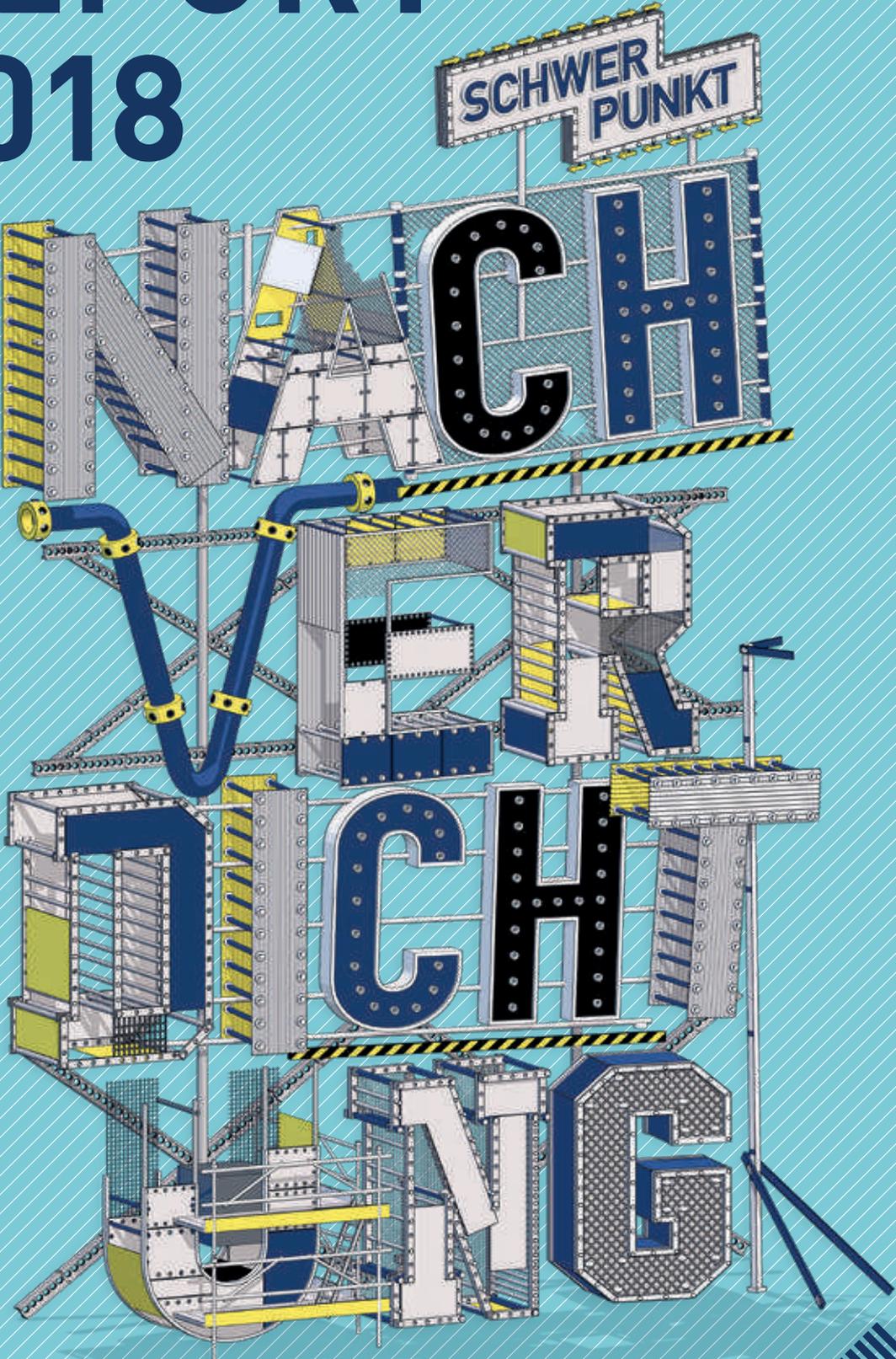


BEOS REPORT 2018



BEOS REPORT 2018

Schwerpunkt Nachverdichtung

INHALT

Vorwort	
Flächen „weiter denken“	6
Dock 100	
Nachverdichtung mit Weitblick	10
Die BEOS AG im Profil	
Die BEOS AG in Zahlen	16
Drei Fragen an Stefan Mächler	21
Alle Fakten auf einen Blick	22
Die Leistungen der BEOS AG	23
Die Assets under Management der BEOS AG	24
Air Tech Campus Oberpfaffenhofen	
Vision trifft auf Tradition	26
Bauen 4.0	
„Wir sehen Poesie in unseren Immobilien“	35
BEOS FORUM weiter denken	
Dimensionen von Dichte	41
ROTRI Gewerbepark	
Prototyp für die innerstädtische Logistik	42
Fünf Jahre BEREM	
Näher am Mieter und an der Immobilie	49
Das BEOS-Portfolio	53
Optimus Prime	54
Laetitia	56
Unternehmensimmobilien – die vier Kategorien	59
Die Niederlassungen der BEOS AG	70
Auszeichnungen	73
Impressum	74

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

A photograph of five men in business suits standing on a staircase in a modern office building. The men are arranged in a line, with three on the left and two on the right. They are all looking towards the camera. The background features large windows and a white wall. The text 'FLÄCHEN „WEITER DENKEN“' is overlaid on the right side of the image in large, white, bold letters.

FLÄCHEN „WEITER DENKEN“

Unternehmensimmobilien intensiver nutzen

Liebe Geschäftspartner der BEOS AG,

in den vergangenen Jahren haben wir uns intensiv mit dem Nachverdichtungspotenzial unserer Projekte beschäftigt. Über eine Million Quadratmeter möglicher zusätzlicher Fläche haben wir dabei identifiziert. Doch der Fokus auf ‚Nachverdichtung‘ war uns nicht genug und so haben wir das BEOS-Leitmotiv ‚weiter denken‘ auch in diesem Fall wörtlich genommen und das Jahr 2018 ins Zeichen von ‚Dichte‘ gestellt.

Das erahnte und dennoch überraschende Potenzial dieses Themas eröffnete sich vollends bei unserem vierten ‚BEOS FORUM weiter denken‘ mit dem Titel ‚Dimensionen von Dichte – wie Flächen intensiver genutzt werden können‘ im September 2018. Ob revolutionäre Produktionsprozesse, innovative Logistikkösungen infolge immer dichter Warenströme oder veränderte Stadtbilder – einen Überblick über die Themen des FORUMs finden Sie auf Seite 41.

Das Credo ‚weiter denken‘ ist weit über unsere Veranstaltungsreihe hinaus unser Kompass und hat uns dorthin geführt, wo wir heute stehen: BEOS ist nicht nur Marktführer für Unternehmensimmobilien in Deutschland. Daran hat nicht zuletzt unsere Tochtergesellschaft BEREM einen entscheidenden Anteil, die wir Ihnen anlässlich ihres fünfjährigen Jubiläums in diesem Report ab Seite 49 näher vorstellen. Seit August agieren wir unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers. Dieser Übergang vom Familienunternehmen zum Mitglied einer führenden europäischen Gruppe stellt ein prägendes und wegweisendes Ereignis in der über 20-jährigen Geschichte der BEOS AG dar und ist der Startpunkt für eine außergewöhnliche Ereignisdichte im vergangenen Jahr.

Wir versichern Ihnen: BEOS bleibt eine starke Marke und ihren Grundsätzen treu. Sie können sich weiterhin auf das bewährte professionelle Asset Management und Ihre Ansprechpartner verlassen. Gleichsam haben wir in dem noch jungen neuen Verbund schon Beachtliches erreicht: Mit der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Swiss Life KVG) haben wir in Rekordzeit den ‚BEOS Corporate Real Estate Fund Germany (CREFG) IV‘ aufgelegt und mit dem Laetitia-Portfolio den bisher größten Deal der BEOS-Geschichte gestemmt. Durch den Ankauf ist bereits ein signifikanter Anteil des geplanten Fondsvolumens von 1,1 Milliarden Euro investiert.

Mit Swiss Life Asset Managers ergeben sich für BEOS Wachstumschancen in ganz neuen Maßstäben und für unsere Investoren weitere Möglichkeiten, vom Investmentpotenzial des Markts für Unternehmensimmobilien zu profitieren.

Dafür steht sinnbildlich neben dem Erwerb des Startportfolios für den CREFG IV die Optimus Prime-Transaktion: Die Helaba Invest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH erwarb für ihre Investoren alle Anteile am ‚BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I‘. Der Verkauf brachte den bisherigen Anlegern seit Auflage des Fonds 2010 eine jährliche durchschnittliche Gesamterrendite von circa 13 Prozent. Der Fonds bleibt indes weiterhin bestehen. BEOS ist als Asset Manager für die deutschlandweit 21 Unternehmensimmobilien nach wie vor erster Ansprechpartner für die Mieter und sorgt damit für Kontinuität und die bewährte hohe Betreuungsintensität.

Sowohl das Laetitia- als auch das Optimus Prime-Portfolio stellen wir Ihnen ab Seite 54 vor. Dort finden Sie zudem wie bisher das gesamte BEOS-Portfolio, das seit dem vorherigen Report auch über die beiden Portfoliotransaktionen hinaus außergewöhnlich stark gewachsen ist. Und nicht nur dort zeigt sich eine stark steigende Tendenz: 2018 haben wir rund 50 neue Kollegen in unserem Team begrüßt. Dieses Wachstum auf breiter Front macht uns stolz – und ist zugleich Herausforderung für die Zukunft. Wir sind nicht nur als Arbeitgeber gefragt, uns immer weiter zu verbessern. Der rasante Aufstieg von Platz zehn auf drei im Arbeitgeber ranking der Immobilien Zeitung und die neuerliche Auszeichnung mit dem Top-Job-Award 2019 zeigen, dass wir den richtigen Weg eingeschlagen haben. Auch unter den Stichworten Digitalisierung und Datendichte haben wir 2018 einen großen Schritt nach vorn gemacht. Schon heute steht uns Datenmaterial zu den BEOS-Projekten überall, jederzeit und noch detaillierter zur Verfügung. All das unterstreicht nicht nur unsere Position als digitaler Vorreiter der Immobilienbranche, es unterstützt in erster Linie den BEOS-Ansatz eines wertsteigernden aktiven Asset Managements.

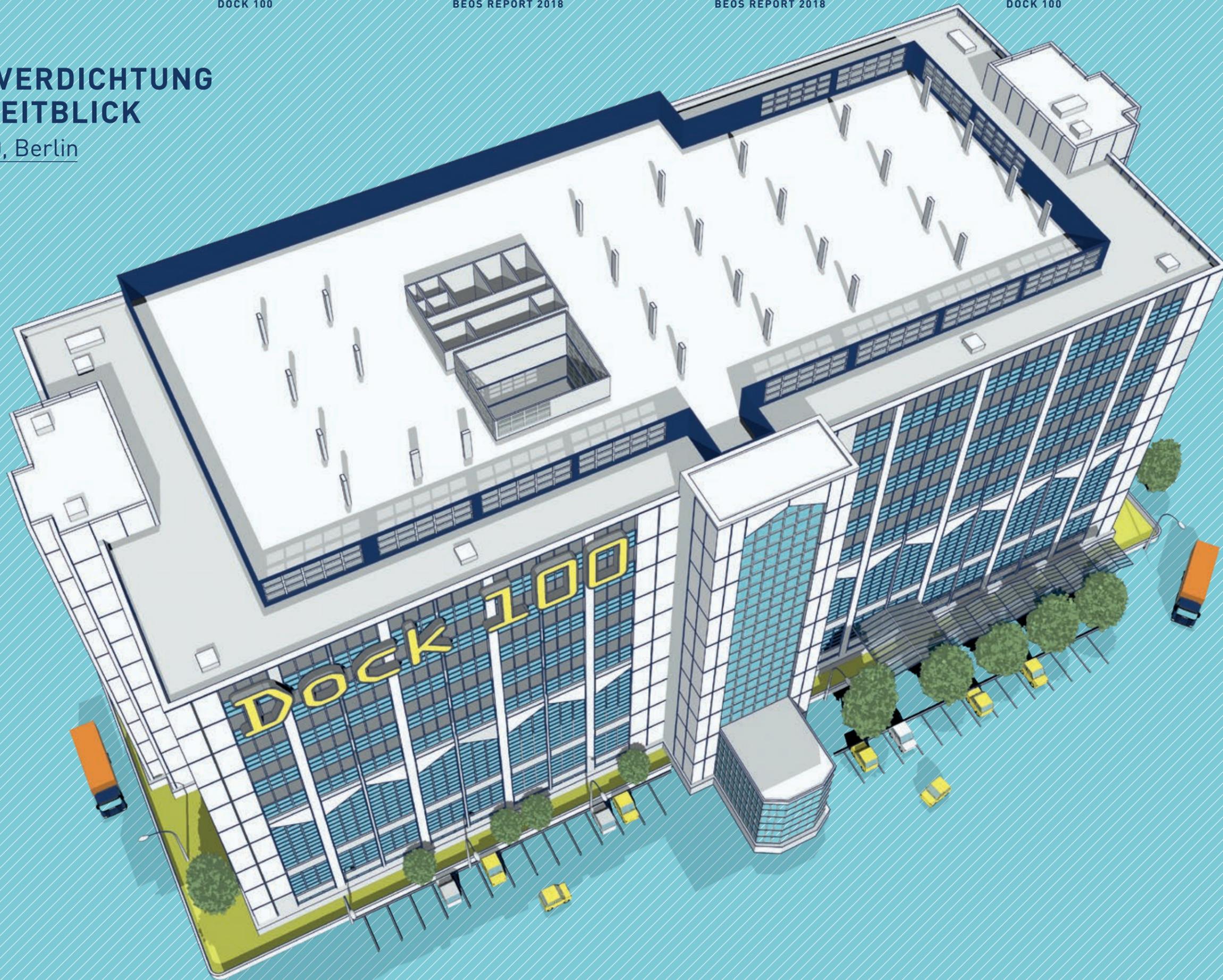
Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in das BEOS-Team und freuen uns auf ein weiteres Jahr mit hoher ‚Erfolgsdichte‘ und auf gemeinsame Projekte mit Ihnen!

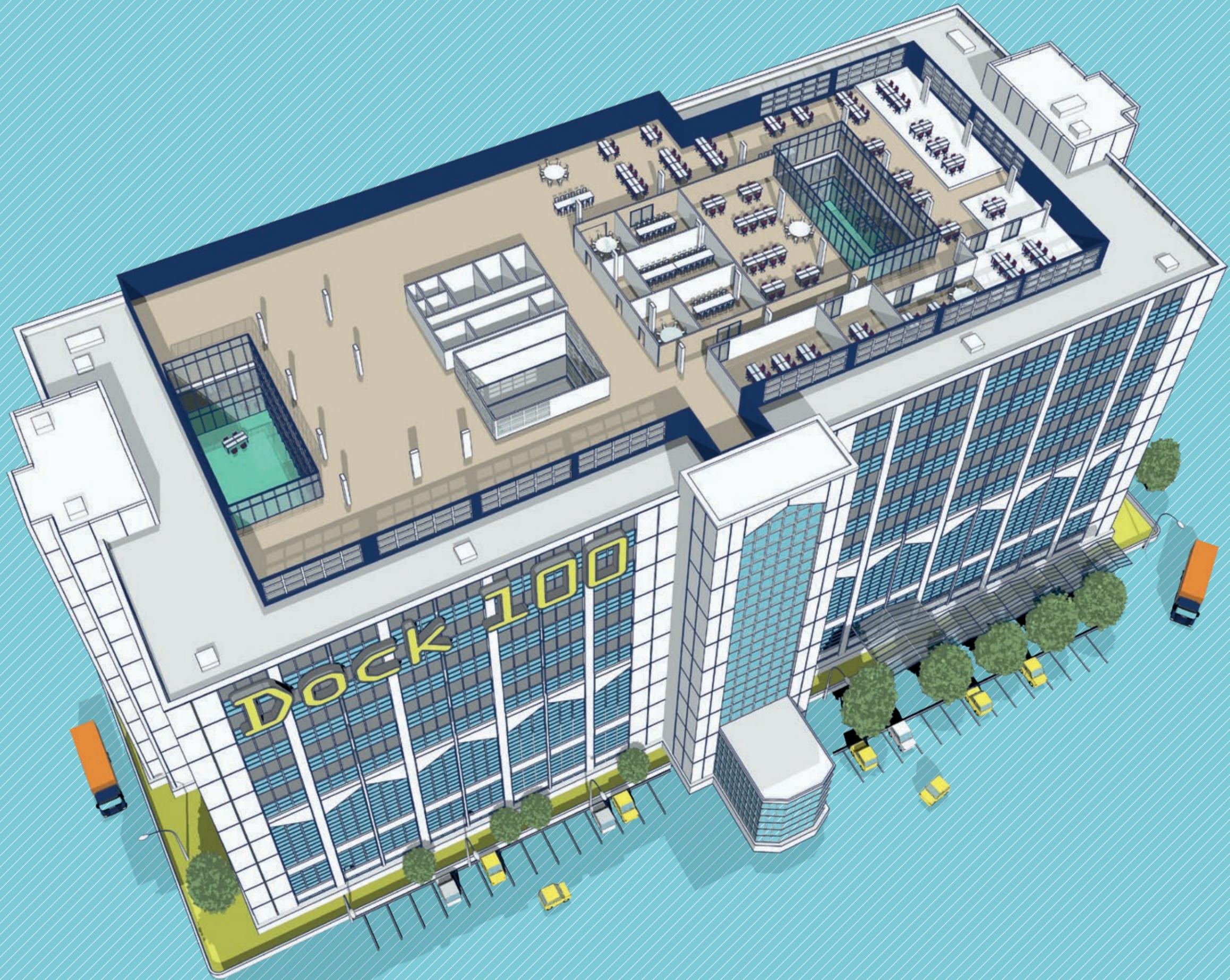
„UNSER PORTFOLIO BIETET ÜBER EINE MILLION QUADRATMETER NACHVERDICHTUNGSPOTENZIAL.“

Martin Czaja, Sprecher des Vorstands

NACHVERDICHTUNG MIT WEITBLICK

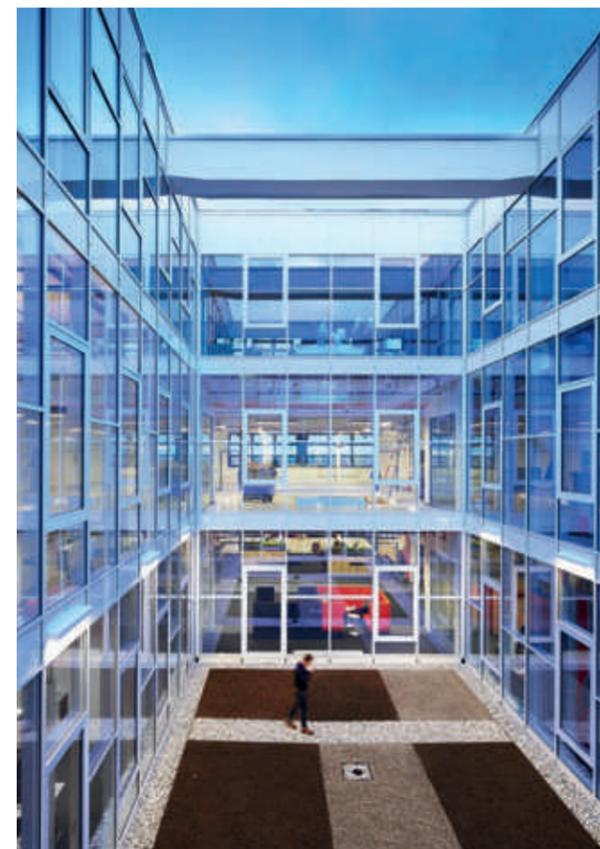
Dock 100, Berlin







Seit 2013 treibt die BEOS AG die Transformation des Dock 100 mit über 86.000 Quadratmeter Mietfläche im Nordwesten Berlins voran. Besonders eindrucksvoll ist die jüngste Veränderung auf dem Gelände der ehemaligen Borsigwerke: Dort, wo einst dicke Betonschichten den Industriebau umschlossen und die Nutzung auf Lagerung und Produktion beschränkt zu sein schien, schuf BEOS durch zwei Lichthöfe in den drei obersten Etagen binnen kürzester Zeit die Voraussetzungen für zusätzliche moderne Büroarbeitsplätze.



Mieterinterview – S-Servicepartner

2018 bezog die S-Servicepartner Deutschland GmbH mit dem „Sky Dock“ ihren neuen Berliner Unternehmensstandort. Thomas Tänzer, Mitglied der Geschäftsführung, hat den Umbau der Flächen begleitet. Auch die Mitarbeiter der Regionalgesellschaft S-Servicepartner Berlin GmbH werden dort ihren Aufgaben als operatives Rückgrat vieler Sparkassen nachgehen, etwa bei der Bearbeitung von Kreditanträgen.

/Was zeichnet Ihre neuen Büros im Dock 100 aus?

Wir setzen auf unseren Flächen im „Sky Dock“ ein völlig neues Bürokonzept um: Zusätzlich zu festen Arbeitsplätzen gibt es Zonen für den kreativen Austausch, für Kundentelefonate und auch für Stillarbeit. Die Arbeitsabläufe sind dadurch angenehmer und die Kommunikation innerhalb des Teams wird verbessert.

Aber wir freuen uns auch darauf, den neuen Standort zu erkunden. Zum einen erreichen die Kollegen das „Dock 100“ sehr gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto, zum anderen bieten die angrenzenden Borsighallen zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Ich persönlich mag auch den Industriecharme des Areals – und den Kontrast zwischen der Historie und den modernen Flächen nach dem Komplettumbau.

/Wie haben Sie den Baufortschritt erlebt?

Schon während der Entscheidungsfindung war klar, dass es ein ambitioniertes Projekt werden würde. Schließlich sahen die Pläne unter anderem vor, die starre, beinahe bunkerartige Gebäudestruktur aufzubrechen und Lichthöfe einzuziehen. Die Bauarbeiten selbst gingen zügig voran – Start der Arbeiten war im Februar vergangenen Jahres und bereits im September zogen die ersten Mitarbeiter ein – und ich habe sowohl BEOS als auch die Fachplaner von APOprojekt sowie die Mitarbeiter des Architekturbüros Ansgar Beinke als sehr engagiert erlebt. Trotz eines sehr straffen Zeitplans konnten die Flächen nach unseren Bedürfnissen umgesetzt werden, bis hin zum Farbkonzept. Dadurch ist unser neuer Standort repräsentativ geworden – ohne Prunk, dafür umso zweckmäßiger und funktionaler.

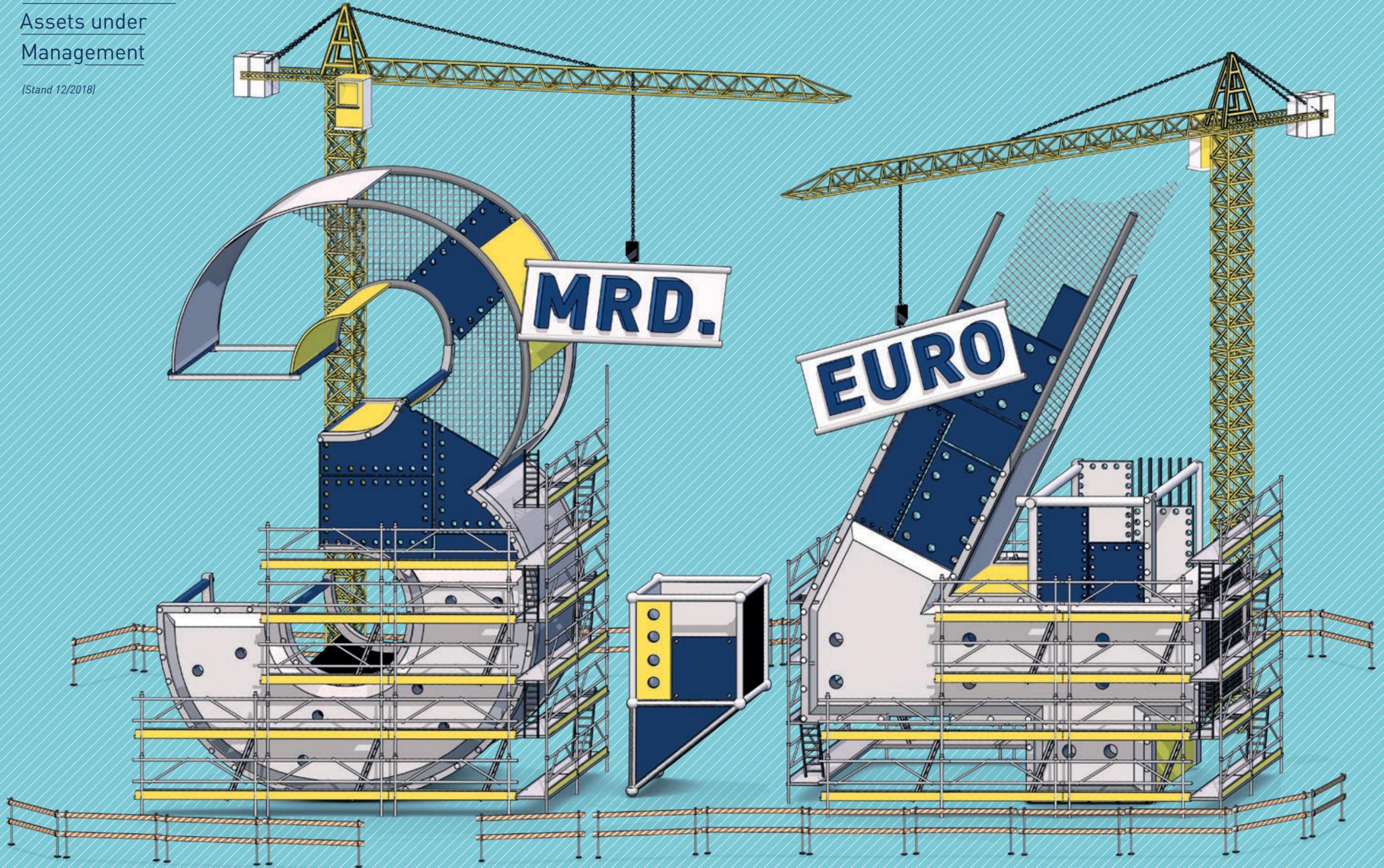
/Im Jahr 2022 wird die S-Servicepartner Berlin GmbH ebenfalls umziehen. Was sind Ihre Pläne für diese zweite Phase?

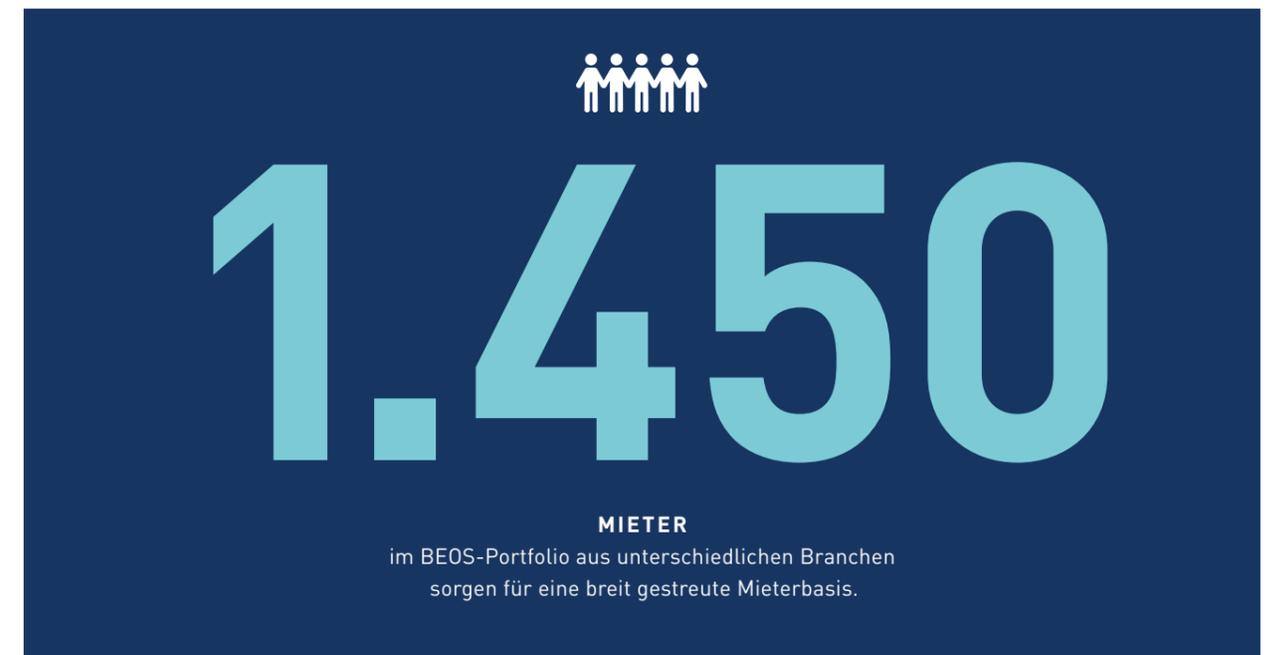
Das wird für uns ein noch größerer Schritt, weil den 100 Mitarbeitern von S-Servicepartner Deutschland die etwa 850 Angestellten von S-Servicepartner Berlin folgen. Die erste Phase ist für uns also eine Art Testbetrieb, in dessen Rahmen wir herausfinden, wie wir unser Konzept weiter optimieren können. An einer Stelle sehe ich aber bereits jetzt kaum Verbesserungspotenzial: Wenn wir einmal das obere Stockwerk des „Sky Dock“ bezogen haben, können unsere Mitarbeiter auch die Dachterrasse nutzen – und den schönen Ausblick auf den Tegeler See genießen.

DIE BEOS AG IN ZAHLEN

Gesamtvolumen
Assets under
Management

(Stand 12/2018)





GEMEINSAM CHANCEN NUTZEN

Seit August 2018 gehört die BEOS AG zu Swiss Life Asset Managers. Im Interview stellt Stefan Mächler, Chief Investment Officer der Swiss Life-Gruppe und neuer Aufsichtsratsvorsitzender der BEOS AG, den Vermögensverwalter vor und zeigt Perspektiven der Zusammenarbeit auf.

/Herr Mächler, Sie sind Group CIO der Swiss Life und leiten den Konzernbereich Swiss Life Asset Managers. Würden Sie diesen bitte kurz vorstellen?

Wir sind ein europäischer Vermögensverwalter und führender institutioneller Immobilien-Asset-Manager in der Schweiz, Frankreich, Deutschland, Luxemburg und in Großbritannien. Als solcher verfügen wir über mehr als 160 Jahre Erfahrung in der Kapitalanlage und im Risikomanagement. Für Swiss Life Asset Managers sind in ganz Europa über 1.800 Mitarbeitende tätig. Sie erbringen Dienstleistungen und entwickeln maßgeschneiderte Anlagestrategien für unsere eigenen Versicherungsgesellschaften sowie für Drittkunden wie Pensionskassen, Anlagestiftungen, Vermögensverwalter oder Privatkunden.

Unser Ziel ist es, langfristig stabile Anlageerträge zu erzielen und so für unsere Kunden die Grundlage für eine solide, langfristige Planung mit Selbstbestimmung und finanzieller Zuversicht zu schaffen.

/Welche Erwartungen verbinden Sie mit der Übernahme der BEOS AG?

BEOS hat sich in den vergangenen Jahren eine herausragende Position im deutschen Markt für Unternehmensimmobilien erarbeitet. Als Marktführer im Segment Unternehmensimmobilien wird BEOS entscheidend dazu beitragen, die Position von Swiss Life Asset Managers als führender europäischer Immobilien-Asset-Manager zu stärken und auszubauen. Gleichzeitig ergeben sich aus der Zusammenarbeit neue langfristige Perspektiven für BEOS. Gemeinsam können wir Marktchancen noch schneller und umfassender nutzen, Investoren zugänglich machen und so das große Wachstumspotenzial von BEOS ausschöpfen.

/Wie gestaltet sich die bisherige Zusammenarbeit?

BEOS und Swiss Life Asset Managers teilen die gleichen Werte. Ein partnerschaftliches Miteinander und Kommunikation auf Augenhöhe kennzeichnen die Zusammenarbeit. Ganz in diesem

Sinne blicken wir auf einen erfolgreichen Onboardingprozess zurück, der zu Jahresbeginn 2019 nach nur wenigen Monaten im Wesentlichen abgeschlossen war. Auch marktseitig liegen erfolgreiche Monate hinter uns. Der Erwerb des Laetitia-Portfolios durch die Swiss Life KVG und BEOS sowie der damit verbundene Start des „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV“ stellen einen erfreulichen Auftakt der Zusammenarbeit dar und zeigen das Potenzial unseres Verbundes.



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 an mittelständische Unternehmen und Corporates vermietet sind. Seit August 2018 agiert BEOS als Dienstleister im Auftrag institutioneller Investoren unter dem Dach von Swiss Life Asset Managers.

2010 hat BEOS den Bereich Asset Management aufgebaut und mit dem „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I (CREFG)“ den ersten BEOS-Spezialfonds aufgelegt. Im November 2018 veräußerten sämtliche Anleger ihre Fondsanteile an neue Investoren. Der Fonds besteht unverändert fort, BEOS verantwortet weiterhin das Asset Management der Fondsobjekte.

2012 und 2015 folgten zwei weitere Fonds der CREFG-Reihe. 2018 erhielt der CREFG IV die Vertriebslaubnis und erwarb ein Startportfolio.

Bereits 2016 eröffnete BEOS institutionellen Investoren mit dem auf Repositionierungsobjekte ausgerichteten, geschlossenen Immobilien-Spezial-AIF „BEOS Value Investment Fund Germany I (BVIFG)“ erstmals die Möglichkeit, früher in die Wertschöpfung von Unternehmensimmobilien einzusteigen.

MITGLIEDSCHAFTEN



LEHRENGAGEMENTS



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 oder die Erweiterung von Bestandsflächen.



ASSET MANAGEMENT

Durch Flächenanpassung und wertsteigernde Objektbewirtschaftung unterstützt BEOS seine 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 seiner Tochtergesellschaft BEREM Property Management GmbH unterstützt.



SALE AND RENT BACK

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



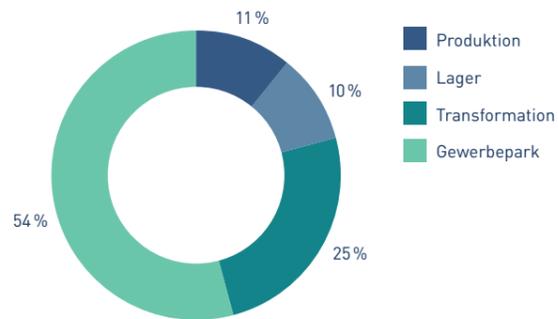
REVITALISIERUNG UND REFURBISHMENT

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 gesammelt.

DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT DER BEOS AG

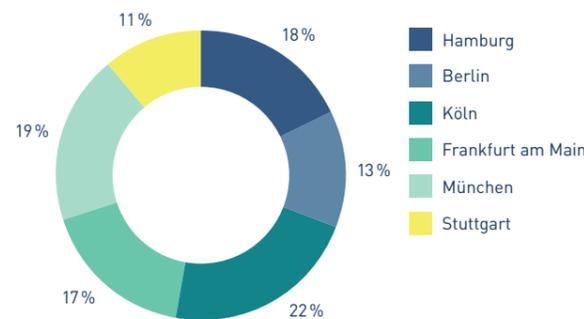
(Stand 12/2018)

Anteil Mietertrag je Objektkategorie



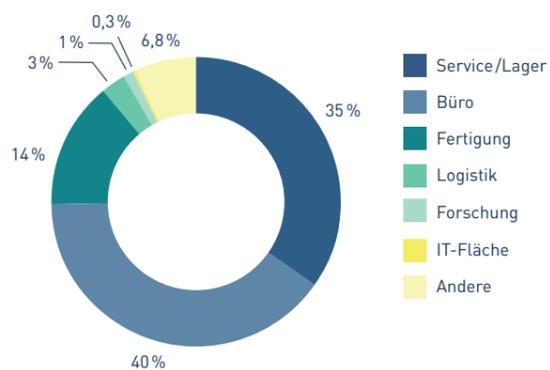
Gewerbeparks und Transformationsimmobilien bilden das Rückgrat des Portfolios.

Anteil Mietertrag je BEOS-Standort



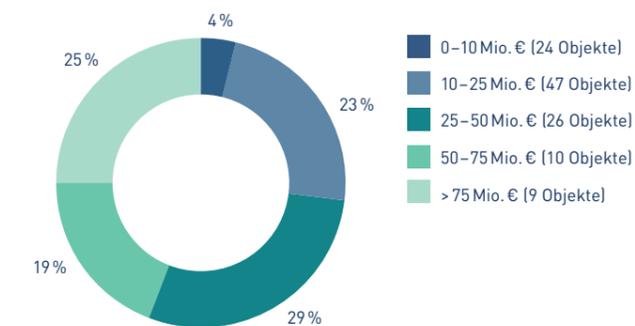
Das BEOS-Portfolio konzentriert sich auf die deutschen Top-7-Ballungsräume sowie Wachstumsstandorte.

Anteil Mietertrag je Flächenkategorie



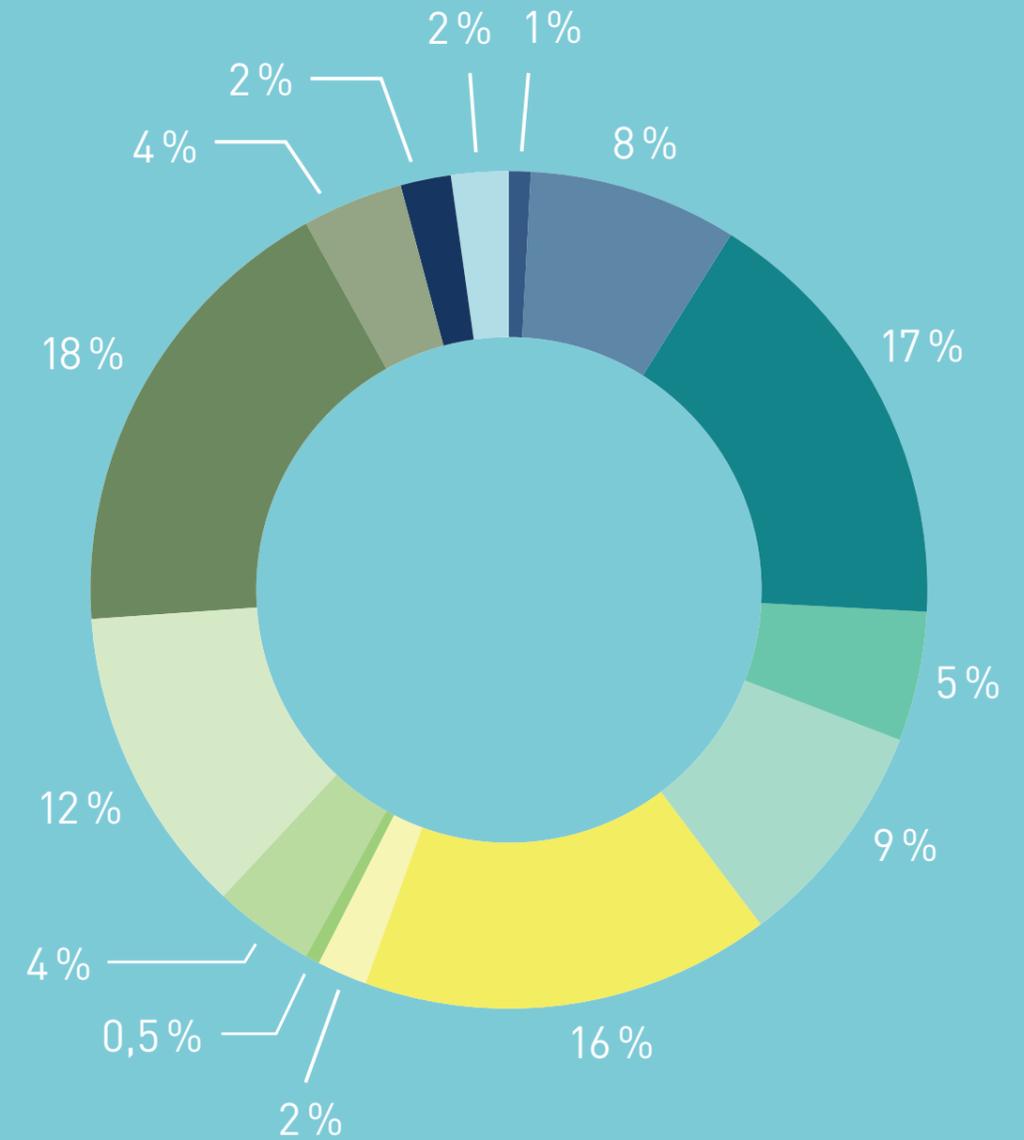
Das Portfolio weist eine breit diversifizierte Flächenstruktur auf.

Aufteilung nach Größenklassen

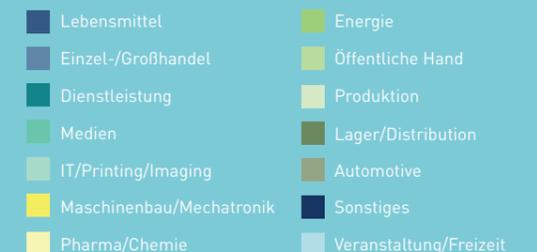


Das Portfolio der BEOS AG besteht aus Objekten in verschiedenen Größenklassen, sodass eine hohe Fungibilität erreicht wird.

Aufteilung nach Mieterbranchen



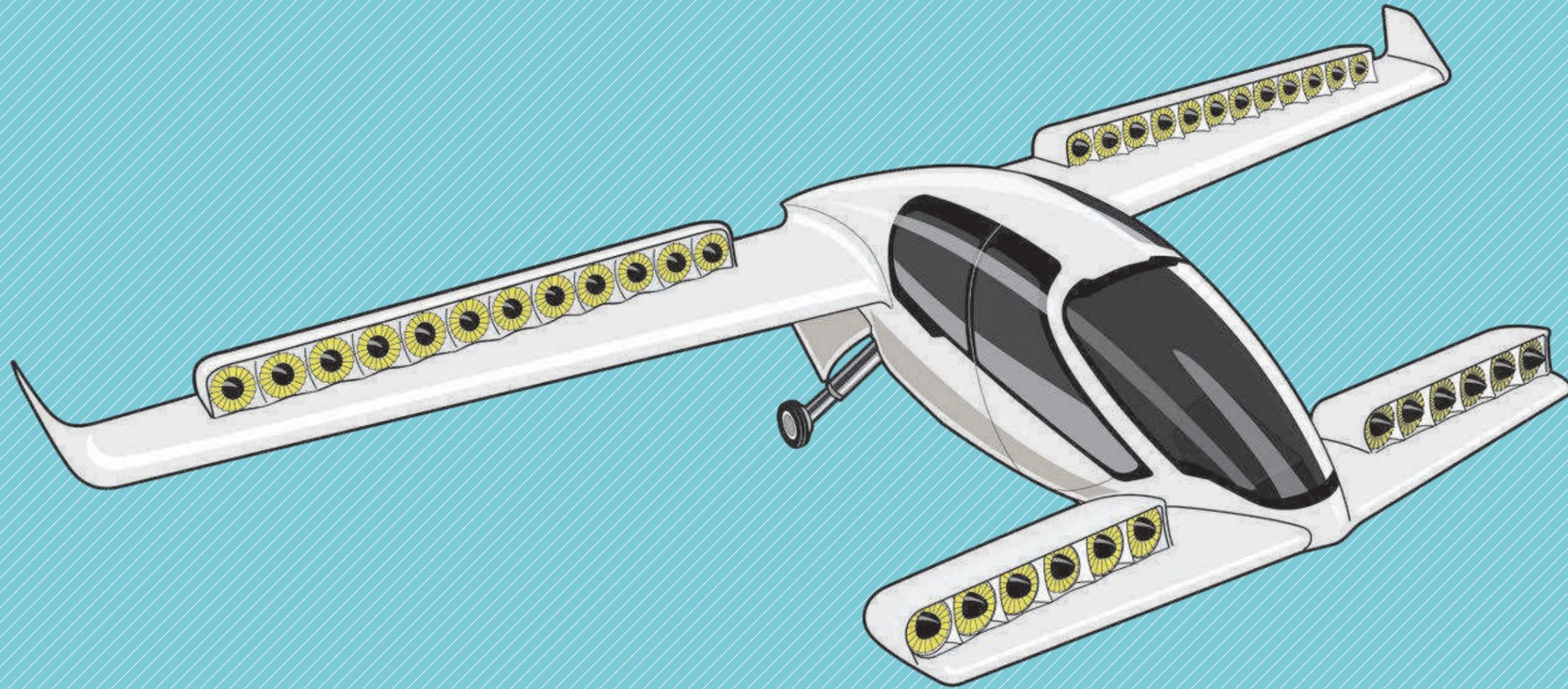
Das Portfolio der BEOS AG verteilt sich auf Nutzer aus unterschiedlichen Branchen, woraus eine hohe Risikodiversifikation resultiert.

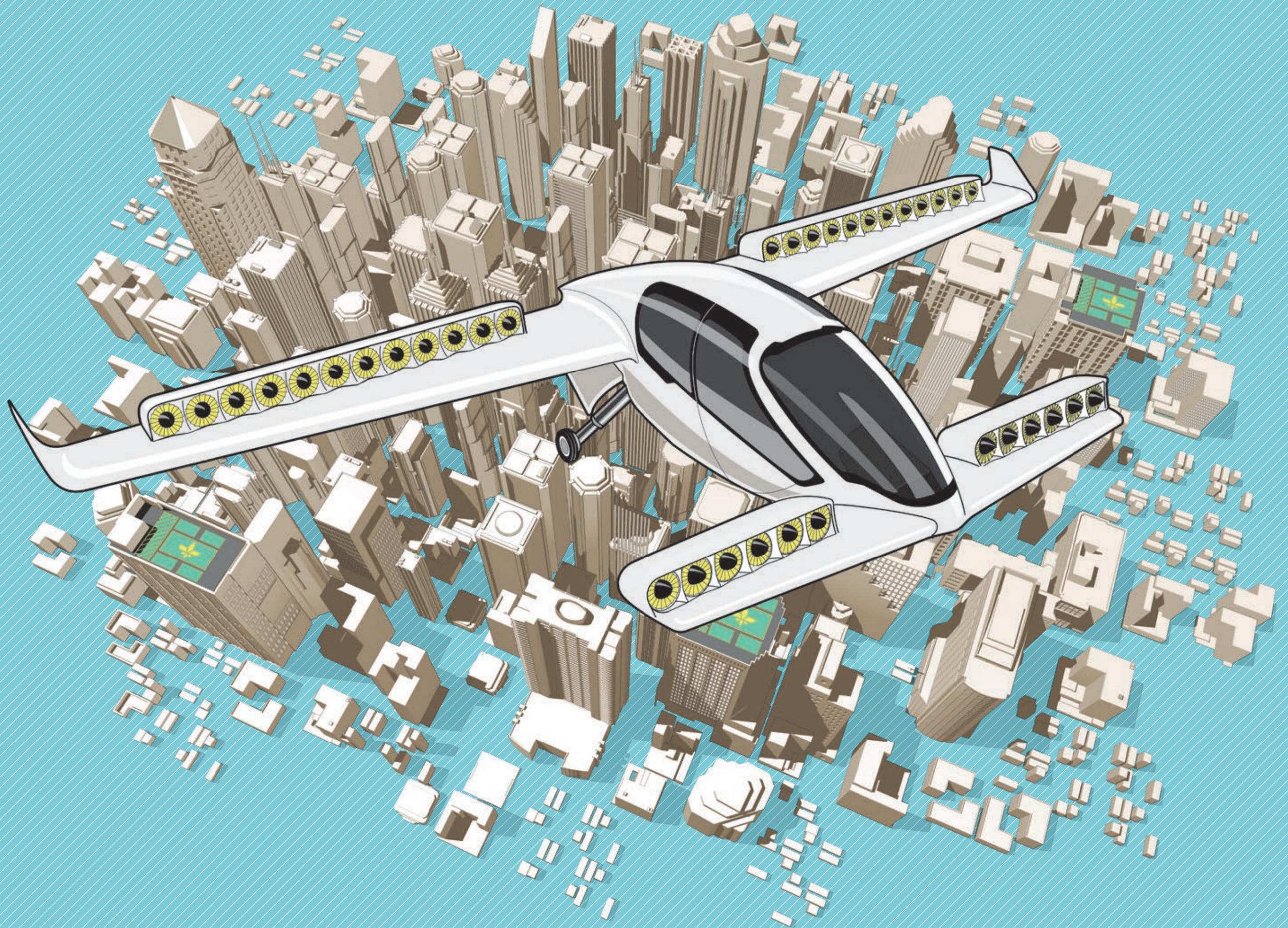


Angaben zum Stichtag 31.12.2018; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte enthalten; teilweise Rundungswerte

VISION TRIFFT AUF TRADITION

Air Tech Campus Oberpfaffenhofen







Circa 127.000 Quadratmeter Gesamtmietfläche, über 40 Gebäude und ein enormes Neubaupotenzial – die BEWO Oberpfaffenhofen GmbH, ein Joint Venture aus BEOS AG und dem Trierer Unternehmen TRIWO AG, managt mit dem Air Tech Campus vor den Toren Münchens eine einzigartige Liegenschaft. Seit Jahrzehnten beheimatet das Areal Unternehmen, die außergewöhnliche Innovationen hervorgebracht haben. Zu ihnen gehört seit Kurzem auch das mehrfach ausgezeichnete Vorzeige-Start-up Lilium. Dort findet es die idealen Bedingungen vor, um seine Flugtaxis und damit die Zukunft der Mobilität zu entwickeln und zu testen.



Mieterinterview – Lilium

Seit 2017 dient der Air Tech Campus Oberpfaffenhofen westlich von München als Headquarter für die Lilium GmbH. Neben Bestandsflächen nutzt das Start-up seit Ende 2018 einen eigens für das Unternehmen errichteten Neubau als Montagehalle. Im Interview erklärt Dr. Florian Brummer, Vice President Infrastructure, die Vision des Unternehmens und wie sie Realität werden soll.

/Alle sprechen von der Mobilität der Zukunft – Lilium gestaltet diese aktiv. Welche Ziele verfolgen Sie?

Der Ansatz von Lilium ist ebenso visionär wie einfach: Wir wollen die individuelle Mobilität in der Luft demokratisieren. Jeder soll es sich leisten können, schnell und staufrei ans Ziel zu kommen – und das zu Preisen, die mit heutigen Taxitarifen vergleichbar sind. Viele Anwendungsfälle sind denkbar, etwa die Verbindung von Verkehrsknotenpunkten, Flüge über längere Distanzen und perspektivisch auch der tägliche Weg zur Arbeit. Aus der Fahrgemeinschaft wird also eine Fluggemeinschaft.

/Warum ist dieser Schritt vom Boden in die Luft so wichtig?

Der Vorteil der urbanen Luftmobilität ist die Unabhängigkeit von einer Verbindungsinfrastruktur. Die Reise über Land erfordert kapitalintensive

Straßen oder Gleise, denen lange Planungen und Bauzeiten vorausgehen und die außerdem die Bevölkerung beispielsweise in Form von Steuerabgaben belasten, auch wenn sie gar nicht selbst unterwegs sind. Für eine Verbindung mit dem Flugtaxi benötigen wir lediglich zwei Landeplätze, die zu geringen Kosten flexibel aufgebaut werden können. Diese bieten außerdem eine Mobilität in alle Richtungen bei einer garantiert staufreien Reisegeschwindigkeit von 300 Kilometer pro Stunde.

/Welche Vorteile bieten Ihnen der Standort am Air Tech Campus Oberpfaffenhofen?

Aufgrund der revolutionären Idee unseres Start-ups ziehen wir herausragende Talente aus der ganzen Welt an – von Seattle und Kalifornien bis an die Ostküste Australiens. Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 2015 haben wir über 170 Mitarbeiter

an unseren Standort geholt, darunter auch bekannte Branchengrößen wie den renommierten Automobildesigner Frank Stephenson.

Wir wollen, dass unsere Mitarbeiter nicht nur Spaß an der Arbeit, sondern auch am ‚Drumherum‘ haben. Wir freuen uns daher, dass wir ihnen an unserem Unternehmensstandort am Air Tech Campus Oberpfaffenhofen neben der Kantine auch ein neues Fitnessstudio im Keller und eine Sonnenterrasse auf dem Dach bieten können.



Im Interview erklären Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement, und Holger Matheis, Vorstand für Personal, Organisation, Recht, Marketing und Bau, welche Herausforderungen auf das wachsende Team Bauen bei der BEOS AG warten





WIR SEHEN POESIE IN UNSEREN IMMOBILIEN

Wer in einem historischen Industriearial unterwegs ist, der empfindet schnell ein gewisses Gefühl von Weite. Kein Wunder, denn häufig ist der Gang von Gebäude zu Gebäude mit einem längeren Fußweg verbunden. Ein solcher Spaziergang führt oft über betonierte oder brachliegende Bereiche – und offenbart, dass auf dem Areal Flächen ungenutzt bleiben. Allein das von BEOS gemanagte Portfolio bietet Nachverdichtungspotenzial von über einer Million Quadratmetern. Wie aus ungenutzten Teilbrachen attraktive und vor allem beständige Unternehmensstandorte werden, erklären Holger Matheis, im Vorstand der BEOS AG unter anderem zuständig für das Thema Bauen, und Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement, im gemeinsamen Interview.

/Die BEOS AG ist bekannt für die Revitalisierung von Unternehmensimmobilien. Bei Nachverdichtungen spielt jedoch der Neubau eine wichtige Rolle. Welche Schwerpunkte legt BEOS dabei?

Matheis: Ebenso wie bei Revitalisierungen achten wir beim Nachverdichten insbesondere auf Flächenflexibilität – wobei wir bei Neubauten noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten haben. Oberste Prämisse ist, dass die Einheiten nutzungs offen bleiben. Das wiederum setzt voraus, dass sie sich flexibel teilen und erweitern lassen. Dafür haben wir für Unternehmensimmobilien eine Bautypologie 4.0 entwickelt, um das Potenzial eines Grundstücks optimal zu nutzen.

„EIN ZUSÄTZLICHES TREPPENHAUS (...) HAT NOCH KEINEM GRUNDRISS GESCHADET.“

Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement

Nöldeke: Ein gutes Beispiel ist der NOVA Neufahrn Gewerbepark – ein Traditionsareal, das von einem einzelnen Kosmetikhersteller als Produktionsstätte genutzt wurde. Für unsere Nachverdichtungen haben wir jedes neue Gebäude in modularer Bauweise so entworfen, dass eine Aufteilung an eine Vielzahl von Nutzern ohne unvermietbare Restflächen möglich ist. Zwischenwände und Mezzaninen lassen sich je nach Mieterwunsch einziehen. Außerdem sind die einzelnen Büro-Cubes so gestaltet, dass sie sich flexibel mit den angrenzenden Logistikflächen kombinieren lassen. Um die Flexibilität nicht einzuschränken, muss natürlich auch die entsprechende Infrastruktur geschaffen werden. Hierbei gilt: Besser zu viel als zu wenig. Ein zusätzliches Treppenhaus mag zunächst als vermeidbarer Kostenfaktor erscheinen, erlaubt aber eine flexiblere Aufteilung der Mieteinheiten und hat noch keinem Grundriss geschadet.

/Wie wörtlich nehmen Sie den Begriff „Verdichtung“ – ist eine dichtere Bebauung immer oberstes Ziel?

Matheis: Nicht unbedingt. Wichtiger ist es uns, die Flächenqualität auf dem Areal zu erhöhen. Im Dock 100 in Berlin haben wir beispielsweise die massiven Strukturen eines Lagerhochhauses aufgebrochen, also Flächen zurückgebaut, und Lichthöfe eingezogen. Somit haben wir die Nutzung als modernes Büroloft ermöglicht (siehe Seite 10). Mit anderen Worten sind Mietflächen in Neubauqualität in einer etablierten Bestandsimmobilie entstanden. Durch diesen Ansatz haben wir nicht nur einen Leerstand auf dem Areal beseitigt – die Flächen in Neubauqualität ermöglichen uns auch, höhere Mieteinnahmen zu erwirtschaften als mit Bestandsflächen im wörtlichen Sinne. Aus Investorensicht ist eine Nachverdichtungsmaßnahme also immer auch ein Renditehebel.

Nöldeke: Wenn wir Neubauten planen, achten wir natürlich darauf, das Grundstück im Rahmen des geltenden Baurechts möglichst effizient auszunutzen. Dabei muss jedoch die Qualität der Flächen im und um das Gebäude herum gewahrt bleiben und das Flächenangebot muss auch zur Nachfrage am Standort passen. Es ergibt keinen Sinn, an einem Standort mit überwiegender Nachfrage nach Hallenflächen Objekte mit 50 Prozent Büroanteil zu entwickeln. Die große Herausforderung besteht darin, Flächen zu konzipieren, die in Zukunft sowohl für die Produktion und Lagerung von Waren als auch für Bildschirmarbeit, als Werkstatt, Showroom oder als Fitnessstudio genutzt werden können.

/Ein wichtiges Prinzip von BEOS ist die Arbeit an einer Projektwerkbank. Wie funktioniert das bei Nachverdichtungen?

Matheis: Das kommt immer auf das Projekt und die jeweilige Bauphase an. Eine Gemeinsamkeit bei allen Nachverdichtungsmaßnahmen ist jedoch die enge Zusammenarbeit zwischen dem jeweiligen Projektleiter und einem unserer hausinternen Spezialisten aus dem Team Bau. Gemeinsam werden die wesentlichen Themen und Eckdaten abgesteckt sowie die



Holger Matheis, im Vorstand der BEOS AG unter anderem zuständig für das Thema Bauen



Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement

Teammitglieder zusammengestellt, die dann regelmäßig an einer realen oder virtuellen Projektwerkbank zusammenkommen, um das Projekt voranzubringen. Dazu gehören beispielsweise auch BEOS-Mitarbeiter aus den Bereichen Controlling und Buchhaltung: Bei uns geht auch ein Finanzspezialist hin und wieder auf die Baustelle, um sich vor Ort einen Eindruck zu verschaffen.

Nöldeke: Ähnlich wichtig ist die Auswahl der externen Spezialisten. Dazu kann ein Experte für die Prozesse der Industrie 4.0 genauso gehören wie ein Marketingprofi oder ein Berater in Sachen Verkehrserschließung, der das Areal auf die Umsetzbarkeit von Carsharing-Konzepten prüft.

/Stichwort Industrie 4.0: Führt die Digitalisierung dazu, dass die nachverdichteten Gebäude vor Technik nur so strotzen?

Nöldeke: Ganz im Gegenteil. Je weniger Technik verbaut wird, desto besser. Wir planen unsere Immobilien so einfach, robust und – wie eingangs erwähnt – auch so flexibel wie möglich. Oder anders gesagt: Unsere Gebäude sind deshalb smart, weil sie gerade nicht mit zu viel Hightech ausgestattet sind. Dadurch werden sie auch langlebiger. Während die technische Gebäudeausstattung in der Regel nach wenigen Jahren überprüft und teilweise ausgetauscht werden muss, hält eine Grundstruktur aus Stahl und Beton gut und gerne 100 Jahre. Ich ziehe immer gern den Vergleich zu einem Land Rover Defender, der für eine Safari genauso gut eingesetzt werden kann wie für die Fahrt zum Theater. Auch ein Einsatz als Rettungsfahrzeug ist möglich. Wofür die Entscheidung letztlich fällt, ist Sache des Nutzers. Sowohl beim Land Rover als auch bei der Unternehmensimmobilie.

/Klingt ganz so, als bauten Sie heute die historischen Gewerbeareale des 22. Jahrhunderts?

Matheis: Bei unseren Nachverdichtungsmaßnahmen existieren durchaus Parallelen zu den Gewerbeimmobilien aus dem frühen Industriezeitalter: hohe Hallen, tiefe Flächen, eine gute Qualität bei den Baumaterialien. Diese historischen Gebäude werden heutzutage nach wie vor genutzt und geschätzt – wenngleich nicht immer als Produktionsstätten, sondern als Büros, Fotostudios, Fitnessclubs, Kinos oder auch Rechenzentren. Genauso wie bei den um die Jahrhundertwende entstandenen Gebäuden kommt es auch bei heutigen Bauten auf architektonische Ästhetik an. Bei BEOS ist ein hochwertiges Design fester Bestandteil des Immobilienkonzepts. Optik und Flexibilität sind ausschlaggebend dafür, dass unsere nachverdichteten Immobilien sehr lange bestehen – und auch genutzt werden. Oder anders gesagt: Wir sehen eben nicht nur in den historischen Arealen, sondern auch in unseren Neubauobjekten immer ein Stück Poesie.



„AUS INVESTORENSICHT IST EINE NACHVERDICHTUNGSMASSNAHME ALSO IMMER AUCH EIN RENDITEHEBEL.“

Holger Matheis, Vorstand

„WIR PLANEN UNSERE IMMOBILIEN SO EINFACH, ROBUST UND SO FLEXIBEL WIE MÖGLICH.“

Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement

BEOS FORUM WEITER DENKEN

Dimensionen von Dichte – wie Flächen intensiver genutzt werden können



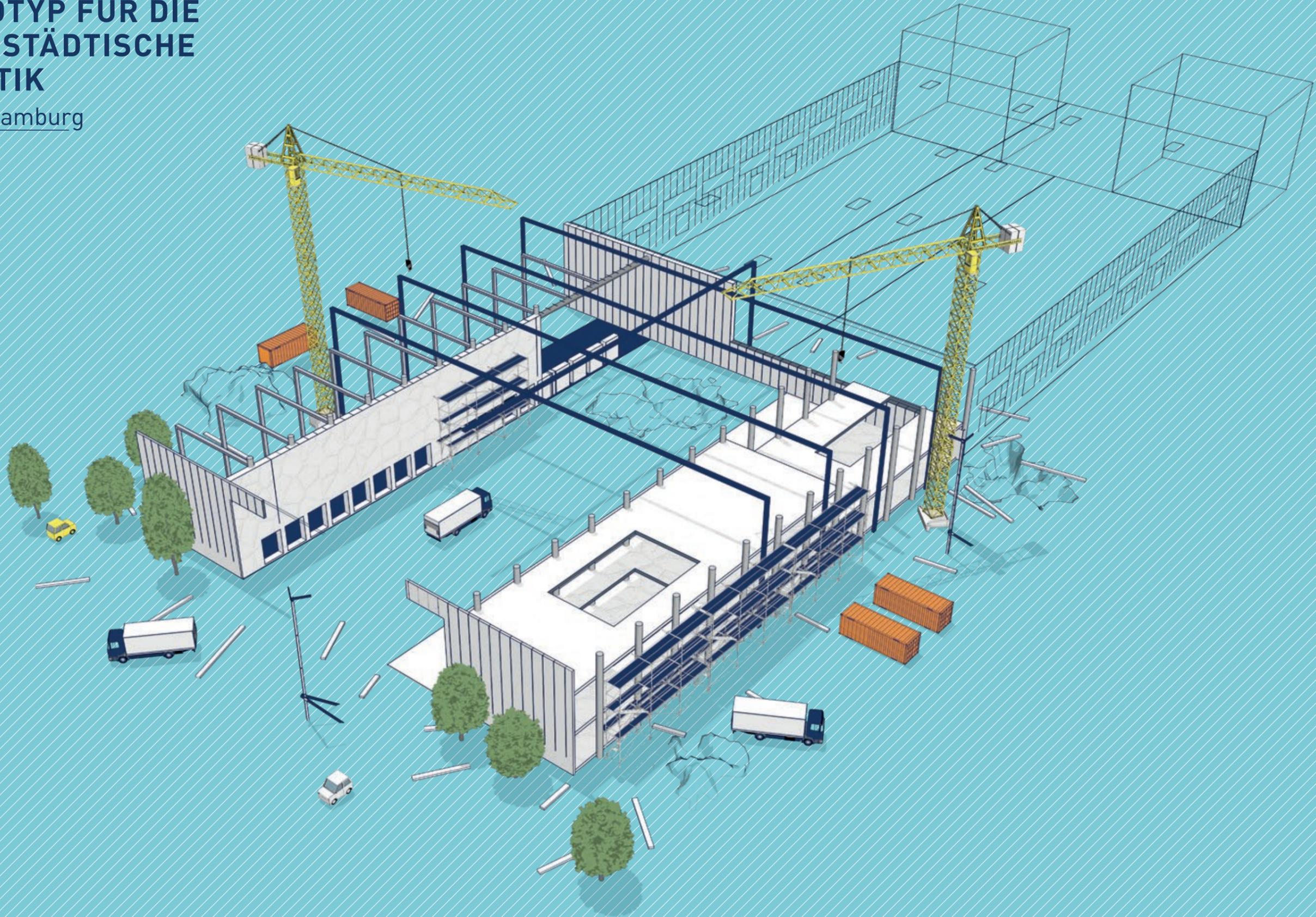
Infolge des technologischen Fortschritts verdichtet sich unsere Lebenswelt zusehends. Immobilien und deren Nutzungen sind davon maßgeblich betroffen. Um sich auf immer schneller wandelnde Flächenanforderungen gleichsam vorbereiten und reagieren zu können, bedarf es einer Neubautypologie 4.0. Diese stellte Johannes Nöldeke, Leiter Baumanagement der BEOS AG, beim vierten „BEOS FORUM weiter denken“ am 21. September 2018 im Berliner „ewerk“ vor. Sein Vortrag bildete den gelungenen Abschluss einer hochkarätig besetzten Veranstaltung mit lebhaften Debatten. Zu den Experten auf dem Podium gehörte Prof. Dr. Ulrich Walter von der TU München, der die rund 130 Gäste mit auf eine Reise zum Mars nahm. Dessen Besiedlung ist dank neuer Technologien längst keine Fiktion mehr. Zu diesen Technologien gehört der 3D-Druck, der schon heute irdische Produktions- und Lieferketten verdichtet, wie Markus Birner von EOS, Mieter im BEOS-Projekt Q-West in Maisach bei München, im Interview mit Moderator

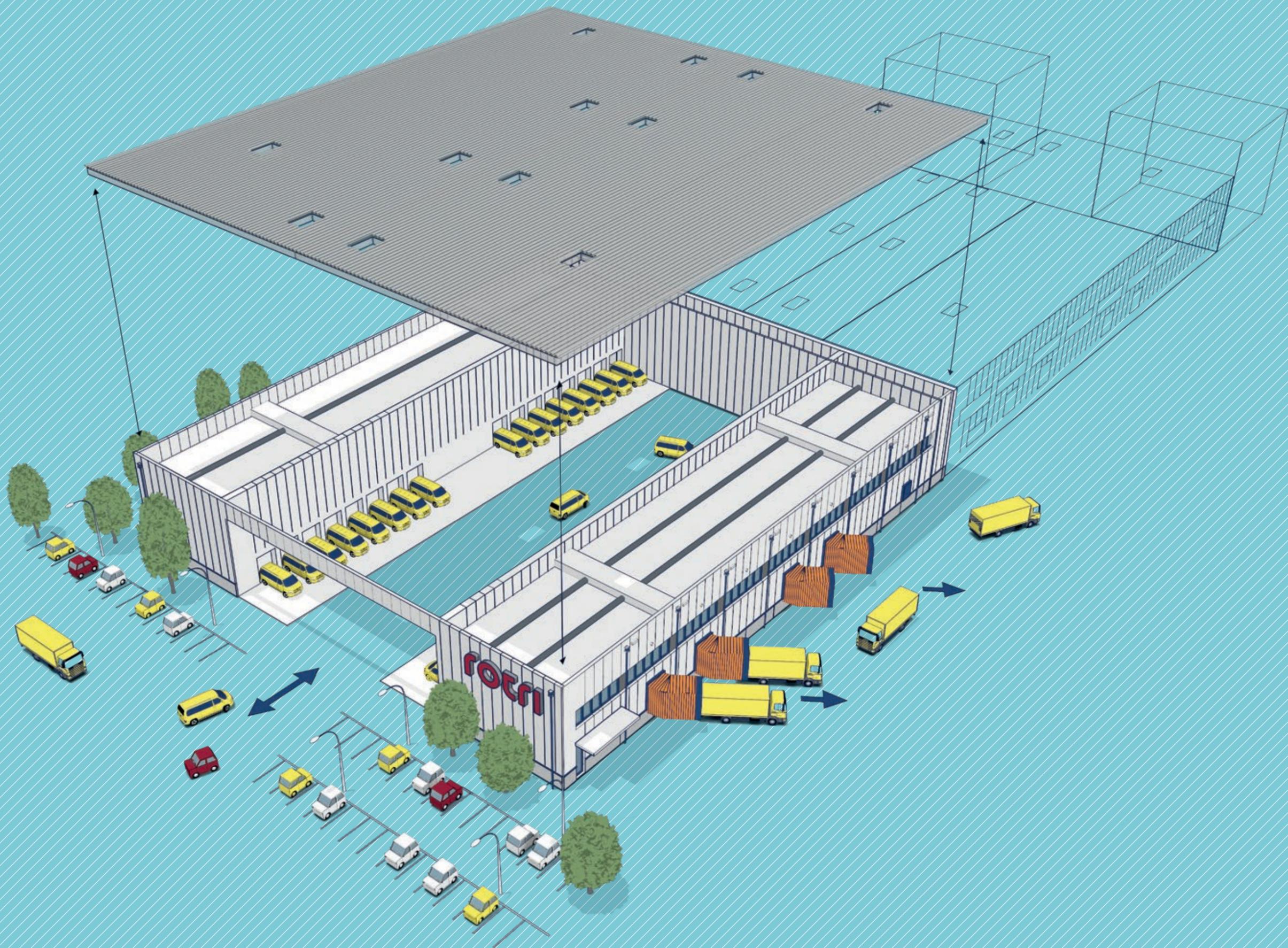
Alexander Sascha Wolf berichtete. Während sich durch den 3D-Druck vielfach Transportwege verkürzen oder gar erübrigen, formiert sich an der Neuen Seidenstraße der Welthandel neu. Die Auswirkungen beleuchtete Prof. Eberhard Sandschneider von der Freien Universität Berlin.

Der immer dichtere Warenstrom stellt wiederum Kommunen und Logistiker vor neue Herausforderungen. Daniel Wiener von Cargo sous terrain zeigte eine Lösung in der Schweiz: Ein unterirdisches Transportnetz, das die Städte entlastet. In der Stadt wird die abstrakte Größe Dichte zur Lebenswirklichkeit und Architektur – anschaulich dargestellt von Wolfram Putz von GRAFT Architekten – zum Gestalter verdichteter und zugleich lebenswerter Räume. Schauplatz all dieser Entwicklungen sind Flächen, wo Dichte in ihren unterschiedlichen Dimensionen enormes Innovationspotenzial freisetzt und die Immobilienbranche – BEOS eingeschlossen – fordert.

PROTOTYP FÜR DIE INNERSTÄDTISCHE LOGISTIK

ROTRI, Hamburg







Mehr Fläche nutzbar machen, als vorhanden ist – vor dieser Herausforderung stand die BEOS AG einmal mehr, als sie 2014 das Management des heutigen ROTRI Gewerbeparks in Hamburg übernahm. Gemeinsam mit Deutsche Post DHL entwickelte sie eine vollkommen neue und in Deutschland bislang einzigartige Bautypologie. Die Besonderheit des citynahen Objekts: ein innenliegender, überdachter und beheizter Rangierbereich, der sich für spätere Nutzungen in eine geschlossene Halle umwandeln lässt.



Mieterinterview – Deutsche Post DHL Group

Heute bestellt – morgen geliefert. Damit auch das eiligste Paket rechtzeitig ankommt, wurde im historischen ROTRI Gewerbepark eine spezielle Umschlagshalle entwickelt. Warum der u-förmige Grundriss zum Maßstab für die zukünftige City-Logistik werden könnte, erklärt Maike Wintjen, Pressesprecherin der Deutschen Post DHL Group in Hamburg.

/Vor welchen Herausforderungen stehen Sie als Logistikdienstleister im Ballungsraum Hamburg?

In den vergangenen Jahren sind die Sendungsmengen aufgrund des Onlinehandels enorm gestiegen. Gerade die Zustellung in den Metropolregionen stellt Paketdienstleister vor neue Herausforderungen. Entscheidend ist, möglichst nah beim Empfänger zu sein. Auch die Infrastruktur ist von zentraler Bedeutung. Um beispielsweise den Hamburger Westen mit seiner steigenden Einwohnerdichte weiterhin zuverlässig beliefern zu können, waren wir auf einen zusätzlichen innerstädtischen Standort angewiesen. Diesen haben wir im ROTRI Gewerbepark gefunden.

/Die Entscheidung für den ROTRI Gewerbepark fiel also aufgrund der Lage?

Absolut. Die zentrale Lage des Parks in Hamburg-Bahnhof war für unsere Systematik ideal. Aufgrund unserer spezifischen Flächenanforderungen führte kein Weg an einem Neubau vor-

bei. Wir hatten nicht erwartet, dass sich dieser in einem bestehenden Gewerbepark realisieren lassen würde. Von einem Neubau auf der grünen Wiese aus wären die Lieferwege wiederum deutlich länger ausgefallen. Nun sind es von unserem neuen Standort bis zur Innenstadt nur rund sieben Kilometer. Und auch die Anbindung per ÖPNV ist gewährleistet – ein wichtiger Faktor für unsere rund 100 Mitarbeiter.

/Was unterscheidet diese Immobilie von anderen?

Das Konzept unserer neuen Umschlagshalle ist eine Speziallösung, die exakt auf den Standort und unsere Anforderungen zugeschnitten ist. Auch im Vergleich mit den anderen Immobilien, die wir in unserer langjährigen Partnerschaft mit der BEOS AG realisiert haben, handelt es sich um ein Novum. Das Gebäude ist u-förmig konzipiert – die An- und Ablieferungszonen liegen im Innenhof und fallen dadurch deutlich kleiner aus, als dies bei Andockflächen sonst üblich ist. Dank der

überdachten Rangierfläche sind wir zudem witterungsunabhängig. Eine weitere Besonderheit der Immobilie ist, dass alle Voraussetzungen für die zukünftige Einbindung von E-Fahrzeugen wie beispielsweise unseren StreetScootern erfüllt sind – inklusive Trafo und Verkabelungen. Aber nicht nur das Flächenkonzept war uns wichtig, sondern auch der Zeitplan. Wir konnten die neue Immobilie wie geplant im Sommer 2018 in Betrieb nehmen und hatten somit genug Zeit, unsere Abläufe am Standort bis zum Beginn der Weihnachtssaison zu verfeinern – die Bewährungsprobe schlechthin für unser neues innerstädtisches Flächenkonzept.





NÄHER AM MIETER UND AN DER IMMOBILIE

Bereits vor fünf Jahren setzte bei der BEOS AG auf Unternehmensebene ein bis heute prägender Verdichtungsprozess ein: Damals fiel die Entscheidung, das bis dato ausgelagerte Property Management ins Unternehmen zu holen – die Geburtsstunde der BEREM Property Management GmbH.



Inga Kühn, BEREM-Geschäftsführerin und Senior Projektmanagerin Digital Solutions bei der BEOS AG



Pekka Ylä-Outinen, Geschäftsführer von BEREM

Eine Inhouse-Lösung für das Property Management war damals ein höchst ungewöhnlicher Ansatz. Und noch immer werden im Gewerbesegment häufig externe Hausverwaltungen mit Aufgaben wie Mieterbetreuung, Nebenkostenabrechnung oder laufenden Instandhaltungen betraut. Doch für BEOS stand schon vor fünf Jahren fest: Anders als vergleichsweise standardisierte Büro- oder Einzelhandelsimmobilien erfordern Unternehmensimmobilien ein ausgeprägtes Verständnis für die Besonderheiten der Assetklasse und spezielles Know-how. Auch und vor allem beim Property Management.

Bereits bevor die BEREM Property Management GmbH ab November 2013 aktiv wurde, war klar, dass damit keine Hausverwaltung im klassischen Sinne entsteht. „Wir verstehen unsere Rolle seit jeher als aktiver Gestalter und Manager“, sagt BEREM-Geschäftsführer Pekka Ylä-Outinen und ergänzt: „Wir teilen das Leitmotiv der BEOS AG ‚weiter denken‘ – immerhin steht unsere Gründung als deren 100-prozentige Tochtergesellschaft ganz in diesem Zeichen. Nicht weniger treffend wäre für BEREM aber auch das Credo ‚weiter machen‘.“

„Weiter machen“ – dem ging in der Anfangszeit Grundsatzarbeit voran. Angetreten mit dem Ziel, mehr Transparenz und Effizienz zu schaffen, Prozesse zu beschleunigen und Mietern einen besseren Service zu bieten, galt es zunächst, die Schnittstellen zwischen den Asset Managern und Property Managern zu definieren. „Durch die vorherige Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Hausverwaltungen gab es einige Grauzonen, Zuständigkeiten waren nicht einheitlich abgegrenzt. Wir haben Wege gesucht – und gefunden, um Klarheit zu schaffen und die Grauzonen mit Leben zu füllen“, erinnert sich Pekka Ylä-Outinen.

Projektwerkbank ohne BEREM undenkbar

Dreh- und Angelpunkt ist dabei seit 2015 die Werkbank, das Projektorganisationsprinzip von BEREM und BEOS. Anders als infolge der Auslagerung von Property-Management-Aufgaben üblich, arbeiten Asset und Property Manager hierbei eng verzahnt und mit einem gemeinsamen Ziel vor Augen zusammen: bestmöglicher Service für die Mieter und daraus resultierend optimale Ergebnisse für die Investoren.

Neben den jeweils projektverantwortlichen Asset und Property Managern kommen an der Projektwerkbank alle Disziplinen zusammen, die für den Projekterfolg entscheidend sind, beispielsweise auch Bau-, Finanz-, Rechts- und Marketingexperten. „Die Werkbank forciert Teamarbeit und offene Kommunikation – ganz gleich, ob wir an einem Tisch im Büro zusammensitzen oder auf digitalen Kanälen an einem Projekt arbeiten“, sagt Inga Kühn, Geschäftsführerin von BEREM und Senior Projektmanagerin Digital Solutions bei BEOS. „Mit der digitalen Projektwerkbank haben wir zudem einen wichtigen Schritt Richtung Zukunft gemacht. Unter anderem zeitgemäße Arbeitsplätze, mobile Anwendungen in allen Unternehmensbereichen und Agilität in Verbindung mit einem seit jeher nutzerorientierten Denken erlauben es uns, die von BEOS und BEREM gewohnte Managementqualität zu sichern und kontinuierlich zu verbessern.“

So wichtig der interne Austausch ist, so essenziell ist die Nähe zum Mieter – eines der zentralen Anliegen von BEREM. „Den Mieter in den Mittelpunkt zu stellen, verkommt zur Floskel, wenn es nicht gelebt wird“, sagt Inga Kühn. Die Property Manager von BEREM seien daher regelmäßig in den Liegenschaften präsent und erster Ansprechpartner für Mieterbelange. Und diese wiederum sind so vielfältig wie Unternehmensimmobilien. „Keine Unternehmensimmobilie gleicht der anderen, ihr Management erfordert hohes Spezialwissen. Das spiegelt sich in den unterschiedlichen Biografien der BEREM-Kollegen wider – Property Manager mit langjähriger Erfahrung arbeiten Seite an Seite mit jungen Uniabsolventen“, sagt Pekka Ylä-Outinen. Rund 50 BEREM-Mitarbeiter waren zum Jahresende 2018 an den sechs BEOS-Standorten aktiv. Tendenz weiter steigend. Gefragt seien vor allem technisches und kaufmännisches Know-how, aber auch Zusatzqualifikationen, deren Erwerb das Unternehmen fördere. Damit schafft BEREM zugleich die Voraussetzungen, um die Erfolgsgeschichte der vergangenen fünf Jahre fortzuschreiben.

„DAS MANAGEMENT VON UNTERNEHMENSIMMOBILIEN ERFORDERT HOHES SPEZIALWISSEN.“

Pekka Ylä-Outinen, Geschäftsführer der BEREM Property Management GmbH



DAS BEOS- PORTFOLIO

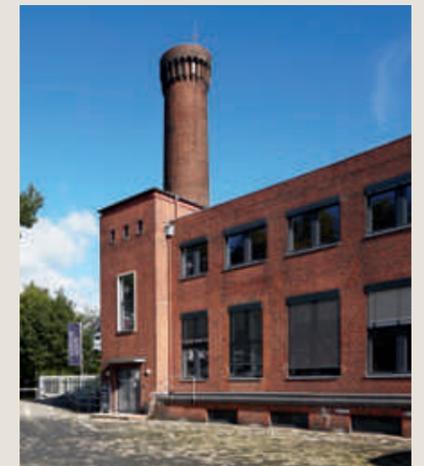
Auf den folgenden Seiten zeigen wir alle Projekte der BEOS AG, die wir seit 2003 im Auftrag von institutionellen Investoren erworben, gemanagt und teilweise wieder verkauft haben. Auf jeweils einer Doppelseite stellen wir zudem die Portfolios Laetitia und Optimus Prime vor.

OPTIMUS PRIME

Verkauf des Fonds „BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I“

Objekte	21
Mietfläche	564.600 m ²
Jahresnettokaltmiete	29.730.000 EUR
Vermietete Fläche	98%
Durchschnittsmiete	4,50 EUR/m ²
WALT	4,7 Jahre

(per 03/2018)



LAETITIA

Startportfolio für den Fonds „BEOS
Corporate Real Estate Fund Germany IV“

Objekte	32
Mietfläche	538.200 m ²
Jahresnettokaltmiete	38.268.000 EUR
Vermietete Fläche	95%
Durchschnittsmiete	6 EUR/m ²
WALT	5 Jahre

(per 11/2018)





UNTERNEHMENSIMMOBILIEN – DIE VIER KATEGORIEN

Die folgenden Projekte* sind nach Ankaufsdatum sortiert und den vier Kategorien von Unternehmensimmobilien zugeordnet:

(*Optimus Prime und Laetitia nicht enthalten)



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.



GEWERBEPARKS

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



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 Mehrparteienutzung. 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.



Rheinhöfe Reisholzer Wertstraße 19–47, Düsseldorf

Dezember 2018
 38.740 m² Grundstücksgröße
 25.795 m² Mietfläche
 1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Kopernikusstraße Kopernikusstraße 20, München

Dezember 2018
 9.870 m² Grundstücksgröße
 6.875 m² Mietfläche
 0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Vershofenstraße Vershofenstraße 10, Nürnberg

Dezember 2018
 22.439 m² Grundstücksgröße
 6.450 m² Mietfläche
 0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Q-West Lise-Meitner-Straße 7, Maisach bei München

Dezember 2018
 37.698 m² Grundstücksgröße
 14.483 m² Mietfläche [Bestand]
 1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Beim Zeugamt Beim Zeugamt 8, Glinde

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



Wahlerpark Wahlerstraße 4–32, Düsseldorf

September 2018
 47.736 m² Grundstücksgröße
 35.487 m² Mietfläche
 2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Lloyd Industriepark Richard-Dunkel-Straße 120, Bremen

August 2018
 132.835 m² Grundstücksgröße
 66.601 m² Mietfläche
 2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Friedrich-Krause-Ufer Friedrich-Krause-Ufer 16–21, Berlin-Mitte

Juni 2018
 28.152 m² Grundstücksgröße
 16.591 m² Mietfläche
 0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Dock 100 Am Borsigturm 100, Berlin-Reinickendorf

Mai 2018
 80.753 m² Grundstücksgröße
 86.818 m² Mietfläche
 3,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Buchholz Brauerstraße 2, Buchholz

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



Druckwerk Mittenheimer Straße 64, Oberschleißheim

Februar 2018
 37.980 m² Grundstücksgröße
 26.214 m² Mietfläche
 2,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Renningen Industriestr. 28, Benzstr. 32, Renningen

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



Coloneum Am Coloneum 1, Köln

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



Bredow 20 Bredowstraße 20, Hamburg-Billbrook

Dezember 2017
42.500 m² Grundstücksgröße
33.108 m² Mietfläche
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



ROTRI Gewerbepark Schnackenburgallee 43-45, Hamburg-Stellingen

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



TechnologiePark Bergisch Gladbach (TBG) Friedrich-Ebert-Straße 75, Bergisch Gladbach

Oktober 2017
126.988 m² Grundstücksgröße
73.722 m² Mietfläche
4,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



K14 Kaiserin-Augusta-Allee 14, Berlin-Mitte

September 2017
4.702 m² Grundstücksgröße
9.244 m² Mietfläche
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Rheinpark Hagenauer Straße 47-59, Wiesbaden

September 2017
46.127 m² Grundstücksgröße
35.139 m² Mietfläche
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Wilgen Park Bucher Weg 18, Ahrensfelde

September 2017
58.772 m² Grundstücksgröße
30.612 m² Mietfläche
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Koblenz Cross-Dock Zaunheimstraße 7, Koblenz

April 2017
12.499 m² Grundstücksgröße
2.560 m² Mietfläche
0,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



BQ - Business Quartier Glinde Biedenkamp 1-5, Glinde

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



Essen Business Park Westendstraße 12a-14d, Essen

April 2017
22.871 m² Grundstücksgröße
16.430 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Krefeld Business Park Bischoffstraße 99-113, Krefeld

April 2017
16.438 m² Grundstücksgröße
7.596 m² Mietfläche
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Neuss Business Park Hansemannstraße 1-61, Neuss

April 2017
18.902 m² Grundstücksgröße
8.695 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Mönchengladbach Business Park Willicher Damm 109-145, Mönchengladbach

April 2017
24.444 m² Grundstücksgröße
10.951 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Air Tech Campus Oberpfaffenhofen Claude-Dornier-Straße 1, Friedrichshafener Straße 4-6, Oberpfaffenhofen

Dezember 2016
2.760.379 m² Grundstücksgröße
129.473 m² Mietfläche
8,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Carlswerk Quartier 3 Schanzenstraße 6-20, Köln-Mülheim

Dezember 2016
53.462 m² Grundstücksgröße
39.130 m² Mietfläche
4,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Europort Langer Kornweg 19-23, 34, Kleiner Kornweg 6, 26-28, Kelsterbach bei Frankfurt a. M.

Dezember 2016
125.670 m² Grundstücksgröße
81.187 m² Mietfläche
5,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



Karlspark Siemensallee 84, Karlsruhe

September 2016
140.147 m² Grundstücksgröße
81.878 m² Mietfläche
5,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Montanstraße Montanstraße 18-26, Berlin-Reinickendorf

Juli 2016
38.374 m² Grundstücksgröße
17.293 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Welserstraße Welserstraße 8, Köln-Porz

Juli 2016
25.621 m² Grundstücksgröße
9.998 m² Mietfläche
0,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Gatherhof Am Gatherhof 57, Düsseldorf

April 2016
33.075 m² Grundstücksgröße
20.271 m² Mietfläche
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



Zeughof Zeughofstraße 1, Berlin-Kreuzberg

April 2016
30.269 m² Grundstücksgröße
52.449 m² Mietfläche
5,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Markgröningen Industriestraße 2, 14-16, 25, Markgröningen

April 2016
38.137 m² Grundstücksgröße
24.794 m² Mietfläche
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



Holzhauser Quartier Holzhauser Straße 139, Berlin-Reinickendorf

April 2016
33.573 m² Grundstücksgröße
26.039 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Puchheim Benzstraße 11 a-c, Puchheim

März 2016
20.773 m² Grundstücksgröße
17.181 m² Mietfläche
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Theodorstraße Theodorstraße 293-295, Düsseldorf

März 2016
22.382 m² Grundstücksgröße
15.495 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

März 2016
27.898 m² Grundstücksgröße
25.617 m² Mietfläche
2,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Cube Pallaswiesenstraße 201, Pfnorstraße 10-14, Darmstadt

Dezember 2015
8.317 m² Grundstücksgröße
12.805 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Carlswerk Quartier 2 Schanzenstraße 6-20, Köln-Mülheim

Dezember 2015
55.149 m² Grundstücksgröße
33.774 m² Mietfläche
4,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



Ossendorf Technologie Center (OTC) Hugo-Eckener-Straße 20, Köln

November 2015
72.311 m² Grundstücksgröße
37.266 m² Mietfläche
3,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



Technologiepark Ditzingen Siemensstraße 31-33, Stuttgart-Ditzingen

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



Merkurpark Merkurring, Hamburg-Rahlstedt

September 2015
68.373 m² Grundstücksgröße
27.536 m² Mietfläche
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Ulmerstraße Ulmerstraße 4, Hannover-Laatzten

September 2015
35.766 m² Grundstücksgröße
19.906 m² Mietfläche
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

September 2015
192.522 m² Grundstücksgröße
86.855 m² Mietfläche
6,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



GBD 149 Groß-Berliner Damm 149, Berlin-Johannisthal

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



Wendenschloßstraße Wendenschloßstraße 142, Berlin-Köpenick

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



Lilienthalcenter Lilienthalstraße 17, 19, Hannover-Vahrenheide

Dezember 2014
28.235 m² Grundstücksgröße
15.344 m² Mietfläche
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen





NOVA Neufahrn Am Hart 2, Neufahrn bei München

Dezember 2014
115.000 m² Grundstücksgröße
71.825 m² Mietfläche
3,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Hang 3 Am Kronberger Hang 3, Schwalbach bei Frankfurt a. M.

Dezember 2014
31.330 m² Grundstücksgröße
32.689 m² Mietfläche
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Altes Röhrenwerk Söflinger Straße, Ulm

Dezember 2014
27.000 m² Grundstücksgröße
52.624 m² Mietfläche
6,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



IT- und Gewerbepark Osthafen Hanauer Landstraße 296–328, Frankfurt a. M.

November 2014
65.156 m² Grundstücksgröße
43.050 m² Mietfläche
4,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Staubenpark Siemensstraße 18–32, Langen bei Frankfurt a. M.

November 2014
15.631 m² Grundstücksgröße
8.294 m² Mietfläche
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Elsenstraße Elsenstr. 87–96, Heidelberger Straße 70, Berlin-Treptow

September 2014
60.613 m² Grundstücksgröße
50.300 m² Mietfläche
2,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



Lohstraße Lohstraße 36, Oberding bei München

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



Industriepark Ettlingen Einsteinstraße 14–32, Hertzstraße 26–30, Ettlingen bei Karlsruhe

Februar 2014
211.417 m² Grundstücksgröße
133.856 m² Mietfläche
6,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Oststraße Oststraße 1, Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2013
72.579 m² Grundstücksgröße
21.524 m² Mietfläche
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Erfurter Straße Erfurter Straße 2, Eching bei München

Oktober 2013
20.852 m² Grundstücksgröße
14.519 m² Mietfläche
1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



Sachtlebenstraße Sachtlebenstraße 1, Dormagen bei Köln

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



Levi-Strauss-Allee Levi-Strauss-Allee 10–12, Heusenstamm bei Frankfurt a. M.

März 2013
25.000 m² Grundstücksgröße
15.625 m² Mietfläche
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Am Werbering Am Werbering 5–7, Kirchheim bei München

März 2013
26.127 m² Grundstücksgröße
21.287 m² Mietfläche
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



In de Tarpen In de Tarpen 37–51, Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2012
42.805 m² Grundstücksgröße
23.655 m² Mietfläche
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Campus Oberhafen Weismüllerstraße 37–47, Frankfurt a. M.

Dezember 2012
48.839 m² Grundstücksgröße
43.643 m² Mietfläche
5,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Carlswerk Quartier 1 Schanzenstraße 9, Köln-Mülheim

Dezember 2012
18.335 m² Grundstücksgröße
26.882 m² Mietfläche
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



Kubus 11 Wiesenauer Straße 11, 13, Hannover

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



Campus Altenessen Teilungsweg 28, Essen

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



Alzenau Nord Brentanostraße 7, Alzenau bei Frankfurt a. M.
 September 2008
 40.117 m² Grundstücksgröße
 21.986 m² Mietfläche
 0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Nordpark Alzenau Fachmarktzentrum Emmy-Noether-Straße 1-7, Alzenau bei Frankfurt a. M.
 August 2008
 48.062 m² Grundstücksgröße
 13.833 m² Mietfläche
 1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



White Atrium Avenue de la Toison d'Or 56-60, Brüssel
 November 2007
 10.331 m² Mietfläche
 1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Bürocampus Wangen Hedelfinger Straße 56-80, Stuttgart-Wangen
 Januar 2007
 84.944 m² Grundstücksgröße
 51.310 m² Mietfläche
 4,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Tödistrasse Tödistrasse 46-52, Horgen bei Zürich
 Dezember 2006
 15.600 m² Mietfläche
 1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Äußere Wiener Straße Äußere Wiener Straße 11, Regensburg
 November 2006
 6.700 m² Mietfläche
 0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Borsigstraße Borsigstraße 3-13, Regensburg-Barbing
 November 2006
 17.400 m² Mietfläche
 0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Hansestraße Hansestraße 60-66, Köln
 November 2006
 10.400 m² Mietfläche
 0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Bücklestraße Bücklestraße 1-5, Konstanz
 Dezember 2005
 63.000 m² Mietfläche
 1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



Kässbohrer Straße Kässbohrer Straße 18, 20, Ulm
 Dezember 2005
 6.900 m² Mietfläche
 0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



Billbrook-Portfolio Elf Immobilien in Hamburg-Billbrook
 September 2005
 142.000 m² Mietfläche
 7,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Untertürkheimer Straße Untertürkheimer Straße 15-23, Berlin-Marienfelde
 Juni 2005
 27.600 m² Mietfläche
 1,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



An der Spreeschanze An der Spreeschanze 10-12, Berlin-Spandau
 Mai 2005
 10.500 m² Mietfläche
 0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Holzhauser Straße Holzhauser Straße 139, 153, 155, Berlin-Reinickendorf
 April 2005
 25.700 m² Mietfläche
 1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Schöneberger Straße Schöneberger Straße 11-15, Berlin-Kreuzberg
 März 2005
 13.300 m² Mietfläche
 0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Zeughof Zeughofstraße 1, Berlin-Kreuzberg
 Januar 2005
 51.300 m² Mietfläche
 2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Colditzstraße Colditzstraße 34-36, Berlin-Tempelhof
 Januar 2004
 63.000 m² Mietfläche
 2,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Thiemannstraße Thiemannstraße 1, Berlin-Neukölln
 August 2003
 51.800 m² Mietfläche
 3,5 Mio. EUR Mieteinnahmen

DIE NIEDERLASSUNGEN DER BEOS AG



BEOS AG

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



Niederlassung Hamburg

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



Niederlassung Rhein-Ruhr

Schanzenstrasse 6-20
51063 Köln
Tel.: +49 221 63 07 96-0



Niederlassung Frankfurt am Main

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



Niederlassung Stuttgart

Danneckerstraße 37
70182 Stuttgart
Tel.: +49 711 12 89 82-00



Niederlassung München

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

6 NIEDERLASSUNGEN – 116 OBJEKTE



Standort

Anzahl der Objekte
am Standort



AUSZEICHNUNGEN



2019, 2017, 2015, 2013 – Top Job Award

Nach Auszeichnungen im Jahr 2013, 2015 und 2017 belegt die BEOS AG 2019 Platz 2 der besten Arbeitgeber im deutschen Mittelstand.



2018, 2017, 2015 Top-Arbeitgeber in der Immobilienwirtschaft

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



23. November 2017 – Scope Award 2018

Die BEOS AG gewinnt den „Scope Alternative Investment Award 2018“ in der Kategorie „Institutional Real Estate Specialist“.



25. September 2017 – PLATOW Immobilien Award 2017

Die BEOS AG wird mit dem „PLATOW Immobilien Award“ in der Kategorie „Gewerbeimmobilien“ ausgezeichnet.



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“.



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“.

IMPRESSUM

BEOS AG

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

Vorstand

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

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Stefan Mächler

Aufsichtsrat

Prof. Dr. Stephan Bone-Winkel, Dr. Ingo-Hans Holz,
Hermann Inglin, Michael Westerhove

Sitz der Gesellschaft Berlin

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

Bildnachweise

U1, S. 10 – 15, 16 – 17, S. 26 – 29, S. 40 – 45:
Stephan Walter (Illustrationen)
S. 6 – 7, 30 – 32, 35 – 37, 46, 48, 56, 70:
Georg Meierotto
S. 11, 14, 41, 44, 50, 52 – 53: Jens Küsters
S. 20 – 21: Swiss Life Asset Managers
S. 27 – 30: Lilium GmbH
Optimus Prime, S. 52 – 53: Jens Küsters, S. Greuner
Laetitia, S. 54 – 55: Annegret Hultsch Fotografie,
Dirk Laubner, Albrechts Beste Bilder, Ingo E. Fischer,
Eibe Soennecken, Krischer Fotografie, Ingo E.
Fischer, Henning Kreft, Jens Lyncker Fotografie
Projekte 2018, S. 58 – 67: Jens Küsters, S. Greuner
Niederlassungen, S. 68: Nils Krüger: Berlin, Jens
Küsters: Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, München,
Daniel Welschenbach (interior design: pd raumplan):
Köln

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.

Legende

Objektkategorie

-  Transformationsimmobilie
-  Gewerbepark
-  Produktionsimmobilie
-  Logistikimmobilie

Investor

-  Fonds CREFG I
-  Fonds CREFG II
-  Fonds CREFG III
-  Fonds VIFG 1
-  Value Investment

Historie

-  Ankauf vom Markt
-  Verkauft
-  Off-market-Ankauf aus dem Value-Investment-Bereich
-  Direktankauf vom Eigentümer (Sale and rent back)
-  Corporate Solutions

BEOS AG
Member of Swiss Life Asset Managers

beos.net
Dezember 2018