

---

# BEOS REPORT 2016

---

Schwerpunkt Transformation

---

# DER SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

---

BEOS AG

# FLÄCHEN WEITER DENKEN – DIE TRANSFORMATION VON UNTERNEHMEN BEGLEITEN



Liebe Geschäftspartner der BEOS AG,

als wir im Jahr 2015 zum ersten Mal unseren BEOS Report veröffentlichten, war die Zukunft der Arbeit das Leitthema. Es ging darum, wie in der modernen Arbeitswelt die Grenzen zwischen den betrieblichen Tätigkeiten zunehmend aufgehoben werden – und was das für die Ausstattung und Ausgestaltung des Arbeitsumfelds bedeutet. Auch dieser BEOS Report widmet sich Veränderungen und wie sich Unternehmen darauf einstellen. Doch werden wir nun etwas grundsätzlicher. Ob für Städte, Unternehmen oder Immobilien – die Anforderungen an ihre Wandlungsfähigkeit steigen exponentiell. Ihre Flächennutzung bleibt davon selbstverständlich nicht unberührt. Die folgenden Seiten haben wir deshalb unter das Leitthema Transformation gestellt. Transformation in dem Sinne, sich unter veränderten äußeren Umständen ständig neu erfinden zu müssen.

Auch BEOS hat sich im vergangenen Jahr auf mehreren Ebenen weiterentwickelt, um die Weichen für stabiles Wachstum zu stellen. Der Vorstand wurde um fünf Köpfe erweitert. Die Besetzung erfolgte dabei ausschließlich mit Führungskräften, die jeweils bereits seit mehr als fünf Jahren für BEOS tätig sind. Sie werden in diesem BEOS Report noch zu Wort kommen. Wir selbst als Gründer des Unternehmens erhalten damit mehr Freiraum, um uns der strategischen Weiterentwicklung zu widmen. Was letztlich nichts anderes bedeutet, als Entwicklungen aus dem Markt aufzunehmen und in erfolgversprechende Ideen für BEOS umzusetzen. Aber keine Sorge: Dabei bleibt weiterhin genug Zeit, um jeden Ankauf und jeden Verkauf unseres Hauses mit dem Blick eines Investors intensiv und persönlich zu begleiten.

Schon seit Jahren widmen wir uns der Digitalisierung von Prozessen und der Konzentration auf die Interessen unserer mittelständischen Kunden. Dazu wurde Anfang des Jahres das Projekt BEOS 4.0 umgesetzt, das im Ergebnis zur Dezentralisierung von Entscheidungen auf die Ebene der Projektmanager und Standorte führte. Unsere Mieter, ohne Abstriche unsere wichtigste Kundengruppe, können somit bestmöglich und umfassend lokal betreut werden. Seit Kurzem übrigens auch von Stuttgart aus, wo wir unseren jüngsten Standort eröffnet haben.

## WENN WIR WOLLEN, DASS ALLES BLEIBT, WIE ES IST, MUSS SICH ALLES ÄNDERN

Giuseppe Tomasi di Lampedusa, ital. Schriftsteller

Wie wir Transformation in unserem Unternehmen leben, wird seit Sommer 2016 in unserem neuen Büro in Berlin sichtbar: Hier am Hauptsitz von BEOS haben wir den Grundstein für eine standortübergreifende digitale Unternehmensstruktur gelegt. Wir arbeiten jetzt weitgehend papierlos und ohne fest zugewiesenen Arbeitsplatz – was auch für uns persönlich gilt, um keine Missverständnisse aufkommen zu lassen. Die Idee dahinter ist nämlich, dass sich alle BEOS-Mitarbeiter projektbezogen an „Werkbänken“ zusammenfinden und so eine neue Form der interdisziplinären Zusammenarbeit möglich wird.

Das Thema Transformation hat viele Gesichter. Das werden Sie beim Lesen des BEOS Reports 2016 feststellen. Und mit einem Blick auf unsere Leistungsbilanz werden Sie sehen, wie sich Transformation zum richtigen Zeitpunkt in wirtschaftlichem Erfolg niederschlagen kann. Den passenden Leitsatz dafür haben wir auch gefunden. Er stammt vom italienischen Schriftsteller Giuseppe Tomasi di Lampedusa, der schon im 19. Jahrhundert feststellte: „Wenn wir wollen, dass alles bleibt, wie es ist, muss sich alles ändern.“

Herzlichst

Dr. Ingo-Hans Holz  
Vorstandsvorsitzender BEOS AG

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel  
Vorstandsvorsitzender BEOS AG



Einst und heute: Auf der Fläche des Drahtlagers im Carlswerk Köln klettern Sportler durch eine der modernsten deutschen Boulderhallen

## 8

### 3 Fragen, 3 Antworten zur Transformation von Flächen

Altes Röhrenwerk: Horst Strauß, Thales Electronic Systems	10
Bürocampus Wangen: Prof. Achim Menges, Universität Stuttgart	14
Dock 100: David Cass, Amazon Logistik	18

## 22

### Die BEOS AG im Profil

Transformation ist der rote Faden: Interview mit den Vorstandsmitgliedern	24
Die BEOS AG in Zahlen	28
Alle Fakten auf einen Blick	30
Die Leistungen der BEOS AG	31
Die Assets under Management der BEOS AG	32

## 34

### Alle Projekte der BEOS AG seit 2003

Unternehmensimmobilien – die vier Kategorien	36
2016 – 2003	37 – 51

## 52

Auszeichnungen und Anerkennungen	52
Impressum	54

# 3 FRAGEN, 3 ANTWORTEN ZUR TRANSFORMATION VON FLÄCHEN



Einst und heute: Die alte Kupferhütte im Carlswerk Köln  
ist zu einer modernen Bürofläche umgewandelt worden



## VOM ARTILLERIE-DEPOT ZUM HOCHTECHNOLOGIE- CAMPUS

### Das Alte Röhrenwerk in Ulm

Die Mauern des Alten Röhrenwerks in Ulm weisen eine über 100-jährige Geschichte auf. Über viele Jahrzehnte hinweg ist es auch die Geschichte von Thales und deren Vorgängerunternehmen. Thales übernahm Mitte der 1990er Jahre Teile des dort ansässigen AEG-Telefunken-Konzerns. Die BEOS AG wurde im Jahr 2012 mit dem Management des Alten Röhrenwerks betraut, zu dem elf Gebäude mit mehr als 50.000 Quadratmetern Mietfläche gehören. Seither entwickelte sie das Areal zu einem modernen Technologiestandort. Dafür wurden die Gebäude der historischen Blockrandbebauung und der Zentralbau teilweise entkernt und nach den heutigen Anforderungen von Unternehmen neu gestaltet – so wie für Thales, die nun mit rund 600 Mitarbeitern den Nord- und Westflügel sowie die Hofhalle nutzt. Bei der Modernisierung des Campus wurden auch eine Kantine und ein Parkhaus neu gebaut.

Einst und heute: Die Hofhalle im Alten Röhrenwerk Ulm beherbergt heute Hochtechnologie von Thales



Oben: Gewerbe in der Stadt: Haupt-  
eingang des Alten Röhrenwerks Ulm

Rechts: Hofhalle im Alten Röhren-  
werk Ulm nach dem Umbau

## Interview mit Horst Strauß, Geschäftsführer von Thales Electronic Systems

Seit über 40 Jahren stellt Thales beziehungsweise deren Vorgängerunternehmen im Alten Röhrenwerk Wanderfeldröhren für die Raumfahrt her. Obwohl die modernen Bauteile kaum den Vorstellungen von einer Röhre gleichen, beeinflussen sie unseren Alltag – vom Fernsehempfang bis hin zu Navigationssystemen. Horst Strauß, Geschäftsführer von Thales Electronic Systems, berichtet, wie Thales den Standort auf die neuen Herausforderungen vorbereitet hat. Eine davon: die Entwicklung hochmoderner Ionenstrahl-düsen für die Steuerung von Satelliten.

### **/ Sie sind einer der langjährigsten Mieter im Alten Röhrenwerk. Wie haben Sie den Wandel des Areals als Mieter wahrgenommen?**

Wir sind sehr froh darüber, wie sich der Standort entwickelt hat. Die Geschichte von Thales ist immerhin untrennbar mit dem Alten Röhrenwerk verbunden. Dennoch standen wir vor einigen Jahren vor der Entscheidung, dem Standort den Rücken zu kehren. Unsere Anforderungen an die Flächen hatten sich massiv geändert. Zudem waren sie über das

## DER UMBAU GLICH EINER OPERATION AM OFFENEN HERZEN

Horst Strauß, Geschäftsführer von  
Thales Electronic Systems

gesamte Gewerbeareal verstreut, was unsere Prozesse sehr ineffizient gemacht hat. Wir dachten daher an einen Neubau, den wir nach unseren Anforderungen gestalten können.

### **/ Warum haben Sie am Standort an der Söflinger Straße festgehalten?**

Ein großes Problem war, dass wir im Falle eines Umzugs die Produktion hätten unterbrechen müssen. Wir sprechen hierbei nicht von einigen Tagen oder Wochen, denn die Herstellung einer unserer Röhren dauert sechs Monate. Als die BEOS AG das Management des Standorts übernahm, zeigte sie uns Optionen auf, wie wir trotz Umbau die Produktion aufrechterhalten und die Flächen vergrößern können. Und auch das Problem der verteilten Flächen hat BEOS gelöst, was uns kurze Wege und eine optimierte Produktionskette ermöglicht.

### **/ Wie empfinden Sie die Zusammenarbeit mit BEOS?**

Die Zusammenarbeit ist von einem partnerschaftlichen Miteinander geprägt. Wie belastbar dieses ist, hat sich beim Umbau gezeigt. Denn der gleich einer Operation am offenen Herzen. Während die Hofhalle – das Herzstück unserer Produktion – bis auf die Stahlträger entkernt wurde, ging der Betrieb in anderen Gebäudeteilen weiter. BEOS hat den Bauprozess geplant, Thales den Innenausbau und die Medienversorgung übernommen. In wöchentlichen Besprechungen haben wir uns eng abgestimmt. Bei einem Projekt dieser Größenordnung darf man auch erwähnen, dass die Arbeiten im geplanten Zeit- und Finanzrahmen geblieben sind.





# DIE VERWANDLUNG DES KODAK-WERKS IN EINEN URBANEN BÜRO- UND FORSCHUNGSCAMPUS

## Bürocampus Wangen in Stuttgart

Vor rund 90 Jahren wurde mit dem Kamerawerk August Nagel an dem noch jungen Industriestandort im Stuttgarter Ortsteil Wangen das Hightech-Zeitalter eingeläutet. Kurz darauf übernahm Kodak das Kamerawerk und fertigte dort die berühmte „Retina“. Mit der fortschreitenden Digitalisierung der Fotografie nach der Jahrtausendwende wurden immer weniger Bereiche des Werks genutzt. Die Transformation des gesamten Areals wurde notwendig. Ab 2006 stellte sich die BEOS AG dieser Aufgabe. Eine Besonderheit: Statt klassischer Produktionshallen prägten überwiegend mehrgeschossige Produktionsgebäude aus den 1930er Jahren den Standort. Gemeinsam mit Kodak erarbeitete BEOS eine passgenaue Sale-and-lease-back-Strategie, die Kodak eine schnelle und flexible Flächenreduktion ermöglichte. In den folgenden Jahren wurde der Standort durch die Modernisierung und Umnutzung der Flächen und den Zuzug zahlreicher neuer Mieter wieder zum Leben erweckt. Aus dem einstigen Single-Tenant-Objekt ist ein multifunktionaler Bürocampus geworden.



Einst und heute: In der Werkstatthalle von Kodak wird nun auf hellen Flächen hinter Glas gearbeitet



Oben: Hochtechnologie im Bau 9:

Außenansicht des Gebäudes

Rechts: Ein Roboter erstellt

Bauelemente aus Karbonfasern

(©Victoria and Albert Museum, London)



## Interview mit Professor Achim Menges, Institut für Computerbasiertes Entwerfen der Universität Stuttgart

## EIN GLÜCKSFALL FÜR DIE UNIVERSITÄT STUTT GART

Professor Achim Menges, Universität Stuttgart

Professor Achim Menges untersucht am Institut für Computerbasiertes Entwerfen der Universität Stuttgart die Potenziale digitaler Baufertigung für die Architektur. Seit der Gründung des Instituts im Jahr 2008 sorgen dessen Entwicklungen über die Landesgrenzen hinaus für Aufsehen.

**/ Wofür nutzt die Universität Stuttgart die Flächen im Campus Wangen?**

Der eine oder andere hat vielleicht den Innenhof des Victoria and Albert Museums in London mit dem futuristisch anmutenden Elytra Filament Pavilion vor Augen – ein 200 Quadratmeter großes experimentelles Bauwerk aus Karbonfasern. Es entstand auf dem Campus Wangen mithilfe von Industrierobotern. Damit konnten wir das Potenzial faserbasierter Leichtbausysteme aufzeigen. Es ist aber nur ein Teil unserer Arbeit. In Bau 9 des Campus Wangen beschäftigen meine Mitarbeiter und ich uns mit computerbasierten Entwurfsverfahren und computergesteuerten Herstellungsprozessen in der Architektur. Wir untersuchen robotische Fertigungsprozesse für die Vorfertigung im Bauwesen und die dazugehörigen Entwurfs-, Planungs- und Steuerungsmethoden. Dazu gehören auch national und international geförderte Projekte – von der Grundlagenforschung bis hin zur angewandten Forschung und Entwicklung.

**/ Die Flächen müssen sicherlich besondere Voraussetzungen erfüllen ...**

Das stimmt. Die verschiedenen bautechnischen Anforderungen an eine Versuchshalle in diesem Bereich sind komplex – und sehr speziell. Nur wenige Flächen kommen als Entwicklungslabor für unsere Forschungsarbeiten in Frage. Eine unserer Hauptanforderungen war eine möglichst große Hallenhöhe. Der Campus Wangen bietet uns rund 5,50 Meter – mehr als viele andere Objekte, die wir besichtigt haben. Durch variable und verschiebbare Glastrennwände in ebendieser Höhe können wir unsere Versuchshalle in bis zu drei unterschiedlich große Arbeitsbereiche aufteilen. Zudem waren spezifische Lösungen für Absaugung und Brikettierung gefragt. Der Bürocampus Wangen bietet uns die nötige Flexibilität. Wir wollen die Flächen langfristig nutzen – gleichzeitig zeichnen sich im Bauwesen Veränderungen ab, auch aufgrund neuer Technologien. Das muss sich in der genutzten Halle abbilden lassen.

**/ Wie würden Sie die Zusammenarbeit mit BEOS beschreiben?**

Sie kann für uns in diesem Kontext ohne Zweifel als Glücksfall bezeichnet werden. Sowohl bei der Planung als auch der Entwicklung haben wir zu jeder Zeit professionell zusammengearbeitet. Angefangen bei den Vertragsverhandlungen und der Bereitschaft von BEOS, im Namen der Universität als Bauherr für die baulichen Veränderungen aufzutreten, bis hin zu deren professioneller Durchführung. Ein Plus ist auch der alltägliche Komfort am Standort – sei es durch die Cafeteria, die Dienstleister sowie Firmen aus dem Automotive-Design- und IT-Bereich. Wir fühlen uns in dieser Gemeinschaft sehr wohl.



# ZUKUNFTSMUSIK IN DER LOKFABRIK

## Das Dock 100 in Berlin

Der Gewerbepark Dock 100 liegt mitten im historischen Borsigareal in Berlin-Reinickendorf. Wo das Maschinenbauunternehmen Borsig einst Lokomotiven und Landmaschinen herstellte, entstand seit den 1990er Jahren ein multifunktionaler Wirtschaftsstandort. Die BEOS AG ist dort seit Ende 2013 aktiv und entwickelt moderne Flächen für Verwaltung, Lagerung und Produktion. Die inzwischen rund 87.000 Quadratmeter Mietfläche verteilen sich auf das Office Dock, das Factory Dock und das Logistic Dock sowie die 1900 erbaute Veithalle und die unter Denkmalschutz stehende Borsighalle. 2016 eröffnete Amazon Deutschland Transport Logistik im Dock 100 ein hochmodernes innerstädtisches Verteilzentrum – das zweite überhaupt in Deutschland.

Einst und heute: An der Stelle des Hochregallagers im Berliner Gewerbepark Dock 100 steht eine moderne Logistikeinheit

Alt und Neu einträchtig beieinander:  
Baustelle der modernen Logistik-  
halle im Dock 100 in Berlin



## Interview mit David Cass, Standortleiter Amazon Logistics Berlin-Tegel

Seit Juni 2016 nimmt Amazon Pakettiefahrungen in Berlin selbst in die Hand. Gemeinsam mit der BEOS AG hat der E-Commerce-Marktführer die Flächen im Dock 100 in Rekordzeit für diese Aufgabe vorbereitet. In dem Verteilzentrum werden Waren aus mehreren Logistikcentern von Amazon bezogen und direkt an die Berliner Kunden ausgeliefert. David Cass, Delivery Station Manager bei der Amazon Logistik GmbH, gewährt einen Einblick.

### / Wie passt das Dock 100 in die Geschäftsstrategie von Amazon Logistik?

Das Dock 100 ist ein Ort für Innovationen – und deshalb sind wir hier genau richtig. Das Areal hat eine gute Verkehrsanbindung, was nicht nur kurzen Lieferzeiten, sondern auch unseren Mitarbeitern zugutekommt. Wir wollen hier ein guter Nachbar sein.

### / Das Konzept Same-Day-Delivery gewinnt für Amazon an Bedeutung. Damit rücken Sie mit Ihrer Logistik näher an die Innenstädte heran. Welche Herausforderungen stellen sich Ihnen dabei – auch im Vergleich zu Ihren Umschlagflächen auf der grünen Wiese?

Nah am Wasser gebaut: Der  
Gewerbepark Dock 100 liegt direkt  
am Tegeler See im Norden Berlins



## DAS DOCK 100 IST EIN ORT FÜR INNOVATIONEN

David Cass, Standortleiter Amazon Logistics Berlin-Tegel

Wir lernen so viel auf der letzten Meile. Neue Ideen spielen eine wichtige Rolle. Dazu gehört zum Beispiel die Routenplanung. Wann immer möglich schicken wir den gleichen Fahrer in die gleiche Nachbarschaft. So sieht der Kunde ein vertrautes Gesicht.

### / Wie nehmen Sie BEOS als Vermieter wahr?

BEOS hat uns von Anfang an dabei unterstützt, in Berlin heimisch zu werden. Das hat uns einen guten Start verschafft.

Berlin im Blick: Aussicht von der  
Dachterrasse des Docks 100





# DIE BEOS AG IM PROFIL



# TRANSFORMATION IST DER ROTE FADEN

Transformation ist bei der BEOS AG keine Worthölse – sie wird gelebt, in jedem Geschäftsbereich. Die BEOS-Vorstandsmitglieder Martin Czaja, Dr. Christoph Holzmann, Holger Matheis, Jan Plückhahn und Hendrik Staiger gewähren im Interview Einblicke darin, welchen Einfluss aktuelle Entwicklungen auf Unternehmensimmobilien, auf ihre Verantwortungsbe-reiche und BEOS insgesamt haben.

## / Welche Entwicklung hat BEOS aus Ihrer Sicht 2016 am deutlichsten geprägt?

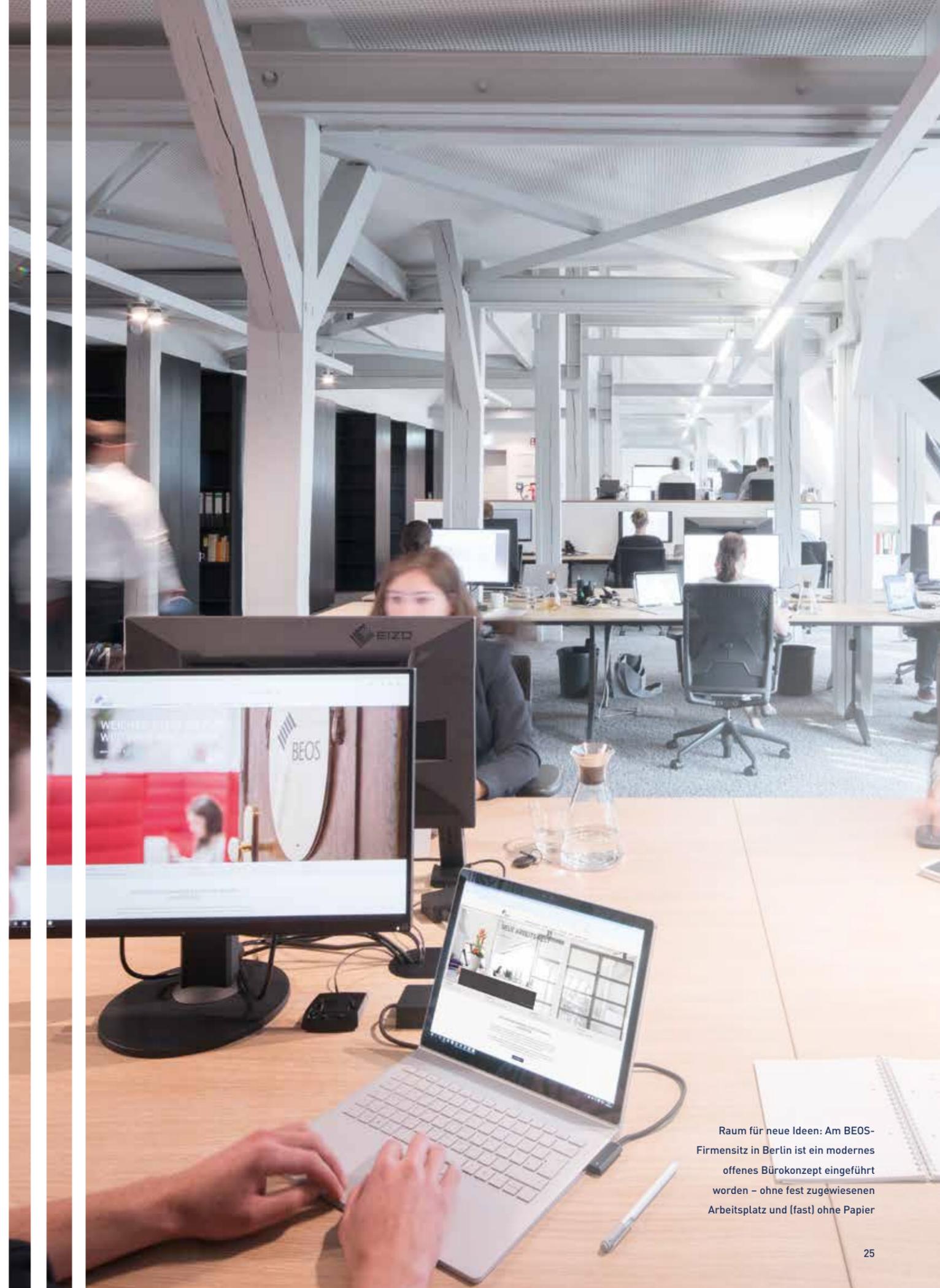
Czaja: Das Jahr stand ganz im Zeichen der digitalen Transformation. Wir haben unsere internen Organisationsstrukturen grundlegend verändert und massiv in die digitale Infrastruktur investiert. Alle Mitarbeiter haben neue technische Geräte bekommen, die das mobile Arbeiten erleichtern. Davon profitieren auch unsere Mieter, denn wir haben beispielsweise bei Terminen vor Ort immer alle Informationen zur Hand und können schnell handeln.

Plückhahn: Bemerkenswert war 2016 auch die weiter steigende Nachfrage nach Unternehmensimmobilien. Sie ist unter Investoren inzwischen eine etablierte Assetklasse. Im ersten Halbjahr 2016 wurden laut Marktbericht der Initiative Unternehmensimmobilien knapp 775 Millionen Euro umgesetzt. Das sind rund 27 Prozent mehr als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Vermutlich wird das Gesamtjahr einen neuen Rekord aufstellen, denn seit 2014 beobachten wir, dass das Transaktionsvolumen im zweiten Halbjahr noch einmal zulegt.

## / Erschwert die gestiegene Nachfrage den Zugang zu interessanten Objekten?

Staiger: In Teilbereichen des Marktes beobachten wir tatsächlich einen stärkeren Wettbewerb unter Käufern, was natürlich auch die Preise steigen lässt. Das betrifft vor allem Unternehmensimmobilien, die eine geringere Komplexität aufweisen oder weniger managementintensiv sind.

→



Raum für neue Ideen: Am BEOS-Firmensitz in Berlin ist ein modernes offenes Bürokonzept eingeführt worden – ohne fest zugewiesenen Arbeitsplatz und (fast) ohne Papier



Zum 1. Januar 2016 wurde der Vorstand der BEOS AG von zwei auf sieben Köpfe erweitert. Die bisherigen Vorstandsmitglieder Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz übernehmen gemeinsam den Vorsitz des Vorstands und sind weiterhin für die strategische Entwicklung der AG zuständig. Die neuen Vorstandsmitglieder sind bereits seit mehreren Jahren bei BEOS tätig und haben bisher als Führungskräfte verschiedene Ressorts verantwortet.

Von links: Jan Plückhahn (Bereich Nord und Akquisition), Dr. Christoph Holzmann (Finanzen, Risikomanagement und Compliance), Hendrik Staiger (Bereich Süd und Akquisition), Holger Matheis (Personal, Organisation, Recht, Marketing, Bau), Martin Czaja (Asset und Portfolio Management)

## UNTERNEHMENS- IMMOBILIEN SIND INZWISCHEN EINE ETABLIERTE ASSET- KLASSE

Jan Plückhahn

**Plückhahn:** Wir konzentrieren uns aber ohnehin auf komplexere Immobilien mit Transformationspotenzial. In diesem Teilbereich ist die Konkurrenz deutlich geringer. Gleichzeitig klopfen viele Eigentümer bei BEOS an, wenn sie über einen Verkauf nachdenken. Es kommt eigentlich so gut wie keine Unternehmensimmobilie auf den Markt, ohne dass wir sie zu Gesicht bekämen.

**Staiger:** Wir warten aber nicht darauf, dass uns Immobilien angeboten werden. Immer mehr Unternehmen und Eigentümer wie Aktiengesellschaften beschäftigen sich damit, ihre Unternehmensimmobilien zu verkaufen und anschließend zurückzumieten. Wir haben unsere Strukturen und Prozesse dahingehend erweitert und einen eigenen Geschäftsbereich entwickelt: BEOS Corporate Solutions. Wir erschließen dadurch ein enormes, wissenschaftlich nachgewiesenes Marktpotenzial, das breite Aufmerksamkeit findet.

**/ Der Finanzbereich ist in besonderer Weise von der Digitalisierung betroffen. Spüren Sie ihren Einfluss?**

**Holzmann:** Disruption im Finanzbereich ist derzeit vor allem außerhalb der Immobilienwirtschaft ein Thema, Stichwort: Blockchain-Technologie. Sie wird aber auch vor dem Immo-

liensbereich nicht haltmachen. In unserer täglichen Arbeit laufen viele Arbeitsprozesse zahlen- und regelbasiert ab – hier gibt es großes Digitalisierungspotenzial. Ich arbeite aktuell mit meinen Mitarbeitern daran, dieses Potenzial zu identifizieren und Weiterentwicklungen rechtzeitig einzuleiten. Wir schaffen dadurch die Grundlagen für kommende Transformationen. Dabei kann man davon ausgehen, dass Mitarbeiter im Finanzbereich in einigen Jahren zwei- bis dreimal produktiver arbeiten können als heute. Diese Chance wollen wir nutzen.

**/ Apropos Mitarbeiter: Wie reagieren sie auf die neuen Arbeitsbedingungen?**

**Matheis:** Wir sind 2016 in unser neues Büro in Berlin umgezogen und damit nicht nur in neue Räumlichkeiten, sondern auch in eine neue digitale Welt des papierarmen und non-territorialen Arbeitens. Darauf lassen sich die Mitarbeiter ein, denn sie sehen und spüren die Vorteile im Arbeitsalltag.

**Czaja:** Die Digitalisierung hilft enorm bei der Teamarbeit. Sie ermöglicht beispielsweise das gemeinsame Bearbeiten und Freigeben von Dokumenten. Das wiederum macht unter anderem standortübergreifende Prozesse effizienter.

**Holzmann:** Obwohl ein großer Teil der aktuellen Entwicklungen in unserem Arbeitsumfeld technisch bedingt ist, müssen sie von Menschen gelebt werden. Transformation darf nicht auf Digitalisierung reduziert werden. Wir haben 2016 einen neuen Standort in Stuttgart eröffnet – gerade weil persönliche Präsenz und Austausch so wertvoll sind.

**/ Welchen Stellenwert haben moderne Arbeitsformen bei potenziellen Arbeitnehmern, insbesondere Absolventen?**

**Matheis:** Absolventen erwarten in erster Linie ein breites und interessantes Aufgabenspektrum und sie wollen so schnell wie möglich Verantwortung übernehmen. BEOS kann ihnen das in besonderer Weise bieten – auch weil die Kombination der Disziplinen Projektentwicklung und Asset Management in der Branche eher selten ist. Wichtig ist auch das Thema Work-Life-Balance. Hier wiederum spielen digitale Prozesse eine große Rolle, denn sie ermöglichen flexibles Arbeiten, etwa im Homeoffice. Indem sie selbst über Arbeitszeit und -ort bestimmen, fühlen sich Mitarbeiter ernst genommen und sind dadurch motivierter und produktiver. Diese Erfahrung machen wir bei BEOS Tag für Tag.

**/ Sind Ihre Büros in Berlin und an den anderen Standorten dann häufig leer, weil die Mitarbeiter zu Hause arbeiten?**

**Matheis (lacht):** Nein, so ist es nicht. Digitales Arbeiten erleichtert vieles, ersetzt aber nicht das persönliche Gespräch. Wir arbeiten in Teams an unseren Projekten – und das standortübergreifend. Der Projektleiter holt sich Mitarbeiter aller für den Projekterfolg erforderlichen Bereiche an die sogenannte Projektwerkbank, etwa technisches Asset Management, Property Management, Finanzen, Marketing und Recht. Dies passiert entweder Face to Face oder mittels Videokonferenzen. Unsere Bürofläche in Berlin haben wir so transformiert, dass wir jeden Tag an neuen Werkbänken arbeiten beziehungsweise uns in neuen Projektteams zusammenfinden können. Das Feedback aus unserem Team auf unsere neue Arbeitswelt ist durch und durch positiv und wir könnten es uns nicht mehr anders vorstellen.

# DIE BEOS AG IN ZAHLEN

# 69

## Objekte

werden vom BEOS-Team  
verwaltet



# 0

## Euro

verlorenes Kapital in 19 Jahren Tätigkeit  
der BEOS AG als Investmentmanager



# 2.250.000

### Quadratmeter

vermietbare Fläche im Management  
(Projektentwicklung und Fonds)

# 3,4

### Mio. Quadratmeter

Grundstücksflächen  
under Management stellen  
eine Landbank dar

# 0,72

### Ø-Ausnutzung

der Ist-GFZ, lässt erhebliche  
Nachverdichtung zu

# 7

### Prozent

Ausschüttungsrendite auf das  
Eigenkapital nach Kosten und  
Gebühren in den Spezialfonds

# 39

### Institutionelle Investoren

haben in die drei Spezialfonds  
von BEOS investiert

# 1:1,6

### Projektleiter zu Projekten

42 Projektleiter betreuen 69 Projekte;  
Team aus 102 Mitarbeitern (nur BEOS)  
bzw. 128 Mitarbeitern  
(BEOS und BEREM) in 6 Büros

# 5,69

## Euro/m<sup>2</sup>

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



# 2,1

## Mrd. Euro

Gesamtvolumen  
Assets under Management



# 20

### Jahre

Ø-Berufserfahrung im  
BEOS-Führungskreis (davon mehr  
als 10 Jahre bei BEOS)

# 870

### Mieter

aus den verschiedensten Branchen  
sorgen für eine breit gestreute  
Mieterbasis in den BEOS-Fonds

# 80

### Prozent

aller Mieter verlängern ihre  
Verträge im BEOS-Portfolio

# ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK

BEOS ist der 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 vornehmlich an mittelständische Unternehmen vermietet sind.

Mit 128 Mitarbeitern und Büros in Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, München und Stuttgart verwaltet BEOS 69 Liegenschaften mit mehr als zwei Millionen Quadratmetern Mietfläche im Wert von über zwei Milliarden Euro.

2010 hat BEOS den Bereich Asset Management aufgebaut und den ersten BEOS-Spezialfonds mit 400 Millionen Euro Fondsvolumen aufgelegt. 2012 folgte der zweite Fonds mit 630 Millionen Euro Volumen. 2015 ging der dritte Fonds an den Start – mit einem Fondsvolumen von 1,1 Milliarden Euro.

## Mitgliedschaften



## Lehrengagements



# DIE LEISTUNGEN DER BEOS AG

## 1 Projektentwicklung

Dank eines interdisziplinären Teams kann BEOS sämtliche Stufen der Wertschöpfung anbieten, von der Akquisition über Vermietung und Projektmanagement bis zum Verkauf.

## 2 Asset Management

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

## 3 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 seiner Tochtergesellschaft BEREM Property Management GmbH unterstützt.

## 4 Sale-and-lease-back

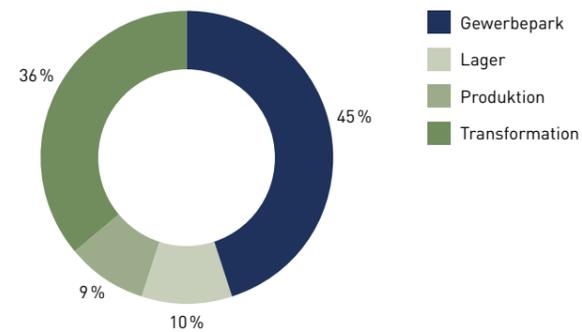
Im Unterschied zum klassischen Leasing bietet BEOS nicht nur Finanzierungslösungen an, sondern entwickelt auch individuelle mittel- bis langfristige Rückmietungsmodelle.

## 5 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 dem sicheren Umgang mit Bodenverunreinigungen.

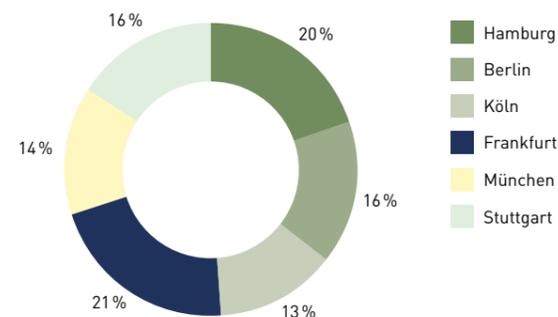
# DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT DER BEOS AG

Gewerbeparks und Transformationsimmobilien bilden das Rückgrat des Portfolios.



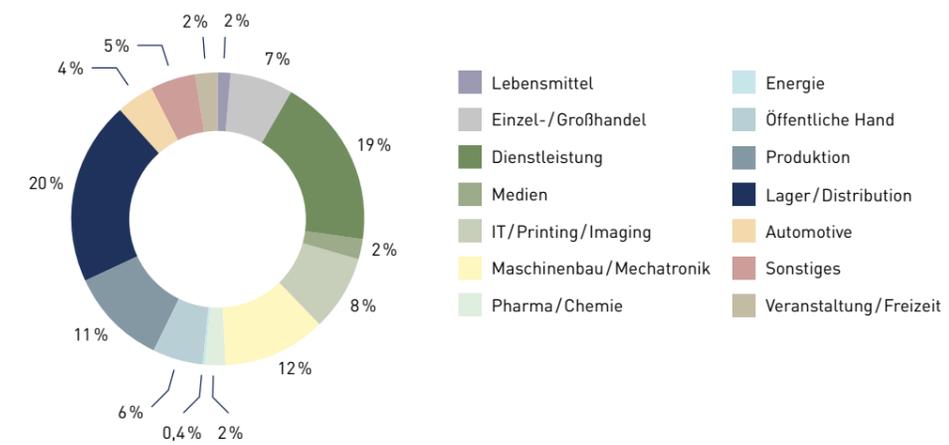
Kategorie Unternehmensimmobilie

BEOS konzentriert sich auf die Top-7-Ballungsräume sowie die Wachstumsstandorte in Deutschland.



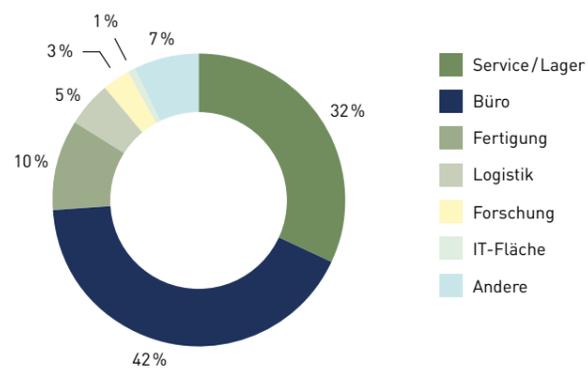
Mietertrag pro BEOS-Standort

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



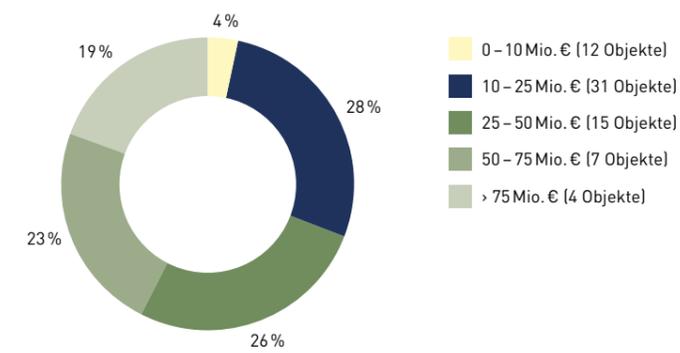
Aufteilung nach Mieterbranchen

Das Portfolio weist eine breit diversifizierte Flächenstruktur auf.



Anteil am Mietvertrag je Flächenkategorie

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



Aufteilung nach Größenklassen

Stand: September 2016



Verwandelte Fläche: Aus einer früheren Werkskantine im Zeughof in Berlin-Kreuzberg ist ein Open-Space-Büro für Start-ups geworden

# ALLE PROJEKTE DER BEOS AG SEIT 2003

## Legende

### Objektkategorie

-  Transformationsimmobilie
-  Gewerbepark
-  Produktionsimmobilie
-  Logistikimmobilie

### Investor

-  Fonds CREFG I
-  Fonds CREFG II
-  Fonds CREFG III
-  Entwicklungsprojekt

### Historie

-  Ankauf vom Markt
-  Verkauft
-  Off-market-Ankauf aus dem Entwicklungsbereich
-  Direktankauf vom Eigentümer (Sale-and-lease-back)

# UNTERNEHMENSIMMOBILIEN – DIE VIER KATEGORIEN

Die Projekte in der Leistungsbilanz sind chronologisch nach Ankaufsdatum sortiert und folgenden Kategorien zugeordnet:



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.



Moderne Produktionsimmobilien beherbergen in der Regel Fertigungsprozesse des nichtstörenden 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.



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



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



**Carlsberg Quartier 3**



Schanzenstraße 6–20,  
Köln-Mülheim

November 2016  
53.462 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.059 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,8 Mio. € Mieteinnahmen

**Europort**



Langer Kornweg 19–23, 34 /  
Kleiner Kornweg 6, 26–28,  
Kelsterbach bei Frankfurt

November 2016  
125.670 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
80.568 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Siemens Industriepark**

Siemensallee 84, Karlsruhe



September 2016  
144.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
81.531 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Montanstraße**

Montanstraße 18–26, Berlin-Reinickendorf



Juli 2016  
38.374 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.118 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Welserstraße** Welserstraße 8, Köln-Porz

Juli 2016  
25.621 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.957 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Gatherhof** Am Gatherhof 57, Düsseldorf

April 2016  
33.075 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.271 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Markgröningen** Industriestraße 2, 14 – 16, 25, Markgröningen

April 2016  
38.444 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
24.536 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. € Mieteinnahmen



**Holzhauser Quartier** Holzhauser Straße 139, Berlin-Reinickendorf

April 2016  
33.573 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
26.661 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Druckwerk**



Mittenheimer Straße 64,  
Oberschleißheim

Juni 2016  
37.980 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.992 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0 Mio. € Mieteinnahmen



**Zeughof**



Zeughofstraße 1, Berlin-Kreuzberg

April 2016  
30.269 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.049 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Q-West**



Lise-Meitner-Straße 7,  
Maisach

Juni 2016  
37.706 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.581 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Puchheim** Benzstraße 11 A, B, C, Puchheim

März 2016  
20.773 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.181 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. € Mieteinnahmen



**Theodorstraße** Theodorstraße 293 – 295, Düsseldorf

März 2016  
22.382 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.495 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Nordostpark** Nordostpark 32 – 34, 52 – 56, 74 – 78, 98 – 102, Nürnberg

März 2016  
17.898 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
27.027 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. € Mieteinnahmen





**Carlsberg Quartier 2**



Schanzenstraße 6 – 20,  
Köln-Mülheim

Dezember 2015  
55.149 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
29.809 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Glinckamp**



Wilhelm-Bergner-Straße 1 – 11,  
Hamburg-Glinde

September 2015  
192.522 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
88.632 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Cube** Pallaswiesenstraße 201 /  
Pfnorstraße 10 – 14, Darmstadt

Dezember 2015  
8.317 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.805 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Technologiepark Ditzingen** Siemensstraße 31 – 33,  
Stuttgart-Ditzingen

November 2015  
26.417 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.639 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. € Mieteinnahmen



**OTC** Hugo-Eckener-Straße 20,  
Köln

November 2015  
79.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
37.295 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Marskamp** Toyota-Allee 27 – 47a,  
Köln-Marsdorf

Juli 2015  
27.963 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.735 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. € Mieteinnahmen



**GBD 149** Groß-Berliner Damm 149,  
Berlin-Johannisthal

April 2015  
34.237 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.504 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. € Mieteinnahmen



**Bredow 20** Bredowstraße 20,  
Hamburg-Billbrook

Februar 2015  
42.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.891 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Merkurpark** Merkkuring, Hamburg-Rahlstedt

September 2015  
68.928 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
22.678 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Ulmerstraße** Ulmerstraße 4,  
Hannover-Laatzten

September 2015  
35.766 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
19.906 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Wendenschloßstraße** Wendenschloßstraße 142,  
Berlin-Köpenick

Januar 2015  
26.677 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.285 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



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

Dezember 2014  
28.235 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
13.162 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. € Mieteinnahmen





### Nova Neufahrn



Am Hart 2, München-Neufahrn

Dezember 2014  
115.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. € Mieteinnahmen



### Schnackenburgallee

Schnackenburgallee 43-45,  
Hamburg-Stellingen



Dezember 2014  
34.276 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
42.431 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. € Mieteinnahmen



### Hang 3

Am Kronberger Hang 3,  
Frankfurt-Schwalbach



Dezember 2014  
31.330 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.623 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,2 Mio. € Mieteinnahmen



### Altes Röhrenwerk



Söflinger Straße 100, Ulm

Dezember 2014  
27.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.768 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,4 Mio. € Mieteinnahmen



### Hanauer Landstraße

Hanauer Landstraße 296-328,  
Frankfurt



November 2014  
65.156 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
43.029 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,2 Mio. € Mieteinnahmen



### Steubenpark

Siemensstraße 18-32,  
Frankfurt-Langen



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



### Elsenstraße

Elsenstr. 87-96 / Heidelberger  
Straße 70, Berlin-Treptow



September 2014  
60.584 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
50.300 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. € Mieteinnahmen



### Lohstraße

Lohstraße 36, München-Oberding



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



### Industriepark Ettlingen

Einsteinstraße 14-32 / Hertzstraße 26-30,  
Ettlingen



Februar 2014  
178.461 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
121.379 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,6 Mio. € Mieteinnahmen



### Dock 100



Am Borsigturm 100,  
Berlin-Reinickendorf

Dezember 2013  
80.912 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
87.153 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Oststraße** Oststraße 1, Hamburg-Norderstedt

Dezember 2013  
100.039 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.287 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Erfurter Straße** Erfurter Straße 2, Eching

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



**Campus Oberhafen**



Weismüllerstraße 37-47,  
Frankfurt

Dezember 2012  
43.480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
43.229 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Hürderstraße** Hürderstraße 4,  
München-Kirchheim

März 2013  
48.066 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.291 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Sachtlebenstraße** Sachtlebenstraße 1,  
Köln-Dormagen

März 2013  
108.045 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
44.957 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Levi-Strauss-Allee** Levi-Strauss-Allee 10-12,  
Frankfurt-Heusenstamm

März 2013  
25.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.625 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Carlswerk Quartier 1**



Schanzenstraße 9,  
Köln-Mülheim

Dezember 2012  
18.335 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
26.863 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. € Mieteinnahmen



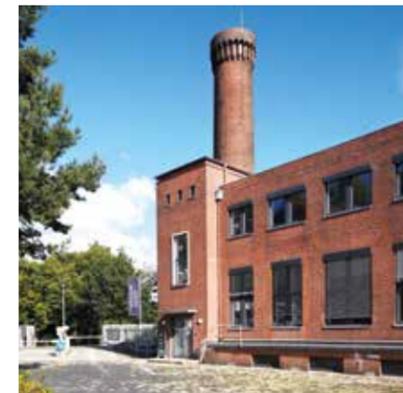
**Am Werbering** Am Werbering 5-7, München-Kirchheim

März 2013  
26.127 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.287 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. € Mieteinnahmen



**In de Tarpen** In de Tarpen 31, 37-51,  
Hamburg-Norderstedt

Dezember 2012  
42.800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.580 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. € Mieteinnahmen



**Ausschläger Elbdeich** Billwerder Neuer Deich 74-90,  
Hamburg-Rothenburgsort

November 2012  
34.622 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.820 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Essener Bogen** Essener Bogen 3, 5, 15,  
Hamburg-Langenhorn

Oktober 2012  
37.708 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
31.942 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Essener Straße** Essener Straße 4a,  
Hamburg-Langenhorn

August 2012  
15.065 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.468 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen





**Laichingen** Rudolf-Diesel-Straße 44, Laichingen

Mai 2012  
127.760 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
63.184 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,8 Mio. € Mieteinnahmen



**Kubus 11** Wiesenauer Straße 11, 13, Hannover

Dezember 2011  
43.480 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
24.662 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. € Mieteinnahmen



**Industriestraße**

Industriestraße 29, Hannover-Lehrte

August 2011  
55.805 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
35.392 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. € Mieteinnahmen



**Campus Altenessen** Teilungsweg 28, Essen

Dezember 2011  
12.180 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.476 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Hans-Duncker-Straße 1** Hans-Duncker-Straße 1, Hamburg-Allermöhe

November 2011  
7.504 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
11.968 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Hans-Duncker-Straße-14** Hans-Duncker-Straße 14, Hamburg-Allermöhe

November 2011  
7.688 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
5.949 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Bredowstraße** Bredowstraße 16, Hamburg-Billbrook

Mai 2011  
22.800 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.925 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,5 Mio. € Mieteinnahmen



**Herrmann-Wüsthof-Ring** Herrmann-Wüsthof-Ring 11, Hamburg-Allermöhe

Mai 2011  
12.275 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.385 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Sportfliegerstraße** Sportfliegerstraße 3-7, Berlin-Adlershof

Dezember 2008  
31.515 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.556 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Culemeyerstraße**

Culemeyerstraße 1, Berlin-Mariendorf

Oktober 2011  
71.547 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
45.805 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,0 Mio. € Mieteinnahmen



**Alte Waggonfabrik**

Hauptstraße 17-19, Mainz-Mombach

November 2008  
115.324 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
86.197 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Holzhof** Hauptstraße 18,  
Mainz-Mombach

November 2008  
65.594 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
68.515 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,0 Mio. € 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. € Mieteinnahmen



**Markante**

Wolfener Straße 23, Berlin-Marzahn

Dezember 2007  
42.016 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
45.906 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. € Mieteinnahmen



**Dunlopillo** Brentanostraße 7,  
Alzenau bei Frankfurt

August 2008  
39.849 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.650 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. € Mieteinnahmen



**Nordpark Alzenau  
Fachmarktzentrum** Emmy-Noether-Straße 1-7 / Brentanostraße 8,  
Alzenau bei Frankfurt

August 2008  
54.273 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.504 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. € Mieteinnahmen



**White Atrium** Avenue de la Toison d'Or 56 - 60,  
Brüssel

November 2007  
10.331 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. € Mieteinnahmen



**Flottenstraße** Flottenstraße 54 - 55,  
Berlin-Reinickendorf

Oktober 2007  
32.358 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.761 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Benzstraße** Benzstraße 46 - 50,  
Berlin-Marienfelde

März 2008  
6.809 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.826 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Schnackenburgallee** Schnackenburgallee 149,  
Hamburg-Stellingen

Dezember 2007  
14.917 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.462 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Lorenzstraße**

Lorenzstraße 2 - 6,  
Stutensee

August 2007  
137.212 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
85.743 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Bürocampus Wangen**



Hedelfinger Straße 56 – 80,  
Stuttgart-Wangen

Januar 2007  
84.944 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
50.340 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Kässbohrer Straße** Kässbohrer Straße 18, 20,  
Ulm

Dezember 2005  
6.900 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. € Mieteinnahmen



**Billbrook Portfolio** Billbrook (11 Immobilien),  
Hamburg

September 2005  
142.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,1 Mio. € Mieteinnahmen



**Untertürkheimer Straße** Untertürkheimer Straße 15–23,  
Berlin-Marienfelde

Juni 2005  
27.600 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,2 Mio. € Mieteinnahmen



**Freiheit 13** Freiheit 13, Berlin-Spandau

Juli 2007  
15.160 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.817 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Tödistrasse** Tödistrasse 46 – 52,  
Zürich-Horgen

Dezember 2006  
15.600 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. € Mieteinnahmen



**Äußere Wiener Straße** Äußere Wiener Straße 11,  
Regensburg

November 2006  
6.700 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. € Mieteinnahmen



**An der Spreeschanze** An der Spreeschanze 10 – 12,  
Berlin-Spandau

Mai 2005  
10.500 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Holzhauser Straße** Holzhauser Straße 139, 153, 155,  
Berlin-Reinickendorf

April 2005  
25.700 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. € Mieteinnahmen



**Schöneberger Straße** Schöneberger Straße 11 – 15,  
Berlin-Kreuzberg

März 2005  
13.300 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Borsigstraße** Borsigstraße 3 – 13,  
Regensburg-Barbing

November 2006  
17.400 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Hansestraße** Hansestraße 60 – 66,  
Köln

November 2006  
10.400 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,4 Mio. € Mieteinnahmen



**Bücklestraße** Bücklestraße 1 – 5,  
Konstanz

Dezember 2005  
63.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. € Mieteinnahmen



**Zeughof** Zeughofstraße 1,  
Berlin-Kreuzberg

Januar 2005  
51.300 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. € Mieteinnahmen



**Colditzstraße** Colditzstraße 34 – 36,  
Berlin-Tempelhof

Januar 2004  
63.000 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,9 Mio. € Mieteinnahmen



**Thiemannstraße** Thiemannstraße 1,  
Berlin-Neukölln

August 2003  
51.800 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,5 Mio. € Mieteinnahmen



# AUSZEICHNUNGEN UND ANERKENNUNGEN



## 18. Juli 2016 – Top-10-Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft

Die alljährlich stattfindende Umfrage der „Immobilien Zeitung“ unter Studenten ergibt: Wir gehören zu den zehn beliebtesten Arbeitgebern der Branche.



## 26. Februar 2015 – Immobilienmanager Award

Die BEOS-Vorstände Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz erhalten den Immobilienmanager Award 2015 in der Kategorie „Kopf des Jahres“.



## 2015, 2013 – Top Job

Die BEOS AG gehört nach ihrer Auszeichnung im Jahr 2013 auch 2015 zu den besten Arbeitgebern im deutschen Mittelstand.



## 18. November 2014 – ULI Leadership Award

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



## 3. Mai 2012 – Immo Idee

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



## 7. Oktober 2011 – Red Dot Design Award

Die Broschüre „Carlswerk – Werkstatt und Kupferhütte“ von BEOS wird mit dem Red Dot Award im Bereich „Communication Design“ ausgezeichnet.



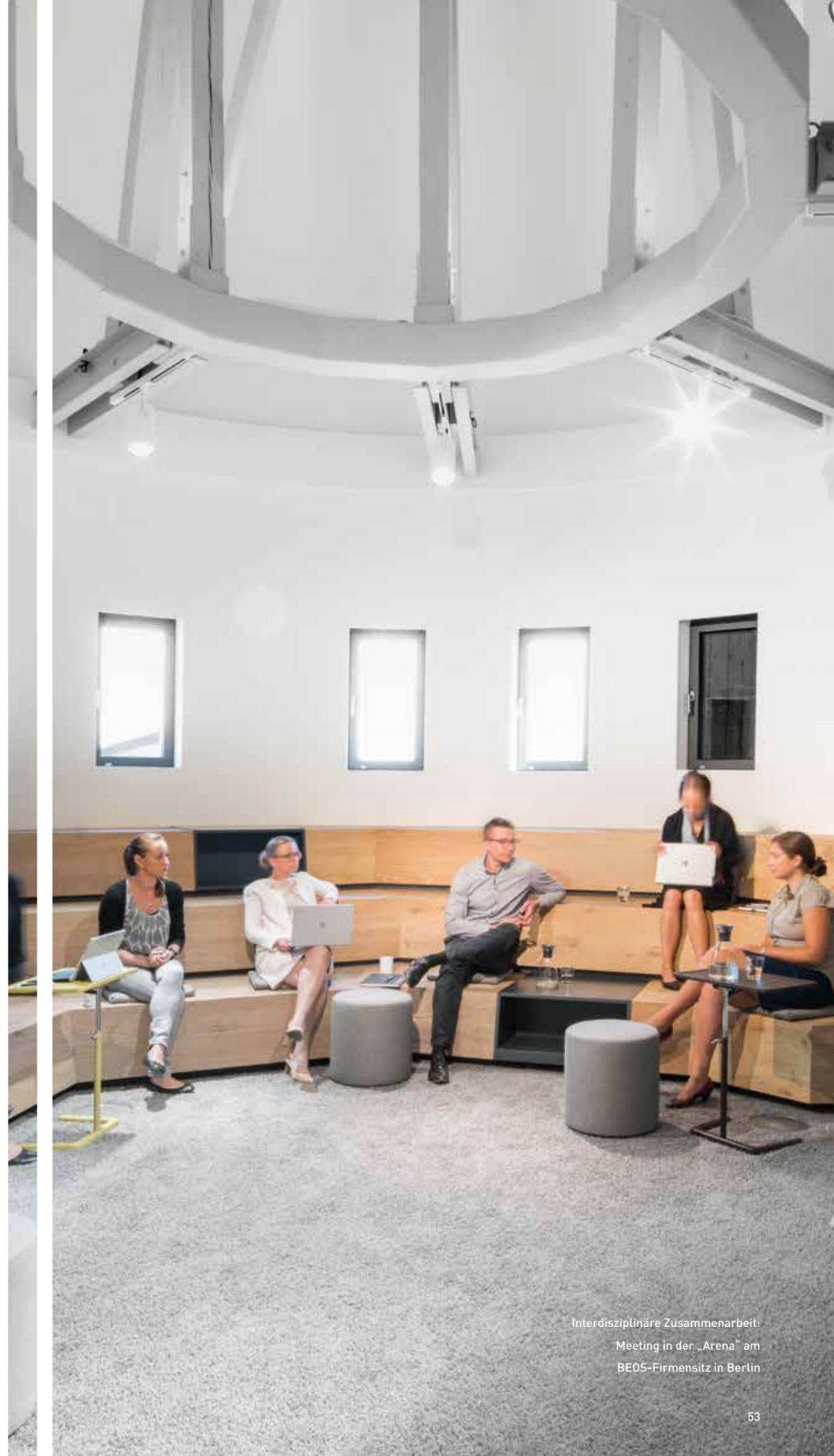
## 5. Oktober 2010 – Köpfe der Immobilienbranche

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



## 19. Oktober 2007 – Entrepreneur des Jahres

Dr. Ingo-Hans Holz wird Finalist in dem Wettbewerb „Entrepreneur des Jahres 2007“.



Interdisziplinäre Zusammenarbeit:  
Meeting in der „Arena“ am  
BEOS-Firmensitz in Berlin

# IMPRESSUM

## **BEOS AG**

Kurfürstendamm 188  
10707 Berlin, Germany  
Tel. +49 30 / 28 00 99 0  
Fax +49 30 / 28 00 99 66  
info@beos.net  
beos.net

Vorsitzende des Vorstands:

Dr. Stephan Bone-Winkel, Dr. Ingo-Hans Holz

Vorstand:

Martin Czaja, Dr. Christoph Holzmann,  
Holger Matheis, Jan Plückhahn, Hendrik Staiger

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Alexander Baden

Sitz der Gesellschaft: Berlin

HR-Nr.: HRB 133814 B, Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

USt-IdNr.: DE 190494186

## **Bildnachweise:**

Marcus Witte: S. 4, 26

Martin Duckek: S. 10, 13

Fred Lezmi: S. 6, 7, 8, 9

Jens Küsters: S. 11, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 34

Homesk: S. 18, 20

Marcus Bredt: S. 22

Nils Krüger: S. 23, 25, 53

Leistungsbilanz S. 37–51: J. Küsters, S. Greuner, M. Bredt

## **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 ihrer 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  
beos.net  
Dezember 2016

weiter denken