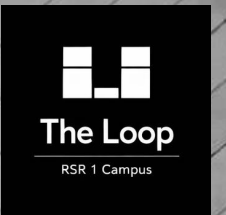


IMMOBILIEN-EXPOSÉ |
BÜRO-, LABOR- & CAMPUSFLÄCHEN IM HIGH-TECH-UMFELD |
GEWERBEGEBIET DER KRAILLINGER INNOVATIONSMEILE (KIM)



THE LOOP KRAILLING

Der neue Innovationscampus
im Süden Münchens

Robert-Stirling-Ring 1
82152 Krailling



THE LOOP KRAILLING INNOVATIONSCAMPUS IM SÜDEN MÜNCHENS

Willkommen im The Loop – einem Ort, an dem **Technologie, Nachhaltigkeit und Unternehmertum** in Bewegung bleiben.

The Loop Krailling ist mehr als ein Gewerbestandort: Es ist ein zukunftsorientierter Campus für Unternehmen, die Innovation leben, Talente fördern und nachhaltiges Wachstum aktiv gestalten wollen.

Im wirtschaftsstarken **Würmtal**, zwischen **München, Starnberg und dem Ammersee**, entsteht ein einzigartiger Multi-Tenant-Campus mit klarer Struktur, flexiblen Flächen und einem starken Fokus auf **Nachhaltigkeit, Technologie und Community**.

The Loop Krailling (Concept ab H2 2026) versteht sich als **Plattform für Innovation** – ein inspirierendes Umfeld, in dem Mieter nicht nur Arbeitsflächen finden, sondern auch **Austausch, Kooperation und neue Perspektiven**.

Highlights:

- Campuslage im Gewerbepark Krailling Innovationmeile (KIM)
- Hohe Lebensqualität und vielseitige Freizeitangebote
- Flexible Flächenaufteilung (Teilanmietung) für Büro, Labor, leichte Produktion
- Moderne Architektur, viel Grün und Gemeinschaftsflächen
- Direkte Nachbarschaft zu internationalen Hightech-Unternehmen
- Gute Anbindung an München, Autobahnen und Flughafen

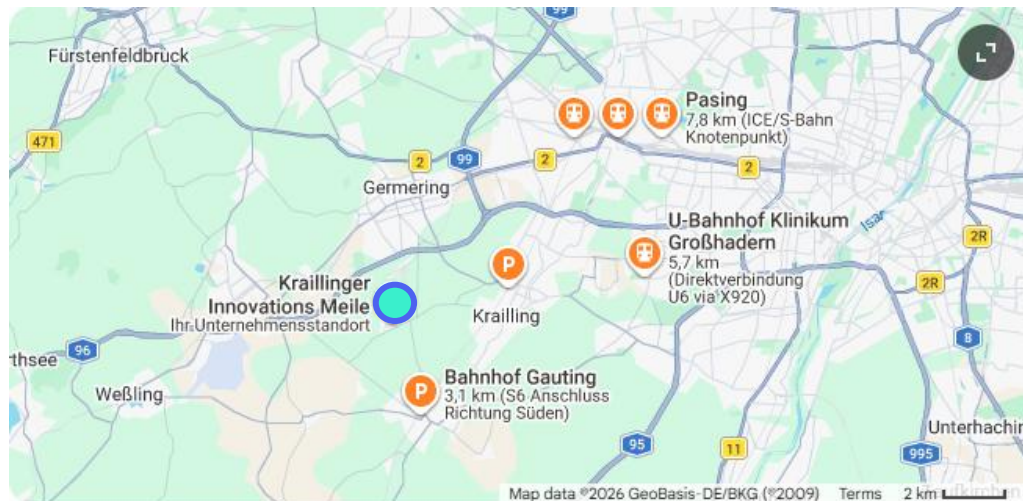
INTRO

- 01 Lagebeschreibung
- 02 Objekt-Campus Beschreibung
- 03 Mieteinheiten (Modular)
- 04 Parkhaus und Tiefgaragen
- 05 The Commons / Gemeinschaft
- 06 Kontakt

01 LAGE & UMFELD



● Unternehmensstandort ● Das Dreieck



● Zentrum ● Wichtige Bahnhöfe

Makrolage: Metropolregion München · Fünf-Seen-Land

- Lage im Landkreis Starnberg, ca. 20 km südwestlich von München
- Eingebettet zwischen Starnberger See, Ammersee und Stadtgebiet München
- Teil eines der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands
- Hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität: Natur, Freizeit & Kultur im direkten Umfeld

Mikrolage: Kraillinger Innovationsmeile (KIM)

- Etablierter High-Tech-Gewerbepark in naturnaher Waldrandlage
- Ca. 120 Unternehmen mit rund 1.600 Beschäftigten
- Mischung aus High-Tech, Mittelstand und Start-ups; Aerospace, Aviation & Defense
- Zentrale Lage innerhalb der KIM, direkte Nachbarschaft zur EOS GmbH (Weltmarktführer im industriellen 3D-Druck)

Wirtschaftsstarkes Dreieck & Synergien

- Standort inmitten des Dreiecks **München - Starnberg - Ammersee**
- Hohe Kaufkraft, qualifizierte Fachkräfte, starkes Unternehmensnetzwerk
- Synergieeffekte durch unmittelbares Innovations- und Technologieumfeld
- Flughafen Oberpfaffenhofen (Luft- und Raumfahrtstandort mit DLR) in direkter Nähe
- Attraktiv für Mitarbeiter wie für Unternehmen

Verkehrsanbindung

- Ca. 30 Minuten Fahrzeit bis München Zentrum / Hauptbahnhof
- A96 (München-Lindau) in ca. 10 Minuten
- A95 (München-Garmisch) in ca. 15 Minuten
- Flughafen München ca. 60 Minuten
- Gute ÖPNV-Anbindung (S-Bahn via Planegg / Pasing)



02 CAMPUS CONCEPT

NEUAUSRICHTUNG H2 2026



Innovative Architektur

The Loop Krailing besteht aus drei architektonisch miteinander verbundenen Gebäudeteilen (Gebäude 1-3) aus dem Baujahr 1999, ergänzt durch eine zweigeschossige Tiefgarage sowie ein separates Parkhaus. Das Ensemble in moderner Stahlbeton-Bauweise bildet einen U-förmigen Grundriss, der einen klar gefassten, grünen Campus im Inneren definiert und Orientierung, Identität sowie kurze Wege schafft.

Das neuausgerichtete Campuskonzept (H2 2026) überzeugt durch eine moderne, klare Architektur und großzügige, offene Arbeitsbereiche, die Austausch, Kreativität und Zusammenarbeit gezielt fördern. Ergänzend stehen flexibel buchbare Town-Hall-Flächen zur Verfügung – ausgestattet mit moderner Audio- und Videotechnik für Live-Übertragungen sowie einer Bestuhlung für bis zu 60 Personen. Damit bietet The Loop optimale Rahmenbedingungen für interne Veranstaltungen, Unternehmensformate und Community-Events.

The Loop bietet eine im Münchner Markt seltene Kombination aus flexiblen Büroflächen, umfangreichen Stellplatzkapazitäten und logistischer Funktionalität – ideal für mobilitäts- und fahrzeugintensive Unternehmen mit Wachstumsperspektive.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Modernes Campus-Konzept mit klarer Struktur und **flexibler** Flächenaufteilung
- Büro-, Labor-, Gewerbeflächen auf insgesamt über 12.000 m²
- Eigene Tiefgarage & Parkhaus (**Komplett- oder Teilanmietung**) mit über 300 Stellplätzen
- Nachhaltige Energieversorgung durch Biomasse-Heizkraftwerk
- The Loop Concept Areas
 - The Loop Commons (Kantine, Lounge, Asia Restaurant, Community Space)
 - The Loop Academy (Weiterbildung & Schulung)
 - The Loop Mobility Hub (Parken & E-Mobilität)
 - The Loop Tech Labs Start Sphere (Technologie; F&E x Startups)

03 MIETEINHEITEN FLÄCHEN, NUTZUNG & KONDITIONEN

Vielfältige Nutzungskonzepte

- Flexible Teilflächen Anmietung ab 600qm oder als Shared Space Konzept / *StartSphere*
- Klassische Büro- und Verwaltungsnutzung auf (auf 3 Etagen in 3 Gebäuden U-Form)
- Labore, Entwicklung & leichte produktionselle Tätigkeiten (geschossweise umgesetzt)
- Schulungs-, Academy- und Townhall-Konzepte
- Möglichkeit für lichtdurchflutete Yoga Spaces, Fitness, Workshops
- Bestehende Nutzung am Campus belegt die funktionale Vielseitigkeit

Parken als strategischer Mehrwert

- Eigenes Parkhaus + Tiefgarage mit über 300 Stellplätzen
- Gesamtes Parkhaus exklusiv anmietbar (z. B. für Flotten, Leasing, Testfahrzeuge)
- Teilflächen der Tiefgarage flexibel einzelnen Mietern zuordenbar
- Ein klarer Wettbewerbsvorteil im Münchner Umland

Mietkonditionen & Verfügbarkeit

- Attraktive Mieten ca. 9-13 €/m² netto kalt (indikativ)
- Kurzfristige Bezugsfähigkeit der Flächen
- Mietmodelle an Nutzung & Laufzeit anpassbar

Campus-Highlights

- Mitnutzung der EOS-Kantine / Casino („Eat & Meet“) möglich
- Separate Anmietung von Konferenz- & Townhall-Flächen (voll technisch ausgestattet)
- Grünes Campus-Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität
- Professionelle Infrastruktur & aktiver Unternehmensstandort (KIM)



03 MIETEINHEITEN ÜBERSICHT VERFÜGBARKEITEN

Einheit	Fläche (ca.)	Status / Nutzung	Teilbarkeit / Optionen
Gebäude 1 - OG1	632 m ²	Freie Gestaltung als Loft- bzw. Großraumfläche; vorhandene Meetingräume, Küche, repräsentativer Eingangsbereich. Kantine (asiatisches Bistro) im EG; klassischer Büroausbau mit Einzel- und Teambüros.	Optional nutzbar als Einheit A / B (Shared-Space-Konzept)
Gebäude 1 - OG2	630 m ²	Bereits unterteilte Flächen mit hochwertigem Schreiner-Mobiliar, Glaswänden und Telefonkabinen; ideal für Co-Working-, Scale-up- oder Shared-Office-Konzepte.	Optional nutzbar als Einheit A / B (Shared-Space-Konzept)
Gebäude 2 - OG1 (gesamt)	1.016 m ²	Derzeit vermietet bis 04/2027 ; attraktive, klar geschnittene Bürofläche.	Teilbar in zwei Einheiten
└ Gebäude 2 - OG1 A	ca. 500-600 m ²	Optionale Teilfläche für mittelgroße Mieter oder wachsende Teams.	Separat anmietbar
└ Gebäude 2 - OG1 B	ca. 500-600 m ²	Optionale Teilfläche mit vergleichbarer Qualität und Zuschnitt.	Separat anmietbar
Gebäude 2 - OG2 (gesamt)	1.008 m ²	Großzügige Bürofläche mit zwei vorhandenen Sanitärkernen; sehr gute Voraussetzungen für Mehrmieternutzung.	Teilbar in A / B (je ca. 500-600 m ²)
Gebäude 3 - OG2 (Teilfläche)	ca. 1.000 m ²	Gebäude in E-Form mit zwei attraktiven Flügeln; loftartige Flächen; Lastenaufzug vorhanden; direkte Verbindung zur Tiefgarage.	aktuell nicht verfügbar - auf Anfrage
Parkhaus	198 Stellplätze	Separates Parkhaus in fußläufiger Nähe (ca. 3 Minuten).	Flexibel anmietbar
Tiefgarage (2 UGs)	153 Stellplätze	Direkt am Campus gelegen; komfortable Erschließung aller Gebäude.	Flexibel anmietbar



03 MIETEINHEITEN TEILUNG & AUSSTATTUNG

Die zur Vermietung stehenden Einheiten mit ca. 5000 m² Nutzfläche befindet sich innerhalb des gepflegten Gewerbeensembles. The Loop Krailling und ist kurzfristig bezugsbereit.

Flächenqualität & technische Eignung

- Raumhöhen von ca. 3,50 m
- Bodentraglasten bis ca. 300 kg/m²
- Damit sehr gut geeignet für Labor-, Entwicklungs- und leichte produktionale Nutzungen
- Nutzungskonzepte dieser Art sind am Standort bereits etabliert

Technische Infrastruktur

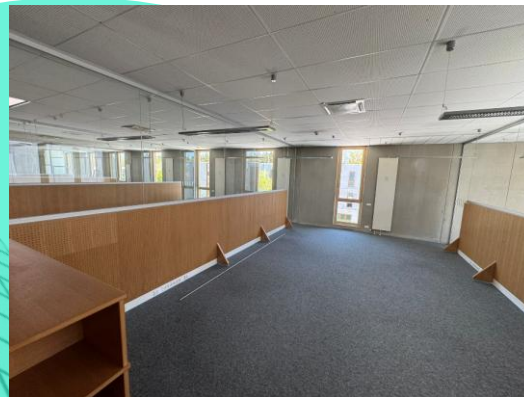
- Cat-6-Verkabelung & Glasfaseranbindung
- Serverrack mit Patchfeldern pro Etage
- Optimale Voraussetzungen für anspruchsvolle IT-, Entwicklungs- und Technologiebetriebe

Ausbau & Flexibilität

- Bürogerechter Ausbau, sofort nutzbar
- Teppichböden und abgehängte Decken mit integrierter Beleuchtung
- Teilweise Klimatisierung
- Teeküchen sowie getrennte Sanitäreinheiten
- Flexible Grundrissstruktur für Open-Space-Konzepte, Team- und Einzelbüros (bestehende Glastrennwände ermöglichen schnelle Anpassungen) / ab 600qm oder Shared-Space

Ausstattung & Zustand

- Sehr gute Bausubstanz, regelmäßige Instandhaltung
- Großzügige Fensterflächen für helle, freundliche Arbeitswelten
- Neue dreifachverglaste Fenster (Einbau Winter 2025/2026) für zeitgemäße Energieeffizienz und exzellenten Schallschutz
- Teilweise außenliegende Lamellenjalousien als effektiver Sonnenschutz
- Nachhaltige Wärmeversorgung über das KIM-Hackschnitzelwerk
- Klimageräte in Teilbereichen (oberstes Stockwerk)



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG1



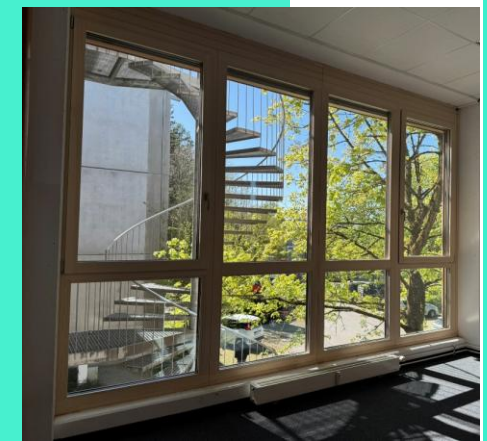
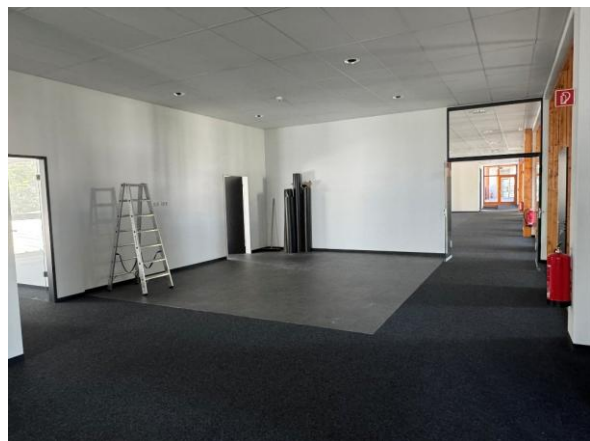
Objekteckdaten

Gebäude 1 - OG1

Objektart	Gewerbe / Büro
Status	Freie Gestaltung einer Loft-/ Großraumfläche, vorhandene Meetingräume, Küche, repräsentativer Eingangsbereich
Ausstattung	IT: Cat6-Verkabelung, Glasfaser
Infrastruktur	Im Gebäude: asiatisches Restaurant „Eat & Meet“, Nutzung EOS-Casino
Adresse	82152 Krailling
Bürofläche	632 m ²
Teilbar	Nein (1 Sanitärkern)
Kaltmiete	12,50 €/m ²
Provision	Provisionsfrei
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	153
Anzahl Stellplätze Parkhaus	198
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1999
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Fernwärme / Biomasse-Heizkraftwerk
Energieeffizienzklasse	C
Energiekennwert:	81 kWh/(m ² a)
Wärmewert	63.70 kWh/(m ² a)
Stromwert	20.70 kWh/(m ² a)
Bezugsfrei ab	Sofort



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG1



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 | OG1



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG2

Objekteckdaten

Gebäude 1 - OG2

Objektart	Gewerbe / Büro
Status	Bereits unterteilte Flächen mit hochwertigem Schreiner-Mobiliar, Glaswänden und Telefonkabinen; ideal für Co-Working-, Scale-up- oder Shared-Office-Konzepte.
Ausstattung	IT: Cat6-Verkabelung
Infrastruktur	Im Gebäude: asiatisches Restaurant „Eat & Meet“, Nutzung EOS-Betriebsrestaurant
Adresse	82152 Krailing
Bürofläche	630 m ²
Teilbar	Nein (1 Sanitärkern)
Kaltmiete	12,50 €/m ²
Provision	Provisionsfrei
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	153
Anzahl Stellplätze Parkhaus	198
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1999
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Fernwärme / Biomasse-Heizkraftwerk
Energiekennwert:	81 kWh/(m ² a)
Wärmewert	63.70 kWh/(m ² a)
Stromwert	20.70 kWh/(m ² a)
Bezugsfrei ab	Sofort



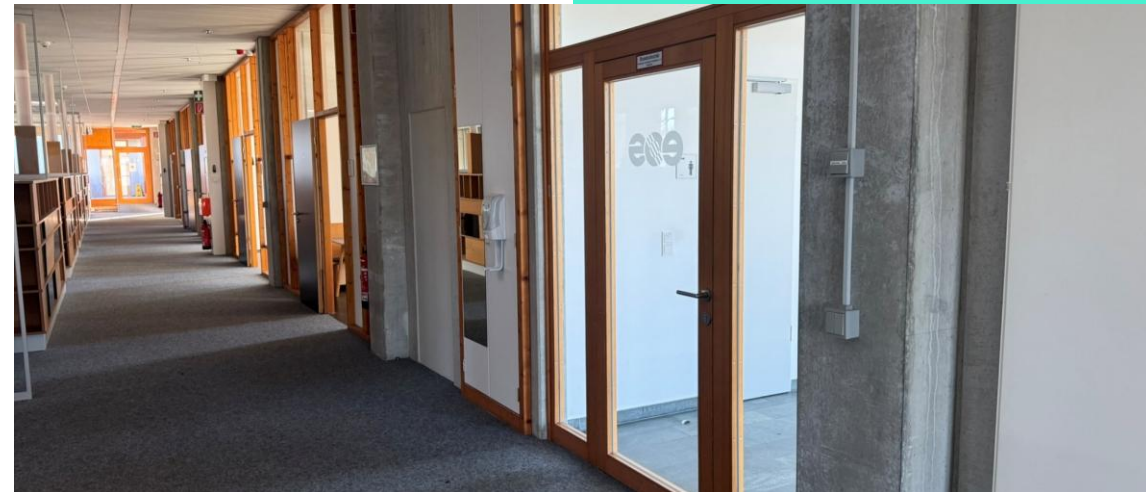
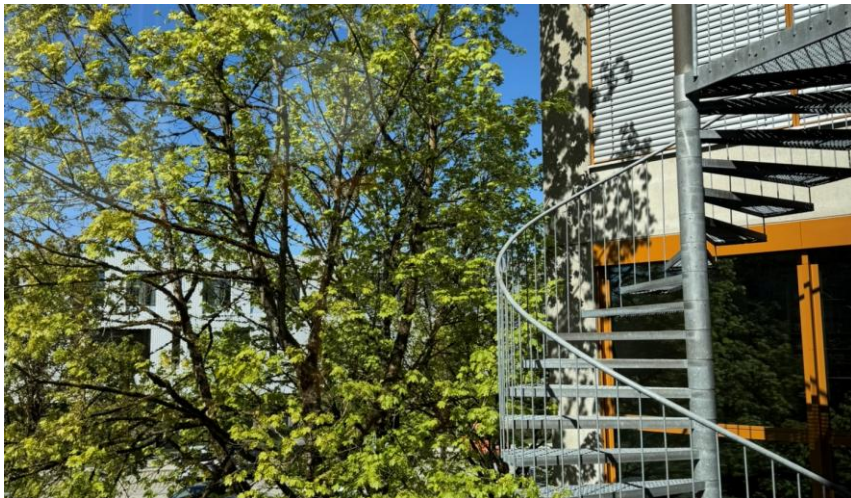
03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG2



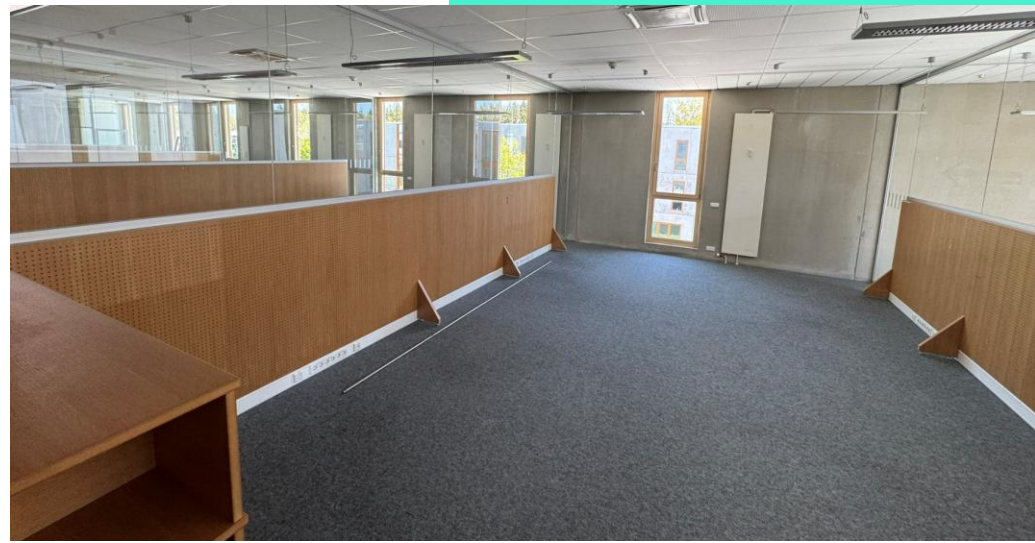
03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG2



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG2



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 1 I OG2

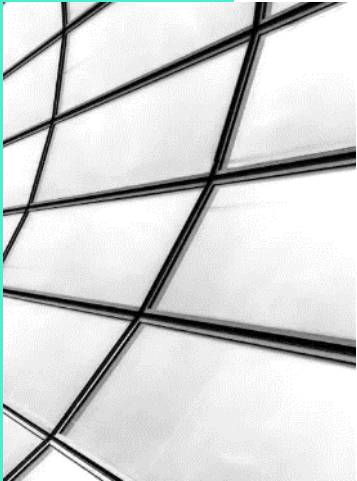


03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 2 I OG1

Objekteckdaten

Gebäude 2 - OG1	
Objektart	Gewerbe / Büro
Status	Bereits unterteilte Flächen mit hochwertigem Schreiner-Mobiliar, Glaswänden und Telefonkabinen; ideal für Co-Working-, Scale-up- oder Shared-Office-Konzepte.
Ausstattung	IT: Cat6-Verkabelung, Glasfaser
Infrastruktur	Im Gebäude: asiatisches Restaurant „Eat & Meet“, Nutzung EOS-Casino
Adresse	82152 Krailing
Bürofläche	1016 m ²
Teilbar	Nein (1 Sanitärkern)
Kaltmiete	12,50 €/m ²
Provision	Provisionsfrei
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	153
Anzahl Stellplätze Parkhaus	198
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1999
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Fernwärme / Biomasse-Heizkraftwerk
Energiekennwert:	81 kWh/(m ² a)
Wärmewert	63.70 kWh/(m ² a)
Stromwert	20.70 kWh/(m ² a)
Bezugsfrei ab	April 2027 oder nach Rücksprache

Derzeit Vermietet – vss ab April 2027
verfügbar



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 2 I OG2

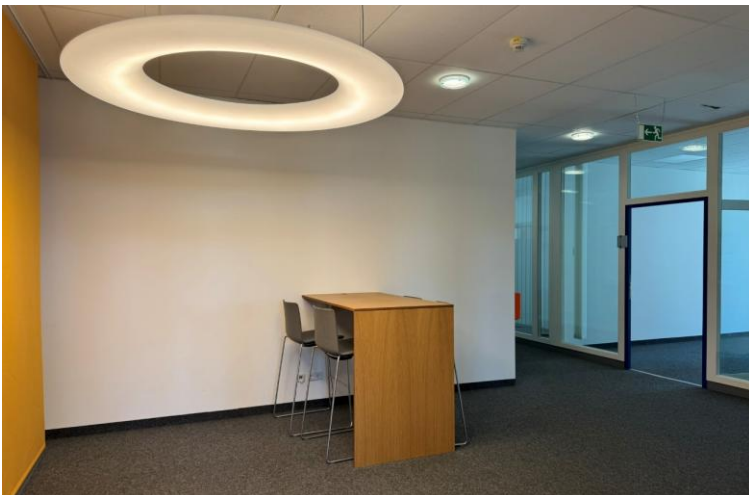
Objekteckdaten

Gebäude 2 - OG2

Objektart	Gewerbe / Büro
Status	Flexibel/frei gestaltbare Büroräume unterschiedlicher Größe Etagenküche
Ausstattung	IT: Cat6-Verkabelung
Infrastruktur	Im Gebäude 1: asiatisches Restaurant „Eat & Meet“, Nutzung EOS-Betriebsrestaurant
Adresse	82152 Krailling
Bürofläche	1.008 m ²
Teilbar	Ja in 2 unabhängige Nutzungseinheiten
Kaltmiete	12,50 €/m ²
Provision	Provisionsfrei
Anzahl Stellplätze Tiefgarage	153
Anzahl Stellplätze Parkhaus	198
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1999
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizungsart	Fernwärme / Biomasse-Heizkraftwerk
Energiekennwert:	81 kWh/(m ² a)
Wärmewert	63.70 kWh/(m ² a)
Stromwert	20.70 kWh/(m ² a)
Bezugsfrei ab	Sofort



03 MIETEINHEITEN GEBÄUDE 2 I OG2



04 PARKHAUS & TIEFGARAGE

Mobility & Fleet Hub – ein außergewöhnlicher Standortvorteil

Ein Alleinstellungsmerkmal von **The Loop Krailling** ist die seltene Kombination aus modernen Büroflächen und einer großflächigen, flexibel nutzbaren Parkinfrastruktur. Für Unternehmen mit hohem Mobilitätsbedarf, umfangreichen Fahrzeugflotten oder logistiknahen Geschäftsmodellen entsteht hier die Möglichkeit, Verwaltung, Fuhrpark und operative Prozesse an einem Standort zu bündeln.

Zum Campus gehört ein **separates Parkhaus mit bis zu 198 Stellplätzen auf fünf Ebenen**, das aktuell flexibel verfügbar ist. Die Stellflächen können von einem einzelnen Großmieter exklusiv genutzt oder auf mehrere Nutzer verteilt werden. Das schrankengesicherte Parkhaus befindet sich nur wenige Gehminuten von den Büroflächen entfernt und bietet ideale Voraussetzungen für die zentrale Unterbringung von Dienstwagen, Leasingfahrzeugen, Poolfahrzeugen, Testfahrzeugen oder sonstigen mobilen Assets.

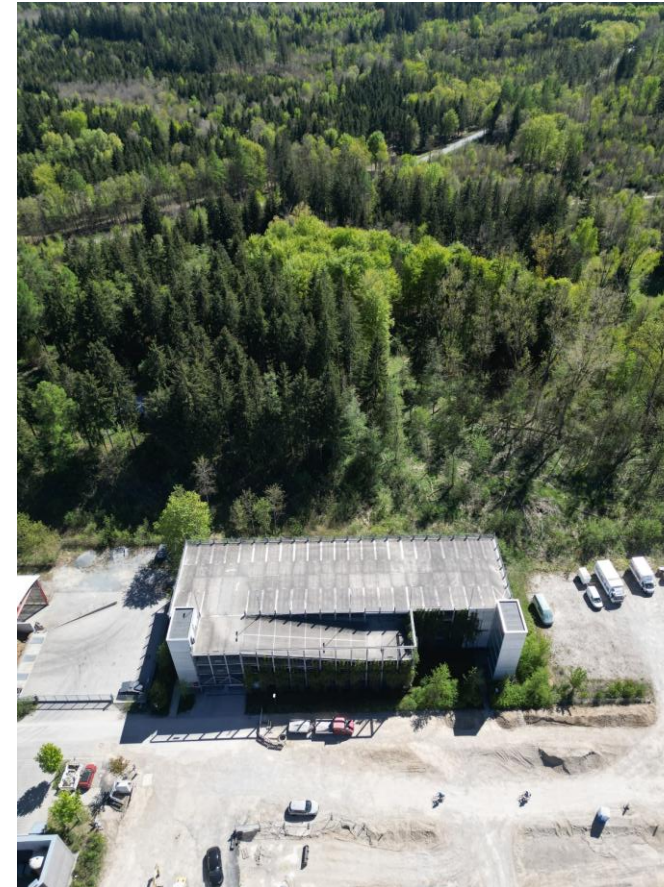
Gerade in der Metropolregion München, in der größere zusammenhängende Stellplatzkapazitäten kaum verfügbar sind, stellt dieses Angebot einen erheblichen Standort- und Wettbewerbsvorteil dar. Unternehmen aus den Bereichen **Leasing, Flottenmanagement, Mobilitätsdienstleistungen, Automotive, Außendienstorganisationen oder technische Services** erhalten die Möglichkeit, Büroarbeitsplätze und Fahrzeugmanagement effizient an einem Standort zu vereinen.

Ergänzt wird das Parkhaus durch eine **zweigeschossige Tiefgarage mit 153 Stellplätzen**, zusätzliche Besucher- und Kurzzeitparkplätze sowie eine großzügige, befahrbare Hoffläche für Anlieferungen, Servicefahrzeuge oder temporäre Fahrzeugdisposition.

Die Infrastruktur eignet sich insbesondere für Unternehmen, die einen **zentralen Mobility-, Fleet- oder Vehicle-Storage-Hub** im Großraum München suchen. Denkbar sind beispielsweise die Zwischenlagerung von Leasingrückläufern, die Bereitstellung von Fahrzeugflotten, die Unterbringung von Vorführ- und Testfahrzeugen oder die wettergeschützte Sicherung hochwertiger Fahrzeuge.

Eine spätere Erweiterung um **E-Ladeinfrastruktur** ist grundsätzlich möglich und schafft zusätzliche Perspektiven für zukunftsfähige Mobilitätskonzepte. Ideal für:

- Autoleasing- und Flottenmanagementgesellschaften
- Mobility- und Car-Rental-Anbieter
- Automotive OEMs und Herstellerorganisationen
- Außendienst- und Serviceorganisationen
- Technologiefirmen mit Unternehmensflotten
- Logistiknahe Dienstleister
- Unternehmen mit Test-, Vorführ- oder Poolfahrzeugen



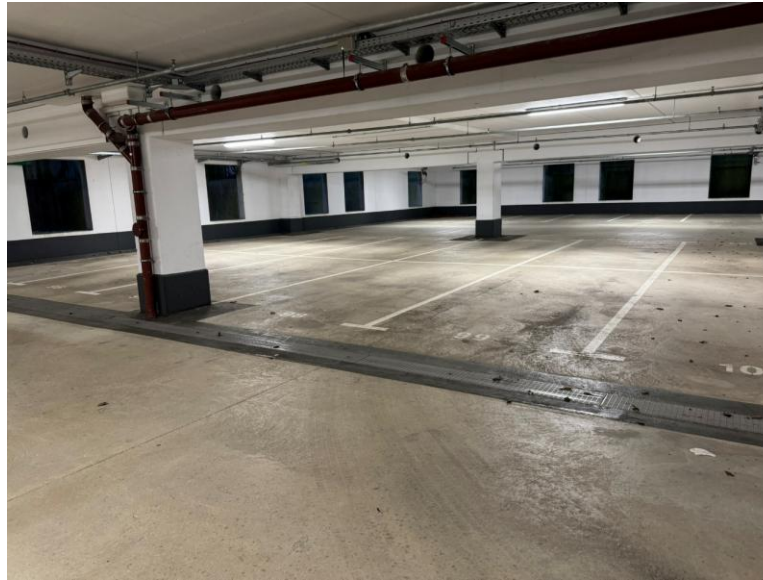
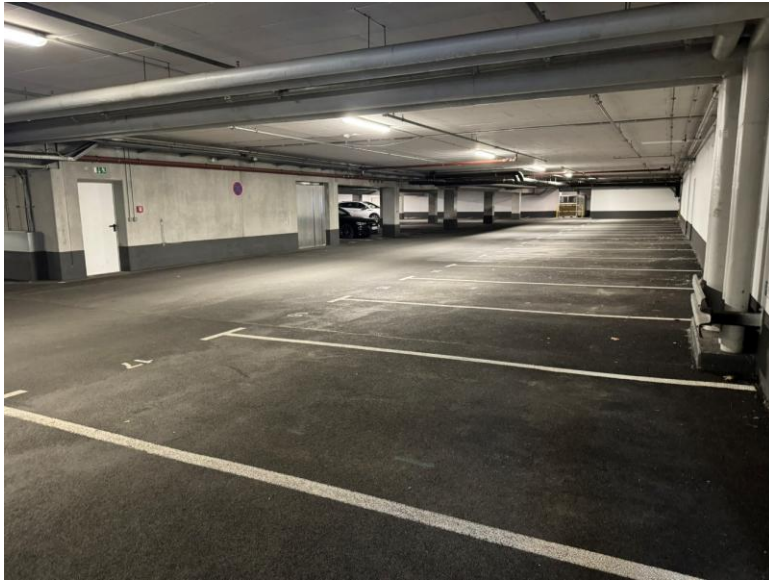
Objekteckdaten

Objektart	Nutzfläche Parking
Status	Multi-Tenant Concept oder Gesamtanmietung noch möglich
Adresse	82152 Krailling
Provision	Provisionsfrei
Stellplätze Tiefgarage	153 (bis 190cm Einfahrtshöhe)
Stellplätze Parkhaus	198 (bis 210cm Einfahrtshöhe)
Miete	VHB – auf Anfrage
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1999
Bezugsfrei ab	Sofort

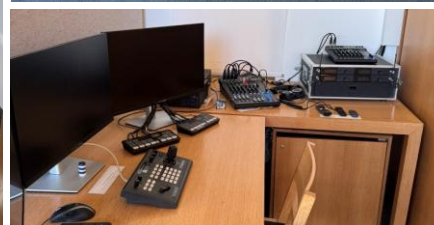
04 PARKHAUS. BIS ZU 200 PLÄTZE

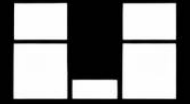


04 TIEFGARAGE. BIS ZU 150 PLÄTZE



05 THE COMMONS. GEMEINSCHAFT UND FLEXIBLE ANMIETUNG





The Loop

RSR 1 Campus

I H R E A N S P R E C H P A R T N E R

Patrik Niehaus | Managing Director

EOS Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG
Robert-Stirling-Ring 1
82152 Krailling

Patrik.Niehaus@lhum.de
+49160 7822965

Dietmar Mayer | Manager Facilities & Assets

EOS GmbH & Co KG
Robert-Stirling-Ring 1
82152 Krailling

Dietmar.Mayer@eos.info
+49 172 364 30 10







The Loop

RSR 1 Campus







HAFTUNGSAUSSCHLUSS / DISCLAIMER

Dieses Dokument wurde von „pnx advisory“ im Auftrag der „EOS Grundbesitz 2 GmbH & Co. KG I HRA 99318 “ für deren Eigentümergesellschaft von **The Loop – RSR 1 Campus** erstellt.

Dieses Dokument stellt eine **Marketing- und Informationspräsentation** dar und dient ausschließlich **Diskussions- und Informationszwecken**. Es stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots noch eine vertragliche Zusicherung oder Empfehlung dar.

pnx advisory hat alle Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen nach bestem Wissen **sachlich richtig und vollständig** sind. Ein Teil der Angaben basiert auf Informationen Dritter oder öffentlich zugänglichen Quellen. Für deren **Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität** wird keine Gewähr übernommen.

Es wird **keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung oder Garantie** hinsichtlich der Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernommen. Insbesondere stellen Flächenangaben, Nutzungsbeispiele, Mietpreise, Ausstattungsmerkmale oder dargestellte Nutzungsmöglichkeiten **keine verbindlichen Eigenschaften oder Zusagen** dar und können sich im Rahmen der weiteren Objektprüfung oder vertraglichen Ausgestaltung ändern.

Dieses Dokument kann **zukunftsgerichtete Aussagen** oder Annahmen enthalten. Solche Aussagen beruhen auf aktuellen Einschätzungen und Erwartungen und unterliegen naturgemäß **Risiken, Unsicherheiten und Änderungen**, sodass tatsächliche Ergebnisse oder Entwicklungen von den dargestellten Annahmen abweichen können.

Eine Haftung für unmittelbare oder mittelbare Schäden, die aus der Nutzung dieses Dokuments oder aus Entscheidungen entstehen, die auf Grundlage der enthaltenen Informationen getroffen werden, ist – soweit gesetzlich zulässig – **ausgeschlossen**.

Maßgeblich für den Abschluss eines Mietverhältnisses sind ausschließlich die **verbindlichen Vertragsunterlagen**, die im Rahmen des konkreten Vermietungs- oder Untervermietungsprozesses ausgehandelt und abgeschlossen werden. Weitere Details sind über die genannten Ansprechpartner anzufragen.