

# OPTIMA NACHRICHTEN

## Optima kauft Löwenbräuareal

Anfang 2006 ist es der Optima-Aegidius-Firmengruppe gelungen, den Ankauf des Löwenbräuareals am Münchener Stiglmaierplatz durchzuführen. Vermittelnd tätig war hier das Immobilienkontor Schauer & Schöll/Colliers. Die Verkäuferseite, hinter der sich ein Unternehmen des Barons August von Finck verbirgt, hat nun gemeinsam mit den Vertretern des Käuferkonsortiums die Billigung des Bebauungsplanes für das neue Stadtquartier durch den Münchener Stadtrat herbeigeführt.



Das Löwenbräuareal am  
Münchener Stiegelmeierplatz

Gekauft wurde das rund 3 ha große Areal von der Optima gemeinsam mit dem irischen Familienunternehmen Embassy Group und der IKR Bauträger GmbH.

Zukünftig sollen auf dem ehemaligen Brauereigelände rund 70.000 qm Wohn-, Handels und Büroflächen entstehen. Außerdem wird vom Alteigentümer ein Kindergarten vorgesehen, der Raum für 6 Gruppen bieten wird.

Rund 400 Wohnungen – teilweise im Townhouse-Stil und mit traumhaften Dachterrassen – werden in den Nymphenburger Höfen um eine Piazza herum entwickelt. An der Nymphenburger Straße selbst wird ein 10-geschossiges Bürogebäude mit 17.000 qm Büroflächen errichtet, das an der Nahtstelle zwischen der Briener Straße und dem Königsplatz eine architektonisch prägende „Torfunktion“ einnehmen soll. Der städtebauliche Wettbewerb wurde von dem weit über die Grenzen Münchens hinaus bekannt gewordenen Architekturbüro Steidle & Partner gewonnen, das unter anderem für die Olympiastadt in Turin verantwortlich gezeichnet hat. Johann Spengler, geschäftsführender Gesellschafter von Steidle & Partner hat sein Konzept für die Nymphenburger Höfe aus Stadtplanungssicht an den Uffizien von Florenz angelehnt. Parallel zur Dachauer Straße wird ein weiterer Büro- und Einzelhandelskomplex mit rund 13.500 qm entstehen, der sich von den hellen und abgesetzten Natursteinfassaden des Haupthauses bewusst abheben soll. Das Entwicklerkonsortium sieht vor, rund 180 Mio. € in den Nymphenburger Höfen zu investieren. Mit dem Abriss der alten Abfüllanlagen der Löwenbrauerei soll der Baubeginn noch im ersten Halbjahr 2007 stattfinden. Die ersten Büromieter und Anwohner könnten dann bereits 2009 in dieses neue Stadtquartier einziehen. Büroflächen werden in einer Spannweite zwischen 14,50 und 23,- €/qm angeboten.

## EDITORIAL

Wie bereits in der letzten Ausgabe angedeutet, wird die Tradition der Optima Nachrichten fortgesetzt. Während wir vergangenes Jahr die Historie der Optima Gruppe unter der Ägide des Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Wolfgang Laub an dieser Stelle haben Revue passieren lassen, besteht nun Anlass über neue Projekte zu berichten, denn neben der konsequenten Ausrichtung auf Verkäufe in Berlin und Spanien wurden in den vergangenen 12 Monaten in München Projekte mit einem Volumen von 250 Mio. € oder 90.000 qm BGF in Angriff genommen. Wir denken, dass wir zum richtigen Zeitpunkt in den Münchener Markt zurückgekehrt sind, da auf Grund der guten wirtschaftlichen Prognosen

(s.a. Artikel „Renaissance der Innenstadt“ S. 2) für die bayerische Landeshauptstadt in Zukunft mit einer positiven Entwicklung des Büromarktes zu rechnen ist. Im Zuge dieser Akquisitionen, die auch ein hohes personelles und finanzielles Engagement erfordern, wurde deshalb das nominelle Grundkapital der Nymphenburger Beteiligungs AG von 6,6 Mio. € um weitere 1,7 Mio. € auf 8,3 Mio. € erhöht, bei einem Kurs von 380 % fließen der Aktiengesellschaft rund 6,5 Mio. € zu. Projektvisionen, wie die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers auf dem Löwenbräuareal in München oder die zahlreichen Aktivitäten in dem nicht immer leichten Berliner Markt, können nur auf Basis einer ge-

sunden finanziellen Ausstattung und gemeinsam mit motivierten und leistungsorientierten Mitarbeitern erzielt werden. Beide Faktoren treffen auf das gesamte Optima-Team zu. Wir möchten deshalb auf diesem Weg auch allen Mitarbeitern für ihr hohes Engagement danken, das sie für die dynamische Entwicklung unserer Firmengruppe aufbringen.



Dr. Ulf D. Laub

Dr. Jens Laub

## Wohnungs- und Büromarkt München

## Renaissance der Innenstadt

Selten wurden in der bayerischen Landeshauptstadt so viele neue Projekte innerhalb der Stadtmauern initiiert und realisiert wie in den vergangenen zwei Jahren. Nymphenburg Süd, der Hirschgarten, das alte Löwenbräuareal, der Ackermannbogen, die Parkstadt Schwabing oder der Arnulfpark sind nur einige Adressen, die überwiegend im Münchener Westen in Zukunft für ein neues und attraktives Wohnraum- und Büroangebot sorgen werden.



Wohnbebauung Nymphenburger Höfe

Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten haben sich selbst in schwierigeren Zeiten die Preise im Wohnbereich auf hohem Niveau gehalten. Lediglich die Mieten für Erstbezüge sind seit 2002 stetig vom Höchstpunkt mit 13,40 €/qm auf 11,59 €/qm in 2005 gesunken. Im Mietmarkt zeichnet sich jedoch seit längerem erstmals wieder ein Anstieg ab. Gemäß einer Untersuchung der empirica AG wird für den Neubaubereich in ordentlichen Lagen die 15-Euro-Schallmauer bald durchbrochen werden.

Die Preise für neuerstellte Eigentumswohnungen pendelt in München zwar durchschnittlich um 3.500 €/qm, liegen in guten bis sehr guten Wohnlagen jedoch oft deutlich oberhalb von 4.000 €/qm. Preise von bis zu 10.000,- €/qm in Bestlagen (Nymphenburg am Kanal, Gern, Altbogenhausen, Herzogpark, Altstadt) sind nach wie vor durchsetzbar.

In der Landeshauptstadt wird sukzessive „besser“ gewohnt, da es den Einwohnern insgesamt wirtschaftlich gut geht und ein Bestreben nach höheren Wohnwerten auch von der Kaufkraftseite unterlegt werden kann.

## Angebotsengpass ab 2007?

Schenkt man den Statistiken Glauben, müsste der Münchener Wohnungsmarkt spätestens 2006 auf einen Angebotsengpass zusteuern. Auch die Grundstücksbevorratung der Projektentwickler zeigt, dass man auf einen Zeithorizont von 10 Jahren mit guten bis sehr guten Geschäftschancen rechnet.

Die Prognosen aller Marktteilnehmer und Forschungsinstitute ergeben ungeachtet der leichten Nachfrageschwäche, dass nach den leicht rückläufigen Preisen in den vergangenen 5 Jahren schon

ab 2007 wieder Höchststände denkbar sind. Dies hängt auch nicht zuletzt mit den insgesamt geringen Fertigstellungsraten zusammen. Während zum Beispiel 1995 noch 38.000 Eigentumswohnungen in Bayern fertiggestellt wurden, waren dies 2005 gerade mal noch 9.746 Einheiten. Obschon die Baugenehmigungsrate 2005 (München 7.719 Genehmigungen) gestiegen ist, kann bei einer Fertigstellungsquote von 4.655 Einheiten kaum von einem Bauboom die Rede sein. Die Einstandspreise in München liegen je nach Standort zwischen 800,- €/qm und 1.250,- €/qm BGF, was letztlich Endverkaufspreise von mindestens 3.300,- €/qm für Bau-träger erforderlich macht.

Die attraktiven neuen Wohngebiete befinden sich überwiegend im Westen der Stadt. Entlang der Bahntrasse vom Arnulfpark über den Hirschgarten zum Nymphenburger Schloss entstehen Wohnungsquartiere, die das Marktgeschehen bis weit über das Jahr 2010 hinaus prägen werden. Zudem sind in den Nymphenburger Höfen auf dem ehemaligen Löwenbräuareal am Stiglmaierplatz knapp 450 Wohnungen in bester Innenstadtlage geplant.

Die Maßnahmen der Vivico und der Aurelis auf ehemaligen Bahnbrachen sind ein städtebaupolitisches Meisterstück, wenn man bedenkt, wie lange hier Gebrauchtwagenhändler Bestflä-



Luftaufnahme Nymphenburger Höfe

chen in einer der am höchsten verdichteten Städte Deutschlands „missbraucht“ haben. Der Markt wird in den kommenden Jahren mit Wohnungen in Innenstadtnähe versorgt wie selten zuvor. Lediglich die Käufer müssen endlich wieder Vertrauen fassen und die Chance zum Erwerb stadtnaher Wohnungen ergreifen. Im europäischen Vergleich ist das Wohnungsangebot innerhalb des Mittleren Rings im übrigen geradezu günstig, bedenkt man, dass in Madrid, Dublin oder Kopenhagen mittlerweile Preise von

5.000,- bis 6.000,- €/qm als völlig selbstverständlich hingenommen werden und in Mailand oder London die Mieten für eine 3-Zimmer-Wohnung bei 4.000,- € liegen.

## Top Wohnlagen

Nymphenburg, Gern, Altstadt-Lehel, Schwabing-West, Bogenhausen-Herzogpark, Neuhausen, Harlaching-Menterschwaige, Solln, Grünwald, Gräfelfing, Deisenhofen

## Beste Adressen

- Nymphenburg**  
– nördlich und südlich des Kanals
- Gern**  
– Tizianstraße und Seitenstraßen
- Bogenhausen**  
– Mauerkircherstraße, Maria Theresiastraße, Möhlstraße
- Schwabing**  
– Hohenzollernplatz, Kaiserstrasse, Georgenstraße
- Altstadt**  
– Gärtnerplatz
- Neuhausen**  
– Seitenstraßen zwischen Grünwaldpark und Rotkreuzplatz, Nymphenburger Straße
- Solln**  
– Malerwinkel

## Aufsteiger

Theresienhöhe, Alte Messe, Parkstadt Schwabing, Maxvorstadt Lenbachgärten, Nymphenburger Straße, Schwere-Reiter-Straße, Ackermannbogen, Wotanstraße, Nymphenburg Süd

## Wohnungspreise München (€/qm)

	Bestand	Neubau
Einfacher Wohnwert	1.600,-	
Mittlerer Wohnwert	2.000,-	3.000,-
Guter Wohnwert	2.500 – 2.900	3.500,-
Sehr guter Wohnwert	3.300 – 3.900	4.500,-

(Quelle: IVD, eigene Recherchen, \*empirica, Plötz Immobilienführer München 2006/2007)

## Anzeichen für einen neuen Büromarktboom oder nur Strohfeuer?

Die konjunkturelle Erholung, gesunde Firmen und ein geordnetes Neubauvolumen prägen die Büromarktsituation in der bayerischen Landeshauptstadt. Da die Fertigstellungszahlen den niedrigsten Stand seit 10 Jahren erreicht haben, ist eine Erholung des Büromarktes innerhalb des Stadtbereichs nicht mehr aufzuhalten. Fraglich ist derzeit nur, wann wie schnell in Vorratsbauten investiert wird, und ob der Bogen wie 2001 wieder überspannt wird.

Der Büroflächenbestand in der Stadt (16 Mio. qm) wächst derzeit lediglich nur um 1,2 %, was etwa einer neu gebauten Fläche von 150.000 qm entspricht. Im Umland (Bestand 5 Mio. qm) wurde der Neubau von Flächen weitgehend eingestellt.

Das Immobilienkontor Schauer & Schöll stellt in seinem Halbjahresbericht 2006 einen Leerstand von 1,7 Mio. qm fest, wobei 1,2 Mio. qm im Stadtgebiet liegen und knapp 500.000 qm im Umland. Ausgehend von einer gleichbleibenden Vermietungsleistung würde dies erstmals seit Jahren zu einer nachhaltigen Nettoabsorption von Flächen führen.

Der Leerstand in München sollte sich bis 2010 bei 1 Mio. qm einpendeln, was im internationalen Vergleich in globalisierten und volatilen Märkten keine dramatische Kennziffer ist. Während ein Leerstand von 18 % wie in Frankfurt bedenklich ist, kann ein Leerstand von unter 10 % für einen der größten Büroimmobilienmärkte der Welt noch als gesund bezeichnet werden.

### Die Vermietung kommt in Fahrt – alle Hochhäuser sind durch

Während letztes Jahr noch der Katzenjammer um die drei Hochhäuser Highlight Towers in der Parkstadt Schwabing, Uptown Munich am Georg-Brauchle-Ring und Munich City Tower an der Donnersberger Brücke groß war, sind die Türme zwischenzeitlich weitgehend vermietet. Für die größte Furore sorgte die Anmietung durch O2 (Makler: Schauer & Schöll) im Hines Tower mit knapp 50.000 qm. Fast bedeutender ist jedoch die Zwischenvermietung an der Donnersberger Brücke an MAN (Makler: Atis Real), der Bezug der Highlight Business Towers in der Parkstadt Schwabing durch Fujitsu Sie-



Luftaufnahme Parkstadt Office

mens, sowie die Verlegung des Firmensitzes der Linde AG von Wiesbaden nach München.

Der Punkt ist hier weniger der für erfahrene Marktteilnehmer nicht so überraschende Vermietungserfolg. Vielmehr ist es für die Stimmung wichtig, dass die leidige Leerstandsdebatte in den lokalen Medien nun kein Futter mehr bekommt. Somit können Mietverhandlungen nicht mehr durch den Verweis auf die leerstehenden Türme aufgeweicht werden, und Incentives für potentielle Mieter bewegen sich wieder in einem akzeptablen Rahmen. Die kurzfristige spekulative Fertigstel-

lungspipeline im Innenstadtbereich liegt laut Rainer Knapke, Managing Director von CB Richard Ellis, bis zum Jahr 2008 gerade mal über knapp 100.000 qm. Selbst die mittelfristige Prognose der Neubaufertigstellungen liegt bis 2010 bei weniger als 130.000 qm pro Jahr. Bulwien Gesa prognostiziert auf Basis der Riwiw Datenbank bis 2010 hingegen für München und seine Landkreise einen nachhaltigen Beschäftigtenzuwachs um knapp 45.000 Arbeitsplätze. Diese Kennziffer würde flächenmäßig insgesamt rund 1 bis 1,5 Millionen qm zusätzliche BGF ausmachen, also rund 200.000 bis 250.000 qm pro Jahr.



Parkstadt Office

Wer jetzt an den richtigen Standorten investiert, hat wieder erhebliche Chancen auf Wertsteigerungen und Entwicklungsergebnisse.

Dennoch ist Vorsicht geboten. Es liegen zahlreiche Grundstückseigentümer und Entwickler mit Optionen und genehmigungsreifen Grundstücken in der Furche. Bei einer zu euphorischen Bewertung der Marktsituation könnte schnell wieder ein Entwicklungsvolumen aufgebaut werden, das die Milliongrenze überschreitet. Die Leerstandssituation erfordert eine wesentlich differenzierte Betrachtung als noch vor einigen Jahren.

### Innenstadt schlägt Umland

Mit der Konsolidierung des Münchener Büroflächenmarktes in den vergangenen drei Jahren verstärkt sich jener Trend, der sich bereits im Vorjahr abgezeichnet hatte. Die Innenstadt zieht Mieter an, die Peripherie verliert dramatisch an Attraktivität.

Außerhalb der Stadtgrenzen stehen deshalb bis zu 30 % der teilweise hochmodernen Flächen leer. Leerstand generiert hier Leerstand, und manche Umlandgemeinden sind mittlerweile geradezu stigmatisiert.

So erklärt sich auch das geteilte Marktbild, das einerseits positiv bis euphorisch ist, und andererseits einen Sockelleerstand aufweisen wird, der in München in der Vergangenheit seinesgleichen gesucht hat.

Gemäß dem Frühjahrsgutachten der Immobilienwirtschaft 2006 liegt die Durchschnittsmiete im Münchener Stadtgebiet bei 16,80 €/qm. Um Incentives bereinigt dürfte damit die Effektivmiete im Schnitt bei 15,- €/qm liegen.

Während mietfreie Zeiten und andere Incentives im Jahr 2005 noch 10–20 % der vereinbarten Nominalmieten ausmachten, geht der Markt wieder in Richtung Normalisierung. Auf Einbauküchen, Grundverkabelung und ein bis drei mietfreie Monate lassen sich Bestandhalter und Entwickler noch ein, darüber hinaus wird der Spielraum aus Mietersicht bereits wieder enger.

Auch ist bei der Vermietungsanalyse nach wie vor von Bedeutung, dass 72 % der Flächen auf BGF Basis vermietet werden, was in der Betrachtung der Miethöhen im Vergleich zu anderen Standorten etwa 20 % „Luft“ nach oben bietet.

Nach den erheblichen Mietpreiserückgängen in den Jahren 2001 bis 2004 hat sich die Preissituation in den letzten 12 Monaten erstmals wieder stabilisiert. Die aktuellen Mietsteigerungen führen allerdings nicht dazu, dass die Höchststände des Jahres 2001 erreicht werden. Immerhin lag der zwischenzeitliche Mietpreiserückgang bei über 40 % in allen Lage- und Nutzwertkategorien. Anstiege von bis zu 15 % – wie im Jahr 2005 – kann man somit noch nicht als Übertreibung bezeichnen. Schenkt man jedoch der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle Glauben, so steht München sogar am Beginn eines lang anhaltenden Zyklus, der von weiteren

Mietsteigerungen geprägt sein wird. Die Mietprognosen 2010 gehen sogar davon aus, dass bei attraktiven Flächen innerhalb des Mittleren Rings eine Durchschnittsmiete von 19,- €/qm erwartet werden kann.

Ungeachtet der positiven Vorzeichen ist zu beachten, dass die Mieter gut informiert sind und sich vermehrt auch professionell beraten lassen. Wenn der Standort und die Produktqualität nicht stimmen, ist auch bei spekulativen Projekten das Risiko eines Fehlinvestments relativ hoch.

Einfache Flächen finden nicht deshalb mehr Mieter, nur weil sie günstig sind. Das Mietgeschehen in München ist im Gegensatz zu Berlin keine Geldfrage, sondern eine Frage der Nutzenoptimierung und der Schaffung attraktiver Arbeitsplätze, die ein positives Image vermitteln.

Der Immobilienkontor Schauer & Schöll, das führende Münchener Maklerhaus, benennt den Arabellapark, die Isarvorstadt, Neuhausen-Nymphenburg mit der Maxvorstadt und das Westend als gute Bürolagen (Mietansätze 14,- bis 17,- €/qm). Explizit werden als Zukunftsstandorte mit hohem Mietentwicklungspotential im aktuellen IVG Frühjahrsmarktbericht für Gewerbeimmobilien noch der Stiglmaierplatz und die Parkstadt Schwabing aufgeführt. Ob sich diese Einschätzung bei der Parkstadt Schwabing bewahrheitet, muss die Zukunft erst noch zeigen.

Sollte die Konjunktur noch mehr anziehen, könnte es durchaus zu einer kurzfristigen Verknappung an einzelnen Standorten kommen. Dennoch ist das aktuelle Marktgeschehen nach den Erfahrungen des Jahres 2000 mit größter Vorsicht zu betrachten. Aktuell sind viele Grundstücke in ordentlichen Lagen genehmigungsreif. Nimmt man die wichtigsten Entwicklungsgebiete – also Parkstadt Schwabing, den Arnulfpark, das Hirschgartencenter, Nymphenburg Süd und das Löwenbräuareal – zusammen, so ergeben sich 1,5 Mio. qm mittelfristig verfügbare Büroflächen. Das reicht, um wieder eine ordentliche Leerstandskrise zu verursachen.

### Leerstand managen – Revitalisierung als Erfolgsmodell

Wie schon im vergangenen Jahr muss man auch in 2006 den Leerstand weiter nach Flächenstandards und Mikrostandorten unterteilen. CB Richard Ellis bringt es hier auf den Punkt. Rund 52 % des Flächenumsatzes werden in erstklassig ausgestatteten Flächen realisiert, 44 % der Mietverträge werden in durchschnittlich ausgestatteten Flächen umgesetzt. Veraltete Flächen hingegen machen nur noch 4 % des Vermietungsgeschehens aus.

Was sich bereits in den Analysen der vergangenen Jahre abgezeichnet hatte, kommt nun immer deutlicher zum Tragen. Die Zeiten, in denen architektonisch anspruchslose – teilweise geradezu geschmacklose Bürogebäude im 80er-Jahre-Stil mit Deckenhöhen unter 2,70 Meter und ohne Verkabelung – in München wie von selbst vermietet ließen, sind endgültig vorbei. Dazu ist der Sockelleerstand zu hoch. Ohne den neuesten technischen Stand, eine ansprechende architektonische Differenzierung und eine kreative Inszenierung geht auch in der bayerischen Boomtown nichts mehr.

Beispielhaft hierfür ist die Sonnenstraße, früher ein Versicherungsstandort par excellence. Nach dem Auszug der Konzerne hat sich innerhalb kürzester Zeit in bester Innenstadtlage eine Leerstandssituation ergeben, die beachtlich ist. In einem Radius von 250 Metern standen rund 40.000 bis 60.000 qm Bestandsflächen zur Disposition. Während die MEAG ihre Gebäude nun endlich saniert, hat die AMB ihre Häuser an die IVG verkauft. Auch die Barmer Ersatzkasse oder die Signal Iduna Versicherung haben mit Verkäufen an spezialisierte Entwickler den Weg für Revitalisierungen geebnet. In diesen Lagen ist nun ein regelrechter Sanierungsboom entstanden, der revitalisierte Gebäude im Retrodesign (HW 26), Boutiquehotels (Motel One), Neubaumassnahmen und schräge Bars (Peter & Paul) in fünf Minuten Laufdistanz zur Altstadt hervorbringt. Die teilweise belanglose 70er-Jahre-Architektur wird sukzessive abgelöst. Bis in fünf Jahren wird im Umgriff dieses Bereichs einer der gefragtesten Bürostandorte in München entstanden sein. Neben der Standortkonkurrenz wird also in Zukunft ein Substanz- und Ausstattungswettbewerb immer mehr in den Vordergrund der Verhandlungen treten. Wer im Bestand kein Geld in die Hand nimmt und Revitalisierungen auf hohem technischen und gestalterischem Niveau durchführt, darf sich über Leerstände nicht wundern. Die Revitalisierungswelle stellt hingegen eine echte Alternative zum Neubau in der Innenstadt dar. Rund 2/3 des Flächenumsatzes werden immerhin von IT-Firmen, Medien- und Beratungsgesellschaften beansprucht, die, sobald das kleinteilige Flächensegment bis zu 500 qm Bedarf wieder anspricht, solche Angebote zu schätzen wissen.

Quelle: Textauszüge: Immobilien Manager Edition München 2006/2007 – von Dr. Jens Laub

Weiterführende Informationen: [www.standort-muenchen.info](http://www.standort-muenchen.info), [www.schauer-immobilien.de](http://www.schauer-immobilien.de), [www.floersch.com](http://www.floersch.com), [www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de), [www.catella.com](http://www.catella.com), [www.cbre.de](http://www.cbre.de), [www.jll.de](http://www.jll.de), [www.atisreal.de](http://www.atisreal.de)

### HW 26 ist fertiggestellt

Die Herzog-Wilhelmstraße 26 ist nun nach einer schwierigen Sanierung fertiggestellt. Das Gebäude erstrahlt im großzügigen Eingangsfoyer ganz im Retro-Design. Im 5. Obergeschoß befindet sich eine Dachterrasse, die einen einmaligen Blick auf die Altstadt und die Alpen gewährt. Die insgesamt rund 4.500 qm umfassenden Büro- und Einzelhandelsflächen konnten teilweise bereits vor Fertigstellung zu Mieten um die 17,- €/qm BGF an Mieter wie die ING Bank mit einem Tochterunternehmen und die Internetfirma Trade Doubler platziert werden. Insgesamt wurden in das ehemalige Verwaltungsgebäude der Barmer Ersatzkasse 9 Mio. € investiert. Mit der Vollvermietung des Hauses ist im ersten Halbjahr 2007 zu rechnen. Begleitende Bank ist die DG Hyp, mit der Vermietung ist aktuell das internationale Maklerhaus Savills ([www.savills.de](http://www.savills.de)) betraut. Der seinerzeitige Ankauf gelang auf Vermittlung des Privatbankhauses Ellwanger & Geiger.



Foyer HW 26

## Parkstadt Office Center – „Be orange“ Optima kauft und verkauft in der Parkstadt Schwabing

Mitte des Jahres hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit der IKR Bauträger GmbH in der Parkstadt Schwabing das in der Walter-Gropius-Straße liegende Grundstück der schwedischen Skanska-Gruppe erworben. Vermittelnd tätig war auch hier das Immobilienkontor Schauer & Schöll/Colliers.

Das Areal, das mit der Projektgesellschaft Parkstadt Office Center GmbH & Co. KG verbrieft wurde, konnte durch das Architekturbüro Scheller innerhalb von 6 Wochen neu beplant werden und geht noch im Dezember 2006 in Bau. Auf 13.000 qm BGF entstehen hochmoderne Büros vis-à-vis der Highlight Business Towers in direkter Nachbarschaft von Roland Berger, Fujitsu Siemens, dem Langenscheidt Verlag und General Electric. „Be Orange“ steht im Parkstadt Office Center als Synonym für ein neues Farb- und Gestaltungskonzept, das sich durch die gesamte Gebäudestruktur ziehen wird. Das Ensemble konnte innerhalb weniger Wochen bereits wieder an LaSalle Investment ([www.lasalle.com](http://www.lasalle.com)) – einem der großen amerikanischen Immobilienfonds – veräußert werden. Als Finanzierungspartner wurde die Eurohypo AG gewonnen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2008 vorgesehen. Das gesamte Investitionsvolumen liegt um die 30 Mio. Neben der Optima Firmengruppe baut derzeit noch die IVG/Frankonia auf einem Areal neben dem IDG Verlag eine Bürokomplex. Die Parkstadt Schwabing entwickelt sich somit zu einem der führenden Bürostandorte Münchens und wird dem Titel als so genannte „Neue Münchener Adresse“ mehr als gerecht werden.



Parkstadt Office Center

### Morgan Stanley kauft Bayer Karree

Mit weitgehender Vollvermietung des Bayer-Karrees konnte Anfang 2006 das Ensemble des ehemaligen Möbelhauses Strobl an einen Fond der amerikanischen Investmentbank Morgan Stanley veräußert werden. Der Kaufpreis lag knapp unter 30 Mio. €. Das insgesamt rund 9.000 qm BGF umfassende loftartige Büroareal war beim Verkauf zu 95 % vermietet, die Durchschnittsmiete liegt bei 15,- €/qm BGF. Begleitende Bank auf der Verkäuferseite war die Eurohypo AG.

### Optima kauft „Hauptzollamt“ in der Schwanthaler Straße

Im 3. Quartal 2006 konnte nach langen Verhandlungen ein Jahrhundertwende-Gebäude des Bundesvermögensamtes in der Schwanthalerstraße 95 erworben werden. Hier befand sich über Jahrzehnte eine Außenstelle des Hauptzollamtes München. Der rund 3.000 qm BGF umfassende Gebäudesolitär wird derzeit noch vom Deutschen Gewerkschaftsbund genutzt. Vorgesehen ist im Jahr 2007 eine umfangreiche Sanierung. Das Gebäude ist nur einen Steinwurf vom Bavariaring entfernt und hat einen herrlichen Blick auf die Paulskirche. Die Finanzierung wird von der DG Hyp begleitet.

Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich voraussichtlich auf rund 5 Mio. €. Die Vermietung der attraktiven Büros zwischen Theresienwiese und Innenstadt wird bei 13,- € bis 15,- €/qm liegen.

## Costa de la Luz bleibt attraktiv

Seit zwei Jahren reißen die Pressemitteilungen über den drohenden Preisverfall in Spanien nicht ab. Dennoch entwickeln sich die Märkte insbesondere in den Küstenregionen und auf den Balearen weiterhin positiv. Die Costa de la Luz besticht durch eine einmalige Natur, Strände, die in Europa ihresgleichen suchen, und eine Bebauung, die weit entfernt ist von den Sünden der Costa Brava und Costa del Sol.

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe investiert seit nunmehr 4 Jahren in dieser Region zwischen Cadiz und Tarifa. Erste Projekte konnten im Jahr 2006 abgewickelt und übergeben werden. So wurde mit 38 Reihenhäusern, Grundstücken und Villen der neue 36-Loch-Golfplatz St. Andres in Novo Sancti Petri zwischen 2001 und 2006 begleitet. Auch das Projekt Sunset, das gemeinsam mit unserem spanischen Partner Sol Inmobiliaria entwickelt wurde, konnte 2006 erfolgreich abgeschlossen werden. Weitere Projekte befinden sich derzeit in der Entwicklung. Die Planung für 2007 sieht den Bau von über 100 Wohnungen, Villen und Reihenhäusern vor. Unter anderem wurde auch ein Altbau in Cadiz erworben. Hier entstehen Loftapartements mit Blick auf die Kathedrale von Cadiz in Sichtweite des Atlantiks. Die Projekte Vista Golf, Naverros und Playa Zahara werden ebenfalls im Laufe des Jahres 2007 in Bau gehen. Die Preise an der Costa de la Luz bewegen sich in der Altstadt von Cadiz und direkt an der Küste bereits im Bereich um die 4.000,- bis 5.000,- €/qm Wohnfläche. Auch die Nachfrage insbesondere in Zahara des los Atunes, dem Standort unserer spanischen Niederlassung, ist weiterhin ungebrochen hoch. Grundstücke in der Villeneklave Atlanterra bewegen sich hier bereits bei 400,- €/qm Grund, was einem Preis von 3.000,- €/qm BGF – ohne Bau – entspricht. Die Optima Espana Invest S.L. wird auch in Zukunft selektiv in Akquisitionen – auch im Landesinneren – investieren und das Spaniengeschäft sukzessive aber mit Nachdruck ausbauen.



Zahara Parc



Kathedrale von Cadiz

## Phase 4 Communications GmbH kommt gut an

Ende 2006 wurde die Beteiligung an der renommierten Münchener Internetagentur Phase 4 Communications GmbH auf 50 % aufgestockt. Phase 4 sollte mit dem sich abzeichnenden Wirtschaftswachstum und einem Wiederaufleben der Internetbranche weitere Wachstumsimpulse erfahren.

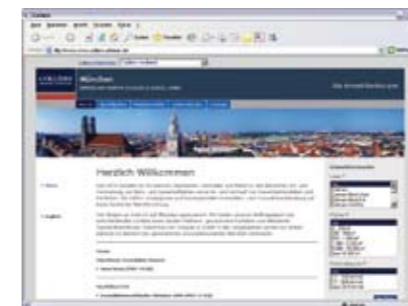
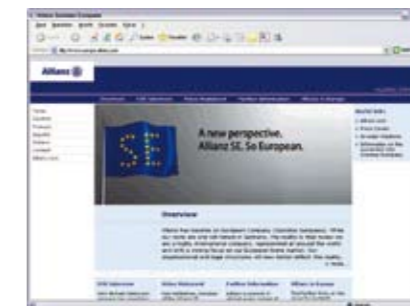
Neben Firmen wie BMW, Allianz, Data Modul und Microsoft konnten auch Neukunden wie das Europäische Patentamt, die Neue Zürcher Zeitung, Colliers, DB Real Estate und der IDG Verlag gewonnen werden. Das Kundenportfolio wurde somit 2006 auf eine noch breitere Basis gestellt und bietet für die Zukunft hervorragende Perspektiven. Auch zeichnet Phase 4 für das gesamte Marketingkonzept der Finanzplatz München Initiative ([www.fpmi.de](http://www.fpmi.de)) verantwortlich und übernahm Internetaufgaben für die Dresdner Bank und die Stadtsparkasse München. Wie auch

in 2005 wurde Phase 4 im „Jahrbuch der Werbung 2007“ und im Jahrbuch „Annual Multimedia 2007“ mit Preisen für die Websites von MINI Deutschland und für BMW ORACLE Racing zum America's Cup ausgezeichnet.

Aus Sicht der Optima war der Aufbau einer Immobilienunit bei Phase 4 ein wichtiger Schritt, um alle Marketingmaßnahmen und -konzepte auch unserer Vertriebspartner gebündelt zu entwickeln. Die Agentur entwickelt sich somit zu einem der führenden Know-how-Träger für Immobilienmarketing

in Deutschland. Beispielhaft hierfür ist der neue Internetauftritt des Immobilienkontors Colliers Schauer & Schöll unter dem Motto „Blind Dates waren gestern“, der unter Branchenteilnehmern als herausragend bezeichnet wird.

Derzeit beschäftigt die Münchener Internetschmiede 42 Mitarbeiter. Einer weiter positiven Entwicklung in 2007 stehen keine Hinderungsgründe entgegen, der Beratungsumsatz 2006 liegt bei knapp unter 4 Mio. €.

[www.colliers-schauer.de](http://www.colliers-schauer.de)[www.europe.allianz.com](http://www.europe.allianz.com)[www.bmworacleracing.com](http://www.bmworacleracing.com)

### Optima im Spiegel der Presse 2006

Bedingt durch die großen Projekte der letzten 12 Monate hat sich die Aufmerksamkeit der Presse vermehrt auch auf die Tätigkeiten der Optima-Gruppe gerichtet. Veröffentlichungen in der Süddeutschen Zeitung, dem Münchener Merkur, der TZ, der FAZ am Sonntag, der Bildzeitung und der Immobilienzeitung zu den aktuellen Entwicklungen prägten das Pressegeschehen.

Alle Beiträge sind auf dem neuen Internetauftritt ([www.optima-firmengruppe.de](http://www.optima-firmengruppe.de)) als PDF-Dateien abrufbar.



Gutenberg Höfe

## Investmentmarkt in Berlin boomt

**Während die Vermietungssituation in Berlin sowohl im Büro- wie im Wohnbereich nach wie vor wenig zuversichtlich stimmt und die wirtschaftspolitischen Hiobsbotschaften aus der Hauptstadt zu- und nicht abnehmen, überschlagen sich ausländische Investoren mit Bietergefechten, um im Immobilienmarkt der Hauptstadt Fuß zu fassen. Wer heute investiert ist, muss sich darüber Gedanken machen, ob er nicht besser die aktuelle Investitionswelle zur „Teilabschichtung“ seiner Bestände nutzt.**

Von Seiten der Optima Geschäftsführung wurde zwischen 2000 und 2003 gemeinsam mit unseren langjährigen Vertriebsmitarbeitern an ausgewählten Standorten in Kreuzberg, Prenzlauer Berg und Pankow ein Immobilienportfolio mit 13 Mehrfamilienhäusern und Gewerbelofts mit rund 36.000 qm Flächen und rund 400 Wohnungen erworben. Zunächst wurden die Objekte am Paul-Lincke-Ufer, in der Kastanienallee sowie im unmittelbaren Umfeld des Schlossparks Niederschönhausen saniert oder revitalisiert, oder zumindest mit einer neuen Planung versehen.

Bedenkt man, dass in der Ankaufphase der Objekte nur noch wenige Marktteilnehmer in Berlin investiert haben und es sehr schwierig war, Banken zu finden, die mit tragbaren Konditionen der Marktexpertise unserer Mitarbeiter gefolgt wären, zeigt sich heute, dass die antizyklische Investitionsstrategie der Optima-Aegidius-Gruppe auf fruchtbaren Boden gefallen ist.

Neben der Industriebank IKB waren maßgeblich die Deutsche Kreditbank DKB und die HypoVereinsbank in die Finanzierungen eingebunden.

Im Zuge des gestiegenen Investitionsinteresses wurden nun die ersten Objekte wieder veräußert. Insbesondere angelsächsische und skandinavische Gruppierungen sind bereit, Preise zu zahlen, die auch lokale Marktexperten nicht mehr erwartet haben. Während die Faszination ausländischer Investoren darin liegt, in der Hauptstadt Deutschlands Einstandspreise von weniger als 1.000,- €/qm zu erzielen, können Bestandhalter ohne größeren Aufwand über bis zu 100 %-ige Preisaufschläge mitnehmen.



Brunnenresidenz

Was den Mietmarkt anbetrifft, so stagnieren die Erlöse seit Jahren in einem niedrigen Bereich, der nur selten die 10-Euro-Marke erreicht. Lediglich in Teilbereichen des Mietmarktes zeichnen sich Entwicklungen ab, die so nicht zu erwarten waren. In unserem Luxusobjekt in Berlin Grunewald mit fünf Villen werden Nettomieten von

16,- €/qm erzielt, was jedoch als Ausnahmeerscheinung in einem Nischensegment zu sehen ist.

Kritisch betrachtet ist Berlin eine Stadt, die im Vergleich zu München weder von der wirtschaftlichen noch von der politischen Seite Ansätze zeigt, die Grund zur Hoffnung auf einen nach-

haltigen wirtschaftlichen Aufschwung geben. Die ausländischen Fonds investieren in eine Stadt, in der fast 2/3 der Bevölkerung zu so genannten Leistungsempfängern (Studenten, Rentner, Arbeitslose) zählen und 16 Jahre nach dem Fall der Mauer externe Wirtschaftsimpulse so gut wie nicht vorhanden sind. Ob von einem rot-roten „Partysenat“ in Zukunft große Visionen zu erwarten sind, scheint mehr als fraglich. Die Optima Firmengruppe wird sich in Berlin in jedem Fall weiter dem Verkauf ihrer Bestände widmen und den Fokus der Investitionen tendenziell auf die osteuropäischen EU-Beitrittskandidaten wie etwa Rumänien oder Bulgarien legen.



Paul-Lincke-Ufer

# Veröffentlichungen & Presseclippings

Innerhalb weniger Wochen wurde in der „Sommerpause“ der neue Plötz Immobilienführer München 2006/2007 entwickelt. Die redaktionelle Verantwortung und Koordination lag in den Händen von Dr. Jens Laub und Carmen Laub.

Das Buch, das in einem völlig neuen Outfit gestaltet wurde, ist zu Immobilienmesse Eigentum & Wohnen erschienen. Mit 4.000 Exemplaren Auflage handelt es sich um das führende Nachschlagwerk für Immobilienbewertungen in München. Der Plötz Immobilienführer umfasst Lagebewertungen für alle Münchener Straßen, Kommentare zu den Stadtteilen und Umlandgemeinden, eine Übersicht aller laufenden Projekte in München und Umland sowie ein immobilienwirtschaftliches Kurzlexikon.

Auch der „City Report München“, der vom Immobilienmanager jährlich zur Expo Real herausgegeben wird, ist dieses Jahr erstmals als Edition erschienen. Die Beiträge zum Büro- und Wohnimmobilienmarkt wurden in unserem Haus verfasst und finden sich in Auszügen im Innenteil der Optima Nachrichten wieder.

Außerdem nahm Dr. Ulf Laub an der Podiumsdiskussion zum Münchener Immobilienmarkt anlässlich des IIR Kongresses im Münchener Sheraton Hotel zum Münchener Immobilienmarkt sowie an der „Unternehmerrunde“ zur Edition München für den Immobilienmanager teil. Ruppert Hackl, Niederlassungsleiter der Eurohypo München kommentiert die Edition München des Immobilienmanagers als „Pflichtlektüre für alle meine Mitarbeiter – wer sich über den Münchener Markt informieren will, muss die Beiträge der München Edition gelesen haben.“



# Veränderungen im Aufsichtsrat



Der Aufsichtsrat der Optima-Aegidius-Firmengruppe – hier vor allem der Nymphenburger Beteiligungs AG – setzt sich ab 2006 neu zusammen. Neben Dr. Wolfgang Laub als Aufsichtsratsvorsitzendem und langjährigem geschäftsführenden Gesellschafter der Firmengruppe ist nun Herr Dipl. Ing. Sebastian Busenkell in den Aufsichtsrat der Aegidius KG eingetreten. Herr Dipl. Kfm. Manfred Noppel löst Herrn Dipl. Ing. Werner Kuschel als Aufsichtsratsmitglied in der Nymphenburger Beteiligungs AG ab, dem damit der Dank des Vorstandes für sein bisheriges Engagement gilt. Dr. Hans Jürgen Martens, Dipl. Kfm. Manfred Noppel, Dr. Wolfgang Laub, Dipl. Ing. Sebastian Busenkell (v. links nach rechts).

## Zahlen & Fakten:

	2005	2006 (Plan)
Bruttomieteinnahmen:	12 Mio. €	9 Mio. €
Umsatz inkl. Beteiligungen:	37 Mio. €	47 Mio. €
Bestandsflächen:	129.000 qm	94.000 qm
Projektentwicklungen (anteilig):	14.000 qm	48.000 qm
Gesamteinheiten		
unter Management:	2.404	2.337
Bilanzsumme:	231 Mio. €	300 Mio. €

## Impressum:

Herausgeber: Nymphenburger Beteiligungs AG  
 Bayerstraße 83, 80335 München  
 Telefon: 089-55 25 03-0  
 Telefax: 089-55 02 656  
 Umsetzung: Phase 4 Communications GmbH (www.phase4.de)  
 Auflage: 4000 Exemplare  
 E-Mail: jens.laub@optima-firmengruppe.de  
 ulf.laub@optima-firmengruppe.de  
 Internet: www.optima-firmengruppe.de