



Member of Swiss Life Asset Managers

## Pressemitteilung

### Unternehmensimmobilie in Heilbronn

### Teile des Firmenareals der Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG gehen in den „BEOS Value Investment Fund Germany I“ über

**Stuttgart, 15. März 2023:** Für den „BEOS Value Investment Fund Germany I“ wurde eine Unternehmensimmobilie in Heilbronn erworben. Der geschlossene Immobilien-Spezial-AIF wird von der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH administriert und die BEOS AG fungiert als betreuender Asset Manager. Das 15.000 Quadratmeter große Grundstück ist mit insgesamt rund 21.000 Quadratmeter Produktions-, Büro-, Service- und Lagerflächen bebaut, die sich auf mehrere Gebäude verteilen. Zudem umfasst die Liegenschaft an der Robert-Bosch-Straße 22, der Pilgramstraße 22 und 24 sowie der Heinrich-Hertz-Straße 12 rund 210 Pkw-Stellplätze. Mit dieser Transaktion hat BEOS bereits das zweite Objekt im Landkreis Heilbronn erworben – 2021 ging in denselben Fonds bereits ein Areal in Leingarten über.

Verkäufer ist die Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG. Das mittelständische Traditionsunternehmen wurde im Jahre 1946 in Heilbronn gegründet und ist spezialisiert auf die Entwicklung und Produktion von Maschinen für die Herstellung von Thermoform- und Verpackungssystemen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart. Der Kaufgegenstand umfasst einen Teil des Firmenareals der Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG. Der übrige Teil des Areals an der Robert-Bosch-Straße 10 befindet sich nach wie vor im Eigentum von Illig und wird weiterhin als Hauptsitz des weltweit agierenden Unternehmens genutzt – sowohl zu Verwaltungs- als auch zu Produktionszwecken. Die Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG mietet darüber hinaus einen nennenswerten Anteil der nun veräußerten Flächen langfristig zurück. Hierbei handelt es sich

überwiegend um Produktions-/ Forschungs-/ und Lagerflächen, welche sich sowohl in den teilweise natürlich belichteten Untergeschossflächen, als auch in einem der beiden mehrgeschossigen Produktionsgebäude befinden. Durch die Transaktion können nicht genutzte Flächen von Illig zurückgegeben und unter anderem Produktionsprozesse optimiert werden.

„Mit der anteiligen Veräußerung des Illig-Firmenareals passen wir im Zuge eines umfangreichen Restrukturierungs-Programms unsere Produktionsflächen am Standort Heilbronn bedarfsgerecht an“, sagt Carsten Strenger, CEO der Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG. „Die Zusammenarbeit mit BEOS verlief in allen Phasen der Transaktion partnerschaftlich“, so Strenger weiter.

### **Vermietungsstart der neuen Flächen ist für Anfang 2025 geplant**

„Während das Objekt mit der Illig Maschinenbau GmbH & Co. KG einen verlässlichen Partner als Hauptmieter bietet, können wir zugleich moderne Gewerbeflächen für die Heilbronner Wirtschaft entwickeln“, ergänzt Holger Matheis, Sprecher des Vorstandes der BEOS AG.

Das zweite sich auf dem Areal befindende mehrgeschossige Produktionsgebäude, welches rund 6.800 Quadratmeter Mietfläche umfasst, soll in den oberirdischen Geschossen umfassend saniert und modernisiert werden. Darüber hinaus werden Teile der bislang als Andienungshallen genutzten Gebäude abgebrochen, um den Standort architektonisch zu öffnen und zu einem vielseitig zugänglichen und nutzbaren Campus zu entwickeln. Durch die geplanten Umbaumaßnahmen soll so in den kommenden Jahren ein moderner und flexibler Gewerbecampus für unterschiedliche Nutzungskonzepte entstehen. Geplanter Vermietungsstart dieser Flächen ist Anfang 2025. Weiteres Entwicklungspotenzial bieten zwei Stellplatzflächen mit rund 6.500 Quadratmeter Gesamtfläche, welche im Rahmen der Repositionierung in das Gesamtkonzept eingebettet werden und darüber hinaus langfristig noch Nachverdichtungspotenziale bieten.

„Wir sehen in Heilbronn eine große Nachfrage nach hochwertigen und repräsentativen Gewerbeflächen, die das vorhandene Angebot deutlich übersteigt. Dieses Marktumfeld bietet in Kombination mit der Lage des Areals in einem sich weiter entwickelnden Stadtgebiet bereits kurz- bis mittelfristig gute Perspektiven“, sagt Daniel Schäfer, stellvertretender Niederlassungsleiter bei der BEOS AG in Stuttgart. Die Liegenschaft befindet sich innerhalb eines kleinteiligen Gewerbegebiets in zentraler Lage in Heilbronn und profitiert von der Nähe und guten Anbindung zur Innenstadt sowie der Hochschule (Hochschule Heilbronn, Campus Sontheim).

BEOS ist bei Swiss Life Asset Managers als gruppenweites Kompetenzzentrum für Industrie- und Logistikkimmobilien für den Ankauf, die Entwicklung und das Management von Immobilien der Fonds sowie auch für Engagements in diesen Nutzungsarten europaweit verantwortlich. Der Fonds „BEOS Value Investment Fund Germany I“ ermöglicht als sogenannter Repositionierungsfonds einem ausgewählten Kreis an Investoren früher in die Wertschöpfungskette von Unternehmensimmobilien einzusteigen.

#### **Rechtliche Hinweise**

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie die Anlagebedingungen und sonstigen Vertragsdokumente, das Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB („§ 307er-Dokument“), das Basisinformationsblatt sowie den letzten Jahresbericht des BEOS Value Investment Fund Germany I (nachstehend „Fonds“), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache erhältlich. Jene Dokumente sind die alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen an dem Fonds. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2021/07/Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf> erhältlich. Auf Wunsch senden wir Ihnen die vorgenannten Unterlagen in Papierform kostenlos zu. Sie können diese bei BEOS AG, Kurfürstendamm 188, 10707 Berlin oder bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („INTREAL“), Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, anfordern.

**Der Fonds ist ein geschlossener Spezial-AIF gem. § 285 KAGB und darf nicht an Privatanleger i.S.v. § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB vertrieben werden.**

Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv verwalteten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Mit dem Erwerb von Anteilen erwerben Sie Anteile an dem Fonds und erwerben nicht die vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien), welche vom Fonds vertreten durch die INTREAL erworben werden. Der Fonds investiert vornehmlich in Unternehmensimmobilien in Deutschland. Der Erwerb von Fondsanteilen kann mit Risiken verbunden sein.

Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern. Umfassende Ausführungen zu den mit der Anlage in den Fonds verbundenen Risiken finden Sie im § 307er-Dokument. Die wesentlichen Risiken finden Sie zudem im Basisinformationsblatt.

Die künftige Wertentwicklung des Fonds hängt auch von der persönlichen Situation des Anlegers in Bezug auf seine Besteuerung ab und kann sich in Zukunft ändern. Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt.

Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.

Quelle: BEOS AG (Stand: 09.03.2023), soweit keine anderen Quellen angegeben.

### **Über BEOS**

Die BEOS AG ist einer der führenden Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien in Deutschland. Das 1997 gegründete Unternehmen bearbeitet mit einem rund 240-köpfigen, interdisziplinären Team einen Bestand gemischt genutzter, gewerblicher Immobilien mit rund 4,3 Millionen Quadratmeter Mietfläche und über 6,6 Milliarden Euro Assets under Management (basierend auf Bruttofondsvermögen, Stand: 31. Dezember 2022). Zusätzlich zum Bestand werden in den kommenden Jahren über 300.000 Quadratmeter Neubaufäche projektiert, knapp 100.000 Quadratmeter davon werden aktuell schon realisiert. Unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers ist BEOS als Dienstleister für Bestandsobjekte von institutionellen Investoren in allen großen Städten Deutschlands aktiv. Mit ihren Spezialfonds ebnete sie deutschen institutionellen Investoren ab 2010 den Weg in die wachstumsstarke Assetklasse der Unternehmensimmobilien.

Die BEOS AG gehört zu den besten Arbeitgebern des Mittelstands sowie der Immobilienbranche: Im Arbeitgeberranking der Immobilien Zeitung 2022 wählten Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge BEOS zum fünften Mal in Folge unter die besten Arbeitgeber in Deutschland. Zudem wurde BEOS bei allen Teilnahmen am Arbeitgeber-Wettbewerb „Top Job“ in den Jahren 2013, 2015, 2017 und 2019 mit einem Award ausgezeichnet.

### **Pressekontakt BEOS:**

Marie de Vries  
Swiss Life Asset Managers Deutschland  
Schaarsteinwegsbrücke 2  
20459 Hamburg  
Telefon: +49 (0)175 199 5608  
marie.devries@swisslife-am.com