q3 2019

BÜROVERMIETUNGSUMSATZ 2018	944.400 m²
BÜROVERMIETUNGSUMSATZ Q3 2019	506.000 m²
LEERSTAND	421.100 m²
LEERSTANDSRATE	1,9 %
DURCHSCHNITTSMIETE	19,70 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN	2019: 496.000 m² (95 % belegt) 2020: 224.000 m² (69 % belegt)

1.2. MAKROLAGE

Kirchheim bei München grenzt östlich an die Landeshauptstadt München an und ist 18,8 km von deren Zentrum entfernt, das in rund 30 Minuten PKW-Fahrzeit ereicht werden kann.

Mit direktem Anschluss an die Autobahnen A94 und A99 ist die Anbindung an den Fernverkehr ideal. Per S-Bahn dauert die Fahrt zum Münchner Hauptbahnhof 39 Minuten, zum Ostbahnhof, als zweitwichtigsten Bahnhof der Stadt, circa 28 Minuten. Ein weiterer Standortvorteil ist die Nähe zur Messe München.

Der Gewerbesteuerhebesatz liegt mit 360 % deutlich unter dem Münchner Satz von 490 %.

In den Gewerbegebieten der Gemeinde Kirchheim bei München haben sich neben zahlreichen kleinen und mittleren Unternehmen auch international tätige Unternehmen wie Tesla, Mateco, ATS, NetApp Deutschland angesiedelt. Insbesondere der High-tech-Bereich mit vielen IT- und Medizintechnikunternehmen ist stark vertreten.

Darüber hinaus verzeichnet die Gemeinde Kirchheim bei München einen hohen Freizeitwert, welcher sich in gut ausgebauten Fahrradwegen, dem Heimstetter See sowie dem Hochseilgarten widerspiegelt.

1.3. MIKROLAGE

Der Gewerbecampus Ammerthalhöfe liegt im Münchner Osten in Kirchheim und ist aufgrund seiner Nähe zum Autobahnkreuz München Ost (A94 Passau / A99 Autobahnring München) hervorragend mit dem PKW zu erreichen. Unmittelbar vor dem Haus befindet sich die Bushaltestelle Ammerthalstraße, die den Standort mit dem S-Bahnhof Feldkirchen und der Messestadt verbindet (Bus 263). Die Innenstadt ist mit dem PKW in rund 20 Minuten und mit der S - Bahn (S6) in rund 25 Minuten zu erreichen.

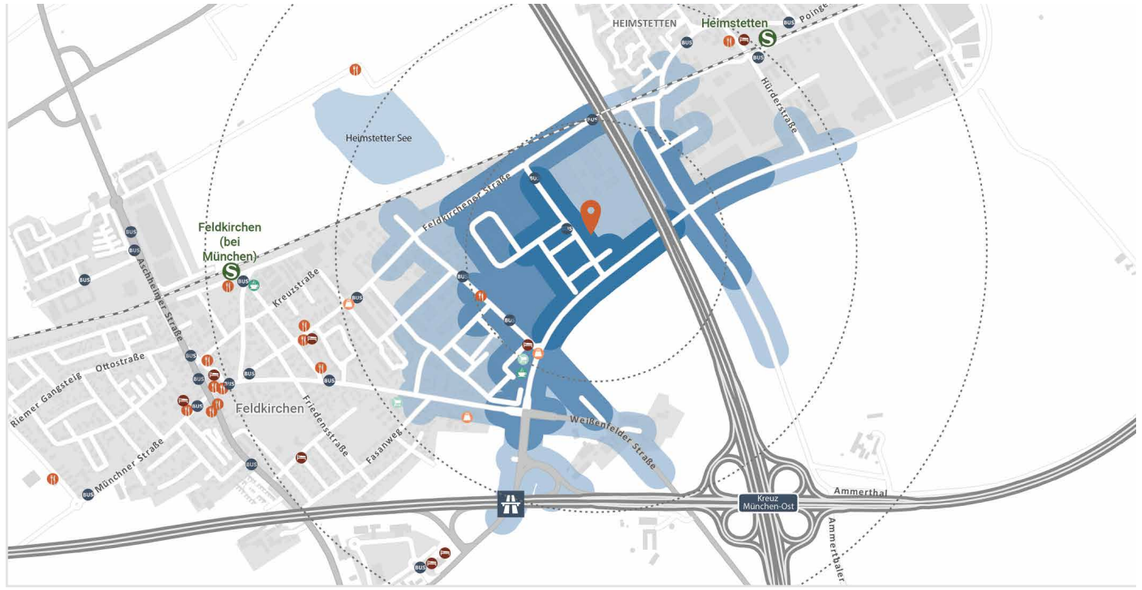
In der näheren Umgebung des Objektes Ammerthal Höfe haben sich bereits namhafte Firmen wie Tesla, Dachser, hubergroup und Rhenus angesiedelt.

In unmittelbarer Nähe des Objektes steht Ihnen ein abwechslungsreiches Nahversorgungsangebot (Bäckereien, REWE, div. Restaurants- und Schnellrestaurants) zur Verfügung.

Der Gewerbesteuerhebesatz liegt in Kirchheim bei lediglich 330 v H.

ENTFERNUNGEN	
BUSHALTESTELLE DER LINIE „263“ RICHTUNG „MESSESTADT WEST“	3 Min.
REWE	2 Min.
MC DREAMS HOTEL ***	2 Min.
HEIMSTETTENER SEE	8 Min.

ENTFERNUNGEN		
S–BAHN HEIMSTETTEN	4 Min.	7 Min.
MARIENPLATZ	22 Min.	36 Min.
HAUPTBAHNHOF	25 Min.	39 Min.
FLUGHAFEN MÜNCHEN	30 Min.	1 h
MESSE MÜNCHEN	10 Min.	35 Min.
U–BAHN (MESSESTADT OST, U2)	8 Min.	30 Min.
AUTOBAHN A94	2 Min.	–



2

GEBÄUDE

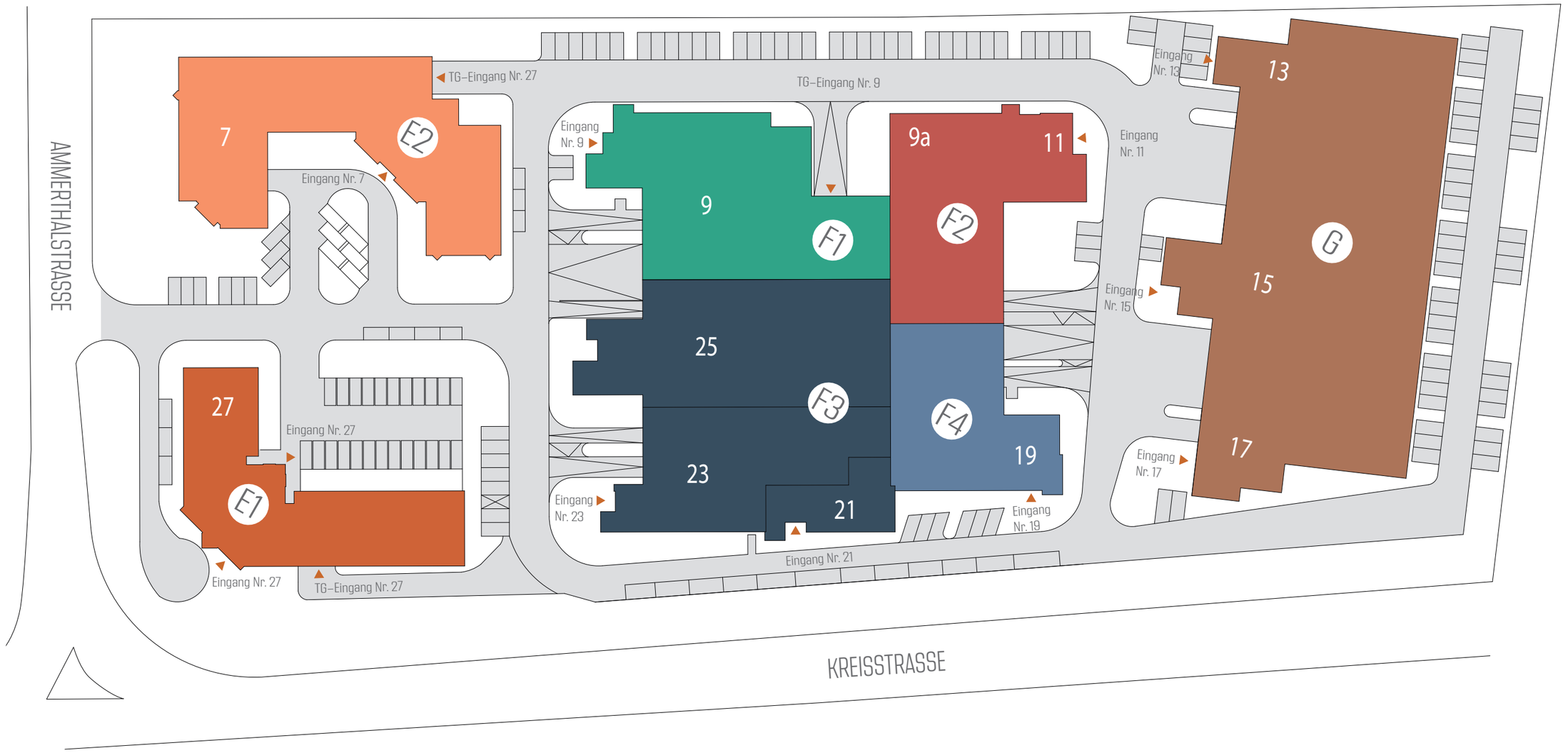
2.1. GEBÄUDEKONZEPT

Die Ammerthalhöfe wurden im Jahr 1988 / 1989 als einer von drei GIP-Parks in Kirchheim-Heimstetten entwickelt. Die Liegenschaft besteht aus dem Bauteil E mit zwei 3-geschossigen Bürogebäuden und den Bauteilen F & G, die aus multifunktionalen Hallengebäuden bestehen.

In den drei Tiefgaragen und im Aussenbereich stehen insgesamt 317 Stellplätze zur Verfügung. Bei dem attraktiven Gewerbepark treffen typische Stilelemente klassischer und zeitgenössischer Architektur aufeinander. Repräsentative Eingangsbereiche, großzügige Fensterelemente und lichtdurchflutete Räumlichkeiten kombinieren modernen Bürostandard mit angesagtem Industrie-Style mit Klinkerfassade.

Die parkähnliche Umgebung mit Blick ins Grüne und die Berge wirkt inspirierend und bietet wirkungsvolles, kreatives Arbeiten mit ausreichend „Raum für gute Geschäfte“. Die Ammerthalhöfe liegen direkt an der Hauptverkehrsstraße und bieten zudem beste Werbewirksamkeit.

Im Fokus des Gewerbeparks steht eine multifunktionale Nutzung für Gewerbebetriebe / Unternehmen aller Art. Durch die Kombination von Produktions- / Labor- und Lagerflächen in Verbindung mit modernen und repräsentativen Büroflächen können sich in den Ammerthalhöfen sowohl reine Büronutzer, Handels-, Produktions-, Forschungs- & Entwicklungs- und Industrieunternehmen perfekt niederlassen.



2.2. MIETFLÄCHENANGEBOT

BAUTEIL		E1	E2	F1	F2	F3	F3	F3	F4	G
HAUSNUMMER		Nr. 27	Nr. 7	Nr. 9	Nr. 9a + 11	Nr. 21	Nr. 23	Nr. 25	Nr. 19	Nr. 13-17
VERFÜGBARE MIETFLÄCHE	EG	-	355 m²/973 m²	-	-	-	-	-	-	-
	1. OG	-	388 m²/686 m²	334 m²	-	225 m²	-	-	362 m²	-
	2. OG	604 m²	390 m²/743 m²	-	-	319 m²	-	-	429 m²	-
	3. OG	-	850 m²	-	-	-	-	-	-	-
GESAMT		604 m²	4.385 m²	334 m²	-	-	-	-	791 m²	-

ZUSÄTZLICH KÖNNEN INNERHALB EINES NOCH ZU ERSTELLENDEN NEUBAUS BIS ZU 12.000 M² BÜRO– UND LABORFLÄCHEN REALISIERT WERDEN.

3

MIETFLÄCHEN

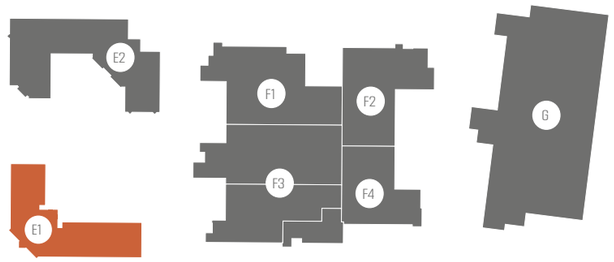
Beispielbild

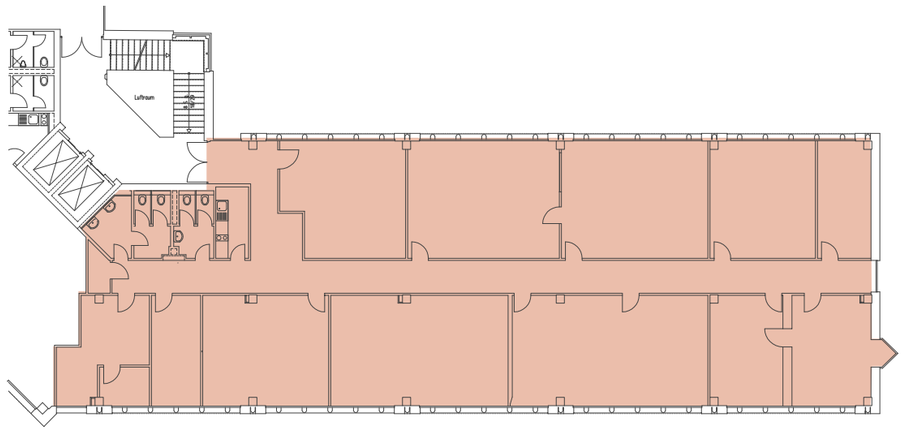
Beispielbild

3.1. GEBÄUDE E1

BAUTEIL HAUSNUMMER

E1 ▸ Nr. 27





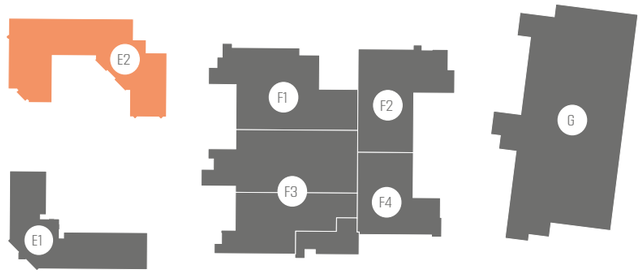
2.OG Rechts

Nutzung	Lage	Fläche in m² BGF	Miete pro m²	NK VZ pro m²	frei ab
Büro	2.OG RE	604	ab 12,50 €	2,80 €	sofort

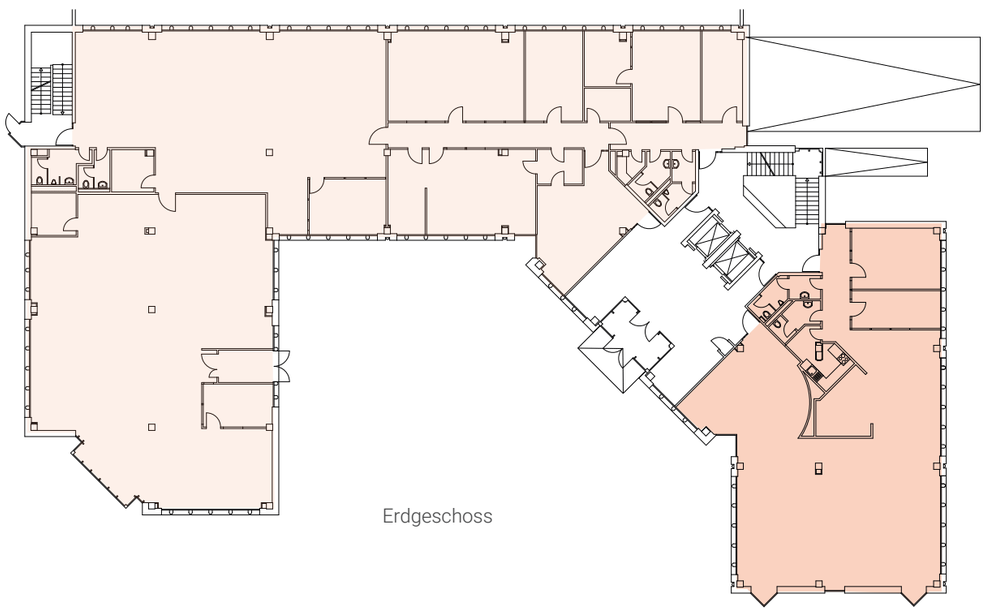
3.2. GEBÄUDE E2

BAUTEIL HAUSNUMMER

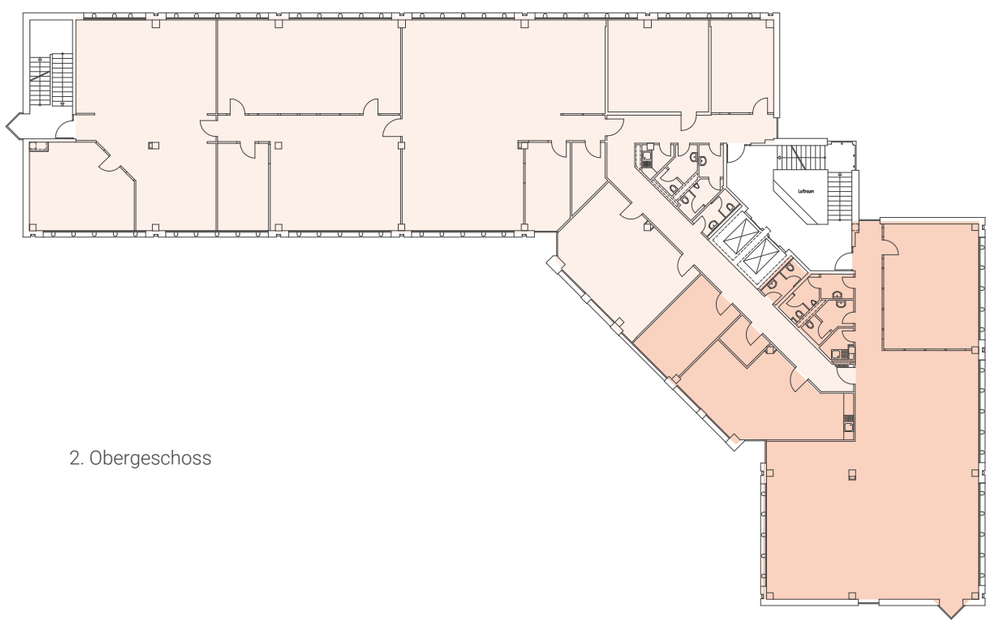
E2 ▸ Nr. 7



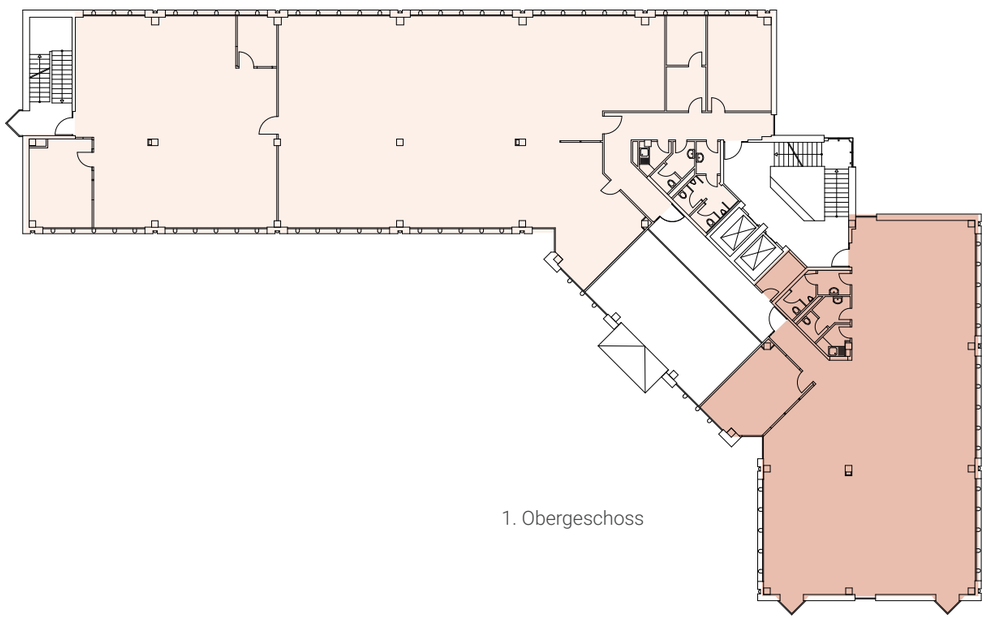
Nutzung	Lage	Fläche in m² BGF	Miete pro m²	NK VZ pro m²	frei ab
Büro	EG LI	355	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	EG RE	973	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	1. OG LI	388	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	1. OG RE	686	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	2. OG LI	390	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	2. OG RE	743	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Büro	3. OG	850	ab 12,50 €	2,80 €	sofort
Gesamt		4.385			



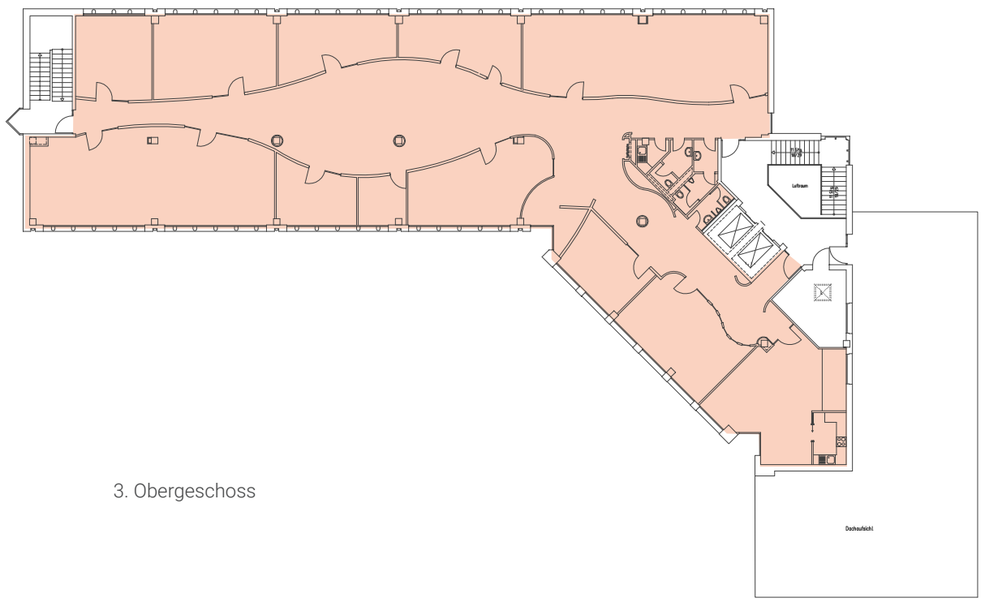
Erdgeschoss



2. Obergeschoss



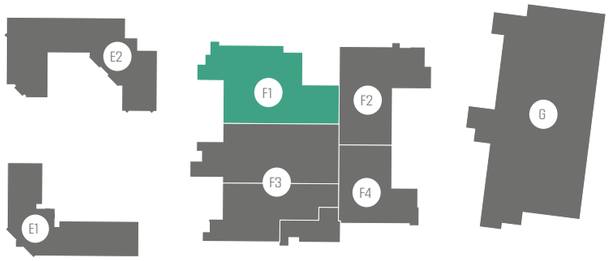
1. Obergeschoss

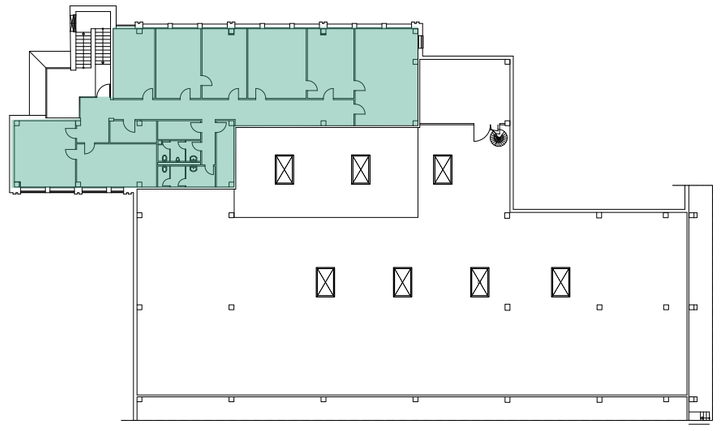


3. Obergeschoss

3.3. GEBÄUDE F1

BAUTEIL F1 ▸ HAUSNUMMER Nr. 9





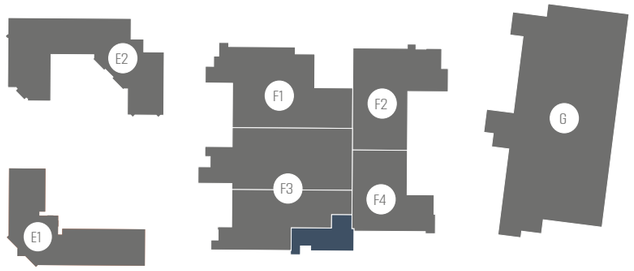
1. Obergeschoss

Nutzung	Lage	Fläche in m² BGF	Miete pro m²	NK VZ pro m²	frei ab
Büro	1.OG LI	334	ab 12,50 €	2,50 €	sofort

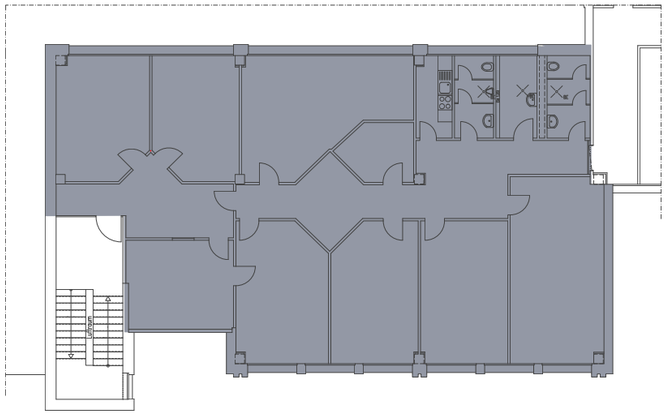
3.4. GEBÄUDE F3.3

BAUTEIL HAUSNUMMER

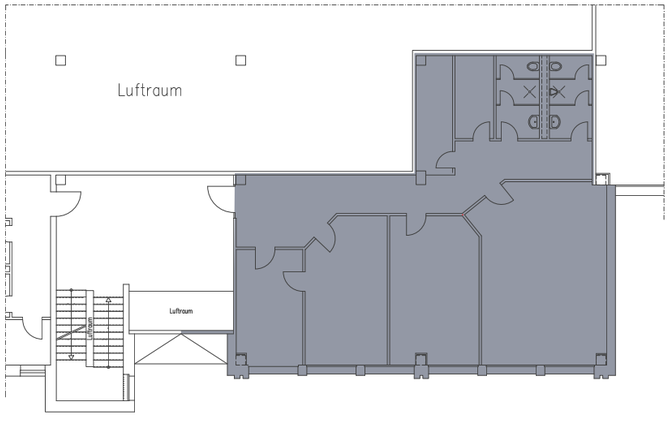
F3 ▸ Nr. 21



2. Obergeschoss



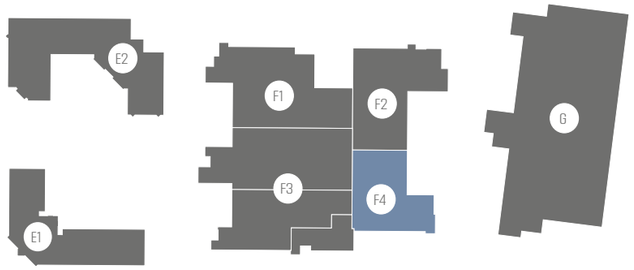
1. Obergeschoss



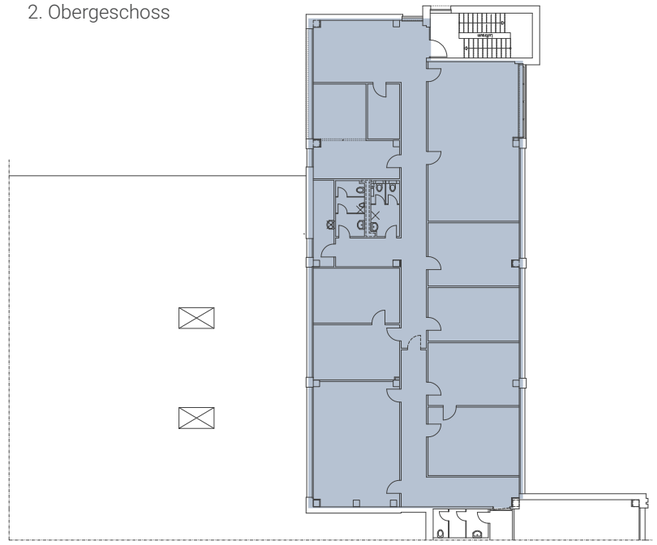
Nutzung	Lage	Fläche in m² BGF	Miete pro m²	NK VZ pro m²	frei ab
Büro	1. OG	225	ab 12,50 €	2,50 €	sofort
Büro	2. OG	319	ab 12,50 €	2,50 €	sofort

3.4. GEBÄUDE F4

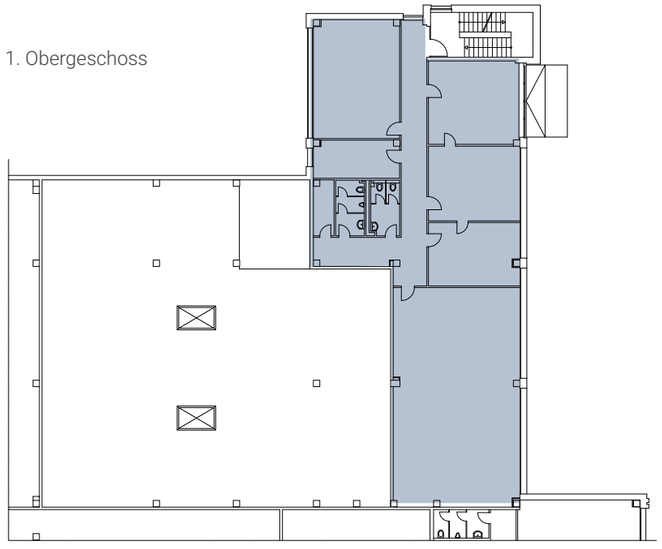
BAUTEIL	HAUSNUMMER
F4	Nr. 19



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Nutzung	Lage	Fläche in m² BGF	Miete pro m²	NK VZ pro m²	frei ab
Büro	1. OG	362	ab 12,50 €	2,50 €	sofort
Büro	2. OG	429	ab 12,50 €	2,50 €	sofort

4

KONTAKT

4.1. ANSPRECHPARTNER

CLAUDIA ZORIC
Senior Director of
Asset Management

E-Mail: zoric@rock-capital.de
Telefon: 089/63 89 55 161
Mobil: 0151/599 55 667

BETTINA KRAUSE
Director of
Asset Management

E-Mail: krause@rock-capital.de
Telefon: 089/63 89 55 160
Mobil: 0170/28 27 586

THOMAS D. STERK
Director of
Asset Management

E-Mail: sterk@rock-capital.de
Telefon: 089/63 89 55 185
Mobil: 0170/80 00 536

ALLGEMEINE HINWEISE

Alle Informationen in diesem Exposé beruhen auf Informationen Dritter. Trotz sorgfältiger Bearbeitung ist deshalb nicht auszuschließen, dass Angaben in diesem Exposé nicht oder nicht mehr zutreffend sind, weshalb wir für deren Richtigkeit keine Gewähr übernehmen. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich vermerkt, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird.

Dieses Angebot ist vertraulich und nur für Sie persönlich bestimmt, eine Weitergabe dieses Angebots an Dritte ist nur mit unserer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung gestattet.

Unsere Angebote sowie unsere Folgeangebote und Ergänzungen erfolgen freibleibend, Zwischenvermietungen bzw. Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Geschosspläne

Geschosspläne sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Änderungen vorbehalten.

Copyright:
Objektilder: Andreas Hackl, Christian Schranner
Luftbilder: Luftbildverlag Bertram

ROCK CAPITAL GROUP

Nördliche Münchner Straße 28
82031 Grünwald
info@rock-capital.de
089/63 89 55 100
www.rock-capital.de