

## News

### Kapitalstarker neuer Premium-Core-Fonds „Berlin Prime Innovation“ startet mit erstem Ankauf im Innovationscampus BERLIN DECKS

12. März 2026

Der neue Fondsansatz von BEOS und Swiss Life Asset Managers konzentriert sich auf langfristig nachgefragte Nutzungen wie Forschung, Entwicklung und technologiefokussierte Unternehmensimmobilien in Berlin und startet mit einer soliden Kapitalausstattung.

Mit dem „Berlin Prime Innovation GmbH & Co. geschlossene InvKG“ („Berlin Prime Innovation“/„BPIN“) erweitern BEOS und Swiss Life Asset Managers ihr Angebot um ein langfristig ausgerichtetes Anlagevehikel, das gezielt in technologiefokussierte Unternehmensimmobilien in Berlin investiert. Der Fonds folgt einem klaren Premium-Core-Ansatz und richtet sich an institutionelle Anleger mit Fokus auf stabile, zukunftsorientierte Nutzungsarten. Die Flächenkonzepte sind dabei auf eine sehr hohe Drittverwendungsfähigkeit ausgelegt.

Die BEOS AG bringt ihre langjährige und bewährte Expertise als aktiver Asset Manager ein, während die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als Alternative Investment Fund Manager (AIFM) fungiert und die regulatorischen Anforderungen steuert. Die Kombination dieser Kompetenzen schafft optimale Voraussetzungen für eine effiziente Verwaltung und nachhaltige Wertentwicklung. Das Investmentvehikel ist als geschlossener Spezial-AIF mit begrenzter Laufzeit konzipiert.

Im Mittelpunkt der Fonds-Strategie für den „Berlin Prime Innovation“ steht der Erwerb von Premium-Immobilien, die den Bedarf technologiegetriebener Unternehmen abdecken, darunter Forschungs- und Entwicklungsflächen, hybride Arbeitswelten und spezialisierte Nutzungen an etablierten

Innovationsstandorten. Ziel ist der Aufbau eines selektiv zusammengestellten, hochwertigen Portfolios, das langfristige Wertstabilität und eine nachhaltige Nachfrage kombiniert.

„Der ‚Berlin Prime Innovation‘ richtet sich auf ein Marktsegment, dessen Nachfrage trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen unverändert hoch ist“, erklärt Michael Kapler, Head Portfolio Management bei Swiss Life Asset Managers in Deutschland und Vorstandsmitglied der BEOS AG. „Berlin bietet dafür eine außergewöhnlich starke Ausgangslage mit technologieorientierten Clustern, hochqualifizierten Arbeitskräften und einer dynamischen Innovationslandschaft.“

Die ersten beiden Fondsobjekte Gebäude 1 und 2 der BERLIN DECKS ergänzen das Portfolio um insgesamt rund 23 500 Quadratmeter Mietfläche für Forschung & Entwicklung, Büro und Kommunikation. Langfristige Nutzer sind Software- und Technologieunternehmen wie MBition.

„Der Ankauf unterstützt unmittelbar die Weiterentwicklung des Campus und stärkt seine Rolle als Innovationsstandort von überregionaler Bedeutung“, ergänzt Matthias Schmidt, Head Project Development bei Swiss Life Asset Managers in Deutschland und Vorstandsmitglied der BEOS AG.

„Mit den BERLIN DECKS entsteht ein Quartier, das künftig noch stärker Unternehmen anspricht, die flexible, nachhaltige und technologisch geprägte Arbeitsumgebungen benötigen.“

Die BERLIN DECKS zeichnen sich durch eine konsequent nachhaltige Bauweise aus, darunter Holz-Hybrid-Konstruktionen, wartungsarme Keramikfassaden und flexible Nutzungskonzepte. Das

Gesamtquartier strebt eine DGNB-Gold-Zertifizierung an. Die Lage im nördlichen Berliner Innenstadtbereich zeichnet sich dabei durch eine hohe Innovationsdichte, exzellente Verkehrsanbindung und die Nähe zu technologisch geprägten Clustern zwischen Europacity, Moabit und Sprengelkiez aus. Die Verkäuferin ist die BCP Friedrich Krause Ufer GmbH & Co. KG, eine von der BEOS gemanagte Projektgesellschaft. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## Auskunft

### Swiss Life Asset Managers, Deutschland

Communications

Media-de@swisslife-am.com

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 2025 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 309,6 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 156,5 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender institutioneller Immobilieninvestor<sup>1</sup> in Europa. Von den insgesamt EUR 309,6 Milliarden verwalteten Vermögen sind EUR 96,1 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 26,3 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2025 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 122,4 Milliarden.

Swiss Life Asset Managers beschäftigt über 2300 Mitarbeitende in Europa.

#### Ein finanziell selbstbestimmtes Leben

Swiss Life unterstützt Menschen dabei, ein finanziell 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 finanziell selbstbestimmt handeln können.

<sup>1</sup> #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2025 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2025

#### Über BEOS

BEOS ist einer der führenden Asset Manager und Projektentwickler von Unternehmensimmobilien und Dienstleister für Bestandsobjekte von institutionellen Investoren in Deutschland. BEOS wurde 1997 gegründet und gehört seit 2018 zu Swiss Life Asset Managers. Mit der Auflage der Spezialfonds hat BEOS institutionellen Investoren in Deutschland ab 2010 einen strukturierten Zugang in die wachstumsstarke Assetklasse Unternehmensimmobilien eröffnet. Als Teil von Swiss Life Asset Managers bearbeiten rund 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter interdisziplinär einen Bestand gemischt genutzter, gewerblicher Immobilien mit rund 4,9 Millionen Quadratmeter Mietfläche und mehr als EUR 7,5 Milliarden Assets under Management (\*basierend auf Bruttovermögen, Stand: 31.12.2025).

#### Über „Berlin Prime Innovation GmbH & Co. geschlossene InvKG“

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine allgemeine Marketingmitteilung und nicht um ein Angebot zum Kauf von Fondsanteilen oder eine Anlageempfehlung oder Beratung. Berlin Prime Innovation GmbH & Co. Geschlossene InvKG ist ein geschlossener AIF, der nur von professionellen und semi-professionellen Anlegern erworben werden darf. Der AIF wird von Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt, fremdverwaltet. Verkaufsunterlagen und weitere Informationen sind erhältlich bei Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, Tel. +49 69 2648642 123.