

Update Q1/2023

M  
MUNICH  
VIBES

edira Projekt – Munich Vibes

[www.edira-group/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group/investments/ediraprojekt/)



# Munich Vibes

## *Neuigkeiten & Updates*

Sehr geehrte Anleger und Investoren,

wir wünschen Ihnen für das begonnene Jahr alles Gute und möchten Ihnen ein umfassendes Update über die laufenden Projekte geben. Vieles hat sich getan und Vieles wird weiter verbessert.

### **Vibes als Marke**

Wie bereits mitgeteilt, wird Vibes als Marke und Gesamtkonzept fließend weiter ausgebaut. Wir übernehmen diese Elemente auch in unsere Investmentkonzeption. Hierdurch lassen sich Reporting und Marketing vielseitig kombinieren.

### **Wir digitalisieren weiter...**

Unsere Internetpräsenz wurde aktualisiert und modernisiert. Derzeit werden die Projektseiten neu entwickelt. Es soll ein umfassendes Informationsangebot gebildet werden, damit ein direkter Zugriff auf die einzelnen Projekte ermöglicht wird.

### **Ihre Investments, die sich gelohnt haben!**

Trotz der schwierigen Zeiten wurden alle Zusagen eingehalten. Einzig die prognostizierten Laufzeiten, insbesondere der ersten Projektgesellschaften haben sich unvorhersehbar verlängert. Für die Gesellschaften edira Projekt 1, 2 und 4 wurde das eingelegte Kapital zurückgeführt und Erträge von 7 bzw. 8 Prozent p. a., bezogen auf die Zeit der Kapitalbindung, ausgezahlt. Die Kapitalrückführung für edira Projekt 3 einschließlich in Aussicht gestellter Erträge wird derzeit umgesetzt.

Die ersten Bauprojekte sind fertiggestellt und insgesamt alle (!) verkauft und voll vermietet. Die weiteren Projekte schließen sich an, so dass wir uns stetig dem Ziel nähern, in jedem Quartal ein neues Projekt zu starten und ein anderes abzuschließen. Das wird voraussichtlich im kommenden Jahr erreicht, so dass dann die Synergien „greifen“.

### **Wir bedanken uns für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung!**

im Februar 2023

**vibes**  
Management GmbH

Ralf Landwehr  
Geschäftsführer



# Markteinschätzung

## Nachfrage auf dem Münchener Immobilienmarkt

München zählt in Deutschland und Europa zu den wachstumsstärksten, zukunftssträchigsten Wirtschaftsmetropolen und mit seiner hohen Lebensqualität zu den attraktivsten Wohnstandorten. Der Wohnungsmarkt in der wachsenden Metropole hat selbst in den beiden Pandemie Jahren, in erster Linie aufgrund des starken Arbeitsmarktes und der bis vor kurzem niedrigen Zinsen, seine hohe Dynamik beibehalten.

Seit dem Kriegsausbruch in der Ukraine im Frühjahr 2022 und seinen eklatanten wirtschaftlichen Folgen (Energiekosten, Inflation) macht sich im Krisenumfeld angesichts steigender Zinsen Verunsicherung breit.

Im zunehmend krisenbelasteten Umfeld hat sich die Nachfrage nach neuen und gebrauchten Eigentumswohnungen zur Wertanlage oder Eigennutz abgekühlt. Ungeachtet dessen setzte sich im Bereich Neubau der Preisanstieg in den ersten drei Quartalen 2022 dennoch fort.

## Perspektiven

Die Risiken deutlicher Preiserückgänge innerhalb kurzer Zeit sind aus heutiger Sicht in München nach wie vor begrenzt. Übermäßige Angebotsausweitungen mit dem Risiko von Leerständen sind für die kommenden Jahre nicht zu erwarten. Und Wohneigentum bleibt ein wichtiger Aspekt zum Schutz vor Inflation.

**Insgesamt bleibt der Wohnungsmarkt in der prosperierenden Metropole mit seiner hohen Lebensqualität auch im Krisenumfeld mit Blick auf den Wohnungsbedarf, den unzureichenden Neubau und den marginalen Leerstand perspektivreich. Der Wohnungsmarkt in München gilt als einer der risikoärmsten und wertbeständigsten nicht nur in Deutschland, sondern europaweit.** (*Wohnimmobilien-Marktbericht München der HypoVereinbank, Unicreditgruppe, Jan 2023*)

## Investmentstrategie

edira hat sich im vergangenen Jahr bereits Kaufoptionen für verschiedene Grundstücke gesichert. Die Umsetzung der Ankäufe erfolgt 2023. Die Vorhaben sind inzwischen zwar von höheren Finanzierungskosten betroffen, jedoch kann ein Großteil davon durch die um ca. 10 Prozent niedrigeren Ankaufpreise gegenüber dem Vorkrisenniveau kompensiert werden.

Das Zinsniveau hat sich trotz des steigenden Basiszinssatzes gegenüber 2022 nicht verändert, weil die Banken im vergangenen Jahr Zinsaufschläge vorwegnahmen. Seit Beginn der Coronakrise stellen wir zudem erhebliche Verzögerungen in allen behördlichen und gerichtlichen Verfahren fest, die ebenfalls zu zusätzlichen Projektkosten führen.

## edira Projekt 9 und 10

Die Gesellschaften befinden sich noch in der Investitionsphase. Das bedeutet, dass die Bankfinanzierungen bislang noch nicht abgeschlossen sind und/oder die notwendigen Voranfragen für die veränderte Bebauung der zum Ankauf vorgesehenen Grundstücke noch laufen. Wir werden die engagierten Investoren zeitnah informieren.



# Zinsanstieg & Osteuropakrise

## *Chancen im sich wandelnden Münchner Markt*

### Grundstücke in München sind gefragt

Die größte Sicherheit für unsere Investitionsentscheidungen ist der regelmäßige Zugang zu Grundstücken innerhalb des Stadtgebietes von München. Das entwickelte Gesamtkonzept rechnet sich weiterhin stabil. Die Grundstückspreise halten sich trotz der Krise weitestgehend stabil auf hohem Niveau. Die Nachfrage in München steigt stetig und das Angebot bleibt beschränkt.

### Marktbereinigung am Münchner Immobilienmarkt

Seit Ausbruch der Ukraine Krise und der sich seitdem verändernden Zinslandschaft werden Großprojekte vielfach eingestellt oder aufgeschoben. Die sprunghaft angestiegenen Rohstoffpreise normalisieren sich inzwischen wieder, liegen jedoch noch immer deutlich oberhalb des Vorkrisenniveaus. Durch die Verknüpfung einzelner Kleinprojekte erreichen wir Wettbewerbsvorteile und es gelingt die Schwankungen auszugleichen.

### Attraktives Gesamtkonzept

Das mit Munich Vibes entwickelte Gesamtkonzept und der weltweite Vertrieb über eine Plattform zahlt sich aus. Die Nachfrage tendiert in Richtung kalkulierbarer Produkte. Durch das auf Wunsch inkludierte Miet- und Facilitymanagement bleibt der Entwickler und Bauherr langjährig mit der Immobilie verbunden. Denkbare Gewährleistungsansprüche liegen im eigenen Interesse, werden schnell entdeckt und beseitigt. Die Käufer vertrauen auf diese Verbundenheit mit der Immobilie.

### Qualität und Innovation für weiteren Erfolg

Das sich ständig weiter entwickelnde Gesamtkonzept orientiert sich baulich und betreuungstechnisch an konsequent hohen Qualitätsstandards. Eigenes Einrichtungsdesign, teilweise für die zweckmäßige An- und Verwendung handwerklich produzierte Möbel und viele innovative Ausstattungsmerkmale sind gefragt. Die Verkaufszahlen sind deshalb, trotz der Krise und Zinsveränderungen, bisher unverändert stabil.





# Kiefern25 München-Fasangarten



edira Projekt 4

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Der Rohbau, inkl. der Fenstereinbauten, sowie der Dachabdeckung wurde fertiggestellt. Im Gebäude läuft bereits seit längerer Zeit eine Bauheizung zur Trocknung. Der Außenputz ist fertiggestellt und im Gebäude wurden die Aufzüge eingebaut. Die Fußbodenheizung wurde verlegt, ebenso die Elektroleitungen.

*The shell of the building, including the window installations and the roof covering, has been completed. A construction heating system has been running in the building for drying for some time. The exterior plastering has been completed and the lifts have been installed in the building. The under-floor heating has been installed, as have the electrical cables.*

**Nächste Schritte:** Nach Fertigstellung des Innenputzes erfolgt der Estrich [Boden] und anschließend beginnt bereits der Endausbau.

*After completion of the interior plastering, the screed [floor] is applied and then the final finishing work begins.*

## PROJEKTbeschreibung

Citynähe & ruhige Lage: Neubau aus zwei Wohnhäusern insgesamt 19 Wohnungen in München-Obergiesing-Fasangarten. Mit einer modernen Luft-Wärmepumpen-Heizung sind die Wohnhäuser unabhängig von fossilen Brennstoffen.

*Close to the city centre and in a quiet location: New construction of two apartment buildings with a total of 19 flats in Munich-Obergiesing-Fasangarten. With a modern air heat pump heating system, the residential buildings are independent of fossil fuels.*

## STATUS

Das Projekt befindet sich kurz vor Beginn des Endausbaus. Besichtigungen des Baufortschritts können bereits laufend stattfinden.

*The project is about to begin final construction. Tours of the construction progress can already take place on an ongoing basis.*

## KIEFERN25 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	19 / 19
Wohnfläche	850 qm
Grundstücksgröße	1.000 qm
prognostizierte Fertigstellung	ab August 2023
Wohnungsgrößen	33 - 119 qm



# Kiefern25

## Kiefernstraße 25 & 27, München-Fasangarten

### Technische Änderungen:

Wir haben im Zuge des Rohbaus an den Grundrissen noch erhebliches Verbesserungspotential erkannt und direkt umgesetzt.

**Garderobenwand beim Eingang:** Ein sehr wichtiger Aspekt, der sich auch auf eine bessere Vermietbarkeit auswirkt, ist das Raumgefühl, beim Betreten des nur ca. 18 qm großen Wohnbereiches. Wir haben die Garderobenwand daher aus dem Plan gestrichen, um nicht, direkt beim Eintritt, vor einer dunklen Wand zu stehen.

**Wand neben der Küchenzeile:** Die in der Küchenplanung vorgesehenen Elektrogeräte, wie z.B. Herd, Kühlschrank, etc., haben ein herstellerübliches Standardmaß. Da das Rohbaumaß zum fertig geputzten Maß üblicherweise abweicht, ist eine freie Wandfläche ohne Seitenmauer in der Praxis wesentlich flexibler nutzbar. Um alle gewünschten Geräte unterbringen zu können, haben wir auf diese Wand verzichtet.

### Technical changes:

In the course of the shell construction, we identified considerable potential for improvement in the floor plans and implemented it directly.

**Wardrobe wall at the entrance:** A very important aspect, which also has an effect on better rentability, is the feeling of space when entering the living area, which is only approx. 18 sqm in size. We have therefore removed the cloakroom wall from the plan so that you do not find yourself standing in front of a dark wall as soon as you enter.

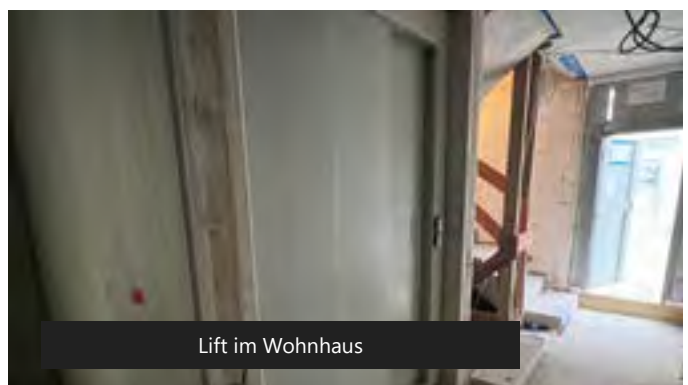
**Wall next to the kitchen unit:** The electrical appliances provided for in the kitchen planning, e.g. cooker, refrigerator, etc., have a standard manufacturer's dimension. Since the unfinished dimension usually differs from the finished dimension, a free wall area without a side wall can be used much more flexibly in practice. In order to be able to accommodate all the desired appliances, we have dispensed with this wall.



fertig verputzte Außenfassade



Aktueller Ausbaustand der Wohnungen



Lift im Wohnhaus

# Kiefern25

## Kiefernstraße 25 & 27, München-Fasangarten

**Schiebetüre zum Schlafzimmer:** Um einen massgefertigten Schlafzimmerschrank mit auslaufender Schreibtischkombination sinnvoll einbauen zu können, wurde zusätzlich ein kleiner Wandvorsprung gemauert, um so den Schreibtisch direkt vor dem Fenster zu platzieren. Gleichzeitig erreichen wir durch das Öffnen der Schiebetür in Richtung Balkon mehr Stellfläche, z.B. für einen TV, zusätzlichen Schrank oder eine Stehlampe. Auch der Weg zum Bett ist nun durch die ehemals geplanten Schiebetüren und deren Richtungsöffnung nicht mehr eingeschränkt.

**Ausblick und künftige Updates:** Der Innenausbau der Häuser geht zügig voran. Viele Firmen arbeiten zeitlich parallel an den verschiedenen Gewerken. Die Koordination verläuft insgesamt gut. Künftig werden wir Sie über die Munich Vibes App / Emails auch über kleinere Updates auf dem Laufenden halten.

Sliding door to the bedroom: In order to be able to sensibly install a custom-made bedroom wardrobe with an extending desk combination, a small wall projection was also bricked in so that the desk could be placed directly in front of the window. At the same time, by opening the sliding door towards the balcony, we achieve more floor space, e.g. for a TV, additional cupboard or a floor lamp. The way to the bed is now also no longer restricted by the formerly planned sliding doors and their directional opening.

Outlook and future updates: The interior construction of the houses is progressing rapidly. Many companies are working in parallel on the various trades. Overall, coordination is going well. In the future, we will also keep you informed about minor updates via the Munich Vibes app / emails.



### *Hausnummern/ House numbers*

Vor kurzem hat uns die zuständige Behörde die finalen Hausnummern des Projekts mitgeteilt: Kiefernstraße 25 und 27!

Recently, the responsible authority informed us about the final house numbers of the project: Kiefernstraße 25 and 27



# Herbig33

## München-Untermenzing



### edira Projekt 3

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Der Rohbau wurde inkl. Einbau von Fenstern im Dezember fertiggestellt. Im Moment beginnt die Elektroinstallation. Ebenso wurde auch der Lift bereits eingebaut.

*The shell of the building, including the installation of windows, was completed in December. At the moment, the electrical installation is beginning. The elevator has also already been installed.*

**Nächste Schritte:** In Kürze starten die Arbeiten auch am Außenputz. Der Projektplan weist eine enge Taktung für die Fertigstellung des Innenausbaus auf. Nachdem der Rohbau fertiggestellt wurde, haben wir nun keine Beschränkungen mehr hinsichtlich des Prüfstatikers.

*Work on the exterior plastering will also start shortly. The project plan has a tight schedule for the completion of the interior work. Now that the shell has been completed, we no longer have any restrictions with regard to the structural engineer.*

### PROJEKTbeschreibung

Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen in einer sehr ruhigen Lage in München-Untermenzing. Das Wohnhaus Herbig33 wurde komplett verkauft.

*New construction of a residential complex consisting of 3 apartment buildings with a total of 40 flats in a very quiet location in München-Untermenzing. The Herbig33 residential building was sold in its entirety.*

### STATUS

Das Projekt befindet sich kurz vor Beginn des Endausbaus. Besichtigungen des Baufortschritts können nun stattfinden.

*The project is about to begin final construction. Tours of the construction progress can already take place on an ongoing basis.*

### HERBIG33 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	14 / 14
Wohnfläche	535 qm
Grundstücksgröße	816 qm
prognostizierte Fertigstellung ab	November 2023
Wohnungsgrößen	31 - 82 qm



fertiger Rohbau Herbig33

# Herbig33/99/31

## *Hintergrundinfos zum Bauablauf / Background information on the construction process*

**Unerwarteter Grundwasserspiegel:** Zu jedem Bauvorhaben holen wir uns vor Beginn der Planung ein Bodengutachten über die genaue Beschaffenheit des Untergrunds ein. Im Projekt Herbig gab es hinsichtlich der Tiefbauarbeiten im Zusammenhang mit dem Grundwasserspiegel keine Befürchtungen. Bereits mit Beginn der Aushubarbeiten hat sich die Situation aber leider wesentlich anders dargestellt. Durch den unerwartet hohen Grundwasserspiegel mussten wir eine sogenannte Wasserhaltung beantragen, deren Genehmigung inkl. der Einrichtung der Entwässerung, mehrere Monate Bauzeitverögerung zur Folge hatte.

**Langsamer Baubeginn wegen Prüfstatik:** Es ist technisch sehr viel aufwändiger bei einem hohen Grundwasserspiegel zu bauen. Es besteht hier immer das Risiko, dass die Substanz der Baumasse nicht ausreicht um ein Auftrieb durch das Grundwasser zu vermeiden. Um jedes Baurisiko auszuschließen arbeitet unser Architekt nur in sehr enger Abstimmung mit dem erforderlichen Prüfstatiker zusammen. In der Baupraxis bedeutet das, dass z.B. nur Teile einer Bodenplatte hergestellt werden dürfen. Erst nach ständiger Abnahme und Freigabe von kleinen Teilbauabschnitten dürfen die nächsten Bauschritte erfolgen. Dadurch kommt es am Anfang der Baumaßnahmen immer wieder zu 2-3 Wochen Verzögerungen wegen Zuwartens auf die weitere Baufreigabe. Auch wenn dieses Prozedere leider viel mehr Zeit kostet, so hat die Sicherstellung der korrekten und risikolosen Bauausführung immer oberste Priorität.

**Ausblick für die Gesamtbaustelle:** Nach der Fertigstellung der Bodenplatte im vorderen Wohnhaus "Herbig33" verliefen die Rohbauarbeiten wie geplant zügig. Mit Fertigstellung des Rohbaus war nun auf dem Grundstück auch genügend Baumasse vorhanden, um die Freigabe vom Prüfstatiker für den Aushub der zweiten Baugrube zum hinteren Wohnhaus "Herbig99" zu bekommen. Hier wurde mittlerweile auch der Keller fertiggestellt. Der Rohbau wird in Kürze starten können. Im Moment beraten sich die beteiligten Fachleute um das weitere Vorgehen zum linken, vorderen Wohnhaus "Herbig31". Es wird im Moment geprüft ab wann auch hier der Aushub und die Erstellung der Bodenplatte risikolos möglich ist. Wir erwarten dazu in Kürze ein weiteres Update.

Unexpected groundwater level: For every construction project, we obtain a soil expertise on the exact nature of the subsoil before we start planning. In the Herbig project, there were no concerns about the groundwater level with regard to the civil engineering work. However, as soon as the excavation work began, the situation unfortunately turned out to be much different. Due to the unexpectedly high groundwater level, we had to apply for a so-called dewatering, the approval of which, including the installation of the drainage system, resulted in several months of construction time delays.

Slow start of construction due to test statics: It is technically much more complex to build at a high groundwater level. There is always the risk that the substance of the building mass is not sufficient to avoid uplift by the groundwater. In order to exclude any construction risk, our architect only works in very close cooperation with the required structural engineer. In building practice, this means that, for example, only parts of a floor slab may be constructed. Only after constant acceptance and approval of small partial construction sections may the next construction steps take place. As a result, there are always 2-3 week delays at the beginning of the construction work due to waiting for the further construction approval. Even though this procedure unfortunately costs a lot more time, ensuring correct and risk-free construction always has top priority.

Outlook for the overall construction site: After completion of the floor slab in the front residential building "Herbig33", the structural work proceeded quickly as planned. With the completion of the shell, there was now enough building mass on the property to get the approval of the structural engineer for the excavation of the second building pit for the rear residential building "Herbig99". In the meantime, the basement has also been completed. The shell of the building will be ready to start shortly. At the moment, the experts involved are discussing the further procedure for the left, front residential building "Herbig31". They are currently checking when the excavation and the construction of the base plate will be possible without risk. We expect a further update on this shortly.



# Herbig99

## Ernst-Haeckel-Straße 99



edira Projekt 2

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Nach dem Aushub wurde die Bodenplatte fertiggestellt. Mittlerweile wurde die Tiefgarage hergestellt.

*Construction status: After excavation, the floor slab was completed. In the meantime, the underground car park has been built.*

**Nächste Schritte:** Um die umgebende Spundung aus dem Boden ziehen zu können, müssen wir die Hälfte des fertigen Kellers für einen Druckausgleich mit Wasser fluten. Dies ist ein übliches technisches Verfahren. Ansonsten wäre es im späteren Bauverlauf nicht mehr möglich, die tiefen Spundungselemente aus der Baustelle herausziehen zu können.

*In order to be able to pull the surrounding sheet piling out of the ground, we have to flood half of the finished cellar with water for pressure equalisation. This is a common technical procedure. Otherwise, it would no longer be possible to pull the deep sheet piling elements out of the construction site later in the construction process.*



### PROJEKTbeschreibung

Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen in einer sehr ruhigen Lage in München-Untermenzing. Das Wohnhaus Herbig99 wurde komplett verkauft.

*New construction of a residential complex consisting of 3 apartment buildings with a total of 40 flats in a very quiet location in München-Untermenzing. The Herbig99 residential building was sold in its entirety.*

### STATUS

Bodenplatte und Keller wurden fertiggestellt. Im Moment wird geprüft wie die Entfernungen der Spundungen durch eine Flutung des Kellers gefahrlos möglich ist. Nach diesem Schritt erfolgt zügig der weitere Rohbau.

*The base plate and basement have been completed. At the moment, it is being examined how the removal of the sheet piling can be done safely by flooding the basement. After this step, the rest of the shell construction will follow quickly.*

### HERBIG99 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	13 / 13
Wohnfläche	535 qm
Grundstücksgröße	816 qm
prognostizierte Fertigstellung	ab November 2023
Wohnungsgrößen	30 - 75 qm

# Herbig31

## München-Untermenzing



### edira Projekt 2

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Durch den unerwartet hohen Grundwasserstand waren wir in der Bauausführung durch die Anleitung des Prüfstatikers bislang sehr beschränkt. Im Moment muss noch das Nachbarhaus Herbig99 weiter hochgebaut werden, um die Bodenbelastung für das dritte Haus auf dem Grundstück sicherzustellen. Es soll in Kürze mit dem Aushub begonnen werden, aber es gibt hierzu noch keine sichere Zeitplanung. Wir erwarten aber in Kürze dazu neue Updates.

*Construction status: Due to the unexpectedly high groundwater level, we have so far been very limited in our construction work by the instructions of the structural engineer. At the moment, the neighbouring house Herbig99 still has to be built up further to ensure the ground load for the third house on the plot. Excavation is due to start shortly, but there is no definite timetable for this yet. However, he expects new updates on this shortly.*

**Nächste Schritte:** Nach dem Aushub wird mit einem eigenen Verbau zügig mit der Bodenplatte und dem Rohbau begonnen.

*Next steps: After the excavation, the floor slab and the shell construction will be started quickly with our own shoring.*

### PROJEKTbeschreibung

Neubau einer Wohnanlage bestehend aus 3 Wohnhäusern mit insgesamt 40 Wohnungen in einer sehr ruhigen Lage in München-Untermenzing. Im Wohnhaus Herbig31 gibt es noch 8 freie Wohnungen.

*New construction of a residential complex consisting of 3 apartment buildings with a total of 40 flats in a very quiet location in München-Untermenzing. There are still 8 vacant flats in the Herbig31 apartment building.*

### STATUS

Mit Fertigstellung der Bodenplatte können wir auch eine Prognose für einen neuen Fertigstellungstermin kalkulieren.

*With the completion of the floor slab, we can also calculate a forecast for a new completion date*

### HERBIG31 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	13 / 7
Wohnfläche	535 qm
Grundstücksgröße	816 qm
prognostizierte Fertigstellung ab	April 2024
Wohnungsgrößen	30 - 85 qm





# Balan234

## München-Untermenzing



edira Premium

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Vor kurzem wurde die Baustelle eingerichtet und der Altbestand komplett abgerissen. Die Baustelle kann nun jederzeit mit dem Aushub und der Erstellung der Bodenplatte starten.

*Construction status: The construction site was recently set up and the old building was completely demolished. The construction site can now start excavation and construction of the floor slab at any time.*

**Nächste Schritte:** Nach Abschluss der im Moment noch laufenden Fachplanungen erfolgt der Aushub und der Beginn der Rohbauarbeiten. In das Projekt wurden noch technische Verbesserungen aufgrund unserer Erfahrungen im fertiggestellten Projekt Stümpfling5 aufgenommen.

*Next steps: After completion of the technical planning, which is still ongoing at the moment, the excavation and the start of the structural work will take place. Technical improvements based on our experience in the completed Stümpfling5 project have been incorporated into the project.*

### PROJEKTbeschreibung

Citynähe & ruhige Lage: Neubau mit 19 Wohnungen in München Ramersdorf-Perlach. Ein Wohnhaus mit einer wunderbar modernen Architektur in Stufenbauweise.

*Close to the city & quiet location: New construction with 19 apartments in Munich Ramersdorf-Perlach. A residential building with a wonderfully modern architecture in stepped construction.*

### STATUS

Das Projekt befindet sich kurz vor dem Baustart. Der Abriss des Altbestands wurde beendet. Im Moment laufen die Fachplanungen für den Baubeginn.

*The project is about to start construction. The demolition of the old building has been completed. At the moment, the technical planning for the start of construction is underway.*

### BALAN234 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	19 / 4
Wohnfläche	723 qm
Grundstücksgröße	790 qm
prognostizierte Fertigstellung ab	September 2024
Wohnungsgrößen	30 - 129 qm



Balan234 - fertiger Abriss

# Bodenschneid1

## München-Perlach



edira Projekt 6

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Besonderheit:** Mit Bodenschneid1 führen wir einen neuen Grundrissstyp ein. Neben den 30 qm Studio-Wohnungen werden wir künftig auch größere 40-45 qm Wohnungen anbieten, die sowohl für Kapitalanleger, als auch für Selbstnutzer ideal geeignet sind. In diesem Wohnungstyp finden zwei Bewohner oder kleine Familien wunderbar Platz. Dank eines optimierten Grundrisses von unserem Partner JLL können wir damit den Komfort von 50-60 qm Wohnungen bieten.

*Special highlight: With Bodenschneid1, we are introducing a new type of floor plan. In addition to the 30 sqm studio flats, we will also offer larger 40-45 sqm flats in the future that are ideal for both investors and owner-occupiers. This type of flat is ideal for two residents or small families. Thanks to an optimised floor plan from our partner JLL, we can thus offer the comfort of 50-60 sqm flats.*



neuer Grundriss, 40-45 qm Wohnung

### PROJEKTbeschreibung

Bodenschneid1 ist eines unserer neuesten Projekte. Die Wohnungsgrößen haben wir hier zum ersten Mal auf die geänderten Anforderungen des Immobilienmarktes angepasst. Es entsteht ein attraktiver Mix aus Wohnungen zwischen 30-45 qm.

*Bodenschneid1 is one of our newest projects. For the first time, we have adapted the flat sizes to the changed requirements of the real estate market. The result is an attractive mix of flats between 30-45 sqm.*

### STATUS

Uns liegt zum Projekt bereits ein positiver Bauvorbescheid vor. Aktuell wird unser Antrag auf Baugenehmigung bearbeitet. Wir gehen noch von einer Genehmigungsdauer von ca. 2-6 Monaten aus

*We have already received a positive preliminary building permit for the project. Our application for planning permission is currently being processed. We expect the approval to take approx. 2-6 months.*

### BODENSCHNEID1 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	17 / 0
Wohnfläche	730 qm
Grundstücksgröße	760 qm
Baugenehmigung erwartet	März/April 2023
Wohnungsgrößen	30 - 45 qm



# Theo25

## München-Untermenzing



edira Projekt 5 und 7



[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Bautenstand:** Zum Projekt wurde gerade eine Baugenehmigung erteilt. Aktuell wird die Baufinanzierung mit der Bank abgestimmt. Der Baubeginn ist für den Sommer geplant.

*Construction status: A building permit has just been issued for the project. The construction financing is currently being coordinated with the bank. Construction is scheduled to start in summer.*

**Nächste Schritte:** Die Verkaufsunterlagen mit Plänen, Exposés und Internetauftritt werden in Kürze erstellt. Sobald alle Unterlagen vorhanden sind werden wir den Erwerbern und Gesellschaftern das Projekt exklusiv vorab vorstellen. Erst im Anschluss erfolgt dann eine öffentliche Vorverkaufsphase.

*Next steps: The sales documents with plans, exposés and internet presence will be prepared shortly. As soon as all documents are available, we will present the project exclusively to the buyers and shareholders. This will be followed by a public pre-sale phase.*

### PROJEKTbeschreibung

Das Grundstück von Theo25 befindet sich in der Nähe unseres Projekts Herbig, in der Theodor-Fischer-Straße 25. Nur wenige hundert Meter daneben ist eine große und moderne Schule entstanden. Das Grundstück liegt komplett ruhig innerhalb einer sehr schönen Wohngegend.

*The Theo25 plot is located near our Herbig project, at 25 Theodor-Fischer-Strasse. A large and modern school has been built only a few hundred metres next to it. The plot is completely quiet within a very nice residential area*



Theo25 - Der Altbestand

### THEO25 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	12 / 0
Wohnfläche	620 qm
Grundstücksgröße	930 qm
Baubeginn erwartet	Juni/Juli 2023
Wohnungsgrößen	30 - 100 qm

# Wintrich42

## München-Moosach



### edira Projekt 8

[www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/](http://www.edira-group.com/investments/ediraprojekt/)



**Konzept:** Ein ideales Grundstück für Munich Vibes. Städtisch gelegen, interessante Projektgröße mit einem Mix aus 30, 40 und 50 qm Wohnungen. In der Nähe des Olympiaparks mit Blick auf den Olympiaturm.

U-Bahn Georg-Brauchle-Ring, Bus fußläufig erreichbar, Lage städtisch. Das Grundstück hat eine Größe von 969 qm.

*An ideal property for Munich Vibes. Urban location, interesting project size with a mix of 30, 40 and 50 sqm apartments. Close to the Olympic Park with a view of the Olympic Tower.*

*Underground Georg-Brauchle-Ring, bus within walking distance, urban location. The property has a size of 969 sqm.*

### PROJEKTBE SCHREIBUNG

Unser neuestes Projekt befindet sich im Stadtteil Moosach in der Nähe des Olympiaparks in einer Gegend mit sehr vielen attraktiven Arbeitgebern, wie z.B. BMW. Umgeben von mehreren Parks mit Anschluss an einer U-Bahn Station wird Wintrich42 unser bislang urbanstes Projekt.

*Our latest project is located in the Moosach district near the Olympiapark in an area with many attractive employers, such as BMW. Surrounded by several parks and connected to an underground station, Wintrich42 will be our most urbane*

### STATUS

Im Moment läuft der Antrag auf Bauvorbescheid, den wir in Kürze erwarten. Anschließend wird die Eingabeplanung für die Baugenehmigung eingereicht. Eine Baugenehmigung erwarten wir ab Mitte 2023.

*At the moment, we are applying for a preliminary building permit, which we expect shortly. Subsequently, the input planning for the building permit will be submitted. We expect a building permit from the middle of 2023.*

### WINTRICH42 IN ZAHLEN

Wohnungen, davon verkauft	23 / 0
Wohnfläche	810 qm
Grundstücksgröße	969 qm
Baugenehmigung erwartet	Mitte 2023
Wohnungsgrößen	30 - 100 qm



Blick vom Grundstück auf den Olympiaturm