



DAS MAGAZIN DER KWAG



LIEBE KUNDEN,
LIEBE GESCHÄFTSPARTNER,
LIEBE FREUNDE,

wir alle schätzen diese besonderen Momente in unserer geliebten Landeshauptstadt: wenn die Sonne den Englischen Garten in goldenes Licht taucht, den inspirierenden Trubel in Straßencafés und Biergärten oder das wohlige Gefühl von Heimat beim Schlendern über funkelnde Weihnachtsmärkte.

In München spürt man: **Hier pulsiert das Leben.** Die Stadt zählt zu den begehrtesten in Europa – ein Magnet für Menschen, die das Besondere suchen. Sie lebt von ihrer Tradition, aber ebenso von der Dynamik und den Visionen, die sie stetig vorantreiben.

München wächst. München verändert sich. Und bleibt sich doch selbst treu!

Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtiger denn je, Orte zu schaffen, die nicht nur Wohnraum bieten, sondern echte Lebensqualität – Orte, die Ruhe und Urbanität verbinden, Nachhaltigkeit mit modernstem Komfort und Investment mit Zukunftssicherheit.

In dieser Ausgabe nehmen wir Sie mit zu genau solchen Projekten:

Entdecken Sie grüne Oasen wie **Lauterer 18|24** in Harlaching – eine überaus attraktive Kapitalanlage oder vielleicht sogar Ihr neues Zuhause. Oder den **Truderinger Morgen** – ein urbanes Quartier mit einem klimafreundlichen, mehrfach ausgezeichneten Konzept. Lernen Sie den **Freisinger Anger** kennen, der mit seinem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis beweist, dass bezahlbarer Wohnraum im Münchner Umland möglich ist. Werfen Sie zudem einen Blick nach **Waldtrudering**, wo Sie großzügige Doppelhaushälften und elegante Mehrfamilienhäuser in einer der lebenswertesten Lagen Münchens finden.

Außerdem erwarten Sie interessante Einblicke in die aktuellsten politischen und steuerlichen Entwicklungen und spannende Aussichten auf das kommende Jahr, auf das wir mit Vorfreude blicken, sowie Themen, die uns persönlich und menschlich bewegen.

Ein inspirierendes Lesevergnügen wünscht Ihnen Ihr

KLAUS WALLNER

06
STANDORTPERSPEKTIVE
**INTERNATIONAL
MUNICH**

08
LAUTERER 18|24
**LIEBE AUF DEN
ERSTEN BLICK**

24
IMMOBILIENMARKT
**WOHNEN MUSS
JEDER**

26
ENTWICKLUNG MÜNCHEN
**ZWISCHEN BIER-
GARTEN, BAUSTELLE
UND BODENRICH-
PREIS**



32
COMING SOON
**WOHNEN IN
SCHWABING**

40
DEGRESSIVE AFA
**DEGRESSIV IST DAS
NEUE PROGRESSIV**

42
KW CONSULT
**DIE SINNVOLLSTE
ADRESSE FÜR DIE
ZEIT NACH DEM
NOTARTERMIN**



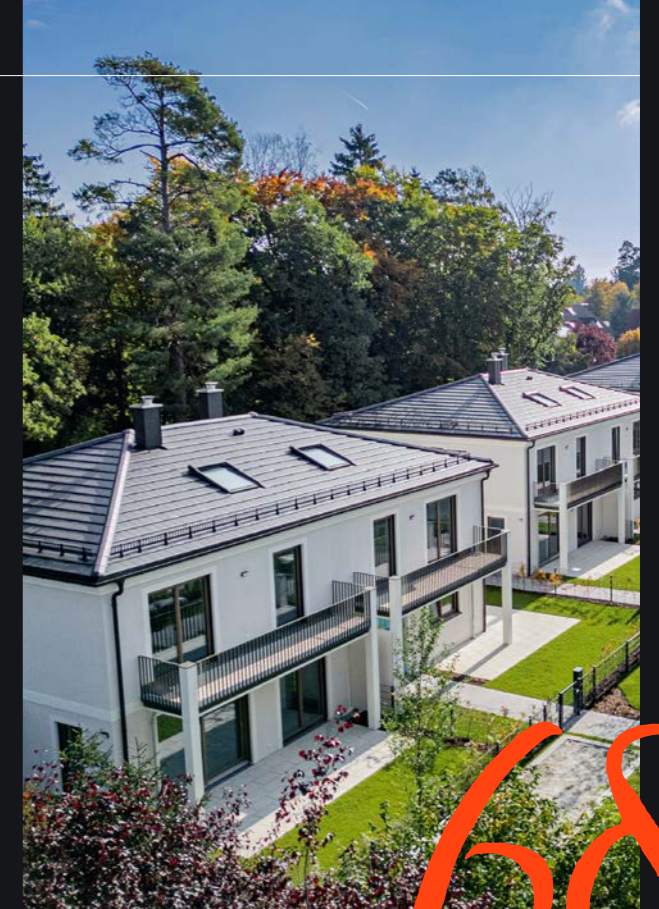
44
TRUDERINGER MORGEN
DAS ZUHAUSE DER ZUKUNFT

56
BAUTRÄGER
**NUR DIE BESTEN SIND
UNS GUT GENUG**

60
KWAG
HERZBLUT TRIFFT IMMOBILIEN

63
ÜBER EIN JAHRZEHNT
DIE GUTE SEELE DES HAUSES

66
NEWS
**NEUE REGIERUNG.
NEUE GESETZE.**



68
WALDSCHULSTRASSE
**HEUTE BESICHTIGEN.
MORGEN EINZIEHEN.**

80
BESTANDSIMMOBILIEN
DON'T DO IT YOURSELF

84
FREISINGER ANGER
MEHR ALS LUKRATIV

86
NICOLAIDIS YOUNGWINGS
EIN ORT DER ZUVERSICHT

90
RESTAURANT ELSA
UNSER KULINARISCHER TIPP

32

44

68

08



I N T E R N A T I O N A L

M U N I C H



München gilt als eine der dynamischsten Wirtschafts- und Innovationsmetropolen Europas. Mit einer einzigartigen Mischung aus global agierenden Konzernen, innovativen Start-ups und exzellenten Forschungseinrichtungen zieht die bayerische Landeshauptstadt Unternehmen und Talente aus aller Welt an.

TECHNOLOGIE UND VERTEIDIGUNG ALS WACHSTUMSTREIBER

— Die Wirtschaftsstruktur Münchens ist breit gefächert: IT, künstliche Intelligenz, Biotechnologie, Medizintechnik und Mobilität zählen zu ihren Stärken. Gleichzeitig nimmt die Stadt eine herausragende Rolle in der Verteidigungs- und Sicherheitsindustrie ein. Unternehmen wie Airbus Defence and Space, Hensoldt oder Krauss-Maffei Wegmann entwickeln hier Schlüsseltechnologien für Luft- und Raumfahrt, Sensorik, Cybersicherheit und Verteidigungssysteme. Mit der Münchner Sicherheitskonferenz beheimatet die Stadt zudem eines der weltweit einflussreichsten Foren für internationale Sicherheitspolitik.

- TECH-ZENTRUM
- VERTEIDIGUNGSSTANDORT
- INTERNATIONALER WIRTSCHAFTS-HUB

/ TEXT / JOEY WALLNER

MAGNET FÜR INTERNATIONALE UNTERNEHMEN

— München ist ein Standort, an dem sich zahlreiche ausländische Firmen niederlassen, um von der Innovationskraft und Vernetzung der Region zu profitieren. US-amerikanische Tech-Giganten, asiatische Elektronikkonzerne und internationale Finanzdienstleister betreiben in München Entwicklungszentren und Forschungsabteilungen oder haben hier ihre Europa-Hauptquartiere. Die Kombination aus stabiler Wirtschaft, starker Infrastruktur und Zugang zu hochqualifizierten Fachkräften macht die Stadt zu einem bevorzugten Investitionsziel.

ANZIEHUNGSKRAFT FÜR FACHKRÄFTE WELTWEIT

— Nicht nur Unternehmen, auch zahlreiche Menschen zieht es nach München. Internationale Fachkräfte schätzen die hohe Lebensqualität, die kulturelle Vielfalt und die exzellente Bildungslandschaft. Die Stadt bietet ein weltoffenes Umfeld, das berufliche Chancen mit einem hohen Freizeitwert verbindet – von Oper und Kunstmuseen bis hin zu Sport und Natur in den nahe gelegenen Alpen.

— München vereint wirtschaftliche Stärke mit globaler Offenheit. Als Technologie- und Verteidigungsstandort, als Zentrum für internationale Unternehmen und als Lebensraum mit hoher Attraktivität für Menschen aus aller Welt behauptet die Stadt ihren Platz unter den führenden europäischen Metropolen – und ist damit ein Schlüsselstandort für die Zukunft von Wirtschaft und Sicherheit. Nicht nur in Deutschland, sondern in ganz Europa und weltweit.



LAUTERER



LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK

HEUTE VERMIETEN,
SPÄTER SELBST EINZIEHEN –
WEIL ES SO SCHÖN IST!



UNSER NEUES PROJEKT IN EINER BESTLAGE VON MÜNCHEN-HARLACHING KÖNNTE HEUTE FÜR KAPITALANLEGER LIEBE AUF DEN ERSTEN BLICK SEIN – UND ÜBERMORGEN IHR EIGENES ZUHAUSE! DIE STILVOLLEN 1- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN IN EINER RUHIGEN SEITENSTRASSE, GESÄUMT VON ALTEM BAUMBESTAND UND GEPFLEGTEN STADTHÄUSERN, BIETEN KAPITALANLEGERN MIT WEITBLICK ÜBERZEUGENDE VORTEILE. SEHEN SIE SELBST!

/TEXT/ CHRISTIAN MATZKE





HIER SEHEN SIE GRÜN

Viele der alten Bäume auf dem Grundstück bleiben bewusst erhalten – einer von ihnen ist stolze 144 Jahre alt. Diese grünen Zeitzeugen spenden nicht nur natürlichen Schatten und sorgen für Privatsphäre und ein angenehmes Mikroklima, sondern verleihen dem Ort auch eine stille Würde. Zusammen mit den wunderschönen Freisitzen und der ruhigen Seitenlage entsteht ein Zuhause, in dem man Entspannung und Ruhe in vollen Zügen genießen kann.

BENEIDENS- WERTE LAGE

„Wir haben in 35 Jahren kein so schönes Projekt verkauft“, meinte einer unserer Mitarbeiter. Und es stimmt! In der Lautererstraße verschmelzen Naturidylle und Stadtnähe. Behutsam in ein gewachsenes, grünes Umfeld eingebettet, entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die Ruhe, Qualität und eine gepflegte Nachbarschaft schätzen. Sichern Sie sich dieses Juwel heute als renditestarke Kapitalanlage – und morgen möglicherweise als eigenes Zuhause.

Dabei ist alles Wichtige nah: Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés, Wochenmärkte und kleine Läden prägen das Viertel. Münchens Innenstadt erreichen Sie in 15 Minuten – mit dem Auto oder bequem per Tram und U-Bahn. Harlaching ist keine Kompromisslösung. Es ist die Adresse für alle, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.



HIGHLIGHTS – IN JEDER HINSICHT ERSTKLASSIG

- + MODERN GESCHNITTENE 1- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN
- + FLEXIBLE GRUNDRISSE, DIE SICH AN LEBENSPHASEN UND BEDÜRFNISSE ANPASSEN LASSEN
- + LICHTDURCHFLUTETE RÄUME, OFFENE GRUNDRISSE, HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- + RAUMHÖHEN IN DEN WOHNGESCHOSSEN VON CA. 2,68 M BIS CA. 3,89 M IM DACHGESCHOSS
- + EXTRA HOHE INNENTÜREN (2,26 M)
- + TEILWEISE MIT AUFZUG VON DER TIEFGARAGE BIS DIREKT IN DIE WOHNUNG
- + ALLE WOHNUNGEN MIT GARTEN/BALKON/DACHTERRASSE
- + HOLZ-ALU-FENSTER MIT 3-FACH-VERGLASUNG
- + BÄDER MIT ABGEHÄNGTEN DECKEN UND EINBAUSPOTS
- + TEILWEISE MIT VORGERICHTETEN KAMINANSCHLÜSSEN
- + HELLE UND MODERNE TIEFGARAGE MIT E-LADEMÖGLICHKEITEN
- + KFW-40-EFFIZIENZHAUS (WÄRMEPUMPE, KEIN GAS)
- + SMART-HOME-SYSTEM (BUSCH-FREE@HOME)
- + VIELE WOHNUNGEN BARRIEREFREI (GEM. BAYBO)



LEUCHTENDE EXKLUSIVITÄT: OCCHIO LICHT- KONZEPT

Licht von Occhio verwandelt Alltägliches in Außergewöhnliches, ein Haus in ein Zuhause und Momente in Magie. Für einen überzeugenden ersten Eindruck sind Eingangsbereiche und Treppenhäuser mit Occhio-Leuchten bestückt. Individuelle Beleuchtungskonzepte werden auf Wunsch für jede Wohnung erstellt.





HEUTE SO, MORGEN SO

Die Grundrisse vieler Einheiten in beiden Häusern sind so konzipiert, dass sie miteinander verbunden werden können – nebeneinander auf einer Ebene oder übereinander als Maisonette. Aus einer 2-Zimmer-Wohnung kann so – vielleicht später für Sie selbst als Eigennutzer – ein großzügiges Domizil werden mit zwei Ebenen als urbanes Townhouse.

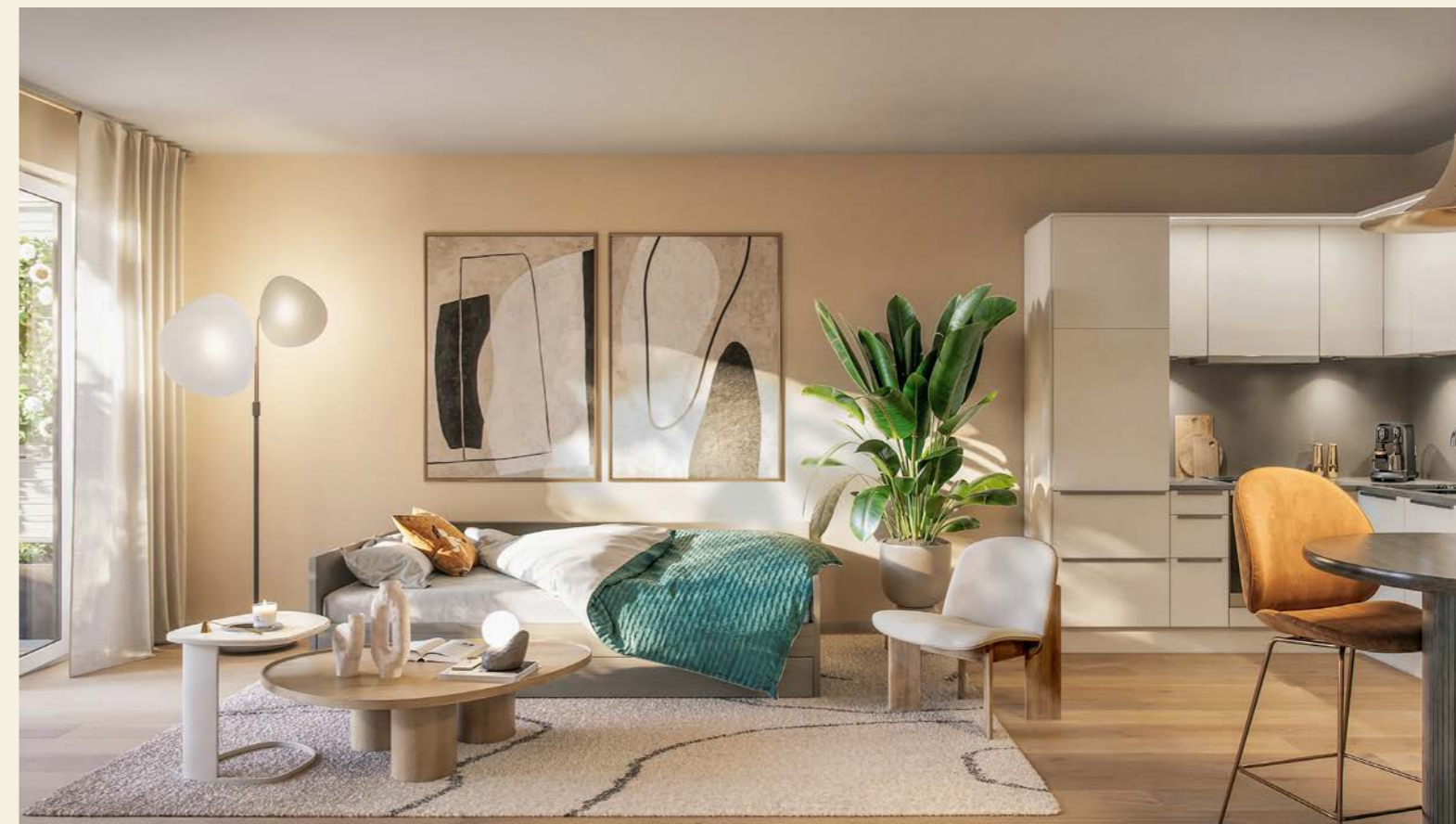
Diese flexible Struktur erlaubt es, Wohnraum gezielt an Lebensphasen, Bedürfnisse oder besondere Nutzungskonzepte anzupassen – für junge Familien, anspruchsvolle Paare, für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Mehrgenerationenlösung.





BEISPIELRECHNUNG | KAPITALANLAGE

Kaufpreis inkl. aller NK	600.000 EUR
Eigenkapital	60.000 EUR
Fremdkapital (Bank)	540.000 EUR
<hr/>	
Ausgaben p. a. (Kosten)	24.000 EUR
Einnahmen p. a. (Miete)	14.000 EUR
Steuereffekt (bei 45 %)	14.000 EUR
<hr/>	
Cashflow p. a.	4.000 EUR
Bereits getilgt p. a.	4.100 EUR
<hr/>	
Vermögensaufbau p. a. (nach Steuer)	8.100 EUR



LEBENSQUALITÄT TRIFFT RENDITE

Die Wohngebäude werden nach dem anspruchsvollen KfW-40-Standard errichtet und eröffnen damit attraktive Fördermöglichkeiten – auch für Kapitalanleger. Über KfW-Programme können zinsgünstige Darlehen von bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden – eine vorteilhafte Unterstützung, die nachhaltiges und energieeffizientes Wohnen gezielt fördert. Gerne unterstützen wir Sie bei der Beantragung.

KONTAKT

CHRISTIAN MATZKE

089.15701.430 ↗

CM@KWAG.DE ↗



EURYTOS
Eurytos

Die KWAG
gratuliert zu

JAHREN



www.eurytos.de

Seit bald 30 Jahren prägt die Eurytos Unternehmensgruppe den Münchner Immobilienmarkt mit Wohnprojekten, die Stil, Qualität und Wertbeständigkeit vereinen. Und seit fast einem Jahrzehnt dürfen wir den Vertrieb dieser außergewöhnlichen Adressen begleiten.

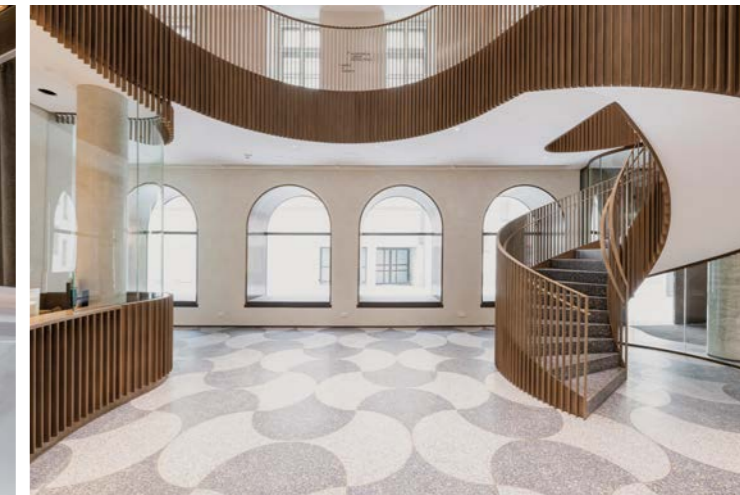
Höchste Zeit, Danke zu sagen: für das Vertrauen, für die Partnerschaft und dafür, dass wir immer wieder echte Glanzstücke präsentieren dürfen. Auch in diesem Jahr erwarten Sie attraktive Investmentchancen – vom Bauvorhaben **Lauterer 18|24** (s. S. 8) bis zu den eleganten Wohnungen und Doppelhaushälften in der **Waldschulstraße** (s. S. 68).

Projekte, die nicht nur begeistern, sondern sich wirklich lohnen.

Kamin: Flüssigmetall von Vero
Metal in patinierter Optik.



WER SAGT, DASS MAN FARBEN
NICHT AUCH FÜHLEN KANN?



hans übelacker 

HANS ÜBELACKER WERKSTÄTTEN: FARB- UND OBERFLÄCHENGESTALTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Mit Farben, faszinierenden Oberflächenstrukturen und fugenlosen Bodenbeschichtungen erschaffen Olaf Übelacker und sein Team Wohlfühlwelten, die nicht nur visuell, sondern auch haptisch begeistern. Dafür verbinden sie ihre kompromisslose Liebe zum Handwerk mit einem über Generationen gewachsenen Wissen und der Leidenschaft, immer wieder neue Wege zu gehen. Auf diese Weise entstehen Lebensbereiche, die so einzigartig sind wie die Menschen, die in ihnen leben.

Hans Übelacker Werkstätten für individuelle Farb- und Gestaltungstechniken

Telefon +49 89 3612958
info@hansuebelacker.de
www.hansuebelacker.de

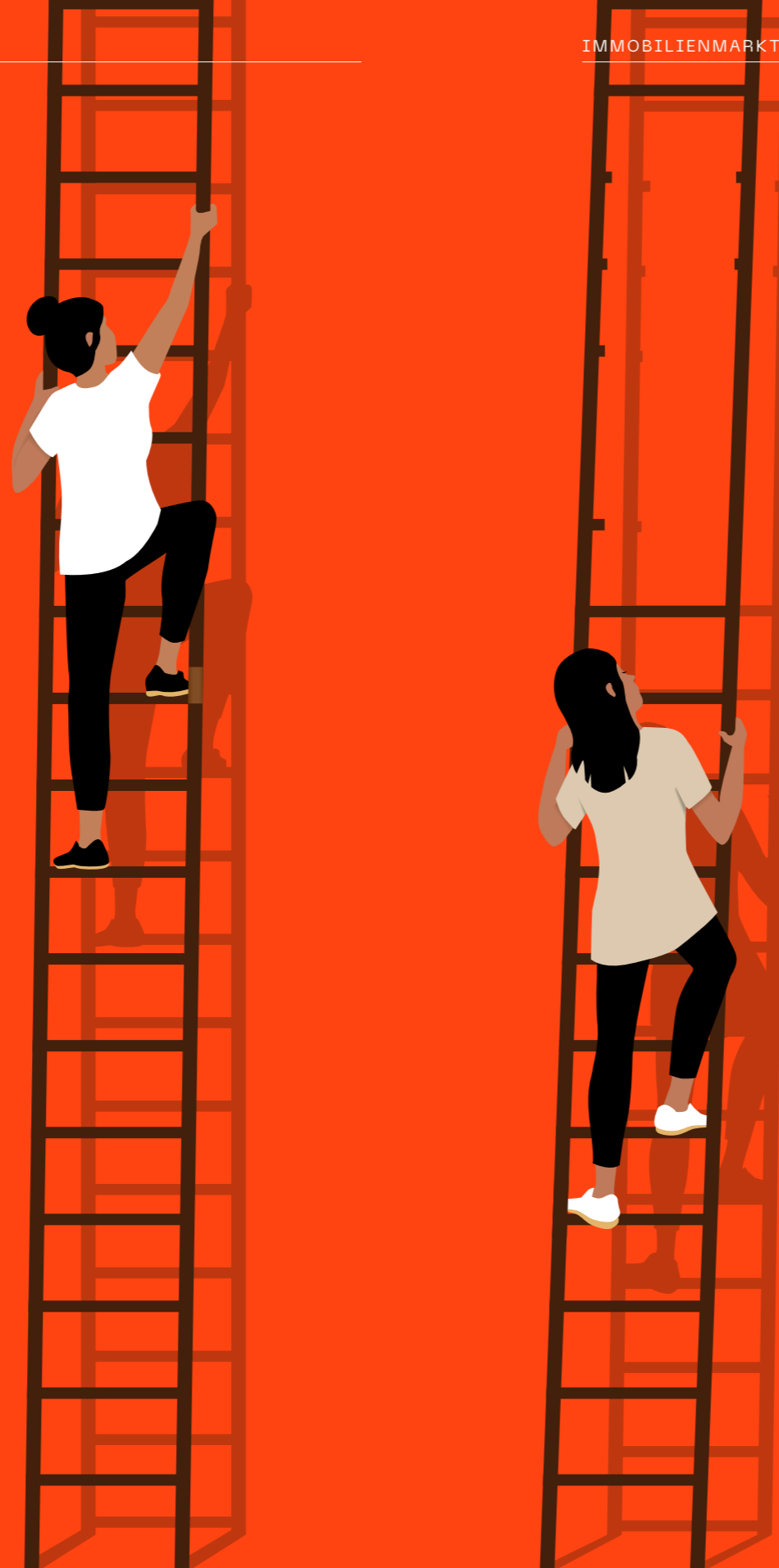
Showroom Werkstätten | Dirnismaning 61 | 85748 Garching
Showroom Bogenhausen | Prinzregentenstraße 78 | 81675 München

WOHNEN MUSS JEDER

/ TEXT / JOEY WALLNER

Eine edle Uhr, ein toller Wein oder ein schönes Auto – alles Dinge, welche die meisten Menschen in unserer Gesellschaft gerne haben oder wonach sie streben. Alle diese Dinge haben, neben der Tatsache, dass sie im Normalfall viel Geld kosten, eine wichtige Gemeinsamkeit. Es sind Luxusgüter, man braucht sie also nicht zwangsläufig. Anders sieht es da beim Wohnen aus. Jeder Mensch muss irgendwo wohnen, doch die Diskrepanz zwischen verfügbarem und bezahlbarem Wohnraum einerseits und dem Bedarf andererseits wird immer größer.

— Wenn Sie regelmäßig die PULS lesen, werden Sie sich sicherlich an den einen oder anderen Artikel mit einem ähnlichen Inhalt erinnern können. Der Wohnraumangel begleitet uns alle nun schon seit mehreren Jahren. Doch obwohl die Problemstellung klar zu sein scheint und das Thema sowohl gesellschaftlich als auch politisch viel Aufmerksamkeit bekommt, wird es nicht besser. Ganz im Gegenteil.



ABER NICHT MEHR JEDER KANN

WIE AUS EINEM EXISTENZIELLEN
GRUNDBEDÜRFNIS SUKZESSIVE
EIN LUXUSGUT WIRD

WOHNUNGSMARKT IN MÜNCHEN – EIN PERSÖNLICHER ERFAHRUNGSBERICHT

— Die Mietpreise in München und der näheren Umgebung sind in den letzten Jahren nochmals enorm angestiegen, obwohl sie sich bereits davor auf einem hohen Niveau bewegt hatten. Der Grund ist, dass es schlichtweg zu viele Bewerber auf zu wenig Wohnraum gibt.

— Mehrere hundert Bewerbungen im Laufe eines Wochenendes oder lange Schlangen bei öffentlichen Besichtigungsterminen sind keine Seltenheit mehr. Jeder, der in der jüngeren Vergangenheit selbst auf der Suche gewesen ist, kennt diese Situationen. Mit der KW Consult GmbH vermieten wir jedes Jahr mehrere hundert Wohnungen in München und erleben diese Entwicklung tagtäglich mit.

ES GIBT MITTELFRISTIG NUR EINE LÖSUNG: BAUEN, BAUEN UND NOCH MAL BAUEN

— Um dieser klaren Entwicklung etwas entgegenstellen zu können, gibt es aus unserer Sicht mittelfristig nur eine sinnvolle Lösung: Es muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Primär geht das über große Neubauprojekte. Neubauprojekte, welche nicht nur klassischen frei finanzierten Wohnungsbau vorsehen, sondern im gleichen Zug ebenfalls geförderten und bezahlbaren Wohnraum schaffen.

— Damit wir eine Chance haben, der stetig steigenden Nachfrage der kommenden Jahre in Verbindung mit der zu geringen Bautätigkeit der letzten Jahre gerecht zu werden, brauchen wir dringend neuen Wohnraum. Damit in Zukunft auch wieder jeder wohnen kann und wir nicht in die Situation kommen, in welcher eine Wohnung ein Luxusgut wird.



Baustelle

ZWISCHEN

Biergarten



UND Bodenrichtpreis



/ TEXT / PHILIP SCHWAB

BEVÖLKERUNGSBESTAND*

PERSONEN MIT HAUPTWOHSITZ	1.605.094
PRIVATHAUSHALTE	867.424
GEBORENE 2024	15.221
GESTORBENE 2024	12.869
ZUGEZOGENE 2024	105.183
WEGGEZOGENE 2024	93.771

MÜNCHEN IST UND BLEIBT UNSER LIEBENSWERTER LEUCHTTURM UNTER DEN DEUTSCHEN GROSSSTÄDTEN. IN DEN VERGANGENEN ZEHN JAHREN HAT DIE LANDESHAUPTSTADT IHRE EIGENE MELODIE GESPIELT: SIE IST STETIG GEWACHSEN, MAL IM RUHIGEN RHYTHMUS EINES SPAZIERGANGS RUND UM DEN CHINESISCHEN TURM, MAL IM LEBHAFTEN TAKT DER WACHSENDEN ZAHL AN BAUSTELLEN. DOCH WIE GEHT ES WEITER? WERFEN WIR EINEN BLICK ZURÜCK UND WAGEN WIR EINEN NACH VORN.

RÜCKBLICK 2014-2023

Wachstum, Vielfalt, Preisanstieg. Zwischen 2014 und 2023 ist die Einwohnerzahl Münchens jährlich um ein bis zwei Prozent gewachsen. Ein Grund dafür ist der Zuzug aus dem In- und Ausland, der durch mehr Unternehmen und Hochschulen sowie eine generell hohe Arbeitsplatzdichte begünstigt wurde. Vielfach etablierten sich neue Viertel wie das Werksviertel-Mitte sowie Neubauareale am westlichen und östlichen Stadtrand als neue Zentren – mit einer Mischung aus Wohnraum, Büroflächen und gastronomischen Leuchtfuern. Gleichzeitig war der Münchner Immobilienmarkt nicht zimperlich: Miet- und Kaufpreise zogen deutlich an, begleitet von einem stärkeren Fokus auf Neubauprojekte, Nachverdichtung und begrenztem Flächenangebot. Ein Beispiel: Die Baulandpreise stiegen 2022 im Vergleich zum Vorjahr um etwa 42 Prozent. Seitdem ist trotz des herausfordernden Marktes nur ein sehr moderater Rückgang zu beobachten.

WIE ENTWICKELT SICH MÜNCHEN IN DEN KOMMENDEN JAHREN?

PROGNOSE BIS INS JAHR 2034: MEHR BÜRGER, MEHR BAUSTELLEN, ZU WENIG WOHNUNGEN



EINWOHNERZAHL

München wird sich hier voraussichtlich in einem Bereich von rd. 1,7 Millionen Bürgern bewegen. Die langfristige Prognose erwartet bis zum Jahr 2045 einen weiteren Anstieg der Einwohnerzahl um 14 Prozent auf dann voraussichtlich 1,83 Millionen. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0,63 Prozent. Die aktuelle Bevölkerungszahl (Stand 30. Juni 2025) liegt bei knapp über 1,6 Millionen mit 867.424 Privathaushalten. Die Kernkompetenzen der Stadt – Arbeitsplätze bei Weltkonzernen, innovativen Mittelständlern und Start-ups, Bildung, Kultur und eine hohe Lebensqualität – ziehen weiterhin neue Bewohner an. München ist längst nicht nur bayerische Hauptstadt, sondern ein wichtiger internationaler Innovations- und Wirtschaftsstandort (s. a. Seite 6). Das Tempo des Wachstums könnte Flächenknappheit, Baukostendruck und wohnungspolitische Instrumente (z. B. Sozialwohnungsquote, Bauträgermodelle) beeinflussen.

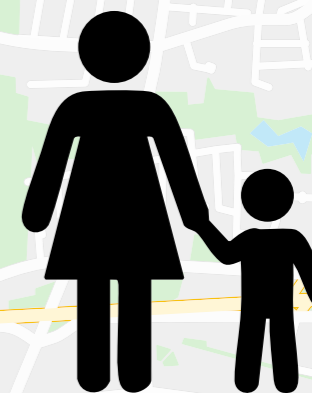
STADTGEFÜGE

Die Stadt wird voraussichtlich stärker in strukturierte Quartiere investieren, d. h. es wird weniger reine Flächenbebauung und mehr kluge Verdichtungen mit Grünflächenanteilen, kurzen Wegen und guter ÖPNV-Anbindung geben. Das in München an manchen Ecken immer noch erlebbare „Dorfgefühl“ wird aller Wahrscheinlichkeit nach einem modernen Mischgefüge Platz machen.



IMMOBILIENMARKT

Es ist zu erwarten, dass das Wohnungsangebot weiterhin mit der rasanten Nachfrage nicht Schritt halten kann. Neubauprojekte, Nachverdichtung und die Entwicklung innerstädtischer Quartiere bleiben zentrale Treiber für die langsam wieder an Fahrt gewinnende Baubranche. Die Mietpreise bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau, das für Gutverdiener jedoch nicht völlig unbezahlbar ist, mit regionalen Ausreißern in Top-Lagen und unter Berücksichtigung der Bedeutung der Infrastruktur. Büroflächen könnten je nach Wirtschaftslage stärker schwanken, während der Wohnungsmarkt weiterhin im Mittelpunkt steht – mit Fokus auf geförderten Wohnraum, Genossenschaften und modulare Bauweisen.



MIKROLAGEN- ENTWICKLUNG

In München wird die Spannung zwischen dem Wunsch nach Zentralität und dem nach erschwinglichem Wohnraum bestehen bleiben. Beliebte Stadtviertel werden weiter an Attraktivität gewinnen, doch könnten Neuentwicklungen mit smarten Grünflächen- und Mobilitätskonzepten auch neue Segmente erschließen.

FAZIT

Beim Schlendern durch die Straßen Münchens entdeckt man heute eine Stadt, die ihre Identität zwischen Tradition und progressiver Vielfalt bewahrt hat. Biergärten, Türmchen-Architektur und moderne Start-ups existieren entspannt nebeneinander. Die größte Herausforderung bleibt jedoch, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ohne den Charakter der Stadt zu verwässern. Denn die Münchner Bevölkerung wird weiter wachsen, wenn auch langsamer und planbarer. Der Immobilienmarkt reagiert darauf mit einer Mischung aus Verdichtung, politikgestützten Förderungen und innovativen Bauformen. Wer heute investieren möchte, sollte vor allem auf die Lage, die Infrastruktur und die langfristige Quartiersentwicklung achten. Und wer einfach nur hier leben möchte, für den bleibt München charmant, komplex und, ja, immer noch ein bisschen teuer – aber mit ganz viel Lebensgefühl.



**KÜCHEN, DIE BEGEISTERN
RÄUME MIT CHARAKTER**

**PARTNER DER KWAG
FÜR IHRE KÜCHE
& EINRICHTUNG**



Ob exklusive Privatküche, wertsteigernde Ausstattung für Kapitalanleger oder stilvolles Gesamtkonzept für Hotellerie und Wohnheime – wir gestalten Räume, die mehr sind als funktional.

Mit Leidenschaft für Design und Liebe zum Detail schaffen wir Küchen, die Wohlgefühl, Qualität und Beständigkeit verbinden – individuell geplant, perfekt umgesetzt und auf jeden Anspruch abgestimmt.



weko

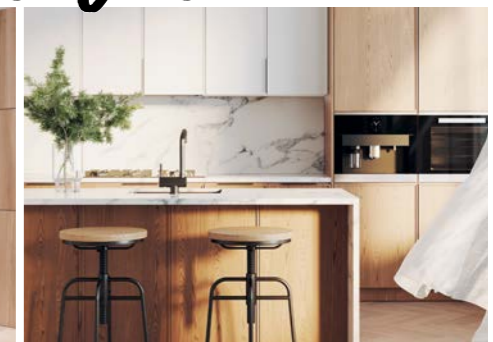
OBJEKT

Südeinfahrt 1, 84347 Pfarrkirchen
Am Gittersbach 1, 83026 Rosenheim
Tel.: +49 (0)8561 900-1388
Email: simone.muehlbacher@weko.com

weko.com



*Wir sorgen für
die inneren Werte*



NATZET
Inneneinrichtungen

Natzet Inneneinrichtungen bietet Ihnen seit 60 Jahren erstklassigen Service rund um Ihr Zuhause. Wir richten Ihre Räume also nicht nur perfekt ein, sondern verschönern sie auch mit attraktiv abgestimmten Accessoires. Speziell in Sachen Küchenplanung bereichern wir Ihr Vorhaben mit jahrzehntelanger Erfahrung und vielen guten Ideen, auf die Sie vielleicht selbst nicht kommen! Und auch was Lieferzeiten und modernste Planung angeht, sind wir bestens aufgestellt.

Freuen Sie sich ebenso auf fachkundige und erfahrene Berater wie auf eine pünktliche Lieferung und perfekte Montage, die Ihnen unser Schreinermeister garantiert. Und dass wir uns um alles und Sie sich um nichts kümmern müssen, was die mögliche Koordination von Gewerken angeht, versteht sich von selbst.

www.natzet.de

Natzet Inneneinrichtungen OHG | Clemensstr. 62a | 80803 München
Telefon +49 89 3009897 | natzet@online.de

coming soon

WOHNEN IN SCHWABING

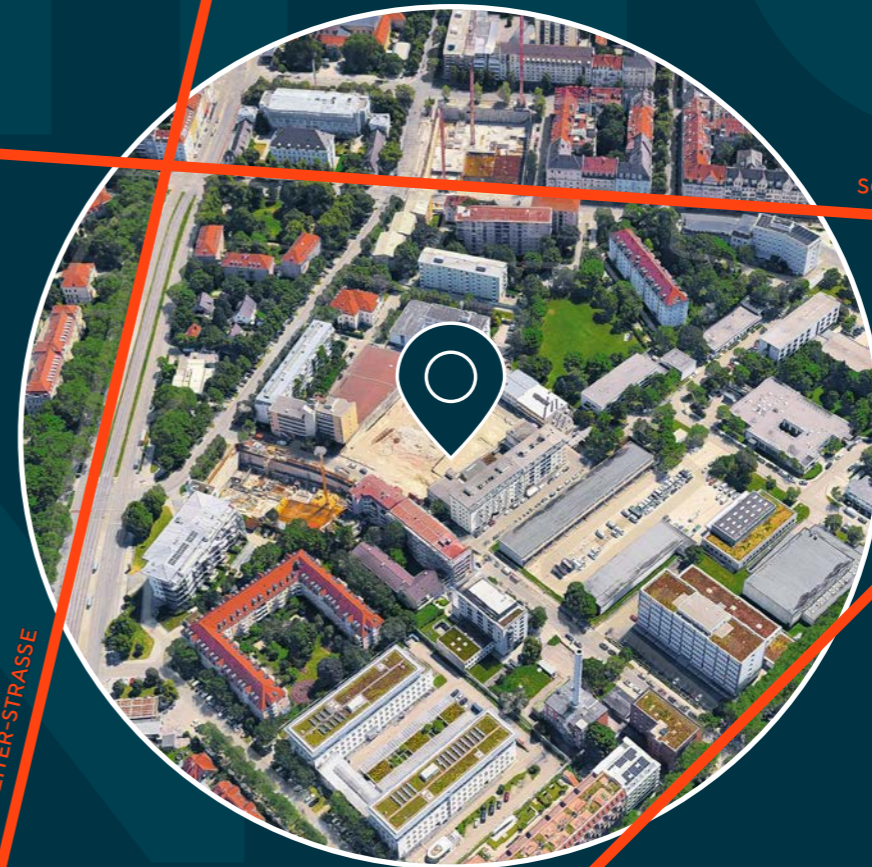
Kaum ein Münchner Stadtteil vereint Tradition, Lebensart und Zukunftskraft so selbstverständlich wie Schwabing. Seit Ende des 19. Jahrhunderts gilt das Viertel als Synonym für Kunst, Kultur und urbanen Freigeist. Was einst Bohème und Intellektuelle inspirierte, zieht heute junge Berufstätige, internationale Fachkräfte und Kapitalanleger gleichermaßen an. Zwischen Jugendstilfassaden, grünen Alleen und pulsierendem Stadtleben entsteht ein neuer, zeitgemäßer Mikrokosmos: das Projekt an der Kathi-Kobus-Straße und dem Theo-Prosel-Weg.

Der Standort im westlichen Schwabing hat alles, was diese Gegend so beliebt macht: ruhige Wohnstraßen, viel Grün und in der Gründerzeit angelegte, charmante Plätze mit kleinen Cafés und Läden wie der Elisabeth-, der Kurfürsten- und der Hohenzollernplatz. Gleichzeitig ist die Anbindung an die Parkstadt Schwabing und Freimann hervorragend. Dort haben sich in den vergangenen Jahren internationale Top-Unternehmen angesiedelt – darunter Amazon, IBM, Microsoft, Osram, Allianz Global Investors oder die Fresenius Hochschule. Auch Top-Firmen wie Google an der Hackerbrücke oder Apple in der Karlstraße bereichern München. Für Tausende Mitarbeiter, Singles im Allgemeinen und auch Expats ist Schwabing der ideale Lebensmittelpunkt: urban, sicher, weltoffen.

/ TEXT / PHILIPP OSTEROTH

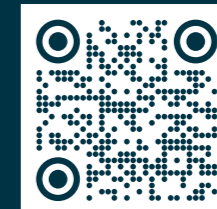
BESSER KANN MAN NICHT INVESTIEREN

Mit diesem Projekt an der Kathi-Kobus-Straße und dem Theo-Prosel-Weg entsteht nun ein attraktives Wohnangebot in begehrter Münchner Lage, das perfekt auf diese Zielgruppe zugeschnitten ist: In zwei Bauabschnitten werden jeweils 157 moderne 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und auf Wunsch möblierte Einheiten realisiert – ein entscheidender Faktor für Singles sowie für internationale Berufspendler und Unternehmen, die ihren Mitarbeitenden komfortables Wohnen auf Zeit ermöglichen möchten.



KAPITALANLEGER, AUFGEPASST!

157 MODERNE 1- UND 2-
ZIMMER-WOHNUNGEN
IM BESTEN SCHWABING



**VORMERKEN
FÜR DEN
VERTRIEBS-
START 2026**



TOP-INFRASTRUKTUR – MITTEN IN DER CITY

Nur wenige Minuten entfernt befinden sich U-Bahn, Tram und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Richtungen bieten. Der Mittlere Ring und die A9 sind in kürzester Zeit erreichbar – ebenso der Flughafen München. Ein entscheidendes Argument für international orientierte Käufer.

Auch im direkten Umfeld überzeugt die Lage: Supermärkte, Restaurants, kleine Cafés und Boutiquen sind im Herzen von Schwabing fußläufig erreichbar. Und wer Entspannung sucht, findet sie im Luitpoldpark, im Olympiapark oder im Englischen Garten – alles nur einen Spaziergang entfernt. Schwabing ist eben mehr: ein Lebensgefühl, das Arbeit und Freizeit optimal verbindet.

FREIZEITWERT VOM FEINSTEN

Rund um das neue Quartier zeigt sich Schwabing in seiner ganzen Vielfalt. Sportliche zieht es auf die Laufstrecken im Englischen Garten, Designliebhaber in die Galerien im Kunstareal, Nachtschwärmer in Bars und Restaurants zwischen Münchner Freiheit und Occamstraße. Mit dem Fahrrad ist man in zehn Minuten am Odeonsplatz – und ebenso schnell wieder zu Hause.

Diese Mischung aus Urbanität, Kultur und Natur macht Schwabing zu einem der begehrtesten Wohnviertel Deutschlands – und zum idealen Standort für eine zeitgemäße Kapitalanlage.

MÜNCHEN WÄCHST – UND SCHWABING PROFITIERT

Die bayerische Landeshauptstadt zählt seit Jahren zu den dynamischsten Metropolen Europas. Das Bevölkerungswachstum bleibt stabil, der internationale Zuzug stark. Laut aktuellen Prognosen wird München bis 2045 die Marke von ca. 1,83 Millionen erreichen (s. a. Seite 26). Und damit wird auch die Nachfrage nach qualitativem Wohnraum – insbesondere in zentralen Lagen – stetig steigen.

Für Kapitalanleger bedeutet das: langfristige Wertstabilität, solide Mietrenditen und nachhaltige Perspektiven. Projekte wie dieses schaffen die seltene Verbindung aus Top-Lage, hoher Wohnqualität und Zukunftssicherheit.

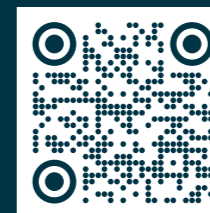
FAZIT: EINE KAPITAL- ANLAGE MIT CHARME UND PERSPEKTIVE

Wer in München investiert, investiert in die Zukunft. Wer in Schwabing investiert, investiert in Lebensqualität. Das Projekt im besten Schwabing vereint beides: urbane Klasse, solide Renditeaussichten und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt.



VORMERKEN FÜR DEN VERTRIEBS- START 2026

Der Vertriebsstart für das Projekt an der Kathi-Kobus-Straße und dem Theo-Prosel-Weg ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Schon jetzt können Sie sich bei Interesse vormerken lassen, um von Anfang an dabei zu sein. Denn eines ist sicher: Angebote in dieser Lage sind begehrt – und schnell vergeben.





coming home

Das Timehouse neben dem Schwabinger Tor bietet Ihnen komplett eingerichtete Luxusapartments mit höchster Einrichtungsqualität. Sie können von einer Nacht bis zu mehreren Monaten Aufenthalt reservieren. Vom Studio mit 32 qm bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu 137 qm, 2 Bädern und 3 Schlafzimmern finden wir sicher das passende Apartment für Ihre Bedürfnisse. Ein Zuhause auf Zeit für Sie und Ihre Lieben, in dem Sie sofort leben können.

TIME HOUSE

LEOPOLDSTRASSE 204 A | 80804 MÜNCHEN
T. 089 23020000 | WECARE@TIMEHOUSE.DE
TIMEHOUSE.DE

Ankommen und wohlfühlen

Schlafen, Tagen und Radeln im Wasserburg Hotel

Unser neu erbautes Hotel in Wasserburg am Inn bietet Ihnen nicht nur modernen Komfort, sondern die perfekte Mischung aus Erholung, Arbeit und Freizeit.



In unseren Wohlfühlzimmern erwartet Sie alles, was einen Aufenthalt besonders angenehm macht: gemütliche Boxspringbetten, eine Sitznische am Fenster, Flat-Screen-TV, Wohlfühlusche/WC, kostenfreies WLAN, Klimaanlage und stimmungsvolle Ambientebeleuchtung.



Auch für geschäftliche und private Veranstaltungen sind wir bestens gerüstet. Unser modern ausgestatteter Tagungsraum schafft ein inspirierendes Ambiente für Meetings, Seminare, Workshops oder Feiern. Mit Platz für fünf bis 50 Personen und der Möglichkeit, den Raum flexibel zu teilen, gehen wir individuell auf Ihre Wünsche ein.



So verbinden wir Komfort, Gastfreundschaft und Vielseitigkeit – und freuen uns, Sie bei uns in Wasserburg am Inn willkommen zu heißen.

jetzt buchen unter
www.daswasserburghotel.de

Wasserburg Hotel GmbH
Am Burgfrieden 1c
83512 Wasserburg am Inn

Tel: 0173/6909870
hotel@daswasserburghotel.de
www.daswasserburghotel.de



DAS WASSERBURG HOTEL

Direkt über uns
buchen und
sparen!

bett+bike
adfc

CHANCEN ERKENNEN. PERSPEKTIVEN NUTZEN.



„Erfolgreich ist, wer Chancen erkennt und Perspektiven nutzt.“
Genau darin unterstützen wir Sie – als kompetenter Wegbegleiter, durch persönliche und vorausschauende Beratung, konsequent an Ihren individuellen Zielen orientiert. An oberster Stelle stehen dabei immer Qualität, Engagement und gegenseitiges Vertrauen. Wir laden Sie herzlich ein: Testen Sie unsere Expertise – und entdecken Sie die etwas andere Art, Sie steuerlich und betriebswirtschaftlich voranzubringen.

Unsere Kompetenzen: ■ Steuerberatung
■ Internationale Steuerberatung
■ Erb- und Nachfolgeberatung

merl.neiser + Partner mbB | Keferloh 1c | 85630 Grasbrunn
Telefon +49 89 461696-0 | jobs@merl-neiser.de

merl.
neiser
+ Partner mbB
■ Steuerberater

www.merl-neiser.de

degressiv
ist das neue
pro progressiv

5%

WAS NACH WENIGER KLINGT, BEDEUTET FÜR INVESTOREN IN WAHRHEIT MEHR

/ TEXT / PETER GERLMEIER

Was ist die AfA – und wie funktioniert die degressive Variante?

Die AfA (Absetzung für Abnutzung) erlaubt Immobilieneigentümern, Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Gebäudes steuerlich geltend zu machen, da der Wert im Laufe der Zeit durch Abnutzung und technischen Fortschritt sinkt. In der Vergangenheit wurde im Wohnungsneubau meist eine lineare AfA angewendet, die jedes Jahr gleichbleibende Abschreibungen von etwa 2 % bis 3 % ermöglicht. Seit 1. Januar 2023 gilt für Neubauten ein linearer Prozentsatz von 3 %. Mit dem Wachstumschancengesetz, in Kraft seit dem 28. März 2024, wurde die degressive AfA für Wohngebäude wieder eingeführt – befristet für Baubeginne zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029. Damit können jährlich 5 % des Restwerts angesetzt werden – im ersten Jahr also 5 % des Gebäudewerts, in jedem Folgejahr 5 % des verbliebenen Buchwerts. Damit sinken die Abschreibungsbeträge jedes Jahr verringert – eine geometrisch-degressive Methode.

Ein Wechsel zur linearen AfA ist jederzeit möglich – sinnvoll, wenn der lineare Satz höher ist als der aktuelle Betrag der degressiven AfA.

Die konkreten Vorteile der degressiven AfA

HÖHERE STEUERERSPARNIS IN DEN ERSTEN JAHREN

Mit 5 % vom Restwert können Käufer deutlich höhere Abschreibungen als bei der linearen AfA geltend machen. Gerade in den Anfangsjahren senkt das die Steuerlast spürbar.

LIQUIDITÄTSVORTEIL IN DER FINANZIERUNGSPHASE

Durch die geringere Steuerbelastung bleibt mehr Kapital zur Bedienung von Krediten oder für neue Investitionen verfügbar – besonders wichtig bei hohen Zinsen.

ATTRAKTIVE FÖRDERUNG SPEZIELL FÜR NEUBAUTEN

Die degressive AfA gilt nur für Neubauprojekte, wodurch sich deren Kauf zusätzlich lohnt. Investoren profitieren von modernen, energieeffizienten Immobilien mit steuerlichen Zusatzvorteilen.

FLEXIBILITÄT DURCH WECHSELOPTION

Käufer können später jederzeit von der degressiven zur linearen AfA wechseln – ein strategischer Vorteil, wenn die lineare Methode steuerlich günstiger wird.

PLANUNGSSICHERHEIT UND RENDITESTEIGERUNG

Der zeitlich befristete Förderrahmen (bis 2029) bietet Investoren klare Planungssicherheit. Gleichzeitig erhöhen die Steuerabschreibungen die Nettorendite der Immobilie und machen Neubauten langfristig besonders attraktiv.

Fazit

Die Wiedereinführung der degressiven AfA mit 5 % bietet Investoren bei Neubauwohnungen erhebliche steuerliche Vorteile von Beginn an. Gerade in Zeiten steigender Zinsen ist das ein starker Grund, sich jetzt auf Neubau-Wohnungsmärkte zu fokussieren – es ist dabei sowohl für den privaten Investor als auch für institutionelle Anleger attraktiv.

Voraussetzungen für die degressive AfA

NEUBAU – BAUBEGINN
ZWISCHEN DEM 1. OKTOBER
2023 UND DEM 30. SEP-
TEMBER 2029

VERMIETUNG DER
IMMOBILIE (KEIN
EIGENNUTZ)

ERWERB UND ÜBERGABE
DER IMMOBILIE BIS SPÄTES-
TENS JAHRESENDE DES JAH-
RES DER FERTIGSTELLUNG

kw
consult.

089.15701.605 ↗

KONTAKT@KWCO.DE ↗

KWCO.DE ↗

KW CONSULT

Die sinnvollste Adresse für die Zeit nach dem Notartermin

/TEXT/ TAMARA LAUTERBACH

Wer mit der KWAG vertraut ist, kennt meist auch die KW Consult GmbH. Kein Wunder: Beide Unternehmen sind seit jeher eng miteinander verbunden. Bis 2021 war die KW Consult noch eine 100%ige Tochtergesellschaft der KWAG – mit der Ausgliederung haben sich jedoch viele neue Chancen eröffnet, von denen alle Beteiligten profitieren.

— Denn eines steht fest: Immobilienkauf endet nicht beim Notar. Im Gegenteil: Wertschöpfung und Bewirtschaftung beginnen erst danach. Bei der KWAG haben wir schon früh erkannt, wie entscheidend eine ganzheitliche Betreuung für unsere Kunden ist. Dieser Service gehört bis heute zu unserem Selbstverständnis. Genau hier setzt die KW Consult an: Sie übernimmt das gesamte After-Sales-Management – von der Vermietung über die Betriebskostenabrechnung bis hin zur Vertretung auf Eigentümerversammlungen. Immer in enger Abstimmung mit und nach den Wünschen der Eigentümer.

Die Leistungen der KW Consult im Überblick:

- Begleitung des Abnahmetermins mit dem Bauträger
- Effiziente Erst- und Anschlussvermietung
- Präzise Mietpreisanalysen
- Optimierung der Rendite
- Umfassende Sondereigentumsverwaltung (z. B. NK-Abrechnung, Instandhaltung)
- Digitale, transparente Kommunikation über das KWCO-Kundenportal
- Jederzeit Zugriff auf Reports und Dokumente in Echtzeit
- Gewährleistungsmanagement bei Neubauten

— Mit fundierter Marktkenntnis und langjähriger Erfahrung trägt die KW Consult nicht nur zur reibungslosen Verwaltung Ihrer Immobilie bei, sondern leistet einen aktiven Beitrag zur Wertsteigerung. Dazu gehören etwa passende Mietpreismodelle, frühzeitige Modernisierungen oder die strategische Weiterentwicklung ganzer Objekte. Diese Faktoren wirken sich unmittelbar auf die Wertschöpfung und einen möglichen Wiederverkauf aus.

— Das Ziel ist klar: Kapitalanleger sollen nicht nur administrativ entlastet werden, sondern auch das volle Potenzial ihrer Immobilie ausschöpfen können. Gerade in Zeiten steigender Anforderungen – etwa durch immer komplizierter werdende Regularien – gewinnt dieser Aspekt enorm an Bedeutung.

— Durch ihre Eigenständigkeit ist die KW Consult heute flexibler, digitaler und individueller aufgestellt als je zuvor und damit bestens gerüstet für die Dynamik unserer Zeit.

— Für uns als KWAG bedeutet das vor allem eines: Wir wissen, dass unsere Kunden auch nach dem Notartermin in besten Händen sind. Und wie man in der Branche sagt: Nach dem Notartermin ist vor dem Notartermin. Wenn Sie nach zehn Jahren den steuerfreien Gewinn realisieren möchten, profitieren Sie erneut von der engen Zusammenarbeit. Denn dank der Verbindung zur KW Consult verfügen wir auf kurzem Weg über alle relevanten Details – und können Ihre Immobilie optimal am Markt positionieren. Ein geschlossener Kreislauf, von dem alle Seiten profitieren.

Guten TRUDERINGER MORGEN



DAS ZUHAUSE
DER ZUKUNFT ALS
TOP-INVESTITION

/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH

+
5% DEGRESSIVE AFA
KFW-FÖRDERDARLEHEN
QNG-ZERTIFIZIERUNG



ZWISCHEN BERG AM LAIM UND TRUDERING ENTSTEHT EIN URBANES QUARTIER MIT INSGESAMT 239 HOCHWERTIGEN UND MODERNEN EIGENTUMSWOHNUNGEN. DIE ABWECHSLUNGSREICHE MISCHUNG REICHT VON DER BEGEHRTEN 1-ZIMMER-EINHEIT AB 23 M² BIS HIN ZUR GROSSZÜGIGEN 5-ZIMMER-WOHNUNG.

Reizvolle ARCHITEKTUR

— Vier bis sechs Stockwerke sowie ein markanter 15-stöckiger Turm prägen die Optik und schaffen einzigartige Sichtachsen. Bewohner genießen vom Erdgeschoss bis zum vierten Stock den Gartenblick, in den Stockwerken fünf bis neun den urbanen Stadtblick und in den oberen vier Stockwerken spektakuläre Alpenperspektiven. Klingt nach guten Aussichten, oder?

Klimafreundlich INVESTIEREN

— Die Zertifizierung als „Klimafreundlicher Neubau“ ermöglicht einen KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 Euro pro Wohnung. Als Kapitalanleger können Sie außerdem von der degressiven AfA von 5 % profitieren.

Gesund WOHNEN MIT ZUSATZNUTZEN

— Das Konzept setzt auf schadstoffarme Materialien, Dachgärten, E-Ladesäulen, eine Paketstation und smarte Mobilitätsservices. Selbstverständlich dazu gehören praktische Vorteile wie Barrierefreiheit, Smart Home, effiziente Ressourcennutzung, hoher thermischer Komfort und hervorragender Schallschutz. Photovoltaikanlagen auf den Dächern liefern lokalen Strom, sparen Kosten und schonen Ressourcen. Eine Kita, intelligente Parksyste me und grüne Oasen am renaturierten Hachinger Bach erleichtern den Alltag und machen die Freizeit entspannter.

— Kurz: Investieren Sie heute in ein Zuhause, das modernen Lebensstandard mit Nachhaltigkeit und Komfort verbindet.

Goldwerte AUSZEICHNUNG

— Der Truderinger Morgen steht für zukunftsorientiertes, nachhaltiges Wohnen und wurde mit dem Zukunftspreis 2025 des Callwey Verlags ausgezeichnet. Er zählt damit zu den besten Wohnbauprojekten im deutschsprachigen Raum. Der Preis prämiert Wohnbauten, die in besonderer Weise architektonische Qualität, nachhaltige Planung und zukunftsorientiertes Wohnen vereinen. Das Projekt strebt zudem die DGNB-Zertifizierung in Gold an – ein Zeichen für hohe ökologische, ökonomische und funktionale Qualität.

— Moderne Energie- und Mobilitätskonzepte, Photovoltaikanlagen sowie das Mieterstrommodell sichern Energieeffizienz und Werterhalt. Durchdachte Architektur und nachhaltige Materialien machen den Truderinger Morgen zu einer lohnenden Investition in die Zukunft.





Bares GELD WERT

5 % degressive AfA für Kapitalanleger

— Für alle, die Geld anlegen möchten, gibt es gute Nachrichten. Das Wachstumschancengesetz gilt nach wie vor. Das heißt: Wer in Wohnhäuser investiert, kann eine degressive Abschreibung in Höhe von 5 % auf den Gebäudewert der Immobilie geltend machen.

— Hier sind die wichtigsten Punkte gemäß § 7 Abs. 5a EStG: Die degressive AfA gilt nur für neu gebaute oder neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen. Wenn Sie eine Immobilie kaufen möchten, muss der Kaufvertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen werden. Zudem muss die Immobilie bis zum Ende des Jahres ihrer Fertigstellung erworben werden. Im ersten Jahr nach Fertigstellung und Vermietung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig. In den folgenden Jahren können Sie jeweils 5 % des Buchwerts (Restwerts) des Gebäudewertanteils steuerlich absetzen. Die Abschreibung sorgt dafür, dass die Kosten kontinuierlich sinken und den sich reduzierenden Wert der Immobilie über die Jahre berücksichtigen. Übrigens: Sie können gemäß § 7 Abs. 4 EStG jederzeit zur linearen Abschreibung wechseln (im Neubau 3 %). Bei den degressiven Abschreibungen sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig, ein Wechsel zur linearen Abschreibung ist jedoch möglich. Für eine individuelle steuerliche Bewertung wenden Sie sich bitte an Ihre Steuerberaterin oder Ihren Steuerberater.

Stilvoll AUFGEMÖBELT

— Eine schicke, durchdachte Einrichtung macht Ihre Neubauwohnung nicht nur attraktiver und wertvoller, sondern sorgt auch für höhere Mieteinnahmen und eine schnellere Vermietung.

— Unsere Empfehlung: Sparen Sie Zeit und Aufwand, indem Sie einen Profi ranlassen!

— Ein professionelles Möblierungskonzept macht Ihre Immobilie nämlich zum begehrten Blickfang, bietet sofortigen Komfort und sichert die langfristige Wertsteigerung. Für die perfekte Mischung aus Design, Funktionalität und Rentabilität haben unsere langjährigen Partner speziell für den Truderinger Morgen verschiedene Konzepte erstellt, die alle Details von der Küche über den Nachttisch bis hin zur Deckenlampe beinhalten. Sprechen Sie uns gern an!





Bestens GELEGEN

— Kulturell wie gesellschaftlich hat München viel zu bieten. Gleichzeitig ist die Stadt ein Zentrum für Innovation und Hightech. Hier befinden sich einige der beeindruckendsten Sehenswürdigkeiten Europas. Vom Dach des Truderinger Morgen aus hat man einen tollen Blick auf Münchens schönste Wahrzeichen und das atemberaubende Alpenpanorama. Umgeben ist der Truderinger Morgen von einer grünen Oase. In unmittelbarer Nähe gibt es den renaturierten Hachinger Bach, in der Anlage liebevoll gestaltete Grünanlagen, Dachgärten, Wiesenflächen und einen begrünten Innenhof – perfekt für eine Pause im hektischen Alltag.

— Auch in der Umgebung des Truderinger Morgen gibt es viel zu entdecken: Das Werksviertel steht für Kunst und Kreativität, der Ostpark mit dem Michaeligarten lädt zum Entspannen ein und das nahegelegene Michaelibad sorgt im Sommer für die nötige Abkühlung. Im berühmten Prinzregententheater erleben Kulturbesessene Opern, Theater, Musicals oder Ballett.

— Die Anbindung des Truderinger Morgen ist ebenfalls erstklassig: Eine neue Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und auch die U-Bahn- und Tram-Haltestellen sind bequem fußläufig erreichbar. Zur S-Bahn-Station „Berg am Laim“ sind es nur ca. 600 Meter. Kinder haben es nicht weit zu Kitas, Schulen und Freizeitaktivitäten und die Erwachsenen erledigen ihre Einkäufe schnell und einfach zu Fuß.

Pro WOHNUNG

Bis zu 150.000 Euro KfW-Kredit sichern

— Entdecken Sie Ihre Möglichkeiten: Besonders nachhaltig konzipierte Neubauten erhalten den Förderkredit „Klimafreundliches Wohngebäude mit QNG“ der KfW.

— Seit dem 1. März 2023 gibt es das KfW-Programm zur Neubauförderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“. Besonders nachhaltig konzipierte Neubauten erhalten diesen attraktiven Förderkredit von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese exklusive Förderung wurde gezielt für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude entwickelt, die einen Beitrag zu bewussterem Wohnen und Leben leisten. Selbstverständlich erfüllt das moderne Bau- und Wohnkonzept des Truderinger Morgen – als eines der ersten Bauprojekte in München überhaupt – sämtliche Kriterien für die Förderung. Ihre Benefits? Beim Kauf profitieren Sie – ob Privatperson, Unternehmen oder Investor – von Förderungskonditionen von bis zu 150.000 Euro, und das sogar pro Wohnung. Nutzen Sie die Vorteile dieser neuen Förderungsmöglichkeit! Wir erläutern Ihnen nachfolgend die wichtigsten Fakten zur KfW-Förderung „Klimafreundlicher Neubau“.

Alle Wohnungen im Truderinger Morgen sind förderfähig

- Effizienzhaus-Stufe 40
- Das Gebäude wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt
- Die Anforderungen von QNG-PLUS sind erfüllt und bestätigt durch ein Nachhaltigkeitszertifikat

Die Förderung gilt für Eigennutzer und Kapitalanleger

- Attraktive Zinskonditionen*
- Bis zu 150.000 Euro Förderung je Wohnung
- Bis zu 35 Jahre Laufzeit
- Bis zu 10 Jahre Zinsbindung

— Ganz gleich, ob Sie die Wohnung(en) im Truderinger Morgen als Kapitalanleger oder Eigennutzer erwerben: Die KfW-Förderung mit ihren vielseitigen Benefits ist für alle Käufergruppen gemacht und bietet dank attraktiver Laufzeiten und Zinssätze spannende Finanzierungsmöglichkeiten. Die individuell gewählte Kreditlaufzeit kann sich vorteilhaft auf den Tilgungssatz auswirken. Zudem stehen zwei Finanzierungsformen zur Auswahl: ein Annuitätendarlehen und ein endfälliges Darlehen.

Der Ablauf

Der Weg zur Förderung ist einfacher als gedacht und kann frühzeitig im Kaufprozess gestartet werden. Käufer einer Immobilie im Truderinger Morgen erhalten den Förderkredit in vier Schritten.

- #1 Eine oder mehrere Wohnungen im Truderinger Morgen reservieren.
- #2 Sie erhalten von unseren Energieexperten eine „Bestätigung zum Antrag“ sowie eine Antragsnummer, die Sie für den Förderantrag benötigen.
- #3 Sie beantragen den KfW-Förderkredit 297 (für private Selbstnutzung) oder 298 (für Kapitalanleger) bei einem Finanzierungspartner Ihrer Wahl.
- #4 Nach der Förderzusage durch den Finanzierungspartner sind die Mittel für Sie reserviert. Anschließend können Sie den Kreditvertrag abschließen und den Wohnungskaufvertrag finalisieren.

KONTAKT

PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470 ↗

PHO@KWAG.DE ↗



* Den aktuell gültigen Zinssatz entnehmen Sie bitte der KfW-Homepage: www.kfw.de – Programm 298 (Kapitalanleger), 297 (Eigennutzer)

München morgen Das Paketpost-Areal

Lebensraum, Erlebnisraum, Wahrzeichen,
Zentral, Ökologisch, Lebendig



Mehr Infos unter
www.paketpost-quartier.de



ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN

Sie haben eine VISION, wir setzen sie um, denn VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

Ob komplexe städtebauliche Großkonzepte oder kleine exklusive Ensembles: In vertrauensvoller Zusammenarbeit entwickeln unsere vielfältig spezialisierten Teams nachhaltige Immobilienprojekte, die in München und in aller Welt Teile attraktiver und nachhaltiger Stadtbilder werden.

BÜSCHL Unternehmensgruppe · www.bueschl-gruppe.de · www.paketpost-quartier.de

SIE BAUEN?

TUN SIE ES AUF

HÖCHSTEM NIVEAU.

AUTOKRANE, BAUKRANE UND SERVICE VON BKL.



> 500

TURMDREHKRANE

von 13 bis 1.100 Metertonnen

> 130

AUTOKRANE

von 30 bis 700 Tonnen

> 30

MOBILBAUKRANE

von 70 bis 140 Metertonnen

> 150

LKW / LADEKRANE

bis 100 Tonnen Nutzlast
bis 100 Metertonnen



BKL ist Ihr starker Partner für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Hebearbeiten. Als Familienunternehmen mit über 55 Jahren Erfahrung gehören wir zu den größten herstellerunabhängigen Komplettanbietern für Kranlösungen in Europa. Dabei bieten wir Ihnen nicht nur über 700 Krane zum Mieten oder Kaufen, sondern alles, was Sie für Ihr Kranprojekt brauchen: Von der Beratung über die Logistik bis hin zum Service sind wir von neun Standorten aus deutschlandweit für Sie da. Denn auch mit Transporten, Montagen oder unserem 24-Stunden-Notdienst wollen wir hoch hinaus, um Sie mit Bestleistungen zu begeistern.

BKL Baukran Logistik GmbH | Römerstraße 22 | 85661 Forstinning
Telefon: 0800 997 1200 | info@bkl.de | www.bkl.de



NUR DIE
BESTEN
SIND UNS
GUT GENUG

WIR STELLEN VOR:
UNSERE BAUTRÄGER



VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

WWW.BUESCHL-GRUPPE.DE ↗

HISTORIE

Die BÜSCHL Unternehmensgruppe begann 1963 als kleines Architekturbüro und entwickelte sich zu einem weltweit tätigen Generalplaner und Bauträger mit dem Schwerpunkt im industriellen und gewerblichen Bereich, der an der Realisierung von Bauvorhaben mit einem Gesamt-Investitionswert von mehreren Milliarden Euro beteiligt war.



Ob ganzes Quartier oder kleines, exklusives Ensemble: Unser Maßstab ist nicht die Größe, sondern die Bedeutung, die ein Projekt für unseren Kunden hat.

RALF BÜSCHL

Jurist · Vorsitzender des Beirates

STRUKTUR

Büschl Unternehmensgruppe Holding GmbH & Co. KG

Dachgesellschaft ·
Projektentwicklung · Bauträgertätigkeit

Büschl Unternehmensgruppe Projektentwicklung GmbH

Architektur · Baurechtsentwicklung ·
Generalplanung · Projektsteuerung

Park Immobilien Projektgesellschaften

Über 50 Bauträger- und Projektentwicklungstochtergesellschaften

REALISIERTE PROJEKTE

Wohnanlage im Parkviertel Giesing (Wocon III) Fläche: 16.650 qm

Wohnanlage Kistlerhofstraße München, Fläche: 17.000 qm

Entwicklung des Areals PaketPostHalle München, Fläche ca. 260.000 qm

BAUWENS

CREATING EXCELLENCE

WWW.BAUWENS.DE ↗

HISTORIE

Die Bauwens Unternehmensgruppe ist Projektentwickler, Planer und Generalunternehmer und steht für über 150 Jahre Erfahrung im gesamten Wertschöpfungskreislauf der Immobilienwirtschaft. Seit 1873 gestaltet Bauwens aktiv das städtische Umfeld und damit den Lebensraum vieler Menschen. Das Versprechen: Immobilien mit einem Höchstmaß an Funktionalität und Nutzungskomfort.



Wir verstehen Immobilien in allen Phasen und decken innerhalb unserer Unternehmensgruppe die gesamte Wertschöpfungskette ab. Unsere marktkonformen Lösungen greifen von der ersten Idee bis zur Fertigstellung – und darüber hinaus.

PAUL BAUWENS-ADENAUER
Geschäftsführender Gesellschafter

STRUKTUR & FAKTEN

440 Mitarbeiter an 6 Unternehmensstandorten: Köln, Berlin, München, Hamburg, Frankfurt a. M. und Rhein-Ruhr

1,7 MRD. €
anteilig betreutes Projektentwicklungsvolumen zum 30.06.2025

573 TSD. qm
Fläche in der Entwicklung

3,6 MRD. €
Bauleistung seit 2010

REALISIERTE PROJEKTE

meinraum München-West
450 Wohnungen auf 35.000 qm Wohnfläche

Easy, München-West
305 Wohnungen auf 22.400 qm Wohnfläche

Holzkontor, Haidhausen
120 Wohnungen, 250 Hotelzimmer und Büros auf 25.000 qm Wohnfläche



WIR BAUEN WERTE

WWW.EURYTOS.DE ↗

HISTORIE

30 Jahre, 2 Generationen, 1 Leidenschaft. Die Eurytos Unternehmensgruppe ist ein inhabergeführter und solider Bauträger und Projektentwickler mit Sitz in München und Vaterstetten. Seit 30 Jahren realisiert das Familienunternehmen Immobilien in den besten Lagen der Stadt München und den umliegenden Landkreisen.



In einer Zeit, in der sich vieles wandelt, bleiben wir, was wir sind: verlässlich und beständig. Seit Generationen stehen wir für Partnerschaft, Verantwortung und Vertrauen – Werte, die wir nicht nur betonen, sondern täglich leben.

ULRICH NIEDERÉE & FREDERIC MANN
Geschäftsführende Gesellschafter

KERNKOMPETENZEN

- Konzeption moderner Stadtquartiere
- Sanierung denkmalgeschützter Objekte
- Schlüsselfertiger Bau von Miet- und Eigentumswohnungen, Häusern & Gewerbeobjekten
- Langjährige Erfahrung als Bauträger und Projektentwickler

REALISIERTE PROJEKTE

- Vaterstetten**
Fasanenhöfe, 149 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte
- Taufkirchen**
Riegerweg, 153 Eigentumswohnungen
- Vaterstetten**
Parsdorfer Weg, 92 Mietwohnungen, 21 Reihenhäuser zur Miete



/ TEXT / KLAUS WALLNER

Die KWAG dürfte dem Großteil der Leserschaft unserer PULS bereits bekannt sein – es gibt aber auch viele Menschen, welche erstmals in Berührung mit unserem Magazin kommen und unser Unternehmen noch nicht kennen. Was macht die KWAG eigentlich und was ist unsere Vision? Eine kurze Unternehmensvorstellung ...



Post-Sale-Management

Neben dem Immobilienvertrieb gibt es noch die KW Consult GmbH – eine frühere 100%ige Tochter der KWAG, heute ein Partnerunternehmen, an dem die KWAG noch immer beteiligt ist und mit dem sie eng zusammenarbeitet. Die KW Consult bietet Kapitalanlegern den Service des Post-Sale-Managements an. Dieser umfasst neben der Vermietung und der Kommunikation mit den Mietern auch die Sonder Eigentumsverwaltung wie z. B. die Erstellung der Nebenkostenabrechnung oder die Vertretung bei der jährlichen Eigentümerversammlung.

Über diesen Weg kann die KWAG den Kunden ganzheitlich und nachhaltig betreuen.

Herzblut



Geschäftsmodell: Immobilienvertrieb

Die Kernkompetenz der KWAG ist der Immobilienvertrieb, sowohl im Neubau- als auch im Bestandsimmobilienbereich. Das Unternehmen hat dabei schon vor längerer Zeit die strategische Entscheidung getroffen, sich gezielt auf den Immobilienmarkt der Metropolregion München zu konzentrieren. Hier kennen wir den Markt, das Umfeld und die Marktteilnehmer sehr gut und können dementsprechend mit größtmöglicher Expertise beraten.

trifft



Immobilien



35 Jahre Markterfahrung – da kommt einiges zusammen

Die KWAG wurde vor mittlerweile fast 36 Jahren vom jetzigen CEO und Vorstandsvorsitzenden Klaus Wallner gegründet und hat in dieser langen Zeit einiges erleben dürfen. Sehr erfolgreiche Zeiten, aber auch genauso schwierige Phasen. Gerade aus diesen herausfordernden Perioden hat das Unternehmen am meisten lernen können und sich so im Laufe der Jahre sukzessive immer wieder strategisch angepasst. Was auch früher das Hauptthema war, ist heute das alleinige Geschäftsmodell: der Immobilienvertrieb. Mit vollem Fokus, Kompetenz und ganz viel Herzblut.

Beraten. Begleiten. Begeistern.

Im Laufe der Zeit gab es viele Veränderungen – eine Konstante zieht sich aber durch die gesamte Firmenhistorie der KWAG. Und das sind die Werte, nach welchen wir jeden Tag bestmöglich versuchen zu leben und unser Geschäft zu machen. Ehrlich, herzlich und mit der notwendigen Klarheit.

Dadurch konnten wir ein tolles Netzwerk aufbauen – egal ob Auftraggeber, Geschäftspartner, Kunden, Aktionäre oder natürlich – last but definitely not least – die Mitarbeiter. Zusammen haben wir herausfordernde Zeiten wie auch die gegenwärtige immer gemeistert und werden dies auch in Zukunft schaffen.

Die langfristige Vision, das Werteverständnis in unserer Branche verändern zu können, ist mehr als ambitioniert. Dennoch versuchen wir jeden Tag einen kleinen Teilschritt weiterzukommen und haben auch immer wieder das Gefühl, dass uns dies gelingt – nicht zuletzt auch dank der großartigen Menschen rund um die Firma. Denn sie sind der entscheidende Schlüssel für nachhaltigen Erfolg.

EINE AUSWAHL UNSERER REFERENZEN
UND MEHR ÜBER UNS FINDEN SIE
ONLINE AUF UNSERER WEBSITE:

[WWW.KWAG.DE](http://www.kwag.de) ↗



/TEXT/ PETER GERLMEIER

DIE GUTE SEELE DES HAUSES

UNSERE HANNI GEHT
IN DEN WOHLVERDIEN-
TEN RUHESTAND

Jeder kennt so jemanden. Jemanden, der einfach macht, ohne sich zu beschweren oder jedem davon zu erzählen. Jemanden, der immer da ist, ohne sich aufzudrängen. Jemanden, der sich ungefragt um die vermeintlich kleinen Dinge kümmert, die im operativen Stress des Alltags untergehen, im großen Bild aber sehr wichtig sind. Genau so jemand ist unsere Hanni über ein Jahrzehnt für die KWAG gewesen. Mit Rat und Tat sowie einer stets helfenden Hand und einem Lächeln auf den Lippen hat sie unseren Büroalltag über so viele Jahre bereichert.

Jetzt, mit unfassbaren 81(!) Jahren, geht sie in den mehr als wohlverdienten Ruhestand. Wir wollten es uns aber nicht nehmen lassen, ihr auf diesem Wege nochmals zu danken und natürlich nur das Beste für die Zukunft zu wünschen.

Eine Frau aus dem Norden, die im Süden ihr Zuhause gefunden hat – eben einfach eine gute Seele.

ENTWICKELN | PLANEN | BAUEN | INVESTIEREN

HANDELN MIT WEITBLICK. SEIT 1873.

Wir sind Projektentwickler, Planer und Generalunternehmer und stehen für über 150 Jahre Erfahrung im gesamten Wertschöpfungskreislauf der Immobilienwirtschaft. Immobilien sind für uns weit mehr als nur Gebäude. Sie sind Lebensräume, Arbeitsplätze und Orte der Begegnung.

Seit 1873 gestalten wir aktiv das städtische Umfeld und damit den Lebensmittelpunkt vieler Menschen. Wir schaffen Immobilien mit einem Höchstmaß an Funktionalität und Nutzungskomfort. Dafür betrachten wir stets den gesamten Prozess und nehmen in allen Phasen Einfluss. Die Bauwens Unternehmensgruppe in ihrer heutigen Form spiegelt diese Philosophie wider.



JETZT MEHR ERFAHREN
bauwens.de



Fortschritt, der sich für Sie auszahlt. Der neue Audi Q3 hybrid¹.

Jetzt bestellbar – mit attraktiven Steuer-Vorteilen für Businesskunden².

Profitieren Sie von nur 0,5% Dienstwagenbesteuerung.

Der neue Audi Q3 SUV e-hybrid¹ bringt zusammen, was moderne Mobilität ausmacht: lokal emissionsfreies Fahren im Elektromodus, effizienten Hybridbetrieb und den souveränen Durchzug eines TFSI-Motors. Als kompakter SUV überzeugt er mit hoher Alltagstauglichkeit, markantem Design und neuem Interieur. Bereit für die nächste Antriebsgeneration?

Jetzt bei uns informieren und durchstarten.

¹ Kraftstoffverbrauch (gewichtet kombiniert): 2,1–1,7l/100km; Stromverbrauch (gewichtet kombiniert): 14,9–13,9kWh/100km; CO₂-Emissionen (gewichtet kombiniert): 49–39g/km; CO₂-Klasse (gewichtet kombiniert): B; Kraftstoffverbrauch bei entladener Batterie (kombiniert): 6,6–6,0l/100km; CO₂-Klasse bei entladener Batterie: E

² Zum Zeitpunkt der Bestellung muss der Kunde der berechtigten Zielgruppe angehören und unter der genannten Tätigkeit aktiv sein. Zur berechtigten Zielgruppe zählen: gewerbetreibende Einzelkunden inkl. Handelsvertreter und Handelsmakler nach § 84 HGB bzw. § 93 HGB, selbstständige Freiberufler / Land- und Forstwirte, eingetragene Vereine / Genossenschaften / Verbände / Stiftungen (ohne deren Mitglieder und Organe). Wenn und soweit der Kunde sein(e) Fahrzeug(e) über einen gültigen Konzern-Großkundenvertrag bestellt, ist er im Rahmen des Angebots für Audi Businesskunden nicht berechtigt.

Optionale Ausstattung gegen Mehrpreis. Alle Angaben basieren auf den Merkmalen des deutschen Marktes.

Audi Zentrum Landshut

Zweigniederlassung der Hans Eichbichler GmbH & Co. KG
Liebigstraße 6, 84030 Landshut
Tel.: +49 871 709100
audizentrum@eichbichler.com
<https://www.audi-zentrum-landshut.audi>

Autos fürs Leben
EICHBICHLER

Neue Regierung. Neue Gesetze.

Aber hat sich überhaupt
so viel verändert?

/TEXT/ BEATRICE VON ZEYNEK | MATTHIAS DÖLLING

Seit dem 06. Mai dieses Jahres haben wir in Deutschland wieder eine neue Regierung. Früher als normalerweise angedacht – nicht zuletzt deswegen, weil es unter der vorherigen Regierung keine Möglichkeiten zur so dringend benötigten Veränderung in vielen Bereichen mehr gegeben hat. Das neu gewählte Kabinett unter Bundeskanzler Friedrich Merz ist mit einer klaren Devise angetreten: Wir wollen und brauchen Veränderung. Doch was hat sich seitdem wirklich getan? Wir schauen für die Immobilienbranche nach.

Problemstellung klar – Lösungsweg noch nicht

— In weiten Teilen Deutschlands, insbesondere in den großen Städten und Ballungszentren, haben wir zu wenig Wohnraum. Dies gilt nochmals verstärkt für besonders attraktive Standorte wie die Metropolregion München. Bei dieser Erkenntnis sind sich alle einig – es braucht schlichtweg mehr Wohnraum, um dem stetig steigenden Bedarf gerecht werden

zu können. Wie man jedoch schneller und effektiver zu diesem Wohnraum kommen kann, da scheiden sich die politischen Geister.

Wohnungsbau-Turbo als geplante Initialzündung für die Immobilien- branche

— Der medial viel diskutierte Bau-Turbo ist ein beschlossenes Gesetzespaket der neuen Regierung mit dem Ziel, den dringend benötigten Wohnungsbau anzukurbeln und damit verbunden ebenfalls mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dies funktioniert in der Theorie über diverse Komponenten wie beschleunigte Baugenehmigungen durch vereinfachte Verfahren und mehr Flexibilität und Handlungsspielraum für die Entscheidungsträger bei den Kommunen. In der Praxis zeigt sich aber, dass durch die nach wie vor stark ausgeprägte vorhandene Bürokratie und die Zustimmungspflicht der jeweiligen Gemeinde der erhoffte Effekt nicht immer und überall eintritt. Baugenehmigungen zu bekommen bleibt in den meisten Fällen weiterhin sehr schwierig und langwierig.

Bau-Turbo setzt vorne an,
aber auch hintenraus braucht
es Anreize

— Sobald ein Projekt eine Baugenehmigung erhalten hat und alle notwendigen Schritte im Vorfeld erfolgreich gegangen worden sind, ist ein wichtiger Meilenstein erreicht. Dennoch ist die Projektentwicklung zu diesem Zeitpunkt noch lange nicht abgeschlossen. Das Projekt muss realisiert, sprich: es muss gebaut werden. Außerdem müssen die Wohnungen im Teileigentum verkauft werden. Nur so kann der Projektentwickler sein eingesetztes Kapital wiederbekommen und darüber hinaus Geld verdienen.

— Auch hier wäre es wichtig, das angespannte Marktumfeld der vergangenen Jahre zu berücksichtigen, indem man politische Anreize und Förderungen für den Bau und den Verkauf gibt. Aus vertrieblicher Sicht könnten solche Instrumente beispielsweise der Wegfall der Grunderwerbssteuer beim Erstkauf einer Immobilie oder der Schuldzinsabzug für Eigentümer sein.

— Es bleibt abzuwarten, ob und was in dieser Legislaturperiode von der neuen Regierung gemacht werden wird. Eines ist und bleibt aber klar: Damit eine nachhaltige Veränderung passieren kann, müssen entsprechende Grundvoraussetzungen geschaffen werden. Und hier kann und muss die Politik eine wichtige Rolle einnehmen.



Heute besichtigen

/ TEXT / FLORIAN WEBER

Sie wünschen sich einen Rückzugsort fernab vom Trubel der Stadt, aber mit perfekter Infrastruktur und kurzen Wegen? Bitte schön: In der Waldschulstraße 53, einer der zweifellos besten Lagen von München-Waldtrudering, können Sie in Kürze in Ihr neues Zuhause einziehen! Auf dem von altem Baumbestand geprägten, ca. 5.000 m² großen Grundstück stehen sechs großzügige Doppelhaushälften und drei elegante Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Wohnungen zum Kauf oder zur Miete bereit.



Morgen einziehen

5% DEGRESSIVE AFA
SOFORT
BEZUGSFERTIG



Eine Lage, die begeistert

Die ruhige Wohngegend ist geprägt von hochwertigen Ein- und Mehrfamilienhäusern, schönen Grünanlagen und einem fußläufig erreichbaren Naturschutzgebiet. Zünftige Biergärten, alte Bauernhöfe und Kirchen verleihen dem Viertel seinen besonderen Charme.

Hier erwarten Sie Kindergärten und Schulen in Laufnähe, eine optimale Verkehrsanbindung sowie Bus und Bahn, die Sie schnell in die Innenstadt bringen, Gastronomie und ein breites Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Banken – all das finden Sie ganz in Ihrer Nähe.

Gehobene Ausstattung ist hier Standard

Freuen Sie sich in allen Wohnungen und Häusern auf Ästhetik und hochwertiges Design: Großzügige Wohnflächen, moderne Grundrisse, lichte Raumhöhen und eine gehobene Ausstattung schaffen ein optimales Wohngefühl für Familien, Paare und Singles in jeder Lebensphase. Nur einige Ausstattungsbeispiele: Landhausdielen aus Eichen-Mehrschichtparkett, bodengleiche Duschen und Bäder renommierter Markenhersteller, Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper, dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden, zentral steuerbar über das Smart-Home-Display und vieles mehr.

Auf einen Blick: das Quartier

OPTIMALES ENERGIEKONZEPT MIT
GRUNDWASSERWÄRMEPUMPE,
EFFIZIENZHAUS (EH) 55

RAUMHÖHEN VON CA. 2,60 M,
IM DACHGESCHOSS BIS ÜBER
CA. 3,95 M

EXTRA HOHE INNENTÜREN MIT
CA. 226 CM HÖHE (ROHBAUMASS)

ECHTHOLZ-FENSTER MIT 3-FACH-
VERGLASUNG (AUCH BEI SCHIEBE-
ELEMENTEN)

MODERNE SMART-HOME-STEUERUNG
(BUSCH-FREE@HOME®)

MÖGLICHKEIT EINES E-ANSCHLUSSES
AM TIEFGARAGENSTELLPLATZ



„Es war von Anfang an klar, dass wir auf diesem besonderen Grundstück behutsam vorgehen müssen, um den außergewöhnlichen Charme zu erhalten. Das ist uns durch ein hohes Maß an Privatsphäre sowie die Kombination aus Raumhöhe, Großzügigkeit, nachhaltiger Ausstattung und Liebe zum Detail in der Planung gelungen. Es ist etwas Besonderes, hier wohnen und leben zu dürfen.“

So schwärmt Frederic Mann, Geschäftsführer des Bauträgers Eurytos, von dem Projekt. Und tatsächlich: Die sechs großzügigen Doppelhaushälften und drei eleganten Mehrfamilienhäuser lassen keine Wohnwünsche offen. Sie sind energetisch auf modernstem Standard und somit vollkommen unabhängig von fossilen Brennstoffen wie Gas und Öl (Energienstandard Effizienzhaus (EH) 55). Die gemeinsame Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Wohnungen und Häusern bietet höchsten Komfort und hält das Grundstück frei von Autoverkehr.



Auf einen Blick: die Wohnungen

HELLE UND GROSSE, TEILWEISE BARRIERE-FREIE 2- BIS 4,5-ZIMMER-WOHNUNGEN (67 M² BIS ÜBER 225 M²)

DURCHDACHTE GRUNDRISSKONZEPTE MIT MODERNER KÜCHENPLANUNG SOWIE EN-SUITE-TAGESLICHTBAD IN DEN HAUPTSCHLAFZIMMERN

MODERNE PENTHOUSE-WOHNUNGEN ÜBER 2 ETAGEN MIT SONNIGEN DACH-TERRASSEN UND AUFZUG DIREKT IN DIE WOHNUNGEN

GROSSZÜGIGE PRIVATGÄRTEN MIT ZUGEHÖRIGEN TERRASSEN ODER AUSLADENDE BALKONE IM OG

AUFZUG VON DER TIEFGARAGE IN ALLE GESCHOSSE



Auf einen Blick: die Doppelhaus- hälften

WOHNFLÄCHEN VON CA. 168 M² BIS 177 M² UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN VON CA. 280 M² BIS ÜBER 400 M²

HAUPTSCHLAFZIMMER MIT EIGENEM EN-SUITE-TAGESLICHTBAD

FISCHGRÄT-PARKETT IM ERDGESCHOSS AUF WUNSCH

KAMINANSCHLUSS IM WOHNBEREICH

GROSSE TERRASSEN SOWIE PRIVAT-GÄRTEN MIT ALTEM BAUMBESTAND

HOBBYRAUM MIT DUSCHBAD SOWIE EIGENER HAUSWIRTSCHAFTSRAUM IM UNTERGESCHOSS

PRIVATER ZUGANG VON DER TIEFGARAGE IN DIE HAUSHÄLFTE

Ein Bauträger mit über 30 Jahren Erfahrung

Die Eurytos Unternehmensgruppe ist ein inhabergeführter, sozialer Bauträger und Projektentwickler mit Sitz in München und Vaterstetten. Seit über 30 Jahren realisiert das Unternehmen Immobilien in den besten Lagen der Stadt München und der umliegenden Landkreise. Über 1.600 fertiggestellte Wohnungen sprechen für sich. Wir schätzen die Eurytos als zuverlässigen Partner, der punktgenaue Beratung sowie bestens organisierte Abläufe gewährleistet, in der Entscheidungsphase, während der Bauzeit und über die Schlüsselübergabe hinaus.



Auch hier können Sie als Kapitalanleger Steuern sparen

Auch bei diesem Projekt profitieren Sie als Käufer von der degressiven AfA in Höhe von 5 %. Diese bietet Investoren bei Neubauwohnungen von Beginn an erhebliche steuerliche Vorteile. Lesen Sie dazu unseren Artikel auf Seite 40.

Wann, wenn nicht jetzt. Wo, wenn nicht hier?

Ob zum Kauf oder zur Miete – jetzt haben Sie die Wahl. Besichtigen Sie das Projekt und entscheiden Sie sich für Ihre Lieblingswohnung oder Ihr Lieblingsdoppelhaus. Denn wie heißt es so schön: Chancen, die man nicht nutzt, nutzt ein anderer! Wir übermitteln Ihnen gern das ausführliche Exposé und zeigen Ihnen die Häuser und Wohnungen persönlich.

KONTAKT

FLORIAN WEBER

089.15701.317 ↗

FW@KWAG.DE ↗





München gestalten und bewahren – seit 100 Jahren.

Seit 1924 vertrauen uns Kunden ihre wertvollsten, oft denkmalgeschützten Gebäude an. In vier Generationen haben wir den Malerbetrieb Sammer so zu einem der renommiertesten in München gemacht.

Unsere Fassaden erzählen Geschichten. Das hat auch die Jury des Fassadenpreises der Stadt München überzeugt, mit dem wir im letzten Jahr ausgezeichnet wurden.

Mehr über unsere Projekte erfahren Sie auf unserer Website unter: www.maler-sammer.de



Sammer Malereibetrieb GmbH
Bussardstraße 4b | 82166 Gräfelfing
Telefon +49 89 7146942
mail@maler-sammer.de

www.maler-sammer.de



WIR PRÜFEN UND BERATEN DEN MITTELSTAND

Das sind wir: rund 90 engagierte Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Experten mit betriebswirtschaftlichem Hintergrund. Unser gemeinsames Ziel: Wir schaffen Mehrwert für den Mittelstand – als kompetenter Partner in betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Fragen. Was uns dabei besonders macht? Mit Kreativität, Individualität und Kontinuität schaffen wir maßgeschneiderte Lösungen, die unsere Kunden nachhaltig weiterbringen.

KARRIERE MACHEN BEI DER ALR

Wenn du dich für Immobilien und Steuern interessierst, freuen wir uns über deine Kontaktaufnahme oder besuche uns auf Instagram, um mehr zu erfahren.



Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Theresienhöhe 28
80339 München
Telefon: +49 89 452324-0
zahn@alr-treuhand.de
www.alr-treuhand.de



B2 REAL ESTATE
MANAGEMENT
München

VIEL MEHR ALS KLASSISCHES ASSET MANAGEMENT

Als erfahrene Allrounder in der Immobilienbranche Münchens gehört sowohl das Property Management als auch die WEG-Verwaltung zu den Königsdisziplinen der B2 Real Estate Management GmbH. Wir gewährleisten ein modernes und vor allem transparentes Immobilienmanagement auf höchstem Niveau und in vollem Umfang.

Als persönliche Ansprechpartner stehen wir sowohl Eigentümern als auch Mietern zuverlässig in allen Belangen rund um ihre Immobilie zur Seite, behalten den Überblick über Kapitalanlagen, managen Funktionsträger und sorgen für eine gewinnbringende Rendite. Alle finanziellen, baulichen, technischen und rechtlichen Prozesse rund um Anlageobjekte steuert die B2 Real Estate Management GmbH nachhaltig und reibungslos im Interesse des Eigentümers oder Anlegers.



MARIA BLUME
Geschäftsführende Gesellschafterin



MARTIN BRAUSER
Geschäftsführender Gesellschafter

Unterm Strich:

MEHR(-)WERT DURCH EINGEFLEISCHTE PROFIS

B2 Real Estate Management GmbH | Leopoldstraße 206 | 80804 München
T. +49 89.215275990 | info@b2rem.de | b2rem.de



/ TEXT / PHILIP SCHWAB | FLORIAN WEBER

Warum *selber machen* beim Immobilienverkauf brenzlich werden kann

Zahlreiche Eigentümer starten den Verkauf ihrer Immobilie mit dem festen Vorsatz: „Das schaffe ich allein“. Die Überlegung ist nachvollziehbar – immerhin lockt die Aussicht, die Maklerprovision einzusparen. Außerdem sind viele überzeugt, dass sie ihr Haus oder ihre Wohnung selbst am besten kennen und deshalb auch die richtigen Argumente für potenzielle Käufer haben. Auf den ersten Blick klingt das logisch: Fotos machen, ein Online-Inserat erstellen, ein paar Anrufe entgegennehmen – fertig. Doch in der Realität sieht es oft ganz anders aus.

Don't DO IT YOURSELF

Preisfindung – die erste Hürde

— Schon die Preisermittlung ist für viele Privatverkäufer ein Stolperstein. Wer den Markt nicht täglich beobachtet, orientiert sich an Wunschvorstellungen oder an Angeboten in der Nachbarschaft, die vielleicht längst nicht mehr aktuell sind. Das Problem: Ein zu hoher Preis schreckt Interessenten ab, ein zu niedriger kostet bares Geld. In beiden Fällen bleibt Potenzial ungenutzt.

Aufwand und Organisation werden unterschätzt

— Welche Unterlagen sind für den Verkauf und ggf. für die finanzierende Bank notwendig? Woher bekommt man z. B. einen vom Architekten gestempelten Grundriss, den Etagen- und Aufteilungsplan, einen Katasterauszug oder die beglaubigte Teilungserklärung samt aller Nachträge? Welcher Energieausweis ist für meine Immobilie zugelassen und wer erstellt diesen? Verfügt meine Immobilie über ein „sauberes“ Grundbuchblatt oder sind gegebenenfalls eingetragene Dienstbarkeiten zu beachten? Wie erstellt man ein Exposé, das inhaltlich alle Fragen beantwortet und zugleich die Immobilie im besten Licht präsentiert? Für viele Privatverkäufer ist das ein Berg von nicht ganz so einfachen Aufgaben, der neben Job und Alltag ziemlich herausfordernd und zeitaufwendig sein kann.

Der erste Eindruck zählt

— Kaufinteressenten erwarten heute eine hochwertige Präsentation: helle, professionelle Fotos, digitale Aufbereitung und aussagekräftige Texte. Dunkle Handyfotos oder ein liebloser Inseratstext wirken abschreckend – und lassen die Immobilie schlechter erscheinen, als sie ist. Der erste Eindruck entscheidet aber auch hier, ob ein Käufer sich überhaupt näher mit dem Angebot beschäftigt.

Verhandlungen sind kein Selbstläufer

— Auch in der Verhandlungsphase stoßen Privatverkäufer schnell an ihre Grenzen. Käufer treten informiert und professionell auf – und nutzen jede Gelegenheit, um den Preis zu drücken. Ohne Erfahrung fällt es schwer, souverän gegenzuhalten. Die Folge: schlechtere Ergebnisse, als mit einem Profi an der Seite möglich wären.

Wenn der Markt die Immobilie „verbrennt“

— Ein weiterer Risikofaktor: Scheitert der Verkauf, verliert das Objekt an Attraktivität. Immobilien, die monatelang online erscheinen oder mehrfach neu eingestellt werden, sind bei Interessenten bekannt. Das Ergebnis: massiver Preisdruck – und am Ende deutlich weniger Erlös.



Ihre Vorteile mit der KWAG

— Genau hier setzen wir an. Unser Ziel ist, dass Sie Ihre Immobilie stressfrei, schnell und zum bestmöglichen Preis verkaufen. Dafür begleiten wir Sie von Anfang an – mit Erfahrung, Professionalität und einem klar strukturierten Prozess.

— Nach der persönlichen Begehung der Immobilie starten wir mit einer fundierten Marktanalyse und, falls notwendig, einem passenden Optimierungskonzept. Auf Wunsch organisieren wir für Sie optische Aufwertungsmaßnahmen in Form von z. B. Entrümpelungen oder Malerarbeiten. Zudem beraten wir Sie zu möglichen Mietoptimierungsansätzen, um bereits vor dem Vermarktungsprozess den erzielbaren Verkaufspreis zu maximieren.

— In enger Zusammenarbeit mit Hausverwaltungen, der Lokalbaukommission und weiteren Beteiligten werden alle vertriebsrelevanten Unterlagen durch uns eingeholt. Diese werden im Anschluss aufbereitet und strukturiert. Zu Ihrer Immobilie bleiben keine Fragen offen.

Professionelle Vermarktung auf allen Ebenen

— Für die optimale Präsentation sorgen hochwertige Fotos, digitales Staging und ein individuelles Exposé. Mit 360°-Rundgängen ermöglichen wir virtuelle Besichtigungen und sparen so unnötige Termine. Ergänzend unterstützen wir bei Energiefragen, vermitteln Experten und zeigen Sanierungspotenziale auf.

Nur qualifizierte Interessenten

— Nachdem alle Interessenten vorqualifiziert wurden, organisieren wir gezielt individuelle Besichtigungstermine sowie entsprechende Nachfassgespräche. Bei weiterführendem Interesse wird zudem ein Bonitätsnachweis der Bank oder ein Eigenkapitalnachweis angefordert.

— In den Preisverhandlungen setzen wir unsere Erfahrung ein, um für Sie das optimale Ergebnis zu erzielen. Vor dem Notartermin wird der Kaufvertrag mit dem Käufer im Detail besprochen und offene Fragen geklärt. Einem erfolgreichen Vertragsabschluss steht somit nichts mehr im Weg!

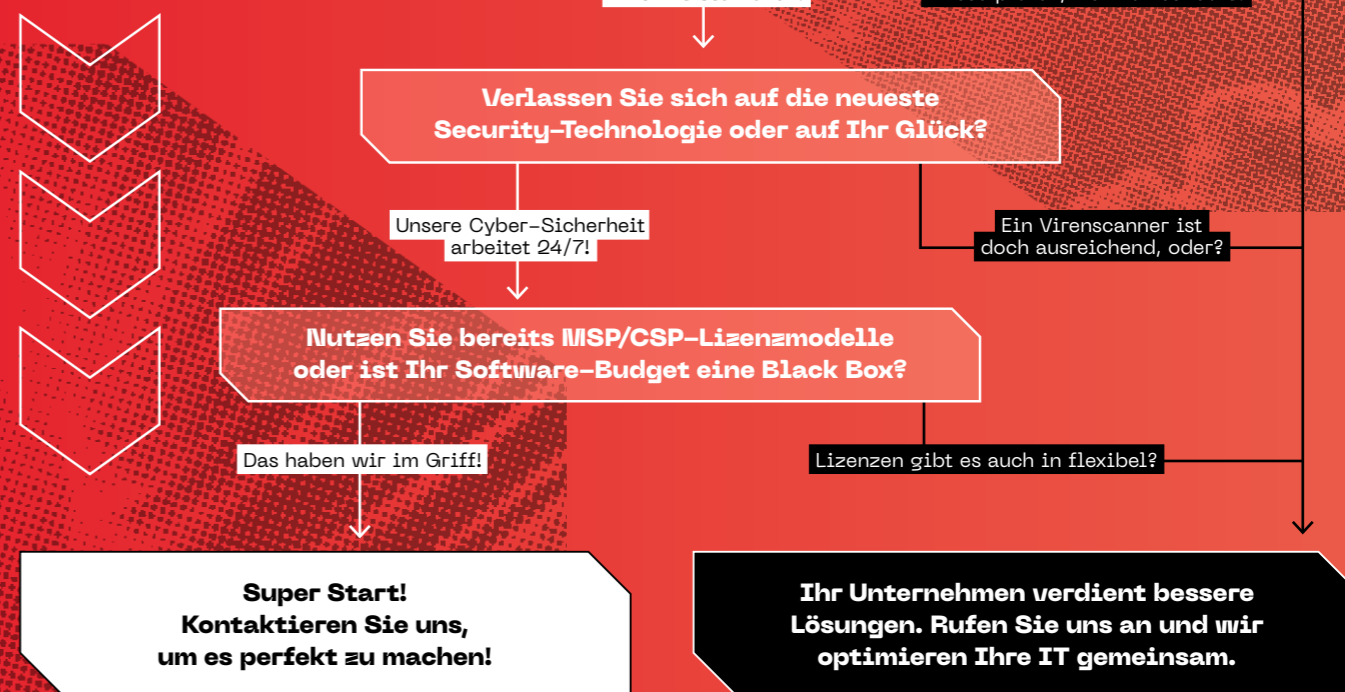
An Ihrer Seite – bis über den Verkauf hinaus

— Unsere Arbeit endet nicht mit der Unterschrift beim Notar. Auch danach unterstützen wir Sie – ob bei der Übergabe der Immobilie, der Kommunikation mit der Hausverwaltung, der Abstimmung mit Partnern oder auch sonstigen Fragen.

FAZIT: Mehr Wert. Weniger Stress.

— Mit der KWAG gewinnen Sie nicht nur einen Makler, sondern einen starken Partner, der Ihre Immobilie mit Herzblut, Fachwissen und moderner Vermarktung verkauft. So sparen Sie Zeit, Nerven und vermeiden teure Fehler – und am Ende erzielen Sie ziemlich sicher einen besseren Preis, als wenn Sie es allein versuchen.

better safe than sorry



Wir sind Ihr Partner bei der Umsetzung von komplexen IT-Anforderungen. Unsere Beratung ist vollumfänglich und zielgerichtet. Wir bieten pragmatische und zukunftsichere Lösungen, damit Sie sich in Ihrem Unternehmen auf Ihr Kerngeschäft konzentrieren können.

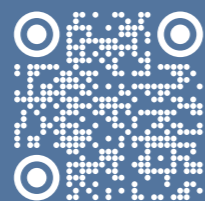




Mehr als

/ TEXT / PHILIPP OSTEROTH

Freising ist mehr als nur Flughafen. Freising ist eine historisch gewachsene Stadt mit Flair, Charme und grandiosen Aussichten. Zwischen Isar, Domberg und TUM Weihenstephan haben wir in der Angerstraße nun wieder traumhafte 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen im Angebot – mit einmaligen Zahlungsbedingungen und zu unvergleichlichen Quadratmeterpreisen.



Alle Infos zum Projekt finden Sie auch online

Im Freisinger Anger entstehen 118 attraktive Wohnungen in acht Häusern – nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt. Die Schlüterhallen mit Supermarkt, Apotheke, Kino und Geschäften liegen in fußläufiger Nähe, die Altstadt erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad. Familien profitieren von kurzen Wegen zu Kitas und Schulen.

Auch die Anbindung überzeugt: Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Tür und der Bahnhof ist zu Fuß oder per Rad schnell erreichbar. Von dort verkehren S-Bahn und Regionalbahn in zahlreiche Richtungen.



lukrativ

QM-PREISE AB 6.100 €
ENDFÄLLIGE ZAHLUNG
5% DEGRESSIVE AFA

Dank der A92 und der Nähe zum Flughafen ist Freising zudem optimal vernetzt – für Pendler ebenso wie für Vielreisende.

Die Wohnungen selbst überzeugen mit großzügigen Balkonen oder Terrassen, edlen Parkettböden, Fußbodenheizung, bodentiefen Fenstern und modernen, hochwertig ausgestatteten Bädern.

Nachhaltige Bauweise, energieeffiziente Standards und Tiefgaragenstellplätze mit Stromanschluss runden das Angebot ab.

Der entscheidende Vorteil: Als Käufer profitieren Sie von ausgesprochen fairen Preisen und zahlen erst nach Fertigstellung. Die endfällige Zahlung minimiert Ihr Risiko und maximiert Ihre Flexibilität.

Freising zählt seit Jahren zu den wachstumsstärksten Regionen der Metropolregion München. Die Nachfrage steigt, die Preise bleiben attraktiv – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger, die von Wertstabilität, Zukunftssicherheit und starken Perspektiven profitieren möchten.

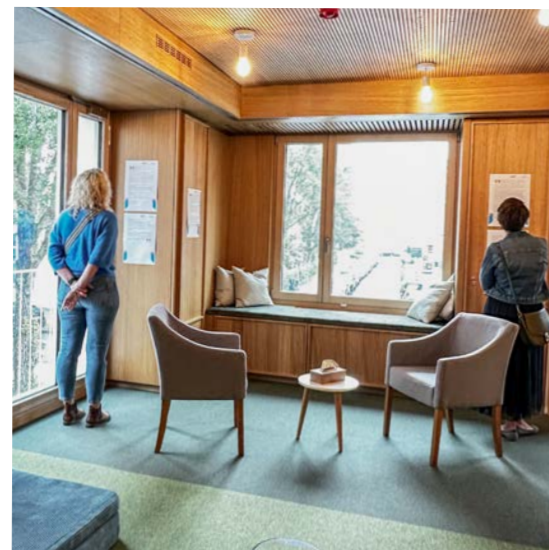
KONTAKT

PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470 ↗

PHO@KWAG.DE ↗





Ein Jahr im Sternenhaus

Die Nicolaidis YoungWings Stiftung
blickt zurück auf zwölf bewegende
Monate am neuen Stiftungssitz am
Münchner Nockherberg.

Ein Ort der Zuversicht für junge Trauernde

/TEXT/ SANDRA ADAM

Die Nicolaidis YoungWings Stiftung begleitet seit über 25 Jahren junge Trauernde in einer Lebenssituation, die ihr Umfeld oft sprachlos macht: Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene bis 27 Jahre nach dem Verlust von Mutter oder Vater sowie Erwachsene bis 49 Jahre nach dem Tod des Lebenspartners bzw. der Lebenspartnerin. Gegründet wurde die Stiftung von Martina Münch-Nicolaidis, die 2022 viel zu früh verstarb. Ihr Vermächtnis lebt fort – sichtbarer denn je im neuen Sternenhaus.

Von der Vision zur Realität

— Die Idee eines eigenen Hauses begleitete die Gründerin seit den frühen Jahren der Stiftung. Ein zentraler Ort, an dem junge Trauernde Halt finden, Beratung erhalten und Gleichgesinnte treffen – das war ihr Traum. Im Februar 2024 ist die Stiftung in das Sternenhaus an der Regensstraße 30 eingezogen. Architektur und Gestaltung greifen Symbole von Natur, Licht und Wachstum auf. Mit Beratungszimmern, Kreativräumen, einem Begegnungs-Café im Erdgeschoss und dem geplanten Sternengarten wurde ein bundesweit einzigartiger Ort geschaffen.

Erste Erfahrungen im neuen Haus

— Nach einem Jahr zeigt sich: Das Sternenhaus ist mehr als ein Gebäude – es ist ein Raum der Begegnung. Veranstaltungen wie der „Tag der offenen Tür“ im Mai 2025 machten sichtbar, wie groß das Interesse an professioneller Trauerbegleitung ist. Gäste aus Nachbarschaft, Politik und Fachwelt nutzten die Gelegenheit, Räume zu besichtigen, Vorträge zu hören und in persönlichen Gesprächen mehr über die Arbeit der Stiftung zu erfahren.

Zukunft im Blick

— Noch ist nicht jeder Raum fertiggestellt, doch das erste Jahr im Sternenhaus beweist, wie sehr dieser Ort gebraucht wird. Ob für den Austausch einer Online-Trauergruppe, die sich erstmals live begegnete, oder im kreativen Gestalten eines Regenbogenfisches als Gemeinschaftskunstwerk – das Sternenhaus gibt jungen Menschen Raum für Erinnerungen, Trauer – und neue Hoffnung.



Von Herzen helfen

Seit mehr als einem Jahrzehnt ist die Nicolaidis YoungWings Stiftung ein absolutes Herzensprojekt für uns als KWAG.

Wenn auch Sie dieses einzigartige Projekt unterstützen möchten, erfahren Sie mehr auf der Website.

NICOLAIDIS-YOUNGWINGS.DE ↗



ZWEIFACHER
GEWINNER
Seafood Star



FISCH, FEINKOST UND GASTRONOMIEERLEBNIS

Der Wolfsbarsch im „Herzen Vaterstettens“ bietet eine individuelle Versorgung mit exklusiven Produkten aus dem Meer, dem See und von der Weide – sowie allem, was ein Genusserelebnis ergänzt. Die Nachhaltigkeit unserer Produkte spielt für uns eine zentrale Rolle. Das Herzstück bildet unsere umfangreiche Frischetheke – von ganzen Fischen über Fischfilets bis hin zu hausgemachten Feinkostsalaten. In unserer Fleischtheke finden Sie eine Vielfalt ausgewählter Fleischcuts. Unsere zweite Passion gilt der Bewirtung in unserem Restaurant. Unserem Küchenteam steht täglich eine Auswahl frisch eintreffender Fische und Meeresfrüchte zur Verfügung.

derwolfsbarsch
derwolfsbarschvaterstetten

DER WOLFSBARSCH
Wendelsteinstraße 10 · 85591 Vaterstetten · 08106/99 88 200 · www.derwolfsbarsch.de



Unger
WEINE

EXKLUSIVER PETRUS-PARTNER FÜR DEUTSCHLAND

UNGER WEINE zählt seit 35 Jahren zu den weltweit führenden Unternehmen im Premium-Wein- und Raritätenhandel. Der Fokus liegt dabei besonders auf Spitzenweinen aus Bordeaux, der Champagne, Spanien und Kalifornien. Unsere Keller im oberbayerischen Frasdorf erfüllen die höchsten Klimatisierungs- und Sicherheitsstandards. Dort bieten wir unseren Kunden auch eine der weltbesten Lagermöglichkeiten – etwa, wenn sie ihre Weine langfristig lagern oder in erlesene Weine investieren möchten.

Entdecken Sie auch unsere exklusiven Veranstaltungsräume für private oder geschäftliche Veranstaltungen!

Unger Weine KG | Aschauer Str. 3-5 | 83112 Frasdorf | Telefon +49 8052 95138-0 | info@ungerweine.de | www.ungerweine.de



WISSEN SIE, WAS TAKUMI IST?

VON DER KUNST, REISEN ZU GESTALTEN

Das japanische Wort Takumi steht für meisterhafte Handarbeit – genau das, was unsere Arbeit ausmacht. Ob exklusive Golfreisen, maßgeschneiderte Luxusurlaube oder unvergessliche Events: Wir gestalten jedes Erlebnis von Hand – mit Sorgfalt, Leidenschaft und einem feinen Gespür für das Besondere.

Mit unseren drei Marken decken wir unterschiedliche Reisewelten ab – und halten stets den neuesten Geheimtipp für Ihre nächste Auszeit bereit.



Neue Luxus-Yacht: Scenic Eclipse



Neuer Golf-Hotspot in Portugal: Comporta



Neues Trend-Reiseziel: Bhutan

Ihr Reise- & Event-Experte – EMU exclusive travel gmbh
Allee 18 · 74072 Heilbronn · +49 (0)7131 277 654 40 · info@emu-travel.com

GOLF-EXTRA.COM · TOMS-TRAVEL.COM · BE-CITE.COM



/ TEXT / USCHI WALLNER

Kann uns die Münchner Gastronomie noch überraschen? Das haben wir uns gefragt, als wir im neuen Lokal ELSA in bester Lage Münchens eingeladen waren. Wir waren so begeistert, dass wir diesen kulinarischen (Noch-)Geheimtipp mit Ihnen teilen wollen.



„Deutsche Wohlfühlküche“

verspricht das ELSA in der Bräuhausstraße 8. Doch was verstehen Lucas Kucz und Philipp Naase – zwei waschechte Münchner – darunter? Beide haben in Häusern gearbeitet, die Maßstäbe setzen – in Deutschland und der Welt. Im ELSA bündeln sie ihr Können und formen daraus ihre eigene Gastlichkeit. „Wir nehmen die Präzision und das Handwerk aus der Spitzengastronomie, lassen jedoch die Strenge und die Inszenierung weg. Gleichzeitig holen wir das Wirtshaus aus der Nostalgie, ohne seine Wärme zu verlieren“, beschreibt es Lucas Kucz.

Kulinarische Höhenflüge

Damit dies gelingt, zaubert die Küche Köstlichkeiten: Bewährtes aus der traditionellen deutschen Küche mit einer Prise Österreich – und einer eigenen Handschrift, die das Gericht ins Heute holt. Ob knuspriges Cordon bleu mit geräuchertem Wacholderschinken, Kaspressknödel an Speck-Beurre blanc oder goldbraun gebackenes Kabeljaufilet im Bierteig – jeder der hier servierten Küchenklassiker erzählt seine eigene Geschichte.

Und der Service?

Könnte nicht besser sein: Aufmerksam, immer nah und mit dem Herzen bei der Sache. Die begeisterten Google-Rezensionen bestätigen das. Wir könnten es nicht besser in Worte fassen als einer der Gäste: „Ich habe lange nicht mehr so fein und exquisit gegessen. Sensationeller Service, ein super Ambiente und ein total netter Inhaber. Ein absolutes Muss! Wir kommen sehr gerne wieder ...“



RESTAURANT ELSA

089.59998867 ↗

SERVUS@RESTAURANT-ELSA.DE ↗

WWW.RESTAURANT-ELSA.DE ↗

UNSER KULINARISCHER TIPP

Denn ein Schmankerl ist der kürzeste Weg zum Glück.

DAS

ELSA



IMPRESSUM

BILDNACHWEISE

Cover/Editorial/Impressum (Bavaria, Friedensengel, König Ludwig) @chatgtp // Seiten 6 - 7 (Frau mit Koffer) @stock.adobe.com // Seiten 8 - 21 (Visualisierungen) @eve.tech // Seiten 24 - 25 (Illustration Leiter) @stock.adobe.com // Seiten 26 - 29 (Karte München) @stock.adobe.com, (Piktogramme) @chatgtp // Seiten 32 - 37 (Luftbild) @google.earth, (Schwabing/ München) @stock.adobe.com (Visualisierung) @reinhart-architekten.de Seiten 40 - 41 (Collage Bleistift) @manufaktur-ideentitaet.de // Seiten 42 - 43 (Klingelschild) @istockphoto.com // Seiten 44 - 53 (Visualisierungen) @altshift.de // Seite 56 (Illustration Läufer) @stock.adobe.com // Seiten 60 - 63 (KWAG, Hanni) @sonjapoehlmann.de // Seiten 66 - 67 (Himmel, Kräne) @stock.adobe.com // Seiten 68 - 77 (Fotos) @eurytos.de // Seiten 80 - 82 (Feuerlöscher, Grafiken) @stock.adobe.com // Seiten 84 - 85 (Visualisierungen) @qr.studio // Seiten 86 - 87 (Tagebuch) @stock.adobe.com (Sternenhaus) @nicolaidis-youngwings.de // Seiten 90 - 91 (Elsa) @5x-media.de

ANZEIGEN

Seite 22 @eurytos.de // Seite 23 @hansuebelacker.de
Seite 30 @weko.com // Seite 31 @natzet.de // Seite 38 (oben) @timehouse.de, (unten) @daswasserburghotel.de
Seite 39 @merl-neiser.de // Seite 54 @bueschl-gruppe.de
Seite 55 @bkl.de // Seite 64 @bauwens.de // Seite 65 @audi-zentrum-landshut.audi // Seite 78 (oben) @maler-sammer.de, (unten) @alr-treuhand.de
Seite 79 @b2rem.de // Seite 83 @smart-net.works
Seite 88 (oben) @derwolfsbarsch.de, (unten) @ungerweine.de // Seite 89 @emu-travel.com

PULS

**DAS MAGAZIN DER KWAG
AUSGABE 2025**

Alle Rechte vorbehalten.

HERAUSGEBER

**KWAG HOLDING AG
GUT KEFERLOH | KEFERLOH 1C
85630 GRASBRUNN**

[089.15701.100](tel:089.15701.100) ↗

[KONTAKT@KWAG.DE](mailto:kontakt@kwag.de) ↗

[KWAG.DE](http://kwag.de) ↗

REDAKTION

**SEIN KONZEPT & RAUM E.K.
USCHI WALLNER
[UWALLNER@SEIN-KONZEPTRAUM.DE](mailto:uwallner@sein-konzeptraum.de)** ↗

LAYOUT

**MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT
MANUELA MUSTAC
[MM@MANUFAKTUR-IDEENTITAET.DE](mailto:mm@manufaktur-ideentitaet.de)** ↗

DRUCK

**DRUCKEREI VOGL GMBH & CO. KG
[DRUCKEREI-VOGL.DE](http://druckerei-vo-gl.de)** ↗

