

## Real Estate

### News

# BEOS erwirbt zwei Gewerbeobjekte mit 27 000 Quadratmetern in Bayern

15. April 2025

Mit dem Erwerb der beiden Gewerbeobjekte in Gewerbeparks in Nürnberg und Dachau hat die BEOS AG das Fondsportfolio „BEOS Light Industrial Germany I“ erweitert. Verkäufer sind in beiden Fällen Projektgesellschaften, die von der BEOS AG betreut wurden.

Die BEOS AG erweitert das Fondsportfolio des „BEOS Light Industrial Germany I“ um zwei neu erworbene Gewerbeobjekte in Bayern. Insgesamt handelt es sich um mehr als 27 000 Quadratmeter Lager- bzw. Produktions- sowie Bürofläche in Nürnberg und Dachau. Verkäufer sind in beiden Fällen Projektgesellschaften, die von der BEOS AG betreut wurden. Bei der Transaktion waren käuferseitig Mayer Brown (rechtlich), Baker Tilly (steuerlich) und CBRE (technisch) beratend tätig.

Der größere Gewerbepark in Nürnberg besteht zu rund drei Vierteln aus Neubauten aus dem Jahr 2022 sowie aus einem Bestandsgebäude aus dem Jahr 1997. Die rund 20 100 Quadratmeter Nutzfläche verteilen sich auf rund 13 300 Quadratmeter Hallen-, 3100 Quadratmeter Produktions- und 3650 Quadratmeter Bürofläche. Die Multi-Tenant-Immobilie mit derzeit vier Mietparteien ist größtenteils vermietet. Der Dachauer Gewerbecampus wurde ursprünglich 2001 errichtet und 2022-2023 renoviert. Alleiniger Mieter ist eine Bundesbehörde, die 100 Prozent der Fläche nutzt.

„Diese beiden Gewerbeareale sind eine attraktive Ergänzung des Fondsportfolios: etablierte, gut erschlossene Mikrolagen und solide Gebäudesubstanz,“ so Jonas Hitz, Senior Projektmanager Transactions bei der BEOS AG.

„Mit diesem Investment sichern wir uns langfristige Stabilität und attraktives Wertpotenzial. Die moderne Gebäudequalität, die flexible Nutzung und der diversifizierte Mieterbestand tragen direkt zur Ausschüttungsrendite bei und stärken die Resilienz des Portfolios“, fügt Marco Koppold, Portfoliomanager bei der BEOS AG, hinzu.



Der Gewerbecampus in Dachau © Swiss Life Asset Managers

Die beiden Liegenschaften befinden sich in Nürnberg und Dachau. Die Nürnberger Immobilie liegt erstklassig erschlossen im Westen der Stadt fast direkt an der wichtigen Verkehrsachse Südwesttangente, die in die Bundesstraße B8 übergeht. Der Standort in Dachau profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage in einem etablierten Gewerbegebiet im äußersten Osten der Stadt mit direkter Anbindung an die wenige Minuten entfernte Bundesstraße B471 und die Autobahn A92.

Der „BEOS Light Industrial Germany I“ wurde exklusiv für institutionelle Kunden der Deka Immobilien Investment GmbH 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 AG 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 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.



*Der Gewerbepark in Nürnberg © Swiss Life Asset Managers*

## Auskunft

### Swiss Life Asset Managers, Deutschland

Communications

Martin Marsmann

Telefon: +49 151 72167783

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 2024 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 289,9 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 132,7 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 289,9 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 93,4 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 22,1 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2024 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 115,4 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 2024 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2024

#### BEOS AG

Die BEOS AG ist einer der führenden 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 mehr als 7,3 Milliarden Euro Assets under Management (\*basierend auf Bruttovermögen, Stand: 31. Dezember 2024). Zusätzlich zum Bestand werden in den kommenden Jahren mehr als 270 000 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 Assetklasse 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.

#### Disclaimer Spezialfonds

Der Inhalt dieser Präsentation dient ausschließlich der Information über den Fonds „BEOS Light Industrial Germany I“ und dessen Verwaltung durch die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH sowie die Swiss Life Asset Management Deutschland GmbH / BEOS AG als ihrem Auslagerungspartner. Die Informationen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Sie stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar.

Der Kauf von Anteilen an dem Fonds erfolgt ausschließlich auf Grundlage der jeweils aktuellen Vertragsunterlagen und der gesetzlich vorgeschriebenen Verkaufsunterlagen.

Die Informationen und Daten in dieser Präsentation wurden sorgfältig zusammengestellt. Wir weisen jedoch ausdrücklich darauf hin, dass weder die Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH noch die Swiss Life Asset Management Deutschland GmbH / BEOS AG eine Haftung für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen übernimmt. Für Schäden materieller oder ideeller Art, die nicht in der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit bestehen und die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter oder unvollständiger Informationen verursacht wurden, ist die Haftung der Vorgenannten ebenfalls ausgeschlossen, sofern ihnen kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln zur Last fällt.