

# NEUE FREIHEIT

---

WIE ENTWICKELT MAN  
UNTERNEHMENSIMMOBILIEN FÜR DEN MARKT  
VON MORGEN?

Hendrik Staiger  
BEOS AG / Swiss Life Asset Managers



WIR ANTWORTEN AUF ...



WIR ANTWORTEN AUF ...

# **GLOBALE HERAUSFORDERUNGEN**

WIR ANTWORTEN AUF ...

# **GLOBALE** **HERAUSFORDERUNGEN**

**GLOBALISIERUNG**  
**URBANISIERUNG**  
**DIGITALISIERUNG / AI**  
**KONNEKTIVITÄT**  
**NACHHALTIGKEIT**  
**WAR OF TALENTS / NEW WORK**

WIR ANTWORTEN AUF ...

**GLOBALE**  
HERAUSFORDERUNGEN

# GLOBA LISI ERUNG

Globale Vernetzung

Lieferketten – aber auch: Deglobalisierung

Auswirkungen auf Bedarf und Lage der Immobilien

« ZURÜCK

WIR ANTWORTEN AUF ...

**GLOBALE**  
HERAUSFORDERUNGEN

# URBANISIERUNG

Wie funktioniert Forschung Morgen? Netzwerke

Wie und wo arbeiten wir Morgen?

Wie Verknüpfen wir Wohnen und Arbeiten? Quartiere

« ZURÜCK

WIR ANTWORTEN AUF ...

**GLOBALE**  
HERAUSFORDERUNGEN

# DIGITALISIERUNG / AI

Wie verändert sich Produktion – Logistik etc.? Industrie 4.0

Wie entwickeln sich die Kunden - die Produkte – die Unternehmen?

Wie verändern sich Geschäftsmodelle?

« ZURÜCK

WIR ANTWORTEN AUF  
**GLOBALE**  
HERAUSFORDERUNGEN

# NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit verändert uns, unsere Arbeitsweisen, unsere Produkte. Auch die Kunden und Investoren verändern sich.

Wir müssen den Immobilienbestand überarbeiten und neue Projekte nachhaltig gestalten.

Wir müssen einfach ALLES neu denken.

« ZURÜCK

WIR ANTWORTEN AUF ...

**GLOBALE**  
HERAUSFORDERUNGEN

# WAR OF TALENTS / NEW WORK

Wie wollen wir in Zukunft arbeiten? Agilität, Kreativität ...

Wie binden wir junge Talente? Wo ist der „Place to be“?

New Work / Remote Work in Zukunft

« ZURÜCK

---

**UNSERE ANTWORT:**



---

# OPERATIVE FREIHEIT

Die eigenen Kapazitäten auf die zentralen Aufgaben fokussieren sowie den Nutzern und dem Betrieb widmen.



# FINANZIELLE FREIHEIT

Mehr Liquidität und notwendige, zukunftsrelevante Investitionen ins Kerngeschäft.

# RÄUMLICHE FREIHEIT

Reagieren auf Mehr- oder Minderflächenbedarf  
bei hoher Standortflexibilität.





---

# ZEITLICHE FREIHEIT

Flexible Laufzeiten.

---

# SOVIEL FREIHEIT WIE SIE MÖGEN.

Mit der Sicherheit, die Sie brauchen.



**CORPUS SIREO**  
REAL ESTATE



In jeder Phase

# DIE NÖTIGE FREIHEIT



Bestandsaufnahme  
/ Bedarfsanalyse / Workshop



Sale & Leaseback

**A**

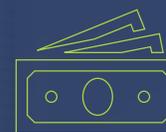
Projekt-  
entwicklung  
Bestand

**B**

Joint Venture

**C**

**D** Sale



**Asset  
Management**

Abstand gewinnen,  
**FLEXIBEL  
BLEIBEN**

Deutsche  
Unternehmen halten

**70%**

der genutzten  
Immobilien im  
eigenen Besitz

Aber **75%**

der deutschen  
Großunternehmen setzen  
bei Fahrzeugflotten  
auf Leasing

**A** Sale & Leaseback



## Leasingmodelle geben Freiheit

Nur betriebsnotwendige  
Flächen anmieten

Flexible Vertragsstrukturen  
ermöglichen schnelle Re-  
aktionen auf Änderungen  
im Kerngeschäft

Weiterhin eigenständige  
Nutzung auf definierten  
Arealen

Raum für Netzwirkbildung  
mit weiteren, spezifischen  
Mieter mit Synergieeffekten  
(Campus-Charakter)

Nutzungsanforderungen an  
die Immobilie bestimmen,  
aber Verantwortung abgeben

Entlastung durch Übergabe  
des Asset Managements

# CHANCEN ERGREIFEN

Projektentwicklungen  
verzögern sich idR um 1  
Jahr und werden

**6,9%**

teurer als geplant wenn  
Corporates selbst bauen

Diese Risiken  
reduzieren sich  
im Schnitt um

**50%**

in einer Konstellation  
mit einem Entwickler

## Projekte entwickeln -Baureserven für Ihre Projekte

Deutschlandweiter Bestand  
an Unternehmensarealen für  
Corporates vorhanden

Sowohl Neubautent-  
wicklungen als auch Zugriff  
auf bestehende Fläche  
darstellbar

Unterstützung von der  
Standortsuche bis zur  
schlüsselfertigen Übergabe

Kein Entwicklerrisiko für  
den Coporate

Passgenaue Build-to-Suit  
Entwicklungen möglich

Langfristige und flexible  
Vertragsmodelle umsetzbar

**B**

Projekt-  
entwicklung  
Bestand



Voneinander

**PROFITIEREN**

**20–40%**  
mehr Wertschöpfung  
in einem JV Konstrukt  
möglich

Zeitersparnis bei  
Projekten im JV  
**~1 Jahr**

## Wissen teilen, Kernkompetenzen fokussieren

Nur betriebsnotwendige  
Flächen anmieten

Flexible Vertragsstrukturen  
ermöglichen schnelle Re-  
aktionen auf Änderungen  
im Kerngeschäft

An der Wertschöpfung durch  
die Entwicklung des Campus  
partizipieren

Von anderen Netzwerken  
profitieren

Nutzungsanforderungen an  
die Immobilie bestimmen,  
aber Verantwortung abgeben

Entlastung durch Übergabe  
des Asset Managements



**C**

Joint Venture

Sich einfach mal

# LUFT VER- SCHAFFEN

Deutsche  
Unternehmen halten

**70%**

der genutzten  
Immobilien im  
eigenen Besitz

AGs mit hohem  
Immobilienbestand  
erfahren durchschnittlich  
eine Bewertung von

**17%**

unter Buchwert

## Immobilienbestand ohne Ballast

Verkauf schafft  
Flexibilität hinsichtlich  
Flächen, Kosten und  
Ressourcen

Verkauf schafft  
Liquidität für das  
Kerngeschäft

Keine  
Folgeinvestitionen

Aktuell ideales  
Marktumfeld dank  
hoher Nachfrage in  
investierbare Asset-  
Klassen, hoher Immo-  
bilienwerte und  
niedriger Realzinsen



D

Sale

Den Ausblick

**GENIESSEN**

**30 – 50%**

Performance Steigerung  
des Portfolios möglich

Zugriff auf über

**45.000**

Netzwerkkontakte  
weltweit zur Optimierung  
Ihres Portfolios

## Entlastung für Ihr Corporate Real Estate Management

BEOS und CORPUS SIREO kümmern sich um Ihre Objekte, Sie konzentrieren sich voll auf Ihr Kerngeschäft

Effizienter Ressourceneinsatz durch Mengeneffekte

Wahrung von Werten durch professionelle Steuerung wichtiger Parameter

Langjährige Erfahrungen und Best Practices für ein optimales Asset Management

Bessere Verkaufsoptionen dank Vernetzung in die Immobilienwelt

Optimale Konditionen durch Verhandlungs- und Verkaufsexpertise



**Asset  
Management**