



Personal and confidential

# Logistikimmoblie Aachen

Oktober 2023

one  
square

# Disclaimer

Diese Präsentation („Präsentation“) und die darin enthaltenen Informationen wurden von der One Square Advisors GmbH („OS“) erstellt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen („Informationen“) stammen aus öffentlich zugänglichen Quellen und wurden nicht unabhängig von OS verifiziert. Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Fairness, Genauigkeit, Vollständigkeit oder Korrektheit der Informationen oder der darin enthaltenen Meinungen abgegeben, und es sollte auch nicht darauf vertraut werden. Die in dieser Präsentation enthaltenen Informationen sind vertraulich und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Diese Präsentation dient dem Empfänger dieser Präsentation („Empfänger“) als Informationsunterlage zur Bildung eines besseren Verständnisses, wobei die Informationsbeschaffung, sowie jegliche Bewertung der beschafften Informationen und darauf gestützte Entscheidungen in der alleinigen Zuständigkeit und Verantwortung des Empfängers liegen.

Diese Präsentation enthält finanzielle und andere Informationen über die Geschäfte und Vermögenswerte des Unternehmens. Diese Informationen wurden nicht von einer unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft oder verifiziert. Es ist nicht die Absicht und es darf sich nicht darauf verlassen werden, dass diese Materialien eine vollständige oder umfassende Analyse der Finanzlage, der Handelsposition oder der Aussichten des Unternehmens liefern. Alle Projektionen, Schätzungen, Prognosen, Ziele, Aussichten, Rücksendungen und / oder Meinungen in diesem Dokument beinhalten Elemente der subjektiven Beurteilung und Analyse und basieren auf dem besten Urteil von OS zum Datum dieser Präsentation. Alle Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation können ohne vorherige Ankündigung geändert werden.

Es wird keine ausdrückliche oder implizite Zusicherung oder Gewährleistung hinsichtlich der Erreichung oder der Angemessenheit von Prognosen, Schätzungen, Meinungen und Prognosen in dieser Präsentation abgegeben, und es sollte nicht darauf vertraut werden. In allen Fällen sollten die Empfänger ihre eigenen Untersuchungen und Analysen des Unternehmens und der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen durchführen. In Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen oder mündliche oder schriftliche Kommunikation in Verbindung mit den Informationen wird von keiner Person eine Verantwortung oder Haftung übernommen. Der Empfänger erklärt sich damit einverstanden, dass er bei einem Rechtsstreit oder Schiedsverfahren, an dem OS beteiligt sind, nicht versuchen wird, Informationen in dieser Präsentation zu finden oder anderweitig zu nutzen.

Soweit gesetzlich zulässig, übernehmen weder OS, noch deren Berater eine Gewährleistung, Garantie oder sonstige Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen und Details. Gleiches gilt für alle anderen Informationen, schriftlich oder mündlich, die im Zusammenhang mit dieser Präsentation veröffentlicht werden. Der Empfang dieser Präsentation gewährt dem Empfänger kein Recht auf spätere Ergänzungen, Ergänzungen oder Korrekturen. Ebenso bedeutet das Fehlen einer Ergänzung, Ergänzung oder Korrektur nicht, dass sich die Situation des Unternehmens seit der Erstellung dieser Präsentation nicht verändert hat.

Diese Präsentation ist vertraulich und weder die Präsentation noch Teile davon dürfen ohne die vorherige schriftliche Zustimmung von OS an Dritte weitergegeben werden. In keinem Fall, soweit gesetzlich zulässig, haftet OS, oder einer ihrer jeweiligen Berater für Verluste, Schäden, Kosten oder Ausgaben, die sich aus oder in Verbindung mit dieser Präsentation gegenüber Dritten ergeben welche dieser Präsentation zur Verfügung gestellt bekommen haben, oder welche anderweitig Kenntnis von deren Inhalt erlangt haben.

# INHALT

INVESTMENT HIGHLIGHTS	03
DAS OBJEKT	05
MARKTUMFELD	13
TEAM & KONTAKT	15



# Investment Highlights



## Euroregion Maas-Rhein

Zentrale Lage im Dreiländereck von Deutschland, Niederlande und Belgien in der Euroregion Maas-Rhein



## Gute Anbindung

Direkte Nähe zur europäischen Fernstraße E40 sowie den Autobahnen A4 und A44 mit Anbindung an die Niederlande und Belgien



## Gefragte Nutzungsart

In der Städtereion Aachen herrscht ein deutlicher Nachfrageüberschuss an Lagerimmobilien



## Deckenhöhe

Die Immobilie verfügt aufgrund ihrer Deckenhöhe von 5,50m bis 6,50m über ein ausgezeichnetes Potential für eine logistische Nutzung



## Mieten Upside-Potential

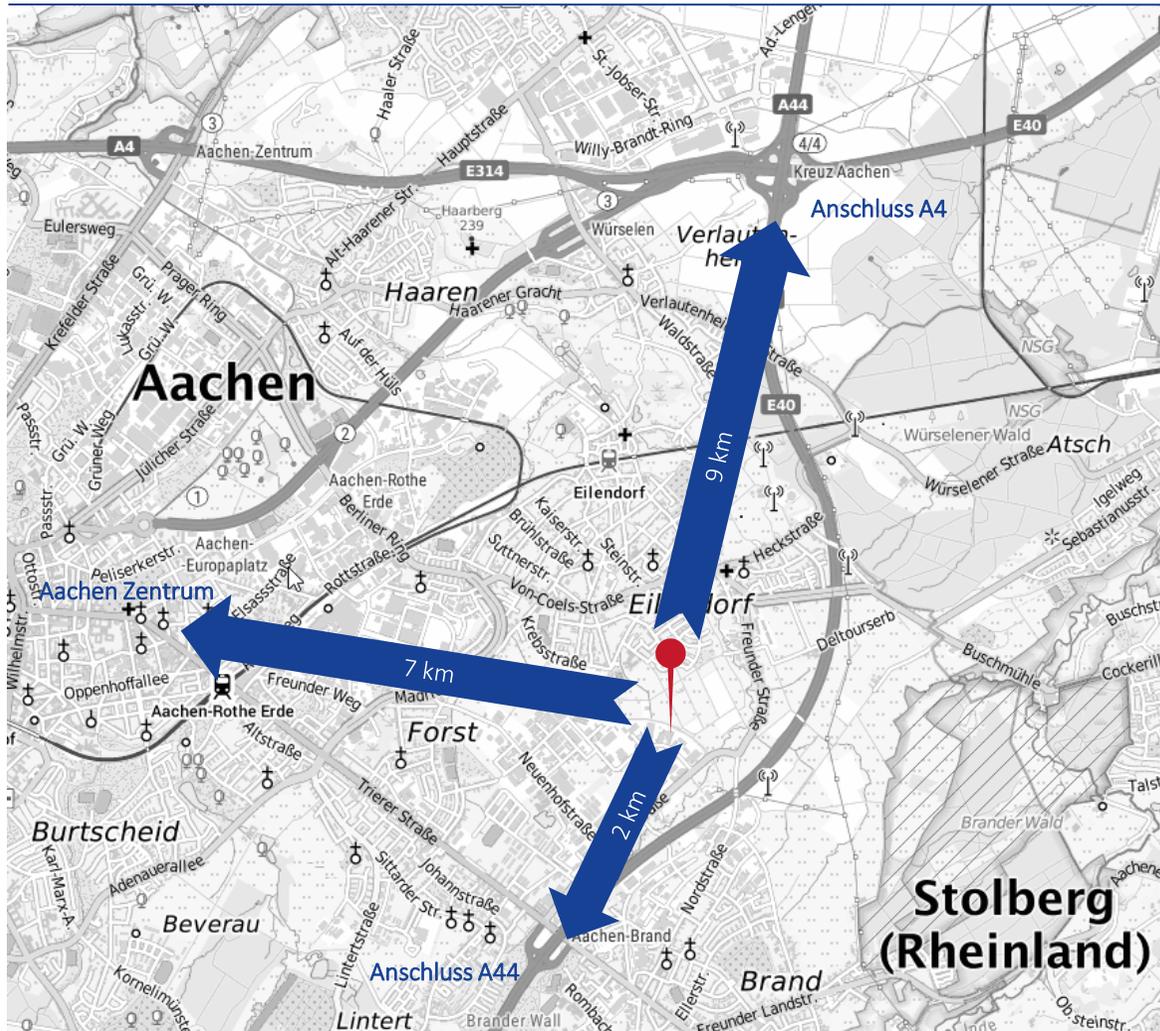
Die aktuellen Mietpreise liegen mit  $\text{Ø } 4,43 \text{ €/m}^2$  netto unter dem marktüblichen Durchschnitt. Dadurch ergibt sich ein starkes Upside-Potential bei Neu- / Nachvermietung

# Das Objekt



# Attraktive Lage im direkten Umfeld des Wirtschaftsstandortes Aachen mit guter Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur im Drei-Länder-Eck

## Makrolage



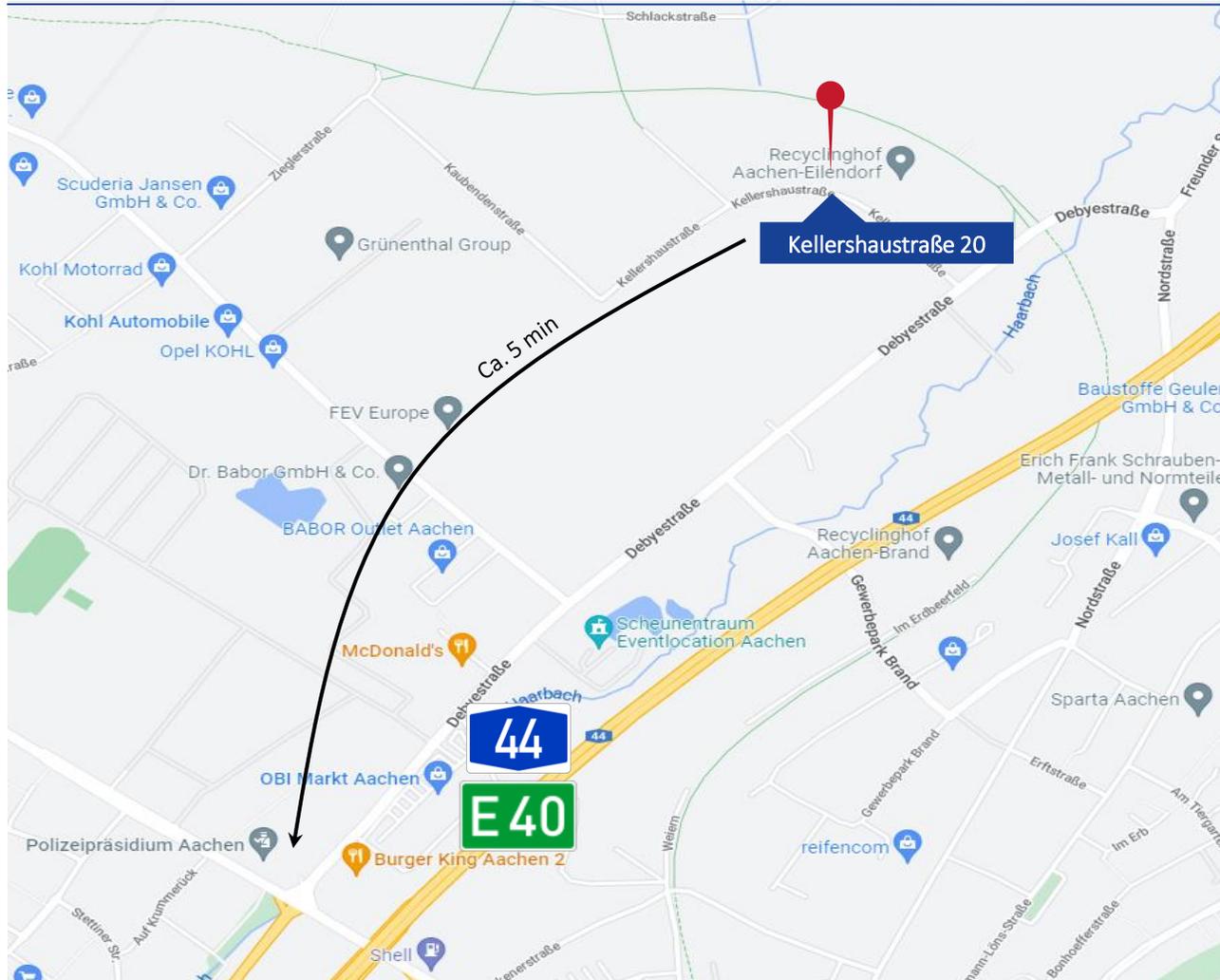
In der Städteregion Aachen leben mehr als 573.000 Menschen auf ca. 700 km<sup>2</sup>. Die Stadt Aachen mit ihren rund 257.000 Einwohnern erledigt ihre Aufgaben als kreisfreie Kommune. Über das Straßennetz ist Aachen an die angrenzenden Wirtschaftszentren Lüttich und Maastricht angebunden.

Regionale Schwerpunkte in der Wirtschaftsstruktur sind Automobiltechnik, Medizin- und Biotechnologie, Kommunikationstechnologie sowie Maschinenbau und die untrennbar damit verbundene Wissenschaftslandschaft. Im Zentrum stehen eine der wenigen deutschen Exzellenzuniversitäten sowie eine der größten und renommiertesten Fachhochschulen Deutschlands und weitere Hochschulen.

Infolgedessen ergibt sich in der Städteregion Aachen zudem eine besonders technologieorientierte Unternehmensstruktur. Dies zeigt sich durch eine hohe Gründungsintensität sowie eine Vielzahl technologieorientierter Unternehmen mit F&E-Spezifizierung.

# Gute Lage direkt in einem Gewerbegebiet in Aachen mit unmittelbarer Autobahnanbindung

## Mikrolage



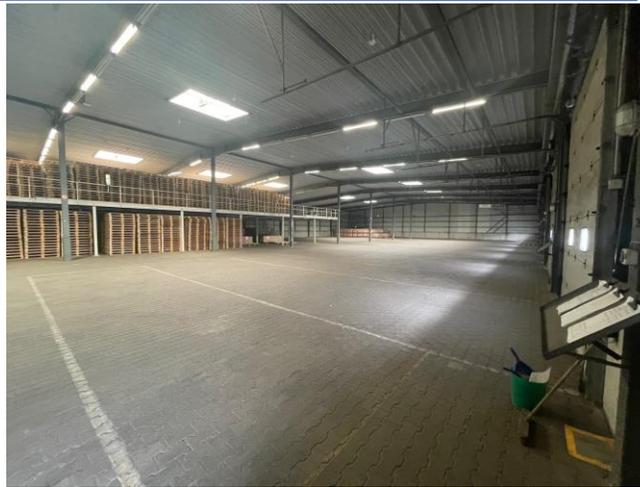
## Entfernungen & Kommentar

<b>Nahversorgung</b>	ca. 15 min. zu Fuß
<b>A44 Anschluss</b>	ca. 5 min. mit PKW
<b>Bushaltestelle</b>	ca. 2 min. zu Fuß
<b>Aachen Hbf.</b>	ca. 30 min. mit ÖPNV
<b>Aachen Hbf.</b>	ca. 15 min. mit PKW
<b>Flughafen Düsseldorf (Fracht-) Flughafen Lüttich</b>	ca. 60 min. mit PKW
<b>Duisburg Hafen</b>	ca. 45 min. mit PKW
	ca. 75 min. mit PKW

- Die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist vor Ort im Gewerbegebiet gewährleistet, weitergehende Möglichkeiten sind in der Aachener Innenstadt mit kurzer Fahrtzeit erreichbar
- Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A44 sowie der A4 binden den Standort hervorragend an das Dreiländereck und das Rheinland an
- Die Kellerhausstraße sowie die nähere Umgebung sind ein attraktiver Wirtschaftsstandort in einem großen Gewerbegebiet von Aachen ohne direkt angrenzende Wohnbebauung

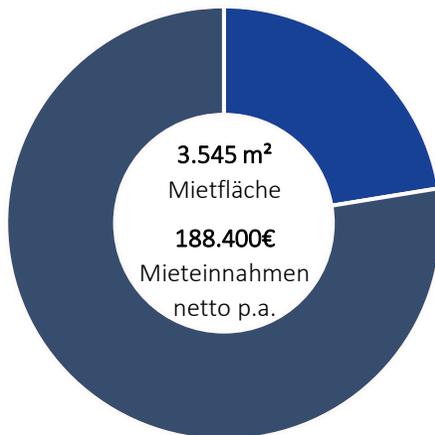
# Vermietete Logistik- und Büroimmobilie

## Eindrücke



## Flächenübersicht

**Logistik / Lager**  
2.750 m<sup>2</sup>  
77%



**Büro / Verwaltung**  
795 m<sup>2</sup>  
23%

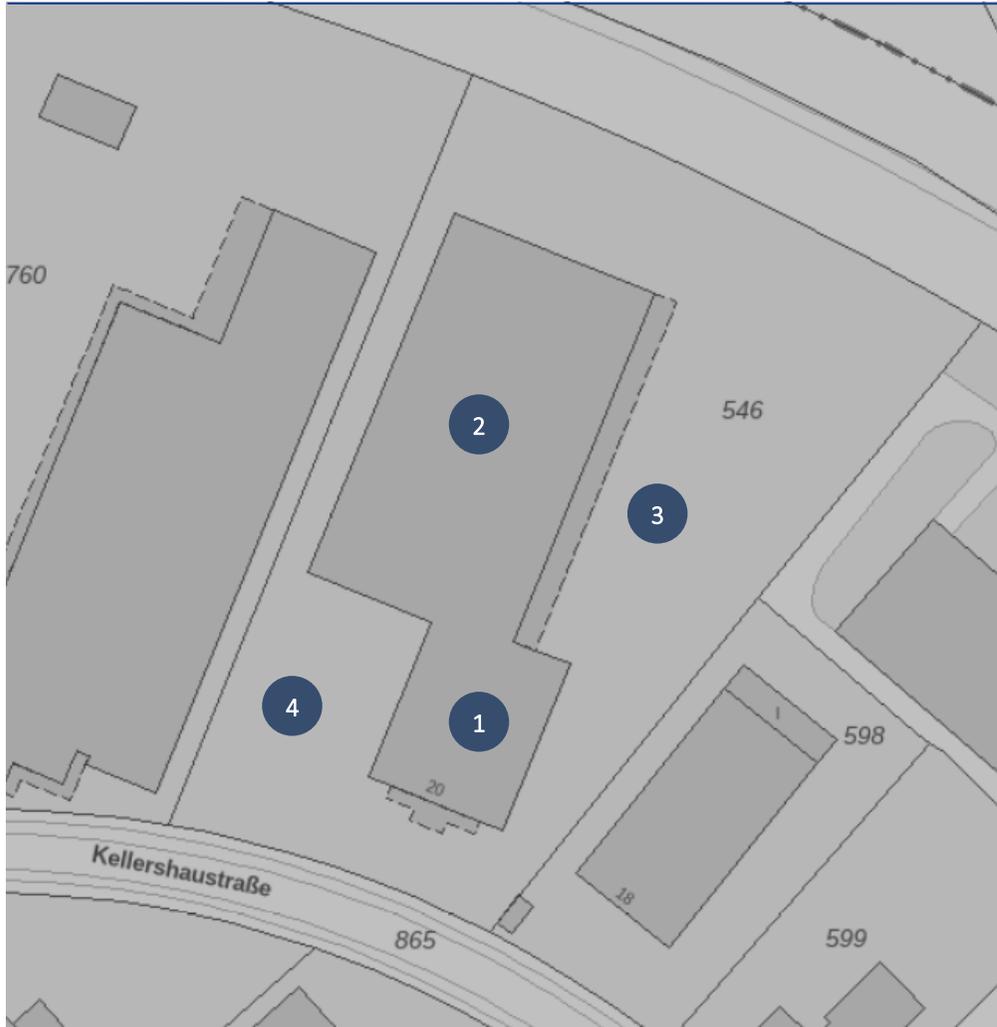
## Eckdaten & Highlights

<b>Standort</b>	Kellershausstr. 20 52078 Aachen
<b>Objektart</b>	Logistik- und Verwaltungsgebäude
<b>Baujahr</b>	1986
<b>Grundstücksgröße</b>	9.947 m <sup>2</sup>
<b>Nutzung</b>	ca. 3.545 m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche ca. 2.750 m <sup>2</sup> Logistik ca. 795 m <sup>2</sup> Büro ca. 2.500 m <sup>2</sup> als Park- und Rangierfläche
<b>Mietstatus</b>	Vermietet; Single Tenant Festmietzeit bis 31.12.2022 Mit Verlängerungsoption um 2 Jahre
<b>Mieteinnahmen</b>	188.400 EUR netto p.a.
<b>Netto-Ist-Miete</b>	4,43 EUR/m <sup>2</sup> pauschal
<b>Bebauungsplan</b>	Gewerbegebiet

- ★ Erstklassige Lage in der Region Aachen
- ★ Deckenhöhen zwischen 5,50m und 6,50m
- ★ Hervorragend für Logistiker geeignet
- ★ Upside-Potential bei Nachvermietung und Investitionen in den Standort

# Logistikimmobilie mit Bürogebäude und Lagerhalle sowie Rangierfläche

Katastrerauszug mit Flächenaufteilung



- 1. Büro / Verwaltungsgebäude:** Das Bürogebäude ist stirnseitig angebaut und weist über drei Etagen eine Fläche von ca. 795 m<sup>2</sup> auf.
- 2. Lagerhalle:** Die Lagerhalle ist in Stahlträgerbauweise gebaut und hat eine Fläche von ca. 2.750 m<sup>2</sup> mit einer Deckenhöhe zwischen 5,50m und 6,50m. Der Boden besteht aus Betonverbundstein und weist eine Tragfähigkeit von fünf Tonnen pro m<sup>2</sup> auf.
- 3. Rangierfläche:** Mit 9 LKW-Rampen an die Rangierfläche angrenzend optimal für eine Logistiktutzung geeignet. Alle Laderampen verfügen über absenkbare Ladebrücken. Die Außenflächen sind ebenfalls mit Betonverbundsteinen gepflastert. Diese wird derzeit als LKW und Auflieger Stellplätze genutzt
- 4. Mitarbeiterparkplatz:** Zahlreiche Stellplätze auf dem Gelände

# Überblick über den Logistikkomplex



# Mieterprofil – Eddie Stobart, ein international tätiges Logistikunternehmen mit Sitz in Großbritannien und einem Lagerstandort in Aachen

## Eddie Stobart

Firmengründung/Mietbeginn	Ca. 1970 / 2021
Umsatz (Culina Group) 2021	Ca. 2,2 Mrd. GBP
Mitarbeiter weltweit	Ca. 22.000
Mietvertrag	Befristet bis 31.12.2022 Mit Verlängerungsoption

### Beschreibung

Die Eddie Stobart Logistics Germany GmbH ist ein etablierter Partner in der Speditionsbranche.

Die Eddie Stobart nutzt das Grundstück zur Erbringung von End-to-End Logistikdienstleistungen. Es wird zur Zeit überwiegend als Abstellplatz für LKW sowie weiterer Frachtgüter verwendet.

Im Jahr 2021 wurde die Eddie Stobart von der Culina Group, einer Tochtergesellschaft der Unternehmensgruppe Theo Müller übernommen. Die Eddie Stobart ist dadurch Teil des größten Logistik- und Warehousing-Anbieter im Bereich FMCG und Food-Retail-Logistik sowie der drittgrößte Logistikpartner in Großbritannien.



## Weitere Eindrücke des Objekts



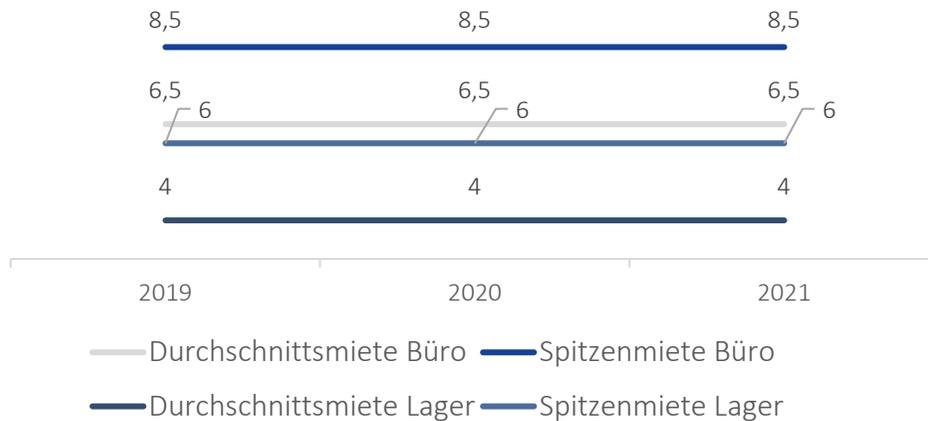
# Marktumfeld



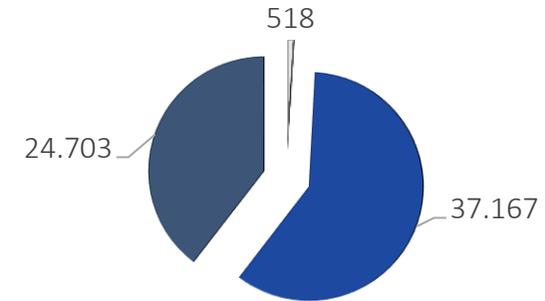
# Marktanalyse für Lager- und Produktionsflächen in Aachen und Umgebung

## Konstant hohes Mietniveau – weiteres Upside-Potential bei Nach- oder Neuvermietung und weiteren Investitionen in das Objekt

Spitzen- und Durchschnittsmieten für vergleichbare Lager- und Büroflächen (€/m<sup>2</sup> mtl. Kaltmiete)

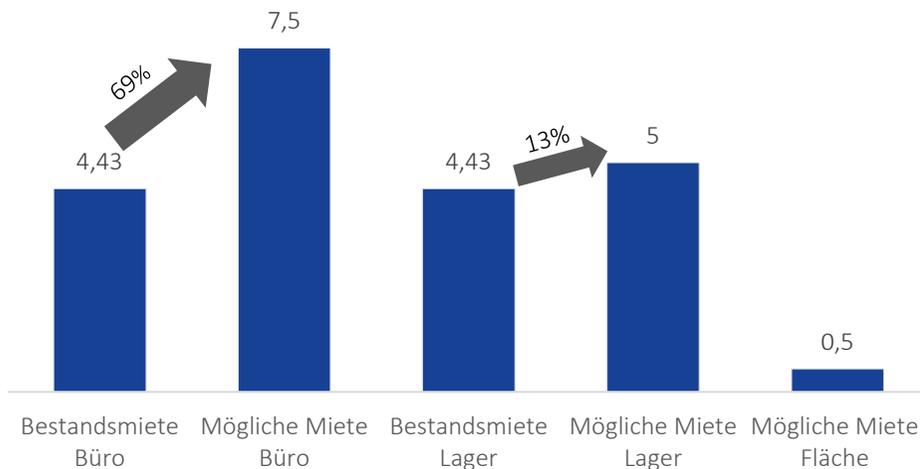


Verteilung der Gesamtvermietungsleistung für Stadt Aachen im Jahr 2020 nach m<sup>2</sup>



■ Einzelhandelsflächen 
 ■ Büroflächen 
 ■ Lager- + Produktionsflächen

Upside-Potential (€/m<sup>2</sup> mtl. Kaltmiete)



- Die Flächen für den Lager-, Produktions- und Logistikmarkt in der Stadt Aachen wie auch in den Kommunen der Städteregion Aachen mit Nähe zu Autobahnanschlüssen wurden bereits in den vergangenen Jahren stark nachgefragt. Dieser Trend verstärkte sich für den Markt der Lager- und Logistikflächen seit der Corona-Pandemie. Als Auslöser ist hier vor allem die Zunahme des Online-Handels zu sehen.
- Es besteht eine große Nachfrage nach kombinierten Lager- und Büroflächen in allen Flächengrößen, insbesondere sehr große Logistikflächen außerhalb der Stadt in guten Lagen, verkehrsgünstig gelegen und möglich mit Autobahnbindung
- Ein ausreichendes Angebot ist kaum vorhanden. Es bestehen gute Entwicklungschancen für alle verkehrsgünstigen Lagen in Autobahnnähe sowie mit attraktiven Flächenaufteilungsmöglichkeiten

# Team & Kontakt



## Logistikimmobilie Aachen

---

Bei Interessensbekundung erhalten Sie das Bewertungsgutachten sowie Zugang zu weiteren Informationen sowie die Möglichkeit eine Due Diligence Prüfung durchzuführen.

One Square erhält eine Käufercourtage von 3% des Verkaufserlöses zzgl. 19% MwSt.

One Square Advisors GmbH ist exklusiv als Berater des Verkaufsprozesses mandatiert. Wir bitten Sie daher sämtliches Interesse und Anfragen direkt und exklusiv an One Square Advisors zu stellen:

### Sibylle Engel

Direkt: +49 (89) 15 98 98 12  
sibylle.engel@onesquareadvisors.com

### Maximilian Englert

Direkt: +49 (69) 87 00 473 13  
maximilian.englert@onesquareadvisors.com

### One Square Adviors GmbH

Theatinerstraße 36  
D-80333 München  
Deutschland  
Tel: +49 (89) 159898 0  
Fax: +49 (89) 159898 22