

OPTIMA NEWS

AUSBLICK

S.02

Berlin
PORT ONE
 wird 2027 fertig

S.03

München
50.000 QM
 Office-Pipeline

S.05

Dresden
STADT DER
OPPORTUNITÄTEN

S.06

Ausland
COSTA
DE LA LUZ
 weiter im Trend



BESUCHEN
 SIE UNS
 AUCH AUF
 @ in

WESTSIDE LOFTS (RIDLER HÖFE)

Editorial

OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE GEWAPPNET FÜR DEN NÄCHSTEN ZYKLUS



Dr. Ulf D. Laub

Dr. Jens C. Laub



800 WOHNUNGEN UND 1,6 MRD. € IN DER PIPELINE.

Seit 5 Jahren steht die Immobilienbranche in einem perfekten Sturm aus negativen Einflussfaktoren, hausgemachten Problemen und einer Paralyse fast aller Marktteilnehmer. Wer aber 2026 mit einer soliden Eigenkapitalbasis, einer ordentlichen Projektpipeline und marktgängigen Produkten bereitsteht, sollte mit dem Ende der Krise, das sich doch langsam abzeichnet, wieder durchaus Opportunitäten nutzen können.

Mit den jüngsten Akquisitionen in Dresden und München zu rund 120 Mio. € wurden in der Gruppe erste Kaufgelegenheiten 2025 wahrgenommen. Die Erweiterung des Venture-Capital- und Private-Equity-Segments auf rund 40 Mio. € und der Aufbau einer eigenständigen Wohnungsgesellschaft führt zu einem Gesamtbestand von über 1.500 Wohnungen. Im Verkaufsbereich wurden immerhin rund 50 Mio. € realisiert.

Konsequente Vermietungsleistungen mit rund 150.000 m² seit Ende der Pandemie führen dazu, dass die Gruppe mit einer hohen Eigenkapitalquote von 215 Mio. € und einem stabilen Cashflow von über 50 Mio. € Bruttomieteinnahmen p.a. in das neue Jahr startet. Das ist der höchste Stand in der über 50-jährigen Geschichte des Unternehmens. Die Kernmietverträge kamen durch den Freistaat Bayern, den Freistaat Sachsen und die Rüstungsindustrie. Sollte die Wirtschaft endlich wieder anspringen, zeichnen sich aus der Start-up-, Robotik- und Defence-Branche weitere interessante Mietgesuche ab.

In der Projektpipeline und Umsetzung befinden sich aktuell Grundstücke mit Genehmigungen für rund 800 Wohnungen und rund 140.000 m² Bürofläche.



Berlin

PORT ONE WIRD 2027 FERTIGGESTELLT

Das aktuell größte, sich im Bau befindende Projekt der Optima-Aegidius-Firmengruppe ist das PORT ONE direkt an der Spree, im Zentrum Berlins, mit rund 33.000 m². Einen Steinwurf entfernt vom Hauptbahnhof, zwischen Charité und Westhafen, entsteht ein 60 Meter hoher, weithin sichtbarer Turm unter der Ägide von Nöfer Architekten. Vermietungsstart ist im zweiten Quartal 2026.

Das innovative Quartier wird nach DGNB Gold zertifiziert und umfasst neben Offices, Makerspaces und Ateliers auch Gastro- und Eventflächen. Das imposante Landmark-Building mit beeindruckenden Dachterrassen bietet einen phantastischen 360-Grad-Panoramablick über die gesamte Bundeshauptstadt. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen.

Port One – Berlin

Fläche:	33.000 m ² (BGF)
Volumen:	> 300 Mio. €
Partner:	Competo, IKR
Finanzierung:	DZ Hyp

Two Twelve – München-Westend

Fläche:	rd. 32.000 m ² (BGF)
Volumen:	> 250 Mio. €
Partner:	Athos, IKR, Tristone
Finanzierung:	Berlin Hyp



Garmischer Strasse – Two Twelve

FREISTAAT BAYERN BEZIEHT 32.000 QM

Das ehemalige Arabella Sheraton Hotel in markanter Lage im Münchner Westend, vis-à-vis dem ADAC Hochhaus, wurde 2020 von Blackstone erworben und ist langfristig an den Freistaat Bayern vermietet.

Nach einer Umbauphase von einem Jahr und Investitionen von rund 25 Mio. € konnte der gesamte Komplex an der Garmischer Straße Mitte 2025 termingerecht an den Freistaat übergeben werden.

Das Projekt mit dem Arbeitstitel Two Twelve geht nun mit renommierten Architekturbüros in eine stadtplanerische Entwicklung für eine Hochhausstudie.

Berlin



30 JAHRE SPREERESIDENZ – EINE BESONDERE ERFOLGSSTORY

Vor 30 Jahren wurde mit der Spreeressidenz in Berlin der Grundstein für die erfolgreiche Fortentwicklung der Optima-Aegidius-Firmengruppe in der zweiten Generation gelegt.

Im Zuge der Fördergebietsabschreibung mit 50% AfA wurden 252 Wohnungen am Zusammenlauf von Spree und Landwehrkanal als erstes Projekt mit unserem inzwischen langjährigen Partner IKR entwickelt und gemeinsam mit der HypoVereinsbank finanziert und verkauft.

Nachhaltigkeit in Architektur und Management stand schon damals an erster Stelle bei den Vorstän-

den der Optima-Aegidius-Firmengruppe. Mit seiner zeitlosen Architektursprache und klassischen Klinkerstrukturen nach dem Konzept von Steinebach & Weber stellt das Quartier noch heute ein Landmark-Building dar. Das Asset Management untersteht der Optima seit der Fertigstellung 1996.

Die Spreeressidenz ist ein Paradebeispiel für nachhaltigen Wohnungsbau, der Kapitalanlegern und Mietern gleichermaßen zugutekommt bei einer professionellen After-Sales-Begleitung. Kapitalanleger, die damals 3.300,- €/m² gezahlt haben – wovon rund 700,- €/m² aus der Sonder-AfA sofort zurückgeflossen sind – erzielen heute rund 6.000,- €/m²

für die Wohnungen, die in der gesamten Zeitschneise durchweg vermietet waren. Das entspricht einer Eigenkapitalrendite von 20 bis 30% p.a., da Teile des Eigenmittels bereits 1996 mit der Sonder-AfA weitgehend zurückgeführt werden konnten.

Die Bundesregierung sollte sich an den Konzepten der 90er-Jahre zur Beseitigung der Wohnungsnot ein Beispiel nehmen, statt sich mit sozialistischem Mumpitz auseinanderzusetzen. Der Mietwohnungsbau wurde durch die Sonder-AfA zügig in Gang gesetzt, die Bauindustrie hatte volle Auftragsbücher und der Mietmarkt in den neuen Bundesländern und Berlin war jahrelang ausgewogen.

München-Westend

WESTSIDE LOFTS IN PLANUNG

Mit dem Auszug der Kraftanlagen Heidelberg aus den Ridler Höfen konnte die Optima das Areal im Westend einer Neu-Positionierung unterziehen. Unter dem Label „Lucky Westend“ hat sich 17 Jahre nach dem Ankauf aus der von Finck'schen Vermögensverwaltung eine Künstler- und Start-up-Szene zu günstigen und flexiblen Mietkonditionen in den Ridler Höfen angesiedelt. Auch diverse Filmproduktionsfirmen haben das Loftareal als interessanten Drehort für unterschiedlichste Formate – vom Tatort bis zum Pumuckl – für sich entdeckt. Bis 2027 wird die Neukonzeption des Quartiers zusammen mit Oliv Architekten und IKR abgeschlossen sein, sodass die Umsetzung des etablierten Factory-Loft-Styles ab 2028 möglich sein wird.

Warum Westend? Aktuell kaprizieren sich die Mietgesuche zunehmend innerhalb des Mittleren Rings. Hier werden bei ansprechenden Produkten auch Mieten jenseits der 30 €/m²-Marke erzielt. Das Westend mit seiner sehr guten Anbindung an den Mittleren Ring sowie die U- und S-Bahn gehört damit zu den zukunftsfähigsten Standorten der Landeshauptstadt.

Ridler Höfe / Lucky Westend / Westside Lofts

Fläche:	22.000 m ² (BGF)
Volumen:	> 180 Mio. €
Finanzierung:	Helaba



M8 - WORK & CREATE



SOUTH HORIZON MUNICH



THE GREEN



THE MALT

München

MÜNCHEN OFFICE – 50.000 QM IN DER PIPELINE

Mit dem New Eastside Munich, dem SOuth HOrizon Munich, dem M8 – Work & Create und dem THE MALT wurden in den letzten Jahren rund 80.000 m² zu knapp 620 Mio. € platziert und vermietet.

Der Münchner Markt hat sich dabei in allen Krisenphasen als hoch resilient erwiesen. Mit der aktuellen Ausdehnung des Projektentwicklungsmarktes kann man wieder sukzessive Produkte definieren, die ab 2027 ein mögliches Bottleneck bedienen könnten.

The Green im Münchner Norden und die Ridler Höfe im Westend mit insgesamt rund 50.000 m² werden deshalb auch 2027 von uns für den Markt aufbereitet.

Die Verlagerung von Automotive zu Defence hat sich beispielsweise im The MALT in Allach als richtiges Konzept erwiesen.

In den kommenden Jahren muss mehr auf Light-Industrial-Konzepte geachtet werden, die Makerspaces mit Backoffice-Strukturen und hohen Aufenthaltsqualitäten verbinden.

Coworking-Optionen (1000 Satellites), Kitas, Fitness und Nahversorgung müssen in einem Quartier der Zukunft Hand in Hand gehen.



OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE
MÜNCHEN · BERLIN · TORONTO

IMPRESSUM

Herausgeber: Nymphenburger Beteiligungs AG, Nymphenburger Straße 4, 80335 München
Tel.: 089-552 50 30, E-Mail: info@optima-firmengruppe.de

Konzept: Optima-Aegidius-Firmengruppe

Redaktion: Dr. Jens C. Laub, Dr. Ulf D. Laub, Nina Scherer

Fotonachweis: Adobe Stock; Dietenmeier, Marc; Leo Wacker Immobilien; Mähren AG; mm-vis Ortner & Ertl GnbR & Biedermann und Partner Architekten und Stadtplaner mbB; Oliv Architekten; Padel City GmbH; Probst, Edzard; Sprenger, Lothar; steidle architekten; Zahara Villas

Haftungsausschluss: Visualisierungen aus Sicht des Illustrators, Änderungen aller Art bleiben ausdrücklich vorbehalten.

München-Trudering

125 WOHNUNGEN GENEHMIGT



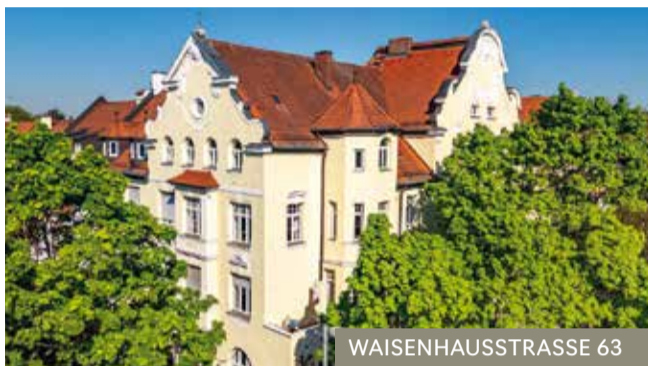
12 Jahre hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe an den Baugenehmigungen der Areale Fauststraße und Lehrer-Götz-Weg in Trudering gearbeitet. Nun liegen die Genehmigungen vor.

Es werden rund 125 Wohnungen auf 11.000 m² und ein Gewerbeanteil mit 2.000 m² entstehen.

Für die Architektur zeichnet Oliv Architekten (Lehrer-Götz-Weg) und steidle architekten (Fauststraße) verantwortlich. Die Projekte mit dem Titel „7 Woods“ (Fauststraße) und „Truderinger Mitte“ sind für den Einzelverkauf vorgesehen.

München-Trudering

Fläche: 13.000 m² (BGF)
Volumen: > 100 Mio. €
Partner: IKR (Fauststraße),
Tristone (Lehrer-Götz-Weg)
Finanzierung: DZ Hyp/n.n.



München-Moosach – Studenten-Wohnen

JOINT VENTURE MIT METROPOLIAN VOR DEM START

An der Breslauer Straße entstehen direkt an der U- und S-Bahn Moosach nach 6-jähriger Planungsphase auf rund 10.000 m² ca. 343 Apartments.

Das Projekt mit dem Titel B/Nine Student Living ist ein Joint Venture, das Stefan Pfender mit der Metropolian-Gruppe verantwortet.

Baubeginn ist im ersten Halbjahr 2026. Das Volumen umfasst im Einzelverkauf über 120 Mio. €. Die Renditen für Kapitalanleger liegen inkl. KfW-Mitteln und Afa bei rund 20% p.a. Das Produkt ist sowohl vom Standort als auch von der Konfiguration her perfekt für den Münchner Kapitalanlagemarkt geeignet.

München-Moosach

Fläche: 10.000 m² (BGF)
Volumen: > 120 Mio. €
Partner: Metropolian (Lead)
Finanzierung: Bayern LB

Assets under Management

Bruttomieteinnahmen SOLL* 2026/2027	> 50 Mio. €
Pipeline Projektentwicklung bis 2028 *	> 1,2 Mrd. €
Vermietungen der letzten 5 Jahre*	150.000 m ²
Eigenkapital	rund 215 Mio. €
Pipeline Wohnen Neubau*	rund 800 Einheiten
Wohnungsbestand	> 1.500 Einheiten
Pipeline Gewerbe*	> 140.000 m ²
Bestand Gewerbe	> 150.000 m ²

*mit verbundenen Unternehmen Ende 2026

Standorte:

München, Berlin, Dresden, Leipzig,
Magdeburg, New York, Detroit, Cádiz, Palma,
Kitzbühel

Finanzierungspartner:

Bayern LB, Berlin Hyp, Comerica Bank,
Commerzbank, Deutsche Bank, DKB,
Donner & Reuschel, DZ HYP, Helaba,
Münchner Bank eG, Ostsächsische
Sparkasse, Stadtparkasse München,
UniCredit/HVB

Käufer:

AEW, AMB Generali, Amundi Fonds,
Axa, Blackstone, BNP Paribas, Deutsche
Wohnen AG, diverse Family Offices,
DWS, Invesco, LaSalle Investment,
Morgan Stanley, Real I.S. AG, Société
Générale, Taekker Group, Talanx

Verkäufer:

Allianz, Blackstone,
Bundesvermögensamt, Corpus Sireo,
diverse Family Offices, Liegenschafts-
fonds Berlin, Löwenbräu, MEAG,
PATRIZIA, R&V

DATEN & FAKTEN

Mieterauswahl:

ABOUT YOU, adesso SE, Aldi, Allianz, Artec GmbH, Brainloop, CMS, Colliers, Dean&David, Deutsche Bundesbank, Edeka, FlixBus, Freistaat Bayern, Gruner + Jahr, Gustavo Gusto, Iqos, Kraftanlagen Heidelberg, Landeshauptstadt München, Landratsamt München, MAN, Mercedes-Benz Group (MBition), Oldenbourg Verlag, REWE, Rolls-Royce, Spaces/Regus, Springer Verlag, Stadtparkasse München, ProSiebenSat1/Jochen Schweizer, Teradata, WTS, Württembergische Versicherung

AUF EIN WORT: DIE SPREU TRENNT SICH VOM WEIZEN

Wir haben – wie im Editorial erwähnt – der durchaus schwierigen Situation an den Märkten eine recht ordentliche Performance abgerungen. Vermietungen und Verkäufe konnten so ausgesteuert werden, dass unsere Eigenkapitalquote weiter gestiegen ist. Neuakquisitionen konnten in einem opportunistischen Umfeld so umgesetzt werden, dass die Einkäufe 2025 in den kommenden Jahren allen Partnern wieder ordentliche Renditen beschern sollten.

Zu verdanken ist ein gesundes Wachstum in solchen Zeiten insbesondere den verlässlichen und auf Handschlag arbeitenden Family Offices, mit denen wir

seit 25 Jahren kooperieren. Auch die meisten unserer Banken haben sich in der Krise als verlässliche Partner erwiesen, was sich bei familiengeführten Unternehmen für beide Seiten immer und vor allem nachhaltig auszahlt. Wer sich hingegen hinter seinen Gremien und Kreditsachbearbeitern versteckt, darf sich nicht wundern, wenn er beim Beginn eines neuen Booms bei den verlässlichen Adressen außen vor bleibt. Aber es werden ja auch – wie immer – genügend Glücksritter durch die Stadt ziehen, mit denen sich dann wieder auskömmlich Geld vernichten lässt.

OPTIMA NEWS

Fotografie: Lothar Sprenger



BESUCHEN
SIE UNS
AUCH AUF

Dresden-Wohnen

1.000 WOHNUNGEN GEKAUFT

Die Gruppe verfolgt seit 5 Jahren konsequent ein umfangreiches Ankaufprogramm für Wohnungsbestände in Dresden.

Dresden ist ein stabiler Wohnungsmarkt mit einem dynamischen Wirtschaftswachstum, das sich aus dem Silicon-Saxony-Konzept speist und durch umfangreiche Ansiedelungen wie Infineon und Taiwan Semiconductor Manufacturing Company Limited besticht. Neben dem Bestandsaufbau wurden mit zwei weiteren Münchner Familien 1.000 Wohnungen in der Dresdner Neustadt, Friedrichstadt, Strehlen und in Prohlis von der Vonovia und der R&V Versicherung erworben. Teilbestände werden ab Mitte 2026 für den Wiederverkauf aufbereitet.

Dresden-Wohnen

Fläche: 50.000 m²
Volumen: > 65 Mio. €
Partner: Münchner Family Offices
Finanzierung: u. a. Deutsche Bank

Dresden-Büro

STADT DER OPPORTUNITÄTEN

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe hat 2013 in Dresden die ersten Investitionen getätigt. Gemeinsam mit Dr. Christoph Droß wurde das ehemalige ABB Verwaltungsgebäude, der LTB Leitungsbau am Schützenplatz gekauft. Auf dem Areal wurden mit Nöfer Architekten rund 50.000 m² BGF entwickelt.

Nach dem erfolgreichen Verkauf des Grundstücks an die Deutsche Wohnen AG wurden im Universitätsviertel 16.000 m² am World Trade Center, 7.000 m²

Dresden Büro

Fläche: 35.000 m² (BGF)
Volumen: > 110 Mio. €
Partner: 2 Family Offices
Finanzierung: Deutsche Bank, DZ Hyp u.a.

neben dem sächsischen Landtag sowie weitere 12.000 m² Bürogebäude mit in Summe rund 35.000 m² erworben, die nach umfangreichen Refurbishments deutlich über den Erwartungen vermietet wurden.

Mieter sind u.a. der Freistaat Sachsen, die Adesso AG und die Commerzbank. Das Gesamtengagement in Dresden umfasst mittlerweile über 175 Mio. €.



Fotografie: Lothar Sprenger



NEW YORK

Optima Ausland – USA

USA-ENGAGEMENT LIEGT UNTER DEN ERWARTUNGEN

Die Investitionen in New York und Detroit haben die Erwartungen bisher nicht erfüllt. Ein schwacher Dollarkurs, pandemiebedingte Verzögerungen in den Vermietungen und das aktuelle politische Umfeld führen dazu, dass die bisher eingesetzten Eigenmittel von rund 11 Mio. € nicht die gewünschten Renditen erzielen.

Im Gegensatz zu Kanada ist der amerikanische Immobilienmarkt deutlich rustikaler und volatil.



DETROIT



NEW YORK 242 TENTH AVENUE



NEW YORK 151 EIGHTH AVENUE



OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE
MÜNCHEN · BERLIN · TORONTO

IMPRESSUM

Herausgeber: Nymphenburger Beteiligungs AG, Nymphenburger Straße 4, 80335 München
Tel.: 089-552 50 30, E-Mail: info@optima-firmengruppe.de

Konzept: Optima-Aegidius-Firmengruppe

Redaktion: Dr. Jens C. Laub, Dr. Ulf D. Laub, Nina Scherer

Fotonachweis: Adobe Stock; Dietenmeier, Marc; Leo Wacker Immobilien; Mähren AG; mm-vis Ortner & Ertl GnbR & Biedermann und Partner Architekten und Stadtplaner mbB; Oliv Architekten; Padel City GmbH; Probst, Edzard; Sprenger, Lothar; steidle architekten; Zahara Villas

Haftungsausschluss: Visualisierungen aus Sicht des Illustrators, Änderungen aller Art bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Optima Ausland – Südsanien

COSTA DE LA LUZ WEITER IM TREND

Die Projekte in Atlanterra an der Costa de la Luz zwischen Cádiz und Tarifa sowie in Málaga laufen nach wie vor sehr erfolgreich. Bei der Costa de la Luz handelt es sich um eine seit Jahren wachsende Region, die aus klimatischen und geopolitischen Gründen noch mehr als in der Vergangenheit an Bedeutung zunimmt. In 2025 konnte das Projekt Oasis an die Käufer übergeben werden. Die Projektmarge lag bei knapp 40%. Es wurden weitere Grundstücke in einer Größenordnung von 20.000 m² erworben, die 2026 für den Verkauf aufbereitet werden.

Das Projekt in Conil de la Frontera mit 50 Einheiten wurde Ende 2025 genehmigt und geht in den Verkauf. In Málaga – einer der schnellst wachsenden Städte Spaniens – wird eine Wohnentwicklung direkt am Meer mit 15.000 m² vorangetrieben.

Insgesamt liegt das Eigenkapitalengagement der Gruppe derzeit bei rund 25 Mio. €. Unser Partner Zahara Villas arbeitet seit 25 Jahren mit uns am Atlantik auch in der zweiten Generation zusammen.



Unternehmensbeteiligungen

AUSBAU DES PRIVATE-EQUITY & VC-BETEILIGUNGSPORTFOLIOS

An den Private-Equity-Märkten haben sich Gelegenheiten ergeben, die wir in den vergangenen 5 Jahren für interessante Investments genutzt haben. Neben unseren Beteiligungen an Techfonds wie 42CAP, Vsquared und 8VC haben wir mit EMERAM und Fremman auch eher klassische Private-Equity-Angebote genutzt.

Flankiert werden die Fondbeteiligungen durch unsere Direktbeteiligungen an klarx, 1000 Satellites, Hansetherm, Simscale, PadelCity, Promethion, Cycle und Jinit[AG, als einem der wachstumsstärksten Unternehmen in Deutschland. Insgesamt wurden hier in der Familie und in der Gruppe bisher rund 40 Mio. € inklusive der Aktienportfolien investiert. Eine deutliche Aufstockung der Unternehmensbeteiligungen in den kommenden Jahren ist geplant.



Fondbeteiligungen Stand 2/2026:

42CAP | Vsquared | Fremman | 8VC
Gilde | EMERAM

Direktbeteiligungen Stand 2/2026:

Every	Food-Produkte (USA)
1000 Satellites	Coworking
klarx	Digitalplattform
Hansetherm	Wärmepumpen
Promethion	Drohnen
Simscale	KI-basierter Maschinenbau
Cycle/Element 3-5	Halbleiter-Industrie
PadelCity	Padel-Plattform
Jinit[AG	Digitalagentur

SOZIALES ENGAGEMENT WÄCHST



LIONSCLUB MÜNCHEN METROPOLITAN



Kältebus München e.V.

Das soziale Engagement der Optima umfasst verschiedenste soziale Ziele von der konkreten Hilfe für Bedürftige über soziale Integration bis hin zur Schaffung von Wohnraum sowie Kunst- und Kulturförderung.

Zur Verwirklichung dieser Ziele unterstützt die Optima-Aegidius-Firmengruppe diverse Organisationen direkt wie auch indirekt über den Lionsclub München Metropolitan und die Allianz für München.

