

Provisionsfrei
für den Mieter

WERFT 68

NEW BUSINESS CAMPUS

In der Reisholzer Werftstr 68a-q, 40589 Düsseldorf

EIN PROJEKT DER



BEOS

Member of Swiss Life Asset Managers

EXKLUSIV VERMARKTET DURCH



JLL

IHR ORT FÜR MODERNES ARBEITEN

In der Werft68 in Düsseldorf entsteht der New Business Campus: Ihr neuer Multitalent-Unternehmensstandort für zukunftsfähige Logistik, New Work sowie smarte Werkstatt- und Laborlösungen.



00 INHALT

01 INTRO

Einblick 04

02 CAMPUS

Highlights 06
Nutzungsvielfalt 07
ESG 08
Community 09

03 LAGE

Makrolage 11
Mikrolage 12

04 MIETFLÄCHEN

Overview 14
Campusbereiche A und B 15
Flächen Bereich A 16
Flächen Bereich B 17
Campusbereiche C, D und E 18
Bürogebäude 19
Flächen Bürogebäude 20

05 KONTAKT

Über BEOS 22
Ansprechpartner 23



Intro

Ein Multitalent auf allen Ebenen



VIEL RAUM FÜR UNZÄHLIGE MÖGLICHKEITEN

In mehreren Bauabschnitten entsteht ein Gewerbepark-Neubau, kombiniert mit einem umfassend revitalisierten Bürogebäude. Der New Business Campus bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 64.300 m² insgesamt ca. 36.000 m² Mietfläche.

Der New Business Campus macht Business möglich: Er kombiniert unterschiedliche Flächen, Nutzungen sowie Branchen und ermöglicht so einerseits den Nutzern individuelle Flächenkonzepte und andererseits auch Anpassungen an Änderungen des Flächenbedarfs. So lassen sich bspw. Open-Space-Lösungen für Büro oder Forschung mit Lager- und Produktionsbereichen kombinieren. Es lassen sich beliebig viele Hallen und Bürobereiche zusammenschalten und bei Bedarf auch wieder trennen. Mehrbedarf an Büroflächen kann auch kurzfristig durch Flex-Office-Bereiche im Büro-Solitär gedeckt werden. In den Hallen ermöglichen es Hochstromschienen, flexibel auf Veränderungen oder andere Verortungen des Energiebedarfs einer Fläche zu reagieren.



GESAMTFLÄCHE
ca. 64.300 m²

MIETFLÄCHE GESAMT
ca. 36.000 m²

FLÄCHEN TEILBAR AB
ca. 230 m²

ESG-ZERTIFIKAT ANGESTREBT
DGNB Gold

„Bei BEOS verstehen wir uns heute als Möglichmacher“

DANIEL FIELITZ, LEITER BAUMANAGEMENT



Campus

New Business. New Work.

EIN CAMPUS, VIELE HIGHLIGHTS



NUTZUNGSVIELFALT

Der New Business Campus bietet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten:

- Individuelle Hallennutzung – z. B. Kombination aus Lager, Labor, Werkstatt, Showroom und Büro in individuellen Kombinationen
- New Work: moderne, flexible Büroflächen in verschiedenen Größen

ESG

New Business funktioniert nicht ohne New Responsibility! Noch nie war es einfacher, im beruflichen Umfeld Verantwortung für die Umwelt zu übernehmen. Denn Nachhaltigkeit wird im New Business Campus großgeschrieben:

- Einsatz von PV-Anlagen auf dem Dach
- Zukunftsfähige Energieeffizienz gemäß EH40 Standard
- CO₂-neutrales Heizen und Kühlen (mit Ökostrom)
- Attraktive Aufenthaltszonen mit hohem Grünflächenanteil
- DGNB-Zertifikat für Neubau angestrebt (Gold)
- BREEAM-Zertifikat für Revitalisierung angestrebt (Sehr gut)
- Grundstein für Digitalisierung: flächige Glasfaseranbindung



COMMUNITY

Der New Business Campus bietet neben viel Raum für New Work und kreativen Austausch auch viele nachhaltige Mobilitätslösungen:

- Shared-Office-Lösungen im Büro-Solitär
- Großzügige Aufenthalts- und Grünflächen
- Car- und Ride-Sharing-Angebote
- Stellplätze und Ladestationen für Fahr- und Lastenräder
- Lademöglichkeiten für E-Autos
- Food-Truck-Angebot für gemeinsamen kulinarischen Genuss

NUTZUNGSVIELFALT FÜR IHR UNTERNEHMEN



LABOR

Die großräumigen Hallen des New Business Campus bieten Platz für alle technischen und räumlichen Bedürfnisse Ihres Unternehmens. Laborflächen bietet der Campus insbesondere in Block E, hohe Deckentraglasten, Deckenhöhen bis 4 m und Lastenaufzüge.

BÜRO

Von Open Space bis Zellenstruktur: Der New Business Campus bietet Ihrem Unternehmen eine flexible Bürostruktur mit frei wählbaren Grundrissen.

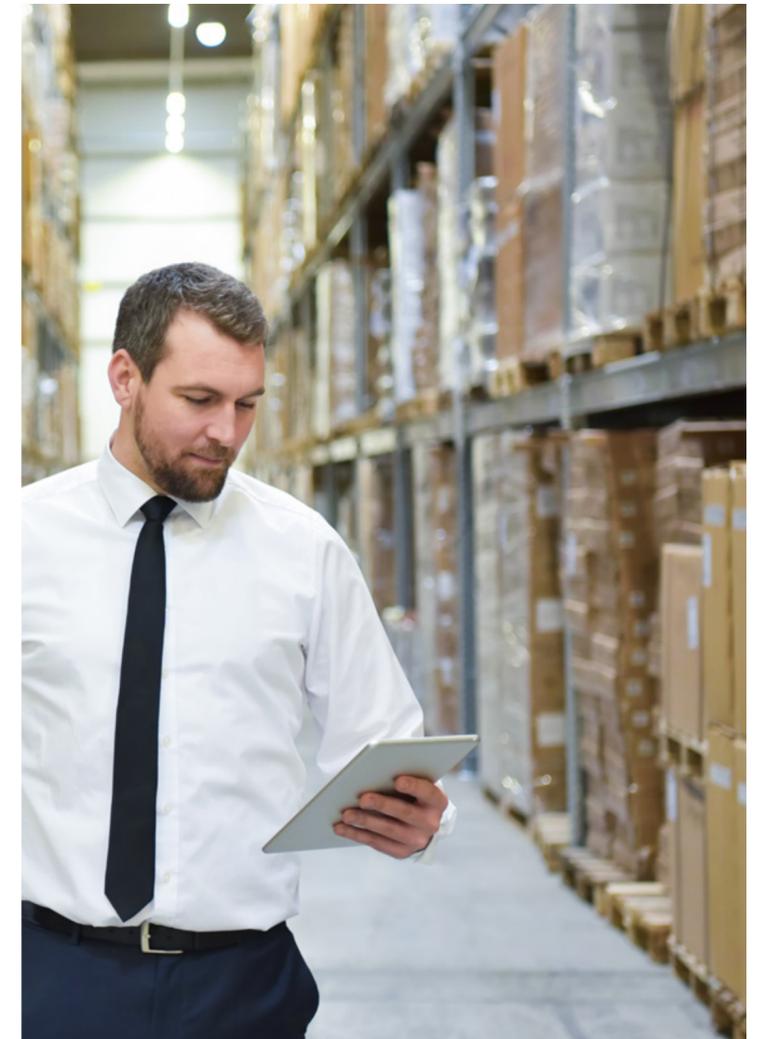


MANUFAKTUR/ PRODUKTION

Sie haben die Möglichkeit, Ihren Kunden Ihre Produkte im eigenen Showroom und den angeschlossenen Büros zu präsentieren.

LIGHT-LOGISTIK/LAGER

Die großzügigen Hallen mit lichter Deckenhöhe von 8 m UKB bieten alle Möglichkeiten der flexiblen Andienung: ob Sprinter oder Sattelzug, Lagerung oder Versand Ihrer Produkte. Passend z. B. für einen Online-Shop mit Verwaltung im 1. OG sowie Kommissionierung und Lagerung im Hallenbereich.



NACHHALTIGKEIT

UNSERE UMWELT – UNSERE VERANTWORTUNG

Nachhaltigkeit ist längst kein Kann mehr, sondern ein Muss. Für das Konzept des New Business Parks stellt sie ebenfalls einen wichtigen Grundgedanken dar. Wir setzen in besonderem Maße auf hohe Energieeffizienz und den Einsatz von PV-Anlagen. Außerdem bleibt ein Großteil des Baumbestandes erhalten und zahlreiche neue Bäume werden gepflanzt.

Natürlich ist auch unser Mobilitätskonzept Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Daher bieten wir angesiedelten Unternehmen Möglichkeiten für Sharing-Konzepte sowie eine großzügige und zuverlässige Ladeinfrastruktur an: 35 Ladepunkte für E-Autos und 30 Ladepunkte für E-Bikes sind vorgesehen. Mobilitätsmonitore informieren Sie mit Echtzeitinformationen über die Anbindung durch die nahe gelegenen öffentlichen Verkehrsmittel.



„Die junge Generation fordert von uns zu Recht ein entschlossenes Handeln für eine nachhaltige Lebenswelt. Dieser Herausforderung widme ich mich gern mit vollstem Engagement und Leidenschaft, gemeinsam mit dem großartigen Team der BEOS.“

JAN PLÜCKHAHN, BEOS-Vorstandsmitglied

ZUSAMMEN IST DAS NEUE ERFOLGREICH

Die Arbeitswelt von heute unterliegt einem signifikanten Wandel: Mehr Miteinander ist gefragt. Genau das greifen wir mit unserem New-Work-Konzept auf und unterstützen die Idee des kontinuierlichen Austausches.

Fußend auf einem modernen Raumkonzept, bietet der New Business Campus mit seinen weiträumigen und hellen Open Space Offices Ihrem Unternehmen diese Form kreativen Arbeitens. Und noch weitaus mehr: Die Büroeinheiten lassen sich flexibel kombinieren und je nach Mieterwunsch auch in Zellen unterteilen.

Dieses Gemeinschaftsdenken geht sogar weit über die vielfältige Büronutzung hinaus: Nach der Arbeit und in der Pause lassen sich – z. B. beim Zusammenkommen am zentral platzierten Food Truck – die Vorzüge eines Campus nutzen.

Freizeit und Austausch unter den Mitarbeitenden sind heute ein wichtiges Argument für Betriebe im „War for Talents“ – und außerdem eine gute Basis für das Entstehen neuer Geschäftsmodelle. Die Flex-Office-Lösung passt sich auch an spontanes Wachstum oder plötzliche Verkleinerung eines Unternehmens an.



03

Lage

Viel erreichen
durch gute Anbindung





DÜSSELDORF

Gute Lage, starke Kaufkraft



MITTELPUNKT DER METROPOLE RHEIN-RUHR

Als Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens, dem bevölkerungsreichsten Bundesland, kommt Düsseldorf eine wichtige Schlüsselfunktion zu, besonders in Hinsicht auf den Handel: Mit 59.600 € pro Kopf ist Düsseldorf mit großem Abstand die wohlhabendste Wirtschaftsregion NRWs.

Düsseldorf erwirtschaftet einen jährlichen Einzelhandelsumsatz von rund 4,1 Mrd. €. Im Umkreis von nur einer Autostunde leben 11,4 Mio. Menschen. Mehr als eine halbe Million Unternehmen sind hier angesiedelt.

Mit seiner zentralen Lage im Herzen Europas, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und dem internationalen Flughafen ist Düsseldorf der optimale Standort für Unternehmen, die von hier aus den deutschen und europäischen Markt erschließen wollen. (Quellen: <https://rp-online.de/>, <https://www.duesseldorf-wirtschaft.de/>, <https://www.duesseldorf.de/>)

619.477 Menschen wohnen in Düsseldorf

11,4 MIO. Menschen wohnen im Umkreis von nur einer Autostunde

12 KM Entfernung zu den Häfen Neuss und Duisburg

HAFEN NEUSS/
DÜSSELDORF/
DUISBURG

12 km
15 min

AUTOBAHNEN A 3, A 46,
A 57/AUTOBAHN-
ZUBRINGER B 8

5-10 km
5-15 min

6 BUSHALTESTELLEN

alle 5-15 min
5-15 min

2 U-BAHN-STATIONEN

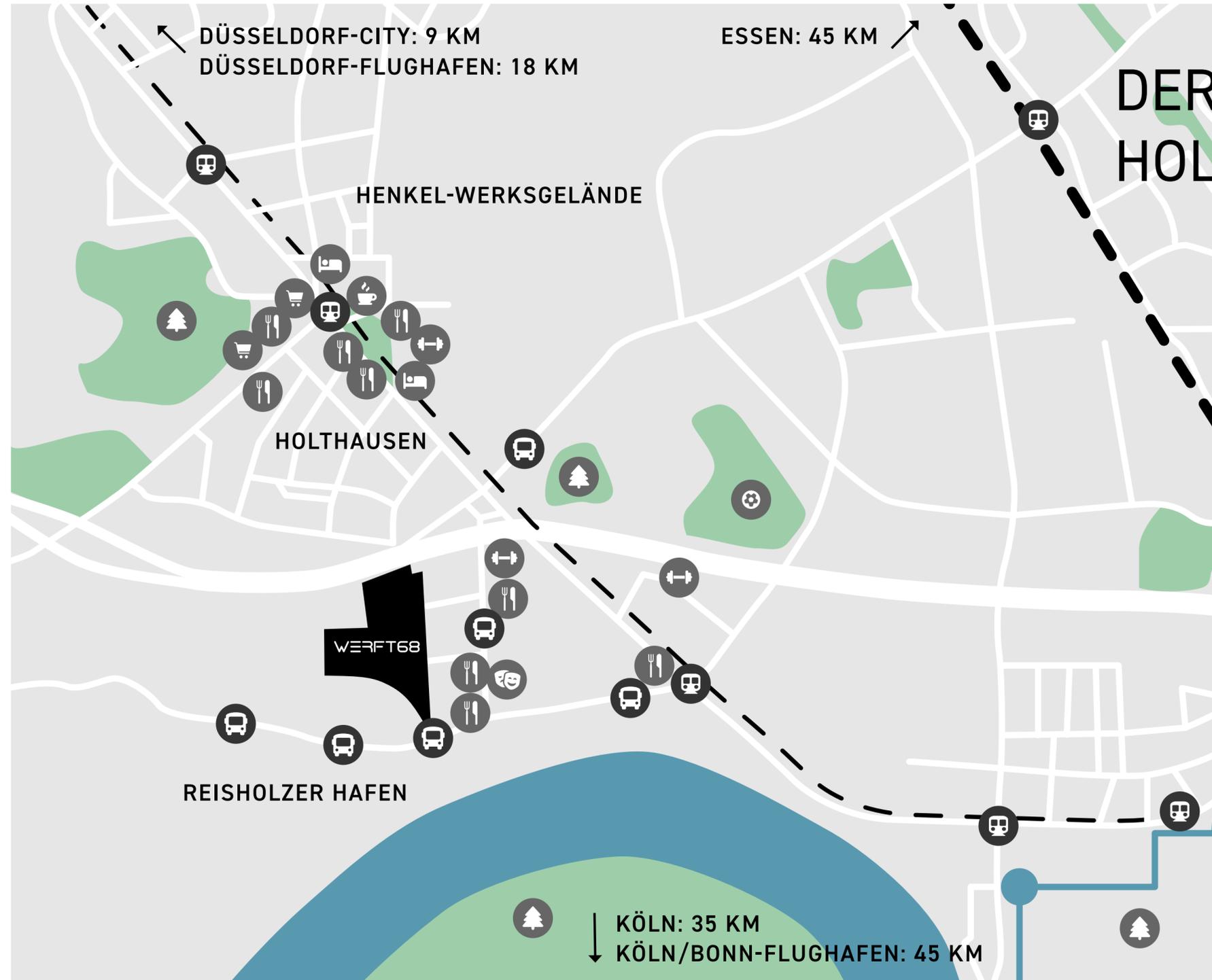
alle 5-15 min
10-15 min

FLUGHAFEN
DÜSSELDORF

18 km
23 min
54 min

FLUGHAFEN
KÖLN-BONN

45 km
35 min



DER STADTTTEIL HOLTHAUSEN

Holthausen im Süden der Stadt Düsseldorf verfügt mit den drei Autobahnen A 3, A 46 und A 57 sowie dem ÖPNV über sehr gute Anbindungen, u. a. an den Schiffs- und Flugverkehr.

Ein großzügiges Gastronomieangebot findet sich an der angrenzenden Bonner Straße. In der industriell und gewerblich geprägten Umgebung sind zahlreiche Unternehmen angesiedelt, z. B. Henkel.

14

Mietflächen

Vielseitige Hallen –
innovative Büroideen



MIETFLÄCHEN ÜBERSICHT

CAMPUSBEREICH C: GROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q1 2027

Hallenflächen von ca. 657 m² bis ca. 1.400 m²

CAMPUSBEREICHE A UND B: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q1 2026

Hallenflächen von 595 m² bis 1.426 m²

Büroflächen von 355 m² bis 841 m²

CAMPUSBEREICH D: KLEINE BIS MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

Verfügbar ab: Q1 2027

Hallenflächen von ca. 230 m² bis ca. 550 m²

CAMPUSBEREICH E: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO

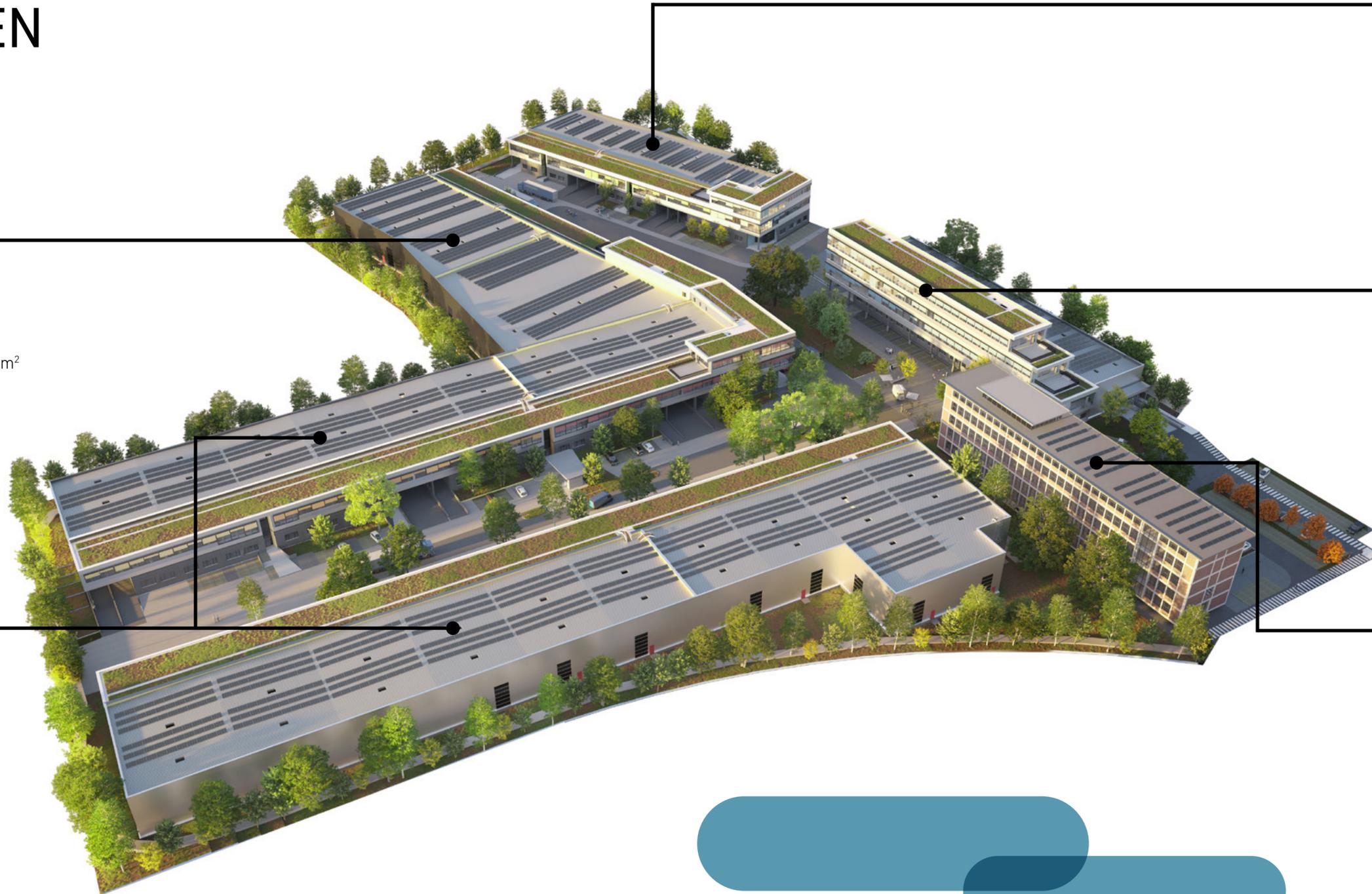
Verfügbar ab: Q3 2027

Hallenflächen von ca. 615 m² bis
ca. 1.200 m²

BÜRO-/LABORGEBÄUDE

Verfügbar ab: Q3 2025

Flächen von ca. 140 m² bis ca. 410 m²
flexibel kombinierbar



CAMPUSBEREICHE A UND B: MITTELGROSSE HALLEN MIT BÜRO



AUSSTATTUNG BÜROS

- Außen liegende Verschattung
- Kühlung
- Flexible Grundrisse
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Zeitgemäße Ausstattung
- WCs und Teeküche
- Höhe 3,5 m
- Bodenbelastung 5 kN/m²

AUSSTATTUNG MEZZANINE

- Nur auf Sonderwunsch:
flexibel im 1. OG
- 3,5 m UK Binder
- Bodenbelastung 7,5 kN/m²

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Wärmepumpen für Wärme und Kälte
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Belüftung vorgerüstet
- Außen liegender Sonnenschutz

AUSSTATTUNG HALLEN

- 8 m UK Binder
- Bodenbelastung 50 kN/m²
- Je Mieteinheit:
1 Tiefladerrampentor (3,0 m x 3,0 m) sowie
1 ebenerdiges Sektionaltor (3,6 m x 4,0 m)

AUSSTATTUNG SERVICEFLÄCHEN

- 4 m UK Binder
- Bodenbelastung 7,5 kN/m²

TECHNISCHE AUSSTATTUNG

- Luft-Wasser-Wärmepumpen (Strom)
- Hochstromschienen mit flexibler
Kapazität
- Rauchmelder (< 4.000 m²)



VERFÜGBARE FLÄCHEN

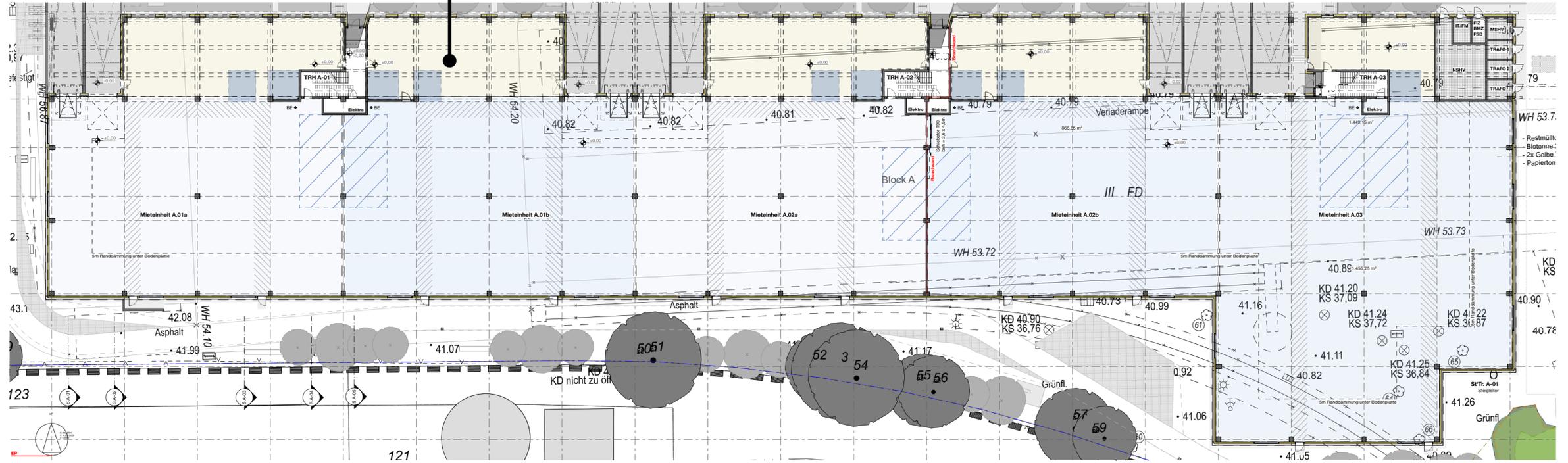
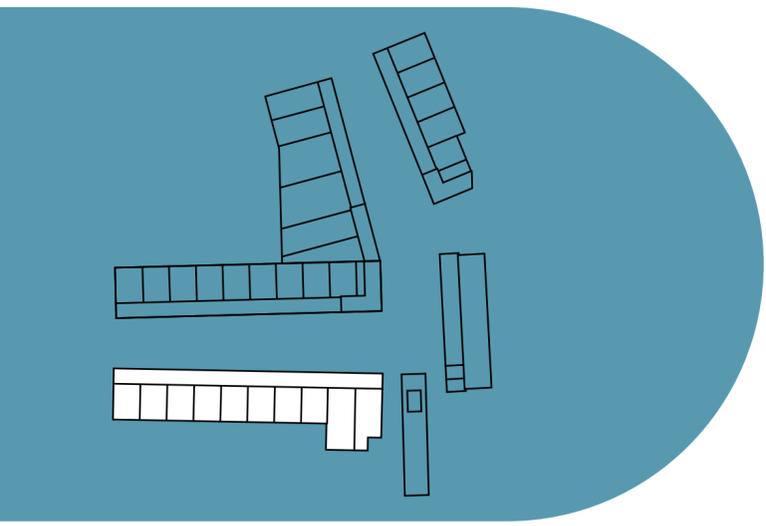
MIETEINHEIT	HALLE	BÜRO	SERVICE*
A.01a	890,00 m ²	275,00 m ²	328,50 m ²
A.01b	875,00 m ²	265,00 m ²	316,50 m ²
A.02a	875,00 m ²	268,00 m ²	328,50 m ²
A.02b	874,00 m ²	355,00 m ²	316,50 m ²
A.03	1.426,00 m ²	361,00 m ²	307,00 m ²
GESAMT	4.940,00 m²	1.524,00 m²	1.597,00 m²

* Service und weitere Flächen

Beispielhafte Darstellung



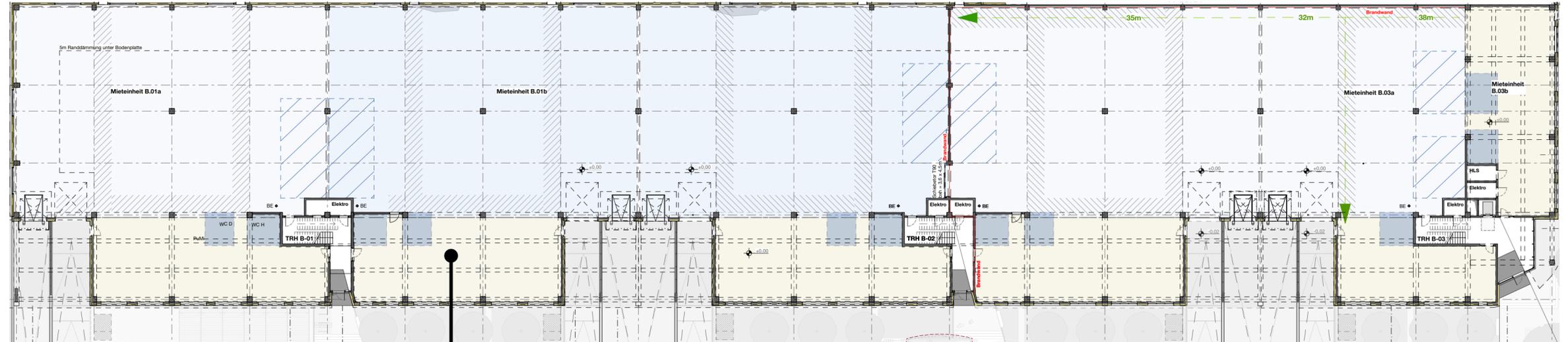
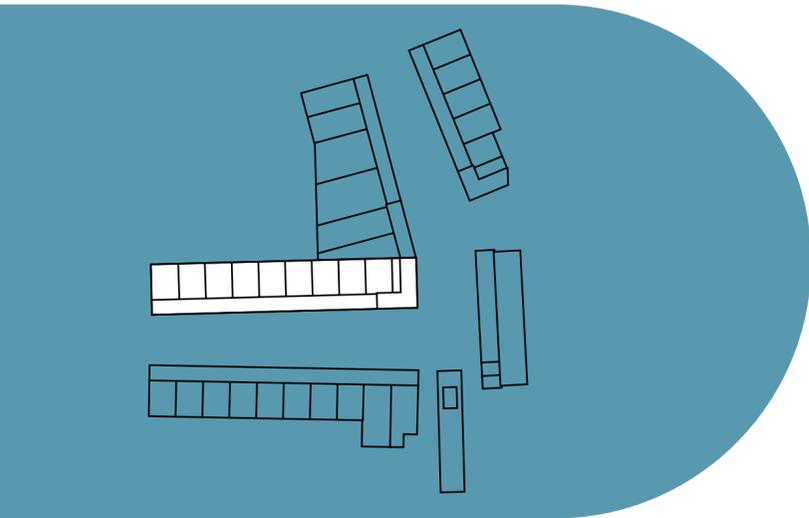
VERFÜGBAR AB Q1 2026



Beispielhafte Darstellung

VERFÜGBARE FLÄCHEN

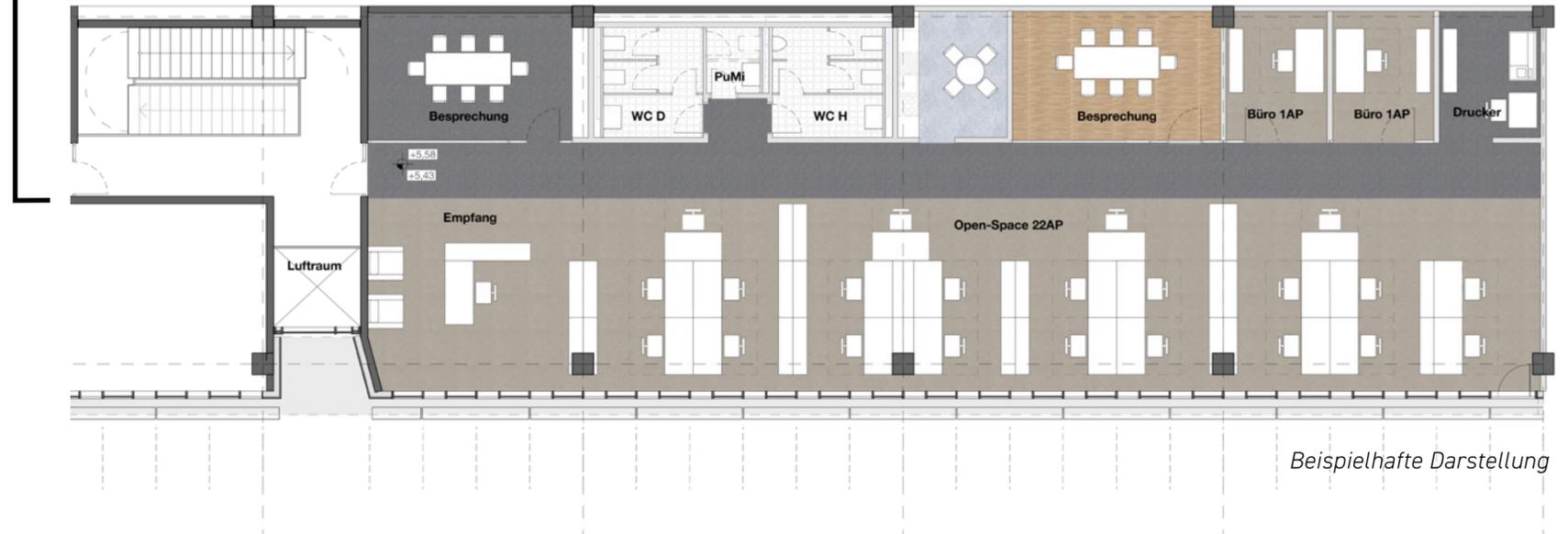
Beispielhafte Darstellung



VERFÜGBAR AB Q1 2026

MIETEINHEIT	HALLE	BÜRO	SERVICE*
B.01a	890,00 m ²	275,00 m ²	327,50 m ²
B.01b	875,00 m ²	265,00 m ²	315,50 m ²
B.02a	874,00 m ²	265,00 m ²	316,50 m ²
B.02b	868,00 m ²	358,00 m ²	328,50 m ²
B.03a-d	595,00 m ²	1.071,00 m ²	613,00 m ²
GESAMT	4.102,00 m²	2.234,00 m²	1.901,00 m²

* Service und weitere Flächen

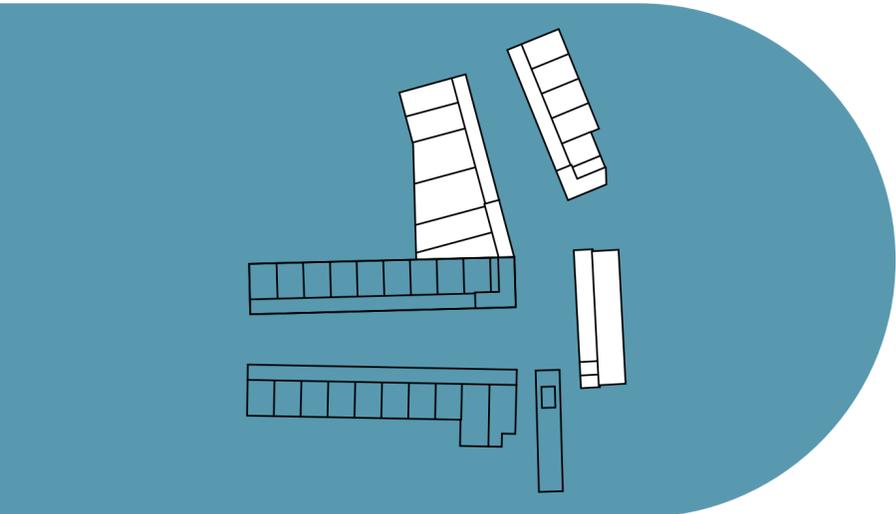


Beispielhafte Darstellung

CAMPUSBEREICHE C, D UND E

COMING SOON

VERFÜGBAR AB Q1 2027



CAMPUSBEREICH C

Hallen mit Büroflächen von ca. 1.200 m² bis ca. 1.400 m² für Unternehmen mit größerem Hallenbedarf

CAMPUSBEREICH D

Hallen von ca. 230 m² bis ca. 550 m² mit reduziertem Büroanteil für junge Unternehmen und Handwerk

CAMPUSBEREICH E

Hallen von ca. 900 m² bis 1.200 m² mit großzügigen Büroflächen

REVITALISIERTES BÜROGEBÄUDE

Das Gebäude aus dem Jahr 1955 wird umfassend, auch energetisch, revitalisiert. Auf einer Gesamtfläche von ca. 5.100 m² entstehen flexibel kombinierbare Flächen mit einer Größe von ca. 161m² bis ca. 418m². Für den kernsanierten Neubau wird ein BREEAM-Sehr-gut-Zertifikat angestrebt.



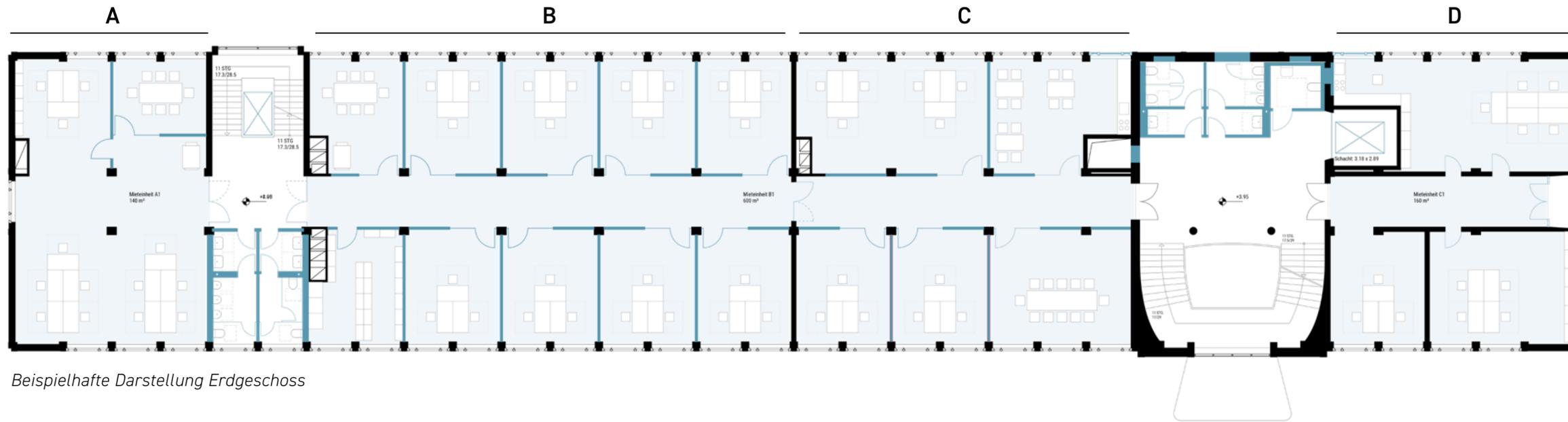
HOCHWERTIGE TGA

- Wärmepumpen für Wärme und Kälte
- Glasfaser ohne Anbieterbindung
- Belüftung vorgerüstet
- Außen liegender Sonnenschutz

FLEXIBLE EINHEITEN

- Freie Kombination der Flächen möglich
- Aufteilung in Open Space oder Zellenstruktur nach Mieterwunsch

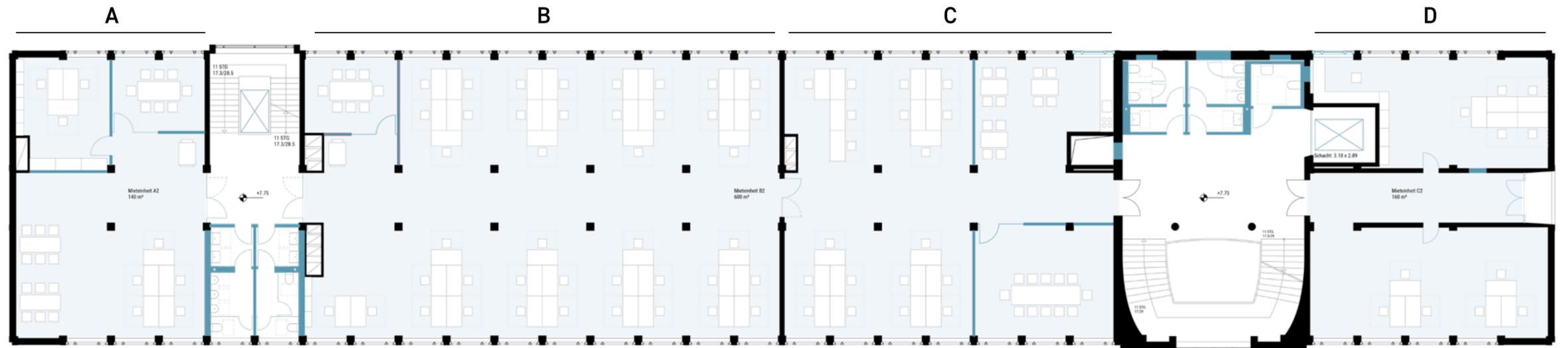
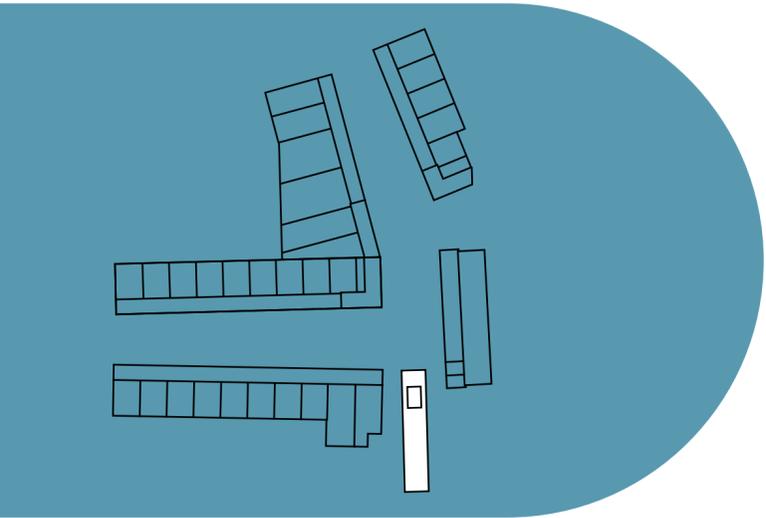
VERFÜGBARE FLÄCHEN



Beispielhafte Darstellung Erdgeschoss

	A	B	C	D
EG	170 m ²	364 m ²	283 m ²	203 m ²
1. OG	176 m ²	418 m ²	293 m ²	198 m ²
2. OG	176 m ²	418 m ²	292 m ²	199 m ²
3. OG	176 m ²	418 m ²	292 m ²	199 m ²
4. OG	176 m ²	418 m ²	293 m ²	193 m ²

VERFÜGBAR AB Q3 2025



Beispielhafte Darstellung Obergeschoss



Kontakt

Wir sind für Sie da



Member of Swiss Life Asset Managers



DIE BEOS-DNA

- Pionier und Marktführer für die Assetklasse Unternehmensimmobilien
- Jahrzehntelange Erfahrung in einer managementintensiven Assetklasse
- Ein Vorstand, der Unternehmen seit Jahrzehnten begleitet
- Integrierte Wertschöpfungskette als Bestandteil einer agilen und selbstreflektierenden Unternehmenskultur
- Konsequente Orientierung an den Wünschen unserer Kunden – wir bieten Mietern ein Zuhause

7,1

**MRD. €
GESAMTVOLUMEN**
Assets under
Management

>250

MITARBEITENDE
mit 50 % Frauenanteil
(BEOS & BEREM)

6

STANDORTE
Berlin | Hamburg | Köln
| Frankfurt a. M. | Stutt-
gart | München

168

VERWALTETE OBJEKTE

Stichtag Datenerhebung: August 2024

IHRE ANSPRECHPARTNER

Provisionsfrei
für den Mieter

JAN KRAUSKOPF

SENIOR PROJEKTMANAGER

T +49 170 931 77 46

jan.krauskopf@beos.net



Member of Swiss Life Asset Managers

Projektentwickler



HAUKE A. HAUPT

SENIOR CONSULTANT

T +49 151 1796 14 95

hauke.haupt@jll.com



Exklusiver
Vermarktungspartner



DISCLAIMER:

Unter Verweis auf unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) können wir Ihnen diese Liegenschaft (z. B. Gebäude, Grundstück, Projekt) provisionsfrei anbieten, da wir vom Vermieter/Eigentümer honoriert werden. Die für unser Angebot geltenden AGB können Sie unter jll.de/Makler-AGB herunterladen.