

## Real Estate

# News

## BEOS erwirbt Life-Science-Immobilie in Berlin für 21 Millionen Euro

03. August 2023

Der 5.200 Quadratmeter große Neubau im Technologiepark Adlershof wurde im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion vom Biotechnologie-Unternehmen SCIENION GmbH erworben.

Die BEOS AG erweitert das Portfolio des von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Spezial-AIF „BEOS Light Industrial Germany I“ um einen mehr als 5.200 Quadratmeter großen Life-Science-Neubau im Technologiepark Adlershof im Südosten Berlins. Verkäufer der Liegenschaft ist das Biotechnologie-Unternehmen SCIENION GmbH. Gemäß den üblichen Verfahren muss die Transaktion im nächsten Schritt vom Land Berlin genehmigt werden. Der Vollzug der Transaktion wird in Q4 dieses Jahres erwartet.

Im Rahmen der Sale-and-Lease-Back-Transaktion schloss die Tochter der schwedischen BICO Group AB einen 15-jährigen Mietvertrag über 100 Prozent der Mietfläche. SCIENION nutzt diese als Hauptsitz, an dem Dispensiersysteme, mit denen Flüssigkeiten im Nano- und Picoliterbereich aufgetragen werden können, hergestellt werden. Die Technologie wird u. a. für Schwangerschaftsteststreifen, Allergietests, Krebsdiagnose-Tools oder Biosensoren für die Glukosemessung benötigt.

„Wir freuen uns, diese hochmoderne Immobilie in einer der dynamischsten Lagen Berlins an BEOS zu übergeben, einen renommierten Akteur im Bereich Life-Science-Immobilien. Als Mieter wollen wir eine nachhaltige Partnerschaft mit BEOS aufbauen und gemeinsam zum weiteren Ausbau des wachsenden Biomedizin-Clusters vor Ort beitragen. Die Veräußerung erfolgt gemäß unserer langfristigen Planung für die Immobilie, stärkt unsere finanzielle Position und generiert einen positiven Beitrag zu unserem Cash Flow“, so Erik Gatenholm, CEO von BICO.

„Sale-and-Lease-Back-Transaktionen wie diese ermöglichen Win-win-Situationen. Unsere Anleger gewinnen einen Top-Mieter mit einem zukunftsträchtigen Geschäftsmodell im Wachstumsmarkt Life Science. Und

unser Mieter wiederum kann sich ganz auf das eigene Kerngeschäft konzentrieren und setzt durch den Verkauf zusätzliches Kapital frei. Danke an alle Beteiligten für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, wir freuen uns sehr über die gelungene Transaktion“, ergänzt Jonas Hitz, Senior Projektmanager Transactions bei der BEOS AG.

Die SCIENION GmbH hatte die Immobilie auf einem Grundstück mit ca. 3.000 Quadratmetern für die Eigennutzung errichten lassen. Die Fertigstellung erfolgte 2023. Die Gesamtmietfläche der fünfgeschossigen Liegenschaft verteilt sich zu 53 Prozent auf Büro-, 22 Prozent auf Labor-, 14 Prozent auf Lager- und sechs Prozent auf Produktionsflächen. Hinzu kommen weitere fünf Prozent Dachterrassenflächen sowie 15 PKW- und 48 Fahrrad-Stellplätze.



Der Neubau im Technologiepark Adlershof © BEOS AG

### Gewohnt hohe Nachhaltigkeits-Standards

Das Gebäude entspricht qualitativ einem hochwertigen Neubau nach Energieeffizienzstandard „Neubau Effizienzgebäude 55“. Dies umfasst eine Beheizung über

Fernwärme, eine Dämmung gemäß KfW 55-Standard, extensive Dachbegrünung und drei PKW-E-Ladesäulen. Perspektivisch soll das Objekt zudem nach BREEAM In-Use zertifiziert werden.

### **Resiliente und wachstumsstarke Lage im Technologie-Cluster**

Die Immobilie liegt im Südosten Berlins im Technologiepark Adlershof in der Wagner-Régeny-Straße 15. Der S-Bahnhof Adlershof ist fußläufig innerhalb von fünf Minuten erreichbar. Der Flughafen Berlin-Brandenburg ist hiervon circa 15 Fahrminuten entfernt, die Berliner Innenstadt rund 30 Minuten. Bis zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt (A113) sind es ca. fünf Minuten Fahrzeit.

Adlershof ist mit mehr als 1.200 angesiedelten Unternehmen Deutschlands größter Wissenschafts- und Technologiepark und zudem Berlins größter Medienstandort. Der Standort profitiert von der Nähe zu zahlreichen wissenschaftlichen Einrichtungen von internationaler Reputation, etwa der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM), dem Leibniz-Institut für Analytische Wissenschaften (ISAS) und dem Institut für Chemie der Humboldt-Universität zu Berlin.

### **Langjährige Erfahrung am Teilmarkt Adlershof erlaubt Synergieeffekte**

Das BEOS-Immobilienportfolio im Technologiepark Adlershof und seiner direkten Nachbarschaft wächst durch die Akquisition weiter an. Mit dem Curve-Campus (mehr als 26.000 Quadratmeter Mietfläche), dem

Gewerbe-Komplex GBD 82a (rund 10.000 Quadratmeter) und dem Gewerbepark in der Sportfliegerstraße managt BEOS bereits mehrere große Assets vor Ort. Seit 2023 entwickelt BEOS zudem vor Ort im Auftrag des Investors Swiss Life Asset Managers ca. 30.000 Quadratmeter Büro-, Produktions- und Lagerfläche für Siemens Mobility – wie der nun erfolgte Ankauf ebenfalls in der Wagner-Régeny-Straße.

Der „BEOS Light Industrial Germany I“ wurde exklusiv für institutionelle Kunden der Deka aufgelegt, um ihnen erstmals einen spezialisierten Zugang zum Markt für Unternehmensimmobilien anzubieten. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit, die auf einem spezifisch für die Deka ausgearbeiteten Konzept der BEOS und ihrer langjährigen Expertise fußt, übernimmt Deka Immobilien die Vertriebs- und Koordinierungsfunktion und bündelt die Interessen der Investoren. Die BEOS AG setzt als Asset Manager die Anlagestrategie um. Die Investitionsstrategie des Fonds orientiert sich an dem bewährten Vorgehen der schon bestehenden BEOS-Spezialfonds. Angekauft werden gemischt genutzte Gewerbeobjekte in wirtschaftsstarken Regionen mit den Nutzungsarten Büro, Fertigung, Service, Lager, Distribution und Labor. Die Flächen müssen dabei eine hohe Drittverwendungsquote aufweisen.

## Auskunft

### Swiss Life Asset Managers Deutschland

#### Communications

Michelle Günther

Phone: +49 221 63079624

media-de@swisslife-am.com

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



#### Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers verfügt über 165 Jahre Erfahrung in der Verwaltung der Vermögenswerte der Swiss Life-Gruppe. Dieser Versicherungs-Ursprung hat die Anlagephilosophie entscheidend geprägt. Im Fokus dabei stehen oberste Grundsätze wie Werterhalt, die Erwirtschaftung langfristiger und beständiger Erträge und ein verantwortungsvoller Umgang mit Risiken. Diesen bewährten Ansatz macht Swiss Life Asset Managers auch Drittkunden in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Großbritannien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2022 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 253,3 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 106,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager in Europa. Von den insgesamt EUR 253,3 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 90 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 22,2 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2022 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 112,2 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers Tochtergesellschaft BEOS AG ist der führende Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien in Deutschland. Das 1997 gegründete Unternehmen bearbeitet mit einem rund 250-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 Asset-Klasse der Unternehmensimmobilien.

Die BEOS AG gehört zu den besten Arbeitgebern des Mittelstands sowie der Immobilienbranche: Im Arbeitgeberranking der Immobilien Zeitung 2023 wählten Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge BEOS zum sechsten 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.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2100 Mitarbeitende in Europa.

#### Selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein selbstbestimmtes Leben zu führen und zuversichtlich in die Zukunft blicken zu können. Dieses Ziel verfolgt auch Swiss Life Asset Managers: Wir denken langfristig und handeln verantwortungsbewusst. Mit unserem Wissen und unserer Erfahrung entwickeln wir zukunftsorientierte Anlagelösungen. So unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre langfristigen Anlageziele zu erreichen. Dies wiederum hilft ihren Kunden, damit sie langfristig planen und selbstbestimmt handeln können.

<sup>1</sup> INREV Fondsmanager-Umfrage 2022 (verwaltete Vermögen per 31.12.2021)