



Personal and confidential

Logistik- und Industrieimmobilie Ahrensburg

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	04
DAS OBJEKT	05
MARKTUMFELD	13
TEAM & KONTAKT	15

one
square



Investment Highlights



Metropolregion Hamburg

Die Metropolregion Hamburg ist durch den Hamburger Seehafen als einschlägiger Güterumschlagsknoten geprägt und zeichnet sich durch eine stetig wachsende Wirtschaftsleistung aus



Gute Anbindung

Direkte Nähe zu Autobahnen A1 und dem ÖPNV, sowie gute Lage an der Hauptverbindungsachse zu den skandinavischen Handelsrouten und der neuen Fehmarnbeltquerung



Gefragte Standortgröße

Mit >20.000 m² fällt das Objekt in eine im Bereich der Logistik- und Industrieimmobilien stark nachgefragte Standortgröße



Hochregallager

Die Immobilie verfügt aufgrund seiner Deckenhöhe über ein ausgezeichnetes Potential für Hochregallager oder anderweitige logistische Nutzung



Mieten Upside Potenzial

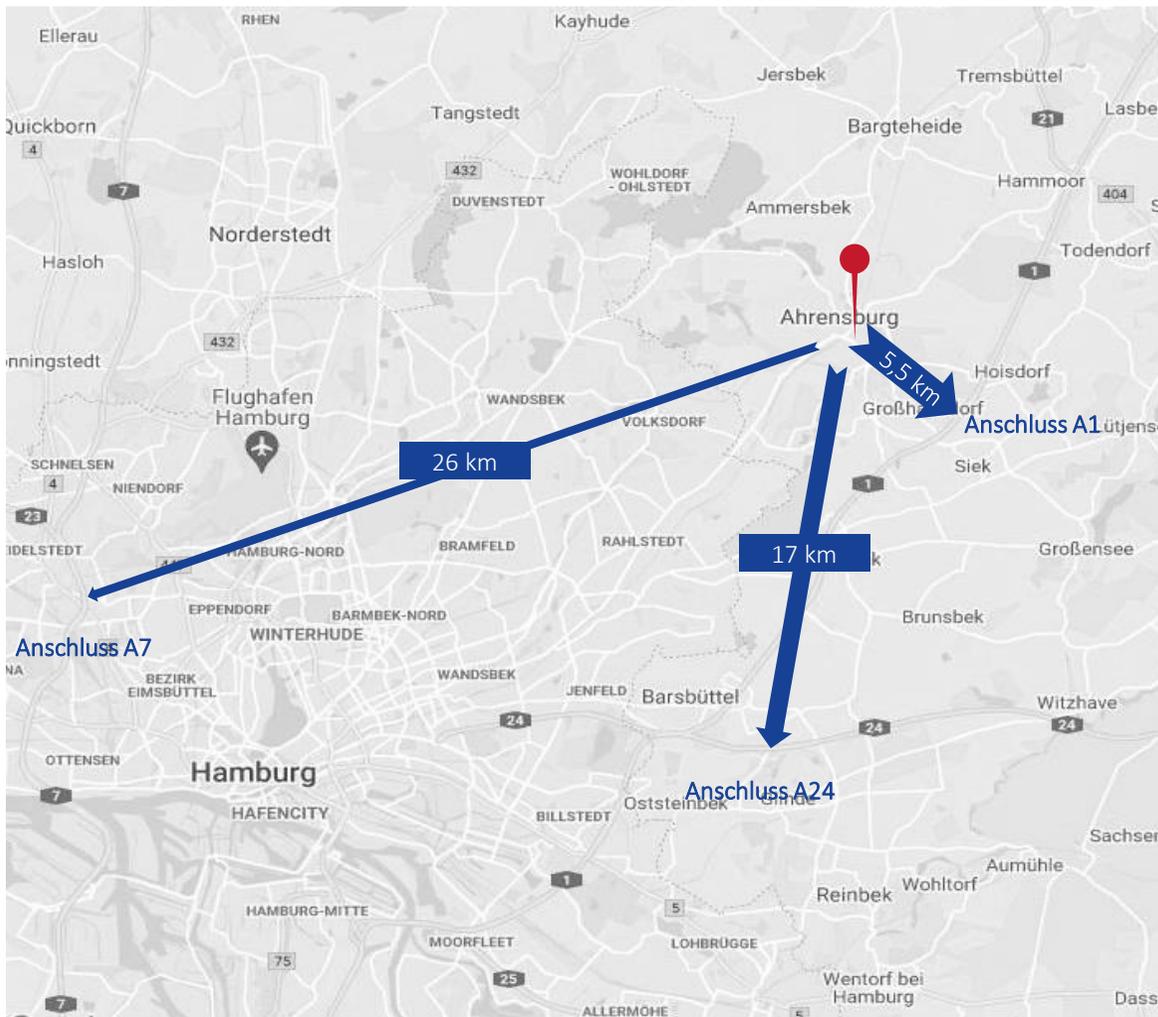
Die aktuellen Mietpreise liegen mit $\text{Ø}2,36 \text{ €/m}^2$ deutlich unter dem marktüblichen Durchschnitt. Dadurch ergibt sich ein starkes Upside Potenzial bei Neu- / Nachvermietung – nach durchgeführter Sanierung besteht Interesse des aktuellen Mieters einen langfristigen Mietvertrag abzuschließen

Das Objekt



Attraktive Lage im direkten Umfeld des Wirtschaftsstandortes Hamburg mit guter Anbindung an die regionale und überregionale Infrastruktur

Makrolage



Ahrensburg liegt im Nordosten der Metropol-region Hamburg im Kreis Stormarn. Die Stadt grenzt unmittelbar an die Hansestadt Hamburg. Ahrensburg hat selbst eine exzellente Infrastruktur und stellt einen sehr diversifizierten Wirtschaftsstandort dar.

Ahrensburg ist über die Bahnstrecke Lübeck–Hamburg an das überregionale Eisenbahn-Streckennetz angebunden. Der Autobahnanschluss A1 ist nur ca. 5 km entfernt. Weitere wichtige Verkehrsachsen (A7, A24 und A21) können in Fahrtzeiten <30 min. erreicht werden

Makrolage



35.147
+6,6% (2020 vs. 2011)

Einwohner



116,5 (D = 100)
→ 28.255 €/EW

Kaufkraft



113,6
D = 100

Zentralität

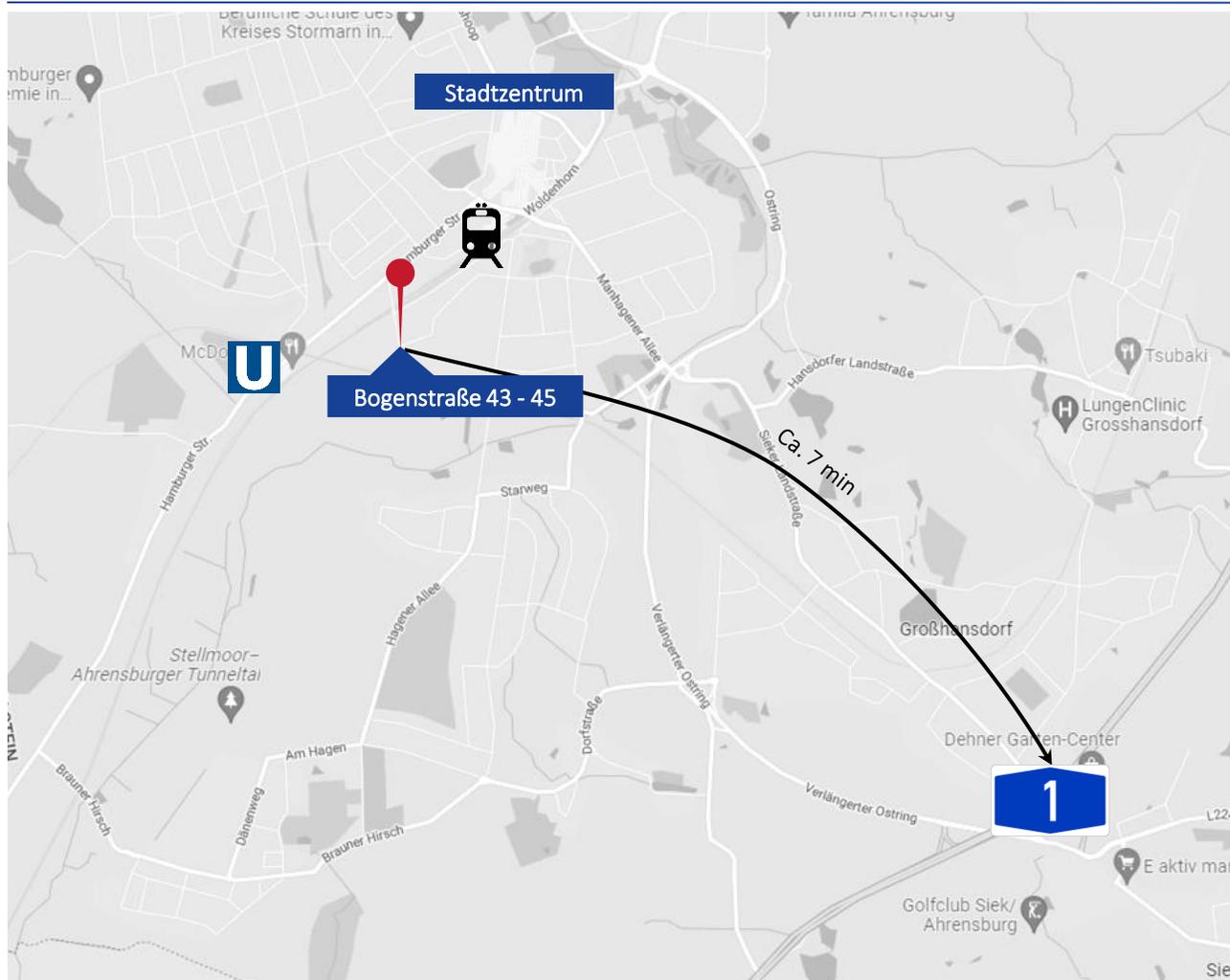


146.660 (2020)
in 1.000 Tonnen

Güterumschlag¹

Gute Lage direkt im Industriegebiet von Ahrensburg

Mikrolage



Entfernungen & Kommentar

Nahversorgung	ca. 4 min. zu Fuß
A1 Anschluss	ca. 7 min. mit PKW
Bahnhof	ca. 10 min. zu Fuß
Hamburg Hbf.	ca. 40 min. mit ÖPNV
Hamburg Hbf.	ca. 30 min. mit PKW
Flughafen Hamburg	ca. 30 min. mit PKW
Hamburg City	ca. 30 min. mit PKW
Hamburg Hafen	ca. 45 min. mit PKW

- Die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist vor Ort gewährleistet, weitergehende Möglichkeiten sind in Hamburg und Lübeck mit kurzen Fahrstrecken erreichbar
- Die unmittelbare Nähe zum Hamburger Nahverkehr sowie den Regionalverkehr und zur Autobahn A1 binden den Standort hervorragend an das Umland an
- Die Bogenstraße sowie die nähere Umgebung sind ein attraktiver Wirtschaftsstandort im Gewerbegebiet von Ahrensburg ohne direkt angrenzende Wohnbebauung

Vermietete Logistik- und Betriebsimmobilie mit Hochregallagern und separater Produktion

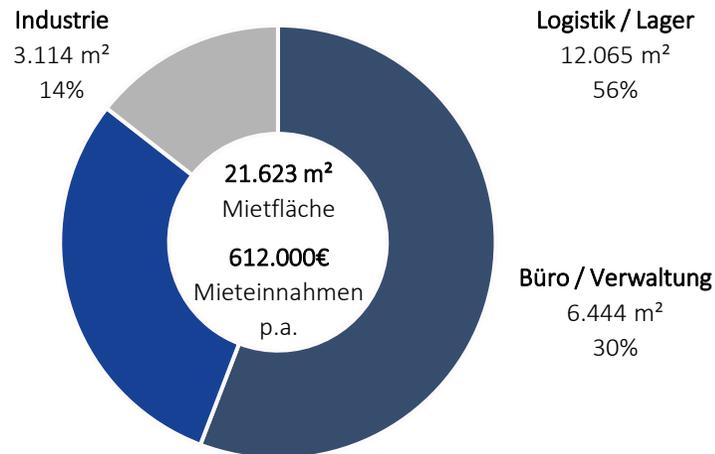
Eindrücke



Eckdaten & Highlights

Standort	Bogenstraße 43 – 45 22926 Ahrensburg
Objektart	Logistik-, Produktions- und Verwaltungsgebäude
Baujahre	1967 – 2014
Grundstücksgröße	23.696 m ²
Nutzung	21.623 m ² Gesamtmietfläche 12.065 m ² Logistik 6.444 m ² Büro 3.114 m ² Industrie
Mietstatus	Vermietet; Single Tenant Mietvertrag bis 31.05.2026
Mieteinnahmen	612.000 EUR p.a.
Netto-Ist-Miete	2,36 EUR / m ² pauschal
Bauleitplanung	Nur FNP: Gewerbegebiet

Flächenübersicht



- ★ Erstklassige Lage vor den Toren Hamburgs
- ★ Deckenhöhen ermöglichen Hochregallager
- ★ Gut als Logistikflächen geeignet

Überblick des Hallenkomplexes



Logistik / Lager II
Hochregallager
ca. 3.040 m²

Logistik / Lager III
Verschieberegallager
ca. 4.080 m²

Produktion
Gerätefertigung
ca. 6.400 m²

Logistik / Lager I
Roboter-Lager
ca. 4.290 m²

Büro /
Verwaltungsgebäude
ca. 4.200 m²

Industrieimmobilie bestehend aus Hallenkomplex, Verwaltungsgebäude und Produktion unterschiedlicher Baujahre und Größe

Katastrerauszug mit Flächenaufteilung



- Büro / Verwaltungsgebäude:** Das Verwaltungsgebäude mit ca. 4.200 m² auf insgesamt drei Etagen ist der zentrale Verteilungsknoten für Gas, Wasser und Strom. Die zweistufige Heizungsanlage im Keller (Gas und Öl) ist in einem guten Zustand. Die dort ansässige Kantine wird von Dritten betrieben und ist auch Externen zugänglich
- Logistik / Lager I:** Die älteste der drei Logistikhallen mit ca. 4.290 m² wurde vor einigen Jahren kernsaniert und umfasst ein automatisiertes Lager
- Logistik / Lager II:** Auf ca. 3.040 m² ist neben einem Hochregallager auch der komplette Warenausgang sowie die Kommissionierung angesiedelt
- Logistik / Lager III:** Diese Halle ist der jüngste Anbau aus dem Jahr 2014 und umfasst ca. 4.080 m². Im Großteil der Halle befindet sich ein Verschiebehochregallager
- Produktion:** Das Produktionsgebäude mit ca. 6.400 m² auf drei Etagen beherbergt die Produktion und einige Büros. Im Keller des Gebäudes befinden sich Sozialräume

Mieterprofil – BeA Firmengruppe als Traditionsunternehmen und führender Hersteller im Bereich der industriellen Druckluftnagelpistolen



THE POWER OF FASTENING

Firmengründung / Übernahme	1910 / 2021
Umsatz Geschäftsjahr 2020	ca. 120 Mio. €
Mitarbeiter weltweit / Standort Ahrensburg	ca. 450 / ca. 145
Mietvertrag	Aktuell befristet bis 31.05.2026

Beschreibung

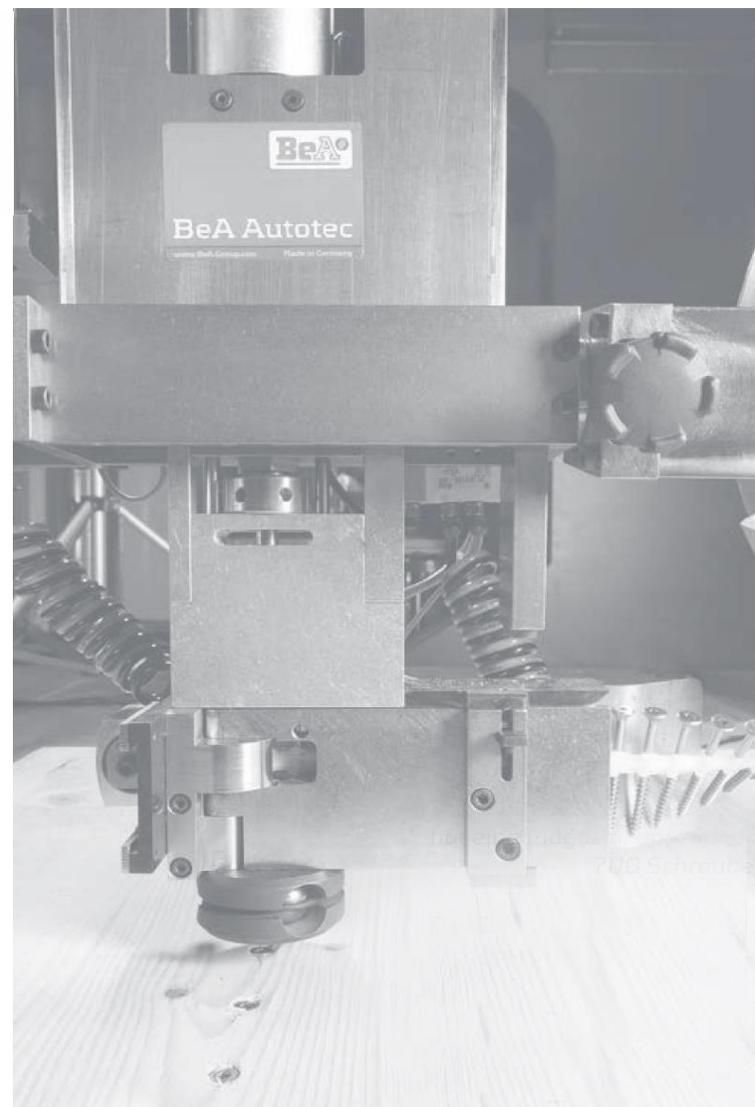
Die BeA GmbH ist etablierter Partner für industrielle Befestigungstechnik.

Die Befestigungssysteme werden weltweit vertrieben. Als einer der führenden Hersteller von Druckluftnagelpistolen und industriellen Befestigungsmitteln ist die BeA GmbH seit über 100 Jahren Partner für die Verpackungs-, Möbel-, und Bauindustrie sowie für Automobilhersteller und –zulieferer.

In Deutschland werden die Nagel- und Klammergeräte sowie die dazugehörigen Befestigungsmittel (Nägeln, Klammern, Schrauben, Holzverbinder, etc.) produziert.

Die BeA GmbH hat im Rahmen eines Betriebsübergangs am 01. Juni 2021 den Geschäftsbetrieb der vormals Joh. Friedrich Behrens AG übernommen. Das Unternehmen hatte zuvor am 11. November 2020 ein Insolvenzverfahren in Eigenverwaltung angemeldet. Die BeA GmbH und deren Tochtergesellschaften werden als eigenständiger Unternehmensverbund vom Hauptsitz in Ahrensburg geführt.

Die BeA GmbH hat Interesse an der Weiterführung bzw. Neugestaltung des Mietverhältnisses geäußert – insofern eine Sanierung der Gebäude durchgeführt wird.



Weitere Eindrücke des Objekts



Verwaltungsgebäude Frontansicht



Produktionsgebäude



Kantine



*Logistikhalle I, automatisierte
Kommissionierung*



*Warenausgang
Logistikhalle II*



Logistikhalle III mit eingezogener Decke



Logistikhalle III & IV



*Blick vom Produktionsgebäude auf
Logistikhalle III*



*Verschiebehoch-
regallager*



*Anlieferung
zwischen Produktion
und Halle I*

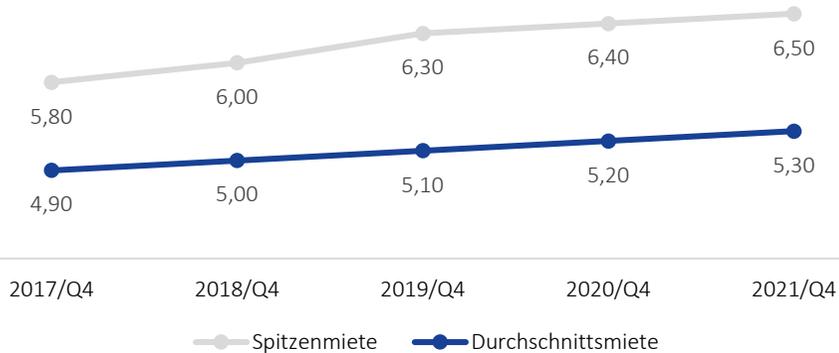
Marktumfeld

one
square

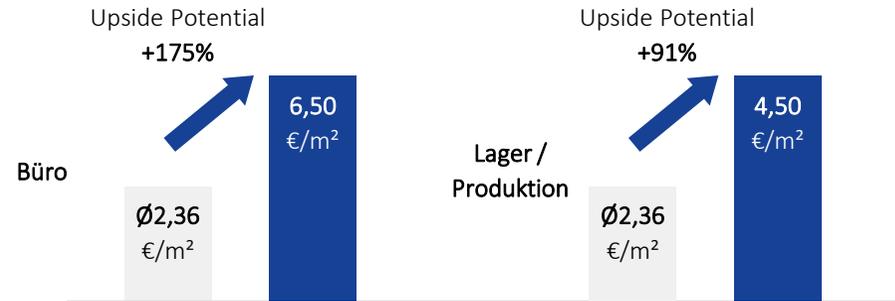


Kontinuierlich steigende Mietzinsen in der Metropolregion Hamburg ermöglichen enormes Upside Potential bei Neu- / Nachvermietung des Objekts

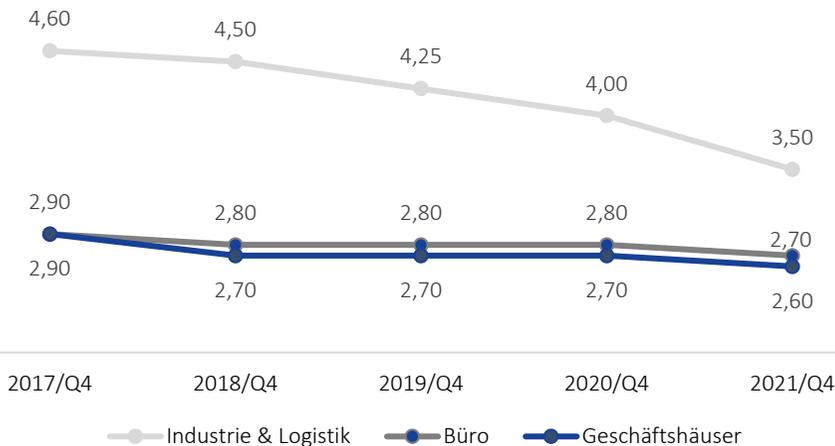
Spitzen- und Durchschnittsmieten (€/m² mtl. Kaltmiete)



Mietenanalyse



Spitzenrenditen (in %)



- Die Mietpreise für Logistikimmobilien im Großraum Hamburg sind in den vergangenen Jahren sowohl im Bereich der Spitzenmieten als auch im Durchschnitt stetig gestiegen
- Dieser Entwicklung stehen sinkende Renditen entgegen, die hauptsächlich aus steigenden Rohstoffpreisen und damit verbundenen steigende Baukosten sowie steigenden Grundstückspreisen resultieren
- Unter Zugrundelegung der in Ahrensburg und Umgebung aktuell aufgerufenen Kaltmieten ergibt sich sowohl im Bereich der Büro- als auch Logistikflächen ein enormes Upside Potential im Rahmen einer Nach- / oder Anschlussvermietung

Team & Kontakt

one
square



Kontakdaten

Logistik- und Industrieimmobilie Ahrensburg

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