

Wir

BEOS Report 2021
Schwerpunkt Gemeinschaft

Synergien und
ebungen, von
ur die Nutzer
ir haben uns mit
rigen Investor
uscht, dass bei
kationspotenzial
alität in einer
ziehung nicht zu
n darf. In einem
einem unserer
cken wir auf das
ndbein einer
Partnerschaft –
nd was passiert,
sammen ins
springt. Mit
Mieter sind wir
einig, dass ein
liches Mitein-
eben und Neh-
und dass aus
simmobilien
werden können.
n frei heraus
für einen Nach-
tives Arbeiten
macht. Denn auch
zu: Ehrlichkeit,
Empathie und
ion auf der viel
enhöhe.

n Gesprächen
zum Tragen
fen und müssen
chiedlich ange-
chiedenen Mei-
individuellen
n bauen. Gleich-
len wir allesamt
on, die gleichen
e, haben ein Ziel
d – wer hätte es
gar Spaß bei der
beit. Wie einst
Schweitzer sagte,
tiefste Gemein-
s einem gemein-
i. Das Wollen ist
rste in unserem

wollen wir? In
erigen Report
zum Ziel ge-
5 Marktführer

01 /
3

02 /
11



Liebe Geschäftspartner und
Freunde der BEOS AG,

Gemeinschaft entsteht, wenn aus vielen »Ichs« ein »Wir« wird. Was nach Kalenderspruch oder Poesiealbum klingt, nehmen wir bei BEOS wörtlich und persönlich. Angefangen als vierköpfiges Team im Jahr 1997, zählen wir fast ein Vierteljahrhundert später mehr als 230 »Weiter Denker«. Das Wir-Gefühl ist seitdem mitgewachsen und stärker denn je.

Und eben weil wir weiter denken und gemeinsam gestalten, machen wir weder am Firmenschild noch an der Grundstücksgrenze Halt, wenn es um unsere Gemeinschaft geht. Denn wo BEOS draufsteht, ist nicht nur BEOS drin! Stattdessen gehören neben mehr als 500 Kollegen unserer Muttergesellschaft Swiss Life Asset Managers vor allem Sie dazu: Mieter, Nutzer, Investoren, Nachbarn, Architekten, Gutachter, Generalplaner, Berater. Kurzum: alle Partner, die uns als Teil unserer Werkbänke begleiten. Und das teilweise schon seit weit mehr als zehn Jahren.

Deshalb haben wir uns in diesem Jahr dazu entschieden, in dem Ihnen vorliegenden BEOS Report 2021 nicht wie üblich nur mit unseren Mietern ins Gespräch zu kommen, sondern ebenso mit weiteren Mitgliedern der vielfältigen BEOS-Gemeinschaft, der »BEOSphäre«.

Wir zeigen, dass weiter denken immer auch gemeinsam denken heißt. Ein gutes Miteinander treibt Transformationsprozesse an und gipfelt idealerweise in fördernden Beziehungen, rundum zufriedenen Projektbeteiligten, kreativen Lösungsansätzen und erfolgreichen Deals. Gemeinschaft wieder-

um gipfelt in Synergien und Wohlfühlumgebungen, von denen nicht nur die Nutzer profitieren. Wir haben uns mit einem langjährigen Investor dazu ausgetauscht, dass bei allem Identifikationspotenzial die Professionalität in einer Geschäftsbeziehung nicht zu kurz kommen darf. In einem Gespräch mit einem unserer Gutachter blicken wir auf das wichtigste Standbein einer erfolgreichen Partnerschaft – Vertrauen – und was passiert, wenn man zusammen ins kalte Wasser springt. Mit einem unserer Mieter sind wir uns darüber einig, dass ein gemeinschaftliches Miteinander stets Geben und Nehmen bedeutet und dass aus Unternehmensimmobilien Lieblingsorte werden können. Und wir haben frei heraus gefragt, was für einen Nachbarn kooperatives Arbeiten wirklich ausmacht. Denn auch das gehört dazu: Ehrlichkeit, Transparenz, Empathie und Kommunikation auf der viel zitierten Augenhöhe.

Was in den Gesprächen insbesondere zum Tragen kam? Wir dürfen und müssen Dinge unterschiedlich angehen, auf verschiedenen Meinungen und individuellen Fundamenten bauen. Gleichzeitig aber teilen wir allesamt eine Motivation, die gleichen Wertesysteme, haben ein Ziel vor Augen und – wer hätte es gedacht – sogar Spaß bei der Zusammenarbeit. Wie einst schon Albert Schweitzer sagte, so »[kommt] tiefste Gemeinschaft [...] aus einem gemeinsamen Wollen. Das Wollen ist das Elementarste in unserem Wesen.«

Doch was wollen wir? In unserem vorherigen Report haben wir uns zum Ziel gesetzt, bis 2025 Marktführer

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwendet die BEOS AG grundsätzlich die männliche Form (generisches Maskulinum), z. B. »der Kunde«. Damit sind jedoch immer alle Geschlechter gemeint, schon im Sinne der Gleichbehandlung. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und ist wertfrei.



Gemeinschaft
entsteht,
wenn aus
vielen
»Ichs« ein
»Wir« wird.

VORSTAND DER BEOS AG (VON LINKS): JAN PLÜCKHAHN,
HENDRIK STAIGER UND HOLGER MATHEIS



für nachhaltige Unternehmensimmobilien in Deutschland zu sein und damit Verantwortung zu übernehmen. Lassen Sie uns dieses und viele weitere Vorhaben gemeinsam angehen, Kompetenzen vereinen und nicht allein weiter denken, sondern gemeinsam gestalten. Denn nicht zuletzt die Coronapandemie hat uns die Relevanz einer funktionierenden Gemeinschaft vor Augen geführt und deutlich gemacht, dass wir allein längst nicht so viel bewirken können wie zusammen.

Deshalb trägt noch mehr als in den vergangenen Jahren das Vertrauen in und der Dank an Sie durch die Zeilen dieses Reports, bei dessen Lektüre das gesamte BEOS-Team Ihnen viel Freude wünscht.

Lassen Sie
uns dieses und
viele weitere
Vorhaben
gemeinsam
angehen,
Kompetenzen
vereinen und
nicht allein
weiter denken,
sondern
gemeinsam
gestalten.



01

02

Interviews: Mieter und Nachbar

Interviews: Investor und Partner

03

Editorial

04

Das Profil der BEOS AG

05

Das Portfolio der BEOS AG

3 VORWORT

11 REWE DIGITAL – MIETER
»Es ist ein Geben und Nehmen«

17 SPIE GMBH – NACHBAR
»Ich möchte, dass der ›Karlspark‹ für junge
Menschen zur beruflichen Heimat wird«

23 VERSORGUNGSWERK DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN – INVESTOR
»Wir haben das Gefühl, gemeinsam etwas
zu erreichen«

29 LANDPLUS – PARTNER
Von der spontanen Anfrage zur langfristigen
Partnerschaft – BEOS und LandPlus

35 WEITER DENKEN = GEMEINSAM DENKEN

50 DIE NIEDERLASSUNGEN DER BEOS AG

52 DIE BEOS AG IN ZAHLEN

54 DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT DER BEOS AG

58 DIE LEISTUNGEN DER BEOS AG

60 ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

61 AUSZEICHNUNGEN
Unsere Erfolge

66 HÖHEPUNKTE 2021

68 DIE OBJEKTE DER BEOS AG

108 IMPRESSUM





Es ist ein Geben und Nehmen

INTERVIEW MIT BIRGIT QUEISSER,
ASSISTENZ DER GESCHÄFTSFÜHRUNG
REWE DIGITAL

erreichen



INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Das Jahr 2014 war das vielleicht wichtigste in der jüngeren Geschichte des Kölner »Carlswerks«: Zwar hatte BEOS das Management der Liegenschaft bereits sieben Jahre zuvor übernommen, doch die Revitalisierung weiterer großer Flächen und das Hinzukommen neuer Mieter waren die Initialzündung

dafür, dass sich das Areal zum modernen Gewerbequartier gewandelt hat. Dass REWE digital sich am Standort enorm vergrößerte, war damals fast ein Ritterschlag für das BEOS-Team. Birgit Queisser war von Anfang an dabei – und hatte stets einen besonders genauen Blick auf das »Carlswerk«.

erreichen

«

INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN



ZEBRASTREIFEN AM
BODEN, FARBAKZENTE
AN DER WAND UND EIN
NETZ AN DER DECKE:
AGILES ARBEITEN IST
NICHT NUR IN DER DNA
VON REWE DIGITAL
VERWURZELT, SONDERN
AUCH IN IHREN
RÄUMLICHKEITEN.



WEGWEISEND: MEETING-
CUBES, TELEFONZELLEN
UND WORKING-SPACES
BIETEN RÜCKZUGSORTE AUF
DER OFFENEN FLÄCHE.



REWE digital verbindet die analoge und die digitale Welt des Handels miteinander. Wie agil müssen Ihre Unternehmensprozesse dafür sein?

Agiles Arbeiten ist tief in der DNA von REWE digital verwurzelt. Ich persönlich bin seit sieben Jahren bei REWE digital und komme aus einem klassischen Assistenzumfeld. Bei meinem Vorstellungsgespräch und der späteren Führung mit meinem Chef durch die alten Räumlichkeiten – damals eine einzelne Etage im »Carlswerk« – habe ich mich zunächst schon gefragt, wie ich dort arbeiten soll. Wie führe ich zum Beispiel vertrauliche Gespräche im Großraumbüro? Doch es gab Lösungen. In all den Jahren haben wir unsere Räumlichkeiten immer wieder an unsere Anforderungen anpassen können. Wir haben im Laufe der Zeit Meeting-Cubes aufgestellt, Telefonzellen und Working-Spaces für agiles Arbeiten angeschafft. Das war dann operativ auch ein Teil meines Aufgabenbereichs. Dabei muss ich neben den klassischen Aufgaben als Assistentin der Geschäftsführung immer mit offenen Augen im »Carlswerk« unterwegs sein. Das Schöne daran: So kommt man immer wieder an neue Projekte und spannende Aufgaben.

Wie war für Ihr Team der »Neustart« vor sieben Jahren mit den Erweiterungsflächen – und wie hat sich das »Carlswerk« seither verändert?

Wie bei allen innovativen Dingen war auch hier der Start etwas holprig. Gerade anfangs haben wir gefühlt auf einer Baustelle gelebt, weil ja immer wieder Flächen um die Ursprungsfläche herum ausgebaut wurden. Aber wir wussten ja auch immer, dass daraus eine tolle neue Arbeitsfläche für unsere Kolleginnen und Kollegen entsteht. Mittlerweile haben wir übrigens das komplette Gebäude 403 (»Kupferwerk«) sowie zwischenzeitlich die »Kupferhütte« und das »Loft43« angemietet. Wir sind in fünf Jahren auf fast 600 Mitarbeiter angewachsen und brauchten entsprechend immer wieder Platz und neue Büroflächen. Hilfreich war die gute Zusammenarbeit mit der BEOS, die uns ständig mit neuen Arbeitsflächen versorgen konnte und uns dadurch sehr in unserem Wachstum unterstützt hat. Wir waren immer frei in der Ausgestaltung der Flächen und konnten diese an unsere Bedürfnisse anpassen. Wichtig für uns ist auch der stetige und konstruktive Austausch zwischen uns als Mieter und dem Vermieter. Die stetige unbürokratische Anpassung von Bedarfen wie Parkmöglichkeiten ist für uns essenziell. Auch die Zusammenarbeit während unserer »Hack-days« war immer sehr unkompliziert: Jedes Jahr arbeiten wir eine Woche lang als Team an neuen digitalen Ideen. Vor der Pandemie hat dieses

erreichen



INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN



 BEOS



WENN ARBEITSFLÄCHEN
ZU LIEBLINGSPLÄTZEN
WERDEN, HAT MAN ALLES
RICHTIG GEMACHT.

Großevent regelmäßig vor der »Kupferhütte« stattgefunden. BEOS war immer sehr kooperativ und hat sogar unsere Food-Trucks auf dem Hof geduldet. Dafür gab es dann aber auch kostenloses Mittagessen für das BEOS-Team.

Wie wichtig ist Ihrem Unternehmen die gute Nachbarschaft zu anderen Firmen auf dem Areal?

Wir erleben ein sehr entspanntes und konstruktives Miteinander. Wenn wir mal wieder ein Event planen, dann gehen wir auf die einzelnen betroffenen Mieter persönlich zu: Wir melden das Event an, laden auf ein Bier und eine Bratwurst ein und alles ist gut. Wir sprechen untereinander auch über kurzfristige oder neue Herausforderungen, zum Beispiel wenn Parkplätze fehlen. Und wir helfen uns gegenseitig – es findet sich meist eine gute Lösung für alle Seiten. Es ist ein Geben und Nehmen.

Haben Sie persönlich einen Lieblingsort im »Carlswerk«?

Ich persönlich mag unsere »Werkstatt«-Fläche am liebsten. Es ist die erste Fläche, die wir allein ohne Architekten ausgebaut haben. Sie ist sehr individuell und spiegelt unsere Digitalwelt am besten wider. Auf dem »Carlswerk«-Gelände bin ich aber auch gern im Restaurant »Purino«, eine sehr schöne Location, in der man gemeinsam mit Kolleginnen und Kollegen eine nette Zeit haben kann.

»
Ich möchte, dass
der »Karlsplatz« für
junge Menschen
zur beruflichen
Heimat wird



INTERVIEW MIT UDO RITTERSHOFER,
ZWEIGNIEDERLASSUNGSLEITER
SPIE GMBH, NIEDERLASSUNG SÜD

erreichen

«

INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

 BEOS

Einst im Jahr 1900 gegründet, um die Pariser Metro mit Elektrotechnik zu versorgen, ist das Unternehmen SPIE (Société Parisienne pour l'Industrie Electrique) inzwischen europaweit der Marktführer für multitechnische Dienstleistungen. Dieser Erfolg äußerte sich unter anderem im erfolgreichsten französischen Börsengang des Jahres 2015. Auch die Kooperation des Traditionsunternehmens mit der Siemens AG geht

bereits Jahrzehnte zurück. Somit verwundert es nicht, dass SPIE bereits lange vor der Managementübernahme durch BEOS auf dem Areal des »Karls-park Technologiezentrums« in Karlsruhe aktiv war. SPIE-Zweigniederlassungsleiter Udo Rittershofer ist seit 1973 bei-nahe täglich auf dem Gelände – und ein wichtiger Wegbegleiter für BEOS seit der ersten Stunde.

erreichen



INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN



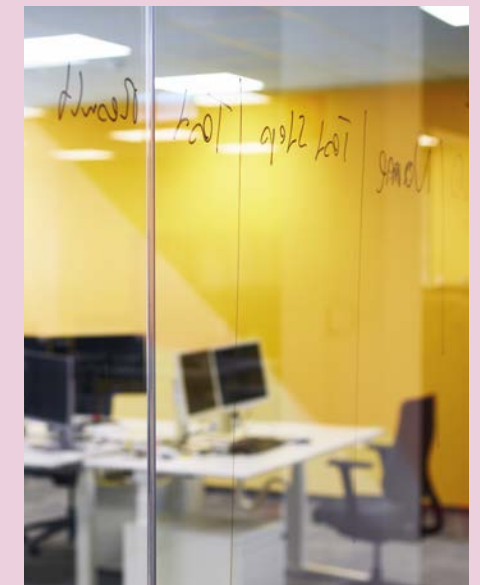
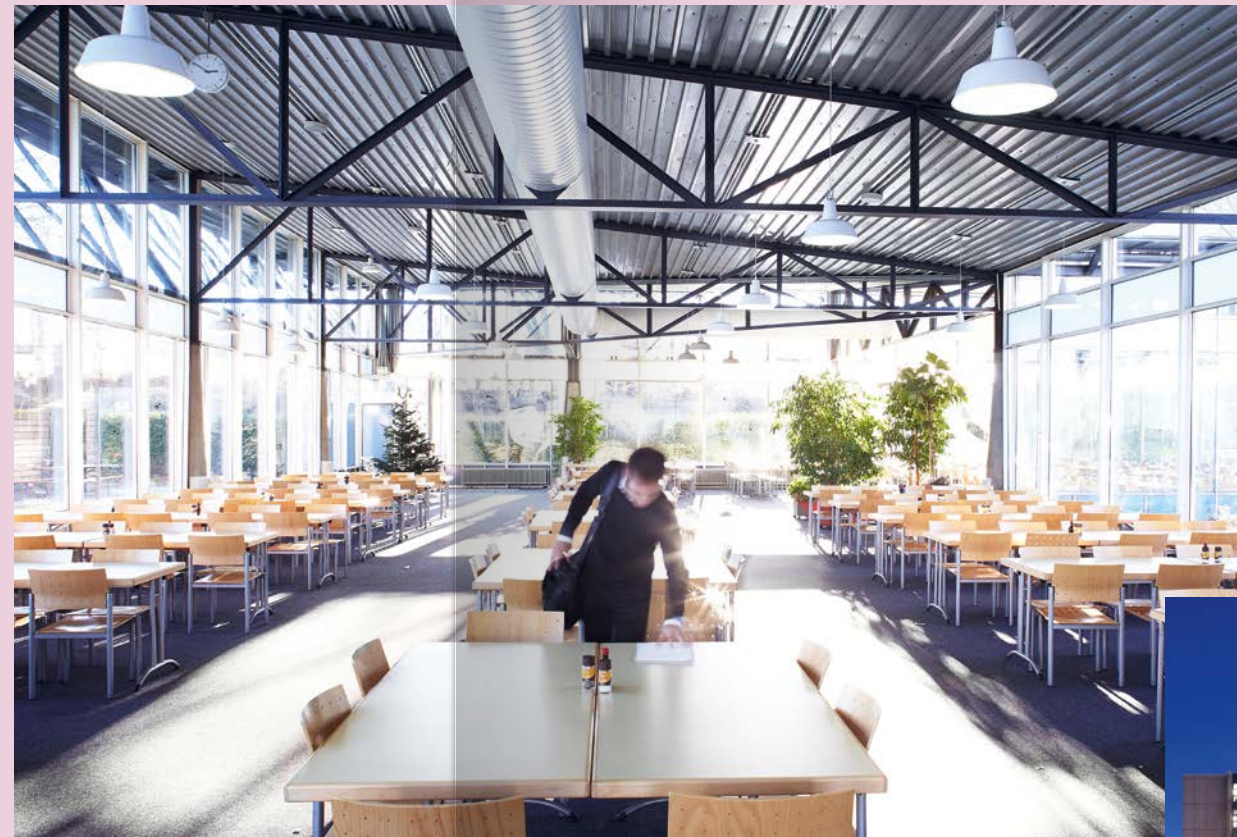
Herr Rittershofer, als im Jahr 2016 zum ersten Mal ein BEOS-Mitarbeiter einen Fuß in den »KarlsPark« gesetzt hat, waren Sie bereits viele Jahre dort. Wie haben Sie den Wandel des Areals miterlebt?

Dieser Wandel war in meinen Augen durchweg positiv. Vorher hat die Siemens AG auf dem Gelände einen Industriepark betrieben, aber die Strukturen haben sich geändert, einige Prozesse wurden outgesourct und die Flächen nicht mehr benötigt. Als das ehemalige Gelände 2 dann von BEOS übernommen wurde, war schnell klar: Es geht weiter, es passiert etwas mit dem Areal. Das war auch für uns von SPIE sehr erfreulich. Dementsprechend haben wir gleich nach der Übernahme die Projektleiter von BEOS besucht und gemeinsam besprochen, wie wir sie unterstützen können. Gerade am Anfang war das sicherlich hilfreich, schließlich konnten und kennen wir das Gelände und seine Technik wie unsere Westentasche. Kein Wunder also, dass wir auch gleich miteinander gearbeitet haben. Beispielsweise haben wir sofort nach der Managementübernahme die Bausubstanz modernisiert und Büroflächen hergerichtet. Auch um die Sanitärbereiche haben wir uns gekümmert.

Dies war quasi der Startschuss für eine feste Kooperation im »KarlsPark«?

Ja. Es ist beeindruckend, wie viel Geld und Motivation BEOS in die Modernisierung der Gebäude investiert. Wir spüren diese Dynamik, auf dem Gelände wird, wie gesagt, etwas Neues geschaffen, um den »KarlsPark« immer wieder ein Stückchen attraktiver zu gestalten. Egal ob Siemensianer, Zulieferer oder Unternehmen mit ganz anderem Schwerpunkt – BEOS tut viel dafür, dass sich alle hier wohlfühlen. Und wir tragen gerne unseren Teil dazu bei. Immer wieder übernehmen wir Innenausbauten, bauen Technik ein, teilen Flächen auf oder rüsten sie beispielsweise durch Zwischengeschosse auf. Als ein Mieter mitten in der Corona-Pandemie mit der Produktion von FFP2-Schutzmasken begann, haben wir die gesamte Fertigungsstraße installiert. Zum Jahresende 2021 richteten wir die Elektronik für die Werkstatt für Menschen mit Behinderung ein, die in einem Neubau Platz finden wird. Für die Vergabe haben wir uns übrigens mit einem Weihnachtsbaum bedankt. Das alles geschieht in einer vertrauensvollen Gemeinschaft mit BEOS sowie mit den jeweiligen Firmen, die ich persönlich sehr schätze.

IN DER GERÄUMIGEN UND LICHTDURCHFLUTETEN KANTINE KOMMEN ZUM MITTAGSTISCH DIVERSE MIETER DES »KARLSPARKS« ZUSAMMEN – OB »SIEMENSIANER«, ZULIEFERER ODER START-UPS.



ALS GASTGEBERIN ARBEITET DIE BEOS GEMEINSAM MIT PARTNERN UND NACHBARN LAUFEND AN DER MODERNISIERUNG DES »KARLSPARKS«.



ALTE BAUSUBSTANZ TRIFFT AUF NEUE STRUKTUREN: WER DEN EINGANG DES »KARLSPARKS« PASSIERT, ERLEBT RAUM FÜR INNOVATION UND ZUKUNFT.

erreichen



INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN





UDO RITTERSHOFER
SITZT BEI WIND UND
WETTER AUF SEINER
LIEBLINGSBANK
GEGENÜBER DEM
KASINO, MITTEN
IM TREIBEN DER
BIENENVÖLKER.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft des »Karlsparks« – und der Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Deshalb wäre es für mich das Schönste, wenn ich in fünf Jahren als Pensionär hier vorbeikomme und einen voll vermieteten »Karlspark« sehe – mit nochmals neuen Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen, und mit nochmals neuen Produktionsflächen im Sinne eines Gewerbequartiers. Für mich ist das Areal hier ein Stückchen Heimat. Ich war erst Auszubildender, dann Meister, dann Zweigniederlassungsleiter – und habe in all den Jahren viele Menschen kennengelernt, die mir sehr verbunden sind. Deshalb wünsche ich mir, dass das Gelände auch für jüngere Menschen zu einer beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber einer fällt mir sofort ein: Auf dem Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gegenüber dem Kasino einen alten Baum, um den herum heute Bienenvölker angesiedelt sind – und vor diesem Baum steht eine Bank, etwas abseits von der Straße. Dort habe ich jahrelang meine Mittagspause verbracht. Das ist ein besonderer Platz für mich – und einige, die das hier lesen und die mich kennen, werden sagen: Stimmt, dort hatte ich auch schon ein Gespräch unter vier Augen oder einfach eine lockere Plauderei mit Herrn Rittershofer.

»
Wir
haben
das
Gefühl,
gemeinsam
etwas
zu
erreichen

«

INTERVIEW MIT VOLKER SCHMIDT-LAFLEUR,
HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER DES
VERSORGUNGSWERKS DER STEUERBERATER
IM LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren zurück ins Büro komme, ist ein voll vermietetes »Karlsplatz« mit vielen Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen. Die neuen Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit ist das Areal hier ein Stückchen Heimat. Ich möchte dann Meister, dann Zweigniederlassung haben. Ich möchte viele Menschen kennengelernt, die mit mir zusammenarbeiten. Ich wünsche mir, dass das Gelände auch eine berufliche Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber ich mag das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es einen Baum, um den herum heute Bienenvölker leben. In diesem Baum steht eine Bank, etwas abseits. Ich verbrachte jahrelang meine Mittagspause verbracht. Ich mag mich – und einige, die das hier lesen und hören. Stimmt, dort hatte ich auch schon ein Büro. Einfach eine lockere Plauderei mit Heide.

Wenn ein institutioneller Investor sein Kapital in einem Immobilienfonds anlegt, stehen Sicherheit, Transparenz, Werterhalt und regelmäßige Erträge im Fokus. Doch bei aller Rationalität können auch für Investoren Identifikationspoten-

ziale mit den BEOS-Immobilien entstehen – wie Volker Schmidt-Lafleur, unter anderem Hauptgeschäftsführer des Versorgungswerks der Steuerberater im Land Nordrhein-Westfalen, erklärt.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren einen voll vermieteten »Karlsplatz« habe. Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region neuen Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit ist das Areal hier ein Stückchen Heimat. Dann Meister, dann Zweigniederlassung. Viele Menschen kennengelernt, die mir wünsche ich mir, dass das Gelände auf beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar keinen Baum, um den herum heute Bienenvölker. Am Baum steht eine Bank, etwas abseits jahrelang meine Mittagspause verbracht. Ich – und einige, die das hier lesen und hören. Stimmt, dort hatte ich auch schon ein Gespräch. Einfach eine lockere Plauderei mit He-

Herr Schmidt-Lafleur, Sie investieren über BEOS-Fonds bereits seit Jahren in Unternehmensimmobilien. Welche Rolle spielt diese Assetklasse für Sie?

Im Immobilienbereich sind wir breit diversifiziert und decken so gut wie alle Nutzungsarten ab. Dazu gehören einerseits defensive Immobilientypen wie Wohnungen – aber auch ertragsstärkere Immobilientypen wie Hotels oder eben Unternehmensimmobilien. Bei Unternehmensimmobilien finden wir vor allem das Rendite-Risiko-Profil attraktiv, weshalb wir über verschiedene Versorgungswerke in gleich drei Fonds investiert sind: dem »CREFG III«, dem »CREFG IV« und dem Value-Add-Fonds »BVIFG«. Auch die wachsenden Logistikanteile im Bereich der Unternehmensimmobilien sind für uns spannend. Grundsätzlich handelt es sich um eine Assetklasse, die sich stetig weiterentwickelt.

Was ist Ihnen – abseits der Performance – bei solchen Immobilieninvestments wichtig?

Wir finden es spannend, mitanzusehen, wie zuvor vernachlässigte Areale einen neuen Wert erhalten. Fondsmanager, Architekten und nicht zuletzt die Mieter sorgen dafür, dass wieder Leben in die Immobilie einzieht. Dies ist durchaus etwas



anderes als bei einer Aktie oder Anleihe, also einem Investment, das mehr oder weniger nur auf Papier besteht. Obwohl wir vor allem das Kapital bereitstellen, haben wir das Gefühl, gemeinsam etwas zu erreichen. Dementsprechend interessieren wir uns auch für den Prozess des Neu-Entstehens und wollen gerne über die Planungen, aber auch über die anstehenden Herausforderungen und Schwierigkeiten informiert werden. Manchmal fällt aber auch eine Entscheidung gegen den Ankauf eines Objekts – wobei uns hierbei die Gründe ebenfalls interessieren. All diese Prozesse sind sehr flexibel und spannend für uns.

AUCH AUS SEINEM
EIGENEN BÜRO
IN DÜSSELDORF
FÜHLT SICH VOLKER
SCHMIDT-LAFLEUR
MIT DEN BEOS-
IMMOBILIEN
VERBUNDEN UND
IST TEIL EINER
GEMEINSCHAFT.



BEI IMMOBILIEN GEHT ES UM MEHR
ALS NUR EIN INVESTMENT AUF
PAPIER. ES IST EIN ANLAGEPRODUKT,
DAS LEBT UND SICH STETIG
WEITERENTWICKELT.

Was wünschen Sie sich für die Zukunft Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren zurück ins Büro komme und einen voll vermieteten »Karlsplatz« sehe. Die Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen, sind die neuen Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit. Ist das Areal hier ein Stückchen Heimat? Dann Meister, dann Zweigniederlassung. Viele Menschen kennengelernt, die mir sehr wichtig sind. Ich wünsche mir, dass das Gelände auch berufliche Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar nicht. Ein Baum, um den herum heute Bienenvölker sind. Ein Baum steht eine Bank, etwas abseits steht ein Baum. Ich verbringe meine Mittagspause verbringe ich – und einige, die das hier lesen und hören. Stimmt, dort hatte ich auch schon ein Gespräch. Einfach eine lockere Plauderei mit Heide.

»

Gerade weil die Objekte stetig weiter wachsen und wir als Investor immer wieder involviert sind, unterscheidet sich auch unsere Beziehung zu BEOS von der zu einem typischen Core-Manager.

«

Prägt diese Flexibilität auch Ihren Kontakt mit den Fondsmanagern von BEOS?

Durchaus. Bei BEOS arbeiten Immobilienmanager, die ihren Job verstehen und die mit einem gewissen Unternehmerteil an die Immobilien herangehen. Dabei ist vor allem das Verhältnis zwischen den Projektmanagern und den Immobilien ein Schlüsselfaktor. Bei BEOS managt eben nicht ein Bearbeiter zehn verschiedene Liegenschaften, sondern eine Immobilie oder maximal zwei. Dementsprechend besteht eine Nähe zu den Projekten und auch ein fester Kontakt zu uns – entsprechend ist auch die Basis für flexibles Handeln gegeben.

Inwiefern sehen Sie sich als Teil einer Gemeinschaft?

Wir legen großen Wert auf eine hochprofessionelle Beziehung und erwarten dementsprechend auch eine hohe Managementqualität. Das heißt aber nicht, dass es keine persönliche Komponente gibt. Gerade weil die Objekte stetig weiter wachsen und wir als Investor immer wieder involviert sind, unterscheidet sich auch unsere Beziehung zu BEOS von der zu einem typischen Core-Manager. Insofern sage ich: Ja, wir fühlen uns als Teil einer Gemeinschaft. Ähnliches gilt für das Identifikationspotenzial mit den Objekten. Trotzdem verwahren wir uns davor, uns in einzelne Immobilien zu »verlieben«. Denn auch wenn es sich um attraktive Einzelstücke handeln mag, sollte man eine professionelle Distanz wahren. Es sind und bleiben Investmentobjekte.

Was wünschen Sie sich in Zukunft von BEOS?

Für uns ist wichtig, dass das unternehmerische Denken für jeden einzelnen Mitarbeiter in der jetzigen Form bestehen bleibt. Daher sind uns auch die Marke BEOS sowie der viel zitierte BEOS-Spirit wichtig. Diese Kombination ließe sich unter keinen Umständen ersetzen – und sie sorgt dafür, dass wir auch künftig Teil dieser bemerkenswerten Gemeinschaft sein werden.

Von der spontanen Anfrage zur langfristigen Partnerschaft – BEOS und LandPlus

INTERVIEW MIT DR. DIRK FRIEBERTSHÄUSER,
GESCHÄFTSFÜHRER
LANDPLUS

Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren zurück ins Büro komme und einen voll vermieteten »Karlsplatz« sehe. Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen, neuen Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit. Ist das Areal hier ein Stückchen Heimat? Dann Meister, dann Zweigniederlassung. Viele Menschen kennengelernt, die mir viel beigegeben haben. Ich wünsche mir, dass das Gelände auch für die beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber ich mag das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar keinen Baum, um den herum heute Bienenvölker leben. Auf dem Baum steht eine Bank, etwas abschauen. Ich verbrachte jahrelang meine Mittagspause verbrachte ich mich – und einige, die das hier lesen und hören. Stimmt, dort hatte ich auch schon ein Gespräch. Einfach eine lockere Plauderei mit Heide.

Im Jahr 2005 wurde Angela Merkel die erste deutsche Bundeskanzlerin, Formel-1-Fahrer Fernando Alonso löste Michael Schumacher nach fünf Jahren als Weltmeister ab und die Menschen sahen sich die Welt mit dem neuen »Google Earth« aus der Vogelperspektive an. Auch für BEOS war es ein spannendes Jahr: Das damals 25-köpfige Team realisierte mit dem »Böttcher«-Portfolio

in Hamburg-Billbrook einen bedeutenden Ankauf in der jungen Firmengeschichte – doch der Boden musste kurzfristig auf Altlasten geprüft werden. Deshalb wandte sich BEOS an die Experten von LandPlus. Wie aus dieser spontanen Anfrage eine der bisher längsten Kooperationen in der Geschichte beider Unternehmen wurde, beleuchtet LandPlus-Geschäftsführer Dr. Dirk Friebertshäuser im Interview.



Was wünschen Sie sich für die Zukunft Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar keinen Baum, um den herum heute Bienenvölker sind. Ich wünsche mir, dass das Gelände auf eine berufliche Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber ich mag das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar keinen Baum, um den herum heute Bienenvölker sind. Ich wünsche mir, dass das Gelände auf eine berufliche Heimat wird.

Herr Dr. Friebertshäuser, die Kooperation zwischen LandPlus und BEOS dauert nun schon 16 Jahre an. Wie haben Sie damals zueinandergefunden?

Über Umwege. Alles begann mit einem Vortrag, den mein Kollege Dietrich Mehrhoff und ich zum Thema Altlasten im Jahr 2003 gehalten hatten. Zwei Jahre später, 2005, erhielten wir dann auf einmal einen Anruf von BEOS. Das BEOS-Team war kurz davor, ein Portfolio in Hamburg anzukaufen, und eine Kollegin hatte sich an unser Seminar erinnert. Da es – wie so oft in der Immobilienbranche – schnell gehen musste, fuhren wir unter anderem mit dem damals neuen BEOS-Mitarbeiter Holger Matheis sofort mit dem Zug nach Hamburg. Auch für ihn war es das erste Projekt im Unternehmen. Es gab also nicht eine, sondern gleich zwei Premieren. Natürlich konnten wir damals noch nicht wissen, dass wir auch 16 Jahre später noch eng zusammenarbeiten würden.

Was hat sich in den vielen Jahren der Zusammenarbeit am deutlichsten verändert?

Vor allem die Komplexität und die Dimension unserer Kooperation. Auf der einen Seite revitalisiert BEOS inzwischen Areale, die eine deutlich umfangreichere Altlastensanierung erfordern – und an die sich vor wenigen Jahren noch kein Entwickler ernsthaft herangetraut hätte. Das sehen wir aber als Motivation: Je schwieriger die Ausgangslage, desto stärker können wir uns einbringen. Auf der anderen Seite ist BEOS sehr stark gewachsen. Spätestens seit den 2010er-Jahren, seitdem Unternehmensimmobilien als Investmentprodukt in Form von Fonds existieren, hat auch die Größe der Transaktionen deutlich zugenommen. Inzwischen müssen Portfolios mit zahlreichen Objekten in sämtlichen deutschen Ballungsräumen geprüft werden, sodass die Kolleginnen und Kollegen aus allen drei LandPlus-Niederlassungen im Einsatz sind. Ein weiterer Aspekt dieser Veränderung besteht auch darin, dass wir unsere Einschätzungen und Maßnahmen nun auch gegenüber den Investoren transparent darlegen und dementsprechend Aufklärungsarbeit leisten müssen.

... und was ist über die Jahre konstant geblieben?

Vor allem die Art und Weise der Zusammenarbeit und der gegenseitige Umgang, der für uns als Dienstleister in dieser Form einzigartig ist. Wir sind froh, Teil einer festen Gemeinschaft zu sein. Auch wenn sich in all den Jahren einige Personalwechsel ergeben haben, hat sich am Fundament der Kooperation nichts geändert. Es gab auf BEOS-Seite immer großes Vertrauen gegenüber unserer Arbeit und unseren Aussagen. Das ist uns vor allem deshalb wichtig, weil es im Alltagsgeschäft manchmal hektisch zugeht. Dank des vertrauensvollen Umgangs können wir aber auch in kurzen Zeiträumen oder bei spontan auftretenden Problemen die richtige Lösung finden.



Was wünschen Sie sich für die Zukunft der Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 in den Ruhestand. Das Schönste, wenn ich in fünf Jahren das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar nicht mehr. Ich möchte, dass die Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen, neue Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit erhalten. Ich möchte, dass das Areal hier ein Stückchen Heimat wird, dann Meister, dann Zweigniederlassung. Ich möchte, dass viele Menschen kennengelernt, die mit mir zusammenarbeiten, dass ich wünsche ich mir, dass das Gelände auf eine berufliche Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsplatz auf dem Gelände?

Es gibt gleich mehrere Plätze, aber ich mag das Gelände 2, dem BEOS-Areal, gibt es gar nicht mehr. Ich möchte, dass die Firmen, die für Arbeitsplätze in der Region sorgen, neue Produktionsflächen im Sinne der Nachhaltigkeit erhalten. Ich möchte, dass das Areal hier ein Stückchen Heimat wird, dann Meister, dann Zweigniederlassung. Ich möchte, dass viele Menschen kennengelernt, die mit mir zusammenarbeiten, dass ich wünsche ich mir, dass das Gelände auf eine berufliche Heimat wird.



»

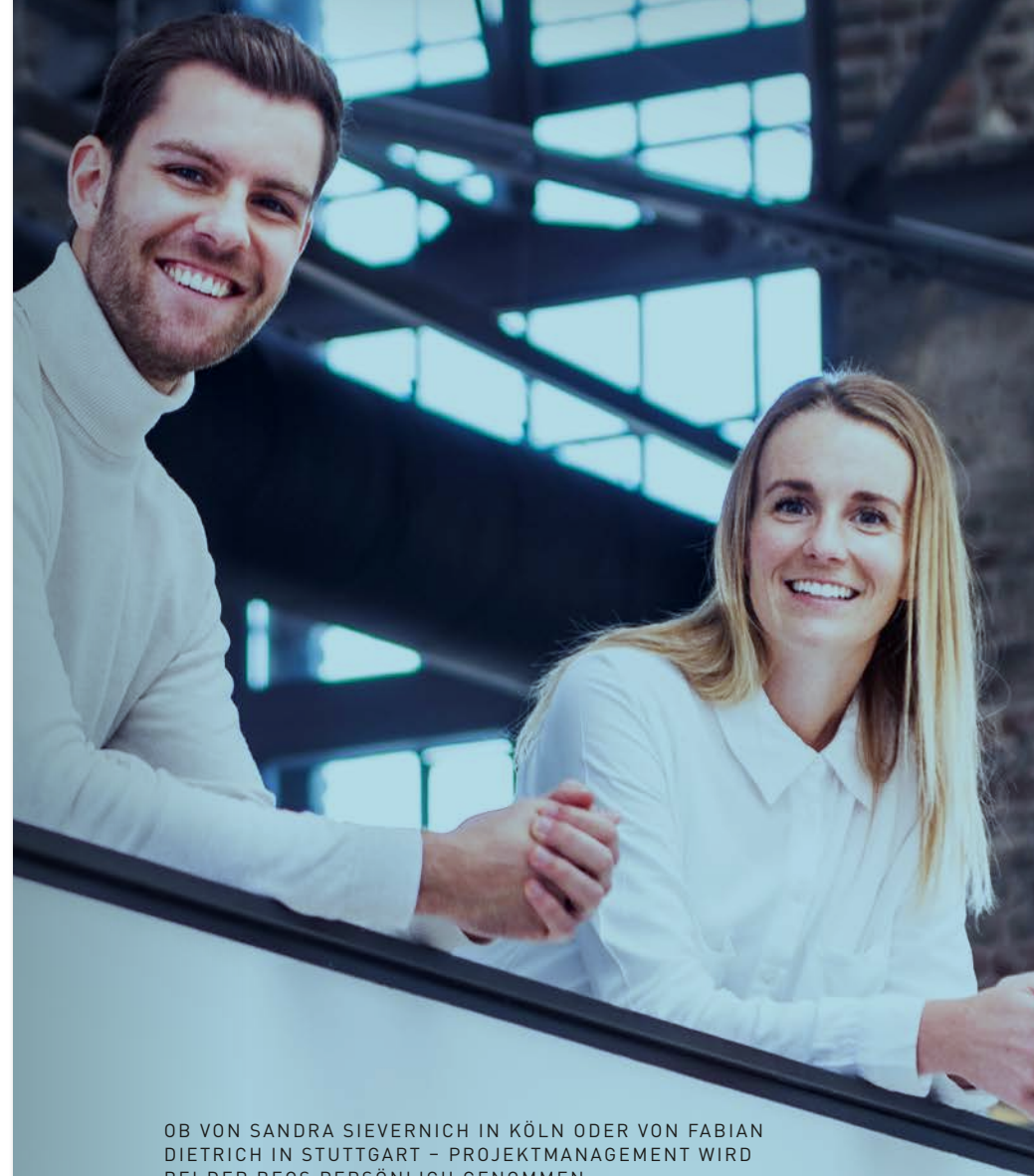
Natürlich konnten wir damals noch nicht wissen, dass wir auch 16 Jahre später noch eng zusammenarbeiten würden.

«



DR. DIRK FRIEBERTSHÄUSER IN SEINEM BERLINER BÜRO: WENN DIE PARTNERSCHAFT WEITAUS MEHR VERBINDET ALS DER UNTERNEHMENSSTANDORT IN DER HAUPTSTADT.

Weiter denken = gemeinsam denken



OB VON SANDRA SIEVERNICH IN KÖLN ODER VON FABIAN DIETRICH IN STUTTGART – PROJEKTMANAGEMENT WIRD BEI DER BEOS PERSÖNLICH GENOMMEN.

FRÜH VERANTWORTUNG ÜBERNEHMEN
UND MITGESTALTEN: LEA JURSCHITZKA,
ALS PRAKTIKANTIN BEI BEOS GESTARTET
UND SEIT 2020 PROJEKTMANAGERIN IN
MÜNCHEN.

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bar
jahrelang meine Mittagspause
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Plausch



9:00 Uhr interaktives Kennenlernen, anschließend digitales Aufwärmen und ein Programm mit unterschiedlichsten Stationen, ab 17:00 Uhr eine kurze Reflexion – was anmutet wie ein Trainingsplan, ist in Wahrheit der Stundenplan der BEOS-Startwoche. Von der Buchhaltung und dem Bau-Team über Rechts- und Personalthemen bis hin zum Fonds- und Portfoliomanagement gibt das Format allen Startern einen wichtigen Ein- und Überblick in das gesamte BEOS-Universum.

Bereits innerhalb der Team-Vorstellungen wird neben den Inhalten eines besonders klar: Hier wird auf Augenhöhe und partnerschaftlich zusammengearbeitet, Werte wie Loyalität, Eigenverantwortlichkeit und Transparenz sind seit jeher tief in der Unternehmenskultur verwurzelt. Ob Praktikant oder Projektleiter, ob Junior oder Senior – zur Gemeinschaft der »Weiter Denker« gehören alle, unabhängig von der Position, vom Standort oder vom beruflichen Background. Der viel zitierte BEOS-Spirit, mit dem die gemischten Teams sämtliche Herausforderungen angehen und der das Unternehmen zum deutschen Marktführer im Bereich Unternehmensimmobilien heranwachsen ließ, steckt in jedem Detail. Es geht um persönliche Stärken, kreative Ideen und um die Kraft der Gemeinschaft. Eng damit verbunden: Die Vielseitigkeit der Charaktere, welche die Marke BEOS immer wieder neu erfinden. Die Erfahrungen der Teammitglieder stammen aus insgesamt 31 Fachrichtungen – mit frischen Ideen aus ihren bisherigen Stationen im Gepäck.

Über Länder- und Markengrenzen hinweg

Dieser Spirit hat auch viel zu den zahlreichen Erfolgen als Asset- und Portfoliomanager in Deutschland beigetragen. Seit Juni 2018 gilt das auch auf internationaler Ebene – als Teil von Swiss Life Asset Managers begann für die BEOS AG zu diesem Zeitpunkt ein neues Kapitel. Was die Unternehmensgruppe gemeinsam durch die Kraft der Größe bewegen kann, zeigte sich schon sehr früh. Doch der endgültige Beweis kam allerspätestens im August 2021.

Vier Länder, zehn Immobilien, etwa 188.000 Quadratmeter Fläche. Der Erwerb des »Sonic«-Portfolios war das Ergebnis einer Teamleistung über Abteilungs-, Firmen- und Ländergrenzen hinweg. Keines der Unternehmen für sich genommen hätte eine solch komplexe Transaktion stemmen können. »Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben, der interne Wandel hin zu noch mehr Kooperation ist richtig und wichtig«, kommentiert Per Erikson, CEO von Swiss Life Asset Managers in Deutschland, den Ankauf.

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bar
jahrelang meine Mittagspause
mich – und einige, die da
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Plausch

Das BEOS-Team arbeitet mit über 50 strategischen Partnern seit mehr als sieben Jahren zusammen.

HERAUSFORDERUNG GESUCHT?
MAXIMILIAN BRÜNE, PORTFOLIO-
MANAGER IN BERLIN, SCHÄTZT
KOMPLEXE AUFGABEN UND DIE
LEIDENSCHAFT IM TEAM, MIT DER
DIESE BEWÄLTIGT WERDEN.



Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bank
jahrelang meine Mittagspause
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Plausch

KÖLNER KOLLEGINNEN:
NIKE BOCH UND SANDRA
SIEVERNICH ARBEITEN ALS
PROJEKTMANAGERINNEN
GEMEINSAM IN UNSEREM
»CARLSWERK«.

Wenn aus Kooperationen Partnerschaften werden

Dieser Gemeinschaftsgedanke schweißt intern zusammen und ist zugleich Kernelement aller Kunden- und Geschäftsbeziehungen. Das fängt schon damit an, dass der Begriff des Dienstleisters dem des Partners gewichen ist. Es geht nicht nur darum, Loyalität und Teamwork und andere Unternehmenswerte zu kommunizieren – sondern in der Zusammenarbeit auf Augenhöhe zu leben. Damit eng verbunden ist auch, dass Partner wie Mieter, Investoren, Gutachter, aber auch Nachbarn von BEOS Teil unserer Werkbänke werden. Beispielsweise arbeitet das BEOS-Team mit mehr als 50 strategischen Partnern von der Buchhaltung bis zum Bodengutachten seit mehr als sieben Jahren zusammen – und nicht nur einmal sind aus Geschäftspartnern wichtige Wegbegleiter geworden.

Das trifft auch auf Investoren und Banken zu. Bedenkt man die nüchternen und rationalen Umgangsformen und die Bezogenheit auf Zahlen, Daten, Fakten, die das institutionelle Segment für gewöhnlich prägen, mag das zuerst einmal verwundern. Doch gerade bei Unternehmensimmobilien, die im Rahmen eines lang angelegten Revitalisierungsprozesses immer weiterentwickelt werden, entstehen auch dort über die Jahre Identifikationspotenziale mit den Objekten. Also gar nicht so verwunderlich, dass die Zusammenarbeit auch auf einer langjährigen engen Beziehung zum Portfoliomanagement fußt. »Natürlich sind Wertstabilität und Investmentsicherheit für uns das Wichtigste – und wir haben einen hohen Qualitätsanspruch an die BEOS. Doch auch für uns ist es etwas Besonderes, einem Areal beim Wachsen zuzusehen. Aus Industriebrachen werden lokale Wirtschaftszentren, die Mehrwerte für die Gesellschaft bieten. Wir freuen uns, einen Teil dazu beitragen zu können und auch immer wieder über das erforderliche (Reporting-)Maß hinaus ins Boot geholt zu werden«, sagt Volker Schmidt-Lafleur, Hauptgeschäftsführer des Versorgungswerks der Steuerberater im Land Nordrhein-Westfalen.

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bar
jahrelang meine Mittagspause
mich – und einige, die da
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Planung



Wir denken
weiter.
Sogar
für die
Konkurrenz.

»Space as a Service« ist nur der Anfang: die BEOSphäre

Was wünschen Sie sich für Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 das Schönste, wenn ich in und einen voll vermieteten Firmen, die für Arbeitsplätze neuen Produktionsfläche ist das Areal hier ein Stück dann Meister, dann Zweig viele Menschen kennengewünsche ich mir, dass das beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere Gelände 2, dem BEOS-Areal Baum, um den herum herum sem Baum steht eine Bar jahrelang meine Mittagsspeise mich – und einige, die das Stimmt, dort hatte ich auch einfach eine lockere Planung

Wichtig ist, dass auch die jeweiligen Unternehmensimmobilien zu einem Ort werden, an dem sich Gemeinschaften herausbilden können. Längst hat sich der Leitgedanke »Space as a Service« durchgesetzt: Bei BEOS heißt das zum Beispiel auch, dass Spezialflächen punktuell und temporär angemietet werden können. Auch dort gehört der direkte und persönliche Kontakt stets dazu. Noch deutlicher wird dies an den Maßnahmen zur Öffnung der Areale nach außen durch Freizeitangebote und gemeinsame Events.

Bei BEOS geht es aber nicht nur allein um die Dienstleistungsmentalität, sondern auch um die persönliche Verbindung. Die Vermieter übernehmen die Rolle des Gastgebers, der den Wünschen seiner Gäste wo immer möglich entspricht und maßgeblich zur Aufenthaltsqualität und zu einem guten Klima beiträgt. Die Liegenschaften fungieren gewissermaßen als Gastraum, in dem sich die Mieter wohlfühlen, vernetzen und wachsen können.

Diese gelebte Grundhaltung war ein wichtiger Impuls für ein Projekt, das letztlich sehr viel größer wurde als ursprünglich geplant: Gemeinsam mit dem Hasso-Plattner-Institut in Potsdam hat BEOS den Community-Gedanken innerhalb der Unternehmensimmobilie weitergedacht und entwickelt, welche Maßnahmen zu einem harmonischen Gastgeber-Gast-Verhältnis, kurzum, einer Gemeinschaft beitragen.

Das Ergebnis dieses Innovationsprojekts und eines damit verbundenen umfangreichen Whitepapers: die »BEOSphäre« als übergeordneter Ansatz und gewissermaßen als Atmosphäre für die BEOS-Gemeinschaft. Das Konzept umfasst sämtliche Stakeholder und macht nicht an der Grundstücksgrenze halt, sondern schließt ebenso Nachbarn ein, konzentriert sich aber allem voran auf die Nutzer. Es geht darum, mittels eines regelmäßigen Austauschs deren individuellen Bedürfnisse, Wünsche sowie Anforderungen zu ermitteln und gemeinsam Lösungen zu finden. Der Asset Manager nimmt dabei die Rolle des Kurators ein, der als Spezialist der jeweiligen Immobilie Synergien ermöglicht und die Grundlage für einen fortwährenden gemeinschaftlichen Austausch schafft. Die BEOSphäre lebt demnach von stetiger Kommunikation sowie Interaktion und setzt sich ein gemeinschaftliches Miteinander zum Ziel.

GUTE IDEEN STARTEN
MIT EINEM BRAINSTORMING.
GROSSARTIGE IDEEN
STARTEN BEIM KÖLNER
PROPERTY MANAGER
HOLGER SCHNÄP MIT EINEM
FRISCHEN KAFFEE.



Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bar
jahrelang meine Mittagsspeise
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Planung

Es geht um persönliche Stärken, kreative Ideen und um die Kraft der Gemein- schaft.

Am Beispiel »Zeughof« in Berlin wird die BEOSphäre
aktuell aktiv umgesetzt und in die Gemeinschaftsstrukturen
vor Ort implementiert, um Wissen zu sammeln und das
Konzept in gemeinsamen Workshops zu verfeinern. Nächster
Schritt: die Ausweitung auf ein gesamtes Teilportfolio.

Form follows Sustainability

Aber um eine tatsächliche Gemeinschaft der Mieter auf
den jeweiligen Arealen zu ermöglichen und gleichzeitig – getreu
dem BEOS-Motto – Unternehmen ein Zuhause zu geben, muss
auch die Grundlage, die Planung, Umsetzung und Bewirtschaftung
des Objekts, stimmen. Schließlich entscheidet sich am
Grundriss und am Immobilienkonzept, ob und wie die Themen-
felder »New Work« und »urbanes Quartier« – also moderne
Nachhaltigkeits- oder Sustainability-Aspekte – tatsächlich um-
gesetzt werden können. Bei BEOS gilt daher stets das Motto
»Form follows Function«, die Architektur richtet sich nach
den Bedürfnissen der Mieter. Diese verändern sich allerdings
schneller als je zuvor, weshalb die Flächen und ihre Ausstat-
tungsmerkmale auch immer wieder angepasst werden müssen.
Das geht nur, wenn die Objekte flexibel genug sind.

Während diese Flächenflexibilität zu den obersten Geboten
bei BEOS zählt, ist der stetige Wandel im Bereich ESG als
weiterer handfester baulicher Aspekt hinzugekommen. Auch
hierbei gilt: Um das Thema in seiner Gesamtheit zu erfassen, ist
BEOS als Teil einer Gemeinschaft auf starke Partner angewiesen.
In Garching entsteht beispielsweise mit der »GIESSEREI« bis
2023 ein moderner Gewerbecampus auf dem Areal einer ehe-
maligen Aluminiumgießerei. Das BEOS-Credo, jeden Stein
mehrmals zu nutzen, fand dort nur partiell Anwendung. Zwar
wurde bestehender Beton recycelt, sich zugunsten der öko-
logischen und sozialen Nachhaltigkeit sowie Flächeneffizienz
aber bewusst für einen Abriss und anschließenden Neubau
entschieden. Die alte Sheddachhalle entsprach weder den ESG-
Ansprüchen noch den Bedürfnissen künftiger Nutzergruppen,
sodass eine Modernisierung nur mit hohem finanziellem und
planerischem Aufwand und einer schlechten CO₂-Bilanz um-
setzbar gewesen wäre. Gemeinsam mit dem Architekten und
dem Projektsteuerer wurden hierfür etliche Optionen geprüft
und letztlich das BEOS-Produkt 2.0 entwickelt: nachhaltiger,
flexibler, innovativer.

Beispiele wie diese zeigen: Aus »Form follows Function«
wird »Form follows ESG«, die Aspekte der umweltbezogenen
Nachhaltigkeit sowie des Gemeinschaftsgedankens stehen künf-
tig noch stärker im Mittelpunkt aller Projektentwicklungen.

Ausblick: Gemeinschaft- liches Weiter Denken schließt niemanden aus

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Banane
jahrelang meine Mittagsspeise
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Planung

»Wir denken weiter. Sogar für die Konkurrenz.« lautet
das etwas provokante Motto in der Wissensrubrik der BEOS-
Website. Tatsächlich sind aber auch andere Entwickler und
Asset Manager Teil einer erweiterten Gemeinschaft, in der
voneinander gelernt und miteinander Neues geschaffen wird.
Schließlich gehören sie zu den wichtigen Transaktionspart-
nern von BEOS und zu den Partnern in der 2013 gegründeten
Initiative Unternehmensimmobilien. Für die Zukunft wird
hierfür der Austausch miteinander intensiviert, um weitere
Impulse zu setzen. Noch dazu ist jedes spannende Projekt ei-
nes Mitbewerbers Ansporn für BEOS, selbst noch besser zu
werden – nicht nur mit Blick auf die wichtigen ESG-Themen.
Letztlich geht es darum, durch passende Immobilienprodukte
die großen Ziele der Wirtschaft zu unterstützen: Innovation,
Strukturwandel, Klimaneutralität. Wenn eine Unternehmens-
immobilie ihren Teil dazu beitragen kann, ist letztlich neben-
sächlich, welches Firmenlogo den Haupteingang ziert.

Also mit anderen Worten: Es gibt viel zu tun, packen wir
es an – und zwar als Gemeinschaft. Lassen Sie uns gemeinsam
nicht nur denken und innovative Ansätze diskutieren, sondern
auch aktiv gestalten.

»

Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen
Weg eingeschlagen haben, der interne
Wandel hin zu noch mehr Kooperation
ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND



Q-WEST, CREFELD, S. 91

Die Niederlassungen der BEOS AG

6 Niederlassungen – 157 Objekte

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

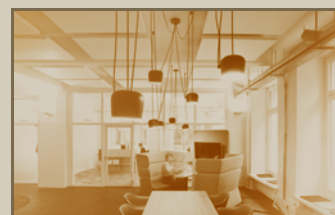
Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bank
jahrelang meine Mittagsspeise
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Planung



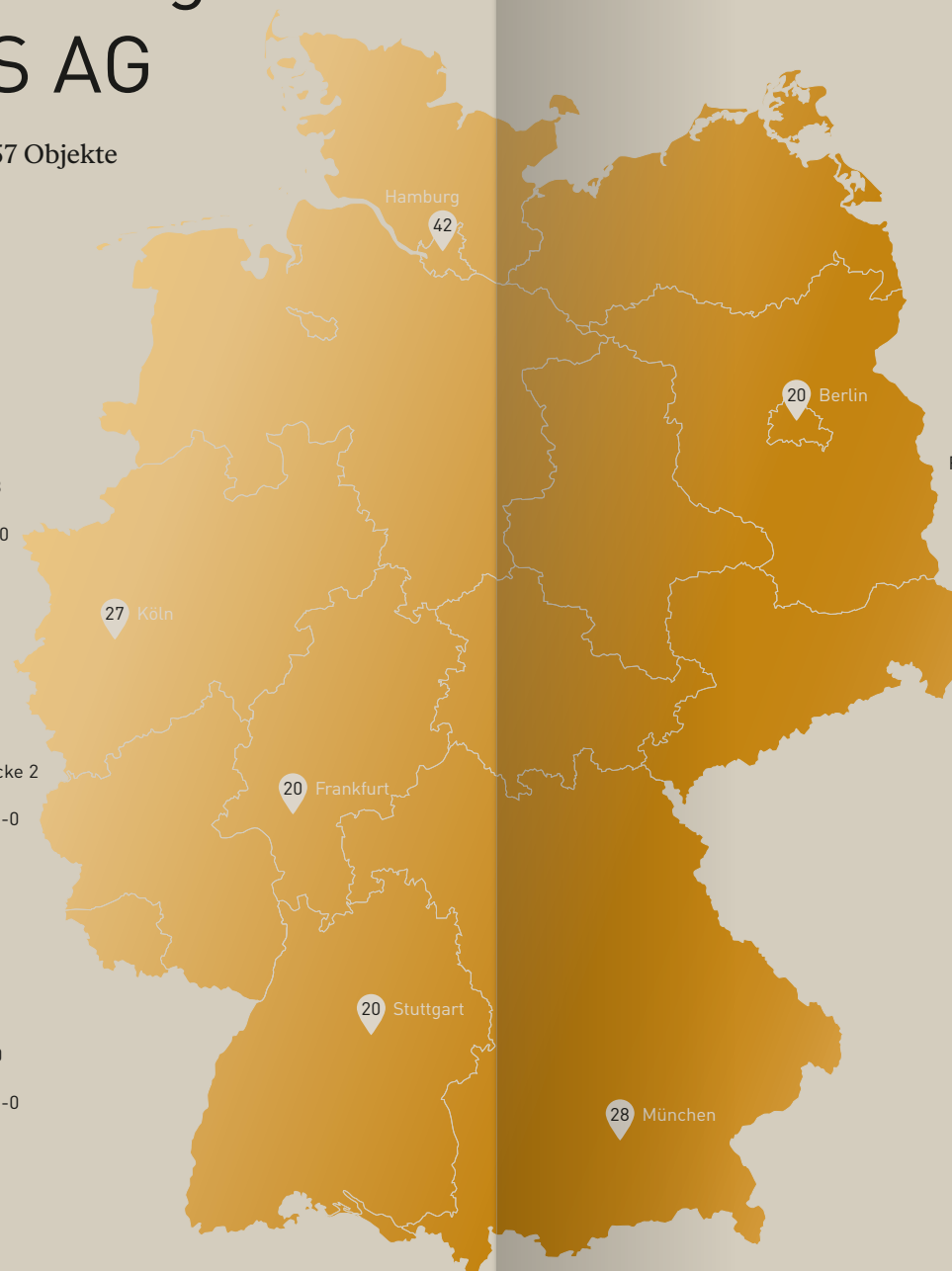
BEOS AG BERLIN
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin
Tel.: +49 30 28 00 99-0



**NIEDERLASSUNG
HAMBURG**
Schaarsteinwegsbrücke 2
20459 Hamburg
Tel.: +49 40 808 18 78-0



**NIEDERLASSUNG
RHEIN-RUHR**
Schanzenstraße 6-20
51063 Köln
Tel.: +49 221 63 07 96-0



**NIEDERLASSUNG
FRANKFURT AM MAIN**
Fürstenbergerstraße 3-9
60322 Frankfurt am Main
Tel.: +49 69 656 06 55-0



**NIEDERLASSUNG
STUTTART**
Danneckerstraße 37
70182 Stuttgart
Tel.: +49 711 12 89 82-0



**NIEDERLASSUNG
MÜNCHEN**
Ganghoferstraße 68a
80339 München
Tel.: +49 89 329 89 59-10



 Anzahl der Objekte am Standort

»
Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen
Weg eingeschlagen haben, der interne
Wandel hin zu noch mehr Kooperation
ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND

Q-WEST, CREFELD, S. 91

 **BEOS**

Die BEOS AG in Zahlen

Stand 12/2021

6,0

Mrd. € Gesamtvolumen
Assets under Management
(basierend auf Bruttofonds-
vermögen).

7,7

% Ausschüttungsrendite
der CREFG-Fonds seit Auf-
lage auf das Eigenkapital
nach Kosten und Gebühren.

1:2,2

Verhältnis Projektleiter zu Objekten. 70 Projektleiter betreuen 157
Objekte; Team aus rund 240 Mitarbeitern in 6 Niederlassungen.

9,5

Mio. m² Grundstücksflächen
im Management stellen eine
Landbank dar.

157

Objekte werden vom
BEOS-Team verwaltet.

4.490.437

m² vermietbare Fläche im Management.

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Bank
jahrelang meine Mittagspause
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Planung

rund 80

% aller Mieter im BEOS-Portfolio
verlängern ihre Verträge.

1,9

Mrd. € realisierte Projekt-
entwicklungen seit 2002.

>50

Strategische Partner sind seit über
7 Jahren an unserer Seite, einige von
ihnen sogar schon seit 17 Jahren.

>70

% der Immobilien befinden
sich an den Top-7-Standorten
in Deutschland.

rund 1.700

m² Fläche wurden 2021 im Schnitt
pro Arbeitstag neu vermietet.

1.722

Mieter im BEOS-Portfolio aus
unterschiedlichen Branchen sorgen
für eine breit gestreute Mieterbasis.

8
5,9

€/m² Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen an den
Top-7-Standorten und in Wachstumsregionen.

»

Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen
Weg eingeschlagen haben, der interne
Wandel hin zu noch mehr Kooperation
ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND

Was wünschen Sie sich für Ihre Nachbarschaft?

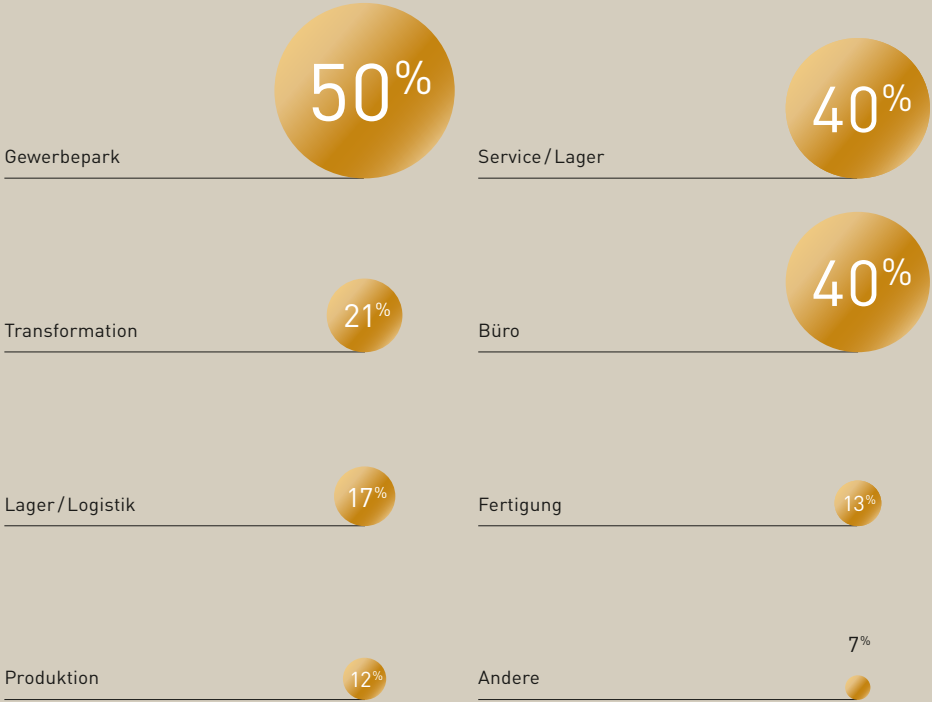
Ich gehe im Jahr 2022 das Schönste, wenn ich in und einen voll vermieteten Firmen, die für Arbeitsplätze neuen Produktionsfläche ist das Areal hier ein Stück dann Meister, dann Zweig viele Menschen kennengewünschte ich mir, dass das beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsort?

Es gibt gleich mehrere Gelände 2, dem BEOS-Areal Baum, um den herum herum sem Baum steht eine Baum jahrelang meine Mittagssonne mich – und einige, die das Stimmt, dort hatte ich auch einfach eine lockere Planung

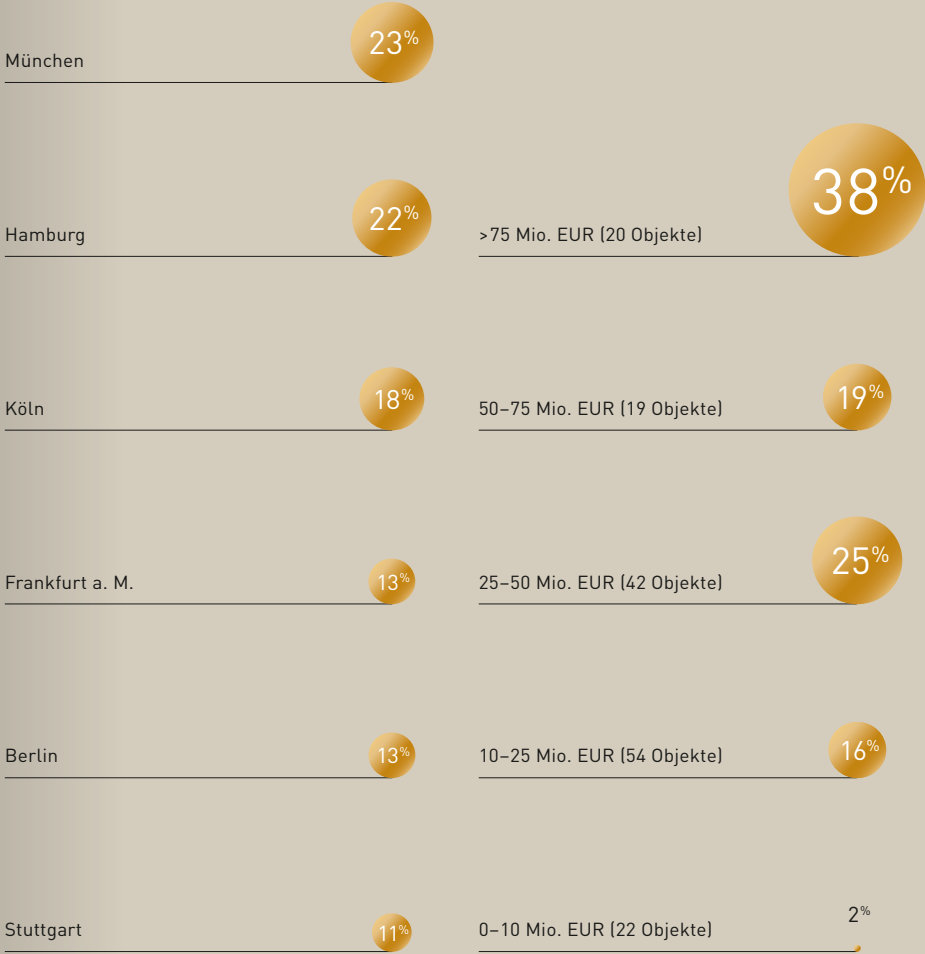
Die Assets under Management der BEOS AG*

Stand 12/2021



Anteil Mietertrag je Objektkategorie
Gewerbeparks und Transformationsimmobilien bilden das Rückgrat des Portfolios.

Anteil Mietertrag je Flächenkategorie
Das Portfolio weist eine diversifizierte Flächenstruktur auf.



Anteil Mietertrag je BEOS-Niederlassung
Das BEOS-Portfolio konzentriert sich auf die deutschen Top-7-Ballungsräume sowie Wachstumsstandorte.

Aufteilung nach Größenklassen
Das Portfolio der BEOS AG besteht aus Objekten in verschiedenen Größenklassen, sodass eine hohe Fungibilität erreicht wird.

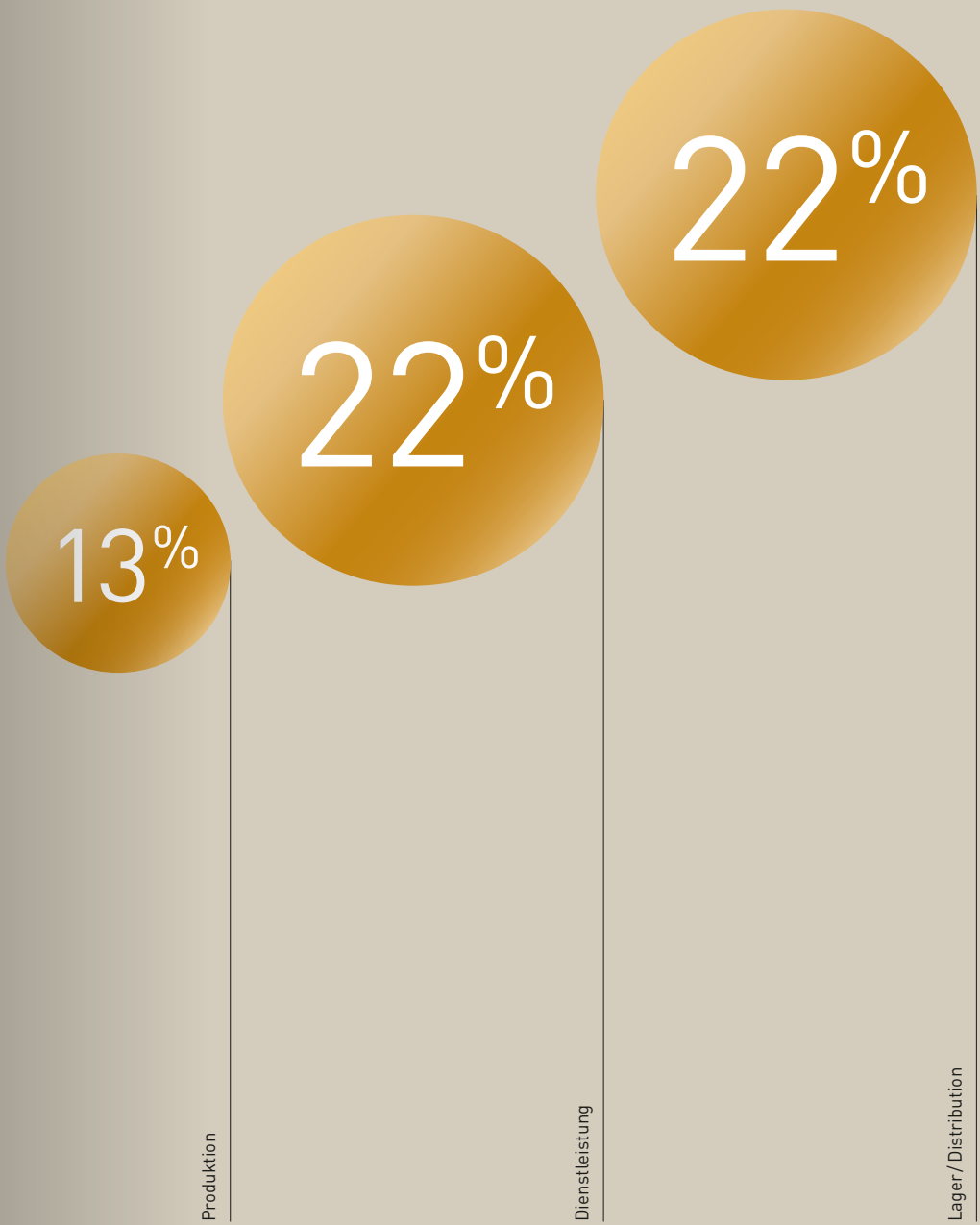
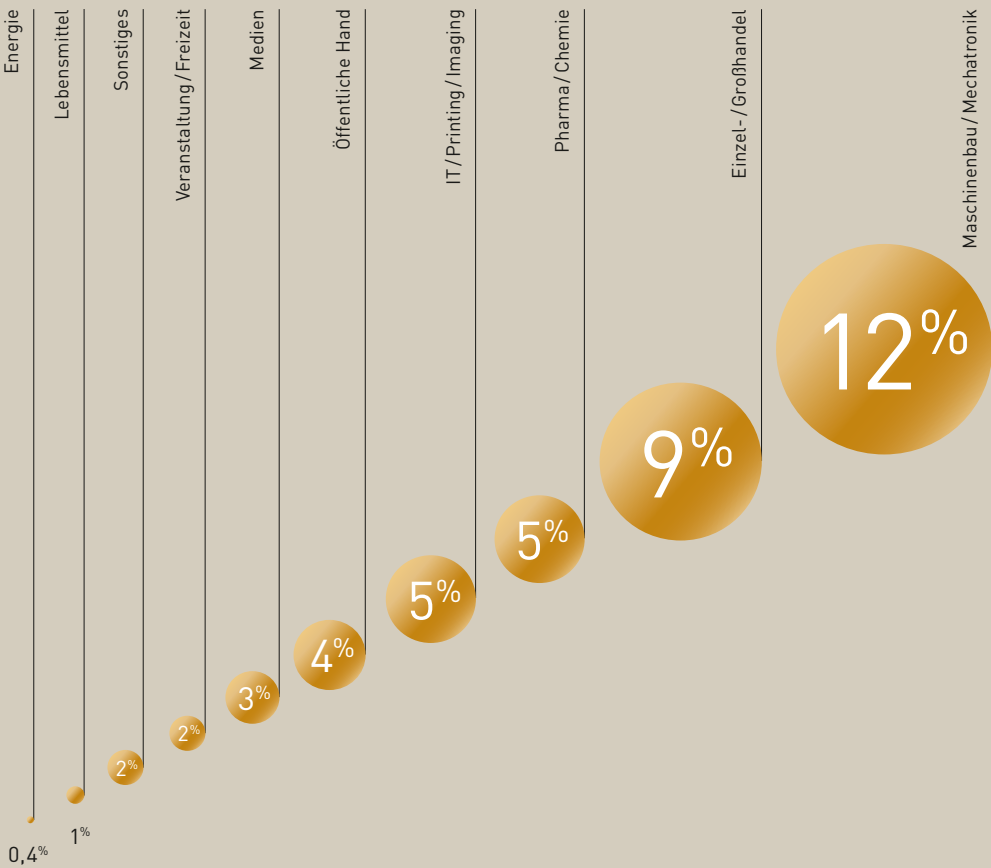
*Angaben zum Stichtag 31.12.2021; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte enthalten; teilweise Rundungswerte

»
Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben, der interne Wandel hin zu noch mehr Kooperation ist richtig und wichtig.
«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND

Aufteilung nach Mieterbranchen*

Das Portfolio der BEOS AG verteilt sich auf Nutzer aus unterschiedlichen Branchen, woraus eine hohe Risikodiversifikation resultiert.



*Angaben zum Stichtag 31.12.2021; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte enthalten; teilweise Rundungswerte

Was wünschen Sie sich für Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 das Schönste, wenn ich in und einen voll vermieteten Firmen, die für Arbeitsplätze neuen Produktionsfläche ist das Areal hier ein Stück dann Meister, dann Zweig viele Menschen kennengewünsche ich mir, dass das beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere Gelände 2, dem BEOS-Areal Baum, um den herum herum sem Baum steht eine Baum jahrelang meine Mittagsspeise mich – und einige, die da Stimmt, dort hatte ich auch einfach eine lockere Planung

»
Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben, der interne Wandel hin zu noch mehr Kooperation ist richtig und wichtig.
«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND

Was wünschen Sie sich für Ihre Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022 das Schönste, wenn ich in ein Haus und einen voll vermieteten Komplex mit Firmen, die für Arbeitsplätze sorgen, neuen Produktionsfläche ist das Areal hier ein Stück dann Meister, dann Zweig viele Menschen kennengewünscht wünsche ich mir, dass das berufliche Heimat wird.

Haben Sie einen Lieblingsort?

Es gibt gleich mehrere. Das Gelände 2, dem BEOS-Areal, der Baum, um den herum herum, dem Baum steht eine Bank, jahrelang meine Mittagspause, mich – und einige, die da sind. Stimmt, dort hatte ich auch einfach eine lockere Planung.

Die Leistungen der BEOS AG



Value Investment

Unter Value Investment (oder wertorientiertes Anlegen) verstehen wir die Investition in Bestandsimmobilien, deren Wert durch sehr aktive Repositionierungs- und Managementleistungen von BEOS kurz- bis mittelfristig gesteigert werden kann. Dazu zählen zum Beispiel die Reduktion von Leerständen, die Umnutzung und Aufwertung von Flächen, die Reduktion von operativen Kosten und die Erweiterung von Bestandsflächen.



Sale-and-Rent-Back

Im Unterschied zum klassischen Leasing bietet BEOS nicht nur Finanzierungslösungen an, sondern entwickelt auch individuelle mittel- bis langfristige Rückmietmodelle.



Asset Management

Durch Flächenanpassung und wertsteigernde Objektbewirtschaftung unterstützt BEOS ihre Mieter. Für Investoren bietet das Unternehmen alle Leistungen von der Erstellung des Businessplans über Finanzierung, Management und Controlling bis zur Exit-Strategie.



Property Management

BEOS ist eines der wenigen Immobilienunternehmen mit einem integrierten Managementmodell. Alle Leistungen für Mieter werden selbst und vor Ort durch eigene Teams erbracht. Dabei wird BEOS von ihrer Tochtergesellschaft BEREM Property Management GmbH unterstützt.



Revitalisierung und Refurbishment

BEOS verfolgt einen wertbasierten Investitionsansatz mit dem Fokus auf Bestandsobjekte. Bei der Sanierung und Transformation hat das Unternehmen auch Erfahrung im Umgang mit Denkmalschutzanforderungen, technisch anspruchsvollen Nutzungsänderungen sowie mit dem sicheren Umgang mit Bodenverunreinigungen gesammelt.

»

Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben, der interne Wandel hin zu noch mehr Kooperation ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND

Alle Fakten auf einen Blick

BEOS ist Spezialist und Marktführer für
Unternehmensimmobilien in Deutschland, eine der größten
und stabilsten Assetklassen am Investmentmarkt.

1997 gegründet, ist BEOS seit 2002 spezialisiert auf gemischt genutzte Unternehmensimmobilien in Deutschland, die an mittelständische Unternehmen und große Corporates vermietet sind. Der Mieter steht dabei im Mittelpunkt – mit ökonomischem Sachverstand und kreativen Ideen werden drittverwendungsfähige Flächen entwickelt und bewirtschaftet. Dieses spezielle Know-how macht BEOS in den Bereichen Asset Management und Projektentwicklung zum führenden Anbieter in diesem wachstumsstarken Sektor des deutschen Immobilienanlagenmarkts. Seit August 2018 agiert BEOS als Dienstleister im Auftrag institutioneller Investoren unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers.

Mitgliedschaften



Lehrengagements



Unsere Erfolge

Die Zufriedenheit unserer Mieter, Investoren, Partner und Mitarbeiter ist der Maßstab unseres Erfolgs und zugleich die größte Anerkennung für eine besondere Teamleistung. Umso mehr freuen wir uns, dass dies auch durch zahlreiche Auszeichnungen, die wir regelmäßig von unabhängigen Institutionen erhalten, bestätigt wird.

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

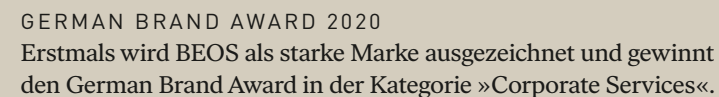
Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Baum
jahrelang meine Mittagssonne
mich – und einige, die da
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Plausch

»

Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen
Weg eingeschlagen haben, der interne
Wandel hin zu noch mehr Kooperation
ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND



Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-A
Baum, um den herum he
sem Baum steht eine Ban
jahrelang meine Mittags
mich – und einige, die da
Stimmt, dort hatte ich au
einfach eine lockere Plau

BERLINER TYPE AWARD 2019
Beim Berliner Type Award wird der »BEOS Report 2018« mit
Bronze ausgezeichnet.



BEOS

Was wünschen Sie sich für
Nachbarschaft?

Ich gehe im Jahr 2022
das Schönste, wenn ich in
und einen voll vermieteten
Firmen, die für Arbeitsplätze
neuen Produktionsfläche
ist das Areal hier ein Stück
dann Meister, dann Zweig
viele Menschen kennengelernt
wünsche ich mir, dass das
beruflichen Heimat wird.

Haben Sie einen Liebling?

Es gibt gleich mehrere
Gelände 2, dem BEOS-Areal
Baum, um den herum herum
sem Baum steht eine Banane
jahrelang meine Mittagsspeise
mich – und einige, die das
Stimmt, dort hatte ich auch
einfach eine lockere Plausch



TOP JOB-AWARD 2019

Nach Auszeichnungen im Jahr 2013, 2015 und 2017 belegt die BEOS AG 2019 Platz zwei der besten Arbeitgeber im deutschen Mittelstand.



PLATOW IMMOBILIEN AWARD 2017

Die BEOS AG wird mit dem PLATOW Immobilien Award in der Kategorie »Gewerbeimmobilien« ausgezeichnet.



ULI LEADERSHIP AWARD 2014

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



IMMO IDEE 2012

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



KÖPFE DER IMMOBILIENBRANCHE 2010

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



ENTREPRENEUR DES JAHRES 2007

Dr. Ingo-Hans Holz wird Finalist im Wettbewerb »Entrepreneur des Jahres 2007«.

»

Dieser Erfolg zeigt, dass wir den richtigen
Weg eingeschlagen haben, der interne
Wandel hin zu noch mehr Kooperation
ist richtig und wichtig.

«

PER ERIKSON,
CEO VON SWISS LIFE ASSET MANAGERS IN DEUTSCHLAND



Q-WEST, CREFG III, S. 91

Gemein- schaftliches Miteinander zahlt sich aus

2021 sorgten gleich mehrere Portfolio-Deals sowie internationale Ankäufe für ein erneut starkes Geschäftsjahr bei der BEOS AG. Ein starker Zusammenhalt aller Stakeholder – ob Mieter, Mitarbeiter, Investor, Partner oder Nachbar – machte dabei erneut den Unterschied.

Höhepunkte

Transaktionsvolumen steigt im Vergleich zum starken Vorjahr noch einmal an und umfasst erstmals Investitionen im europäischen Ausland

- 800 Millionen Euro entfallen auf den Ankauf von 28 Objekten an 22 Standorten in Deutschland, Österreich und den Niederlanden.
- Durch vier Objektverkäufe wurde eine IRR von 11,7 bis 43,2 Prozent für die Investoren erzielt.

Weiterentwicklung des 2020 aufgelegten Fonds für europäische Industrie- und Logistikimmobilien

- Kategorisierung des »Swiss Life Real Estate Funds (Lux) S.A., SIVAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics« als Artikel-8-Fonds gemäß SFDR.
- Auf das drei Objekte umfassende Startportfolio folgten im Jahr 2021 fünf weitere Ankäufe mit elf Objekten an neun Standorten.
- Closing des paneuropäischen »Sonic«-Portfolios setzt als team-, entity- sowie länderübergreifende Leistung eine weitere Premierenmarke im BEOS-Kosmos und katapultiert den Fonds über die Grenze von 500 Millionen Euro Assets under Management.

Erfolg fußt auf langjähriger Expertise und partnerschaftlicher Zusammenarbeit

- Insgesamt 93 Investoren haben uns 2021 ihr Vertrauen entgegengebracht.
- 31 unterschiedliche Fachrichtungen prägen das gemischte Team der BEOS.
- In unser hybrides Teammeeting wurden mit Volker Schmidt-Lafleur und Schneider Electric sowohl ein Investor als auch ein Mieter eingebunden, um in den Dialog zu treten und gemeinsam über ESG-Aspekte zu diskutieren.

»Weiter denken« und Gastgeberkultur prägen unser tägliches Handeln

- Mit mehr als 30 Mitgliedschaften, Sponsorings und Spendenengagements steuern wir nicht nur unseren Teil zu einer nachhaltigeren Immobilienbranche bei, sondern übernehmen aktiv Verantwortung.
- In mehr als 320 Stunden wurde zusammen mit den Studenten des Hasso-Plattner-Instituts in Berlin die »BEOSphäre« als gelebte Gastgeberkultur auf unseren Liegenschaften erarbeitet.
- Allein unsere drei Vorstände haben 2021 zusätzlich 200 Stunden damit verbracht, Vorträge und Vorlesungen an Hochschulen und vergleichbaren Institutionen zu halten sowie vor- und nachzubereiten, um ihr Wissen an künftige Teammitglieder und Mitbewerber weiterzugeben.

Weitere Schritte auf dem Weg zum Marktführer für nachhaltige Unternehmensimmobilien in Deutschland

- Jeder Mitarbeiter wird ESG-Manager und leistet so auch außerhalb der rund 25 ESG-Projekt- bzw. Fokusgruppen einen Beitrag zu einer nachhaltigeren Zukunft der Branche.
- Zusätzlich dazu gibt es neben den gruppenweiten ESG-Ambassadoren ein dreiköpfiges ESG-Kompetenzteam, um den Herausforderungen gegenüber gut aufgestellt zu sein.
- Bis 2025 haben wir das ambitionierte Ziel, fünf Prozent aller BEOS-Flächen nachhaltigen Mietern zuzuführen. Bereits 20 Prozent dieses Ziels konnten wir realisieren – ein wichtiger Meilenstein für unsere ESG-Strategie.
- Die Strom- und Gasliefermengen, die von BEOS in den Liegenschaften zur Verfügung gestellt werden, sind seit dem 01.01.2021 vollständig CO₂-neutral.

Die Objekte der BEOS AG

Die folgenden Objekte sind nach Vehikeln und Ankaufsdatum sortiert und
den vier Kategorien von Unternehmensimmobilien zugeordnet.

Ankauf vom Markt	
Verkauf	
Teilverkauf	
Off-market-Ankauf, u. a. aus der eigenen Development-Pipeline	
Direktankauf vom Eigentümer (Sale-and-Rent-Back)	
Corporate Solutions	
Value Investment	

Die vier Kategorien von Unternehmensimmobilien



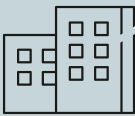
Transformationsimmobilien
Zumeist als Fertigungsstandort konzipiert, weisen die Liegenschaften eine betriebs-
bedingt organisch gewachsene Gebäudestruktur auf und erinnern teilweise an einen
Campus. Der besondere Reiz liegt in der vergleichsweise zentralen Lage in urbanen
Gebieten und in den vielfältigen Transformationsmöglichkeiten. Durch Umbau-, Er-
gänzungs- 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 Büro-
anteile auf. Heutige Produktionsimmobilien befinden sich vorwiegend in modernen
Standortclustern mit guter städtischer Anbindung.



Logistikimmobilien
Überwiegend speziell für ein Unternehmen entwickelt, eignen sich Logistikimmo-
bilien 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.



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

BEOS Light Industrial Germany I

Der »BEOS Light Industrial Germany I« wurde Ende 2020 als offener Immobilien-Spezial-AIF exklusiv für institutionelle Kunden der Deka aufgelegt, um ihnen erstmals einen spezialisierten Zugang zum Markt für Unternehmensimmobilien anzubieten. Im Rahmen dieser Zusammenarbeit, die auf einem spezifisch für die Deka ausgearbeiteten Konzept der BEOS fußt, übernimmt Deka Immobilien die Vertriebs- und Koordinierungsfunktion und bündelt die Interessen der Investoren, während die BEOS als Asset Manager die Anlagestrategie umsetzt. Der Fonds orientiert sich an dem bewährten Vorgehen der vier schon bestehenden BEOS-Spezialfonds und hat ein Zielvolumen von 700 Millionen Euro. Angekauft werden gemischt genutzte Gewerbeobjekte in wirtschaftsstarken Regionen mit den Nutzungsarten Fertigung, Service, Lager, Distribution, Labor und Büro. Die Flächen müssen dabei eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweisen.

Schon nach kurzer Zeit konnten die ersten Ankäufe für den Fonds getätigt werden: So gingen 2021 ein voll vermieteter Gewerbepark in Hamburg, erste Teile eines Portfolio-Deals sowie eine Unternehmensimmobilie in Wedel bei Hamburg in das Vehikel über.

Bruttofondsvermögen	153.360.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	11*
Mietfläche	90.900 m²
Jahresnettokaltmiete	6.850.000 EUR
Vermietete Fläche	88.100 m²
Durchschnittsmiete	7,33 EUR/m²
WALT	4,3 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

* Inklusive der im März 2022 erworbenen Objekte Wedel, Kassel, Pfungstadt, Kelsterbach I, Kelsterbach II.



WEDEL
Feldstraße 124
Wedel

März 2022
8.110 m² Grundstücksgröße
6.940 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



KASSEL
Vor dem Osterholz 10–14
Kassel

März 2022
19.897 m² Grundstücksgröße
11.790 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



PFUNGSTADT
Gutenbergstraße 4–6
Pfungstadt

März 2022
8.494 m² Grundstücksgröße
9.352 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



KELSTERBACH I
Fasanenweg 7–9
Kelsterbach bei
Frankfurt am Main

März 2022
13.856 m² Grundstücksgröße
7.730 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



KELSTERBACH II
Am Weiher 6
Kelsterbach bei
Frankfurt am Main

März 2022
10.919 m² Grundstücksgröße
8.697 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



FLÖRSHEIM
Schieferstein 11
Flörsheim

Dezember 2021
25.981 m² Grundstücksgröße
13.644 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



FRANKFURT I
August-Schanz-Straße 25
Frankfurt am Main

Dezember 2021
6.651 m² Grundstücksgröße
0,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



FRANKFURT II
August-Schanz-Straße 23
Frankfurt am Main

Dezember 2021
6.651 m² Grundstücksgröße
5.932 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





SINDELFINGEN I
Kolumbusstraße 10
Sindelfingen

Dezember 2021
9.800 m² Grundstücksgröße
6.302 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



SINDELFINGEN II
Kolumbusstraße 6
Sindelfingen

Dezember 2021
9.481 m² Grundstücksgröße
6.452 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



FANGDIECKSTRASSE
Fangdieckstraße 64, 66, 68
Hamburg

Oktober 2021
10.921 m² Grundstücksgröße
14.035 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESG European Industrial & Logistics

Der 2020 mit Swiss Life Asset Managers gemeinsam aufgelegte »Swiss Life Real Estate Funds (Lux) S.A., SIVAV-SIF – ESG European Industrial & Logistics« fokussiert sich auf hochwertige Industrie- und Logistikobjekte im europäischen Raum und richtet sich sowohl an institutionelle Kunden in Deutschland als auch an internationale Investoren. Dank Megatrends wie E-Commerce, Urban Logistics, Industrie 4.0 und Deglobalisierung bietet sich perspektivisch ein hohes Wachstumspotenzial. Das Startportfolio im Jahr 2020 umfasste drei Objekte: jeweils einen Gewerbepark in Karlsfeld bei München und in Böblingen bei Stuttgart sowie eine Bremer Logistikimmobilie.

Mit dieser guten Ausgangsbasis und einer erfolgten Artikel-8-Kategorisierung gemäß SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) startete der Fonds ins Jahr 2021 und sorgte im weiteren Jahresverlauf mit weiteren Transaktionen, darunter mehrere Portfolio-Deals, für einen raschen Anstieg des Investitionsvolumens. Nach einem Ankauf zweier Gebäude in Hamburg konnte zudem ein wichtiger Meilenstein erzielt werden: Mit einem drei Liegenschaften umfassenden Wiener Gewerbeimmobilienportfolio wurden erstmalig in der Unternehmensgeschichte Objekte außerhalb von Deutschland erworben. Es folgten ein weiterer länderübergreifender Portfolioankauf, mit dem gleichzeitig der Markteintritt in Frankreich gelungen ist, sowie ein erneuter Deal in Österreich. Diese Erfolge fußen mitunter auf der europaweiten Zusammenarbeit und dem gemeinsamen Auftreten mit anderen Vehikeln von Swiss Life Asset Managers, durch die wir zusätzliche Akquiseopportunitäten nutzen konnten.

Bruttofondsvermögen	496.585.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	16
Mietfläche	354.900 m²
Jahresnettokaltniete	21.720.000 EUR
Vermietete Fläche	354.200 m²
Durchschnittsmiete	5,10 EUR/m²
WALT	5,3 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



LOGISTIKCENTER
LOOSDORF
Hoferstraße 1
Loosdorf

Oktober 2021
140.204 m² Grundstücksgröße
53.041 m² Mietfläche
3,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



WIEN
Lichtblaustraße 7
Wien

August 2021
20.000 m² Grundstücksgröße
7.126 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



WIENER NEUDORF I
IZ NÖ-Süd Straße 3
Wiener Neudorf

August 2021
16.891 m² Grundstücksgröße
10.911 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



WIENER NEUDORF II
Ricoweg 30
Wiener Neudorf

August 2021
13.904 m² Grundstücksgröße
14.119 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



HILDESHEIM
Benzstraße 6
Hildesheim

September 2021
35.180 m² Grundstücksgröße
25.300 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



OYTEN II
Lübemannstraße 7
Oyten

September 2021
25.220 m² Grundstücksgröße
4.899 m² Mietfläche
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



OYTEN I
An der Autobahn 29-33
Oyten

September 2021
48.299 m² Grundstücksgröße
30.211 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



BURGTANN
Am Breitenstock 18
Burgthann

September 2021
45.323 m² Grundstücksgröße
33.401 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



GOTHA
Cyrusstraße 27
Gotha

Juli 2021
59.817 m² Grundstücksgröße
27.318 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



BIELEFELD
Piderits Bleiche 4
Bielefeld

Juli 2021
41.653 m² Grundstücksgröße
10.719 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



AUENHEIM
Max-Planck-Straße 2
Kehl

Juli 2021
33.604 m² Grundstücksgröße
12.873 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESSENER BOGEN
Essener Bogen 7/
Essener Bogen 17 (West)
Hamburg-Langenhorn

März 2021
24.612 m² Grundstücksgröße
11.000 m² Mietfläche
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESSENER STRASSE 89
Essener Straße 89
Hamburg-Langenhorn

März 2021
12.295 m² Grundstücksgröße
14.607 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



HEWLETT-PACKARD-STRASSE
Hewlett-Packard-Straße 2
Böblingen bei Stuttgart

November 2020
62.899 m² Grundstücksgröße
52.079 m² Mietfläche
4 Mio. EUR Mieteinnahmen



ADAM-OPEL-STRASSE
Adam-Opel-Straße 15
Bremen-Häfen

Oktober 2020
31.342 m² Grundstücksgröße
32.258 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



CITY-LOG KARLSFELD
Boschstraße 5-11
Karlsfeld bei München

September 2020
27.552 m² Grundstücksgröße
15.056 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



BEOS Berlin Prime Industrial

Der »BEOS Berlin Prime Industrial« ist auf hochwertige Unternehmensimmobilien in etablierten Berliner Lagen ausgerichtet. Zu dem Startportfolio des Fonds, dessen Zielvolumen zunächst 500 Millionen Euro beträgt, gehört ein Teil des ehemaligen Produktionsstandorts der Schering AG in Berlin-Charlottenburg, die »Max Dohrn Labs«. Als Bestandteil des »berlinbiotechpark« bietet die Liegenschaft insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Technologie und Life Sciences Büro- und Forschungsflächen. Startinvestor des Fonds, der durch die Swiss Life KVG verwaltet wird, ist Swiss Life Asset Managers Proprietary Insurance Asset Management (PAM). PAM bewirtschaftet als zentraler unternehmensinterner Geschäftsbereich die Vermögenswerte der eigenen Versicherungsgesellschaften der Swiss Life-Gruppe. Der Fonds richtet sich darüber hinaus aber auch an einen engen Kreis weiterer institutioneller Investoren.

Mit dem 2021 erfolgten Ankauf des voll vermieteten »CURVE-Campus« wuchs der neue Fonds um eine Unternehmensimmobilie in Berlin-Adlershof, die einst als Firmenzentrale des Solarmodulherstellers Solon diente. Heutzutage beherbergt das Areal namhafte Mieter aus den Bereichen Hightech, IT sowie Life Sciences und bietet zahlreichen Unternehmen Raum für Innovation und Fortschritt.

Bruttofondsvermögen	247.200.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	2
Mietfläche	48.200 m²
Jahresnettokaltmiete	6.797.000 EUR
Vermietete Fläche	48.000 m²
Durchschnittsmiete	11,68 EUR/m²
WALT	3,6 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	7,0%



CURVE-CAMPUS
Am Studio 16
Berlin-Adlershof

März 2021
40.131 m² Grundstücksgröße
28.504 m² Mietfläche
3,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



MAX DOHRN LABS
Max-Dohrn-Straße 8-10
Berlin-Charlottenburg

Dezember 2019
13.741 m² Grundstücksgröße
22.099 m² Mietfläche
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESG European Thematic Income & Growth

Nachdem BEOS 2020 erstmals in ihrer Geschichte Produkte für andere Swiss Life-Fondsvehikel erworben hat, wurde die länder- sowie markenübergreifende Ankaufserie auch 2021 erfolgreich fortgesetzt und feierte mit einem erneuten Deal für den »Swiss Life Real Estate Funds (LUX) S.A. SICAV-SIF – ESG European Thematic Income & Growth« Premiere in den Niederlanden. Auf das 2020 angekaufte Objekt in Regensburg folgte im Oktober 2021 der »Sonic«-Portfolio-Deal, von dem drei der sechs angekauften deutschen Objekte in den Fonds übergangen – eine Kühllager sowie eine Logistikimmobilie in Bremen und ein Kühllager in Wunstorf bei Hannover. Ende 2021 kam darüber hinaus noch eine Logistikimmobilie mit positiver Energiebilanz in Rhenen zwischen Utrecht und Arnheim dazu.

Der »ESG European Thematic Income & Growth« hat als Ziel, ein langfristig orientiertes, nachhaltiges europäisches Portfolio aufzubauen und zu verwalten, um in ausgewählten Märkten Core- und Core-Plus-Objekte zu erwerben. Seit seiner Auflage 2019 ist der nach Artikel 8 der SFDR kategorisierte Fonds auf nun mehr als 500 Millionen Euro gewachsen und verwaltet aktuell zehn Objekte in sechs europäischen Ländern.

Bruttofondsvermögen	130.410.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	5
Mietfläche	60.000 m²
Jahresnettokaltmiete	5.872.000 EUR
Vermietete Fläche	60.000 m²
Durchschnittsmiete	8,00 EUR/m²
WALT	7,2 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



RHENEN
Utrechtsestraatweg 230
Rhenen

November 2021
22.804 m² Grundstücksgröße
19.238 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



WUNSTORF
Adolf-Oesterheld Straße 36
Wunstorf

Oktober 2021
34.113 m² Grundstücksgröße
10.770 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



BREMEN
Ricardostraße 3
Bremen

Oktober 2021
15.134 m² Grundstücksgröße
2.932 m² Mietfläche
0,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



ACHIM
David-Ricardo Straße 12
Achim bei Bremen

Oktober 2021
37.576 m² Grundstücksgröße
16.464 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



LEIBNIZSTRASSE
Leibnizstraße 2
Regensburg

Dezember 2019
81.647 m² Grundstücksgröße
28.629 m² Mietfläche
3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



EMSBÜREN
Schüttorfer Straße
Emsbüren

Oktober 2021
53.000 m² Grundstücksgröße
30.507 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Swiss Life European Retail

Der »Swiss Life Real Estate Funds (LUX) European Retail SCS, SICAV-RAIF« fokussiert sich hauptsächlich auf Einzelhandelsimmobilien in Europa. Überdies investiert er strategisch auch in stadtnahe E-Commerce-Logistikimmobilien, um die gesamte Breite der sich derzeit stark weiterentwickelnden Handels- und Wertschöpfungsketten abzudecken. Mit allen derzeit erworbenen Vermögenswerten beläuft sich das Fondsvolumen auf ca. 300 Millionen Euro.

Im Herbst 2021 ging ein Objekt in Emsbüren nahe der niederländischen Grenze als Teil eines Logistikimmobilienportfolios in den Fonds über.

Bruttofondsvermögen	34.150.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	30.500 m²
Jahresnettokaltmiete	1.305.000 EUR
Vermietete Fläche	30.500 m²
Durchschnittsmiete	3,57 EUR/m²
WALT	4,9 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

Swiss Life REF (CH) European Properties

Der 2017 lancierte »Swiss Life REF (CH) European Properties« investiert in europäische Büro-, Verkaufs- und Wohnimmobilien, gemischt genutzte Objekte sowie weitere kommerziell genutzte Liegenschaften. Im Fokus stehen Core- und Core-Plus-Lagen in europäischen Großstädten und Regionalzentren sowie deren Ballungsräumen. Der geografische Anlageschwerpunkt liegt auf den europäischen Kernmärkten (Deutschland, Österreich, Frankreich und Benelux) mit einer strategischen Zielallokation von mehr als 50 Prozent des Anlagevermögens.

Ende 2021 wurde für das Schweizer Vehikel eine voll vermietete Unternehmensimmobilie mit Baureserve in Korntal-Münchingen bei Stuttgart erworben.



KORNTAL-MÜNCHINGEN
Kornwestheimer Straße 49
Korntal-Münchingen bei Stuttgart

Februar 2021
20.000 m² Grundstücksgröße
23.905 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Bruttofondsvermögen	33.300.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	23.900 m²
Jahresnettokaltmiete	1.735.000 EUR
Vermietete Fläche	23.900 m²
Durchschnittsmiete	8,56 EUR/m²
WALT	17,3 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

Swiss Life Dynapierre

Der »Swiss Life Dynapierre« investiert europaweit und verfolgt dabei eine Balanced-Strategie aus Immobiliendirektanlage und Wertpapieren. 2020 hatte die BEOS das Objekt »Schipperstraße« in Aschaffenburg angekauft. 2021 wurde das Vehikel als bester offener Publikumsfonds mit einem Vermögen von mehr als 500 Millionen Euro ausgezeichnet.



SCHIPPNERSTRASSE
Schipperstraße 2–4
Aschaffenburg-Nilkheim

Juli 2020
64.398 m² Grundstücksgröße
36.244 m² Mietfläche
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Bruttofondsvermögen	49.250.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	36.300 m²
Jahresnettokaltmiete	1.834.000 EUR
Vermietete Fläche	36.300 m²
Durchschnittsmiete	3,88 EUR/m²
WALT	5,0 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I

Im Oktober 2010 machte die BEOS AG institutionellen Investoren mit Auflage des »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I« erstmals die Assetklasse Unternehmensimmobilien zugänglich. Das Startvolumen des ersten BEOS-Spezialfonds umfasste zwölf Objekte mit einem Ankaufovolumen von 220 Millionen Euro. Nach nur zweieinhalb Jahren war das Vehikel bereits voll investiert. Im Rahmen des »Optimus Prime«-Portfolio-Deals erfolgte 2018 die Rekapitalisierung des Fonds, die bei den Erstanlegern eine durchschnittliche Jahresrendite von 13 Prozent bei einem Verkaufsvolumen von mehr als 500 Millionen Euro mit 21 Immobilien erzielte. Bis heute ist die BEOS für das Asset Management der Objekte zuständig.

2021 wuchs der Fonds um eine weitere Liegenschaft in Hamburg mit Entwicklungspotenzial. Die daraus resultierende Wertsteigerung ist eine Ergänzung der aktiven Managementstrategie des »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I«, die auch weiterhin verfolgt wird.

Bruttofondsvermögen	626.570.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	21
Mietfläche	596.900 m²
Jahresnettokaltmiete	30.213.000 EUR
Vermietete Fläche	534.200 m²
Durchschnittsmiete	4,95 EUR/m²
WALT	4,4 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	11,2%



ESSENER BOGEN 17
Essener Bogen 17
Hamburg-Langenhorn

März 2021
2.540 m² Grundstücksgröße
2.036 m² Mietfläche
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESSENER STRASSE
Essener Straße 4a
Hamburg-Langenhorn

August 2012
15.065 m² Grundstücksgröße
9.589 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



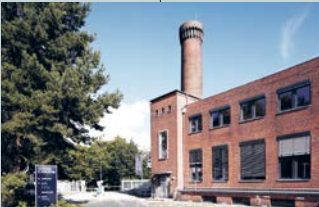
HÜRDERSTRASSE
Hürderstraße 4
Kirchheim bei München

März 2013
48.066 m² Grundstücksgröße
36.185 m² Mietfläche
3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



LOGISTIKZENTRUM
LAICHINGEN
Rudolf-Diesel-Straße 44
Laichingen

Mai 2012
127.760 m² Grundstücksgröße
73.629 m² Mietfläche
3,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



AUSSCHLÄGER
ELBDEICH
Billwerder Neuer Deich 74-90
Hamburg-Rothenburgsort

November 2012
34.622 m² Grundstücksgröße
20.283 m² Mietfläche
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



HANS-DUNCKER-STRASSE 14
Hans-Duncker-Straße 14
Hamburg-Allermöhe

November 2011
7.688 m² Grundstücksgröße
5.949 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESSENER BOGEN
Essener Bogen 3, 5, 15
Hamburg-Langenhorn

Oktober 2012
37.708 m² Grundstücksgröße
30.539 m² Mietfläche
2,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



HANS-DUNCKER-STRASSE 1
Hans-Duncker-Straße 1
Hamburg-Allermöhe

November 2011
7.504 m² Grundstücksgröße
11.968 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





CULEMEYERSTRASSE
Culemeyerstraße 1
Berlin-Mariendorf

Oktober 2011
71.547 m² Grundstücksgröße
46.330 m² Mietfläche
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



INDUSTRIESTRASSE
Industriestraße 29
Lehrte bei Hannover

August 2011
55.805 m² Grundstücksgröße
35.392 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



HERRMANN-WÜSTHOF-RING
Herrmann-Wüsthof-Ring 11
Hamburg-Allermöhe

Mai 2011
12.275 m² Grundstücksgröße
6.370 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



BREDOWSTRASSE
Bredowstraße 16
Hamburg-Billbrook

Mai 2011
22.800 m² Grundstücksgröße
12.925 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



SPORTFLIEGERSTRASSE
Sportfliegerstraße 3–7
Berlin-Adlershof

Dezember 2008
31.515 m² Grundstücksgröße
17.623 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



ALTE WAGGONFABRIK
Hauptstraße 17–19
Mainz-Mombach

November 2008
115.324 m² Grundstücksgröße
85.344 m² Mietfläche
4,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



HOLZHOF
Hauptstraße 18
Mainz-Mombach

November 2008
65.594 m² Grundstücksgröße
68.371 m² Mietfläche
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



GBD 82A
Groß-Berliner Damm 82a
Berlin-Adlershof

April 2008
17.643 m² Grundstücksgröße
10.201 m² Mietfläche
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



BENZSTRASSE
Benzstraße 46–50
Berlin-Marienfelde

März 2008
6.809 m² Grundstücksgröße
9.252 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



MARKANTE
Wolfener Straße 23
Berlin-Marzahn

Dezember 2007
42.016 m² Grundstücksgröße
20.418 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



SCHNACKENBURGALLEE
Schnackenburgallee 149
Hamburg-Stellingen

Dezember 2007
14.917 m² Grundstücksgröße
16.549 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



FLOTTENSTRASSE
Flottenstraße 54–55
Berlin-Reinickendorf

Oktober 2007
32.358 m² Grundstücksgröße
17.761 m² Mietfläche
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



FREIHEIT 13
Freiheit 13
Berlin-Spandau

September 2007
15.160 m² Grundstücksgröße
12.434 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



STUTENSEE
Lorenzstraße 2–6
Stutensee bei Karlsruhe

August 2007
137.147 m² Grundstücksgröße
60.147 m² Mietfläche
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



BÜROCAMPUS WANGEN
Hedelfinger Straße 56–80
Stuttgart-Wangen

Januar 2007
84.944 m² Grundstücksgröße
51.310 m² Mietfläche
4,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II

Anknüpfend an die Erfolgsgeschichte seines Vorgängers wurde im Dezember 2012 der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II« aufgelegt. Schon drei Jahre später erreichte auch dieser Fonds seine vollständige Investition und konnte von Beginn an kontinuierlich oberhalb der Zielrendite von fast sieben Prozent an seine Anleger ausschütten. 2020 markiert einen Meilenstein in der Geschichte des zweiten BEOS-Spezialfonds: Gemeinsam mit den Fondsinvestoren wurde eine Verlängerung der Laufzeitstrategie vereinbart sowie eine Portfoliooptimierungsstrategie verabschiedet.

Nachdem im Zuge dieser Entscheidung zwei Verkäufe für eine erhebliche Wertsteigerung sorgten und Grund für eine Rekordausschüttung im Jahr 2020 waren, erfolgten im Jahr 2021 zwei weitere Veräußerungen: Sowohl für die Oststraße in Norderstedt bei Hamburg als auch für die Levi-Strauss-Allee in Heusenstamm bei Frankfurt am Main wurden neue Eigentümer gefunden. Beide Objekte waren 2013 für den Fonds angekauft worden.

Bruttofondsvermögen	770.915.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	17
Mietfläche	457.600 m²
Jahresnettokaltmiete	39.185.000 EUR
Vermietete Fläche	423.300 m²
Durchschnittsmiete	7,65 EUR/m²
WALT	4,0 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	13,4%



CARLSWERK QUARTIER 2
Schanzenstraße 6–20
Köln-Mülheim

Dezember 2015
55.149 m² Grundstücksgröße
34.197 m² Mietfläche
4,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



OSSENDORF
TECHNOLOGIE
CENTER (OTC)
Hugo-Eckener-Straße 20
Köln-Ossendorf

November 2015
72.311 m² Grundstücksgröße
40.702 m² Mietfläche
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



ULMER STRASSE
Ulmer Straße 4
Laatzen bei Hannover

September 2015
35.766 m² Grundstücksgröße
19.906 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



MERKURPARK
Merkurring
Hamburg-Rahlstedt

September 2015
48.248 m² Grundstücksgröße
31.021 m² Mietfläche
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



MARSKAMP°
Toyota-Allee 27–47a
Köln-Marsdorf

Juli 2015
27.963 m² Grundstücksgröße
16.776 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



LILIENTHALCENTER
Lilienthalstraße 17, 19
Hannover-Vahrenheide

Dezember 2014
28.235 m² Grundstücksgröße
15.344 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



HANG 3
Am Kronberger Hang 3
Schwalbach bei
Frankfurt am Main

Dezember 2014
31.330 m² Grundstücksgröße
32.405 m² Mietfläche
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



ALTES RÖHRENWERK
Söflinger Straße 100
Ulm

Dezember 2014
27.000 m² Grundstücksgröße
53.212 m² Mietfläche
6,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





STEUBENPARK
Siemensstraße 18–32
Langen bei
Frankfurt am Main

November 2014
15.631 m² Grundstücksgröße
8.294 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



IT- UND GEWERBEPARK
OSTHAFEN
Hanauer Landstraße 296–328
Frankfurt am Main

November 2014
65.156 m² Grundstücksgröße
43.054 m² Mietfläche
4,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



ELSENSTRASSE
Elsenstraße 87–96/
Heidelberger Straße 70
Berlin-Treptow

September 2014
60.632 m² Grundstücksgröße
50.300 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



LOHSTRASSE
Lohstraße 36
Oberding bei München

März 2014
15.716 m² Grundstücksgröße
15.617 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



INDUSTRIEPARK ETTLINGEN
(2020 TEILVERKAUF)
Einsteinstraße 14–32,
Hertzstraße 26–30
Ettlingen bei Karlsruhe

Februar 2014
32.956 m² Grundstücksgröße
12.423 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



OSTSTRASSE
Oststraße 1
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2013
72.579 m² Grundstücksgröße
21.098 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



ERFURTER STRASSE
Erfurter Straße 2
Eching bei München

Oktober 2013
20.852 m² Grundstücksgröße
14.519 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



AM WERBERING
Am Werbering 5–7
Kirchheim bei München

März 2013
26.127 m² Grundstücksgröße
21.287 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



LEVI-STRAUSS-ALLEE
Levi-Strauss-Allee 10–12
Heusenstamm bei
Frankfurt am Main

März 2013
25.000 m² Grundstücksgröße
15.625 m² Mietfläche
0,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



SACHTLEBENSTRASSE
Sachtlebenstraße 1
Dormagen bei Köln

März 2013
107.033 m² Grundstücksgröße
43.989 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



CAMPUS OBERHAFEN
Weismüllerstraße 37–47
Frankfurt am Main

Dezember 2012
45.889 m² Grundstücksgröße
40.912 m² Mietfläche
3,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



IN DE TARPEN
In de Tarpén 37–51
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2012
42.801 m² Grundstücksgröße
23.646 m² Mietfläche
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



CARLSWERK QUARTIER 1
Schanzenstraße 9
Köln-Mülheim

Dezember 2012
18.335 m² Grundstücksgröße
26.953 m² Mietfläche
2,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III

2015 folgte aufgrund des deutlich steigenden Investoreninteresses der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III«. Das anfänglich geplante Zielvolumen von 1,1 Milliarden Euro wurde nach einer Kapitalerhöhung im Jahr 2018 auf fast 1,5 Milliarden Euro gesteigert. Seit dem Ankauf des »Alten Hauptgüterbahnhofs Hannover« Ende 2019 ist der dritte BEOS-Spezialfonds vollständig investiert.

Im Jahr 2021 wurde mit der Veräußerung eines 24.000 Quadratmeter großen Teilgrundstücks im Frankfurter Gewerbe- und Logistikpark »Europort« an einen internationalen Data-Center-Entwickler das Portfolio optimiert. Zudem erfolgte im »Dock 100« in Berlin eine Transformation herkömmlicher Lager- zu modernen Büroflächen, wodurch bestehende Wertsteigerungspotenziale gehoben wurden.

Bruttofondsvermögen	1.519.740.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	34
Mietfläche	1.014.000 m²
Jahresnettokaltmiete	76.868.000 EUR
Vermietete Fläche	957.900 m²
Durchschnittsmiete	6,73 EUR/m²
WALT	5,2 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	9,5%



ALTER
HAUPTGÜTERBAHNHOF
HANNOVER
Weidendamm 2
Hannover-Nordstadt

Dezember 2019
34.123 m² Grundstücksgröße
21.505 m² Mietfläche
2,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



NIEMETZSTRASSE
Niemetzstraße 32–50
Berlin-Neukölln

Mai 2019
17.654 m² Grundstücksgröße
12.394 m² Mietfläche
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



DRUCKWERK
Mittenheimer Straße 64
Oberschleißheim
bei München

März 2019
37.980 m² Grundstücksgröße
27.082 m² Mietfläche
2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



FUGGERSTRASSE
Fuggerstraße 19
Amberg bei Nürnberg

März 2019
31.494 m² Grundstücksgröße
13.707 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



WINTER-GÜNTHER-STRASSE
Winter-Günther-Straße 11
Nürnberg-Gibitzenhof

März 2019
51.394 m² Grundstücksgröße
33.904 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Q-WEST
Lise-Meitner-Straße 7
Maisach bei München

Dezember 2018
37.698 m² Grundstücksgröße
21.729 m² Mietfläche
2,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



WAHLER PARK
Wahlerstraße 4–32
Düsseldorf-Rath

September 2018
47.731 m² Grundstücksgröße
34.818 m² Mietfläche
3,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



LLOYD INDUSTRIEPARK
Richard-Dunkel-Straße 120
Bremen-Neuenland

August 2018
132.835 m² Grundstücksgröße
65.833 m² Mietfläche
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





DOCK 100
Am Borsigturm 100
Berlin-Reinickendorf

Mai 2018
80.753 m² Grundstücksgröße
90.856 m² Mietfläche
4,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



BUCHHOLZ
Brauerstraße 2
Buchholz bei Hamburg

April 2018
18.358 m² Grundstücksgröße
8.503 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



RENNINGEN
Industriestraße 28, Benzstraße 32
Renningen bei Stuttgart

Februar 2018
43.641 m² Grundstücksgröße
35.878 m² Mietfläche
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



COLONEUM
Am Coloneum 1
Köln-Ossendorf

Dezember 2017
153.986 m² Grundstücksgröße
64.595 m² Mietfläche
5,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



ROTRI GEWERBEPARK
Schnackenburgallee 43-45
Hamburg-Stellingen

Dezember 2017
34.276 m² Grundstücksgröße
29.198 m² Mietfläche
2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



BREDOW 20
Bredowstraße 20
Hamburg-Billbrook

Dezember 2017
42.500 m² Grundstücksgröße
33.069 m² Mietfläche
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



RHEINPARK
Hagenauer Straße 47-59
Wiesbaden-Biebrich

September 2017
46.127 m² Grundstücksgröße
34.498 m² Mietfläche
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



WILGEN PARK
Bucher Weg 18
Ahrensfelde bei Berlin

September 2017
58.772 m² Grundstücksgröße
32.145 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



KOBLENZ CROSS-DOCK
Zaunheimstraße 7
Koblenz-Rübenach

April 2017
12.499 m² Grundstücksgröße
2.560 m² Mietfläche
0,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



ESSEN BUSINESS PARK
Westendstraße 12a-14d
Essen-Westviertel

April 2017
22.871 m² Grundstücksgröße
16.470 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



KREFELD BUSINESS PARK
Bischofstraße 99-113
Krefeld-Oppum

April 2017
16.438 m² Grundstücksgröße
7.596 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



NEUSS BUSINESS PARK
Hansemannstraße 1-61
Neuss-Uedesheim

April 2017
18.902 m² Grundstücksgröße
8.682 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MÖNCHENGLADBACH
BUSINESS PARK**
Willicher Damm 109-145
Mönchengladbach-Uedding

April 2017
24.444 m² Grundstücksgröße
10.881 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**BQ - BUSINESS
QUARTIER GLINDE**
Biedenkamp 1-5
Glinde bei Hamburg

April 2017
22.349 m² Grundstücksgröße
12.382 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



CARLSWERK QUARTIER 3
Schanzenstraße 6-20
Köln-Mülheim

Dezember 2016
53.462 m² Grundstücksgröße
41.384 m² Mietfläche
4,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



EUROPORT
Langer Kornweg 19-23, 34/
Kleiner Kornweg 6, 26-28
Kelsterbach bei Frankfurt am Main

Dezember 2016
125.670 m² Grundstücksgröße
65.949 m² Mietfläche
5,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





WELSERSTRASSE
Welserstraße 8
Köln-Porz

Juli 2016
25.621 m² Grundstücksgröße
10.391 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



ZEUGHOF
Zeughofstraße 1
Berlin-Kreuzberg

April 2016
30.269 m² Grundstücksgröße
52.931 m² Mietfläche
6,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



HOLZHAUSER QUARTIER
Holzhauser Straße 139
Berlin-Reinickendorf

April 2016
33.573 m² Grundstücksgröße
26.036 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



MARKGRÖNINGEN
Industriestraße 2, 14–16, 25
Markgröningen bei Stuttgart

April 2016
38.137 m² Grundstücksgröße
24.795 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



GATHERHOF
Am Gatherhof 57
Düsseldorf-Rath

April 2016
33.075 m² Grundstücksgröße
21.083 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



BENZSTRASSE
Benzstraße 11a, b, c
Puchheim bei München

März 2016
20.773 m² Grundstücksgröße
10.343 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



THEODORSTRASSE
Theodorstraße 293–295
Düsseldorf-Rath

März 2016
22.382 m² Grundstücksgröße
15.495 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



NORDOSTPARK
Nordostpark 32–34, 52–56, 74–78, 98–102
Nürnberg-Schafhof

März 2016
27.898 m² Grundstücksgröße
25.368 m² Mietfläche
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



CUBE
Pallaswiesenstraße 201/
Pfnorstraße 10–14
Darmstadt-Nord

Dezember 2015
8.314 m² Grundstücksgröße
12.314 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



TECHNOLOGIEPARK
DITZINGEN
Siemensstraße 31–33
Ditzingen bei Stuttgart

November 2015
26.417 m² Grundstücksgröße
14.700 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



GLINNKAMP
Wilhelm-Bergner-Straße 1–11
Glinde bei Hamburg

September 2015
192.522 m² Grundstücksgröße
89.543 m² Mietfläche
7,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV

»Aller guten Dinge sind drei.« Das gilt jedoch nicht für die BEOS, die als »Weiter Denker« im Oktober 2018 den vierten BEOS-Spezialfonds aufsetzte. Der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV« steht seinen Vorgängern in nichts nach: Unmittelbar nach Auflage wuchs das Vehikel mit dem Ankauf des »Laetitia«-Portfolios schon auf 32 Unternehmensimmobilien an. Bereits mit diesem Startportfolio konnte ein signifikanter Teil des geplanten Zielvolumens von 1,1 Milliarden Euro investiert werden.

Seitdem ist der Fonds stetig weitergewachsen und befindet sich inzwischen kurz vor der Vollinvestition. Infolge der zusätzlich erworbenen Assets konnte gleichzeitig ein breiter Mietermix generiert werden. Diese Diversifikation sorgt in Kombination mit dem aktiven Asset Management der BEOS für Stabilität und hat sich insbesondere auch unter Pandemiebedingungen bewährt.

Bruttofondsvermögen	1.225.435.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	39
Mietfläche	1.024.000 m²
Jahresnettokaltmiete	61.140.000 EUR
Vermietete Fläche	982.800 m²
Durchschnittsmiete	6,36 EUR/m²
WALT	4,2 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	10,5%



NEUE GLASBLÄSERHÖFE
Weidenbaumsweg 91a,
95a+b, 103–105
Hamburg-Bergedorf

September 2020
18.506 m² Grundstücksgröße
12.769 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



AIRFIELD CAMPUS
Münchner Straße 40
Langenhagen bei Hannover

März 2020
48.237 m² Grundstücksgröße
22.376 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



ETTENHEIM
Rudolf-Hell-Straße 1
Ettenheim

Dezember 2019
44.689 m² Grundstücksgröße
28.878 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



GAUSSSTRASSE
Gaußstraße 13
Karlsfeld bei München

Dezember 2019
13.818 m² Grundstücksgröße
18.742 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



HAID-HAUS
Bötzingen Straße 31
Freiburg-St. Georgen

Dezember 2019
19.163 m² Grundstücksgröße
25.685 m² Mietfläche
2,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



KARLSPARK
TECHNOLOGIEZENTRUM
Siemensallee 84
Karlsruhe-Knielingen

November 2019
140.147 m² Grundstücksgröße
80.338 m² Mietfläche
6,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



NOVA NEUFAHRN
GEWERBEPARK
Am Gfild 1–11
Neufahrn bei Freising

November 2019
115.328 m² Grundstücksgröße
71.784 m² Mietfläche
6,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



BÖBLINGEN
Herrenbergerstraße 110
Böblingen bei Stuttgart

Januar 2019
44.662 m² Grundstücksgröße
30.383 m² Mietfläche
4,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





RELLINGEN
Halstenbeker Weg 96–98c
Rellingen bei Hamburg

Januar 2019
22.346 m² Grundstücksgröße
14.584 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



VERKEHRSHOF
Verkehrshof 2–4
Potsdam bei Berlin

Januar 2019
37.565 m² Grundstücksgröße
24.528 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



SINDELFINGEN
Kolumbusstraße 19–21
Sindelfingen bei Stuttgart

Dezember 2018
6.667 m² Grundstücksgröße
6.791 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



LAHR/SCHWARZWALD
Archimedesstraße 4
Lahr/Schwarzwald

Dezember 2018
26.681 m² Grundstücksgröße
10.139 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



KEHL
Am Güterbahnhof 1
Kehl bei Karlsruhe

Dezember 2018
42.813 m² Grundstücksgröße
24.860 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



FAUTENBRUCHSTRASSE
Fautenbruchstraße 2–8
Karlsruhe-Südstadt

Dezember 2018
6.220 m² Grundstücksgröße
5.452 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



SCHWARZWALDSTRASSE
Schwarzwaldstraße 82
Karlsruhe-Weiherfeld-Dammerstock

Dezember 2018
5.605 m² Grundstücksgröße
9.835 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



HOCKENHEIM
Pfälzer-Ring 2
Hockenheim bei Karlsruhe

Dezember 2018
26.745 m² Grundstücksgröße
11.922 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



WILlich, SIEMENSRING
Siemensring 44a–r
Willich bei Düsseldorf

Dezember 2018
22.685 m² Grundstücksgröße
9.651 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



WILlich, HALSKESTRASSE
Halskestraße 4a, 6–20, 13–31
Willich bei Düsseldorf

Dezember 2018
38.966 m² Grundstücksgröße
16.872 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



RATINGEN
Breitscheider Weg 168
Ratingen bei Düsseldorf

Dezember 2018
24.977 m² Grundstücksgröße
21.179 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



MOERS
Dr.-Berns-Straße 37
Moers bei Duisburg

Dezember 2018
31.457 m² Grundstücksgröße
36.240 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



SÜDKAMP
Industriestraße 161
Köln-Rodenkirchen

Dezember 2018
21.319 m² Grundstücksgröße
18.403 m² Mietfläche
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



HILDEN
Lise-Meitner-Straße 2
Hilden bei Düsseldorf

Dezember 2018
23.534 m² Grundstücksgröße
15.247 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



ERNST SCHIESS QUARTIER
Schiessstraße 44–76
Düsseldorf-Heerdt

Dezember 2018
41.818 m² Grundstücksgröße
35.121 m² Mietfläche
3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



MÜLHEIM-KÄRLICH
Urmitzer Straße 9
Mülheim-Kärlich bei Koblenz

Dezember 2018
54.623 m² Grundstücksgröße
55.087 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





AEROKAMP
Waldecker Straße 6–12
Mörfelden-Walldorf
bei Darmstadt

Dezember 2018
13.776 m² Grundstücksgröße
12.921 m² Mietfläche
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



MOMBACHER STRASSE
Mombacher Straße 2
Mainz-Hartenberg-Münchfeld

Dezember 2018
11.408 m² Grundstücksgröße
5.470 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



LIEDERKAMP
Höchster Straße 70–98
Liederbach bei
Frankfurt am Main

Dezember 2018
43.901 m² Grundstücksgröße
32.189 m² Mietfläche
2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



LANGEN
Paul-Ehrlich-Straße 5–7/
Heinrich-Hertz-Straße 9
Langen bei
Frankfurt am Main

Dezember 2018
13.151 m² Grundstücksgröße
9.952 m² Mietfläche
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



AMMERKAMP
Ammerthalstraße 2–32
Kirchheim bei München

Dezember 2018
40.668 m² Grundstücksgröße
30.723 m² Mietfläche
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



PETER-HENLEIN-STRASSE
Peter-Henlein-Straße 5
Haar bei München

Dezember 2018
10.132 m² Grundstücksgröße
10.486 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



AM BIRKFELD
Am Birkfeld 18
Dasing bei Augsburg

Dezember 2018
47.012 m² Grundstücksgröße
21.137 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



WEDEMARK
Schlager Chaussee 20
Wedemark bei Hannover

Dezember 2018
60.048 m² Grundstücksgröße
33.232 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



NORDERSTEDT
Bornbarch 1, 3, 5, 7
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2018
11.765 m² Grundstücksgröße
10.432 m² Mietfläche
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



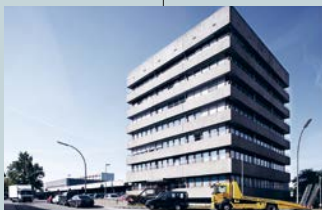
GERTRUD-KNEBUSCH-STRASSE
Gertrud-Knebusch-Straße 11
Hannover-Nordstadt

Dezember 2018
16.165 m² Grundstücksgröße
15.975 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



HAMBURG-ALLERMÖHE
Herrmann-Wüsthof-Ring 7
Hamburg-Allermöhe

Dezember 2018
14.158 m² Grundstücksgröße
12.817 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



HAMBURG-STELLINGEN
Försterweg 119a
Hamburg-Stellingen

Dezember 2018
9.527 m² Grundstücksgröße
11.861 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



VELTEN
Zum Stichkanal 1/
Am Jägerberg 10
Velten bei Berlin

Dezember 2018
12.622 m² Grundstücksgröße
8.097 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



PARADIESSTRASSE
Paradiesstraße 208, 208a+b
Berlin-Bohnsdorf

Dezember 2018
5.628 m² Grundstücksgröße
7.898 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



ALTLANDSBERG
Seeberger Straße 10
Altlandsberg bei Berlin

Dezember 2018
177.145 m² Grundstücksgröße
193.858 m² Mietfläche
3,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



BEOS Value Investment Fund Germany I

Ergänzend zur erfolgreichen »BEOS Corporate Real Estate Fund«-Reihe, deren Portfolios aus stabilisierten Core-Objekten bestehen, fand 2016 die Auflage des »BEOS Value Investment Fund Germany I« statt. Er ermöglicht als sogenannter Repositionierungsfonds einem ausgewählten Kreis an Investoren, früher in die Wertschöpfungskette von Unternehmensimmobilien einzusteigen. Ende 2019 kam es durch den Verkauf des »Technologiezentrums Karlsark« in Karlsruhe nach Implementierung eines neuen Bewirtschaftungskonzepts und mehreren Neuvermietungen der ehemaligen Sale-and-Rent-Back-Transaktion zum ersten Abschluss einer umfänglichen Repositionierung.

2021 durften sich die Anleger gleich über zwei Neuzuwächse freuen: In Leingarten, inmitten der wachstumsstarken Region Heilbronn, wurde ein zweiteiliges Objekt mit Nachverdichtungspotenzial erworben. Direkt an die Bestandsimmobilie angrenzend soll eine Multi-Use-Halle entstehen. Apropos Nachbar: Direkt gegenüber der »Rheinhöfe«, einem geschichtsträchtigen Gewerbepark, der bereits seit 2018 Teil des Fonds ist, konnte 2021 eines der wenigen verfügbaren Brownfields im Düsseldorfer Stadtgebiet ergattert werden. Die Liegenschaft »Werft 68« bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsarten, darunter die Revitalisierung der Büroflächen sowie die damit einhergehende Repositionierung als moderner Multi-Tenant-Gewerbepark.

Bruttofondsvermögen (Verkehrswerte)	215.000.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	5
Mietfläche	249.300 m²
Jahresnettokaltmiete	9.665.000 EUR
Vermietete Fläche	112.500 m²
Durchschnittsmiete	7,61 EUR/m²
WALT	4,9 Jahre



LEINGARTEN
Daimlerstraße 8
Leingarten bei Heilbronn

Dezember 2021
26.289 m² Grundstücksgröße
9.628 m² Mietfläche



TECHNOLOGIEPARK
BERGISCH GLADBACH (TBG)
Friedrich-Ebert-Straße 75
Bergisch Gladbach bei Köln

Oktober 2017
126.988 m² Grundstücksgröße
73.764 m² Mietfläche
6,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



REISHOLZER
WERFTSTRASSE
Reisholzer Werftstraße 68
Düsseldorf-Holthausen

Dezember 2021
64.323 m² Grundstücksgröße
39.482 m² Mietfläche
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



RHEINHÖFE
Reisholzer Werftstraße 19-47
Düsseldorf-Holthausen

Dezember 2018
38.740 m² Grundstücksgröße
25.954 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



ALTES GIESWERK
Beim Zeugamt 8
Glinde bei Hamburg

November 2018
31.760 m² Grundstücksgröße
16.900 m² Mietfläche
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



»Value Add«-Projekte

Mit dem Ankauf einer Transformationsimmobilie in Berlin-Neukölln im Jahr 2002 fiel der Startschuss: Investoren bekamen die Möglichkeit, auf Private-Equity-Basis in einzelne Objekte zu investieren.

Zu renommierten Arealen wie dem »Air Tech Campus Oberpfaffenhofen« gesellten sich über die Jahre hinweg weitere spannende Projekte hinzu: darunter der »Industriepark Griesheim« in Frankfurt am Main, die »BERLIN DECKS« am Spreekanal in-mitten der Hauptstadt sowie die »GIESSEREI« am Wirtschaftsstandort Garching bei München. Auf dem 2019 erworbenen Areal einer ehemaligen Aluminiumgießerei erfolgten 2021 die Abrissarbeiten des Bestandsgebäudes. Außerdem wurden durch das aktive Asset Management zahlreiche Vermietungserfolge erzielt: Sowohl das Objekt »NK20« in Dachau, der Neubau »West’N« in Nürnberg als auch die gesamten Hallenflächen in den Augsburger »Lichthallen« erreichten 2021 die Vollvermietung.

Gesamtinvestitionsvolumen	522.000.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	9
Mietfläche	496.600 m²
Jahresnettokaltmiete	20.160.000 EUR
Vermietete Fläche	359.900 m²
Durchschnittsmiete	5,20 EUR/m²
WALT	5,1 Jahre



INDUSTRIEPARK
GRIESHEIM
Stroofstraße 27
Frankfurt am Main

Dezember 2019
545.000 m² Grundstücksgröße
233.179 m² Mietfläche
3,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



LICHTHALLEN
Steinerne Furt 62–66
Augsburg-Lechhausen

November 2019
51.332 m² Grundstücksgröße
35.045 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



GIESSEREI
Zeppelinstraße 22
Garching bei München

Juni 2019
21.000 m² Grundstücksgröße
12.687 m² Mietfläche



NK20
Kopernikusstraße 20
Dachau bei München

Dezember 2018
9.870 m² Grundstücksgröße
7.072 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



WEST'N
Vershofenstraße 10
Nürnberg-Höfen

Dezember 2018
22.439 m² Grundstücksgröße
20.047 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



BERLIN DECKS
Friedrich-Krause-Ufer 16–21
Berlin-Mitte

Juni 2018
28.152 m² Grundstücksgröße
8.887 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



K14
Kaiserin-Augusta-Allee 14
Berlin-Moabit

September 2017
4.702 m² Grundstücksgröße
10.254 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



AIR TECH CAMPUS
OBERPFAFFENHOFEN
Claude-Dornier-Straße 1/
Friedrichshafener Straße 4–6
Oberpfaffenhofen bei München

Dezember 2016
2.760,379 m² Grundstücksgröße
235.455 m² Mietfläche
14,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





MONTAN
Montanstraße 18–26
Berlin-Reinickendorf

Juli 2016
38.374 m² Grundstücksgröße
17.145 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



GBD 149
Groß-Berliner Damm 149
Berlin-Adlershof

April 2015
34.237 m² Grundstücksgröße
18.644 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



WENDENSCHLOSSSTRASSE
Wendenschloßstraße 142
Berlin-Köpenick

Januar 2015
26.677 m² Grundstücksgröße
23.285 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



OSTSTRASSE »AURORA«
Oststraße 1c
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2013
100.039 m² Grundstücksgröße
10.089 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



KUBUS 11
Wiesenaue Straße 11, 13
Hannover-Brink-Hafen

Dezember 2011
43.480 m² Grundstücksgröße
24.662 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



CAMPUS ALTENESSEN
Teilungsweg 28
Essen-Altenessen-Nord

Dezember 2011
12.180 m² Grundstücksgröße
14.650 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



ALZENAU NORD
Brentanostraße 7
Alzenau bei Frankfurt am Main

September 2008
40.117 m² Grundstücksgröße
21.989 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



NORDPARK ALZENAU
FACHMARKTZENTRUM
Emmy-Noether-Straße 1–7
Alzenau bei Frankfurt am Main

August 2008
48.062 m² Grundstücksgröße
13.833 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



WHITE ATRIUM
Avenue de la Toison d'Or 56–60
Brüssel

November 2007
10.331 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Impressum

NUTZUNGSRECHT AN DEN INHALTEN
Der BEOS Report, seine Inhalte, Bilder und seine Gestaltung unterliegen urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten. Urheberrechtshinweise und Markenbezeichnungen dürfen weder verändert noch beseitigt werden. Eine Vervielfältigung, Verbreitung, Bereithaltung zum Abruf auf Webseiten seiner Inhalte (Texte, Bilder, Layout) ganz oder teilweise, in veränderter oder unveränderter Form ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung zulässig. Lediglich die nicht kommerzielle private Nutzung ist in den Grenzen des Urheberrechtsgesetzes zulässig.

HAFTUNG FÜR INHALTE BZW. INFORMATIONEN
Das Unternehmen BEOS AG sowie Dritte, von denen die BEOS AG Informationen im BEOS Report bereitstellt, übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Genauigkeit der Inhalte. Das Unternehmen BEOS AG weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Report bereitgestellten Informationen keine fachliche oder inhaltliche Beratung darstellen. Das Unternehmen BEOS AG haftet daher nicht für direkte oder indirekte Schäden einschließlich entgangener Gewinne, die einem Nutzer durch

die Inanspruchnahme des Informations- und Funktionsangebots dieser Publikation entstehen. Das Unternehmen BEOS AG übernimmt keine Haftung für Verluste, die durch die Verteilung und/oder Verwendung dieser Dokumente bzw. Informationen verursacht wurden oder die mit der Verteilung bzw. Nutzung dieser Dokumente bzw. Informationen im Zusammenhang stehen.

BEOS AG
Kurfürstendamm 188
10707 Berlin, Germany
T +49 30 28 00 99-0
E info@beos.net
beos.net
beos.net/datenschutzinformationen

VORSTAND
Holger Matheis, Jan Plückhahn, Hendrik Staiger

VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS
Per Erikson

AUFSICHTSRAT
Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Dr. Ingo-Hans Holz, Stefan Mächler, Hermann Inglin, Christian Schmid

SITZ DER GESELLSCHAFT: BERLIN
HR-Nr.: HRB 133814 B
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg
USt-IdNr.: DE 190494186

BILDNACHWEISE
Seiten 4–5: Özgür Albayrak
Seiten 11, 14–15: Jens Kirchner
Seiten 16–17, 20–22, 26–27, 32–34, 50–51 (außer Niederlassungen Berlin und Köln): Jens Küsters
Seiten 35–36, 39–40, 42–43, 45: Jennifer Rumbach
Seiten 49, 50 (Niederlassung Berlin): Nils Krüger
Seite 50 (Niederlassung Köln): Daniel Welschenbach (interior design: pd raumplan)
Seiten 65–107: Jens Küsters, außer S. 71 Wedel, Pfungstadt, S. 74 Logistikcenter Loosdorf, Wien, Wiener Neudorf I, Wiener Neudorf II, S. 103 Leingarten, S. 105 Giesserei (Visualisierung)
Seite 71: Kassel: Cushman Wakefield/CAI; Kelsterbach I: CBRE/HH Real Estate; Kelsterbach II, Flörsheim, Frankfurt I, Frankfurt II: Chris Kettner, chris-kettner.de
Seite 74: Hildesheim, Oyten II, Oyten I, Burgthann: Bernd Westphal
Seite 75: Gotha, Bielefeld, Auenheim: Jones Lang LaSalle
Seite 78: Rhenen: Colliers International Deutschland GmbH; Wunstorf, Bremen, Achim: Jones Lang LaSalle
Seite 79: Emsbüren: Bernd Westphal
Seite 80: Korntal-Münchingen: ARTARI Aerials
Seite 92: Rotri Gewerbepark: Bernd Westphal
Seite 103: Reisholzer Werftstraße: Colliers International Deutschland GmbH



BEOS AG
Member of Swiss Life Asset Managers

beos.net
Dezember 2021

weiter denken