



Opernlofts in Berlin

Editorial

Seit 40 Jahren innovativ und erfolgreich



Dr. Ulf D. Laub



Dr. Jens C. Laub

Wir planen, entwickeln und bauen erfolgreich Büro- und Wohnprojekte. In den vergangenen 5 Jahren wurden rund 130.000 m² Büros und Wohnungen mit einem Volumen von 500 Mio. € vermietet, verkauft und fertiggestellt.

Unser Anspruch ist es, mit zeitgemäßer Architektur den gesellschaftlichen Veränderungen Rechnung zu tragen und das Stadtbild nachhaltig und qualitativ wertvoll mitzuprägen. Der Kreativität guter Architekten – ungeachtet der wirtschaftlichen Notwendigkeiten – Raum zu lassen gehört zu einer zukunftsorientierten und diskursiven Haltung. Bauträgerstangenware entspricht in den heutigen hochpreisigen Märkten nicht unserem Vorstellungsbild von nachhaltigem Unternehmertum. Auch deshalb gelten wir als verlässlicher Partner der Behörden und Städte, der Banken, Architekten und Makler, sowie unserer Käufer und Mieter.

Der Erfolg unserer Projekte, sowohl im Büro- als auch im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren von den Nymphenburger Höfen über die Parkstadt Schwabing bis zu den Opernlofts in Berlin gibt uns Recht in der Überlegung, anspruchsvolle Architektur und Design mit kaufmännischer Vernunft so zu verbinden, dass wir auch in der Zukunft zu unseren Projekten stehen können.

Derzeit befinden sich rund 500 Wohneinheiten mit einem Volumen von 150 Mio. € in Planung, im Bau oder in der Phase der Fertigstellung.

Gemeinsam mit unseren erfahrenen und leistungsstarken Partnern wurden Bestandsgebäude und Grundstücke für die Entwicklung von weiteren rund 120.000 m² BGF Wohn- und Gewerbeflächen in München, Berlin und demnächst auch in Dresden erworben.

Insgesamt umfasst die verfügbare Projektpipeline ein Entwicklungsvolumen von rund 450 Mio. €.

Neben der erfolgreichen Projektentwicklung, liegt das Fundament der Optima-Aegidius-Firmengruppe in der nachhaltigen Bestandsentwicklung, mit einem Flächenvolumen von rund 110.000 m² in München, Berlin, Leipzig und Cadix. Weitere Akquisitionen, vor allem in Toronto, sind geplant.

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe, die seit 1992 erfolgreich in zweiter Generation geführt wird, hat in über 40 Jahren Firmengeschichte ein feines Gespür für Opportunitäten, Lagen und Chancen entwickelt, wie man städtebauliche Herausforderungen mit zukunftsweisenden Konzepten verknüpfen kann, um attraktive Lebens- und Arbeitsräume zu schaffen.

Nymphenburger Höfe, Opernlofts, Inbalance, Generalshof, SpreeCampus

Optima-Aegidius-Firmengruppe setzt wieder auf den Wohnungsbau

In den letzten zwei Jahren hat sich die Optima-Aegidius-Firmengruppe wieder verstärkt dem Wohnsegment gewidmet. Mit rund 500 verkauften Einheiten wurde die Grundlage für die aktuell geplante Entwicklung von über 1.000 Einheiten bis zum Jahr 2016 gelegt.

Der Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit liegt in qualitativ werthaltigen und architektonisch ansprechenden Projekten in München, Berlin und Dresden.

Ziel der Wohnungsbautätigkeit ist es, für unsere Kunden qualitativ und optisch anspruchsvolle und hochwertige Produkte mit Charme in interessanten Lagen mit Zukunftspotential zu entwickeln.

Architekten wie Steidle+Partner (Nymphenburger Höfe, Ateliergebäude), das Atelier Pott Architects (Opernlofts) oder Maier Neuberger (Inbalance) bieten mit Ihren kreativen Konzepten die Grundlage für Projekte, die sowohl individuell, aber auch insgesamt betrachtet, zu einer besseren Lebensqualität beitragen.

Insbesondere durch die Herausarbeitung der Architektur-, Design- und Servicekomponenten stehen Projekte wie die Opernlofts, das Inbalance oder die Nymphenburger Höfe für zufriedene Kunden und nachhaltige Stadtgestaltung.



Aktuelle Projektentwicklungen in München – Wohnen 2012 bis 2016:

	Status	Stadt	Fläche	Einheiten*
Nymphenburger Höfe (Wohnen)	Fertigstellung	München	9.000 m ²	110
Inbalance	im Bau	München	12.000 m ²	180
Wotan 88	Bestand	München	7.500 m ²	70–100
Trudering	in Planung	München	7.000 m ²	50–100

Opernlofts – Berlin

Loftliving pur

Was Soho in New York in den 70ern war und Notting Hill in London in den 80ern, das bildet heute Berlin im Jahr 2013 im Umfeld der Kastanienallee ab. Das ehemalige Industriedenkmal der Opernwerkstätten am Weinbergspark wird von der Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit dem renommierten Büro Pott Architects in eines der hippesten LOFT-Projekte umgewandelt, die es in Berlin Mitte derzeit gibt. Die Penthäuser in den Opernlofts verfügen über einen Panoramablick, der in Berlin einmalig sein dürfte. Der Verkauf der Opernlofts ist zu 95 % abgeschlossen. Aktuell können für Projekte wie die Opernlofts in Berlin m²-Preise erzielt werden, die sogar die 10.000,- € Marke durchbrechen.



Inbalance – München, Haidhausen Süd

Bauhaus lässt grüßen

Auf dem Areal der Geschwister-Mörtlbauer-Stiftung am Kaiserslauterner Platz in München errichtet die Optima-Aegidius-Firmengruppe rund 180 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von rund 12.000 m². Neben 85 Studentenapartments an der Balanstraße entstehen in sechs Punkthäusern unter der architektonischen Leitung des Büros Maier Neuberger knapp 60 Einheiten, die an die gestalterischen Grundkonzepte der Bauhausarchitektur angelehnt sind. Weitere knapp 40 Wohneinheiten werden für die Geschwister-Mörtlbauer-Stiftung errichtet. Der Verkaufsstand vor Rohbaubeginn liegt bei 70 %. Die realisierten Kaufpreise bewegen sich bei bis zu 7.500,- €/m². Rund 30 Einheiten wurden an die Münchener Bank als Globalinvestor veräußert.



Projekt:	Parkstadt Office Center (be orange, be blue, be green)
Ort:	München
Entwickler:	Optima-Aegidius-Firmengruppe
Volumen:	< 100 Mio. €
Fläche:	40.000 m ²
Verkauf:	100 %
Vermietung:	100 %
Leadbank:	Hypothesenbank Frankfurt AG (ehemals Eurohypo AG)

Projekt:	Inbalance
Ort:	München
Entwickler:	Optima-Aegidius-Firmengruppe
Volumen:	> 40 Mio. €
Fläche:	12.000 m ²
Verkauf:	70 %
Leadbank:	Münchener Bank

Projekt:	Opernlofts
Ort:	Berlin
Entwickler:	Optima-Aegidius-Firmengruppe
Volumen:	> 30 Mio. €
Fläche:	7.000 m ²
Verkauf:	95 %
Leadbank:	Unicredit/HVB

Projekt:	Ateliergebäude
Ort:	München
Entwickler:	Optima-Aegidius-Firmengruppe
Volumen:	< 15 Mio. €
Fläche:	5.000 m ²
Verkauf:	100 %
Vermietung:	100 %
Leadbank:	Hypothesenbank Frankfurt AG (ehemals Eurohypo AG)



*Steidle+Partners Wurf:
schlicht und werthaltig*

Nymphenburger Höfe – die Erfolgsstory in der Maxvorstadt

Neben den Büros NY Office I und NY Office II, die mit einer BGF von rund 30.000 m² – vollvermietet – an die Generali Versicherung als Endinvestor übergeben werden konnten, wurden 110 Wohnungen und Penthäuser in den Nymphenburger Höfen im Laufe des Jahres 2012 bezogen.

Der Wohnanteil der Optima-Aegidius-Firmengruppe in den Nymphenburger Höfen mit rund 9.000 m² konnte mit einem Volumen von rund 55 Mio. € zu Kaufpreisen von bis zu 10.000,- €/m² vollständig platziert werden. Den größeren Teil der insgesamt 30.000 m² umfassenden Wohnbebauung im nordöstlichen Quartier haben weitere Münchener Bauträger, in Eigenregie, errichtet. Außerdem wurden rund 100 Wohnungen nach dem München Modell gebaut.

Die hohe Dichte auf dem ehemaligen Löwenbräuaureal, erforderte von Investoren und Architekten ein hohes Maß an Disziplin in der Umsetzung und Abwicklung.

Allein die Erstellung dieser zeitweise größten innerstädtischen Baumaßnahme in München beanspruchte selbst nach der Genehmigung des B-Plans weitere 7 Jahre.

Das Ergebnis ist nicht unumstritten, obschon das Quartier insgesamt einen hohen städtebaulichen Mehrwert generiert hat.

Die Bauwelt vom 21. September 2012 schreibt dazu: „Wie jäh vom Himmel gefallen – ein harter Wohnhof, Mailänder Art, mitten in München. Bloß noch Spuren von Grün. Eine Atmosphäre wie bei Chirico. Auch zu sehen: Eine Seite der neuen Bebauung ist sorgfältig detailliert, die andere ist, vor allem in Anbetracht der Preise, die hier für Eigentumswohnungen verlangt werden, sorglos hingetrozt ...“. An den stadtplanerischen Konzepten der Optima-Architekten, Steidle+Partner, Maier Neuberger, Henchion+Reuter lag es nicht, dass man die Kritik der Fachpresse hinnehmen muss.

In der Außenwirkung schirmen die Büros zur Nymphenburger Straße den Piazzabereich dennoch sehr gut ab. Die sogenannte Münchener Mischung ist in jedem Fall gelungen: Rund 1.000 Menschen leben und arbeiten nun in den Nymphenburger Höfen an der Stelle, wo früher Bier gelagert wurde. Insgesamt sind die Nymphenburger Höfe auch aufgrund des wirtschaftlichen Erfolgs für alle Beteiligten eine städtebauliche Erfolgsgeschichte, selbst wenn 15 Jahre Planungszeit viel Geduld, sowohl der Investoren wie auch der Behörden, abgefordert haben.

Projekt:	Nymphenburger Höfe (NY Office I, NY Office II, Wohnen)
Ort:	München
Entwickler:	Optima-Aegidius-Firmengruppe
Volumen:	> 200 Mio. €
Fläche:	70.000 m ²
Verkauf:	100 %
Vermietung:	93 %
	(NY Office I, NY Office II)
Leadbank:	Hypothekenbank Frankfurt AG (ehemals Eurohypo AG)

Aktuelle Projektentwicklungen in Berlin und Dresden – Wohnen 2012 bis 2016:

	Status	Stadt	Fläche	Einheiten*
Opernlofts	im Bau	Berlin	7.000 m ²	40
SpreeTower/SpreeCampus	in Planung	Berlin	25.000 m ²	350-400
Soorstraße	Bestand	Berlin	5.000 m ²	60
Generalshof	in Planung	Berlin	10.000 m ²	100-120
n.n.	in Planung	Dresden	40.000 m ²	400-500

* Alle Grundstücke sind gesichert und gekauft, bei den Planungsangaben handelt es sich teilweise um unverbindliche Planstudien. Teilweise Projektpartnerschaften.

*NY Office I & II,
Parkstadt Office Center, Ateliergebäude*

Innovativ und erfolgreich als Büroentwickler

Im Bürobereich werden von der Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit dem Projektsteuerer IKR vom Refurbishment bis zum Neubau alle Segmente abgedeckt. Mit rund 120.000 m² gebauten und vermieteten Flächen gehört das Unternehmen zu den größeren Entwicklern in München und Berlin. Referenzen wie die Herzog-Wilhelm-Straße 26, Bayer Karree, Augusten V, NY Office I&II, Parkstadt Office Center (be orange, be blue, be green), Gutenberghöfe, und SpreeTower zeigen nur einen kleinen Ausschnitt der Aktivitäten in der jüngeren Vergangenheit.

Die hervorragenden Vermietungsleistungen der letzten Jahre haben maßgeblich zum Erfolg der Firmengruppe beigetragen.

Bei der Entwicklung von Bürowelten prägt die Verbindung aus anspruchsvoller Architektur, innovativer Raumgestaltung und differenziertem Marketing neben der Termin- und Budgettreue den Erfolg der vergangenen Jahre.

Mieterauswahl:

Aldi, Allianz AG, Excellent Business Center, Auto König Renault, eCircle, Bergmann & Franz, BLV Verlag, BSMO Springer Verlag, CL Map, CMS Hasche Sigle, Colliers, Dean & David, Deutsche Bundesbank, DTZ Zadelhoff, Terradata, Edeka, HHKL Optegra, Infinigate, Kraftanlagen Heidelberg, M.A.N., MC Fit, Möbel Winkler, Mobility Concept, Monitor Group, Münchener Bank, New Era Cap, Oldenbourg Verlag, Physikalisch technische Bundesanstalt, Rewe, Rolls Royce, S.T.E.R.N., Westwing u. v.m.

Parkstadt Schwabing

Wiederbelebung im Münchener Norden

Nach anfänglichen Schwierigkeiten in der Vermarktung, stellt die Parkstadt Schwabing heute einen der erfolgreichsten Bürostandorte in der Landeshauptstadt dar. Die Optima-Aegidius-Firmengruppe hat zur Wiederbelebung des Standortes Anfang 2006 mit dem Bau des Parkstadt Office Centers (be orange, be blue, be green) maßgeblich beigetragen. Auf den ehemaligen Baggerseelen an der Nürnberger Autobahn wurde auf Vermittlung von Colliers International gemeinsam mit LaSalle Investment als Käufer ein Gebäudekomplex von 40.000 m² Büroflächen entwickelt und vermietet. Mit dem Baubeginn der Parkstadt Office Center ist ein regelrechter Boom entstanden, der die Parkstadt förmlich aus dem Tiefschlaf geholt hat. Insgesamt sind in 5 Jahren an einem nach wie vor verkehrstechnisch schwierigen Standort fast 200.000 m² Büros entstanden, die heute alle weitgehend an Firmen wie Amazon, Osram, Accenture und M.A.N. vollvermietet sind.



Das Tor zum Ostbahnhof

Ateliergebäude an französischen Fond verkauft

Das 2011 von der IVG erworbene Grundstück für den Bau des Ateliergebäudes an der Rosenheimer Straße wurde innerhalb von knapp 16 Monaten gebaut, vermietet, übergeben und verkauft. Das Ateliergebäude ist in gedanklicher Fortsetzung der Medienbrücke als „Denkfabrik“ konzipiert worden. Mit dem Einzug eines der größten wissenschaftlichen Verlage in Deutschland, dem Oldenbourg und dem Akademie Verlag, wurde man den architektonischen Überlegungen des Büros Steidle+Partner voll umfänglich gerecht: Auf knapp 5.000 m² Büroflächen werden nun Tausende von Büchern konzipiert, redigiert und für den Druck vorbereitet. Nur wenige Wochen nach dem Einzug des Oldenbourg Verlags konnte das architektonisch, wie auch von der Innengestaltung her betrachtet, außergewöhnliche Gebäude auf Vermittlung von Colliers International an Amundi, eine Tochter der Société Générale und Crédit Agricole, veräußert werden.





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

Konzept: Philipp Fürst

Gestaltung: Dr. Jens Laub, Dr. Ulf D. Laub, Michael Griesbeck, Nina Scherer

Redaktion: Oliver Jaist, Omid Mahdawi, Mitra Kashani, Michael Griesbeck,

Fotonachweis: Steinlein Werbeagentur, Harf Zimmermann

Optima Daten & Fakten

Die Lage macht's

In der Bestandshaltung wurde neben der Projektentwicklung in den vergangenen Jahren der Fokus auf zentrale Lagen mit Wert-schöpfungspotenzial gelegt.

Die Zusammenstellung des Immobilienportfolios in Berlin und auch in München erfolgte lange vor dem aktuellen Immobilien-boom. Standorte in Berlin Mitte am Hackeschen Markt oder im Prenzlauer Berg am Teutoburger Platz, Gebäude in München am Sendlinger Tor oder in Nymphenburg bilden die solide Grundlage für eine Bilanzsumme von rund 320 Mio. €.

Ein Vermietungsstand von regelmäßig über 90 % in den Bestandsimmobilien mit rund 110.000 m² BGF, bietet alleine aufgrund der zusätzlichen Entwicklungspotenziale hochinteressante Perspektiven für die Zukunft.

Projektentwicklungen bis 2014:

	Stadtteil	Fläche	Vermietung	Verkauf	Volumen
NY Office I	München Maxvorstadt	16.000 m ²	90 %	100 %	> 60 Mio. €
NY Office II	München Maxvorstadt	13.000 m ²	100 %	100 %	> 50 Mio. €
Parkstadt Office Center (be orange)	München Schwabing	13.000 m ²	100 %	100 %	> 30 Mio. €
Parkstadt Office Center (be blue, be green)	München Schwabing	25.000 m ²	100 %	100 %	> 60 Mio. €
Ateliergebäude	München Haidhausen	5.000 m ²	100 %	100 %	< 15 Mio. €
Nymphenburger Höfe (Wohnen)	München Maxvorstadt	9.000 m ²	--	100 %	> 55 Mio. €
Opernlofts	Berlin Mitte	7.000 m ²	--	95 %	> 30 Mio. €
Inbalance	München Sendling	12.000 m ²	--	70 %	> 40 Mio. €
Generalshof	Berlin Köpenick	10.000 m ²	--	2013	> 30 Mio. €
GESAMT		rund 110.000 m²			370 Mio. €



Gutenberghöfe (Berlin)

Hackescher Markt (Berlin)

Kennziffern:

Platzierungsvolumen:	2007 bis 2012	500 Mio. €
Vermietungsleistung:	2007 bis 2012	100.000 m ²
Bestand:	2013	110.000 m ²
Pipeline Entwicklung:	2013-2016	120.000 m ²
Pipeline Volumen:	ab 2013	450 Mio. €
Bilanzsumme:	2012	320 Mio. €

Optima unterstützt maßgeblich die Stiftung „Gute Tat“

Mehr als 100 Engel für München

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe unterstützt seit knapp 6 Jahren die gemeinnützige Organisation „Gute Tat“. „Gute Tat“ baut auf einem außergewöhnlichen Konzept auf: Über eine Internetplattform werden Menschen, die sich ehrenamtlich engagieren wollen, für gemeinnützige Dienste und Einrichtungen eingesetzt. Die Hilfe erfolgt bsw. über Corporate Volunteering direkt bei den Bedürftigen. Der „Gute Tat“-Standort München befindet sich in einem Optima-Projekt in den Ridler Höfen und wird kostenfrei zur Verfügung gestellt. In Berlin, Hamburg und München engagieren sich damit rund 10.000 Engel in knapp 600 sozialen Projekten. www.gute-tat.de



Spreeresidenz (Berlin)



Humboldt Palais I (Berlin)

Party bis zum Morgen

Optima Sommerfest – Management Circle Neujahrsempfang

Auch in den vergangenen Jahren hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe wieder kräftig gefeiert. Das Sommerfest im Parkcafé mit über 500 Gästen ging bis in die frühen Morgenstunden und kam anlässlich des 40-jährigen Firmenjubiläums auch bei der Gründergeneration um den Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Wolfgang Laub gut an. Der Münchener Immobilienkongress 2013 vom Management Circle, den der Optima-Vorstand seit einigen Jahren als Fachbeirat begleitet, war ebenfalls mit über 100 Teilnehmern ein großer Erfolg und fand einen schönen Ausklang beim Abendessen im Rilano 6 im Lenbachpalais.



Events 2013

Management Circle – Standort Kongress München 2013
Mipim 2013 Standpartner der Landeshauptstadt München
Expo Real 2013 Standpartner der Landeshauptstadt München