



SpreeOne, Dovestraße 1–5, Berlin-Charlottenburg

Editorial

Gut positioniert in München, Berlin, Dresden und Detroit



Dr. Ulf D. Laub



Dr. Jens C. Laub

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe hat in den vergangenen 12 Monaten zahlreiche Projekte initiiert und hohe Vermietungsleistungen in Neubaumaßnahmen wie auch in Bestandsobjekten erzielt.

Es wurden Mietverträge für rund 33.000 m² BGF Flächen in Berlin, Dresden und München abgeschlossen oder verlängert. Rund 140.000 m² BGF befinden sich in Planung, Entwicklung oder stehen kurz vor Baubeginn. Das realisierbare Volumen liegt derzeit bei knapp 500 Mio. €. Darunter befinden sich rund 1.000 Wohnungen sowie ca. 40.000 m² BGF Büros.

Das geplante Verkaufsvolumen für 2016 liegt derzeit bei 200 Mio. €.

Wir blicken als inhabergeführtes Unternehmen auf eine Historie von über 45 Jahren zurück. In den letzten Jahren wurden über 1 Mrd. € Volumen projektiert und verkauft. Der Eigenbestand lag regelmäßig bei 100.000 m² BGF.

Die Aktivitäten der Firmengruppe umfassen die gesamte Wertschöpfungskette vom Ankauf über die Projektierung bis zur Realisierung und Vermarktung.

Ein besonderer Erfolgsfaktor ist die Identifizierung von unterschätzten Standorten mit Revitalisierungsbedarf und Wertschöpfungspotenzialen. Beispielhaft seien hier das Areal der Löwenbrauerei mit rund 70.000 m² BGF, die Parkstadt Schwabing mit rund 30.000 m² BGF und das ehemalige Möbelhaus Strobl in der Bayerstraße in München sowie die früheren Kostümwerkstätten der Komischen Oper in Berlin erwähnt. Auch in heutigen Trendkiezen wie am Paul Linke Ufer oder in der Kastanienallee in Berlin wurde bereits Ende der 90er Jahre investiert. Anfang 2016 wurde nun im Münchener Osten die Firmenzentrale der Hawe Hydraulik erworben, die eine spannende Entwicklung ermöglicht.

Im Jahr 2015 wurde die Gründung unserer amerikanischen Tochtergesellschaft in Detroit, das amerikanische Berlin der 90er Jahre, vollzogen.

Neben dem Projektentwicklungsgeschäft verfügt die Optima-Aegidius-Firmengruppe über einen vermieteten Bestand von rund 130.000 m² BGF, der sich schwerpunktmäßig in Berlin, München und Dresden befindet.

Die Bilanzsumme bewegt sich bei rund 280 Mio. €. Das Eigenkapital der Gruppe beträgt etwa 45 Mio. €.

SpreeOne

Startschuss für 80-Mio.-€ Projekt in Charlottenburg

Seit 1970 befasst sich die Optima-Aegidius-Firmengruppe mit dem Areal Dovesstraße am Zusammenlauf von Spree und Landwehrkanal. Wo früher Lagerhallen standen, wurden Mitte der Neunziger Jahre 254 Wohnungen der SpreeResidenz entwickelt. Der 21.000 m² umfassende Bestand wurde mehrfach saniert und beherbergte neben der Deutschen Bundesbank und der Physikalisch Technischen Bundesanstalt großflächige Rewe und Aldi-Märkte. Nach über 15-jähriger Planungszeit konnte nun mit dem Auszug des letzten Mieters und Erteilung der Baugenehmigung der Startschuss für den Abriss und Neubau gegeben werden.

Beim SpreeOne handelt es um eine einmalige Wassertlage mit Blick über die Dächer der Hauptstadt. Die Südwestausrichtung ermöglicht lichtdurchflutete Wohnungen im Loftstil.

Das von Nöfer Architekten konzipierte Quartier wird architektonisch am Art Deco angelehnt. Auf den Dächern der Einzelhandelsflächen sind großzügige Dachgärten mit innovativen Urban Gardening Zonen geplant.

An der Uferpromenade kann man die Spree entlang zum Schloss Charlottenburg oder bis zum Reichstag laufen. Neben rund 80 großzügigen Stadtwohnungen werden 150 Mikro Apartments realisiert. Es entsteht auch eine Kita, verschiedene Einzelhandelsbereiche und ein Office-Trakt.

Insgesamt werden auf rund 16.000 m² Neubaufäche rund 80 Mio. € realisiert.

Titel: SpreeOne
Fläche: rund 20.000 m² BGF
Volumen: rund 80 Mio. €
Wohnungen: 220
Einzelhandel: 2.100 m²
Büros/Kita: 1.500 m²



Aktuelle Projektentwicklungen – Wohnen & Büro 2016 bis 2019:

	Status	Stadt	BGF Fläche	Einheiten	Volumen
Fasanengarten	in Planung	München	15.000 m ²	100–120	>40 Mio. €*
Generalshof Köpenick	Baubeginn 2016	Berlin	11.000 m ²	100–120	>30 Mio. €*
Vital Office@Hirschgarten	Abschluss 2016	München	7.500 m ²	Gewerbe	42 Mio. €*
Könneritzstraße/Schützenplatz	in Planung	Dresden	45.000 m ²	400–500	110 Mio. €*

Alle Grundstücke sind gesichert und gekauft.

* Bei den Angaben handelt es sich um Projektpartnerschaften.



HW 26

Verkauf für über 30 Mio. €

Mit dem Verkauf der Büroimmobilie in der Herzog-Wilhelm-Straße 26 vis-à-vis vom Sendlinger-Tor-Platz startete die Optima-Aegidius-Firmengruppe ins neue Jahr.

Im Rahmen eines zügigen und strukturierten Wettbewerbsverfahrens, das auf der Verkäuferseite von Colliers International München und CBRE begleitet wurde, wurde die siebengeschossige Multi-Tenant-Immobilie an einen Privatinvestor veräußert, der von Deutsche Bank Wealth Management beraten wurde. Der ehemalige Hauptsitz der Barmer Ersatzkasse mit rund 4.000 m² BGF wurde im Jahr 2004 erworben und aufwendig saniert. Der Verkauf lag im Kaufpreisbereich um 30 Mio. €.

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe wird in den kommenden Jahren das Asset Management für den Käufer übernehmen.

New Eastside Munich

Optima kauft Firmenzentrale von HAWE Hydraulik

Die Optima-Aegidius-Firmengruppe hat im Rahmen eines Bieterverfahrens, das von JLL begleitet wurde, die Firmenzentrale der HAWE Hydraulik SE erworben.

Das Areal in der Streitfeldstraße in Berg am Laim umfasst rund 6.000 m² Büros und 8.000 m² „light industrial“-Flächen sowie eine Tiefgarage mit über 150 Stellplätzen. HAWE wird das Objekt zunächst zurückmieten.

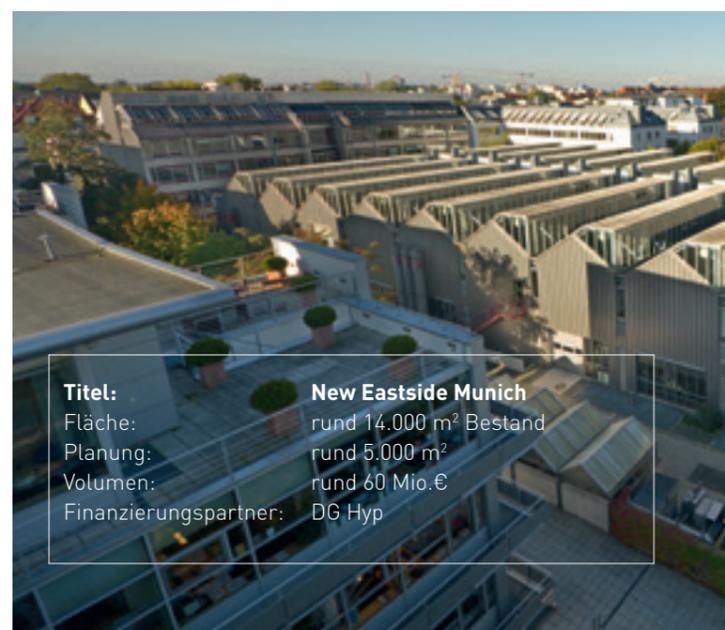
Das Architekturbüro OLIV hat erste Studien für eine Umnutzung entwickelt, die ein zusätzliches Aufwertungspotenzial von 5.000 bis 10.000 m² BGF erwarten lassen. Durch die Projekte Baumkirchen West der CA Immo und das zukünftige Templer Areal, das von Art-Invest und Accumulata entwickelt wird, bekommt dieser südöstliche Bereich Münchens mit direkter Anbindung an S-Bahn und U-Bahn eine immer größere Bedeutung im Münchener Gewerbemarkt.

Alle Entwicklungen im unmittelbaren Umfeld sind fußläufig vom historischen Kern Haidhausens entfernt und lassen eine Münchener „New Eastside“ entstehen.

Der Ankauf erfolgte gemeinsam mit dem langjährigen Partner der Optima-Aegidius-Firmengruppe, dem Projektsteuerer IKR sowie einem Münchener Family Office. Das zukünftige Projektvolumen wird bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten auf bis zu 60 Mio. € geschätzt.

HAWE Hydraulik SE ist ein führendes Unternehmen für Pumpentechnik mit knapp 300 Mio. € Umsatz weltweit und über 2.000 Mitarbeitern. Die Streitfeldstraße wurde in den frühen 90er-Jahren erstellt und ist der Stammsitz des Konzerns.

„Es ist uns gelungen, im umkämpften Münchener Markt ein weiteres Areal mit hohem Wertschöpfungspotenzial zu erwerben, das in den kommenden Jahren in aller Ruhe entwickelt werden kann, während wir mit dem Cashflow aus der Vermietung eine stabile Finanzierungsbasis aufbauen“, teilen die geschäftsführenden Gesellschafter der Optima-Aegidius-Firmengruppe, Dr. Jens C. Laub und Dr. Ulf D. Laub mit.



Titel: New Eastside Munich
Fläche: rund 14.000 m² Bestand
Planung: rund 5.000 m²
Volumen: rund 60 Mio. €
Finanzierungspartner: DG Hyp



Roman 35

Nymphenburg – Living

Seit über 15 Jahren ist das Objekt Romanstraße 35 im Eigentum der Optima-Aegidius-Firmengruppe. Das Ensemble diente als Firmensitz zahlreicher Firmen wie 3i, Plastic Omnium u.v.m. Mit Auszug des aktuellen Mieters in das auch von der Optima-Aegidius-Firmengruppe erstellte Vital Office@Hirschgarten wird der Abriss und Neubau – einen Steinwurf entfernt vom Nymphenburger Kanal – erfolgen.

Kupferschmidt Architekten haben hier ein modernes und prägnantes Design für insgesamt vier Gebäudekörper entwickelt. Auf rund 3.000 m² entstehen Luxuswohnungen mit Südausrichtung und drei Punktvillen mit zwei Townhouses in einem großzügigen parkähnlichen Garten. Das Gesamtvolumen liegt bei knapp 40 Mio. €. Baubeginn für die knapp 30 Einheiten ist das zweite Quartal 2016.



Roman 35

Titel:	Roman 35
Fläche:	rund 3.500 m ² BGF
Volumen:	rund 40 Mio.€
Wohnungen:	25 bis 30
Baubeginn:	2016
Fertigstellung:	2018

Aktuelle Projektentwicklungen – Wohnen & Büro 2016 bis 2019:

	Status	Stadt	BGF Fläche	Einheiten	Volumen
Roman 35	Baubeginn 2016	München	3.500 m ²	25–30	40 Mio. €
SpreeOne	Baubeginn 2016	Berlin	20.000 m ²	220	80 Mio. €
Trudering	Baubeginn 2017	München	8.000 m ²	50–100	35 Mio. €*
New Eastside Munich	Baubeginn 2018	München	20.000 m ²	Gewerbe	60 Mio. €*
			130.000 m²	895–1.090	437 Mio. €

Alle Grundstücke sind gesichert und gekauft. * Bei den Angaben handelt es sich um Projektpartnerschaften.



© LBBW Immobilien, Projekt FRIENDS

Vital Office@Hirschgarten

FlixBus bezieht Headquarter

Das von der Optima-Aegidius-Firmengruppe in Zusammenarbeit mit IKR entwickelte Büroprojekt Vital Office@Hirschgarten am Birketweg ist seit dem 3. Quartal 2015 vollvermietet und wird Anfang 2016 fertiggestellt.

Das im Jahr 2013 erworbene Areal wurde vom Architekturbüro Allmann Sattler Wappner konzipiert. Zu dem Ensemble gehören neben den beiden Wohntürmen „FRIENDS“ auch ein Hotel sowie 700 Tiefgaragenstellplätze. Das 7.500 m² BGF umfassende sechsgeschossige Vital Office@Hirschgarten überzeugt neben der direkten Lage an der S-Bahn-Stammstrecke mit ei-

ner Alpenblick-Dachterrasse und Urban Gardening-Chillzonen. Das Haus wird nach LEED Gold zertifiziert.

Hauptmieter auf knapp 4.000 m² BGF ist FlixBus GmbH, die am Hirschgarten ihre deutsche Firmenzentrale bezogen hat. FlixBus ist der innovativste und größte Fernbusbetreiber in Deutschland mit einem Marktanteil von über 70% und bedient mit über 600 Bussen europaweit rund 150 Ziele. Anteilseigner der FlixBus GmbH sind Holtzbinck Ventures sowie die TU München und Daimler Benz. In die Zentrale am Hirschgarten ziehen rund 300 Mitarbeiter.

Ankauf, Vermietung und Verkauf erfolgen über Colliers International, Finanzierungspartner ist die Stadtparkasse München, das Verkaufsvolumen liegt bei über 40 Mio. €.





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

Konzept: Optima-Aegidius-Firmengruppe

Gestaltung: Philipp Fürst

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

Fotonachweis: Georg D.W. Callwey GmbH & Co.KG; Gewers Pudewill; Harf Zimmermann; Kupferschmidt Architekten; LBBW Immobilien (Projekt FRIENDS); Nöfer Architekten; Robert Lechl; Roland Schmid; Roland Weegen; Steidle Architekten



Generalshof

Gewers & Pudewill realisieren weiteres Spreeprojekt

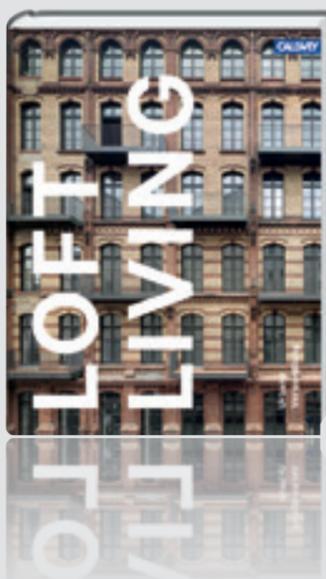
Vis-à-vis vom historischen Zentrum in Köpenick liegt der Generalshof. Das Grundstück befindet sich an der alten Spree mit Blick auf die Altstadt. Auf rund 10.000 m² BGF entwickeln die renommierten Architekten des Büros Gewers & Pudewill knapp 100 Wohnungen, die fast alle über Wasserblick verfügen. Mit Erteilung der Baugenehmigung 2016 kann das Projekt gestartet werden. Das Verkaufsvolumen umfasst rund 30 Mio. €. Die Kaufpreise in Köpenick bewegen sich zwischen 3.500,- bis 4.000,- €/m², die Mieten liegen bei 11,- €/m².

Titel:	Generalshof
Fläche:	rund 11.000 m ² BGF
Büro/Ateliers:	rund 2.000 m ² BGF
Wohnungen:	rund 9.000 m ² BGF
Volumen:	rund 30 Mio. €

„Loft Living“ – das Buch zu den Opernlofts

Mit Abschluss des Projektes Opernlofts in Berlin hat die Optima-Aegidius-Firmengruppe gemeinsam mit dem renommierten Callwey Verlag ein Buch zum Thema Loftliving herausgegeben.

Das 200 Seiten umfassende Buch hat erstmals ein Loftprojekt vom Urzustand eines Industriedenkmals, bis zu den fertigen Wohnlofts dokumentiert. Die Opernlofts gehören zu den spannendsten Loftprojekten in Berlin. Mitten in Mitte am Weinbergpark unweit der Kastanienallee, am Fuße der Torstraße und dennoch zurückgesetzt in einer Hinterhofsituation, wurden die ehemaligen Kostümwerkstätten der Komischen Oper Berlin in eine Oase in der Hauptstadt, die man so eher im East Village von New York erwarten würde, verwandelt. Das Buch dokumentiert den Prozess der urbanen Verwandlung in einmaliger Art und Weise.



Erscheinungsdatum: 15.12.2015 · **Ausstattung:** Gebunden
Seitenanzahl: 240 · **ISBN:** 978-3-7667-2189-1 · **Preis:** 79,- €



Stiftung – „Gute Tat“

Optima leistet Unterstützung für die „Engel“

Die Stiftung „Gute Tat“ (www.gute-tat.de) gehört zu den ganz außergewöhnlichen Sozial- und Hilfsorganisationen, die einem zukunftsorientierten gesellschaftlichen Leitbild entsprechen.

2.000 sogenannte „Engel“ helfen in München und Umgebung überall dort, wo Menschen punktuell in Not sind oder Unterstützung benötigen. Jeder kann einen Teil seiner Freizeit einbringen und sich über eine Internetplattform ein Projekt aussuchen, das seinen Visionen, Fähigkeiten oder seinem sozialen Denken entspricht. Firmen können ihren Mitarbeitern ganze soziale Tage „schenken“, die über „Gute Tat“ sinnvoll koordiniert werden. Zeit und persönlicher Einsatz stehen vor dem Aspekt einer direkten Geldspende.

Um den Standort München zu gewährleisten, unterstützt die Optima-Aegidius-Firmengruppe das Münchener Büro der „Guten Tat“ seit über 10 Jahren ganz getreu dem Motto „Jeder kann helfen“ mit bisher mehr als 100.000,- €.

Optima Daten & Fakten

Kennziffern:		
Bestandsvolumen:	2016	rund 250 Mio. €**
Platzierungsvolumen:		rund 800 Mio. €
Vermietungsleistung:		rund 250.000 m ²
Bestand:		> 120.000 m ²
Pipeline Entwicklung:	2016 bis 2019	rund 140.000 m ² **
Pipeline Volumen:	2016 bis 2019	> 400 Mio. €**
Bilanzsumme:	2016	rund 280 Mio. €
Flächen unter		
Management:	2016	rund 180.000 m ² **
Grundstücksreserven:	2016	rund 100.000 m ²

** inklusive Beteiligungen und Projektentwicklungen

Optima Berlin zieht an den Kurfürstendamm

Mit dem Baubeginn des SpreeOne an der Dovesstraße wird das langjährige Büro der Optima-Aegidius-Firmengruppe nun abgerissen. Nach über 40 Jahren im Spreetower zieht die Berliner Niederlassung in das ehemalige MC Kinsey Haus am Kurfürstendamm 185 vis-à-vis der Schlüterstraße. Gemeinsam mit dem Projektsteuerer IKR werden die Büros ab April 2016 bezogen sein.

