

# OPTIMA NEWS

## AUSBLICK

### S.02

München Westend  
**RIDLER HÖFE**  
 Vor Neu-  
 positionierung

### S.03

München Westend  
**TWO TWELVE**  
 Einzug des  
 Freistaats Bayern

### S.04

Auf ein Wort:  
 Die Cowboys  
 sind weg – was  
 jetzt?

### S.05

**DRESDEN  
 BOOMT!**



BESUCHEN  
 SIE UNS  
 AUCH AUF  
 

PORT ONE BERLIN · Loft Office an der Europacity

## Editorial

# OPTIMA SETZT WEITER AUF MÜNCHEN, BERLIN UND DRESDEN



Dr. Ulf D. Laub

Dr. Jens C. Laub

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe blickt auf 2024 als eines der erfolgreichsten Vermietungsjahre ihrer über 50-jährigen Firmengeschichte zurück. Mit knapp 50.000 m<sup>2</sup> vermieteten Flächen konnte man den Einbruch im Investmentmarkt gut überstehen. Jetzt gilt es in 2025/2026 die sich bietenden Opportunitäten aufzugreifen und sich für ein Ende der Krise zu rüsten.

In den vergangenen 3 Jahren wurden Investitionen über knapp 100 Mio. € allein in Dresden getätigt, das sich bei günstigen Einstiegspreisen hervorragend entwickelt hat. In Berlin konnte das Projekt PORT ONE BERLIN dank der Partnerschaft mit der DZ HYP spekulativ gestartet werden. Das 33.000 m<sup>2</sup> umfassende Quartier mit einem Volumen von rund 300 Mio. € wird Ende 2027 fertiggestellt sein. Die Umbauten im Two Twelve im Westend in München laufen auf Hochtouren, sodass die rund 30.000 m<sup>2</sup> Flächen Mitte 2025 an den Freistaat Bayern übergeben werden können. Das FREDDIE am Isartor konnte 2024 zu 100 % vermietet werden und das The MALT in München wird Mitte des Jahres 2025 voll vermietet sein. In die anstehenden Wohnungsbauprojekte mit knapp 800 Einheiten kommt langsam Bewegung, während der Wohnungsbestand durch Ankäufe 2024 um knapp 400 Einheiten erweitert werden konnte.

Das sozioökonomische Irrlichtern der rot-grün-gelben Bundesregierung hatte glücklicherweise nur wenig Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der Optima-Aegidius-Firmengruppe. Die starke Eigenkapitalbasis mit rund 165 Mio. € und die Verkaufserfolge vor dem Beginn der Immobilienkrise helfen, die Gruppe durch den von Stigmatisierung geprägten Wohnungs- und Büromarkt zu manövrieren. Seit dem Ausbruch der Coronakrise konnten dank des motivierten und engagierten Einsatzes unserer Mitarbeiter rund 130.000 m<sup>2</sup> an Flächen vermietet und das Mietniveau insgesamt deutlich angehoben werden. Wir sehen damit recht zuversichtlich in die kommenden 2 Jahre, sofern die politischen und makroökonomischen Rahmenbedingungen sich langsam wieder aufhellen.

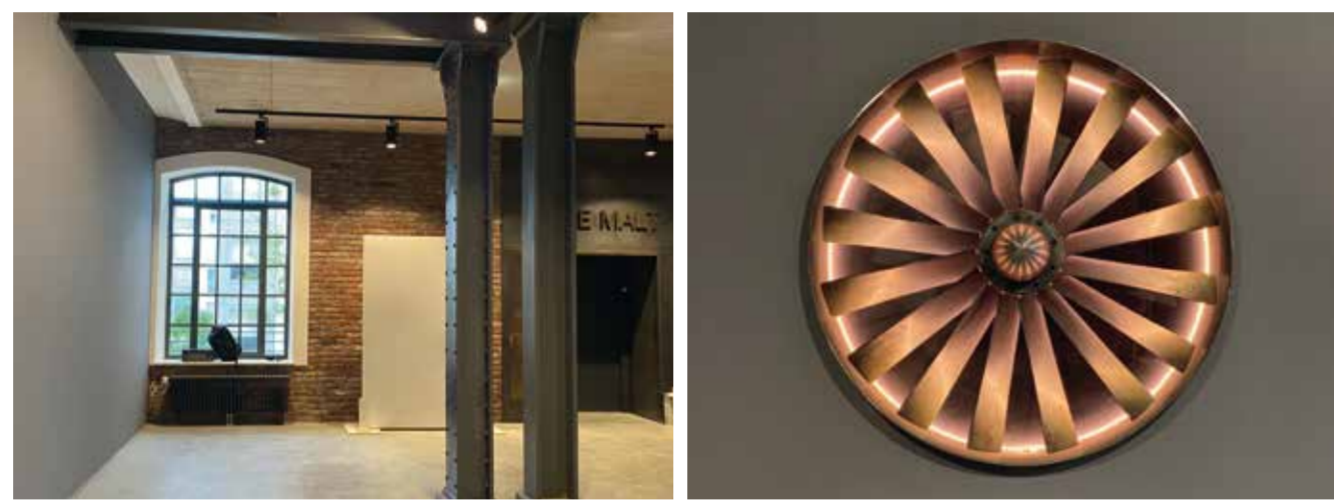


München-Allach

## THE MALT – LOFT OFFICE

Wir haben 45 Mio. € in die Sanierung der ehemaligen Diamalt-Werke investiert. Neben dem Flex-Office-Anbieter 1000 Satellites, Hammerla, mst und dem evngl. Dekanat konnte kürzlich Artec, eine Tochter von Rheinmetall und Krauss Maffei, als Mieter gewonnen werden. Die Durchschnittsmieten der 20 Wohnungen und der Loft-Büros liegen bei ca. 25,- €/m². Das The MALT gilt mit seinen denkmalgeschützten Loft-Flächen als eines der wenigen Fabrikdenkmäler in München, das dank des unermüdlichen Einsatzes der Architektin Mitra Kashani behutsam in eine neue Zukunft geführt werden konnte.

THE MALT	
BGF	7.500 m²
Ankermieter	1000 Satellites / Artec GmbH
NME Soll	> 1,8 Mio. €
Volumen	> 50 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München



München-Westend

## FREISTAAT BAYERN MIETET 32.000 QM IM TWO TWELVE

Das ehemalige Sheraton Hotel am Westpark wurde gemeinsam mit einem deutschen Family Office von Blackstone erworben. Im Zuge der Neubauplanungen ergaben sich im Kontext der Dekarbonisierungsdiskussion Optionen zur Bestandsertüchtigung. Der Neubau wurde zurückgestellt und Anfang 2024 ein langfristiger Vertrag mit dem Freistaat Bayern, zur Nutzung als Ankunftscenter und für Verwaltungseinheiten des Freistaats, geschlossen. Das Refurbishment wird Mitte 2025 abgeschlossen.

Two Twelve, München-Westend	
BGF	32.000 m²
Ankermieter	Freistaat Bayern
Volumen	> 250 Mio. €
Leadbank	Berlin Hyp
Partner	ATHOS, IKR, Tristone

### Überblick Projektentwicklungen – Wohnen & Gewerbe 2025 bis 2028:

Status	Stadt	BGF-Fläche	Nutzung	Volumen
Two Twelve / Taunusstraße	München	40.000 m²	Gewerbe	>300 Mio. €*
PORT ONE BERLIN	Berlin	33.000 m²	Gewerbe	>300 Mio. €*
SOUth HORIZON Munich	München	33.000 m²	Gewerbe	>250 Mio. €*
New Eastside Munich – Factory Loft	München	21.000 m²	Gewerbe	>160 Mio. €*
M8 – Work & Create	München	16.000 m²	Gewerbe	>160 Mio. €*
Ridler Höfe	München	21.000 m²	Gewerbe	>150 Mio. €
Spree One Factory Lofts	Berlin	22.000 m²	Mischnutzung	>130 Mio. €
Seitzstraße	München	6.000 m²	Wohnen	>80 Mio. €*
Dresden-Package	Dresden	43.000 m²	Mischnutzung	>120 Mio. €*
Breslauer Straße	München	10.000 m²	Wohnen	<100 Mio. €*

### Überblick Projektentwicklungen – Wohnen & Gewerbe 2025 bis 2028:

Status	Stadt	BGF-Fläche	Nutzung	Volumen
„Nest“ in Weißensee	Berlin	11.000 m²	Wohnen	>70 Mio. €*
Juliusturm – The Shift	Berlin	70.000 m²	Mischnutzung	>65 Mio. €
Lehrer-Götz-Weg	München	6.000 m²	Mischnutzung	>60 Mio. €
Gutenberg Höfe	Berlin	8.000 m²	Mischnutzung	>50 Mio. €
The MALT	München	7.500 m²	Mischnutzung	>50 Mio. €
Cass/2 <sup>nd</sup>	Detroit	10.000 m²	100 Wohneinheiten/ Einzelhandel	>30 Mio. €
Spanien (Oasis, Cathedral Suites, Atlanterra, Vista Palmar, Malaga)	Costa de la Luz	10.000 m²	< 100 Wohneinheiten	< 30 Mio. €
Kitzbühel-Package	Kitzbühel	4.000 m²	Hotel / Wohnen	>20 Mio. €*
<b>GESAMT:</b>		<b>371.500 m²</b>	<b>&gt;800 Wohneinheiten</b>	<b>rund 2,1 Mrd. €</b>

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

München-Westend

## RIDLER HÖFE VOR NEUPOSITIONIERUNG

Das Quartier Ridler Höfe zwischen Theresienhöhe und ADAC Hochhaus – ehemals Hauptsitz der Vereinigten Werkstätten – wird neu positioniert.

Oliv Architekten wurde mandatiert hier eine Neubauplanung im Duktus der bisherigen Loft-Office-Projekte SOUth HORIZON Munich, M8 und New Eastside Munich aufzusetzen.

Es werden hier im unmittelbaren Umfeld der U- und S-Bahn am Heimeranplatz rund 21.000 m² Büros, Makerspaces und Ateliers entstehen. Neben 250 Stellplätzen wird das urbane Quartier höchsten Ansprüchen an New-Work-Konzepte und Green Building-Anforderungen gerecht.

Der Baubeginn ist Ende 2026 angedacht. Das Projektvolumen wird sich bei 150 Mio. € bewegen.

RIDLER HÖFE, RIDLER STRASSE	
BGF	21.000 m²
Volumen	>150 Mio. €
Leadbank	Landesbank Hessen-Thüringen
Projektstart	2026



Berlin

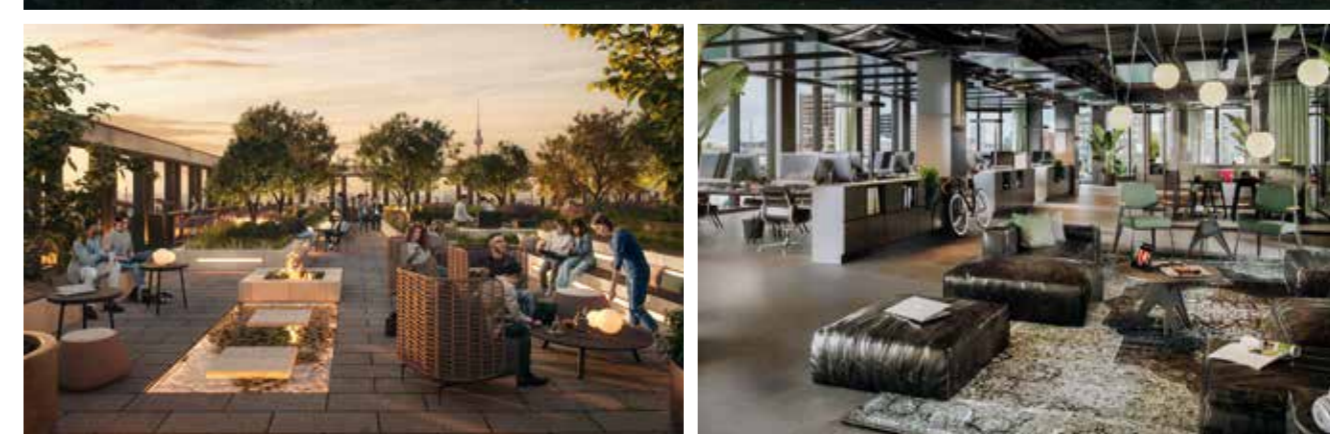
## PORT ONE BERLIN STARTET DURCH

Das Projekt PORT ONE BERLIN am Friedrich-Krause-Ufer geht 2025 in die Hochbauphase.

Die DZ HYP als finanzierende Bank begleitet gemeinsam mit unserem Equity-Partner Competo die Entwicklung des 33.000 m² umfassenden Quartiers in Berlin-Mitte. Der 60 m hohe Büroturm mit fantastischem Blick über die Hauptstadt und auf die Europacity wird modernste Büros, Makerspaces, Ateliers, Werkstätten und einen echten Waldpark bieten. Nöfer Architekten zeichnen für das Konzept verantwortlich. Das Büro van Geisten begleitet die spektakulären Außenanlagen.

Die Vermarktung der Flächen startet 2025. Die Fertigstellung ist Ende 2027 geplant.

PORT ONE BERLIN, BERLIN-MITTE	
BGF	33.000 m²
Volumen	>300 Mio. €
Leadbank	DZ HYP
Partner	Competo, IKR



**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; Diertenmeier, Marc; Huber, Flo; Kiener, Sebastian; Oliv Architekten; Padel City GmbH; Probst, Edzard; Sprenger, Lothar

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

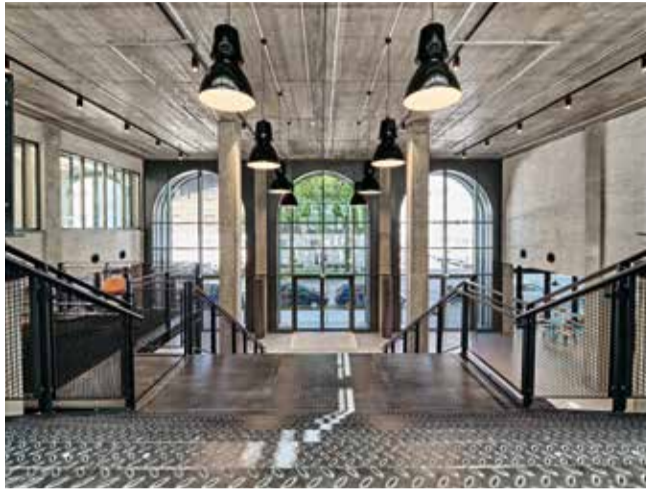
Inside Optima

## OPTIMA-AEGIDIUS-FIRMENGRUPPE DIGITALISIERT SICH

Ungeachtet der schlechten Stimmung in der Branche hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe die Zeit zur Digitalisierung genutzt.

Es wurden knapp 2 Mio. € in die Optimierung aller Prozesse investiert. Die Digitalisierung einer Firmengruppe mit 70 Tochter- und Schwestergesellschaften stellt einen Kraftakt dar, der alle Mitarbeiter/-innen extrem fordert.

Unser Dank gilt daher all denjenigen, die Zeit und Nerven in die Gestaltung der Zukunft unserer Firmengruppe gesteckt haben. Durch den Partner propport data und die Software Relion dürften alle Prozesse ein hohes Maß an Innovation und Zukunftssicherheit abbilden.



Inside Optima

## PERSONELLE VERSTÄRKUNG FÜR DIE ZUKUNFT

Das Jahr 2025 wird geprägt vom Generationenwechsel. Dr. Dominik Wagner übernimmt neben den Vorständen die kaufmännische Leitung der Firmengruppe, während Bernd Geißendörfer Herrn Summer als Leiter des Rechnungswesens ablöst, der nach über 20 Jahren in den wohlverdienten Ruhestand geht.

Darüber hinaus haben wir uns in den Bereichen Marketing, Verwaltung, Controlling sowie in der Buchhaltung personell verstärkt.

Das Akquise- und Vertriebsteam in München, Berlin und Dresden wird seit über einem Jahr zudem tatkräftig durch Joshua Anzenberger unterstützt.

**Assets under Management**

Bruttomieteinnahmen SOLL* 2025/2026	50 Mio. €
Pipeline Projektentwicklung bis 2028	> 1,2 Mrd. €
Vermietungen 2021–2024	150.000 m <sup>2</sup>
Eigenkapital- und Liquiditätsreserven	rund 250 Mio. €
Pipeline Wohnen Neubau	rund 800 Einheiten
Wohnungsbestand	1.000 Einheiten
Pipeline Gewerbe	> 100.000 m <sup>2</sup>
Bestand Gewerbe	> 150.000 m <sup>2</sup>

\*mit verbundenen Unternehmen Ende 2026

**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 eG
- Stadtsparkasse München
- UniCredit/HVB

**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, Stadtsparkasse München, ProSiebenSat1/Jochen Schweizer, Teradata, WTS, Württembergische Versicherung

# OPTIMA – DATEN & FAKTEN

## AUF EIN WORT: DIE COWBOYS SIND WEG – WAS JETZT?

Es liegt an der Politik, endlich die richtigen Signale zu senden. Homeoffice ist die Einführung der 4-Tage-Woche durch die Hintertüre, mit dem Mietendeckel und der Mietpreisbremse wurde endgültig der Sargnagel für einen ohnehin schon daniederliegenden Wohnungsbau geschmiedet.

Mit dem Zinsanstieg ging eine Marktberreinigung einher, die endlich die ganzen Glücksritter aus unseren Städten vertrieben hat. Übrig geblieben sind für lange Jahre Rohbaubrachen mitten in den Herzkammern unserer Städte, in Märkten, die einem kompletten Paradigmenwechsel unterliegen. Man darf sich hier gelegentlich fragen, ob man auf Seiten der Finanzierer gar nichts gelernt hat.

Es wäre nur wünschenswert, wenn sich sowohl die Banken wie auch die genehmigenden Behörden nicht immer wieder von den gleichen Blendern einlullen lassen würden. Der aktuelle Schaden für die Immobilienbranche, die immerhin einen maßgeblichen Beitrag zur Entwicklung von Städten, Wohnqualitäten und Arbeitsplätzen leistet, ist immens.

Klare Vorgaben sind notwendig, um die Menschen zurück in die Städte und in die Büros zu holen. So simpel wie unbestritten ist aber auch die Notwendigkeit, mit einem Genehmigungsturbo und deutlichen Steuerkonzepten den Wohnungsbau anzukurbeln.

Ebenso sollten die wenigen Projektentwickler, die nachweislich über die notwendige Kompetenz und ausreichend Kapital verfügen, eine Krise durchzustehen, pfleglich behandelt werden. Sie sind es nämlich, die die Wohnungen und Büros bauen, nicht die Beamten und Bankangestellten.

Wir denken, dass wir unsere Hausaufgaben weitgehend ordentlich gemacht haben, und versuchen dem politischen und volkswirtschaftlichen Chaos der letzten Jahre etwas Positives abzugewinnen.

Wo Verlierer sind, gibt es auch Gewinner und irgendjemand muss den Augiasstall, den die Entwickler-„Cowboys“ den Stadtplanern und Financiers hinterlassen haben, wieder aufräumen.

# OPTIMA NEWS



BESUCHEN  
SIE UNS  
AUCH AUF



Fotografie: Lothar Sprenger

## GUTENBERG HÖFE

Das Objekt erfreut sich nach dem umfangreichen Refurbishment – ungeachtet der Start-up-Krise – großer Beliebtheit. Neben ABOUT YOU haben sich weitere Techfirmen angesiedelt. Bei 92 % Vermietungsstand sind derzeit noch 600 m<sup>2</sup> verfügbar. Wir gehen davon aus, dass mit einem Wachstumsimpuls der neuen Regierung auch die Berliner Gründerszene wieder einen Schub bekommen wird. Alle Voraussetzungen für ein Berlin 2.0 sind geschaffen.

**Gutenberg Höfe, Schwedter Straße**

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

## REVIVAL DES BERLINER WESTENS

Sowohl im Wohnbereich wie auch bei Gewerbeflächen hat der Berliner Westen, insbesondere Charlottenburg, wieder mehr Rückenwind.

Neben den Loft-Gewerbeflächen im SPREE ONE, die mit knapp 8.500 m<sup>2</sup> voll vermietet sind und rund 25,- €/m<sup>2</sup> erwirtschaften, lassen sich auch die insgesamt 400 Wohnungen am Zusammenlauf von Spree und Landwehrkanal sehr gut platzieren. Im Neubaubereich des SPREE ONE liegt ein Vermietungsstand von 95% vor.

Die 254 in unserem Assetmanagement liegenden Wohnungen der Spreeresidenz weisen eine Mietauslastung von regelmäßig knapp 100% auf.

## DRESDEN BOOMT

Die Firmengruppe hat gemeinsam mit Dr. Christoph Droß rund 100 Mio. € in den Dresdner Gewerbe- markt investiert. Die beiden 23.000 m<sup>2</sup> Büroflächen umfassenden Objekte konnten erfolgreich an das Land Sachsen, die Universitätskliniken und das Softwareunternehmen adesso SE platziert werden. Darüber hinaus wurden knapp 20.000 m<sup>2</sup> mit rund 300 Wohnungen in guten Dresdner Stadtteillagen erworben.

**Dresden-Package**

BGF	43.000 m <sup>2</sup>
Ankermieter	adesso SE, Freistaat Sachsen
NME Soll	> 5,5 Mio. €
Volumen	> 120 Mio. €
Leadbank	Stadtsparkasse München, Sparkasse Meißen

**München-Sendling**

## NEUE MIETER FÜR DAS SOUTH HORIZON MUNICH

Das SOuth HOrizon Munich, das wir gemeinsam mit der Hammer AG und IKR entwickelt haben, ist termingerecht fertiggestellt und an die Ampega/Talanx Versicherung übergeben worden. Das von OSA Architekten entworfene Loft Office erfreut sich weiter einer ordentlichen Nachfrage. Neue Mieter sind NEURA Robotics, FITSEVEN-ELEVEN, TargetVideo und der Nahrungsmittelhersteller Gustavo Gusto. Leider werden die Makerspace-Flächen aufgrund der Insolvenz von Volocopter wieder frei. Wir sind positiv gestimmt, die Flächen zügig neu platzieren zu können.

**SOuth HOrizon Munich, Koppstraße 4**

BGF	33.000 m <sup>2</sup>
Mieter	Indevis, Triumph, 1000 Satellites
Volumen	> 250 Mio. €
Leadbank	BayernLB
Käufer	Ampega/Talanx



**München Isartor**

## FREDDIE AM ISARTOR WIEDER VOLLVERMIETET

Unter dem Label „FREDDIE“, in Reminiszenz an die besten Zeiten von „Queen“ in München, konnte das Ensemble am Isartor gemeinsam mit unserem Tochterunternehmen Tristone unter Leitung von Ferdinand Rock langfristig vermietet werden.

Neben einer M&A Boutique und dem Konsulat von Litauen hat das bayerische Justizministerium in bester Innenstadtlage zugeschlagen. Die Mieten konnten nach der Repositionierung in 2024 um knapp 40% gesteigert werden.

**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

**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; Diertenmeier, Marc; Huber, Flo; Kiener, Sebastian; Oliv Architekten; Padel City GmbH; Probst, Edzard; Sprenger, Lothar

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

Optima Ausland

## UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNGEN DES AUSLANDS-ENGAGEMENTS

Die Investitionen über rund 40 Mio. \$ in New York und Detroit entwickeln sich bislang noch unter ihren Möglichkeiten. Dennoch sind wir gerade in den aktuellen Zeiten davon überzeugt, dass ein Standbein in den USA sinnvoll sein kann. Unsere Investments am spanischen Markt hingegen verlaufen seit 20 Jahren sehr erfreulich. Auch die Prognosen für den spanischen Markt sind derzeit besonders vielversprechend, da weiterhin immer mehr Bürger der EU insbe-

sondere die kühleren Regionen wie den Atlantik an der Costa de la Luz als Feriendomizil ins Visier nehmen. Die Erfolge in Spanien haben uns darin bestärkt, neben den Investments mit rund 20 Mio. € an der Atlantikküste in Zahara de los Atunes, Conil de la Frontera und Atlanterra ein weiteres größeres Entwicklungsgrundstück in Malaga direkt am Meer zu erwerben. Für Malaga werden Wachstumszahlen wie für Barcelona vor 20 Jahren prognostiziert.



Unternehmensbeteiligungen

## NEUE BETEILIGUNGEN AN PADEL CITY UND INIT

Im Zuge der weiteren Verlagerung von Investments in den Venture-Capital-Bereich sind wir Anfang 2025 mit Direktbeteiligungen an der Padel City GmbH und an der [init] AG in die Branchen Sport und Digitalisierung gestartet. Padel ist die führende Trend-Sportart in Süd- und Nordeuropa, die auch in Deutschland ein rasantes Wachstum aufweist. Zu den Gründungsinvestoren der Padel City GmbH gehören Bob Dekeyser, der Eigentümer von Dedon, und Hansi Flick, Trainer des FC Barcelona. Im Hinblick auf unsere zukünftigen Quartiersentwicklungen und

Cross-Over-Nutzungskonzepte innovativer Büro- und Wohnquartiere, sehen wir die Padel City GmbH auch als strategisches Investment.

Die [init] AG ist laut „Handelsblatt“ die wachstumsstärkste mittelständische Firma in Deutschland. Das Unternehmen ist auf Digitalisierungsprozesse im behördlichen Umfeld spezialisiert. Wir haben die Gelegenheit wahrgenommen, an einer neuen Finanzierungsrunde von EMERAM Capital Partners GmbH teilzunehmen.



## SOZIAL-PROJEKTE UND MEHR



Das traditionell in der Optima-Firmenpolitik verankerte soziale Engagement wurde in den letzten Jahren deutlich ausgeweitet. Wir haben gemeinsam mit dem Lionsclub München Metropolitan neben der Stiftung Gute-Tat, die KlinikClowns e.V., die AETAS

Kinderstiftung und den Kältebus München e.V. mit über 300.000 € unterstützt. Auch das evangelische Dekanat, das Projekt Joblinge und zahlreiche weitere Projekte werden von uns gefördert.