

Investitionsreport 04/2014

## **MÜNCHEN: PREISE STEIGEN WEITER RASANT**

*Das Euro Grundinvest Team ist in den letzten Wochen stark gewachsen, was angesichts der vielfältigen Projekte, die man sich für dieses Jahr vorgenommen hat, auch dringend notwendig war. Die EGI begrüßt in den eigenen Räumen und im Partnernetzwerk neue Bauleiter, Projektmanager und eine Reihe neuer Architekten im Erfolgsteam. Für Sie aber am wichtigsten: In allen Fragen rund um Ihre Beteiligung steht Ihnen ab sofort Frau Kristina Baotic mit ihrem Team zur Verfügung. Sie erreichen Frau Baotic direkt unter 089 – 990 161 -203 oder per Mail unter [kristina.baotic@euro-grundinvest.de](mailto:kristina.baotic@euro-grundinvest.de).*

### Rekord Umsatz am Münchner Immobilienmarkt

Nie zuvor wurde so viel Geld auf dem Münchner Immobilienmarkt ausgegeben wie im vergangenen Jahr: Rund 10,7 Milliarden Euro Umsatz erzielte der Markt. Diese Wahnsinns-Summe ist selbst für München ein historisches Rekordergebnis. Dabei wurden nicht etwa mehr Immobilien-Geschäfte abgeschlossen, sondern weniger. Mit 13.580 registrierten Verträgen sank die Zahl der beurkundeten Verträge um ganze 11 Prozent. Der Umsatz stieg in der gleichen Zeit um 8 Prozent. Das zeigt: Die Preise explodieren weiter. Diese aktuellen Zahlen stammen aus der vorläufigen Marktanalyse 2013 des Gutachterausschusses der Stadt München. Neubau-Eigentumswohnungen wurden 13 Prozent teurer, der Durchschnittspreis in guter Lage liegt nun deutlich über 6000 Euro.

### Münchens Wirtschaft boomt ungebrems

Die dynamischste Wirtschaftsregion Deutschlands, im Herzen von Europa, belegt wieder Spitzenplätze in nationalen und internationalen Standortvergleichen, wie dem aktuellen Wirtschaftsbericht der Landeshauptstadt München zu entnehmen ist: Städteranking der Wirtschaftswoche: Platz 1; Prognos Zukunftsatlas vom Handelsblatt: Platz 1 für den Landkreis München, Platz 2 für die Landeshauptstadt München. Emerging Trends in Real Estate, PricewaterhouseCooper PwC: Platz 1 für München.

In den letzten 5 Jahren wurden in München mehr als 68.000 hochwertige Arbeitsplätze geschaffen, ein Wachstum von nahezu 10 Prozent. Die Arbeitslosenquote liegt in der Metropolregion München mit 3,5% deutlich unter Bundesdurchschnitt und deutlich unter den Quoten von Berlin, Hamburg oder Stuttgart.

Die Menschen leben gerne in München, nicht nur aufgrund der hohen Lebensqualität, sondern insbesondere, weil hier hochwertige Arbeitskräfte gefragt sind. Und für diese muss deutlich mehr Wohnraum geschaffen werden, als dies in den letzten Jahren geschehen ist. Solange die echte Nachfrage (nicht spekulationsgetrieben) höher als das Angebot bleibt, ist mit weiteren Preisanstiegen zu rechnen.

**Vor dem Hintergrund dieser erfreulichen Nachrichten** freut sich die Euro Grundinvest auf das wahrscheinlich erfolgreichste Jahr der bisherigen Firmengeschichte – drei Bauvorhaben werden abgeschlossen und weitere drei Bauvorhaben beginnen im Frühjahr / Sommer und ein weiteres im Herbst 2014. Um weiterhin so erfolgreich projektieren zu können, wurde das Entwicklungsteam um Jacky Reinhold erweitert, Frau Reinhold wird zusammen mit Herrn Greppmair auch in Zukunft für spektakuläre Highlights am Münchner Immobilienmarkt sorgen.

### Die Euro Grundinvest in Zahlen & Fakten

Adresse Projektentwicklungsbüro:  
Kaiserstr. 14a  
80801 München  
Kostenlose Rufnummer: 0800 990 1111  
angebote@euro-grundinvest.de

Grundstücksflächen - Vorrat im Bestand der EGI Gesellschaften: ca. 70.000 m<sup>2</sup>  
Aktuelle BGF in Planung und Realisierung: ca. 17.100 m<sup>2</sup>  
Aktuelles Projektvolumen: ca. 110.000.000 EUR

### **Auszug aus der aktuellen Projektliste der Euro Grundinvest:**

#### Mehrfamilienhaus im Münchner Westen – in Planung -

Zunächst war geplant, das bereits erworbene Grundstück aufgrund lukrativer Kaufpreissteigerung nur durchzuhandeln und den Gewinn zu realisieren. Das Projektmanagement hat sich nun aber darauf geeinigt: Das Grundstück wird nicht verkauft. Im Laufe des Februars gab es mehrere Besprechungen mit dem Architektenteam: Dabei wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Termin auf der Gemeinde Ende Februar: Nach den Gesprächen mit dem Architekten wurden die Kubaturen festgelegt, diese werden versucht bei der Gemeinde durchzusetzen und erst anschließend wird an die allgemeine Architektur Hand angelegt.

Die Planung sieht derzeit folgende Einheiten vor:

#### Haus 1

EG – Gewerbe 1 x / Behindertengerechtes Wohnen 1x  
1. OG 3 Wohnungen  
2. OG 3 Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse  
GESAMT: 7 Wohnungen + 1 Gewerbe

#### Haus 2

EG 2 Wohnungen (behindertengerecht)  
1. OG 2 Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse  
GESAMT: 4 Wohnungen

Auf dem Grundstück werden so insgesamt 11 Wohnungen + 1 Gewerbeeinheit entstehen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 800 m<sup>2</sup>. Es wird kein Lift verbaut, so dass hierbei Baukosten gespart werden können, um die Vorgabe der Gemeinde bzgl. der Stellplätze erfüllen zu können. Um das Grundstück möglichst sinnvoll auszunutzen wird mit einem Autolift geplant derzeit – nur für die Behindertengerechten Wohnungen müssen somit Stellplätze auf dem Grundstück zusätzlich generiert werden.

#### München – Nymphenburg - Baubeginn in Kürze -

Eines der exklusivsten Bauvorhaben des Jahres 2014 auf dem Münchner Markt – die Ausstattung entspricht den höchsten Anforderungen, ebenso wie die technischen Ausstattungen die neuesten Errungenschaften auf den Markt widerspiegeln werden. Die EGI betritt mit diesem Bauvorhaben eine neue Ebene der Technik. Die Euro Grundinvest hat eines der letzten Grundstücke nur einen Steinwurf vom **Schloss Nymphenburg** entfernt erworben. Die Lage ist eine absolute Rarität in München und nicht

reproduzierbar. Die Nachfrage übertrifft alle Erwartungen: Obwohl noch keinerlei Werbung für das Projekt gemacht wurde, sind bereits vor Vermarktungsbeginn der Parkvilla mehr als 30% der Wohnungen reserviert. Derzeit laufen die Planungsarbeiten auf Hochtouren. Spätestens im Frühjahr 2014 wird das Projekt der breiten Öffentlichkeit präsentiert, zeitgleich ist Baubeginn und offizieller Vertriebsstart dieses einzigartigen Immobilien-Juwels.

#### Mehrfamilienhaus Bogenhausen - im Bau -

Bauzeitenplan und Budget wurden bisher eingehalten, auch mit dem Abverkaufsstand kann man sehr zufrieden sein. Im Folgenden lesen Sie hier einmal die Geschehnisse - aus technischer Sicht - der letzten Wochen:

Am Montag, 10.02.2014 Beginn der Aufräumarbeiten: Entfernen von „Baumüllresten“, Entfernen von Wurzelstöcken, Reinigung / Einbau der Gitterroste & Abdecken der Lichtschächte. Ebenfalls wurden diverse herumliegende Pflastersteine, sowie Füße des Bauzaunes zusammengelegt, damit die Baustelle einen aufgeräumten Eindruck hinterlässt. Am Mittwoch, 12.02.2014 erfolgte die Lieferung der bestellten Baumaterialien. Ebenfalls wird der Zugang zur Tiefgarage geschlossen. Die Maurer hatten sich auch mit dem Schließen des Dachs beschäftigt (Vorbereitung & Fertigstellung des Schornsteins, Herrichten der Schalungselemente zum Betonieren der Deckendurchbrüche). Termin mit der Polizei vor Ort, da die Verkehrssicherung durch einen Unfall am Freitag, 07.02.2014 beschädigt wurde. Am Donnerstag, 13.02.2014 Termin mit dem Dachabdichter für die Besprechung des Bauvertrages, sowie die Besprechung des vorliegenden Angebotes und der Bauausführungszeit. Anschließend Termin mit Kanalbauer für die Dichtigkeitsprüfung des Kanals. Fazit: die Leitungen vom Haus zum Schacht sind dicht, jedoch ist die Leitung vom Schacht zum Kanal „altersbedingt“ undicht. Dies wurde vom „Kanalprüfmeister“ der Stadtentwässerung München bestätigt, dass so etwas bei alten Leitungen üblich ist. Das Angebot für die Kanalsanierung wird erwartet. Mit der Schreinerei (Fenster, Innentüren und Parkett) wurde vereinbart, diese Woche noch die Mängelbeseitigung fertig zu stellen und das Angebot der neuen Fenster wurde erstellt. Ebenfalls wurde mit dem Verputzer und dessen Materialspezialist letzte Woche ein Termin für die Abgabe des Angebots vereinbart (Aufgrund des von uns gewünschten aufwändig aufgliederten Angebots).

#### Mehrfamilienhaus Karlsfeld - fertiggestellt -

Im direkten Einzugsgebiet der börsennotierten Unternehmen MAN und MTU entstand im letzten Jahr die größte Wohnimmobilien-Entwicklung im Münchner Norden. Anfang 2012 wurde in Rekordzeit eine Baugenehmigung erwirkt und wenige Tage später rückten die Bagger an, um das alte Gebäude abzureißen. Heute, 2 Jahre später ist das Wohnensemble mit seiner prächtigen Architektur feierlich eröffnet worden und die Wohnungen wurden an die glücklichen Käufer übergeben. Inzwischen ist das Objekt bezogen und alle Eigentümer freuen sich über die tolle Architektur, Komfort und die gewissen EGI-Besonderheiten, welche die Euro Grundinvest in jedes Objekt einbaut.

Mehr zu den neuen Projekten erfahren Sie in Kürze in der nächsten Ausgabe von INVESTIEREN – BAUEN – WOHNEN.

#### EGI AG Genussrechte II – in Platzierung

Nur wenige Wochen nach dem Beginn der Zeichnungsphase wurde bereits das Zielvolumen erreicht. Aufgrund der hohen Nachfrage hatte sich das Management der EGI dazu entschieden **das Volumen zu erhöhen**. Nun nähert sich das Angebot der Vollplatzierung mit großen Schritten. Stadtentwicklung München: Stabile Einnahmen: 8 Prozent p.a. - Zusätzlich bis zu 4 Prozent Gewinnbeteiligung p.a. – vierteljährliche

Auszahlung - Transparenz: regelmäßige Investitionsberichte - 20 Jahre Erfolgsbilanz -  
Sehr kurze Laufzeit: nur 36 Monate – Mindestbeteiligung 15.000 EUR **Zeichnungsfrist:  
nur noch kurze Zeit verfügbar.**

### Zum Thema Genussrechte

*(Lesen Sie hierzu bitte unbedingt auch den Aufsatz von Univ.-Prof. Dr. Karl-Georg Loritz)*

Was sind eigentlich Genussrechte?

Genussrechte sind eine Mischform aus einem festverzinslichen Wertpapier und einer unternehmerischen Beteiligung. Man könnte auch sagen eine Unternehmensanleihe mit Gewinnbeteiligung. Die EURO GRUNDINVEST AG nutzt das Kapital für die Finanzierung der Projekte der Unternehmensgruppe, das heißt insbesondere für Wohnbauprojekte mit dem Schwerpunkt München und Umland. Die Investoren erhalten von der Euro Grundinvest AG vierteljährlich Zinsen, sowie eine zusätzliche Gewinnbeteiligung und sind damit direkt am Unternehmenserfolg beteiligt.

### Wie sicher sind die EURO GRUNDINVEST AG Genussrechte?

- Die Euro Grundinvest investiert an der Quelle der Wertschöpfung: Kauf von Grund und Boden zur Wohnbebauung, Entwicklung neuer Wohngebiete und die Veräußerung der Immobilien mit Gewinn an Kapitalanleger.
- Die Euro Grundinvest wird hierbei stets als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.
- Die Euro Grundinvest verzichtet ganz bewusst auf Bankkredite und investiert nur reines Eigenkapital. Somit ist die Euro Grundinvest unabhängig von Kreditinstituten und kann die Erträge vornehmlich für die Verzinsung der Genussrechte, statt für Zinsen und Tilgung bei der Bank verwenden.
- Die Euro Grundinvest investiert das Kapital der Investoren niemals nur in ein einziges Projekt, sondern breit gestreut in viele unterschiedliche Projekte.

**Die Euro Grundinvest lässt Ihr Kapital im Münchner Wachstumsmarkt in Bestlage mitwachsen!** Im heißesten Immobilienmarkt Deutschlands wird die Euro Grundinvest drei Bauvorhaben fertigstellen und weitere drei Bauvorhaben beginnen im Frühjahr / Sommer und ein weiteres im Herbst 2014. Die Dynamik des Abverkaufs nimmt rapide zu, genauso wie die erzielbaren Kaufpreise. Alle bisher aufgelegten Kapitalanlageprodukte liegen im Plan oder darüber. Sieht man sich die aktuellen Prognosen des Immobilienmarktes, die Projekte der Euro Grundinvest und die strategischen Geschäftspläne an, dann wird 2014 wohl das wahrscheinlich **erfolgreichste Jahr der Firmengeschichte**. Interessierte Investoren sind herzlich eingeladen sich über die EGI AG Genussrechte II am Erfolg zu beteiligen. **Nur noch für kurze Zeit verfügbar.**