

PULS

Das Immobilienmagazin der KW AG



LIEBE KUNDEN, LIEBE GESCHÄFTSPARTNER, LIEBE FREUNDE,

zuerst einmal hoffe ich, dass es Ihnen, Ihren Familien
und den Menschen in Ihrem Umfeld gut geht.

Diese besondere Zeit zeigt uns allen einmal mehr, wie wichtig die Gesundheit ist – und dass wir sie leider allzu oft für viel zu selbstverständlich halten.

Natürlich hat die Covid-19-Pandemie auch uns stark beeinflusst. Homeoffice, Social Distancing, Videokonferenzen ...: Wir versuchen, bestmöglich mit den veränderten Gegebenheiten umzugehen – und trotz der erschwerten Umstände unser Geschäft erfolgreich zu gestalten.

Ich finde: Bislang ist uns das gut gelungen. Dank unserer Werte, unserer Unternehmensphilosophie, der Fokussierung auf unsere Immobilienkompetenz und der Tatsache, dass die Branche nicht unmittelbar betroffen ist, konnten wir die aktuellen Herausforderungen bis heute sehr gut meistern. Dabei durften wir feststellen: Trotz oder vielleicht auch gerade wegen der Corona-Krise sind Wohnimmobilien in München nach wie vor sehr gefragt und das Thema Wohnen wird von vielen Menschen neu bewertet.

Deshalb freuen wir uns ganz besonders, aktuell an einer ganzen Reihe spannender Neubauprojekte in der Metropolregion München mitwirken zu dürfen. Living Isar in München-Untergiesing, die Riegerhöfe in Taufkirchen, meinraum München West in Lochhausen, das Quartier 1907 in München-Haar, der Angerbogen in Freising und – ausnahmsweise nicht im Raum München – die Olivera Suites auf Mallorca: Bei all diesen Projekten arbeiten wir mit hervorragenden Partnern zusammen, um gemeinsam nachhaltige Werte für unsere Kunden zu schaffen. Denn das ist für uns der entscheidende Punkt: ein Produkt anzubieten, das nicht nur fair ist, sondern hinter dem wir hundertprozentig stehen.

Ganz in diesem Sinne wünschen wir Ihnen viel Spaß beim Entdecken unseres aktuellen Portfolios – und unserer großartigen Partner!

Ihr Klaus Wallner



WERTENTWICKLUNG IMMOBILIEN | SEITE **6**
ACH, HÄTTE ICH DOCH NUR ...

WERTENTWICKLUNG IMMOBILIEN LEO 206 | SEITE **8**
LEO 206: VOM ROHDIAMANTEN ZUM JUWEL

LIVING ISAR MÜNCHEN-GIESING | SEITE **10**
ISARGOLD

SOBON | SEITE **16**
BEZAHLBARER WOHNRAUM: DAS EINFACHE GEHEIMNIS DAHINTER

RIEGERHÖFE IM MÜNCHNER SÜDEN | SEITE **18**
10 + 1 MAL EINZIGARTIG

EURYTOS | SEITE **22**
VERANTWORTUNG LIEGT IN DER FAMILIE

MARKTENTWICKLUNG | SEITE **24**
FELS IN DER BRANDUNG

MEINRAUM MÜNCHEN WEST | SEITE **26**
TRAUMRAUM IM MÜNCHNER WESTEN

BAUWENS: BUILDING INFORMATION MODELING (BIM) | SEITE **30**
SYSTEMATISCH EFFIZIENTER

QUARTIER 1907 MÜNCHEN-HAAR | SEITE **32**
BESTE AUSSICHTEN MIT JEDER MENGE (JUGEND)STIL

C7 GRUPPE | SEITE **36**
DIE PROJEKTENTWICKLERSCHMIEDE

OLIVERA SUITES MALLORCA | SEITE **38**
SCHATZ AUF DER INSEL

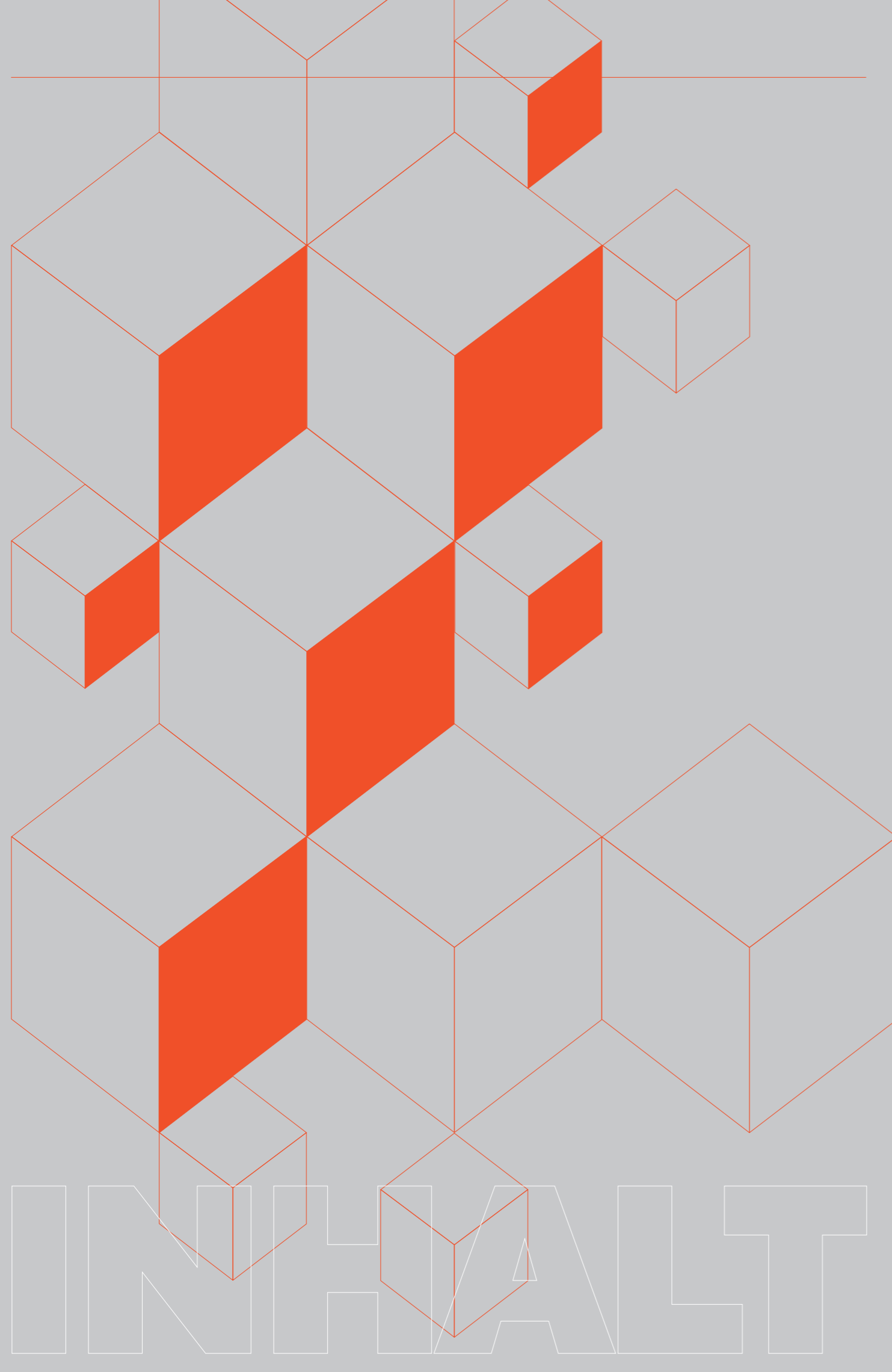
ANGERBOGEN FREISING | SEITE **40**
FREISING: KLEINE STADT - GROSSE PERSPEKTIVEN

BESTANDSIMMOBILIEN | SEITE **44**
WERTE STEIGERN MIT WACHSENDEM BESTAND

MIETEN & VERMIETEN | SEITE **48**
AUS SUCHEN WIRD FINDEN

VORWORT | SEITE **51**
FREUNDE UND PARTNER DER KW AG

IMPRESSUM | SEITE **75**



„ACH, HÄTTE ICH DOCH NUR...“

IM SPORT GIBT ES KEINEN KONJUNKTIV. UND AUF DEM IMMOBILIENMARKT AUCH NICHT. DESHALB FREUEN SICH DIEJENIGEN, DIE VOR EINIGEN JAHREN EINE IMMOBILIE IN MÜNCHEN ERWORBEN HABEN, ÜBER SATTE WERTZUWÄCHSE. UND DIE ANDEREN? STATT SICH ZU ÄRGERN, LOHNT EIN BLICK AUF DIE PROGNOSEN. DENN DIE WEISEN UNGEBROCHEN NACH OBEN.

TEXT Philipp Osteroth

SPIXSTRASSE 11

Größe, Etage 2 Zimmer, 67,66 m², 2. OG
 Kaufpreis November 2013 425.000 EUR inkl. TG
 Verkaufspreis heute ca. 640.000 EUR
Wertzuwachs 215.000 EUR
Wertsteigerung Ø pro Jahr 7,2 %

ca. **51 %**

LEO 204

Größe, Etage Wohnstudio, 23,22 m², 7. OG
 Kaufpreis Juni 2015 234.000 EUR
 Verkaufspreis Ende 2019 309.000 EUR
Wertzuwachs 75.000 EUR
Wertsteigerung Ø pro Jahr 8 %

ca. **32 %**

LOTHRINGER STRASSE 2A

Größe, Etage 2 Zimmer, 76,60 m², 2. OG
 Kaufpreis Juni 2006 363.600 EUR inkl. TG
 Verkaufspreis April 2019 860.000 EUR inkl. TG
Wertzuwachs 496.000 EUR
Wertsteigerung Ø pro Jahr 10,46 %

ca. **136 %**

TULBECKSTRASSE 23

Größe, Etage 2 Zimmer, 73,66 m², 2. OG
 Kaufpreis Dezember 2009 243.000 EUR
 Verkaufspreis Januar 2020 625.000 EUR
Wertzuwachs 382.000 EUR
Wertsteigerung Ø pro Jahr 11,81 %

ca. **130 %**

Ein Wertzuwachs von über 100 Prozent – und das in nur 4 Jahren? Ganz ehrlich: Das hätten wir unseren Kunden damals nicht versprochen. Aber genau so ist es passiert – zum Beispiel in der Leo 204 (siehe S. 8). Denn der Münchner Immobilienboom entwickelt sich mit einer Dynamik, die selbst erfahrene Profis manchmal noch überrascht.

Und diese Dynamik ist nicht zu bremsen. Selbst die aktuelle Krisensituation kann ihr nichts anhaben (siehe S. 24). Die Attraktivität der Stadt, ihre stetig wachsende Bevölkerung und die kontinuierlich steigende Nachfrage nach Wohnraum sorgen weiterhin dafür, dass viele, die heute nicht handeln, auch in einigen Jahren wieder hadern werden: „Ach, hätte ich doch damals nur gekauft.“

ANLAGEKLASSE AUSSER KONKURRENZ

Unsere Beispiele zeigen einmal mehr: Wohnimmobilien im Großraum München sind als Kapitalanlage kaum zu toppen. Völlig gleich, ob sie in den Nullerjahren oder erst vor Kurzem erworben wurden. Und, ganz konservativ gedacht: Selbst wenn die Wertsteigerung um 50 % geringer wäre, gäbe es weit und breit keine andere abgesicherte Anlageform, die sich mit der Immobilie vergleichen ließe.

LEO 206: VOM ROHDIAMANTEN ZUM JUWEL

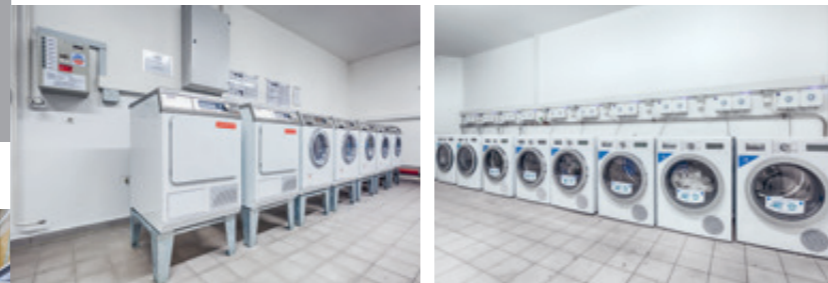
LEO 206

Größe, Etage
Kaufpreis 2014
Verkaufspreis Ende 2018
Wertzuwachs
Wertsteigerung Ø pro Jahr

Wohnstudio, 25,5 m², 2. OG
117.300 EUR
245.000 EUR
127.700 EUR
21,6 %

ca. **108 %**

Ein guter Teil dieser Wertentwicklung ist gezielten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verdanken. Hier einige Beispiele im Vorher-nachher-Vergleich.



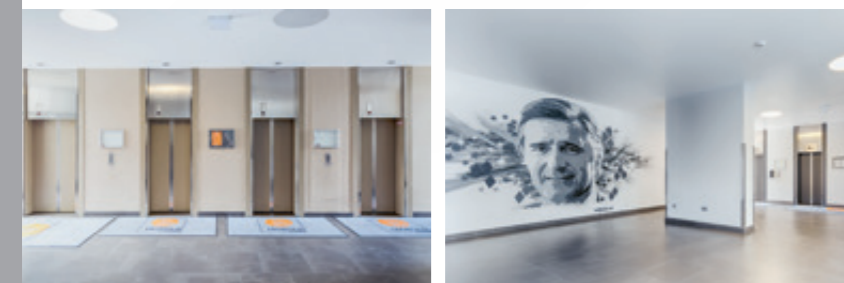
Saubere Lösung: Waschmaschinennutzung wird nun per App gebucht und bezahlt.



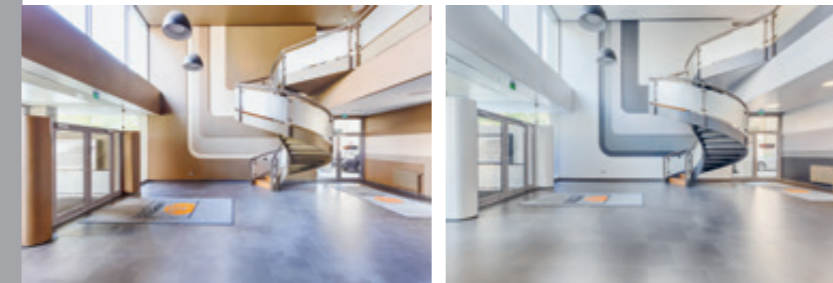
Lift it up: Die Aufzugtechnik aus den 1970ern wurde komplett modernisiert.



600 m² neue Wertschöpfung: Aus der ungenutzten Heizzentrale wird eine Gewerbefläche.



„A bissl was geht immer“ (Monaco Franze) so z. B. auch bei der Sanierung der Aufzüge.



Frischer Wind: Blick vom Aufzug in die neu gestalteten Etagen.



Raus mit dem Muff! Stylishes Holz statt alter Teppichböden in den Fluren.



Offensiv gelöst: Street Art aus Künstlerhand statt wilder Schmierereien.

Leopoldstraße 206 in München-Schwabing: Das ist die Adresse einer Architekturikone aus den 1970er-Jahren mit insgesamt 406 Wohneinheiten. Als wir 2013 begonnen hatten, uns hier zu engagieren, ließ sich das Potenzial der Immobilie bereits erahnen. Doch vor allem gab es eine Menge zu tun. Wir legten los – und mit einer ganzen Reihe konzentrierter Maßnahmen ist es uns gelungen, die Wertentwicklung der Wohnungen gezielt voranzutreiben. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Vor allem für die Käufer von damals. Ein Vorher-nachher-Vergleich.

MÜNCHEN
Living Isar**Für Eigennutzer:
das Beste aus zwei Welten**

Einerseits: Die Isar, die Isarauen, der Münchner Süden und alles, was diese Toplage an Lebensqualität und Freizeitmöglichkeiten zu bieten hat. Zum anderen: zahlreiche Schulen, Kitas, Geschäfte, Arztpraxen, Restaurants und Cafés in nächster Nähe, eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr – und nur wenige U-Bahn-Minuten zum Sendlinger Tor, zum Marienplatz und zum Hauptbahnhof.

LIVING ISAR steht in München für eine einmalige Kombination aus Freizeitmöglichkeiten, zentraler Lage und perfekter Infrastruktur. Hinzu kommen wunderschöne, lichtdurchflutete Wohnungen mit Topausstattung und zum Teil fantastischem Blick auf die Alpen oder die Isarauen.

Wer München und die Isar liebt, wer die außergewöhnliche Lebensqualität der Stadt zu schätzen weiß und wer bei alledem mittendrin sein will, statt nur von außerhalb draufzuschauen, für den ist ein Eigenheim in LIVING ISAR im Grunde ein Muss – und vielleicht die letzte Möglichkeit, sich diesen Traum zu erfüllen.

**Für Kapitalanleger:
Rendite mit Wertsteigerung kombinieren**

Isarlage, Zentrumsnähe, traumhafter Wohnkomfort, hervorragende Vermietbarkeit, beste Perspektiven für eine Wertsteigerung: Anleger, die ihr Vermögen unter den aktuellen Voraussetzungen zukunftsicher investieren wollen, sollten jetzt handeln, um am letzten großen innerstädtischen Neubauprojekt Münchens zu partizipieren.

Generell steigen in München die Nachfrage nach Wohnimmobilien und damit auch die Preise stetig (siehe S. 24). Vor allem im kontinuierlich wachsenden Stadtteil München-Giesing und in den Lagen an den Isarauen lassen sich überdurchschnittliche Wohnungspreissteigerungen verzeichnen. Für Investoren bedeutet das: Sie verbinden die starke Rendite einer begehrten Wohnlage mit hervorragenden Aussichten auf eine gute Wertsteigerung.

Besonders in Zeiten hochvolatiler Aktienmärkte ziehen viele Kapitalanleger das sichere „Betongold“ vor. Doch Immobilie ist nicht gleich Immobilie. Kommen nämlich die außergewöhnliche Lage und die hochattraktiven Wohnungen von LIVING ISAR hinzu, dann wird aus „Betongold“ noch wertvolleres „Isargold“.

LIVING ISAR liegt direkt an der Isar und ist auf lange Sicht **das letzte große Münchner Neubauprojekt** in zentraler City-Lage. Für Kapitalanleger und Eigennutzer eröffnen sich damit einzigartig lohnenswerte Perspektiven – auch und gerade in diesen turbulenten Zeiten.

TEXT Philipp Osteroth

Diese Gelegenheit wird so bald nicht mehr wiederkommen. Manche sagen sogar: nie mehr. Als der Lichthersteller OSRAM vor einigen Jahren seinen Innenstadstandort in München aufgab, ergab sich mit einem Mal ein riesiges Areal zum Wohnen und Leben – mitten in der Stadt, direkt an den Isarauen und keine 300 m von der Isar entfernt.

Nun entsteht hier eine einzigartige Verbindung aus urbanem Lifestyle, jeder Menge Grün und traumhaftem Freizeitwert: das neue Stadtquartier LIVING ISAR. Etwas Vergleichbares gibt es in dieser Form nirgendwo sonst in München. Und so wird es auch bleiben. Denn bebaubare Grundstücke in ähnlichen Lagen sind nicht mehr zu haben.

Die Rohbauten von LIVING ISAR werden derzeit fertiggestellt. Und – wen wundert's – der größte Teil der Wohnungen ist bereits verkauft. Denn die Argumente für Wohneigentum in diesem neuen Quartier sind einfach unschlagbar – und das sowohl für Investoren als auch für Eigennutzer.

LIVING ISAR: Jetzt die letzte Chance nutzen!

Das Raumwunder

Stylishes Wohnstudio für Singles und Paare
Traumhafter Rückzugsort mit Südausrichtung: Die sehr durchdacht geschnittene 2-Zimmer-Wohnung (70,59 m²) mit Balkon ist perfekt auf die Bedürfnisse lebensfroher Singles und Pärchen zugeschnitten.



Viel Freiraum für Groß und Klein

Großzügige Familienwohnung mit Garten
Jede Menge Platz, große Terrasse, eigener Garten mitten in der Stadt: Diese Wohnung mit 92,55 m² bietet Familien die ideale Kombination aus Lebensqualität und zentraler Lage.



Für echte Genießer

Exklusive, stilvolle 3-Zimmer-Wohnung
Eleganter, offener Wohn-Ess-Bereich und ein großzügiger Balkon mit einem traumhaften Blick auf die Isarauen: Diese exklusiv gestaltete Wohnung mit 93,19 m² verbindet ein besonders stilvolles Wohnerlebnis mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant: Aufgrund der modularen Bauweise besteht die Möglichkeit, diese Wohnung mit der benachbarten Wohneinheit zu verbinden. Sie lässt sich also ganz flexibel an Ihre Bedürfnisse anpassen.



Ein Haus im Haus

Extra großzügige Traumwohnung mit besonders viel Licht
Die clevere Raumaufteilung dieser großen Wohnung lässt bei Familien keine Wünsche offen. Highlight: Durch die Bangkirai-Loggia entsteht im weitläufigen Wohn-Ess-Bereich ein wunderbarer, lichtdurchströmter Raum.



Ein Großteil der 357 Wohnungen in LIVING ISAR ist bereits verkauft. Doch noch ist eine kleine Auswahl an unterschiedlichen Wohnungstypen verfügbar. Großzügige Familienwohnungen mit eigenem Garten, traumhafte Dachgeschosswohnungen mit weitläufigen Dachterrassen, exklusive Penthouse-Wohnungen für höchste Ansprüche oder das intelligent geschnittene 2-Zimmer-Hideaway an der Isar ... Sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer ist derzeit noch das passende Objekt dabei. Hier einige Beispiele.

Mitten im Grünen

Wunderschöne Gartenwohnung an der Isar
Großzügig geschnittene Räume, Terrasse, Garten, ruhige Lage in unmittelbarer Isarnähe: Die helle, individuell geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet jede Menge Platz und eine Extraportion Lebensqualität.



Paradiesische Aussichten

Stadtdomizil mit Alpenblick
Offen, lichtdurchflutet, intelligent geschnitten: Die elegante Dachgeschosswohnung (89,94 m²) begeistert mit ihrem modernen Wohnkonzept und einem herrlichen Blick auf die Alpen.



Residieren auf Topniveau

Penthouse für höchste Ansprüche
Weitläufiger Wohn-Ess-Bereich mit Kamin, sehr geräumiger Masterbedroom und eine Dachterrasse von sage und schreibe 14 m Länge: In dieser Penthouse-Wohnung lassen sich exklusive Wohnwünsche absolut frei entfalten.



LIVING ISAR: Jetzt die letzte Chance nutzen!

LIVING ISAR: Zahlen & Fakten

- 14 Gebäude mit 357 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit einer einzigartigen Architektur
- Keine 300 m von der Isar entfernt
- Nur 14 Min. zum Marienplatz (U1)
- Perfekte Verkehrsanbindung (U-Bahn, Busse, Mittlerer Ring, A8 München – Salzburg, A95 München – Garmisch)
- 5 Kindertagesstätten und 7 Schulen in der Umgebung
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Arztpraxen und Apotheken in nächster Nähe
- Schöne Gärten, große Balkons und Loggien, herrliche Dachterrassen
- Edle Ausstattung u. a. mit Landhausdielen, Fußbodenheizung, hochwertigen Marken-Badarmaturen, elektrischen Rollläden u. v. m.
- Aufzüge von der Tiefgarage bis in die Dachgeschosse
- Einzelstellplätze mit baulichen Voraussetzungen für E-Mobility-Lademöglichkeiten

**ROHBAU-
FERTIGSTELLUNG
JUNI 2020
ERFOLGT**

KfW-Förderkredit:
bis zu 18.000 € Tilgungszuschuss!

Sämtliche Wohnungen in LIVING ISAR erfüllen den KfW-55-Energieeffizienzstandard und sind in das Förderprogramm der KfW aufgenommen. Als Käufer haben Sie somit Zugang zu einem attraktiven Förderkredit (Antrag erfolgt über Ihre finanzierende Bank).

Besonders interessant: Zusätzlich zu den ohnehin günstigen Konditionen unterstützt Sie die KfW mit einem Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 18.000 € pro Wohneinheit. Das heißt: Dieser Betrag – wie auch die entsprechenden Zinsen – müssen nicht zurückgezahlt werden!



KONTAKT
Philipp Osteroth
pho@kwag.de
+49 89 15701-470



Der Countdown läuft – doch Sie sind schneller!

Die Chance auf eine der letzten verfügbaren Wohnungen in **LIVING ISAR** wird jeden Tag kleiner. Nutzen Sie als PULS-Leser Ihren Informationsvorsprung – und kontaktieren Sie uns schnellstmöglich! Denn wir möchten nicht, dass Sie sich in ein paar Jahren eingestehen müssen: „Ach, hätte ich doch damals nur ...“ (siehe S. 6).

Neugierig geworden?

Gerne stellen wir Ihnen die Wohnungen, die Sie interessieren, ausführlich vor. Kontaktieren Sie uns einfach!

SoBoN

Die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) ist ein Regelwerk im Münchner Wohnungsbau, in welchem die Planungsbegünstigten (Bauträger und Investoren) Kosten und Lasten einer Baurechtsentwicklung in der Landeshauptstadt München übernehmen, beispielsweise Herstellungskosten oder Flächenabtretungen für Erschließungsmaßnahmen. Außerdem sind über dieses Regelwerk 30 Prozent des durch einen Bebauungsplan neu geschaffenen Wohnbaurechtes für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden.

München Modell

Das München Modell ist ein Förderprogramm der Stadt für einkommensschwächere Familien und Haushalte. Die dafür infrage kommenden Kunden können Wohnraum zu einem stark vergünstigten Mietzins anmieten.

EOF

Als Einkommensorientierte Förderung (EOF) wird ein Modell bezeichnet, bei dem bedürftige Mieter einen einkommensabhängigen Zuschuss zur Miete erhalten.

BEZAHLBARER WOHNRAUM: DAS EINFACHE *Geheimnis* DAHINTER

TEXT Klaus Wallner

Eine wunderschön geschnittene 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon direkt an den Isarauen in Untergiesing für 4.300 € Kaufpreis, respektive 9,60 € bzw. 13,90 € Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (Wfl.). Preise, von denen fast alle Menschen staunend sagen würden, dass es sie so in der Metropolregion München seit vielen Jahren nicht mehr gegeben hat, geschweige denn in einer derart außergewöhnlichen Lage.

Dieses Erstaunen ist ganz und gar nicht unberechtigt, wenn man bedenkt, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen in gehobenen Lagen in der Landeshauptstadt München in den vergangenen Jahren um weit mehr als 100 % gestiegen ist und derzeit zwischen 7.500 und 9.000 € bzw. die Mieten zwischen 15 und 25 € pro m² betragen. Wie kann es also sein, dass bestimmte Wohnungen teilweise um mehr als die Hälfte günstiger sind?

SOBON - MEHR ALS NUR EINE WEITERE ABKÜRZUNG

Die Antwort auf diese Frage ist schnell gefunden. SoBoN oder besser gesagt: Sozialgerechte Bodennutzung. Ein kommunalpolitisches Regelwerk, auf dessen Grundlage die Bauwirtschaft, die Grundstückseigentümer und die Stadt München zusammenarbeiten, um u. a. geförderten Wohnraum für Wohnungssuchende mit niedrigem und mittlerem Einkommen in die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt zu integrieren. Ein Erfolgsmodell, bei dem seit der Einführung im Jahr 1994 in den vergangenen 25 Jahren über mehr als 15.000 geförderte Wohnungen in München entstanden sind. In Umsetzung der Grundlagen der SoBoN müssen Projektentwickler oder Bauträger, die ein Wohnbauprojekt in München auf der Grundlage eines neuen Bebauungsplanes planen und umsetzen, einen bestimmten Anteil der zugelassenen Wohnungen zu dem geförderten Kaufpreis veräußern oder zu dem geförderten Mietpreis vermieten.

QUOTE DER GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN

Die zuvor genannte Zahl von 15.000 Wohnungen lässt schon erahnen, dass die Quote des geförderten Wohnungsbaus bei einem Neubauprojekt, welches über einen Bebauungsplan entwickelt wurde, in der Landeshauptstadt München nicht gerade gering ist. Denn wer nun dachte, es handle sich lediglich um ein paar Wohnungen, welche in den verschiedenen Förderprogrammen zu einem stark vergünstigten Preis verkauft oder vermietet werden, der hat sich geirrt.

Insgesamt 30 Prozent der Wohnungen in einem Neubaukomplex sind geförderter Wohnraum, zehn Prozent sind preisgedämpft und lediglich die verbleibenden 60 Prozent sind freifinanzierte Wohnungen.

Viele Stimmen in der derzeitigen politischen Landschaft sprechen sogar davon, diese Quote, welche erst 2018 unter Mitarbeit weniger führender Projektentwickler (so insbesondere auch der BÜSCHL Unternehmensgruppe) von insgesamt 30 auf jetzt 40 Prozent erhöht wurde, zulasten des Anteils der freifinanzierten Wohnungen in Zukunft noch weiter erhöhen zu wollen.

BLEIBT DIE ABSCHLIESSENDE FRAGE, WIE ES MÖGLICH IST, DASS DIESE GEFÖRDERTEN WOHNUNGEN UND DIE DAMIT VERBUNDENEN GÜNSTIGEN MIET- UND KAUFPREISE ÜBERHAUPT ZUSTANDE KOMMEN KÖNNEN?

Ein gewisser Beitrag zur Ermöglichung des geförderten Wohnraums wird von der Stadt München bzw. dem Land Bayern insbesondere durch Ausreichung von Darlehen aufgebracht, der Großteil jedoch durch die Grundstückseigentümer, die Projektentwickler und die Bauherren. Letztere gewährleisten durch die Realisierung der Bauprojekte also nicht nur den dringend benötigten Wohnraum für die Metropolregion München an sich, sie sind ebenfalls in hohem Maße verantwortlich für die Schaffung von geförderten und bezahlbarem Wohnraum. Und das auf Kosten ihrer eigenen Margen und durch Übernahme wirtschaftlich stark gesteigener Risiken. Denn bei einem Quadratmeterpreis von 4.300 € respektive bei den genannten Mieten können in der heutigen Bau- und Immobilienwirtschaft kaum noch die Baukosten für diesen Wohnraum gedeckt oder der Grund und Boden bezahlt werden. Dementsprechend sind die Projektentwickler und Bauträger leider gezwungen, den Preis für die freifinanzierten Wohnungen anzuheben, um auf diese Weise den geförderten Wohnraum wenigstens zum Teil quer zu subventionieren, damit die von den finanzierenden Banken geforderten unternehmerischen Kalkulationsmargen aufrecht erhalten bleiben.

Eine Situation, wie sie sich in jedem Neubauprojekt in München darstellt, derer sich aber wahrscheinlich die wenigsten Käufer und Interessenten bewusst sind. Wie häufig ist zu hören, dass sich Bauträger und Projektentwickler die eigenen Taschen mit den hohen Kaufpreisen vollmachen würden. Dass sie die Menschen ausnutzen würden, um selbst den maximalen Profit erwirtschaften zu können. Dass auf diese Weise aber der, zugegebenermaßen so notwendige geförderte Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte finanziert und ermöglicht wird, wird hingegen übersehen.

VIELLEICHT SOLLTE MAN SICH MEHR BEWUSST MACHEN, WER DIESEN WOHNRAUM SCHAFFT UND WARUM DIE PREISE DER FREIFINANZIERTEN WOHNUNGEN UNTER ANDEREM SO STARK ANGESTIEGEN SIND.

Denn eines ist klar. Ohne diese Unternehmen und vor allem ohne die Menschen, die dahinterstehen und mit ihrem eigenen Kapital und dem damit verbundenen erhöhten unternehmerischen Risiko neue Projekte vorantreiben (z.B. entwickelt und realisiert die BÜSCHL Unternehmensgruppe in den nächsten 5–10 Jahren alleine 10.000 Wohnungen in der Metropolregion München), gäbe es nicht nur keinen geförderten Wohnraum, es würden grundsätzlich kaum mehr Wohnungen gebaut; die sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt sowie ein sozialer und nachhaltiger Städtebau würden zum Stillstand kommen.

10 + 1 MAL th EINZIG ARTIG

NUR NOCH
BIS 31.12.2020:
**AKTIONSVORTEIL
SICHERN!**

SPRECHEN SIE UNS
EINFACH AN.

**FERTIG-
STELLUNG
BEREITS BIS
ENDE 2021**

EINE NEUBAUWOHNUNG IM MÜNCHNER SÜDEN? DAS WAR LANGE ZEIT SO GUT WIE UNMÖGLICH. DENN TROTZ HOHER NACHFRAGE HABEN NEUBAUPROJEKTE HIER SELTENHEITSWERT. AUSNAHME: DIE RIEGERHÖFE IN TAUFKIRCHEN. EIN **GEHEIMTIPP**? WIR FINDEN: ES SIND GLEICH ZEHN – NEIN, SOGAR ELF! HIER HABEN WIR SIE ZUSAMMENGESTELLT. >>

TEXT Christian Matzke

KONTAKT
Mathias Geiser
mg@kwag.de
+49 89 15701-490

KONTAKT
Christian Matzke
cm@kwag.de
+49 89 15701-430

1 DIE LEBENSQUALITÄT

Kurze Wege – ob im Alltag Richtung Stadt oder am Wochenende Richtung Umland. Die Nähe zu den Alpen und zu den bayerischen Seen, zahlreiche Freizeitangebote in allernächster Nähe, der Perlacher und der Grünwalder Forst, ein Zuhause in einer gesund gewachsenen Gemeinde ... Jeder, der im Süden vor den Toren Münchens lebt, weiß: In Sachen Lebensqualität ist das alles kaum zu toppen.

2 DIE RUHE UND DER RAUM

Die Riegerhöfe liegen im Süden Taufkirchens am Rande eines kleinen Parks, direkt anschließend an die gewachsene Gemeinde. Das weitläufige Grundstück ist locker bebaut und bietet viel Freiraum. Die großzügig **begrünt Innenhöfe sind autofrei, in der Tiefgarage sind Besucherparkplätze vorhanden.** In Summe bedeutet das: Hier können Sie Ihr Zuhause in aller Ruhe genießen.

DER FREIRAUM

Alle Wohnungen verfügen über private **Außenbereiche wie Balkon, Loggia oder Terrasse.** Besonders großzügig: die Gärten der Erdgeschosswohnungen – mit bis zu **190 m² privater Gartenfläche.** Zusammen mit den durchdachten Grundrissen, den bodentiefen Fenstern und der optimalen Ausrichtung ergibt sich ein besonders komfortables und helles Wohnerlebnis.

3

DIE VERKEHRSANBINDUNG

Nichts, was in Taufkirchen nicht ein wenig näher läge: Die Münchner City etwa ist per S-Bahn oder Auto schnell zu erreichen (Marienplatz: 20 Min.). Auch die Unternehmen in der Umgebung (z. B. Airbus oder Infineon) sind bestens angebunden. Und via A8, A955 oder A99 ist man ganz schnell an den Seen, im Voralpenland, in den Bergen oder auch am Flughafen.

4

5 DIE NAHVERSORGUNG

Kitas, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants ... Von all dem gibt es in Taufkirchen jede Menge. Besonders bequem: **Direkt neben den Riegerhöfen entsteht derzeit ein großer EDEKA.** Dessen Zufahrt wird so angelegt, dass die Ruhe der Anwohner nicht gestört wird. Auch das Brunnthal und das Gewerbegebiet Unterhaching sind schnell erreicht – und damit ein Riesenangebot mit Versorgungsmöglichkeiten, z. B. IKEA, Metro, Feinkost Käfer und vielem mehr.

6 DIE BARRIEREFREIHEIT

Die Riegerhöfe verfügen über stufenlose Zugänge von der Tiefgarage bis in die Wohnungen. Viele Einheiten sind zudem barrierefrei (gemäß Bayerischer Bauordnung/BayBO). Beste Voraussetzungen also für ein **altersgerechtes Zuhause.**

DAS PREIS-LEISTUNG-S-VERHÄLTNISS

Taufkirchen ist nicht München-City. Das spiegelt sich im Freizeitwert wider – und im Verhältnis von Preis und Leistung. So sind die **Kaufpreise hier um ca. 40% niedriger** als in der Stadt. Somit sind die Riegerhöfe nicht nur für **junge Familien** besonders interessant, sondern auch für all diejenigen, die von einem attraktiven **Wertentwicklungspotenzial** profitieren wollen.

7

DIE AUSSTATTUNG

Sämtliche Wohnungen verfügen über eine besonders hochwertige Ausstattung. Zahlreiche Extras sind dabei im Preis bereits inbegriffen – z. B. die Landhausdielen, Fliesen aus Feinsteinzeug, Markenarmaturen, LED-Deckenspots in den Bädern, elektrische Rollläden, Videogegensprechanlage mit Farbmonitor u. v. m.

8

DIE INDIVIDUALITÄT

Die Riegerhöfe bieten eine große Auswahl an ganz unterschiedlich geschnittenen Familienwohnungen von ca. 55 bis 125 m² Wohnfläche. Und: **Noch können individuelle Wünsche bezüglich der Grundrisse berücksichtigt werden!**

9

DIE KFW-FÖRDERUNG

Sämtliche Gebäude erfüllen den Energieeffizienzstandard KfW 55. Das bedeutet einmal, dass sich hier eine Menge Energiekosten langfristig sparen lassen. Vor allem aber berechtigt er dazu, in den Genuss der KfW-Förderungen zu kommen – etwa durch einen **günstigen Förderkredit und einen Tilgungszuschuss von bis zu 18.000 €.**

10

HOMEOFFICE INKLUSIVE

Kein Mensch weiß, wie lange wir noch mit Corona leben müssen. Die ruhigen 3- und 4-Zimmerwohnungen eignen sich jedenfalls hervorragend, um das Homeoffice zu integrieren.

+1

321

DER COUNTDOWN LÄUFT

Die Fertigstellung der Riegerhöfe erfolgt bis Ende 2021. Viele Wohnungen sind bereits verkauft oder reserviert. **Wer sich dort sein Zuhause oder seine Kapitalanlage zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis sichern möchte, sollte so schnell wie möglich Kontakt zu uns aufnehmen.**



Was ist eigentlich das Besondere an einem Familienunternehmen? Vielleicht ist es die Sache mit der Kontinuität. Denn Familienunternehmen schielen nicht ständig auf die nächsten Quartalszahlen: Sie denken und handeln in ganz anderen zeitlichen Dimensionen.

Ganz bestimmt aber ist es das Prinzip Verantwortung. In Familienunternehmen haben langfristige persönliche Bindungen einen sehr hohen Stellenwert. Deshalb hegen sie ein ganz besonderes Verantwortungsbewusstsein gegenüber ihren Kunden, ihren Partnern und Mitarbeitern.

Das Credo des Münchner Familienunternehmens Eurytos spiegelt genau das wider: „Der Kauf einer Immobilie gehört zu den größten Entscheidungen, die unsere Kunden in ihrem Leben treffen – wirtschaftlich wie emotional. Deshalb nehmen wir unsere Aufgabe sehr ernst.“

VERLÄSSLICHKEIT, WENN ES UM GROSSE ENTSCHEIDUNGEN GEHT

Verantwortung bedeutet für die Unternehmensgruppe dabei ganz konkret: Dem Kunden als verlässlicher Partner zur Seite stehen – in einer Zeit, in der Wohneigentum vermehrt auch Sicherheitsbedürfnisse erfüllt und in der die Bedeutung von Raum und Platz immer essenzieller wird. Angesichts der Baupreientwicklung rücken hier die Faktoren Lage und Qualität zunehmend in den Vordergrund. Für Eurytos heißt das mehr denn je: Ein Projekt muss zur Lage passen – und die Lage zum Projekt.

Hinter diesen Einsichten steckt eine Menge Immobilienerfahrung. Denn als Bauträger realisiert das Unternehmen schon seit über 25 Jahren hochwertigen Wohnraum in und um München. Aktueller Stand des Resultats: Rund 1.500 Wohnungen auf etwa 175.000 m² Wohnfläche – allesamt sorgsam auf die Bedürfnisse und den Lebensstil ihrer Bewohner abgestimmt.


Jüngstes Beispiel: die Riegerhöfe in Taufkirchen (siehe S. 18). Hier, wie auch schon bei den FasanenHöfen in Vaterstetten, arbeitet Eurytos eng mit der KW AG zusammen.

ZWEI PARTNER – ZWEI GEMEINSAMKEITEN

Was die Partnerschaft der beiden Unternehmen so erfolgreich macht? Beide gehen ihre Immobilienprojekte ganzheitlich an – und durchdenken sie von der Projektentwicklung bis weit über die Schlüsselübergabe hinaus. Und beide legen großen Wert auf die Verantwortung gegenüber ihren Kunden: die KW AG mit ihrer familiären Unternehmenskultur genauso wie das inhabergeführte Familienunternehmen Eurytos.

 **>25**
Jahre Erfahrung

 **>20**
Neubauprojekte

 **~1.500**
Wohnungen

 **>150**
E-Ladestationen

 **>70**
Altbausanierungen

 **~175.000 m²**
Wohnfläche

 **>100.000 m²**
Bauland

 **~4.500 m²**
Kindergärten

VERANTWORTUNG LIEGT IN DER FAMILIE

Eurytos prägt den Münchner Immobilienmarkt seit über 25 Jahren mit – und ist dabei immer ein bodenständiges Familienunternehmen geblieben.

Genau dieser Umstand sorgt für den entscheidenden Unterschied.

TEXT **Frederic Mann**



Eurytos Immobilien GmbH & Co. KG
Fasanenstraße 22 | 85591 Vaterstetten
info@eurytos.de | Telefon +49 8106 99539-26

www.eurytos.de

Das Sturmtief der Corona-Pandemie zwingt viele Wirtschaftszweige auf große Fahrt ins Ungewisse. Ein Sektor jedoch trotzts ungerührt den aufgepeitschten Wogen: der Wohnimmobilienmarkt im Großraum München. Eine Analyse – Prognose inklusive.

TEXT Klaus Wallner



FELS IN DER BRANDUNG

„Reproduktionsfaktor“, „Latenzzeit“, „Social Distancing“, „FFP-Maske“ ...: Die vergangenen Monate waren geprägt von Begriffen, die wir zu Beginn des Jahres oft noch gar nicht kannten. Doch seit Ausbruch der Covid-19-Pandemie ist vieles anders. Das Virus hält die Welt in Atem und bringt neben den gesundheitlichen Auswirkungen auch enorme wirtschaftliche Herausforderungen mit sich.

Fragt man Politiker, Ökonomen, Unternehmer oder Branchenkenner, dann scheint keiner die Einschätzung des anderen zu teilen. Doch eines haben sie alle gemeinsam: Niemand weiß wirklich, wie sich die Wirtschaft – und konkret die Immobilienbranche – entwickeln wird.

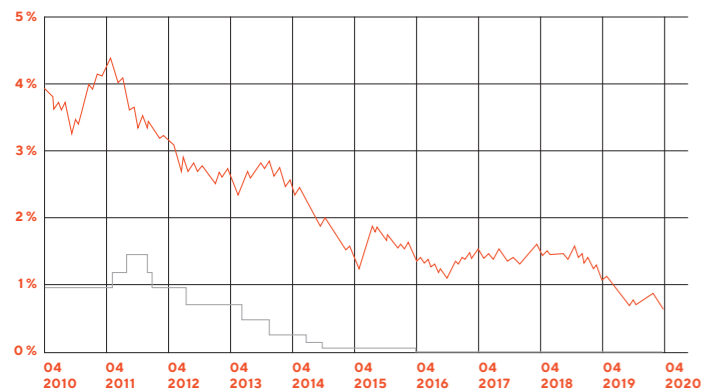
Auch wir haben keine Glaskugel, um die Zukunft vorherzusehen. Doch was wir machen können: die aktuellen Zahlen analysieren, den Trend beobachten und mithilfe unserer Erfahrung im regionalen Marktgeschehen die bestmögliche Prognose abgeben.

DIE ZAHLEN: KRISENFESTER SEKTOR

Die Entwicklung der letzten Jahre ist bekannt: „Höher, schneller, weiter!“ Unter diesen Vorzeichen stiegen sowohl die Mieten als auch die Kaufpreise in der Metropolregion kontinuierlich an. Doch wie sieht das Ganze seit Corona aus?

Bei der Antwort lohnt es sich zu differenzieren. Denn Einzelhandels-, Hotel- und Büroimmobilien sind von der Pandemie tatsächlich betroffen. Auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt dagegen ist sie so gut wie überhaupt nicht spürbar. Trotz der sehr angespannten allgemeinen wirtschaftlichen Lage kam es in den vergangenen sechs Monaten zu keinerlei Rückgängen. Im Gegenteil: In einigen Bereichen ließen sich sogar weitere Wachstumsraten verzeichnen.

Zinsentwicklung 2010 – 2020 10-jährige Darlehen EZB-Leitzins



Quelle: obs/Interhyp AG

DER TREND: IMMOBILIEN ALS STABILITÄTSANKER

Im Juli veröffentlichte die Berlin Hyp ihr Trendbarometer für das kommende Halbjahr 2020. Zu Rate gezogen wurden dafür mehr als 210 Immobilienexperten. Die Ergebnisse geben durchaus Anlass, positiv in die Zukunft zu blicken. Denn der Großteil der Experten sieht keine starken Einbrüche am Immobilienmarkt. 98 % der Befragten sind der Auffassung, dass die Branche im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen nicht überproportional von Covid-19 betroffen ist. Und viele von ihnen sind überzeugt davon, dass Wohnimmobilien ihre Position als „sichere Häfen“ weiter ausbauen werden.

Besonders in und nach Krisenzeiten sehen die Experten in der Immobilie eine nachhaltige und wertsichernde Anlage. Und die geringsten Risiken attestieren sie dabei der Asset-Klasse der Wohnimmobilien.

UNSERE PROGNOSE: POSITIV – UND DAS AUS GUTEM GRUND

Selbstverständlich haben auch wir die Corona-Krise gespürt. Allerdings waren die Auswirkungen bei Weitem nicht so extrem wie in vielen anderen Bereichen. Es gibt natürlich den Lufthansa-Piloten, die Boutiquebesitzerin oder den Gastronomen, die die Entwicklung nun erst mal abwarten und vom geplanten Kauf einer Immobilie vorerst absehen. Dies trifft allerdings nur auf einen Teil der Erwerbstätigen zu. Denn insgesamt sind Immobilien in München weiterhin sehr gefragt – und werden es aus unserer Sicht auch langfristig bleiben.

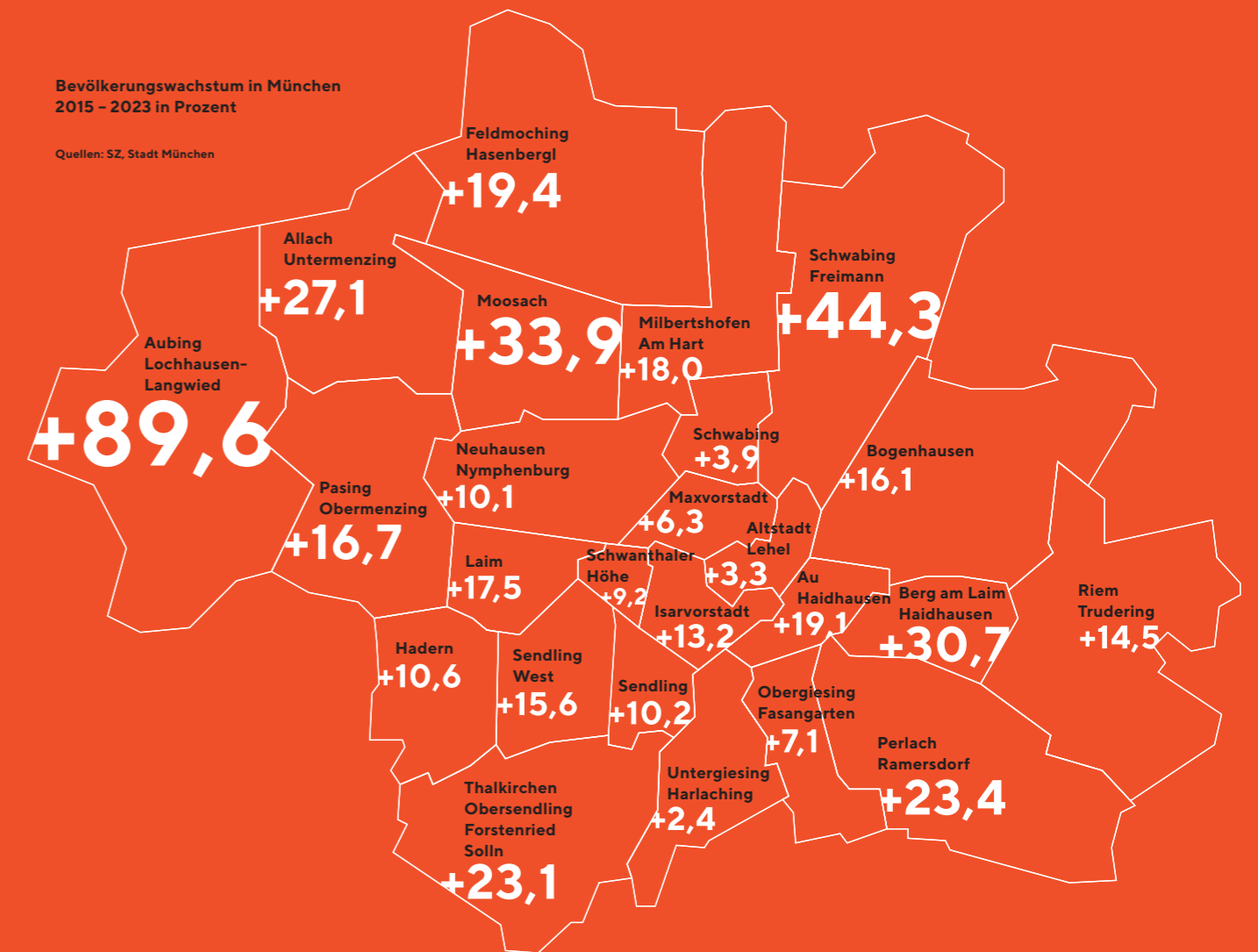
Der Grund dafür: Trotz Corona hat sich an den Voraussetzungen nichts geändert. Das Zinsniveau ist unverändert niedrig, die Bevölkerung wächst, das Angebot an Wohnraum ist knapp und die Nachfrage ist aufgrund der Standortattraktivität der bayrischen Landeshauptstadt ungebrochen hoch.

Bereits jetzt decken die vorhandenen Wohnimmobilien den Bedarf durch den Bevölkerungszuwachs nicht ab. Diese Differenz wird in absehbarer Zukunft noch größer werden. In Konsequenz bedeutet das: Die Preise werden langfristig weiter steigen.

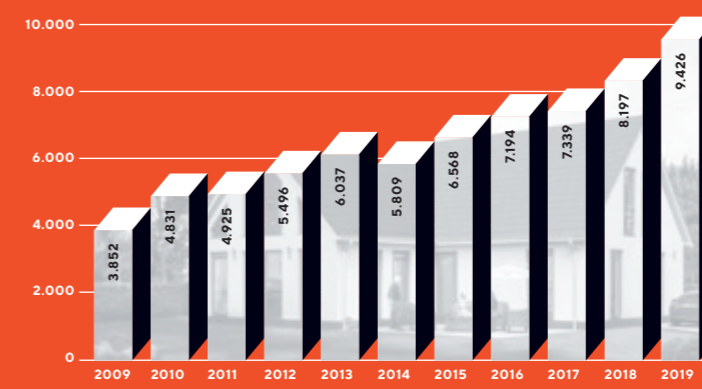
Mag sein, dass es durch Corona temporär zu einer Verlangsamung der Entwicklung kommen kann. Doch alle Gründe sprechen weiterhin für eine positive Zukunft des Münchner Immobilienmarkts.

Bevölkerungswachstum in München 2015 – 2023 in Prozent

Quellen: SZ, Stadt München

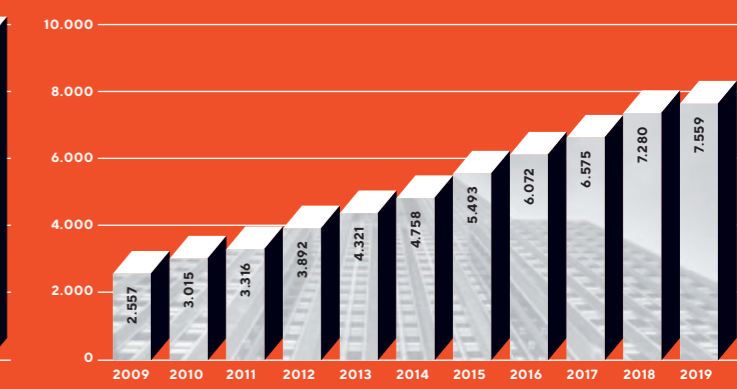


Kaufpreise in München Ein-/Zweifamilienhaus Euro pro m²



Quelle: © BR24

Kaufpreise in München Eigentumswohnung Euro pro m²



Quelle: © BR24

TRAUMRAUM IM MÜNCHNER WESTEN

meinraum
München West

26

PULS 2020

27

PULS 2020



KONTAKT
Petros Theodosiadis
pt@kwag.de
+49 89 15701-480

meinraum: das Eigenheim

Der Traum vom Eigenheim in München lässt sich in meinraum München West besonders individuell und flexibel ausgestalten.

meinraum: die Kapitalanlage

Investoren nutzen hier eine doppelte Chance: Denn zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis kommt hier das große Entwicklungspotenzial des stark aufstrebenden Münchner Westens dazu.

Der Münchner Westen entwickelt sich rasant. Und schon heute hat er eine Menge zu bieten. Nur: Neubauprojekte sind im Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied kaum vorhanden. Bis jetzt ...

TEXT Petros Theodosiadis

Alles fing mit den beiden meinraum-Objekten im Parkviertel Giesing an. Dann folgte meinraum im Domagapark. Und nun wird ein neues großes Kapitel in dieser Erfolgsgeschichte aufgeschlagen: Mit meinraum München West entsteht ein hochattraktives Stadtquartier für rund 1.000 Menschen im jungen Münchner Bezirk Aubing-Lochhausen-Langwied.

Im Mittelpunkt des Konzepts: der Mensch und seine Bedürfnisse rund ums Wohnen und Leben. Das Quartier punktet dabei auf ganzer Linie: moderner, individueller Wohnkomfort, ein attraktives Umfeld mit viel Grün und großzügigen Freiräumen, perfekte Infrastruktur und hervorragende Verkehrsverbindungen, zukunftsweisende Lösungen in Sachen digitale Vernetzung und Energieeffizienz – und ein Zuhause mit zahlreichen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.



FREIRAUM ALS KONZEPT

Die moderne Architektur der Gebäude schafft ein harmonisches Gesamtbild. Besonders attraktiv: die großzügigen begrünten Innenhöfe, die benachbarte Parkanlage und überhaupt: jede Menge Grün.

MODERNE, WUNDERSCHÖNE WOHNUNGEN

Familien, Singles, Paare und Senioren finden hier eine große Auswahl an 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 30 bis 130 m². Sämtliche Wohnungen verfügen über Terrasse, Balkon bzw. Loggia oder Dachterrasse. Durch das modulare Konzept sind auch 5-Zimmer-Wohnungen möglich.

TRAUMHAFTE STADTHÄUSER

meinraum München West macht Wohnträume zur Wirklichkeit: Wohnen und Leben auf 4 Geschossen mit 5 Zimmern ab 137 m² – inklusive Topausstattung, Privatgarten, Terrasse mit Gartenschrank und Loggia.

PRÄDIKAT: ALTERSGERECHT

Sämtliche Wohnungen sind von der Tiefgarage bis zur Eingangstür ohne Stufen zu erreichen.

WORK-LIFE-BALANCE

Naherholung liegt in meinraum München West noch ein wenig näher: Die Aubinger Lohe, das Naherholungsgebiet am Langwieder See, Starnberger See, Ammersee und vieles mehr sorgen für jede Menge Freizeitwert.

FAMILIEN WILLKOMMEN!

Das Quartier verfügt über zahlreiche Spielplätze und eine öffentliche Parkanlage für Spiel, Erholung und Sport. Auch eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

ZU HAUSE IN DER ZUKUNFT

Alle Wohnungen verfügen über einen Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet. Mit der myRENZbox steht ein smarter Brief- und Paketservice zur Verfügung. Die TG-Einzelstellplätze sind für Ladestationen vorbereitet. Und ein Blockheizkraftwerk dient der nachhaltigen Energieversorgung. So kann die Zukunft kommen.

KfW 55: GEFÖRDERTE ENERGIEEFFIZIENZ

Alle Gebäude erfüllen die Anforderungen an ein KfW-Energieeffizienzhaus 55. Käufer können somit in den Genuss eines günstigen KfW-Förderkredits kommen – und sich über einen Tilgungszuschuss von bis zu 18.000 € freuen.

BESTENS VERBUNDEN

Mit dem Auto: 1 Min. zur A99, 3 Min. zur A8 und 20 Min. zum Ammersee. Mit der S-Bahn: 5 Min. nach München-Pasing und 18 Min. zum Hauptbahnhof. Und: Der S-Bahnhof liegt nur 4 Fahrradminuten vom Areal entfernt.

DIE GELEGENHEIT IST: JETZT!

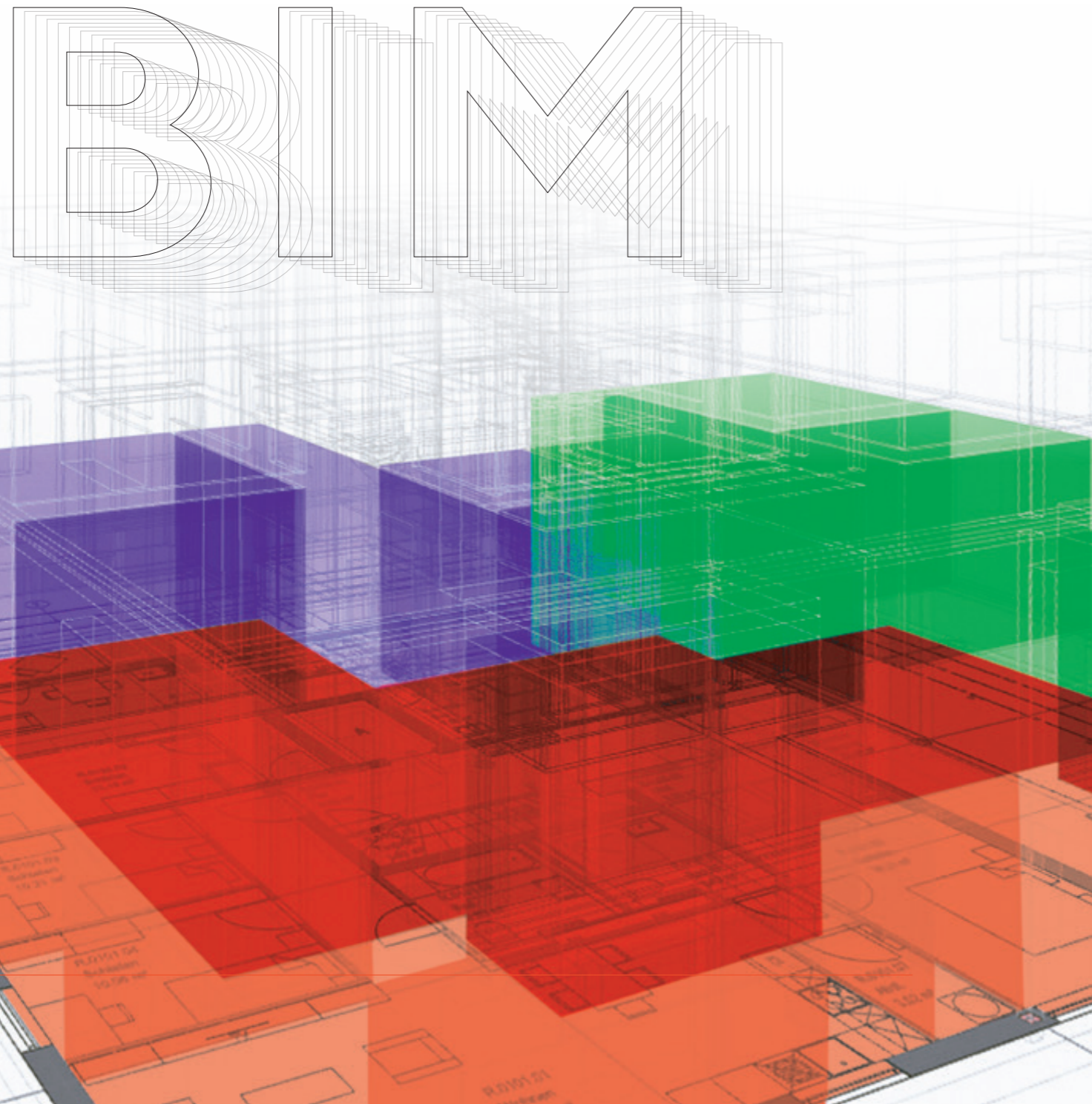
Der Vertrieb des 1. Bauabschnitts hat begonnen. Noch ist eine große Auswahl an Wohnungen und Stadthäusern vorhanden. Auch individuelle Änderungen an den Grundrissen sind aktuell noch möglich. Am besten sprechen Sie einfach mit uns.



SYSTEMATISCH EFFIZIENTER

Viel mehr als ein digitales 3-D-Modell: BIM (Building Information Modeling) revolutioniert die Kultur des Immobilienprojektmanagements. BAUWENS wird diese innovative Methode systematisiert implementieren und künftig in sämtlichen Projekten einsetzen.

TEXT Alexander Braun



Nein, keine Sorge, wir machen hier keinen weiteren Witz über den Berliner Flughafen! Aber bestimmt haben auch Sie sich schon gefragt, warum es bei solchen Großprojekten immer wieder zu spektakulären Bauzeitverzögerungen und Kostenexplosionen kommt. Während doch andere Bereiche – etwa die Automobilindustrie – längst in der Lage sind, hochkomplexe Produkte dank digital vernetzter Industrie-4.0-Lösungen extrem effizient, schnell und „just in time“ herzustellen.

Vielleicht hat uns der langanhaltende Boom der Baubranche ein wenig den Blick verstellt. Die Digitalisierung geht hier deutlich schleppender voran als anderswo. Auch die Produktivität wurde in den letzten Jahrzehnten kaum gesteigert. Mehr Leistung wird meistens immer noch durch mehr Ressourceneinsatz erreicht – und nicht durch mehr Effizienz.

Ein Kürzel aus drei Buchstaben hat jedoch das Potenzial, das fundamental zu ändern: BIM. „BIM“? Jeder, der beruflich mit Immobilien zu tun hat, hat davon zumindest schon einmal gehört. Für alle anderen: BIM steht für Building Information Modeling (auf Deutsch etwas sperrig: „Gebäudeinformationsmodellierung“). Dahinter steckt eine innovative digitale Methode zur Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Gebäuden.

AUS VIRTUELL WIRD SUBSTANZIELL

Dreh- und Angelpunkt: ein komplexes und sehr detailliertes digitales 3-D-Modell des Projekts. Dieses Modell ist jedoch weit mehr als nur eine Visualisierung: Während des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes dient es als zentrale und einheitliche Informationsgrundlage. Denn sämtliche Daten rund um das Bauwerk lassen sich hier systematisiert sammeln, verwalten, aktualisieren und allen Beteiligten je nach Verantwortungsbereich zur Verfügung stellen.

Informationsbrüche, Fehlinterpretationen und Schnittstellenverluste bei der Zusammenarbeit können so effektiv vermieden werden. Auch mögliche Kollisionen verschiedener Planungsdisziplinen lassen sich frühzeitig erkennen und beseitigen. Das Ergebnis: ein wesentlich effizienterer, durchgängig geregelter Prozess – und ein deutliches Plus an Kalkulations-, Kosten-, Qualitäts- und Terminalsicherheit.

MEHR EFFIZIENZ – MEHR KOSTENSICHERHEIT

BAUWENS engagiert sich schon seit Jahren, um die Digitalisierung der Immobilienbranche sinnvoll und praxisgerecht voranzutreiben. Auch mit der BIM-Methode hat sich das Unternehmen bereits frühzeitig vertraut gemacht. Eine entscheidende Erkenntnis der Kölner: BIM ist nicht einfach die Arbeit mit einer neuen Software. Und BIM ist weit mehr als ein digitales 3-D-Modell.

Denn der Einsatz von BIM führt Projektteams hin zu einer völlig neuen Qualität des kollaborativen Miteinanders. Alle – intern wie extern – sitzen in einem Boot. Alle ziehen an einem Strang. Und alle haben immer das gleiche gemeinsame Ziel vor Augen. Kurz: Mit BIM entsteht eine neue Kultur des Projektmanagements.

MENSCH IM MITTELPUNKT

Eine der wichtigsten Einsichten dabei: Nicht der Mensch arbeitet für die Methode, sondern die Methode muss den Menschen maßgeblich unterstützen können. Im Mittelpunkt des Verfahrens steht also immer der einzelne Mitarbeiter – und in letzter Konsequenz: der Kunde.

Aktuell realisiert BAUWENS bereits die Mehrzahl seiner Projekte erfolgreich mithilfe der BIM-Methodik. In Zukunft wird das Unternehmen BIM als Standardmethode zur Planung und Abwicklung sämtlicher neuer Bauvorhaben anwenden.

BAUWENS

CREATING EXCELLENCE

Innovativer Qualitätsgarant

Für viele Kunden der KW AG ist BAUWENS kein Unbekannter. Schon seit Jahren gilt der Kölner Immobilienspezialist auch in München als Qualitätsgarant bei der Projektierung, Planung und Errichtung anspruchsvoller Immobilienprojekte. Aktuell ist BAUWENS an den Projekten meinraum München West und Angerbogen in Freising beteiligt. Um den Immobilienmarkt in der Metropolregion optimal bedienen zu können, verfügt das Unternehmen seit 2018 über ein eigenes Münchner Büro.

www.bauwens.de

BAUWENS GmbH & Co. KG | Holzmarkt 1 | 50676 Köln
Telefon +49 221 40084-190 | Kontakt: Alexander Braun | a.braun@bauwens.de



QUARTIER
**19
07**

Beste AUSSICHTEN MIT JEDER MENGE (Jugend)STIL



Es ist bayernweit einzigartig. Es ist ein Traum von Lebensqualität in einem Gesamtdenkmal aus Parkanlage und wunderschönen Jugendstilbauten. Und es eröffnet Anlegern und Eigennutzern einmalige Chancen im Osten Münchens (Steuervorteile für Denkmalschutz inklusive). Die KWAG präsentiert: das Quartier 1907 in München-Haar.

TEXT Matthias Dölling

Einfach mal die Augen schließen und träumen: Ein Landschaftspark mit fast 3.000 zum Teil 100 Jahre alten Bäumen. Liebevoll restaurierte Altbauten im Jugendstil, die mit großzügigen Abständen zueinander in diesem Park verteilt sind. Herrliche Wohnungen mit majestätisch hohen Räumen, Stiltüren, Jugendstilelementen in den Gebäuden und Fassaden ...

WOHNTRÄUME WERDEN EXKLUSIVE WIRKLICHKEIT

Jetzt Augen wieder aufmachen! Nein, das ist kein Traum. Das Quartier 1907 ist nichts als pure Wirklichkeit!

In München-Haar werden derzeit auf 13.500 m² Grundstücksfläche die denkmalgeschützten Gebäude einer ehemaligen Heilstätte restauriert. Somit entstehen 7.500 m² exklusive Wohnflächen mit großzügig ausgebauten Dachgeschossen, stilvollen Single-, Pärchen- und Familienwohnungen sowie traumhaften zweigeschossigen Maisonettewohnungen. Und das nur 20 Fahrminuten vom Münchner Marienplatz entfernt – mitten in einer aufblühenden Gemeinde, die alles bietet, was man zum Leben braucht.



**Werte erhalten – und davon profitieren:
Steuervorteile beim Erwerb denkmal-
geschützter Immobilien**

Gebäude mit historischer Bausubstanz bereichern die städtebauliche Vielfalt. Deshalb unterstützt der Staat den Erwerb einer denkmalgeschützten Immobilie – und das sowohl bei der Eigennutzung als auch bei der Kapitalanlage („Denkmal-schutz-AfA“).

Eigennutzer

Wer eine denkmalgeschützte Immobilie zur privaten Nutzung erwirbt, kann den Teil der Anschaffungskosten, der auf Baumaßnahmen zu ihrer Modernisierung und Erhaltung entfällt, grundsätzlich als Abschreibungen in Form von Sonderausgaben steuerlich geltend machen. Diese betragen im Jahr der Anschaffung und in den folgenden 9 Jahren jeweils 9 % der begünstigten Kosten – also **insgesamt 90 %**. Rechtsgrundlage ist hier § 10f EStG.

Kapitalanleger

Hier greift § 7i EStG. Darin ist festgeschrieben: Wer eine denkmalgeschützte Immobilie erwirbt und beabsichtigt, diese zu vermieten, kann den Teil der Anschaffungskosten, der auf deren Modernisierung und Erhaltung entfällt, grundsätzlich im Rahmen der Werbungskosten als erhöhte Abschreibung geltend machen. Diese betragen im Jahr der Anschaffung und in den folgenden 7 Jahren jeweils 9 % der begünstigten Kosten, in den darauffolgenden 4 Jahren jeweils 7 %. Im Laufe von 12 Jahren sind das **insgesamt 100 %** der begünstigten Anschaffungskosten, die vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden können.

Noch mehr Förderung:

KfW-Effizienzhaus Denkmal

Auch die KfW unterstützt den Erwerb einer energieeffizient sanierten denkmalgeschützten Immobilie mit **zinsgünstigen Krediten bis 120.000 €** sowie **Tilgungszuschüssen von bis zu 30.000 € pro Wohneinheit**. Die Gebäude im Quartier 1907 sind als KfW-Effizienzhaus Denkmal zertifiziert.



KONTAKT
Matthias Dölling
1907@kwag.de
+49 89 15701-307



**VERTRIEBS-
START
ERFOLGT!**

STADT + LAND = ZUKUNFT

München wächst und wächst und wächst. Sind es bereits heute rund 1,56 Mio. Einwohner, werden es Prognosen zufolge 2040 etwa 1,86 Mio. sein. Die entsprechende Nachfrage nach Wohnraum kann die Stadt schon jetzt längst nicht mehr decken.

Genau hier liegt das Riesipotenzial des Quartiers 1907. Denn die exzellente Verkehrsanbindung, die hohe Lebensqualität am Übergang von Stadt zu Land, die hervorragende Versorgungslage und die generationenfreundliche Ausrichtung der Gemeinde macht München-Haar besonders für Pendler, junge Familien und Senioren hochattraktiv.

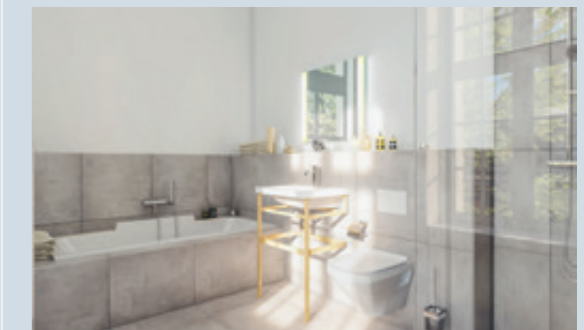
**ATTRAKTIVER WOHNRAUM FÜR PENDLER,
FAMILIEN UND SENIOREN**

Sie alle finden hier – anders als in vielen innerstädtischen Lagen – bezahlbaren Wohnraum in einer traumhaften Umgebung. Vor allem die Pendler werden für eine hohe Nachfrage sorgen: Aktuell pendeln schon über die Hälfte der Münchner Berufstätigen bequem von ihrem Wohnort zu ihrem Arbeitsplatz in der City. Tendenz weiter steigend.



● Haus 82

Mit dem Gespür für das Eriesene
Z. B. edle Parkettböden aus Eichenholz, Küchen von GIENGER oder Badausstattung mit Elementen des italienischen Designers Matteo Thun.



Das Resultat: Durch das verknappte Angebot entwickelt sich der Wohnungsmarkt in München-Haar langfristig positiv. So lassen sich jährliche Preissteigerungen von rund 10 % verzeichnen.

Auch Ratingagenturen würdigen seit Jahren die Attraktivität und das geringe Investitionsrisiko des Quartiers 1907. Wir finden: Die Zukunftsaussichten dieses Projekts könnten nicht besser sein – und das sowohl für Kapitalanleger als auch für Menschen, die selbst in diesem paradiesischen Umfeld leben möchten.

ÜBRIGENS ...

Der großzügige Charakter des Quartiers 1907 bleibt dauerhaft erhalten. Denn die weitläufige Parkanlage darf definitiv nicht weiter bebaut werden. Sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger gilt dabei: Schnelligkeit ist Trumpf! **2020 sind nur noch 10 Wohnungen verfügbar (Haus 82). Der Vertrieb des nächsten Gebäudes mit 30 Wohneinheiten startet erst im Jahr 2021.**

DIE PROJEKT ENTWICKLER SCHMIEDE



Hinter dem Quartier 1907 (S. 32) steht ein kleiner, aber umso schlagkräftigerer Immobilienspezialist: die C7 Gruppe. Das denkmalgeschützte Jugendstilensemble bringt den Anspruch des Unternehmens auf den Punkt: „Wir realisieren ausschließlich Objekte, von denen wir absolut überzeugt sind.“

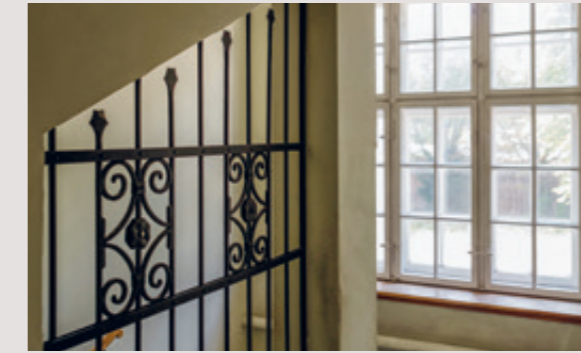
TEXT Michael Remke

C7 Gruppe
Projektieren. Planen. Revitalisieren.

Wenn Andreas Rethfeld und Fridolin Lippens über das Quartier 1907 sprechen, ist die Begeisterung der beiden nicht zu überhören. „Das ist etwas Einzigartiges, sensationell spannend und sehr inspirierend“, freuen sich die beiden Geschäftsführer der C7 Unternehmensgruppe. „Eine Aufgabe, die man im Leben nur einmal bekommt.“

Tatsächlich gibt es in Deutschland aktuell kaum eine Immobilie, die sich mit dem Quartier 1907 in München-Haar vergleichen lässt. Ein Projekt im boomenden Umland der bayrischen Metropole, in einem ruhigen Park mit etwa 3.000 Bäumen und mehreren denkmalgeschützten Gebäuden im Jugendstil – und das nur 20 S-Bahn-Minuten von der Münchner Innenstadt entfernt. „Im Quartier 1907 erfüllen wir Geschichte mit neuem Leben“, sagt Fridolin Lippens.

Vor sechs Jahren hatte die C7 Gruppe den Zuschlag für mehrere Jugendstilgebäude im Quartier 1907 erhalten. Jetzt stehen die ersten neu konzipierten Wohnungen zum Verkauf. Über 2.000 Menschen sollen in dieser grünen Oase einmal leben. „Wohnraum, der nicht auf der grünen Wiese entsteht, sondern in denkmalgeschütztem Altbestand: Mehr Nachhaltigkeit geht nicht“, so die beiden C7-Macher. Klar, dass sich dieser Aspekt auch in der Energieversorgung widerspiegeln soll: So erfüllen die Gebäude den Standard KfW-Effizienzhaus Denkmal und werden mit umweltschonender Fernwärme beheizt.



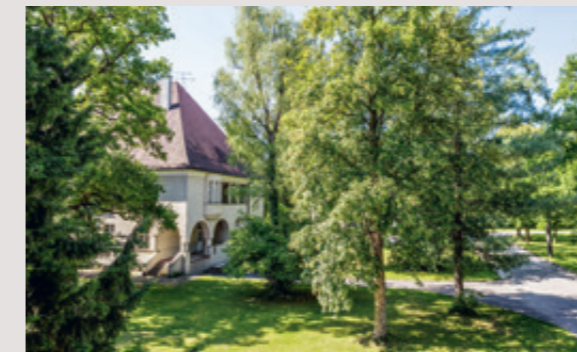
Architektur, Nachhaltigkeit und Wohnkultur

Die C7 Gruppe ist eine inhabergeführte Immobiliengruppe mit Sitz in München und Gräfelfing. Der selbst investierende Projektentwickler und Bauträger wurde 2016 von Andreas Rethfeld gegründet. Seither hat sich die Gruppe zu einem kleinen, schlagkräftigen Powerhouse im Großraum München entwickelt. Ihr Motto „Wir schaffen Räume zum Leben“ ist Programm und Versprechen an die Kunden zugleich.

„Was uns auszeichnet, ist die Kombination aus guter Architektur, Nachhaltigkeit und Wohnkultur“, so Andreas Rethfeld. „Wir wollen nicht die Uniformität größerer Entwickler und Genossenschaften. Jedes unserer Gebäude soll ein Unikat werden.“ Hochwertiger Wohnraum habe dabei immer oberste Priorität.

Die beiden Geschäftsführer sind Cousins und kennen sich schon ein Leben lang. Nach einer Familienfeier beschlossen sie, ihre Talente für die „Projektentwicklungsschmiede“ C7 zusammenzubringen. Andreas Rethfeld, Jurist und Vollblutunternehmer mit der „Vision für das Big Picture“, ist für Finanzen, Akquise und die Ausrichtung von C7 verantwortlich. Fridolin Lippens ist studierter Stadtplaner. Mit seinen Schwerpunkten Struktur, Technik und Umsetzung engagiert er sich als leidenschaftlicher Projektmanager vor Ort.

Was beide verbindet, ist die Begeisterung für die „ganz besondere Immobilie“. „Einfach nur ein Objekt mit Investoren zusammenzubringen, das reicht uns nicht“, so Lippens. „Wir realisieren ausschließlich Projekte, von denen wir selbst absolut überzeugt sind.“



C7 GmbH | Stefanusstraße 6a | 82166 Gräfelfing | Königinstraße 11 | 80539 München | Telefon +49 89 8989969-0 | info@c7.de | www.c7.de



Aus Leidenschaft für die „besondere Immobilie“

Das Quartier 1907 ist – neben einer Reihe anderer hochwertiger Projekte – das aktuelle Highlight der C7 Gruppe. Ebenfalls in Planung ist derzeit eine Projektentwicklung im Herzen Feldafings am Westufer des Starnberger Sees – nur 45 Autominuten von der Münchner City entfernt. Früher gehörte das Areal zur Benedictus-Reha-Klinik. Nun sollen hier inmitten einer wunderschönen Parkanlage mit traumhaftem Blick auf Alpen und See bis zu 100 neue Wohnungen entstehen.

Einen völlig anderen Immobilientyp betreut C7 dagegen gerade in München. Beim Neubau des Stadthauses Westend, im vielleicht authentischsten Viertel der bayrischen Landeshauptstadt, dreht sich alles um urbane Lebensqualität. Und davon hat der ehemalige Standort der Telekom einiges zu bieten: zentrale und zugleich ruhige Lage, gute Infrastruktur, einen grünen Hof mit Mietergärten, ein Restaurant im Erdgeschoss und eine Dachterrasse mit Zugang für alle Bewohner. Die Vision dahinter: Mit dem Stadthaus Westend soll ein „Haus der Begegnungen“ entstehen. So beweist die C7 Gruppe einmal mehr, wie ihr Motto zu verstehen ist: „Wir schaffen Räume zum Leben.“

SCHATZ AUF DER INSEL

38
PULS 2020

FERTIG-
STELLUNG
SEPTEMBER
2020

Mallorca hat viele völlig unterschiedliche Seiten. Doch eine der schönsten, elegantesten und ruhigsten befindet sich in Cas Català, nur 5 km südwestlich von Palma. Genau hier entstehen derzeit die wohl attraktivsten Luxuswohnungen, die auf der Baleareninsel aktuell zu haben sind.

TEXT Klaus Wallner

Hollywood-Legenden wie Errol Flynn, Rita Hayworth oder Johnny Hallyday lebten hier. Die spanische Königsfamilie verbringt ganz in der Nähe ihre Sommerferien. Und König Juan Carlos persönlich ist Ehrenpräsident des benachbarten Golfclubs „Real Golf de Benidat“.

Alles kein Wunder. Denn Cas Català, Teil der Gemeinde Calvià, ist einer der exklusivsten Orte, den Zauber Mallorcas von einem Logenplatz aus zu genießen. Das azurblaue Meer ist hier besonders friedlich. Die Strände locken mit ihrem hellen, feinen Sand. Der Nordwind wird durch die Serra de Tramuntana abgehalten. Und im kleinen Sporthafen von Cala Nova schaukeln die Boote mit nobler Lässigkeit vor sich hin.

Königliche Nachbarschaft

Rund um dieses Idyll haben sich bereits viele Einheimische und Mallorca-Kenner in geschmackvollen Wohnanlagen und Chalets

angesiedelt. Doch nun wird nur wenige Gehminuten von der Küste entfernt eines der attraktivsten Gebäude der Gegend fertiggestellt: die OLIVERA SUITES mit der Handschrift des renommierten Architekten Alejandro Palimero.

Auf den ersten Blick bestechend: der traumhafte und völlig freie Blick auf das funkelnde Meer. Damit sich diese Aussicht maximal genießen lässt, verfügen die Wohnungen über extra großzügige Panoramafenster. Überhaupt sind Licht, Offenheit und Weite die wesentlichen Merkmale der puristisch-eleganten Architektur. Dazu kommen ausgewählte Materialien, eine Ausstattung der Extraklasse sowie großzügige private und gemeinschaftliche Außenbereiche.

Wir finden: Wer sich gerade so richtig reif für die Insel fühlt und wer Mallorca auf besonders angenehme Weise genießen möchte, der sollte sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen lassen.

Schöner wohnen in Cas Català

Die schlechte Nachricht zuerst: Drei der fünf OLIVERA SUITES sind bereits verkauft. Jetzt die gute: Zwei Wohnungen waren (zumindest bei Redaktionsschluss) noch zu erwerben.

- 1 Erdgeschosswohnung mit rund 149 m²
- 1 Duplex-Wohnung (EG und 1. OG) mit rund 170 m²
- Je 3 Schlafzimmer und 2 (EG-Whg.) bzw. 3 Badezimmer (Duplex-Whg.)
- Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Wunderschöne Terrassen mit privatem Pool und privatem Garten
- Gemeinschaftsbereich mit großem Salzwasser-Infinitypool
- Intelligentes Gebäudemanagement mit Zennio Touchscreen-Steuerung
- Hochwertig ausgestattete Küche mit Arbeitsflächen aus Naturstein
- Zentrales Audiosystem im Wohnbereich
- Aircondition (kalt/warm) und Fußbodenheizung
- 2 Parkplätze je Wohnung

Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, die Suites mit Unterstützung eines Interior Designers maßgeschneidert zu möblieren.



KONTAKT
Klaus Wallner
kw@kwag.de
+49 89 15701-440



Klare Formen, lichtdurchflutete Räume – und jede Menge freie Sicht aufs Meer. Der Name OLIVERA SUITES kommt nicht von ungefähr: Das Gebäude ist umsäumt von zum Teil uralten Olivenbäumen. Wer gerade keine Lust hat, an den Strand zu gehen, der taucht einfach ab in seinen Privatpool oder in den Infinitypool des Gemeinschaftsbereichs.

FREISING KLEIN STADT

Für Freising urtypisch: der Blick auf den Weihenstephaner Berg. Doch in der neuen Wohnanlage Angerbogen können Eigennutzer und Kapitalanleger noch viel bessere Aussichten genießen.



TEXT Christian Matzke

München boomt. Und Freising boomt fleißig mit. Seit Jahrzehnten verzeichnet die Kreisstadt im Norden der Metropolregion München ein stetiges Bevölkerungswachstum. Aktuell leben dort rund 50.000 Menschen. Und die Prognosen für die weitere Entwicklung liegen deutlich über dem bayerischen Durchschnitt.

Die Gründe: die Nähe zur Landeshauptstadt (nur 30 S-Bahn-Minuten zum Münchner Hauptbahnhof), der benachbarte Flughafen München sowie eine florierende Wirtschaft mit internationalen Konzernen (z.B. Texas Instruments), Maschinenbau- und Baustoffunternehmen sowie zahlreichen kleineren und mittleren Unternehmen aus Dienstleistung, Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Auch als Universitätsstadt wird Freising immer attraktiver. Die örtliche Niederlassung der Technischen Universität München und die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf (HSWT) ziehen zunehmend Studierende an, die einen lebendigen Campus, den persönlichen Charakter einer Kleinstadt und die Nähe zu München schätzen.

Zukunft mit jeder Menge Geschichte

Doch Freising hat noch wesentlich mehr zu bieten: Deutlich älter als München, begeistert der ehemalige Herzogs- und Bischofssitz mit seiner malerischen Altstadt, zahlreichen Freizeitmöglichkeiten in der ländlichen Umgebung, den idyllischen Isarauen, einer hervorragenden Verkehrsanbindung und einer Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt.

Mit dem Angerbogen entsteht hier nun – etwas südwestlich vom historischen Zentrum – eine einzigartige, moderne Wohnanlage. Das vielfältige Angebot richtet sich an ganz unterschiedliche Nutzergruppen: smart geschnittene Wohnstudios für Singles, stylische Apartments für Paare, großzügige 3- bis 5-Zimmer-Wohnungen für Familien und barrierefreies Wohnen für Senioren.

NG: FE



Attraktive Renditen – steigende Werte

Für Eigennutzer und Kapitalanleger besonders attraktiv: Die Preise für Wohnraum sind in Freising noch moderat. Dennoch steigen sie seit Jahren kontinuierlich. Wohnungsmarktanalysten rechnen aktuell mit einer Mietpreiserhöhung von 7,2 % – und einem Plus von 12,8 % beim Wohnungserstverkauf.* All das ist kein Wunder. Denn eine stetig wachsende Bevölkerung sorgt für eine dauerhaft steigende Nachfrage. Und alles weist darauf hin, dass sich dieser Trend auch in Freising auf lange Sicht fortsetzen wird.

Jetzt die Gunst der Stunde nutzen!

Diese Perspektiven waren der entscheidende Punkt, das Projekt in unser Portfolio aufzunehmen. Hinzu kommt, dass der Angerbogen von zwei vielfach bewährten Partnern realisiert wird: Die Namen BAUWENS und Büschl stehen auch hier für eine absolut marktgerechte Projektentwicklung, herausragende Bauqualität und eine perfekte Umsetzung.

Der Vertriebsstart des 1. Bauabschnitts ist gerade erst erfolgt. Nutzen Sie also die Gunst der Stunde, sich hier frühzeitig ein wunderschönes Zuhause in Freising zu sichern – oder als Investor von den sehr aussichtsreichen Chancen jenseits der Münchner City zu profitieren.

*Quelle: wohnmarktanalyse.com



1.
BAUABSCHNITT:
VERTRIEBSSTART
ERFOLGT

GROSSE PERSPEKTIVEN

42
 PULS 2020

43
 PULS 2020

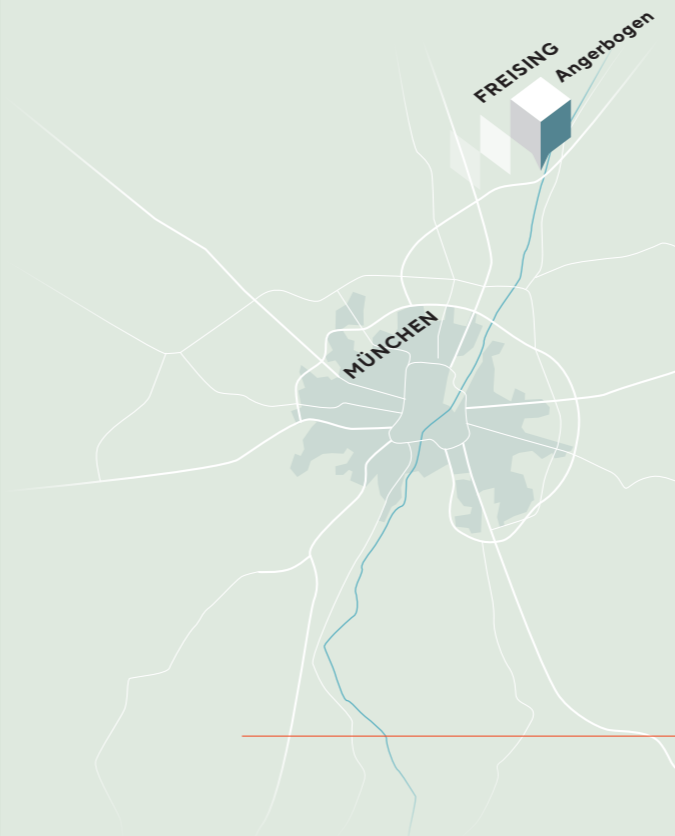


Der Angerbogen im Überblick

- 61 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit 25 bis 129 m² (1. Bauabschnitt)
- Jede Wohnung verfügt über einen Balkon oder eine Terrasse
- Viele Wohnungen verfügen über Barrierefreiheit gemäß BayBO
- Hochwertige Ausstattung – z. B. Video- Gegensprechanlage mit Farbmonitor, edle Parkettböden, Badarmaturen bekannter Markenhersteller, großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug u. v. m.
- Eingebettet in eine großzügige, autofreie Parkanlage mit begrünten Innenhöfen
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen und eigenem Blockheizkraftwerk
- In das Areal integriert: eine Kindertagesstätte und bis zu zwei Gewerbeeinheiten
- Tiefgarageneinzelstellplätze (Einrichten von Elektroladesäulen möglich)
- Aufzüge von der Tiefgarage bis in die Obergeschosse

Nachhaltigkeit zahlt sich aus: Energiekonzept und KfW-Förderung

Angerbogen goes green! Photovoltaikanlagen auf den Dächern, ein eigenes Blockheizkraftwerk auf dem Gelände, beste Voraussetzungen für E-Mobility... Das Energiekonzept der Wohnanlage ist besonders nachhaltig und zukunftsweisend ausgelegt. Sämtliche Wohneinheiten erfüllen die strengen Kriterien des KfW-55-Energieeffizienzstandards. Das bedeutet: Investoren und Eigennutzer haben Anspruch auf einen günstigen KfW-Förderkredit und profitieren zudem von einem Tilgungszuschuss in Höhe von bis zu 18.000 €.



KONTAKT
Christian Matzke
 cm@kwag.de
 +49 89 15701-430

UNSERE AKTUELLEN OBJEKTE:

KWAG.DE/DE/KAUFEN/BESTAND



München wächst und wächst. Doch flächenmäßig kann sich die Stadt nicht weiter ausdehnen. Also wird die Isarmetropole mit Hochdruck nachverdichtet. Klar, dass unter diesen Umständen in Zukunft weniger Neubauprojekte möglich sein werden. Umso wichtiger werden dagegen die Optimierung und die professionelle Vermarktung des Immobilienbestands.

Die KW AG ist schon seit vielen Jahren in diesem Bereich aktiv. Dabei konnten wir uns eine tiefgehende Expertise aufbauen – vom Gutachten über die Vermarktung bis hin zum professionellen Mietermanagement. Und in Zukunft werden wir das Engagement in diesem wachsenden Marktsegment weiter ausbauen.

Maßgebliches Kriterium wird jedoch immer sein: Genauso wie bei unseren Neubauprojekten übernehmen wir nur Objekte, hinter denen wir zu 100 Prozent stehen können.

ZU UNSEREM LEISTUNGSPAKET GEHÖREN:

- Bewertungen und Gutachten
- Wiederverkäufe aus unseren abgeschlossenen Neubauprojekten
- Professionelle Vermarktung – z. B. durch attraktive Fotos, Drohnenaufnahmen, aufbereitete Grundrisse, 360°-Rundgänge, virtuelle Möblierung u. v. m.
- Optimierungs-, Sanierungs-, Reparatur- und Reinigungsmaßnahmen
- Vermarktung auch von denkmalgeschützten Objekten (siehe S. 32) und kleineren Neubauprojekten (bis ca. 30 Wohneinheiten)

LAUFEND OPTIMIERTES PORTFOLIO

Um unseren Kunden immer den bestmöglichen Service auf der Höhe der Zeit zu bieten, entwickeln wir unser Leistungsspektrum laufend weiter. Mit einem neuen Tool zur Kundenbetreuung etwa gestalten wir unsere Arbeitsabläufe jetzt noch effizienter und zuverlässiger. Bei Grundstücken und Häusern machen wir – soweit rechtlich zulässig – grundsätzlich Drohnenaufnahmen. Und (in der aktuellen Situation besonders gefragt): Die Möglichkeit zur virtuellen 360°-Besichtigung einer Immobilie ist längst fester Bestandteil unseres Servicepakets geworden.

BEISPIELE, DIE FÜR SICH SELBER SPRECHEN

Vom gut vermietbaren 1-Zimmer-Wohnstudio bis zum Traumhaus in der Nähe des Starnberger Sees – jedes unserer Bestandsobjekte zeichnet sich aus durch Qualität, Werthaltigkeit und Marktfähigkeit. Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Auswahl unserer Referenzobjekte.



KONTAKT
Helmut Klein
hk@kwag.de
+49 89 15701-450



KONTAKT
Matthias Dölling
mad@kwag.de
+49 89 15701-445

WERTE STEIGERN MIT WACHSENDEM BESTAND

Neben den großen Neubauprojekten engagiert sich die KW AG seit Jahren auch im Bereich der Bestandsimmobilien. Wussten Sie gar nicht? Dann wird es höchste Zeit! Denn dieses Segment wird künftig eine noch größere Rolle spielen.

TEXT Helmut Klein, Matthias Dölling



1 Pfaffenhofen bei München: Reichenberger Straße
Sehr gut gelegenes Grundstück am „Pfaffenhofener Berg“, ziemlich genau in der Mitte zwischen München und Ingolstadt. Bebaubar mit einer Doppelhaushälfte.

2 Hebertshausen bei München: Nordendstraße
Große Doppelhaushälfte mit großem Potenzial im idyllischen Dachauer Hügelland. Nur 150 m bis zur S-Bahn.

3 Ismaning bei München: Eichenstraße
Grundstück für Einfamilienhaus in unverbaubarer Toplage direkt am Park des Isarhochufers (1. Reihe). Nur 150 m bis zur Isar.

4 München, Domagkpark: Max-Bill-Straße
Perfekte Infrastruktur, ideale Verkehrsanbindung, große Parkanlage – und eine optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung auf Neubauniveau (2 Jahre alt).

5 München-Aubing: Colmdorfstraße
Perfekt geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit herrlich ausgerichteter Dachterrasse. Nur 3 Min. fußläufig zur S-Bahn.

6 Gauting bei München: Kobellstraße
Wunderschönes Einfamilienhaus auf einem über 500 m² großen Grundstück in gehobenem Umfeld. Direkt am Waldrand und nur 12 km vom Starnberger See entfernt.

7 Gauting bei München: Kobellstraße
Wie Punkt 6. Das sehr ruhig gelegene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaubar.

8 München, Schwanthaler Höhe, Tulbeckstraße
Megaentwicklung mit einer Preisverdopplung innerhalb von 10 Jahren: Um eine höhere Wertschöpfung zu erzielen, wurde die 3-Zimmer-Wohnung in Toplage vor dem Verkauf hochwertig saniert.

9 München-Giesing: Spixstraße
Sehr helle 2-Zimmer-Wohnung mit Neubaustandard, optimal vermietbar, mit zwei Balkonen und perfekter innerstädtischer Infrastruktur.

10 München-Trudering: Bajuwarenstraße
Derzeit noch im Vertrieb: Das große Grundstück ist in zwei Einzelgrundstücke aufteilbar. Diese können jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Ostpark und U-Bahn Quiddestraße liegen nur 5 Min. Fußweg entfernt.

11 München-Trudering: Zehntfeldstraße
Hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und einem zusätzlichen vollständig ausgebauten Hobbyraum im Untergeschoss. Direkt am Ostpark und nur 7 Gehminuten von der U-Bahn entfernt.

12 Pullach bei München: Gistlstraße
Derzeit noch im Vertrieb: traumhaft gelegenes Grundstück im Süden Münchens, nur 600 m von der Isar entfernt. Bebaubar mit einer Villa oder einem großen Doppelhaus.





Campus Südseite – München-Sendling:
278 Studentenwohnungen seit 2011



Parkviertel Giesing – München-Giesing:
seit 2013



Holzkontor – München-Haidhausen:
seit 2019



IMP10 – München-Sendling:
60 Studentenwohnungen seit 2018



Leopold Carré – München-Schwabing:
seit 2014

So genial geht digital

Um Nachfrage und Angebot bestmöglich zusammenzubringen, hat die KW AG einen innovativen und ganzheitlichen Vermietungsprozess entwickelt. Dieser digital gestützte Kreislauf beginnt bereits beratend in der Projektierungsphase, stellt eine qualifizierte Mieterauswahl sicher und deckt auch das Dokumenten- und Mängelmanagement ab. Flexibilität, Fairness und Transparenz für beide Seiten werden dabei ganz großgeschrieben. Denn das Ziel der KW Vermietungsexperten ist immer: Vermieter und Mieter gleichermaßen zu begeistern.

Bewerbung: 24/7/365

Möbliert, unmöbliert, Wohnungsangebote für Studenten: Auf unserem Vermietungsportal finden Interessenten rund um die Uhr die Wohnung ihrer Wünsche – digitaler Bewerbungsprozess inklusive. Probieren Sie es einfach aus!

kwag.de/de/mieten

Die einen suchen eine Traumwohnung zu vernünftigen Konditionen. Die anderen suchen Mieter, auf die sie sich verlassen können. Und die KW AG sorgt dafür, dass die zusammenfinden, die auch zusammenpassen – fair, transparent und zuverlässig. Hier eine Auswahl unserer aktuellen Projekte.

TEXT Vincent Geiger



Das Dörnberg:
über 300 Wohnungen in Regensburg
Regensburg begeistert nicht nur mit seinen malerischen Gässchen und Winkeln: Die Hauptstadt der Oberpfalz wächst dynamisch und zieht immer mehr Menschen an. Im neuen Quartier „Das Dörnberg“ entstehen nun über 300 neue Mietwohnungen mit Wohnflächen zwischen 40 und 150 m². Ein bunter Nutzermix findet hier einen harmonischen Dreiklang aus Wohnen, Arbeiten und Leben.
Bezugsfrei: voraussichtlich ab Herbst 2020.



Meiller Gärten:
600 neue Wohnungen für München
Die Meiller Gärten in München-Moosach umfassen rund 100.000 m² Geschossfläche auf acht Baufeldern mit zwei Kindertagesstätten, einem Boardinghaus, der historischen Rathgeber-Villa, geförderten Wohnungen, viel Grün und vor allem: rund 600 Mietwohnungen mit verschiedensten Größen und Grundrissen, die unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen ein dauerhaftes Zuhause bieten werden.
Bezugsfrei: ab Oktober 2020 (Baufelder 06 und 05, weitere folgen).



KONTAKT
Vincent Geiger
vg@kwag.de
+49 89 15701-663

Aus **SUCHEN**
wird **FINDEN**

GESCHAFFT!

Herzlichen Glückwunsch! Sie haben sich tatsächlich durch 50 Seiten der neuen PULS durchgeackert. Wir finden: Dafür haben Sie eine Belohnung verdient. Deshalb ab hier: Nichts mehr über uns, kaum mehr was über Immobilien und stattdessen das Wunderbarste, das wir zu bieten haben: **unsere Freunde und Partner!**

EINE ANDERE BANK ERLEBEN.



JETZT NEU!

RSA in der Leo 204.
Beratungszeiten Montag – Donnerstag
von 12.00 bis 19.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung.

Ein- und Auszahlungen
24 Stunden täglich.
Wir freuen uns auf
Ihren Besuch!

Raiffeisenbank RSA eG
RECHTMEHRING · SOYEN · ALBACHING · WASSERBURG · MÜNCHEN

... angenehm anders!

„Bank ist Bank.“ Das dachten unsere Kunden jedoch nur, solange sie uns nicht kannten. Menschlich, flexibel und fokussiert auf Ihre Bedürfnisse unterstützen wir Firmen- und Privatkunden bei den wichtigen Entscheidungen im Leben. Auf diese Weise finden wir individuelle Lösungen, die Sie wirklich weiterbringen. Das macht uns anders – und das können auch Sie erleben. Lernen wir uns kennen!

Raiffeisenbank RSA eG | Hauptstraße 8 | 83562 Rechtmehring
Telefon +49 8076 9180-0 | mail@rbk-rsa.de

www.rbk-rsa.de



ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN

VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

Ob ganzes Quartier oder kleines, exklusives Ensemble: Unser Maßstab ist nicht die Größe, sondern die Bedeutung, die ein Projekt für unseren Kunden hat. Wir haben den Willen, das Können und die Erfahrung, Immobilien innovativ zu entwickeln und zu planen – um so aus Visionen Wirklichkeit werden zu lassen.

Büschl Unternehmensgruppe Holding GmbH & Co. KG
Nördliche Münchner Straße 16 | 82031 Grünwald
Spixstraße 59 | 81539 München
Telefon +49 89 742875-0 | parkimmobilien@bueschl-gruppe.de



www.bueschl-gruppe.de

DIE ZUKUNFT DER BAUBRANCHE GESTALTEN

BAUWENS: Immobilien ganzheitlich gedacht



BAUWENS
CREATING EXCELLENCE

Seit 1873 sind komplexe Bauaufgaben unsere Leidenschaft – und schon immer ist unser Motor Innovation. BAUWENS entwickelt, plant, baut und betreibt Immobilien zum Wohnen, Arbeiten und Einkaufen. Dabei gehen wir voran, um die digitale Transformation in der Baubranche durchzusetzen.

Längst nutzen wir Innovationen wie etwa Building Information Modeling (BIM) oder die digitale Immobilie, um unsere Produkte weiter zu verbessern oder uns ganz neue Geschäftsbereiche zu erschließen. Immer mit einem Ziel: durch ganzheitliches Vorgehen nachhaltige Werte für Investoren und Eigennutzer schaffen.

Möchten Sie gemeinsam mit uns die Zukunft der Baubranche gestalten? Die Kolleginnen und Kollegen in unserem Münchner Büro freuen sich schon auf Sie!

www.bauwens-kann-karriere.de

BAUWENS München | Lazarettstraße 4 | 80636 München | Telefon +49 89 1890886-0

WOW-MOMENTE IMMER INKLUSIVE.



Reiseziel: das Außergewöhnliche. EMU verwirklicht exklusive Reiseträume und einzigartige Erlebnisse an den schönsten Orten dieser Erde. Wie in einer Manufaktur gestaltet unser Team aus 30 Experten jede Reise ganz nach den persönlichen Wünschen des Kunden. So entstehen Glücksmomente, die so einzigartig sind wie die Menschen, die sie erleben.

Drei Marken für exklusive Kundenwünsche:

golf.extra

Exklusive Golfreisen weltweit – mit einem Höchstmaß an Qualität und Service.

Tom's PREMIUM SELECTION

Die Manufaktur für Luxusreisen rund um den Globus, z. B. exklusive Kreuzfahrt, abenteuerliche Safari, Rundreise oder Entspannung auf einer einsamen Insel.

beCITE

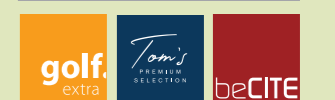
Der B2B-Experte für Firmen, die nach besonderen Events für ihre Kunden oder Mitarbeiter suchen.

EMU exclusive travel GmbH | Allee 18 | 74072 Heilbronn

Ansprechpartner: Ergül Altinova | Telefon +49 7131 277654-12 | info@emu-travel.com

EMU

exclusive travel



www.golf-extra.com

www.tps-reisen.com

www.be-cite.com

WIR SCHAFFEN
RÄUME ZUM LEBEN.



C7 Gruppe
Projektieren. Planen. Revitalisieren.

Jede Immobilie, die wir entwickeln, soll begeistern und von nachhaltigem Wert sein. Von der sorgfältigen Standortauswahl über Konzeption und Planung bis hin zur baulichen Umsetzung haben wir den Anspruch, stets einzigartige Projekte zu entwickeln.

Unsere Wohnobjekte sind Ausdruck zeitgemäßer Lebensart und repräsentativer Wohnkultur. Dabei setzen wir uns stets zum Ziel, zeitlose Architektursprache und funktionale Raumkonzepte auf einem hochwertigen Qualitätsniveau zu realisieren.

C7 GmbH | Königinstraße 11 | 80539 München
Stefanusstraße 6a | 82166 Gräfelfing
Telefon +49 89 8989969-0 | info@c7.de

www.c7.de

INVESTIEREN SIE IN IHRE UNABHÄNGIGKEIT.

Anstatt in neue Verpflichtungen.



NOVETHOS Financial Partners
Family Office • Vermögensmanagement • Immobilien

Es gibt Wichtigeres im Leben als finanzielle Wertschöpfung. Und damit Sie sich genau darauf konzentrieren können, entwickelt Novethos innovative und nachhaltige Strategien für komplexe Vermögen. Besonders in der langjährigen Zusammenarbeit mit der KW AG verbinden wir für Sie das tiefgehende Immobilien-Know-how unserer Partner mit unserer umfassenden Expertise in Sachen Family Office, Immobilien- und Finanzierungsberatung. Immer mit dem Ziel, dass Sie noch ein Stück unabhängiger werden.

Lernen Sie uns kennen – als Family Office und Freunde, Vermögensmanager und Visionäre, Immobilienexperten und Freiraumgestalter!

NOVETHOS Financial Partners GmbH | Oskar-Schlemmer-Straße 23 | 80807 München
Telefon +49 89 203044-400 | info@novethos.de



NOVETHOS
FINANCIAL PARTNERS

www.novethos.de



...läuft

münchen | würzburg

- WEBDESIGN & SOFTWARE 
- APP-KONZEPTION & -ENTWICKLUNG 
- CORPORATE DESIGN & PRINT 
- SOCIAL MEDIA 
- BRAND MARKETING 
- STRATEGISCHE MARKETINGPLANUNG 

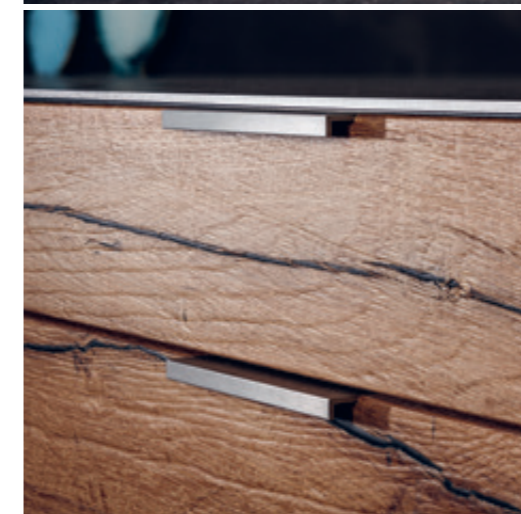
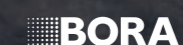
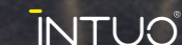
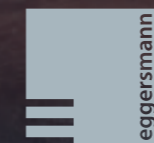


www.brandwerk.de

Die BRANDWERK GmbH ist eine international tätige, inhabergeführte Kommunikationsagentur. Sie zählt bereits eine Vielzahl namhafter Unternehmen und Premiumanbieter zu ihren Kunden. Unzählige erfolgreiche, ganzheitliche Projekte sind ihre wertvollste Referenz.

BRANDWERK GmbH | Hauptsitz | Stefan-George-Ring 20 | 81929 München
Telefon +49 89 21540572-0 | office@brandwerk.de

WIR ERWECKEN IHREN KÜCHENTRAUM ZUM LEBEN



Hätten Sie es gewusst?
» Wegen des Chinin-Gehalts leuchtet Tonic Water im UV-Licht blau «

In der Küche macht uns keiner was vor.
Ihr Experten-Team von DreierKüchen.



Am Anfang ist es ein Wunsch, eine Vorstellung, ein Traum. Und dann kommen wir ins Spiel: Mit viel Einfühlungsvermögen, Sachverstand und Planungsgeschick sorgen wir dafür, dass aus Ihrem Küchentraum auch wirklich Ihre Traumküche wird. Dabei wissen wir genau, was wir tun. Denn seit über 60 Jahren realisieren wir nachhaltige und innovative Küchen, die sich ganz nach den Wünschen unserer Kunden richten.

Lassen Sie sich von unserer Küchengalerie auf unserer Website inspirieren oder besuchen Sie uns in unserem Studio in München-Haar. Wir freuen uns auf Sie! Ilona und Michael Dreier und das gesamte 3er-Team.

Dreier Küchenkonzepte
Hans-Pinsel-Straße 1 | 85540 Haar | Telefon +49 89 456038-0 | info@3er.de



www.3er.de

COMING HOME.



TIME HOUSE
coming home

Ob Wochenend-Hideaway oder Business-Stay: TIMEHOUSE bietet Geschäftsreisenden, Touristen und Standortwechslern die Wohlfühlatmosphäre eines zweiten Zuhauses – und zugleich alle Vorzüge eines Top-Hotels. Entdecken Sie die völlig neue Art, den Aufenthalt in München individuell zu genießen – mitten in Schwabing, direkt an der Leopoldstraße.

- 107 Wohneinheiten von 32 bis 137 m²
- Gehobener Wohnkomfort mit stilvoller Ausstattung
- Für Aufenthalte von einer Übernachtung bis zu mehreren Monaten
- Professionelles Team vor Ort
- Wäsche-, Reinigungsservice u. v. m. individuell buchbar

TIMEHOUSE | Leopoldstraße 204a | 80807 München
Telefon +49 89 23020000 | wecare@timehouse.de

www.timehouse.de



WENN RÄUME ZU
PERSÖNLICHKEITEN
WERDEN



Hans Übelacker Werkstätten: Wandgestaltung auf höchstem Niveau

Wellenförmige, mit antikem Silber belegte Oberflächen, kreative Streifendesigns, fugenlose Bodenbeläge ... Das sind nur drei Beispiele aus unzähligen Arbeiten von Olaf Übelacker und seinem Team. Und jedes Werk aus der Münchner Manufaktur ist ein Unikat. Denn mit immenser Kreativität, meisterlicher Handwerkskunst und dem kompromisslosen Willen zur Perfektion verleihen die Werkstätten jedem Raum eine unverwechselbare charismatische Persönlichkeit – so einzigartig wie die ihrer Bewohner.

Hans Übelacker Werkstätten für individuelle Farb- und Gestaltungstechniken
Showroom | Werkstätten | Dirnismaning 61 | 85748 Garching
Showroom Bogenhausen | Prinzregentenstraße 78 | 81675 München
Telefon +49 89 3612958 | info@hansuebelacker.de

hans übelacker 

www.hansuebelacker.de

DER OANE FÜR (FAST) OIS



ZOSSEDER
Der Oane für Ois

Zosseder GmbH: Containerdienst, Entsorgung, Tief- und Straßenbau
Die Firma Zosseder transportiert, baut, demontiert, entsorgt und recycelt – und das seit über 50 Jahren. Damit das alles wirklich Hand und Fuß hat, setzt das Wasserburger Unternehmen konsequent auf Expertise: In jedem der Tätigkeitsbereiche arbeitet die Firma Zosseder mit ausgebildetem Fachpersonal und das unentwegt auf dem neuesten Stand der Technik. Das macht das Unternehmen mit über 350 Mitarbeitern aus. Für wirtschaftliche und ökologisch nachhaltige Lösungen, auf die Sie sich voll und ganz verlassen können.

Zosseder GmbH | Spielberg 1 | 83549 Eiselfing
Telefon +49 8071 9279-0 | dispo@zosseder.de

www.zosseder.de

SIE BAUEN? TUN SIE ES AUF HÖCHSTEM NIVEAU.

Autokrane, Baukrane und Service von BKL.



>500 TURMDREHKRANE	>100 AUTOKRANE	>10 MOBILBRAUKRANE	>60 LADEKRANE UND TIEFLADER
-----------------------	-------------------	-----------------------	--------------------------------

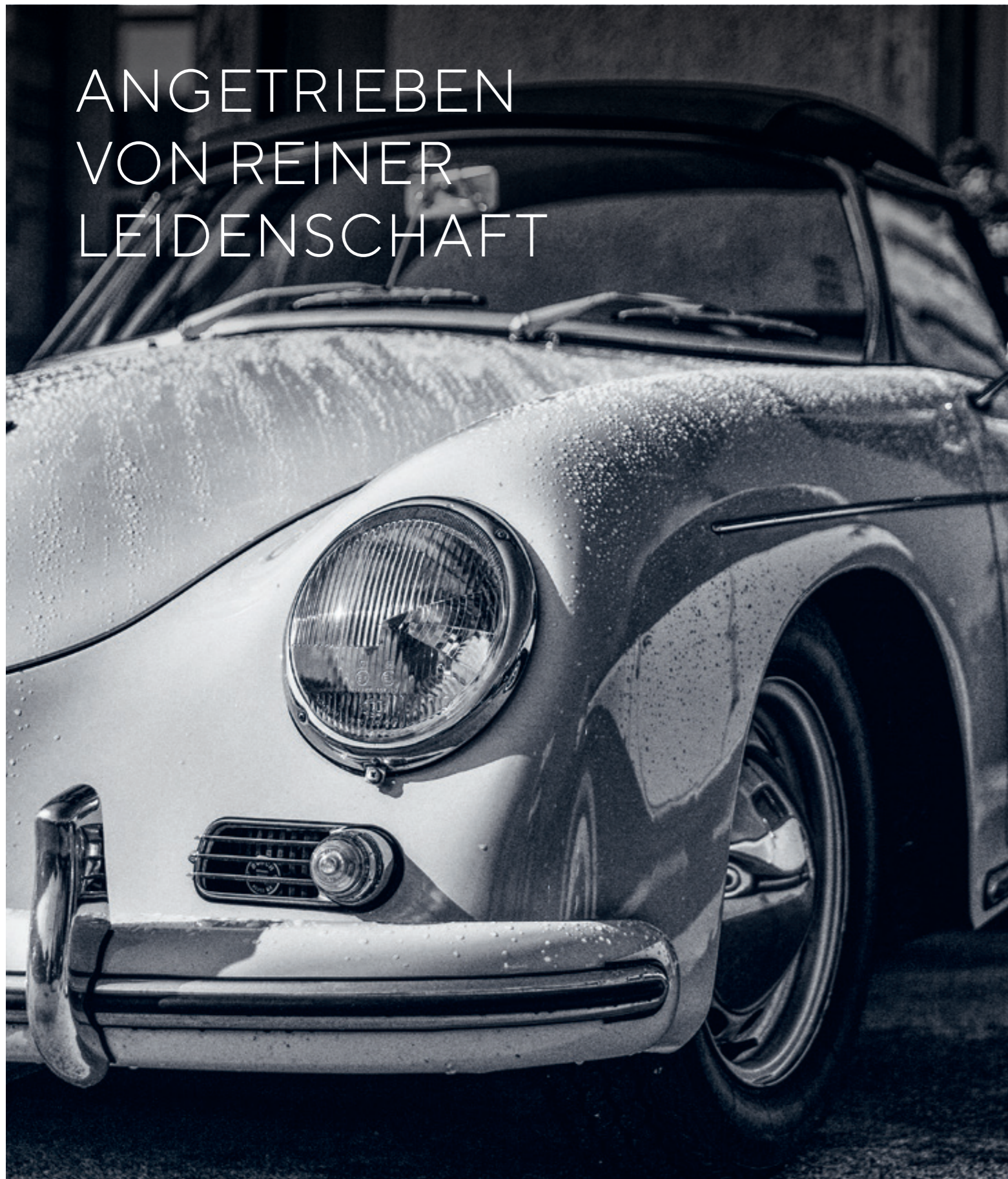
BKL ist Ihr starker Partner für den erfolgreichen Ablauf Ihrer Hebearbeiten. Als Familienunternehmen mit über 50 Jahren Erfahrung gehören wir zu den größten herstellerunabhängigen Komplettanbietern für Kranlösungen in Europa. Dabei bieten wir Ihnen nicht nur über 600 Krane zum Mieten oder Kaufen, sondern alles, was Sie für Ihr Kranprojekt brauchen: Von der Beratung über die Logistik bis hin zum Service sind wir von sechs 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 +49 8121 2248-0 | info@bkl.de

BKL
BAUKRAN LOGISTIK

www.bkl.de

ANGETRIEBEN VON REINER LEIDENSCHAFT



*Classic*DREAMS

Ein klassisches Automobil: Das ist Leidenschaft, Lifestyle und die begeisterte Liebe zum Außergewöhnlichen. Doch diese Liebe braucht viel Zeit und eine Menge technisches Know-how. Deshalb begleiten wir Sie mit unserer langjährigen Erfahrung und unserem Fachwissen beim Ankauf, der Restauration und der Pflege Ihres Klassikers. Denn Ihren persönlichen Fahrzeugtraum bestmöglich zu verwirklichen – das ist für uns Mission und Passion zugleich.

Classic Dreams GmbH & Co. KG | Gerharding 1 | 85652 Pliening
Telefon +49 151 42224622

www.classic-dreams.com



SCHATZKAMMER IN DEN CHIEMGAUER ALPEN



UNGER WEINE zählt seit über 25 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

Unger
WEINE

www.ungerweine.de



AUS WERTSCHÄTZUNG FÜR IHRE IMMOBILIE



Münchner Baro GmbH

Immobilienverwaltung mit Anspruch.

Wer sein Eigentum einer Immobilienverwaltung anvertraut, hat sehr hohe Ansprüche. Zu Recht. Deshalb heißt unser Grundsatz: Dienstleistung ohne Kompromisse – immer ausgerichtet an den individuellen Ansprüchen des Kunden. Auf unsere Werte können Sie sich dabei jederzeit verlassen: hohe fachliche Kompetenz, absolute Zuverlässigkeit und Wertschätzung für Ihre Immobilie.

Münchner Baro GmbH | Keferloh 1b | 85630 Grasbrunn
Telefon +49 89 4613933-0 | info@muenchen-baro.de

www.muenchen-baro.de

WOHNEIGENTUM IST ZUKUNFT. UND ZUKUNFT BRAUCHT VERTRAUEN.



Integrum München GmbH

Mietverwaltung im Raum München.

Immobilienbesitz bringt Verantwortung mit sich. Deshalb sollten Sie Ihre vermieteten Objekte in verlässlich gute Hände geben. Als verantwortungsbewusste Mietverwaltung achten wir in allem, was wir tun, auf Wirtschaftlichkeit, zufriedene Mieter – und vor allem auf den Werterhalt Ihrer Immobilie. Zu unseren Leistungen gehören: vorausschauende Instandhaltung, vernünftige Instandsetzung, solide Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen sowie eine sorgfältige Buchhaltung. Und bei Bedarf kümmern wir uns auch um die Auswahl der Mieter.

Integrum München GmbH | Keferloh 1b | 85630 Grasbrunn
Telefon +49 89 2302283-0 | info@integrum-muenchen.de

www.integrum-muenchen.de

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 | tax@merl-neiser.de

**merl.
neiser**
+ Partner mbB
■ Steuerberater

www.merl-neiser.de

STIL: SICHER!

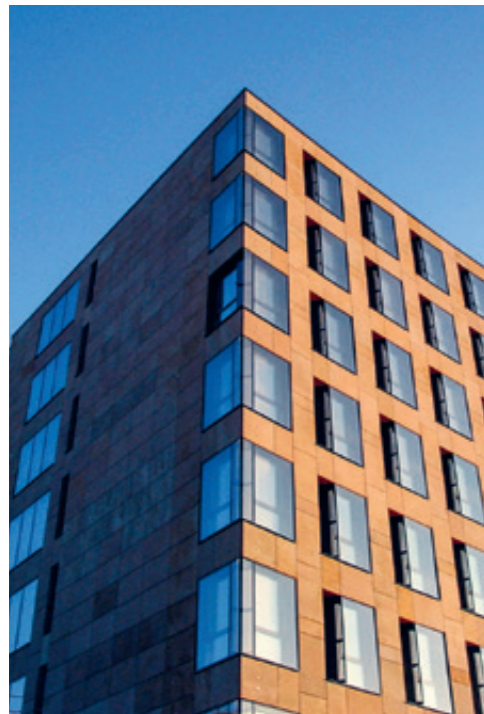
& Tradition[®] normann
COPENHAGEN

Marcus Hansen
BÜRO WOHNEN OBJEKT

Inneneinrichtung und Innenraumfachplanung by Marcus Hansen
Sie wollen eine Wohnung möbliert vermieten? Dann bauen Sie auf das Know-how, die Verlässlichkeit und die Kundenorientierung von Marcus Hansen. Mit hochwertigen, langlebigen Objektmöbeln und einer stilsicheren Verbindung aus Tradition und Moderne erschafft das Team um den Münchner Inneneinrichter traumhafte Wohnwelten, in denen sich Menschen sofort zu Hause fühlen. Auf Wunsch übernimmt Marcus Hansen dabei auch die Innenraumfachplanung – vom Boden über die Beleuchtung bis zum Beschattungssystem.

www.marcushansen.de
www.innenarchitektur-marcushansen.de

Marcus Hansen Büro Wohnen Objekt | Showroom: Bothestraße 5 | 81675 München
Telefon +49 89 4107353-0 | info@marcushansen.de



UNSER ANTRIEB:
IHRE ZUFRIEDENHEIT

25 JAHRE
IMMOMEDIA
IMMOBILIEN GMBH

Seit 25 Jahren sorgen wir dafür, dass Käufer und Verkäufer von Immobilien im Großraum München zusammenkommen. Unsere Devise ist dabei immer: Die Zufriedenheit unserer Kunden und Auftraggeber ist uns stets Motivation und Verpflichtung zugleich. Ganz in diesem Sinne freuen wir uns, in der KW AG einen langjährigen und ebenso kundenfokussierten Kooperationspartner gefunden zu haben.

www.immopedia.de

immopedia Immobilien GmbH | Sternstraße 28, 80538 München
Telefon +49 89 216341-0 | info@immopedia.de

MENSCHEN.
BILDER.
EMOTIONEN.



Filme, die bewegen. Am Anfang ist es ein Gedanke, eine Idee, eine grobe Richtung. Und dann kommen wir. Mit dem Zusammenspiel aus Storys, Bildern und Musik machen wir aus Ihren Vorgaben einzigartige Momente, die Menschen berühren und in ihren Bann ziehen. Sie haben einen Gedanken? Wir bringen ihn in die Welt der bewegten Bilder: ästhetisch, überraschend, mutig und immer mit der richtigen Haltung.

Was am Ende dabei rauskommt? Sehen Sie sich einfach unser Showreel an – unter anderem mit Szenen aus unserem Film über das Leopold Carré!

drehbewegung GmbH | Levelingstraße 10 | 81763 München
Telefon +49 89 4609931-0 | info@drehbewegung.de



www.drehbewegung.de



Audi
Zentrum Landshut



Autos fürs Leben
EICHBICHLER

Machen Sie Ihren Alltag spannender:
Mit den elektrischen Modellen von Audi.
Und profitieren Sie von der 0,5 % Dienstwagenbesteuerung*.

www.audi-zentrum-landshut.audi

Ihr Audi Partner. Audi Zentrum Landshut.

* Als Dienstwagenfahrer können Sie bei Erwerb eines Audi e-tron 50, Audi e-tron 55, Audi e-tron Sportback 50, Audi e-tron Sportback 55, A3 Sportback 40 e-tron, Q5 50 TFSI e quattro, Q5 55 TFSI e quattro, Audi A6 Limousine 50 TFSI e quattro, Audi A6 Limousine 55 TFSI e quattro, Audi A6 Avant 55 TFSI e quattro, Audi A7 Sportback 50 TFSI e quattro, Audi A7 Sportback 55 TFSI e quattro, Audi A8 60 TFSI e quattro, Audi A8 L 60 TFSI e quattro, Audi Q7 55 TFSI e quattro oder Audi Q7 60 TFSI e quattro zwischen dem 31.12.2018 und dem 01.01.2022 auch von der Neuregelung der Dienstwagenbesteuerung in § 6 Abs.1 Nr. 4 EStG profitieren. Hiernach wird die Bemessungsgrundlage zur Ermittlung des geldwerten Vorteils für die Privatnutzung eines Dienstfahrzeugs aus dem Listenpreis zum Zeitpunkt der Erstzulassung des Fahrzeugs zuzüglich Sonderausstattung inklusive Umsatzsteuer halbiert.

70
◇
PULS 2020



BOUNDLESS PASSION. REAL ESTATE. INVEST.



freecap
BOUNDLESS PASSION FOR REAL ESTATE

FreeCap: Value-Add-Investment & Development
FreeCap ist eine Immobilien-Investmentgesellschaft. Sowohl Kapitalanlegern als auch Mietern stehen wir durch aktives und vor allem nachhaltiges Handeln als verlässlicher Partner zur Seite. Wir sind Generalisten und fühlen uns in allen Nutzungsarten zu Hause. Unsere Kernkompetenz liegt dabei in Projektentwicklungen und Value-Add-Investments. Insbesondere suchen wir Herausforderungen in den Bereichen Baurechtschaffung, Konversion und Revitalisierung. Unsere Zielmärkte: der süddeutsche Raum sowie die Metropolregionen und prosperierende Städte in Deutschland und Europa.
Gespannt auf mehr? Dann treffen wir uns doch in unserem Unternehmenssitz am Englischen Garten!

www.freecap.net

Free Capital Partners GmbH | Königinstraße 11, 80539 München
Telefon +49 89 24412682 | info@freecap.net

PLANEN SIE SCHON? ODER BAUEN SIE NOCH AUF DEN ZUFALL?

„Mein finanzieller Lebensplan“: Planung ersetzt den Zufall durch Gewissheit

Wir möchten sicherstellen, dass Sie in jeder Lebensphase über ausreichend finanzielle Mittel und eine optimale Risikoabsicherung verfügen – sodass Sie immer Ihre Vorstellung von einem guten Leben verwirklichen können. Im Rahmen unseres Konzepts „Mein finanzieller Lebensplan“ analysieren wir Ihren Status quo, gleichen diesen mit Ihren Wünschen ab und zeigen Ihnen Optimierungspotenzial auf. Sie werden sehen: Dafür legen wir uns mächtig ins Zeug! Am besten, Sie vereinbaren gleich einen Termin. Wir freuen uns auf Sie!

FIMU Consult GmbH | Münchener Str. 4b | 85599 Parsdorf
Telefon +49 89 4114798-0 | info@fimu.de



www.fimu.de

71
◇
PULS 2020

MOSLER+PARTNERRECHTSANWÄLTE

www.mosler-partner.com



www.manufaktur-kuechen.de

Küchen, die perfekt zu Ihrem Leben passen: Küche & Boden | Idee | Planung | Realisierung
Für viele Menschen ist die Küche der heimliche Mittelpunkt ihres Zuhauses. Da muss alles passen. Und da sollte sich alles nach den Wünschen ihrer Benutzer richten. Genau darum kümmert sich die Küchenmanufaktur nun schon seit über 30 Jahren. Mit viel Kundenverständnis und Sachverstand. Mit Akribie und solider Handwerkskunst. Und mit einem untrüglichen Gespür dafür, wie eine perfekte Küche das Leben noch ein bisschen lebenswerter machen kann.

Küchenmanufaktur GmbH | Anzinger Straße 2 | 85614 Eglharting
Telefon +49 8091 5614-28 | p.brunner@manufaktur-kuechen.de



sk72 – Gesundheitscoaching + Privattraining

Eigentlich wäre alles kein Problem: Sie wollen etwas für sich tun, die Sportausrüstung liegt längst bereit – aber irgendetwas hindert Sie immer wieder, sich endlich aufzuraffen. Genau hier komme ich ins Spiel: Mit über 25 Jahren Erfahrung im Fitness- und Gesundheitsbereich helfe ich Ihnen, die beiden entscheidenden Faktoren zu mobilisieren, wenn es um Sport, Gesundheit und Ernährung geht: **Motivation und Regelmäßigkeit**. Individuell, bedarfsgerecht und absolut flexibel stehe ich Ihnen zur Seite, um endlich wieder mehr Bewegung in Ihr Leben zu bringen. Packen wir es gemeinsam an!

Stefan Kölbl | Festnetz +49 8102 997987 | Mobil +49 176 21608204 | kontakt@sk72.de

SK72
Gesundheitscoaching
Privattraining

www.sk72.de



APULIEN LIEGT
VOR DEN TÖREN
MÜNCHENS



www.il-carretto.de

Il Carretto: Dolce Vita in Vaterstetten

Auf den ersten Blick sieht es aus, als sei man in einem gutbürgerlichen bayrischen Restaurant gelandet. Doch sobald sich Giuseppe, Massimo und ihr Team um einen kümmern, sobald sie erlesene Weine und feinste italienische Küche auftragen und Giuseppe vielleicht sogar ein Lied aus seiner Heimat zum Besten gibt, dann ist man plötzlich mittendrin im süßen Leben Apuliens. Buon appetito!

Il Carretto | Zugspitzstraße 46a | 85591 Vaterstetten
Telefon +49 8106 34785 | reservierung@il-carretto.de



GESCHÜTZTER RAUM
FÜR IHREN AUTOTRAUM



Fahrzeugeinlagerung • Professionell • Diskret

Sie haben sich Ihren Autotraum erfüllt? Und jetzt möchten Sie Ihr Schmuckstück nicht einfach irgendwo abstellen? Hubraum bietet Ihnen die perfekte Möglichkeit, Ihr Traumfahrzeug sicher und staubfrei in der Nähe Münchens unterzubringen – fachgerecht, diskret, mit konstanter Temperatur, kontrollierter Luftfeuchtigkeit und modernster Alarm- und Videotechnik. Besondere Automobile verdienen eine besondere Einlagerung.

RSB Hubraum GmbH | Westring 2 | 85614 Kirchseeon bei München
Telefon +49 8091 5656-70 | info@hubraum-gmbh.de



www.hubraum-gmbh.de



Rendite ist (auch) eine Frage des Stils

Um aus Räumen Wohnwelten zu erschaffen, die signifikant besser zu vermieten sind, braucht es Stilsicherheit, ein hervorragendes Netzwerk aus Partnern und viel Liebe zum Detail. Genau damit unterstützen wir Kapitalanleger bereits seit vielen Jahren – aktuell z. B. beim Projekt LIVING ISAR. Unsere Bandbreite reicht dabei vom möblierten Apartment bis zum kompletten Interior-Konzept, etwa für Büros oder Gewerbeflächen. Entdecken auch Sie, wie sich durch guten Stil echter Mehrwert schaffen lässt!

www.isar42.de

isar42 • Marketing • Event • Style | Ansprechpartnerin Style: Uschi Wallner
Rumfordstraße 42 | 80469 München | Telefon +49 89 8091336-0 | style@isar42.de



Mit uns kommt Farbe ins Leben

Seit 1924 steht unser Malereibetrieb für zuverlässige und handwerklich perfekte Malerarbeit. Ob Anstrich- oder Tapezierarbeiten, dekorative Gestaltungstechniken, Lackarbeiten oder Fassadensanierung: Mit Disziplin und Ehrgeiz streben wir immer danach, unsere Aufträge flexibel, termingerecht und zur vollsten Zufriedenheit unserer Kunden zu erledigen.

www.maler-sammer.de

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

IMPRESSUM

PULS

Das Immobilienmagazin der KW Financial Services Holding AG
Ausgabe 2020

Herausgeber

KW Financial Services Holding AG
Gut Keferloh, Keferloh 1c
85630 Grasbrunn

Telefon +49 89 15701-100 | Fax +49 89 15701-199
kontakt@kwag.de | kwag.de

Redaktion, Konzept, Layout und Produktion

isar42 GmbH & Co. KG
servus@isar42.de | isar42.de

Alle Rechte vorbehalten.

Bildnachweise

Editorial

Titel, Vorwort, Inhaltsverzeichnis: Illustrationen: Claudia Schmidt-Runge, alle Mitarbeiterfotos: Sonja Pöhlmann, S. 6–9: Himmel: iStock, Architektur #1 Sonja Pöhlmann, Architektur #2–5 Christian Roth, alle Abbildungen „Vorher-nachher“ Christian Roth, S. 10: Architektur Sonja Pöhlmann, Abendsonne/Wasser: iStock, S. 12–13: Pläne: idee & concept, S. 14–15: #1, #2 Sonja Pöhlmann, Isar: Christian Roth, Visualisierungen: eve images, S. 16–17: Visualisierung: eve images, S. 18–19: Visualisierung: eve images, S. 20–21: Baustellenfotos: Sonja Pöhlmann, S. 22–23: Löwe, München: iStock, S. 24: Leuchtturm: iStock, S. 25: Einfamilienhaus, Fassade: Pixabay, S. 26–29: Visualisierung: eve images, Frau Abendsonne, Freundinnen, Mutter & Kind: iStock, S. 30–31: Screen BIM: brueninghoff.de, S. 32–35: Visualisierungen CADMAN, Toreinfahrt: CADMAN, Übersichtsplan: CADMAN, S. 36–37: Teamfotos: Peter Neusser, Quartier 1907: CADMAN, S. 38–39: Meer Hintergrund: Pixabay, Visualisierungen Palomino Arquitectos, S. 40–41: #1 Brandwerk, #2 Brandwerk, #3 iStock, #4 Brandwerk, #5 iStock, S. 42–43: Visualisierungen: Brandwerk, Solarpanels: iStock, Yoga: iStock, e-Mobility: SWM Stadtwerke München, S. 44–45: iStock, S. 49–50: Illustrationen: Claudia Schmidt-Runge, S. 51–52: Nadel/Heuhaufen: iStock, #1: Christian Roth, #2: Christian Roth, #3: Christian Roth, #4: Sonja Pöhlmann, #5: Christian Roth, #6: formstadt architekten, #7: Rakete

Anzeigen

S. 52: rbk-rsa.de, Eingang: Christian Roth, S. 53: bueschl-gruppe.de, S. 54: bauwens.de, Hintergrund: Claudia Schmidt-Runge, S. 55: emu-travel.com, S. 56: c7.de, Grüntal: Florian Fetzer, Büro: Peter Neusser, S. 57: novethos.de, Claudia Schmidt-Runge, S. 58: brandwerk.de, S. 59: 3er.de, Küche/Detail: Eggersmann, S. 60: timehouse.de, Christian Roth, S. 61: hansuebelacker.de, S. 62: zosseder.de, S. 63: bkl.de, S. 64: classic-dreams.com, Christian Roth, S. 65: ungerweine.de, S. 66 oben: muenchen-baro.de, S. 66 unten: integrum-muenchen.de, Hintergrund: Claudia Schmidt-Runge, S. 67: merl-neiser.de, Christian Roth, S. 68 oben: marcushansen.de, Normann Copenhagen, S. 68 unten: Gebäude: iStock, Personen: Stocksy, S. 69: drehbewegung.de, S. 70 oben: audizentrum-landshut.de, S. 70 unten: stefanhoess.de, Portrait: Johanna Laleh von Holst, Englischer Garten: Adobe, S. 71 oben: fimu.de, S. 71 unten: mosler-partner.com, S. 72 oben: manufaktur-kuechen.de, S. 72 unten: il-carretto.de, S. 73 oben: sk72.de, iStock, S. 73 unten: hubraum-gmbh.de, S. 74 oben: isar42.de, Uschi Wallner: Christian Roth, Raum: iStock, S. 74 unten: maler-sammer.de, Christian Roth



