

# OPTIMA NEWS

## AUSBLICK

S.02

Berlin  
**PORT ONE  
BERLIN**  
Baubeginn ist  
erfolgt

S.03

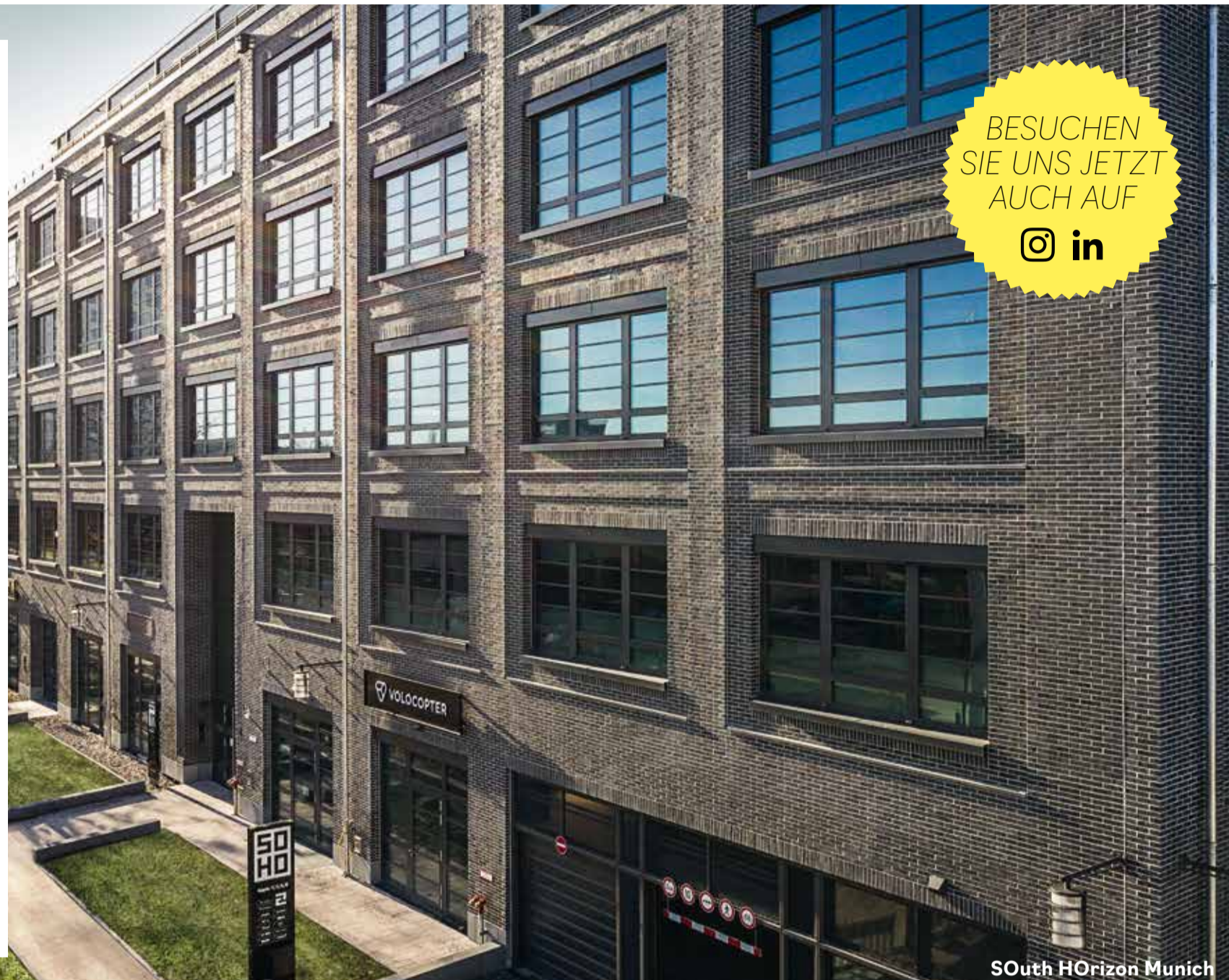
München-Sendling  
**SOuth HOriзон  
Munich** an Talanx  
übergeben

S.04

Paradigmen-  
wechsel für  
Bestände

S.05

Berlin  
**Gutenberg Höfe**  
repositioniert



## OPTIMA TROTZT DER KRISE

### Editorial



Dr. Ulf D. Laub

Dr. Jens C. Laub

Die Immobilienbranche blickt mit dem Coronausbruch, der Zins- und Inflationsentwicklung und den geopolitischen Krisen auf drei bewegte Jahre voller Herausforderungen zurück.

Die negativen volkswirtschaftlichen Parameter der Jahre 2021 bis 2023 hatten allerdings aufgrund einer weitgehend besonnenen Einkaufspolitik auf der einen und der sehr guten Verkaufsergebnisse der letzten drei Jahre auf der anderen Seite, kaum negative Implikationen auf die Optima-Aegidius-Firmengruppe. So liegt das realisierte Verkaufsvolumen bei 521 Mio. € und bildet die Grundlage für eine solide Liquiditäts- und Eigenkapitalbasis. Der Eigenkapital- und Cashflow-Bestand liegt bei rund 250 Mio. €.

Im genannten Krisenzeitraum konnten nicht nur rund 110.000 m<sup>2</sup> Flächen vermietet werden; in fast allen Segmenten, sei es im Bestand oder der Projektentwicklung, konnten die gesetzten Mietziele deutlich überschritten werden.

In der Retrospektive ist die Krisenresilienz der Firmengruppe sehr gut gewesen, sodass zu keinem Zeitpunkt Anlass zur Sorge bestand. Neben der konservativen Liquiditätspolitik ist dies auch in besonderem Maße dem Engagement aller Mitarbeiter zu verdanken.

Für die zukünftigen Herausforderungen sind wir auch durch personelle Verstärkungen gut gerüstet und sehen in den nächsten zwei Jahren ein Opportunitätenfenster an den Märkten, das sich so nur sehr selten öffnet.





## Berlin

# PORT ONE BERLIN – BAUBEGINN IST ERFOLGT

An der Spree, exakt in der Mitte der Bundeshauptstadt, geht das von Nöfer Architekten geplante Projekt PORT ONE BERLIN 2024 in die Vermarktung. Das Landmark-Building mit 360-Grad-Panoramablick am Friedrich-Krause-Ufer wird in der Verlängerung der Europacity den Nordhafen prägen. Auf 33.000 m<sup>2</sup> und 13 Stockwerken entsteht ein DGNB-Gold-zertifizierter Campus mit höchstmodernen Offices, Makerspaces, Ateliers und Werkstätten. Arrondiert wird das Areal vom Waldpark-Konzept des Ateliers van Geisten, das sich auf 6.000 m<sup>2</sup> Waldpark sowie Dachgärten mit Riverdeck erstreckt. Die Fertigstellung ist für 2027 geplant.

### PORT ONE BERLIN, Berlin-Mitte

BGF	33.000 m <sup>2</sup>
Volumen	> 280 Mio. €
Leadbank	DZ Hyp
Partner	Competo, IKR



## München-Sendling

# SOUTH HORIZON MUNICH AN TALANX ÜBERGEBEN

Das gemeinsam mit der Hammer AG und IKR entwickelte Großprojekt SOUTH HORIZON Munich konnte erfolgreich an den Käufer Ampega/Talanx übergeben werden. Außergewöhnliche Industriearchitektur kombiniert mit großzügigen Makerspaces haben bereits in der Bauphase für Mietvertragsabschlüsse mit Volocopter, Triumph, dem Coworker 1000 Satellites, Klarx, dem Biotech-Unternehmen tilibit Nanogami und den HGRS Anwälten gesorgt. Rund 15.000 m<sup>2</sup> stehen 2024 noch zur Vermietung an.

### SOUTH HORIZON Munich, Koppstraße 4

BGF	33.000 m <sup>2</sup>
Ankermieter	Volocopter, Indevs, Klarx
Volumen	> 250 Mio. €
Leadbank	Bayerische Landesbank
Käufer	Ampega/Talanx

## Überblick Projektentwicklungen – Wohnen & Gewerbe 2024 bis 2028:

Status	Stadt	BGF-Fläche	Nutzung	Volumen
Refurbishment	München	40.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>300 Mio. €*
im Bau	Berlin	33.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>280 Mio. €*
verkauft	München	33.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>250 Mio. €*
verkauft	München	21.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>160 Mio. €*
verkauft	München	16.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>160 Mio. €*
in Planung	München	21.000 m <sup>2</sup>	Gewerbe	>150 Mio. €
Bestand	Berlin	22.000 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>130 Mio. €
verkauft	München	6.000 m <sup>2</sup>	Wohnen	>80 Mio. €*
im Bau	Dresden	23.000 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>70 Mio. €*

## Überblick Projektentwicklungen – Wohnen & Gewerbe 2024 bis 2028:

Status	Stadt	BGF-Fläche	Nutzung	Volumen
in Planung	Berlin	11.000 m <sup>2</sup>	Wohnen	>70 Mio. €*
verkauft	Berlin	70.000 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>65 Mio. €
in Planung	München	6.000 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>60 Mio. €
Bestand	Berlin	8.000 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>50 Mio. €
Bestand	München	7.500 m <sup>2</sup>	Mischnutzung	>50 Mio. €
in Entwicklung	Detroit	10.000 m <sup>2</sup>	100 Wohneinheiten/ Einzelhandel	>30 Mio. €
Baubeginn / teilweise fertiggestellt	Costa de la Luz	10.000 m <sup>2</sup>	< 100 Wohneinheiten	< 30 Mio. €
verkauft	Kitzbühel	4.000 m <sup>2</sup>	Hotel / Wohnen	>20 Mio. €*
		<b>341.500 m<sup>2</sup></b>	<b>&gt;800 Wohneinheiten</b>	<b>rund 2 Mrd. €</b>

\* Partner: Competo Capital Partners GmbH, Dr. C. Droß, Hammer AG, IKR, Metropolitan Liegenschaften GmbH, Zahara Villas, diverse Family Offices

## Dresden

# TOP-INVESTMENTS IN EINEM TOP-MARKT

In Dresden hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit Dr. Christoph Droß nach dem erfolgreichen Verkauf der 50.000 m<sup>2</sup> umfassenden Projektentwicklung „Kö“ an die Deutsche Wohnen zwei Bestandsgebäude mit rund 23.000 m<sup>2</sup> BGF erworben, die während der Pandemiephase neu aufgestellt wurden.

Zum einen wurde das alte Arbeitsamt am World Trade Center in der Maternistraße für den Mieter adesso SE komplett refurbished, zum anderen wurde ein Bürokomplex an den Universitätskliniken in der Blasewitzer Straße repositioniert. Insgesamt wurden knapp 60 Mio. € investiert. Beide Objekte sind heute mit langfristigen Verträgen und Triple-A-Mietern vollvermietet. Die Nettomieteinnahmen liegen bei knapp 4 Mio. €.

### Blasewitzer & Maternistraße

BGF	23.000 m <sup>2</sup>
Ankermieter	adesso SE, Freistaat Sachsen Universitätskliniken Dresden
NME Soll	>3,8 Mio. €
Volumen	>70 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München



## Berlin-Spandau

# THE SHIFT ERFOLGREICH AN INVESCO VERKAUFT

Das Areal am Juliusturm wurde im Jahr 2022 im Zuge eines Bieterverfahrens erfolgreich an ein Investorenkonsortium aus Invesco und Kauri CAB verkauft. Bei einem Entwicklungspotenzial von 70.000 m<sup>2</sup> hat sich der Vorstand der Optima-Aegidius-Firmengruppe dazu entschieden, die Entwicklung für mögliche Rechenzentren und Gewerbe vis-à-vis des größten BMW Motorradwerks der Welt nicht selbst umzusetzen.

Mit der Koordination des Verkaufs wurde Tristone beauftragt, das finale Mandat erhielt CBRE. Die Identifizierung des Käuferkonsortiums hat sich in der stringenten und professionellen Abwicklung insbesondere unter Berücksichtigung des Kriegsbeginns in der Ukraine als Glücksgriff erwiesen.

### THE SHIFT

BGF	70.000 m <sup>2</sup>
Volumen	>65 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München
Käufer	Invesco und Kauri CAB

## München Isartor

# OFFICE REVIVAL IM „FREDDIE“

Das Büro-Ensemble am Isartor war jahrzehntelang Hauptsitz der Steuer- und Wirtschaftsberatungsgesellschaft WTS. Mit dem Auszug Anfang 2023 hatten wir die Gelegenheit, das Haus neu zu positionieren.

Unter dem Label „FREDDIE“ konnten wir in Reminiszenz an die besten Zeiten von „Queen“ in München innerhalb von sechs Monaten knapp 4.000 m<sup>2</sup> gemeinsam mit unserem Tochterunternehmen Tristone unter der Leitung von Ferdinand Rock langfristig vermieten.

Mit einer Miete von im Schnitt 35,- €/m<sup>2</sup> ist hier ein Upgrade von knapp 50 % gelungen.

### „FREDDIE“, Thomas-Wimmer-Ring 1, 1A

BGF	4.000 m <sup>2</sup>
Ankermieter	Freistaat Bayern
NME Miete	> 1,5 Mio. €
Volumen	> 50 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München



## München-Allach

# THE MALT – OFFICE & LIVING

Noch vor der Pandemie wurde das ehemalige Produktionsgelände der Diamalt-Werke, eines der wenigen denkmalgeschützten Loft-Ensembles in München, von der Isaria erworben.

Die Optima hat 50 Mio. € in den detaillierten und durchaus aufwendigen Umbau der Fabrik investiert. Entstanden sind Münchens wohl authentischste Loft-Offices mit Alpenblick sowie Neubauwohnungen mit angeschlossenem Campus-Platz auf rund 7.500 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen konnten bereits zu durchschnittlich 23,80 €/m<sup>2</sup> vermietet werden; die Büros bewegen sich zwischen 22,- und 26,- €/m<sup>2</sup> und sind bisher zu 50 % platziert.

### THE MALT

BGF	7.500 m <sup>2</sup>
Ankermieter	Coworker 1000 Satellites / Evang.-Luth. Dekanat (Fahradwerkstatt R18)
NME Soll	> 1,8 Mio. €
Volumen	> 50 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München

**IMPRESSUM**

**Herausgeber:** Nymphenburger Beteiligungs AG, Nymphenburger Straße 4, 80335 München  
Tel.: 089-552 50 30, Fax: 089-550 26 56  
E-Mail: info@optima-firmengruppe.de

**Konzept:** Optima-Aegidius-Firmengruppe

**Gestaltung:** Philipp Fürst

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

**Fotonachweis:** Adobe Stock, Dietenmeier, Marc; Dr. Droß, Christoph; Kiener, Sebastian; Hörnisch, Andreas; Oliv Architekten, Pott Architekten; Probst, Edzard

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

## PARADIGMENWECHSEL FÜR BESTÄNDE

Die Bestände der Optima-Aegidius-Firmengruppe umfassen inklusive Beteiligungen mehr als 200.000 m<sup>2</sup>. Der größte Teil konnte in den vergangenen Jahren einem deutlichen Sanierungs- und Miet-Upgrade unterzogen werden.

Im Kontext eines unvermeidlichen Paradigmenwechsels der kommunalen Herausforderungen, haben auch wir uns den aktuell brisanten Themen gestellt. Wir bauen derzeit Flüchtlingscenter, Flexi-Wohnheime und Wohnungslosenunterkünfte für knapp 2.000 Menschen. Insgesamt wurde das Angebot hier auf bis zu 40.000 m<sup>2</sup> ausgeweitet.

Klassische Bürobestände werden weiterhin vom Markt gut angenommen. Unsere Neubauten (Spree One 22.000 m<sup>2</sup>), Sanierungen (Gutenberg Höfe, „FREDDIE“, The Malt und Maternistraße 27.000 m<sup>2</sup>) werden am Mietmarkt weiter erfolgreich positioniert. Die Themen Dekarbonisierung (graue Energie), Bestandsmanagement, ESG-konforme Projektierungen sowie Investitionen in neue Felder, wie etwa in den Wind- und Solarpark mit geplanten 80 MW auf Fuerteventura und die Venture- und Digital-Beteiligungen wurden parallel verfolgt und zielgerichtet umgesetzt.



**Assets unter Management**

Bruttomieteinnahmen Ist* 2024	44 Mio. €
Pipeline Projektentwicklung bis 2028	> 1,2 Mrd. €
Realisiertes Verkaufsvolumen 2021 bis 2023	> 500 Mio. €
Vermietungen 2021 bis 2023	110.000 m <sup>2</sup>
Eigenkapital & Liquiditätsreserven	rund 250 Mio. €
Pipeline Wohnen	rund 800 Einheiten
Wohnungsbestand	600 Einheiten
Pipeline Gewerbe	> 100.000 m <sup>2</sup>
Gewerbebestand	> 150.000 m <sup>2</sup>

\*mit verbundenen Unternehmen Ende 2024

**Standorte:**

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

**Finanzierungspartner:**

- BayernLB
- Berlin Hyp
- Commerzbank
- DKB
- Donner & Reuschel
- DZ Hyp
- HELABA
- Münchner Bank
- Stadtsparkasse München
- Unicredit/HVB

**Mieterauswahl:**

- ABOUT YOU, adesso, Aldi, Allianz,
- Bayerisches Rotes Kreuz, Beate Uhse,
- Brainloop, CMS, Colliers, Dean&David,
- Deutsche Bundesbank, Edeka, FlixBus,
- Gruner + Jahr, Iqos, Kraftanlagen
- Heidelberg, Landeshauptstadt München,
- Landratsamt München, MAN, Mercedes-Benz Group (MBition), Oldenbourg
- Verlag, REWE, Rolls-Royce, Spaces/Regus, Springer Verlag, Stadtsparkasse München, Pro 7/Jochen Schweizer, Teradata, Volocopter, WTS, Württembergische Versicherung

## OPTIMA – DATEN & FAKTEN

### UNSER AUSBLICK



Die vergangenen drei Jahre waren herausfordernd und für alle Marktteilnehmer kräftezehrend. Wer aber jetzt – wie unsere Firmengruppe – mit einem nachhaltigen Trackrecord von knapp 800.000 m<sup>2</sup> gebauten und vermieteten Flächen und der erfolgreichen Abwicklung von Großprojekten in einer Größenordnung von 1,5 Mrd. € in die Zukunft blickt, wird bei den anstehenden Opportunitäten deutlich mehr Chancen haben als Risiken.

Wir streben den Erwerb von rund 1.000 Wohnungen zur Stärkung des Bestandes an und werden unsere Grundstücke, auf denen wir – auch mit Partnern – rund 800 Wohnungen neu bauen können, mit Bedacht weiterentwickeln. Unsere aktuellen Projektentwicklungen werden entweder in Marktphasen fertiggestellt, in denen es eindeutig zu Angebotsengpässen kommen wird, oder

mit neuen Nutzungsklassen belegt, die langfristige Cashflows generieren. Unsere Bestände sind solide finanziert und unsere Partner sind pragmatisch aufgestellte Family Offices, die unseren lösungs- und handschlagorientierten Ansatz in der Regel zu schätzen wissen.

**+++ Das erste Halbjahr 2024 beginnt für die Optima-Aegidius-Firmengruppe bereits mit einem Vermietungspaukenschlag +++**

Im Münchner Westend im ehemaligen Sheraton Hotel an der Garmischer Straße, in der Taunusstraße sowie in der Maternistraße in Dresden konnten drei Mietverträge über insgesamt rund 45.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen werden. Mieter sind

die BMW AG, der Freistaat Bayern und der Freistaat Sachsen. Die zusätzlichen jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf rund 13 Mio. €.

# OPTIMA NEWS

## Berlin-Prenzlauer Berg

### GUTENBERG HÖFE REPOSITIONIERT

Das gesamte Quartier am Teutoburger Platz konnte während der Corona-Krise neu positioniert werden. Nach umfangreichen Aufstockungs-, Neubau- und Refurbishment-Maßnahmen wurde hier der Berliner Hauptsitz von ABOUT YOU realisiert. Die Gutenberg Höfe sind ein Vorbild für eine denkmalgeschützte Sanierung die einen alten Bestand behutsam in die Zukunft geführt hat. Neben dem Maschinenraum der Viessmann-Gruppe, etabliert sich am Teutoburger Platz ein agiles Startup- und Digitalcluster.

#### Gutenberg Höfe, Schwedter Straße

BGF	8.000 m <sup>2</sup>
Ankermieter	ABOUT YOU
NME Soll	> 2 Mio. €
Volumen	> 50 Mio. €
Leadbank	DKB



BESUCHEN  
SIE UNS JETZT  
AUCH AUF  
 



## München

### NEW EASTSIDE MUNICH + M8 NACHLESE

Die Abwicklung der beiden Forward-Verkäufe im Werksviertel und in Berg am Laim wurden mit den Käufern Real I.S. und AEW mit einem Volumen von rund 300 Mio. € erfolgreich vollzogen.

Beide Objekte mit insgesamt rund 40.000 m<sup>2</sup> BGF wurden innerhalb der Garantienzeiträume zu 100 % vermietet.

Mieter wie ProSiebenSat.1/Jochen Schweizer Mydays, adesso, Gruner & Jahr und GREENFORCE haben sich bewusst für die Loft-Factory-Strukturen des Architekturbüros Oliv entschieden. Das Mietniveau bewegt sich heute an beiden Standorten bei rund 30,- €/m<sup>2</sup>.



#### Der Kommentar zum Wohnungsmarkt:

### 800 WOHNUNGEN IN DER PIPELINE

**NUR  
15%  
IM BAU**



#### Wohnungsbau – so nicht!

In der Gruppe werden Grundstücke vorgehalten, die insbesondere in München und Berlin den Bau von rund 800 Wohnungen ermöglichen. Der Prozess der Baurechtsschaffung gestaltet sich nach wie vor außerordentlich schwierig. Teilweise werden Bebauungspläne seit zehn Jahren betrieben, Baugenehmigungsverfahren von Seiten der zuständigen Behörden verschleppt und verzögert. Aus nicht erklärten Gründen nimmt der Formalismus und Behördenwahnsinn weiter zu und nicht ab.

Gemeinsam mit unserem Partner Metropolitan Group ist es uns „gelingen“, 40 Wohnungen im Verkauf und 22 Wohnungen in der Vermietung fertigzustellen. Das entspricht knapp 15 % der möglichen Umsetzungen. Es ist nicht verwunderlich, dass nicht mal 200.000 der 400.000 bis 600.000 erforderlichen Wohnungen in Deutschland erstellt worden sind. Unter den aktuellen behördlichen und politischen Rahmenbedingungen wird sich das Thema Wohnungsnot auf lange Zeit so nicht lösen lassen.

**IMPRESSUM**

**Herausgeber:** Nymphenburger Beteiligungs AG, Nymphenburger Straße 4, 80335 München  
Tel.: 089-552 50 30, Fax: 089-550 26 56  
E-Mail: info@optima-firmengruppe.de

**Konzept:** Optima-Aegidius-Firmengruppe

**Gestaltung:** Philipp Fürst

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

**Fotonachweis:** Adobe Stock, Dietenmeier, Marc; Dr. Droß, Christoph; Kiener, Sebastian; Hörnisch, Andreas; Oliv Architekten, Pott Architekten; Probst, Edzard

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

Optima Ausland

## CÁDIZ, KITZBÜHEL, NEW YORK, DETROIT

Die Auslands-Engagements der Firmengruppe entwickelten sich unterschiedlich. Die Immobilien in New York zeigten insbesondere in der Coronazeit deutliche Vermietungsschwierigkeiten, die nun aber wieder aufgeholt werden. Hingegen konnte das Hotel Strasshofer im Zentrum von Kitzbühel – vis-à-vis der „Tenne“ – erfolgreich an einen deutschen Unternehmer verkauft werden und

das Spaniengeschäft entwickelte sich auch sehr zufriedenstellend. Es wurden Verkäufe in einer Größenordnung von 30 Mio. € mit einer ordentlichen Marge realisiert.

Das Gesamt-Engagement im Ausland (Spanien, USA, Österreich) umfasst rund 70 Mio. €.



## BETEILIGUNGS- UND VENTURE-CAPITAL-MANAGEMENT

Veranstaltungen

### VON MÜNCHEN ÜBER CANNES NACH KITZBÜHEL

Die Standpartnerschaften mit der Landeshauptstadt München auf der Mipim in Cannes und der Expo Real sind seit knapp 15 Jahren fester Bestandteil des Commitments auch gegenüber dem Wirtschaftsreferat der Stadt. Auch die Beteiligung als Fachbeirat am Leitkongress des Management Circle im Januar mit rund 200 Teilnehmern gehört seit nunmehr 12 Jahren zum festen Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit. Highlight des Jahres ist jedoch das Führungskräfte-Treffen im Kitzbühel Country Club in Reith, zu dem wir gemeinsam mit der Investa im Juli laden. Knapp 50 Gäste werden auch 2024 zum 11. Mal mit Blick auf den Wilden Kaiser einen vergnüglichen Abend erleben.



Bereits 2020 wurden von Seiten des Vorstands sukzessive Investitionsalternativen zum klassischen Immobiliensegment evaluiert. Neben klassischen Investitionen im Aktienbereich wurden rund 13 Mio. € für Innovationsfonds wie 42CAP, Vsquared Ventures, 8VC, Passion Capital, Gilde Investors sowie den Mittelstandsfonds von EMERAM und den europäischen Fonds von Fremman bereitgestellt.

schinen im Netz und den Coworking-Anbieter 1000 Satellites, einem Spin-off von BASF. Außerdem konnte die Optima-Aegidius-Firmengruppe eine Beteiligung an der Firma Every, dem führenden Anbieter von Ei-Ersatz auf Proteinbasis in den USA eingehen.

Weitere Beteiligungen außerhalb der Immobilienbranche stehen damit auch 2024 im Fokus.

Direktbeteiligungen gingen in die Internetplattform Klarx, dem führenden Händler von Bauma-

Das Volumen inklusive klassischer Aktien liegt bei 40 Mio.€.



## SPENDENREKORD 2023 UND WEIHNACHTSAKTION FÜR FLÜCHTLINGSKINDER



Das traditionell in der Optima-Firmenpolitik verankerte soziale Engagement wurde in den letzten Jahren noch einmal deutlich ausgeweitet. Wir haben gemeinsam mit dem Lionsclub München Metropolitan, die Stiftung Gute-Tat, die KlinikClowns Bayern e.V., die AETAS Kinderstiftung, Münchner für Münchner e.V. und den Kältebus München e.V. mit insgesamt

300.000 € unterstützt. Ende 2023 haben wir mit 400 Weihnachtspaketen den Kindern in den Flexi-Wohnheimen an der Wotanstraße und im ehemaligen Sheraton Westpark Weihnachten versüßt. Auch unsere Optima-eigenen Künstler legen sich stets für den guten Zweck ins Zeug.