

BEOS

Report 2020

L V E R T

A N T A U

D W O R T

E N U N G

weiter denken –  
gemeinsam gestalten

# 01

Gemeinsam neue Pfade beschreiten

# Vertrauen

# 02

Mit vergangenen Erfolgen Zukunft gestalten

# Vordenken

# 03

Das BEOS-Portfolio

# Vielfalt

6	VORWORT
14	INERATEC, KARLSRUHE »Wir machen Verbrennungsmotoren CO <sub>2</sub> -neutral«
20	LECKER HOCH DREI, HAMBURG »Ein nachhaltiger Standort bedeutet sehr viel Commitment und Durchhaltevermögen«
26	ITM ISOTOPEN TECHNOLOGIEN MÜNCHEN, NEUFAHRN »Von Neufahrn aus versorgen wir Patienten in aller Welt«
32	UNSER WEG ZUR NACHHALTIGKEIT
48	DIE NIEDERLASSUNGEN DER BEOS AG
50	DIE BEOS AG IN ZAHLEN
52	DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT DER BEOS AG
54	INVESTORENGESPRÄCH MIT DER HELABA INVEST »ESG ist genauso wichtig wie Track Record und Objekt-Pipeline«
58	ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK
59	DIE LEISTUNGEN DER BEOS AG
60	AUSZEICHNUNGEN Unsere Erfolge
64	HÖHEPUNKTE 2020
69	DIE OBJEKTE DER BEOS AG
108	IMPRESSUM

# Verant- wortung nach BEOS-Art

»  
Wir entwickeln und managen Arbeitswelten für über  
1.600 Unternehmen im vollen Bewusstsein unserer  
Verantwortung für Nutzer, Investoren, Mitarbeiter,  
Umwelt und Gesellschaft. Ich persönlich begreife diese  
Aufgabe nicht nur als Pflicht, es ist ein Privileg.

«  
MARTIN CZAJA



»  
Erst dann, wenn wir unsere Projekte für alle Beteiligten langfristig und konsequent verbessern, handeln wir wirklich nachhaltig. Das ist für mich eine Frage der Haltung und der Verantwortung.

«  
HENDRIK STAIGER



»  
Mit unserer Arbeit investieren wir in die Zukunft und gestalten die Gegenwart nachfolgender Generationen. Dieser immensen Verantwortung können wir nur gerecht werden, wenn wir aus der Vergangenheit lernen und den Grundstein dafür legen, laufend über uns hinauszuwachsen.

«  
HOLGER MATHEIS



»

Die junge Generation fordert von uns zu Recht ein entschlossenes Handeln für eine nachhaltige Lebenswelt. Dieser Herausforderung widme ich mich gern mit vollstem Engagement und Leidenschaft, gemeinsam mit dem großartigen Team der BEOS.

«

JAN PLÜCKHAHN

Liebe Geschäftspartner und Freunde der BEOS AG,

halbe Sachen mögen wir nicht. Wir bei BEOS machen entweder etwas richtig – oder gar nicht. So haben wir Unternehmensimmobilien als eigenständige Assetklasse in Deutschland etabliert. Doch unser Anspruch beschränkt sich nicht nur auf die Arbeit am Objekt. Wir sind auch Teil der Gesellschaft, in der wir leben. Wenn diese Gesellschaft Nachhaltigkeitskriterien eine zunehmende Bedeutung beimisst, dann laufen wir der Entwicklung nicht hinterher. Dann wollen wir in dieser Bewegung ein Vorbild sein.

Die Berücksichtigung von Umweltbelangen und der Umgang mit sozialer Verantwortung sind nicht neu für uns. Weil Nachhaltigkeit Teil unserer DNA ist, haben wir uns frühzeitig entschieden, weitgehend mit Bestandsobjekten zu arbeiten. Denn was ist nachhaltiger, als einen Baustein mehrmals zu verwenden. Und dennoch haben wir für uns erkannt, dass das allein nicht ausreicht. Die Auswirkungen des Klimawandels haben die Aufmerksamkeit für dieses Thema in den vergangenen zwei Jahren noch einmal deutlich erhöht. Seit absehbar ist, dass der Staat regulierend eingreifen wird, sind vielerorts in der Finanzindustrie hektische Aktivitäten in Gang gekommen. Die Berücksichtigung von sozialen und Umweltbelangen gehört nunmehr nicht nur zum guten Ton – sie ist eine wirtschaftliche Notwendigkeit geworden.

Wir wollen unserer Verantwortung nach BEOS-Art gerecht werden. Deshalb haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis 2025 Marktführer im Bereich nachhaltige Unternehmensimmobilien sowie Experte und Vorreiter in der Entwicklung von nachhaltigen Immobilienlösungen zu sein. Nicht mehr und nicht weniger – gemeinsam mit unseren Investoren und Mietern.



Die drei Buchstaben E – S – G stehen für die drei nachhaltigkeitsbezogenen Verantwortungsbereiche von Unternehmen und damit für einen vollumfänglichen, ganzheitlichen Ansatz für unsere Kunden, die Gesellschaft und das Team.

E – für Environmental = Umwelt  
S – für Social = Soziales  
G – für Corporate Governance = Unternehmensführung

Für uns als Immobilienunternehmen steht das »E« dabei insbesondere für umweltverträgliches Bauen, Naturschutz und selbstverständlich Energie- und Klimamanagement. Unsere sozialen Aktivitäten – also das »S« – richten sich sowohl an unsere Mitarbeiter, u. a. in Form einer ausgewogenen Work-Life-Balance, als auch an unsere Mieter und Nutzer, indem wir nachhaltige Quartiere schaffen. Unternehmerische Verantwortung im »G« übernehmen wir für unsere Investoren mit der entsprechenden Investitionsstrategie, aber auch für die BEOS selbst über Kooperation und Innovation sowie eine verantwortungsvolle Unternehmenskultur durch Partnerschaft und Augenhöhe.

»

Wir wollen unserer Verantwortung nach BEOS-Art gerecht werden. Deshalb haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, bis 2025 Marktführer im Bereich nachhaltige Unternehmensimmobilien (...) zu sein.

«

Wo wir derzeit schon stehen, das zeigt der vor Ihnen liegende BEOS Report 2020. Einiges ist geschafft, vieles liegt noch vor uns. Wir haben Gespräche mit unseren Mietern geführt, wie sie die ihnen zur Verfügung stehenden Flächen für kreative Ansätze zur Reduktion von Treibhausgasen oder eine ungewöhnliche menschliche Fürsorge nutzen. Wir haben ein Gespräch mit einem unserer größten Fondsinvestoren über die neue Ernsthaftigkeit der Marktakteure beim Umgang mit Nachhaltigkeitsthemen geführt. Wir zeigen, was wir schon auf den Weg gebracht haben: ein selbst entwickeltes Nachhaltigkeitsleitbild, eine von allen Mitarbeitern gemeinsam entwickelte Nachhaltigkeitsstrategie, die Aufnahme der Bewertung unserer Anlagevehikel durch GRESB. Und das ist erst der Anfang. Unterstützung finden wir bei unserer Muttergesellschaft Swiss Life Asset Managers, die umfangreiche Ressourcen dem breiten Themenbereich ESG zur Verfügung stellt.

Verantwortung wird bei uns nicht statisch gelebt. Dafür sorgt unsere Unternehmenskultur, die von einem Umgang auf Augenhöhe lebt, von selbstständigem Denken und selbstverantwortlichem Handeln. Es geht darum, die besten Ideen zu entwickeln – im Tagesgeschäft mit den Nutzern unserer Objekte oder in übergeordneten Projekten wie der Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien. Bei alledem bleiben wir uns treu. Wir wollen »weiter denken« und mit Ihnen gemeinsam gestalten. Den Nutzern unserer Objekte versprechen wir attraktive Arbeitswelten, unseren Investoren Performance mit Verantwortung sowie unseren Geschäftspartnern und Freunden Respekt und Fairness.

Verbunden mit unserem Dank für Ihr Vertrauen in das BEOS-Team, das vielstimmig in diesem Report zu Wort kommt, wünschen wir Ihnen eine anregende Lektüre.

# 01

Gemeinsam neue Pfade beschreiten

- 14 INERATEC, KARLSRUHE  
»Wir machen Verbrennungsmotoren  
CO<sub>2</sub>-neutral«
- 20 LECKER HOCH DREI, HAMBURG  
»Ein nachhaltiger Standort bedeutet sehr viel  
Commitment und Durchhaltevermögen«
- 26 ITM ISOTOPEN TECHNOLOGIEN MÜNCHEN,  
NEUFABRN  
»Von Neufahrn aus versorgen wir Patienten  
in aller Welt«
- 32 UNSER WEG ZUR NACHHALTIGKEIT

# Vertrauen

KARLSPARK, KARLSRUHE

# INERATECO



# Wir machen Verbrennungsmotoren CO<sub>2</sub>-neutral

INTERVIEW MIT PHILIPP ENGELKAMP, GRÜNDER DER INERATEC GMBH



POWER TO CHANGE: IM TESTSTAND WERDEN DIE PROZESSE POWER-TO-X UND GAS-TO-X SOWIE DIE DABEI ENTSTEHENDEN E-FUELS ANALYSIERT



NACHHALTIGER SYNTHETISCHER DIESEL: JEDER ERNEUERBAR ERZEUGTE LITER E-FUEL ERSETZT EINEN LITER KRAFTSTOFF FOSSILER HERKUNFT

INERATEC wurde 2016 aus dem Karlsruher Institut für Technologie ausgegründet. Dort hatte das Institut für Mikroverfahrenstechnologie eine neue Reaktortechnologie zur Herstellung synthetischer Kraftstoffe aus erneuerbaren Energien erforscht, die nun von INERATEC weiterentwickelt und für den Markt produziert wird. Das Alleinstellungsmerkmal der Reaktoren ist ihre kompakte Bauweise. Dadurch können ganze Anlagen in einen Schiffscontainer integriert und Anlagenkapazitäten stückweise ausgebaut werden, um auf der ganzen Welt nachhaltigen Treibstoff produzieren zu können, der kompatibel mit der bestehenden Infrastruktur ist.

Herr Engelkamp, Sie planen, bis zum Jahr 2022 die Produktion nachhaltiger synthetischer Kraftstoffe im industriellen Maßstab aufzunehmen. Was können wir uns darunter vorstellen?

Wir nutzen erneuerbare Wind- oder Solarenergie, die wir in den Reaktoren mit dem Treibhausgas Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>) über ein Zwischenprodukt – Wasserstoff – zu einem synthetischen Kraftstoff verbinden. Unser Ziel ist es, damit eine zu 100 Prozent CO<sub>2</sub>-neutrale Kraftstoffversorgung für Verbrennungsmotoren zu ermöglichen. Dafür braucht es keine speziellen Motoren. Mit entsprechender Weiterverarbeitung können unsere Kraftstoffe im Automobil, Flugzeug oder sogar im Containerschiff eingesetzt werden. Das Besondere an unserem Ansatz ist, dass unsere Reaktoren die Nutzung erneuerbarer Energie ermöglicht und wir diese Umwandlung in modularer Form anbieten können. Das widerspricht eigentlich dem Grunddenken im Chemieanlagenbau, bei dem »größer« oft als »besser« gilt.

Was genau passiert auf Ihren Flächen im »Karlsark« und welche technischen Besonderheiten muss die Immobilie für Sie leisten?

Wir sind ein Maschinen- und Anlagenbauer und produzieren im »Karlsark« die Reaktoren, die wir dann in die Container integrieren und an die Kunden ausliefern. Dafür bewegen wir viele schwere Lasten, die Schwerlastrollen und -kräne benötigen. Ebenfalls wichtig sind Druckluft und Starkstromversorgung für unser Verarbeitungszentrum, das wir dort unterhalten. Die Hauptanforderungen waren für uns aber nicht so sehr die technischen Begebenheiten.

»

Unser Ziel ist es, (...) eine zu 100 Prozent CO<sub>2</sub>-neutrale Kraftstoffversorgung für Verbrennungsmotoren zu ermöglichen.

«

... sondern?

Dass die Anmietung im »Karlsark« für uns so viel Sinn ergab, liegt vor allem am – der Name sagt es schon – Parkgedanken. Das heißt, ich muss als Unternehmer dort keine 8.000 m<sup>2</sup> große Halle bauen, obwohl man am Ende nur 1.000 benötigt. Stattdessen ist es möglich, die Flächen je nach Bedarf und Stück für Stück dazuzumieten. Die Fläche wächst immer flexibel mit dem Unternehmen mit. Bei unserem Einzug vor drei Jahren hatten wir 300 m<sup>2</sup> angemietet und diese seitdem ungefähr alle neun Monate auf schließlich 2.300 m<sup>2</sup> ausgeweitet. Dabei handelt es sich übrigens nicht allein um Produktionsfläche. Wir sind auch mit unserem Backoffice vor Ort vertreten. Diese Flexibilität war der Hauptgrund, warum wir mit BEOS zusammenarbeiten. Aber auch unsere Mitarbeiter fühlen sich wohl, nicht zuletzt wegen der Kantine und der guten ÖPNV-Anbindung.

Ergeben sich auch Synergien mit den Nachbarn?

Ja, denn wir sind dort nicht das einzige Technologieunternehmen. Das Areal ist als ehemaliger Industriepark von Siemens – auch heute noch Ankermieter des »Karlsarks« – nach wie vor technologisch geprägt, sodass wir mit einigen der dortigen Unternehmen bereits Kooperationen eingehen konnten – unter anderem bei der Zulieferung und der Logistik. Es ist schon ziemlich entspannt, wenn man mit seinem Anliegen ganz unkompliziert zum Kunden übergehen kann, um sich zu besprechen. Auch das würde ich als eindeutigen Pluspunkt eines gemischt genutzten Quartiers wie dem »Karlsark« nennen.

Florian Pfisterer, Projektleiter »Karlspark«-Technologiezentrum, BEOS AG

Das »Karlspark«-Technologiezentrum bietet mit seinen rund 82.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und 26 ansässigen Unternehmen die Möglichkeit, an vielen Stellen anzusetzen, um flexible Flächenlösungen für bestehende sowie potenzielle Mieter zu finden. Mit dem Start-up Ineratec haben wir dadurch einen langfristigen Mieter gewinnen können, der sich mit dem Areal weiterentwickeln sowie entstehende Potenziale nutzen kann, um sukzessive in frei werdende Flächen hineinzuwachsen. Die zunächst kleinteilige Vermietung hat sich so zu einem Paradebeispiel des Industrieparks entwickelt.



MEGAWATT-MODUL IM INDUSTRIELLEN MASSSTAB: IN DIESEM 40-FUSS-CONTAINER FINDET DANK KOMPAKTER REAKTOREN EINE VOLL FUNKTIONSFÄHIGE POWER-TO-LIQUID-ANLAGE PLATZ



DIE CONTAINER LASSEN SICH WELTWEIT TRANSPORTIEREN UND SIND BELIEBIG ERWEITERBAR, WENN MEHR ENERGIELEISTUNG BENÖTIGT WIRD



HIGHTECH AUF KLEINSTEM RAUM: EIN MITARBEITER PRÜFT EINEN DER KOMPAKTEN CHEMISCHEN REAKTOREN

ROTRI, HAMBURG

# Lecker hoch drei



IN DER GROSSKÜCHE WIRD NICHT LANGE UM DEN HEISSEN BREI GEREDET.  
DIE ZUBEREITUNG DER TÄGLICH 2.300 ESSEN ERFOLGT UNTER HOCHDAMPF



## Ein nachhaltiger Standort bedeutet sehr viel Commitment und Durchhaltevermögen

INTERVIEW MIT KAI GOSSLAR, GESCHÄFTSFÜHRER DER HAMBURG WORK GMBH

Von Menschen, für Menschen: »Lecker hoch drei« ist ein gemeinnütziger Catering-Service für Kindertagesstätten unter der Schirmherrschaft von TV-Koch Steffen Henssler. Er ist Teil der Hamburg Work gmbH, die Menschen mit schwerer Behinderung einstellt und als diakonisches Integrationsunternehmen von der Pestalozzi-Stiftung Hamburg 2013 gegründet wurde. »Lecker hoch drei« versorgt Betreuungseinrichtungen für die Kleinsten mit gesunden Mahlzeiten, und das mit einem hohen Anteil an saisonalen und regionalen Produkten.

Neben diesen ökologischen Aspekten ist es Ziel des Unternehmens, Arbeitsplätze für Menschen zu schaffen, die es normalerweise schwer haben, eine geregelte Anstellung zu finden.

DIE MENÜPLANUNG ERFOLGT IN ZUSAMMENARBEIT MIT EINER ÖKOTROPHOLOGIN.  
FÜR EINE AUSGEWOGENE ERNÄHRUNG STEHT MITUNTER EIN SEEFISCHGERICHT PRO  
WOCHE AUF DEM SPEISEPLAN





SAISONAL UND WEITESTGEHEND REGIONAL: BEI DER ZUBEREITUNG DER MAHLZEITEN, DIE TÄGLICH ZU 46 KINDERTAGESSTÄTTEN IM RAUM HAMBURG GEBRACHT WERDEN, WIRD AUF VIELFALT UND NACHHALTIGKEIT GEACHTET. FÜR DAS GEWISSE ETWAS SORGEN GEWÜRZE IN BIO-QUALITÄT



DAS COOK-AND-CHILL-VERFAHREN ERMÖGLICHT EINE SCHONENDE ZUBEREITUNG DES ESSENS, WODURCH WICHTIGE NÄHRSTOFFE BIS ZUM VERZEH ERHALTEN WERDEN



Herr Goslar, Sie sind ein gemeinnütziges Unternehmen mit sozialem Auftrag. Inwiefern haben bei Ihrer Standortentscheidung auch Nachhaltigkeitsaspekte eine Rolle gespielt?

Der Gründungsgedanke unseres Unternehmens war von Beginn an, Arbeitsplätze für Menschen mit Behinderungen zu schaffen. Rund die Hälfte unserer

Beschäftigten hat eine oder mehrere Behinderungen, verbunden mit Beschäftigungshemmnissen am allgemeinen Arbeitsmarkt. Parallel dazu haben wir aber schon immer überlegt, wie wir unsere Arbeit stärker an unseren ökologischen Nachhaltigkeitszielen ausrichten können. Als wir die Idee zu »Lecker hoch drei« hatten, stellte sich insbesondere die Frage, wie wir den Energieverbrauch optimieren können, weil die Produktion von Lebensmitteln naturgemäß mit hohen Stromverbräuchen verbunden ist. Im Vorfeld der Produktionsplanung haben wir daher mit der Hochschule Niederrhein eine Studie erarbeitet, wobei die Energiebedarfe verschiedener Produktionsverfahren prognostiziert wurden. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass es optimal ist, an einem zentralen Hauptstandort die Speisen nach dem sogenannten Cook-and-Chill-Verfahren zuzubereiten. Bei diesem Verfahren werden die Gerichte nach dem Kochen sehr schnell heruntergekühlt, statt sie länger warmzuhalten. Sie können somit ohne relevanten Qualitätsverlust gelagert, ausgeliefert und in den Einrichtungen zu Ende gegart werden. Positiver Nebeneffekt: Das Essen wird insgesamt schonender zubereitet und behält bis zum Verzehr mehr von den gesunden Inhaltsstoffen wie Vitamine. Wir setzen übrigens Ökostrom ein!

Soziale Großküchen findet man selten in Gewerbeparks vor. Wie kam es dazu, dass Sie sich für diesen ungewöhnlichen Standort entschieden haben?

Weil wir mit BEOS einen Vermieter gefunden haben, der das nötige technische Verständnis für unsere Anlagen mitbringt, aber auch das Durchhaltevermögen hat, mit uns das Projekt zu entwickeln. Mit BEOS konnten wir unser Vorhaben langfristig wirtschaftlich umsetzen. Viele Vermieter hatten uns abgesagt, nachdem sie merkten, dass wir technisch anspruchsvoller sind. Mit der modernen Produktionsküche im »rottri«-Gewerbepark finden wir ideale Bedingungen vor, die wir brauchen, um nach dem Cook-and-Chill-Verfahren arbeiten zu können. Hinzu kommt, dass wir dadurch eine günstigere Investitionsfinanzierung erlangen konnten, die den Betriebsaufbau von »Lecker hoch drei« überhaupt erst ermöglicht hat. Das war an anderen Standorten nicht möglich.

»

Als wir die Idee zu »Lecker hoch drei« hatten, stellte sich insbesondere die Frage, wie wir den Energieverbrauch optimieren können, weil die Produktion von Lebensmitteln naturgemäß mit hohen Stromverbräuchen verbunden ist.

«

Gab es Faktoren, speziell mit Blick auf die Lage, die Ihnen besonders wichtig waren?

Man hört die Antwort zwar oft, aber die zentrale Lage und hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel waren ein entscheidender Punkt. Das sage ich nicht nur mit Blick auf die zentrale Herstellung und anschließende Auslieferung der aktuell 3.500 Mahlzeiten, die täglich zu 46 Kindertagesstätten im Raum Hamburg gebracht werden müssen. Man muss dabei auch bedenken, dass viele unserer Mitarbeiter kein eigenes Auto nutzen können, um zur Arbeit zu gelangen. Die zentrale Lage und öffentliche Verkehrsanbindung des »rottri«-Parks waren daher ein absolutes Muss.

Wie fließt das Thema Nachhaltigkeit konkret in Ihren Arbeitsalltag ein?

Wir betrachten ESG sehr vielschichtig. Das beginnt damit, dass wir unsere Speisepläne saisonal anpassen und einen hohen Anteil an Lebensmitteln aus der Region verarbeiten. Gewürze werden bei uns in Bio-Qualität angeboten; hierfür wurden wir im Jahr 2020 auch zertifiziert. Wir bieten hochwertige vegetarische Gerichte an, die teilweise beliebter sind als unsere Fleischgerichte. Entsprechend niedrig ist der Fleisch- und Fischverbrauch, den wir erzeugen. Und das ist aus unserer Sicht der wesentliche Hebel zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks im Lebensmittelbereich. Darüber hinaus geht es uns aber auch um die Ernährungsbildung der Kinder. In dem Alter, in dem Kinder eine Kindertagesstätte besuchen, wird das Ernährungsverhalten stark geprägt. Unsere Aufgabe sehen wir daher auch darin, die Kinder dabei zu unterstützen, ein Speisenangebot mit viel Obst, Gemüse und naturnahen Produkten schätzen zu lernen.

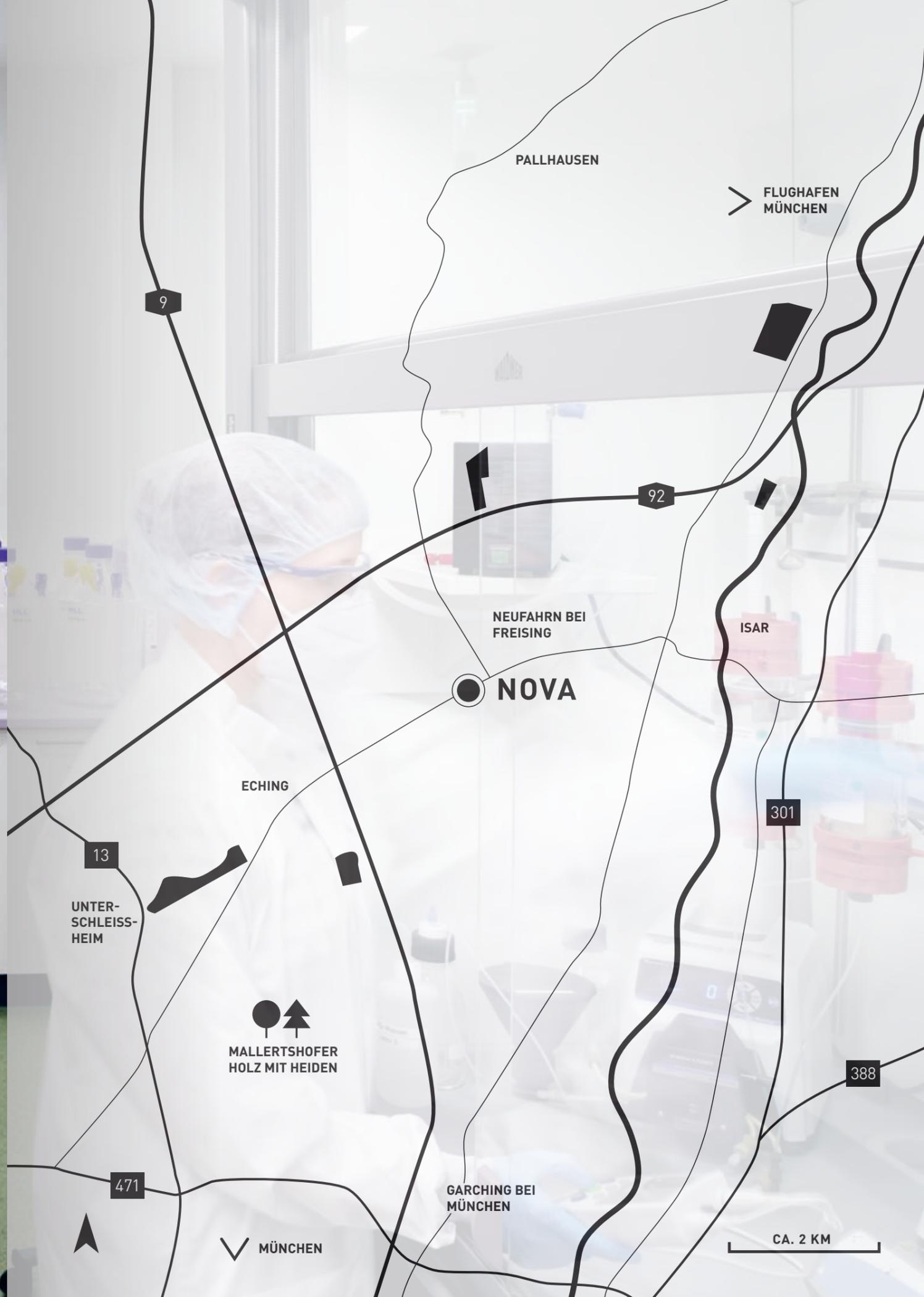
Was wünschen Sie sich von der BEOS – im Jahr 2021 und darüber hinaus?

Den Standort gemeinsam mit uns aufzubauen, das bedeutet sehr viel Commitment – nicht nur für uns, sondern auch für die BEOS. Deshalb freue ich mich darauf, dass wir mit unserem Projekt am Standort wachsen und dadurch noch mehr Kindergärten, aber auch Schulen beliefern können. Nach unserer positiven Entwicklung am Standort Hamburg planen wir aber die überregionale Expansion mit Partnern auf Grundlage eines Franchisekonzepts. BEOS ist aufgrund seiner überregionalen Struktur und Expertise ein idealer Partner, um solche Vorhaben zu entwickeln.



NOVA, NEUFAHRN BEI FREISING

# ITM



PALLHAUSEN

FLUGHAFEN  
MÜNCHEN

9

92

NEUFAHRN BEI  
FREISING

ISAR

● NOVA

ECHING

13

UNTER-  
SCHLEISS-  
HEIM

● ▲  
MALLERTSHOFER  
HOLZ MIT HEIDEN

301

388

471

GARCHING BEI  
MÜNCHEN

✓ MÜNCHEN

CA. 2 KM

# Von Neufahrn aus versorgen wir Patienten in aller Welt

INTERVIEW MIT NICOLA SCHARRER, LEITUNG MARKETING & KOMMUNIKATION BEI DER ITM ISOTOPEN TECHNOLOGIEN MÜNCHEN AG

Die ITM Isotopen Technologien München AG (ITM) produziert und entwickelt medizinische Radioisotope sowie Radiopharmazeutika für die Krebstherapie. Die Produkte des Unternehmens werden bei Patienten mit schweren Krankheitsverläufen eingesetzt, bei denen konventionelle Therapiemöglichkeiten an ihre Grenzen stoßen. Dabei engagiert sich ITM in der Forschung und Entwicklung – etwa in Form klinischer Studien – wie auch in der Produktion von Arzneimitteln für die sogenannte zielgerichtete Radionuklidtherapie.



IM REAGENZIELABOR WERDEN DIE MATERIALIEN GEPRÜFT, DIE ZUR HERSTELLUNG VON PROZESSREAGENZIEEN BENÖTIGT WERDEN

Seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 2004 konnte ITM zahlreiche Meilensteine erreichen und dabei einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung dieser Therapieform leisten. 2019 wurde das Unternehmen mit dem German-Medical-Award in der Kategorie »Medical Innovation Product« ausgezeichnet. Im Interview mit Nicola Scharrer, Leitung Marketing & Kommunikation bei der ITM Isotopen Technologien München AG, sprechen wir über den Auftrag des Unternehmens, den sie auch mit den neuen Flächen im »NOVA Neufahrn«-Gewerbepark verwirklichen wollen.

Frau Scharrer, wieso haben Sie sich für den Standort Neufahrn entschieden?

In den vergangenen Jahren haben wir einen deutlichen Nachfrageschub aus aller Welt für unsere pharmazeutischen Produkte erlebt. Die Expansion nach Neufahrn, wo derzeit unser neuer – deutlich erweiterter – Produktionsstandort entsteht, war da nur ein logischer Schritt. Wichtig dabei ist zum einen, dass wir im »NOVA 11« sowohl über Labor- und Produktionsflächen als auch über einen Bürobereich verfügen. Zum anderen können wir unsere Flächen auch sukzessive erweitern. Das ist wichtig, da wir planen, das Team von anfangs 100 Mitarbeitern am Standort Neufahrn schnell sehr stark auszubauen.

Im »NOVA Neufahrn« laufen also alle wichtigen Unternehmensprozesse zusammen?

Ja, wir werden im »NOVA« sowohl die Radioisotope produzieren, die die Grundlage der Therapie bilden, als auch die finalen Radiopharmazeutika. Bei uns steht der Patient ganz klar im Fokus unseres Handelns. Da kann es durchaus einmal vorkommen, dass die Kollegen eine Extra-Schicht einlegen, um rechtzeitig eine wichtige Sendung nach Australien oder Südamerika vorzubereiten.

Dabei ist der Zeitfaktor – und damit die Standortwahl – für uns besonders wichtig: Gemeinsam mit langjährigen Logistikpartnern liefern wir die medizinischen Radioisotope innerhalb von maximal 96 Stunden in die ganze Welt. Von Neufahrn aus können wir unsere Produkte in kürzester Zeit an den Flughafen München liefern.

Haben Sie Ihre neuen Nachbarn schon kennengelernt?

Ja, zumindest teilweise. Mir gefällt vor allem der Innovationsgeist der High Potentials unterschiedlichster Fachrichtungen. Zwar sind wir in einer sehr speziellen Branche tätig, doch der Austausch mit anderen Unternehmen vor Ort hilft uns beim sprichwörtlichen Blick über den Tellerrand. Wir denken dabei auch neue Ansätze, die vielleicht vorher noch gar nicht in unserem Blickfeld waren. Ich freue mich also auf viele gute Gespräche.



EINE MITARBEITERIN FÜLLT IM REAGENZIENLABOR  
PHARMAZEUTISCHES REINWASSER AB

»  
ITM erweckt den Innovationsansatz des  
»NOVA« zum Leben und profitiert von  
dessen Flexibilität.

«

Matthias Kraus, Projektleiter »NOVA Neufahrn«-Gewerbepark,  
BEOS AG

Als BEOS damals das Konzept für den »NOVA Neufahrn«-Gewerbepark entwickelte, stand vor allem ein Leitgedanke im Mittelpunkt: Das Areal sollte Raum für Produktion und Innovationen bieten. Dafür hat das Team bei der Revitalisierung auf eine größtmögliche Flexibilität geachtet und die Flächen spekulativ entwickelt. Im Nachhinein hat sich das als goldrichtig erwiesen. Die flexible Planung des neu errichteten Gebäudes »NOVA 11« hat den äußerst aufwendigen Umbau für ITM erst ermöglicht.

Mit ITM hat BEOS ein Unternehmen gewonnen, das eines der wichtigsten und sozial nachhaltigsten Produkte überhaupt produziert. Darauf sind wir sehr stolz. Mit unserem Planerteam konnten wir ITM beim Flächenumbau unterstützen – vom Schallschutz bis zu den Lüftungskapazitäten, und das bei einer größtmöglichen Energieeffizienz. Für BEOS ist das eine wichtige Bestätigung des eigenen Ansatzes: Spannenden und gesellschaftlich hochrelevanten Mietern die Flächen und Infrastruktur zu bieten, sodass diese das jeweilige Gebäude innen – und teilweise auch außen – noch einmal völlig umstrukturieren und einem Standort wie dem »NOVA Neufahrn«-Gewerbepark damit individuelle Charakterzüge geben.

PASSION FOR PRECISION: DER UNTERNEHMENS-CLAIM VON  
ITM KOMMT BEI JEDEM ARBEITSSCHRITT ZUM TRAGEN



# Unser Weg zur Nachhaltig- keit

## Wo stehen wir?

Langfristigkeit, Umweltverträglichkeit, wirtschaftliche Beständigkeit und soziale Verantwortung – das sind Schlagworte, mit denen BEOS und BEREM im Herbst 2019 die Grundpfeiler für eine Nachhaltigkeitsstrategie aufgestellt haben.

Das Ziel: Ein kollaboratives Konzept zu entwickeln, um das Themenfeld ESG auf sämtlichen Unternehmensebenen zu verankern. Die Motivation: intrinsisch und vom gesamten Team mit Leidenschaft getragen.

Dass dies kein leichtes Unterfangen wird, war auch Klara Kellner, Projektmanagerin ESG aus dem Bereich Baumanagement, bewusst: »Nachhaltigkeit ist eine Haltung. Alle Wirtschafts- und Lebensbereiche sind betroffen. Die Umstellung bedarf einer durchdachten, konsistenten sowie konsequenten Vorgehensweise.«

Getrieben durch die starke Teaminitiative und unsere vorausschauende Haltung wurden jedoch schnell Kommunikationskanäle und eine Timeline aufgestellt. Damit war der Startschuss für die Nachhaltigkeitsstrategie gefallen, deren Umsetzung mehr Dauerlauf als Sprint ist. Es folgten eine Wesentlichkeitsanalyse, mehrere Workshops und schließlich eine Roadshow, um das gesamte Team einzubinden und allen die Ergebnisse nahezubringen. Eineinhalb Jahre später ziehen wir ein Fazit und fragen uns: Wo steht unser Unternehmen zu Beginn des Jahres 2021?

### In Nachhaltigkeit investieren und nachhaltig investieren gehen Hand in Hand

Der ökologische Fußabdruck der Immobilienbranche ist – verglichen mit anderen Branchen – groß. Für rund ein Drittel des gesamten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Deutschland zeichnet der Gebäudesektor verantwortlich, der damit nicht nur maßgeblicher CO<sub>2</sub>-Treiber, sondern auch Schlüsselfigur in puncto Klimaschutz ist. Besonders viele Stellschrauben ergeben sich bei der Assetklasse Unternehmensimmobilien, die aufgrund einer vergleichsweise hohen Flächenversiegelung sowie dem produzierenden Gewerbe und dem daraus resultierenden Energieverbrauch besonders hohe Einsparpotenziale hat.

Das beginnt schon in der Ankaufs- oder Planungsphase einer Immobilie. Die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe kann zum Beispiel viel bewirken. Doch da hört es nicht auf. Mindestens genauso wichtig ist es, den Bestand nachhaltig zu bewirtschaften.

»Vor allem bei Unternehmensimmobilien führt allein die durch uns seit Langem praktizierte Modernisierung der Infrastruktur zu erheblichen Energieeinsparungen auf Objektebene«, berichtet Till Meister, Projektmanager und Mitinitiator des Nachhaltigkeitsprogramms, »Mit unserem Fahrplan haben wir hierfür einen Grundstein gelegt. Im Rahmen des aktiven Asset Management sehen wir unsere Aufgabe vordergründig darin, Mieter für Nachhaltigkeit und ressourcenschonenden Umgang zu sensibilisieren und zu mobilisieren. Gemeinsam mit den Mietern möchten wir Lösungen entwickeln, um Kosteneinsparungen zu ermöglichen.«

### Unsere fünf Handlungsfelder

Neben der Optimierung ökologischer Aspekte geht es auch darum, Anlageentscheidungen nachhaltig zu treffen. So kann etwa die Langlebigkeit einer Immobilie durch Aufwertungs-, Umnutzungs- oder Nachverdichtungsmaßnahmen erhöht werden. Die Ziele der Nachhaltigkeitsstrategie reichen von der Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Naturschutz über die gezielte Förderung bis hin zu einer verantwortungsbewussten Investitionsstrategie. Entsprechend der drei Bereiche »E«, »S« und »G« haben wir unter Einbezug aller Stakeholder fünf Handlungsfelder abgeleitet und am Lebenszyklus der Immobilie ausgerichtet: BEOS als Unternehmen, Development, Asset Management, Energie und Portfolio.

Bei allen Handlungsfeldern spielt der Mensch die zentrale Rolle – von den Mitarbeitern über die Mieter und Dienstleister bis hin zu den Investoren. Das kommt auch zum Tragen, wenn Gewerbestandorte zu urbanen Stadtquartieren heranwachsen. Das prominenteste BEOS-Beispiel hierfür ist das Carlswerk in Köln. Mit der Öffnung bestehender Räume werden Begegnungen ermöglicht und Synergieeffekte für unterschiedliche Mieter geschaffen. Ein heterogenes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität regt zum Austausch an,



Aktionen wie Quartiersevents unterstützen den Netzwerkcharakter zusätzlich. Freizeit- und Kulturangebote sowie gastronomische Einrichtungen sind die optimale Ergänzung dazu.

Doch nicht nur in Bezug auf Gewerbequartiere findet das »S« Anwendung. »Das Ziel, unternehmensweit ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis zu etablieren, fußt insbesondere auf dem Engagement aller Kollegen, die solche Themen vorantreiben«, so Christiane Wald, Head HR bei Swiss Life Asset Managers in Deutschland, der Muttergesellschaft von BEOS. »Daher steht bei uns im Vordergrund, ein Umfeld zu kreieren, in dem die persönliche sowie fachliche Weiterentwicklung gefördert werden. Wir legen viel Wert auf einen fachbereichs-, marken-, assetklassen- sowie länderübergreifenden Austausch, um gemeinsam zu gestalten und über Grenzen hinweg kontinuierliches Lernen anzuregen.«

#### Vom Spezialistenwissen zur Schwarmintelligenz

So gibt es bei Swiss Life Asset Managers europaweit beispielsweise insgesamt 50 ESG-Ambassadoren – 15 allein in Deutschland –, die divisionsübergreifend Projekte mit Schwerpunkt auf verantwortungsbewusstes Investieren durchführen und einen wichtigen Anteil daran haben, ESG über alle Assetklassen hinweg in sämtlichen Kerngeschäftsprozessen zu integrieren. Zentral sind dabei die drei Säulen »treuhänderische Pflichten«, »generationenübergreifende Verantwortung« und »aktive Übernahme von Verantwortung«. Bei der Erarbeitung, Realisierung und Implementierung werden die Kompetenzen von BEOS, BEREM, CORPUS SIREO und Swiss Life Asset Managers gebündelt, um von Synergieeffekten zu profitieren und den Dialog in- sowie extern anzuregen. »Unser Purpose – dass wir Menschen dabei unterstützen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen – verpflichtet sich der Nachhaltigkeit. Als Investor und Asset Manager möchten wir unseren Kunden maßgeschneiderte sowie nachhaltige Anlagelösungen anbieten, weshalb die systematische und professionelle Implementierung von ESG-Aspekten in all unseren Kernprozessen essenziell ist. Deshalb ist es unser Ziel, ESG in unsere DNA zu verankern«, so Dr. Nelufer Ansari, Head ESG bei Swiss Life Asset Managers.

Durch den direkten Austausch innerhalb der einzelnen Fachbereiche und Gesellschaften werden Optimierungspotenziale erkannt – so konnten auf diesem Wege bereits Vorhaben wie die Erfassung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Portfolioebene oder das ESG-Assessment umgesetzt bzw. angeschoben werden.

Den bewussten Umgang mit Ressourcen verfolgen wir natürlich ebenso in unseren Büros.

#### Nachhaltigkeit ist ein Gemeinschaftsprojekt

Vom altbekannten »Licht aus, Heizung runter« bis zur aktiven Aufwertung eines ganzen Stadtteils – das Aufgabenfeld ESG ist divers und geht weit über rein ökologische Aspekte hinaus. Dabei ist jeder noch so kleine Schritt von Bedeutung. Es erfordert Eigeninitiative, Kreativität, Durchhaltevermögen und Motivation. Umso wichtiger ist es, Mitarbeiter zu sensibilisieren und ihnen mit einem größtmöglichen Grad an Flexibilität und Individualisierung Raum zur Weiterentwicklung zu geben. Deshalb heißt es bei BEOS nicht nur »weiter denken«, sondern nun auch »gemeinsam gestalten«!



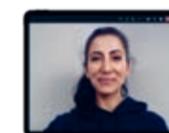
»Nachhaltigkeit ist eine Haltung. Alle Wirtschafts- und Lebensbereiche sind betroffen. Die Umstellung bedarf einer durchdachten, konsistenten sowie konsequenten Vorgehensweise.«  
KLARA KELLNER,  
PROJEKTMANAGERIN ESG



»Vor allem bei Unternehmensimmobilien führt allein die durch uns seit Langem praktizierte Modernisierung der Infrastruktur zu erheblichen Energieeinsparungen auf Objektebene.«  
TILL MEISTER,  
PROJEKTMANAGER ESG



»Das Ziel, unternehmensweit ein einheitliches Nachhaltigkeitsverständnis zu etablieren, fußt insbesondere auf dem Engagement aller Kollegen, die solche Themen vorantreiben.«  
CHRISTIANE WALD,  
HEAD HR BEI SWISS LIFE ASSET MANAGERS



»Als Investor und Asset Manager möchten wir unseren Kunden maßgeschneiderte sowie nachhaltige Anlagelösungen anbieten, weshalb die systematische und professionelle Implementierung von ESG-Aspekten in all unseren Kernprozessen essenziell ist.«  
DR. NELUFER ANSARI,  
HEAD ESG BEI SWISS LIFE ASSET MANAGERS

# BEOS

Nachhaltigkeit beginnt am eigenen Arbeitsplatz

## Bereits geschafft

- Sharing is caring: Mit Umwelt-Newsletter, Workshops und Teamevents nehmen wir Nachhaltigkeit in unsere DNA auf.
- Grüne BEOS-Büros: Umstieg auf Ökostrom und -gas in allen Liegenschaften ab 2021
- Gemeinsame Verantwortung: Verankerung von ESG-Ambassadoren in der Organisationsstruktur
- Alternative Mobilitätskonzepte: Ob Fahrrad, Roller oder Auto – alle Mitarbeiter nutzen aktiv Sharing-Angebote.

## Aktuelle Projekte

- Digitale Meetings statt Geschäftsreisen: Was sich in Krisenzeiten bewährt hat, werden wir beibehalten und so unsere jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2,2 Tonnen pro Mitarbeiter weiter reduzieren.
- Gesundheitsmanagement und Work-Life-Balance: Benefits wie geförderte Fitnessmitgliedschaften und kostenloser Familienservice werden laufend erweitert.

## Nächste Schritte

- Tue Gutes und sprich darüber: Eine gesteigerte in- sowie externe Kommunikation soll den Dialog anregen und Wissen teilen.
- Persönliche Ziele: Wer kann was zur Nachhaltigkeit beitragen? Individuelle Vorhaben werden ab 2021 in die Zielvereinbarungen jedes Mitarbeiters implementiert.



»In unserem Newsletter verdeutlichen wir, wie Nachhaltigkeit in den beruflichen und privaten Alltag integriert wird. Jeder Einzelne kann mit kleinen Dingen seinen Beitrag leisten.«

STEPHANIE DREIER, PROJEKTMANAGERIN UND ESG-AMBASSADORIN IN HAMBURG



»Papier? Brauchen wir nicht! Dank der Integration von Tools wie Architrave, DocEstate, DocuSign, ELO, Gypsilon, iMS und einigen anderen wird der gesamte Arbeitsalltag ohne Papier gestaltet.«

OTREK WILKE, SENIOR PROJEKTMANAGER DIGITAL SOLUTIONS IN BERLIN



»Vertrauensarbeitszeit, Homeoffice und eine digitale Lernorganisation haben wir nicht erst seit Corona etabliert. Talente erhalten den Freiraum, ihr Potenzial entfalten zu können. Denn Bedürfnisse der Menschen wahrzunehmen und für sie das bestmögliche Umfeld zu gestalten, ist für mich Nachhaltigkeit und sollte ein Erfolgsfaktor für jedes Unternehmen sein!«

MARGARETA RUST, SENIOR HR-MANAGERIN IN BERLIN

# Development

Neue Denkanstöße für Entwicklung, Bau und Revitalisierung

## Bereits geschafft

- Einen Stein mehrfach verwenden: 18 Prozent des BEOS-Bestands wurden bisher transformiert oder nachverdichtet, auf 10 Prozent der Liegenschaften wurden Schadstoff- und Altlastensanierungen durchgeführt.

## Aktuelle Projekte

- Expertise im nachhaltigen Bauen: Durch Academies, Workshops und das ESG-Ambassadors-Programm wird Fachwissen erweitert und geteilt.
- Nutzung von Dach- und Freiflächen: Ob Photovoltaikanlage, Dachbegrünung oder Aufstockung – wo es regulatorisch sowie baulich möglich ist, werden Potenziale gehoben.

## Nächste Schritte

- Nachhaltige und recycelte Baustoffe: Das Projekt »Berlin Decks« gibt mit seiner Holz-Hybrid-Bauweise die Richtung vor.
- Baukastensystem: Optimierungspotenziale der Bestandsimmobilien werden den Projektmanagern übersichtlich aufgezeigt und dadurch Maßnahmen wie der Austausch von Beheizungs- und Beleuchtungslösungen angeregt.
- Trendbarometer: Im Austausch mit Branchenvertretern werden Bedürfnisse und künftige Entwicklungen abgefragt.



»Zwei Punkte müssen beim Bauen berücksichtigt werden: Die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Relevanz flexibler Flächenkonzepte. So wird das gemischt genutzte Quartier »Berlin Decks« in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet.«  
TONY PAUMER, PROJEKTMANAGER IN BERLIN



»Wir planen genauso nachhaltig, wie wir bauen. Die Auswahl der Gestaltungsmöglichkeiten reicht von zertifizierten Holzbaumaterialien bis hin zur Außenanlagengestaltung mit Bienenhotels und recycelten Sitzmöglichkeiten. Durch Zertifizierungen machen wir es auch messbar.«  
ANNEMONE GULL, STELLVERTRETENDE NIEDERLASSUNGSLEITERIN UND PROJEKTMANAGERIN IN MÜNCHEN



»Nachhaltigkeit geht weit über den sichtbaren Bereich hinaus. Sie beginnt unter dem Asphalt. Zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Trinkwasserversorgung.«  
DENIS SCHEREMET, SENIOR TECHNISCHER PROPERTYMANAGER IN STUTT GART

# Asset Management

Konzepte für unsere Flächen und ihre Nutzer

## Bereits geschafft

- Community-Gedanke: Kommunikation auf Augenhöhe, Mieteraktionen und Veranstaltungsformate stehen bei uns im Zentrum eines verantwortungsvollen Asset Management.
- Alternativ denken: Durch Nutzungsarten und Interimsmieter aus dem Kultur- und Veranstaltungsbereich werden Quartiere zusätzlich belebt.
- Aufenthaltsqualität fördert Nutzerzufriedenheit: Grünflächen, Urban Gardening, Sport- sowie Nahversorgungsangebote und Insektenhotels sind nur einige Maßnahmen, die in bis zu 45 Prozent der Liegenschaften realisiert wurden.
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte: Auf 74 Prozent unserer Liegenschaften liegen Carsharing-Angebote, Fahrradstellplätze oder eine gute Anbindung zum ÖPNV vor.

## Aktuelle Projekte

- Nachhaltige Mieterbeziehung: Mithilfe der Green-Lease-Klauseln werden gemeinsame Gestaltungsmöglichkeiten und Verbesserungsoptionen aufgezeigt.
- Diversität durch Freizeit und Kultur: Bis 2025 sollen mindestens 5 Prozent der von uns gemanagten Flächen sozialen sowie kulturellen Einrichtungen zur Verfügung stehen.

## Nächste Schritte

- Vom Vermieter zum Gastgeber: Schon jetzt verantwortet ein Projektleiter nur zwei Projekte. Durch den konsequenten Ausbau des partnerschaftlichen Dialogs wollen wir noch frühzeitiger und individueller die Bedürfnisse aller Stakeholder sowie daraus entstehende Synergieeffekte erkennen, um damit für Mieter, Gäste und Anwohner die bestmögliche Umgebung zu schaffen.



»Basierend auf unserer Green-Lease-Klauseln haben wir ein Handbuch entwickelt, das die Grundlage für eine offene, vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen Mieter und Vermieter legen soll. Damit erhöhen wir unsere Nachhaltigkeitsstandards kontinuierlich.«

TANJU DOĞANAY, BAUMANAGER IN FRANKFURT



»Bienenvölker, Blütenwiesen und Insektenhotels auf den Liegenschaften sind ökologisch sinnvoll und schnell implementiert. Dazu bieten sie den schönen Nebeneffekt, die Mieter mit dem produzierten Honig zu beschenken.«

FLORIAN PFISTERER, PROJEKTMANAGER IN STUTTGART



»Bei der Quartiersentwicklung planen wir sehr langfristig, damit die Bedürfnisse über Generationen hinweg abgebildet werden. Das einstige Industrieareal Carlswerk wird zum Beispiel neben ursprünglich geplanten Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen von unterschiedlichen Büromietern durch Ballsport und Kultur belebt.«

JOCHEN BUTZ, PROJEKTMANAGER IN KÖLN

# Energie

Schlüsselfaktor für »grüne« Immobilien

## Bereits geschafft

- Technik-Update: In 26 Prozent der Liegenschaften wurde bereits in neue Heiztechnik investiert, in 32 Prozent ist ganz oder teilweise auf LED oder Lichtmiete umgestellt worden.
- Saubere Energie: Ob Photovoltaikanlagen, Blockheizkraftwerke oder Solarthermie – alternative Arten der Stromproduktion und Warmwasseraufbereitung finden aktuell bei 27 Prozent des Bestands Anwendung.

## Aktuelle Projekte

- Konsequenz auf Portfolioebene: Alle Maßnahmen werden weiter vorangetrieben. Dies betrifft auch die E-Ladesäulen, die bisher auf 29 Prozent der Liegenschaften vorhanden sind.

## Nächste Schritte

- Verbräuche: Die Erfassung sowie Optimierung aller Zählerstrukturen sorgen für mehr Transparenz und bessere Steuerung.
- Energieeffizienz: Die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf Objektebene ist in Planung.



»Wir sind dabei, die vorhandene Zähler- und Versorgungsinfrastruktur auf Liegenschafts-, Gebäude- und Nutzerebene aufzunehmen, um sie zu digitalisieren. So wie jeder Mobilfunknutzer stets seinen Datenverbrauch einsehen kann oder wie jeder Autofahrer seinen Kraftstoffverbrauch im Blick hat – damit schaffen wir Klarheit und Transparenz.«

INGA LACHENMAIER, PROPERTYMANAGERIN IN STUTTGART



»Nachhaltigkeit muss auf Mieterebene gedacht werden. Wir sind stolz darauf, seit Jahren einen Bestandsmieter aus der Windkraftbranche in einer unserer Unternehmensimmobilien zu haben.«

KATHARINA MEYER, PROJEKTMANAGERIN IN HAMBURG



»Durch Umstrukturierung ist es uns gelungen, den BEOS-Rahmenenergiefördervertrag (Strom- und Gasversorgung) für einen Teil des Portfolios CO<sub>2</sub>-neutral zu gestalten. Ab 2021 werden damit jährlich ca. 32.300 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart. Das entspricht einer Pkw-Fahrleistung von rund 161 Millionen Kilometern. Bis 2022 wollen wir einen weiteren Teil des Portfolios CO<sub>2</sub>-neutral versorgen und haben uns für die weitere Zukunft die 100 Prozent als ehrgeiziges Ziel gesetzt.«

INGA KÜHN, LEITERIN BUSINESS TRANSFORMATION IN BERLIN

# Portfolio

Digitalisierung schafft Transparenz

## Bereits geschafft

- Digitales Datenmanagement: Die Nachhaltigkeit des Portfolios wurde gemessen, ein ESG-Assessment entwickelt und ein erstes GRESB-Rating durchgeführt.

## Aktuelle Projekte

- BEOS in a pocket: Das ESG-Datengerüst wird Teil der bereits etablierten digitalen Projektwerkbank auf Basis von Microsoft Power-BI, schafft Transparenz auf Objekt- und Portfolioebene und ist jederzeit von überall mobil abrufbar.

## Nächste Schritte

- Permanent-Dashboard: Alle Stakeholder können anhand der Datengrundlage jederzeit ihre Verbräuche abrufen und sie damit optimieren.
- Wir ruhen uns nicht auf dem Erreichten aus: Benchmarks wie das GRESB-Rating sehen wir daher als Orientierungspunkte für neue Projekte.



»Mit der Fondsstrategie setzen wir Schwerpunkte für die Nachhaltigkeit des Vehikels, die wir bei den Ankäufen als auch in der Haltephase beachten. Der Fokus liegt auf den Besonderheiten und Stärken der Assetklasse, um einen möglichst großen Beitrag leisten zu können und gleichzeitig den Anforderungen der Stakeholder gerecht zu werden.«

FABIAN SPOHN, PORTFOLIOMANAGER IN BERLIN



»Auf Fondsebene ergänzt GRESB unsere Nachhaltigkeitsstrategie durch die Erweiterung des Betrachtungswinkels auf das gesamte Portfolio. Damit wird auch der Manager mit seinem Managementansatz auf den Prüfstand gestellt.«

LEON DEITERMANN, PORTFOLIOMANAGER IN BERLIN



»Der Weg zur Nachhaltigkeit stellt ganz neue Anforderungen an die Datenerfassung. Wir passen aktuell unsere Datenstrukturen an, damit wir in Zukunft alle nachhaltigen Berichte und Analysen auf Knopfdruck erzeugen können.«

ROBERT SCHOLZ, RISIKOMANAGER IN BERLIN

# 02

Mit vergangenen Erfolgen Zukunft gestalten

- 48 DIE NIEDERLASSUNGEN DER BEOS AG
- 50 DIE BEOS AG IN ZAHLEN
- 52 DIE ASSETS UNDER MANAGEMENT  
DER BEOS AG
- 54 INVESTORENGESPRÄCH MIT DER  
HELABA INVEST  
»ESG ist genauso wichtig wie Track Record  
und Objekt-Pipeline«
- 58 ALLE FAKTEN AUF EINEN BLICK
- 59 DIE LEISTUNGEN DER BEOS AG
- 60 AUSZEICHNUNGEN  
Unsere Erfolge

# Vordendenken

# Die Niederlassungen der BEOS AG

6 Niederlassungen – 130 Objekte



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



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



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



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



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



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



Anzahl der Objekte am Standort

# Die BEOS AG in Zahlen

Stand 12/2020

4,4

Mrd. € Gesamtvolumen Assets under Management.

8,0

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

3.9885.310

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

>70

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

1:2

Verhältnis Projektleiter zu Objekten. 66 Projektleiter betreuen 130 Objekte; Team aus mehr als 230 Mitarbeitern in 6 Niederlassungen.

# rd. 80

% aller Mieter im BEOS-Portfolio verlängern ihre Verträge.

# 1,9

Mrd. € realisierte Projektentwicklungen seit 2002.

# 32.300

Tonnen CO<sub>2</sub>-Einsparung pro Jahr im gesamten BEOS-Portfolio.

# 6,33

€/m<sup>2</sup> Ø-Miete für gemischt genutzte Flächen an den Top-7-Standorten und in Wachstumsregionen.

# 8,6

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

# 130

Objekte werden vom BEOS-Team verwaltet.

# 1.682

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

# Die Assets under Management der BEOS AG\*

Stand 12/2020

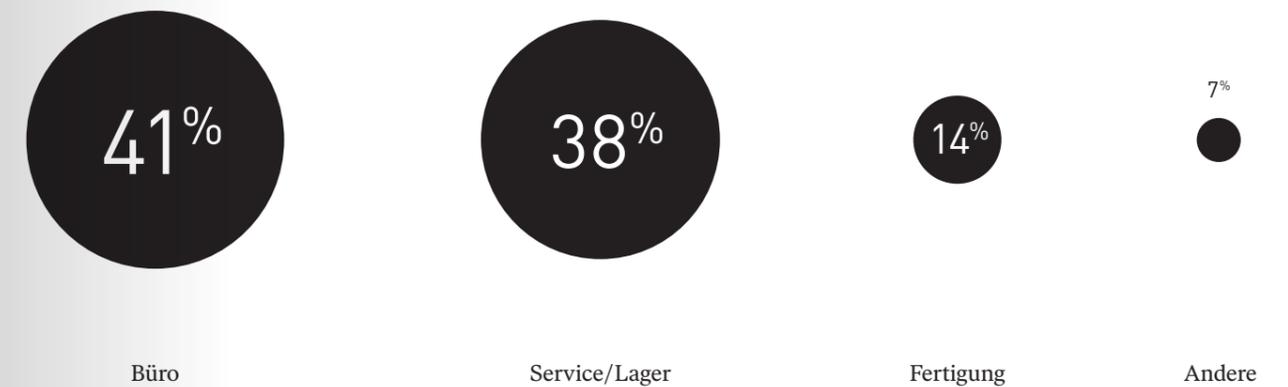
## Anteil Mietertrag je Objektkategorie

Gewerbeparks und Transformationsimmobilien bilden das Rückgrat des Portfolios.



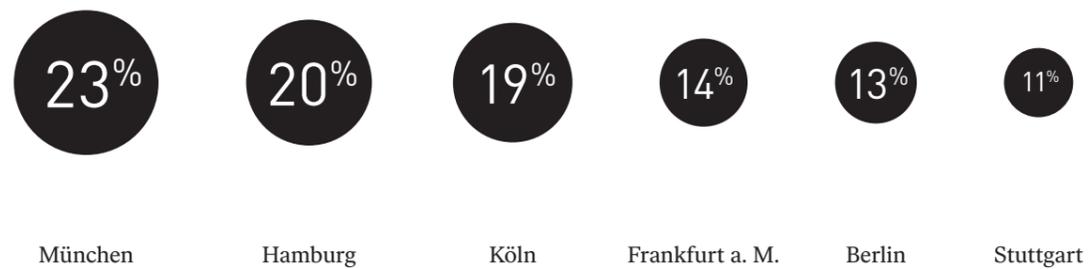
## Anteil Mietertrag je Flächenkategorie

Das Portfolio weist eine diversifizierte Flächenstruktur auf.



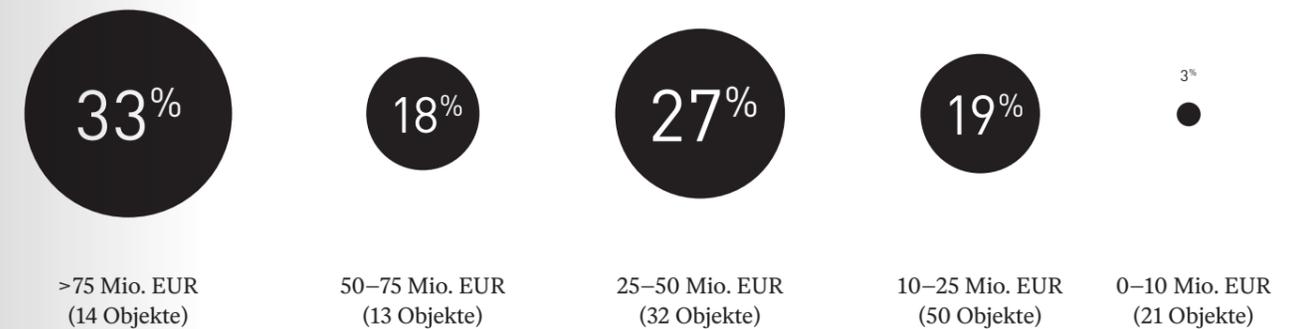
## Anteil Mietertrag je BEOS-Niederlassung

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



## Aufteilung nach Größenklassen

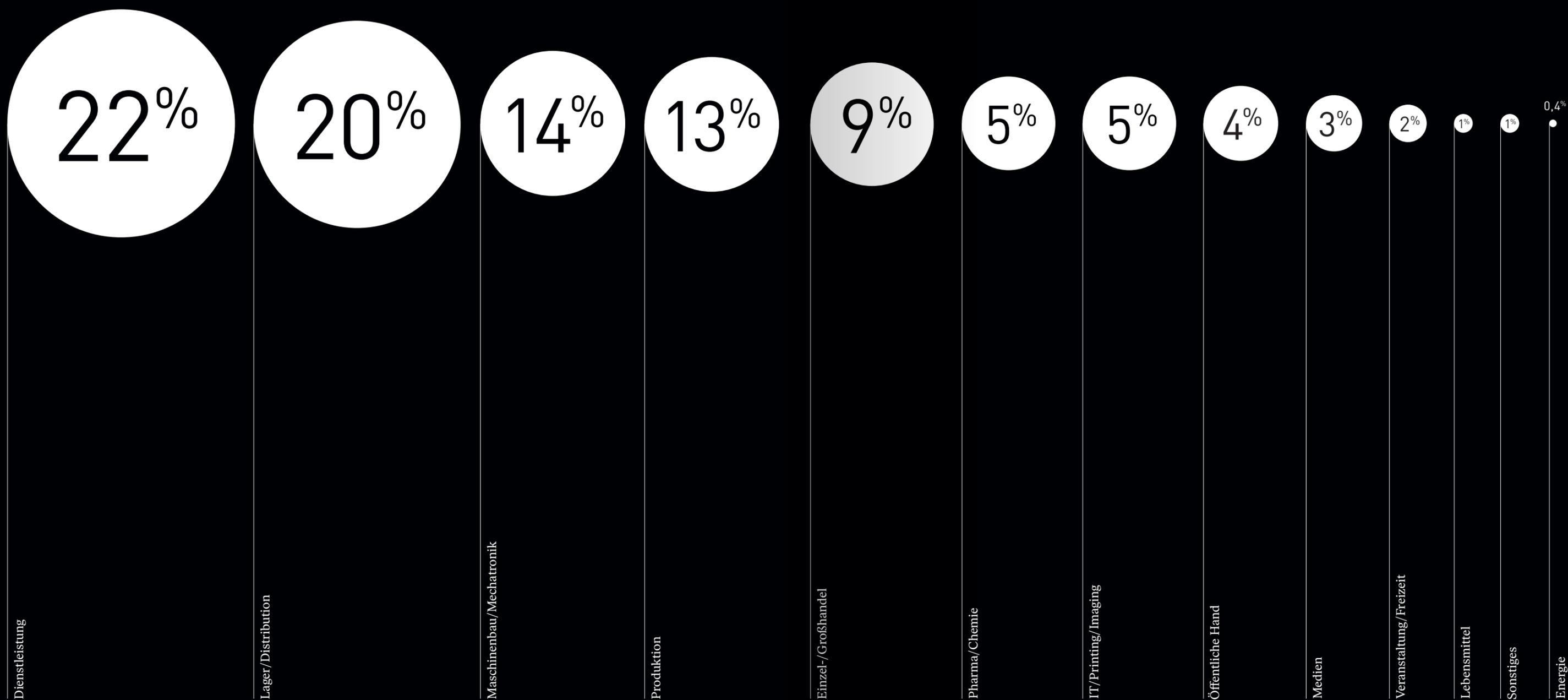
Das Portfolio der BEOS AG besteht aus Objekten in verschiedenen Größenklassen, sodass eine hohe Fungibilität erreicht wird.



\*Angaben zum Stichtag 31.12.2020; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte enthalten; teilweise Rundungswerte

# Aufteilung nach Mieterbranchen\*

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



\*Angaben zum Stichtag 31.12.2020; nicht alle zum Jahresende notarierten Objekte enthalten; teilweise Rundungswerte

# ESG ist genauso wichtig wie Track Record und Objekt-Pipeline

Steffen Erger, Teamleiter Immobilien-Multi-Manager-Fonds bei Helaba Invest und Vorsitzender des Anlageausschusses im »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I«, im Gespräch mit Kerstin Lauerbach (Leiterin Portfoliomanagement) und Steffen Uttich (Leiter Kapitalmärkte) über die unterschiedliche Qualität von ESG-Strategien, die zunehmende Bedeutung von GRESB-Ratings und die neue Ernsthaftigkeit der Marktakteure im Umgang mit Nachhaltigkeitsthemen.

Mittlerweile werden die Begriffe Nachhaltigkeit und ESG in der Finanzbranche so inflationär gebraucht, dass man fast schon Absicht dahinter vermuten könnte. Ketzerisch gesagt: Wem zu seinem Kerngeschäft nichts einfällt, der kann seinen Kunden wenigstens ESG-Geschichten erzählen. Öffnet das dem Greenwashing nicht Tür und Tor?

Das kann man mit einem klaren ketzerischen Ja beantworten. Wenn man sich mit dem Thema ESG beschäftigt, muss man sehr viele Dinge berücksichtigen. Diese sind auf den ersten Blick nicht alle ersichtlich. Man kann also nicht hingehen und eine ESG-Strategie ausrufen, ohne sich vorher wirklich damit intensiv auseinandergesetzt zu haben.

Als Dachfondsmanager für institutionelle Immobilienfonds können Sie sich aus einer breiten Auswahl an Zielfonds bedienen. ESG ist derzeit ein großes Thema bei institutionellen Investoren. Da liegt es nahe, Zielfonds beizumischen, die sich schwerpunktmäßig an ESG-Kriterien orientieren.

Wir haben uns relativ früh gegen eine bloße Beimischung von Impact-Fonds entschieden, nur weil sie Impact-Fonds sind. Denn das käme einem Ablasshandel ziemlich nahe. Wir würden mit einem einzelnen Fonds etwas wirklich Gutes bewirken, aber 95 Prozent des Portfolios würde weiterlaufen wie bisher. Stattdessen haben wir uns für einen ganzheitlichen Ansatz entschieden. Das heißt, wir bewerten unsere gesamte Palette an Zielfonds auf Basis von ESG-Kriterien. Wir sind gerade dabei,

eine höchstmögliche Transparenz zu schaffen. Und da kann die Bewertung an der einen oder anderen Stelle ganz am Anfang auch schon mal schlecht ausfallen. Aber wir können dann dafür sorgen, dass es nicht nur an diesen Stellen besser wird, sondern dass die Gesamtheit unseres Portfolios Stück für Stück besser wird. Mit einzelnen Impact-Fonds würden wir nur bei fünf Prozent stehenbleiben.

Nahezu jeder institutionelle Immobilienfonds, der hierzulande angeboten wird, geht bei der Helaba Invest über den Tisch. Keiner kommt inzwischen mehr daran vorbei, sich mit dem Thema ESG in seiner Präsentation auseinanderzusetzen. Wie groß ist die Bandbreite in der Qualität der Darstellung?

Die geht tatsächlich weit auseinander. Es gibt durchaus Standards, an denen man sich orientieren kann – zum Beispiel GRESB oder UN PRI. Dies kann ein erster Ansatzpunkt sein. Bei der Betrachtung einer ESG-Strategie gibt es viele Ebenen. Da sind der Fondsmanager, das Fondsportfolio, die einzelnen Fondsobjekte und dann auch noch die Nutzung dieser Objekte. Ein ESG-Portfolio aus Objekten ist relativ rasch aufgebaut. Die Frage ist nur, wie die Objekte genutzt werden. Was soll das schönste ESG-Portfolio, wenn die Nutzung konträr zu gängigen ESG-Kriterien steht. Objekt und Nutzung gehören zusammen. Das fehlt noch häufig in der Darstellung. Und wenn dann Fondsanbieter sogar von Impact Investing sprechen, muss man davon ausgehen, dass sie aktiv auf Rendite verzichten, um wirklich ethisch-ökologisch etwas Gutes zu tun.

Die Diskussion führen wir gerade in unserer Sparte Industrial und Logistik, ob eine Orientierung an ESG-Kriterien überhaupt in Impact Investing münden kann.

Gezieltes Impact Investing geht über die ESG-Faktoren hinaus, da sich dieser Ansatz proaktiv um das Wohl der Gesellschaft, den Umweltschutz und das gleichzeitige Erreichen attraktiver Renditen bemüht. Oder anders formuliert: Unter Impact Investing versteht man Investitionen in Anlagen mit dem Ziel, neben der finanziellen Rendite auch einen positiven sozialen und ökologischen Einfluss zu erzielen. Um wirklich diesen positiven Beitrag zu leisten, muss man gerade bei Logistikimmobilien schon einiges tun. Impact Investing funktioniert hier meiner Ansicht nach nicht. Das Geschäftsmodell der Expeditionen auf der Nutzerseite steht dem einfach entgegen. Aber den Aufbau eines ESG-orientierten Logistikimmobilienportfolios kann man schon hinbekommen, indem die Objekte entsprechend ökologisch ausgestaltet sind, indem die Flächenversiegelung nicht größer ist als unbedingt nötig, indem ökologisch besonders bedenkliche Nutzer ausgeklammert werden und der negative Einfluss möglichst minimiert wird.

Geht Helaba Invest inzwischen schon so weit, dass Zielfonds ohne ESG-Strategie gar nicht mehr geprüft werden?

So groß ist das Universum von Fondsmanagern dann doch noch nicht, um mit dieser Konsequenz vorzugehen. Wir haben deshalb entschieden, kein Ausschlusskriterium daraus zu machen. Aber wir haben ESG als eigene Kategorie seit nunmehr einem Jahr fest in unseren Auswahlprozess integriert. Das heißt, wenn ein Fondsanbieter in dieser Kategorie nichts vorzuweisen hat, muss er in allen anderen Kategorien besser sein als die Konkurrenz, um trotzdem zum Zuge zu kommen. ESG ist also genauso wichtig wie Track Record oder Objekt-Pipeline.

Kommen wir zur konkreten Messbarkeit von ESG-Ansätzen. Als Standard favorisiert Ihr Haus das GRESB-Rating. Welche Gründe sprechen für diesen Anbieter?

GRESB ist ein Pionier auf dem Feld der ESG-Bewertung von Immobilienfonds. Als Dachfondsmanager haben wir uns gefragt: Wie schaffen wir es, dass unser gesamtes Portfolio betrachtet werden kann. Und wenn noch nicht heute, dann auf jeden Fall in fünf Jahren. Die Arbeit mit Objektzertifikaten erweist sich auf Dachfondsebene als nicht praktikabel. Zudem geht es hierbei auch erst einmal nur um das Objekt. Außen vor bleibt, wie mit den Mietern umgegangen wird, wie mit den Mitarbeitern beim Zielfondsmanager umgegangen wird, und ob der Manager eine ESG-Policy hat. Auf der Manager- und auf der Portfolioebene steht GRESB konkurrenzlos da. Wir haben uns

deshalb ziemlich rasch für diesen Ansatz entschieden, nachdem wir uns mit ihm vertraut gemacht hatten. Vor gut einem Jahr sind wir dann sogenannter Investor-Member geworden. Wir waren der Erste in Deutschland, inzwischen sind weitere gefolgt. Als Investoren wollen wir nun die Zielfondsmanager freundlich davon überzeugen, am GRESB-Rating teilzunehmen. Zwar gibt es zumindest für den deutschen Markt seit Kurzem eine Initiative namens ECORE, die einen ähnlichen Ansatz wie GRESB verfolgt und sich aktuell in der Pilotierungsphase befindet. Für uns als Manager globaler Dachfonds wird sich daraus vermutlich aber nicht dieselbe potenzielle Abdeckungsquote wie bei GRESB ergeben. Nichtsdestotrotz verfolgen wir natürlich diese Initiative.

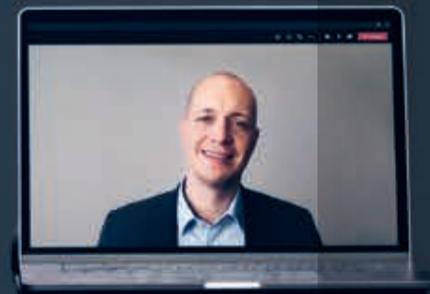
Was sind aus Ihrer Sicht die Stärken von GRESB?

Man wächst gemeinsam mit der Organisation – das betrifft die Marktabdeckung, das betrifft aber auch den fachlichen Austausch. GRESB ist zudem global aufgestellt, was uns auf der Portfolioebene enorm hilft. Und wir können GRESB als Benchmark nutzen, Zielfonds also gegenüber der jeweiligen Peergroup vergleichen. Schon vom ersten Tag an hatten wir durch GRESB gemessen am Fondsvolumen eine Portfolio-Abdeckung von zehn Prozent. Mittelfristig planen wir, auf weit über 60 Prozent zu kommen.

Und sehen Sie auch Schwächen?

Es gibt viele Investoren und Zielfondsmanager, die sich über Kosten und Aufwand beklagen. Wobei ich das Kostenargument nicht nachvollziehen kann, weil sie sich im vierstelligen Bereich bewegen. Der Aufwand wiederum ist tatsächlich beträchtlich. Vor allem zu Beginn ist dieser hoch, weil viele Daten abgefragt werden, die zuvor von den Asset Managern noch nicht erhoben wurden. Es sind auch sehr viele Fragen zu beantworten – darunter solche, die auf den ersten Blick durch die deutsche Brille nicht unmittelbar einen Sinn ergeben, bei einem Blick durch die globale Brille aber schon.

Auch einzelne wesentliche Themen, wie Abriss und Neubau vs. Modifikation von Bestandsinvestments, werden noch nicht ganzheitlich betrachtet. So steht man nach der gegenwärtigen Methodik mit einem Bestandsportfolio immer wesentlich schlechter da als mit einem kompletten Neubauportfolio. Dabei wird der ökologische Aufwand, der für einen Neubau erforderlich ist, bislang noch nicht berücksichtigt. Auch die Mieterebene wird noch nicht einbezogen. Ob ein Mieter in der Altenpflege oder in der Produktion von Waffen aktiv ist, spielt bislang noch keine Rolle. Hier kann GRESB mit den nächsten Schritten ansetzen.





Ein ESG-Portfolio aus Objekten  
ist relativ rasch aufgebaut.  
Die Frage ist nur, wie die Objekte  
genutzt werden. Was soll das  
schönste ESG-Portfolio, wenn die  
Nutzung konträr zu gängigen  
ESG-Kriterien steht.



Wir haben gesehen, dass beim Benchmarking auch die Peergroup nicht immer passt. Und Zertifizierungen werden stark gewichtet, was auch nicht gut für Bestandsobjekte ist.

Guter Punkt. Zumal Themen, die bei Zertifikaten in die Bewertung einfließen, bei GRESB noch einmal abgefragt werden, also doppelt zählen. Wir wurden deshalb sogar schon von Zielfondsmanagern gefragt, ob nun Zertifikate erworben werden müssten, um ein besseres Ergebnis zu erzielen. Das verneinen wir natürlich, weil der Mehrwert gering und die Kosten hoch sind. Ich möchte hier aber noch einmal betonen, dass der GRESB-Score trotz mancher Nachteile für uns der zentrale Orientierungspunkt für die ESG-Ausprägung eines Zielfonds bzw. eines Dachfonds ist. Wir planen allerdings nicht, mit jedem Zielfonds in kürzester Zeit die Maximalpunktzahl zu erreichen, sondern wollen die Portfolios stetig weiterentwickeln und solide Scores erreichen.

Inzwischen hat der erste BEOS-Spezialfonds ein GRESB-Rating erhalten. Gut war in diesem Zusammenhang vor allem, dass wir Impulse erhalten haben, an welchen Punkten wir für eine Verbesserung ansetzen können. Wir konnten einen guten Überblick gewinnen, welche Maßnahmen sinnvoll und machbar sind.

Das ist auch der Ansatz, den wir verfolgen. Die Momentaufnahme steht erst einmal im Hintergrund. Uns ist wichtig, dass über die nächsten Jahre eine stetige Verbesserung zu beobachten ist. Und das macht GRESB sichtbar.

Hat GRESB das Potenzial, zum Marktstandard für ESG bei Immobilienfonds zu werden?

Das ist es schon. Mittlerweile gehört GRESB auch einer Non-Profit-Stiftung, was zusätzlich zur Attraktivität beiträgt.

Sind solche Ratings der beste Ansatz, um Greenwashing zu vermeiden?

Perfekt ist das System noch nicht. Ich bin zum Beispiel skeptisch, ob der Anspruch, die Punktzahl zu maximieren, immer zielführend ist, da dies mit einem erheblichen Mehraufwand einhergeht. Es ist aber der beste Ansatz, der mir bekannt ist.

Fünf Jahre hat es nun gedauert, bis die Immobilienfondsanbieter ESG als ernsthaftes Thema aufgenommen haben. Jetzt bildet sich ein Standard mit GRESB heraus. Fehlt eigentlich nur noch eine funktionierende Kontrolle.

Aus der EU-Regulatorik heraus werden Reportingverpflichtungen kommen, ohne dass diese schon im Detail feststehen. Erst einmal befinden wir uns auch nur im ökologischen Teil. Der soziale Teil soll erst später kommen. Ich beneide die Leute nicht, die bei der EU sitzen und das Regelwerk entwerfen dürfen – völlig pauschal über alle Assetklassen hinweg. Ich bin gespannt, wie das ausgeht. Auf jeden Fall kann man aber sagen: Dass das Thema ESG jetzt in der Finanz- und Immobilienbranche so hochkocht, liegt an der Regulatorik. Die Regulatorik hat die Bewegung ausgelöst. Letztlich spiegelt das aber die gesellschaftliche Entwicklung wider. Hier geht es nicht um »Soziales und Gedöns«, das ist ernst gemeint.

Manchmal entsteht der Eindruck, dass vor lauter Regulatorik und vor lauter Regeln das innere Bedürfnis auf der Strecke bleibt, die Welt ein wenig besser zu machen. Dass eine nachhaltige Lebensweise nur noch als Pflicht wahrgenommen wird.

Dieser Eindruck kann aufkommen. Aber was ist in den vergangenen 50 Jahren geschehen, wo es keine Regulatorik in Sachen Nachhaltigkeit gab? Da ist nicht sonderlich viel passiert. Bei gewissen Dingen muss eben über die Regulatorik gearbeitet werden, weil es sonst zu lange dauert, bis notwendige Änderungen eintreten. ESG-Themen bewegen die Menschen, sie polarisieren aber auch.

Sie bekommen viele Unterlagen und damit viele unterschiedliche ESG-Strategien in Ihrem Arbeitsalltag zu sehen. Können Sie uns zum Schluss bitte noch einen ganz praktischen Tipp geben: Woran kann man ganz schnell erkennen, dass die gebotene Ernsthaftigkeit bei der Vorstellung einer ESG-Strategie gegeben ist – und nicht nur bedrucktes Papier produziert wird?

Kurz gesagt: Die Ebenen Manager, Portfolio, Objekt, Mieter müssen in Einklang gebracht und mit einem stimmigen Konzept versehen sein. Standards wie GRESB oder UN PRI müssen berücksichtigt sein. Und es muss die Möglichkeit geben, das Ganze als Investor regelmäßig zu kontrollieren. Das ist für mich ein überzeugender Ansatz.

# Alle Fakten auf einen Blick

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

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

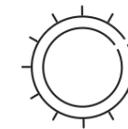
## Mitgliedschaften



## Lehrengagements



# Die Leistungen der BEOS AG



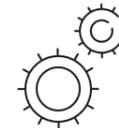
## Value Investment

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



## Sale-and-Rent-Back

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



## Asset Management

Durch Flächenanpassung und wertsteigernde Objektbewirtschaftung unterstützt BEOS 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.



## 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.

# Unsere Erfolge

Zufriedene Mieter, Investoren, Partner und Mitarbeiter sind unser größter Lohn. Unser Erfolg spiegelt sich auch in den zahlreichen Auszeichnungen wider, die wir von unabhängigen Institutionen erhalten haben.



**GERMAN BRAND AWARD 2020**  
Erstmals wird BEOS als starke Marke ausgezeichnet und gewinnt den »German Brand Award« in der Kategorie »Corporate Services«.



**FIABCI PRIX D'EXCELLENCE GERMANY 2020**  
Das innovative Leitsystem und umfangreiche Projekt-Branding kann die Jury überzeugen und »NOVA Neufahrn« schafft es in die »Official Selection«.



**RED DOT AWARD 2020**  
Weitere Auszeichnung für »NOVA Neufahrn«: Das BEOS-Projekt wird mit dem Red-Dot-Siegerlabel »Brands & Communication Design« prämiert.



**ICONIC AWARDS 2020**  
Das BEOS-Projekt »NOVA Neufahrn« wird beim »ICONIC AWARDS: Innovative Architecture« in der Kategorie »COMMUNICATION« für sein hervorragendes Leitsystem ausgezeichnet.



**RED DOT AWARD 2020**  
Die BEOS-Projektentwicklung »Berlin Decks« wird für ihre einzigartige Marke mit dem renommierten Red-Dot-Award in der Kategorie »Brands & Communication Design« prämiert.



**IMMOBILIENMANAGER-AWARD 2020**  
BEOS ist Preisträger des immobilienmanager-Awards in der erstmals ausgerufenen Kategorie »Human Resources«.



**SCOPE ALTERNATIVE INVESTMENT AWARDS 2020**  
Nach 2018 wird BEOS wiederholt mit dem »Scope Alternative Investment Award« in der Kategorie »Institutional Real Estate Specialist« ausgezeichnet.



**IZ-ARBEITGEBERRANKING 2020**  
In den Jahren 2015 und 2017 in den Top 10 vertreten, erreicht BEOS nach 2018 und 2019 auch 2020 zum dritten Mal in Folge Platz 3 beim Arbeitgeberranking der »Immobilien Zeitung«.



**BEST OF CONTENT MARKETING (BCM) AWARD 2020**  
Mit dem BCM-Award in der Kategorie »Reporting« gewinnt der »BEOS Report 2018« seine fünfte Auszeichnung.



**RED DOT AWARD 2019**  
Die Jury des renommierten Designwettbewerbs Red Dot zeichnet den »BEOS Report 2018« in der Kategorie »Brand & Communication Design« aus.



**DEUTSCHER DESIGNER CLUB (DDC) AWARD 2019**  
Beim DDC-Wettbewerb gewinnt der »BEOS Report 2018« in der Kategorie »Gute Gestaltung«.



**ICONIC AWARDS 2019**  
Der »BEOS Report 2018« wird mit dem international anerkannten Gütesiegel »ICONIC AWARDS: Innovative Architecture« ausgezeichnet.



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



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



**PLATOW IMMOBILIEN AWARD 2017**  
Die BEOS AG wird mit dem »PLATOW Immobilien Award« in der Kategorie »Gewerbeimmobilien« ausgezeichnet.



**IMMOBILIENMANAGER-AWARD 2015**  
Die BEOS-Vorstände Dr. Stephan Bone-Winkel und Dr. Ingo-Hans Holz erhalten den immobilienmanager-Award in der Kategorie »Kopf des Jahres«.



**ULI LEADERSHIP AWARD 2014**  
Dr. Stephan Bone-Winkel erhält in Hamburg den renommierten »ULI Leadership Award« in der Kategorie »Immobilienwirtschaft«.



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



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



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

# 03

Das BEOS-Portfolio

64 HÖHEPUNKTE 2020

69 DIE OBJEKTE DER BEOS AG

# Vierfalt

# Umsatz- stärkstes Jahr

2020 erzielt die BEOS AG das umsatzstärkste Jahr ihrer Unternehmensgeschichte.  
Garant für diesen Erfolg ist das kontinuierliche Wachstum auf allen Ebenen:  
Portfolio, Fonds, Objekte und Mitarbeiter.

## Die Höhepunkte

Transaktionen im Wert von mehr als 700 Millionen Euro, davon 400 Millionen Euro Ankäufe

- Insgesamt wurden 9 Objekte an 8 Standorten in Deutschland eingekauft
- Bei den 3 Objektverkäufen im vergangenen Jahr wurde eine IRR von 18 bis 36 Prozent für die Investoren erzielt

Auflage eines neuen Fonds für Industrie- und Logistikimmobilien im europäischen Raum

- »Swiss Life Real Estate Funds (Lux) S.A., Sicav-sif – European Industrial & Logistics« (EIL)
- Startportfolio umfasst drei Immobilien mit rund 90.000 m<sup>2</sup> Mietfläche
- Fondszielvolumen bei rund 1 Milliarde Euro

Konzeption eines Partnerfonds mit der DEKA für Unternehmensimmobilien in Deutschland

- »BEOS Light Industrial Germany I« (BLIG I)
- Aufbau und aktives Management eines Portfolios von Unternehmensimmobilien in Deutschland
- Fondszielvolumen bei rund 700 Millionen Euro

Gründung der BEOS Logistics GmbH

- Spezialist mit Fokus auf City-Logistik und große Distributionscenter
- Swiss Life Asset Managers stellt für den Aufbau einer Landbank und die Projektentwicklung mehr als 100 Millionen Euro zur Verfügung

Erstmals Ankäufe für andere Swiss-Life-Fondsvehikel

- Regensburg – seit 2019 vollständig revitalisierter Gewerbepark mit großem Nachverdichtungspotenzial für den Fonds »Swiss Life Dynapierre«
- Aschaffenburg – moderne Lager- und Logistikimmobilie in einer der attraktivsten Logistikregionen Deutschlands für den Fonds »Swiss Life TIGR«

# Unternehmensimmobilien

Die folgenden Objekte sind nach Vehikeln und Ankaufsdatum sortiert und den vier Kategorien von Unternehmensimmobilien zugeordnet. Spezifische ESG-Aktivitäten im Portfolio werden beispielhaft anhand ausgewählter Objekte gezeigt.

## Die vier Kategorien



### Transformationsimmobilien

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



### Produktionsimmobilien

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



### Logistikimmobilien

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



### Gewerbeparks

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



ALTER HAUPTGÜTERBAHNHOF HANNOVER, CREFG III, S.87

Ankauf vom Markt	(A)
Verkauf	(V)
Teilverkauf	(TV)
Off-market-Ankauf, u. a. aus der eigenen Development-Pipeline	(O)
Direktankauf vom Eigentümer (Sale-and-Rent-Back)	(S)
Corporate Solutions	(CS)
Value Investment	(V)
ESG-Aktivität im Objekt	(ESG)

# Die Objekte der BEOS AG

# EIL

Mit dem »Swiss Life Real Estate Funds (Lux) S.A., Sicav-sif – European Industrial & Logistics« (kurz: EIL) wurde im Frühjahr 2020 ein Fonds aufgelegt, der auf den Aufbau und das Management eines hochwertigen Portfolios von Industrie- und Logistikimmobilien im europäischen Raum spezialisiert ist. Dank Megatrends wie E-Commerce, Urban Logistics, Industrie 4.0 und Deglobalisierung bietet sich perspektivisch ein hohes Wachstumspotenzial für Anleger und Investoren. Das Startportfolio umfasst drei Objekte an wirtschaftsstarken Standorten.

Bruttofondsvermögen	126.120.000 EUR
Objekte im Management	3
Mietfläche	99.400 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	6.025.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	92.800 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	5,89 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,9 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	n/a



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

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



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

Oktober 2020  
31.342 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.258 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**CITY-LOG KARLSFELD**  
Dieselstraße 14–16/Boschstraße 5–11/  
Ottostraße 6–10  
Karlsfeld bei München

September 2020  
27.552 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.056 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



# Swiss Life TIGR/ Swiss Life Dynapierre

Erstmals in der Geschichte der BEOS wurden 2020 Objekte für andere Swiss-Life-Fondsvehikel erworben.

Das Objekt Schippnerstraße in Aschaffenburg befindet sich nun im Portfolio des »Swiss Life TIGR«-Fonds, der eine themenorientierte Investitionsstrategie zur Identifizierung von Gebäuden an Standorten verfolgt, die aufgrund von Strukturwandel eine stabile Mieternachfrage erwarten lassen. Das Objekt Leibnizstraße in Regensburg wurde für den »Swiss Life Dynapierre«-Fonds angekauft, der europaweit investiert und dabei eine Balanced-Strategie aus Immobiliendirektanlage und Wertpapieren verfolgt.



SCHIPPNERSTRASSE  
Schippnerstraße 2-4  
Aschaffenburg-Nilkheim

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



LEIBNIZSTRASSE  
Leibnizstraße 2  
Regensburg

Dezember 2019  
81.647 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
28.630 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



# CREFG I

Der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany I« feierte 2020 sein zehnjähriges Jubiläum. Im Oktober 2010 fiel mit dem ersten BEOS-Spezialfonds der Startschuss für die Erfolgsgeschichte Unternehmensimmobilien. Erstmals konnten institutionelle Investoren indirekt über einen Fonds in diese Assetklasse investieren. Zum Zeitpunkt seiner Auflage umfasste der CREFG I zwölf Objekte mit einem Ankauflvolumen von 220 Millionen Euro – bereits nach zweieinhalb Jahren war der Fonds vollständig investiert. 2018 folgte der nächste Meilenstein: Die Rekapitalisierung im Zuge der »Optimus Prime«-Transaktion erzielte bei den Erstanlegern eine durchschnittliche Jahresrendite von 13 Prozent bei einem Verkaufsvolumen von mehr als 500 Millionen Euro mit 21 Immobilien. BEOS ist bis heute für das Asset Management der Objekte zuständig.

2020 realisierte der Fonds im Zuge einer Nachverdichtungsstrategie im Bestandsobjekt Ulm-Laichingen einen Neubau für ein schwäbisches Unternehmen aus der Automotive-Branche. Im selben Jahr wurde die Logistikimmobilie »Freiheit 13« in Berlin-Spandau an einen paneuropäischen Logistikspezialisten veräußert. Der CREFG I verfolgt unverändert eine aktive Managementstrategie und nimmt die in mehreren Bestandsobjekten bestehenden Chancen für eine weitere Wertschöpfung wahr.

Bruttobondsvermögen	612.480.000 EUR
Objekte im Management	20
Mietfläche	597.800 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	32.511.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	579.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	4,91 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,2 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	11,5 %



**HÜRDERSTRASSE**  
Hürderstraße 4  
Kirchheim bei München

März 2013  
48.066 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
36.185 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ESSENER STRASSE**  
Essener Straße 4a  
Hamburg-Langenhorn

August 2012  
15.065 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.468 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**AUSSCHLÄGER  
ELBDEICH**  
Billwerder Neuer Deich 74-90  
Hamburg-Rothenburgsort

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



**LOGISTIKZENTRUM  
LAICHINGEN**  
Rudolf-Diesel-Straße 44  
Laichingen

Mai 2012  
127.760 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
73.629 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Oktober 2012  
37.708 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
30.539 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Unterstützung der  
Quartiersentwicklung durch  
Einkaufsmöglichkeiten  
und Versorgungsangebote



**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  
0,5 Mio. EUR 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  
0,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**CULEMEYERSTRASSE**  
Culemeyerstraße 1  
Berlin-Mariendorf

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



**INDUSTRIESTRASSE**  
Industriestraße 29  
Hannover-Lehrte

August 2011  
55.805 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
35.392 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. EUR 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. EUR Mieteinnahmen



**BREDOWSTRASSE**  
Bredowstraße 16  
Hamburg-Billbrook

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



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

Dezember 2008  
31.515 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.621 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung kultureller  
Organisationen: Atelierhaus  
Waggonfabrik – subventionierte  
Flächenvergabe an Künstler  
ohne Ateliers

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

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



**HOLZHOF**  
Hauptstraße 18  
Mainz-Mombach

November 2008  
65.594 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
68.371 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung des Natur-  
und Artenschutzes:  
Nistkästen für Insekten  
und Vögel

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

April 2008  
17.643 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.201 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



**MARKANTE**  
Wolfener Straße 23  
Berlin-Marzahn

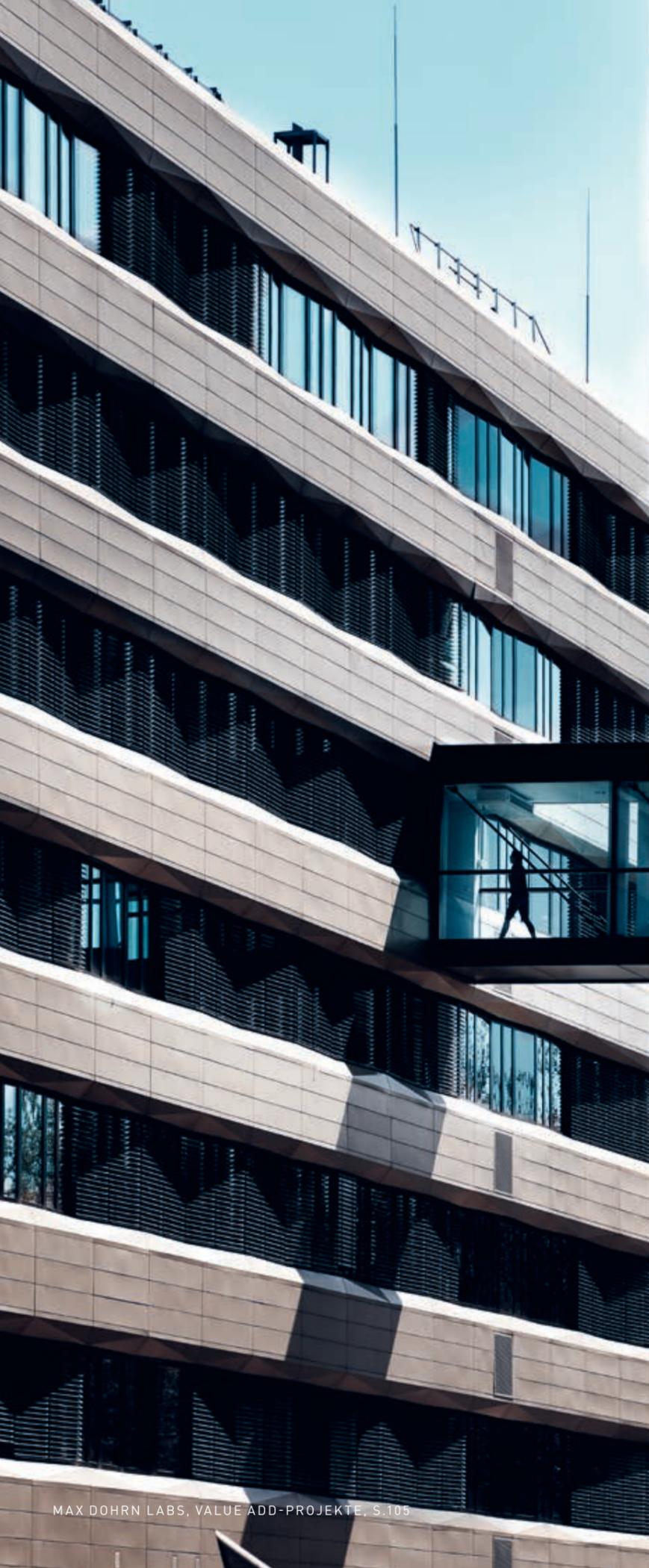
Dezember 2007  
42.016 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
20.418 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**SCHNACKENBURGALLEE**  
Schnackenburgallee 149  
Hamburg-Stellingen

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





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

Oktober 2007  
32.358 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.761 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,0 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung sozialer  
Organisationen: Mieter  
Krempoli – offene  
Tagesstätte für Kinder  
und Jugendliche

**BÜROCAMPUS WANGEN**  
Hedelfinger Straße 56-80  
Stuttgart-Wangen

Januar 2007  
84.944 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
51.310 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**FREIHEIT 13**  
Freiheit 13  
Berlin-Spandau

September 2007  
15.160 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.434 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**STUTENSEE**  
Lorenzstraße 2-6  
Stutensee bei Karlsruhe

August 2007  
137.147 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
60.147 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



# CREFG II

Nur gut zwei Jahre nach Auflage des CREFG I folgte im Dezember 2012 der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany II«. Nach drei Jahren war der Fonds voll investiert und konnte seit Auflage in allen Geschäftsjahren oberhalb der Zielrendite von fast sieben Prozent an seine Anleger ausschütten. Einen Meilenstein in der Geschichte des zweiten BEOS-Spezialfonds markierte 2020 die mit den Fondsinvestoren vereinbarte Laufzeitverlängerung um weitere zehn Jahre.

Gleichzeitig wurde mit dem Verkauf zweier Objekte erhebliches Wertpotenzial gehoben und das Portfolio optimiert: Für den IT- und Gewerbepark »Osthafen« in Frankfurt am Main sowie den bei Karlsruhe gelegenen Gewerbepark »Ettlingen I« konnte trotz Corona-Krise mitten in der ersten Lockdown-Phase erfolgreich ein neuer Eigentümer gefunden werden. Die im Zuge der Fondslaufzeitverlängerung verabschiedete Portfoliooptimierungsstrategie befindet sich in der Umsetzungsphase.

Bruttofondsvermögen	804.320.000 EUR
Objekte im Management	19
Mietfläche	491.200 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	41.656.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	447.700 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	7,56 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,4 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	14,1 %



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

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



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

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



**ULMER STRASSE**  
Ulmer Straße 4  
Hannover-Laatzten

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



Reduktion von Verbräuchen:  
Wechsel von herkömmlichen  
Leuchtmitteln zu LED und  
Bewegungsmeldern



Stärkung der Stakeholder-  
dialoge und Heben  
von Synergieeffekten:  
Unternehmerrunden  
und Mieteraustausch

**MERKURPARK**  
Merkurring  
Hamburg-Rahlstedt

September 2015  
48.248 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
31.021 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



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

Dezember 2014  
28.235 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.344 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

Dezember 2014  
31.330 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.284 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**Förderung erneuerbarer Energien: Installation einer umweltfreundlichen Solarthermie**

**ALTES RÖHRENWERK**  
Söflinger Straße 100  
Ulm

Dezember 2014  
27.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
53.212 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,7 Mio. EUR Mieteinnahme



**STEUBENPARK**  
Siemensstraße 18–32  
Langen bei Frankfurt am Main

November 2014  
15.631 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.294 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

November 2014  
65.156 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
43.054 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

September 2014  
60.632 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
50.300 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**LOHSTRASSE**  
Lohstraße 36  
Oberding bei München

März 2014  
15.716 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.617 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**INDUSTRIEPARK ETTLINGEN (OBJEKT ETTLINGEN I VERKAUFT)**  
Einsteinstraße 14–32, Hertzstraße 26–30  
Ettlingen bei Karlsruhe

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



**OSTSTRASSE**  
Oststraße 1  
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2013  
72.579 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.098 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ERFURTER STRASSE**  
Erfurter Straße 2  
Eching bei München

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



**Umweltverträgliches Bauen: Schadstoffsanierung auf der Liegenschaft**

**AM WERBERING**  
Am Werbering 5–7  
Kirchheim bei München

März 2013  
26.127 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.287 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



**SACHTLIBENSTRASSE**  
Sachtlebenstraße 1  
Dormagen bei Düsseldorf

März 2013  
107.033 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
43.989 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen





Unterstützung der Quartiersentwicklung durch vielfältige Gastronomie- und Kantinenangebote

CAMPUS OBERHAFEN  
Weismüllerstraße 37-47  
Frankfurt am Main

Dezember 2012  
45.889 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
40.765 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung nachhaltiger Mieter: Nordex – Akademie für Fachkräfte im Bereich Windkraftenergie

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

Dezember 2012  
42.801 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
23.651 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung des Natur- und Artenschutzes: Urban Gardening im »Carlsgarten« zur Schaffung von Lebensraum für Tiere

CARLSWERK QUARTIER 1  
Schanzenstraße 9  
Köln-Mülheim

Dezember 2012  
18.335 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
26.897 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



# CREFG III

Dem Erfolgsmodell seiner beiden Vorgänger folgend wurde im September 2015 – auch als Reaktion auf das gestiegene Investoreninteresse – der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany III« aufgelegt. Nach einer Kapitalerhöhung 2018 konnte das zum Zeitpunkt der Fondsaufgabe geplante Fondsvolumen von 1,1 Milliarden Euro auf inzwischen fast 1,5 Milliarden Euro gesteigert werden. Seit Ende 2019 ist der CREFG III nach dem Ankauf des in ein modernes Multi-Tenant-Objekt umgewandelten »Alten Hauptgüterbahnhofs Hannover« vollständig investiert. Im Frankfurter Gewerbe- und Logistikpark »Europort« wurde Ende 2020 die Veräußerung eines Teilgrundstücks mit Büro- und Hallenflächen an ein internationales Investmentunternehmen aus dem Bereich IT- und Kommunikationsinfrastruktur vorbereitet.

Der dritte BEOS-Spezialfonds feierte 2020 sein fünfjähriges Jubiläum.

Bruttofondsvermögen	1.443.080.000 EUR
Objekte im Management	34
Mietfläche	1.020.000 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	73.088.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	937.200 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,53 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	5,5 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	9,8 %



Förderung kultureller Organisationen: Bereitstellung von Leerstandsflächen für städtische Events

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

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



**FUGGERSTRASSE**  
Fuggerstraße 19  
Amberg bei Nürnberg

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



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

Mai 2019  
17.654 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.393 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



Lösung zur Erfassung und Optimierung von Verbräuchen durch Autarkisierung aller Medien (Wasser, Strom, Wärme, Abwasser)

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

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



**DRUCKWERK**  
Mittenheimer Straße 64  
Oberschleißheim bei München

März 2019  
37.980 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
27.495 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**Q-WEST**  
Lise-Meitner-Straße 7a/b  
Maisach bei München

Dezember 2018  
37.698 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.996 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





Unterstützung nachhaltiger  
Mobilitätskonzepte:  
E-Ladestationen auf Liegenschaft  
und weiterer Ausbau in Planung

WAHLER PARK  
Wahlerstraße 4–32  
Düsseldorf-Rath

September 2018  
47.731 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.798 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung des Natur-  
und Artenschutzes:  
Bepflanzung von Bienen-  
und Wildblumenwiesen

LLOYD INDUSTRIEPARK  
Richard-Dunkel-Straße 120  
Bremen-Neuenland

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



DOCK 100  
Am Borsigturm 100  
Berlin-Reinickendorf

Mai 2018  
80.753 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
90.847 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



BUCHHOLZ  
Brauerstraße 2  
Buchholz bei Hamburg

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



RENNINGEN  
Industriestraße 28, Benzstraße 32  
Rellingen bei Stuttgart

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



COLONEUM  
Am Coloneum 1  
Köln-Ossendorf

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



ROTRI  
Schnackenburgallee 43–45  
Hamburg-Stellingen

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



BREDOW 20  
Bredowstraße 20  
Hamburg-Billbrook

Dezember 2017  
42.500 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
33.157 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



RHEINPARK  
Hagenauer Straße 47–59  
Wiesbaden-Biebrich

September 2017  
46.127 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.068 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



CO<sub>2</sub>-Reduktion  
durch ausgetauschte  
Ölheizung

WILGEN PARK  
Bucher Weg 18  
Ahrensfelde bei Berlin

September 2017  
58.772 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
31.453 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



KOBLENZ CROSS-DOCK  
Zaunheimer Straße 7  
Koblenz-Rübenach

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



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

April 2017  
22.871 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.470 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen





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

April 2017  
16.438 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
7.596 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**Förderung nachhaltiger Mieter:**  
Nordic Water – Pionier für  
Entwicklung und Produktion von  
Wasseraufbereitungsanlagen

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

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



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

April 2017  
24.444 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.900 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



**Unterstützung der  
Quartiersentwicklung durch  
Biergärten für den sozialen  
Austausch**

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

Dezember 2016  
53.462 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
41.061 m<sup>2</sup> Mietfläche  
4,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



**WELSERSTRASSE**  
Welserstraße 8  
Köln-Porz

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



**Brownfieldentwicklung/  
Nachverdichtung: Umbau  
statt Neubau – erfolgreiche  
Transformation eines  
Bestandsgebäudes**

**ZEUGHOF**  
Zeughofstraße 1  
Berlin-Kreuzberg

April 2016  
30.269 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
52.931 m<sup>2</sup> Mietfläche  
6,9 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



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

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



**GATHERHOF**  
Am Gatherhof 57  
Düsseldorf-Rath

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



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

März 2016  
20.773 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.317 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen





**THEODORSTRASSE**  
Theodorstraße 293–295  
Düsseldorf-Rath

März 2016  
22.382 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
15.495 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



**TECHNOLOGIEPARK DITZINGEN**  
Siemensstraße 31–33  
Ditzingen bei Stuttgart

November 2015  
26.417 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
14.700 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung des Natur-  
und Artenschutzes:  
Dachbegrünung zur  
Förderung von  
Bio-Diversität

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

März 2016  
27.898 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.038 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**GLINKAMP**  
Wilhelm-Bergner-Straße 1–11  
Glinde bei Hamburg

September 2015  
192.522 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
89.485 m<sup>2</sup> Mietfläche  
7,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**CUBE**  
Pallaswiesenstraße 201/Pfnorstraße 10–14  
Darmstadt-Nord

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



# CREFG IV

Gemeinsam mit der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Swiss Life KVG) wurde im Oktober 2018 der »BEOS Corporate Real Estate Fund Germany IV« institutionellen Investoren auf dem Immobilieninvestmentmarkt angeboten. Unmittelbar nach Auflage erreichte der vierte Fonds aus der erfolgreichen CREFG-Reihe seinen ersten Meilenstein: Mit dem Ankauf des Startportfolios »Laetitia« mit 32 Unternehmensimmobilien und rund 540.000 m<sup>2</sup> Mietfläche konnte bereits ein signifikanter Teil des potenziellen Fondsvolumens von 1,1 Milliarden Euro investiert werden.

2020 hatte der CREFG IV gleich dreifachen Zuwachs im Portfolio: Der »Airfield Campus« befindet sich im bekannten Gewerbegebiet »Airport Business Park« in Langenhagen – einem der wichtigsten Logistikstandorte in der Metropolregion Hannover. Das Objekt »Neue Glasbläserhöfe« in Hamburg-Bergedorf profitiert von seiner ausgezeichneten Lage in unmittelbarer Nähe zur Hamburg-City und ist fast vollständig vermietet. Der dritte Ankauf – »Gaußstraße« bei München – sticht mit moderner Architektur und sehr guter Bauqualität hervor.

Bruttofondsvermögen	1.192.370.000 EUR
Objekte im Management	39
Mietfläche	1.025.000 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	60.017.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	970.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,20 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4,6 Jahre
BVI-Rendite seit Auflage	12,3 %



CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Bau eines Blockheizkraftwerks

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

September 2020  
18.506 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.568 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio EUR Mieteinnahmen



**GAUSSSTRASSE**  
Gaußstraße 13  
Karlsfeld bei München

Dezember 2019  
13.818 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
18.742 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



**AIRFIELD CAMPUS**  
Münchener Straße 40  
Hannover-Langenhagen

März 2020  
48.237 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
22.376 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

Dezember 2019  
19.163 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.921 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



Förderung des Natur- und Artenschutzes: jährliche Honigproduktion von ca. 350 kg

**KARLSPARK TECHNOLOGIEZENTRUM**  
Siemensallee 84  
Karlsruhe-Knielingen

November 2019  
140.147 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
81.470 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,9 Mio. EUR Mieteinnahmen





**Brownfieldentwicklung:**  
Nachverdichtung eines industriell  
vorgeprägten Geländes

**NOVA NEUFAHRN**  
Am Gfild 1-11  
Neufahrn bei Freising

November 2019  
115.328 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
71.784 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**BÖBLINGEN**  
Herrenbergerstraße 110  
Böblingen bei Stuttgart

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



**RELLINGEN**  
Halstenbeker Weg 96-98c  
Hamburg-Rellingen

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



**VERKEHRSHOF**  
Verkehrshof 2-4  
Potsdam bei Berlin

Januar 2019  
37.565 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
24.528 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



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

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



**KEHL**  
Am Güterbahnhof 1  
Kehl bei Karlsruhe

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



**FAUTENBRUCHSTRASSE**  
Fautenbruchstraße 2-8  
Karlsruhe-Südstadt

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



**Förderung erneuerbarer  
Energien: Contracting-Modell  
mit 100 Prozent Fernwärme**

**SCHWARZWALDSTRASSE**  
Schwarzwaldstraße 82  
Karlsruhe-Weierfeld-Dammerstock

Dezember 2018  
5.605 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
9.830 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



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

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



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

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





**Umweltverträgliches Bauen: Altlastensanierung, etwa verunreinigter Boden**

**RATINGEN**  
Breitscheider Weg 168  
Ratingen bei Düsseldorf

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



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

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



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

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



**Förderung kultureller Organisationen: Kulturveranstaltungen auf dem Gelände**

**ERNST SCHIESS QUARTIER**  
Schiessstraße 44-76  
Düsseldorf-Heerd

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



**SÜDKAMP**  
Industriestraße 161  
Köln-Rodenkirchen

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



**MÜLHEIM-KÄRLICH**  
Urmitzer Straße 9  
Mülheim-Kärlich bei Koblenz

Dezember 2018  
54.623 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
55.087 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**AEROKAMP**  
Waldecker Straße 6-12  
Mörfelden-Walldorf bei Darmstadt

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



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

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



**Förderung nachhaltiger Mieter: Standsome – nachhaltig produzierte Schreibtischaufsätze für ergonomisches Arbeiten**

**MOMBACHER STRASSE**  
Mombacher Straße 2  
Mainz-Hartenberg-Münchfeld

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



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

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



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

Dezember 2018  
43.901 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
32.022 m<sup>2</sup> Mietfläche  
2,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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





Förderung erneuerbarer  
Energien: Installation von  
Photovoltaikanlagen

AM BIRKFELD  
Am Birkfeld 18  
Dasing bei Augsburg

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



WEDEMARK  
Schlager Chaussee 20  
Wedemark bei Hannover

Dezember 2018  
60.048 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
33.232 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung nachhaltiger  
Mieter: Sysmex –  
internationaler Hersteller  
innovativer Analysegeräte  
für Labordiagnostik

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

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



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

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



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

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



HAMBURG-STELLINGEN  
Försterweg 119a  
Hamburg-Stellingen

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



VELTEN  
Zum Stichkanal 1/Am Jägerberg 10  
Velten bei Berlin

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



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

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



ALLLANDSBERG  
Seeberger Straße 10  
Altlandsberg bei Berlin

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



# BVIFG I

2016 ermöglichte BEOS einem kleinen Kreis von institutionellen Investoren mit Auflage des »BEOS Value Investment Fund Germany I« die Investition in einen sogenannten Repositionierungsfonds. Anders als bei den Fonds der CREFG-Reihe, die auf stabilisierte Core-Objekte spezialisiert sind, steigen Investoren früher in die Wertschöpfungskette von Unternehmensimmobilien ein – der Fokus der Investmentstrategie liegt auf der Hebung von vorhandenem Wertsteigerungspotenzial. Der erste Value-Add-Zyklus wurde erfolgreich Ende 2019 mit dem Verkauf des rund 81.000 m<sup>2</sup> Mietfläche umfassenden »Karlsark«-Technologiezentrums in Karlsruhe abgeschlossen.

Bruttofondsvermögen (Verkehrswerte)	153.900.000 EUR
Objekte im Management	3
Mietfläche	106.200 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	7.565.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	90.300 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	6,75 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	4 Jahre



Revitalisierung des Areals  
mit Fokus auf Arbeiten  
im Grünen

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

Oktober 2017  
126.988 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
73.752 m<sup>2</sup> Mietfläche  
5.7 Mio. EUR Mieteinnahmen



Optimierung des  
Wasserverbrauchs durch  
Erweiterung eines  
Regenrückhaltebeckens

ALTES GIESWERK  
Beim Zeugamt 8  
Glinde bei Hamburg

November 2018  
31.760 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
8.962 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



RHEINHÖFE

Reisholzer Wertstraße 19-47  
Düsseldorf-Holthausen

Dezember 2015  
38.740 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
25.848 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,7 Mio. EUR Mieteinnahmen



# VALUE-ADD-PROJEKTE

Mit dem Ankauf einer Transformationsimmobilie in Berlin-Neukölln eröffnete BEOS bereits 2002 Investoren die Möglichkeit, auf Private Equity-Basis in einzelne Objekte zu investieren.

Ende 2020 wurde der zweite Abschnitt der Entwicklung in der Oststraße – der Neubau einer modernen Logistik- und Produktionsimmobilie – in Hamburg-Norderstedt veräußert.

## SL THE RISE INVKG

Auf Ankaufsseite konnten 2020 die »Max Dohrn Labs« in die erstmals mit Swiss Life KVG aufgelegte Investment-Kommanditgesellschaft aufgenommen werden. Als Bestandteil des in Berlin-Charlottenburg gelegenen »berlinbiotechpark« bietet die Liegenschaft insbesondere Unternehmen aus den Bereichen Technologie und Life Sciences Büro- und Forschungsflächen.

Bruttofondsvermögen (All-in costs)	344.800.000 EUR
Objekte im Management	9
Mietfläche	557.900 m <sup>2</sup>
Jahresnettokaltmiete	19.870.000 EUR/m <sup>2</sup>
Vermietete Fläche	456.700 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	5,92 EUR/m <sup>2</sup>
WALT	5,1 Jahre



### INDUSTRIEPARK GRIESHEIM

Stroofstraße 27  
Frankfurt am Main

Dezember 2019  
545.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
220.966 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



### MAX DOHRN LABS

Max-Dohrn-Straße 8-10  
Berlin-Charlottenburg

Dezember 2019  
13.741 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
22.099 m<sup>2</sup> Mietfläche  
3,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



### LICHTHALLEN

Steinerne Furt 62-66  
Augsburg-Lechhausen

November 2019  
51.322 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
34.930 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,2 Mio. EUR Mieteinnahmen



### Förderung des Natur- und Artenschutzes: nachhaltiges Grünflächenmanagement

### GIESSEREI

Zeppelinstraße 22  
Garching bei München

Juni 2019  
21.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
12.687 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,1 Mio. EUR Mieteinnahmen



### NK20

Kopernikusstraße 20  
Dachau bei München

Dezember 2018  
9.870 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
6.875 m<sup>2</sup> Mietfläche  
Keine Mieteinnahmen



### WEST'N

Vershofenstraße 10  
Nürnberg-Höfen

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





Zertifizierung von  
Unternehmensimmobilien:  
DGNB-Gold-Zertifizierung seit  
2019 in Planung integriert

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

Juli 2018  
28.152 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
16.800 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,3 Mio. EUR Mieteinnahmen



**K14**  
Kaiserin-Augusta-Allee 14  
Berlin-Moabit

September 2017  
4.702 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.254 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,6 Mio. EUR Mieteinnahmen



Förderung nachhaltiger  
Mieter (u. a.): Lilium – Hersteller  
von urbanen Flugtaxis

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

Dezember 2016  
2.760.379 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
227.565 m<sup>2</sup> Mietfläche  
14,5 Mio. EUR Mieteinnahmen



**MONTAN**  
Montanstraße 18–26  
Berlin-Reinickendorf

Juli 2016  
38.374 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
17.145 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,4 Mio. EUR Mieteinnahmen



**GBD 149**  
Groß-Berliner Damm 149  
Berlin-Adlershof

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



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

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



**CAMPUS ALTENESEN**  
Teilungsweg 28  
Essen-Altenessen-Nord

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



**OSTSTRASSE »AURORA«**  
Oststraße 1c  
Norderstedt bei Hamburg

Dezember 2013  
100.039 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
10.089 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



**ALZENAUE NORD**  
Brentanostraße 7  
Alzenau bei Frankfurt am Main

September 2008  
40.117 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
21.986 m<sup>2</sup> Mietfläche  
0,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

August 2008  
48.062 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße  
13.833 m<sup>2</sup> Mietfläche  
1,8 Mio. EUR Mieteinnahmen



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

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



# Impressum

## NUTZUNGSRECHT AN DEN INHALTEN

Der BEOS Report, seine Inhalte, Bilder und seine Gestaltung unterliegen urheber-, marken- und wettbewerbsrechtlichen Schutzrechten. Urheberrechtshinweise und Markenbezeichnungen dürfen weder verändert noch beseitigt werden. Eine Vervielfältigung, Verbreitung, Bereithaltung zum Abruf auf Webseiten 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

Kurfürstendamm 188  
10707 Berlin, Germany  
T +49 30 28 00 99-0  
E [info@beos.net](mailto:info@beos.net)  
[beos.net](http://beos.net)  
[beos.net/datenschutzinformationen](http://beos.net/datenschutzinformationen)

## VORSTAND

Martin Czaja, Holger Matheis,  
Jan Plückerhahn, Hendrik Staiger

## VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

Per Erikson

## AUFSICHTSRAT

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

## SITZ DER GESELLSCHAFT BERLIN

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

## BILDNACHWEISE

Seite 7 – 10: Özgür Albayrak  
Seite 13 – 14, 16, 18, 19, 20 – 21, 22 – 23, 24, 25, 26 – 27, 28, 30, 31: Jens Küsters  
Seite 34: Georg Meierotto  
Seite 35, 37, 39, 41, 43, 45 (iPad): Amir Vhora, [be.net/vhoraamir7](http://be.net/vhoraamir7)  
Seite 48 (Niederlassungen):  
Nils Krüger: Berlin,  
Jens Küsters: Hamburg, Frankfurt, Stuttgart, München,  
Daniel Welschenbach (interior design: pd raumplan): Köln  
Seite 55: Özgür Albayrak  
Seite 68 – 107 (Objekte): Jens Küsters  
Seite 89 (Objekt, rotli): Bernd Westphal



BEOS AG  
Member of Swiss Life Asset Managers

beos.net  
Dezember 2020

weiter denken