

## Real Estate

### News

## BEOS kauft eine Unternehmensimmobilie in Gilching bei München

9. Juni 2022

Für den „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“ wurden im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion 22.800 Quadratmeter Mietfläche erworben.

Die BEOS AG hat für den „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“, der von der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH aufgelegt wurde, eine Unternehmensimmobilie in Gilching bei München erworben. Da es sich um eine Sale-and-Lease-Back-Transaktion handelt, wird der Bestandsmieter aus der Automobilbranche die Flächen weiterhin vollständig nutzen. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Objekt besteht aus zwei Büro- und Werkstattgebäuden, die 2007 errichtet wurden. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um eine fünfgeschossige Multi-Use-Immobilie, in deren oberen Stockwerken sich Büro- und Konferenzräume befinden. Die Räumlichkeiten sind über die gesamte Länge des Gebäudes durch ein Atrium in eine Nord- und Südseite getrennt, sodass bei Bedarf eine einfache Umwandlung entsprechend einem Multi-Tenant-Konzept möglich ist. Im Erd- sowie im Untergeschoss befinden sich zudem Versuchs-, Werkstatt- und Lagerflächen, ein Akustikraum und eine Klimakammer. Auch ein Bistro und eine Kantine stehen zur Verfügung. Das dreigeschossige Nebengebäude bietet im Erd- und Untergeschoss ebenfalls Werkstattflächen und in den Obergeschossen Büroflächen sowie einen Besprechungsraum. Auf dem rund 39.600 Quadratmeter großen Grundstück befinden sich neben zahlreichen Fahrradstellplätzen 322 Pkw-Stellplätze, von denen mehrere mit Elektroladesäulen ausgestattet sind.

„Im Rahmen dieser Sale-and-Lease-Back-Transaktion ist es uns gelungen, den Kaufprozess zur beiderseitigen Zufriedenheit effizient umzusetzen und einen Triple-Net-Mietvertrag mit Green-Lease-Klauseln abzuschließen“, sagt Nils Schuldt, Projektmanager bei der BEOS AG in

München. Das bedeutet, dass die Instandhaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft inklusive Dach und Fach vom Mieter durchgeführt sowie getragen werden und dieser sich um eine möglichst nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks sowie der Gebäude bemüht. Auf dem Gelände werden zudem eine PV-Anlage und E-Ladestationen betrieben. Ferner werden die Gebäude über eine Holzhackschnitzel-Heizung beheizt.

Das Areal befindet sich im Gewerbegebiet Gilching, unmittelbar zwischen der Autobahn A97 und dem ebenfalls von BEOS gemanagten Air Tech Campus Oberpfaffenhofen. Bei dem Gewerbegebiet handelt es sich um einen High-Tech-Standort für Forschung, Entwicklung und Produktion. Besonders durch die exzellente Symbiose von etablierten Unternehmen und innovativen Start-Ups mit Forschungs- und Wissenschaftsinstituten entsteht eine Vielzahl hochwertiger und zukunftsweisender Produkte und Technologien. Über die S-Bahnstation Neugilching, die über eine direkt am Grundstück gelegene Bushaltestelle erreichbar ist, besteht ein Anschluss an den Münchner ÖPNV.

„Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung direkt vor Ort wissen wir um die hervorragende Qualität der Lage. Zusammen mit dem modernen und flexiblen Objekt sowie dem sehr renommierten Mieter ergibt sich eine attraktive Ergänzung des Fondsportfolios“, sagt Holger Matheis, Sprecher des Vorstandes der BEOS.

Das Vehikel ist der erste BEOS-Fonds, der von der Swiss Life KVG verwaltet wird, und wurde 2018 mit dem 32 Objekte umfassenden Laetitia-Portfolio als Startport-

folio aufgelegt. Angestrebt wird eine Ausschüttung von 5,5 bis 6,0 Prozent pro Jahr nach Kosten und Gebühren. Der Fonds investiert wie seine Vorgänger in gemischt genutzte bestehende Unternehmensimmobilien in den Top-7-Ballungsräumen Deutschlands sowie zu maximal 40 Prozent in Wachstumsregionen wie Hannover, Karlsruhe, Freiburg, Ulm, Nürnberg und Regensburg.

JLL war bei der Transaktion beratend für den Verkäufer tätig.

## Auskunft

### Communications, Swiss Life Asset Managers Deutschland

Marie de Vries

Phone: +49 175 199 5608

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, in Frankreich, Deutschland, Luxemburg, Grossbritannien und den nordischen Ländern zugänglich.

Per 31. Dezember 2021 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 266,3 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 99,1 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 266,3 Milliarden verwalteten Vermögen, sind EUR 84 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 27,8 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Dezember 2021 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 111,8 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 240-köpfigen, interdisziplinären Team einen Bestand gemischt genutzter, gewerblicher Immobilien mit rund 4,5 Millionen Quadratmeter Mietfläche und über 6,0 Milliarden Euro Assets under Management (\*basierend auf Bruttofondsvermögen, Stand: 31. Dezember 2021). 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 2021 wählten Absolventen immobilienwirtschaftlicher Studiengänge BEOS nach 2018, 2019 und 2020 zum vierten Mal in Folge unter die besten drei 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 2.500 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 2021 (verwaltete Vermögen per 31.12.2020)