

## Real Estate

### News

# BEOS erwirbt Life-Science-Liegenschaft mit 22.000 Quadratmetern Grundstücksfläche in Düsseldorf

18. April 2024

Die BEOS AG baut das Fondsportfolio des von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwalteten Spezial-AIF „BEOS Light Industrial Germany I“ mit dem Erwerb einer Life-Science-Immobilie in Düsseldorf weiter aus. Verkäufer des hochwertigen Neubaus ist eine von der Rialto Capital AG verwaltete Projektgesellschaft.

Das Objekt, die sogenannten C-View Offices, ist in den Jahren 2020 und 2021 entstanden und besteht aus zwei Baukörpern, die mit einer geschlossenen Brücke miteinander verbunden sind. Die beiden Neubauten umfassen insgesamt ca. 7.200 Quadratmeter, die zu rund 70 Prozent als Büro- und zu rund 30 Prozent als Labor- und Lagerfläche genutzt werden. Hinzu kommen ca. 4.000 Quadratmeter Außenfläche und Anlieferungszufahrt, mehr als 7.600 Quadratmeter Selfstorage-Fläche im Außenbereich sowie 110 PKW-Stellplätze.

Der Vermietungsstand beträgt 100 Prozent, langfristiger Ankermieter ist der international tätige Technologie- und Mischkonzern Asahi Kasei Europe GmbH, der hier seine Europazentrale angesiedelt hat. Das Grundstück unterliegt einem langfristigen Erbbaurechtsvertrag.

„Langfristige Mietverträge mit bonitätsstarken Unternehmen aus dem Life-Science-Bereich sind für unsere Investoren sehr attraktiv. Die C-View Offices entsprechen dabei exakt unserem Ankaufsprofil: ein nachhaltiges Core-Asset mit sicherem Cashflow in gut angebundener Top-Lage und flexibler Drittverwendungsfähigkeit“, sagt Tizian Klar, Portfoliomanager bei der BEOS AG.

„Die erfolgreiche Transaktion unterstreicht einmal mehr das große Potenzial des Standorts für strategische Gewerbeimmobilien-Investments und stärkt unser Portfolio in der Metropolregion Düsseldorf weiter“, ergänzt Jochen Butz, stellvertretender Niederlassungsleiter Rhein-Ruhr bei der BEOS AG. „Aber auch die Life-Science-Nutzungsklasse hält große Potenziale bereit: Die bonitätsstarken und meist standorttreuen Mieter sind

innovativ und zukunftsorientiert, was nicht nur für uns als Vermieter bedeutende Vorteile birgt, sondern auch aus Investorensicht gewinnbringend ist.“

Die Immobilie in der Fringsstraße 13-19 / Hamburger Straße 1 liegt auf dem rund 22.000 Quadratmeter großen Gelände der Alten Papierfabrik am Düsseldorfer Rheinhafen im Südwesten der Stadt. Neben der Hafenlage überzeugt die infrastrukturelle Anbindung des Areals auch in puncto ÖPNV und Straßenverkehr. Der S-Bahnhof Düsseldorf Hamm ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen, von wo wiederum der Hauptbahnhof nur sieben Fahrminuten entfernt liegt. Durch die unmittelbare Nähe zur A46 und A44 sind zudem die Anschlussstellen zur A57 und A59 schnell erreichbar, wodurch eine sehr gute überregionale Anbindung besteht.



Die angekaufte Life-Science-Immobilie in Düsseldorf © BEOS AG

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. Die Vermittlung der Liegenschaft erfolgte durch die Lions Trust GmbH.

## Auskunft

### Swiss Life Asset Managers Communications

Martin Marsmann

Telefon: +49 (0)151 72167783

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, Italien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2023 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 275,4 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 120,4 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender Immobilien-Manager<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt EUR 275,4 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 92,0 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 22,9 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2023 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 114,9 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 4,4 Millionen Quadratmeter Mietfläche und über 7,1 Milliarden Euro Assets under Management (\*basierend auf Bruttofondsvermögen, Stand: 31. Dezember 2023). 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 2200 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 2023 (verwaltete Vermögen per 31.12.2022)