

UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN AUS INVESTORENSICHT

Kurzreferat

77. Schweizer Immobiliengespräch

Zürich, 19. September 2019



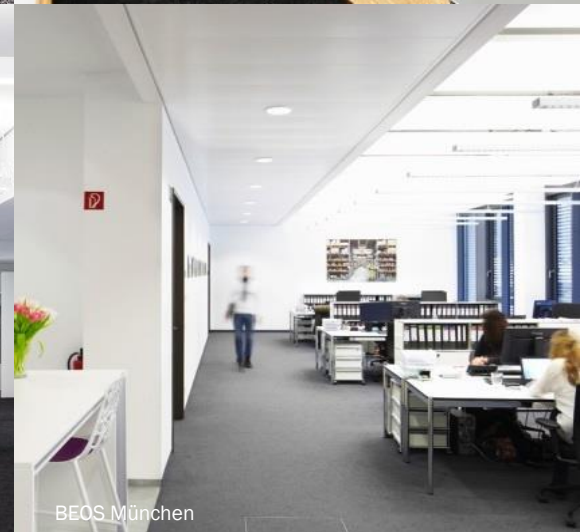
01

Geschäftsmodell Unternehmensimmobilien
in Deutschland



BEOS ALS SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

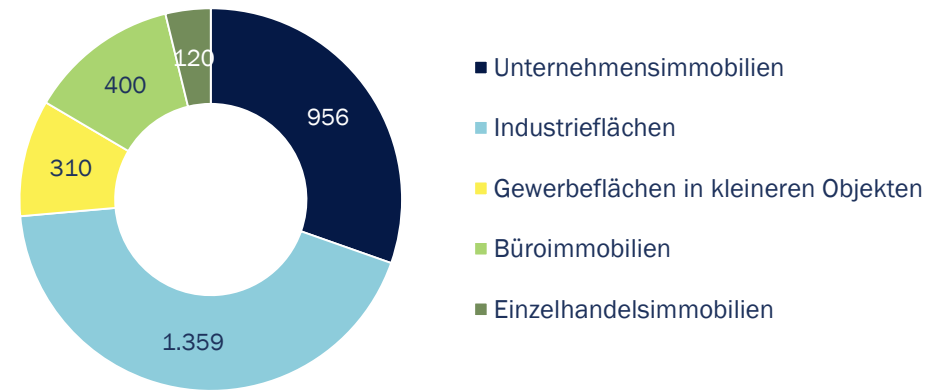
- 1997 gegründet; spezialisiert auf gemischt genutzte Unternehmensimmobilien (Büro, Produktion, Lager, Logistik, Service) in Deutschland.
- Umfassendes Leistungsspektrum: Transaktions-, Asset-, Property- und Investment Management, Finanzierung, Risikomanagement sowie Redevelopment und Repositionierung von Unternehmensimmobilien.
- 203 Mitarbeiter an sechs Standorten: Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart und München.
- Seit 2010: Aufbau des institutionellen Geschäftsbereichs mit Core (Spezialfonds) und Value Add Anlagestrategien (Objektgesellschaften und Investment KGs).
- Erfolgreiche Produktreihen: Vier Spezialfonds (Core) mit einem gesamten Zielinvestitionsvolumen von über 3,1 Mrd. € und eine Investment KG im Bereich Value Add mit einem Zielinvestitionsvolumen von mehr als 500 Mio. €.
- Seit 2018 Teil von Swiss Life Asset Managers und Zusammenarbeit mit der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft.



DIE UNTERNEHMENSIMMOBILIE ALS ANLAGEOBJEKT

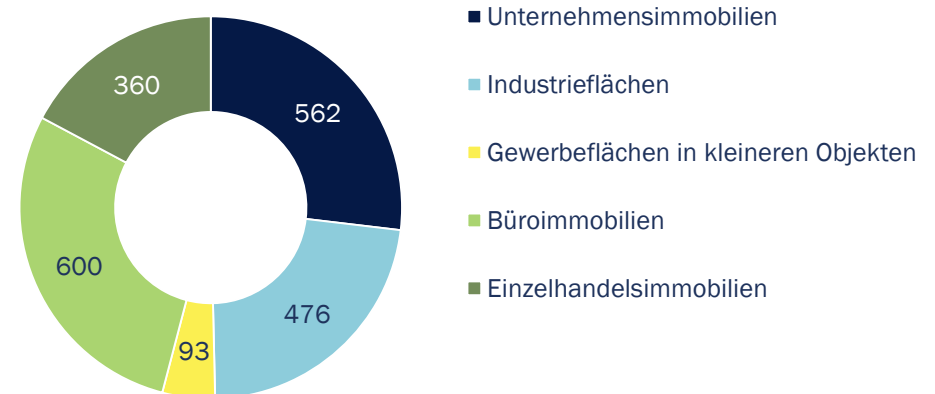
- Gemischt genutzte Gewerbeobjekte in den Nutzungsarten Büro, Fertigung, Service, Lager, Distribution, etc.
- Nutzer dieser Immobilien sind überwiegend Unternehmen mit nutzungsübergreifenden Flächenanforderungen.
- Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien ist stark granuliert und verteilt sich auf viele breit gestreute Wirtschaftsbranchen.
- Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit 27 % des Gesamtmarktes fast gleichauf mit dem Segment Büro mit 29 %. Dies verdeutlicht den hohen Substanzwert und das Potenzial der Assetklasse.
- Konzentration auf einige wenige Immobilienunternehmen mit Spezialisierung auf diesen Markt: Markteintrittsbarrieren in einem von Eigennutzern dominierten Segment sind hoch.

FLÄCHENVOLUMEN VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND IN MIO. M² IM 2. HJ. 2018



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht Nr. 10, 2. Halbjahr 2018

DER MARKTWERT VON GEWERBEIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND IN MRD. € IM 2. HJ. 2018



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht Nr. 10, 2. Halbjahr 2018

UNTERNEHMENSIMMOBILIEN: EINE ASSETKLASSE MIT WACHSTUMSPOTENZIAL UND ATTRAKTIVEN AUSSCHÜTTUNGSRENDITEN

WESENTLICHE EIGENSCHAFTEN VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

DIVERSIFIKATION / STABILITÄT

- Breit gestreute diversifizierte Mieterbasis
- Niedrige Volatilität, stabile Mieten und Faktoren
- Geringe Mobilität der Mieter (>80 % verlängern ihre Mietverträge)

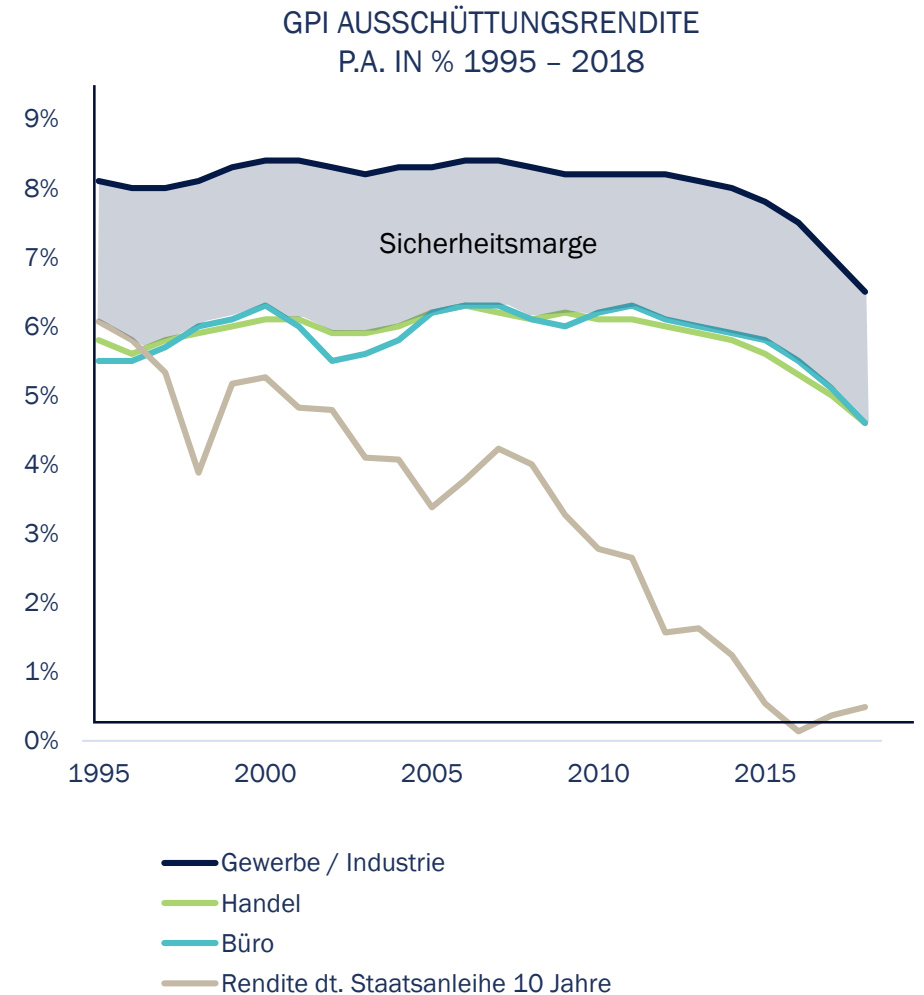
FLEXIBILITÄT

- Multi-Use Struktur in nahezu allen Objekten möglich
- Flächenmix und Reversibilität der Nutzungen bieten gute Drittverwendungsmöglichkeiten

POTENZIALE

- Kaufpreis unterhalb der Wiederherstellungskosten
- Niedriges Mietniveau mit hohem Wachstumspotenzial
- Hohe Nachfrage von Mietern
- Umnutzungsmöglichkeiten bei Gewerbeimmobilien angesichts des Wachstums wirtschaftsstarker Städte
- Ausgeprägtes Nachverdichtungspotenzial
- Investoren nehmen Unternehmensimmobilien verstärkt als attraktive Assetklasse wahr

AUSSCHÜTTUNGSSTARKE ASSETKLASSE MIT NIEDRIGER VOLATILITÄT



Quelle: bulwiengesa, Statista

DIE VIER KATEGORIEN DER UNTERNEHMENSIMMOBILIE

TRANSFORMATION



- Ungenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- Ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieareale mit Nachverdichtungspotenzial
- Industrieller Charme und historisches Image (Red-Brick-Charakter)
- Heute häufig innerstädtische Lagen

PRODUKTION



- Schwerpunktmäßig einzelne Hallenobjekte mit moderatem Büroanteil
- Geeignet für vielfältige Arten der Fertigung
- Hallenflächen sind prinzipiell auch für andere Zwecke wie Lagerung, Forschung und Service sowie auch für Groß- und Einzelhandel verwendbar



GEWERBEPARK



- Meist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut
- Mehrere Einzelgebäude als Ensemble
- Management und Infrastruktur einheitlich organisiert
- Verfügen über alle Flächentypen (Büroflächenanteil i.d.R. zwischen 20 bis 50 %)
- Meist Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit

LAGER/LOGISTIK

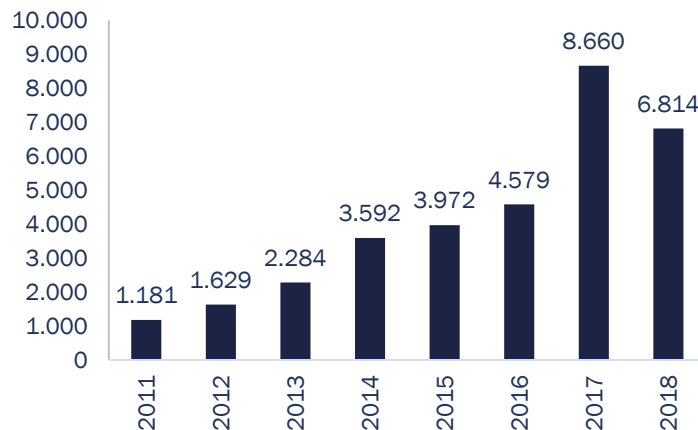


- Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und Serviceflächen
- Unterschiedliche Ausbau- und Qualitätsstandards
- Flexible und preisgünstige Flächenarten
- Reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)

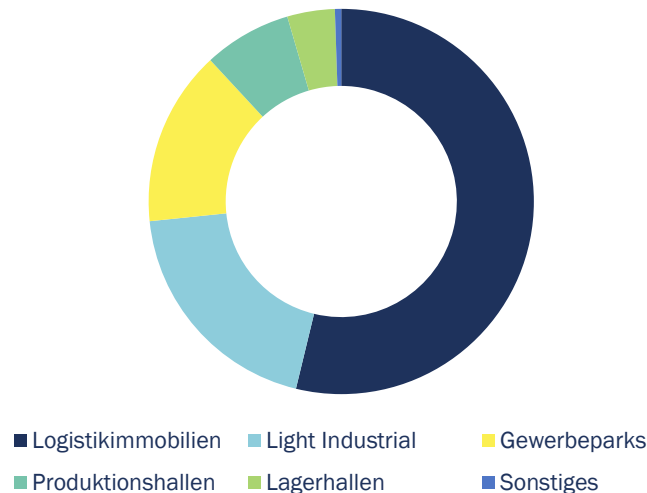
TRANSAKTIONSVOLUMEN UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN 2018

- Industrie- und Logistikimmobilien belegen nach Bürogebäuden mit 31 Mrd. € und Einzelhandelsobjekten mit 10 Mrd. € den 3. Platz unter den gehandelten Assetklassen. Der Marktanteil betrug 2018 rd. 11 % und lag über dem Anteil der etablierten Hotelimmobilien.
- Unternehmensimmobilien vereinen rd. 42 % des Transaktionsvolumens auf sich.
- Von den insgesamt rd. 7 Mrd. € Transaktionsvolumen in Industrie- und Logistikimmobilien entfallen etwa 58 % auf Logistik und Lager.
- Die Anfangsrendite der Unternehmensimmobilien ist gegenüber 2017 von etwa 6 % auf 5,7 % gesunken. Im Vergleich zum Segment Logistik fällt die Renditekompression jedoch noch moderat aus.
- Die Renditespanne zwischen Core und Value-Add Objekten beträgt bei Unternehmensimmobilien ca. 3,3%-Punkte.

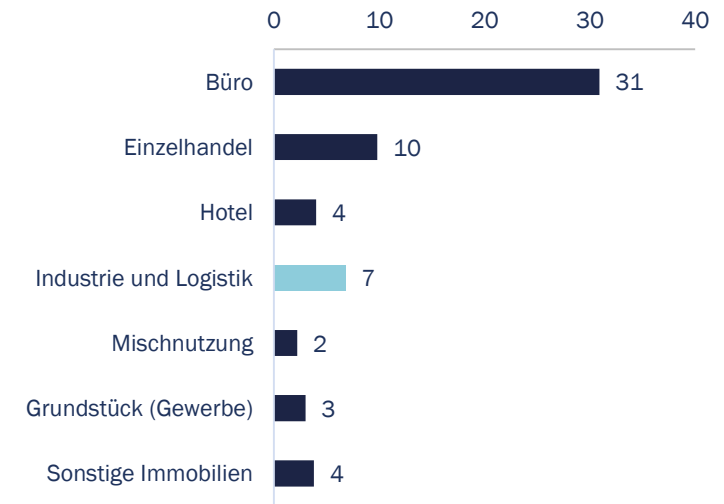
ENTWICKLUNG
TRANSAKTIONSVOLUMEN INDUSTRIE
UND LOGISTIK (IN MIO. €)



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH
IMMOBILIENTYP 2018



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH
OBJEKTART 2018 (IN MRD. €)



NACHFRAGEDRUCK SENKT BRUTTOANFANGSRENDITEN

/ Die starke Nachfrage nach Immobilien schlägt sich insgesamt in geringeren Renditen nieder. Bei Unternehmensimmobilien trägt zudem eine verbesserte Fungibilität der Objekte zur Renditekompression bei.

/ Gleichzeitig wirken sich steigende Bodenrichtwerte und höhere Baukosten auf Mieten und Renditen aus

/ Transformationsimmobilien:

Hier fällt die Renditekompression am deutlichsten aus. Flexible, modern ausgebaute Flächen in zumeist innerstädtischen Lagen erfahren eine steigende Nachfrage, was zu höheren erzielbaren Mieten führt. Dabei ist das Angebot zugleich begrenzt.

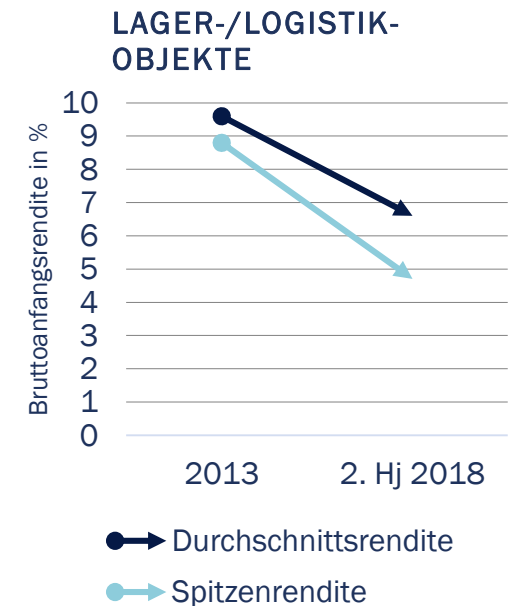
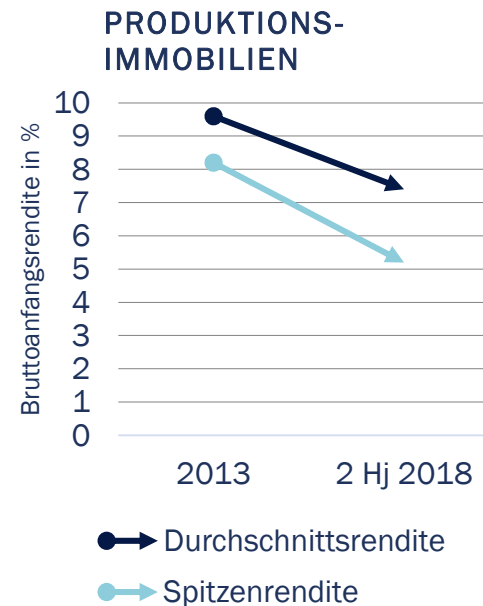
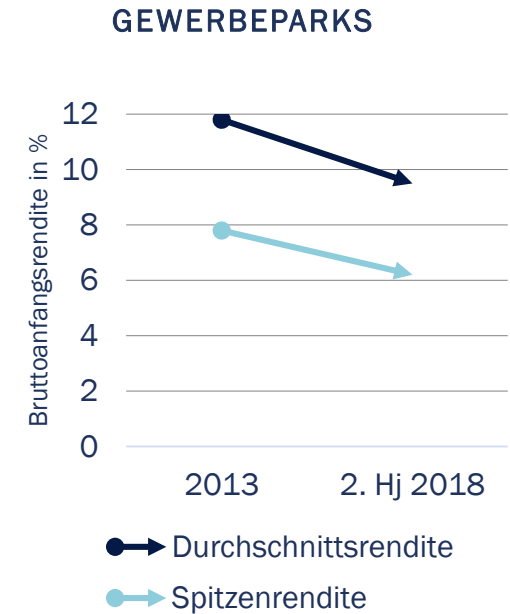
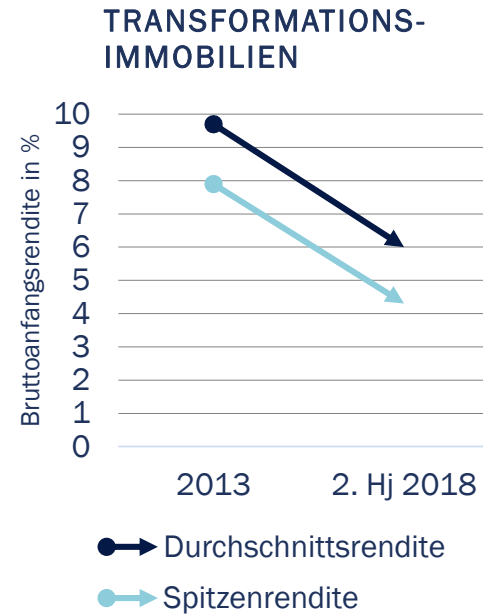
/ Gewerbeparks:

Neuentwicklungen führen zu einer Entspannung der Renditekompression

/ Produktionsimmobilien & Lager-/Logistikimmobilien:

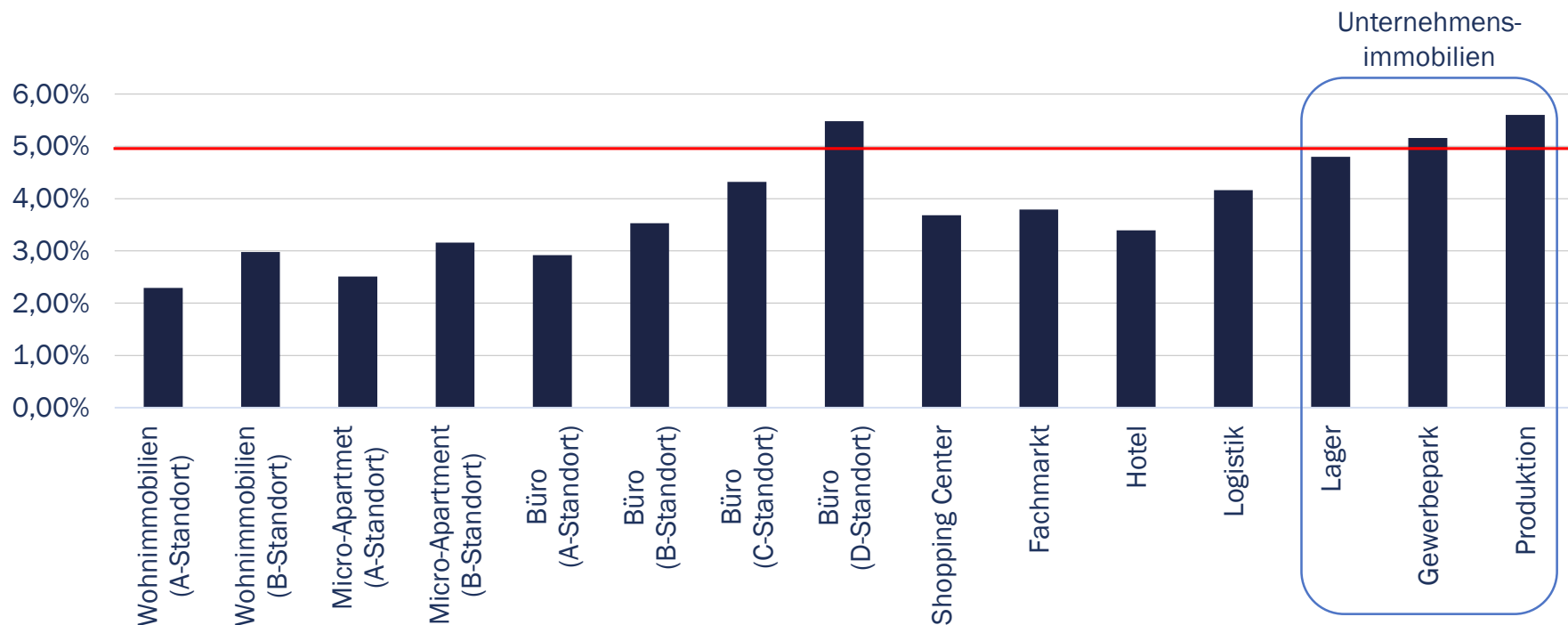
Während sich die Durchschnittsrendite bei Produktionsimmobilien langsam stabilisiert, unterliegt die Spitzenrendite weiter einer Kompression. Bei Lager-/Logistikimmobilien ist ein umgekehrter Effekt zu beobachten.

Die Bruttoanfangsrendite stellt den Quotienten der Nettorohmieteinnahmen und der Nettokaufpreise zum Zeitpunkt der Transaktion dar. Sie berücksichtigt somit die Ertragskraft als auch den Wert einer Immobilie und unterscheidet sich damit von einer langfristigen Performancekennziffer wie dem GPI.



RENDITEKOMPRESSION BEI CORE-IMMOBILIEN SETZT SICH FORT

- Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für deutsche Immobilienmärkte lassen für das Jahr 2019 weiterhin eine positive Entwicklung erwarten.
- Die Nachfrage nach deutschen Immobilien bewegt sich nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau, was zu einem Voranschreiten der Renditekompression in den meisten Sektoren führt.
- Investoren mit einer reinen Core-Strategie erwirtschaften in den Sektoren mit historisch stabilen Cashflows (z.B. Büro und Wohnen) aktuell zwischen 3,0 % und 4,0 %, in A-Städten sogar Werte unterhalb dieser Grenze.
- Insbesondere vor dem Hintergrund dieser Entwicklung und der grundsätzlichen Knappheit an Core-Investitionen rücken Unternehmensimmobilien mit aktuellen IRR-Werten von durchschnittlich über 5,0 % immer stärker in den Anlagefokus von Investoren.

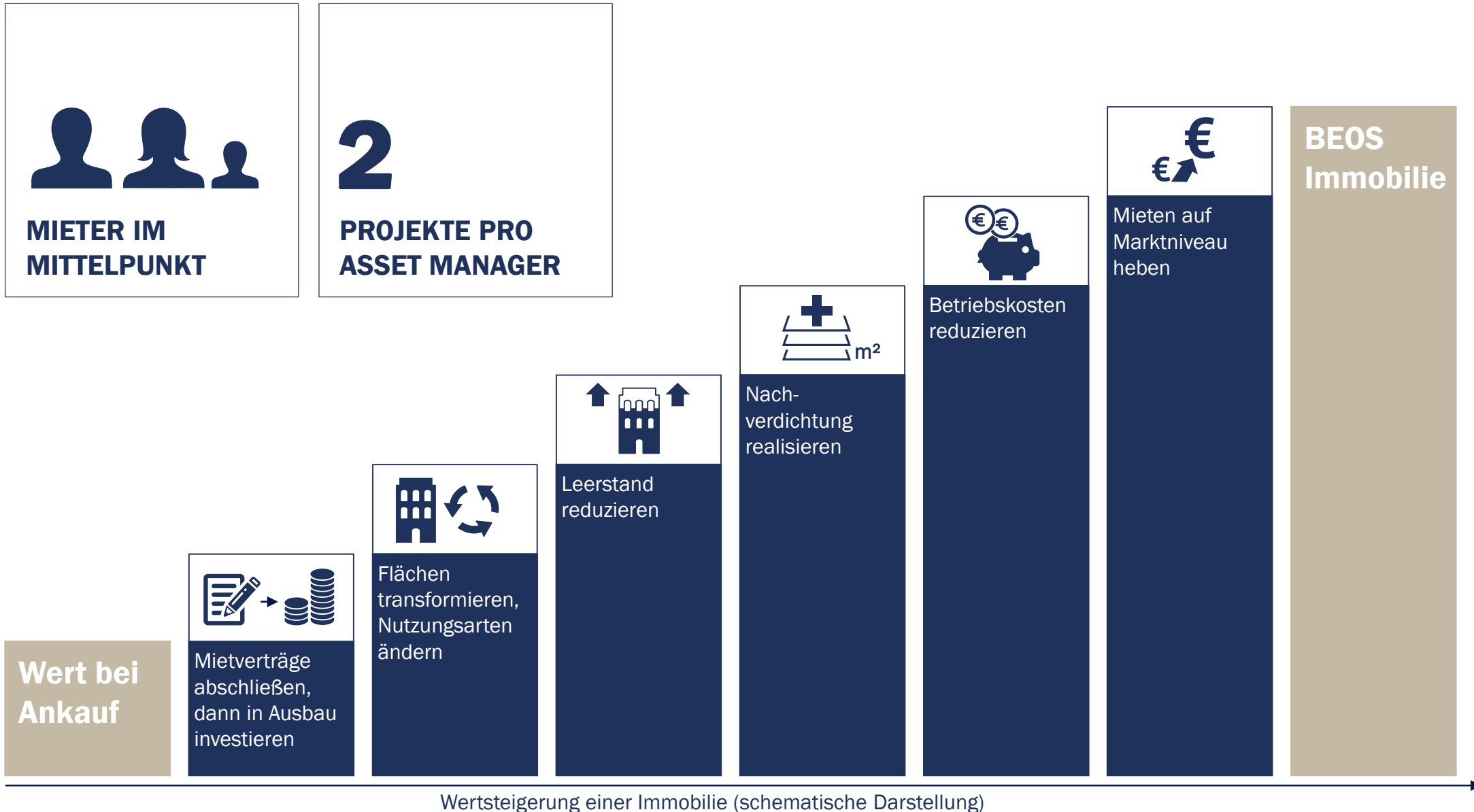


5 %-Marke bezieht sich auf „Die 5 % Studie 2018“ der bulwiengesa
Quelle: bulwiengesa, 2018

■ IRR - Renditekennzahl



WERTBASIERTER INVESTITIONSANSATZ UND AKTIVES ASSET MANAGEMENT DER BEOS

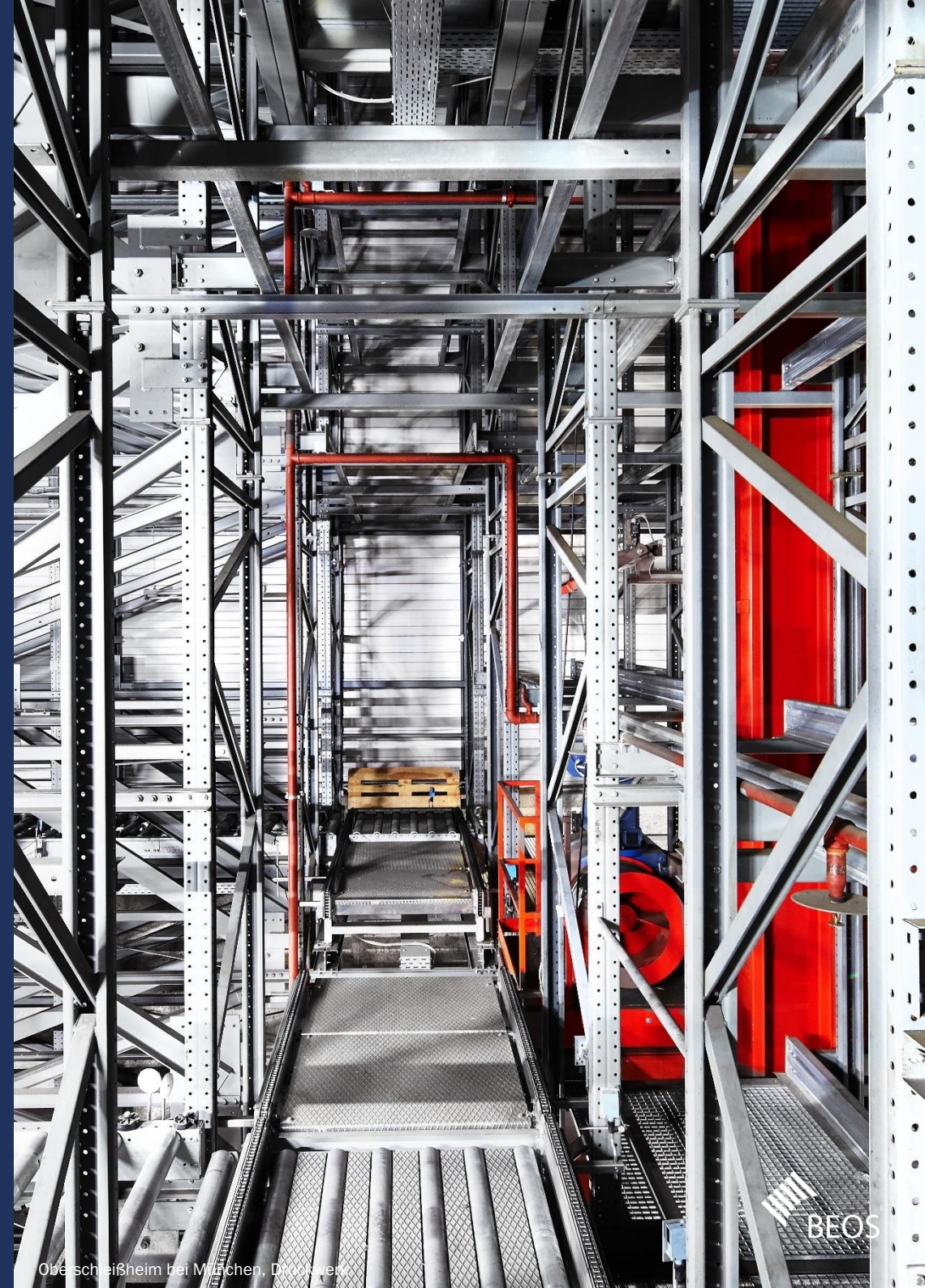


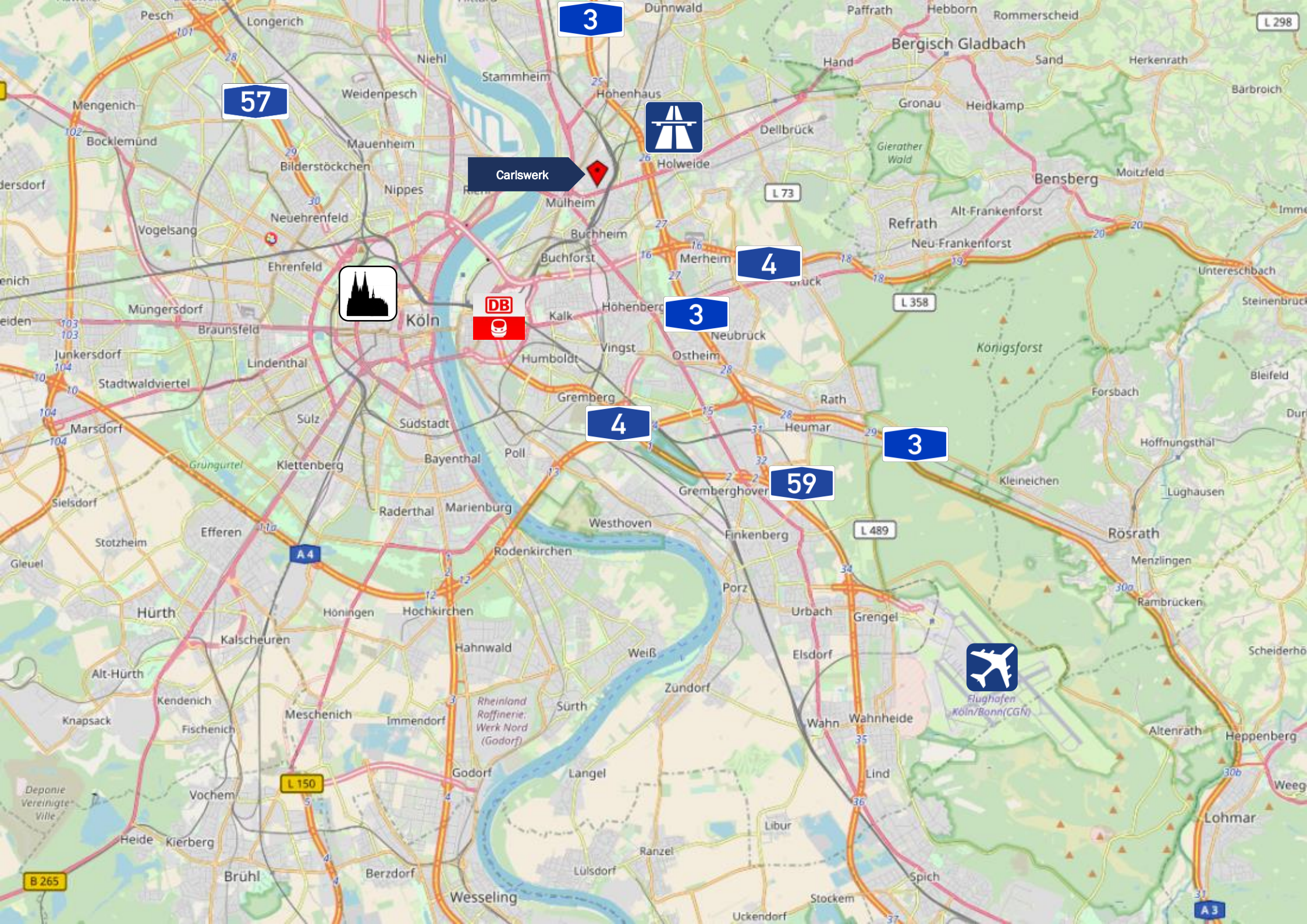
MÖGLICHE ANLAGESTRATEGIEN

	CORE ANLAGESTRATEGIE	VALUE ADD ANLAGESTRATEGIE
STRUKTUR	Spezialfonds	Objektgesellschaften
ZIEL	Stabilisierter Fondsbestand	Repositionierung und Redevelopment
OBJEKTE	Weitgehend vermietete (> 80 - 85 %) und stabilisierte Bestandsobjekte mit breiter Mieterstreuung und in gutem baulichen Zustand	Teilvermietete Bestandsgebäude mit Entwicklungsbedarf und Leerstand. Die Objekte dürfen Instandhaltungsschleife, Modernisierungsbedarf und Nachverdichtungspotenzial aufweisen
NUTZUNGSARTEN	Ausschließlich gemischt genutzte Objekte, insbesondere multifunktionale Büro-, Produktions- und Lagergebäude	
STANDORTE	City- und Cityrandlagen (keine grüne Wiese)	
ZIELSTÄDTE	Top 7 Ballungsräume sowie Wachstumsregionen in Deutschland	
OBJEKTVOLUMEN	Ab 10 Mio. € Investitionsvolumen in Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Frankfurt; ab 20 Mio. € in Wachstumsregionen	
FINANZIERUNG	Ankaufsdarlehen mit Leverage von 45 % auf die Gesamtinvestitionskosten	Ankaufsdarlehen (zzgl. Kreditlinie für kontrahierte Mieterausbauten) mit Leverage von 70 % + auf die Gesamtinvestitionskosten

02

Case Study Transformationsimmobilie
Carlswerk Köln





57

3

L 298

Carlswerk



4

3



3

4

59

A 4



Flughafen Köln/Bonn (CGN)

L 150

B 265

A 3

VOM KABELWERK ZUM URBANEN GEWERBEQUARTIER

Geschichte des Carlswerks

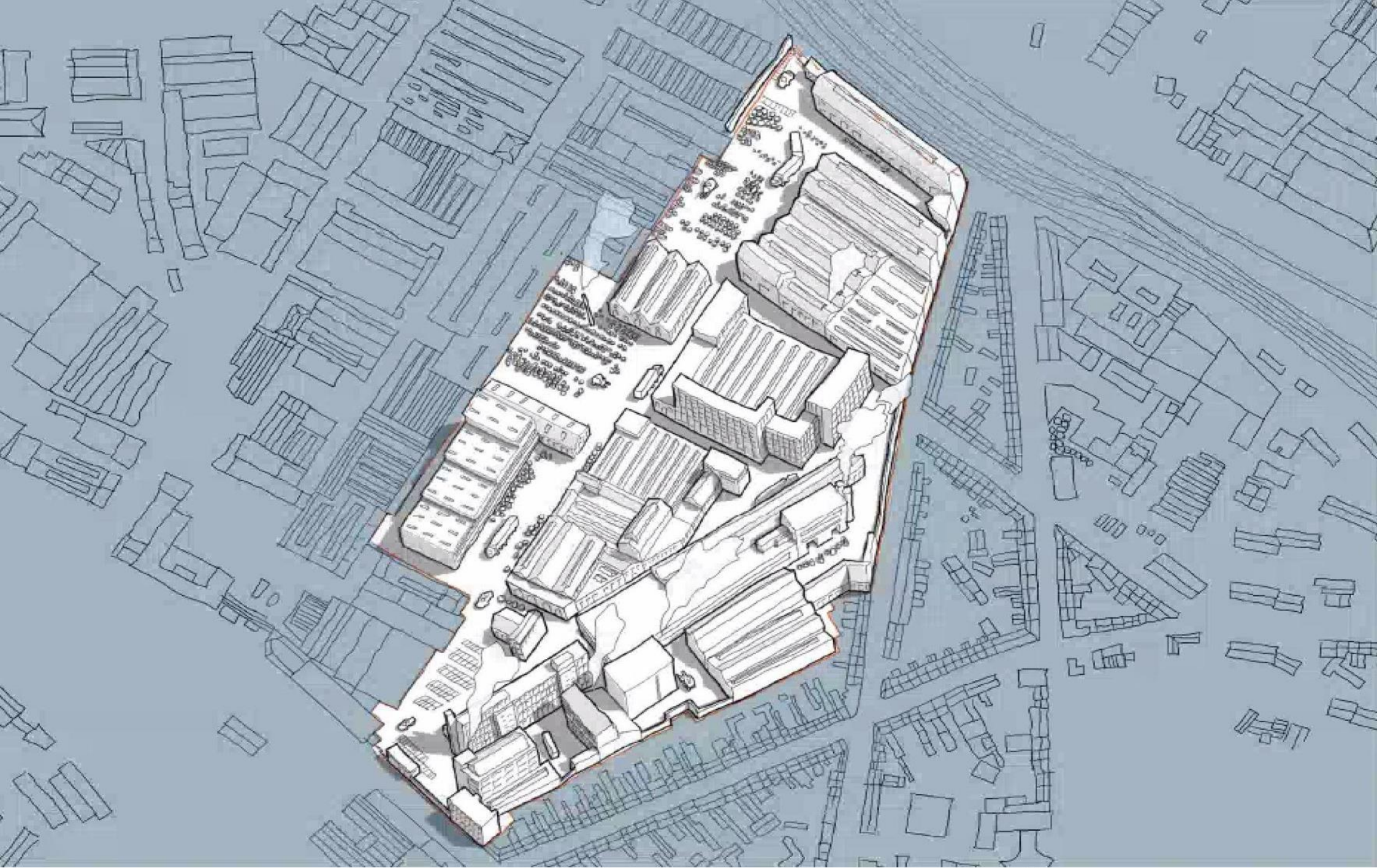
- / 1874 Felten & Guilleaume: Kabelproduktion in Köln-Mülheim
- / Über viele Jahrzehnte einer der wichtigsten und größten Arbeitgeber Kölns
- / Übernahme der Kabelsparte und des Geländes durch das dänische Unternehmen **nkt cables** in den **1990er** Jahren
- / Übernahme der Liegenschaft **im Jahre 2007** durch BEOS in Form einer Sale-and-rent-back-Transaktion
- / Rückmietung eines Großteils der Flächen durch nkt cables
- / Sukzessiver Auszug von nkt cables gemäß Plan
- / Die aufgegebenen Gebäude werden zu **Büro-, Loft-, Service-, Lager- und Produktionsflächen** umgebaut
- / Ausbau der Mietflächen in enger Abstimmung mit den Mietern nach deren individuellen Wünschen und Erfordernissen
- / Sukzessive Aufwertung der Außenräume und Öffnung des Areals für die Öffentlichkeit



Kupferhütte vor dem Umbau...



... und nach dem Umbau



1



2007

ARCHITEKTEN
Just/Burgeff Architekten

Ein Projekt der BEOS

LEERSTAND



BÜRO



PRODUKTION/LAGER



KULTUR/VERANSTALTUNG



SPORT/GRÜNFLÄCHE



GASTRONOMIE



HANDEL/SHOWROOM



SERVICE/INFRASTRUKTUR/
LABOR



2



2018

ARCHITECTEN
Just/Burgeff Architekten

Ein Projekt der BEOS

LEERSTAND



BÜRO

PRODUKTION/LAGER



KULTUR/VERANSTALTUNG

SPORT/GRÜNFLÄCHE



GASTRONOMIE

HANDEL/SHOWROOM



SERVICE/INFRASTRUKTUR/
LABOR



3



2020

ARCHITEKTEN
Just/Burgeff Architekten

Ein Projekt der BEOS

LEERSTAND



BÜRO



PRODUKTION/LAGER



KULTUR/VERANSTALTUNG



SPORT/GRÜNFLÄCHE



GASTRONOMIE



HANDEL/SHOWROOM



SERVICE/INFRASTRUKTUR/LABOR









LOFTBÜROS

Offene Raumstrukturen & inspirierendes Design

- / arvato
- / REWE digital
- / Telefónica
- / DATAGROUP
- / BEOS



LAGER-, SERVICE- UND SHOWROOM-FLÄCHEN

Große Spannweiten, Höhen & Industriecharme

- / Tesla
- / Heinz von Heiden
- / NKT



GASTRONOMIE

- / Purino (Restaurant)
- / Moxxa (Rösterei und Kaffeebar)
- / Das Offenbach (Theater-Kantine / Restaurant)
- / Gastronomie im Stuntwerk (Eventgastronomie / Bistro)
- / Smax (Home-Cooking-Food-Container)
- / Supasalad
- / Burger & Curry
- / Back Ett



SPORT UND FREIZEIT

Stuntwerk

- / Boulderhalle – Sport- und Freizeitwelt
- / Ca. 2.000 m²
- / Vereint Bouldern, Parkour, Functional Fitness und Ninja Warrior Training
- / www.stuntwerk.de



Bellicon

- / Trampolinhersteller
- / Trainings auf dem Minitrampolin
- / „Bewegte Pause“: dienstags und donnerstags kostenloses Training zwischen 12.30 und 14.00 Uhr für die Mieter des Carlswerks
- / www.bellicon.com



EVENT

Alles Gute Live

- / Zwei Veranstaltungshallen
- / Club Volta (450 Besucher)
- / Club Victoria (1.600 Besucher)
- / Konzerte
- / Lesungen
- / Corporate Events
- / After-Work-Veranstaltungen
- / Gastronomie



KULTUR

Das Schauspiel Köln

- / Ehemalige Produktionsstätte
- / Fläche von ca. 9.000 m²
- / Zwei Aufführungsbühnen, Depot 1 und 2
- / Tägliche Aufführungen
- / www.schauspiel.koeln



AUßENRÄUME

CARLsGARTEN

- / Großzügiger Vorplatz vom Schauspiel Köln mit ca. 2.500 m²
- / Urban-Gardening-Projekt von den Bühnen der Stadt Köln
- / Zugänglich für die Öffentlichkeit

Carlswerksplatz

- / Ca. 2.200 m² Erholungsfläche
- / Grünanlage zum Entspannen, Durchatmen, Arbeiten
- / Öffentlich zugänglicher Bücherschrank



DAS MACHT URBANE GEWERBE- QUARTIERE SINNVOLL FÜR...

NUTZER

- / Attraktives Arbeitsumfeld
- / Adresse & Identifikation
- / Anziehungskraft für Mitarbeiter und Kunden
- / Netzwerk

INVESTOREN

- / Stabile Renditen
- / Aufwertungspotenziale
- / Risikodiversifikation auf Objektebene
- / Identifikation
- / Im Einklang mit Social & Environmental Responsibility

ASSET MANAGER

- / Gestaltungsräume
- / Langfristiges Engagement
- / Identifikation



IHR ANSPRECHPARTNER

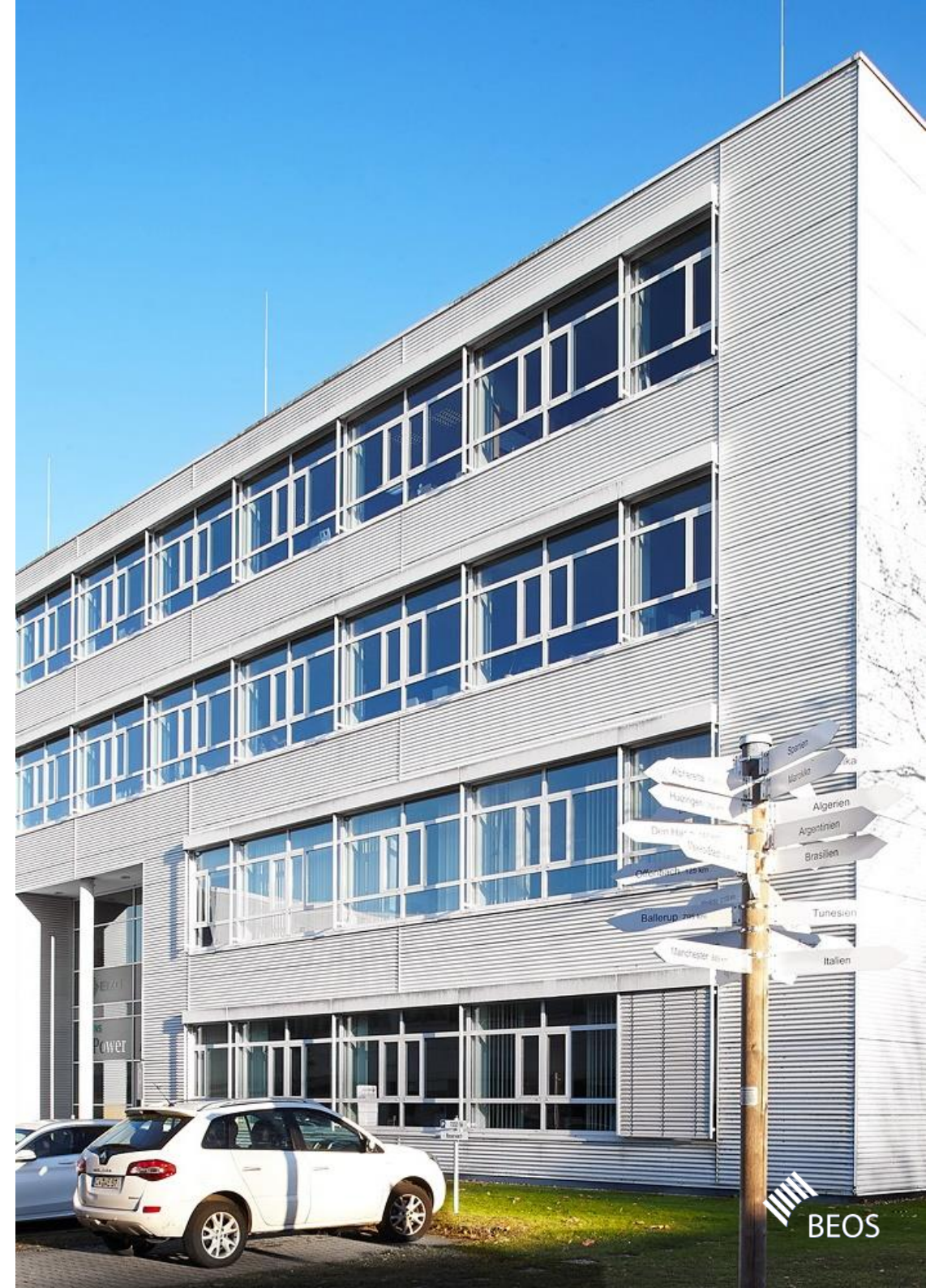
Steffen Uttich
Leiter Kapitalmärkte

BEOS AG Niederlassung Frankfurt a.M.
Fürstenbergerstr. 3-9
D - 60322 Frankfurt am Main
Tel: +49 69 656 06 55-30
steffen.uttich@beos.net

Vorstand
Martin Czaja, Dr. Christoph Holzmann,
Holger Matheis, Jan Plückhahn, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats
Stefan Mächler

Sitz der Gesellschaft
Berlin, HR-Nr: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin
Charlottenburg, USt. IdNr.: DE 190494186



DISCLAIMER/HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die hierin enthaltenen Informationen werden nur zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Ein Erwerb von Immobilien erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Erwerbsvorlage, die BEOS der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) und dem Anlageausschuss zur Verfügung stellt.

Grafiken und Darstellungen zu Wertentwicklungen beruhen auf Daten aus der Vergangenheit. Vergangenheitsbezogene Informationen sind kein verlässlicher Indikator für Entwicklungen in der Zukunft.

Die hier abgebildeten Informationen sind auf den Zeitpunkt der Erstellung der Unterlagen bezogen. Aktuelle Entwicklungen können dazu führen, dass die hier dargestellten Informationen gegebenenfalls ganz oder teilweise überholt sind. BEOS und/oder Capital & Marketing Germany GmbH übernehmen keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen.

Die vorliegenden Informationen enthalten kein Vertragsangebot und stellen keine Anlageberatung dar. Sie sollen lediglich Ihre selbständige Anlageentscheidung erleichtern. Diese Informationen können eine anleger- und anlagegerechte Beratung nicht ersetzen. Risikohinweise in Bezug auf ein Investment in Anteile an Investmentfonds der verwaltenden KVG entnehmen Sie bitte den jeweiligen Verkaufsunterlagen, oder setzen Sie sich mit Ihrem Finanzberater in Verbindung.

Diese Präsentation enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot noch sonstigen Vertrieb dar, sondern lediglich eine zusammenfassende Kurzdarstellung wesentlicher Merkmale (vorbehaltlich der Abstimmung mit den interessierten Anlegern) des geplanten neuen Fonds IV. Der Erwerb von Anteilen an diesem geplanten 4. Fonds steht unter dem Vorbehalt, dass die verwaltende KVG die Vertragsdokumentation für diesen Fonds IV zur Verfügung stellt und diese mit den interessierten Anlegern im Einzelnen verhandelt.

Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der Fonds der verwaltenden KVG entnehmen Sie bitte den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten.

Im Falle einer Weitergabe von in diesem Dokument enthaltenen Informationen ist Sorge dafür zu tragen, dass dies in einer Form geschieht, die die in dem vorliegenden Dokument dargestellten Informationen genau widerspiegelt. Es kann keine Garantie oder Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben gegeben werden, die von Dritten stammen. Die verwaltende KVG übernimmt keinerlei Haftung gegenüber Mittelspersonen oder Endbenutzern für Schäden, die infolge der Verwendung der dargestellten Informationen entstanden sind, sofern seitens der verwaltenden KVG kein vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln vorliegt.

Bitte beachten Sie, dass in der Vergangenheit erzielte Ergebnisse keine Garantie für eine künftige Wertentwicklung darstellen. Der Wert einer Anlage und die Höhe der Erträge können u.a. infolge von Markt- und Währungskursschwankungen sowohl fallen als auch steigen, und es ist möglich, dass Anleger nicht den gesamten ursprünglich investierten Anlagebetrag zurückerhalten. Genannte Zielrenditen sind keine Garantie für zukünftige Gewinne. Die steuerliche Behandlung von Kapitalerträgen hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein. Es wird Investoren angeraten, vor einer Investition ihre Finanz- und Steuerberater zu konsultieren.

Dieser Fonds investiert in Immobilien. Es kann unter Umständen schwierig sein, diese zu veräußern, so dass mitunter Anteilsrücknahmen nur verzögert erfolgen können oder die Rücknahme von Fondsanteilen ausgesetzt wird.

ENGAGEMENT DER BEOS AG

Mitgliedschaften



Lehrengagements



AUSZEICHNUNGEN DER BEOS AG



2019, 2017, 2015, 2013 – Top Job

Die BEOS AG gehört nach ihrer Auszeichnung in den Jahren 2013, 2015 und 2017 auch in 2019 zu den besten Arbeitgebern im deutschen Mittelstand.



2018, 2017, 2015 Top-10-Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft

Die alljährlich stattfindende Umfrage der „Immobilien Zeitung“ unter Studenten ergibt: Wir gehören zu den zehn beliebtesten Arbeitgebern der Branche.



23. November 2017 – Scope Alternative Investment Award

Die BEOS AG gewinnt den Scope Alternative Investment Award 2018 in der Kategorie „Institutional Real Estate Specialist“.



25. September 2017 – PLATOW Immobilien Award 2017

Die BEOS AG wird mit dem PLATOW Immobilien Award in der Kategorie „Gewerbeimmobilien“ ausgezeichnet.



26. Februar 2015 – Immobilienmanager Award

Die BEOS-Vorstände Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz erhalten den Immobilienmanager Award 2015 in der Kategorie „Kopf des Jahres“.



18. November 2014 – ULI Leadership Award

Dr. Stephan Bone-Winkel erhält in Hamburg den renommierten ULI Leadership Award in der Kategorie „Immobilienwirtschaft“.



3. Mai 2012 – Immo Idee

Das Immobilienmagazin des IVD Bundesverbands „AIZ“ zeichnet die BEOS-App „BEOSinvest – The Property Quick Check“ als „Immo Idee 2012“ aus.



reddot design award
winner 2011

7. Oktober 2011 – Red Dot Design Award

Die Broschüre „Carlswerk – Werkstatt und Kupferhütte“ von BEOS wird mit dem Red Dot Award im Bereich „Communication Design“ ausgezeichnet.



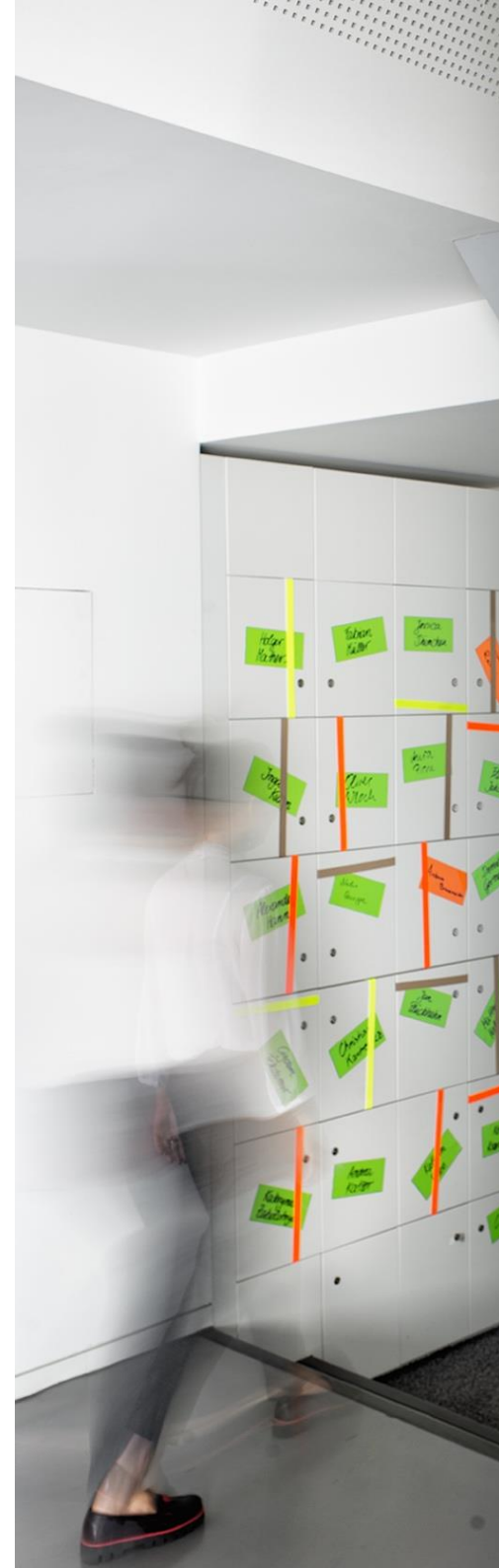
5. Oktober 2010 – Köpfe der Immobilienbranche

Das Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ ehrt die zwölf führenden Köpfe der Branche im Jahr 2010, darunter Dr. Stephan Bone-Winkel.



19. Oktober 2007 – Entrepreneur des Jahres

Dr. Ingo-Hans Holz wird Finalist in dem Wettbewerb „Entrepreneur des Jahres 2007“.



weiter denken