



INVESTMENT MUNICH

0	0	0
IN	HA	LT
Con	ten	t

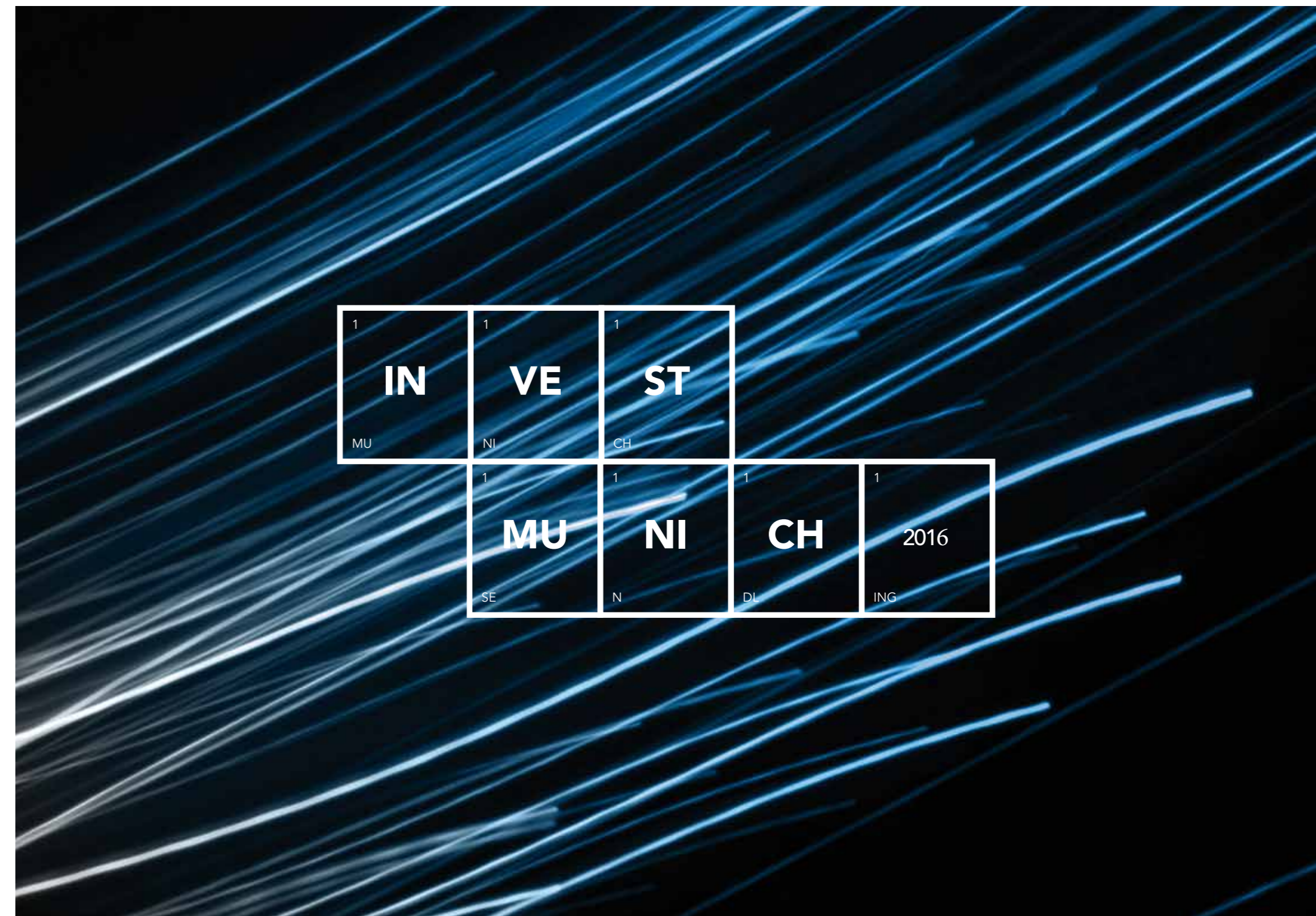
CONTENT

1	1.1 S.13	1.2 S.14	1.3 S.16		
INVESTMENT	ZUSAMMENFASSUNG	HIGHLIGHTS	DATEN UND FAKTEN		
Investment	Summary	Highlights	Facts and Figures		
2	2.1 S.20	2.2 S.22	2.3 S.24	2.4 S.26	2.5 S.27
STANDORT	WIRTSCHAFTS RAUM MÜNCHEN	HIGHTECH STANDORT MÜNCHNER SÜDWESTEN	MÜNCHEN OBERSENDLING	MIKROLAGE	INFRASTRUKTUR NACHBARSCHAFT
Location	Munich	Munich South-West	Munich Obersendingling	Microlocation	Infrastructure
					2.6 S.30
					NEUBAU PROJEKTE
					New construction projects
3	3.1 S.35	3.2 S.40	3.3 S.44	3.4 S.50	
OBJEKT	GEBÄUDE KONZEPT	TECHNISCHE AUSSTATTUNG	GRUNDRISSSE	MIETER	
Building	Building concept	Technical amenities	Floor plans	Tenants	
4	4.1 S.59	4.2 S.61	4.3 S.63		
IMPRESSUM	HAFTUNGS AUSSCHLUSS	EIGENTÜMER	KONTAKT		
Imprint	Disclaimer	Owner	Contact		











1.1

ZUSAMMENFASSUNG

De

Die GEK Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Eins KG, ein Unternehmen der GEDO-Gruppe, beabsichtigt den Verkauf der Immobilie in der Staffelseestraße 2-8 in 81477 München. Das 2001 erbaute TECHLAB liegt in zentraler Lage im Süden Münchens und ist eines der modernsten Büro- und Technologiegebäude Bayerns.

Der gesamte Komplex, der drei grüne Innenhöfe umschließt, verfügt über rund 21.800 m² Nutzfläche auf fünf Geschossen. Unterirdisch weist er eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt 300 Stellplätzen aus.

Das Gebäude vereint alles, was anspruchsvolle Mieter von einem Büro-, Technologie- und Gewerbeobjekt verlangen. Insbesondere Firmen aus den Bereichen IT, Biotechnologie, Medizintechnik und Pharmaindustrie sind von diesem multifunktionalen Objekt überzeugt.

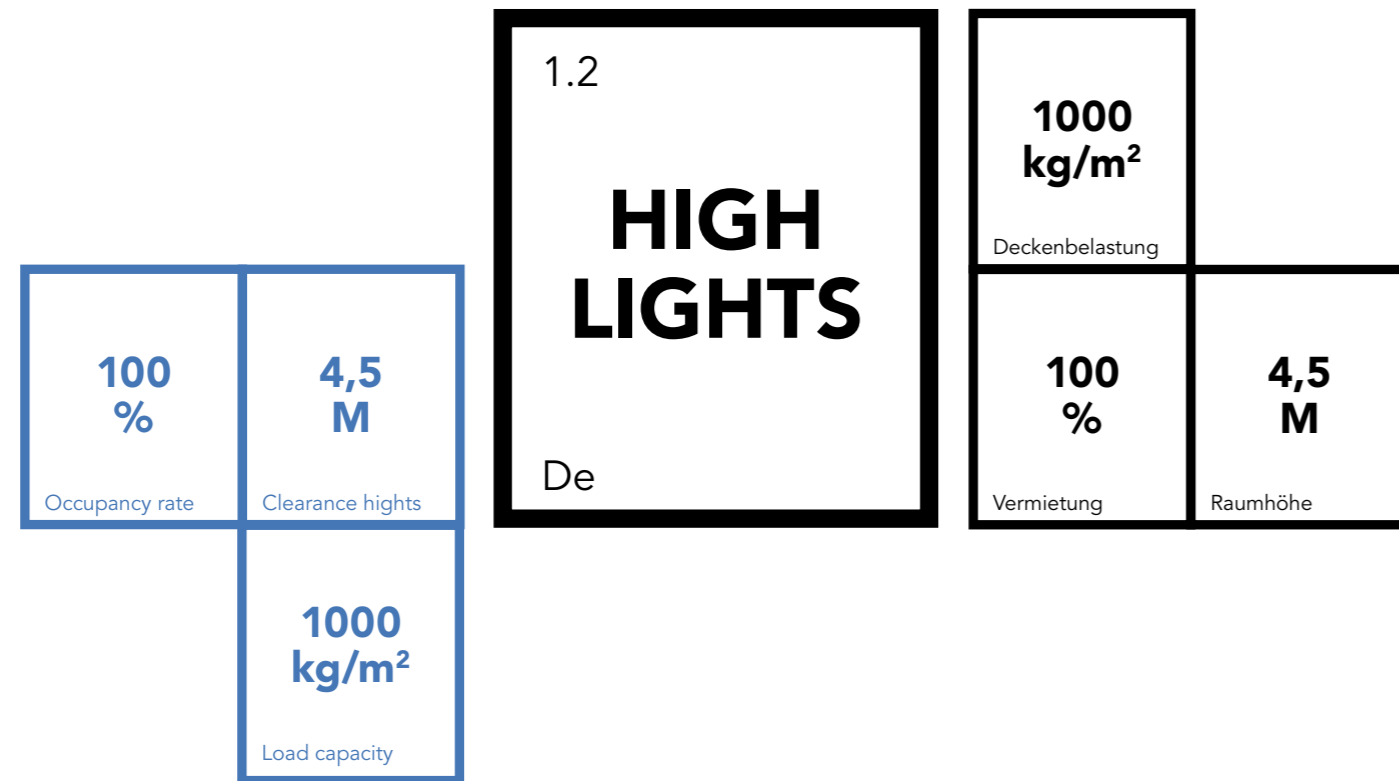
1.1

SUMMARY

GEK Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Eins KG, a GEDO Group company, intends to sell the property at Staffelseestraße 2-8, 81477 Munich. The TECHLAB, built in 2001, is centrally located in the south of Munich and is one of the most modern office and technology buildings in the state of Bavaria.

The overall complex, which encompasses three green courtyard areas, has about 21,800 m² of usable space over five levels. It has a two-level underground garage with 300 parking spaces in all.

The building has all the features that discerning tenants expect in an office, technology, and commercial property. Companies in the IT, biotech, medical technology and pharmaceuticals industries in particular find this multifunctional property impressive.



De EINES DER MODERNSTEN BÜRO- UND TECHNOLOGIEGEBÄUDE IN BAYERN
En ONE OF BAVARIA'S MOST MODERN OFFICE AND TECHNOLOGY BUILDINGS

NAMHAFTE UNTERNEHMEN ALS MIETER AUS UNTERSCHIEDLICHEN BEREICHEN WIE Z.B. HANDEL, WERBETECHNIK. BIOTECHNOLOGIE, MEDIZINTECHNIK, PHARMAINDUSTRIE UND SPORT
WELL-KNOWN COMPANIES AS TENANTS, REPRESENTING A WIDE VARIETY OF INDUSTRIES AND SECTORS, SUCH AS COMMERCE, ADVERTISING, BIOTECH, MEDICAL TECHNOLOGY, PHARMACEUTICALS AND SPORTS

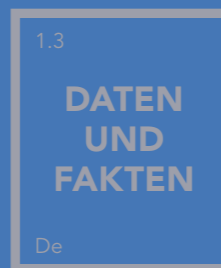
100% VERMIETUNGSSTAND
100% OCCUPANCY RATE

MODERNE ARCHITEKTUR
MODERN ARCHITECTURE

MULTIFUNKTIONALE FLÄCHEN MIT GRÖSSTMÖGLICHER FLEXIBILITÄT
MULTIFUNCTIONAL SPACE WITH THE UTMOST IN FLEXIBILITY

FORSCHUNGS- UND PRODUKTIONSRELEVANTE INFRASTRUKTUR MIT EINER KONSTRUKTIVEN DECKENBELASTUNG BIS 1.000 KG/M² UND RAUMHÖHEN VON 4,50 M
EXCELLENT INFRASTRUCTURE FOR RESEARCH AND PRODUCTION, WITH STRUCTURAL FLOOR LOAD CAPACITY OF UP TO 1,000 KG/M² AND CLEARANCE HEIGHTS OF 4.50 M

VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE IN EINEM DER AUFSTREBENDEN STADTTEILE MÜNCHENS
OUTSTANDING LOCATION FOR TRANSPORTATION, IN ONE OF MUNICH'S EMERGING URBAN DISTRICTS



Adresse Address	Staffelseestraße 2–8, 81477 München Staffelseestraße 2–8, 81477 Munich
Eigentümer Owner	GEK Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Objekt Eins KG
Baujahr Year built	2001 2001
Geschosse Floors	1.-2. UG + EG + 1.-4. Obergeschoss 1st-2nd Basement + Ground floor + 4 upper levels
Grundstücksfläche Site area	9.234 m ² 9,234 m²
Gesamtmietfläche Total rental space	21.816,95 m ² 21,816.95 m²
Bürofläche Office space	18.753,84 m ² 18,753.84 m²
Lager Storage	3.063,11 m ² (davon 811,18 m ² nicht vermietet) 3,063.11 m² (of which 811.18 m² are no rented)
Pkw-Stellplätze Parking spaces	ca. 300 Tiefgaragenstellplätze ca. 300 underground parking spaces
Vermietungsstand Occupancy rate	100 % 100 %
Durchschnittsmieten/Nutzungsart Annual rental income/use	
Büro/Labor/Fitness Office/lab/fitness facility	15,88 Euro/m ² 15.88 Euro/m²
Lager/Archiv Storage/archive	7,90 Euro/m ² 7.90 Euro/m²
Tiefgarage Underground garage	49,34 Euro/Stellplatz 49.34 Euro/parking space
Jahresnettomiete IST Annual net rent	4.446.946,68 p.a. zzgl. NK + MwSt. 4,446,946.68 p.a. plus additional costs + VAT



² S	² T	² A	² N	² D
L	O	C	A	T
² O	² R	² T		
I	O	N		

LOCATION



2.1

WIRTSCHAFTSRAUM

De

MÜNCHEN

München ist mit rund 1,4 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands. Beim Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigem und dem Einkommen je Einwohner liegt München auf Platz 1. Gleiches gilt für das Bevölkerungswachstum und die Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Rund 90 der 1.000 größten deutschen

Unternehmen haben ihren Sitz in München – mit der Allianz, BMW, Infineon, Linde, Munich Re und Siemens sind sechs der 30 DAX-Konzerne hier ansässig.

DER ERFOLG RUHT AUF VIELEN SÄULEN

Die große Qualität der Münchner Wirtschaft ist ihre Diversifikation: Hightech-Industrie und wissensintensive Dienstleistungen sind hier ebenso zu finden wie klassische Produktionen. Dabei reicht das Branchenspektrum von Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien und Versicherungswirtschaft über Automobilbau und Luft- und Raumfahrttechnik bis hin zu Medizintechnik und Umwelttechnologie.

15 Hochschulen mit rund 100.000 Studenten sorgen dafür, dass qualifizierter Nachwuchs in allen Fachrichtungen ausgebildet wird. Deshalb ist München auch die Stadt mit den besten Perspektiven für weiteres Wachstum und steigenden Wohlstand.

GUTE INFRASTRUKTUR – HOHE LEBENSQUALITÄT

München verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Autobahn- und Eisenbahnverbindungen in alle Himmelsrichtungen. Ein dichtes Nahverkehrsnetz aus Schnell-, Untergrund- und Trambahnen sowie Bussen durchzieht die Stadt und verbindet sie auch mit dem Flughafen München, der allein im ersten Halbjahr 2013 rund 18,6 Millionen Passagiere registrierte.

Die Wirtschaftsmetropole München überzeugt aber auch durch ihre hohe Lebensqualität. Ein Blick aus dem TECHLAB genügt, um den hohen Freizeitwert der Stadt zu erkennen: die nahen Alpen, die Isar, zahlreiche Parks, historische Bauten und das weltweit beliebte Oktoberfest auf der Theresienwiese. München ist zudem Heimat großer und bekannter Museen, Theater und Konzerthäuser und bietet ein breites Shopping- und Sportangebot.

2.1

ECO NOMIC AREA

En

MUNICH

With a population of about 1.4 million, Munich is the third largest city in Germany. Viewed according to GDP per gainfully employed person and per capita income, however, Munich ranks first. The Bavarian capital is also the nationwide leader in regard to population growth and the increasing number of employees subject to social insurance contribu-

tions. Approximately 90 of the 1,000 largest German companies are headquartered in Munich, and six of the 30 DAX corporate groups – Allianz, BMW, Infineon, Linde, Munich Re and Siemens – are located here.

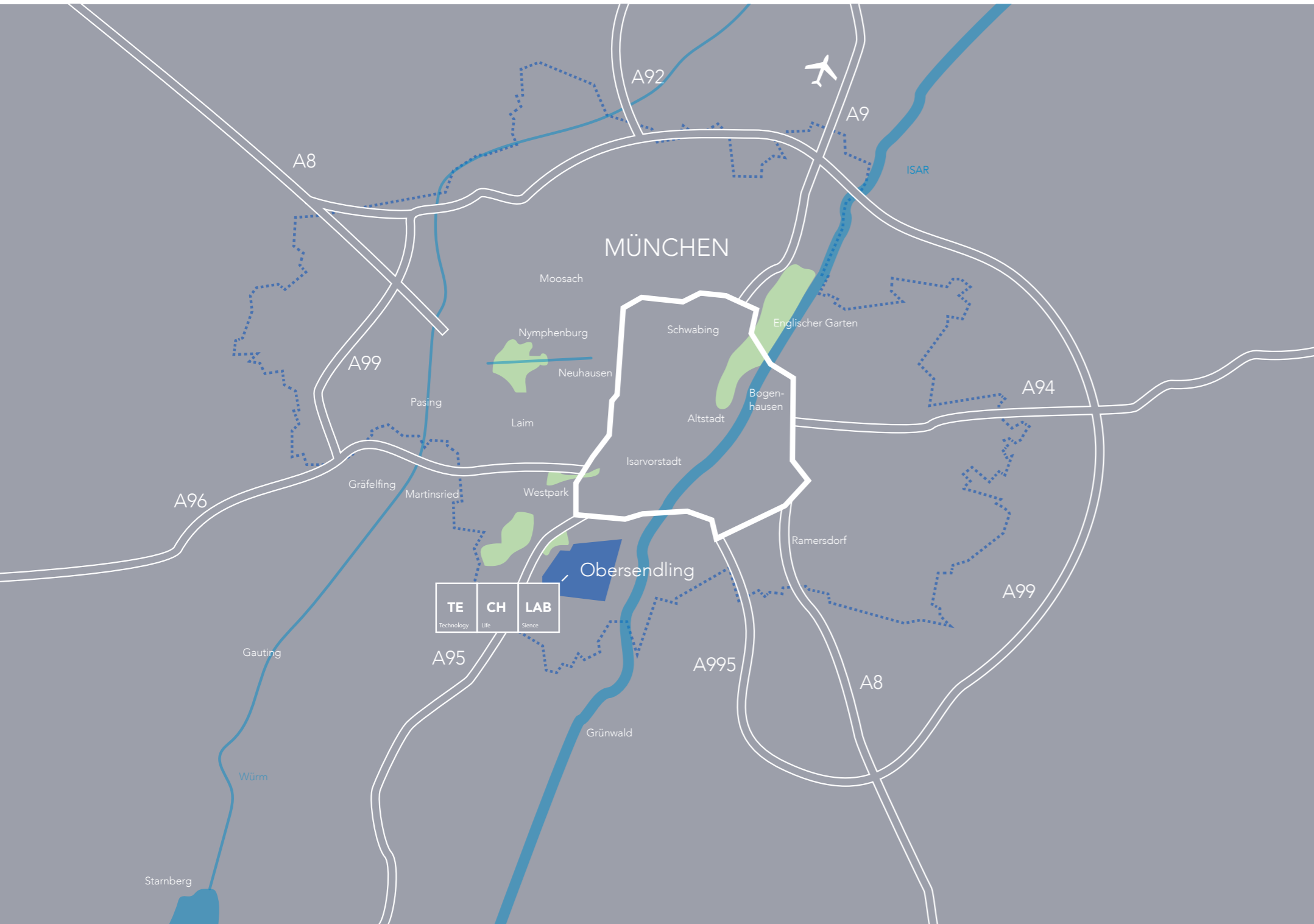
SUCCESS FOUNDED ON SEVERAL PILLARS

Munich's economy is characterized by diversification: high-tech industries and skill-intensive services are found alongside conventional manufacturing here. Business fields range from IT and telecom to media and insurance companies and from automotive and aerospace engineering to medical and environmental technology. The area is home to 15 higher education institutions, with about 100,000 students in all, supplying next-generation talent for every field. Munich is also the German city with the best prospects for further growth and rising prosperity.

GOOD INFRASTRUCTURE – HIGH QUALITY OF LIFE

Munich has an excellent infrastructure, with autobahn and railway connections in all directions. A dense local transportation network of suburban and underground railways, tramways and bus lines covers the city and also links it with the Munich airport, which registered around 18.6 million passengers in the first half of 2013 alone.

The Munich metro area, a hub of business and economic activity, also boasts excellent quality of life. A single glimpse from TECHLAB suffices to get an idea of the city's excellent recreational and leisure time amenities: the nearby Alps, the Isar River, numerous parks, historic buildings – and, of course, the Oktoberfest celebrations at Theresienwiese, a popular event that draws visitors from all over the world. Munich is also home to a number of large and well-known museums, theaters and concert halls and offers a wide range of shopping options and sporting activities.



2.2
**HIGH
 TECH
 STAND
 ORT**
 De

MÜNCHNER SÜDWESTEN
 München ist ein angesehener Biotechnologie- und Pharmaziestandort, an dem sich internationale Konzerne, mittelständische Unternehmen

sowie Forschungseinrichtungen und Universitäten eng vernetzt haben. Der Münchner Südwesten gilt dabei als der begehrteste Standort für diese Branchen.

Mit dem Innovations- und Gründerzentrum Biotech in Martinsried ist in diesem Gebiet einer der wichtigsten Cluster bundesweit entstanden. Zahlreiche Life-Science-Unternehmen und universitäre Einrichtungen haben sich dort angesiedelt. Hier von profitiert auch das gesamte südwestliche Stadtgebiet Münchens, wie Großhadern und Sendling, wo sich ebenfalls zahlreiche Life-Science-Unternehmen angesiedelt haben. So zum Beispiel Amgen, Clariant, Daiichi Sankyo, Roche, Novartis, Nano Temper und viele mehr. Südlich von München finden sich zudem die Niederlassungen von Roche in Penzberg und Hexal in Holzkirchen, die über die Autobahn schnell erreicht werden können.

2.2
**HIGH
 TECH
 LOCA
 TION**
 De

MUNICH'S SOUTHWEST
 Munich is a highly regarded center of activity in the biotech and pharmaceuticals sectors, where international corporate groups, mid-sized enterprises, research institutions, and universities form a tight-knit network. The southwest of Munich is considered the most sought-after location for these industries.

With the Innovation and Start Up Center for Biotechnology (IZB) in Martinsried one of the nationwide most important clusters has developed in this area. Numerous life science companies and academic institutions have taken up residence on the campus. This also benefits the entire southwestern area of Munich, including Großhadern and Sendling, where a large number of life science companies have also opened locations. These include Amgen, Clariant, Daiichi Sankyo, Roche, Novartis, Nano Temper and many more. South of Munich, Roche also has a location in Penzberg, and Hexal has one in Holzkirchen. Both are just a short drive away by autobahn.



OBERSENDLING
Obersendling liegt im Süden Münchens, umgeben von den Stadtteilen Solln, Thalkirchen im Osten und Fürstenried im Westen. Die Nähe

zum Münchner Stadtzentrum einerseits und die naturnahe Lage andererseits machen die Attraktivität des Stadtteils aus. Nur ein paar Hundert Meter entfernt erreicht man schon das Isarufer, Münchens beliebtestes Naherholungsgebiet. Das bewaldete Hochufer und die renaturierten Isarauen sind ideal zum Joggen, Spaziergehen, Sonnenbaden und Radeln.

Die direkt südlich angrenzenden Stadtteile Solln und Pullach zählen mit ihren prachtvollen Villen, großen Gärten und alten Ortskernen zu den begehrtesten und teuersten Wohnlagen Münchens.

Städtebaulich gesehen handelt es sich bei Obersendling um ein Mischgebiet aus Wohn- und Gewerbeflächen. Der Wohnungsbestand, welcher auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in ein Industrie- und Gewerbegebiet eingebettet.

Vor allem Siemens prägte den Stadtteil maßgeblich. Das Unternehmen hat weite Teile seines ehemaligen Geländes verkauft, dort entstehen neue hochwertige Wohnhäuser und Nahversorgungszentren. Heute ist Obersendling wieder im Umbruch und erfährt eine der stärksten Aufwertungen in München.



OBERSENDLING
Obersendling is located in the south of Munich, surrounded by the Solln district and by Thalkirchen to the east and Fürstenried to the west. Its close

proximity to the Munich city center on the one hand and to natural landscapes on the other add to this urban district's appeal. The banks of the Isar River, Munich's most popular local recreation area, are located just a few hundred meters away. The forested Hochufer terrace area and the restored Isarauen meadow areas are perfect for jogging, walking, sunbathing and bicycling.

The district's immediate southern neighbors, Solln and Pullach, feature sumptuous villas, large gardens and longstanding local centers and are among the most sought-after and expensive residential locations in Munich.

From an urban planning perspective, Obersendling is a mixed-use zone with residential and commercial space. Existing housing, which also includes older residential developments, is embedded in an industrial and commercial zone.

In particular, Siemens was a major feature of this district. The company has sold large swaths of its former grounds, and high-end new residential buildings and centers of local amenities are under development there. Today, Obersendling is once again experiencing great change and is undergoing one of the most striking improvement processes in Munich.



Der Standort des TECH-LAB in der Meglinger-/Staffelseestraße in München-Obersendling liegt mitten im „Technologiecluster München“ und befindet sich innerhalb eines gewachsenen Gewerbegebietes südlich der Boschetsrieder Straße und östlich der Drygalski-Allee.



The TECHLAB location on Meglingerstraße/Staffelseestraße in Munich's Obersendling district is situated in the heart of Munich's technology cluster, within an industrial and commercial zone that has grown up south of Boschetsrieder Straße and east of Drygalski-Allee.

The Mittlerer Ring beltway is a few minutes away by car. The A96 (Munich–Lindau) and A95 (Munich–Garmisch) autobahns are a short distance away via Aidenbachstraße and Garmischer Straße.

The Forstenrieder Allee U-Bahn metro rail stop for the U3 line is located within walking distance (11 minutes, 900 meters). From there, Munich's main train station (Hauptbahnhof) is a 20-minute ride away.

MetroBus line 63/151 stops at Staffelseestraße and runs via Harras, Donnersbergerbrücke and Rotkreuzplatz to Münchner Freiheit.

The immediate area is home to a number of businesses serving essential needs, such as the Real and Lidl supermarkets and much more.

The four-star Achat Premium München-Süd hotel is located near the property.

There are also a large number of other small and medium-sized businesses in the area.

Mit dem Pkw erreicht man den Mittleren Ring in wenigen Minuten. Die beiden Autobahnen A96 (München – Lindau) sowie die A95 (München – Garmisch) sind über die Aidenbachstraße und die Garmischer Straße kurzfristig erreichbar.

In fußläufiger Entfernung (11 Gehminuten/900 Meter) befindet sich die U-Bahnhaltestelle der Linie U3 „Forstenrieder Allee“. Der Münchener Hauptbahnhof ist von dort aus in 20 Minuten zu erreichen.

Der MetroBus der Linie 63/151 mit Haltestelle an der Staffelseestraße fährt über Harras, Donnersbergerbrücke und den Rotkreuzplatz bis zur Münchner Freiheit.

In der näheren Umgebung stehen ausreichend Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs zur Verfügung, wie beispielsweise Real, Lidl u.v.m.

In der Nähe der Liegenschaft befindet sich das 4-Sterne-Hotel Achat Premium München-Süd. Daneben haben sich zahlreiche weitere Klein- und Mittelstandsbetriebe angesiedelt.



EINKAUFSMÖGLICHKEITEN: GESCHÄFTE DES TÄGLICHEN BEDARFS

RETAIL OUTLETS: ESSENTIALS

Aldi Süd, Norma, Lidl, Real, Edeka, Penny, Rewe, Ritter/Kristall Apotheke

RESTAURANTS UND CAFÉS RESTAURANTS AND CAFÉS

Samys Bistro, McDonalds, Taverne Kyona, La Trattoria, Alter Wirt

ÜBERNACHTUNGSMÖGLICHKEITEN ACCOMMODATIONS

in der direkten Nachbarschaft in the immediate area
Achat Premium Hotel, Holiday Inn

KINDERBETREUUNG CHILDCARE

Städtischer Kindergarten
Kinderhaus Kühle Schruppe e. V.
Evangelischer Kindergarten der Andreaskirche
Joki Kinderbetreuung Forstenried

ZU FUSS ON FOOT

Bus 63/151 Staffelseestraße 1 Min. (25 m)
U-Bahn U3
Forstenrieder Allee 11 Min. (900 m)

MIT DEM ÖPNV VIA PUBLIC TRANSIT

Marienplatz 24 Min. (U3/Bus 63)
Hauptbahnhof 24 Min. (U2/U3/Bus 63)
Messe Riem 50 Min. (U2, U6, Bus 151)
Flughafen 1,11 Std. (S1/Bus 151)

MIT DEM AUTO BY CAR

Innenstadt 16 Min. (8,7 km)
Flughafen 39 Min. (57,4 km)
Messe München 26 Min. (19,9 km)
Ingolstadt 1,4 Std. (89,9 km)
A9 Nürnberg-Berlin 22 Min. (18,6 m)
A99 Ost-/Westtangente 30 Min. (27,1 km)
A94 Passau 23 Min. (17,3 km)
A96 Lindau 13 Min. (10,7 km)
A8 Stuttgart 19 Min. (12 km)
A95 Garmisch-Partenkirchen 5 Min. (3,7 km)





2.6
**NEU
 BAUPRO
 JEKTE**
 De

**NEUBAUPROJEKTE
 IM MIKROMARKT**

Südseite
 Auf dem ehemals von Siemens
 genutzten Areal entsteht seit Frühjahr
 2011 ein neues Stadtquartier.

Durch mehrere Bauträger wurden Punkthochhäuser mit bis zu 16 Geschossen zur Wohnnutzung entwickelt, außerdem ein Quartierszentrum mit Retail- und Fitnessflächen und Ärztezentrum sowie ein Seniorenheim. Ergänzt wird die Bebauung durch Studentenapartments sowie diverse Bildungseinrichtungen vom Kindergarten bis zur Schule. Insgesamt entstehen rund 1.000 Wohneinheiten. Im Umfeld der Südseite gibt es weitere Grundstücke, die in den kommenden Jahren entwickelt werden. So besitzt beispielsweise die Patrizia Immobilien AG westlich der Südseite ein Grundstück mit 65.000 m², auf dem rund 800 Wohn- und Gewerbeeinheiten geplant sind.

Am Südpark

Auf dem brachliegenden Grundstück entsteht ein neues Stadtquartier mit ca. 1.000 Wohneinheiten, einem Quartierszentrum mit sozialer Infrastruktur, Arztpraxen und Büroflächen mit einer Gesamtgeschossfläche von ca. 134.000 m².

- Wohnen: 84.000 m²
- Ärztzentrum, Büros, Retail: 16.000 m²
- Wohnen (Stadt München): 34.000 m²
- Der Baubeginn ist für 2015/2016 avisiert.



2.6
**NEW CONSTRUCTION
 PROJECTS**
 En

**NEW CONSTRUCTION
 PROJECTS IN
 THE MICRO-MARKET**

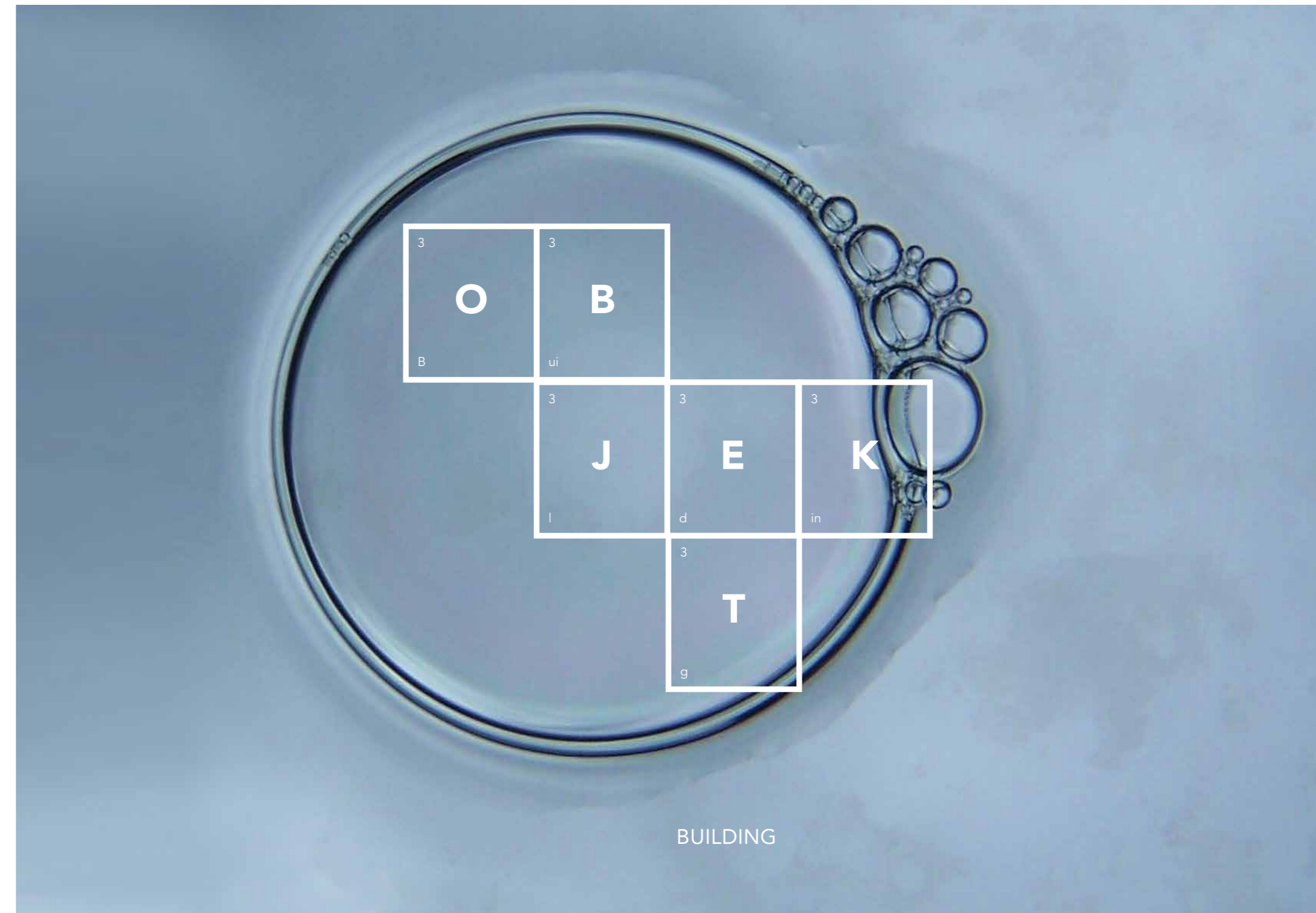
Südseite
 A new urban area has been under
 development in a large area formerly

used by Siemens since spring 2011. Multiple building contractors have developed high-rise buildings with as many as 16 stories for residential use, along with a local center with retail and fitness space and a medical center as well as a senior living facility. The development work is further supplemented by student apartments and various educational facilities, from day-care to schools. About 1,000 residential units in all are under development. Further plots of land slated for development over the next few years are located in the area around the southern side. For example, Patrizia Immobilien AG owns a 65,000-m² plot to the west of the south side, where about 800 residential and commercial units are planned.

Am Südpark

The underutilized land is the site of a new urban area with approximately 1,000 residential units, a local center with social amenities, medical practices and office space with total floor space of approximately 134,000 m².

- Residential use: 84,000 m²
- Medical center, offices, retail: 16,000 m²
- Residential use (City of Munich): 34,000 m²
- Construction is scheduled to start in 2015/2016.





3.1

GEBÄUDE KONZEPT

De

Im fünfgeschossigen Hauptbaukörper an der Staffelseestraße mit 12,50 m Tiefe befinden sich vier großzügige Eingangshallen, die eine kleinteilige, geschossweise Vermietung des Gebäudes ebenso ermöglichen wie die Vermietung von kompletten Hauseinheiten.

Die Hauseinheiten weisen eine einheitliche Raumhöhe von 4,50 m im lichten Maß auf, so dass die vorgesehenen Nutzungen flexibel variiert werden können. Unterirdisch weist das Gebäude eine zweigeschossige Tiefgarage mit insgesamt rund 300 Stellplätzen aus. Hier befinden sich neben den Technikräumen umfangreiche Lagerflächen, die unmittelbar über die Treppenhäuser erschlossen sind.

Um der Immobilie eine möglichst flexible Nutzung u. a. als Laborflächen zu ermöglichen, sind die Zentralen der technischen Anlagen im Untergeschoss und Dachbereich angeordnet. Die vertikale Erschließung erfolgt über begehbare Steigschächte mit ausreichenden Platzreserven für mieterspezifische Nutzungen.

In den vergangenen 36 Monaten wurden zahlreiche Erneuerungen und umfangreiche Instandsetzungen durchgeführt.

- Aufbau eines Glasfaser-Hausdatennetzes, verbunden mit der Erneuerung der Serverstruktur
- Erneuerung der Brandmeldezentralentechnik
- Austausch aller Brandmelder
- Komplettinstandsetzung der Kälteerzeugung in den Dachzentralen
- Instandsetzung der Heizungsanlage
- Umbau der Brandschutzklappensteuerung auf modernste Technik in den Gebäuden C/D
- Umbau der Brandschutzklappensteuerung für die Gebäude A/B ist beauftragt.
- Sanierung des Tiefgaragenbodenbelages

Die Immobilie befindet sich in einem hervorragenden Zustand.

3.1

BUILDING CONCEPT

En

The five-story main structure, located on Staffelseestraße, has a depth of 12.50 m. Inside the building are four spacious lobby areas that open up the possibility of leasing smaller areas or individual floors of the building as well as leasing entire building units.

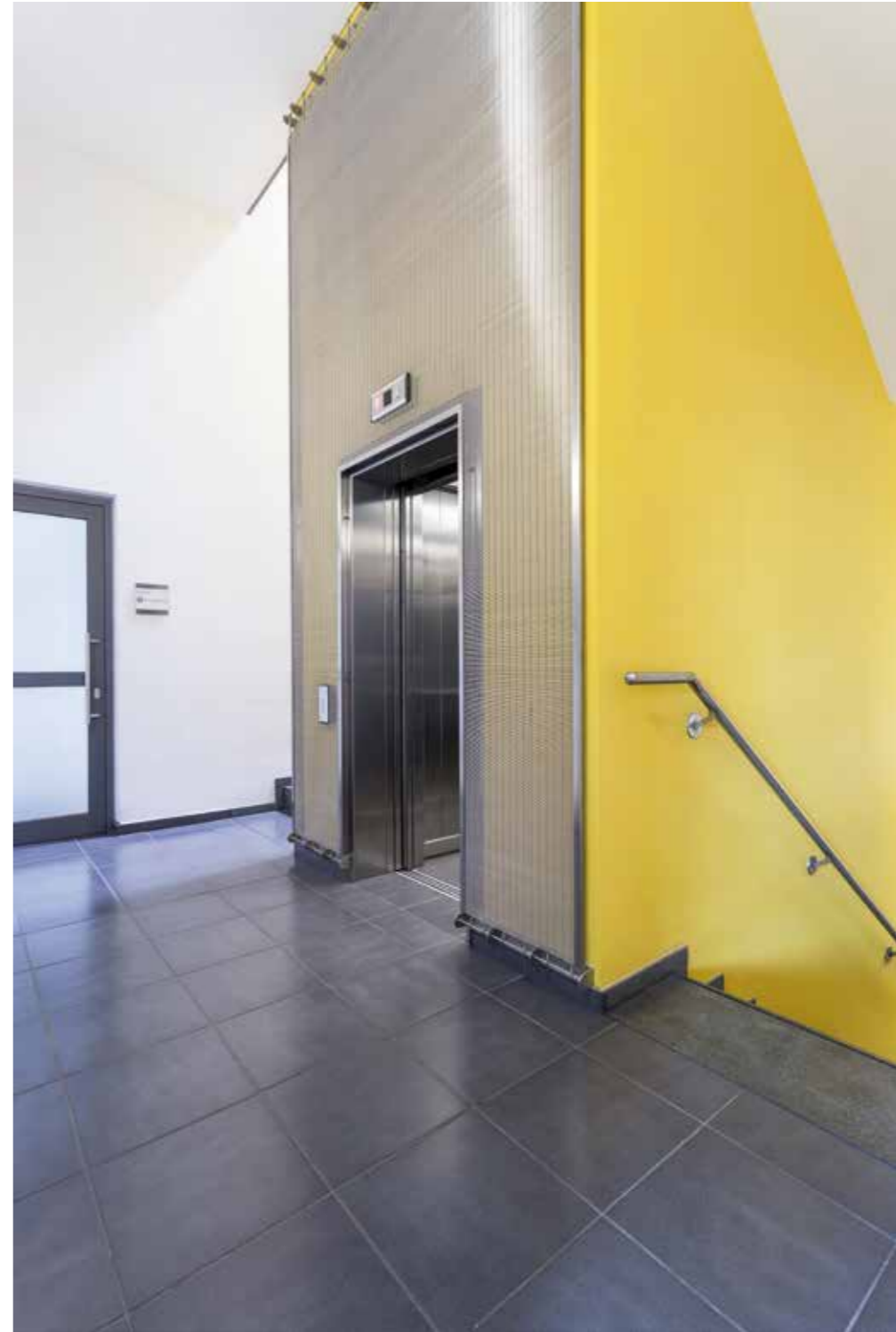
Each building unit has a uniform clearance height of 4.50 m, allowing for flexible variation in the use of the property. Underground, the building has a two-level garage with about 300 parking spaces in all. In addition to the mechanical rooms, these levels also encompass extensive storage space accessed directly above the stairs.

To afford the greatest possible flexibility in the use of the building, including as lab space, the main mechanical rooms are located in the basement and the roof area. Vertical access is via accessible riser ducts with sufficient space reserves for tenant-specific uses.

Numerous renovations and extensive repairs have been performed in the past 36 months.

- Development of a fiber optic building data network, in connection with server structure renovation
- Renovation of the central fire alarm equipment
- All fire alarms replaced
- Complete overhaul and repair of the cooling generation equipment in the central roof areas
- Repair of the heating system
- Renovation of fire damper controls to state-of-the-art technology in buildings C/D
- Renovation of fire damper controls for buildings A/B has been requested.
- Rehabilitation of underground garage flooring

The property is in excellent condition.





Baujahr	2001
Fassade	Pfosten-Riegel-Konstruktion Putzfassade Wärmedämmverbundsystem Teilweise vorgehängte Fassade Wellaluminium
Achsmaß	1,25 m
Bürotiefen	12,50 m
Raumhöhen	Tiefgarage 2. UG: ca. 2,30 m, Tiefgarage 1. UG: ca. 2,50 m Kellerräume 1. UG/2. UG: ca. 2,80 m/2,30 m Laborräume, Flure EG-4. OG: ca. 4,50 m Büroräume EG-4. OG: ca. 3,00 m (abgehängte Decke)
Boden	Bodenbelag Parkett, Laminat, Kunststoff oder Teppich Hohlraumboden mit Bodentanks (teilweise)
Verkabelung	Strom und sonstige Medienanschlüsse nach Bedarf (Fensterkabelkanäle oder Deckenverteilung) Datennetz geschirmt, Kabel KAT. 7, 1 Doppeldose KAT. 5e pro Achse (1,25 m) und 19" Verteilerschrank, optional LWL-Backbone
Sonnenschutz	An den Ost-, Süd- und Westfassaden der Vollgeschosse als motorisch betriebene, außenliegende Aluminium-horizontallamellen, Edelstahlseilführung im Bereich der Bandfassade je 2 Fenster 1 Motor
Lüftung	Mechanische Be- und Entlüftung mit 3,5- bis zum 18-fachen Luftwechsel durch emissionsarme Dachgeräte
Kühlung	Lüftungsanlagen mit integrierter Kälte, Prozesskälteanlagen für mieterspezifische Anlagen
Zulässige Deckenbelastung	500 kg/m ² (Estrich), konstruktiv 1000 kg/m ²
Ausbau Büro- und Konferenzräume	Abgehängte Decken, Akustikdecken mit integrierter Beleuchtung Wände teilweise mit Glasausschnitten und Glastüren
Wärmeversorgung	Fernwärme
Aufzugsanlagen	4 Personenschnelllaufaufzüge, Tragkraft 10 Personen (im Eingangsbereich); 4 Lastenaufzüge, Tragkraft 1,6 Tonnen (im Anlieferungsbereich)
Sicherheit	Videosprechanlage an Haupteingang und Tiefgarage Sprechanlagen an allen Zugangstüren Zugangskontrolle an allen Hauszugängen einschließlich Tiefgarage und allen Mietbereichszugängen mit Legic-Karte GHS Schließanlage für das gesamte Objekt
Sonstiges	Zentralversorgung mit technischen Gasen Zentralversorgung mit Druckluft Zentrale Feuerlöschanlagen Notstromanlage mit 400kVA

3.2

**TECHNISCHE
AUSSTAT
TUNG**

De

Seite

40

Page

Year built	2001
Facade	Post and beam construction Plaster facade, exterior insulation and finishing system Corrugated aluminum cladding in some parts
Unit spacing	1.25 m
Office depth	12.50 m
Clearance heights	Underground garage level 2: approx. 2.30 m, underground garage level 1: approx. 2.50 m Basement space, underground level 1/2: approx. 2.80 m/2.30 m Lab space and corridors, ground floor through level 4: approx. 4.50 m Office space, ground floor through level 4: approx. 3.00 m (suspended ceiling)
Floors	Parquet flooring, laminate, plastic or carpet Raised floors, in some cases with floor boxes
Electrical wiring	Electrical wiring and cabling for other media connections as needed (window cable ducts or ceiling distribution) Shielded data network, Cat. 7 cable, 1 Cat. 5e dual outlet per unit (1.25 m) and 19" distribution cabinet, optional fiber optic backbone
Sun protection	On east, south, and west façades of full stories provided in the form of motor-operated external horizontal aluminum blinds, stainless steel cable guides in the area of the strip-structure façade with 1 motor for every 2 windows
Ventilation	Mechanical ventilation with air exchange rate of 3.5 to 18 through low-emission rooftop units
Cooling	Ventilation systems with built-in cooling, process cooling systems for tenant-specific systems
Permissible ceiling load bearing capacity	500 kg/m ² (floor pavement), structural: 1,000 kg/m ²
Office space and conference room finishing	Suspended ceilings, acoustic ceilings with built-in lighting Some walls with glass cutouts and glass doors
Heat supply	District heating
Elevators	4 rapid passenger elevators, load limit 10 persons (in the lobby area); 4 freight elevators, load limit 1.6 tons (in the delivery area)
Security	Video intercom system at main entrance and in underground garage Intercom systems at all access doors Access control at all building entrances, including underground garage, and all rental area entrances using Legic card General master key locking system for entire property
Miscellaneous	Central supply of technical gases Central compressed air supply Central fire extinguishing systems Emergency power system rated at 400kVA

3.2

**TECHNICAL
FEATURES**

En

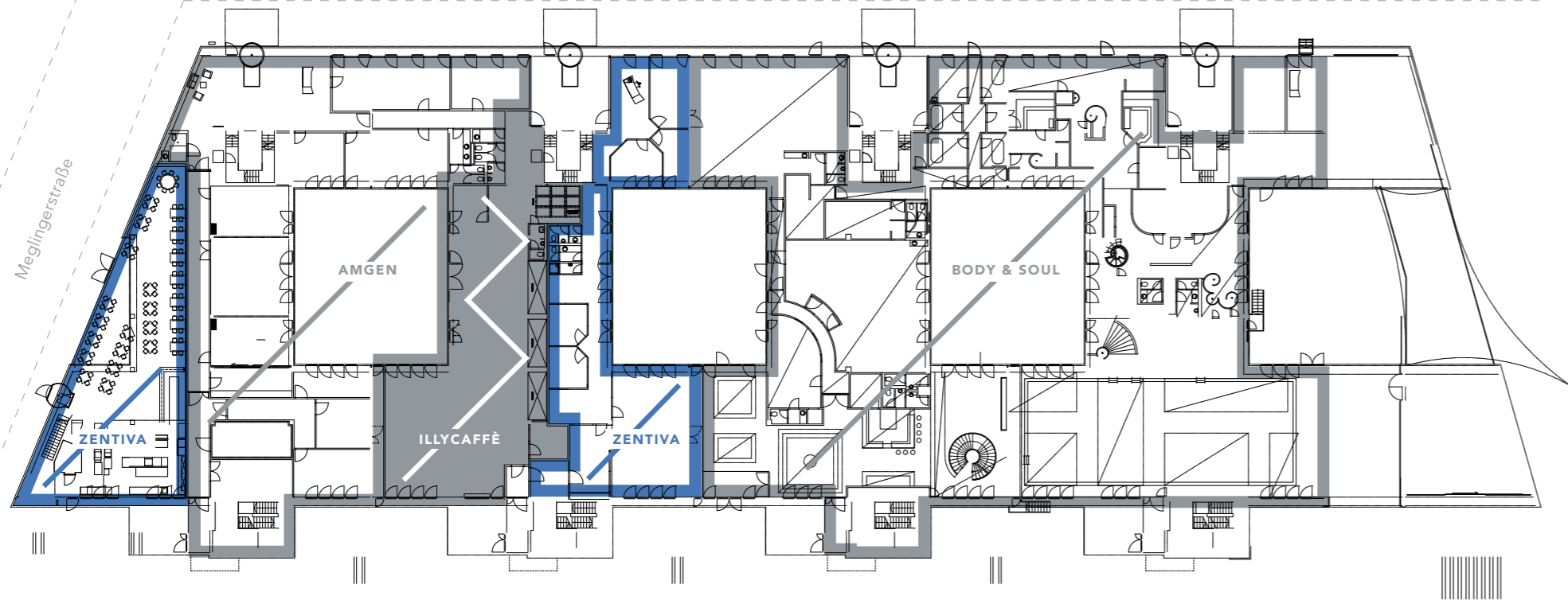
41



ERDGESCHOSS
GROUND FLOOR

ERDGE SCHOSS <small>De</small>	GROND FLOOR <small>En</small>	3.3 FLOOR PLANS <small>De</small>
--------------------------------------	-------------------------------------	--

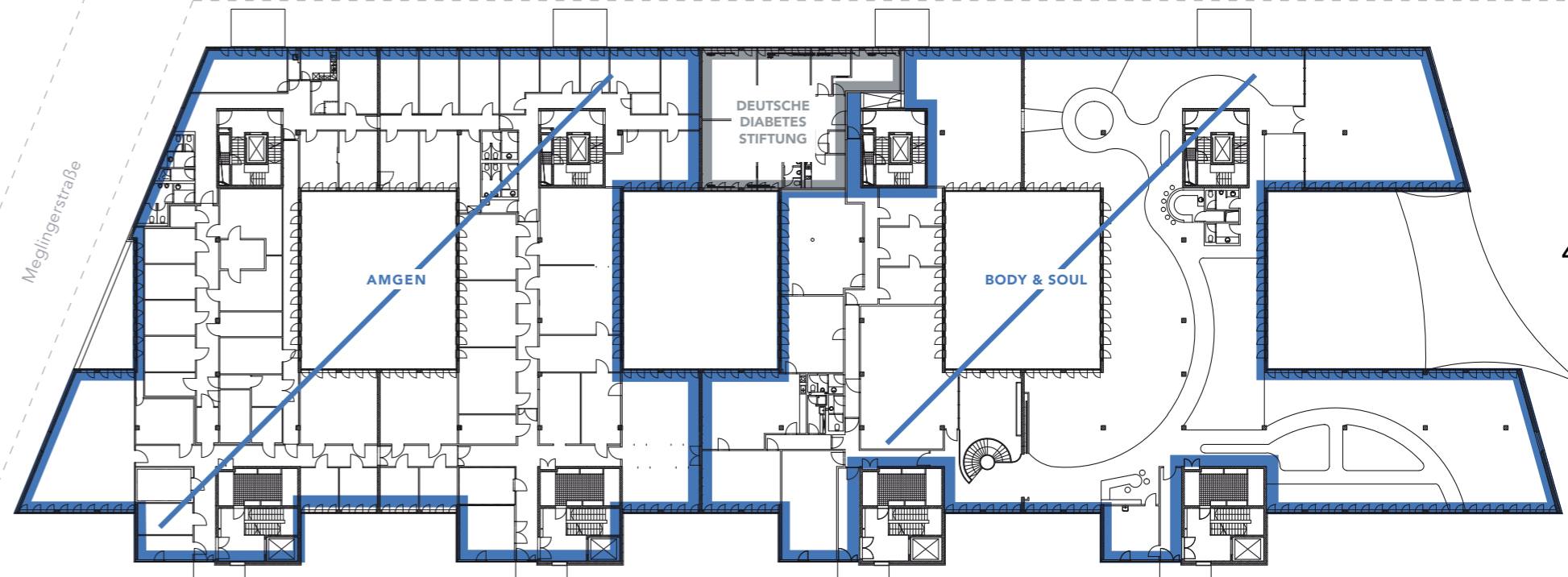
Staffelseestraße



ERSTES OBERGESCHOSS
FIRST FLOOR

1. STOCK <small>De</small>	1ST FLOOR <small>En</small>	3.3 GRUND RISSE <small>De</small>
----------------------------------	-----------------------------------	--

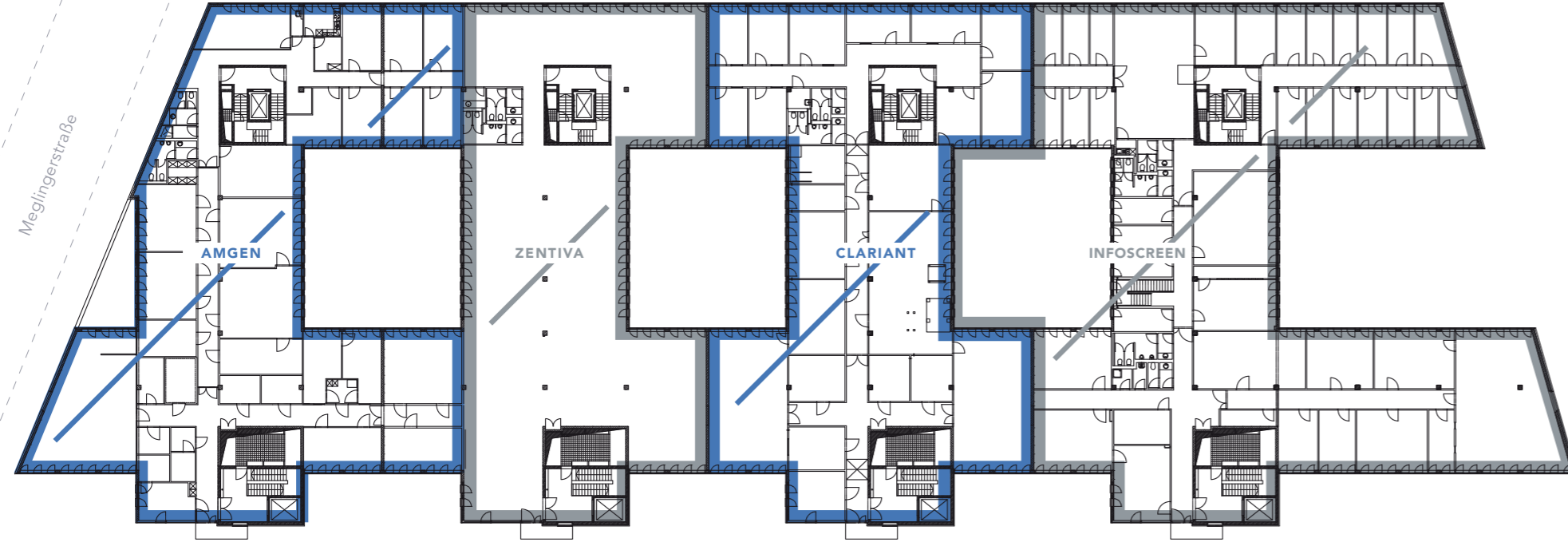
Staffelseestraße



ZWEITES OBERGESCHOSS
SECOND FLOOR

2.
STOCK
2ND
FLOOR

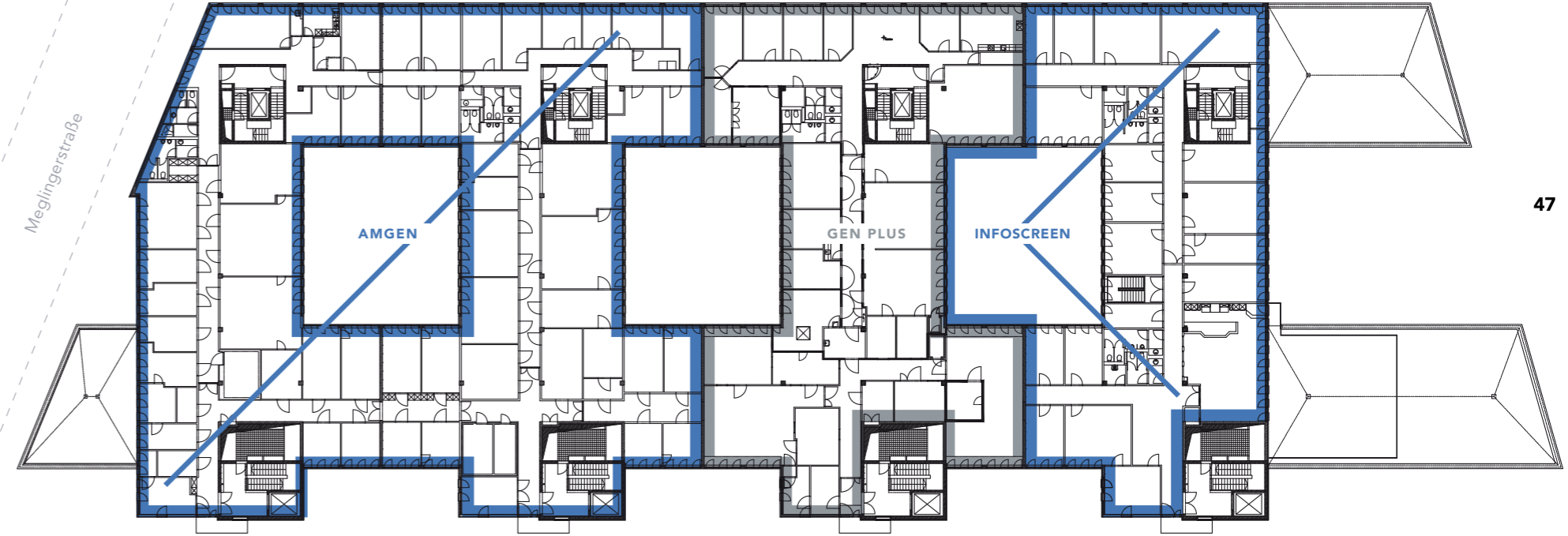
Staffelseestraße



DRITTES OBERGESCHOSS
THIRD FLOOR

3.
STOCK
3RD
FLOOR

Staffelseestraße



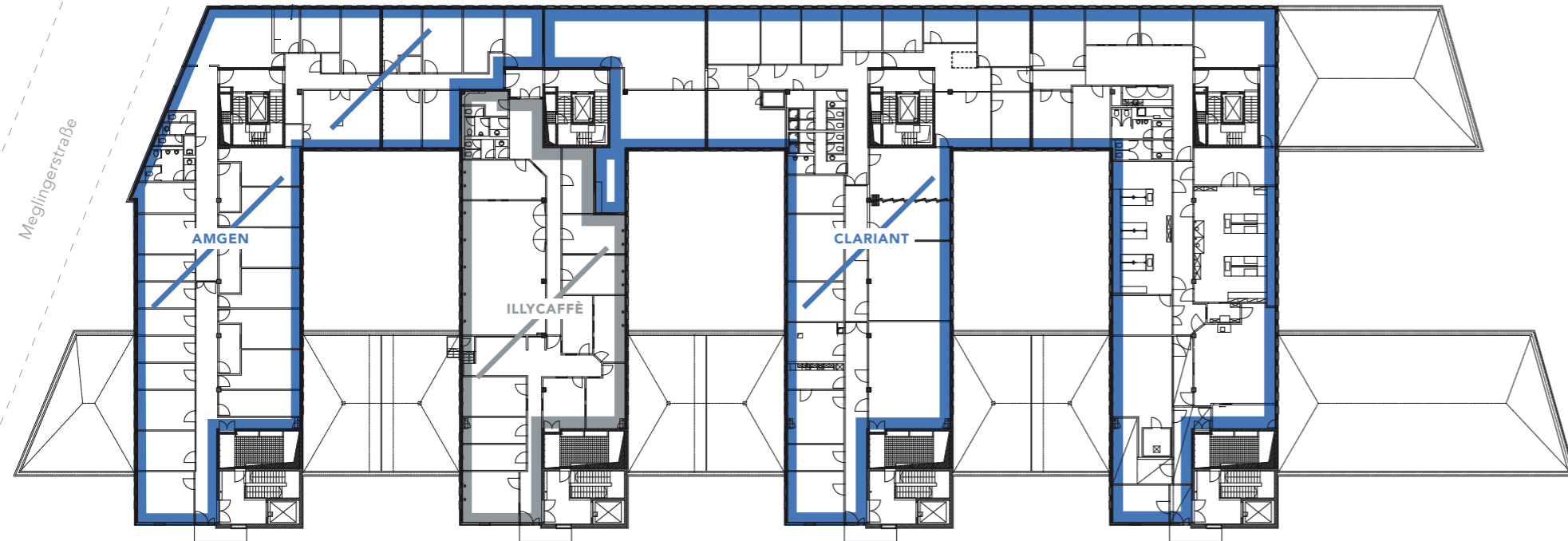
VIERTES OBERGESCHOSS
FOURTH FLOOR

4.
STOCK

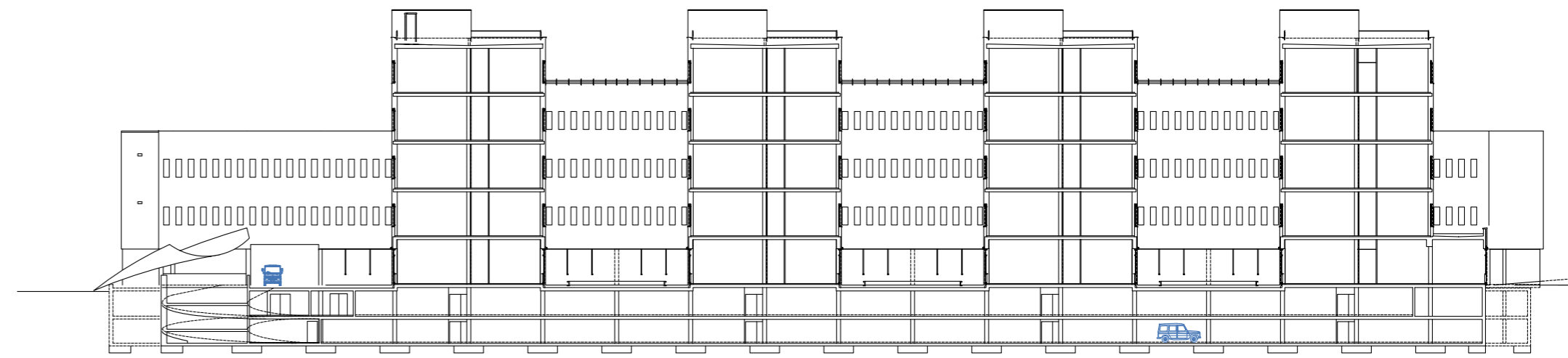
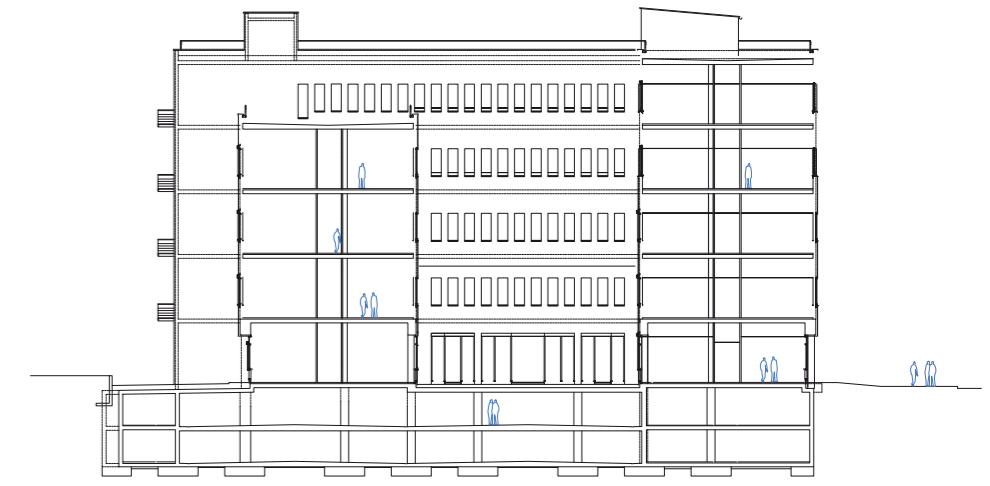
4TH
FLOOR

De En

Staffelseestraße



SEITENANSICHT
SIDE VIEW





AMGEN

AMGEN

(www.amgen.de)

Branche **Industry:** Biotechnologie **Biotech**

Fläche **Space:** 7.506,01 m²

Mietbeginn **Lease start:** 01.07.2002

Mietdauer (Jahre) **Lease term (years):** 10

Option: Jeweils 5 Jahre,
erste Verlängerung erfolgt

Option 5 years after first extension

Das Biotechnologie-Unternehmen Micromet ist auf die Entwicklung von innovativen Krebsmedikamenten spezialisiert und wurde 1993 als Spin-off der Ludwig-Maximilians-Universität München (LMU) gegründet. 2002 wurde die „Perle der deutschen Biotechnik-Forschung“ von dem US-Biotech-Konzern Amgen übernommen. Der Standort wird nach der Übernahme erhalten bleiben und zum Center of Excellence von Amgen ausgebaut.

Biotech firm Micromet, founded in 1993 as a spin-off from LMU Munich, specializes in developing innovative cancer drugs. Called the “pearl of German biotech research,” the company was bought by American biotech group Amgen in 2002. The location will remain in place after the acquisition and will be expanded by Amgen into a center of excellence.



ILLYCAFFÈ DEUTSCHLAND GMBH

(www.illy.com)

Branche **Industry:** Lebensmittel **Food**

Fläche **Space:** 906,29 m²

Mietbeginn **Lease start:** 08.01.2007

Mietdauer (Jahre) **Lease term (years):** 10

Option: Jeweils 5 Jahre

Option 5 years each

illycaffè wurde 1933 von Francesco Illy in Triest gegründet. Heute führt die Familie das Unternehmen in der dritten Generation. Es ist auf allen fünf Kontinenten bekannt und wird überall für die hohe Qualität und den unverwechselbaren Geschmack seines Kaffees geschätzt. Eine einzigartige Kaffeemischung aus neun reinen Arabica-Sorten, die tagtäglich Millionen von Menschen zu Hause, in Büro, Hotel, Restaurant, Café oder Kaffeebar genießen.

illycaffè was founded by Francesco Illy in Trieste, Italy, in 1933. Today, the company is still operated by the same family, now in its third generation. Illy is known all over the world and is highly regarded everywhere for the high quality and distinctive flavor of its coffee, a unique blend made from nine varieties of pure Arabica beans – enjoyed daily by millions at home, at work, and at hotels, restaurants, cafés, and coffee shops.

ZENTIVA

ZENTIVA INHALATIONSPRODUKTE GMBH

(www.zentiva.com)

Branche **Industry:** Pharma **Pharmaceuticals**

Fläche **Space:** 1.701,11 m²

Mietbeginn **Lease start:** 02.01.2007

Mietdauer (Jahre) **Lease term (years):** 10

Option: Jeweils 1 Jahr

Option 1 year each

ZENTIVA, ein zur Sanofi-Gruppe gehörendes Unternehmen, zählt zu den führenden Generikaunternehmen in Europa. Die Zentiva Inhalationsprodukte GmbH, ein mittelständisch geprägtes Unternehmen im Konzernverbund, befasst sich an ihren Standorten München und Höchstädt/Donau mit der Entwicklung, Registrierung und Herstellung von Inhalierstoffen aus Trockenpulver-Inhalern für die pulmonale Anwendung.

ZENTIVA, a member of the Sanofi group of companies, is one of Europe's leading generic pharmaceutical firms. Zentiva Inhalationsprodukte GmbH is a mid-sized company within this corporate group. At its locations in Munich and Höchstädt an der Donau, the company focuses on development, registration, and production of inhalable medications administered via dry powder inhalers for pulmonary application.



INFOSCREEN

INFOSCREEN GMBH

(www.infoscreen.de)

Branche **Industry:** Werbeanlagen **Advertising equipment**

Fläche **Space:** 2.366,75 m²

Mietbeginn **Lease start:** 10.02.2007

Mietdauer (Jahre) **Lease term (years):** 10

Option: Keine

No option to extend

Infoscreen ist Deutschlands Marktführer für digitale Out-of-Home-Medien und bringt die Werbespots im öffentlichen Raum reichweiten- und aufmerksamkeitsstark zu den Zielgruppen.

Mit Bildflächen in U- und S-Bahnstationen, in Fernbahnhöfen, Shopping-Malls und an Flughäfen verfügt Infoscreen über ein Netz digitaler Werbemedien, das einzigartig ist. Heute umfasst das Netz der Infoscreens in Deutschland 293 Flächen, die in jeder deutschen Stadt mit unterirdischem Schienenverkehr an den frequenzstärksten Stationen leuchten. Die Infoscreen GmbH betreibt mit den Medien Infoscreen, OC Station und OC Mall das einzige bundesweite Netz digitaler OOH-Medien mit über 2.800 Screens.

Infoscreen is Germany's market leader in digital out-of-home media, bringing commercials to target groups in public settings with a broad reach and high-attention presentation. With billboard space in U-Bahn and S-Bahn transit stations, long-distance train stations, shopping malls, and airports, Infoscreen has a network of digital advertising media found nowhere else. The Infoscreen network in Germany currently comprises 293 spaces installed at the highest-traffic underground transit stations in every German city with an underground rail system. With its Infoscreen, OC Station and OC Mall media, Infoscreen GmbH operates the only network of digital OOH media spanning across Germany, with over 2,800 screens.

GEN-PLUS GMBH & CO. KG

Branche **Industry:** Pharma **Pharmaceuticals**

Fläche **Space:** 1.080,18 m²

Mietbeginn **Lease start:** 01.11.2004

Mietdauer (Jahre) **Lease term (years):** 13

Option: Jeweils 1 Jahr

Option to extend 1 year each

Die Gen-Plus GmbH & Co. KG, eine Gesellschaft aus dem Ratiopharm-Konzern, ist spezialisiert auf die galenische und analytische Bearbeitung von Projekten mit hochwirksamen Arzneistoffen sowie die Forschung und Entwicklung und Herstellung von klinischen Prüfmustern.

Gen Plus GmbH & Co. KG, a company of the Ratiopharm group, is specialized on galenical and analytical processing of projects with highly effective medicines and research & development as well as the production of clinical test samples.



BODY + SOUL GMBH

(www.bodyandsoul.ag)

Branche [Industry](#): Fitness/Freizeit [Fitness/leisure facility](#)

Fläche [Space](#): 4.101,97 m²

Mietbeginn [Lease start](#): 06.02.2004

Mietdauer (Jahre) [Lease term \(years\)](#): 15

Option: 2 x 5 Jahre und 1x 4 Jahre

[Option to extend 2x5 years and 1x4 years](#)

body + soul bietet seinen Mitgliedern Fitness und Wellness in den verschiedensten Variationen an. Das erste body + soul Fitness und Wellness Center wurde 1995 in Ottobrunn eröffnet. Heute betreibt die body + soul Firmengruppe sieben Fitness und Wellness Center in und um München.

body + soul offers its members a range of fitness and wellness options. The first body + soul Fitness and Wellness Center opened in the city of Ottobrunn in 1995. Today, the body + soul group of companies operates seven fitness and wellness centers in and around Munich.

ROCHE Diagnostic

Branche [Industry](#): Medizin

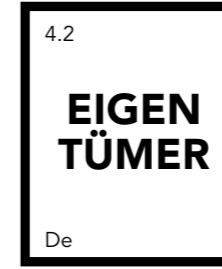
Fläche [Space](#): 2.124,00 m²

Mietbeginn [Lease start](#): 08.02.2016

Mietdauer (Jahre) [Lease term \(years\)](#): 5



Ein Projekt der
GEDO
Gruppe



GEDO-GRUPPE
GEK Grundstücksverwaltungsgesellschaft
mbH & Co. Objekt Eins KG
Südliche Münchner Straße 1
82031 Grünwald bei München
www.gedo.de



GEDO GROUP
GEK Grundstücksverwaltungsgesellschaft
mbH & Co. Objekt Eins KG
Südliche Münchner Straße 1
82031 Grünwald bei München
www.gedo.de

