



# BEOS REPORT 2022

Schwerpunkt  
Reduktion

FOKUS AUF DAS  
WESENTLICHE



EINS	8	VORWORT
ZWEI	24	NEUN DINGE, DIE WIR IN EINEM VIERTELJAHRHUNDERT BEOS VON BORD GELASSEN HABEN
DREI	52	WENN DIE TAPETE CO <sub>2</sub> -FREI WÄRME SPENDET
	76	WARUM WIR EINE »CLEVERERE« MOBILITÄT BRAUCHEN
	100	WARUM EINFACHHEIT MANCHMAL SEHR KOMPLEX IST
	124	WIR BRAUCHEN MANAGER, DIE WERTE SCHAFFEN KÖNNEN
	136	WENN GUTE ZUSAMMENARBEIT ZU SCHNELLEN RESULTATEN FÜHRT

VIER	148	DIE NIEDERLASSUNGEN DER BEOS AG
	156	DIE BEOS AG IN ZAHLEN
	163	DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT DER BEOS AG
	176	DIE LEISTUNGEN DER BEOS AG
	182	ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK
	185	UNSERE EROLGE
FÜNF	195	HÖHEPUNKTE 2022
	201	DIE VIER KATEGORIEN VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN
	206	DIE OBJEKTE DER BEOS AG
	382	IMPRESSUM

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.

EINS



WIR FEIERN 25 JAHRE BEOS

Weniger ist mehr

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



Wir sind nicht nur Optimisten, sondern in gewisser Weise auch Minimalisten, die immer wieder zu ihrem Kern zurückkommen, Neues einfach machen und ihren Fokus nie verlieren: den Mieter.

Lieber Partner- und Freundeskreis der BEOS AG,

Reduktion ist etwas, das bei der aktuellen Energie- und Klimakrise so naheliegend erscheint und doch für kaum einem Marktakteur initial positiv konnotiert ist.

Auf den ersten Blick wirkt der Begriff eher wie ein schlecht gelungener Euphemismus für eine Zwangsmaßnahme. Doch für uns ist die Reduktion keine Reaktion auf positive oder negative Geschehnisse, sondern unserer Weiter-Denken-Kultur inhärent und proaktiver Natur. Wir hinterfragen das Bestehende und treffen gemeinsam mit unseren Partnern unternehmerische Entscheidungen; nicht WEIL das Marktumfeld boomt oder herausfordernd ist, sondern TROTZ der jeweiligen Ausgangslage und unabhängig davon.

Dazu braucht es Mut. Es braucht eine Vision. Und in jedem Fall braucht es ein starkes Netzwerk im Rücken, das die neuen Wege mitgestaltet und mitgeht. Es braucht Sie. Das hat bereits die Vergangenheit eindrucksvoll gezeigt:

Anfang der 2000er sorgte die »Dotcom-Krise« für zahlreiche Verluste an den internationalen Kapital-

märkten. Wir konzentrierten uns auf eine bis dato nicht etablierte Assetklasse: Unternehmensimmobilien.

2008 platzte die Immobilienblase in den USA und löste die »Lehman-Krise« aus. Wir kauften das Carlswerk in Köln und schulterten damit

eine mehr als 100.000 Quadratmeter große Industriefläche, die sich erst noch am Markt beweisen musste. Heute ist es unser Vorzeigequartier.

2010 verursachte die Eurokrise enorme Staatsverschuldungen in der EU. Wir legten den ersten BEOS-Spezialfonds auf und

ebneten damit institutionellen Investoren erstmals den Weg in die Assetklasse Unternehmensimmobilien.

Angekommen im Hier und Jetzt, befinden wir uns inmitten einer Polykrise, die als Wendepunkt, als vielleicht längst überfällige Katharsis begriffen werden muss. Katharsis, das bedeutet Reinigung und Befreiung. Für uns ist es eine produktive Polykrise, in der wir – wieder einmal – alte Muster über Bord werfen und neue Wege gehen (werden). Kurzum: Wir konzentrieren uns auf das Wesentliche, wir reduzieren.

Maßen wir uns an, das Patentrezept für den Umgang mit Rezession und Unsicherheit gefunden zu haben? Mitnichten! Aber mit Ihnen als Partner an unserer Seite, kombiniert mit einer nachweislich resilienten Assetklasse, haben wir die besten Zutaten. Das ist zwar keine Krisenvollkaskoversicherung, aber wir sind davon überzeugt, dass die Resilienz einer Idee oder eines Produkts sich überhaupt erst im Angesicht schwieriger Verhältnisse beweist. Wir hätten auch nicht gedacht, dass es schon allein dafür Mut braucht, das Wort »Krise« auf unseren Markt anzuwenden und laut auszusprechen. Fragt man die Branche, gibt es derzeit lediglich »Herausforderungen« und »Hürden«, die in Chancen münden.

Umso erfreulicher ist es für uns, dass wir anlässlich dieses »BEOS Reports« mit Investoren, Partnern, Mietern und einem Bürgermeister darüber sprechen konnten, welche unterschiedlichen Gesichter Reduktion haben kann. So werden beispielsweise Emissionen reduziert, Bürokratie abgebaut und Prozesse verschlankt. Außerdem haben wir neun Dinge identifiziert, auf die wir in 25 Jahren BEOS bereits verzichten konnten. Denn Marie Kondō zufolge ist »der beste Weg, um herauszufinden, was wir wirklich brauchen, [...] das loszuwerden, was wir nicht brauchen«. Wir sind nämlich nicht nur Optimisten, sondern in gewisser Weise auch Minimalisten, die immer wieder zu ihrem Kern zurückkommen, Neues einfach machen und ihren Fokus nie verlieren: den Mieter.

Was wird wohl unser nächster unternehmerischer Schritt, den wir trotz oder gerade wegen der Umstände gehen? Eine Frage, die wir alle wohl erst in ein paar Jahren retrospektiv beantworten können. Was wir allerdings jetzt schon wissen: Weniger ist mehr. Und nichts ist genug.

Viel Freude bei der Lektüre dieses »BEOS Reports«, der radikal reduziert ist, sowohl inhaltlich als auch äußerlich.

ZWEI



Neun Dinge, die  
wir in einem  
Vierteljahrhundert  
BEOS von Bord  
gelassen haben

Die Geschichte der BEOS AG ist auch eine Geschichte der Reduktion. Denn immer, wenn wir weiterdenken, müssen alte Gewohnheiten neuen Ideen

und Ansätzen weichen. Manches haben wir in den vergangenen 25 Jahren gerne losgelassen, bei anderen Punkten fiel uns der Abschied schwerer.

Eines jedoch wird uns auch heute immer wieder klar: Wir können uns nur dann auf das Wesentliche konzentrieren und Freiräume schaffen, wenn wir auch in

Zukunft immer wieder Bestehendes hinterfragen. Die folgenden neun Dinge, die früher einmal Teil unserer BEOSphäre waren, sind heute jedenfalls Vergangenheit.

1  
DER BEOS  
»GEMISCHTWARENLADEN«  
(2002)

BEOS, das sind doch »die mit den Unternehmensimmobilien«. Das war allerdings nicht immer so! Tatsächlich erfolgte die Reduktion auf diese damals vollkommen neue Immobilienart erst im Jahr 2002; und war eine der wichtigsten – und besten – Entscheidungen in der gesamten Unternehmensgeschichte. Bis dahin ähnelte das BEOS-Portfolio eher einem Gemischtwarenladen: Neben Berlin wurden Projekte in Ungarn sowie Polen entwickelt, die ungarische Botschaft am Boulevard Unter den Linden in Berlin-Mitte sowie das Finanzamt Neukölln gehören quasi zum »Frühwerk« von BEOS. »Dass wir vor über 20 Jahren sogar einen Entwurf für die Hamburger Elbphilharmonie – zu der Zeit noch als Büroimmobilie geplant – eingereicht haben, kann sich heute wohl kaum einer vorstellen. Aber genau das zeigt nicht nur, wie wandlungsfähig BEOS ist, sondern auch, was eine Refokussierung so manches Mal hervorbringen kann«, berichtet Jan Plückhahn. Nachdem der Schwerpunkt auf die Unternehmensimmobilie ausgerichtet wurde, war der Grundstein für weiteres Wachstum gelegt. In den Folgejahren kamen Objekte wie das »Carlswerk« in Köln, der »Campus Oberhafen« in Frankfurt am Main und die »Alte Waggonfabrik« in Mainz dazu, die bis heute in unserem Portfolio sind und inzwischen völlig zu Recht als BEOS-Klassiker gelten.

## 2 FALSCH EHRFURCHT VOR RIESENPROJEKTEN (2007)

Seit 2018 ist BEOS Teil der Swiss-Life-Familie. Das bedeutet nicht nur, dass sich auf dem internationalen Parkett viele neue Möglichkeiten eröffnen – sondern auch, dass Projekte in völlig neuen Dimensionen realisiert werden können. Das passt auch deshalb so gut, weil wir finden, dass gemischt genutzte Quartiere gar nicht groß genug sein können, denn von den Vorteilen, die ein gezieltes Quartiersmanagement und der richtige Revitalisierungsansatz bieten, können auf diese Weise noch viel mehr Menschen profitieren. Mit dem »Carlswerk« in Köln haben wir schon 2007 ein damals wegweisendes Revitalisierungskonzept entwickelt, in Zukunft werden wir eine weitere Industriebrache umwandeln: die »FRANKFURT WESTSIDE« in Frankfurt am Main. Auf einer Fläche von rund 102 Fußballfeldern werden mit einem Projektvolumen von einer Milliarde Euro nicht nur unzählige Arbeitsplätze entstehen, sondern unsere Projektmanager können sich in Sachen Urbanität so richtig austoben: Gastronomie, Sportanlagen, Parks und Gewerbeflächen aller Art, von der Produktionseinheit bis zur Forschungsfläche. »Eben ein Quartier der Superlative. Ein gesunder Respekt vor diesem Riesenprojekt bleibt – aber eben keine falsche Ehrfurcht. Für uns steht fest: Wir wollen künftig noch mehr Stadtteile revitalisieren und damit unseren Beitrag zu den Lebensräumen von morgen leisten«, sagt Holger Matheis.

# 3 HOHE MARKTBARRIEREN (2010)

»CREFG I« – ein Akronym, das vor 13 Jahren noch für fragende Gesichter und hochgezogene Augenbrauen sorgte. Tatsächlich war der »Corporate Real Estate Fund Germany I« einer der wichtigsten Meilensteine. Erstmals wurde institutionellen Investoren der Marktzugang zur Assetklasse Unternehmensimmobilien ermöglicht. Bis dahin gab es vor allem Individualmandate und Club-Deals, die durch den Fonds deutlich reduziert wurden. Mitten in der damaligen Fondskrise war die Entwicklung eines neuen Anlageprodukts ein großes Wagnis, das aber das Geschäftsmodell von BEOS in seiner heutigen Form prägen sollte. Erstmals hatten wir ein Vehikel, um im großen Stil Ankäufe zu tätigen. Das Startportfolio mit zwölf Objekten und 220 Millionen Euro Volumen war ein sehr großer Schritt und die Volumina in den folgenden Jahren nahmen deutlich zu. So umfasste der 2018 aufgelegte »CREFG IV« bereits ein Zielvolumen von 1,1 Milliarden Euro.

4  
EINE  
»AUßER-HAUSVERWALTUNG«  
(2013)

Eine Unternehmensimmobilie zeichnet sich allem voran durch ihre Individualität und Heterogenität aus. Häufig treffen unterschiedlichste Mieter und Nutzungen aufeinander. Derartige Flächen- und Gebäudestrukturen zielgruppengerecht zu managen und dabei nicht nur alle Bedürfnisse zu berücksichtigen, sondern darüber hinaus sogar Synergien zu schaffen, erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Mietern, Asset Managern und Property Managern sowie ausgeprägtes technisches und kaufmännisches Know-how. 2013 haben wir uns deshalb gefragt: Warum unterschiedliche externe Partner damit beauftragen, wenn wir das auch inhouse abbilden und die Experten zu uns an die Werkbank holen können? Mit Gründung der BEREM Property Management GmbH als hundertprozentige Tochter von BEOS greifen die Prozesse nahtlos ineinander. Christina Schädler, seit Ende 2022 Mitglied des BEOS-Vorstands und nun auch verantwortlich für die BEREM: »Property Management ist uns persönlich sehr wichtig. Indem BEOS und BEREM gemeinsam an der Werkbank arbeiten, können wir gewährleisten, dass die Verwaltung ebenso flexibel ist wie die Unternehmensimmobilie selbst.«

# 5 INEFFIZIENT GENUTZTE FLÄCHEN (2016)

BEOS und Neubau – das gab es nicht immer! Schließlich ist und bleibt unser Credo, so gut wie jeden Stein mehrmals zu nutzen. Nachdem sich viele Jahre nur Revitalisierungen und Entwicklungen im Bestand gewidmet wurde, haben wir erkannt, dass die Wege auf unseren Arealen einfach viel zu lang sind. Der Grund: Die ursprünglichen Bauherren aus früheren Jahrzehnten sind mit der wichtigen Ressource Fläche oft etwas verschwenderischer umgegangen. Deshalb wollten wir endlich Schluss machen mit zwar versiegelten, aber unbebauten und ungenutzten Arealen. Im Jahr 2016 haben wir deshalb den Startschuss zur ersten Neubauimmobilie gesetzt, der »BEOS Report 2018« stand schließlich ganz im Zeichen der Nachverdichtung. Die damalige Zahl des Jahres: ein Nachverdichtungspotenzial von einer Million Quadratmeter. Seit her haben wir davon einiges in Neubaufäche umgewandelt und demnach reichlich Chancen genutzt. Die »FRANKFURT WESTSIDE« ist dabei unser vorläufiger Höhepunkt mit rund 470.000 Quadratmetern zusätzlich entstehender Nutzfläche. Es mag auf den ersten Blick vielleicht merkwürdig klingen, aber: Nachverdichtung und Reduktion passen wunderbar zusammen. Kürzere Laufwege und weniger versiegelte, ungenutzte Fläche schaffen mehr Freiräume und steigern die Aufenthaltsqualität.

6  
EIN GROßER  
ÖKOLOGISCHER  
FUßABDRUCK  
(2020)

Energieverbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu reduzieren, ist keine einmalige Entscheidung, sondern eine tagtägliche. Denn auch für BEOS ist der Dekarbonisierungspfad ein langer Weg. Das Thema Energie gehört zu unseren fünf ESG-Handlungsfeldern; erfolgte Maßnahmen und nächste Schritte wurden bereits 2020 in unserem »BEOS Report« skizziert. Aber für jedes erreichte Etappenziel kommen mindestens zwei neue Aufgaben hinzu. Aktuell wollen wir das Thema CO<sub>2</sub>-Reduktion nicht nur »weiterdenken«, sondern auch größer aufziehen: So arbeiten wir beispielsweise an einer Lösung, wie wir für das gesamte BEOS-Portfolio sowie für den Bestand von Swiss Life Asset Managers Deutschland einen gemeinsamen Standard hinsichtlich Heizsystemen und Photovoltaik-Panels finden können. Auf diese Weise würde nicht nur die nachhaltigste Lösung den Weg in alle Objekte finden, auch das laufende Monitoring und die Koordination mit dem Facility Management wären viel leichter. Ein weiterer wichtiger Meilenstein war 2021 die Ausgründung der Climatch GmbH von Swiss Life Asset Managers. Die Gesellschaft kümmert sich um die bestehenden Portfolios, CO<sub>2</sub>-neutrale Konzepte für große Projektentwicklungen und nicht zuletzt um eine zentrale Plattform für das Management aller Verbrauchsdaten. »Häufig wird mehr geredet als tatsächlich umgesetzt – insbesondere, wenn es um Nachhaltigkeit geht. Wir setzen gemeinsam mit Swiss Life Asset Managers und BEOS wirklich etwas in Bewegung. Diese Art der Zusammenarbeit empfinde ich in der Immobilienbranche als einzigartig und sie motiviert nicht nur mich ungemein«, sagt Kersten Barth, Geschäftsführer von Climatch. Ideale Voraussetzungen dafür, die Dekarbonisierung noch größer und umfassender zu denken: In der »FRANKFURT WESTSIDE« planen wir, die Abwärme der lokalen Rechenzentren für die Beheizung des Areals zu nutzen und ein kaltes Nahwärmenetz zu installieren, das im Vergleich zu konventionellen Wärmeversorgungsnetzen deutlich klimaschonender ist.

# 7 DIGITALES CHAOS (2020)

Ein wichtiger Teil des BEOS-Spirits besteht schon seit Langem darin, schlanke und digitale Lösungen für möglichst viele Arbeitsbereiche zu finden. Radikal dezentral, radikal digital. Deshalb gibt es auch unser 25-köpfiges Team »Digital Services & Solutions«, welches das Dokumentenmanagement, Buchhaltungsvorgänge und viele weitere Bereiche weiter automatisiert und so Effizienzen schafft. Dennoch gab es lange Zeit keine einheitliche digitale Plattform für alle Mitarbeiter – vom Projektmanager bis zur Marketing-Spezialistin. Das hat sich seit 2020 mit dem Projekt »BEOS in a pocket« geändert. Statt dezentraler Datensilos gibt es seither eine einheitliche Daten-Cloud in Verbindung mit einem inhouse entwickelten Tool. 2022 folgte dann der nächste Schritt gemeinsam mit den Kolleginnen und Kollegen von Swiss Life Asset Managers: Seither gibt es in der gesamten Unternehmensfamilie ein zentrales Tool, das sämtliche ESG-Daten aller Objekte erfasst. Aber auch objektseitig schaffen wir mit Multi-Metering-Systemen, also smarten Stromzählern, mehr Transparenz. Sämtliche Verbräuche werden in Echtzeit festgehalten, sodass unsere Mieter stets bestens informiert sind und Optimierungspotenziale direkt abgeleitet werden können. Das wiederum reduziert beidseitig den zeitlichen und verwaltungstechnischen Aufwand.

## 8 MASSEN AN BAUSCHUTT UND ABFALL (2020)

Papierarme BEOS-Büros sowie modernes Abfallmanagement auf den einzelnen Liegenschaften – und gleichzeitig Tausende Tonnen von Bauschutt und eigentlich wertvolle Ressourcen, die in den Müll wandern? Nicht mit uns. Hendrik Staiger ist überzeugt: »Die Frage, wie gut die Bau- und Immobilienwirtschaft Materialien recycelt, ist aus Umweltsicht ähnlich wichtig wie die Energieerzeugung durch Photovoltaik oder andere alternative Energiequellen.« In unserem Berliner Pilotprojekt, dem »Gewerbecampus Elsenstraße«, zeigt das zuständige Projektteam, dass es auch anders geht. Für die dortigen Neubauten beziehen wir nicht nur recycelten Beton aus lokaler Produktion, sondern verwenden auch so viele Bauelemente wie möglich wieder: vom Pflasterstein bis zum Fassadenelement. Dadurch wird die normalerweise durch Abriss und Neubau freigesetzte »graue Energie« um ein Vielfaches reduziert – und obendrein erhält der Park ein markantes Design. Anstatt einer sterilen Einheitsoptik wird man die wiederverwendeten und deshalb individuell aussehenden »alten« Baumaterialien durchaus als solche erkennen. Genauso wichtig ist das Cradle-to-Cradle-Prinzip: Wenn der »Gewerbecampus Elsenstraße« in vielen Jahrzehnten einmal das Ende seiner Lebensdauer erreicht hat, soll er so ressourcenschonend und so unkompliziert wie möglich abgebaut werden können. Daher wird schon jetzt ein umfangreiches Materialkataster mit genauen Details zu allen wichtigen Baumaterialien erstellt.

9  
 ÜBERHOLTE  
 MIETER-VERMIETER-  
 BEZIEHUNGEN  
 (2021)

Ein Unternehmen wie BEOS hat viele Stakeholder. Damit sind nicht nur Investoren, Kommunen und Mieter gemeint. Auch Partner, Berater, Nutzer, Mitarbeiter und Nachbarn gehören dazu und bringen unterschiedlichste Bedürfnisse mit. Unsere Gemeinschaft macht nicht an der Grundstücksgrenze Halt, sondern holt stattdessen alle an eine verlängerte Werkbank. Deswegen sind altbackene, rein wirtschaftliche Mieter-Vermieter-Beziehungen, in denen der direkte Austausch meist schon endet, bevor er überhaupt angefangen hat – nämlich nach Schlüsselübergabe –, nichts für uns. Jede unserer Liegenschaften lebt vom Miteinander; und auch darüber hinaus kommt unsere partnerschaftliche Haltung zum Tragen. Weil es kein passendes Wort für diesen Ansatz gab, wurde es kurzerhand erfunden: BEOSphäre. »Dieses Leitbild lebt von einer klaren Haltung und von Prozessen, die Investoren, Mieter, Nachbarn, Partner und Kommunen aktiv zur Partizipation ermutigen. Das Ziel: eine Umgebung zu schaffen, in die sich all diejenigen einbringen können, die möchten. Eine Umgebung, die weniger gemanagt als kuratiert wird und in der jeder Stakeholder der Mensch sein kann, der er ist. Genau so wollen wir einen Beitrag zu einer Stadt der Gemeinschaft leisten«, erzählt Jessica Kömmlinger, Senior Projektmanagerin im Bereich Business Transformation. Zu diesem Konzept gibt es bereits Abhandlungen auf unzähligen Seiten, aber es lässt sich auch ganz einfach erklären: BEOSphäre ist, wenn der Projektleiter weiß, wie der Mieter seinen Kaffee trinkt.

Die Beispiele der zurückliegenden 25 Jahre zeigen, dass in unternehmerischen Entscheidungen auch immer eine Form der Reduktion steckt. Meist ist es der Fokus auf das Wesentliche, der damit einhergehen kann,

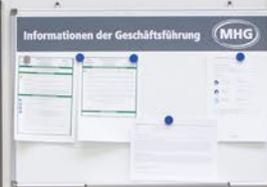
Ballast abzuwerfen. Denn nur wer loslassen kann, hat die Hände und den Kopf frei für Neues. Wir sind als konsequente Weiterdenker eben nicht nur radikal dezentral und radikal digital, sondern auch radikal reduziert.

DREI

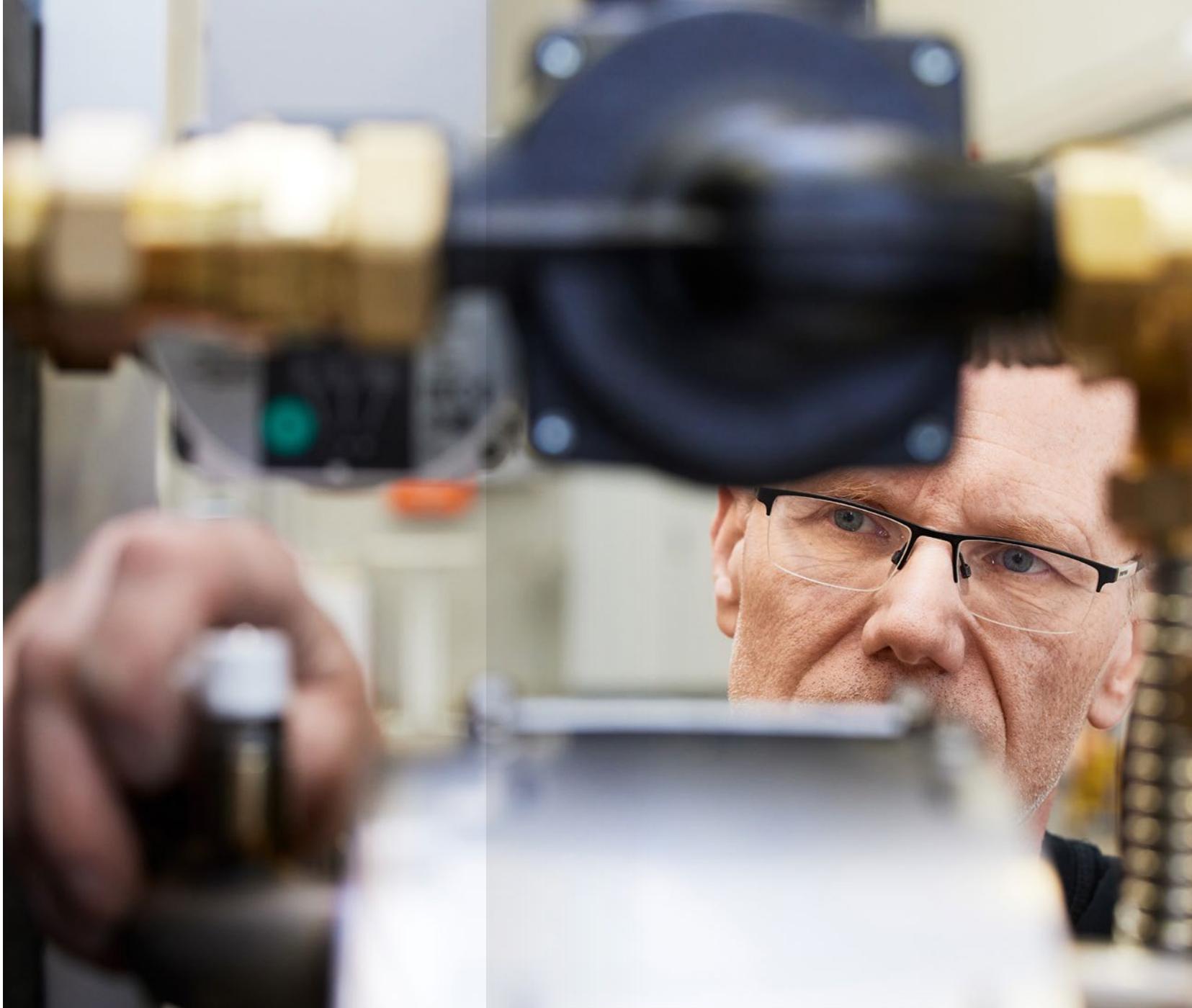
# Wenn die Tapete CO<sub>2</sub>-frei Wärme spendet

INTERVIEW MIT JULIAN BONATO  
GESCHÄFTSFÜHRER  
UND GESELLSCHAFTER MHG

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag
Brenner					
Gasbrennwert					
Units / Kessel					
Stufe 4					



BEI MHG WERDEN NEUE MAßSTÄBE GESETZT: PRODUKTIONS-  
MITARBEITER KLAUDIUS CIASTO MONTIERT EINEN GAS-  
BRENNWERTKESSEL, DEN SOGENANNTEN **ecoGAS** KOMPAKT.



MHG entwickelt und produziert Heizanlagen, -systeme und -komponenten für Unternehmen und Privathaushalte. Die Firma verbindet mehr als 90 Jahre

Tradition und Expertise mit technischer Innovation und bietet hochwertige Anlagen für Öl, Gas, Solarenergie und Umgebungswärme ebenso wie Hybridlösungen an.

Im Jahr 2018 hat BEOS das Management des Unternehmenssitzes in Buchholz bei Hamburg im Rahmen eines Sale-and-Rent-Backs

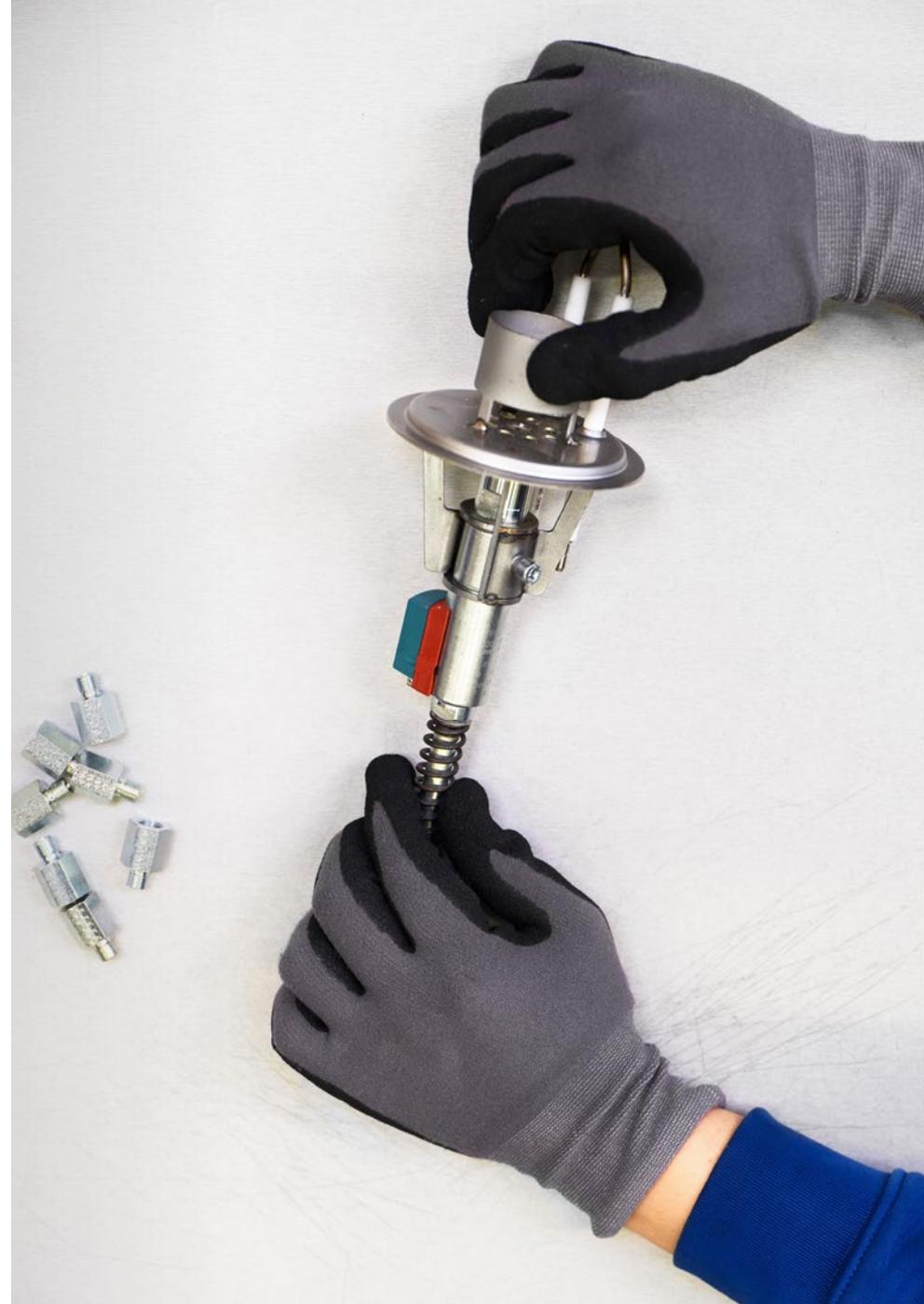
übernommen. Nach wie vor ist MHG in allen drei Gebäuden auf einer Gesamtfläche von rund 8.300 Quadratmetern aktiv.

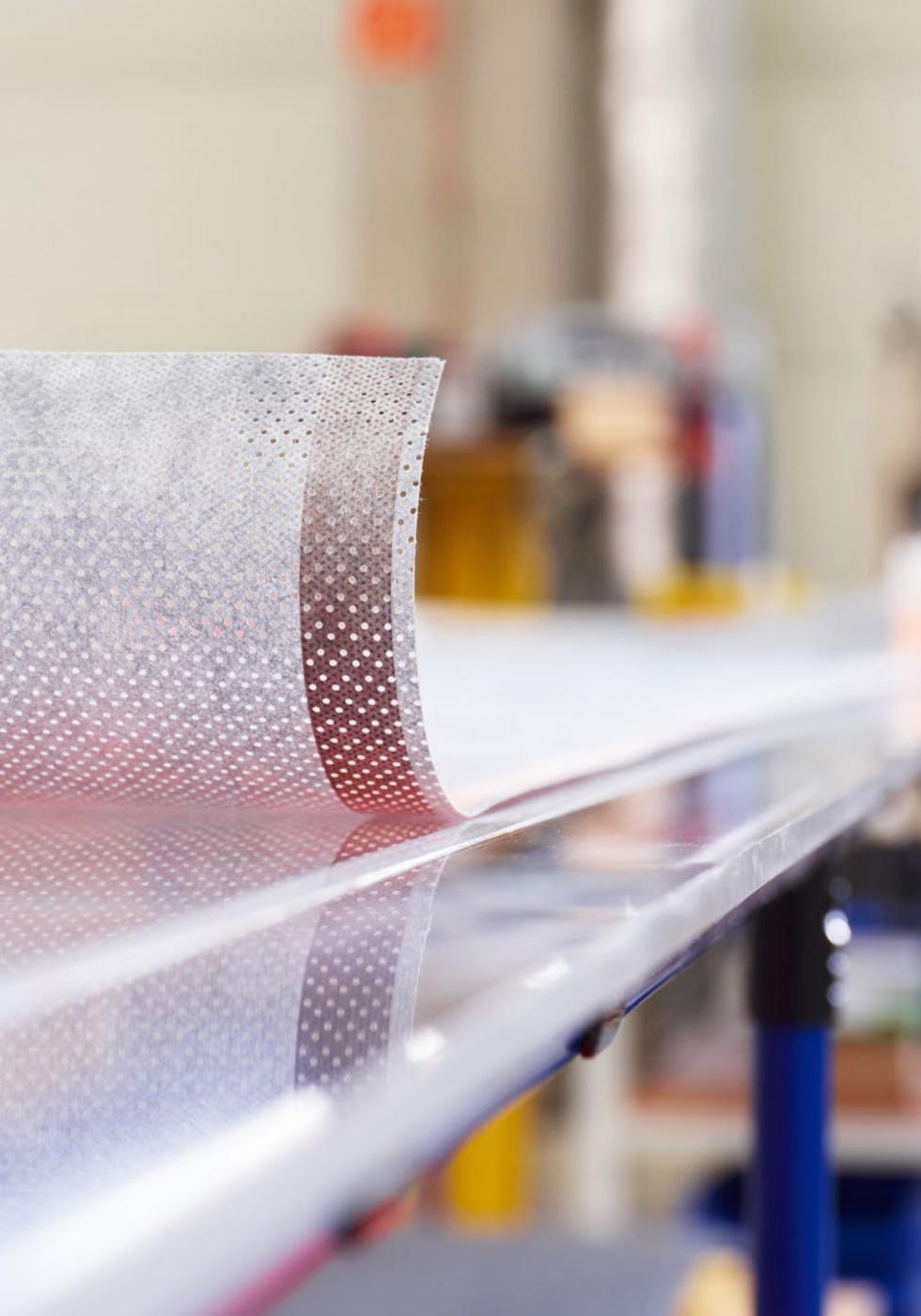
DEUTLICH MEHR ALS NUR HEIßE LUFT: NACH DER ENDABNAHME BRINGT PRODUKTIONSMITARBEITER MARCO RICHTER DEN RAKETEN-BRENNER AUF HOCHTOUREN.



Herr Bonato, bei MHG arbeiten Sie an der Heizung der Zukunft. Welche Trends erwarten uns da?

Im Rahmen der Energiewende tut sich schon einiges. Die klassischen Öl- und Gasheizungen gibt es weiterhin, aber sie werden seit Jahren immer effizienter und kompakter. Hier geht es vor allem darum, den Energieverbrauch zu reduzieren. Aber wir wollen auch Schadstoff- und Feinstaubemissionen einsparen. Oder anders gesagt: Wir wollen aus weniger Brennstoffen mehr Wärme erzeugen. Aktuell werden außerdem Wärmepumpen immer beliebter, mit denen man sehr nachhaltig und klimafreundlich heizen kann. Diese Anlagen sind allerdings idealerweise etwas größer, vor allem die Wärmeverteilssysteme, die das heiße Wasser dann im Gebäude verteilen.





»Wir wollen  
aus weniger  
Brennstoffen  
mehr Wärme  
erzeugen.«

NATÜRLICH WARM WIE SONNENSTRAHLEN: DEM  
C-FLEX-HEIZFILM DER CARBONHEIZUNG SEI DANK!

Was ist Ihre Antwort darauf?

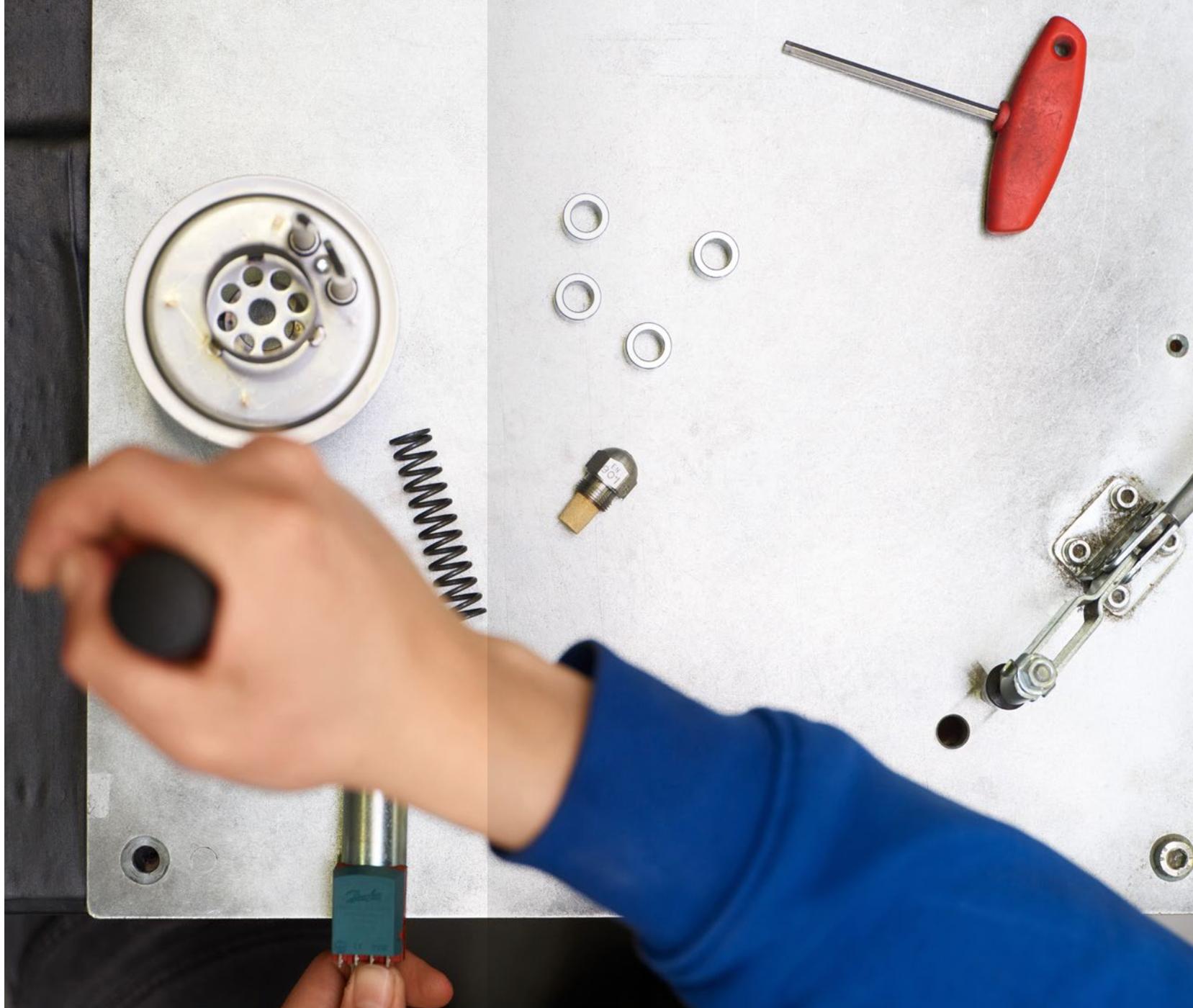
Eine ganz neue Innovation: die Carbonheizung. Das ist quasi eine beheizbare Tapete, die elektrisch betrieben wird. Sie können sie in den Putz einbringen, und dann heizt sie unsichtbar den Raum. Das ist allerdings nur in gut gedämmten Gebäuden sinnvoll. Aber in modernen, gut isolierten Neubauten ist eine Carbonheizung deutlich günstiger, sowohl in der Anschaffung als auch im Unterhalt – sie ist wartungsfrei und langlebig, sie hält eigentlich die gesamte Lebensdauer eines Hauses. Mit dem gesparten Geld setzen Sie sich dann eine Photovoltaikanlage auf das Dach, das reduziert die Stromkosten und die Emissionen. Bei Altbauten ist oft eine Kombination sinnvoller, in der eine Wärmepumpe für die Grundwärme sorgt – diese kann mit geringer Leistung rund 70 bis 80 Prozent der Jahresheizenergie bringen. Nur an den wirklich kalten Tagen schaltet sich automatisch ein moderner Brennkessel dazu.



JULIAN BONATO, GESCHÄFTSFÜHRER UND GESELLSCHAFTER VON MHG, HEIZT DEM KLIMAWANDEL MIT SEINEN INNOVATIONEN ORDENTLICH EIN.



HIER PASST ALLES ZUSAMMEN: MIT FINGERSPITZEN-  
GEFÜHL WIRD DAS PATENTIERTE MISCHSYSTEM DES  
RAKETENBRENNERS VORMONTIERT.





OB ÖL ODER GAS: DER BRENNWERTKESSEL ecoDUO IST FLEXIBEL EINSETZBAR UND WIRD HIER VON PRODUKTIONS-MITARBEITER KLAUDIUS CIASTO MONTIERT.

#### Wie reduzieren Sie Ihre eigenen Emissionen im Betrieb?

Wir haben zwei Photovoltaikanlagen auf dem Dach. Die Erste haben wir selbst aufgestellt, noch bevor das Gebäude an BEOS ging, um die Kopplung von Stromheizung und Photovoltaik-Kleinanlage zu testen. Und dann haben wir eine weitere Anlage aufgestellt, um unseren eigenen Bedarf zumindest zum Teil zu decken und so CO<sub>2</sub> und Geld zu sparen. Wir waren im Jahr 2020 vermutlich die Ersten, die so etwas auf einem BEOS-Gebäude wollten, weshalb es einiges an Klärungsbedarf gab. Aber BEOS war immer offen für Gespräche, und so sind sich beide Seiten entgegengekommen. Dass diese Lösung jetzt bei immer mehr Mietern Anwendung findet, finden wir natürlich klasse.

»Eine ganz neue  
Innovation: die  
Carbonheizung.«



# Warum wir eine »cleverere« Mobilität brauchen

INTERVIEW MIT NIELS ROSE  
ENGINEERING MANAGER TEST & VALIDATION,  
ZF GROUP



PRÜFUNG AUF HERZ UND NIEREN: IM TECH  
CENTER DÜSSELDORF WERDEN INNOVATIVE SYSTEME  
WIE »STEER BY WIRE« AUF DIE PRÜBE GESTELLT.



Die ZF Group ist einer der weltgrößten Automobilzulieferer. Das internationale Unternehmen ist besonders auf die Entwicklung

und Produktion hochwertiger Getriebe, Lenkungs- und Fahrwerkkomponenten sowie das autonome Fahren spezialisiert.

Der Standort Düsseldorf im »Ernst Schiess Quartier« ist das Headquarter der globalen Lenkungsentwicklung

von ZF – der Umzug im Jahr 2022 war der Beginn einer besonderen Reduktions-Story für das Unternehmen.



RICHTUNGSWEISEND: AM VORDERACHSPRÜFSTAND  
DER ZF WIRD DIE ZUKUNFT DER MOBILITÄT ENTWICKELT  
UND KONTROLLIERT.

NIELS ROSE TREIBT ALS ENGINEERING MANAGER TEST & VALIDATION BEI ZF DIE NACHHALTIGKEIT DER AUTOMOBILBRANCHE FEDERFÜHREND VORAN.



Herr Rose, wenn von der Mobilitätswende die Rede ist, geht es meistens um E-Fahrzeuge. Wie sehen Sie das bei ZF?

Elektromobilität wird immer wichtiger, aber das ist nicht alles. Denn es ist nicht damit getan, nur die E-Autos auf die Straße zu bringen, es braucht dafür auch die geeignete Ladeinfrastruktur. Die muss weiter ausgebaut werden, und zwar flächendeckend. Doch selbst wenn jedes Haus zwei Ladesäulen besitzen würde, stellt die Infrastruktur der einzelnen Städte das Problem dar. Diese ist für so eine Leistungsübertragung schlichtweg heute nicht ausgelegt. Daher sollten wir nicht nur auf alternative Antriebe setzen, sondern auch die Nutzung der Pkw neu denken, wie wir sie cleverer und effektiver in unsere Mobilität einbinden können. Mithilfe des autonomen Fahrens, wie wir es bei ZF erforschen, können wir Carsharing nochmal ganz neu erfinden: Das Auto holt Sie ab, bringt Sie an Ihr Ziel, und danach steht es nicht stundenlang ungenutzt auf einem Parkplatz, sondern fährt einfach zum nächsten Passagier weiter.



»Wichtiger ist,  
Autos effizienter  
zu nutzen.«



Autonomes Fahren ist in aller Munde. Wie kommt es, dass der Auto-  
pilot noch nicht zum Standard für jeden Neuwagen gehört?

Die Technik an sich ist bereits weit fortgeschritten und es gibt aktuelle Serienfahrzeuge, die teilautonom fahren – Hürden für das voll autonome Fahren (gemäß Level 4 der Normierungsorganisation SAE International) sind aktuell vor allem rechtliche und versicherungstechnische Fragen. Dazu gehört zum Beispiel, was bei einem Unfall passiert und wer hier in letzter Konsequenz rechtlich die Schuld trägt. Ist es der Mensch oder die Maschine? Und zum anderen spielt natürlich die Mentalität der Menschen eine große Rolle: Sind wir bereit, uns vom eigenen Auto zu verabschieden? Gerade im Autoland Deutschland ist das vermutlich eine heiß diskutierte Frage. Falls ja, dann könnten wir Materialverbrauch, Emissionen, Kosten und den Platz, den Autos einnehmen, reduzieren. Am Beispiel von Parkplätzen funktioniert das Sharingmodell heute schon: Unser Standort in Düsseldorf hat circa 700 Mitarbeiter, aber wir haben nur rund 150 Stellplätze plus zusätzlich noch einmal rund 40 auf dem Areal der BEOS angemietet. Diese nutzen wir mithilfe eines Buchungstools so, dass Mitarbeiter vor Ort parken können und es kaum Leerstand gibt, wir aber auch nicht für jeden der 700 Mitarbeiter einen eigenen Parkplatz vorhalten müssen. Das ist eine sehr sinnvolle Form der Reduktion, denn so bleibt mehr Platz für Nutzflächen und Grün- sowie Erholungsbereiche in eng besiedelten Stadtgebieten.







Seit 2022 sind Sie mit ZF Mieter im »Ernst Schiess Quartier«. Wo haben Sie dabei bewusst auf Reduktion gesetzt?

Zum einen haben wir uns flächenmäßig im Vergleich zur vorherigen Immobilie deutlich reduziert: von mehr als 5.000 auf etwa 1.500 Quadratmeter Hallen- und Bürofläche. Das neue Gebäude ist moderner, besser gedämmt, besser ausgestattet – und BEOS hat als Vermieter auch knifflige Sachen ermöglicht. Wir sind eigentlich in Hallenflächen gezogen, die als Lager genutzt worden sind, jedoch brauchten wir hochmoderne Versuchslabore mit massiver, technischer Infrastruktur. Jetzt haben wir maßgeschneiderte Labore mit hydraulischen Prüfständen, die sich bedarfsgerecht zu- und abschalten – das spart deutliche Mengen an Strom und reduziert den Verlust von thermischer Energie. Das erhöht somit den Wirkungsgrad der Anlagen. Meetingräume sind nur noch mit WLAN ausgestattet, dadurch konnten wir auch hier teure Datenleitungen reduzieren, und Dienstreisen können wir oft durch virtuelle Meetings ersetzen. Für die Zukunft denken wir darüber nach, mit Abwärme aus der Kühlung der Hydraulikerzeugung zu heizen. Das wäre eine doppelte Reduktion – zum einen in Sachen CO<sub>2</sub>-Ausstoß, zum anderen bei den Kosten. Und ich bin sicher, dass wir auch zukünftig gemeinsam mit BEOS weitere Lösungen finden werden, um zur weiteren Reduktion sowie zum Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2040 des ZF-Konzerns aus Düsseldorf und dem »Ernst Schiess Quartier« heraus unseren Beitrag zu leisten.



BEIM STEER-BY-WIRE-SYSTEM WIRD EIN LENKBEFEHL VIA SENSOR UND STEUERGERÄT AUSSCHLIEßLICH ELEKTRISCH WEITERGELEITET.



# Warum Einfachheit manchmal sehr komplex ist

INTERVIEW MIT GABOR SZOMSZED  
HEAD OF STRATEGIC ACCOUNTS, COMGY GMBH



PROPTech MEETS PAPPKISTE: AUCH EIN DIGITALER  
VORREITER MUSS MANCHMAL AUF ANALOGE ABLAGE-  
UND AUFBEWAHRUNGSSYSTEME ZURÜCKGREIFEN.

Das Berliner Start-up Comgy hat sich ein ehrgeiziges Ziel gesetzt: das Multi-Metering, also die konsequente digitale Erfassung

sämtlicher Wärme-, Wasser- und Stromverbräuche, in der Immobilienbranche zu etablieren.

Seit 2021 arbeitet Comgy mit Swiss Life Asset Managers zusammen, die gleichzeitig Investoren des Unternehmens sind. Von dieser Kooperation profitiert natürlich

auch BEOS. Gabor Szomszed erklärt, warum gerade die Unternehmensimmobilien und Transformationsobjekte genauso herausfordernd wie auch spannend sind.

# Comms

Gateway (subme)



SMGW



GABOR SZOMSZED, HEAD OF STRATEGIC ACCOUNTS  
BEI DER COMGY GMBH, MAG KOMPLEXE KUNDEN – UND  
DIE KOMPLEXITÄT DIGITAL ZU VEREINFACHEN.



Herr Szomszed, was ist für Sie besonders spannend an Ihrer Arbeit mit BEOS – und was fordert Sie besonders heraus?

Als Head of Strategic Accounts kümmere ich mich vor allem um komplexe Kunden, die in mehreren Regionen aktiv sind und deren Portfolio verschiedene Immobilientypen enthält. Zudem fallen Kunden in meine Verantwortung, die gleichzeitig Investor sind. Bei Swiss Life Asset Managers ist beides der Fall. Was an BEOS besonders spannend ist – und gleichzeitig sehr herausfordernd –, ist der bunte Strauß von Objekten im Portfolio. Die Werkshalle aus der Jahrhundertwende steht direkt neben dem nachverdichteten Neubauobjekt. Das bedeutet auch unterschiedlichste Ist-Stände bei den Messstellen. Eine neu gebaute Büroimmobilie ist da, was den Aufwand betrifft, deutlich einfacher. Aber diese Herausforderung bedeutet für mich auch immer wieder Kreativarbeit und das Finden individueller Lösungen. Das gefällt mir sehr gut.



ARBEITSPLATZ MIT SCHÖNER AUSSICHT AUF BERLINER  
ALTBESTAND: DIE OFFICE MANAGERIN VON COMGY HAT IM  
MEETINGRAUM ALLES IM GRIFF.



### Was ist Ihre Mission bei Comgy?

Grundsätzlich wollen wir mit unserer Software Gebäude klimaneutral machen. Dabei nutzen wir die entsprechenden Energiedaten. Mit unseren Multi-Metering-Lösungen für große Bestandshalter sammeln wir diese Daten und stellen sie transparent zur Verfügung. Das heißt, wir sorgen dafür, dass die Informationen der Verbrauchserfassungsgeräte zum Beispiel vom Stromzähler ihren Weg hin zum Asset Manager finden – ohne Excel-Listen oder manuelle Eingabemethoden. Somit schaffen wir die Standards, die dafür nötig sind, wichtige Investitionsentscheidungen zu treffen. Anders gesagt: Wir liefern die vereinheitlichten Informationen, dank der BEOS und BEREM die Objekte noch nachhaltiger gestalten können. Aber auch die Mieter haben den Anspruch, unterjährig Informationen über ihr Energienutzungsverhalten zu bekommen. Diese Form von Transparenz ist uns natürlich ebenfalls sehr wichtig.



A woman with long dark hair and bangs is wearing large white over-ear headphones. She is looking intently at a computer monitor, which is partially visible on the left side of the frame. The background shows a window with a view of a brick building outside. The lighting is soft and natural, suggesting an office environment.

»Wir wollen mit  
unserer Software  
Gebäude klima-  
neutral machen.«

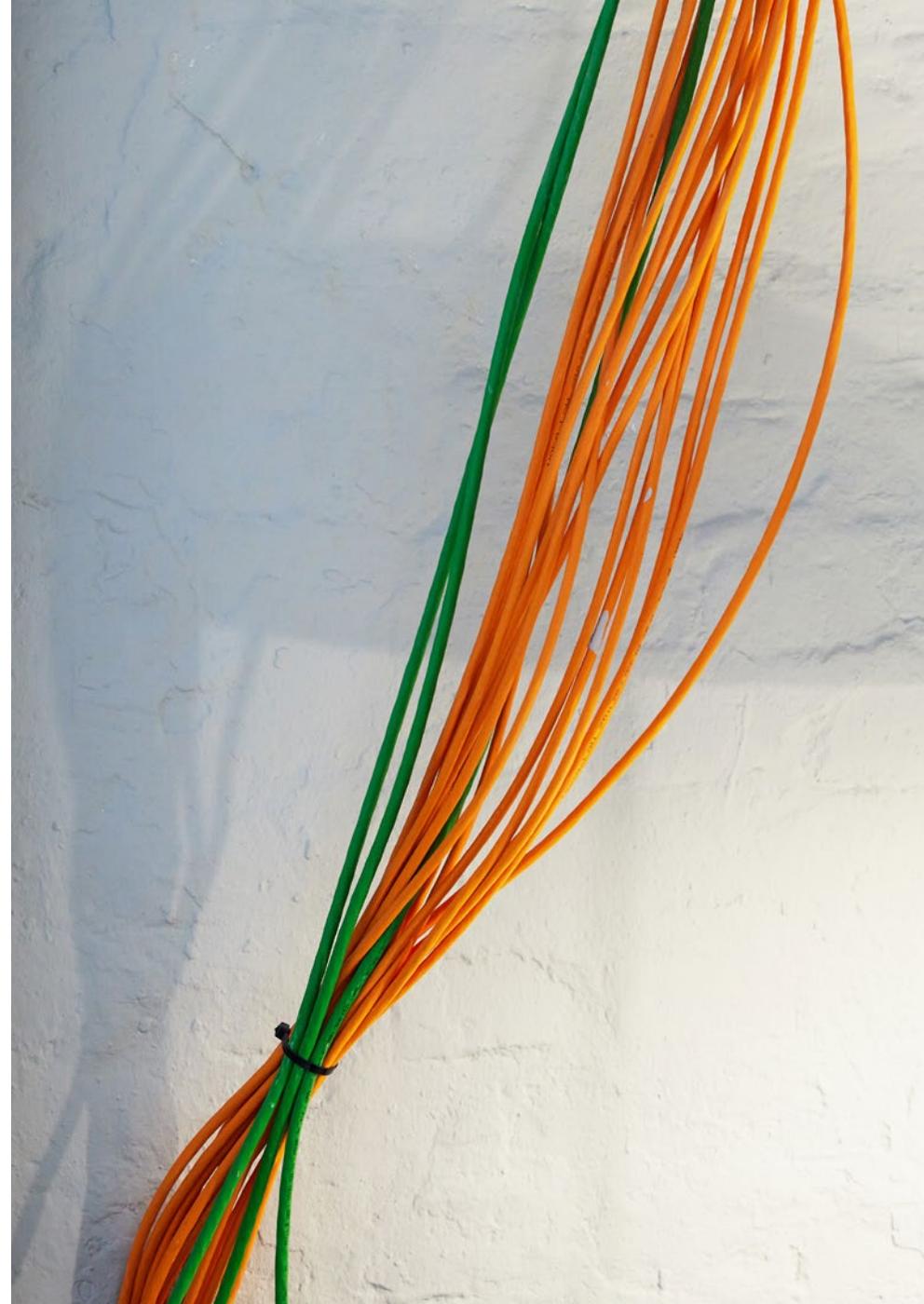
BEI IHR WIRD ABGERECHNET! DIE HEAD OF ENERGY  
BILLING KONZENTRIERT SICH GANZ AUF DIE ZAHLEN -  
DIE SICH SEHEN LASSEN KÖNNEN.

Welche Verbesserungspotenziale decken Sie dabei auf?

Das ist ganz unterschiedlich. Man könnte vielleicht meinen, dass insbesondere bei Bestandsgebäuden viel Luft nach oben ist, da die energetische Ausgangssituation manchmal nicht so gut ausfällt wie bei einem Neubau. Tatsächlich jedoch gibt es auch im Neubau viel zu tun – je mehr Technik verbaut wurde, desto mehr ist womöglich nicht ideal eingestellt. Ineffizienzen in der Energiebereitstellung, immer häufiger multienergetische Anlagen, können von uns detektiert werden.

Was ist Ihre Vision für die weitere Zusammenarbeit mit BEOS?

Wenn wir die Homogenisierung der Datenmessung und -darstellung abgeschlossen haben, werden die nächsten Schritte wahrscheinlich darin bestehen, möglichst viele technische Komponenten mit dem Internet der Dinge zu verbinden. Dann meldet beispielsweise eine Klimaanlage direkt, wenn sie nicht richtig eingestellt ist. Und auch wenn ein Gerät einmal ausfallen sollte, können die Kolleginnen und Kollegen von BEOS und BEREM das sofort erkennen.



»Auch im  
Neubau  
gibt es viel  
zu tun.«

MIT DER COMGY AN SEINER SEITE GIBT ES NUR EINE  
RICHTUNG: HOCH HINAUS! SO WIE IM SCHÖNEN BERLINER  
BÜROGEBÄUDE MIT AUFZUGSSCHACHT.



# Wir brauchen Manager, die Werte schaffen können

INTERVIEW MIT EITEL CORIDAB  
HEAD OF REAL ESTATE CONSULTING

UND HERWIG KINZLER  
MITGLIED DER GESCHÄFTSLEITUNG

RMC RISK-MANAGEMENT-CONSULTING GMBH

Seit 1995 berät das Team von RMC Risk-Management-Consulting institutionelle Investoren wie Versorgungswerke, Zusatzversorgungskassen, Versicherungen und Kreditinstitute.

Dabei decken sie sämtliche Assetklassen ab, von der Private-Equity-Beteiligung über Immobilien und Infrastruktur bis hin zu Anleihen und Aktien.

In konstruktiver Partnerschaft mit BEOS nimmt RMC seit vielen Jahren die Interessenvertretung institutioneller Investoren wahr. Immobilienexperte Eitel Coridaß und

Investment-Strategie Herwig Kinzler erläutern im Interview, worauf sich ihre Kunden nun fokussieren – und was künftig eher in den Hintergrund rückt.

Die Marktlage war 2022 deutlich herausfordernder als in den Jahren davor. Worauf legen die von Ihnen beratenen Investoren jetzt den Fokus?

Kinzler: Es mag banal klingen, aber zunächst einmal sorgt der Fakt, dass es nun wieder positive Zinsen gibt, für deutliche Änderungen. Zinspapiere sind im Wert gesunken und dementsprechend attraktiver geworden. Außerdem erleben wir eine zunehmende Internationalisierung der Portfolios, sowohl bei den liquiden Assetklassen als auch bei den Sachwerten. Drittens sehe ich die Tendenz, dass einige Anleger im Bereich der wertschöpfenden, also offensiveren Investments, unterrepräsentiert sind. Hier bestehen also noch Potenziale.

Coridaß: Was den Immobiliensektor betrifft, sind unsere Kunden zum Teil sehr unterschiedlich aufgestellt. Ein gewisser Anteil an Investoren ist noch im Bereich Logistik und Industrie und damit auch bei Unternehmensimmobilien unterrepräsentiert – zumal sich diese Nutzungsart neben Büro, Wohnen und Einzelhandel als vierte große Immobilien-Assetklasse etabliert hat. Allerdings ist die Zeit der starken Miet- und Kaufpreisanstiege im Immobiliensegment grundsätzlich vorbei, dementsprechend suchen wir als RMC weiterhin nach Managern, die selbst einen Mehrwert schaffen und nicht nur lange Cashflows verwalten.





Gilt das auch für den Bereich ESG? Wie können Investoren hier Impact erzielen – und worauf kommt es beim Management an?

Kinzler: Ich sehe hier mehrere grundlegende Differenzierungen. Zum einen kann durch Eigenkapitalinvestments oftmals mehr bewirkt werden als durch Fremdkapitalinvestments wie beispielsweise die Zeichnung einer Anleihe. Zudem ist bei illiquiden Anlageklassen – also unter anderem Private Equity oder auch klassische Immobilien-Direktinvestments – in einigen Fällen eine direktere Einflussnahme möglich als in den liquiden Märkten. Demgegenüber ergibt sich aber die Herausforderung, dass in den Privatmärkten natürlich auch sehr viel weniger standardisierte Datensätze vorliegen, die für die Nachhaltigkeitsbewertung eine große Rolle spielen.

Herr Coridaß, gibt es bei Immobilien hier Nachholbedarf – und was sollte ein Fondsmanager wie BEOS tun?

Coridaß: Durchaus – insbesondere wenn man die möglichen Positivfolgen in Sachen CO<sub>2</sub>-Reduktion oder auch die Verringerung der grauen Energie bedenkt. Das Potenzial, ökologischen Mehrwert zu schaffen, ist im Immobiliensektor enorm. Das beziehe ich im Segment der Logistik- und Industrieimmobilien vor allem auf die Optimierung des Bestands. Bei dem aktuellen Neubauvolumen würden – rein hypothetisch – mindestens 30, wenn nicht gar 50 Jahre vergehen, bis sämtliche Gebäude abgerissen und neu errichtet wären. Dementsprechend müssen die Bestandsportfolios systematisch gescreent werden: Welche Maßnahmen sind erforderlich, wie viel Zeit nehmen diese in Anspruch und wie teuer sind diese? Eine solche »ESG-Inventur« geht aber nur auf Basis belastbarer Daten, weshalb ich beispielsweise das sehr konkrete und aktive

Datenmanagement von BEOS sehr schätze. Darüber hinaus ist es aus meiner Sicht jetzt wichtig, ESG-Strategien sowohl formulieren als auch umsetzen zu können. Auch hier sehe ich BEOS als Vorreiter, da es sich um einen voll integrierten Manager handelt, der nur wenig outsourct und neben der Investmentkompetenz auch technisches Verständnis mitbringt.

Ändert sich durch die neuen Herausforderungen auch etwas in der Zusammenarbeit zwischen Fondsmanager, Investoren und Intermediären?

Kinzler: Vereinfacht gesagt ist es in Zeiten des Aufschwungs so, dass Investoren vor allem auf die Performance schauen. Wenn die Herausforderungen steigen, ist jedoch die persönliche Beratung umso wichtiger. Damit meine ich nicht das klassische Business-Dinner bei einem Glas Wein oder den Austausch von Lehrbuchmeinungen. Das könnte durchaus etwas reduziert werden. Vielmehr kommt es jetzt auf wirkliche Expertise und konkrete Entscheidungshilfen an. Deshalb schauen wir bei RMC aktuell auch nicht zuerst auf die Produkte, sondern auf die Manager, die hinter ihnen stehen.

Coridaß: Ja, der Faktor Mensch wird wichtiger. Auch die Zusammenarbeit mit BEOS, die nun schon viele Jahre dauert, wurde zuletzt für mich nochmal intensiver. Neben der standardisierten Kommunikation wie bei Reportings gefällt mir dabei gut, dass sich das Team von BEOS auch immer wieder projektorientiert aufstellt, um konkrete Fragestellungen zu lösen. Ein konsequenter nächster Schritt wäre für mich eine noch stärkere Internationalisierung der Produktpalette – wobei viele wichtige Schritte als Teil der Swiss-Life-Asset-Managers-Familie ja bereits getan sind.

»Der Faktor Mensch wird wichtiger.«

Wenn gute  
Zusammenarbeit  
zu schnellen  
Resultaten führt

INTERVIEW MIT RAINHARD ZUG (CDU)  
BÜRGERMEISTER STADT GLINDE



Seit 2010 ist Rainhard Zug Bürgermeister von Glinde. Seither hat die schnell wachsende Stadt nicht nur mehr als 2.000 neue

Einwohnerinnen und Einwohner hinzugekommen (plus 14 Prozent), sondern auch neue Unternehmen.

BEOS hat im Jahr 2013 den ersten Gewerbepark in Glinde übernommen – was zugleich der Startschuss für eine lange und konstruktive Zusammenarbeit

mit Projektleiterin Franziska Piepke war. Inwieweit das Thema Reduktion dabei eine Rolle spielt und welche Wünsche Herr Zug für die Zukunft hat, erläutert er im Interview.

Herr Zug, immer wieder wird der Abbau von Bürokratie gefordert.  
Wie schaffen Sie das zusammen mit BEOS?

Mit inzwischen etwa 200.000 Quadratmetern in drei Gewerbeparks ist die BEOS AG der größte Vermieter in Glinde. Das ist das Ergebnis einer guten und zielführenden Zusammenarbeit mit Projektleiterin Franziska Piepke und ihrem Team. Besonders schätze ich daran, dass sie und ihre BEOS-Kollegen immer gut vorbereitet und fokussiert in unsere Termine gehen. Das reduziert den Organisationsaufwand und führt zu schnellen Ergebnissen. Die Projektleiter wissen, was wir als Stadt brauchen – und umgekehrt kennen wir die Stärken und Leistungen von BEOS. Für mich ist auch wichtig, dass immer feste Ansprechpartner zur Verfügung stehen. Dadurch wächst natürlich auch eine wichtige gemeinsame Vertrauensbasis. Diese Langfristigkeit schätze ich sehr.



RAINHARD ZUG, BÜRGERMEISTER DER STADT GLINDE, UND FRANZISKA PIEPKE, SENIOR PROJEKTMANAGERIN BEI DER BEOS, WISSEN WIE BEOSPHERE FUNKTIONIERT: PARTNERSCHAFTLICH.

Reduktion heißt auch, sich auf das Wesentliche zu konzentrieren. Worauf sollte sich BEOS in Glinde in den kommenden Jahren fokussieren?

Wir verfügen als Stadt nicht über viele Flächen. Dementsprechend sollten die Bestandsareale durch Nachverdichtung optimal genutzt werden. Das setzt BEOS auch bereits um, und ich bin sicher, dass in den kommenden Jahren weitere Flächen nachverdichtet werden. Genauso ist uns die Standort- und Umfeldqualität wichtig. Einige der Immobilien sind bereits älter und müssen in den kommenden Jahren revitalisiert und nachhaltiger gestaltet werden – auch inklusive Grünflächen, welche die Aufenthaltsqualität erhöhen. Ich merke aber, wie viel Sorgfalt und Aufmerksamkeit BEOS in die Projekte bei uns steckt. Deswegen halte ich es überhaupt nicht für nötig, irgendwelche Vorgaben innerhalb des B-Plans zu machen. Das macht BEOS schon aus eigenem Antrieb und immer in überzeugender Qualität.

»Die Projektleiter wissen, was wir als Stadt brauchen.«

Apropos Reduktion: Wie können Immobilienentwickler und Gemeinden gemeinsam den Individualverkehr reduzieren?

Natürlich obliegt uns als Stadt der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur. Doch dabei sind wir auf die Kooperation aus der Wirtschaft angewiesen. Gemeinsam mit BEOS konnten wir beispielsweise kürzlich die Erweiterung einer Buslinie finanzieren, die auch den Gewerbeparks zugute kommt. BEOS ist dabei gewissermaßen ein Scharnier zwischen uns und den Unternehmen, die das teilweise ja auch mittragen. Die Projektleiter managen hier den Kontakt, und das klappt ganz hervorragend. Für die Stadt bedeutet das schnellere Resultate und größere Akzeptanz bei den Betrieben und Menschen vor Ort – und dementsprechend ist das nicht nur eine Entlastung für mich, sondern auch ein weiterer wichtiger Grundstein für das gegenseitige Vertrauen.

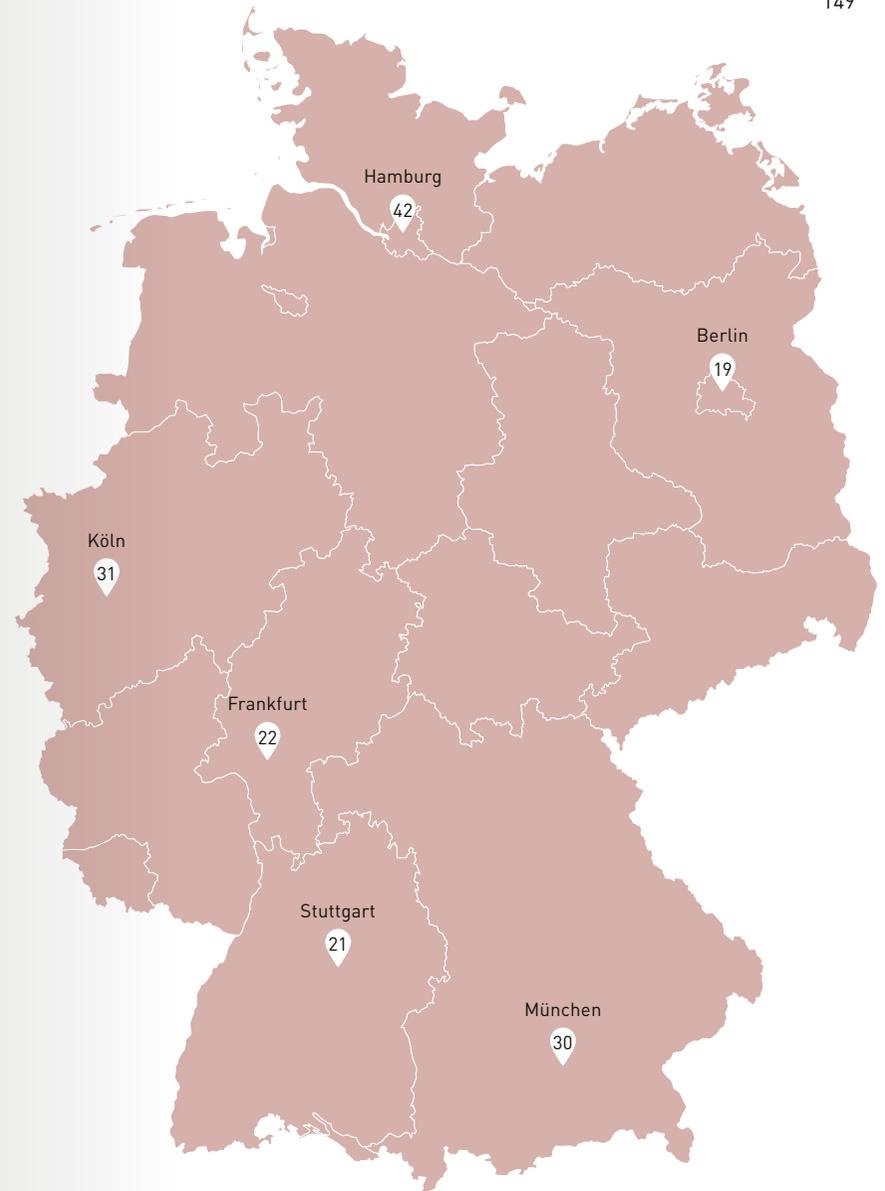
VIER

# Die Niederlassungen der BEOS AG

6 Niederlassungen – 165 Objekte



Anzahl der Objekte am Standort





BEOS AG  
BERLIN

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

NIEDERLASSUNG  
FRANKFURT AM MAIN

Fürstenbergerstraße 3-9  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: +49 69 656 06 55-0





NIEDERLASSUNG  
STUTT GART

Danneckerstraße 3  
70182 Stuttgart  
Tel.: +49 711 12 89 82-0

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  
MÜNCHEN

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



# Die BEOS AG in Zahlen

Stand 12/2022

## ca. 60.000

m<sup>2</sup> Mietfläche aus unserem Portfolio wurden  
sozialen, kulturellen und ökologischen Organisationen  
zur Verfügung gestellt.\*

\*Unser Ziel ist es, 5,0 % unserer Flächen solchen Nutzern zur Verfügung zu stellen, die im Sinne des kulturellen/sozialen/ökologischen Gemeinwohls handeln und einen gemeinnützigen, selbstlosen Beitrag leisten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie nicht primär gewinnorientiert arbeiten und häufig durch das Engagement von ehrenamtlichen Mitarbeitern und durch Spenden getragen werden. Oftmals handelt es sich dabei um gemeinnützige Gesellschaften (gGmbH) oder eingetragene Vereine (e.V.), was jedoch nicht zwingend der Fall sein muss. Auch Einzelpersonen oder Organisationen, die formal/steuerrechtlich nicht das Kriterium der Gemeinnützigkeit erfüllen, aber im oben genannte Sinne einen Beitrag zum Gemeinwohl leisten und unterstützungswürdig sind, sollen dabei berücksichtigt werden.

# 6,6

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

# 7,4

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

# 4.341.666

m<sup>2</sup> vermietbare Fläche im Management.

# 2,5

Mrd. € realisierte  
Projektentwicklungen seit 2002.

# 9,2

Mio. m<sup>2</sup> Grundstücksflächen im  
Management stellen eine Landbank dar.

# 165

Objekte werden vom  
BEOS-Team verwaltet.

# ca. 80

% aller Mieter im BEOS-Portfolio  
verlängern ihre Verträge.

# ca. 1.881

m<sup>2</sup> Fläche wurden 2022 im Schnitt pro Arbeitstag neu vermietet.

# 1.768

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

# 112

Arbeitstage werden pro Jahr durch fokussierte Formate wie den »Quartalsprint« an der Projekt- und Produktwerkbank eingespart.

# 60

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

# 6,81

€/m<sup>2</sup> Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen an unseren präferierten Standorten; dazu gehören deutschlandweit die Top-7-Städte und deren Wachstumsregionen sowie europaweit von uns ausgewählte Märkte wie die Niederlande und Österreich.

# 1:2,1

Verhältnis Projektleiter zu Objekten. 78 Projektleiter betreuen 165 Objekte; Team aus rund 250 Mitarbeitern in 6 Niederlassungen.

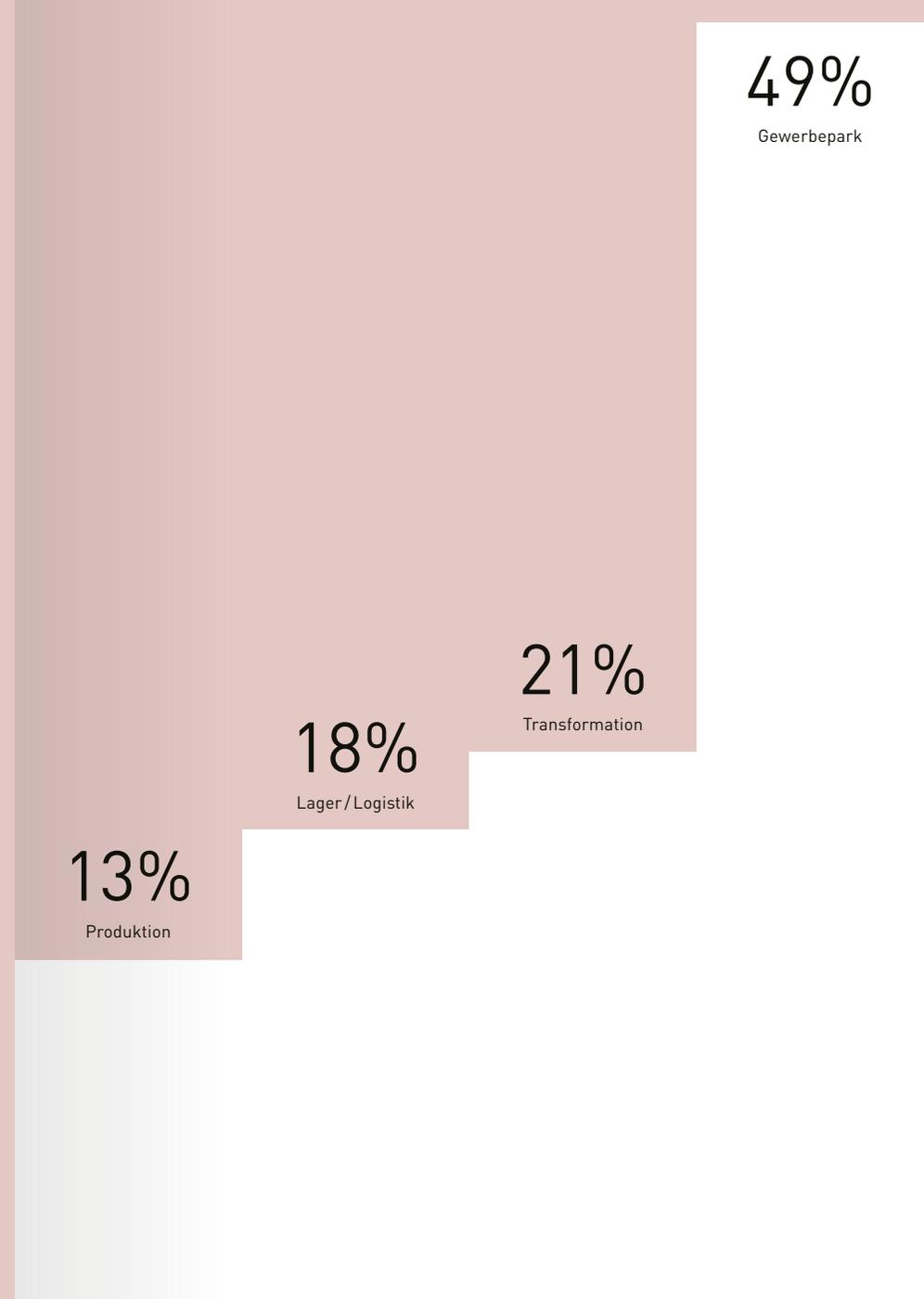
# Die Assets under Management der BEOS AG\*

Stand 12/2022

\*Angaben zum Stichtag 31.12.2022; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte  
enthalten; teilweise Rundungswerte

Anteil Mietertrag je Objektkategorie

Gewerbeparks und Transformationsimmobilien bilden das Rückgrat des Portfolios.



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

40%  
Büro

40%  
Service / Lager

13%  
Fertigung

7%  
Andere

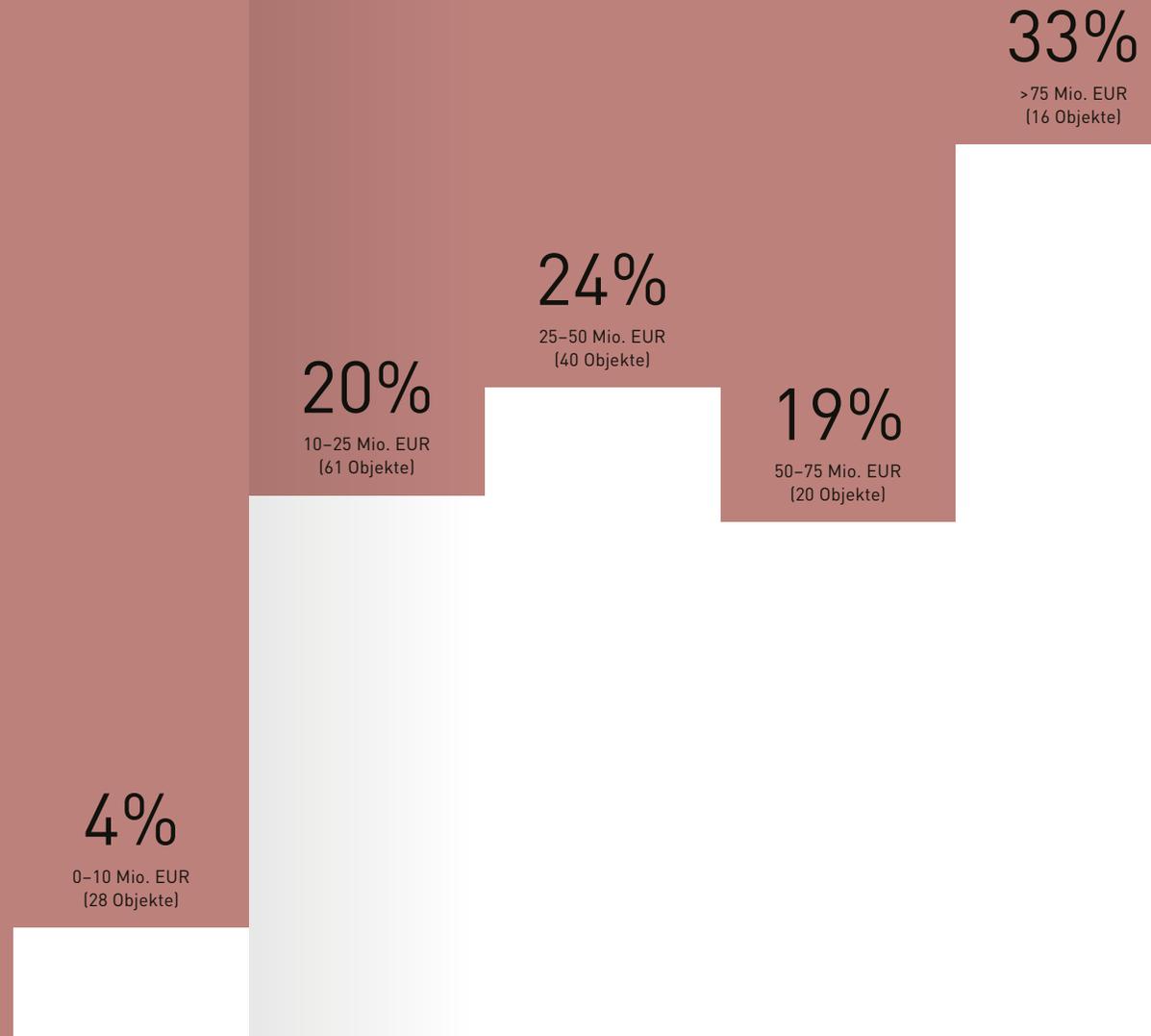
### Anteil Mietertrag je BEOS-Niederlassung

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.



### Aufteilung nach Mieterbranchen

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

0,5%  
Energie

1%  
Lebensmittel

2%  
Sonstiges

2%  
Veranstaltung / Freizeit

3%  
Medien

4%

Öffentliche Hand

5%

IT / Printing / Imaging

5%

Pharma / Chemie

8%

Einzel- / Großhandel

13%

Maschinenbau /  
Mechatronik

14%

Produktion

21%

Lager / Distribution

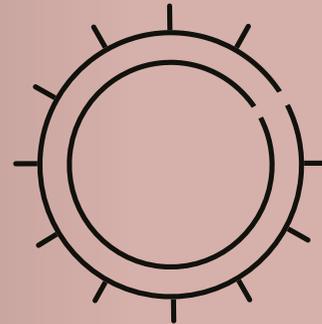
22%

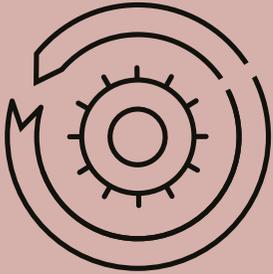
Dienstleistung

# 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.



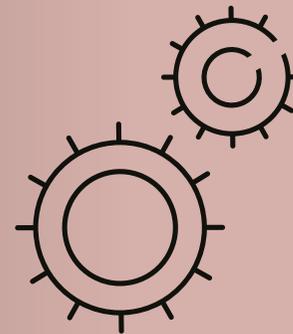


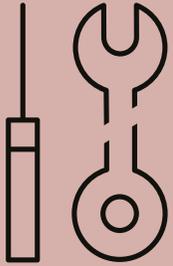
#### Sale-and-Rent-Back

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.



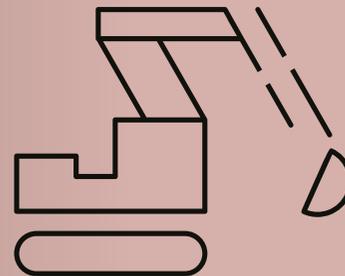


### Property Management

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.



# 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.



### German Design Award 2022

Der »BEOS Report 2021« erhielt für seine herausragende Designqualität eine »Special Mention« von der Jury des German Design Awards in der Kategorie »Excellent Communications Design – Editorial«.



reddot winner 2022

### Red Dot Award:

#### Brands & Communication Design 2022

Nach den »BEOS Reports« aus den Jahren 2018 und 2020 wurde auch die vergangene Ausgabe zum Schwerpunktthema »Gemeinschaft« ausgezeichnet. Außerdem kürte die Jury des renommierten Designwettbewerbs Red Dot in der Kategorie »Brand & Communication Design« bereits die Projektentwicklungen »Berlin Decks« und »NOVA Neufahrn« sowie das Hamburger Projekt »glinnkamp«, das mit seinem außergewöhnlichen Wegeleitkonzept überzeugte.



### IZ-Arbeitgeberranking

2022 rangierte die BEOS zum siebten Mal unter den Top 10 des alljährlichen IZ-Arbeitgeberrankings und überzeugte damit erneut den Nachwuchs der Immobilienbranche.



### iF Design Award 2022

Nachdem 2021 bereits der »BEOS Report 2019« mit dem iF Design Award in der Kategorie »Communication« ausgezeichnet wurde, durfte die BEOS sich im Folgejahr gleich dreimal freuen: Sowohl die beiden Wegeleitsysteme im »Alten Gieswerk« und im Gewerbepark »glinnkamp« als auch der »BEOS Report 2020« zum Thema »Verantwortung« konnten die Jury überzeugen.



### German Innovation Award 2021

Das Inhouse-Projekt »BEOS in a pocket« wurde mit dem German Innovation Award in der Kategorie »Information Technologies / Functional Software« prämiert.



### ARC Awards International 2021

Bei den international renommierten ARC Awards gewann der »BEOS Report 2020« Gold in der Kategorie »Real Estate Integrated Development & Investment«.



### German Brand Award 2020

Erstmals wurde BEOS als starke Marke ausgezeichnet und gewann den German Brand Award in der Kategorie »Corporate Services«.



### FIABCI Prix d'Excellence Germany 2020

Das innovative Leitsystem und umfangreiche Projekt-Branding konnte die Jury überzeugen und »NOVA Neufahrn« schaffte es in die »Official Selection«.



### ICONIC AWARDS

Der »BEOS Report 2018« wurde im Jahr 2019 mit dem international anerkannten Gütesiegel »ICONIC AWARDS: Innovative Architecture« prämiert. Ein Jahr später wird das BEOS-Projekt »NOVA Neufahrn« in der Kategorie »COMMUNICATION« für sein ausgezeichnetes Leitsystem zum Sieger gekürt.



### Immobilienmanager-Award

Die BEOS-Vorstände Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz erhielten 2015 den immobilienmanager-Award in der Kategorie »Kopf des Jahres«. 2020 war BEOS Preisträger in der erstmals ausgerufenen Kategorie »Human Resources«.



### Scope Alternative Investment Awards 2020

Nach 2018 wurde BEOS wiederholt mit dem Scope Alternative Investment Award in der Kategorie »Institutional Real Estate Specialist« ausgezeichnet.



### Best of Content Marketing (BCM) Award 2020

Mit dem BCM Award in der Kategorie »Reporting« erhielt der »BEOS Report 2018« seine fünfte Auszeichnung.



### Deutscher Designer Club (DDC) Award 2019

Beim DDC-Wettbewerb gewann der »BEOS Report 2018« in der Kategorie »Gute Gestaltung«.



#### Berliner Type Award 2019

Beim Berliner Type Award wurde der »BEOS Report 2018« mit Bronze ausgezeichnet.



#### TOP JOB-Award 2019

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



#### PLATOW Immobilien Award 2017

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



#### ULI Leadership Award 2014

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



#### Immo Idee 2012

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



#### Köpfe der Immobilienbranche 2010

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



#### Entrepreneur des Jahres 2007

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

FÜNF

# Höhepunkte 2022

Passend zum Thema »Reduktion« folgt eine Essenz  
unserer erreichten Meilensteine.

2022 hat uns einmal mehr dazu veranlasst, Bestehendes zu hinterfragen und uns auf das Wesentliche zu besinnen – nicht zuletzt, weil das Motto unseres 25-jährigen Jubiläums »Reflection« hieß. Mit einer starken

Gemeinschaft im Rücken und mit unserer Verantwortung vor Augen haben wir 25 Jahre BEOS Revue passieren lassen und Entscheidungen getroffen, die womöglich die kommenden 25 Jahre prägen könnten.

## 598 Millionen Euro Transaktionsvolumen erzielt und Fonds stetig ausgebaut

- 279 Millionen Euro entfallen auf den Ankauf von 13 Objekten an zwölf Standorten in Deutschland, Österreich und den Niederlanden.
- Durch zwei Objektveräußerungen im Jahr 2022 wurde jeweils eine IRR von 17,9 Prozent bzw. 28 Prozent für die Investoren erzielt.
- Während wir für den »Corporate Real Estate Fund Germany IV« und den »BEOS Light Industrial Germany I« jeweils drei Ankäufe realisieren konnten, wurden für den »ESG – European Industrial & Logistics« zwei Objekte in den Niederlanden akquiriert.
- Außerdem haben wir unser Portfolio im Rahmen einer Transaktion mit dem norwegischen Staatsfonds um das Büroobjekt »VoltAir« in Berlin erweitert.

## Wachstum und Nachhaltigkeit weiterhin im Fokus

- Christina Schädler wurde zum vierten Vorstandsmitglied berufen und widmet sich den Themen Risk Management, Property Management und Research.
- Die Entwicklungsfläche im ehemaligen Industriepark Griesheim wurde durch einen zweiten Erbbaurechtsvertrag erweitert. Im Juli fiel dann der Startschuss für die Revitalisierung des ehemaligen Industrieparks Griesheim, wenig später auch für die Vermarktung. Unter dem Namen »FRANKFURT WESTSIDE« wird das rund 73 Hektar große Areal in ein urbanes Industrie- und Gewerbequartier umgewandelt, bereits vorzertifiziert mit DGNB-Platin.
- Gleich mehrere Fonds erhielten beim GRESB-Rating einen Green Star. Für das Vehikel »ESG Industrial & Logistics« wurde zudem die erste klimapositive Immobilie erworben.
- Mit der 2022 gegründeten Climatch GmbH wird die Dekarbonisierung des gesamten Swiss Life AM-Portfolios aktiv angegangen.

# Die vier Kategorien von Unternehmens- immobilien

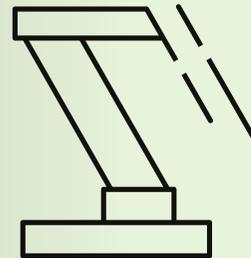


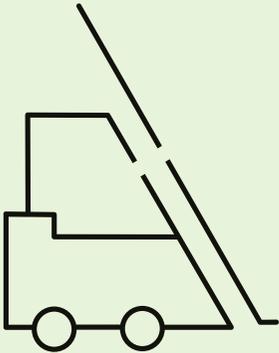
### Transformationsimmobilien

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

### Produktionsimmobilien

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



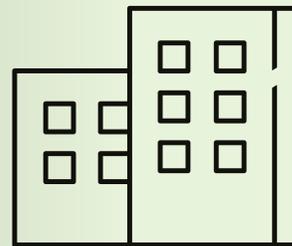


### Logistikimmobilien

Überwiegend speziell für ein Unternehmen entwickelt, eignen sich Logistikimmobilien oftmals nicht für eine Mehrparteiennutzung. Ältere Bestandsobjekte sind daher nur eingeschränkt dem Marktsegment Unternehmensimmobilie zuzuordnen. Anders ist das 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 Gewerbeparks bereits für eine Mischnutzung entworfen. Eine Kombination aus Büro-, Service-, Lager- und Freiflächen wird in einem mit professionellem Management ausgestatteten Gebäudeensemble vermietet. Moderne Gewerbeparks liegen eher zentral und sind klein dimensioniert, während ältere Gewerbeparks sich vor allem verkehrsgünstig außerhalb der Städte befinden. Der Anteil an Büroflächen hängt stark vom Baujahr ab.



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 Objekte der BEOS AG

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

LEIBNIZSTRASSE  
REGENSBURG



# 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 BEOS die Anlagestrategie umsetzt und das aktive Asset Management verantwortet. 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: Mit einem voll vermieteten Gewerbepark in Hamburg, einem acht Objekte umfassenden Portfolio-Deal sowie drei weiteren Unternehmensimmobilien in Wedel bei Hamburg, Sindelfingen und Duisburg wurde bereits nach kurzer Zeit ein breit diversifiziertes Portfolio aufgebaut.

Bruttofondsvermögen	174.844.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	13
Mietfläche	127.500 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	9.688.000 EUR
Vermietete Fläche	124.700 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,25 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	5,6 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	1,42 %



**AM SCHLÜTERSCHOF**  
Am Schlütershof 26  
Duisburg

November 2022  
54.878 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
29.312 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KASSEL**  
Vor dem Osterholz 10-14  
Kassel bei Frankfurt am Main

März 2022  
19.897 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.790 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FRONÄCKERSTRASSE**  
Fronäckerstraße 32  
Sindelfingen bei Stuttgart

Oktober 2022  
13.733 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.205 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WEDEL**  
Feldstraße 124  
Wedel bei Hamburg

März 2022  
8.130 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.941 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen





**PFUNGSTADT**  
Gutenbergstraße 4-6  
Pfungstadt bei Frankfurt am Main

März 2022  
8.494 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.353 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KELSTERBACH II**  
Am Weiher 6  
Kelsterbach bei Frankfurt am Main

März 2022  
10.919 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.697 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KELSTERBACH I**  
Fasanenweg 7-9  
Kelsterbach bei Frankfurt am Main

März 2022  
13.856 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.734 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FLÖRSHEIM**  
Schieferstein 11  
Flörsheim bei Frankfurt am Main

Dezember 2021  
25.981 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
13.644 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**GLS**



**FRANKFURT I**  
August-Schanz-Straße 25  
Frankfurt am Main

Dezember 2021  
2.089 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße



**SINDELFINGEN I**  
Kolumbusstraße 10  
Sindelfingen bei Stuttgart

Dezember 2021  
9.800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.302 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FRANKFURT II**  
August-Schanz-Straße 23  
Frankfurt am Main

Dezember 2021  
6.651 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
5.932 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**SINDELFINGEN II**  
Kolumbusstraße 6  
Sindelfingen bei Stuttgart

Dezember 2021  
9.481 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.452 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





FANGDIECKSTRASSE  
Fangdieckstraße 64, 66, 68  
Hamburg

Oktober 2021  
10.921 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.121 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



FRONÄCKERSTRASSE  
SINDELFINGEN



# 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. Durch 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 der erfolgten Artikel-8-Kategorisierung gemäß SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) startete der Fonds ins Jahr 2021 und realisierte seitdem weitere Transaktionen, darunter mehrere Portfolio-Deals sowie die ersten Ankäufe in Österreich, Frankreich und den Niederlanden. Die Ankäufe in den Niederlanden waren charakterisiert durch Akquisitionen von Assets mit hohen ESG-Eigenschaften. So konnte zum einen das erste als Green-Building zertifizierte Objekt angekauft werden. Zum anderen wurde dem Fonds eine Immobilie in Amsterdam zugeführt, die ein operatives Net Positive aufweist. Die Deals erfolgten in einer europäischen Zusammenarbeit und einem gemeinsamen Auftreten mit anderen Vehikeln von Swiss Life Asset Managers, durch die zusätzliche Akquiseopportunitäten genutzt werden konnten.

Bruttofondsvermögen	619.479.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	18
Mietfläche	378.700 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	24.701.000 EUR
Vermietete Fläche	366.300 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	5,62 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	6,3 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



FUGRO  
Prismastraat 4  
Nootdorp

September 2022  
16.445 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.774 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



LOGISTIKCENTER LOOSDORF  
Hoferstraße 1  
Loosdorf

November 2021  
156.821 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
53.041 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



DYNAMO  
Dynamostraat 11  
Amsterdam

September 2022  
10.015 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.940 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



HILDESHEIM  
Benzstraße 6  
Hildesheim

Oktober 2021  
35.180 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.090 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



230



OYTEN II  
Lübkemannstraße 7  
Oyten

Oktober 2021  
25.220 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
4.899 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



BURGHATHAN  
Am Breitenstock 18  
Burghthann

Oktober 2021  
45.323 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
33.401 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



OYTEN I  
An der Autobahn 29-33  
Oyten

Oktober 2021  
48.299 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.211 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



GOTHA  
Cyrusstraße 27  
Gotha

Oktober 2021  
59.817 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
27.318 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen





**BIELEFELD**  
Piderits Bleiche 4  
Bielefeld

Oktober 2021  
41.653 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.720 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WIEN**  
Lichtblaustraße 7  
Wien

August 2021  
10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.126 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**AUENHEIM**  
Max-Planck-Straße 2  
Kehl

Oktober 2021  
33.604 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.873 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WIENER NEUDORF I**  
IZ NÖ-Süd, Straße 3  
Wiener Neudorf

August 2021  
16.891 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.486 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



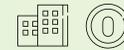
**WIENER NEUDORF II**  
 Ricoweg 28-32  
 Wiener Neudorf

August 2021  
 13.904 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
 14.119 m<sup>2</sup> Mietfläche  
 0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ESSENER STRAÙE 89**  
 Essener Straße 89  
 Hamburg-Langenhorn

März 2021  
 12.295 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
 14.607 m<sup>2</sup> Mietfläche  
 1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

März 2021  
 13.297 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
 11.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
 1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HEWLETT-PACKARD-STRASSE**  
 Hewlett-Packard-StraÙe 2  
 Böblingen bei Stuttgart

November 2020  
 62.899 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
 52.080 m<sup>2</sup> Mietfläche  
 4,3 Mio. EUR Mieteinnahmen





ADAM-OPEL-STRAÙE  
Adam-Opel-StraÙe 15  
Bremen

November 2020  
31.342 m<sup>2</sup> GrundstücsgröÙe  
32.976 m<sup>2</sup> MietfläcÙe  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



CITY-LOG KARLSFELD  
BoschstraÙe 5-11  
Karlsfeld bei München

Oktober 2020  
27.552 m<sup>2</sup> GrundstücsgröÙe  
15.056 m<sup>2</sup> MietfläcÙe  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



AIR TECH CAMPUS  
— OBERPFAFFENHOFFEN —



# 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 rund 800 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 Fonds um eine Unternehmensimmobilie in Berlin-Adlershof, die einst als Firmenzentrale des Solarmodulherstellers Solon diente. Heute beherbergt das Areal namhafte Mieter aus den Bereichen Hightech, IT sowie Life Sciences und bietet zahlreichen Unternehmen Raum für Innovation und Fortschritt.

Bruttofondsvermögen	253.893.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	2
Mietfläche	50.600 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	7.353.000 EUR
Vermietete Fläche	49.600 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	12,57 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	3,4 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	6,15 %

244



## CURVE CAMPUS

Am Studio 16  
Berlin-Adlershof

März 2021

40.131 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

28.504 m<sup>2</sup> Mietfläche

3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2019

13.741 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

22.099 m<sup>2</sup> Mietfläche

3,6 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 Ankaufsserie 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 übergingen – ein 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 mehr als 500 Millionen Euro gewachsen und verwaltet aktuell zehn Objekte in sechs europäischen Ländern.

Bruttofondsvermögen	148.201.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	5
Mietfläche	78.900 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	7.232.000 EUR
Vermietete Fläche	78.900 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	7,64 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	5,7 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

252



RHENEN  
Utrechtsestraatweg 230  
Rhenen

November 2021  
22.804 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
19.238 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



BREMEN  
Ricardostraße 3  
Bremen

Oktober 2021  
15.134 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
2.949 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



WUNSTORF  
Adolf-Oesterheld-Straße 36  
Wunstorf

Oktober 2021  
34.113 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.973 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



ACHIM  
David-Ricardo-Straße 12  
Achim bei Bremen

Oktober 2021  
37.576 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.089 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





LEIBNIZSTRASSE

Leibnizstraße 2  
Regensburg

Dezember 2019

81.647 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

28.629 m<sup>2</sup> Mietfläche

3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



AMMERKAMP  
KIRCHHEIM

# Swiss Life European Retail

↑ Studios  
N° 301–3

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	38.150.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	30.500 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	1.305.000 EUR
Vermietete Fläche	30.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	3,57 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	2,9 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



EMSBÜREN  
Mendelstraße  
Emsbüren

Oktober 2021  
57.315 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.507 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



# 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.

Bruttofondsvermögen	35.300.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	23.900 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	1.961.000 EUR
Vermietete Fläche	23.900 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,83 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	16,3 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a

KORNTAL-MÜNCHINGEN  
Kornwestheimer Straße 49  
Kornthal-Münchingen bei Stuttgart

September 2021  
20.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.905 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,0 Mio. EUR Mieteinnahmen





# 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 »Schippnerstraße« in Aschaffenburg angekauft. 2021 wurde das Vehikel als bester offener Publikumsfonds mit einem Vermögen von mehr als 500 Millionen Euro ausgezeichnet.

Bruttofondsvermögen	45.040.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	1
Mietfläche	36.200 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	1.905.000 EUR
Vermietete Fläche	36.200 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	4,38 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,0 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



SCHIPPNERSTRASSE  
Schippnerstraße 2-4  
Aschaffenburg-Nilkheim

Juli 2020  
64.398 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.245 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen





# 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 Ankaufsvolumen 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 bei einem Verkaufsvolumen von mehr als 500 Millionen Euro für 21 Immobilien eine durchschnittliche Jahresrendite von 13 Prozent erzielte. Bis heute ist die BEOS für das Asset Management der Objekte zuständig. 2022 konnten gleich mehrere Vermietungserfolge in Berlin gefeiert werden: In der Wolfener Straße wurde ein langfristiger Mietvertrag mit Avolabs geschlossen, am Groß-Berliner-Damm wird künftig Jenoptik ansässig sein. Zudem wurde der Fonds imGRESB-Rating mit einem Green Star ausgezeichnet.

Bruttofondsvermögen	664.062.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	21
Mietfläche	598.500 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	34.286.000 EUR
Vermietete Fläche	526.200 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	5,37 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,6 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	11,12 %



280

### ESSENER BOGEN 17

Essener Bogen 17  
Hamburg-Langenhorn

März 2021  
2.540 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
2.036 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



AUSSCHLÄGER ELBDEICH  
Billwerder Neuer Deich 74-90  
Hamburg-Rothenburgsort

November 2012  
34.622 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.389 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



HÜRDERSTRASSE  
Hürderstraße 4  
Kirchheim bei München

März 2013  
48.066 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.185 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Oktober 2012  
37.708 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.539 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





ESSENER STRAÙE  
Essener Straße 4a  
Hamburg-Langenhorn

August 2012  
15.065 m<sup>2</sup> GrundstücksgröÙe  
9.574 m<sup>2</sup> MietfläÙe  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



HANS-DUNCKER-STRASSE 14  
Hans-Duncker-StraÙe 14  
Hamburg-AllermöÙe

November 2011  
7.688 m<sup>2</sup> GrundstücksgröÙe  
5.949 m<sup>2</sup> MietfläÙe  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



LOGISTIKZENTRUM LAICHINGEN  
Rudolf-Diesel-StraÙe 44  
Laichingen

Mai 2012  
127.760 m<sup>2</sup> GrundstücksgröÙe  
73.629 m<sup>2</sup> MietfläÙe  
3,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



HANS-DUNCKER-STRASSE 1  
Hans-Duncker-StraÙe 1  
Hamburg-AllermöÙe

November 2011  
7.504 m<sup>2</sup> GrundstücksgröÙe  
11.968 m<sup>2</sup> MietfläÙe  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





**CULEMEYERSTRASSE**  
Culemeyerstraße 1  
Berlin-Mariendorf

Oktober 2011  
71.547 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
46.330 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Mai 2011  
12.275 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.370 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**INDUSTRIESTRAßE**  
Industriestraße 29  
Lehrte bei Hannover

August 2011  
55.805 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
55.168 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**BREDOWSTRASSE**  
Bredowstraße 16  
Hamburg-Billbrook

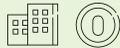
Mai 2011  
22.800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.925 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





**SPORTFLIEGERSTRASSE**  
Sportfliegerstraße 3–7  
Berlin-Adlershof

Dezember 2008  
31.515 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.623 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HOLZHOF**  
Hauptstraße 18  
Mainz-Mombach

November 2008  
65.594 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.771 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ALTE WAGGONFABRIK**  
Hauptstraße 17–19  
Mainz-Mombach

November 2008  
115.324 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
85.700 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

April 2008  
17.643 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.201 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





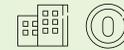
**BENZSTRASSE**  
Benzstraße 46-50  
Berlin-Marienfelde

März 2008  
6.809 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.311 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**SCHNACKENBURGALLEE**  
Schnackenburgallee 149  
Hamburg-Stellingen

Dezember 2007  
14.917 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.549 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MARKANTE**  
Wolfener Straße 23  
Berlin-Marzahn

Dezember 2007  
42.016 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.418 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FLOTTENSTRASSE**  
Flottenstraße 54-55  
Berlin-Reinickendorf

Oktober 2007  
32.358 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.761 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen





STUTENSEE  
Lorenzstraße 6  
Stutensee bei Karlsruhe

August 2007  
137.147 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
60.147 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





HEWLETT-PACKARD-STRASSE  
BÖBLINGEN

# 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 Portfolio-optimierungsstrategie verabschiedet. Nachdem im Zuge dieser Entscheidung zwei Verkäufe für eine erhebliche Wertsteigerung sorgten und Grund für eine Rekordausschüttung im Jahr 2020 waren, erfolgten 2021 zwei weitere Veräußerungen. Im Jahr 2022 wurden wiederum TDD-Maßnahmen umgesetzt, die zur Verlängerung der Laufzeitstrategie ermittelt und gemeinsam mit Mietsteigerungen zum Anstieg der Verkehrswerte führten. Wie auch das Vorgänger-Vehikel nahm der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II« am GRESB-Rating teil und schloss ebenfalls mit einem Green Star ab.

Bruttofondsvermögen	798.939.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	17
Mietfläche	466.100 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	40.218.000 EUR
Vermietete Fläche	408.100 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	8,15 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,1 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	12,22 %

**CARLSWERK QUARTIER 2**  
Schanzenstraße 6–20  
Köln-Mülheim

Dezember 2015  
55.149 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.201 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ULMER STRAÙE**  
Ulmer Straße 4  
Laatzen bei Hannover

September 2015  
35.766 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
19.676 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

November 2015  
72.311 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
40.937 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MERKURPARK**  
Merkurring  
Hamburg-Rahlstedt

September 2015  
48.248 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
31.021 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

Juli 2015  
27.963 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.776 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HANG 3**  
Am Kronberger Hang 3  
Schwalbach bei  
Frankfurt am Main

Dezember 2014  
31.330 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
31.762 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**LILIENTHALCENTER**  
Lilienthalstraße 17, 19  
Hannover-Vahrenheide

Dezember 2014  
28.235 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.345 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ALTES RÖHRENWERK**  
Söflinger Straße 100  
Ulm

Dezember 2014  
27.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
53.213 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



302



STEUBENPARK  
Siemensstraße 18–32  
Langen bei Frankfurt am Main

November 2014  
15.631 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.294 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



LOHSTRASSE  
Lohstraße 36  
Oberding bei München

März 2014  
15.716 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.617 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

September 2014  
60.632 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
50.011 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



INDUSTRIEPARK ETTLINGEN  
(2020 TEILVERKAUF)  
Hertzstraße 14  
Ettlingen bei Karlsruhe

Februar 2014  
32.956 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.423 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



304



ERFURTER STRAÙE  
Erfurter Straße 2  
Eching bei München

Oktober 2013  
20.852 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.519 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



IN DE TARPEN  
In de Tarpen 37-51  
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2012  
42.801 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.646 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



AM WERBERING  
Am Werbering 5-7  
Kirchheim bei München

März 2013  
26.127 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.710 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



CAMPUS OBERHAFEN  
Weismüllerstraße 37-47  
Frankfurt am Main

Dezember 2012  
45.889 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
41.026 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





CARLSWERK QUARTIER 1  
Schanzenstraße 2-20  
Köln-Mülheim

Dezember 2012  
18.335 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
26.953 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





# BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III

2015 folgte aufgrund des deutlich steigenden Investoreninteresses die Auflage des »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 Datacenter-Entwickler das Portfolio optimiert. Nur ein Jahr später konnte nun das Restgrundstück an denselben Käufer veräußert werden – beide Deals mit einer erheblichen Wertsteigerung.

Bruttofondsvermögen	1.597.230.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	33
Mietfläche	953.100 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	77.920.000 EUR
Vermietete Fläche	904.900 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,83 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	5,5 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	9,82 %



**ALTER HAUPTGÜTERBAHNHOF  
HANNOVER**  
Weidendamm 2  
Hannover-Nordstadt

Dezember 2019  
34.123 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.657 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**DRUCKWERK**  
Mittenheimer Straße 64  
Oberschleißheim bei München

März 2019  
37.980 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
27.083 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**NIEMETZSTRASSE**  
Niemetzstraße 32-50  
Berlin-Neukölln

Mai 2019  
17.654 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.394 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FUGGERSTRASSE**  
Fuggerstraße 19  
Amberg bei Nürnberg

März 2019  
31.494 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
13.084 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





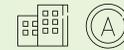
**WINTER-GÜNTHER-STRASSE**  
Winter-Günther-Straße 11  
Nürnberg-Gibitzenhof

März 2019  
51.394 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
33.904 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WAHLERPARK**  
Wahlerstraße 4-32  
Düsseldorf-Rath

September 2018  
47.731 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.824 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2018  
37.698 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.729 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



**LLOYD INDUSTRIEPARK**  
Richard-Dunkel-Straße 120  
Bremen-Neuenland

August 2018  
132.835 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
65.805 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



318



**DOCK 100**  
Am Borsigturm 100  
Berlin-Reinickendorf

Mai 2018  
80.753 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
91.509 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**RENNINGEN**  
Industriestraße 28, Benzstraße 32  
Renningen bei Stuttgart

Februar 2018  
43.641 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
35.878 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**BUCHHOLZ**  
Brauerstraße 2  
Buchholz bei Hamburg

April 2018  
18.358 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.503 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**COLONEUM**  
Am Coloneum 1  
Köln-Ossendorf

Dezember 2017  
153.986 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
64.595 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,6 Mio. EUR Mieteinnahmen





320

rottri

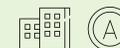
ROTRI GEWERBEPARK  
Schnackenburgallee 43–45  
Hamburg-Stellingen

Dezember 2017  
34.276 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
29.198 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



RHEINPARK  
Hagenauer Straße 47–59  
Wiesbaden-Biebrich

September 2017  
46.127 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.217 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



BREDOW 20  
Bredowstraße 20  
Hamburg-Billbrook

Dezember 2017  
42.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.532 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



WILGEN PARK  
Bucher Weg 18  
Ahrensfelde bei Berlin

September 2017  
58.772 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.123 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





**KOBLENZ CROSS-DOCK**  
Zaunheimstraße 7  
Koblenz-Rübenach

April 2017  
12.499 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
2.560 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KREFELD BUSINESS PARK**  
Bischofstraße 99-113  
Krefeld-Oppum

April 2017  
16.438 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.596 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ESSEN BUSINESS PARK**  
Westendstraße 10, 12a-14d  
Essen-Westviertel

April 2017  
22.871 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.470 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**NEUSS BUSINESS PARK**  
Hansemannstraße 1-61  
Neuss-Uedesheim

April 2017  
18.902 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.682 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

April 2017  
24.444 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.811 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**CARLSWERK QUARTIER 3**  
Schanzenstraße 6–20  
Köln-Mülheim

Dezember 2016  
53.462 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
46.650 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

April 2017  
22.349 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.382 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2016  
125.670 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
66.001 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





**WELSERSTRASSE**  
Welserstraße 8  
Köln-Porz

Juli 2016  
25.621 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.936 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HOLZHAUSER QUARTIER**  
Holzhauser Straße 139  
Berlin-Reinickendorf

April 2016  
33.573 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
26.086 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ZEUGHOF**  
Zeughofstraße 1  
Berlin-Kreuzberg

April 2016  
30.269 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.932 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MARKGRÖNINGEN**  
Industriestraße 2, 14-16, 25  
Markgröningen bei Stuttgart

April 2016  
38.137 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
24.795 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





**GATHERHOF**  
Am Gatherhof 57  
Düsseldorf-Rath

April 2016  
33.075 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.083 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**THEODORSTRABE**  
Theodorstraße 293-295  
Düsseldorf-Rath

März 2016  
22.382 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.495 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**BENZSTRASSE**  
Benzstraße 11a, b, c  
Puchheim bei München

März 2016  
20.773 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.343 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

März 2016  
27.898 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.368 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



330



CUBE  
Pallaswiesenstraße 201 /  
Pfnorstraße 10-14  
Darmstadt-Nord

Dezember 2015  
8.314 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.514 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



GLINKKAMP  
Wilhelm-Bergner-Straße 1-11  
Glinde bei Hamburg

September 2015  
192.522 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
89.370 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



6069

6070

6071

6072

6073

6074



# 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 die Investmentphase ist nahezu abgeschlossen. Während das Objekt im Altlandsberg verkauft wurde, erfolgten weitere Akquisitionen in Gilching und Sankt Augustin. Infolge der zusätzlich erworbenen Assets konnte ein breiter Mietermix generiert werden. Diese Diversifikation sorgt in Kombination mit dem aktiven Asset Management der BEOS für Stabilität. All diese Erfolge trugen dazu bei, dass auch dieser Fonds mit einem Green Star aus dem GRESB-Rating hervorging.

Bruttofondsvermögen	1.318.423.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	40
Mietfläche	893.300 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	66.235.000 EUR
Vermietete Fläche	859.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,95 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,7 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	10,26 %



### BIRLINGHOVENER STRABE

Birlinghovener Straße 30  
Sankt Augustin bei Köln

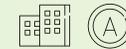
September 2022  
26.953 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.091 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



### NEUE GLASBLÄSERHÖFE

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

September 2020  
18.506 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.796 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



### FRIEDRICHSHAFENER STRABE

Friedrichshafener Straße 9, 11  
Gilching bei München

März 2022  
39.594 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
22.808 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



### AIRFIELD CAMPUS

Münchner Straße 40  
Langenhagen bei Hannover

März 2020  
48.237 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
22.376 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





**ETTENHEIM**  
Rudolf-Hell-Straße 1  
Ettenheim

Dezember 2019  
44.689 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
28.878 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HAID-HAUS**  
Bötzingler Straße 31  
Freiburg-St. Georgen

Dezember 2019  
19.163 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.880 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



**GAUßSTRAßE**  
Gaußstraße 13  
Karlsfeld bei München

Dezember 2019  
13.818 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
18.742 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KARLSPARK**  
TECHNOLOGIEZENTRUM  
Siemensallee 84  
Karlsruhe-Knielingen

November 2019  
140.147 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
90.317 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





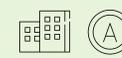
NOVA NEUFAHRN  
GEWERBEPARK  
Am Gfild 1-11  
Neufahrn bei Freising

November 2019  
115.328 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
71.784 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



RELLINGEN  
Halstenbeker Weg 96-98c  
Rellingen bei Hamburg

Januar 2019  
22.346 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.649 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



BÖBLINGEN  
Herrenbergerstraße 110  
Böblingen bei Stuttgart

Januar 2019  
44.662 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.383 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



VERKEHRSHOF  
Verkehrshof 2-4  
Potsdam bei Berlin

Januar 2019  
37.565 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
24.528 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**SINDELFFINGEN**  
Kolumbusstraße 19-21  
Sindelfingen bei Stuttgart

Dezember 2018  
6.667 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.791 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**KEHL**  
Am Güterbahnhof 1  
Kehl bei Karlsruhe

Dezember 2018  
42.813 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.164 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**LAHR/SCHWARZWALD**  
Archimedesstraße 4  
Lahr/Schwarzwald

Dezember 2018  
26.681 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.139 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FAUTENBRUCHSTRASSE**  
Fautenbruchstraße 2, 4, 6, 8  
Karlsruhe-Südstadt

Dezember 2018  
6.220 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
5.452 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





**SCHWARZWALDSTRAÙE**  
Schwarzwaldstraße 82  
Karlsruhe-Weiherfeld-Dammerstock

Dezember 2018  
5.605 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.835 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WILLICH, SIEMENSRING**  
Siemensring 44a-r  
Willich bei Düsseldorf

Dezember 2018  
22.685 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.652 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HOCKENHEIM**  
Pfälzer-Ring 2  
Hockenheim bei Karlsruhe

Dezember 2018  
26.745 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.922 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**WILLICH, HALSKESTRABE**  
Halskestraße 4a, 6-20, 13-31  
Willich bei Düsseldorf

Dezember 2018  
38.966 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.871 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen





**RATINGEN**  
Breitscheider Weg 168  
Ratingen bei Düsseldorf

Dezember 2018  
24.977 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.192 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**SÜDKAMP**  
Industriestraße 161a-i  
Köln-Rodenkirchen

Dezember 2018  
21.319 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
18.404 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MOERS**  
Dr.-Berns-Straße 37  
Moers bei Duisburg

Dezember 2018  
31.457 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.240 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HILDEN**  
Lise-Meitner-Straße 2  
Hilden bei Düsseldorf

Dezember 2018  
23.534 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.907 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen





### ERNST SCHIESS QUARTIER

Schiessstraße 44–76  
Düsseldorf-Heerd

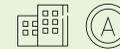
Dezember 2018  
41.818 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
35.329 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



### AEROKAMP

Waldecker Straße 6–12  
Mörfelden-Walldorf bei Darmstadt

Dezember 2018  
13.776 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.759 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



### MÜLHEIM-KÄRLICH

Urmitzer Straße 9  
Mülheim-Kärlich bei Koblenz

Dezember 2018  
54.623 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
54.623 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



### MOMBACHER STRASSE

Mombacher Straße 2  
Mainz-Hartenberg-Münchfeld

Dezember 2018  
11.408 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
5.446 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





**LIEDERKAMP**  
Höchster Straße 70–98  
Liederbach bei Frankfurt am Main

Dezember 2018  
43.901 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.189 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



**AMMERKAMP**  
Ammerthalstraße 2–32  
Kirchheim bei München

Dezember 2018  
40.668 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.239 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2018  
13.151 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.952 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2018  
10.132 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.486 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





AM BIRKELD  
Am Birkfeld 18  
Dasing bei Augsburg

Dezember 2018  
47.012 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.137 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2018  
11.765 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.432 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



WEDEMARK  
Schlager Chaussee 20  
Wedemark bei Hannover

Dezember 2018  
60.048 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
33.232 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2018  
16.165 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.975 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

Dezember 2018  
14.158 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.817 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**VELTEN**  
Zum Stichkanal 1 / Am Jägerberg 10  
Velten bei Berlin

Dezember 2018  
12.622 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.097 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**HAMBURG-STELLINGEN**  
Försterweg 119a  
Hamburg-Stellingen

Dezember 2018  
9.527 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.861 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**PARADIESSTRASSE**  
Paradiesstraße 208, 208a+b  
Berlin-Bohnsdorf

Dezember 2018  
5.628 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.898 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





ALTLANDSBERG  
Seeberger Straße 10  
Altlandsberg bei Berlin

Dezember 2018  
177.145 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
193.858 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



LEINGARTEN  
BEI STUTTGART



# BEOS Value Investment Fund Germany I

Ergänzend zur erfolgreichen »BEOS Corporate Real Estate Fund«-Reihe, deren Portfolios aus stabilisierten Core-Objekten bestehen, erfolgte 2016 die Auflage des »BEOS Value Investment Fund Germany I«. Er ermöglicht als Repositionierungsfonds einem ausgewählten Kreis an Investoren, früher in die Wertschöpfungskette von Unternehmensimmobilien einzusteigen. Ende 2019 kam es durch den Verkauf des in einem Sale-and-Rent-Back erworbenen »Technologiezentrums Karlsruhe« in Karlsruhe nach Implementierung eines neuen Bewirtschaftungskonzepts und mehreren Neuvermietungen zum ersten Abschluss einer umfangreichen Repositionierung. 2022 wurde eine zweite Eigenkapital-Tranche von den Bestandsinvestoren eingesammelt, die das Fondsvolumen nahezu verdoppelt hat. Derartige Entwicklungen, insbesondere in herausfordernden Zeiten, zeugen von einem großen Vertrauen unserer Anleger und fußen auf langjähriger partnerschaftlicher Zusammenarbeit.

Bruttofondsvermögen	219.900.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	5
Mietfläche	167.900 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	10.904.000 EUR
Vermietete Fläche	117.400 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	7,97 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,4 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	9,90 %



**LEINGARTEN**  
Daimlerstraße 8  
Leingarten bei Stuttgart

Dezember 2021  
26.314 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.670 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**RHEINHÖFE**  
Reisholzer Werftstraße 17-43  
Düsseldorf-Holthausen

Dezember 2018  
38.740 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.411 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**REISHOLZER WERTSTRAßE**  
Reisholzer Werftstraße 68  
Düsseldorf-Holthausen

Dezember 2021  
64.323 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
42.896 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ALTES GIESWERK**  
Beim Zeugamt 8  
Glinde bei Hamburg

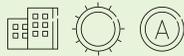
November 2018  
31.760 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.900 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

Oktober 2017  
126.988 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
74.049 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,1 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, darunter die »FRANKFURT WESTSIDE«. Auf dem ehemaligen Areal des Industriepark Griesheim entsteht dort in den kommenden Jahren auf rund 73 Hektar Fläche ein urbanes, offenes Industrie- und Gewerbequartier. Zukünftig wird sowohl hochmodernes Business als auch die Industrie 4.0 Teil der »WESTSIDE« sein. Auch in Berlin weicht eine Industriebranche einem hochmodernen Quartier: »Berlin Decks« transportiert einen Teil der hauptstädtischen Industriegeschichte in die Arbeitswelt des 21. Jahrhunderts. Im Herzen der Stadt und direkt am Wasser gelegen, entsteht mit dem Gewerbe- und Forschungscampus ein Zuhause für innovative und kreative Unternehmen. Ebenfalls Teil der Value-Add-Projekte ist die »GIESSEREI« am Wirtschaftsstandort Garching bei München. Auf dem Gelände einer ehemaligen Aluminiumgießerei wird derzeit ein vierteiliges Quartier entwickelt.

Gesamtinvestitionsvolumen	700.381.000 EUR
Objekte im BEOS-Management	8
Mietfläche	536.400 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	25.418.000 EUR
Vermietete Fläche	376.700 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	7,75 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,3 Jahre



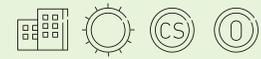
**WAGNER-REGENY-STRASSE**  
Wagner-Regeny-Strasse  
Berlin

August 2022  
26.419 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße



**LICHTHALLEN**  
Steinerne Furt 62-66  
Augsburg-Lechhausen

November 2019  
51.332 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
35.045 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FRANKFURT WESTSIDE**  
Stroofstraße 27  
Frankfurt am Main

Dezember 2019  
545.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
233.120 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**GIESSEREI**  
Zeppelinstraße 22  
Garching bei München

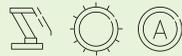
Juni 2019  
21.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.687 m<sup>2</sup> Mietfläche





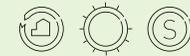
NK20  
Kopernikusstraße 20  
Dachau bei München

Dezember 2018  
9.870 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.072 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Juni 2018  
28.152 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.911 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



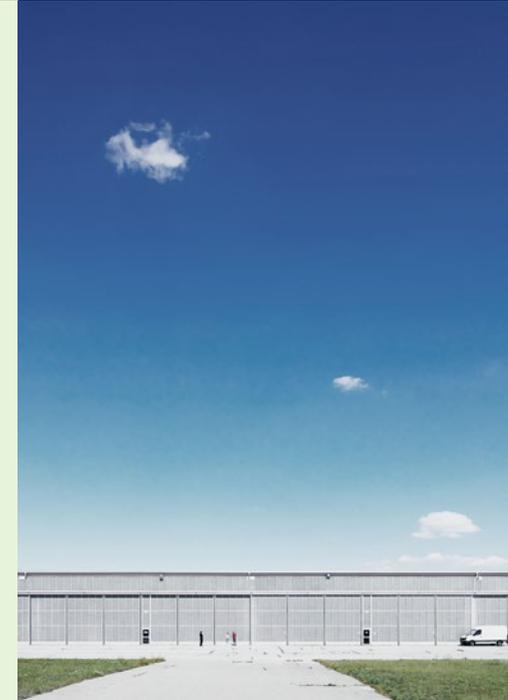
WEST'N  
Vershofenstraße 10  
Nürnberg-Höfen

Dezember 2018  
22.439 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.048 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

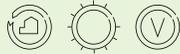
Dezember 2016  
2.760.379 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
221.488 m<sup>2</sup> Mietfläche  
19,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





ALZENAU NORD  
Brentanostraße 7  
Alzenau bei Frankfurt am Main

September 2008  
40.117 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.989 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 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](mailto:info@beos.net)  
[beos.net](http://beos.net)  
[beos.net/datenschutzinformationen](http://beos.net/datenschutzinformationen)

## VORSTAND

Holger Matheis, Jan Plückhahn, Christina Schädler, Hendrik Staiger

## VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

Per Erikson

## AUFSICHTSRAT

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Stefan Mächler

## SITZ DER GESELLSCHAFT: BERLIN

HR-Nr.: HRB 133814 B  
Amtsgericht Berlin-Charlottenburg  
USt-IdNr.: DE 190494186

## BILDNACHWEISE

Colliers International Deutschland GmbH

Henn GmbH

Jones Lang LaSalle

Chris Kettner, chris-kettner.de

Anatol Kotte

Nils Krüger

Jens Küsters

Daniel Welschenbach (interior design: pd raumplan)

Bernd Westphal

## PROJEKTTEAM

## BE0S

Lara Helene Diener (Konzept und Projektleitung)

Catherina Isken, Nina Links (Art Direktion)

Marie de Vries (Text)

## ELEVENFIFTEEN

Melanie Bromeis (Projektleitung)

Jan Hartwig, Beate Ramm (Kreativkonzept und Umsetzung)

## PB3C

Kai Gutacker (Text)



