DAS MAGAZIN DER KWAG

NO.2023



Sie halten übrigens die **25. Ausgabe** der PULS in Ihren Händen.

Wir freuen uns und sind stolz auf dieses kleine, aber feine Jubiläum.

Liebe Kunden, liebe Geschäftspartner, liebe Freunde,

- geht es Ihnen auch so: Die Tage, Wochen, Monate verfliegen gefühlt und schon wieder nähert sich das Jahr seinem Ende. Die ersten zehn Monate des Jahres 2023 waren turbulent und geprägt von vielen neuen Entwicklungen. Egal ob politisch, wirtschaftlich oder sportlich mit dem wohl spannendsten Finale in der Bundesliga seit langer Zeit wir hatten jede Menge Gesprächsstoff.
- __ Dabei war im Gegensatz zur Last-Minute-Meisterschaft der Bayern nicht immer alles positiv: Der andauernde Ukraine-Krieg, unsichere globalpolitische Entwicklungen und die nur schwer wieder in Gang kommende deutsche Wirtschaft sind Themen, die das bisherige Geschäftsjahr maßgeblich geprägt haben.
- __ Auch wir als KWAG bekommen die Auswirkungen dieser Entwicklungen in unserem Alltag deutlich zu spüren: Auf dem Immobilienmarkt dominiert seit dem Sommer 2022 eine stark abwartende Haltung nicht nur aufgrund der gestiegenen Zinsen. Die Menschen sind vorsichtig und reagieren verhalten. Es fehlt das optimistische Vertrauen in eine positive Zukunft.
- Warum wir trotz alledem glauben, dass gerade in dieser Marktphase eine Immobilie am Standort München die beste Investition ist, erfahren Sie auf den folgenden Seiten. Zudem berichten wir, was in diesem Jahr sonst noch passiert ist und wohin die Reise am Immobilienmarkt gehen könnte. Kurz: Wir bringen Sie auf den neusten Wissensstand und versuchen, Ihnen zum Thema Immobilien in und um München aus unserer Perspektive spannende Einblicke und hilfreiche Ausblicke zu geben.

Ein inspirierendes Lesevergnügen wünscht Ihnen

IHR KLAUS WALLNER

NHALT

DAS ZUHAUSE VON MORGEN VE/ NTRUM SILIENMARKT/

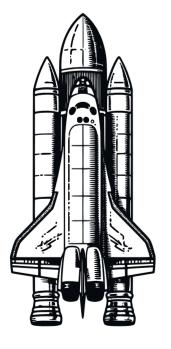
/STANDORTPERSPEKTIVE/
MÜNCHEN ALS
NEUES TECHZENTRUM
EUROPAS /06/

/ENTWICKLUNG IMMOBILIENMARKT/
ANGEBOTSSCHOCK
IN MÜNCHEN /08/

/DAS KOMMT AUF UNS ZU/
WENIGER STATT
MEHR WOHNRAUM /10/

/TRUDERINGER MORGEN/
DAS ZUHAUSE
VON MORGEN /14/

Ach, hätte ich nur...



32

/NEUIGKEITEN/
PAKETPOSTAREAL /28/

/WERTENTWICKLUNG IMMOBILIEN/
ACH, HÄTTE ICH NUR ... /32/

/MEINRAUM MÜNCHEN WEST/
HIER ZIEHT DER
FREIRAUM MIT EIN /38/

/BAUWENS/ LET'S FACE IT /44/

/ASSET ALLOCATION/
DIE IMMOBILIE
IM VERGLEICH /48/

/POLITISCHE MASSNAHMEN/ NEUES JAHR — NEUE GESETZE /50/

DAMALS WIE HEUTE /52/

/KW CONSULT/
BOOST YOUR REAL ESTATE /59/

/DER WOLFSBARSCH/
ÜBER DEN IMMOBILIENTELLERRAND GESCHAUT /64/

/SMART.NET.WORKS/
CHANGES ARE CHANCES /66/

/FIRMENJUBILÄUM/
3 TREIBENDE KRÄFTE
UNSERES ERFOLGS /70/

/DONNER & REUSCHEL/
EINE ANALYSE AUS
BANKENSICHT /72/



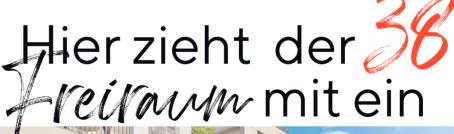
/KWAG UND YOUNGWINGS/ EINE HERZENS-VERBINDUNG /76/

/SPORTSPONSORING/
SYNERGIEN JENSEITS
DES SPIELFELDRANDS /80/

/BANKHAUS RSA/ ZWEI KÖPFE. EIN ZIEL /83/

/WACA/ EINE EINZIGARTIGE ESS-KLASSE /88/

/ANSCHLUSSFINANZIERUNG/ WIE SIE DEN ANSCHLUSS NICHT VERLIEREN /89/





0000000000

000000000

00000 000000 0 000000 000000 0000000

00000000

0000

00 00000

0000

0000000000

0000000000

000000

0 0000

000000

000000

000000

0000

000000 0000000000 0000000 0000000000 000000

0000000

00000000

000000000 000000000

00000000000

000000000000

000000000000

0000

00 000000

000000

0000

000000

00000

0000 00000

0000000000

/TEXT/ JOEY WALLNER

ALS NEUES TECH-ZENTRUM EUROPAS

Die bayerische Landeshauptstadt gilt als höchstattraktiver Standort für Konzerne. Doch mittlerweile sind es längst nicht mehr nur deutsche Unternehmen wie Siemens, Allianz und BMW, die ihr Headquarter in München haben. Spätestens mit der Investitionsoffensive von Apple in ihren Europa-Campus in der Innenstadt der Isarmetropole ist die Stadt auch international auf dem Radar aller großen Marktteilnehmer.

Was macht den Standort insbesondere für die Tech-Branche so interessant?

Die Gründe für die Standortattraktivität Münchens sind vielseitig: Maßgebliche Kriterien sind die politische Stabilität, die zentrale geografische Lage innerhalb Europas und die hervorragende Infrastruktur. Aber auch die prosperierende Wirtschaft mit einem konstanten Wachstum in der gesamten Metropolregion und die demografische Entwicklung mit einer gesunden Altersstruktur sprechen für die bayerische Landeshauptstadt. On top bietet München auch den Mitarbeitern viele konkrete Anreize: Hoher Freizeit- und Kulturwert, Sicherheit, Sauberkeit, die Nähe zu den Alpen und Italien - das alles trägt maßgeblich zur Lebensqualität bei. Kumuliert sind all diese Faktoren wichtige Parameter für Unternehmen, die sich in München ansiedeln. Bestes Beispiel: Der Tech-Gigant Apple

investiert eine weitere Milliarde Dollar (insgesamt knapp 2,4 Milliarden Euro) in sein europäisches Zentrum für Chip-Design - mitten im Herzen der Isar-Metropole. Neben den genannten Standortfaktoren gibt es aber noch eine weitere wichtige Komponente, welche für München spricht: die hervorragende Ausbildung der jungen Menschen vor Ort.

TUM und LMU als zwei der besten Universitäten in Europa

Mit der Technischen Universität München (TUM) und der Ludwig-Maximilians-Universität (LMU) sind in München zwei der europaweit besten Universitäten zu Hause. Insbesondere die TUM hat bei den Standort-Überlegungen des amerikanischen Technologieunternehmens eine wesentliche Rolle gespielt. Das bestätigte auch Tim Cook, CEO von Apple. "Wir sind wegen der Menschen hier", sagte Cook im Frühjahr 2023 der Presse. Die hervorragenden Universitäten in Kombination mit der hohen Qualität der Arbeitskräfte waren ausschlaggebende Gründe für die Erweiterung des Engagements. München ist bereits heute Apples größter Entwicklungsstandort in Europa.

Auswirkungen auf die *Immobilienbranche*

Die Investitionsoffensive eines international renommierten Unternehmens ist ein starkes Signal für den Immobilienstandort München. Nicht nur, dass hierdurch zahlreiche gut bezahlte Arbeitsplätze für neue Fachkräfte geschaffen werden und die Wirtschaft angekurbelt wird. Das Investment kann der Startschuss für mehrere international agierende (Tech-)Unternehmen in der bayrischen Landeshauptstadt sein. Zusätzlich zur florierenden Start-up-Szene und den etablierten deutschen Marktteilnehmern (Mittelstand und Konzerne) ist diese Gesamtentwicklung als sehr positiv einzuordnen und trägt zu einer klaren Erkenntnis bei: München wird weiter wachsen und braucht auch deswegen in Zukunft mehr Wohnraum.

00000000000000

00000000000000

0000000

000000000000

00 00

000

00000

0000

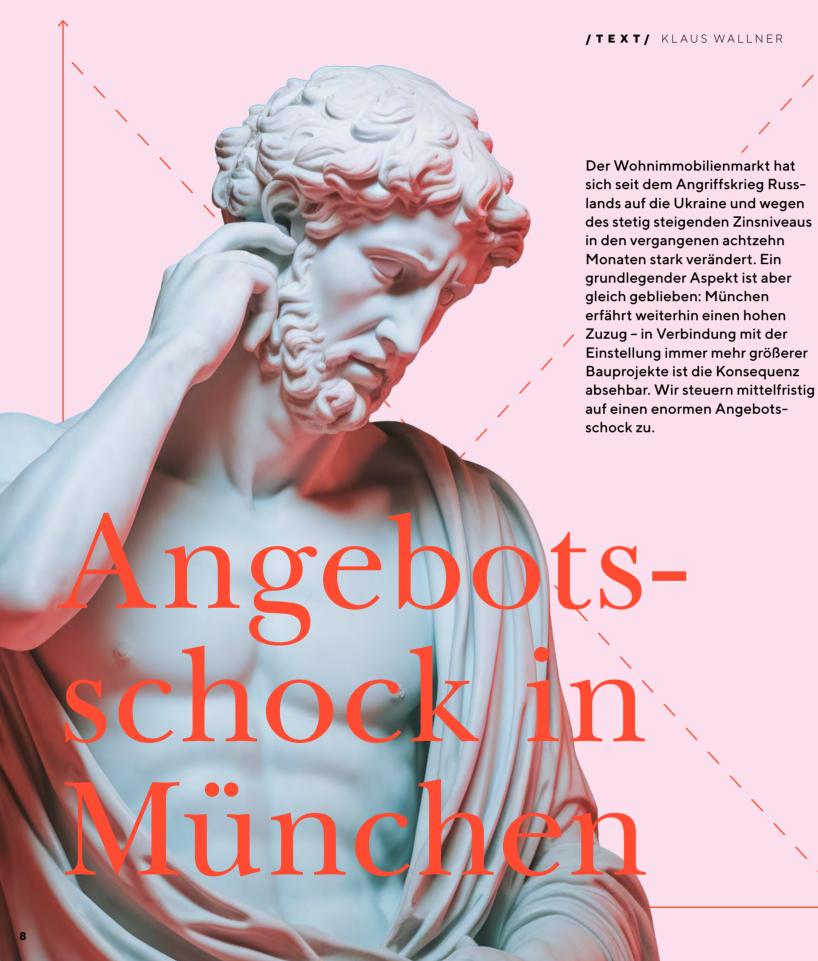
000

0000

000000

0000

0000 0000



DIE VERGANGENHEIT

_ Angebot und Nachfrage - bereits in der Schule lernen wir die Wichtigkeit dieser beiden Determinanten für die Kaufpreisentwicklung von Produkten. Eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot führt zum sogenannten Nachfrageüberhang und damit – auch im Immobilienkontext - zu einem Verkäufermarkt mit steigenden Preisen.

Exakt das beschreibt den aufgrund seiner Standortqualität attraktiven Immobilienmarkt der Metropolregion München in den letzten zehn Jahren. Die Niedrigzinspolitik war der zusätzliche Katalysator für die hohe Nachfrage nach der Asset-Klasse Immobilie.

Das Ergebnis: enorme Wertzuwächse im vergangenen Jahrzehnt.

DIE GEGENWART

Nun hat sich ein wesentlicher Einflussparameter stark verändert: Die EZB (Europäische Zentralbank) hat den Leitzins sukzessive auf 4,5 Prozent (Stand: September 2023) angehoben. Aufgrund der Zinssteigerung und der Anhebungen der Tilgungsraten und Eigenkapitalquoten als zusätzliche Sicherheiten durch die Banken ist die Finanzierung von Immobilien, insbesondere für Eigennutzer bei größeren Einheiten, wesentlich teurer geworden und teilweise bei der Annuität für viele Menschen nicht mehr bedienbar. Dabei sind die Zinsen nur ein Teilaspekt der Gesamtsituation. Mindestens ebenso relevant für die rückläufige Nachfrage von Immobilien ist die allgemeine Unsicherheit.

_ Die Inflation, bedingt durch die höheren Energie- und Lebensmittelpreise, aber auch die unübersichtliche und teilweise sogar chaotische politische Situation tragen dazu bei. Auch die drohende wirtschaftliche Rezession und nicht zuletzt der Klimawandel und seine möglichen Folgen verunsichern die Bürgerinnen und Bürger. Aufgrund der zahlreichen "Brandherde" in Deutschland und auf der ganzen Welt verlieren die Menschen ihr Vertrauen - sie warten lieber ab.

Davon bleibt natürlich auch der Immobilienmarkt nicht unberührt. Hohe Zinsen, das fehlende Vertrauen und eine zu große allgemeine Verunsicherung beeinflussen die aktuelle Marktsituation.

_ Das alles ändert jedoch nichts am weiteren Zuzug nach München und dem grundsätzlich steigenden Bedarf an Wohnraum in der Isarmetropole. Hinzu kommt die Tatsache, dass einige Marktakteure ihre Bauprojekte einstellen oder zunächst auf unbestimmte Zeit verschieben. Allein der Einbruch der Bauanträge in der Metropolregion München von weit über 50 % in den letzten zwei Jahren unterstreicht diese Entwicklung deutlich. Diese beiden konträren Tendenzen werden mittelfristig erhebliche Auswirkungen auf den Markt haben.

DIE ZUKUNFT

_ Steigender Wohnraumbedarf bei einer sinkenden Zahl an fertiggestellten Wohnungen - das führt zwangsläufig zu einem Ungleichgewicht. München befindet sich gerade genau an diesem Punkt der Entwicklung der prosperierende Mietmarkt spiegelt diese Tatsache bereits jetzt wider. Unter Berücksichtigung der langen Planungs- und Bauphase von Neubauprojekten von mindestens drei Jahren, der steigenden Produktionskosten und des zunehmenden Fachkräftemangels ist die Konsequenz absehbar. In der Metropolregion München erwartet uns ein Angebotsschock. Nicht nur beim frei finanzierten Wohneigentum, sondern noch mal stärker auch im geförderten Wohnungsbau.

Nun bleibt nur noch die Frage des Zeitpunkts unbeantwortet: Je weniger aktuell gebaut wird, desto schneller wird dieser Fall eintreten. Der Wohnraummangel wird sich weiter verschärfen und das wiederum stützt Immobilienwerte und führt mittelfristig erneut zu steigenden Preisen. Hier schließt sich der Kreis und wir sind zurück im Klassenzimmer bei dem einfachen volkswirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage.

Das kommt auf uns zu ...

/TEXT/ KLAUS WALLNER

Die Dysbalance zwischen dem Bedarf an Wohnraum und den fertiggestellten Einheiten wird in den kommenden Jahren noch größer werden. Neben den aufgeschobenen Bauprojekten haben auch politische Maßnahmen wesentlichen Einfluss auf die Zuspitzung dieser Situation.

SOBON - DIE SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG

— 1994 ins Leben gerufen, ist die SoBon heute noch für jedes Bauprojekt in München von entscheidender Bedeutung. Die Grundidee: Die Marktteilnehmer in der Immobilienwirtschaft, insbesondere Projektentwickler und Bauträger, werden an den Kosten und Lasten der Baurechtschaffung beteiligt, wenn mit der Bebauung erhebliche Bodenwertsteigerungen einhergehen. Seit der Einführung vor einigen Jahrzehnten ist viel passiert, die letzte Verschärfung erfolgte im Juli 2021. Mittlerweile ist jeder Projektentwickler dazu verpflichtet, 60 Prozent der geschaffenen Wohnungen in einem Neubauprojekt im geförderten und preisgebundenen Segment zu errichten. Weitere 20 Prozent müssen als Mietwohnungen mit einer Bindungsdauer von 40 Jahren zur Verfügung stehen. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass lediglich 20 Prozent der Gesamtzahl der Wohnungen klassischer frei finanzierter Wohnungsbau sind.

BAULAND-MOBILISIERUNGSGESETZ

_ Wesentlich jünger als die SoBon-Regelung ist das Baulandmobilisierungsgesetz. Am 23. Juni 2021 in Kraft getreten, hat es die erleichterte Mobilisierung von Bauland durch verschiedene Maßnahmen zum Ziel. Dazu gehören die Einführung eines sektoralen Bebauungsplans für den Wohnungsbau, die Erweiterung des Baugebots sowie entsprechende Änderungen in der Baunutzungsverordnung. Eine entscheidende Komponente des Baulandmobilisierungsgesetzes ist jedoch das enthaltene Umwandlungsverbot von Miet- in Eigentumswohnungen bei Immobilien mit mehr als fünf Wohneinheiten in einem angespannten Markt. Im Zuge dessen wird ein Genehmigungsvorbehalt für die Teilung von Wohneigentum geschaffen - eine Einschränkung mit großen Folgen. Sowohl für die Immobilienbranche, da ganze Geschäftsmodelle von Firmen nicht mehr funktionieren, als auch für Eigentümer, die Wohnungen ohne bestehende Teilungserklärung nicht mehr einzeln im Teileigentum verkaufen können. Entsprechend bleibt oftmals nur noch der Globalverkauf. Der wiederum führt dazu, dass auch diese Wohnungen nicht für klassische Einzelkäufer zur Verfügung stehen, weil das Gesamtobjekt meist von einem institutionellen Anleger oder großen Family-Offices gekauft wird.

In Summe bedingen die SoBon-Verordnung und das Baulandmobilisierungsgesetz, dass noch weniger frei finanzierte Wohnungen im Teileigentum auf den Markt kommen werden. In Kombination mit den zeitlich aufgeschobenen Bauprojekten aufgrund der aktuellen Marktlage und der weiterhin steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Metropolregion München spitzt sich die Situation weiter zu.

Der Mietmarkt ist Vorreiter – er bildet diesen Status bereits heute ab. Der Kaufmarkt wird folgen, spätestens wenn es mit jedem Tag offensichtlicher wird, dass in naher Zukunft die Anzahl von Wohnungen schlichtweg nicht mehr ausreicht.



PULS

... läuft.



Nie wieder Ausfall-Panik! Wir von Allcom sorgen dafür, dass Sie ausfallsicher online und erreichbar sind.

- ✓ Individuelle und passende IT- und Kommunikationslösungen
- ✓ Komplettservice kostentransparent und zuverlässig

M·net

Als M-net Premium-Partner können wir Ihnen zukunftssichere Glasfaser mit Rundum-Sorglos-Service anbieten.

Jetzt persönlich beraten lassen: 089/540 46 66-77 oder beratung@allcom-online.de



WIR PRÜFEN UND BERATEN DEN MITTELSTAND

Das sind wir: rund 100 engagierte Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Experten mit betriebswirtschaftlichem Hintergrund. Unser gemeinsames Ziel: Wir schaffen Mehrwert für den Mittelstand – als kompetenter Partner in betriebswirtschaftlichen und steuerlichen Fragen. Was uns dabei besonders macht? Mit Kreativität, Individualität und Kontinuität schaffen wir maßgeschneiderte Lösungen, die unsere Kunden nachhaltig weiterbringen.

ALR Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Theresienhöhe 28 | 80339 München Telefon: +49 89 452324-0 | info@alr-treuhand.de



www.alr-treuhand.de

CHANCEN ERKENNEN. PERSPEKTIVEN NUTZEN.







merl. neiser

Steuerberater

"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

www.merl-neiser.de

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



DAS ZUHAUSE VON MORGEN

nvestieren mit Weitblick

m Truderinger Morgen werden nachhaltige Wohn- und Lebensstandards geschaffen. Ganz entscheidend bei der Planung des Truderinger Morgen war ein intelligenter und ansprechender Wohnungsmix. So ergänzen sich kompakte 1-Zimmer-Apartments für Kapitalanleger perfekt mit großen Wohnungen für Familien oder diejenigen, die sich viel Raum für ihre persönliche Entfaltung wünschen. Der Truderinger Morgen vereint dabei alle Elemente, die aus einem zukunftssicheren Gebäude ein lebenswertes Zuhause machen: innovative Technologien, eine klimafreundliche Bauart und eine Architektur, die das gemeinschaftliche Leben fördert und vereinfacht.

Das gesamte Gebäude basiert auf einem gesunden Baukonzept unter Verwendung schadstoffarmer Materialien. Es bietet Ihnen einerseits zeitgemäße Annehmlichkeiten wie Dachgärten, E-Ladesäulen, eine Paketstation sowie innovative Mobilitätsservices. Andererseits genießen Sie im Truderinger Morgen täglich praktische Benefits wie Barrierefreiheit, ressourcenschonende Energieeffizienz, hohen thermischen Komfort und erstklassigen Schallschutz. Zudem beziehen Sie dank der Photovoltaikanlagen, die auf den Dächern installiert sind, lokal erzeugten Strom – und sparen so gleichzeitig Kosten und Ressourcen. Für etwas mehr Erleichterung im Alltag sorgen wertvolle Einrichtungen wie eine Kita und intelligente Parksysteme. So bleibt Ihnen mehr Zeit für entspannende Spaziergänge auf den zahlreichen Grünflächen – oder entlang des Hachinger Bachs, der speziell für das Neubauprojekt Truderinger Morgen renaturiert wurde.

PULS _______ TRUDERINGER MORGEN ______ 202

HER LINGS BICK Wählen Sie Ihre bevorzugte Aussicht: Im Truderinger Morgen bieten Ihnen alle Wohnungen - ob Garten-

Wahlen Sie Ihre bevorzugte Aussicht: Im Truderinger Morgen bieten Ihnen alle Wohnungen – ob Gartenblick, Stadtblick oder Bergblick – einzigartige Aussichten auf liebevoll angelegte Gärten und Parkflächen oder auf die beeindruckende Münchner Skyline. Selbst das spektakuläre Panorama der majestätischen Alpen kann im Truderinger Morgen Ihr täglicher Ausblick werden. Diese Vielfalt verleiht dem Projekt seine unverkennbare Einzigartigkeit.

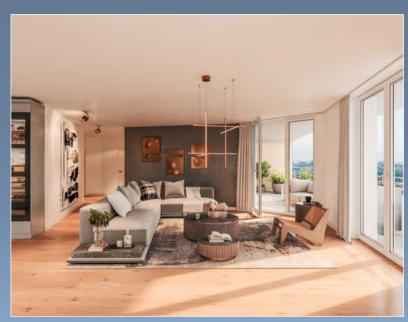
Gartenblick

Die Wohnungen im Bereich Gartenblick befinden sich in beiden Gebäudeteilen und erstrecken sich vom Erdgeschoss bis in den vierten Stock. Dabei stehen Ihnen zahlreiche Wohnoptionen, Lagen und Blickwinkel zur Auswahl, stets mit Terrasse oder Balkon – für mehr individuelle Freiheit und ganz besondere Momente mit Freunden und Familie. Der Clou im Gartenblick liegt dabei im durchdachten Wohnungsmix des Truderinger Morgen. Hier erwarten Sie vielseitige Optionen: Auf der einen Seite finden Sie moderne und kompakte 1- bis 1,5-Zimmer-Apartments in einer idyllischen Umgebung, die sich perfekt als Kapitalanlage eignen. Auf der anderen Seite gibt es geräumige Wohnungen mit bis zu vier Zimmern. Alle Wohnungen sind hoch-



wertig ausgestattet und intelligent gestaltet, um den unterschiedlichen Lebensstilen gerecht zu werden. Offene Wohn-, Ess- und Kochbereiche bilden dabei stets den Mittelpunkt des Wohnens. Ein verbindendes Element all dieser Wohnungen im Gartenblick ist die unmittelbare Nähe zu den vorhandenen Grünflächen, weiten Wiesen, dem grünen Innenhof und dem eigens für den Truderinger Morgen renaturierten Hachinger Bach. Dies alles schafft den idealen Raum für ruhige Augenblicke zwischendurch.

Bergblick



— Der Bergblick im Truderinger Morgen ist der höchste Bereich des Areals. Hier oben im Turm erwarten Sie vom 10. bis zum 14. Obergeschoss komfortable, variabel erweiterbare Wohnungen auf höchstem Niveau. In den obersten Stockwerken des Hochpunkts beneiden Sie schon jetzt Ihre Besucher um die unvergleichliche Sicht auf die majestätischen Alpen. Erwachen Sie morgens

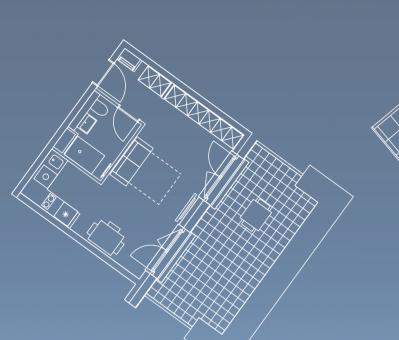
mit dem unvergleichlichen Gefühl, den Alpen und der Natur einzigartig nah zu sein. Und trotzdem befinden Sie sich im urbanen München, wo sich die Stadt von ihrer besten Seite zeigt. Auch im Bergblick erwarten Sie 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit modernster und hochwertiger Ausstattung, alle mit mindestens einer Loggia oder einem Balkon. Zudem besteht die Möglichkeit, die Wohneinheiten zusammenzulegen, um noch mehr Raum über den Dächern Münchens zu schaffen. Das Echtholzparkett sorgt für eine natürliche Wohnatmosphäre und ganz besonders edel wirkt es in großen offenen Wohn- und Essbereichen. Durch den KNX-Standard sind Sie auch technisch ganz oben angekommen.

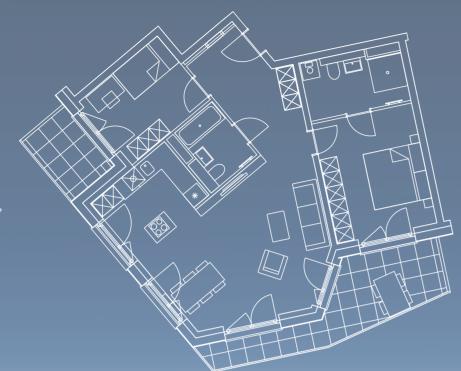
Stadtblick

Die erhöhte Lage der Wohnungen im Bereich Stadtblick, die sich vom fünften bis zum neunten Stockwerk der Gebäude erstreckt, bietet Eigentümern nicht nur einen traumhaften Ausblick auf die liebevoll angelegten Gärten und Grünflächen des Komplexes, sondern offenbart auch eine atemberaubende Sicht über die Dächer der umliegenden Stadtteile. Hier genießen Sie mit Ihren Liebsten oder Freunden den Sonnenuntergang direkt auf dem Balkon. Die hochwertigen, lichtdurchfluteten 1- bis 4-Zimmerwohnungen in beiden Bauteilen werden Ihre Erwartungen und Ansprüche übertreffen. Diese imposanten Blicke auf die Stadt, wie sie Ihnen der Truderinger Morgen bietet, sind ein seltenes und wertvolles Highlight in der Münchner Immobilienlandschaft. Durch zwei wesentliche

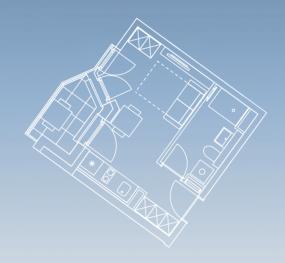


Besonderheiten des Gebäudes wird diese Aussicht auf München möglich: Die Stadtblick-Wohnungen befinden sich in einer optimalen Lage im Areal, um je nach Blickachse einen unverkennbar klaren Blick auf zahlreiche Dachspitzen und Sehenswürdigkeiten Münchens zu genießen. Dank der niedrigen, meist zweigeschossigen Umgebungsbebauung versperren Ihnen keine Gebäude in direkter Nähe den eindrucksvollen Blick in die Ferne.





239×GUT GESCHNITTEN







Sonderwunsch Smart Home

Erleben Sie die Vorteile eines vernetzten Zuhauses: Mit der intelligenten Smart-Home-Lösung von Gira steuern Sie auf Wunsch zahlreiche Wohnungsfunktionen wie Heizung, Licht, Klimatisierung, Jalousien und vieles mehr mit einem zentralen System. Noch mehr Freiheit bietet Ihnen die Gira-App, mit der Sie sämtliche Funktionen via Smartphone oder Tablet bedienen können. Da das System auf dem internationalen KNX-Standard basiert, können jederzeit zusätzliche Smart-Home-Geräte ganz bequem und schnell integriert werden.



 $84 \times 2 - 2,5$ ZIMMER

49 imes 3 zimmer

 $30 \times 4 - 5$ ZIMMER



PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470 7

PHO@KWAG.DE 7

KONTAKT







PULS_______TRUDERINGER MORGEN ______2

DAS WICHTIGSTE IN DIREKTER UMGEBUNG

S-BAHN

600 m

U-BAHN

800 m

TRAM

750 m 850 m

BU:

100 m 350 m

__ Die bayerische Landeshauptstadt verbindet kulturelle und gesellschaftliche Vielfalt, gilt als Innovations- und Hightech-Standort und beherbergt einige der schönsten Sehenswürdigkeiten und Attraktionen Europas. Ein Blick vom Dach des Truderinger Morgen genügt, um sich gleichzeitig an Münchens schönsten Wahrzeichen und dem unvergleichlichen Panorama der Alpen zu erfreuen. Der Truderinger Morgen bietet Eigentümern auch jede Menge Grün: Sie befinden sich in unmittelbarer Nähe zu dem renaturierten Hachinger Bach, liebevoll angelegten Grünanlagen, Dachgärten, Wiesenflächen und dem begrünten Innenhof – ideal, um den stressigen Alltag für ein paar Momente hinter sich zu lassen. Aber auch innerhalb weniger Kilometer rund um das Neubauprojekt gibt es viel zu entdecken. Das Werksviertel ist ein lebendiger Ort für Kunst und Kreativität, der Ostpark mit dem Michaeligarten bietet Entspannung und die nötige Abkühlung im Sommer finden Sie im nahe gelegenen Michaelibad. Kulturinteressierte können imposante Opern, Theateraufführungen oder Musicals im berühmten Prinzregententheater erleben. Sie möchten noch weiter als in die Alpen blicken? Dann besuchen Sie die Volkssternwarte und erhaschen Sie einen Blick auf die Sterne. Auch das ist vom Standort des Truderinger Morgen schnell und einfach möglich.

— Bestens angebunden ist der Truderinger Morgen ebenfalls. Neben der neu geschaffenen Bushaltestelle vor dem Areal ist die S-Bahn-Haltestelle "Berg am Laim" gerade einmal 600 Meter entfernt. Auch U-Bahnund Tram-Haltestellen sind in fußläufiger Entfernung und bringen Sie schnell und unkompliziert ans Ziel. Wer lieber mit dem Auto fährt, ist über die Wasserburger Landstraße innerhalb einer Viertelstunde im Stadtzentrum oder über die unmittelbar angrenzende A94 in nur wenigen Minuten ebenfalls an zahlreichen Seen im Münchner Osten.







Der Truderinger Morgen steht für ein Investment mit nachhaltigem Charakter und setzt dabei auf modernste Energiekonzepte, um langfristig wertsteigernde Effizienz zu erzielen. Ressourcenschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen, die eigenständig Strom produzieren und direkt an die Wohnungen und Bewohner liefern, unterstreichen den nachhaltigen Grundgedanken des Projekts und machen das Mieterstrommodell im Truderinger Morgen wertvoll und attraktiv zugleich. In Sachen Mobilität setzen die Entwickler neue Maßstäbe: Vorrichtungen für E-Ladestationen, intelligente Auto-Verschiebeparker und Einzelstellplätze sowie Räume mit Lastenfahrrad-Sharing sind hier Standard. Wer gerne radelt, kann sein Bike im eigenen Fahrradreparatur-Raum mit Werkzeug-Sharing wieder fit für die Saison machen, im Anschluss in den Ostpark düsen und eine kleine Pause im urigen Biergarten einlegen.



Mit der DGNB-Zertifizierung in Gold unterstreicht der Truderinger Morgen eindrucksvoll sein nachhaltiges Bauund Wohnkonzept. Vergeben von der "Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen", kurz DGNB, bewertet das Zertifikat die Gesamtperformance eines Gebäudes – basierend auf seiner ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen und funktionalen Qualität.

 \mathbf{z}



KfW-Förderungen für die Wohnungen im Truderinger Morgen

Als "klimafreundlicher Neubau" ermöglicht Ihnen der Truderinger Morgen die Chance, für Ihre erworbene Wohnung einen attraktiven Förderkredit von bis zu 100.000 Euro zu erhalten – und das pro Wohnung.

— Besonders nachhaltig konzipierte Neubauten erhalten seit dem O1. Juni 2023 den attraktiven Förderkredit "Klimafreundlicher Neubau - Wohngebäude" von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Die Förderung wurde gezielt für nachhaltige und energieeffiziente Gebäude entwickelt, die einen Beitrag für bewussteres Wohnen und Leben fördern. Selbstverständlich erfüllt das moderne Bau- und Wohnkonzept des Truderinger Morgen – als eines der ersten Bauprojekte in München überhaupt – sämtliche Kriterien für die Förderung. Es erreicht die Effizienzstufe 40, es heizt weder mit Öl, Gas noch mit Biomasse und es stößt enorm wenig CO₂ entlang seines Lebenszyklus aus.

— Ganz gleich, ob Sie die Wohnung bzw. Wohnungen im Truderinger Morgen als Kapitalanleger oder Eigennutzer erwerben: Die KfW-Förderung mit ihren vielseitigen Benefits ist für alle Käufergruppen verfügbar und stellt aufgrund flexibler Laufzeiten (bis zu 35 Jahre) und Zinssätze (effektiver Jahreszins zwischen 0,67 und 1,88 %) einen attraktiven Baustein für jede Finanzierung dar (Stand: 28.08.2023). Den aktuell gültigen Zinssatz und weitere Informationen entnehmen Sie bitte der KfW-Website.

GUT ZU WISSEN!

Stand bei Redaktionsschluss am 25.09. 2023

Der Weg zur Förderung ist einfacher als gedacht und kann im Zuge des Kaufs problemlos eingeleitet werden. Somit erhalten Sie als Käufer einer Immobilie im Truderinger Morgen den Förderkredit in vier Schritten:

#1

Sichern Sie sich die Reservierung für eine oder mehrere Wohnungen im Truderinger Morgen.

#9

Unsere Energieexperten übermitteln Ihnen eine "Bestätigung zum Antrag" sowie Ihre Antragsnummer, die Sie für den Förderantrag benötigen.

#3

Beantragen Sie den KfW-Förderkredit 297 oder 298 bei einem Finanzierungspartner Ihrer Wahl.

#4

Sobald Sie die Zusage der KfW erhalten, sind Ihre Fördermittel (abhängig von der Anzahl der erworbenen Wohnungen) für Sie reserviert. Nun können Sie den Kreditvertrag mit Ihrem Finanzierungspartner abschließen und den Wohnungskaufvertrag finalisieren.

Degressive AfA als Teil des Wachstumschancengesetzes

Die Bundesregierung plant die Einführung einer sogenannten degressiven AfA für Wohngebäude mit Baubeginn ab 01.10.2023. Darunter fällt auch der Truderinger Morgen als eines der ersten Bauprojekte in der gesamten Metropolregion München. Die Abschreibung mit jährlich sinkenden Abschreibungsbeträgen ist befristet auf sechs Jahre und fördert eine schnellere Refinanzierung. Die Regierung möchte damit Investitionsanreize schaffen. Im ersten Jahr können sechs Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils sechs Prozent des Restwerts steuerlich geltend gemacht werden. Ein Wechsel zur linearen AfA (lineare Abschreibung) ist möglich. Im Januar 2023 wurde die lineare AfA für Neubauwohnungen bereits von zwei auf drei Prozent angehoben.

München richtig weiterdenken.



In einem aufwändigen, empirisch validen Verfahren

hat die Stadt München die

Zugehört. Verstanden. Übernommen. Das Bürgergutachten zum Paketpost-Areal ist eindeutig.

Ein klares JA zur Planung.

Ein klares **JA** zu den Paketpost-Türmen.



ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN

VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

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

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



PULS ____

/TEXT/ KLAUS WALLNER

DAS PAKET-POSTAREAL

Bereits in der letztjährigen Ausgabe der PULS hat die KWAG ihrem Netzwerk die Projektentwicklung des Paketpostareals nahe der Friedenheimer Brücke durch unseren langjährigen Partner, die BÜSCHL Unternehmensgruppe, vorgestellt. Ein Jahr später lohnt sich erneut der Blick nach Neuhausen.

Das Projekt

Auf einem Grundstück an der Friedenheimer Brücke mit ca. 87.000 Quadratmetern wird ein modernes, nachhaltiges und zukunftsweisendes neues Stadtquartier für die Isarmetropole geplant. Diese Projektentwicklung beinhaltet weit mehr als die über 1.000 geplanten Wohnungen, von welchen ungefähr die Hälfte geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau sein werden. Um den geplanten Wohnraum herum soll im Sinne einer "Stadt der kurzen Wege" ein komplettes Stadtviertel mit Kitas, Büros, Geschäften, Gastronomie und Hotellerie, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie großen Kunst- und Kulturflächen entstehen. Die imposante und unter Denkmalschutz stehende Paketpost-Halle soll dabei der belebte Mittelpunkt des neuen Quartiers werden und sowohl als Begegnungsstätte für die Anwohner wie auch als Eventlocation für die gesamte Stadtbevölkerung Münchens zur Verfügung stehen.

Das übergeordnete Ziel der BÜSCHL Gruppe in Verbindung mit dem beauftragten Architekturbüro Herzog & de Meuron aus der Schweiz – welches unter anderem für die Allianz Arena und die Fünf Höfe verantwortlich zeichnet – ist die Schaffung eines wegweisenden neuen Stadtquartiers für den Standort München, welches den unterschiedlichen Anforderungen der Menschen an ein modernes, urbanes und nachhaltiges Leben gerecht wird.

Neue Entwicklungen und aktueller Status quo

Das im Jahr 2021 durchgeführte Bürgergutachten, an dem rd. 120 – nach dem Zufallsprinzip repräsentativ ausgewählte – Münchnerinnen und Münchner teilgenommen haben, ist durch die Münchner Stadtbevölkerung sehr positiv zugunsten des Projektes ausgefallen. Den von den Bürgerinnen und Bürger vorgebrachten Anregungen, wie z. B. dem Wunsch nach mehr Freiraum sowie mehr Park- und Grünflächen, wurde durch einen neuen Quartierspark direkt vor der Halle in einer aktualisierten Planung entsprochen. Mit einem weiteren Hochhaus mit knapp 70 Metern Höhe in Holzhybridbauweise, in welchem sich ausschließlich geförderter und preisgedämpfter Wohnraum befinden wird, ist ein zusätzlicher sichtbarer Eckpfeiler des Nachhaltigkeitskonzeptes auf ökologischer und sozialer Ebene hinzugekommen.

Darüber hinaus wurde zuletzt auch die Nutzung der Erdgeschossebene der ehemaligen Paketpost-Halle in einem sogenannten Partizipationsverfahren öffentlich diskutiert und von der Münchner Stadtgesellschaft konkret mitbestimmt. Hierfür hat die BÜSCHL Unternehmensgruppe zusammen mit der Stadt München eine gemeinsame Ideensammlung in die Wege geleitet, welche es den Münchnerinnen und Münchnern erlaubt hat, ihre Gedanken und Vorstellungen für eine solche Nutzung proaktiv in den Prozess der Entwicklung der Halle einfließen zu lassen.



— Neben den bereits im letzten Jahr vorgestellten Ergebnissen des Bürgergutachtens sowie der aktuellen Erarbeitung der potenziellen Nutzungsmöglichkeiten der Halle als Zentrum des neuen Stadtquartiers wurden Anfang des Jahres auf politischer Ebene in Form eines äußerst positiven Beschlusses der Stadtgestaltungskommission die Weichen für die bestehende Planung mit den zwei ikonografischen Hochpunkten gestellt, auf deren Basis die weiteren Schritte des laufenden Planungsprozesses in den kommenden Jahren erfolgen werden.

Fazit & Ausblick

Das rd. 8,7 Hektar große Areal in Nymphenburg bleibt aufgrund seiner besonderen Bedeutung weiterhin eines der meistdiskutierten Immobilienprojekte der bayrischen Landeshauptstadt. Auch wenn in den vergangenen zwölf Monaten sehr viel Positives passiert ist und wichtige Meilensteine in der Planung des Projektes erreicht werden konnten, liegt immer noch ein deutlicher Weg vor allen Projektbeteiligten, bis das Leben in das neue Stadtquartier einziehen kann und die Paketpost-Türme und die Frauenkirche miteinander ebenso Wirklichkeit werden, wie Laptop und Lederhosen es schon sind.

Bis dahin arbeitet die BÜSCHL Unternehmensgruppe unaufhörlich weiter an der Optimierung der Planung, um die Vision von dieser zukunftsweisenden Quartiersentwicklung wahr werden zu lassen. Denn eines ist klar: Egal, wie man über die beiden geplanten Hochhäuser denken mag – München braucht Wohnraum in den kommenden Jahren mehr denn je. Die Projektentwicklung des Paketpost-Areals leistet hier einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung der Situation.

PULS ______ 202









HANS ÜBELACKER WERKSTÄTTEN: FARB- UND OBERFLÄCHENGESTALTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

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

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



www.hansuebelacker.de

MCIA, atte **NUL**



n dieser Stelle lesen Sie für gewöhnlich von verpassten Investmentchancen und rosigen Zeiten für Anleger. Doch das Jahr 2022 stellte uns alle vor neue Herausforderungen. Dabei betrifft die momentane Situation tatsächlich nur diejenigen, die aktuell ihre Immobilien verkaufen wollen oder gar müssen. Denn momentan ist der Verkauf deutlich schwerer.

__ Die Situation kann auf den ersten Blick schlimm klingen. Aber wir können Sie hoffentlich ein wenig beruhigen, denn auf dem Immobilienmarkt ist nicht alles dramatisch. Es ist zwar auch nicht die beste Zeit, die wir je hatten, aber auf Tiefs folgen bekanntermaßen

__ Das sagen wir nicht durch unsere Glaskugel vorher, sondern Ökonomen aus zahlreichen Ländern weltweit. Sie rechnen mit einem deutlichen Anstieg der Immobilienpreise in den nächsten Jahren. In Deutschland werden laut ifo-Institut jährliche Zuwächse von 7,2 Prozent erwartet. Ganz besonders profitieren werden dabei wir in Bayern. Die Landkreise Erding, Ebersberg und Dachau, die Städte München, Landshut sowie Augsburg zählen dabei zu den Top-Ten-Gewinnerregionen bis zum Jahr 2035. Die Stadt München hat unter den bayerischen Städten eine Top-Platzierung. Die Studie des Hamburger Wirtschaftsinstituts (HWWI) ermittelte dabei eine detaillierte Prognose für den Wohnatlas der Postbank. Auch die Immobilienmarktexperten von DB Research sagen für das Jahr 2030

eine Angebotsknappheit vorher und da-

mit verbunden steigende Preise.

WERTENTWICKLUNG IMMOBILIER

__ Was aktuell bei einem Immobilienverkauf noch viel wichtiger geworden ist: die Vorbereitung. Da sprechen wir von Optimierungen der Immobilie wie z. B. Mietanpassungen, Sanierungen und kleinen Renovierungen. Selbst wenn Sie den Wiederverkauf erst in ein paar Jahren planen, sollten Sie das alles rechtzeitig angehen. Denn auch in Krisenzeiten lohnt sich ein Blick in die Zukunft. Erinnern Sie sich noch an die Krise von 2008? Wir besonders, denn dieses Szenario erleben wir heute ähnlich. Und auch damals wussten wir: Auf ein Tief folgt stets ein Hoch. Und aus einer Krise kann man auch etwas Gutes ziehen.

Sogar die Regierung bringt sich nun ein und hat bereits die Abschreibungsmöglichkeit für Neubauimmobilien von zwei auf drei Prozent erhöht. Der aktuelle Vorschlag der Bauministerin würde für einen Aufschwung sorgen: So sollen in den ersten fünf Jahren sogar sechs Prozent Abschreibung möglich sein. Wir drücken hier mal ganz fest die Daumen, dass das Wirklichkeit wird, und planen schon das nächste eindrucksvolle Neubauprojekt. So viel sei gesagt: tolle Lage und faszinierende Ausblicke (siehe S. 14).

MÜNCHEN **GIESING**

2 ZIMMER 1 TG-STPL.

LIVING ISAR

2020 856.000,- EUR 2022 951.000,- EUR

+ 11,1%

70,76 QM 4. OG



Wir möchten Ihnen auch in diesem Jahr einige Objekte vorstellen, die wir trotz des angespannten Marktes erfolgreich verkaufen konnten und bei denen die Renditen äußerst positiv sind.

LEO 206

2012 132.000,- EUR 2023 379.000,- EUR

+187,1%

MÜNCHEN **SCHWABING**

1 ZIMMER 32,39 QM 2. OG 1 STPL.

WOCON

2013 404.000,- EUR **2023** 680.000,- EUR

+ 68,3%

MÜNCHEN **GIESING**

2 ZIMMER 73,18 QM 1. OG 1 TG-STPL.

WOCON

2012 357.600,- EUR

+ 88,8%

GIESING 2 ZIMMER 67,22 QM 3. OG

1 TG-STPL.

MÜNCHEN



2023 675.000,- EUR



INVESTIEREN SIE IN IHRE UNABHÄNGIGKEIT. Anstatt in neue Verpflichtungen.

NOVETHOS Family Office

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-Knowhow 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 Family Office GmbH | Oskar-Schlemmer-Straße 23 | 80807 München Telefon +49 89 203044-400 | info@novethos.de







IL CARRETTO RISTORANTE I CAFFÈ I BAR

Telefon +49 8106 34785 reservierung@il-carretto.de

www.il-carretto.de

RISTORANTE IL CARRETTO - DIE KULINARISCHE OASE

Italienische Restaurants gibt es viele, **kulinarische Insidertipps** wie das Ristorante IL CARRETTO in Vaterstetten bei München nur wenige. Unter der **neuen Leitung von Andrea Montemaggi** weht hier seit einigen Monaten ein frischer Wind durch die mediterrane Küche.

Freuen Sie sich auf **italienische Klassiker und neu interpretierte Gerichte,** die alle eins verbindet: **kulinarische Exzellenz.** Ob Pasta, mediterrane Fleischgerichte, frischer Fisch oder köstliche Meeresfrüchte – die Liebe und Leidenschaft, mit der hier gekocht und serviert wird, lässt sich sehen, fühlen und natürlich schmecken!

Ristorante IL CARRETTO – hier gehen italienische Gastfreundschaft und exzellenter Geschmack eine begeisternde Liaison ein.



CHIEMGAUER ALPEN

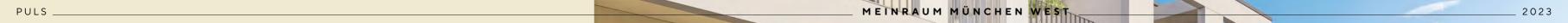
UNGER WEINE zählt seit über 25 Jahren zu den weltweit führenden Unternehmen im Premium-Weinund Raritätenhandel. Der Fokus liegt dabei besonders auf Spitzenweinen aus Bordeaux, der Champagne, Spanien und Kalifornien. Unsere Keller im oberbayerischen Frasdorf erfüllen die höchsten Klimatisierungsund Sicherheitsstandards. Dort bieten wir unseren Kunden auch eine der weltbesten Lagermöglichkeiten – etwa, wenn sie ihre Weine langfristig lagern oder in erlesene Weine investieren möchten.

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

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









Hierzie Manual Manua





Moderner, individueller Wohnkomfort, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten vor der Haustür, mitten im Grünen und dennoch sehr stadtnah mit toller Verkehrsanbindung. Wer sich all das wünscht, wird im Münchner Westen fündig!

Unser Neubauprojekt meinraum München West ist ein wichtiger Schritt in die Zukunft eines neuen kleinen Stadtquartiers mit überschaubaren Dimensionen, das gerade in Lochhausen entsteht. Groß ist hier dafür die Auswahl an attraktiven Eigentumswohnungen. Freuen Sie sich auf zahlreiche verschiedene Wohnungstypen und auf ein harmonisches und abwechslungsreiches Gesamtbild. Autofreie Innenhöfe, begrünte Freiflächen und Spielmöglichkeiten komplettieren die Symbiose aus Stadt und Natur.

/TEXT/ CHRISTIAN MATZKE _

PULS ______ MEINRAUM MÜNCHEN WEST _______ 2023

Neuer Bauabschnitt neues Linkerplink

Während die ersten beiden Bauabschnitte von meinraum München West bereits übergeben sind und sich mit Leben füllen, wird der 3. Bauabschnitt Ende 2024 fertiggestellt. Das Besondere dabei: Der dritte Bauabschnitt weist eine neue Architektursprache auf – mit ansprechender Fassadengestaltung und zahlreichen überraschenden Grundrissen.

Hier ist der Name Programm

Im Mittelpunkt von meinraum München West stehen der Mensch und seine Bedürfnisse rund ums Wohnen und Leben. Das kleine Quartier bietet Ihnen beste Voraussetzungen, um Ihre persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Zugleich eröffnen Sie sich die Perspektive, an einer aussichtsreichen Entwicklung teilzuhaben.

Ruckzuck

Apropos Lage: Nicht nur mit dem Auto sind Sie hier bestens angebunden – in einer Minute erreichen Sie die A99, in drei Minuten die A8, in zehn Minuten die Pasing Arcaden und in fünf Minuten zahlreiche Geschäfte in Gröbenzell. Und mit der S-Bahn? In 18 Minuten sind Sie am Hauptbahnhof – das sagt eigentlich alles!

Nachhaltigkeit? Anhedingt

Für meinraum München West wurde ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept entwickelt, um verantwortungsbewusstes und ressourcenschonendes Wohnen und Leben zu ermöglichen. Bereits die zukunftsorientierte Bauweise (KfW 55) leistet einen wichtigen Beitrag zu mehr Energieeffizienz. An allen Tiefgaragenstellplätzen können Elektroladesäulen über die Stadtwerke München installiert werden, meinraum München West verfügt über ein eigenes Blockheizkraftwerk (BHKW) und über eine Photovoltaikanlage (PV). Ein Nahwärmenetz versorgt das gesamte Areal. Mittels Kraft-Wärme-Kopplung nutzen BHKWs die Abwärme der Stromerzeugung zum Heizen. Diese Form der autarken Energieversorgung überzeugt nicht nur durch ihre vorbildliche Effizienz - sie ist auch besonders versorgungs- und zukunftssicher. Zudem können Bewohner durch ein Mieterstrommodell den lokal erzeugten Strom günstiger beziehen.







 $\mathbf{0}$





Highlights auf einen Blick

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 25 qm
 bis ca. 118 qm durch modulare Planungen
 lassen sich Wohnungen auch zusammenlegen
 und vergrößern.
- Nahezu alle Wohnungen mit Balkon/Loggia,
 Terrasse oder Dachterrasse
- Lichte Raumhöhe von ca. 2,62 m
- Landhausdielen in Eiche in sämtlichen Wohnräumen
- Großformatige Feinsteinzeug-Fliesen und hochwertige Markenarmaturen in den Bädern
- _ Elektrische Rollläden
- _ Fußbodenheizung
- TG-Einzelstellplätze(auf E-Ladestationen erweiterbar)
- Aufzüge von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Wohnungen barrierefrei zugänglich
- Wärme und Strom aus arealeigenem
 BHKW und Photovoltaik

Woranf warten?

Sie hatten das Projekt meinraum München West bisher noch nicht auf Ihrem "Immobilien-Radar"? Dann kontaktieren Sie uns! Nicht dass es irgendwann heißt: "Ach, hätte ich doch nur …".



PETROS THEODOSIADIS
089.15701.480 7

PT@KWAG.DE 7

KONTAKT

WIR MACHEN ES EINFACH!





www.bauwens.de

 \cdot 2



Wir müssen uns um das Thema Nachhaltigkeit kümmern! Nicht nur aufgrund der gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen und Bestimmungen, sondern auch, weil es uns allen ein Anliegen sein sollte, unsere Zukunft aktiv mitzugestalten.

Daher haben wir uns bei Bauwens dieses Thema auf die Fahne geschrieben und arbeiten seit geraumer Zeit an umsetzbaren, sinnvollen Lösungen für unsere Immobilien. Dieser Prozess unterliegt einer ständigen Prüfung und Verbesserung, denn eines ist auch klar: Nachhaltigkeit muss ökologisch und ökonomisch realisierbar sein und bleiben.

BAUWENS.DE 7

NACHHALTIGKEIT – FÜR UNS EINE CHANCE, AM PULS DER ZEIT MITZUWIRKEN

Im Interview macht Dr. Patrick Adenauer, Geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens Unternehmensgruppe, deutlich, dass ein aktiver Beitrag der Bau- und Immobilienbranche mit Blick auf das Thema Nachhaltigkeit unabdingbar ist.

Herr Dr. Adenauer, das Thema Nachhaltigkeit gewinnt seit Längerem deutlich an Relevanz in der Branche. Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit für Bauwens?

 Als Bau- und Immobilienunternehmen sind wir Teil einer Branche, die für einen offensichtlichen Teil des globalen Ressourcenverbrauchs und der anthropogenen CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Uns ist bewusst, dass der Weg zur nachhaltigen Transformation und der Erreichung der Klimaziele der Vereinten Nationen nicht ohne einen substanziellen Beitrag unserer Branche realisiert werden kann. Mit der energetischen Gestaltung von Immobilienprojekten nehmen wir Einfluss auf Energiebedarf, Energieversorgung und die daraus resultierenden Emissionen. Wir entwickeln, planen und bauen in den A-Lagen deutscher Metropolregionen und nehmen damit unmittelbaren Einfluss auf städtische Entwicklungen. Nicht zuletzt ist jedoch das Thema Nachhaltigkeit auch ein wesentlicher Bestandteil unseres Denkens innerhalb eines familiengeführten Unternehmens: der Vorzug des Denkens in Generationen gegenüber einer Orientierung an kurzfristigen

Wo setzt Bauwens den Fokus beim Thema Nachhaltigkeit?

Wachhaltigkeit muss in die konkrete Umsetzung gebracht werden. Das heißt, dass zunächst priorisiert an den Themen gearbeitet werden muss, bei denen man durch die Auswirkungen der eigenen Geschäftstätigkeit die größte Hebelwirkung entfalten kann. Für uns liegt der Fokus aktuell daher vornehmlich, aber nicht ausschließlich, auf der Ebene unserer Projektentwicklungen. Hierbei nehmen wir nicht nur die Konstruktionsemissionen in den Blick, sondern auch die Emissionen, die aus dem Betrieb unserer Immobilien resultieren. Darüber hinaus wird die schonende Nutzung von Ressourcen eine zunehmend wichtigere Rolle spielen, wobei hier insbesondere die Themen Kreislaufwirtschaft und das Bauen im Bestand für uns von Bedeutung sein werden. Selbstverständlich spielt das Thema Nachhaltigkeit auf der gesamten Unternehmensebene ebenfalls eine wichtige Rolle.

Haben Sie in diesen Bereichen konkrete Nachhaltigkeitsziele gesetzt?

bitioniertes und übergeordnetes Nachhaltigkeitsziel gesetzt: Bis zum Jahr 2030 wollen wir unsere Gesamtemissionen, das heißt sowohl die Emissionen unserer Projekte als auch die Emissionen auf der Unternehmensebene, halbieren. Bis zum Jahr 2045 wollen wir dann "Net Zero" erreichen und dadurch unseren Beitrag zur Erreichung der Ziele des EU Green Deals leisten. In diesem Jahr haben wir dieses Ziel noch einmal um zusätzliche Nachhaltigkeitsziele für unsere Projekte erweitert: Ab sofort werden unsere Projekte grundsätzlich "nachhaltig" im Sinne der EU-Taxonomie geplant und ausgeführt. Zudem streben wir für alle neuen Projekte eine Planung nach dem QNG-Premium-Standard an.

Das ist eine klare Formulierung. Welche Maßnahmen erachten Sie in diesem Zusammenhang als besonders wichtig?

77 In der Methode des sogenannten Life Cycle Assessments (LCA) sehen wir einen der wesentlichen Eckpunkte unseres Nachhaltigkeitsmanagements, da es für uns auf mehreren Ebenen von besonderer Bedeutung ist. Es dient uns zum einen zur Ermittlung effektiver Ansatzpunkte in den frühen Leistungsphasen, um Zielwerte zu antizipieren und durchgehend kontrollieren zu können. Zum anderen als strategisches Instrument zur Statusanalyse der in unseren Bauprojekten anfallenden Materialien und Emissionen. Durch die Bilanzierung unserer Projekte in einem gesamtheitlichen Benchmarking dient uns das LCA ferner als Mittel zur Herstellung von Transparenz über unsere Emissionen und Materialverbräuche. Transparenz sehen wir dabei als wichtig und unverzichtbar an. Aus diesem Grund haben für das Jahr 2021 unsere erste Erklärung zum Deutschen Nachhaltigkeitskodex veröffentlicht und werden von nun an regelmäßig über unsere Nachhaltigkeitskennzahlen informieren. Wenn wir zukunftsfähig sein wollen, gibt es keine Alternative: Nachhaltigkeit muss umgesetzt werden und daran arbeiten wir jeden Tag ein Stückchen mehr.

Herr Dr. Adenauer, vielen Dank für das spannende Gespräch.

PULS ________ 202



70SSEDER

Der Oane für Ois

Kompetent, flexibel & zuverlässig

Planen, Transportieren und Bauen, Entsorgen und Recyceln - die Zosseder GmbH mit Sitz in Spielberg hat sich seit 1967 zu einem breit aufgestellten Unternehmen in der Bau-, Transportund Entsorgungswirtschaft entwickelt.

Entsorgung- von Hausmüll bis zur Sondermüllentsorgung, Containerservice, Erdbewegungen und Tiefbau, Straßen- und Kanalreinigung, Abbrucharbeiten, Recycling aller Art und vieles mehr. Die einzelnen Zosseder-Firmen kooperieren intensiv miteinander und machen es damit möglich, selbst übergreifende Großprojekte aus einer Hand zu bearbeiten.







Zosseder Holding GmbH & Co. KG - Spielberg 1 - 83549 Eiselfing - 08071/92790 - dispo@zosseder.de





nehmen 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 sieben 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 ist Ihr starker Partner für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Hebearbeiten. Als Familienunter-

www.bkl.de Tele

BKL Baukran Logistik GmbH | Römerstraße 22 | 85661 Forstinning Telefon +49 8121 2248-0 | info@bkl.de

:6

ASSET ALLOC ATION

WO STEHT DIE IMMOBILIE **IM DIREKTEN VERGLEICH?**

Wie lassen sich Vermögenswerte (Assets) klug und clever verteilen? Wie verhalten sich in den verschiedenen Asset-Klassen die wichtigsten beiden Parameter Volatilität und Sicherheit zueinander, wie hoch muss der Kapitaleinsatz sein und auf welchen zeitlichen Horizont sollte ich mich als Anleger einstellen?

Diversifikation ist das Zauberwort: Die Streuung des Risikos verspricht die größtmögliche Unabhängigkeit der Performance von einzelnen Assets und den Erfolg des Gesamtportfolios. Das einfachste und gängigste Beispiel diesbezüglich sind die Aktien: Statt in nur ein Unternehmen zu investieren, kann beispielsweise mittels ETFs (Exchange-Traded Funds) in mehrere Unternehmen unterschiedlicher Branchen weltweit investiert werden. Somit wird die Abhängigkeit der Performance eines Unternehmens reduziert und auf mehrere Schultern verteilt - dies funktioniert natürlich nicht nur auf der Ebene der einzelnen Vermögenswerte wie Wertpapiere, sondern auch übergeordnet im Rahmen der Asset Allocation. Ein Vergleich der wichtigsten Parameter verschiedener großer Asset-Klassen macht deutlich in welcher Relation die Immobilie dazu steht.

/TEXT/ PETROS THEODOSIADIS

IMMOBILIEN

VOLATILITÄT

NOTWENDIGER Hoch KAPITALEINSATZ

AKTIEN

VOLATILITÄT

KAPITALEINSATZ

KRYPTO

VOLATILITÄT

SICHERHEIT NOTWENDIGER Niedrig

KAPITALEINSATZ



ANLEIHEN

VOLATILITÄT



VOLATILITÄT

NOTWENDIGER KAPITALEINSATZ



Standort München als inflationsgeschützter Sachwert

mit steuerlichen Vorteilen und hohem Entwicklungs-

potenzial aufgrund des kontinuierlichen Wachstums

der baverischen Landeshauptstadt.







NEUES , TEXT, MATHIAS GEISER JAHRNEUE GESETZE

GESETZ ZUR AUFTEILUNG DER CO₂ -KOSTEN

WAS?

Die CO₂-Kosten können in den meisten Fällen nur noch in Teilen, abhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes, auf die Mieter umgelegt werden. Entsprechend müssen die Betriebskostenabrechnungen angepasst werden.

WIE?

Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten

WANN?

Gilt erstmalig für das Jahr 2023

GUT ZU WISSEN!

Nach Einführung des Gesetzes im Jahr 2023 wird das Thema für Immobilieneigentümer erst mit dem Jahr 2024 wirklich relevant.

WOHNGELD PLUS

WAS?

Das Wohngeld wurde von der Regierung umfassend reformiert. Der Betrag steigt im Durchschnitt um über 100 Prozent von 180 € auf 370 €. Ausschlaggebend hierfür sind eine nun dauerhaft implementierte Heizkostenkomponente sowie eine neue Klimakomponente, die einen Zuschlag über die bisherige Höchstgrenze hinaus ermöglicht.

WIE?

Neue Reform "Wohngeld plus"

WANN?

Gilt ab dem 01.01.2023

GUT ZU WISSEN!

Als Eigennutzer ist es bei bestimmten Voraussetzungen ebenfalls möglich, Wohngeld zu beantragen – dieses wird über einen sogenannten Lastenzuschuss geregelt.

ERHÖHUNG DER LINEAREN ABSCHREIBUNG

WAS?

Höhere Steuervorteile durch die Anhebung des linearen AfA-Ansatzes von zwei auf drei Prozent bei Neubauten.

WIE?

Anpassung des Jahressteuergesetzes

WANN?

Gilt für alle nach dem 01.01.2023 fertiggestellten Wohngebäude

GUT ZU WISSEN!

Aktuell gilt diese Regelung nur für Neubauten – eine Erweiterung auf Bestandsimmobilien wird ebenfalls diskutiert.

EINFÜHRUNG EINER DEGRESSIVEN AFA IN HÖHE VON 6 PROZENT

WAS?

Höhere Abschreibungsmöglichkeiten für neu gebaute bzw. neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen.

WIE?

Maßnahme im neu aufgelegten Wachstumschancengesetz

2023

WANN?

Angezeigter Baubeginn oder rechtswirksam abgeschlossener Kaufvertrag ab dem 01.10.2023 bis zum 30.09.2029

GUT ZU WISSEN!

Im ersten Jahr können 6 Prozent der Investitionskosten steuerlich geltend gemacht werden. In den folgenden Jahren können jeweils 6 Prozent des Restwertes steuerlich geltend gemacht werden.

Stand: September 2023





DAMALS WIE HEUTE

LEO

206

RECHTZEITIGE ENTSCHEIDUNG, HOHE ERTRÄGE UND DAS INKLUSIVE "RUNDUM-SORGLOS-PAKET".

DAS APARTMENTHAUS LEO 206 VER-EINT MIT SEINEN 406 WOHNUNGEN, VERTEILT AUF 15 ETAGEN, ALLE VORAUSSETZUNGEN FÜR EINE OPTIMALE KAPITALANLAGE. WER
HIER
KAUFT,
MACHT
ALLES
RICHTIG

ABER WARUM?

OLS ______ LEO 206 ______ 2

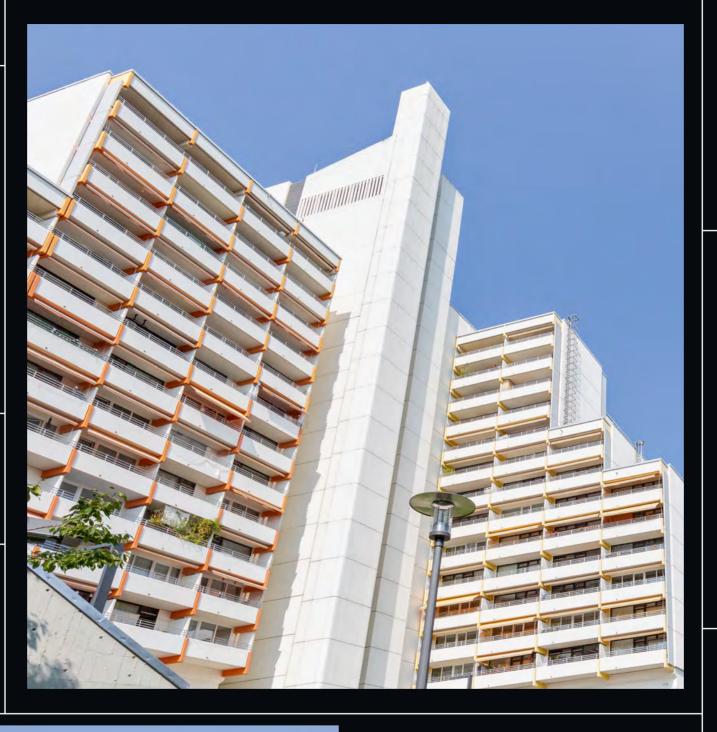
/TEXT/ PHILIP SCHWAB + FLORIAN WEBER

SIE KENNEN DIESE ARCHITEKTUR-IKONE AUS DEN 1970-ER JAHREN VIELLEICHT BEREITS, WEIL WIR SCHON MEHRMALS ÜBER DIESES EINZIGARTIGE ERFOLGSPROJEKT DER KWAG BERICHTET HABEN. ES LOHNT SICH, ETWAS GENAUER HINZUSCHAUEN. QUASI HINTER DIE HAUSWÄNDE, UM HERAUSZUFINDEN, WODURCH HIER IM VERGANGENEN JAHRZEHNT MEHR ALS 100 % WERTSTEIGERUNG MÖGLICH WAREN, DIE KAPITALANLEGERN VON DAMALS EIN DAUERLÄCHELN INS GESICHT ZAUBERN.

ERFOLGSFAKTOR EINS

DIE LAGE

Das hohe Potenzial der Immobilie liegt vor allem in der hervorragenden Lage neben dem Schwabinger Tor. Optimale Verkehrs- und Zentrumsanbindung, viele kulturelle Einrichtungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie die Nähe zum Englischen Garten machen das Wohnen hier sehr lebenswert. Zudem steht den Bewohnern mit dem neuen Stadtquartier "Schwabinger Tor" sowie der Münchner Freiheit alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Kurz: ein äußerst attraktiver Standort für Investitionen in Apartments – auch auf lange Sicht!





PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470 7

PHO@KWAG.DE 7

KONTAKT

ERFOLGSFAKTOR ZWEI

ANDAUERNDE MODERNISIERUNGS-BZW. SANIERUNGS-MASSNAHMEN

2

Unabhängig von der erstklassigen Lage und der sehr positiven Gesamtentwicklung der Stadt gab es auch kontinuierliche gezielte Maßnahmen am Objekt, die aktiv dazu beigetragen haben, dass sich die Leo 206 so hervorragend entwickelt hat. Durch ständige Modernisierungen, die aktuelle Wohnstandards erfüllen, sowie hohe Rücklagen präsentiert sich das im Jahr 1972 erbaute Haus auch 50 Jahre später noch in bestem Licht.

Fertiggestellte Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Objekt seit 2016:

- __ Anschluss an das Fernwärmenetz
- ___ Sukzessiver Austausch der Fenster (über die Rücklage finanziert)
- __ Flursanierung in allen Stockwerken
- __ Modernisierung der Heizungssteuerung zur Kostensenkung
- __ Erneuerung der Aufzugsanlagen
- __ Erneuerung Müllabwurfschacht
- __ Intelligentes Waschmaschinenbuchungssystem
- Verlegung von Glasfaser in allen Wohnungen
- __ Sanierung Tiefgarage
- __ Einbau einer Biocat-Anlage (Kalkschutz)
- __ Errichtung einer E-Ladeinfrastruktur
- __ Erweiterung Videoüberwachung
- __ Installation Photovoltaikanlage (99 kWp)
- Reinigung Abluftschächte inkl. Erneuerung der Tellerventile
- __ Erneuerung Klingelanlage

ERFOLGSFAKTOR DREI

WEITSICHTIGES MANAGEMENT

3

Damit aus einem Immobilienprojekt zur Kapitalanlage eine Erfolgsgeschichte für alle Beteiligten wird, ist kluges Wirtschaften mit den Rücklagen nötig. Somit wurde durch den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Herrn Philipp M. Osteroth konsequent die Rücklagenzuführung überwacht und für sinnvolle Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Entsprechend war die gesamte Zeit über eine hohe Erhaltungsrücklage vorhanden, die oben genannte Modernisierungsmaßnahmen erst möglich gemacht hat. Zusammen mit der optionalen Sondereigentumsverwaltung der kw consult mit Sitz vor Ort ergab sich daraus für die Kapitalanleger ein "Rundum-sorglos-Paket".

f 4

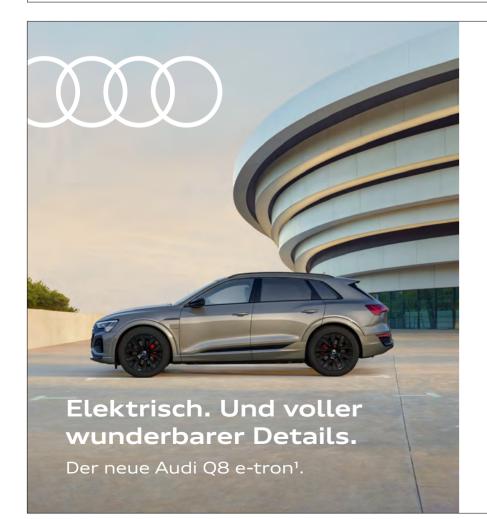
PULS _______ 202

SZA SCHILLING, ZUTT & ANSCHÜTZ Langjähriges Vertrauen

gewinnen wir am liebsten. Auch außergerichtlich.

Nach unserem Selbstverständnis ist exzellente anwaltliche Beratung vor allem eine Frage der Qualität der beratenden Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte. Diesem Anspruch fühlt sich SZA Schilling, Zutt & Anschütz als eine der renommiertesten deutschen Wirtschaftskanzleien seit mehr als 100 Jahren verpflichtet. Hierbei legen wir Wert auf eine enge Anbindung unserer Mandanten an die zuständigen Partnerinnen und Partner und ihre Teams. Auf unsere Expertise vertrauen zahlreiche führende Unternehmen aus dem In- und Ausland.

www.sza.de



Die Zukunft ist unser Antrieb.

Genießen Sie die Vorteile des vollelektrischen quattro Antriebs mit drei Elektromotoren – jetzt bei uns im Audi Zentrum Landshut.

¹ Stromverbrauch (kombiniert) in kWh/100 km: 24,4 – 20,1; CO₂-Emissionen (kombiniert) in g/km: 0. Für das Fahrzeug liegen nur Verbrauchs- und Emissionswerte nach WLTP und nicht nach NEFZ vor.

Suites firs Leben EICHBICHLER

Audi Zentrum Landshut

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



EMU exclusive travel 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

Spezialist für Golfreisen weltweit mit einem Höchstmaß an Know-how und Service



Tom's Private Travel

Die Reise-Manufaktur für maßgeschneiderte Individualreisen rund um den Globus



beCITE

Der B2B-Experte für besondere Events für Kunden und Mitarbeiter

EMU exclusive travel gmbh

Allee 18 | 74072 Heilbronn | +49 (0)7131 . 277 654 . 40 | info@emu-travel.com

www.emu-travel.com

TIME HOUSE

home



SHORT OR LONG STAY

Das Timehouse neben dem Schwabinger Tor bietet Ihnen komplett eingerichtete Luxusapartments. Sie können von einer Nacht bis zu mehreren Monaten Aufenthalte reservieren.





COMING HOME

Ganz nach Ihren persönlichen Wünschen berät Sie unser herzliches Front-Office-Agent-Team. Vom Studio mit 32 qm bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit 2 Bädern und 3 Schlafzimmern finden wir sicher das passende Apartment für Ihre Bedürfnisse.

Zu unserer hohen Einrichtungsqualität kommt der Luxus von viel Platz – Ihrem Wohn(t)raum. Wir geben Ihnen und Ihren Lieben ein Zuhause auf Zeit, in dem Sie sofort leben können.

Besuchen Sie uns in München . oder vorab auch gerne online!



KONTAKT

- DEOPOLDSTRASSE 204 A 80804 MÜNCHEN
- WECARE@TIMEHOUSE.DE
- 089 23020000
- © 0177 2380594

TIMEHOUSE.DE



Die kw consult vereint drei synergetische Dienstleistungen in der Immobilienbranche. Dabei steht ein digitaler Service in Verbindung mit einer persönlichen Beratung immer an erster Stelle. Mit der Erfahrung aus über 6.000 erfolgreich abgeschlossenen Vermietungen im Großraum München unterstützt ein Experten-Team bei der nachhaltigen und wirtschaftlichen Entwicklung, Vermietung und Verwaltung von Wohnimmobilien – ob Neubauprojekte, Bestandswohnungen, Serviced Apartments oder Studierendenwohnheime.

MODERNE

IMMOBILIENVERMIETUNG

Maximale Performance durch die KWCO-Vermietungssoftware. Die kw consult sorgt für ein modernes und reaktionsschnelles Kundenerlebnis auf dem angespannten Münchner Mietmarkt. Bei knapp 1.000 Vermietungen jährlich steht die Kombination aus einem digitalen und effizienten Prozess mit einer persönlichen und kompetenten Betreuung im Vordergrund.

ERFAHRENES CONSULTING

Viele Kunden ziehen die kw consult schon in der Projektierungsoder Ankaufsphase in die Entwicklung ihrer Vermietungsprojekte
hinzu. Besonders große Vermietungsprojekte, Bestandsobjekte und
Studierendenwohnheime sind die Spezialität der kw consult. Ob
Zielgruppenanalyse, Grundrissoptimierungen, Ausstattungs- oder
Prozessberatung u. v. m. – hier berät man mit viel Erfahrung und einer
präzisen Datengrundlage und dreht an den richtigen Stellschrauben
für eine von Anfang an erfolgreiche Vermarktung und Verwaltung.

RENDITEORIENTIERTE

VERWALTUNG

Die kw consult ist keine konventionelle Hausverwaltung. Hier bekommen die Kunden – Kapitalanleger – über die reaktive Verwaltung hinaus eine proaktive Weiterentwicklung für ihr Investment. Dazu gehören auch unkomplizierte digitalisierte Services – vom Kunden-Cockpit mit eigenem Dokumentenzugriff über die Chat-Funktionen bis hin zum App-basierten Mängelmanagement.

/TEXT/ VINCENT GEIGER



Sorgenfreiheit inklusive: aktives Management statt passiver Verwaltung.

Zinswende, hohe Baukosten, Fachkräftemangel, Nachhaltigkeit – die Immobilienbranche steht vor vielen großen Herausforderungen. Die kw consult gestaltet diese Veränderungen aktiv und vorausschauend mit, um Immobilieninvestoren eine ganzheitliche Verwaltung zu bieten. Effiziente digitale Arbeitsprozesse schaffen Zeit für die proaktive und persönliche Betreuung der Kunden. Diese profitieren von Rechtssicherheit, wirtschaftlichen Instandhaltungsplänen oder auch proaktiven Vorschlägen zur Wertsicherung und Renditeoptimierung. Auch präzise Vermietungskonzepte bis zur Überleitung ins Vertriebsteam der KWAG bzw. zum Exit des Investments verschaffen Kapitalanlegern Immobilien-Sorgenfreiheit.

_ Kapitalanleger der KWAG profitieren besonders, da zwischen der kw consult und dem Vertriebsteam der KWAG ein enger Austausch besteht.

Der Mix macht den Erfolg: digital und persönlich

_ Wie lässt sich in Zeiten der Digitalisierung tatsächlich spürbarer Mehrwert für Kunden, Auftraggeber und Mitarbeiter schaffen? Mit der Kombination aus intelligenten Software-Lösungen, einem hohen Automatisierungs- und Servicegrad sowie der persönlichen und individuellen Betreuung durch Experten.

__ Digitale Bewerbungsprozesse, automatisierte Terminkoordination, App-basiertes Mängelmanagement oder KI-gestützte Angebotserstellung erhöhen nicht nur die Effizienz der Arbeitsprozesse. Sie schaffen auch einen zeitgemäßen Service und die Kapazität für eine individuelle Beratung für Vermieter und Mieter. Und: Automatisierung und Digitalisierung reduzieren Fehlerquellen und schaffen die Fokussierung auf das Wesentliche.

__ Damit das gelingt, arbeitet das Team von kw consult permanent an seinem digitalen Kreislauf, um alle Dienstleistungen performanter und kundenorientierter zu gestalten.

GUTES BEISPIEL

FREIHAM

UTE-STRITTMATTER-STR.

Mit 76 Wohnungen in vier Häusern entstand im aufstrebenden Stadtteil Freiham hochwertiger und doch erschwinglicher Wohnraum für München. Denn von den 76 Einheiten sind 64 Wohnungen gefördert und bei einem Mietpreis von 12,50 €/m² gedeckelt.

Drei Tage nach dem Vermarktungsstart wurden bereits über 4.000 Anfragen und 1.200 vollständige Bewerbungen über die Website der kw consult generiert. Aufgrund des digitalen zweisprachigen Bewerberportals konnten trotzdem allen Bewerberinnen und Bewerbern die gleichen Chancen im Anmietungsprozess gewährt werden. Nach Übergabe der Wohnungen an die Mieterinnen und Mieter setzt die kw consult das Property Management mit digitalen Services fort, z. B. dem Cockpit für Mieter und Vermieter für das Reporting in Echtzeit, dem digitalen Dokumentenzugriff, Chat-Funktionen und mehr.

GUTES BEISPIEL

PERLACH PLAZA

Urbanes und nachhaltiges Leben in 111 Wohnungen und 104 Studentenapartments im Perlach Plaza, München.

Bereits seit 2018 begleitet die kw consult die Projektplanung und -entwicklung dieses neuen Quartiers im Münchner Osten. Neben Aufgaben in den Bereichen Marktanalyse, Grundrissberatung sowie Optimierung übernahm die kw consult auch den Entwurf und die Umsetzung eines Marketing- und Möblierungskonzepts. Die treffsicheren Marketingkampagnen, eine zweisprachige Landingpage und ein digitaler Bewerbungsprozess ermöglichten eine erfolgreiche Vollvermietung in kürzester Zeit.

Boost your Real Estate!

Die kw consult vermietet und verwaltet Immobilien erfolgsabhängig und zu attraktiven Vorzugskonditionen für die Kunden der KWAG. Worauf also warten?

089.15701.605 ₹

KONTAKT@KWCO.DE 7

KWCO.DE 7



PULS _______ 2C





Wir können mehr als nur Farbe

Dass es uns seit 1924 nun schon in der 4. Generation gibt, sagt eigentlich alles. Mit 25 kompetenten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus vielen Nationen machen wir nur das, was wir am besten können:

- o Fassadensanierungen
- o Innenraumgestaltung
- o Wärmedämmungen
- o Komplettsanierungen

Dass wir dabei gut und gern modernste Techniken mit höchster Handwerkerqualität verbinden, beweisen unsere vielen namhaften Kunden, die uns immer wieder vertrauen. Sie möchten dazugehören? Anruf genügt.



Sammer Malereibetrieb GmbH

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

www.maler-sammer.de











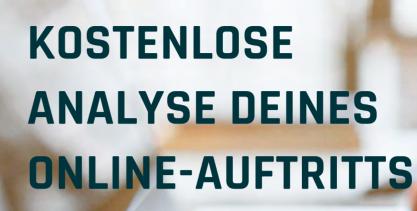


FISCH, FEINKOST UND GASTRONOMIEERLEBNIS

Der Wolfsbarsch im Herzen Vaterstettens bietet eine individuelle 360° Versorgung mit exklusiven Produkten aus dem Meer und allem was ein Genusserlebnis begleitend dazu ergänzt. Die Nachhaltigkeit unserer Produkte spielt für uns eine zentrale Rolle. Das Herzstück bildet unsere umfangreiche Frischetheke – von ganzen Fischen über Fischfilets bis hin zu hausgemachten Feinkostsalaten. Im Restaurant und Sushi Store steht unserem Küchenteam und Sushi-Meister täglich eine Auswahl an frisch eintreffenden Fischen und Meeresfrüchten zur Verfügung.

DER WOLFSBARSCH Wendelsteinstraße 10 · 85591 Vaterstetten 08106/9988200 · www.derwolfsbarsch.de





MIT BEWÄHRTEN STRATEGIEN ZU DEINEM ONLINE ERFOLG

DU ERHÄLTST...

... eine individuelle Analyse Deiner aktuellen Situation & Deines Marktpotenzials

... eine Prüfung Deines Webauftritts auf die grössten Optimierungshebel

... einen individuell auf Deine Ziele abgestimmten Maßnahmenplan

VEREINBARE JETZT
DEINE KOSTENLOSE
ANALYSE DEINES
ONLINE-SHOPS
ODER INTERNETAUFTRITTS



DEIN PARTNER FÜR SYSTEMATISCHES ONLINE-UMSATZ-WACHSTUM

kontakt@go2flow.de

+49 (0)89 628 251 01



www.go2flow.de

DER WOLFSBARSCH



08106.9988201 7

DER-WOLFSBARSCH.DE 7

ÜBER DEN Immobilien-TELLERRAND **GESCHAUT**

/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH

Sie kennen uns: Wir empfehlen nur, was wir selbst ausgiebig getestet haben und sehr gut Geheimtipp war, um zum Beispiel einen ist heute der kulinarische Hotspot im Münchner Osten – und unser Restaurant-Favorit: Der Wolfsbarsch' in Vaterstetten, unweit des KWAG-Standorts Gut Keferloh, bietet allen oder das Dinner.



us dem Fisch-Feinkostgeschäft mit kleinem Tagesbistro machte Inhaber Sebastian Wolf im Jahr 2020 ein Restaurant, das im Münchner Osten seinesgleichen sucht. Das wichtigste Herzstück ist die ca. zehn Meter lange Frischfisch- und Feinkosttheke, an der meist zahlreiche Kunden warten. Das liegt nicht nur an den eindrucksvoll drapierten frischen Fischen aller Größen und ausgewählten Steak-Cuts, die hier präsentiert werden. Auch die erstklassige fachkundige Beratung des Teams um Sebastian Wolf trägt dazu bei, dass viele Kunden aus der Innenstadt von München den Weg nach Vaterstetten auf sich nehmen.

Von dort gelangen die frischen Fischfilets von Dorade bis Drachenkopf und die Meeresfrüchte von Kaisergranat bis Oktopus direkt in die Küche des Restaurants, aus der sie mit täglich wechselnden Beilagen serviert werden. Dazu empfiehlt der Sommelier Andreas Gabbert gern einen seiner Schätze aus dem Weinkeller. Der erste Schluck und man fühlt sich wie an der französischen Riviera. Hier kann man das Meer förmlich riechen und schmecken!

Sie mögen Sushi? Für die beliebten japanischen Kreationen rund um rohen Fisch ist 'Der Wolfsbarsch' in der Region wohl die beste Adresse. Direkt neben dem Restaurant gibt es seit 2021 den Sushi-Store. Sebastian Wolf holte dafür den in München bekannten japanischen Sushi-Meister Ken Yamaguchi nach Vaterstetten und bot - mitten in der Corona-Krise - Premium-Sushi und -Sashimi to go an. Und die Nachfrage nach den puristischen Kreationen des Sushi-Meisters steigt seither stetig. Weit über die angrenzenden Ortschaften hinaus werden Nigiri & Co. geliefert und verzehrt.

Übrigens: 'Der Wolfsbarsch' expandiert. In Kürze wird ein neues Restaurant im Zentrum von München eröffnet. In einem Innenhof an der Sendlinger Straße entsteht ein Ort für Fisch-Enthusiasten: beste Innenstadtlage mit ruhiger und entspannter Atmosphäre. Der perfekte Ort, um seine Mittagspause oder ein anspruchsvolles Abendmenü zu genießen.

Und auch für den Erstkontakt mit Kunden, eine Weihnachtsfeier mit dem Team oder den gemütlichen Lunch mit der Familie am Samstagmittag - im ,Wolfsbarsch' gibt es für alle mit hohen gastronomischen Ansprüchen ein Mehr vom Meer.







CHANGES are CHANCES

/TEXT/ PETER GERLMEIER

Die digitale Transformation ist in vollem Gange und auch die Immobilienwirtschaft kommt daran nicht vorbei. Egal ob Prozessautomatisierung oder künstliche Intelligenz – zusammen mit der Nachhaltigkeit ist die Digitalisierung branchen- übergreifend wohl die wichtigste Entwicklung der heutigen Zeit. Die KWAG hat diese Relevanz früh erkannt und in Verbindung mit ihrem Head of IT Christopher Frank in den vergangenen Jahren viele Projekte erfolgreich umgesetzt. Und genau dieser hat sich zu Beginn des Geschäftsjahres selbstständig gemacht und steht nunmehr nicht nur der KWAG mit seiner Expertise zur Verfügung.

ei allen Vorteilen der Digitalisierung – sie hat auch ihre Schattenseiten. Täglich greifen Cyberkriminelle Unternehmen, Behörden und kritische Infrastrukturen an, legen wichtige Systeme lahm und erpressen Lösegelder. Unternehmen, die darauf nicht vorbereitet sind, müssen meist unter erheblichem Ressourceneinsatz ihre IT neu aufsetzen oder hohen Lösegeldforderungen nachkommen. Alle Folgeschäden lassen sich in der Regel dennoch nicht beheben. Sensible Daten, die bei Cyberattacken oftmals gestohlen werden, können an Wettbewerber gelangen und diesen einen entscheidenden Vorteil verschaffen. Zudem folgen auf Datenpannen in der Regel Untersuchungen durch Datenschutzbehörden, Geldstrafen und Imageschäden

Better safe than sorry

Die KWAG hat die enormen Chancen der Digitalisierung früh erkannt und genutzt. Dabei gilt es, sich aber genauso auch auf die Risiken und Gefahren der digitalen Transformation bestmöglich vorzubereiten. Die technische Ausstattung orientiert sich am Puls der Zeit sowie an den Bedürfnissen der Mitarbeiter und Kunden. Durch Prozessoptimierung und -automatisierung sowie effiziente Kommunikationswege kann der Aufwand für repetitive Arbeiten deutlich reduziert und zahlreiche Prozesse optimiert werden.

Neben hohen technischen Standards setzt die KWAG zudem seit Jahren auch auf eine starke IT-Sicherheit, um die sensiblen Daten aller Anspruchsgruppen zu schützen: Eine zeitgemäße 24/7-Überwachung der IT-Systeme informiert rechtzeitig über Probleme und Auffälligkeiten. Automatisierte Sicherheitsupdates sind dabei mittlerweile zur Selbstverständlichkeit geworden. Zudem kann über eine mehrstufige Backup- und Wiederherstellungslösung gewährleistet werden, bei einem Datenverlust schnell reagieren zu können. So stellt die KWAG den Geschäftsbetrieb, den Kundenservice und die damit verbundene Wettbewerbsfähigkeit jederzeit sicher. Die Prozesse sind etabliert, die Mitarbeiter sind sensibilisiert und die IT-Sicherheit ist weitestgehend automatisiert. All diese Schritte sind in der modernen Wirtschaftswelt die Voraussetzung für ein erfolgreiches Arbeiten und bilden das Fundament, um auf einer sicheren und smarten Infrastruktur als Unternehmen wachsen zu können.





Work smart, not hard

Die smart.net.works GmbH ist ein von Christopher Frank gegründetes IT-Dienstleistungsunternehmen. Es bietet individuelle IT-Lösungen und zeitgemäße Digitalisierungsberatung und -unterstützung an - von der Implementierung der IT-Infrastruktur über Cyber-Security und Datenschutz bis hin zu Prozessdigitalisierung. Dabei setzt die smart.net.works auf ausgeprägtes technisches Knowhow, viel Erfahrung sowie eine detaillierte Bestandsaufnahme und Problemanalyse. Daraus wird eine zielgerichtete Strategie mit strukturierten, angepassten, ressourcenschonenden und zukunftssicheren Lösungen erarbeitet. Ohne IT-Blabla und Buzz-Wording!

Auch wenn die smart.net.works GmbH als eigenständige Firma agiert, bleibt die enge Verbindung zur KWAG bestehen – nicht nur als Dienstleister und Berater in Bezug auf die Sicherheit der IT-Infrastruktur sowie die Gestaltung der zukünftigen Digitalisierungsstrategie, sondern auch als Geschäftspartner und Freund mit denselben Werten und derselben unternehmerischen Philosophie.

"Das Thema hat Ecken und Kanten. Lösungen für eine derart komplexe Herausforderung, wie es die IT heute ist, können nur in einem partnerschaftlichen Diskurs auf Augenhöhe erarbeitet werden. Daher wird bei der smart.net.works großer Wert auf Kommunikation gelegt. Nur wer miteinander spricht, kann Bedürfnisse klar kommunizieren und Ziele definieren."

CHRISTOPHER FRANK

KOMMEN SIE FÜR INDIVIDUELLE IT-LÖSUNGEN UND DIGITALISIERUNGSSTRATEGIEN JEDER-ZEIT GERNE AUF UNS ZU.

SMART.NET.WORKS GMBH

089.3803.3710 7

OFFICE@SMART-NET.WORKS 7

PULS ________ 2023







Waldschulstraße 53 München | Waldtrudering

Hier entstehen 6 elegante Villenhälften und 13 moderne Eigentumswohnungen.

- Großzügige, teilw. barrierefreie 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen
- Penthouse-Maisonette mit großer Dachterrasse und Aufzug direkt in die Wohnung
- Villenhälften mit großen Gärten und altem Baumbestand
- Hochwertige und moderne Ausstattung
- Nachhaltiges, zeitgemäßes Energiekonzept Effizienzhaus (EH) 55, kein Gas
- Autofreies Grundstück, dank Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Baubeginn bereits erfolgt, angestrebte Fertigstellung bis 31.12.2024

Wünschen Sie weitere Informationen?

Nehmen Sie Kontakt mit Ihrem Ansprechpartner bei der **KWAG** auf.





Provisionsfreier Verkauf Iirekt durch den Bauträge









NATZET

Inneneinrichtungen

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

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

www.natzet.de

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



TREIBENDE KRÄFTE UNSERES ERFOLGS

/TEXT/ KLAUS WALLNER

2013 – Angela Merkel wird mit deutlicher Mehrheit zur Kanzlerin für Deutschland wiedergewählt, der Argentinier Jorge Mario Bergoglio wird zum 265. Papst ernannt und Apple bringt das iPhone 5 auf den Markt. Mittlerweile haben wir einen neuen Kanzler, einen anderen Papst und bei Apple wurde gerade das iPhone 15 gelauncht. Es ist viel passiert im vergangenen Jahrzehnt. Bei uns gab es aber drei konstante "menschliche Erfolgsfaktoren".

Wenn drei Mitarbeiter ihr 10-jähriges Jubiläum bei der KWAG feiern, spricht das für sich – und für unser Unternehmen. Wir sind glücklich und stolz, dass sowohl unser Vertriebsmitarbeiter und Projektleiter Petros Theodosiadis als auch unsere beiden Geschäftsführer für den Neubauund Bestandsimmobilienbereich Christian Matzke und Philipp Osteroth Anfang 2023 ihre Dekade bei der KWAG mit uns gefeiert haben.

Jeder der drei hat in den vergangenen Jahren einen entscheidenden Beitrag zu unserem Erfolg geleistet: Egal ob die Akribie und die Gewissenhaftigkeit von Christian, die Kreativität und Kompetenz von Philipp oder die Bodenständigkeit und das Verkaufstalent von Petros – mit seinen individuellen Stärken ist jeder zu einem wichtigen Erfolgsfaktor unserer Firma geworden.

Wir als KWAG sind froh, dass wir euch durch ein beruflich und privat bewegtes Jahrzehnt begleiten durften. Und wir freuen uns gemeinsam auf das nächste und sind mehr als optimistisch, mit euch auch in Zukunft wieder spannende Herausforderungen zu meistern und viele Erfolge zusammen zu feiern.

/INTERVIEW/ JULIAN RAUTENBERG

WIE BANKEN DIE LAGE ANALYSIEREN

Wie sich die Zinsen in den kommenden Jahren entwickeln werden und wie die Basel-Richtlinien wirken – darüber spricht Julian Rautenberg, Bankdirektor und Bereichsleiter Private Banking & Unternehmerkunden bei der Privatbank DONNER & REUSCHEL, im Interview.

Herr Rautenberg, wie sehen Sie die Zinsentwicklung der kommenden Jahre unter Beachtung der jüngsten Zinsentscheidung der EZB und deren Kommunikation?

17 Die EZB hat seit Sommer 2022 einen historisch beispiellosen Leitzinsanstieg umgesetzt – von der Nulllinie bis auf 4,25 Prozent aktuell (Stand August 2023) innerhalb eines Jahres. Damit naht aber das Ende des Erhöhungszyklus. Wir rechnen mit einer weiteren Anhebung um 0,25 Prozentpunkte im September, dann dürfte der Zinsgipfel erreicht sein. Wann es zu ersten Zinssenkungen durch die Notenbank kommt, ist derzeit kaum absehbar. Glaubt man den Äußerungen von EZB-Präsidentin Christine Lagarde dürfte das noch in weiter Ferne liegen. Der Inflationsdruck ist nach wie vor deutlich zu hoch.

Welche Rolle spielt die Inflation bei der Zinsentwicklung?

pflichtet. Definiert wird diese in Form einer Inflationsrate von zwei Prozent. Bei Inflationsraten unterhalb dieser Marke senkt die Notenbank die Zinsen, um die wirtschaftliche Tätigkeit anzukurbeln. Solange hingegen, wie seit Monaten dieses Niveau überschritten wird, wird die Geldpolitik rest-

riktiv ausgerichtet. Dann steigen die Zinsen oder werden auf erhöhten Niveaus gehalten. Am Kapitalmarkt orientieren sich die Zinsen im Geldmarktbereich direkt an den Notenbankzinsen. Je länger die Zinsbindung, umso stärker spielen auch andere Faktoren eine Rolle. Zinsen im Laufzeitenbereich von zehn oder mehr Jahren werden beispielsweise maßgeblich direkt von der Inflation beeinflusst. Die Erwartung sinkender Teuerungsraten wirkt gleichgerichtet auf die Zinsen, lässt diese also fallen.

Was ist zu erwarten? Wie werden sich sowohl langfristige als auch kurzfristige Zinsen entwickeln, welche Faktoren nehmen hier Einfluss und welche Auswirkungen haben diese auf den potenziellen Immobilienkäufer bzw. auf anstehende Anschlussfinanzierungen?

der Zinsstrukturkurve aus – bedingt durch die Aussicht auf Leitzinssenkungen frühestens im Laufe des ersten Halbjahrs 2024. Aufgrund hoher Unsicherheiten bei volkswirtschaftlichen Prognosen und weil die EZB sich derzeit nicht auf einen längerfristig kommunizierten Pfad festlegt, sondern "auf Sicht fährt" und damit auf Basis der aktuellen Datenlage agiert, sind exaktere Aussagen kaum möglich. Bei längeren

3

DONNER-REUSCHEL.DE 7

Laufzeiten rechnen wir tendenziell mit fallenden Zinsen, weil die konjunkturellen Perspektiven derzeit global sehr dürftig sind und die Verbraucherpreise in diesem Umfeld weniger stark ansteigen werden. Vor allem Chinas Wachstumsdynamik liegt deutlich unter den Erwartungen und bremst die Weltwirtschaft aus. Hier lag die Inflationsrate zuletzt sogar im negativen Bereich, was sich auch auf die Inflation in Europa dämpfend auswirkt. Die Konditionen für längerfristige Immobilienfinanzierungen dürften daher in den kommenden Monaten ebenfalls sinken.

Wie wird sich Ihrer Meinung nach der deutsche Immobilienmarkt entwickeln, insbesondere in der Region München und mit Hinsicht auf den Mietmarkt?

77 Generell passen sich die Preise aller Anlageklassen den deutlich gestiegenen Zinsniveaus an. Höhere Zinsen bedeuten aus Sicht von Anlegern nicht nur gestiegene Refinanzierungs- bzw. Fremdkapitalkosten, sondern auch eine Anlagemöglichkeit im verzinslichen Bereich, die seit Jahren nicht mehr so attraktiv war wie heute. Dadurch entsteht Preisdruck, auch bei Immobilien. Allerdings sind die Zinsen nur einer von sehr vielen Einflussfaktoren. Wie man an den Aktienmärkten gesehen hat, kam es nach dem Einpreisen des Zinsschocks mit der Folge deutlicher Kursverluste im letzten Jahr mittlerweile zu einer Erholung, die den DAX in diesem Sommer sogar auf neue Allzeithöchststände getrieben hat. Im Immobilienbereich, vor allem im Segment Wohnen, spielt vor allem das Verhältnis von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Standort eine Rolle. Bezogen auf München stellen wir dabei nach wie vor einen sehr großen Nachfrageüberhang fest, wodurch sich die Preise stabilisieren. Treiber sind der generelle Zuzug in die Metropolregion, der Trend hin zu größeren Wohneinheiten pro Person und letztlich auch die weiter steigenden Mieten. Letztere werden sogar noch angeheizt, weil sich zwischenzeitlich einige private Hauskäufe aufgrund der gestiegenen Zinsen nicht mehr umsetzen lassen und die Menschen weiter bzw. neu mieten müssen. Demgegenüber wird das Angebot derzeit kaum noch ausgeweitet, denn die Bautätigkeit ist etwa aufgrund des Zinsanstiegs und wegen der schon seit Jahren massiv gestiegenen Kosten eingebrochen.

Welche Vor- und Nachteile hat es Ihrer Meinung nach im Vergleich zu anderen Anlageformen, in eine Immobilie zu investieren? Wie sehen Sie hierzu die steuerlichen Implikationen im Vergleich?

77 Die beiden größten Vorteile im Vergleich zu vielen anderen Anlageklassen sind die gute Planbarkeit von Erträgen und die geringe Preisvolatilität. Zudem entsteht über Preiseffekte und steigende Mieten langfristig ein Schutz vor Inflation. Die steuerliche Komponente kann den Zinsanstieg deutlich relativieren, denn höhere Kosten mindern den zu versteuernden Ertrag.

Was beinhalten die Basel-Abkommen, welchen Zweck verfolgen sie und wie beeinflussen sie die Zinsentstehung aus Sicht einer Bank und letztendlich auch für den Darlehensnehmer?

77 Die Basel-Abkommen I, II und III sind Eigenkapitalvorschriften für Banken, die seit Mitte der Siebzigerjahre vom Basler Ausschuss für Bankenaufsicht erarbeitet und seitdem sukzessive verschärft wurden. Sie sollen Banken widerstandsfähiger machen und größere Finanzkrisen vermeiden. Die Regelungen sehen vor, dass Banken jedes einzelne Kreditengagement nach einem komplexen Prüfungsprozess in verschiedene Risikokategorien bzw. Bonitätsklassen einteilen. Je höher die Risikoeinschätzung, desto mehr Eigenkapital muss von der Bank hinterlegt werden, um etwaige Verluste abpuffern zu können. Folglich wird ein risikoreicherer Kredit von der Bank nur bei einem höheren Zins oder ggf. auch gar nicht vergeben. Denn Eigenkapital ist endlich und begrenzt das gesamte Kreditvolumen einer Bank. Seit Januar 2022 muss aufgrund des aus Sicht der Bankenaufsicht zuvor übermäßigen Kreditwachstums zusätzlich Eigenkapital vorgehalten werden (antizyklischer Eigenkapitalpuffer). Der Bankensektor hat die Kreditvergabe zuletzt eingeschränkt, weil die Bonität vieler Kreditnehmer wegen des jüngsten Zinsanstiegs als schwächer eingeschätzt wird.

Herr Rautenberg, vielen Dank für Ihre Perspektive und das spannende Gespräch!

Unabhängig von der Zinsentwicklung rechnen wir für den Bereich Wohnen im Großraum München mit stabilen bzw. perspektivisch wieder steigenden Preisen. Dies ergibt sich vor allem aus der wachsenden realen Nachfrage nach Wohnraum durch den stetigen Zuzug in die Metropolregion München, während andererseits nicht genügend neue Wohnungen gebaut werden. Vor allem bei Neubauprojekten, die allen energetischen Standards entsprechen, dürften die Chancen auf Wertsteigerungen die Risiken deutlich überwiegen. Bestandshalter sollten vor allem den energetischen Sanierungszustand ihrer Objekte im Blick haben und mit Investitionsbedarfen rechnen.

KWAG UND YOUNGWINGS

DIE KWAG UND DIE NICOLAIDIS YOUNG-WINGS STIFTUNG

MERBINE 1

/TEXT/ ELLA KABLUKOVA

Seit mehr als einem Jahrzehnt ist die Nicolaidis YoungWings Stiftung ein absolutes Herzensprojekt für uns als KWAG. Die Stiftung bietet Halb- und Vollwaisen bis zum Alter von 27 Jahren und Erwachsenen bis zum Alter von 49 Jahren, deren Lebenspartner oder Lebenspartnerin verstorben ist, umfangreiche Hilfe an.

Die 2022 viel zu früh verstorbene Gründerin, Martina Münch-Nicolaidis, hat vor ca. 24 Jahren diese Stiftung gegründet. Aus einer anfänglich kleinen Selbsthilfegruppe ist etwas ganz Großes entstanden. In der Vergangenheit, in der Gegenwart und in der Zukunft sind wir stolz und dankbar, unseren Beitrag zu leisten und solch eine wichtige Organisation unterstützen zu dürfen.

Endspurt! Das Sternenhaus am Nockherberg

Ein besonderes Projekt und ein langjähriger Traum der Stiftungsgründerin entsteht seit 2021 am Nockherberg: das Sternenhaus. Das Haus soll Menschen nach einem schweren Verlust einen Ort der Zuversicht bieten. Im März 2023 wurde der sogenannte "veredelte Rohbau" (Gebäude inklusive Estrich und Fenstern) an die Stiftung übergeben. Im Verlauf des Jahres fand der Innenausbau statt. Das Erdgeschoss mit Foyer und kleinem Café sowie das erste Obergeschoss mit den Beratungs- und Werkräumen für junge Trauernde wurden fertiggestellt. Im zweiten Obergeschoss entstanden die Büroräume der Stiftung sowie ein Besprechungsraum, der auch für Trauergruppen und Einzelgespräche genutzt werden kann. Da der Bau aus Spendengeldern finanziert wird, sind noch nicht alle Ausbauten möglich. So müssen der 3. Stock, der Sternengarten sowie ein paar Schränke und Einbauten noch warten.

"Unser Sternenhaus muss wachsen und kann erst fertiggestellt werden, wenn wir die nötigen Mittel - insgesamt noch knapp vier Millionen Euro - dafür haben. Dazu werden wir vor Ort Spendenkampagnen durchführen. Ein bisschen Pionier- und Abenteuergeist braucht es schon zum voraussichtlichen Einzug im Februar 2024, aber wir sind sehr glücklich mit diesem besonderen Haus", erklären die Stiftungsvorständinnen Lana Reb und Karin Neumeier.

Mit Herzblut dabei: Charity-Veranstaltungen 2023

Nach langer pandemiebedingter Pause fand das Michael Leopold Charity-Schafkopfturnier 2023 wieder statt. Wir waren erneut als Sponsor dabei und haben uns an den Kartentischen für die Stiftung eingesetzt. Mit Erfolg: Unser Spieler Jimmy Doll holte sogar Platz 26 bei 132 Teilnehmenden. Eine tolle Spendensumme von 72.000 Euro kam an diesem Abend für die Nicolaidis YoungWings Stiftung zusammen.

Ohne zu zögern, haben wir uns auch der CharityChallenge vom 15.05.2023 bis 30.06.2023 angeschlossen. Hierbei konnte man z. B. beim Joggen, Fahrradfahren oder Schwimmen Kilometer für den guten Zweck zurücklegen. So sammelten wir nicht nur Spenden, sondern spornten uns auch als Team gegenseitig an, uns sportlich zu betätigen - selbst wenn das Verlangen nach einer bequemen Couch oftmals größer war!

Schon zum 10. Mal fand in diesem Jahr das Benefiz-Golfturnier der Nicolaidis YoungWings Stiftung mit ihrem Botschafter Thomas Müller statt. Als langjähriger Sponsor trugen wir zur stolzen Spendensumme des Tages von 125.000 Euro bei und gingen für die Stiftung auf die Runde. Neben dem guten Zweck kamen auch die Freude am Golfsport und gute Gespräche nicht zu kurz.

NICOLAIDIS-YOUNGWINGS.DE 7







PULS _______ 202







SPIELF Sondern auch die Mzu begleiten. Das Sihm, an bedeutend seine Karriere voral lien und Tahiti ware ballspieler Simon Kulzer und die KWAG eine unkonventionelle Partnerschaft im Sportsponsoring eingegangen

s war vor vier Jahren, als der ambitionierte Beachvolleyballspieler Simon Kulzer und die KWAG eine unkonventionelle Partnerschaft im Sportsponsoring eingegangen sind, die zu bemerkenswerten Erfolgen geführt hat. Simon Kulzer ist bekannt für sein außergewöhnliches Talent und seine Hingabe zum Beachvolleyball. Die KWAG erkannte sein Potenzial und entschied sich, ihn auf seinem Weg zu unterstützen.

Die Verbindung zwischen einem Immobilienvertrieb und einem Beachvolleyballspieler mag zunächst ungewöhnlich erscheinen. Die KWAG sah darin nicht nur die Chance, ihre Marke bei einem breiteren Publikum bekannt zu machen. sondern auch die Möglichkeit, einen jungen Menschen mit gemeinsamen Werten zu begleiten. Das Sponsoring von Simon Kulzer durch die KWAG ermöglichte es ihm, an bedeutenden nationalen und internationalen Turnieren teilzunehmen und seine Karriere voranzutreiben. Tolle Erfolge in Elite-Turnieren in Kapstadt, Australien und Tahiti waren die Ergebnisse im Jahr 2023.

Doch nicht nur der sportliche Erfolg allein ist Teil dieses Sponsorings – auch abseits des Platzes entstehen beachtliche Synergieeffekte. Denn über den Sport hinaus engagieren sich sowohl Simon Kulzer als auch die KWAG für die Förderung des Jugendsports und die Unterstützung lokaler Gemeinschaften. Gemeinsame soziale Projekte wirken sich positiv auf das Leben junger Menschen aus und inspirieren sie, ihre Träume zu verfolgen. Ein schönes Beispiel hierfür war das Charity-Turnier in diesem Jahr für die Nicolaidis YoungWings Stiftung.

Die Partnerschaft zwischen Simon Kulzer und der KWAG zeigt, dass auch ungewöhnliche Kombinationen mit den richtigen Menschen durchaus zu bemerkenswerten Erfolgen führen können, die über den Sport hinausgehen. Wir freuen uns auf weitere gemeinsame Jahre – auf und neben dem Platz.

80

KWAG und dem aufstrebenden

Beachvolleyballer schon seit

2019 an. Doch warum sind

wir nach wie vor mit an Bord?

Aus mehreren guten Gründen.

BANKHAUS RSA _____

Bankhaus **RSA** eG Bank ist eben nicht gleich Bank Banken werden oft mit festen Strukturen, wenig Flexibilität und langen Entscheidungswegen assoziiert. Das Bankhaus RSA steht für das genaue Gegenteil. Als unabhängig und selbstständig agierende Bank setzen wir auf

Entscheidungswegen assoziiert. Das Bankhaus RSA steht für das genaue Gegenteil. Als unabhängig und selbstständig agierende Bank setzen wir auf Individualität, Kompetenz und eine familiäre Unternehmenskultur. Das macht uns nicht nur zu einer der am stärksten wachsenden Genossenschaftsbanken in Bayern, es erlaubt uns auch, die besten Lösungen für unsere Mitarbeiter und für unsere Kunden zu finden – Lösungen, die bei anderen Banken nicht möglich wären.

Das hört sich für Sie interessant an? Dann lernen wir uns doch kennen!

Egal ob als potenzieller Mitarbeiter oder als künftiger Kunde – wir freuen uns auf Sie.

Rechtmehring 08076 9180-0 · Soyen 08071 92314-0 · Albaching 08076 256 · Wasserburg 08071 92298-0 München 089 30658797-0 · mail@bankhaus-rsa.de · www.bankhaus-rsa.de





PULS



Ein Interview:

Herr Thalmeier, Sie sind seit 01.10.22 im Vorstand der Bank. Wie haben Sie Ihren Start erlebt?

Herausfordernd, weil gleichzeitig zu meinem Start als Vorstand die EZB begonnen hat, die Zinsen schnell und massiv zu erhöhen. Dies stellte die Bankbranche vor große Aufgaben. Trotzdem konnten wir letztes Jahr, gegen den Trend, ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaften und die Aussichten für dieses Jahr sind ebenfalls sehr gut. Als "Eigengewächs" der RSA waren mir die Stärken unserer Bank, die Kunden sowie Geschäftspartner bereits sehr gut bekannt. Somit konnte ich mich gut auf die neue Aufgabe vorbereiten.

Am Jahresende sind Sie, Herr Pongratz, bereits 7 Jahre im Vorstand. Alle 7 Jahre soll sich auch die Welt verändern – also Zeit für einen Zwischenbericht!

// Vor 7 Jahren waren die Rahmenbedingungen für Banken, genau wie heute, sehr schwierig. Die Niedrigzinsphase, veränderte Kundenbedürfnisse, verschärfte Regulatorik und der Beginn der Digitalisierung hatten düstere Zeiten für Banken prophezeit. Die letzten 7 Jahre haben tatsächlich die Welt verändert. Aber trotz schwieriger globaler Zusammenhänge und gesamtwirtschaftlicher Unsicherheiten haben wir uns sehr gut entwickelt und unsere Marktstellung weiter ausgebaut, weil wir voll auf unsere Stärken gesetzt haben und nicht mit dem Mainstream mitgeschwommen sind. Die Bank ist heute eine andere als vor 7 Jahren. Wir haben den Schritt von der kleinen Genossenschaftsbank zur mittelgroßen Bank vollzogen und damit eine leistungs- und widerstandsfähige nachhaltige Unternehmensstruktur geschaffen.

Was hat sich für Ihre Kunden im vergangenen Jahr verändert?

Die Einiges. Insbesondere der schnelle Zinsanstieg führt zu neuen Herausforderungen. Auf der einen Seite können unsere Kunden und Sparer von den gestiegenen Zinsen wieder profitieren. Geld anlegen lohnt sich wieder. Unser Bankhaus hat nie Negativzinsen verlangt und wir haben bereits seit Oktober 2022 wieder vergleichsweise gute Zinsen bezahlt. Auf der anderen Seite belasten die stark gestiegenen Zinsen leider unsere Kreditnehmer. Dies führt zu viel Beratungsbedarf, dem

Im April dieses Jahres war es so weit – nach fast vier Jahrzehnten beim Bankhaus RSA verließ Thomas Rinberger die Bank schweren Herzens und genieß nun seinen wohlverdienten Ruhestand. Seine Position als Vorstandssprecher wird sein bisheriger Kollege Alfred Pongratz (bereits seit 7 Jahren Vorstandsmitglied) übernehmen. Neu hinzugekommen ist Andreas Thalmeier.

wir aber gerne nachkommen. Unser Ziel ist es, in diesen agilen Zeiten ein stabilisierender Faktor für unsere Kunden zu sein. Mithilfe der KfW und auch mit einem Bauspardarlehen kann man aber nach wie vor sehr zinsgünstig finanzieren.

Herr Thalmeier, was können Sie Ihren Kunden als Bank darüber hinaus Besonderes bieten?

D Vermutlich einzigartig für eine Bank unserer Größe ist unser eigener nachhaltiger RSA WeltWerteFonds. Unter allen 500 bis 600 notierten Nachhaltigkeitsfonds belegt unser Fonds Platz 2. Das sagt ja schon sehr viel! Mit unserer Tochterfirma RSA Individual GmbH haben wir zudem für die Vorsorge- und Versicherungsberatung ein ganzes Team von Spezialisten für unsere Kunden dazugewinnen können. Nicht zuletzt konnten wir durch verschiedene Eigenkapitalmaßnahmen die Robustheit der Bank weiter stärken.

Apropos Stärken, wo sehen Sie die, Herr Thalmeier? Was machen Sie anders als andere Banken?

Das ist einfach zu erklären. Wir sind ausschließlich für unsere Kunden da und darauf konzentrieren wir uns. Wir bieten sehr faire und günstige Konditionen im Einlagen- und Kreditbereich und haben vergleichsweise niedrige Kontoführungsgebühren für unsere Kunden. Diese spüren, dass wir ehrlich und glaubhaft unsere Werte wie Menschlichkeit, absolute Kunden- und Serviceorientierung, Individualität, Mitarbeiterwertschätzung und AndeRSArtigkeit leben. Wir gehen unseren eigenen RSA-Weg. Dies machen wir auch, indem wir unsere Geschäftsstellen erhalten, unsere Dienstleistungen ständig verbessern, die Schalter- und Servicezeiten aufrechterhalten oder sogar ausbauen. Bei uns wird es kein Callcenter geben. Wichtig ist mir noch zu ergänzen, dass wir auch frühzeitig auf Mitarbeiterwertschätzung gesetzt haben. Auch damit haben wir uns in der Region einen guten Namen gemacht. Unsere Mitarbeiter werden nicht mit Einzelzielen belastet, sie können frei und unbeeinflusst beraten. Eigentlich ist das Selbstverständliche das Besondere der RSA!

Vielen Dank für die interessanten Einblicke!

Das Beispiel des Projekts Truderinger Morgen (Seite 14) macht deutlich: Das Kaufen einer energieeffizienten Immobilie lohnt sich jetzt besonders. Aber auch der eigene Neubau sowie das Sanieren werden durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) attraktiv gefördert.

Das Bankhaus RSA zeigt, welche Maßnahmen mit zinsgünstigen Darlehen gefördert werden und wie Sie sich die Förderungen sichern.

DIE KFW-FÖRDER-

- _ DEN NEUBAU VON WOHNGEBÄUDEN
- _ DIE VOLLSANIERUNG VON WOHNGEBÄUDEN
- DAS WOHNEN IM EIGENHEIM
- _ DEN ALTERSGERECHTEN UMBAU

/TEXT/ BERNHARD GRASSL



eim Neubau und der Vollsanierung von Wohngebäuden ist der Energiestandard eines Gebäudes das entscheidende Kriterium für die Höhe der Förderung. Die Einstufung erfolgt durch einen Energieeffizienz-Experten nach entsprechenden Energieeffizienz-Klassen. Für den klimafreundlichen Neubau können Sie beispielsweise mit aktuell sehr günstigen Darlehenszinsen zwischen 0,63 - 1,76 % rechnen (Stand Juli 2023), wenn Sie die Immobilie selbst nutzen. Zusätzlich können Neubau-Käufer von hohen Fördersummen profitieren.

Wie Sie sich mit der RSA die zinsgünstige KfW-Förderung sichern.

Ebenso werden die Konditionen im Sanierungsbereich im Vergleich zum aktuellen Zinsniveau stark gefördert. Zusätzlich bietet die KfW im Sanierungsbereich einen Tilgungszuschuss. Seine Höhe richtet sich nach dem Energiestandard, den die Immobilie nach der Sanierung erreicht. Und wer Wohnraum altersgerecht, z. B. barrierefrei umbaut, mehr Wohnkomfort und besseren Einbruchschutz schafft, kann ein zinsgünstiges Darlehen in Anspruch nehmen.

2022 wurde das Bankhaus RSA eG erneut als eine der besten Fördermittelbanken Bayerns ausgezeichnet. Wer aktuell plant, Wohneigentum zu erwerben oder zu sanieren, sollte sich an einen der Berater des Bankhauses RSA wenden. Mit ihrer Expertise helfen sie Ihnen dabei, die bestehenden Fördermöglichkeiten optimal zu nutzen.



 \sim 84



Jetzt mit einem

Bausparvertrag

langfristig niedrige

Darlehenszinsen sichern!

SICHERE BAUZINSEN FÜR DIE SPÄTERE FINANZIERUNG

- EFFEKTIVER JAHRESZINS VON 1,44 %*1 FÜR DIE GESAMTE LAUFZEIT
- DARLEHENSKOSTEN UND MONATLICHE RATE SCHON HEUTE KALKULIERT
- RÜCKZAHLUNG JEDERZEIT KOSTENLOS UND IN BELIEBIGER HÖHE

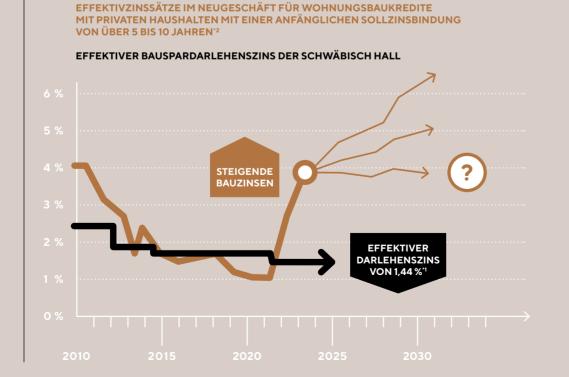
Lange Jahre stand der Bausparvertrag auf dem Abstellgleis. Wegen der aktuellen Zinsentwicklung kann er als klug eingesetzter Finanzierungsbaustein aber durchaus wieder interessant sein.

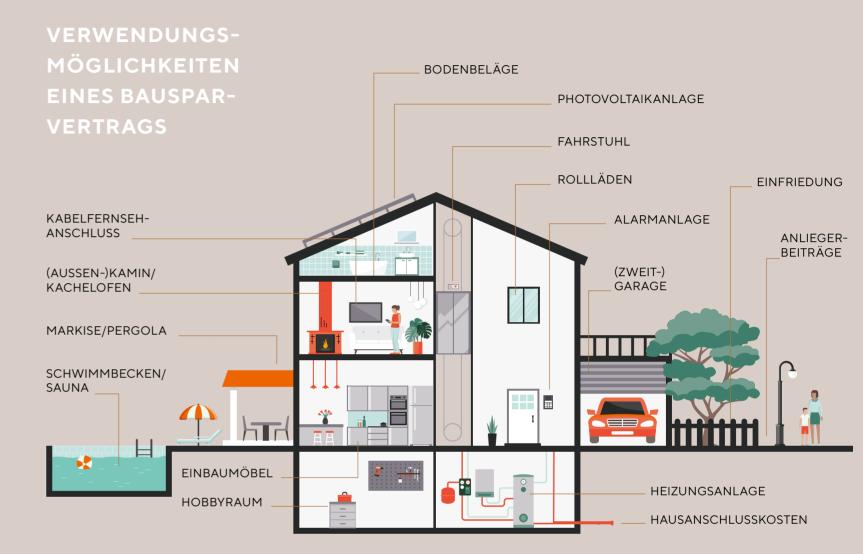
ein Wunder also, dass die Deutschen allein 2022 Bausparverträge mit einem Gesamtvolumen von mehreren Milliarden Euro abgeschlossen haben, um sich die niedrigen Darlehenszinsen langfristig zu sichern. Mit dem Bausparvertrag als einem Baustein innerhalb der Finanzierung können die Konditionen der Gesamtkalkulation verbessert und die Zinssicherheit über die gesamte Laufzeit gewährleistet werden. Denn bei einem Bausparvertrag stehen bereits bei Vertragsabschluss sowohl die Sparzinsen als auch die späteren Darlehenszinsen über die gesamte Laufzeit fest. Natürlich ist die Finanzierung einer Immobilie immer individuell zu betrachten. Die aktuelle Zinsentwicklung macht den Bauspervertrag wieder äußerst attraktiv. Lassen Sie sich persönlich von uns beraten!

Schwäbisch Hall

*1) Repräsentatives Beispiel nach § 17 Abs. 4 PAngV: Tarif XS 05 (Standardzuteilung); Bausparsumme 40.000 €; angespartes Guthaben ca. 18.000 €; Netto-Darlehensbetrag von ca. 22.000 €; 80 monatliche Zins- und Tilgungsraten für das Bauspardarlehen zu je 284 €; Tilgungsdauer 6 Jahre und 8 Monate; jährlicher Sollzins (gebunden) 0,95 %; effektiver Jahreszins (ab Zuteilung des Bausparvertrags) 1,44 %. Zu zahlender Gesamtbetrag 23.065 €, davon 1.065 € Gesamtkosten (inkl. anteiliger Abschlussgebühr einmalig 640 € und Sollzinsen für das Bauspardarlehen); Jahresentgelt in der Sparphase 15 € pro Jahr. Die Sicherung durch eine Grundschuld setzen wir voraus, dafür anfallende Kosten sind nicht bekannt und hier nicht berücksichtigt. Stand des Angebots: 01.10.2023. Im Angebot der Bausparkasse Schwäbisch Hall, Crailsheimer Straße 52, 74523 Schwäbisch Hall.

*2) Quelle: Deutsche Bundesbank MFI-Zinsstatistik, Stand: Mai 2023





Der *Experten-Tipp*der RSA für künftige Anschlussfinanzierer

Wer neben der Tilgung des Baukredits finanziellen Spielraum hat, kann einen Bausparvertrag in Höhe der Restschuld ansparen. Damit sichern sich Bausparer bereits heute die niedrigen Darlehenszinsen für ihre Anschlussfinanzierung in einigen Jahren. Zudem kann der Bausparer für andere Investitionen rund ums gesamte Haus genutzt werden.



BANKHAUS-RSA.DE 7



WACA

anchmal lohnt es sich, über die Grenzen der Münchner Altstadt hinauszuschauen. Bestes Beispiel: Das WACA-Restaurant in der Motorworld, eine der neuesten und spannendsten Locations der Stadt. Diese Mischung aus Insidertipp und kosmopolitischem Place to be liegt verkehrsgünstig in München-Freimann – inklusive Parkplätzen vor der Tür!

- Der kurze Weg lohnt, denn hier erwartet Sie ein exzeptionelles, hochkarätiges Genussund Wohlfühlkonzept der Extra-Essklasse: Moderne Kreationen aus den geschmacksintensivsten Küchen der Welt verbinden sich zu einem anspruchsvollen Casual-Fine-Dining-Erlebnis. In der offenen Showküche werden aufregende Highlights aus der japanisch-peruanischen Nikkei-Fusionsküche zubereitet ebenso wie hochwertige Steak-Cuts von Black Angus bis Wagyu.
- Das edle Interior-Konzept vereint raue industrielle Elemente der denkmalgeschützten ehemaligen Dampflokrichthalle mit glamouröser Eleganz. Freuen Sie sich auf ein vollendetes Genusserlebnis im Casual-Fine-Dining-Bereich oder ein gutes Glas Wein

EINE EINZIGARTIGE

KULINARISCHE ESS-KLASSE

oder eine feine Cocktailkreation in der Bistround Bar-Area. Oder auf ein Private Dining mit bis zu 15 Personen im Séparée – der perfekte Rahmen für genussvolle Anlässe in geschlossener Gesellschaft, ob privat oder geschäft-

- Im Außenbereich lockt die Terrasse mit stimmungsvollen Sundownern, während man auf der überdachten Innenterrasse der Motorwelt so manchen aufregenden Bugatti, McLaren, Lotus, Mercedes, Rolls-Royce oder Porsche im Blick hat.
- __ Das WACA sucht in der Münchner Esskultur seinesgleichen und überzeugt als kulinarischer Hotspot sowohl internationale Gäste als auch einheimische Feinschmecker.

089.90407722 7

INFO@WACARESTAURANT.COM

WACARESTAURANT.COM





Wie Sie den nicht verlieren 0 0 /TEXT/ MAXIMILIAN THIELE _ Egal ob 5, 10 oder 20 Jahre – irgendwann läuft jede Zinsbindung aus. Die Zinsbindung Ihrer Sofern das aufgenommene Darlehen noch nicht vollständig zurückbezahlt ist, steht eine sogenannte Anschlussfinanzierung an. Bevor *Immobilienfinanzierung* wir gleich auf potenzielle Maßnahmen eingehen, ist zunächst wichtig zu wissen, was passiert, wenn die Zinsbindung ohne konkrete Anschlussfinanzierung ausläuft. In diesem Fall wird der noch ausstehende Kredit mit Ablauf der Zinsbindung variabel verzinst, entsprechend der an diesem Stichtag am Markt geltenden Konditionen. Was in den vergangenen Jahren aufgrund sehr niedriger Zinsen zumeist kein größeres Problem war, ist in der aktuellen Situation aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kein wünschenswertes Szenario. Es kostet jeden Monat bares präventiv die richtigen _ Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig mit dem Thema der Anschlussfinanzierung zu beschäftigen. Wir empfehlen, bereits ein Jahr vor Maβnahmen ergreifen? Ablauf der Zinsbindung die ersten Schritte in die Wege zu leiten. Dabei ist es nicht nur wichtig, die Konditionen bei der finanzierenden Bank anzufragen. Holen Sie unbedingt – wie auch bei Ihrer Erstfinanzierung – Vergleichsangebote ein. Seit Ihrem Immobilienkauf ist eine längere Zeit (mindestens fünf Jahre) verstrichen. Viele entscheidende Rahmenbedingungen haben sich möglicherweise verändert: Der Wert Ihrer Immobilie und die Zinssituation sind zwei wesentliche Aspekte. Eventuell gibt es inzwischen auch neue Finanzierungsinstrumente und Bausteine, welche Sie in Ihre Anschlussfinanzierung mitaufnehmen können. All diese Faktoren gilt es genau zu prüfen und für die Gestaltung Ihrer Anschlussfinanzierung zu berücksichtigen. Damit Sie den Anschluss nicht verlieren, sondern mit den besten Finanzierungskonditionen ganz vorne

PS: Gerne können Sie als KWAG-Kunde auch für die Anschluss-

finanzierung jederzeit auf uns zukommen und wir werden Sie in Verbin-

dung mit unseren Partnerbanken unterstützen.

IMPRESSUM

Bildnachweise

Titel (Astronaut) @stock.adobe.com / Seite 6 (Foto) @istockphoto.com, (Europagrafik) @stock.adobe.com / Seiten 8+11 (Statuen) @stock.adobe.com / Seiten 14-24 (Visualisierungen) @ALT/SHIFT - Creative Visuals, Seite 22 (Fotos) @stock.adobe.com / Seite 29 (Visualisierungen) @Herzog & de Meuron / Seite 32 (Illustration) @Manuela Mustac / Seite 33 (Rakete, Foto) @stock.adobe.com / Seiten 34-35 (Leo 206) @Christian Roth, (Wocon, Living Isar) @Sonja Pöhlmann / Seiten 38-42 (Visualisierungen) @HHVision Köln, Seite 40 (Realfoto) @KWAG / Seite 42 (Drohnenbild) @KWAG / Seite 44 (Portraitfoto) @StephanPick / Seiten 48-49 (Collage) @Manuela Mustac, (Einzelgrafiken) @stock.adobe.com / Seiten 50-51 (Bild) @stock.adobe.com / Seite 52 (Drohnenbild) @KWAG / Seiten 54-55 (Fotos) @Christian Roth / Seiten 60-61 (Außenvisualisierung) @eve images, (Innenvisualisierung) FIX VISUALS/ Seite 61 (Visualisierung Perlach Plaza) @kw consult, (Außenvisualisierung) @eve images / Seite 64 (Innenraum, Fischtheke) @Viktoria Zacherl, (Gerichte) @Anna Wolf / Seiten 66-67 (Füchse) @stock.adobe.com / Seiten 70-71 (Portraitfotos) @Sonja Pöhlmann / Seiten 72-75 (Hintergrund) @stock.adobe.com, Seite 75 (Portrait) @Donner & Reuschel / Seite 77 (Sternenhaus, Pressefotos) @Nicolaidis YoungWings Stiftung, (Laufschuhe) @stock.adobe.com / Seiten 80-81 (links) @Volleyball World, (mitte, rechts) @Rogue Gun (im Auftrag von Volleyball World) / Seite 83 (Portrait) @Bankhaus RSA / Seiten 84-87 (Hände, Dartpfeil) @stock.adobe.com, (Grafiken/Illustration) @Manuela Mustac / Seite 88 (Fotos) @WACA Restaurant / Seite 89 (Illustration) @Manuela Mustac / Seite 91 (Astronaut) @istockphoto.com / (alle Mitarbeiterbilder) @Sonja Pöhlmann

Anzeigen

Seite 12 (oben) @allcom-online.de, (unten)@alr-treuhand.de
Seite 13 @merl-neiser.de / Seite 26 @bueschl-gruppe.de
Seite 30 @b2rem.de / Seite 31 @hansuebelacker.de
Seite 36 (oben) @novethos.de, (unten) @il-carretto.de
Seite 37 @ungerweine.de / Seite 43 @bauwens.de
Seite 46 @zosseder.de / Seite 47 @bkl.de
Seite 56 (oben) @sza.de, (unten) @audi-zentrum-landshut.audi
Seite 57 @emu-travel.com / Seite 58 @timehouse.de
Seite 62 (oben) @maler-sammer.de, (unten) @derwolfsbarsch.de
Seite 63 @go2flow.de / Seite 68 @eurytos.de / Seite 69 @natzet.de
Seite 78 @weko.com / Seite 79 @c7.de / Seite 82 @bankhaus-rsa.de

Puls

DAS MAGAZIN DER KWAG AUSGABE 2023

Alle Rechte vorbehalten.

Herausgeber

KWAG HOLDING AG GUT KEFERLOH | KEFERLOH 1C 85630 GRASBRUNN

089.15701.100 7

KONTAKT@KWAG.DE 7

KWAG.DE 7

Redaktion

SEIN KONZEPT & RAUM E.K. USCHI WALLNER

UWALLNER@SEIN-KONZEPTRAUM.DE 7

Layout

MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT MANUELA MUSTAC

MM@MANUFAKTUR-IDEENTITAET.DE 7

Druck

DRUCKEREI VOGL GMBH & CO. KG

DRUCKEREI-VOGL.DE 7

SEE YOU



