

## 70. Schweizer Immobiliengespräch

### Unternehmensimmobilien

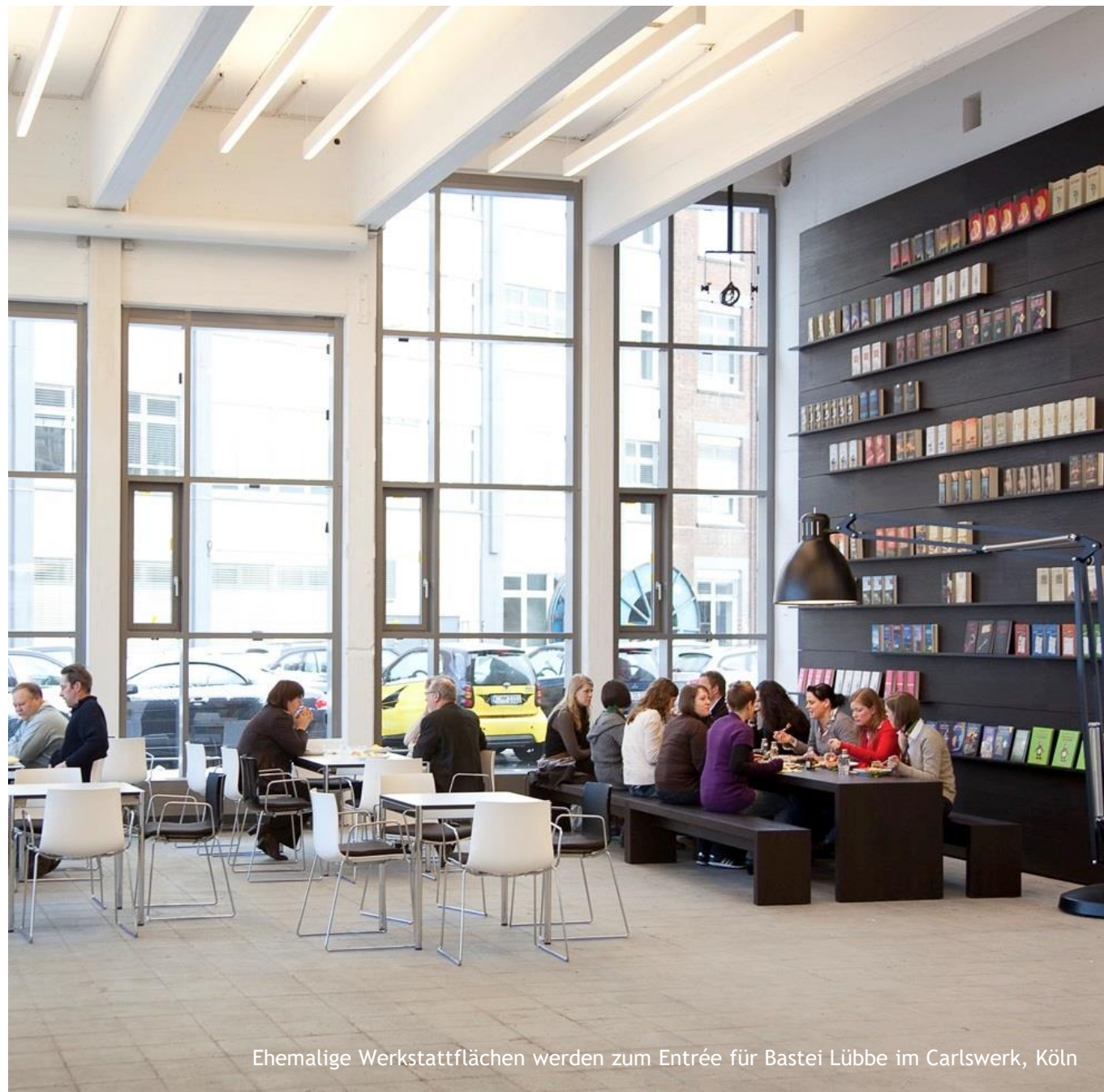
Dr. Dominic de Vries  
Zürich, 31. Oktober 2017

## Agenda

Portrait BEOS

Assetklasse  
Unternehmensimmobilien

Projektbeispiel



Ehemalige Werkstattflächen werden zum Entrée für Bastei Lübbe im Carlswerk, Köln

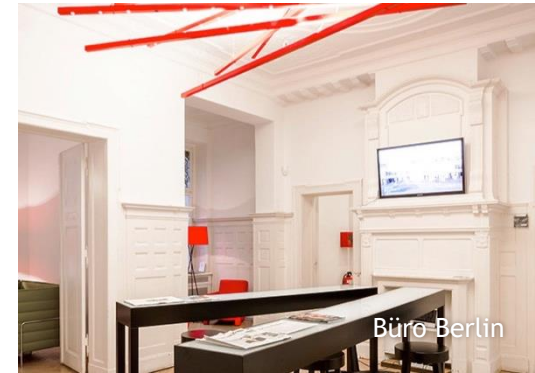


# BEOS ist ein unabhängiger Entwickler und Asset Manager

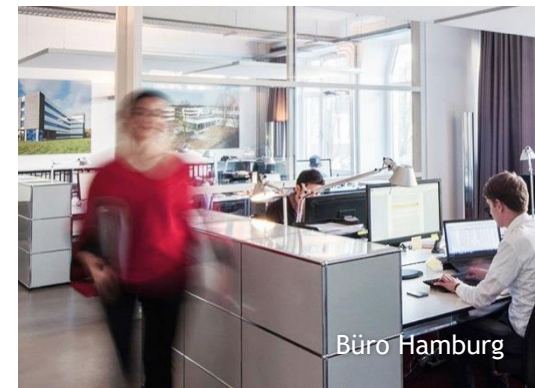
*Die BEOS AG ist der Spezialist und Marktführer für Unternehmensimmobilien in Deutschland.*

*Die AG arbeitet als reiner Dienstleister für institutionelle Investoren.*

- 1997 gegründet. Seit 2002 spezialisiert auf gemischt-genutzte Unternehmensimmobilien (Büro, Produktion, Lager, Logistik) in Deutschland, vornehmlich Nutzung durch mittelständische Unternehmen
- 134 Mitarbeiter. Büros in Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt, München und Stuttgart
- 2,5 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche/ 2,4 Mrd. € Wert in 76 Liegenschaften “under management”
- Konzentration auf wertbasierte Investments in Bestandsobjekten
- Belastbarer Track Record in Projektentwicklung: Investitionen in über 50 Projekte mit über 1 Mrd. Investitionsvolumen seit 2002
- Aufbau Asset Management: in 2010 Auflage des 1. BEOS Spezialfonds mit 400 Mio. € Volumen, in 2012 Auflage des 2. BEOS Spezialfonds mit 630 Mio. € Volumen, Anfang 2015 Auflage des 3. Fonds mit über 1 Mrd. € Volumen
- Integriertes Managementmodell. Alle Leistungen für Mieter werden selbst und vor Ort durch eigene Teams erbracht.



Büro Berlin



Büro Hamburg



Büro Stuttgart

## Aktuelle Fakten zur BEOS AG

*BEOS hat eine 100% positive Erfolgsbilanz in der Repositionierung von Unternehmensimmobilien in den größten deutschen Städten und den dynamischsten deutschen Wachstumsregionen.*

# BEOS

ALLE LEISTUNGEN FÜR MIETER WERDEN SELBST UND VOR ORT DURCH EIGENE TEAMS ERBRACHT

# 76




## Objekte

BEFINDEN SICH IM MANAGEMENT VON BEOS (STAND OKTOBER 2017)

# 2.458.000

## m<sup>2</sup>



VERMIETBARE FLÄCHE IM MANAGEMENT (PROJEKT-ENTWICKLUNG UND FONDS, STAND OKTOBER 2017)

# 2,4 Mrd.€

## Gesamt-Volumen

ASSETS UNDER MANAGEMENT (STAND OKTOBER 2017)

# 20

## Jahre

Ø BERUFSERFAHRUNG IM BEOS-FÜHRUNGSKREIS (DAVON MEHR ALS 10 JAHRE BEI BEOS)

# 0



## €

VERLORENES KAPITAL (EIGEN- UND FREMDKAPITAL) IN 19 JAHREN BUNDESWEITER INVESTITIONEN

# 80%



## aller Mieter

VERLÄNGERN IHRE VERTRÄGE IN BEOS-OBJEKTEN

# 100%



## der Investoren

DIE IN DEN DUE-DILIGENCE-PROZESS EINSTIEGEN, ZEICHNETEN FONDS II

# 990

## Mieter



AUS DEN VERSCHIEDENSTEN BRANCHEN SORGEN FÜR EINE BREIT GESTREUTE MIETERBASIS

# 5,52

## €/m<sup>2</sup>

## Ø-MIETE

FÜR GEMISCHT GENUTZTE FLÄCHEN AN DEN TOP-7-STANDORTEN UND IN WACHSTUMSREGIONEN

# 1/3



ALLER INSTITUTIONELLEN INVESTOREN IN DEUTSCHLAND SIND IN UNTERNEHMENS-IMMOBILIEN INVESTIERT (QUELLE: IREBS 2012)

# 1:1,7

## Projektleiter zu Projekten

44 PROJEKTLLEITER BETREUEN 76 PROJEKTE; TEAM AUS 134 MITARBEITERN IN 6 BÜROS

## Agenda

Portrait BEOS

Assetklasse  
Unternehmensimmobilien

Projektbeispiel

## INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



## INITIATIVE UNTERNEHMENS IMMOBILIEN



# MARKT BERICHT

1. Halbjahr 2017

Transparenz auf dem deutschen  
Markt der Unternehmensimmobilien

# Unternehmensimmobilien weisen vier Objektkategorien auf

## Transformationsimmobilien



Fonds-Objekt Carlswerk, Köln

## Produktionsimmobilien



Fondsobjekt Culemeyerstraße, Berlin

## Gewerbeparks



Fondsobjekt In de Tarpen, Hamburg

## Lager-/Logistikimmobilien



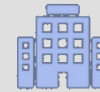
Fondsobjekt Ulm-Laichingen

## Transformationsimmobilien



- umgenutzte und revitalisierte Gewerbeliegenschaften
- meist ehemalige Produktionsanlagen oder Industriearale mit Nachverdichtungspotenzial
- relativ innerstädtische Lagen mit historisch gewachsenem Umfeld
- meist gute Erreichbarkeit mit Individualverkehr und ÖPNV
- oftmals Mix aus revitalisierten historischen Gebäuden mit Industriecharme, ergänzt um Neubauten

## Gewerbeparks



- meist für die Vermietung an Unternehmen gezielt geplant und gebaut
- bestehend aus mehreren Einzelgebäuden als Ensemble
- Management und Infrastruktur sind einheitlich organisiert
- verfügen über alle Flächentypen (Büroflächenanteil i.d.R. zwischen 15 und 50 %)
- meist in Stadtrandlage mit guter Erreichbarkeit

## Produktionsimmobilien



- 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 einsetzbar
- Drittverwendungsfähigkeit in erster Linie standortabhängig

## Lager-/Logistikobjekte



- schwerpunktmäßig Bestandsobjekte mit vorwiegend einfachen Lagermöglichkeiten und stellenweise Serviceflächen
- im Rahmen der Unternehmensimmobilien durch eine Größe von maximal 10.000 qm von modernen Logistikhallen abgegrenzt
- flexible und preisgünstige Flächenarten
- in der Regel reversibel und für höherwertige Nutzungen geeignet (etwa durch Nachrüstung von Rampen und Toren)

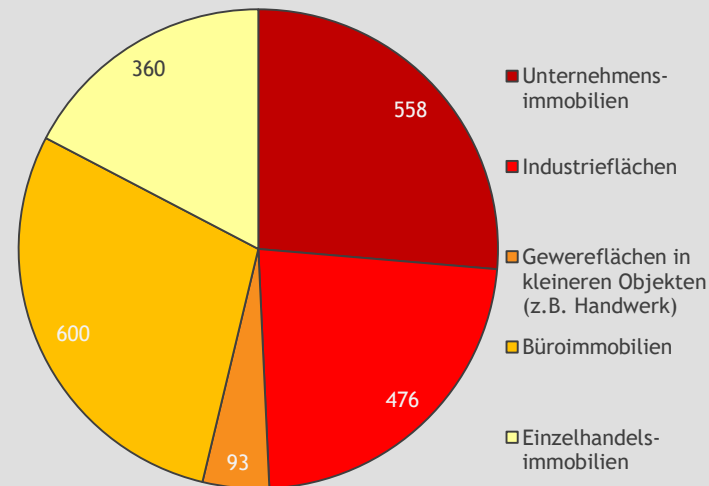
## Unternehmensimmobilien sind ein Wachstumsmarkt mit erheblichen Flächen- und Wertpotentialen

- Unternehmensimmobilien sind gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit den Nutzungsarten Büro, Fertigung, Service, Lager, Distribution etc.
- Der Marktwert von Unternehmensimmobilien liegt mit rund 558 Mrd. Euro knapp hinter den Büroimmobilien, die 600 Mrd. auf sich vereinen. Dies verdeutlicht das Potenzial der Assetklasse.
- Die Investmentfähigkeit hängt im Wesentlichen von der Lage und Drittverwendungsfähigkeit der Objekte ab.

*Im Gegensatz zu den USA, Großbritannien und Frankreich haben sich in Deutschland, trotz der Bedeutung in der Wirtschaft, bislang nur wenige Immobilienunternehmen auf diesen Markt spezialisiert.*

*Die Markteintrittsbarrieren in dieses von Eigennutzern dominierte Segment sind hoch.*

Marktwert von Gewerbeimmobilien in Deutschland

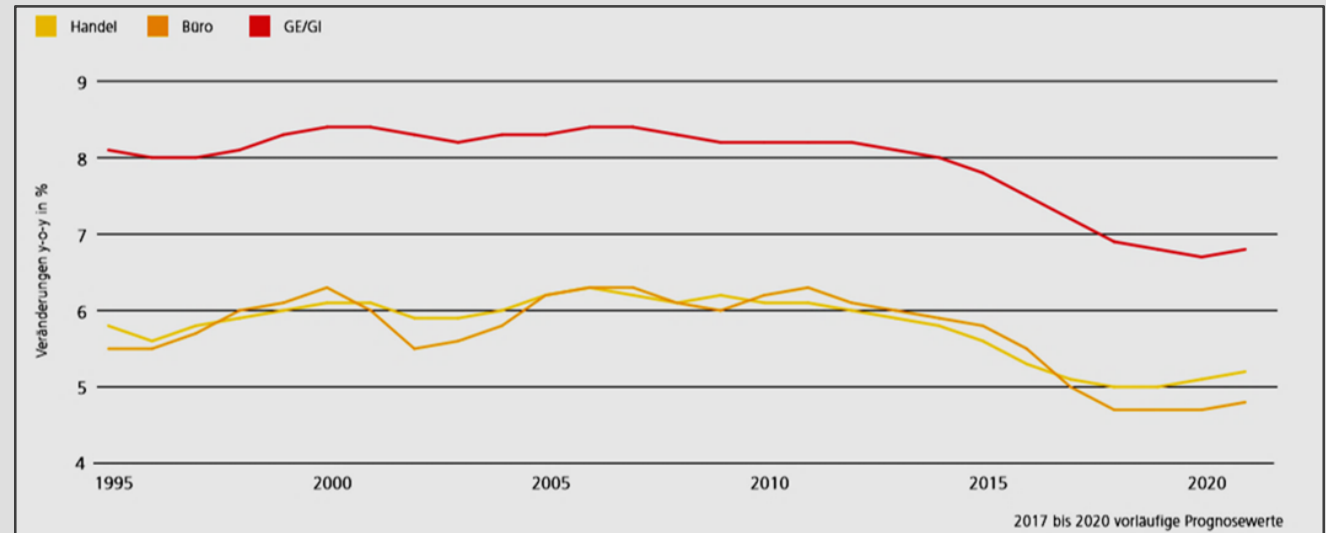


Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht Nr. 7, 1. Halbjahr 2017

## Unternehmensimmobilie bieten im Vergleich zu anderen Assetklassen hohe Renditen bei geringer Volatilität (1/2)

*Unternehmensimmobilien sind gekennzeichnet durch höhere Ausschüttungen im Vergleich zu anderen Nutzungsarten.*

GPI Ausschüttungsrendite p.a. in %



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht Nr. 7, 1. Halbjahr 2017

Seit 20 Jahren weisen Unternehmensimmobilien (im GPI-Index als GE/GI bezeichnet) eine um 200 Basispunkte höhere Ausschüttung gegenüber Büro- und Einzelhandelsimmobilien auf.

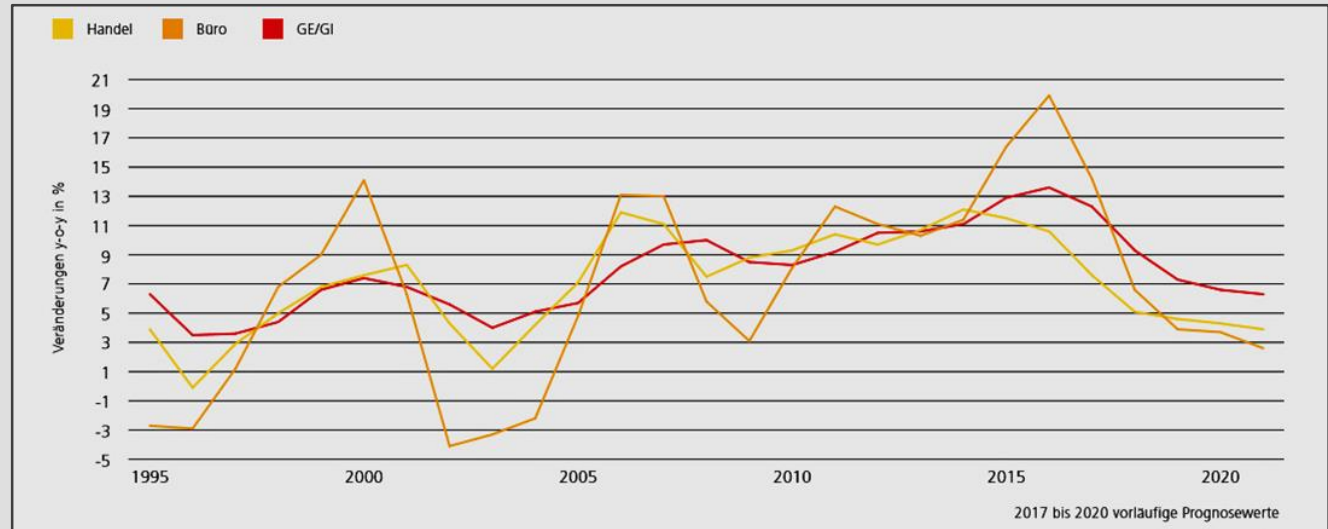
Sie zeigen sich zugleich über alle Zyklen hinweg deutlich stabiler sowohl in der Ausschüttung als auch in der Wertentwicklung.



## Unternehmensimmobilie bieten im Vergleich zu anderen Assetklassen hohe Renditen bei geringer Volatilität (2/2)

*Unternehmensimmobilien sind gekennzeichnet durch geringerer Volatilität im Vergleich zu anderen Nutzungsarten.*

GPI Total Return (Ausschüttungsrendite + Wertentwicklung)



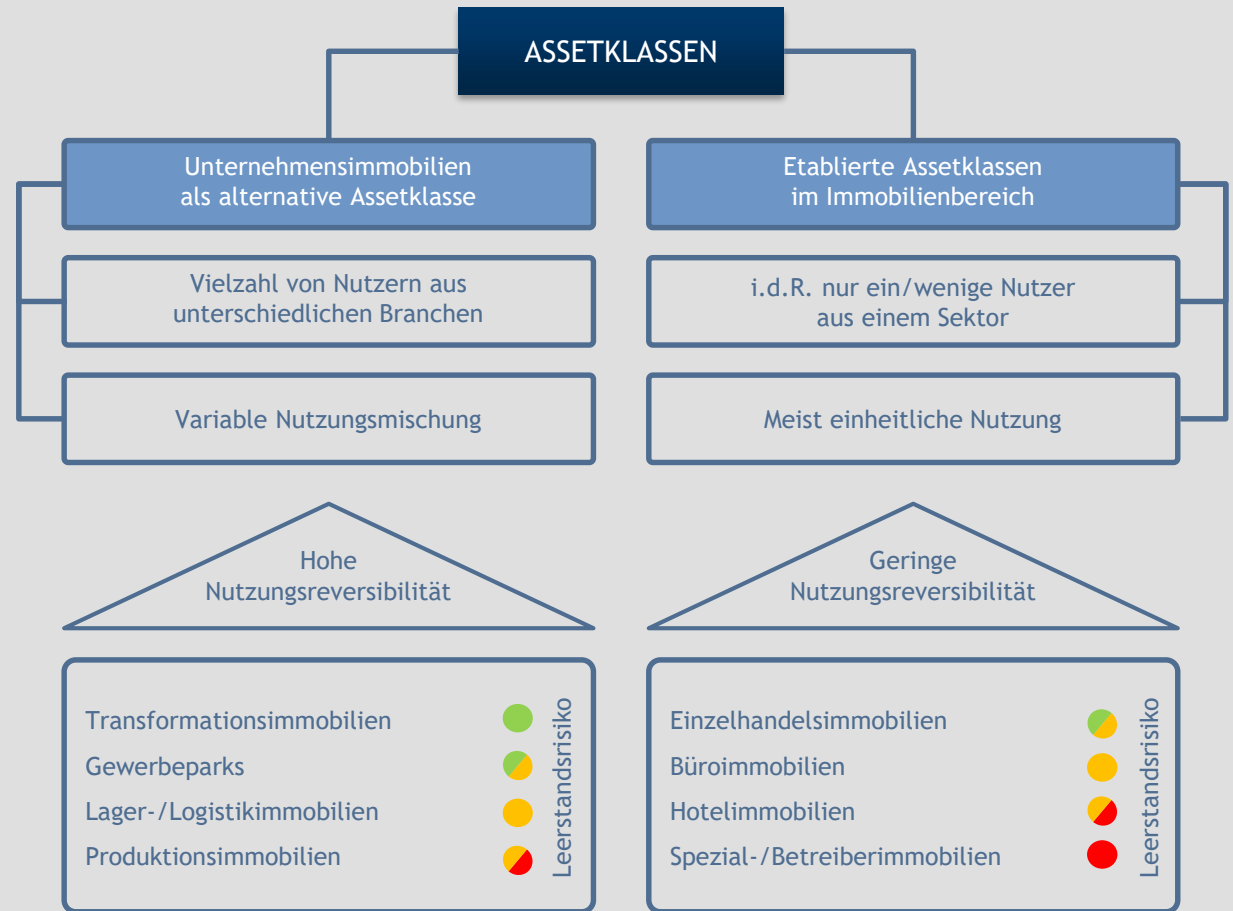
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Marktbericht Nr. 7, 1. Halbjahr 2017

Die Sektoren Büro und Handel sind abhängig von den Zyklen am Kapitalmarkt (Zinsniveau, Alternativrenditen) und weisen starke spekulative Nachfrageschwankungen auf.

Der Sektor Gewerbe wird hingegen eher von langfristig wirkenden Fundamentaldaten beeinflusst (insbesondere das Erwerbsbeschäftigtenwachstum).

# Unternehmensimmobilien weisen im Vergleich zu anderen Assetklassen geringere Leerstandsrisiken auf

*Unternehmensimmobilien bieten Diversifikationsvorteile durch Nutzungsmischung, Flächenreversibilität und die Branchenvielfalt der Mieter.*



## Rat der Immobilienweisen: „Unternehmensimmobilien setzen sich als neue Assetklasse durch“

*Im Jahr 2015 widmete der Rat der Immobilienweisen in seinem Frühjahrgutachten Unternehmensimmobilien erstmals ein eigenes Kapitel.*

„Das Angebot an hochwertigen Unternehmensimmobilien nimmt kontinuierlich zu und die Professionalität der Anbieter verbessert sich stetig. Durch geschicktes Asset Management bieten sich auf diese Weise auch für Investoren interessante, da sichere Anlageobjekte mit stabilen Mieteinnahmen.“

„Die Nachfrage nach Unternehmensimmobilien wird steigen. Auch auf dem Investmentmarkt hat sich diese Assetklasse bereits durchgesetzt.“

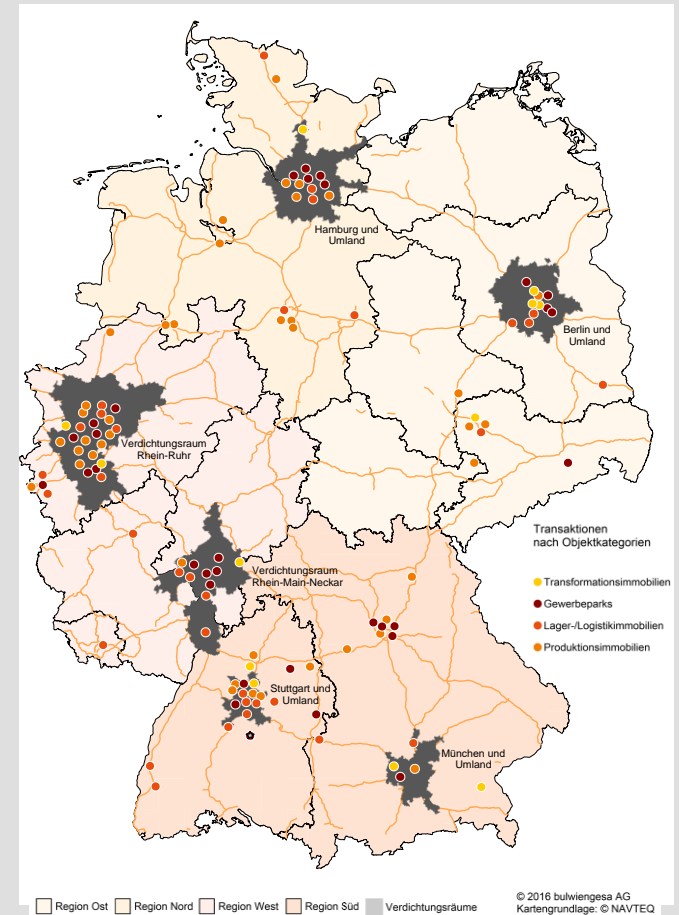


# Transaktionen Unternehmensimmobilien

## Das Transaktionsvolumen von Unternehmensimmobilien:

- 2011; 0,6 Mrd. Euro
- 2013: 1,3 Mrd. Euro
- 2014: 1,6 Mrd. Euro
- 2015: 2,3 Mrd. Euro
- 2016: 1,8 Mrd. Euro
- 1. Hj 2017: 1,9 Mrd. Euro
  
- Hohe Nachfrage lässt Spitzenrenditen sinken
- Nachfrage wird getrieben von Asset-, Fondsmanagement und Private Equity; der Anteil ausländischer Investoren wie bspw. Blackstone oder China Investment Corporation (CIC) nimmt zu

## Verteilung der einzelnen Deals



*Die Liquidität im Transaktionsmarkt steigt*



## Agenda

Portrait BEOS

Assetklasse  
Unternehmensimmobilien

Projektbeispiel



DHL-Umschlaghalle im Gewerbepark Glinnkamp in Glinde bei Hamburg

## Gewerbepark „Glinnkamp“, Glinde bei Hamburg

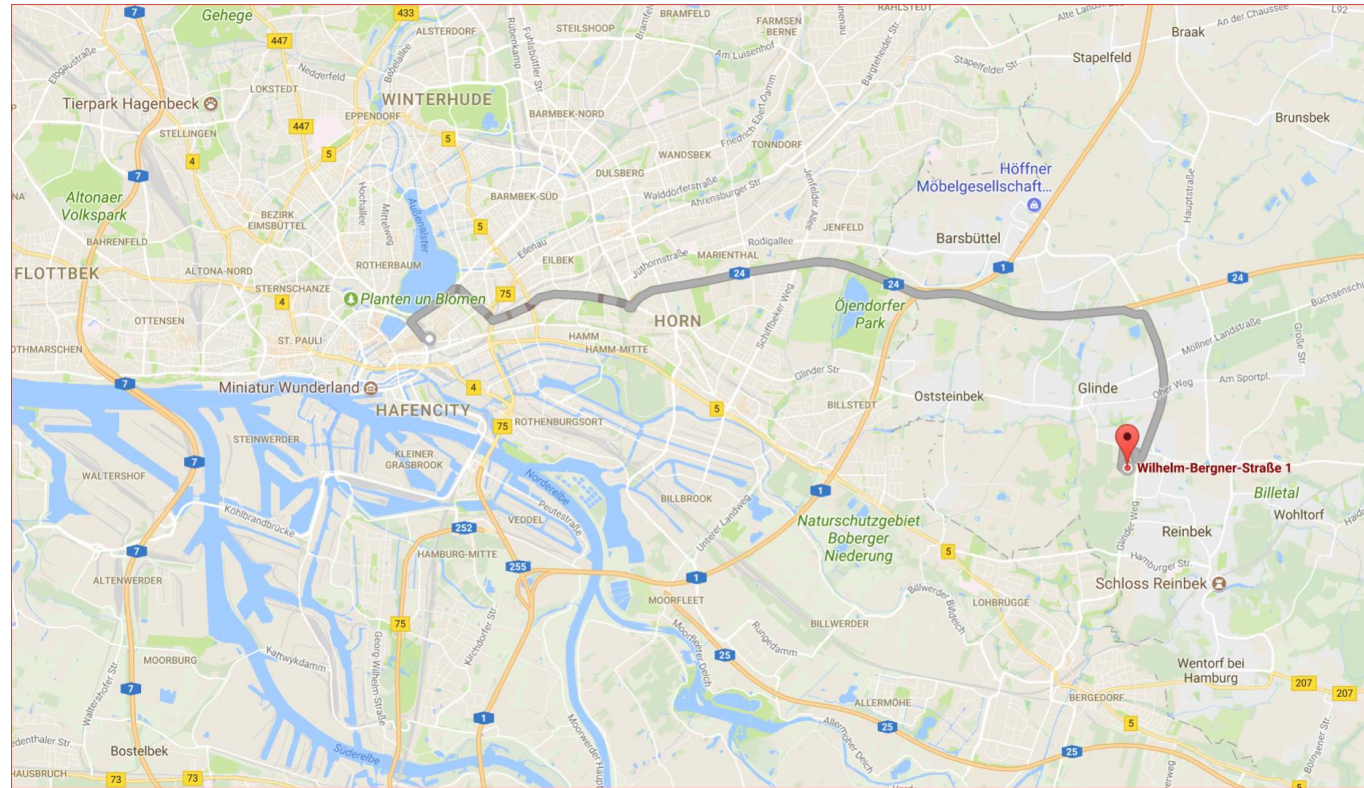
Grundstücksfläche:	ca. 190.000 m <sup>2</sup> (inkl. ca. 25.000 m <sup>2</sup> Entwicklungsreserven)
Mietfläche:	ca. 88.000 m <sup>2</sup> 20% Büro; 40% Logistik; 40% Fertigung
Vermietungsstand:	ca. 90 % (Durchschn. Laufzeit: 5,5 Jahre)
Mieter:	Deutsche Post Immobilien GmbH, Delaval Services GmbH, Alfa Laval Holding GmbH, 7 weitere mittelständische Unternehmen

*Der „Glinnkamp“ ist ein etablierter und moderner Gewerbe-campus vor den Toren Hamburgs mit einem attraktiven Mietermix.*



## Lage

*Der Gewerbepark  
„Glinnkamp“ in der  
Wilhelm-Bergner-  
Straße in Glinde liegt  
östlich von Hamburg.*



Hamburg City	20 km (0:23 h)
Hamburg Airport	26 km (0:36 h)
Kiel	100 km (1:10 h)
Bremen	139 km (1:19 h)
Berlin	280 km (2:30 h)



# Übersicht

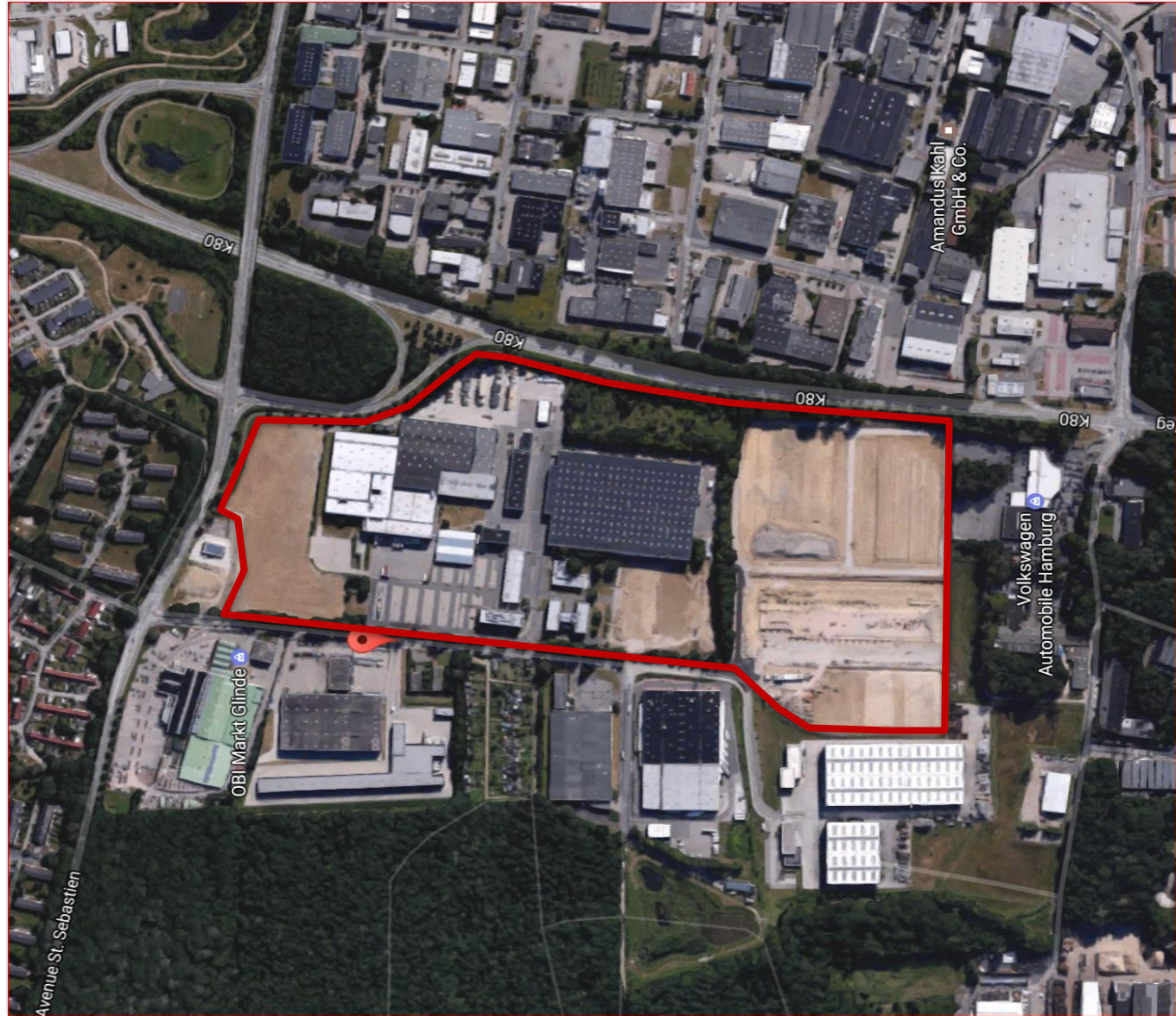
## Merkmale

- 24/7 Nutzung
- Kantine
- KiTa
- Ausreichend Parkplätze
- Gewerbesteuerhebesatz: 380;  
Hamburg: 470
- Hamburger Vorwahl 040

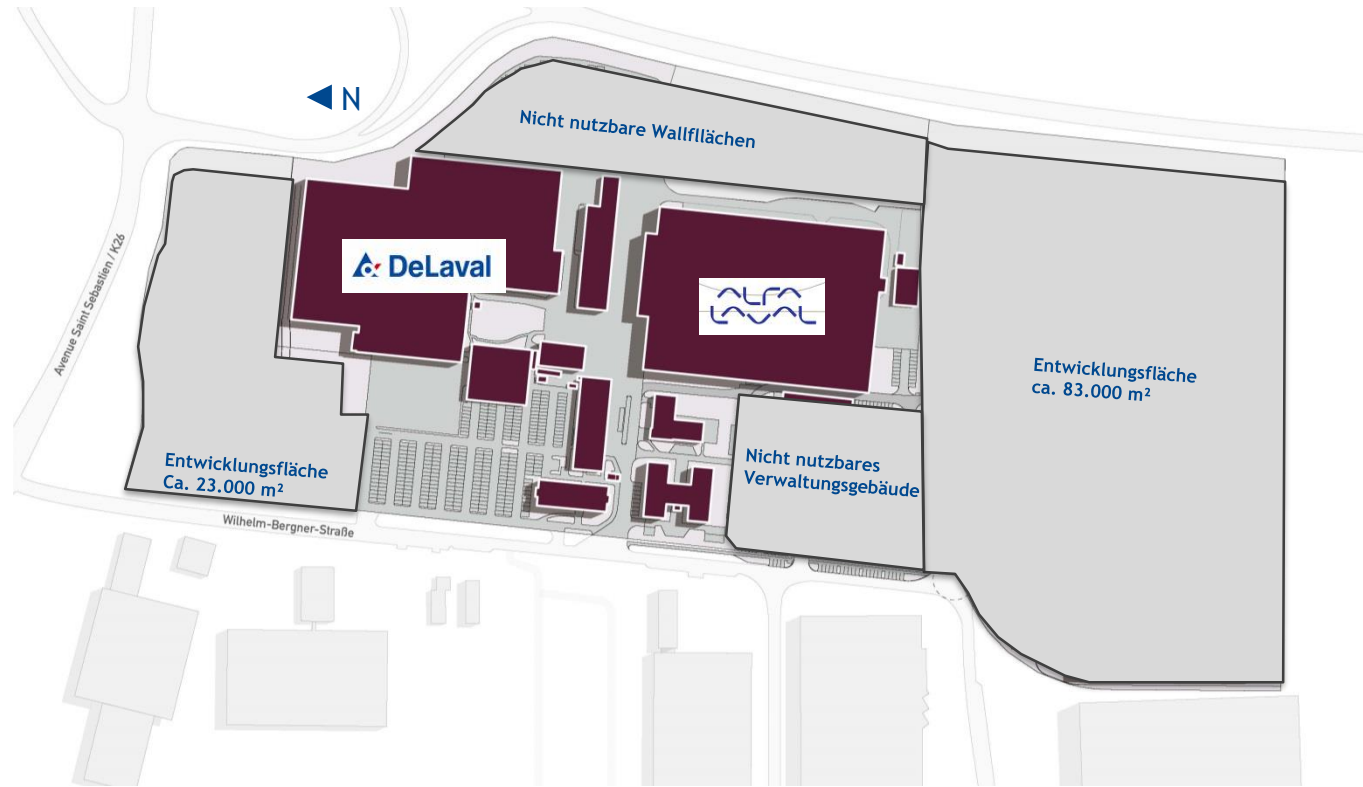




# Projektüberblick



# Ausgangssituation



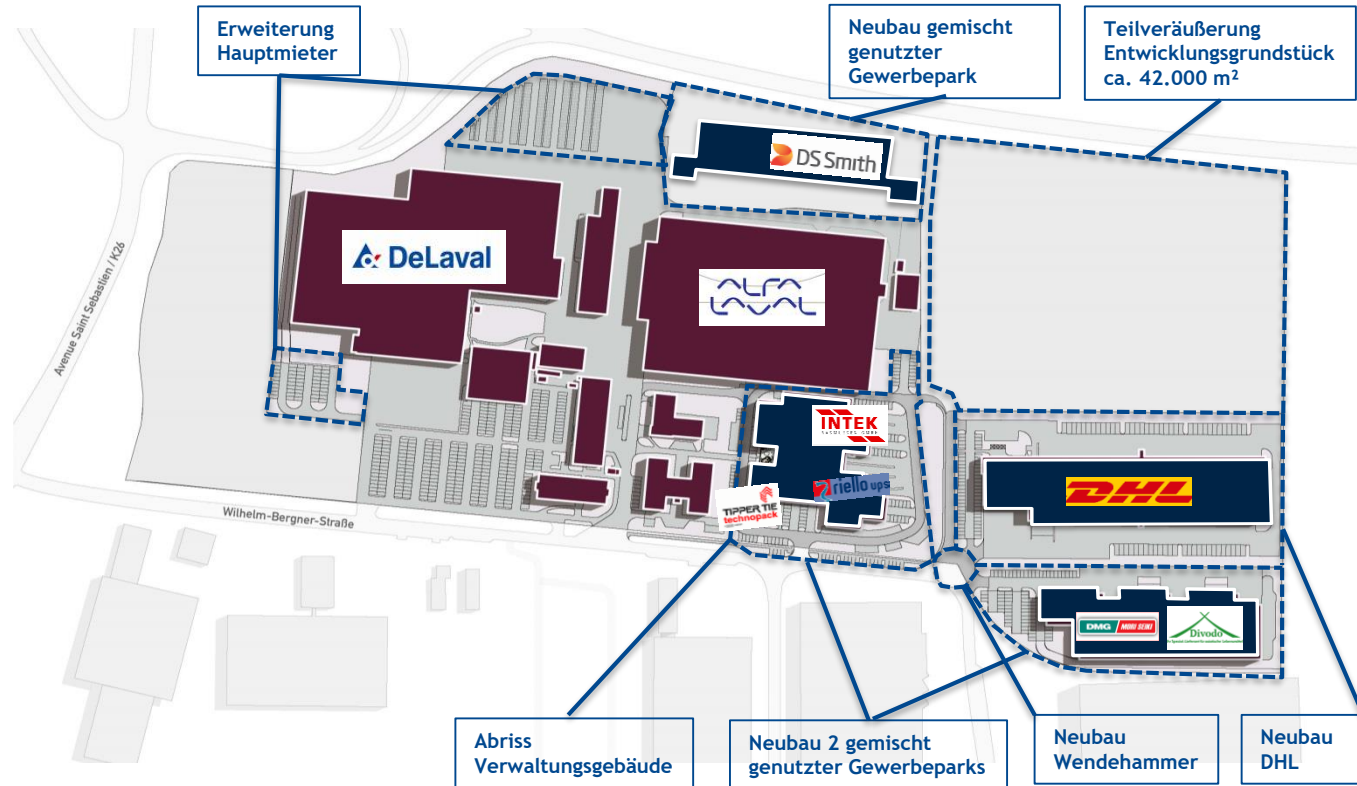
## Businessplan Ankauf (2011 - 2014):

- Veräußerung der 2 Entwicklungsgrundstücke zum Bodenrichtwert
- Abriss des nicht mehr nutzbaren Verwaltungsgebäudes (Steigerung NOI)
- Errichtung von 5.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche für Bestandsmieter

Ankauf 2011

# Projektentwicklung

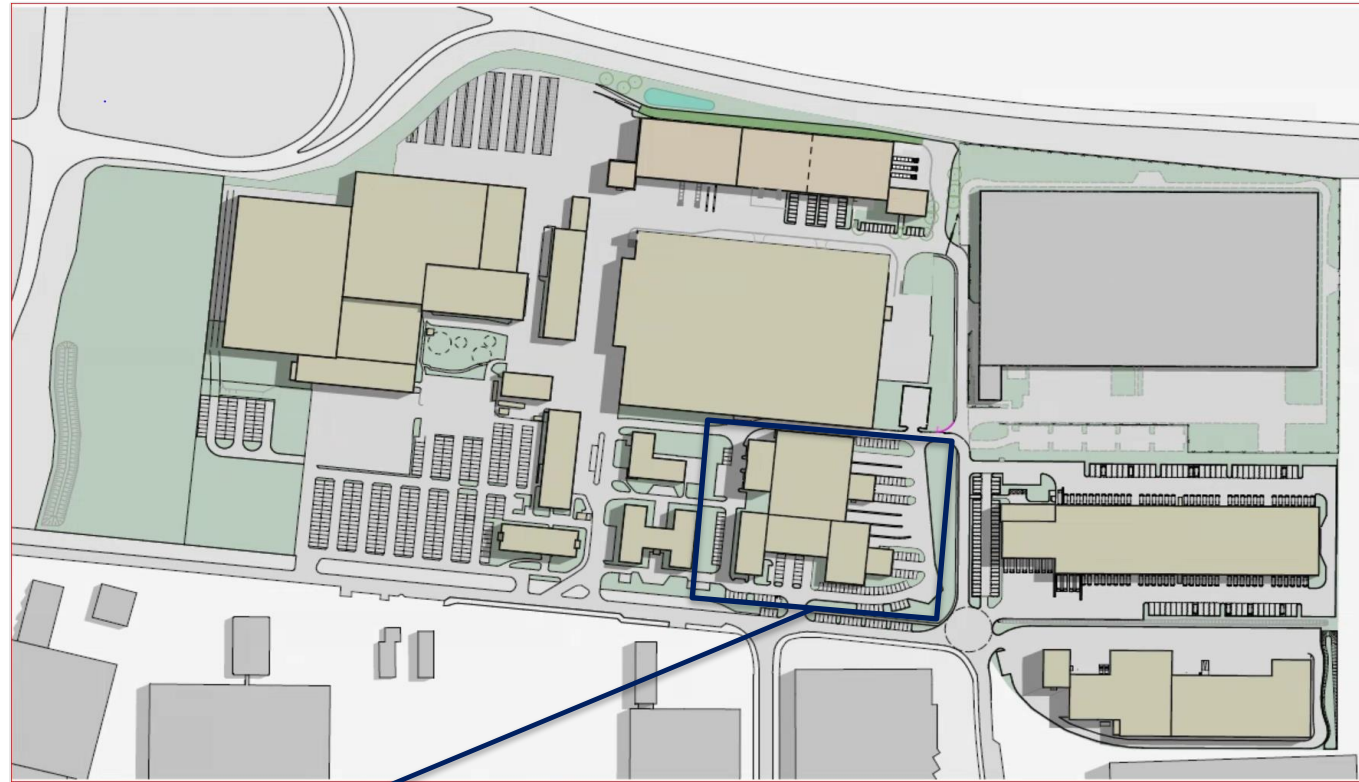
## Tatsächlicher Projektverlauf



- Abriss Verwaltungsgebäude / Masterplan DHL-Grundstück (2012)
- Neubau Wendehammer / Erschließungsvertrag (2013)
- Neubau DHL (2013/2014)
- Neubau 3 gemischt genutzter Gewerbeparks (2013/2014/2015)
- Teilveräußerung Entwicklungsgrundstück an Eigennutzer mit 20.000 m<sup>2</sup> (2014)
- Erweiterung und Prolongation Hauptmieter (Alfa Laval -> Gewerbepark 1)
- Diversifizierung von 3 auf 14 Mieter



# Modulare Konzeption von Gewerbeparks





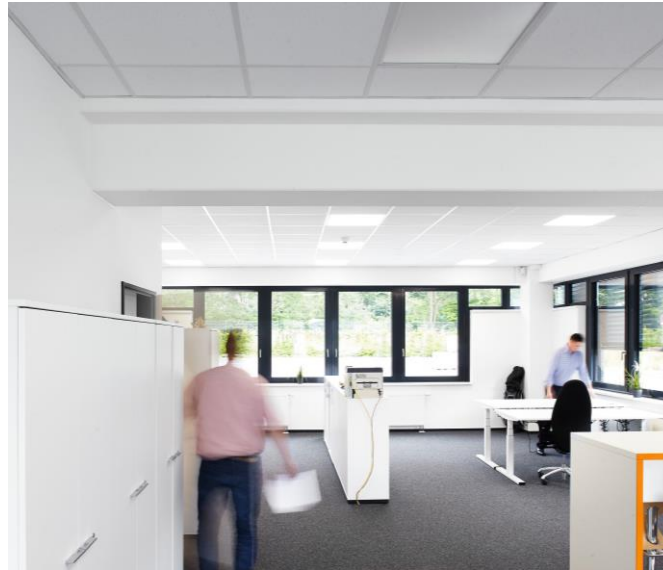




# Impressionen Gewerbeparks



# Impressionen Gewerbeparks



*Unsere Mitgliedschaften  
und Lehrengagement.*



weiter denken