

imfokus-Gipfeltreffen „Erfolgsfaktor Quartier“



Das moderne Stadtquartier kann ein Erfolgsfaktor für Investoren, Entwickler und Bestandhalter sein. Denn die Grenzen zwischen Arbeit, Freizeit, Wohnen und Konsum verschwimmen immer mehr. Quartiersentwicklungen sind die zeitgemäße Antwort auf diesen Trend – wenn sie gut gemacht sind.

Mehr Informationen zu diesem und weiteren imfokus-Projekten finden Sie unter www.immobilienmanager.de/imfokus

26. März 2019; Harbour Club, Köln

Eine Veranstaltung des Immobilien Manager Verlag

imfokus-Gipfeltreffen „Erfolgsfaktor Quartier“



Dieses Dokument enthält die Impuls-Vorträge von:

- Prof. Dr. Kerstin Hennig (EBS Universität für Wirtschaft und Recht)
- Katharina J. Oetken (EBS Universität für Wirtschaft und Recht)
- Julia Erdmann (JES)
- Peter W. Buchholz (Buchholz Projekt Consulting)
- Helge Gernhardt (Taurecon Real Estate Consulting GmbH)
- Martin Czaja (BEOS AG)
- Anne Keilholz (STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft mbH)
- Klaus Franken (Catella Project Management Germany)

Thesen zur Quartiersentwicklung

Prof. Dr. Kerstin Hennig | EBS Universität

Katharina Oetken | EBS Universität

Julia Erdmann | JES





These 1

*Megatrends verändern unsere Städte und
erfordern ein Neu-Denken der Stadtentwicklung.*

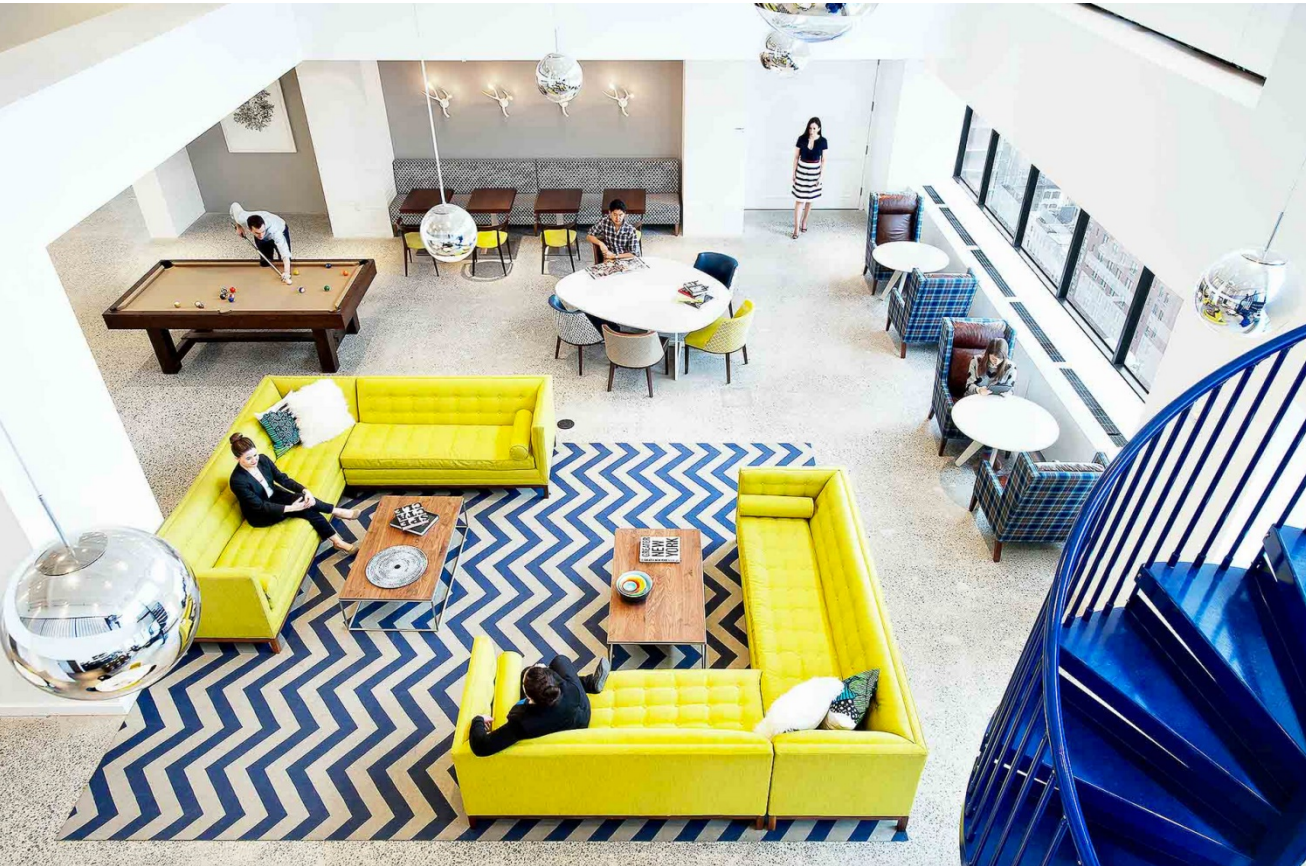
Urbanisierung





54

**Prozent
der Weltbevölkerung
lebt in Städten**



Nachhaltigkeit



Mobilität

New Work



Die autogerechte Stadt als Leitbild?

Neu gedachte Formen der Mobilität



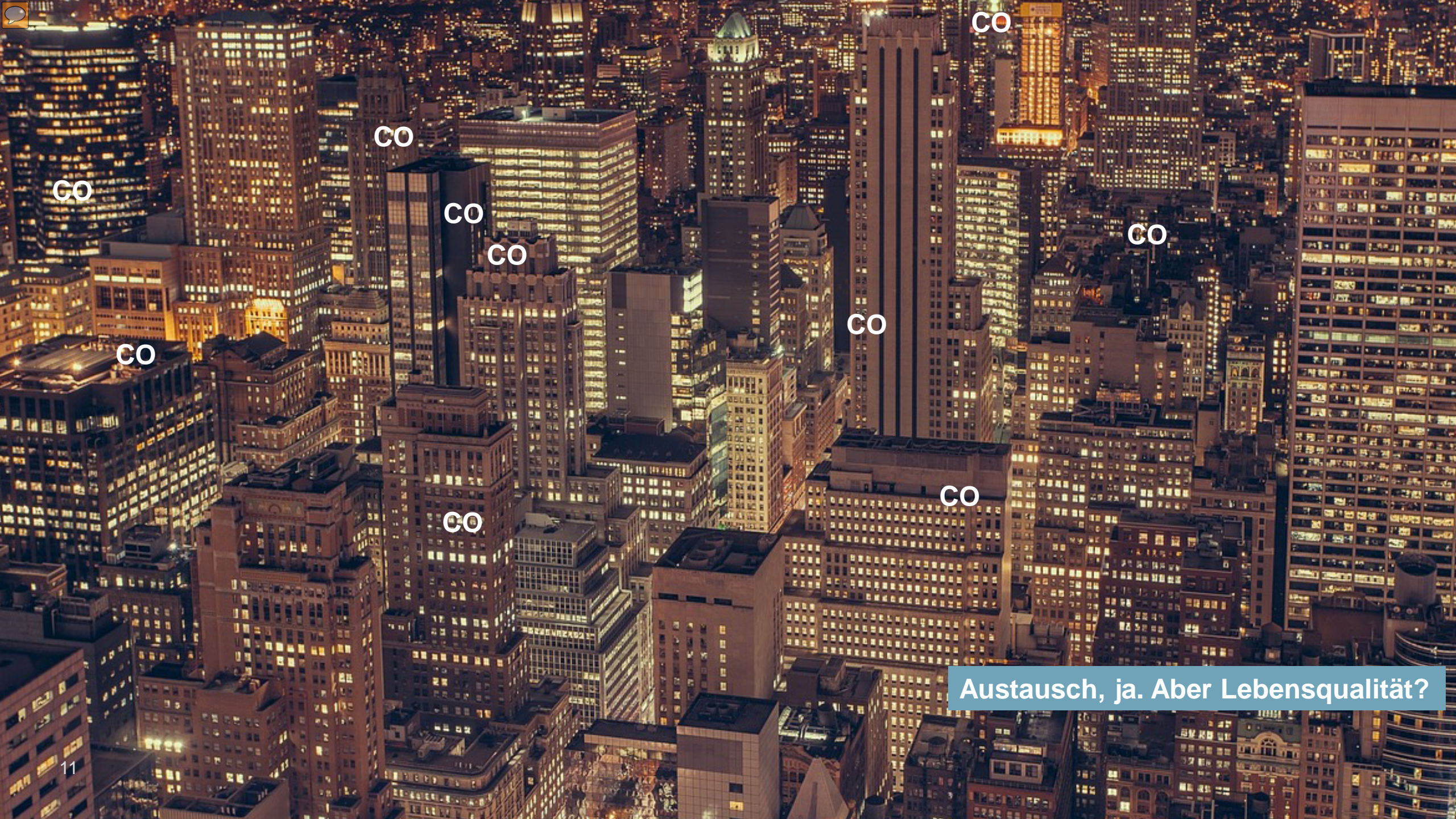


These 2

*„Anonymität und Kapitalanlage“ – aus Sicht ihrer Bewohner
drohen unsere Städte ihre Hauptfunktionen zu verlieren:
Lebensqualität und Austausch.*



Von Kapitalanlegern getrieben



CO

CO

CO

CO

CO

CO

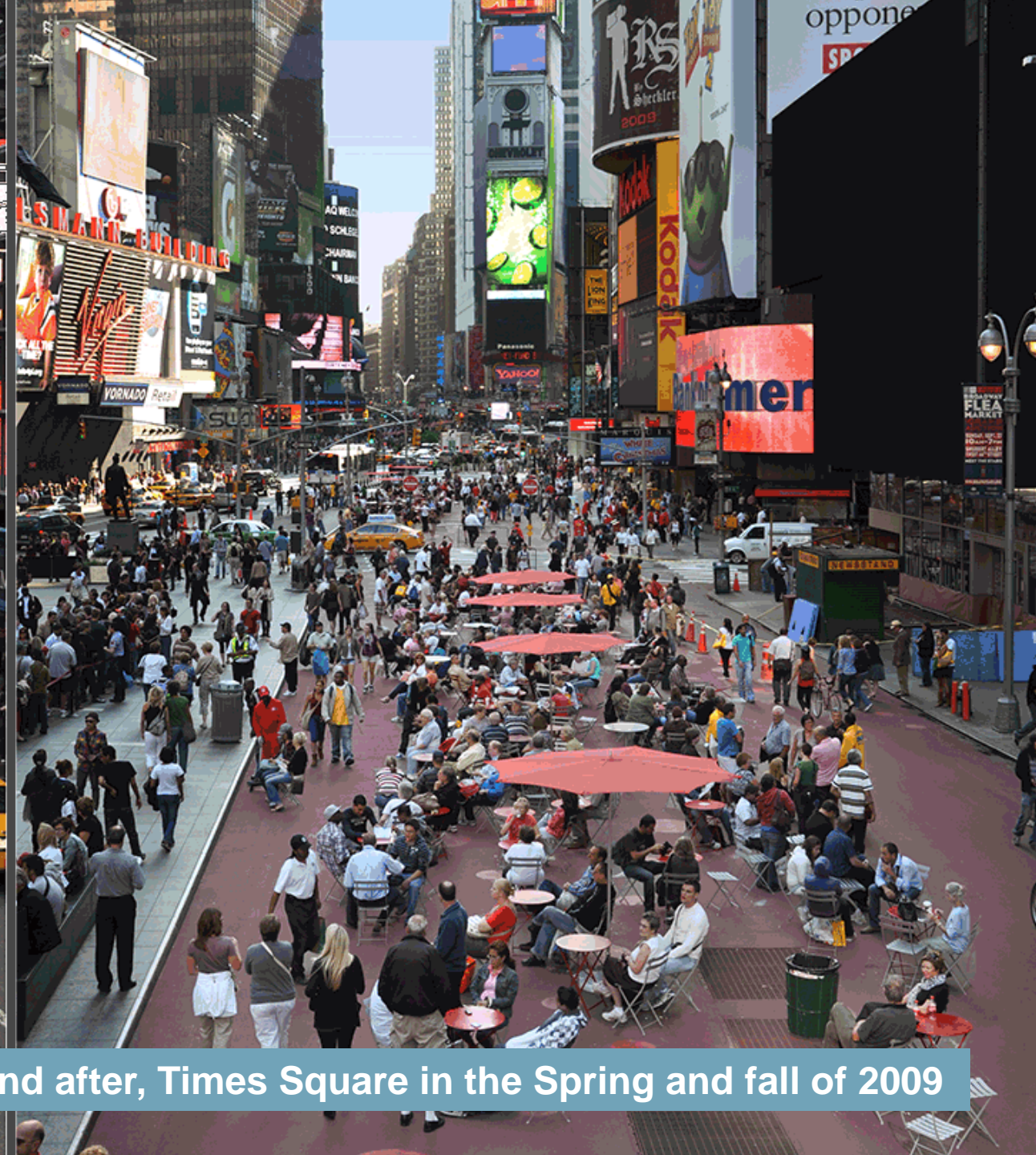
CO

CO

CO

CO

Austausch, ja. Aber Lebensqualität?



Before and after, Times Square in the Spring and fall of 2009



Central Park, New York



These 3

„Healthy Architecture“ – Ohne Raumqualität keine Lebensqualität.



**„In Frankfurts
Parks künftig keine
Sportkurse mehr“**
(FNP, September 2018)

Mangel an öffentlich zugänglichen Ruhe- und Erholungszonen



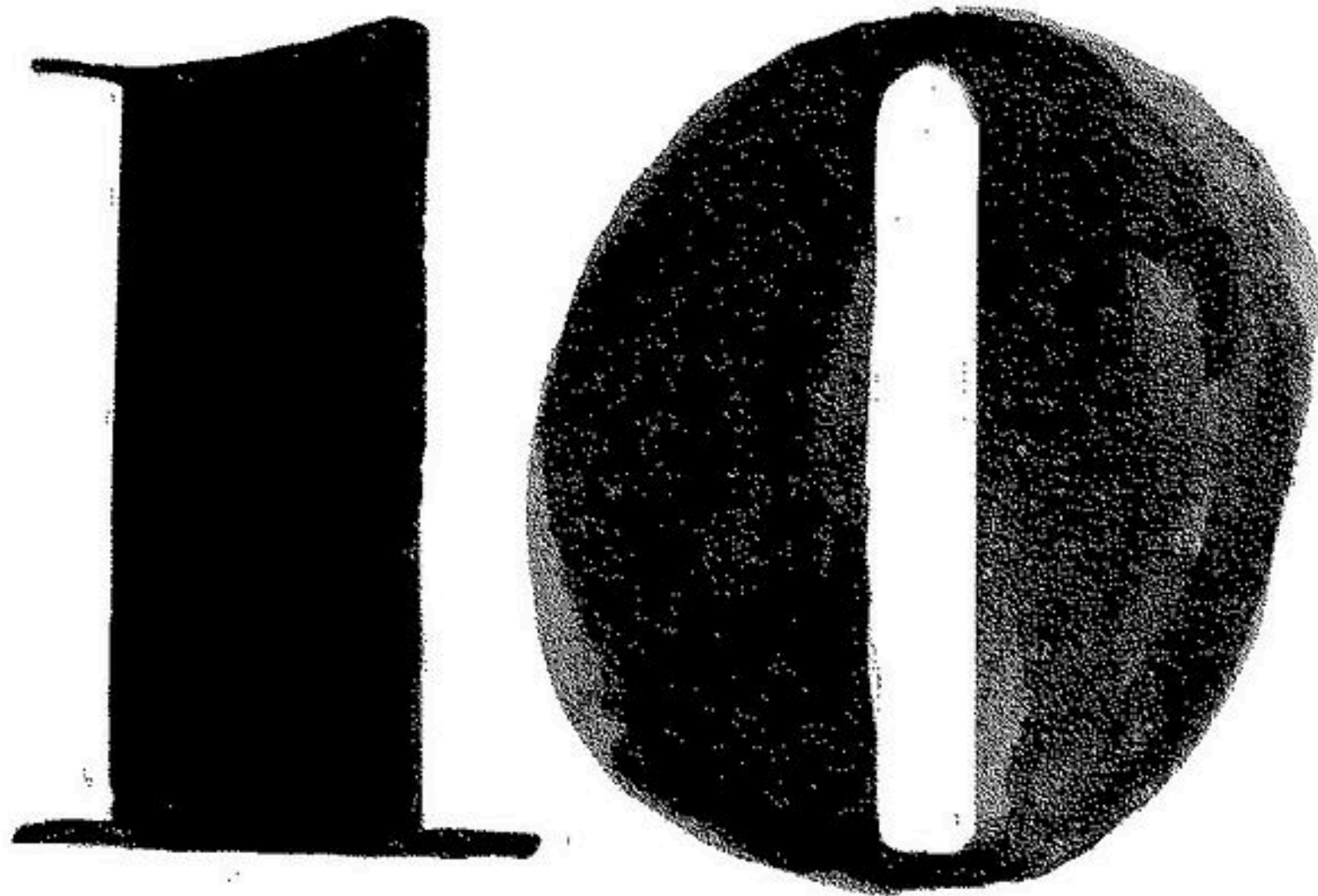


New York City, High Line



These 4

Das Phänomen der modernen Verslumung vor unserer Tür.



**Prozent jährlich wächst
die weltweite Rate der
Verslumung**







Berlin, Germany





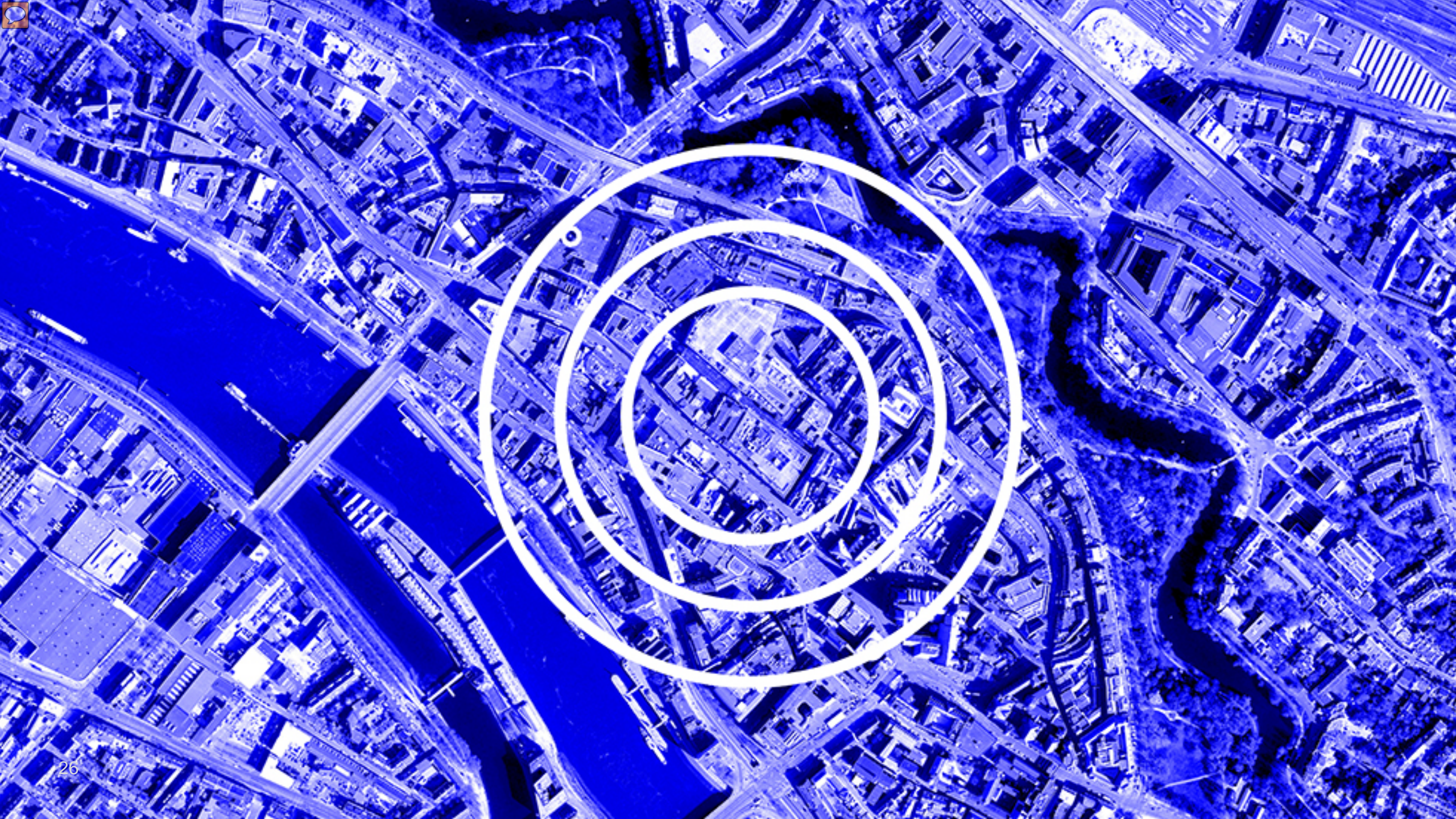
„Am Thema Wohnen wird sich eine Stadtgesellschaft spalten. Wir sehen das ja an anderen Städten, die das eben falsch gemacht haben, wie London oder Paris, wie eine Segregation in der Stadt zu Unruhen führt. Und wenn wir in München keine Krankenschwester, keine Erzieherin, keinen Polizisten mehr haben, dann ist unser soziales Umfeld gefährdet. Ich denke, das sind Themen, die gehen uns alle an.“

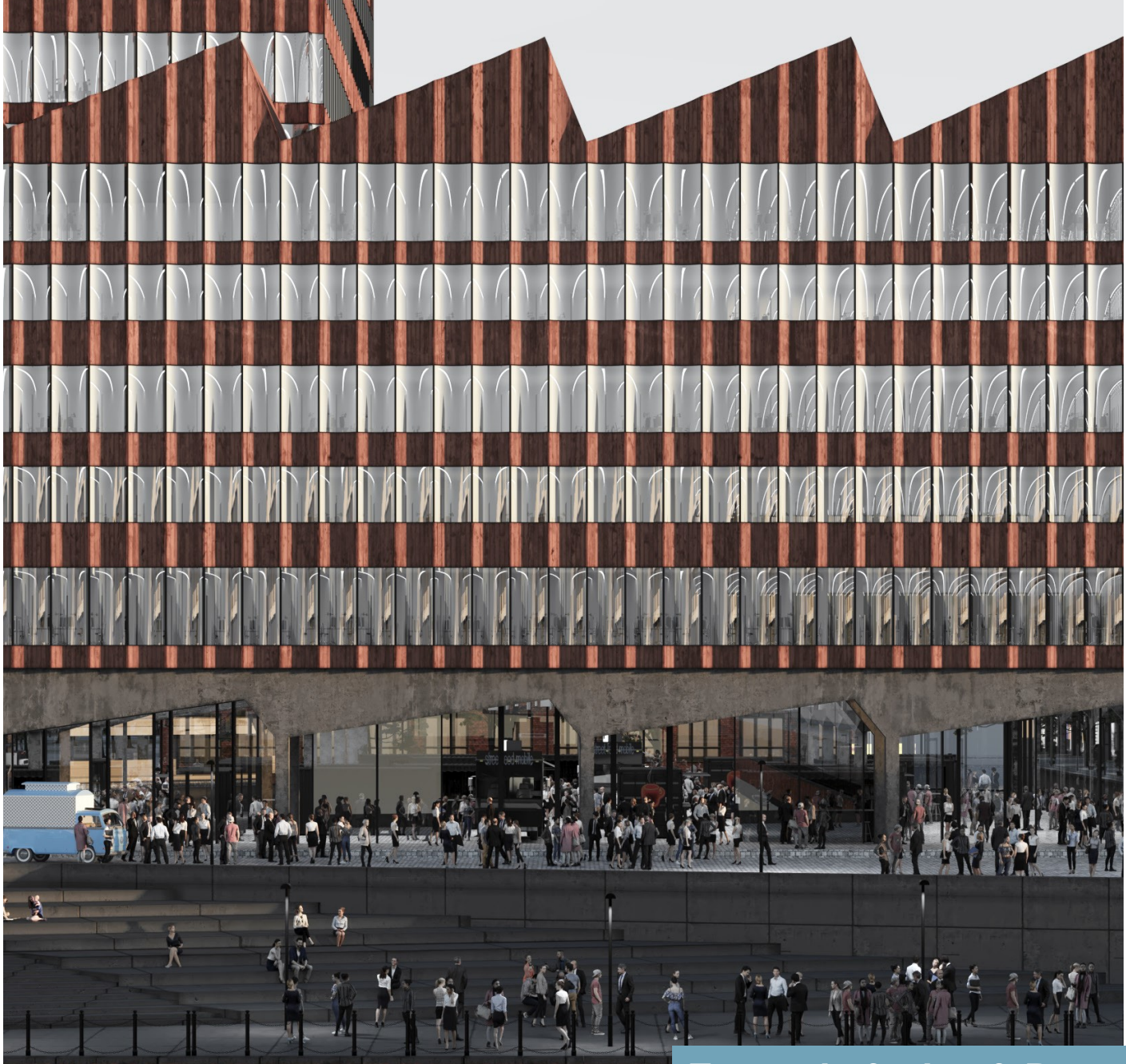
Deutschlandfunk Kultur, März 2019



These 5

Interdisziplinäre und moderierte Entscheidungsprozesse sind die Grundlage für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung.









These 6

Quartiere sind keine „eierlegende Wollmilchsau“ – oder doch?



„Ja, das möchtest:

*Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn –
aber abends zum Kino hast du nicht weit.“*

Kurt Tucholsky, 1927



DAS URBANE GEBIET: REAKTION DES GESETZGEBERS

Eine solche Durchmischung soll dadurch erreicht werden, dass nur Gebäude, die zu einem erheblichen Anteil, aber nicht ausschließlich, dem Wohnen dienen, allgemein zulässig sein sollen. Nur ausnahmsweise sollen Gebäude zugelassen werden können, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Zudem sollen in der Erdgeschossebene Wohnungen straßenseitig ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sein. Diese Vorgaben sollen es ermöglichen, eine kleinräumige Nutzungsmischung zu erreichen. Gerade die

gewerbliche Nutzungen eignet. Falls dies nicht der Fall ist, kann dann die zwingende Vorgabe des Entwurfs, dass das Erdgeschoss grundsätzlich nicht für Wohnungen genutzt werden darf, ein Hemmnis für die Entwicklung eines urbanen Gebiets sein.

Gleiches gilt auch für die geplante Vorgabe, dass Gebäude nicht ausschließlich dem Wohnen dienen dürfen. Auch bei einer angestrebten Nutzungsdurchmischung kann es nämlich durchaus

die auch eine enge räumliche Verknüpfung zwischen Wohnen und Arbeiten ermöglichen soll, von besonderer Bedeutung. Denn nur wenn auch neben Einkaufen und Wohnen das Arbeiten in ein solches Gebiet integriert werden kann, kann ein wirkliches „urbanes Gebiet“ entstehen.

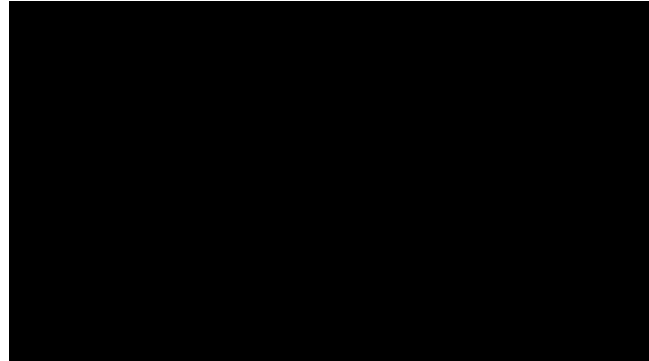
Das urbane Gebiet soll auch der Nachverdichtung dienen. So sieht der Entwurf vor, dass in einem urbanen Gebiet zwar die gleiche Grundflächenzahl von 0,6 wie in einem Mischgebiet, jedoch deutlich höhere Geschossflächenzahlen, nämlich 3,0 statt 1,2 im Mischgebiet zulässig sein sollen (§ 17 BauNVO-E). Diese genannte maximal zulässige Grundflächenzahl bleibt allerdings deutlich hinter der eines Kerngebiets zurück. Dort ist nämlich eine voll-

PERSPEKTIVE?





Wie sieht eine menschengerechte Stadt aus?



<https://youtu.be/yFbhJ15Xek>



*„We are all interested
in the future,
for that is where you
and I are going
to spend the rest of
our lives.“*

Woody Allen



imfokus Gipfeltreffen
Erfolgsfaktor Quartier
26. März 2019
Harbour Club, Köln

Köln
26.03.2019

**Die öffentliche Hand: ein Leitfaden durch
das Dickicht der Verwaltung**

Öffentliche Hand und privates Engagement

**Widerspruch Ausschluss
Chance
oder**

die Frage nach einem guten Projekt

„öffentliche Hand“ – eine Definition

öffentliche Hand ist der Sammelbegriff für den gesamten öffentlichen Sektor.

Zu ihnen gehören die haushaltsorientierten Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden, Städte, Gemeindeverbände) sowie die Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, die mit Steuer- und Abgabehoheit (Finanzamt) ausgestattet sind.

Im weitläufigen Sinne zählen auch öffentliche Unternehmen oder Staatsunternehmen (z.B. Stadtwerke, Sozialversicherungen, Sparkassen) dazu, da diese mehrheitlich durch die öffentliche Hand geführt werden und Aufgaben für die Allgemeinheit erfüllen.

rot blau

**unser Denken
bestimmt die Wahrnehmung
und
formt damit die Wirklichkeit**

**Beispiel: der Investor
Beispiel: der Verwaltungsbeamte**



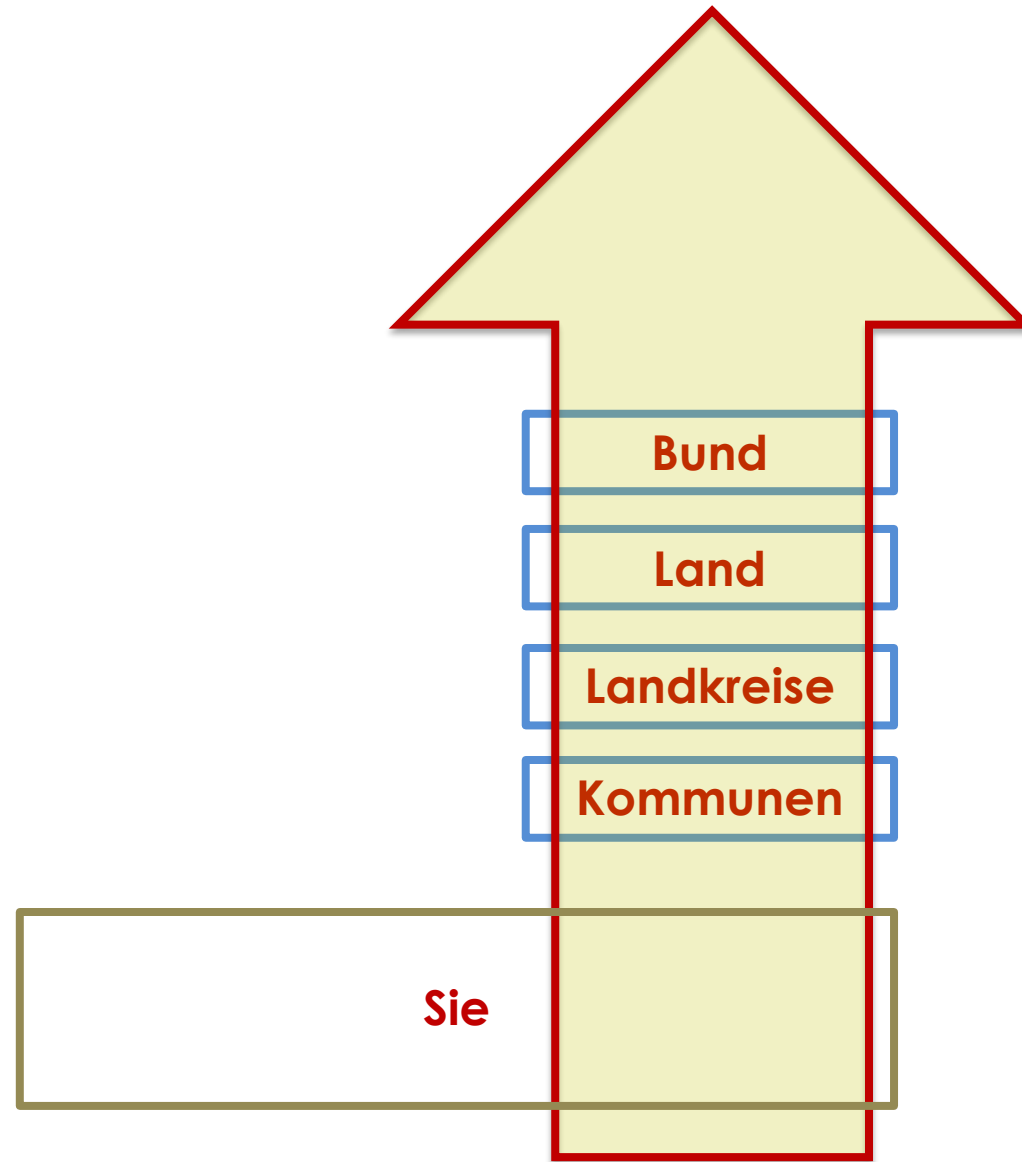
**unser Denken formt die Wirklichkeit
oder Lernen von Napoleon Bonaparte**

**Sichtweise
Hintergrund des Handelns**

Vertikale Struktur unserer Demokratie

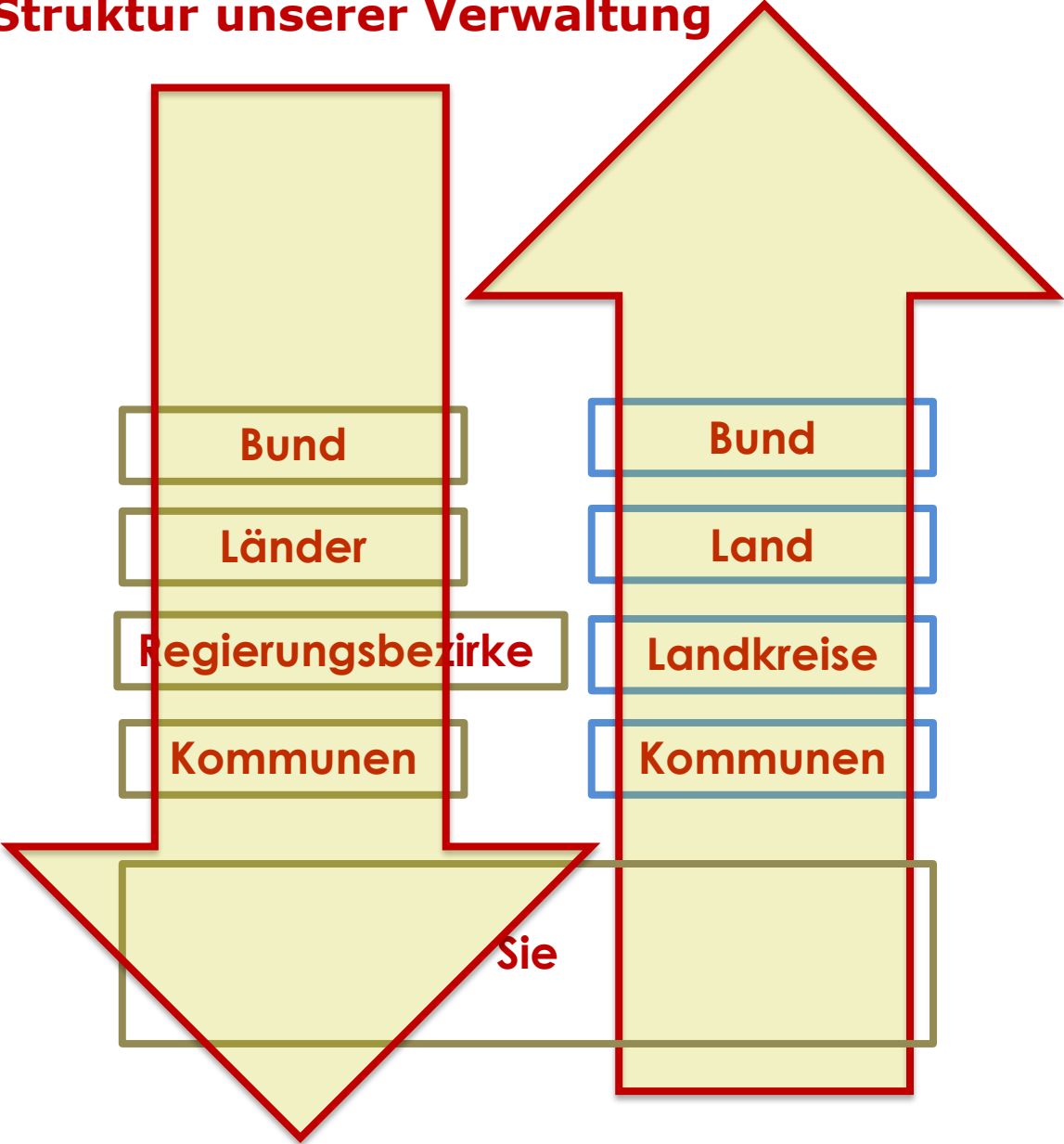
Sie

Vertikale Struktur unserer Demokratie

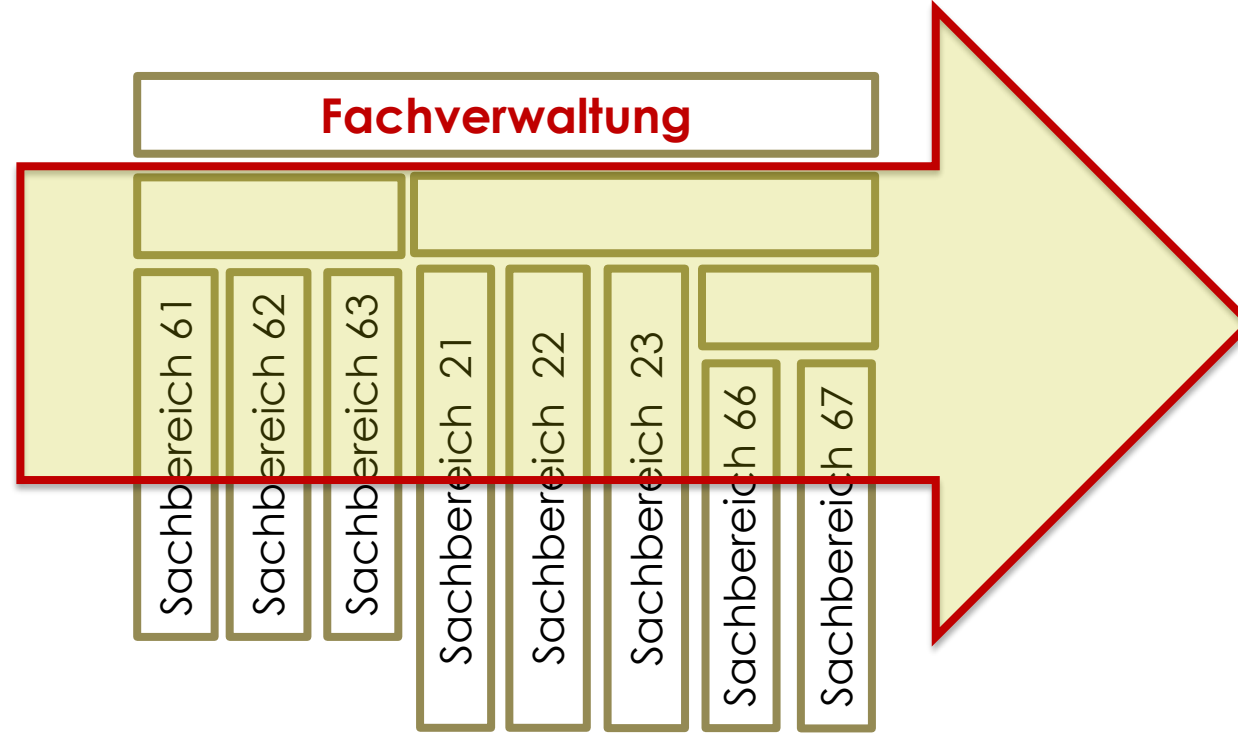


Vertikale Struktur unserer Demokratie

Vertikale Struktur unserer Verwaltung



Horizontale Struktur der Fachverwaltung



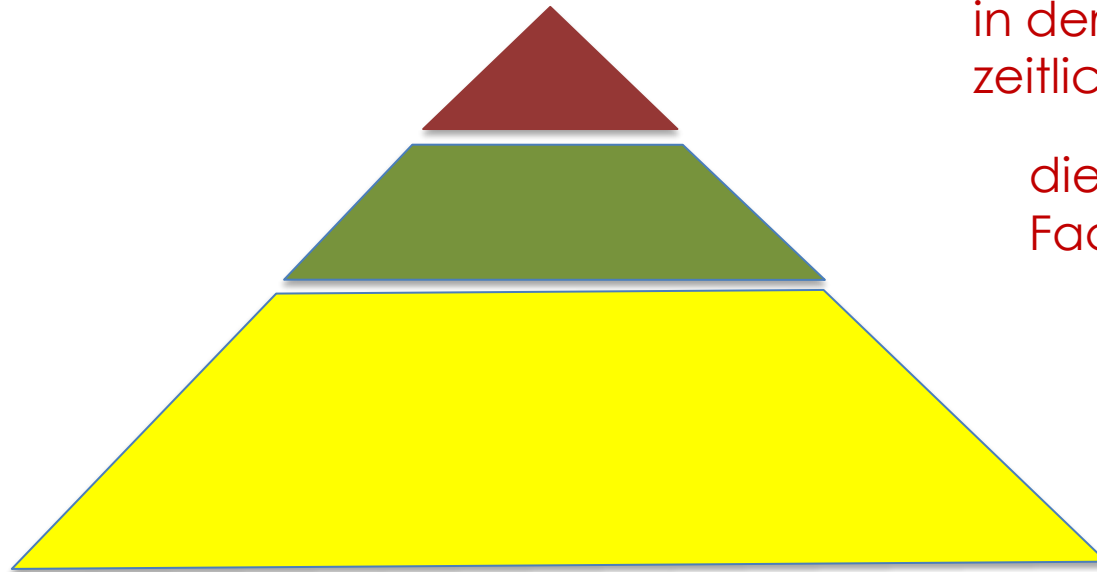
**unser Denken
bestimmt die Wahrnehmung und
formt damit die Wirklichkeit**

der Verwaltungsbeamte
ich darf nur das tun, was nach Gesetz erlaubt ist

der Investor
ich darf alles tun, was im Gesetz nicht verboten ist



Die Ebenen der öffentlichen Hand

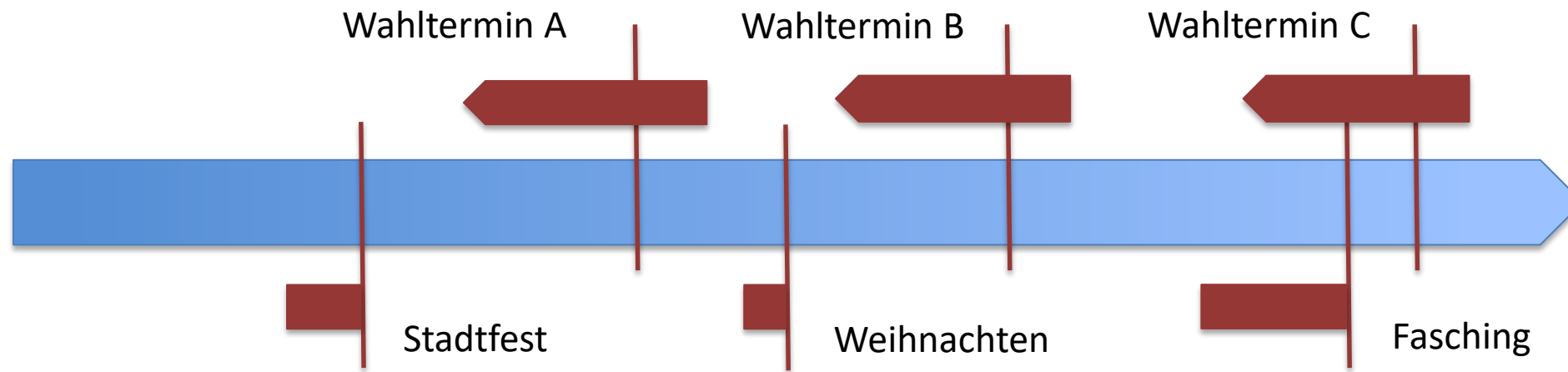


die politische Ebene,
in der Regel keine Fachleute
zeitlich befristet

die Leitungsebene
Fachleute

die Ebene
der Sachbearbeitung

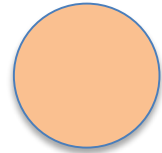
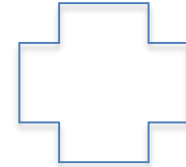
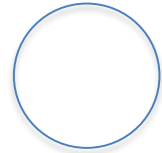
Die Zeitdeterminanten der öffentlichen Hand



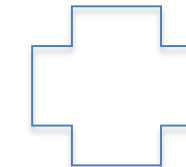
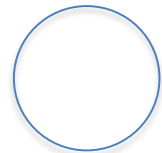
Die Kommunikationsebenen mit der öffentlichen Hand

Öffentliche Hand

Private

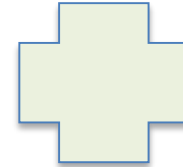
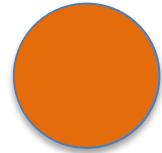


Ideale Ebene

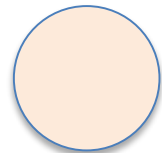


Öffentliche Hand

Private

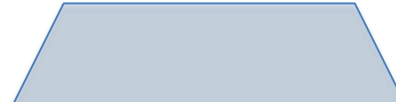


gelebte Ebene

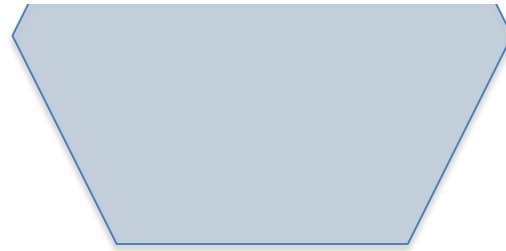


gelebte Ebene

Der Oberbürgermeister Klaus Meier
bringt seine Tochter in den Kindergarten



Herr Meier



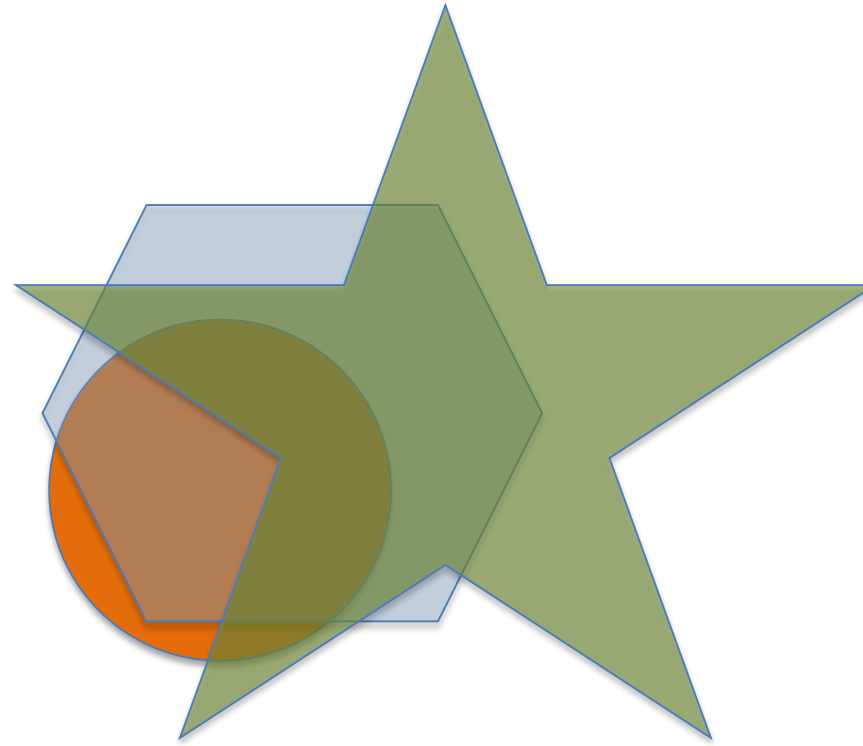
Der Oberbürgermeister



Der Mensch Klaus und seine Tochter



Der Oberbürgermeister Klaus Meier
bringt seine Tochter in den Kindergarten



Kommunikation innerhalb der Verwaltung

Netzwerke
Osmose
Gerüchte
Flurfunk
„man sagt“



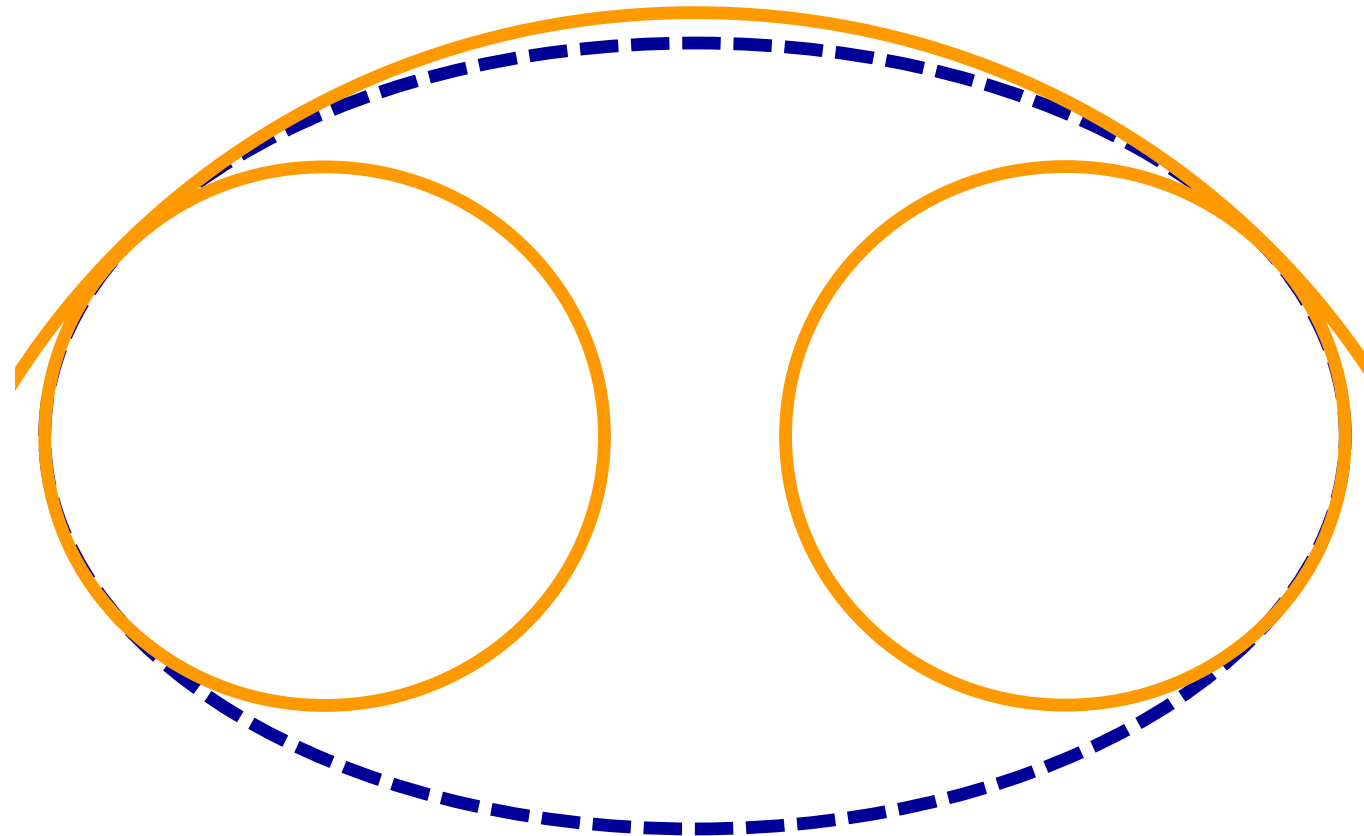
**privates Engagement
und
öffentliche Hand**

die Chance für ein gutes Projekt

Deutscherherrenviertel Colosseo



Deutschherrenviertel Colosseo



Deutscherrenviertel Colosseo



Deutschherrenviertel Coloseo

finanztechnisch die Vorfinanzierungsmöglichkeit
im geförderten Wohnungsbau nutzen

planungsrechtlich die Überschreitung der Baulinie
zulassen (Baukörper selber und Tiefgarage)

bautechnisch das Gebäude aus zwei
Kreissegmenten zusammensetzen

Voraussetzungen für ein solches gelingendes Projekt

Teamarbeit

Innovationsfreude

Vertrauen

Fähigkeiten & Kompetenzen

die eigene Einstellung

die eigene Einstellung – die eigene Vision

„es gibt immer mehr als nur eine Lösung“

„Kreativität macht Freude“

„geniale Ideen finden wir immer
außerhalb unserer gedanklichen Box“

Danke für Ihre Aufmerksamkeit



quartier HEIDESTRASSE

DEVELOPED BY TAURECON

URBANE INTELLIGENZ

Wie funktioniert das Quartier Heidestrasse?

Mehrwerte schaffen, Komfort steigern,
alltägliche Prozesse vereinfachen –
das sind die Aufgaben eines
modernen Quartiers.



Flughafen Tegel: 7 km
Flughafen Berlin-Brandenburg, Schönefeld/BER: ca. 20 km

SXF FLUGHAFEN
BERLIN
BRANDENBURG

BER FLUGHAFEN
BERLIN
BRANDENBURG

quartier HEIDESTRASSE



EUROPACITY



85.000 m²

Quartier
Heidestrasse

136.400 m²

Büro

15.200 m²

Retail/Gastronomie

920 Wohnungen,
Kita und **1** Hotel

Im quartier HEIDESTRASSE



... entsteht eine BGF-Fläche
in der Größe von

53

Fußballfeldern.

... fließen

200.000 m³

Beton, was dem Gewicht von

19

Berliner Fernsehtürmen
entspricht.



... werden

420.000 m³

Erde bewegt, was
reicht um

170

Olympische Schwimm-
becken zu füllen.



... werden

38.000

Tonnen Stahl verbaut, was dem
Gewicht von



90

Airbus A380
Maschinen entspricht.

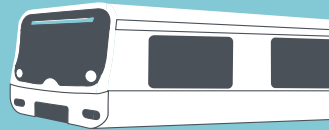
... werden Kabel mit einer
Gesamtlänge von über

4.500 km

verlegt, was

122

mal der Strecke der Berliner
Ringbahn entspricht.



Intelligente Konzepte für innerstädtisches Leben, energieeffiziente Gebäude, neue Mobilitätskonzepte und zukunftsweisende Technologie.

Das Quartier Heidestrasse – ein Beispiel für nachhaltige Stadtentwicklung.

BAUEN FÜR DIE ZUKUNFT



ZENTRAL

Wohnen und Arbeiten,
intelligent kombiniert,
in zentraler Lage



INTELLIGENT

Smarte Gebäudetechnologie,
E-Mobility-Konzepte und
innovative mobile Dienste



VERNETZT

Eine App verbindet Menschen,
Gebäude und Stadtraum



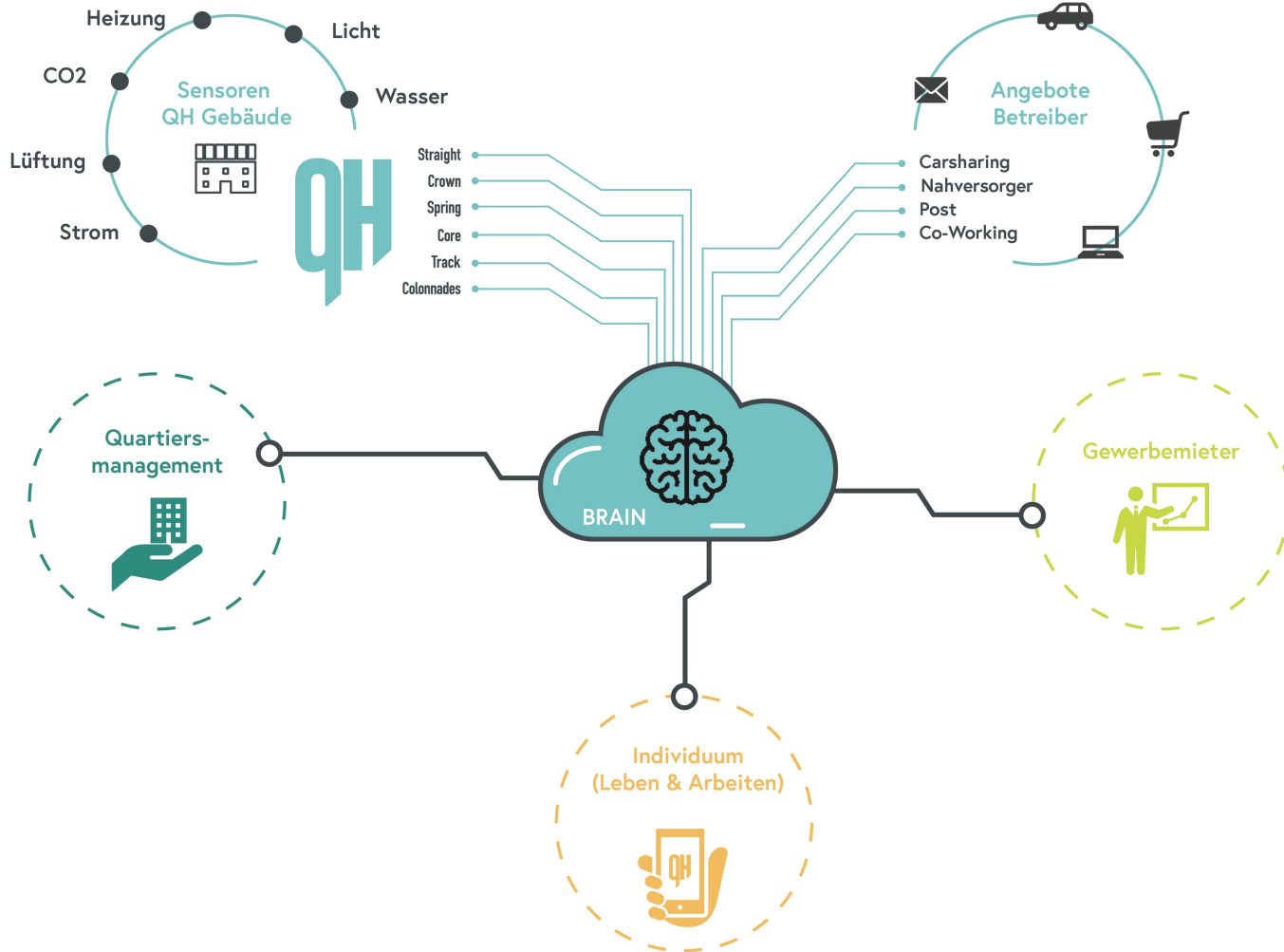
LEBENDIG

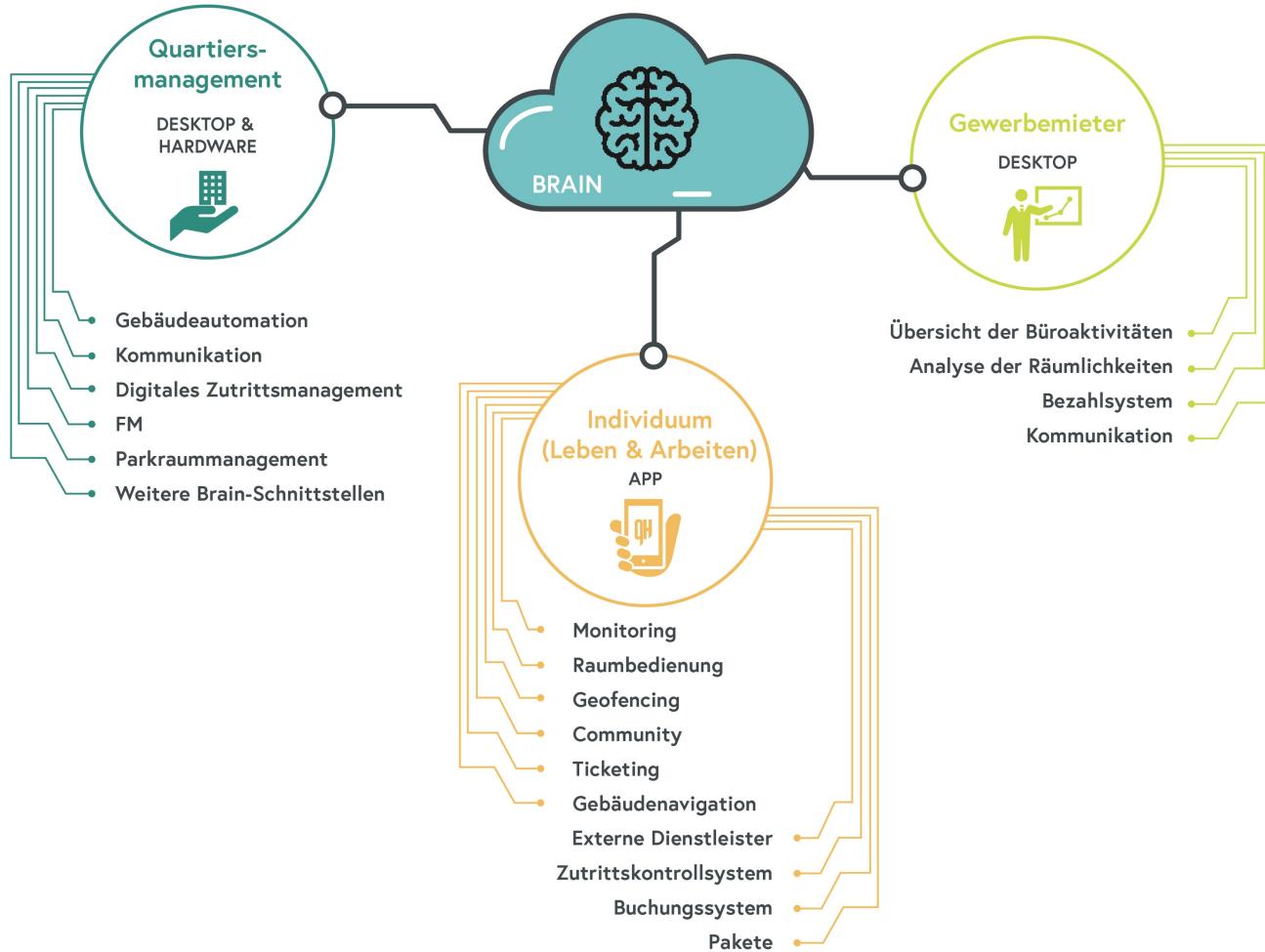
Ruhige Rückzugsorte und
Raum für buntes Stadtleben



VERANTWORTLICH

Energieeffiziente Gebäude,
recyclebare Materialien





Nicht alles was machbar ist,
ist auch sinnvoll. Im Zentrum aller
Innovationen muss der Mensch stehen.
Die Verbesserung seiner Lebens- und
Arbeitsumstände ist der Auftrag
moderner Quartiersentwicklung.



**VERNETZUNG MIT VERSTAND
FÜHRT ZU LEBEN MIT KOMFORT.**







A vibrant, modern cafe interior with a mix of people. In the foreground, a woman with long brown hair sits at a table, looking at her phone. Behind her, a man in a black t-shirt with 'LONDON' on the back stands. In the center, a man with a backpack looks at his phone. To the right, a man in a blue shirt and a woman in a white shirt sit at a table, looking at a menu. The cafe has green pendant lights, wooden tables, and shelves filled with various goods. A sign in the background says 'SHOP'.

MIX IT LIKE BERLIN

quartier-heidestrasse.com

URBANE GEWERBEQUARTIERE

CARLSWERK IN KÖLN-MÜLHEIM

imfokus Gipfeltreffen „Erfolgsfaktor Quartier“ | 26. März 2019 | Harbour Club, Köln | Martin Czaja, BEOS AG

01

BEOS AG



Oberschleißheim bei München, Druckwerk

BEOS IST SPEZIALIST UND MARKTFÜHRER FÜR UNTERNEHMENSIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Unser spezifisches Know-how macht uns zum führenden Anbieter in diesem wachstumsstarken Sektor des deutschen Immobilienanlagemarktes:

116
OBJEKTE



werden vom BEOS-Team verwaltet.

3,4 Mrd. €
GESAMTVOLUMEN

Assets under Management per 31.12.2018.

5,97 €/m²
Ø-MIETE

für gemischt genutzte Flächen an den Top-7-Standorten und in Wachstumsregionen.

0 Euro
VERLORENES
KAPITAL



in 22 Jahren bundesweiter Tätigkeit der BEOS AG als Investmentmanager.

3.289.731 m²
VERMIETBARE FLÄCHE



im Management per 31.12.2018.

1.450
MIETER

aus den verschiedensten Branchen sorgen für eine breit gestreute Mieterbasis.

80%
ALLER MIETER



verlängern ihre Verträge im BEOS-Portfolio.

16 Jahre
Ø-BERUFSERFAHRUNG

im BEOS-Führungskreis (davon mehr als 8 Jahre bei BEOS).

1:1,95
PROJEKTLEITER
ZU PROJEKTEN

50 Projektleiter betreuen 116 Projekte; Team aus über 170 Mitarbeitern in 6 Büros.

100%
DER INVESTOREN



die in den Due Diligence Prozess einstiegen, zeichneten Fonds II und III.

*Stand: 31.12.2018

BEOS-PORTFOLIO



6 NIEDERLASSUNGEN – 116 OBJEKTE



UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ALS ASSETKLASSE



TRANSFORMATIONSIMMOBILIEN

Zumeist als Fertigungsstandort konzipiert, weisen die Liegenschaften eine betriebsbedingt organisch gewachsene Gebäudestruktur auf und erinnern teilweise an einen Campus. Der besondere Reiz liegt in der vergleichsweise zentralen Lage in urbanen Gebieten und in den vielfältigen Transformationsmöglichkeiten. Durch Umbau-, Ergänzungs- und Sanierungsmaßnahmen lassen sich aus Objekten mit einheitlicher Nutzung Mehrparteienobjekte mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entwickeln.



PRODUKTIONSIMMOBILIEN

Moderne Produktionsimmobilien beherbergen in der Regel Fertigungsprozesse des nicht-störenden verarbeitenden Gewerbes. Ebenso wie Logistikimmobilien bietet diese Objektart auch für andere Nutzertypen adäquate Flächen und ist in der Regel von mehreren Parteien gleichzeitig nutzbar. Sie weist tendenziell kleinere Büroanteile auf. Heutige Produktionsimmobilien befinden sich vorwiegend in modernen Standortclustern mit guter städtischer Anbindung.



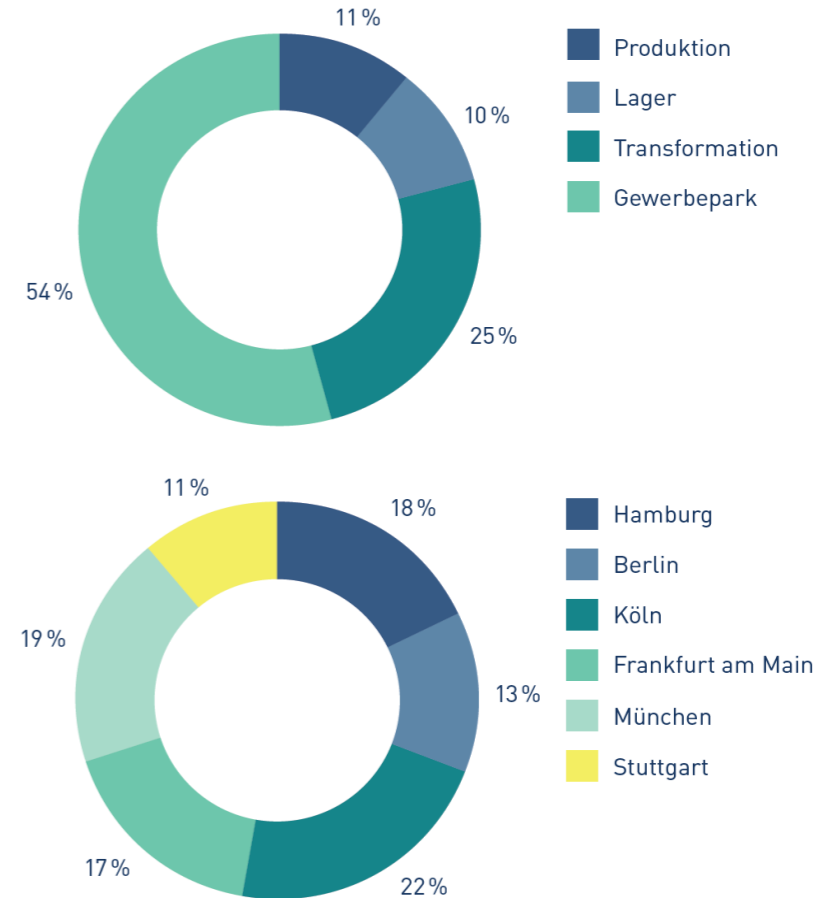
GEWERBEPARKS

Anders als die meisten Transformations- und Logistikimmobilien werden Gewerbeparks bereits für eine Mischnutzung entworfen. Eine Kombination aus Büros, Service-, Lager- und Freiflächen wird in einem mit professionellem Management ausgestatteten Gebäudeensemble vermietet. Moderne Gewerbeparks liegen eher zentral und sind klein dimensioniert, während ältere Gewerbeparks sich vor allem verkehrsgünstig außerhalb der Städte befinden. Der Anteil an Büroflächen hängt stark vom Baujahr ab.



LOGISTIKIMMOBILIEN

Überwiegend speziell für ein Unternehmen entwickelt, eignen sich Logistikimmobilien oftmals nicht für eine Mehrparteiennutzung. Ältere Bestandsobjekte sind daher nur eingeschränkt dem Marktsegment Unternehmensimmobilie zuzuordnen. Anders ist dies jedoch bei modernen Objekten, die nach dem Jahr 2000 entstanden sind: Diese können in der Regel schnell neuen Anforderungen angepasst und für eine gemischte Nutzung erschlossen werden.



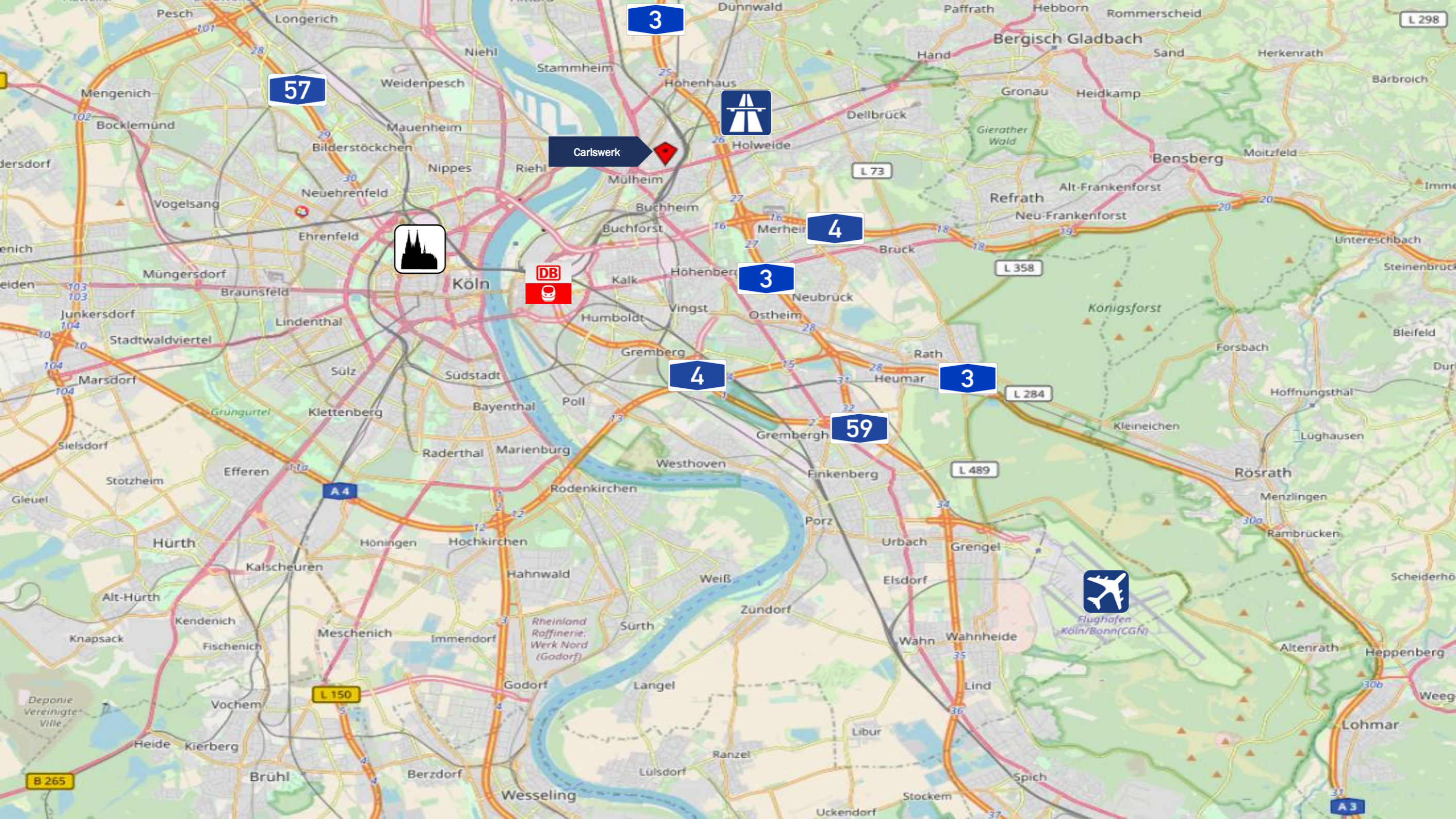
02

Das Carlswerk



carlswerk





57

3



Carlswerk



4

3

4

59

3



Flughafen Köln/Bonn (CGN)

B 265

L 150

A 4

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

PROJEKTDATEN CARLSWERK

Grundstücksfläche	127.000 m ²
Gesamtmietfläche	102.000 m ²
Anteil Büro	36 %
Anteil Freizeit & Kultur	18 %
Anteil Andere Nutzungen	46 %
Anzahl der Mieter	60 Mieter
Vermietungsstand	93 %
Gesamtmiete p.a.	10 Mio. €
Durchschnittliche Miete	8,80 €/m ²
Anzahl der Mitarbeiter	2.000
Hauptmieter	REWE digital, Bühnen der Stadt Köln, Telefónica, Verlag Bastei Lübbe
Projektlaufzeit	2007 - 2020
Eigentümer	BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II + III

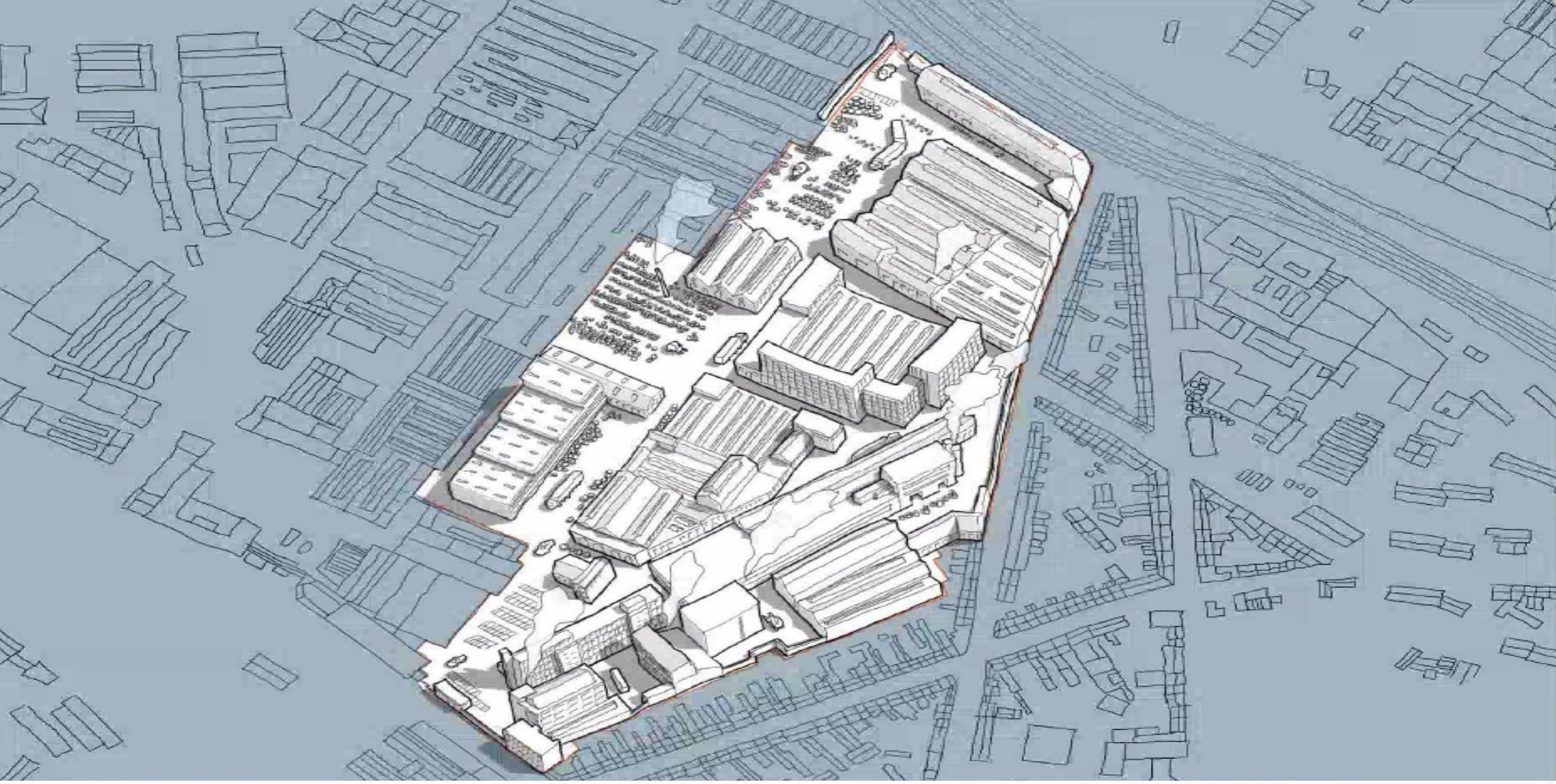
Das Carlswerk ist ein gemischt genutztes, urbanes Gewerbequartier mit einem breiten Mix von Nutzungen von Büros und Showrooms über Service-, Produktions- und Lagerflächen bis hin zu Gastronomie, Freizeit und Kultur



03

Transformation zum urbanen Gewerbequartier





1



2007

ARCHITEKTEN
Just/Burgeff Architekten

Ein Projekt der  BEOS

LEERSTAND



BÜRO



PRODUKTION/LAGER



KULTUR/VERANSTALTUNG



SPORT/GRÜNFLÄCHE



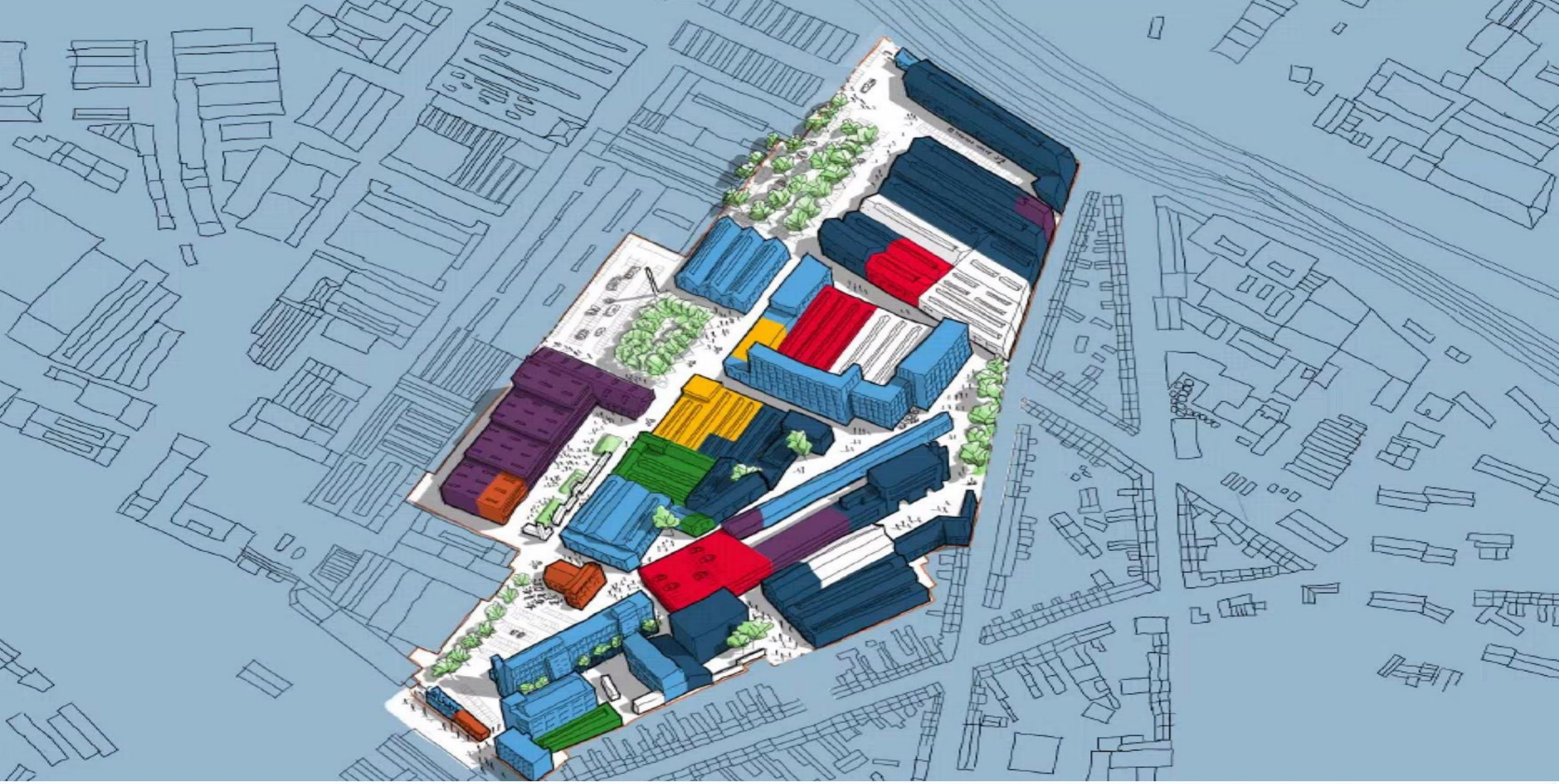
GASTRONOMIE



HANDEL/SHOWROOM



SERVICE/INFRASTRUKTUR/
LABOR



2



2018

ARCHITEKTEN
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































04

Erfolgsfaktoren für urbane Gewerbequartiere



QUARTIERSQUALITÄT UND URBANITÄT WERDEN GEFÖRDERT DURCH...

LAGE

- / Innerstädtische Lage
- / Heterogenes Umfeld
- / Öffnung nach Außen
- / Interaktion mit dem Umfeld

NUTZUNGSMIX

- / Kritische Größe (ab 50.000 m² Mietfläche)
- / Nutzungsvielfalt
- / Nutzungsdichte
- / Gastronomie, Freizeit- und Kulturnutzungen

STRUKTUR

- / Aufenthaltsqualität von Außenräumen
- / Geregelte Mobilität
- / Kontraste (Historisches & Neues)
- / Unvollkommenheit
- / Identität & Strahlkraft

MANAGEMENT

- / Achtsames und geduldiges Management



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



BEOS AG

Martin Czaja
Sprecher des Vorstands
martin.czaja@beos.net

BEOS AG
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin
Tel: +49 30 280099-100
www.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



weiter denken

Urban Data – Mind the gap

STADT UND LAND

Hackathon

Anne Keilholz

Geschäftsführerin

„Der Wind, der Wind, das himmlische Kind...“
– Wie schließen wir die Lücke zwischen Daten haben und Daten nutzen? –

MIND THE GAP

„Die Guten ins Töpfchen, die Schlechten ins Kröpfchen...“
– Wie korrelieren wir Daten sinnvoll? –

„Knusper, knusper Knäuschen, wer knabbert an meinem Häuschen...“
– Was können Daten für die Entwicklung unserer Kieze tun? –



Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit



Erfolgsfaktor Quartier

Catella Project Management

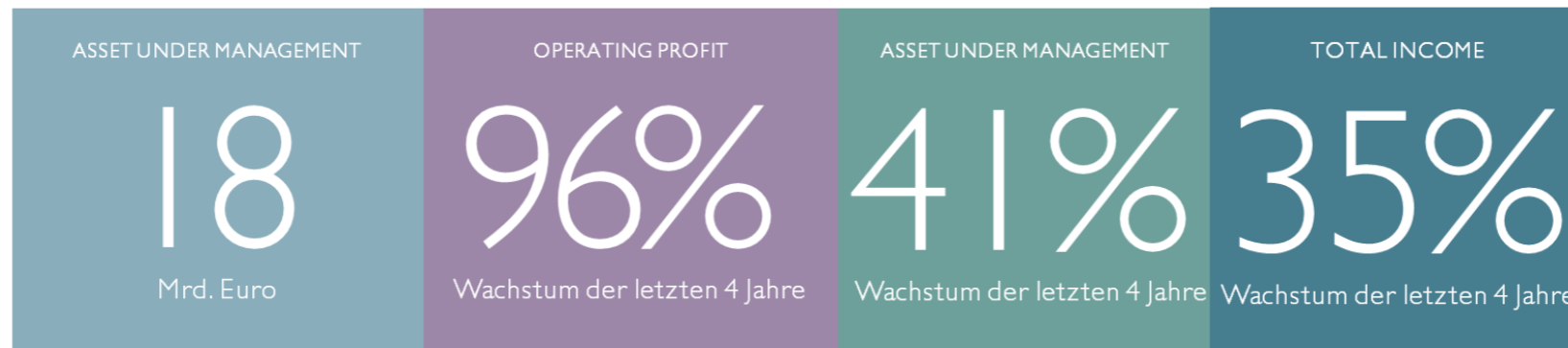
CATELLA GROUP

Catella wurde 1987 gegründet. Der Hauptsitz befindet sich in Stockholm. Catella ist an der Stockholmer Börse (Nasdaq OMX) notiert und verfügt über 29 Teams in 15 Ländern und rund 600 Kolleginnen und Kollegen in den drei Geschäftsbereichen:

Property Investment Management: generiert Investmentprodukte mit langfristigem Fokus für institutionelle Investoren oder Einzelpersonen. Spezialisierte Projektentwicklung, regulierte Fondsprodukte und regionale Vermögensverwaltung gehören dabei zum Spektrum.

Corporate Finance: führender europäischer Berater für hochwertige Immobilientransaktionsdienstleistungen und für die Unternehmensfinanzierung im Immobilienbereich.

Aktien-, Hedge- und Fixed-Income-Fonds: führender unabhängiger Fondsmanager in den nordischen Ländern und ein globaler Nischenanbieter im systematischen Makro.



GESCHÄFTSPHILOSOPHIE

Lagom

Das ist Schwedisch und

bedeutet so etwas **passend**,
genau richtig, nicht zu viel, nicht
zu wenig. Auf jeden Fall hat es
etwas **Konzentriertes** und
Fokussiertes an sich.

Typisch Schwedisch!

	Konsequent		Nachhaltige Investments
	Langfristig motiviert		Kapital- und Finanzstark
	Ganzheitliche Projekte		International
	Professionell	Lagom	

QUARTIER + MANAGEMENT = WERTSPRUNG



GRAND CENTRAL Düsseldorf



- Einzigartige Entwicklung im Herzen von Düsseldorf, der Landeshauptstadt Nordrhein-Westfalens
- Umwandlung Brachfläche in neuen urbanen Lebensraum mitten in der Stadt
- Unerreichtes städtebauliches Konzept im zukunftsweisenden Umfeld
- Wohnen mit ansprechender Architektur
- Konzept und Details entsprechen den modernen Anforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit

GEPLANTE WOHN EINHEITEN:

1.061

1
HOTEL
PRIZEOTEL

2
KINDER-
GÄRTEN

1
SUPERMARKT

DIVERSE
GASTRONOMIE
UND EZH
ANGEBOTE

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

EUR 540 M

BGF GEPLANT:

M² 174 TSD

GRAND CENTRAL IM HERZEN VON DÜSSELDORF



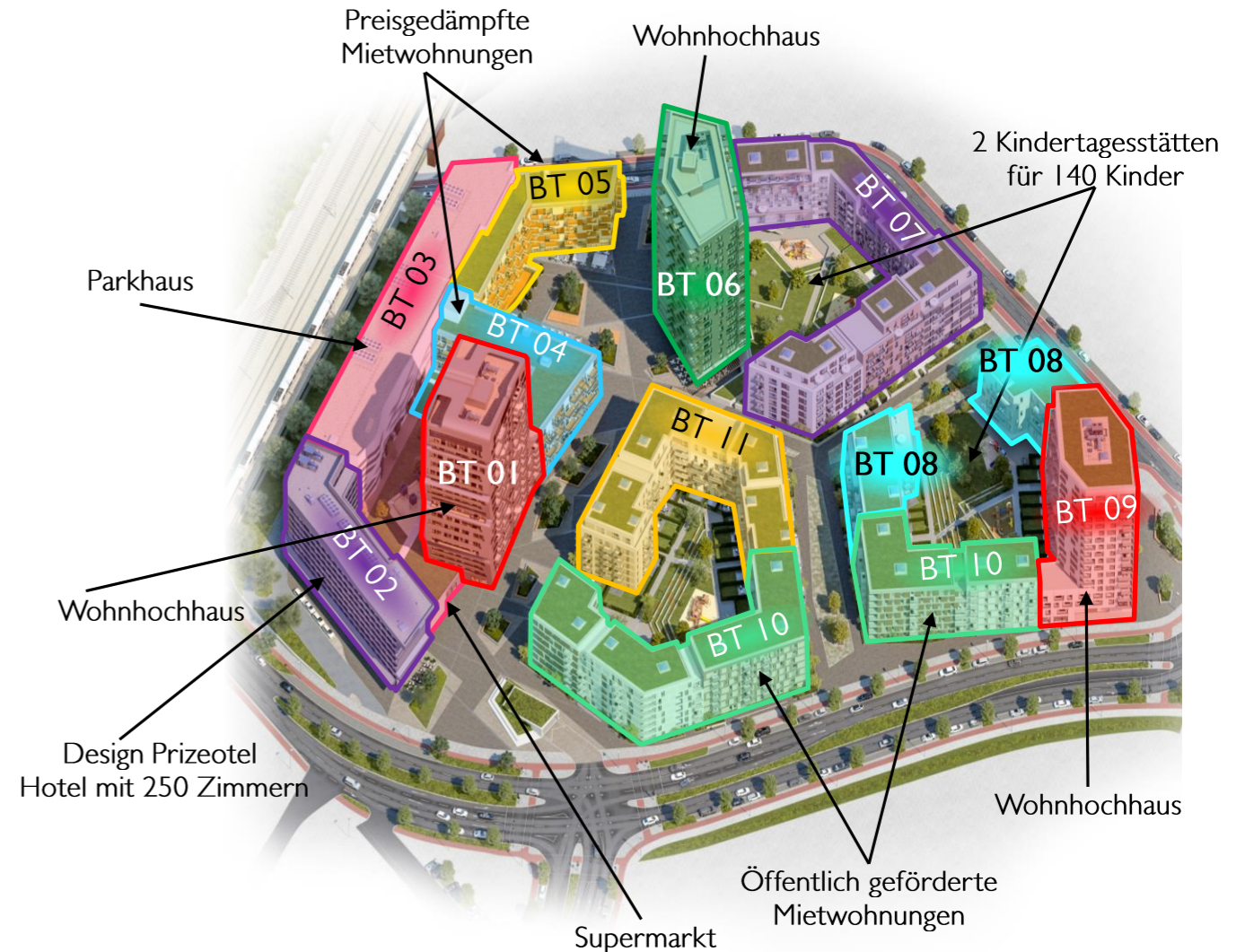
QUARTIER MIT ANSPRUCH UND VIELFALT

Grand Central

Das ist **Durchmischung** pur,
Wohnen, Arbeiten, Kultur, Freizeit, Einkaufen, Erlebnis
und beste **Mobilität**.

Über **1.000 Wohnungen**, Hotel,
Geschäfte, Gastronomie, Kultur, Kitas und Parks - hoch
verdichtet direkt am **Hauptbahnhof**.

Und **kein Auto** weit und breit zu sehen -
so ist **Stadt von heute!**



UNSERE ERFOLGSFAKTOREN IM QUARTIER

Mehrwert

- Einbindung in das Umfeld statt Abschottung
- Minderung Wohnungsdruck durch Schaffung von 1.000 Wohnungen
- gesellschaftliche Durchmischung – Ansprache verschiedener Zielgruppen
- städtebauliche & architektonische Qualität
- Stabilisierung der Stadtgesellschaft

Urban

- Direkte Anbindung an Innenstadt, Hauptbahnhof und umliegende Kulturangebote
- Bahnhofsumfeld rückt in den Fokus
- Vielfalt als grundlegendes Konzept – Einbindung von 6 Architekturbüros
- Nahversorgungsangebote, Gastronomie und Kinderbetreuung vor Ort

Zukunftsweisend

- Mobilitätsstationen
- Car-Sharing, Elektroroller und Leihfarräder
- Mobilitätspartner der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Quartiers-App
- Verbesserung Mikro-Klimas durch Pocket Parks
- Verkehrsvermeidung – Ver-/Entsorgung, Anlieferung und Parken in der Tiefgarage
- Quartiersservice als geregelter Herzschlag im Quartier

MODERNES WOHNEN - INTERNATIONALE STANDARDS



ATTRAKTIVE WOHNUNGEN

Möblierung möglich
keyless access möglich



ANSPRECHENDES UND VIELFÄLTIGES DESIGN

Angenehmer Kontrast zum
Bestand

KONKURRENZ- LOSES PROJEKT

Umfang und Qualität des
Grand Centrals sind
einzigartig



TOWNHÄUSER

Alleinstellungsmerkmal in der
Innenstadt, attraktiv für
Familien



MODERNES WOHNEN - INTERNATIONALER STANDARD

GRAND CENTRAL WIRD SICH ZU
DEM PLACE TO BE
IN DÜSSELDORF ENTWICKELN

DAS GESAMTE UMFELD
WIRD SICH NEU DEFINIEREN



ES GIBT KEINE
**ZENTRALER
GELEGENE
ENTWICKLUNG**
IN DÜSSELDORF



IN DEN
METROPOLEN
BEWÄHRT



KEINE AUTOS
AUF DEM GESAMTEN
GRUNDSTÜCK
DURCH EINE INNOVATIVE
KONZEPTION MIT
TIEFGARAGE UND
PARKGARAGE

SEESTADT mg+

Mönchengladbach



- Im Herzen Mönchengladbachs entsteht ein neues Quartier mit Wohnungen, Büro-, Hotel-, Dienstleistungs- und Nahversorgungsflächen für Alle
- Mit der Seestadt realisieren wir einen „neuen“ Maßstab mit hoher Lebensqualität für Stadt und Region
- „Bauen für den Mittelstand“ als übergeordnetes Motto der Gebietsentwicklung
- Urban, zentral aber mit viel Freiraum
- See, Grünzonen, autoarme Ausgestaltung, Promenaden, Freizeitangebote, etc. bieten Zusatznutzen

GEPLANTE WOHN EINHEITEN CA.:

1.800

SEEFLÄCHE:

M² 15 TSD

FERTIGSTELLUNG AB:

2021

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

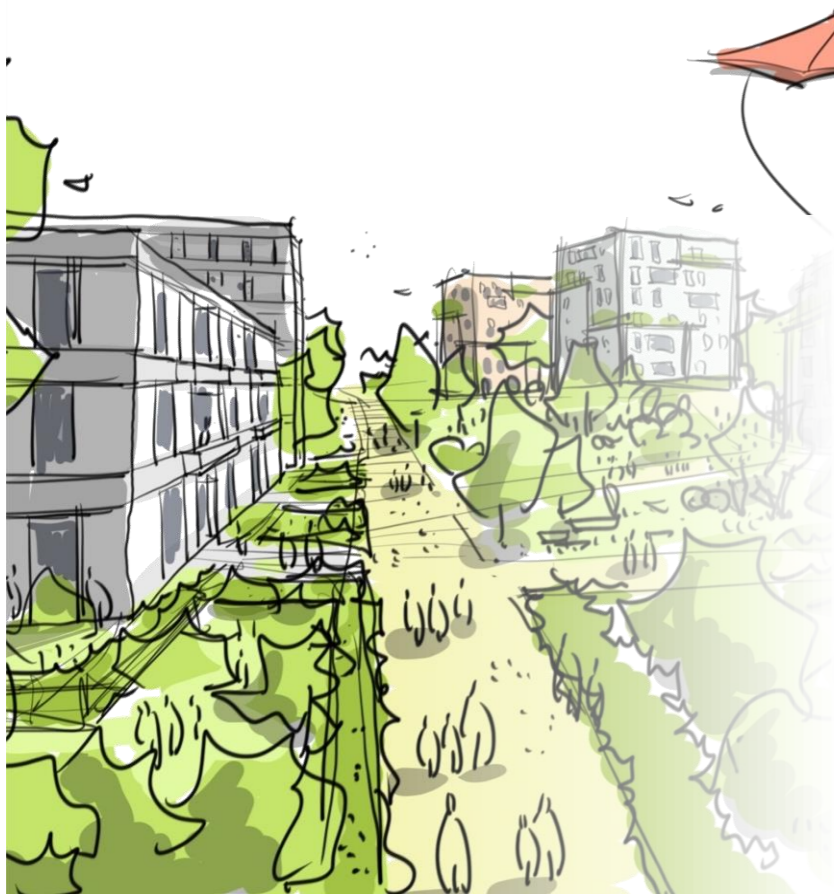
EUR 750 M

BGF GEPLANT:

M² 210 TSD

DÜSSEL-TERRASSEN

Düsseldorf-Erkrath



- Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers mit verschiedenen Wohnnutzungen
- Ruhiges Leben vor den Toren Düsseldorfs
- Autoarme Erschließung und optimale Anbindung mit Bus und Bahn
- Besonderheit: Terrassierung, die einen Blick auf Düsseldorf und Düssel-Auen ermöglicht

GEPLANTE WOHNHEINHEITEN CA.:

800

ENTFERNUNG DÜSSELDORF CITY:

8 MINUTEN

FERTIGSTELLUNG AB:

2021

INVESTMENTVOLUMEN CA.:

EUR 250 M

BGF GEPLANT:

M² 80 TSD

LIVING LYON

Frankfurt



- Abriss eines Büro-Bestandsgebäudes und Neubau einer Wohnanlage in einem Quartier mit grundlegendem Strukturwandel
- Aus der ehemaligen Bürostadt Frankfurt Niederrad wurde das Lyoner Quartier
- Wohnungsmix konzentriert sich auf die stark nachgefragten 2- und 3-Zimmer Wohnungen
- Anlegerplatzierung erfolgt, erfolgreiche Vermietung gestartet – hohe Nachfrage vor Fertigstellung



GEPLANTE WOHN EINHEITEN:

250

7
MINUTEN
BIS ZUM
FLUGHAFEN

5
MINUTEN
BIS ZUM
HBF

FERTIGSTELLUNG:

2019

INVESTMENTVOLUMEN:

EUR 50 M

BGF GEPLANT:

M² 24 TSD



Catella Project Management GmbH

März 2019

Copyright © Catella Project Management GmbH, 2019

This report has been prepared with the greatest possible care and is based on information from sources that we believe to be reliable, but for whose accuracy, completeness and correctness we assume no liability. The opinions expressed represent our judgment at the time of writing and are subject to change without notice. Historical developments are not an indication of future results. This report is not for distribution or recommendation to buy or sell any particular financial investment. The opinions and recommendations expressed in this report do not take into account individual client situations, objectives or needs and are not intended to recommend individual securities, investments or strategies of individual clients. The recipient of this report must make its own independent decisions regarding individual securities or financial investments. Catella Project Management GmbH assumes no liability for direct or indirect damages resulting from inaccuracy, incompleteness or errors in this report.



Die imfokus-Reihe

Sie interessieren sich für die imfokus-Reihe des Immobilien Manager Verlage wollen als Teilnehmer dabei sein oder selbst als Partner ein Thema in der Branche voranbringen?

Dann sprechen Sie uns gerne an:

Jeanette Schlüter, imfokus@immobilienmanager.de

www.immobilienmanager.de/imfokus