

Real Estate

News

BEOS transformiert Light-Industrial-Standort in Berlin-Neukölln und entwickelt zusätzliche moderne Multi-Use-Flächen

25. September 2026

Auf dem Grundstück an der Niemetzstraße 32 in Berlin-Neukölln entsteht eine moderne Multi-Use-Halle mit rund 9.800 Quadratmeter Mietfläche. Noch vor Baubeginn ist ein Großteil der Fläche bereits langfristig an die rentitNOW GmbH vermietet. Mit der Entwicklung schafft BEOS zusätzliche moderne Flächen für Produktions-, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen in urbaner Lage.

BEOS, Teil von Swiss Life Asset Managers, entwickelt an der Niemetzstraße 32 in Berlin-Neukölln einen modernen Multi-Use-Light-Industrial-Standort. Im Zuge einer umfassenden Repositionierung entsteht auf dem innerstädtisch gelegenen Grundstück eine State-of-the-art Multi-Use-Halle mit rund 9.800 Quadratmeter Mietfläche, die flexibel für Produktions-, Logistik- und Dienstleistungsunternehmen genutzt werden kann. Die neue Immobilie wird das bisher vorhandene Bestandsobjekt auf dem Gelände der im Jahr 2019 erworbenen Liegenschaft ersetzen. Die Fertigstellung des Neubaus ist für das dritte Quartal 2027 vorgesehen.

Zur Umsetzung der baulichen Transformation hat BEOS ein Repositionierungskonzept entwickelt, um den Standort zu modernisieren und langfristig für zukünftige Nutzeranforderungen auszurichten. Der bewilligte Bauantrag bildet die Grundlage für die Entwicklung einer modernen Unternehmensimmobilie mit drei flexibel nutzbaren Einheiten. Zwei der drei geplanten Gebäudeeinheiten sind bereits langfristig an die rentitNOW GmbH vermietet. Das Unternehmen ist bereits ein langjähriger Mieter innerhalb des Fondsportfolios und erweitert sich künftig am Standort

Niemetzstraße. Für die dritte Gebäudeeinheit mit rund 2.000 Quadratmeter Mietfläche startet nun die Vermarktung. Die Fläche eignet sich für unterschiedliche Nutzungen aus den Bereichen Produktion, Logistik oder Dienstleistungen.

„Die Repositionierung der Niemetzstraße zeigt, wie wir Bestandsstandorte durch aktives Asset Management an veränderte Marktanforderungen anpassen und langfristige Perspektiven für Nutzer und Investoren schaffen. Dass sich mit rentitNOW ein langjähriger Mieter aus unserem Portfolio frühzeitig für den neuen Standort entschieden hat, bestätigt unser Konzept und unterstreicht die Attraktivität der entwickelten Flächen“, sagt Matthias Schmidt, Head Development bei Swiss Life Asset Managers in Deutschland und Mitglied des Vorstands der BEOS AG.

Der Neubau wird nach aktuellen Nachhaltigkeitsstandards realisiert. Angestrebt wird eine DGNB-Gold-Zertifizierung. Darüber hinaus sind unter anderem ein Effizienzhaus-40-Standard, eine regenerative Energieversorgung mit Photovoltaik sowie Luft-Luft-Wärmepumpen vorgesehen.

Die Immobilie befindet sich in verkehrsgünstiger Lage in Berlin-Neukölln mit direkter Nähe zur Autobahn A100 sowie dem Flughafen BER und ist über den nahegelegenen Bahnhof Sonnenallee hervorragend an die innerstädtische Verkehrsinfrastruktur der Berliner Metropolregion angebunden.

Die Liegenschaft gehört zum Portfolio des BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III (CREFG III).

Der im Jahr 2015 aufgelegte Fonds fokussiert sich auf das aktive Asset Management und die Hebung von Wertpotenzialen seines Bestands aus Unternehmensimmobilien, die schwerpunktmäßig in den TOP7 Städten und Ballungsräumen in Deutschland liegen. Der Fonds wird durch die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH verwaltet.

Kontakt

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 an mehreren Standorten in Europa zugänglich.

Per 30. Juni 2026 verwaltete Swiss Life Asset Managers EUR 325,9 Milliarden Vermögen für die Swiss Life-Gruppe, davon über EUR 170,7 Milliarden für das Anlagegeschäft für Drittkunden. Darüber hinaus ist Swiss Life Asset Managers ein führender institutioneller Immobilieninvestor¹ in Europa. Von den insgesamt EUR 325,9 Milliarden verwalteten Vermögen sind EUR 97,7 Milliarden in Immobilien investiert. Zusätzlich bewirtschaftet Swiss Life Asset Managers gemeinsam mit Livit insgesamt EUR 26,9 Milliarden an Liegenschaften. Total resultierten per Ende Juni 2026 somit verwaltete Immobilien im Wert von rund EUR 124,6 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.

¹ #2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2025 Ranking Europe, #2 INREV Fund Manager Survey 2026

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 Bruttofondsvermögen, Stand: 31.12.2025).

Rechtliche Hinweise

Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie die Anlagebedingungen und sonstigen Vertragsdokumente, das Informationsdokument gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB („§ 307er-Dokument“), das Basisinformationsblatt sowie den letzten Jahresbericht des BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III (nachstehend „Fonds“), bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Jene Dokumente sind die alleinverbindliche Grundlage für den Kauf von Anteilen an dem Fonds.

Der Fonds ist ein offener Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen gem. § 284 KAGB und darf nicht an Privatanleger i.S.v. § 1 Abs. 19 Nr. 31 KAGB vertrieben werden.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen aktiv verwalteten Fonds, der nicht in Bezug auf einen Referenzindex verwaltet wird. Mit dem Erwerb von Anteilen erwerben Sie Anteile an dem Fonds und erwerben nicht die vom Fonds gehaltenen Vermögensgegenstände (z.B. Immobilien), welche von der INTREAL für Rechnung des Fonds erworben werden.

Der Fonds investiert insbesondere in Immobilien und mithin in illiquide Vermögensgegenstände. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird. Umfassende Ausführungen zu den mit der Anlage in den Fonds verbundenen Risiken finden Sie im § 307er-Dokument. Die wesentlichen Risiken finden Sie zudem im Basisinformationsblatt.

Sofern Angaben zu einzelnen Finanzinstrumenten oder Emittenten gemacht werden, ist hiermit keine Empfehlung bestimmter Finanzinstrumente beabsichtigt.

Die künftige Wertentwicklung des Fonds hängt auch von der persönlichen Situation des Anlegers in Bezug auf seine Besteuerung ab und kann sich in Zukunft ändern. Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument weder eine Rechts- noch eine Steuerberatung darstellt oder ersetzt. Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können.