

WIR DENKEN UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN WEITER.

Für Unternehmen und Investoren. Seit 1997.



LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG, EIN STARKES TEAM UND MIT EINEM VERLÄSSLICHEN PARTNER AN UNSERER SEITE

1997

Gegründet von
Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel,
Dr. Ingo-Hans Holz und
Dr. Job von Nell

2002

Beginn der Spezialisierung auf
Unternehmensimmobilien

2006

Verkauf des ersten Portfolios
mit Unternehmensimmobilien

2010

Auflage von inzwischen vier
Unternehmensimmobilien-
Fonds in Deutschland

2013

Gründung BEREM

2016

Auflage des ersten
Value-Add-Fonds BVIFG

2018

BEOS AG agiert unter
dem Dach von Swiss Life
Asset Managers

2023

> **250 Mitarbeiter**
6 Standorte – Berlin, Hamburg, Köln,
Frankfurt a. M., Stuttgart, München
55% Frauenanteil (BEOS und BEREM)

DIE BEOS AG IN ZAHLEN

168 Objekte



Objekte werden vom BEOS-Team verwaltet

7,72 EUR/m²

Ø-Miete für gemischtgenutzte Flächen an unseren präferierten Standorten

7,1 Mrd. EUR

Gesamtvolumen Assets under Management (basierend auf Bruttofondsvermögen)

7,5 Prozent



Ausschüttungsrendite der CREFG-Fonds seit Auflage auf das Eigenkapital nach Kosten und Gebühren

2,7 Mrd. EUR



realisierte Projektentwicklungen seit 2002

4,4 Mio. m²

vermietbare Fläche im Management

1:2,2

Verhältnis Projektleiter zu Objekten

80 Prozent

aller Mieter im BEOS-Portfolio verlängern ihre Mietverträge

250 Weiterdenker

An 6 Standorten



EINE NEUARTIGE FORM DER ZUSAMMENARBEIT:

DIE PROJEKTWERKBANK VON BEOS UND BEREM.

Unsere Werkbank ermöglicht eine produktive Teamarbeit und offene Kommunikation – ganz gleich, ob wir im Büro zusammensitzen oder auf digitalen Kanälen an einem Projekt arbeiten.

Hier kommen alle Disziplinen zusammen: Projektverantwortliche Asset- und Property-Manager, aber auch Bau-, Finanz-, Rechts- und Marketingexperten.

Die Organisationsstruktur lässt Raum für Selbstverantwortung und führt zu einer ungewöhnlich effektiven Verteilung der Aufgaben.

WIR DENKEN UNTERNEHMENS-IMMOBILIEN WEITER.



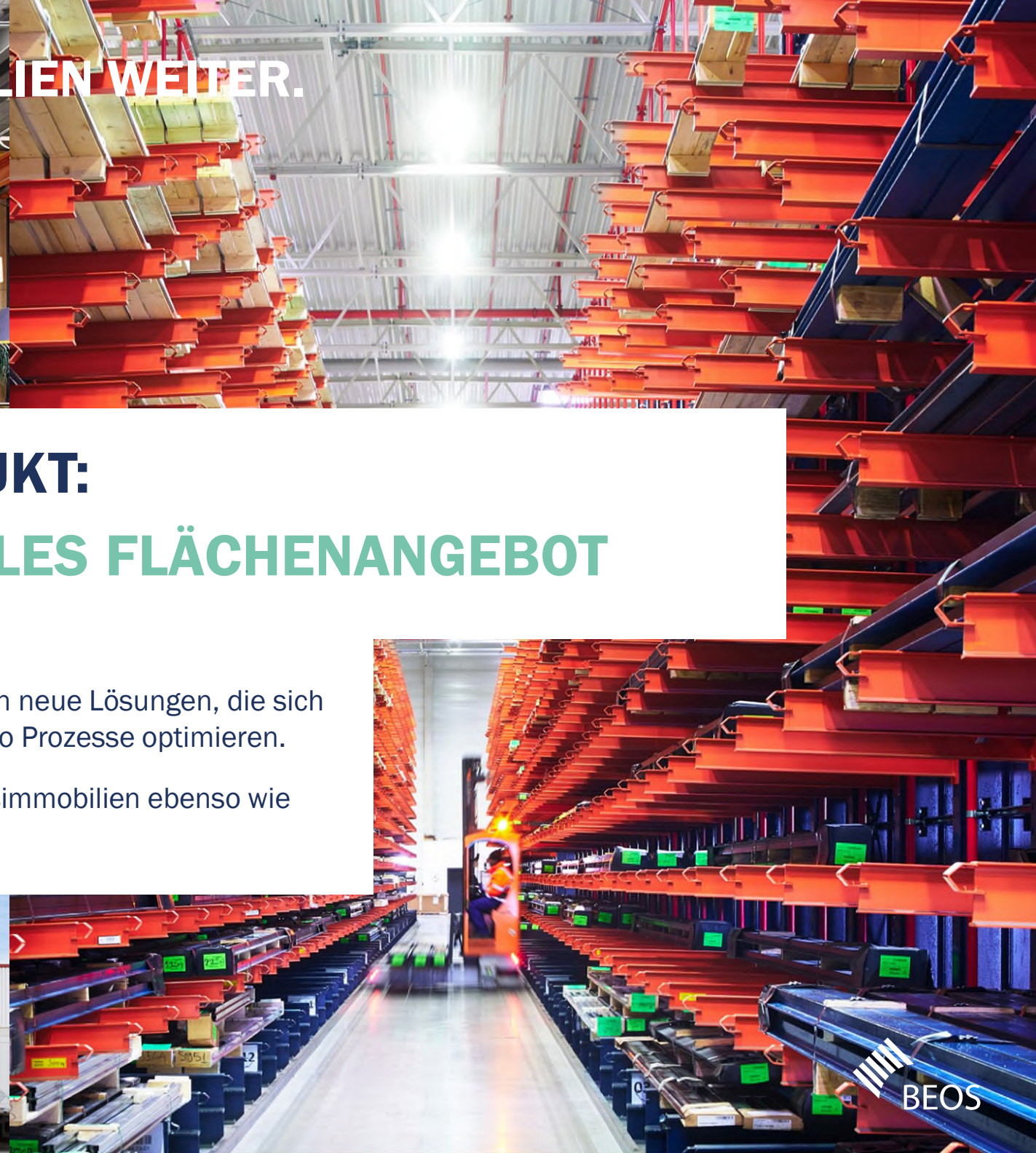
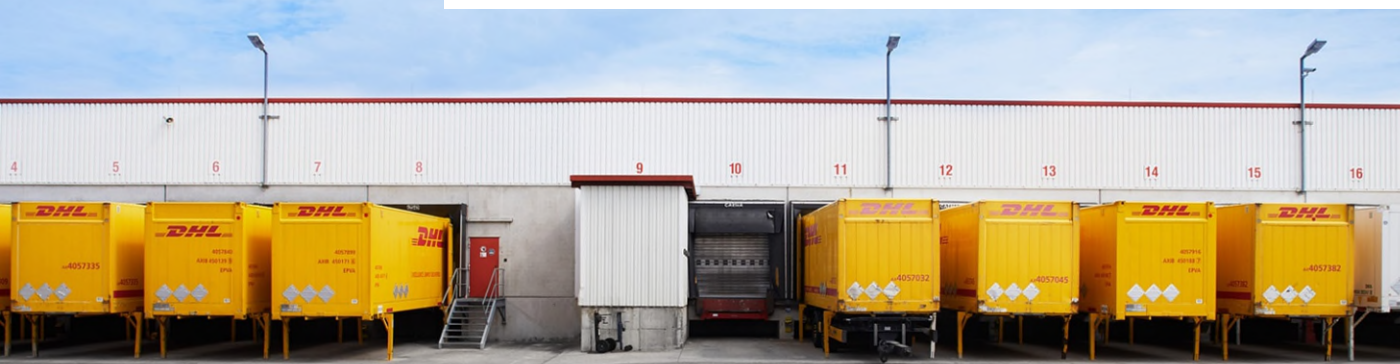
DAS PRODUKT:

EIN FLEXIBLES FLÄCHENANGEBOT

Unser wichtigster Kunde ist der Mieter.

Wir denken in Anwendungsszenarien und entwickeln neue Lösungen, die sich an den spezifischen Bedürfnissen orientieren und so Prozesse optimieren.

Davon profitieren die Nutzer unserer Unternehmensimmobilien ebenso wie Verkäufer von Gewerbearealen oder Investoren.



PORTFOLIO

Rhein-Ruhr



ÜBERSICHT – STANDORTE RHEIN-RUHR (1/3)

1

Carlswerk
Schanzenstr. 6-20
Köln Mülheim

Dezember 2012-November '16
126.946 m² Grundstücksgröße
108.731 m² Mietfläche

2

OTC
Hugo-Eckener-Str. 20
Köln Ossendorf

November 2015
79.000 m² Grundstücksgröße
37.295 m² Mietfläche

3

Marskamp
Toyota Allee 27-47a
Köln Marsdorf

Juli 2015
27.963 m² Grundstücksgröße
16.628 m² Mietfläche



4

Welserstraße
Welserstraße 8
Köln Porz

Juli 2016
25.621 m² Grundstücksgröße
9.957 m² Mietfläche

8

Coloneum
Am Coloneum 1
50829 Köln

Januar 2018
154.000 m² Grundstücksgröße
65.000 m² Mietfläche

5

Gatherhof
Am Gatherhof 57
Düsseldorf

April 2016
33.075 m² Grundstücksgröße
20.271 m² Mietfläche

9

Wahlerpark
Wahlerstraße 4 - 32
Düsseldorf

September 2018
47.600 m² Grundstücksgröße
34.397 m² Mietfläche

6

Theodorstraße
Theodorstr. 293-295
Düsseldorf

März 2016
22.382 m² Grundstücksgröße
15.495 m² Mietfläche



7

TBG
Friedrich-Ebert-Str. 75
54129 Bergisch Gladbach

Dezember 2017
127.000 m² Grundstücksgröße
74.600 m² Mietfläche

10 **11** **12**
13 **14**

Alta Portfolio
Mönchengladbach,
Neuss, Krefeld,
Essen, Koblenz

April 2017
92.441 m² Grundstücksgröße
46.370 m² Mietfläche

14

ÜBERSICHT – STANDORTE RHEIN-RUHR (2/3)




Duisburg
Am Schlütershof 26
47059 Duisburg

Dezember 2021
27.431 m² Grundstücksgröße
18.207 m² Mietfläche

8




Sankt Augustin
Birlinghovener Str. 30
53757 Sankt Augustin

Mai 2022
41.410 m² Grundstücksgröße
20.091 m² Mietfläche

9




Werft68
Reisholzer Wertstr. 68
40589 Düsseldorf

November 2021
31.722 m² Grundstücksgröße
25.500 m² Mietfläche

10




Rheinhöfe
Reisholzer Wertstr. 19-47
40589 Düsseldorf

Juli 2015
38.740 m² Grundstücksgröße
23.207 m² Mietfläche

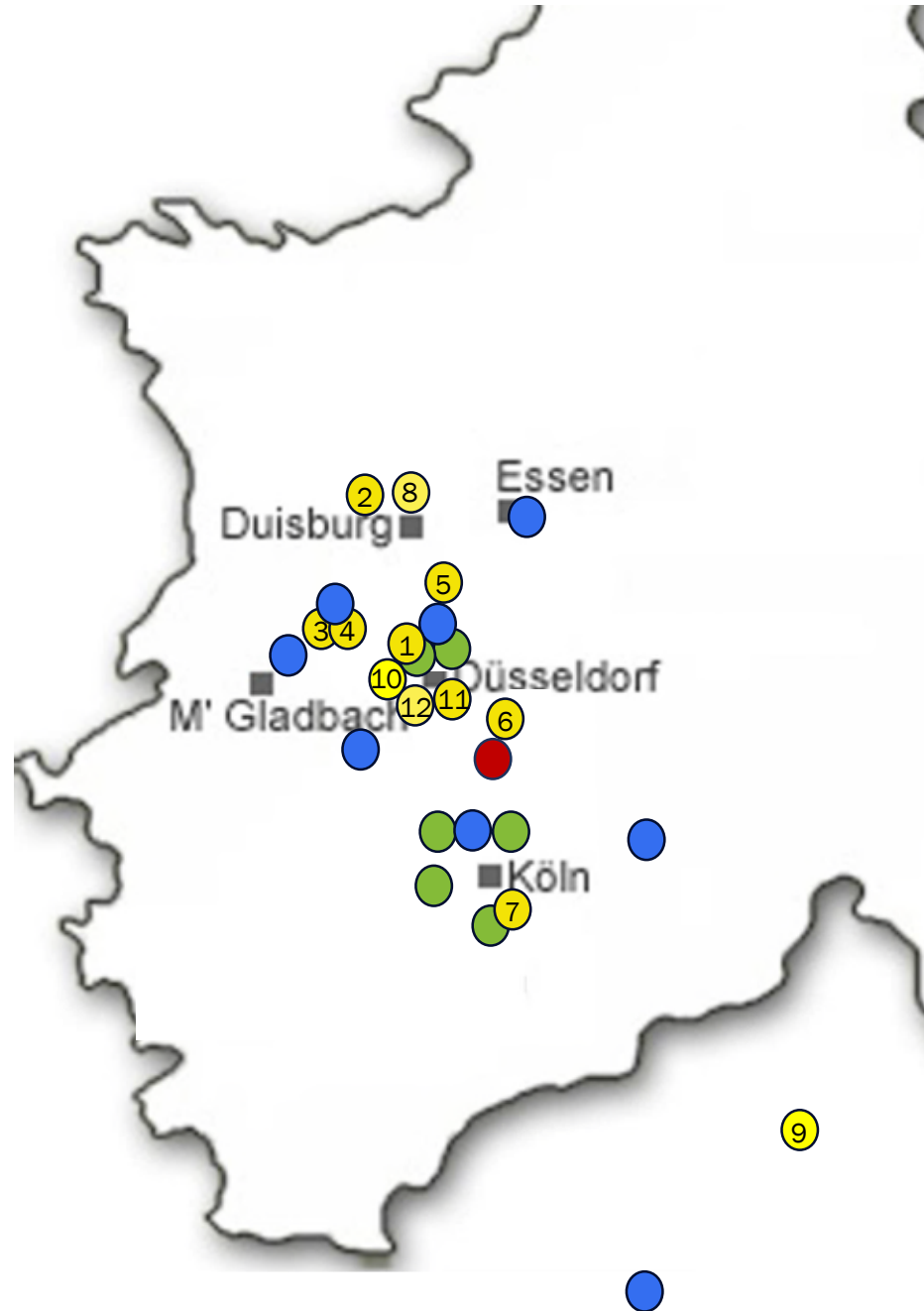
11




Düsseldorf C-View
Fringsstr. 13-19
40221 Düsseldorf

September 2023
22.250 m² Grundstücksgröße
20.916 m² Mietfläche

12



Laetitia Düsseldorf
Schiesstraße 44-76
40549 Düsseldorf

Oktober 2018
35.139 m² Mietfläche

1

Laetitia Moers
Dr. Berns-Str. 27
47441 Moers

Oktober 2018
20.045 m² Mietfläche

2

Laetitia Willich
Siemensring 44 a-r
47877 Willich

Oktober 2018
9.668 m² Mietfläche

3

Laetitia Willich
Halskestr. 4a, 6-20, 13-31
47877 Willich

Oktober 2018
16.869 m² Mietfläche

4

Laetitia Ratingen
Breitscheider Weg 168-170
40885 Ratingen

Oktober 2018
17.125 m² Mietfläche

5

Laetitia Hilden
Lise-Meitner-Str. 2
40721 Hilden

Oktober 2018
15.116 m² Mietfläche

6

Laetitia Köln
Industriestraße 161 a-i
50999 Köln

Oktober 2018
18.616 m² Mietfläche

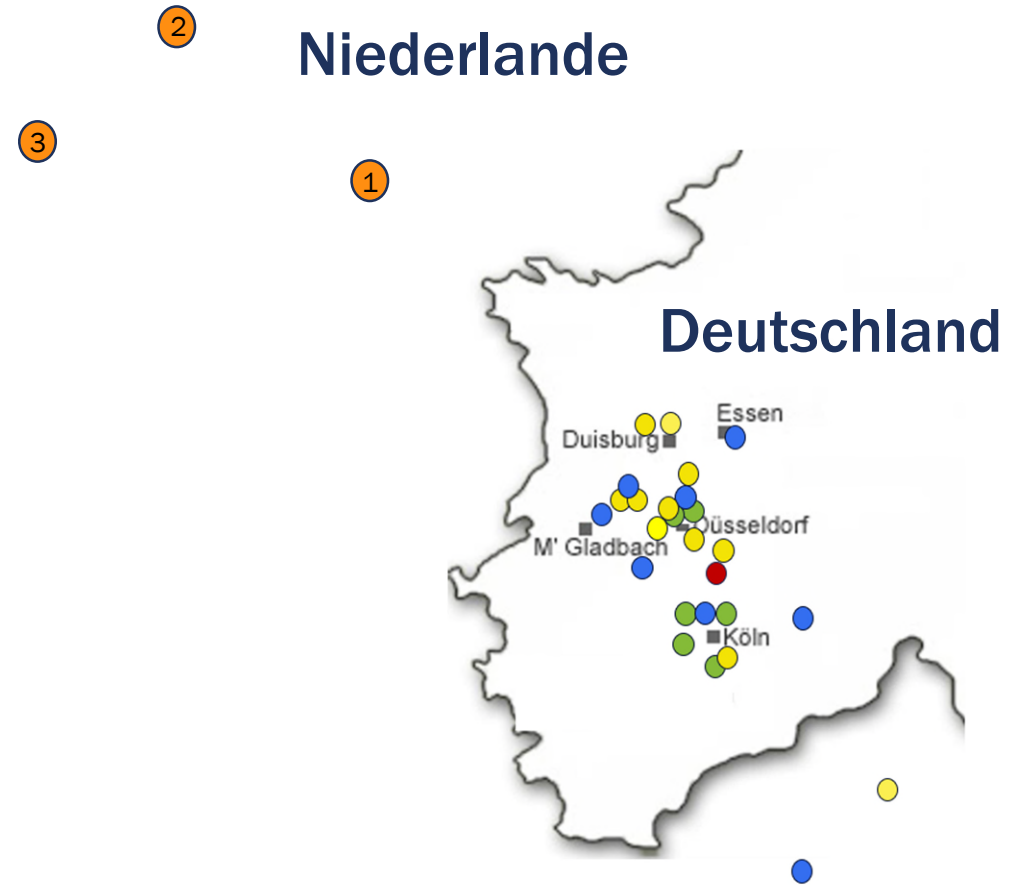
7

ÜBERSICHT – STANDORTE RHEIN-RUHR (3/3)

Rhnen Utrechtsestraatsweg 228 Rhnen NL	Oktober 2021 19.238 m ² Mietfläche	①
---	--	---

Dynamo Dynamostraat 11 Amsterdam NL	Oktober 2022 12.159 m ² Mietfläche	②
--	--	---

Fugro Prismastraat 2-4 Nootdorp NL	September 2022 10.733 m ² Mietfläche	③
---	--	---



ERNST SCHIESS QUARTIER DÜSSELDORF

SCHIESSSTRASSE 44 – 76, 40549 DÜSSELDORF
SEPTEMBER 2024



INHALTSVERZEICHNIS

Objekt	01
/ Daten & Fakten	1.1
/ Photovoltaik	1.2
Lage Makro	02
/ Geographische Einordnung	2.1
Lage Mikro	03
/ Geographische Einordnung	3.1
Flächenübersicht	04
/ Lageplan	4.1
Vorstellung Mietfläche	05
/ Gebäude A	5.1
/ Grundrissübersicht	5.2
Impressionen	06
Kontakt & Disclaimer	07

01

Daten & Fakten



DATEN UND FAKTEN

Zusammenfassung

Objekttyp:	Gewerbepark
Adresse:	Schiessstr. 44 - 76 / 40549 Düsseldorf
Lage:	in der Nähe von: Autobahnanschluss A52 Flughafen Düsseldorf
Nutzung:	Büro, Lager- und Logistik
Baujahr:	1988 - 1990
Grundstücksfläche:	rd. 42.000 m ²
Gesamtmietfläche:	rd. 35.000 m ²
Geschosse:	1 bis 4
Stellplätze:	426 Stück



PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

ca. 2.000 Module

ca. 1.000 kWh Leistung

Versorgung der Mieter mit
ZeroEmission Strom und Aufwertung
der Dachanlagen



02

Lage Makro



MAKROLAGE



Düsseldorf Zentrum

5,1 km

Mönchengladbach
Zentrum

27,9 km

Krefeld Zentrum

23,2 km

Duisburg Zentrum

26,8 km

Mülheim an der Ruhr
Zentrum

29 km

Autobahnkreuz A52

2,9 km



Flughafen Düsseldorf

9,6 km

Flughafen Mülheim/
Essen

30,6 km



Schiessstraße 44 - 76



03

Lage Mikro



MIKROLAGE

ANBINDUNG



U-Bahn-Station
Löricker Straße

Richtung HBF
(alle 10 min)

0,4 km

15 min



Bus Station
Schiesstraße

Verbindung Oberkassel
und Neuss

0,11 km



Schiesstraße 44 - 76



MIKROLAGE

ANGEBOTE



Restaurants



Bar



Cafe



Drogerie und Supermarkt



Schiesstraße 44 - 76



UMGEBUNG

1. Neubau TRIGON Schiessstraße

10.500 qm Mietfläche

2. VIERZIG549

1.100 Wohneinheiten

3. Hansaallee 201

- Fertigstellung 2026
- 16.000 m² BGF
- Büro mit Kita und Nahversorgung

4. Stadtwerkegelände Heerdter Lohweg

5. Hansaallee/Amboßstraße

Wohnflächen

6. Hansaallee/Schwalmstraße

- Mischnutzung Wohnen und Büro
- 220 Wohneinheiten

7. Ehemaliger Güterbahnhof Oberkassel

Mischnutzung Wohnen und Büro



Wohnen - Büro

05

Vorstellung Flächen



LAGEPLAN

Gesamtmietfläche
rd. 35.139 m²

Leerstandsfläche A
rd. 2.517 m² (Büro)

Leerstandsfläche B1
rd. 783 m² (Büro)

Leerstandsfläche E1
rd. 520 m² (Büro)

Leerstandsfläche G3
rd. 1.057 m² (Büro)

Leerstandsfläche F
rd. 1.151 m² (Büro)

Freie Flächen:
Büro- und Lagerflächen
in „Einheit x“ (blau)

GEBÄUDETEIL A

EG BIS 3.OG

Fläche											
Größe	<table><tr><td>EG</td><td>549 m²</td></tr><tr><td>1. OG</td><td>660 m²</td></tr><tr><td>2. OG</td><td>661 m²</td></tr><tr><td>3. OG</td><td>647 m²</td></tr><tr><td>Gesamt</td><td>2.517 m²</td></tr></table>	EG	549 m ²	1. OG	660 m ²	2. OG	661 m ²	3. OG	647 m ²	Gesamt	2.517 m²
EG	549 m ²										
1. OG	660 m ²										
2. OG	661 m ²										
3. OG	647 m ²										
Gesamt	2.517 m²										
Verfügbarkeit	ab 01.01.2026										
Ausstattung	Vollklimatisiert, Aufzug, Solitärgebäude										
Boden	Teppich und PVC										
Decken	Abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung										
Heizung	Gastherme										
Sonnenschutz	Außenliegend										



GEBÄUDETEIL A - GRUNDRISS

EG

GEBÄUDETEIL A - GRUNDRISS

1.0G

GEBÄUDETEIL A - GRUNDRISS

2.0G

GEBÄUDETEIL A - GRUNDRISS

3.0G

GEBÄUDETEIL B 1

1.OG BIS 2.OG

Fläche		
Größe	1.OG	530 m ²
	2.OG	<u>253 m²</u>
	Gesamt	783 m ²
Verfügbarkeit	ab 01.01.2026	
Ausstattung	2. OG Vollklimatisiert, Standard modern renoviert	
Boden	Nadelfilz und Vinyl	
Decken	Abgehängte Decke	
Heizung	Gasheizung (erneuert im Jahr 2025)	
Sonnenschutz	Außenliegend	



GEBÄUDETEIL B 1 - GRUNDRISS

1.0G

GEBÄUDETEIL B 1 - GRUNDRISS

2.0G

GEBÄUDETEIL E 1

1.0G

Fläche	
Größe	1.0G 520 m ²
Verfügbarkeit	ab 01.01.2026
Ausstattung	Modernisiert, Sport Nutzung geeignet, LED
Boden	Vinyl Holzoptik
Decken	Abhangdecke
Heizung	Gasheizung (erneuert im Jahr 2025)
Sonnenschutz	Außenliegend



GEBÄUDETEIL E 1 - GRUNDRISS

1.0G

GEBÄUDETEIL G 3

EG BIS 1.OG

Fläche	
Größe	EG 424 m ² 1.OG <u>633 m²</u> Gesamt 1.057 m ²
Verfügbarkeit	ab 01.01.2026
Ausstattung	Veredelter Rohbau, flexible Gestaltung
Boden	Boden Belege wurden entfernt
Decken	Betondecke (Industrial)
Heizung	Gasheizung (erneuert im Jahr 2025)
Sonnenschutz	Außenliegend



GEBÄUDETEIL G 3 – GRUNDRISS

EG

GEBÄUDETEIL G 3 – GRUNDRISS

1.0G

GEBÄUDETEIL F

2.OG BIS 3.OG

Fläche		
Größe	2.OG	580 m ²
	3.OG	<u>571 m²</u>
	Gesamt	1.151 m ²
Verfügbarkeit	ab 01.01.2026	
Ausstattung	Fahrstuhl, Tiefgarage, Fahnenmasten, modern	
Boden	Beton-/Polymerbeschichtung, Nadelfilz, Vinyl	
Decken	Offene Betondecken	
Heizung	Gasheizung (erneuert im Jahr 2025)	
Sonnenschutz	Außenliegend	



GEBÄUDETEIL F – GRUNDRISS

2.0G

GEBÄUDETEIL F – GRUNDRISS

3.0G

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



KONTAKT

/ Ansprechpartner

Marcel Weimer – Senior Projektmanager

/ BEOS AG · Köln

/ Schanzenstraße 6-20 · 51063 Köln

/ T +49 (0) 221 63 07 96-14

/ M +49 (0) 151 52 74 24 96

/ marcel.weimer@beos.net

/ beos.net

Folgen Sie uns:



Vorstand

Holger Matheis, Jan Plückhahn, Christina Schädler, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Per Erikson

Sitz der Gesellschaft

Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin

Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186

Unsere Datenschutzinformationen finden Sie unter [beos.net/datenschutzinformationen](https://www.beos.net/datenschutzinformationen)



HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Dieses Dokument wurde von der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH einer Gesellschaft der Swiss Life Asset Managers Division (nachfolgend „BEOS AG / BEREM Property Management GmbH“) erstellt.

Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von BEOS AG / BEREM Property Management GmbH. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der BEOS AG / BEREM Property Management GmbH an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

BEOS / BEREM hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder BEOS / BEREM oder eine andere Person (einschließlich eines der Geschäftsleitungsmitglieder der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine

Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann „zukunftsgerichtete Aussagen“ enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Jeder Adressat dieser Präsentation kann bei der weiter unten aufgeführten Kontaktstelle weitere Informationen anfordern.

www.beos.net oder www.berem.net

AUSZEICHNUNGEN DER BEOS AG

2011, 2019, 2020, 2021

2013, 2015, 2017, 2019

2020

2015, 2020

2017, 2018, 2019, 2020, 2021

2017

2018, 2020

2021

2019

2019, 2020

2020

2019

2020

2021



ENGAGEMENT DER BEOS AG

Mitgliedschaften



Lehrengagements



weiter denken

