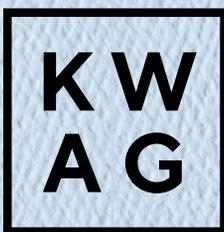


# PULS

**Das Magazin der KW AG**



---

LIEBE  
KUNDEN

---

LIEBE  
GESCHÄFTS-  
PARTNER

---

LIEBE  
FREUNDE ...

---

---

Magazine, die von beunruhigenden Nachrichten leben, gibt es schon genug. Die PULS dagegen möchte Sie ausschließlich mit **Good News** überraschen!

Und davon haben wir auch in diesem Jahr wieder eine ganze Menge zu bieten: Der Wohnimmobilienmarkt in der Metropolregion München boomt wie eh und je. Die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Und Eigentümer können ansehnliche Wertzuwächse verbuchen.

Deshalb freuen wir uns sehr, Ihnen hier unsere aktuellen Projekte präsentieren zu dürfen. Denn mit neuen Bauabschnitten in meinraum München West und im Angerbogen Freising sowie einem weiteren Denkmalschutzgebäude im Quartier 1907 eröffnen sich Anlegern und Eigennutzern zahlreiche neue Gelegenheiten, um an der aussichtsreichen Entwicklung in der Region teilzuhaben.

Natürlich fragen wir uns auch, wie es mit dieser Entwicklung generell aussieht. Was genau lässt sich über die Wertentwicklungen der letzten Jahre sagen? Wie wirkt sich Corona auf den Immobilienbereich aus? Welche großen Trends sind aktuell zu beobachten? Und wie können neue Regularien die Marktsituation im Großraum München beeinflussen?

Unsere Einschätzungen zu alldem finden Sie auf den folgenden Seiten. Vor allem aber möchten wir auch diese Ausgabe wieder dazu nutzen, um Ihnen die vielseitige Welt unserer tollen und bewährten Partner vorzustellen.

Viel Spaß beim Lesen und Entdecken!

Ihr Klaus Wallner



# INHALT

**6** WERTENTWICKLUNG IMMOBILIEN  
**GESTERN PROGNOSE -  
HEUTE PROFIT**

QUARTIER 1907 MÜNCHEN-HAAR  
**ZUHAUSE IM DENKMAL** **10**

**16** 31 JAHRE KW AG  
**ZEIT FÜR KLARE WORTE**

MEINRAUM MÜNCHEN WEST  
**GO WEST** **18**

**24** BAUWENS: NACHHALTIGE IMMOBILIENENTWICKLUNG  
„IN TIEFGARAGEN KANN ICH DANN  
NUR NOCH PILZE ZÜCHTEN“

ANGERBOGEN FREISING  
**ZUKUNFT MIT 1.300 JAHREN GESCHICHTE** **26**

**30** BANKHAUS RSA: KFW-FÖRDERPROGRAMME  
GUTES KLIMA FÜR DEN IMMOBILIENERWERB

BANKHAUS RSA  
NACHHALTIG AUF ERFOLGSKURS **32**

**34** PERSPEKTIVE NACH CORONA  
WIE NORMAL WIRD DAS NEUE NORMAL

LIVING ISAR  
**GESTERN NOCH VISION -  
HEUTE LÄNGST WIRKLICHKEIT** **36**

**42** NATZET INNENEINRICHTUNG  
AUSGESTATTET MIT DEM GEWISSEN EXTRA

NEUE GESETZE UND REGELUNGEN  
BMI? SOBON? GEIG? **44**

**48** EXKLUSIVE VORANKÜNDIGUNG  
**COMING SOON**

KW CONSULT  
**DAS WELLNESS-PAKET FÜR  
KAPITALANLEGER** **50**

**52** NEUE MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER  
WILLKOMMEN IM TEAM!

**54** FIMU: GENERATIONENBERATUNG  
WERTE BEWAHREN UND GREIFBARE  
PERSPEKTIVEN SCHAFFEN

NICOLAIDIS YOUNG WINGS STIFTUNG  
GRIFF NACH DEN STERNEN **56**

**58** VORWORT ANZEIGEN  
**FREUNDE UND PARTNER DER KW AG**

# GESTERN + PROGNOSE HEUTE + PROFIT



TEXT Philipp Osteroth

„Ach, hätte ich doch nur!“

So klagen viele, die sich vor einigen Jahren gegen den Kauf einer Immobilie entschieden haben – und heute sehen, dass so manche Wertsteigerung selbst die optimistischsten Erwartungen übertroffen hat ...

Dabei beruhen die Prognosen damals wie heute auf verlässlichem Boden: Die hohe Nachfrage übersteigt in München und Umgebung bei Weitem das knappe Angebot. Was das für die Wertentwicklung bedeutet, zeigen folgende konkrete Beispiele aus dem Vertriebsportfolio der KW AG. Und für alle, die damals nicht gekauft haben: Nicht zu sehr ärgern! Denn der Wohnimmobilienmarkt in der Metropolregion ist und bleibt aussichtsreich.

## WOHNEN AM LOHWALD UNTERSCHLEISSHEIM-LOHHOF

4,5 Zimmer | 113,06 m<sup>2</sup> | 2 TG-Stellplätze

2014	490.500 € inkl. TG
2018	774.000 € inkl. TG
	+ 283.500 €

+ 57,8%



## TULBECKSTRASSE MÜNCHEN-SCHWANTHALERHÖHE

2 Zimmer | 73,66 m<sup>2</sup> | 2. OG

12 / 2009	243.000 €
01 / 2020	625.000 €
	+ 382.000 €

+ 157,2%



KONTAKT  
Philipp Osteroth  
pho@kwag.de  
+49 89 15701-475

# +PRO

**LEO 204**  
MÜNCHEN-SCHWABING  
1 Zimmer | 37,16 m<sup>2</sup> | 7. OG

02 / **2016** 379.000 € inkl. TG  
04 / **2021** 500.000 € inkl. TG  
+121.000 €



**+ 31,9 %**

**HOLZKONTOR**  
MÜNCHEN-HAIDHAUSEN  
3 Zimmer | 116,15 m<sup>2</sup> | Dachgeschoss

12 / **2018** 1.599.000 €  
01 / **2021** 1.830.000 €  
+231.000 €



**+ 14,4 %**



**GREINERBERG**  
MÜNCHEN-THALKIRCHEN  
1 Zimmer | 22,45 m<sup>2</sup> | Hochparterre

08 / **2011** 78.500 €  
08 / **2021** 225.000 €  
+146.500 €

**+ 186,6 %**

**SPIXSTRASSE**  
MÜNCHEN-OBERGIESING  
2 Zimmer | 67,66 m<sup>2</sup> | 2. OG

11 / **2013** 425.000 € inkl. TG  
10 / **2021** 640.000 € inkl. TG  
+215.000 €



**+ 50,6 %**

**LEO 206**  
MÜNCHEN-SCHWABING  
1 Zimmer | 32,39 m<sup>2</sup> | 15. OG

12 / **2012** 215.000 € inkl. TG  
07 / **2021** 370.000 € inkl. TG  
+155.000 €



**+ 72,1 %**

# Zuhause im Denkmal

30  
WEITERE  
WOHNUNGEN  
VERFÜGBAR

DAS QUARTIER 1907 IST EIN EINZIGARTIGES, DENKMALGESCHÜTZTES ENSEMBLE AUS WUNDERSCHÖNEN SANIERTEN JUGENDSTILBAUTEN IN EINER WEITFLÄCHIGEN PARKANLAGE. VIELE DER WOHNHEITEN SIND BEREITS VERKAUFT. NUN SIND DORT 30 WEITERE TRAUMWOHNUNGEN VERFÜGBAR.

TEXT Philipp Osteroth

QUARTIER

19  
07

**WERTVOLLE STEUERVORTEILE:  
DENKMALSCHUTZ ZAHLT SICH AUS**

Der Staat fördert den Erhalt historischer Gebäude – und unterstützt den Erwerb von denkmalgeschützten Immobilien großzügig. Die sogenannte „Denkmalschutz-AfA“ greift dabei sowohl bei der Eigennutzung als auch bei der Kapitalanlage.

**Für Eigennutzer**

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

**Für Kapitalanleger**

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

**Zusätzliche Förderung:**

**KfW-Effizienzhaus Denkmal**

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

**E**in Traum wird wahr. In München-Haar, auf einem Parkareal mit 13.500 m<sup>2</sup> Fläche, wird aktuell ein ganzes Quartier aus wunderschönen, denkmalgeschützten Jugendstilbauten restauriert. Bei vielen der Gebäude sind die Sanierungsarbeiten bereits in vollem Gange: Denkmalgeschützte Fenster werden aufgearbeitet und neu verglast, moderne Fußbodenheizungen werden installiert, die aufwendige Innendämmung ist nahezu abgeschlossen.

Auch im weitläufigen Grünbereich mit seinem zum Teil hundert Jahre alten Baumbestand gehen die Arbeiten in großen Schritten voran: Die Innenhöfe und die Parklandschaft nehmen Gestalt an. Ein Netz aus Fuß- und Fahrradwegen entsteht. Auch die Neubauten im Quartier sind weit fortgeschritten. Zum Teil sind sie – wie die Tiefgarage für das gesamte Areal – sogar schon abgeschlossen. Und zwischen den Gebäuden, die in großzügigen Abständen zueinander angeordnet sind, werden zahlreiche Bänke und Spielplätze errichtet.



**KONTAKT**  
**Philipp Osteroth**  
pho@kwag.de  
+49 89 15701-475



*München-Haar: gesundes Wachstum vor den Toren der Stadt*

Das Aus des Flughafens Riem ließ die Anziehungskraft der traditionsreichen Gemeinde im Osten Münchens seit den 1990er-Jahren rapide ansteigen. So wuchs die Bevölkerung von 1988 bis 2018 um 28 %. Doch ein knappes Wohnraumangebot und viele denkmalgeschützte Bauten im Ortskern sorgen dafür, dass sich dieses Wachstum mit Augenmaß und im Rahmen eines intakten Ortskerns entwickelt. Auch das Quartier 1907 mit seinen sanierten Jugendstilgebäuden und der großen Parkanlage trägt dazu bei, die Attraktivität der Gemeinde weiter zu steigern.

Besonders interessant sind die neuen Wohnungen im Quartier 1907 für Pendler, junge Familien und Senioren. Sie alle profitieren hier von einem besonders hohen Maß an Lebensqualität, den umfassenden Nahversorgungsangeboten in Haar selbst und der direkten Anbindung an die City (z. B. 20 S-Bahn-Minuten zum Marienplatz).

*Traumhafte Gelegenheit: 30 weitere Wohnungen*

Nahezu alle Wohnungen, die in der ersten Vertriebsphase zur Verfügung standen, sind bereits verkauft. Lediglich im Gebäude Casinostraße 82 waren bei Redaktionsschluss noch drei traumhafte 3- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen verfügbar.

Auch im Haus Casinostraße 80/81 stehen seit Kurzem 30 weitere 2- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen zum Verkauf. Das Denkmalschutzgebäude diente einstmals als zentrales Versorgungsgebäude für die ehemaligen medizinischen Einrichtungen auf dem Areal. Diese besonderen baulichen Voraussetzungen ermöglichen es, hier außergewöhnlich stilvolle Wohnträume zu realisieren.

Dort entstehen Terrassen-, Etagen- und Maisonette-Wohnungen mit sehr vielfältigen Grundrissen für die unterschiedlichsten Wohnwünsche. Sie alle verfügen über eine Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Auch die erlesene Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche – z. B. edle Parkettböden aus Eichenholz, Küchen von GIENGER oder Bäder mit Elementen des italienischen Designers Matteo Thun.

*Paradiesische Aussichten*

Eigennutzer finden im Quartier 1907 ein Zuhause mit einem besonders hohen Maß an Stil und Lebensqualität. Und Kapitalanleger können aufgrund des knappen Wohnungsangebots in München-Haar mit langfristig positiven Aussichten rechnen. In den letzten Jahren etwa ließen sich hier Preissteigerungen von rund 10 % p. a. verzeichnen. Die Wohneinheiten in den Gebäuden Casinostraße 80/81 und 82 sind nun die letzte Gelegenheit, um an diesem Entwicklungspotenzial zu partizipieren.

*Familienraum in historischem Ambiente*

**ELEGANTE, LICHTDURCHFLUTETE  
5-ZIMMER-DACHGESCHOSSWOHNUNG**

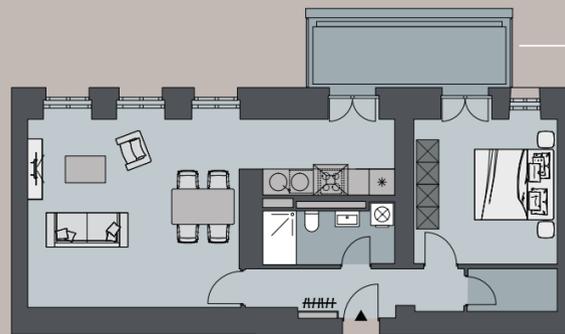
Dieses Wohnjuwel glänzt vor allem durch den weitläufigen Wohn-Ess-Bereich, die direkt anschließende Loggia und die hochwertige Ausstattung, welche sich vor allem durch das Stabparkett aus Eichenholz in Fischgrätmuster auszeichnet. Das idyllisch durch die Kronen der rund 3.000 Bäume des Quartiers scheinende Licht schafft zusätzlich eine reizvolle Wohnatmosphäre.



*Das Schmuckstück*

**CHARMANTES ZUHAUSE MIT ALTBAU-FLAIR**

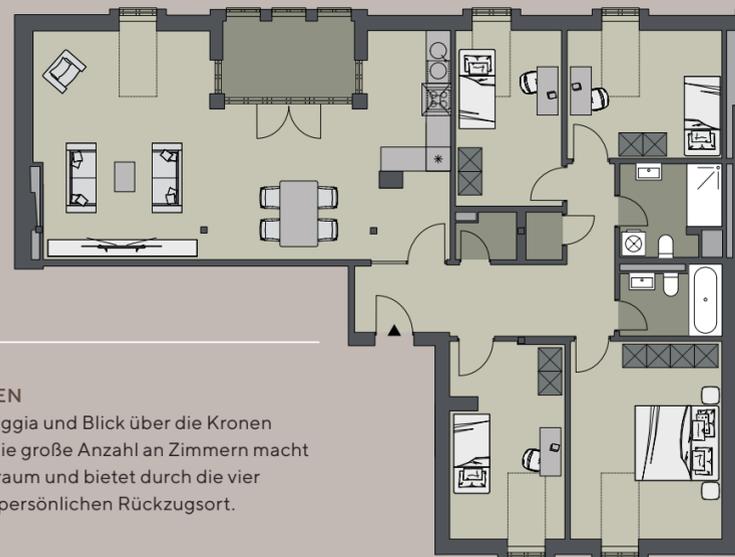
Die ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung maximiert den vorhandenen Wohnraum durch eine clevere Aufteilung. Durch die große Anzahl an originalgetreuen Kassettenfenstern entsteht im Wohn- und Essbereich ein wunderbarer, lichtdurchströmter Raum. Der sowohl von der Küche als auch vom Schlafzimmer betretbare Balkon rundet den Wohlfühlfaktor dieses Schmuckstücks ab.



*Residieren inmitten von Baumkronen*

**STILVOLL UND FAMILIENGERECHT WOHNEN**

Repräsentative Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia und Blick über die Kronen der teils 100 Jahre alten Bäume des Quartiers. Die große Anzahl an Zimmern macht diese Wohnung zum optimalen Familien-Wohnraum und bietet durch die vier Schlafzimmer für jedes Familienmitglied seinen persönlichen Rückzugsort.



*Mitten im Grünen*

**PARKAMBIENTE MIT 2 ZIMMERN**

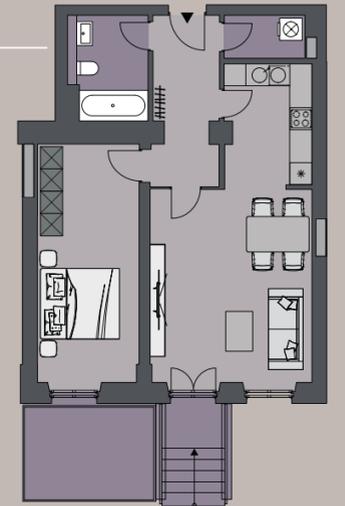
Durch den direkten Zugang in den weitläufigen Außenbereich holen Sie sich das Park-Feeling in die eigenen vier Wände. Die optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet sowohl Singles als auch Paaren eine angenehme Wohnatmosphäre und echte Lebensqualität.



*Das Vorstadtdomizil*

**GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BLICK INS GRÜNE**

Eleganter, offener Wohn-Ess-Bereich mit direkt anschließender großzügiger Terrasse und traumhaftem Blick in die weite Parklandschaft des Quartiers: Diese exklusiv gestaltete Wohnung verbindet ein besonders stilvolles Wohnerlebnis mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das perfekte Wohlfühl-Zuhause für Paare oder kleine Familien.



**JETZT DIE  
CHANCE  
NUTZEN**

*Die Außergewöhnliche*

**TRAUMHAFTE MAISONETTE MIT GEWISSEN VORZÜGEN**

Eine raffinierte 2-Zimmer-Wohnung, welche das Gefühl verleiht, ein kleines Haus zu betreten. Durch die Aufteilung der Zimmer auf zwei Etagen, das hohe Lichtatrium sowie die große Dachterrasse entsteht eine gewisse Großzügigkeit und Weite – der optimale Grundriss für Singles oder Paare!



**QUARTIER 1907: HISTORISCHE GRUNDRISSE  
TREFFEN MODERNE BAUKUNST UND SCHAFFEN  
EINZIGARTIGE WOHNTRÄUME. SOWOHL FÜR  
KAPITALANLEGER ALS AUCH FÜR EIGENNUTZER  
IST DERZEIT NOCH DAS PASSENDE OBJEKT DABEI.  
JETZT ZUGREIFEN!**

# 30 31 JAHRE KW AG

## + XX

TEXT Klaus Wallner

**D**ie Immobilie ist ein langfristiges und langlebiges Gut – so die gängige Lehrmeinung. Doch trotz dieser Langfristigkeit befinden wir uns seit geraumer Zeit in einem dynamischen und schnelllebigen Wachstumsmarkt.

Dabei kann sich jeder, der in den letzten Jahrzehnten eine wohnwirtschaftliche Immobilie in der Metropolregion München erworben hat, glücklich schätzen. Denn neben der klassischen Rendite war es vor allem die Wertschöpfung, welche die Investition in der Gesamtbetrachtung so erfolgreich gemacht hat.

Allein in den letzten 10 Jahren hat die KW AG weit über 2.000 Wohneinheiten verkauft. Seit Gründung im Jahr 1990 sind es insgesamt mehr als 4.000 Einheiten. Dahinter stehen über 10.000 Stunden Besichtigungen, 7.500 Stunden Kaufvertragsbesprechungen und 9.000 Stunden Beurkundungstermine bei Notaren. Denn die Mitarbeiter der KW AG sind bei (fast) jedem Notartermin dabei.

### WORAUF WIR WIRKLICH STOLZ SIND ...

Das Ergebnis: ein Verkaufsvolumen von ca. 1,8 Milliarden Euro. Das ist eine stolze Zahl. Doch viel stolzer sind wir darauf, dass die Wertsteigerung unseren Kunden gutgeschrieben wurde – ein schönes Gefühl, das uns mehr als zufrieden macht.

Bei uns steht die Immobilie im Mittelpunkt. Genauer gesagt: das sogenannte Sondereigentum – also eine Wohnung in einem Haus, meist in einem Neubauprojekt. Natürlich haben wir gelegentlich auch ein Globalobjekt verkauft oder gleich mehrere Wohnungen an einen Kunden vermittelt. Doch der Effekt war unabhängig vom absoluten Kaufpreis immer der gleiche: Das Gut Immobilie ist in der Bewertung gestiegen und gestiegen und gestiegen ...

Unser Markt ist die Metropolregion München. In den 90er-Jahren haben wir auch kurze Ausflüge nach Berlin und Dresden unternommen. Doch 2004 trafen wir die strategische Entscheidung, uns ausschließlich auf die Region München zu konzentrieren.

Im Nachhinein betrachtet: die bestmögliche Ausrichtung. Denn die Metropolregion München ist mit Abstand der am stärksten prosperierende Markt in der gesamten Bundesrepublik.

Über dessen Zukunft wird immer wieder viel spekuliert – im Positiven wie im Negativen. Die Argumente für eine weitere positive Entwicklung des Immobilienmarktes – insbesondere am Standort München und seinem Umland – sind dabei eindeutig: konstant niedrige Zinsen, kaum Angebot, schwindende Flächen für neue Projekte, wenig Alternativen in anderen Asset-Klassen und eine stetig steigende Nachfrage.

Aber auch die Kritiker werden immer lauter: Warnungen vor einer „Blasenbildung“ und staatliche Regulierungen wie Mietpreisbremsen oder ein bundesweiter Mietendeckel begleiten uns fast täglich – insbesondere in einem Wahljahr.

### WORAN WIR ENTSCIEDEN GLAUBEN ...

Wir jedoch glauben an den alten Grundsatz von Angebot und Nachfrage. Deshalb sind wir sicher: Der Immobilienmarkt wird weiter boomen – ungeachtet aller Unkenrufe und Blasenprophetieungen. Ist das immer gesund und richtig? Nein. Denn es gibt hier leider viele Ungerechtigkeiten. Für Mieter, für Vermieter, aber auch für Projektentwickler und Bauträger.

Deshalb setzen wir uns ein für nachhaltige Wohnimmobilien mit funktionierenden und modernen Grundrissen, qualitativ hochwertigen Baubeschreibungen und sinnvollen Konzepten. Denn am Ende des Tages möchten wir Ihnen ein Produkt verkaufen, zu dem wir 100%ig stehen können – und das für alle Beteiligten ein gutes Geschäft ist.

Dass Wohnraum auch in Zukunft benötigt wird, steht außer Frage. Trotz geringer werdender Flächen und steigender Baukosten ist die Entwicklung von Immobilien in einem vernünftigen Prozess nach wie vor gut machbar. Hauptsache, die Politik hält sich da raus. Denn Regulierungen haben in der freien Marktwirtschaft noch nie funktioniert. Das hat uns die Geschichte immer wieder gelehrt.

# ZEIT FÜR KLARE WORTE

### WAS UNS WIRKLICH WICHTIG IST ...

Dabei steht eines fest: Es bleibt spannend. Und wir als KW AG freuen uns auf die nächsten Jahre und die kommenden Herausforderungen.

Vor 31 Jahren hat alles ganz klein begonnen. Nun sind wir ein bisschen größer, der Markt hat sich in dieser Zeit noch viel stärker entwickelt. Eins ist dennoch gleich geblieben – unser Herzblut für Immobilien und unser Anspruch, stets unsere Werte zu leben: Ehrlichkeit, Herzlichkeit und Konsequenz.

Diese Haltung wird auch in den nächsten zehn Jahren der Grundstein unseres Geschäftsmodells sein. Und obwohl auch wir nicht die berühmte Glaskugel haben und nicht wirklich wissen, was die Zukunft bringt, sind wir uns sicher: Wir werden mit unserer Strategie erfolgreich sein.

# Go West

IM MÜNCHNER WESTEN TRIFFT NEUE URBANE DYNAMIK AUF JEDE MENGE RUHE UND NATUR. PROMINENTES FLAGGSCHIFF BEI DIESER ENTWICKLUNG: DAS ERFOLGS-PROJEKT MEINRAUM MÜNCHEN WEST. IN KÜRZE STARTET DER VERTRIEB FÜR DEN 3. BAUABSCHNITT.

TEXT Petros Theodosiadis



# Stadt & Natur



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

In keinem anderen Stadtteil rührt sich aktuell so viel wie im jüngsten Münchner Stadtbezirk: Aubing-Lochhausen-Langwied. Dort, im Westen der Stadt, trifft städtisches Leben auf einen besonders hohen Freizeitwert. Mit viel Ruhe, Natur, Seen, Wäldern und weitläufigen Grünbereichen wird die Gegend vor allem bei Menschen mit einer hohen Outdoor-Affinität immer begehrt.



## NEUE SYNTHESE AUS STADT UND NATUR

Zugleich sorgt eine ganze Reihe von neu entwickelten Stadtquartieren dafür, dass der Münchner Westen ein modernes, urbanes Gesicht erhält. Und das mit allen entsprechenden Vorteilen. Denn parallel zum neuen Wohnraum wächst dabei z. B. auch das Angebot in Sachen Nahversorgung rasant.

Ein besonders erfolgreiches Projekt in diesem aufstrebenden Teil der Stadt: meinraum München West. Bereits im 1. und 2. Bauabschnitt entstanden hier 198 attraktive Neubauwohnungen. Sehr überzeugend ist hier der durchdachte Wohnungsmix – vom Single-Apartment bis zur großen 4-Zimmer-Wohnung für die ganze Familie. Absolute Highlights unter den vielfältigen, architektonisch perfekt aufeinander abgestimmten Gebäudetypen: 21 großzügige Stadthäuser auf dem Areal.

Die Wohnungen im neuen Quartier begeistern nicht nur durch ihre hochwertige, topmoderne Ausstattung: Der bewährte Bauträger Bauwens steht hier auch für eine verlässlich hohe Bauqualität, eine sehr gute Energieeffizienz der Gebäude (KfW 55) und eine nachhaltige, ressourcenschonende Bauweise.

## ZWISCHENBILANZ: TOPSELLER IM MÜNCHNER WESTEN

Machen wir es kurz: meinraum München West ist ein absoluter Vertriebs Erfolg. Die Wohnungen im 1. und 2. Bauabschnitt finden sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Eigennutzern enormen Anklang. Damit ist das Projekt ein sehr gelungener Start der KW AG im Münchner Westen.

Und nun zünden wir die nächste Stufe: Voraussichtlich Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erfolgt der Vertriebsstart für den 3. Bauabschnitt. Damit wird der dynamische Wohnungsmarkt im Münchner Westen nochmals mit über 100 hochattraktiven Wohnungen bereichert.

**meinraum**  
*est. 2013*

Die meinraum-Projekte verbinden Bauwens und die KW AG schon seit vielen Jahren. Die Philosophie dahinter: machbares Wohneigentum in hoher Qualität – und in Lagen mit aussichtsreichen Zukunftsperspektiven. Den Anfang machte 2013 meinraum individual auf dem ehemaligen AGFA-Gelände in München-Giesing. Seither haben weit über 400 Wohneinheiten unter der Marke meinraum einen Käufer gefunden. Hier die Meilensteine im Überblick.

 München-Giesing	<b>2013</b>	
147 Einheiten	meinraum individual	
	 München-Giesing	<b>2013</b>
	44 Einheiten	meinraum domizil
 München-Schwabing-Freimann	<b>2018</b>	
46 Einheiten	meinraum im Domagkpark	
	 München-Lochhausen	<b>2021</b>
	198 Einheiten (BA I + II) 100 Einheiten (BA III)	meinraum München West

2013 - 2022 | + X

# „In Tiefgaragen kann ich dann nur noch **Pilze** züchten“



**Was zeichnet eine nachhaltige Immobilie aus? Und welche Bedeutung hat das Thema für die Zukunft des Bauens? Ein Interview mit dem Architekten Stefan Höher, Bereichsleiter Projektentwicklung bei Bauwens Development GmbH & Co. KG.**

INTERVIEW Stefan Höher x PULS

**BAUWENS**  
CREATING EXCELLENCE

## PULS

**Nachhaltigkeit im Immobilienbereich: Ist das nicht einfach nur ein anderes Wort für energieeffizientes Bauen?**

### STEFAN HÖHER

Weit gefehlt: Über die Energieeffizienz hinaus sind die Wirtschaftlichkeit und Nutzerfreundlichkeit zentrale Faktoren für den Erfolg eines nachhaltigen Immobilienprojekts. Denn Immobilien müssen sich ökonomisch und ökologisch rechnen und einen Mehrwert für die Gesellschaft bieten.

**Ökonomie und Ökologie werden von vielen als Widerspruch gesehen ...**

Im Gegenteil: Durch ein gutes Nachhaltigkeitskonzept auf der Basis regenerativer und kreislauffähiger Materialien berücksichtigen wir schon im Vorfeld Kosten, die erst im späteren Lebenszyklus der Immobilie aufgrund der steigenden CO<sub>2</sub>-Bepreisung zum Tragen kommen. So können wir Kosten vorausschauend verringern oder ganz vermeiden. Das funktioniert allerdings nur, wenn das Thema schon in der Machbarkeitsstudie berücksichtigt wird. Denn wer Nachhaltigkeitsaspekte vor dem Grundstückskauf nicht auf dem Schirm hat, kommt zu einer Fehleinschätzung des Grundstückswerts.

## Und welche Aspekte sind das genau?

Für uns gibt es hier drei Eckpfeiler: das Bauvolumen, das Energiekonzept und die Bauweise. Eine wesentliche Zielmaßnahme ist die Reduktion unnötiger Untergeschosse. Manche Städte verlangen noch eine Mindestanzahl an Pkw-Stellplätzen. Andere haben schon eine Obergrenze. Ob die Parkplätze nun oben auf dem Grundstück oder in einer Tiefgarage platziert werden, ist bei jedem Projekt eine Grundsatzentscheidung. Dazu gibt es eine Faustregel: Bei einem klassischen Bürogebäude mit fünf bis sechs Etagen wird unterirdisch etwa gleich viel Beton verbaut, wie oberirdisch.

## Eine Menge Material, Aufwand und Kosten ...

Ja. Zudem ist Beton problematisch wegen seines CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks und der mangelnden Wiederverwertbarkeit. Eine nachhaltigere Lösung ist hier oft ein Parkhaus. Das verbraucht weniger Ressourcen und ist sogar schneller und kostengünstiger zu bauen. Außerdem ist es sparsamer im Betrieb als die gleiche Fläche unter der Erde.

## Die Mobilität verändert sich gerade radikal. Was bedeutet das für Immobilienprojekte?

Wenn das Leihfahrzeug moderner, besser und günstiger ist als das eigene Auto, ist die Ära des privaten Autos zu Ende. Aufgrund der langen Lebenszyklen von Immobilien müssen wir das jetzt schon mitbedenken. Ein gut konzipiertes Parkhaus ließe sich künftig in Wohnraum oder Büroflächen umwandeln. In Tiefgaragen dagegen kann ich dann nur noch Pilze züchten.

## Wie sieht es beim Thema Energie aus?

Das Energiekonzept muss ähnlich vorausschauend durchdacht werden. Wenn ich z. B. Geothermie nutze, muss ich wissen, wie viel Wärme oder Kälte ich dem Boden entnehmen darf. Dementsprechend sollte der Energiebedarf konzipiert werden. Denn sonst brauche ich ein zweites System für die Abdeckung von Spitzenlasten.

## Das ist bei der Stromversorgung mit Solarzellen wahrscheinlich ähnlich ...

Genau. Hier sollte man z. B. die Dachflächen von Anfang an so planen, dass sie sich optimal für die Photovoltaik eignen. Wer hier zu spät handelt, kann das später kaum noch korrigieren.

## Als dritten Punkt hatten Sie die Bauweise erwähnt ...

Auch die Materialwahl muss möglichst früh getroffen werden. Wenn ich z. B. sicher bin, dass ich meine Ziele mit einem Holzbau am besten erreiche, muss ich das bei einem Wettbewerb als Vorgabe einfließen lassen.

## Schränkt das nicht zu sehr ein?

Tatsächlich gab es diese Kritik im Vorfeld eines Wettbewerbs zu einem aktuellen Projekt. Doch sie hat sich als falsch erwiesen. Die Entwürfe waren trotzdem sehr unterschiedlich und durchweg von hoher gestalterischer Qualität. Wir können in der Architektur also auch mit solchen Vorgaben große Freiheiten erhalten.

## Unter dem Strich: Was bedeutet Nachhaltigkeit bei Immobilienprojekten für Sie generell?

Unser Ziel ist es, Projekte ganzheitlich zu denken und zu realisieren. Neben den wirtschaftlichen Komponenten muss dabei auch die Nachhaltigkeit zu einem frühen Zeitpunkt implementiert werden. Sonst bedeutet das im Nachhinein: mehr Aufwand, mehr Zeit, mehr Kosten. Und genau das können wir vermeiden, wenn wir früh genug ganzheitlich planen und dabei alle Aspekte im Blick haben.

**Herr Höher, vielen Dank für das spannende Gespräch.**

# ZUKUNFT MIT

# 1.300 JAHREN GESCHICHTE



*Warum nicht Nachhaltigkeit mit hoher Lebensqualität und eine naturnahe Umgebung mit bester Anbindung an die City verbinden? Genau diese Freiheiten bietet der Angerbogen in der traditionsreichen Dom- und Universitätsstadt Freising. Und das mit großem Erfolg.*

TEXT Christian Matzke

Das Homeoffice macht viele Menschen flexibler. Und immer mehr Leute zieht es in das grüne Umland Münchens. Auf beide Trends (siehe S. 34) hat die KW AG die punktgenaue Antwort: das Wohnbauprojekt Angerbogen Freising.

Kein Wunder also, dass ein Großteil der Wohnungen des 1. Bauabschnitts bereits innerhalb kürzester Zeit verkauft war. Der Bau geht derweil in Riesenschritten voran. Und die Rohbauten sind im November 2021 fertig.

### *Baufortgang in Riesenschritten*

Doch warum genau ist das Projekt so attraktiv? Da ist zum einen Freising selbst. Die charmante Kreisstadt blickt auf eine lange Geschichte als Herzogspfalz und Bischofssitz zurück. Zugleich ist sie – gemessen am Alter ihrer Einwohner – die jüngste Stadt Bayerns. Als Wirtschaftsstandort wächst die Gemeinde seit Jahren mit zunehmender Dynamik. Auch als Universitätsstadt wird Freising immer beliebter. Und die Verbindungen nach München oder zum Münchner Flughafen sind schlichtweg perfekt.

Zum anderen ist es die besondere Mikrolage innerhalb der Kleinstadt. Hier, unterhalb des Weihenstephaner Bergs, ist alles, was man zum Leben braucht, auf kürzesten Wegen erreichbar. Ebenso nahe gelegen: die malerische Altstadt, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der ländlichen Umgebung und die idyllischen Isarauen.





### Moderner Lifestyle trifft auf jede Menge Grün

Das Hauptargument aber ist der Angerbogen selbst. Die moderne und eigenständige Architektur des Wohnensembles ist eingebettet in eine Parkanlage mit vielen begrünten Innenhöfen. Die offen gestalteten, hellen Wohnungen bieten dabei viel Raum für die unterschiedlichsten Bedürfnisse: vom 1-Zimmer-Apartment für Singles über die barrierefreie Seniorenwohnung bis zur 4- oder 5-Zimmer-Wohnung, in der jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort findet.

### Nachhaltiges Energiekonzept

Sehr überzeugend ist hier auch das Nachhaltigkeitskonzept: Die Energieversorgung erfolgt über Photovoltaikanlagen und ein Blockheizkraftwerk, das sich direkt vor Ort befindet. Zahlreiche Tiefgaragenstellplätze lassen sich mit Elektroladesäulen ausrüsten. Und der KfW-55-Standard sorgt für geringe Energiekosten und großzügige Fördermöglichkeiten durch den Staat.

Verantwortung für die Umwelt lässt sich im Angerbogen also mit höchstem Komfort und jeder Menge Lebensqualität verbinden. Die Namen Büschl und Bauwens stehen bei alledem für eine besonders gut durchdachte Planung und eine verlässlich hohe Bauqualität.

### Top-Chance für Eigennutzer und Kapitalanleger

Sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern bietet der Angerbogen Freising aussichtsreiche Perspektiven. Erstere profitieren von einem zukunftsstarken Investment an einem Standort vor den Toren Münchens mit dynamischem Wachstum und zunehmender Beliebtheit. Und Eigennutzer können sich auf ein naturnahes Zuhause freuen, das alles bietet, was das Leben so richtig lebenswert macht.



**KONTAKT**  
**Christian Matzke**  
 cm@kwag.de  
 +49 89 15701-433

### Der Angerbogen auf einen Blick

- 204 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern von 25 bis 129 m<sup>2</sup>
- Jede Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Viele Wohnungen sind barrierefrei gemäß BayBO
- Hochwertige Ausstattung – z. B. Videogegensprechanlage mit Farbmonitor, edle Parkettböden, Badarmaturen bekannter Markenhersteller, großformatige Fliesen aus Feinsteinzeug u. v. m.
- Eingebettet in eine großzügige, autofreie Parkanlage mit begrünten Innenhöfen
- Nachhaltiges Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen und eigenem Blockheizkraftwerk
- Förderfähig durch KfW-55-Energieeffizienzstandard
- In das Areal integriert: eine Kindertagesstätte und bis zu zwei Gewerbeeinheiten
- Tiefgarageneinzelstellplätze (Möglichkeiten für Elektroladesäulen vorhanden)
- Aufzüge von der Tiefgarage bis in die Obergeschosse

Der Vertriebsstart für den 2. Bauabschnitt ist bereits erfolgt. Die Nachfrage ist hoch. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich jetzt **Ihr Wunschobjekt in Freising!**

Seit 01. Juli 2021 gilt die neue „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG). Wer eine energieeffiziente Immobilie baut, saniert oder erwirbt, kann über die KfW-Programme auf vielfältige Weise von den neuen Förderungen profitieren. Das Bankhaus RSA zeigt, was mit welchen Maßnahmen gefördert wird und wie man sich die Förderungen sichern kann.

TEXT Bernhard Graßl

#### **BANKHAUS RSA: SICHER DURCH DEN FÖRDERDSCHUNGEL**

2020 wurde das Bankhaus RSA als eine der besten Fördermittelbanken Bayerns ausgezeichnet. Wer also aktuell plant, Wohneigentum zu erwerben, sollte sich an ihre Berater wenden. Mit ihrer Expertise helfen sie dabei, die Fördermöglichkeiten optimal zu nutzen.

Die Klimaziele sind hochgesteckt: Bis 2050 soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden um rund 80 % gegenüber 2008 gesenkt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Bund die Förderung von energieeffizienten Gebäuden weiterentwickelt. Seit dem 01.07.2021 sind die neuen Programme nun über die KfW-Bank abrufbar.

#### **Die KfW-Fördermöglichkeiten erstrecken sich auf folgende Bereiche:**

1. Vollsanierung oder Neubau von Wohngebäuden
2. Vollsanierung oder Neubau von Nichtwohngebäuden
3. Energetische Sanierung mit Einzelmaßnahmen

Wichtig für klassische Immobilienkäufer oder -besitzer sind hier natürlich Punkt 1 und 3. Der Energiestandard eines Gebäudes wird dabei – wie bisher – nach Energieeffizienzhaus-Klassen eingestuft: Je besser diese Klasse, desto höher die Förderung. Diese besteht aus zwei Komponenten: einem Förderdarlehen und dem Tilgungszuschuss.

#### **FÖRDERKREDITE VON BIS ZU 150.000 EURO**

Je nach Programm und Energieeffizienz sind hier Darlehen von max. 60.000, 120.000 oder 150.000 Euro möglich. Bei einem Energieeffizienzhaus 55 etwa beläuft sich der maximale Kreditbetrag auf 120.000 Euro. Die Zinsen sind mit aktuell 0,57 bis 0,79 % sehr niedrig.

Besonders attraktiv sind dabei die Tilgungszuschüsse. Bei Neubauten sind das bis zu 37.500 Euro je Wohneinheit (Energieeffizienzhaus 55: 18.000 Euro), bei Sanierungen sogar bis zu 75.000 Euro. Diese Zuschüsse werden nach Fertigstellung der Immobilie direkt mit dem Darlehen verrechnet – und verkürzen damit dessen Laufzeit.

#### **TILGUNGSZUSCHUSS AUCH OHNE KFW-DARLEHEN**

Neu seit 01. Juli ist, dass man nun auch lediglich den Zuschuss bei der KfW beantragen kann. Er ist also nicht mehr zwingend an ein KfW-Darlehen gekoppelt.

Wer selbst baut, muss als Voraussetzung für die Förderungen einen Energieeffizienz-Experten miteinbeziehen. Auch diese Kosten werden mit Tilgungszuschüssen gefördert. Käufer von neuen Eigentumswohnungen müssen sich darüber jedoch keine Gedanken machen. Hier wurde der Energieeffizienz-Experte ja bereits vom Bauträger beauftragt.

# GUTES KLIMA

## FÜR DEN IMMOBILIENERWERB



# BANKHAUS RSA

## Nachhaltig auf Erfolgskurs

TEXT Alfred Pongratz

### 2020 FEIERTE DAS BANKHAUS RSA SEIN 120-JÄHRIGES JUBILÄUM – UND KONNTE TROTZ CORONA SEIN DRITTES REKORDJAHR IN FOLGE ERZIELEN.

„... *angenehm anders*“ lautet der Leitspruch des Bankhauses RSA. Und tatsächlich: Während andere Häuser Personal abbauen und eine Zweigstelle nach der anderen schließen, baut das Bankhaus RSA seine Belegschaft und sein Standortnetz kontinuierlich aus. So wurden 2020 unter anderem die Standorte München und Wasserburg erweitert und ein Neubau ist am Standort Albaching geplant.

„... *angenehm anders*“ ist auch das Geschäftsmodell der Bank. Denn hier stehen konsequent vor allem die Kunden, die Region und die Gemeinden im Mittelpunkt. Dieser nachhaltigen Strategie ist es zu verdanken, dass das Bankhaus RSA 2020 zum dritten Mal in Folge Rekordergebnisse erzielen konnte. So stieg die Bilanzsumme um 22 % auf 558 Mio. Euro – und das trotz Corona und anhaltender Niedrigzinsen. Besonders erfreulich dabei: Dieser Erfolg ließ sich ausgerechnet im 120. Jubiläumsjahr der Bank verbuchen!

### AUCH ALS FÖRDERMITTELBANK: AUSGEZEICHNET!

Das Bankhaus RSA konnte sich zum wiederholten Male einen Spitzenplatz im Genossenschaftsverband Bayern sichern. Doch damit nicht genug: Neben einer ganzen Reihe von Auszeichnungen wurde das Bankhaus auch zu einer der besten Fördermittelbanken Bayerns gekürt. Zu den Fördermitteln zählen hier – neben den KfW-Wohnungsbaudarlehen – auch die Corona-Hilfskredite. Das Bankhaus sorgte dafür, dass diese schnell und unbürokratisch an die Kunden ausbezahlt wurden.

Ebenfalls 2020 erfolgte ein wichtiger Schritt zum Erhalt der Eigenständigkeit der Bank: Mit der Erteilung der Prokura an Bernhard Grassl und Tobias Voglmaier wurde das Führungsteam weiter gestärkt – und die Nachfolgeregelung frühzeitig aus den eigenen Reihen gesichert.

Und noch ein Meilenstein war 2020 zu verzeichnen: Aus der Raiffeisenbank RSA wurde das Bankhaus RSA. Mit dieser Umfirmierung differenziert sich das Haus nun noch klarer innerhalb der Bankenbranche – und macht eines noch deutlicher: Hier ist wirklich alles „*angenehm anders*“.



### 5 % DIVIDENDE PLUS 1,25 % ZINS: RSA-MITGLIEDSCHAFT UND RSA-NACHRANGKAPITAL

Die Mitgliedschaft in der „eingetragenen Genossenschaft“ (eG) des Bankhauses RSA hat sich schon immer gelohnt. Denn neben vielen exklusiven Vorteilen als VIP-Kunden erhalten die Mitglieder eine jährliche Dividende in Höhe von 5 %.

Nun hat sich die Bank entschlossen, ihre Mitglieder noch stärker am erfolgreichen Geschäftsverlauf teilhaben zu lassen. So bietet sie ihnen jetzt die exklusive Möglichkeit, eine nachrangige Einlage zu einem garantierten festen Zinssatz in Höhe von 1,25 % und mit einer festen Laufzeit von 7,5 Jahren zu zeichnen.

Die Mindestanlagesumme liegt bei 25.000 Euro, maximal sind 100.000 Euro pro Mitglied möglich. Die Zinsen, die deutlich über dem aktuellen Kapitalmarktzinsniveau liegen, werden jährlich zum 31.12. ausbezahlt.

 **Bankhaus RSA eG**  
*... angenehm anders*

KONTAKT  
Bankhaus RSA eG  
mail@bankhaus-rsa.de  
www.bankhaus-rsa.de

# WIE NORMAL WIRD DAS NEUE {Normal}

*Wie hat sich der Wohnimmobilienmarkt während der Krise  
geschlagen? Und was wird die Zukunft nach Corona bringen?*

*Ein Trendreport.*

TEXT Joey Wallner



**F**ast zwei Jahre ist es her, als die ersten Nachrichten über ein unbekanntes, hochansteckendes Virus in der chinesischen Provinz Wuhan kursierten. Seither hat der Mikroorganismus mit seinen charakteristischen Spikes unsere Welt auf den Kopf gestellt.

Jeder Einzelne von uns musste nie gekannte Einschnitte im Alltagsleben hinnehmen. Und auch weite Teile der Wirtschaft wurden mit extremer Härte getroffen. Trotz finanzieller Hilfen in historisch einmaligem Ausmaß reichte diese von empfindlichen Umsatzverlusten bis hin zum völligen Stillstand – insolvenzrechtliche Folgen eingeschlossen.

Den Ausweg weist nun ein ebenfalls historisch einmaliger Vorgang: Noch nie wurden Impfstoffe in so schneller Zeit entwickelt und produziert wie die seit Ende 2020 zugelassenen Corona-Vakzine. Sie tragen entscheidend dazu bei, dass wir in absehbarer Zeit (hoffentlich) zu einer neuen Normalität zurückkehren können. Doch wie genau sieht diese Zukunft aus? Und was wird sie vor allem für die Immobilienbranche bringen?

## PRÄDIKAT: KRISENFEST!

Ein erster Befund: Ernsthaft von der Krise betroffen war der Immobiliensektor nur in Teilbereichen – etwa im Hotel- oder Gewerbebereich. Der Wohnimmobilienmarkt, insbesondere an attraktiven Standorten wie München, blieb dagegen nahezu völlig verschont. Mehr noch: In Sachen Wertschöpfung konnte er sogar zulegen.

Die Gründe dafür liegen im krisenunabhängig hohen Nachfrageüberhang nach Wohnraum, der Sicherheit von Wohnimmobilien als Kapitalanlage und der weiterhin konstanten Niedrigzinspolitik.

### Dennoch hat sich auch bei den Wohnimmobilien eine Menge geändert:

- Der Platzbedarf für das Homeoffice führte zu einem verstärkten Interesse an zusätzlichem Wohnraum.
- Auch Terrassen, Balkone oder Loggien sind noch gefragter als bisher.
- Wohnen am Stadtrand oder im Umland wird zunehmend attraktiver. Denn viele Menschen wissen ruhige Lagen verstärkt zu schätzen – und sind durch das Homeoffice auch weniger an die Stadt gebunden.

Corona hat aber auch der Digitalisierung des Immobilienvertriebs einen entscheidenden Schub verliehen. Schon vor der Krise hatten sich etwa digitale 3-D-Modelle im Neubaubereich weitgehend durchgesetzt. Doch Kundengespräche per Video und virtuelle Besichtigungen haben dem täglichen Geschäft nun eine ganz neue Flexibilität verliehen – und werden daher auch in Zukunft je nach Gegebenheit eine sinnvolle Alternative zum Vor-Ort-Termin bleiben.

## POSITIVE PERSPEKTIVEN

Ähnlich wie die Fortschritte in Sachen Digitalisierung und der Trend zum Homeoffice wird eine weitere Entwicklung den Wohnimmobilienmarkt nachhaltig prägen: Die Menschen legen noch mehr Wert auf ihr Zuhause – und sind bereit, auch mehr Geld dafür zu investieren. Dabei hat das stadtnahe Umland extrem an Bedeutung gewonnen.

Grundsätzlich lässt sich feststellen: Die Wohnimmobilienbranche hat selbst während der extremen Bedingungen der Corona-Pandemie ihre Krisenstabilität unter Beweis gestellt. An der generellen Marktsituation wird sich auch in Zukunft wenig ändern. Denn im Gegensatz zur hohen Nachfrage ist das Angebot weiterhin überschaubar. Die Entwicklung bleibt also positiv. Vorausgesetzt, die Qualität, die Lage und andere Rahmenbedingungen stimmen.

Doch noch etwas ganz anderes hat uns die Pandemie teils schmerzlich vor Augen geführt: die Bedeutung des direkten Kontakts von Mensch zu Mensch. Und genau das ist eine der schönsten Aussichten auf eine Zukunft nach Corona: Wir freuen uns sehr darauf, wieder ganz unbefangen mit anderen Menschen zusammenzuarbeiten, Geschäfte zu machen und zu feiern!

< **GESTERN**  
NOCH VISION

**HEUTE** >  
LÄNGST  
WIRKLICHKEIT

36  
◇  
PULS 2021

37  
◇  
PULS 2021



Mit Living Isar entstand ein einzigartiges Stadtquartier in direkter Nähe zu den Isarauen. 100 % der Wohnungen sind bereits seit 2020 verkauft, der 2. Bauabschnitt nähert sich in großen Schritten der Fertigstellung. Ein Fazit. Und ein großes Dankeschön.

TEXT Philipp Osteroth

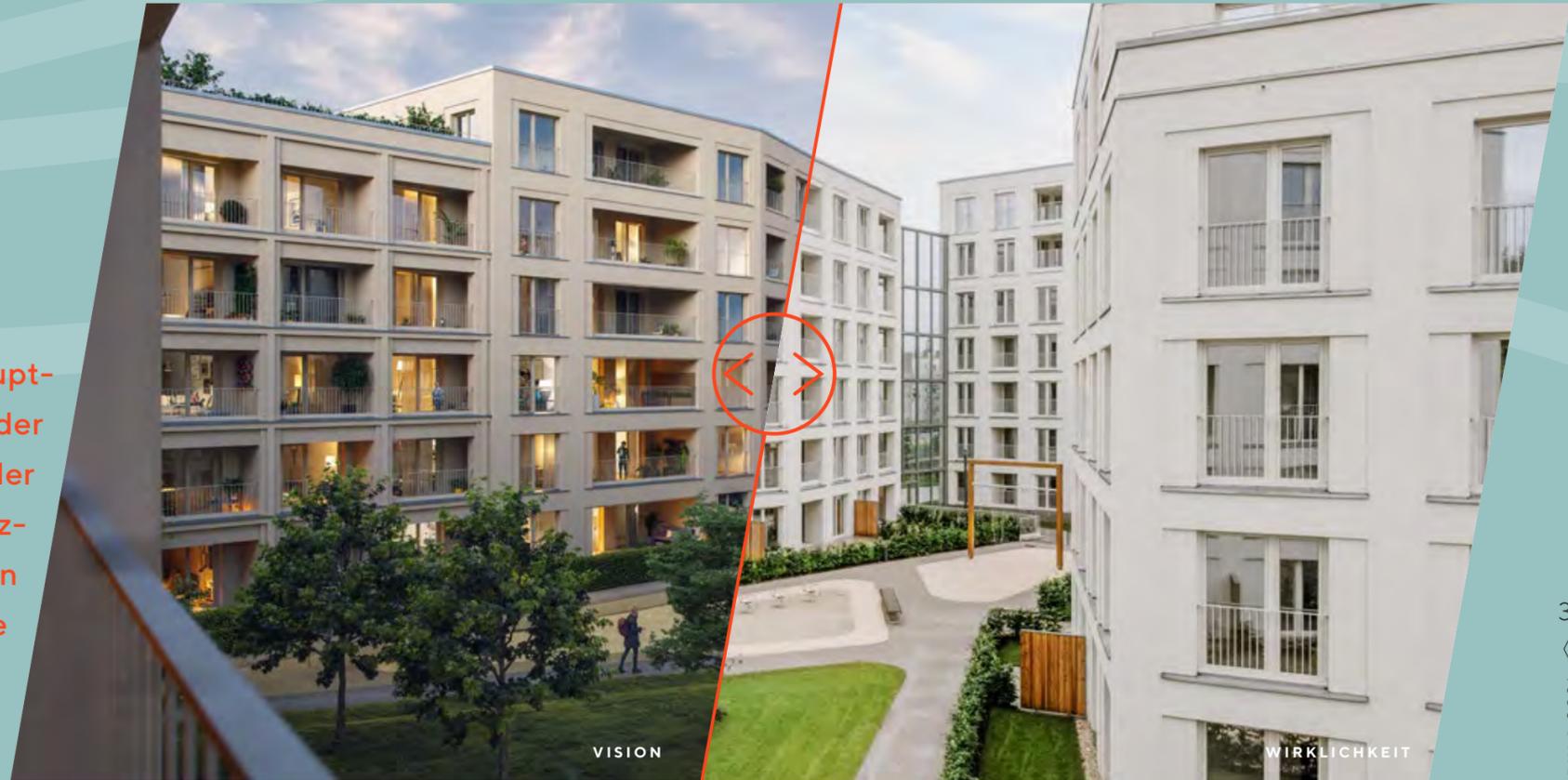
**G**efühlt war es gestern, dass das Straßenbild zwischen Brudermühlbrücke und Sechzgerstadion von der grauen Zweckbau-Fassade des ehemaligen OSRAM-Gebäudes geprägt war. Doch innerhalb von knapp vier Jahren ist dort ein neues Zeitalter angebrochen.

Hier, in direkter Nachbarschaft zu den Isarauen, entstand mit beeindruckender Geschwindigkeit ein für München einzigartiges Wohnprojekt: Living Isar. Aufgeteilt in zwei Bauabschnitte bereichert das neue Quartier die Stadt nun mit insgesamt 357 neuen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen in 14 Gebäuden.

Das absolut Besondere daran: Es handelt sich um das letzte größere bebaubare Grundstück an einem vergleichbaren isarnahen Standort. Damit ergibt sich eine perfekte Verbindung aus zentraler Lage mit bester Anbindung, jeder Menge Grün und dem hohen Freizeitwert der renaturierten Fluss- und Auenlandschaft.

Genau das begeisterte zahlreiche Eigennutzer und Kapitalanleger: Schon im Dezember 2020 waren sämtliche Wohnungen beider Bauabschnitte erfolgreich verkauft!

**Bis jetzt existierte Living Isar hauptsächlich auf den Bauplänen, der Baustelle und in den Köpfen der 3-D-Illustratoren. Wie genau Letztere damit lagen, zeigen wir Ihnen hier. Denn nun hat die Realität die Planung überholt. Sehen Sie die illustrierten Blicke in die Zukunft im Direktvergleich zu den nun fertiggestellten Gebäuden.**



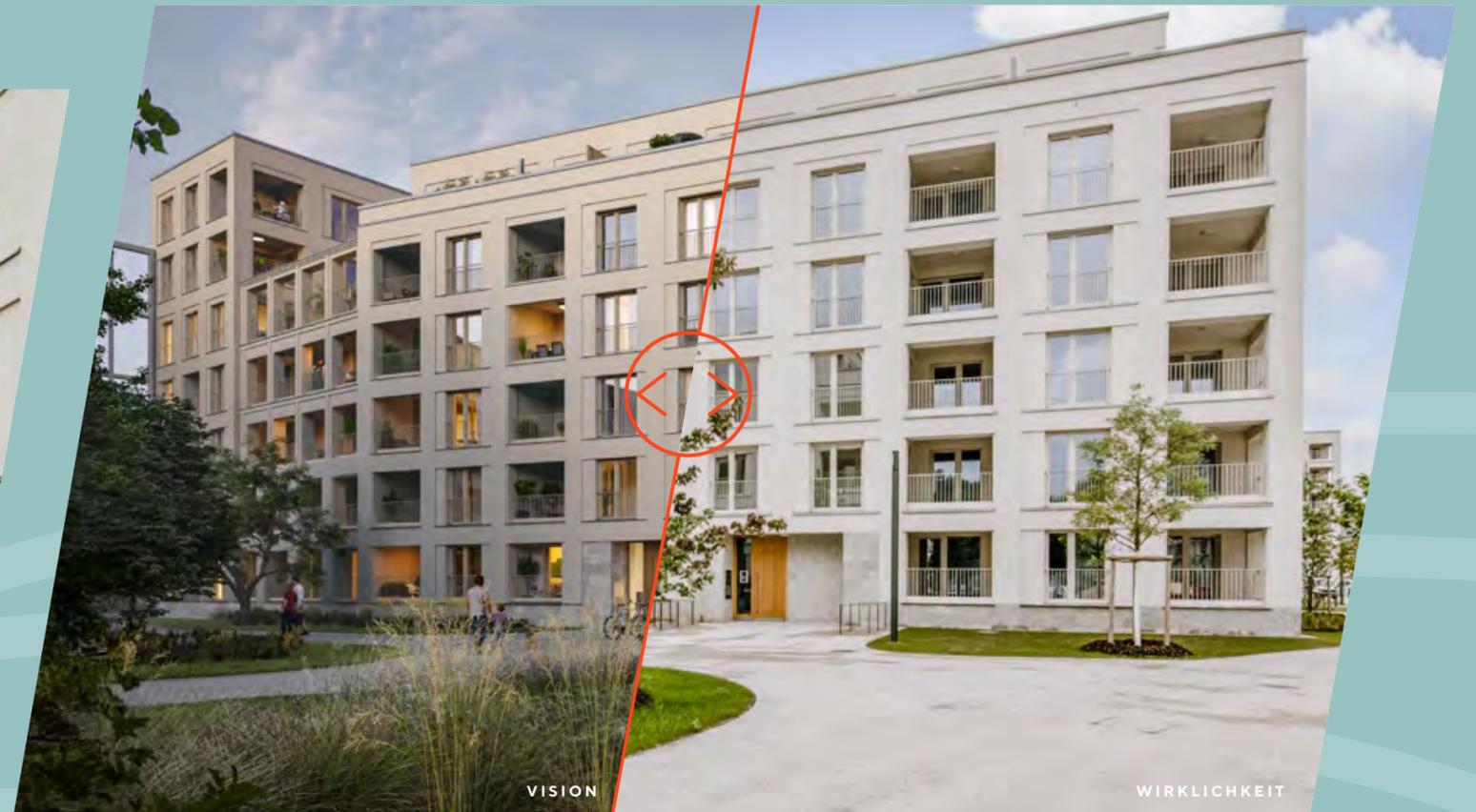
VISION

WIRKLICHKEIT



VISION

WIRKLICHKEIT



VISION

WIRKLICHKEIT

### FRÜHZEITIG FERTIGGESTELLT: DER 1. BAUABSCHNITT

Und nun erwacht das neue Quartier zum Leben. Trotz der Einschränkungen durch die Corona-Pandemie erfolgte die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts sogar noch früher als geplant. Die Wohnungsübergaben sind hier bereits in vollem Gange.

Auch der 2. Bauabschnitt kommt mit Riesenschritten voran. Dabei liegt er ebenfalls sehr gut im Zeitplan – und wird voraussichtlich schon im Laufe des 1. Quartals 2022 fertig sein.

### ERFOLGREICHE VERBINDUNG: LIVING ISAR UND DIE KW AG

Schon frühzeitig war die KW AG beratend in das Projekt miteingebunden. 2019 übernahm sie dann den Exklusivvertrieb für das gesamte Stadtquartier. Und auch nach Fertigstellung des 2. Bauabschnitts können sich Kapitalanleger auf den Vermietungsservice und die Sondereigentumsverwaltung durch die kw consult verlassen.



# DIE ZUKUNFT HAT BEGONNEN



### GEBAUT AUF KOMPETENZ UND ERFAHRUNG

Ein Projekt dieses Anspruchs und dieser Größenordnung erfordert ein besonders hohes Maß an Know-how, Kompetenz und Erfahrung. Und genau das gewährleistet das Joint Venture aus der ABG Real Estate Group und der Büschl Unternehmensgruppe.

Das Ergebnis dieser Kooperation: eine außergewöhnliche Architektur, hohe Bauqualität und eine energieeffiziente Bauweise (KfW 55), ein sinnvoller und durchdachter Wohnungsmix, moderne, offene Grundrisse, hochwertig ausgestattete Wohnungen und jede Menge glücklicher neuer Eigentümer.

In Summe also ein Vorzeigeprojekt, auf das alle Beteiligten zu Recht stolz sein können.

**Wir bedanken uns an dieser Stelle ganz herzlich dafür, dass wir unseren Beitrag zum Erfolg dieses tollen Projekts leisten durften!**



**KONTAKT**  
**Philipp Osteroth**  
pho@kwag.de  
+49 89 15701-475

NATZET

Inneneinrichtungen



# AUSGESTATTET MIT DEM *gewissen* *Extra*



**KONTAKT**  
Natzet Inneneinrichtungen  
+49 89 3009897  
natzet@online.de  
www.natzet.de

Entscheidend für die erfolgreiche Vermietung einer möblierten Wohnung: ihr Mobiliar und ihre Ausstattung. Der Einrichtungsspezialist NATZET bietet hier umfassende Komplettlösungen zu vernünftigen Preisen.

TEXT Philipp Osteroth

**G**erade im Großraum München steigt die Nachfrage nach möblierten Mietwohnungen seit Jahren. Für Eigentümer ergeben sich daraus klare Vorteile: Möbliert vermieten bringt höhere Renditen. Möblierte Wohnungen sind von der Mietpreisbremse ausgenommen. Zeitlich begrenzte Mietverhältnisse bieten mehr Flexibilität bei der Vermietung. Und die Wohnungsausstattung lässt sich steuerlich geltend machen.

### Balance aus Style und Funktion

Doch wie genau soll man seine Wohnung einrichten? Absolutes Muss: Die Wohnung sollte die gewünschte Zielgruppe dazu einladen, sich rundum wohlfühlen. Doch die Ausstattung muss zugleich pflegeleicht, robust und praktisch sein. Und vor allem sollten Kosten und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen.

Damit ist klar: Die Einrichtung einer möblierten Wohnung kann eine Quelle für Fehlentscheidungen sein – und sich unmittelbar auf den Vermietungserfolg auswirken. Gut, wenn man in diesem Fall einen Dienstleister hat, der genau weiß, was er tut.

Das Münchner Traditionshaus NATZET Inneneinrichtungen wurde bereits 1962 gegründet. Marc Natzet leitet das Unternehmen nun in dritter Generation. Er war es auch, der das Leistungsspektrum von NATZET vor einigen Jahren um Komplettseinrichtungen für möblierte Vermietungen erweitert hat. Das Repertoire reicht dabei vom modernen Wohnstudio für Studierende bis zum stilsicheren Hide-away für Führungskräfte.



### Bewährte Partnerschaft: NATZET und die KW AG

So mancher Kunde der KW AG hat mit NATZET bereits beste Erfahrungen gemacht. Denn die beiden Unternehmen arbeiten bereits in einer ganzen Reihe von Projekten zusammen. Dazu gehören etwa das Holzkontor in Haidhausen, die Riegerhöfe, die Meiller Gärten und – jetzt ganz aktuell – Living Isar.

NATZET greift dabei auf das Angebot sämtlicher am deutschen Markt verfügbaren Möbelfabrikanten zurück. Neben einer umfassenden Fachberatung und erstklassigem Service können sich Eigentümer auch auf die perfekte Umsetzung verlassen. Denn um Lieferung und Montage kümmern sich ausgebildete Fachkräfte.

### Und der Preis? Eine positive Überraschung!

Der Komplettservice reicht vom Mobiliar über sämtliche erforderlichen Ausstattungsgegenstände bis hin zu liebevoll ausgewählten Dekorationsdetails. Das Ergebnis: ein stylisches Wohlfühl-Ambiente, das keine Wünsche offenlässt – und sich für den Eigentümer rechnet.

Denn wer nun glaubt, eine Komplettlösung auf diesem Niveau wäre sehr kostenintensiv, der wird positiv überrascht sein: Eine anspruchsvolle, löffelfertige Komplettseinrichtung „Made by NATZET“ ist für weniger als 19.000 Euro möglich.

Gleich drei Neuerungen von rechtlichen Rahmenbedingungen zielen darauf ab, den Wohnungsbau neu zu regeln. Um was genau geht es dabei? Und was könnte das für die Entwicklung des Wohnungsmarkts bedeuten?

TEXT Philipp Osteroth

# BMI? SoBoN? GEIG?

#1  
BMI

#2  
SoBoN

#3  
GEIG

Regulierungen, die den Wohnungsmarkt betreffen, finden immer im Spannungsfeld zwischen Recht auf Eigentum, dem Bekenntnis zur Marktwirtschaft und der Verpflichtung zum Allgemeinwohl statt. Entscheidend ist hier die Balance. Denn natürlich entsteht Wohnraum nur, wenn Privatpersonen/Unternehmer auch einen Anreiz haben zu bauen. Gleichzeitig ist klar, dass der Wohnungsmarkt gerade in Zeiten hoher Nachfrage sozial abgedeutet werden muss.

Mit gleich drei neuen Regelungen soll diese Balance neu austariert werden. Jede von ihnen ist nicht unumstritten. Und wie sie sich tatsächlich in der Praxis auswirken könnten, steht aktuell noch völlig in den Sternen.

Das neue **Baulandmobilisierungsgesetz – BMI** – ist ein Bundesgesetz (siehe Infobox). Unter anderem macht es die Teilung von Mietwohnhäusern in Eigentumswohnungen in Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt (die Festlegung erfolgt durch Rechtsverordnung der Länder) genehmigungspflichtig. In Bayern ist diese Rechtsverordnung bislang noch nicht umgesetzt worden. Doch was bisher eher in Erhaltungsgebieten von Münchner Stadtvierteln galt, könnte demnächst wohl auch das Mehrfamilienhaus in Oberviechtach betreffen.

Die „**Sozialgerechte Bodennutzung**“ – **SoBoN** – ist dagegen überwiegend eine Münchner Besonderheit (siehe Infobox). Schon seit Jahren ist es bei, im Rahmen von Bebauungsplanverfahren neu entstehenden, Wohnbauprojekten Voraussetzung, dass ein gewisser Anteil (bislang max. 40 %) an geförderten Wohnungen realisiert wird, die restlichen 60 % konnten frei finanziert verwertet werden. Diese Regelung wird nun verschärft: Künftig dürfen im Regelfall nur noch 20 % frei finanziert vermietet werden – und nur weitere 20 % als frei finanzierte Eigentumswohnungen in den Verkauf gehen.

Ebenfalls Bundesgesetz ist dagegen das **Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG** – (siehe Infobox). Es zielt darauf ab, die E-Mobilität zu fördern und damit die EU-Klimaziele zu erreichen. Wohnneubauten und größere Sanierungsprojekte mit mindestens fünf Pkw-Stellplätzen müssen nun mit einer Ladeinfrastruktur ausgestattet werden. Das macht das Wohnangebot für Käufer oder Mieter zwar attraktiver – erhöht aber natürlich die Baukosten.



## SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG IN MÜNCHEN

### WAS WIRD GEREGLT?

Die SoBoN ist ein Instrument der Stadt München, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Ihre aktuelle Neuregelung sieht eine Art „Baukasten-Modell“ vor. Wohnbau-rechte über neue Bebauungspläne werden künftig nur noch dann geschaffen, wenn Investoren/Planungsbegünstigte aus einem von der Stadt festgeschriebenen Baukasten mit verschiedenen Bausteinen mindestens 100 Punkte sammeln. In einem sogenannten „Grundmodell“ sind das:

- 60 % geförderte oder preisregulierte Mietwohnungen mit 40 Jahren Bindung
  - ein erhöhter Infrastrukturbeitrag von nunmehr 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche statt bisher 100 Euro
  - Aufteilungsverbot für 80 % des neuen Wohnbaurechts, d. h. 80 % Mietwohnungen, davon 20 % frei finanziert
  - Beschränkung der frei finanzierten Eigentumswohnungen auf 20 %.
- Abweichungen von diesem Grundmodell sind möglich, wenn sie durch andere Bausteine aus dem Baukasten ausgeglichen werden.

## SoBoN

### WIE IST DER AKTUELLE STAND?\*

Die SoBoN existiert bereits seit 1994. Ihre jüngste Reform wurde am 28.07.2021 vom Münchner Stadtrat verabschiedet. Sie gilt grundsätzlich für alle ab diesem Zeitpunkt neu einzuleitenden Bebauungsplanverfahren (maßgeblich ist der Aufstellungsbeschluss).

## GEBÄUDE-ELEKTROMOBILITÄTS-INFRASTRUKTUR-GESETZ

### WAS WIRD GEREGLT?

Das GEIG regelt die Ausstattung von Gebäuden mit einer Lade- und Leitungsinfrastruktur für Elektrofahrzeuge:

- Bei Wohnneubauten oder größeren Sanierungen mit mindestens fünf Pkw-Stellplätzen muss nun jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Zur Ladeinfrastruktur gehören aber auch Umspann-, Schalt- und Verteileranlagen sowie andere Installationseinrichtungen.
- Bei Nichtwohngebäuden gilt dies ab sechs Stellplätzen. Dort muss aber nur jeder dritte mit einer Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein.

**Ausnahmen:** Nichtwohngebäude im Eigentum von KMUs und Sanierungen, bei denen die Kosten für die Ladeinfrastruktur 7 % der Gesamtkosten übersteigen. Mehrere Bauherren bzw. Eigentümer können zudem gemeinsame Quartierslösungen vereinbaren.

## GEIG

### WIE IST DER AKTUELLE STAND?\*

Das Gesetz gilt seit 25. März 2021.

## KÜNFTIG WENIGER WOHN-EIGENTUM?

Vieles an den neuen Regelungen ist durchaus vernünftig und in guter Absicht auf den Weg gebracht. Doch betrachtet man sie in Summe, dann könnte folgendes Szenario Wirklichkeit werden:

Eine Folge von BMI und SoBoN könnte etwa sein, dass künftig noch weniger Eigentumswohnungen und frei finanzierte Mietwohnungen auf den Markt gelangen. Ein Beispiel: In einem Wohnbauprojekt mit 450 Wohnungen konnten vor der SoBoN-Reform 270 (= 60 %) frei finanziert und verkauft werden. Im Rahmen der neuen SoBoN wären es nur noch 90 Wohnungen (= 20 %).

Ein noch knapperes Angebot bei gleich hoher Nachfrage: Einige Immobilienexperten warnen bereits, dass Wohneigentum in Zukunft noch teurer werden könnte – und dass es sich bestimmte Bevölkerungsschichten dann nicht mehr leisten könnten.

Auch der Mehraufwand durch die Verpflichtung zur Ladeinfrastruktur könnte sich zusätzlich auf die Preise auswirken. Erschwerend hinzu kommen hier die deutlichen Preissteigerungen für Baumaterialien wie Holz, Stahl oder Rigips.

Könnte das Zusammenspiel aus neuen Regelungen und höheren Baupreisen beispielsweise dazu führen, dass Bau-träger bei kleineren Wohnbauprojekten vor zu hohen Risiken zurückschrecken? All das wissen wir aktuell noch nicht. Und was genau passieren wird, wird die Zukunft zeigen.

# ES WIRD WEITERHIN GEBAUT!

Eine Sorge ist jedoch unberechtigt: Aktuell wird natürlich weiterhin nach Kräften gebaut! Und die kommenden, bereits in Planung befindlichen Projekte der KW AG werden von den möglichen Entwicklungen nur unwesentlich betroffen sein. Wer allerdings ganz sicher gehen will, der sollte sich frühzeitig für diese Vorhaben vormerken lassen.

## BAULANDMOBILISIERUNGSGESETZ

### WAS WIRD GEREGLT?

Das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland soll Kommunen den Wohnungsbau und die Bereitstellung von Bauland erleichtern und ihnen die hierfür erforderlichen „Werkzeuge“ an die Hand geben. Neu geregelt sind u. a. die Einführung von sogenannten „sektoralen Bebauungsplänen“, ein erweitertes Vorkaufsrecht für Gemeinden und erweiterte Möglichkeiten für Baugebote in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Die Novelle enthält aber auch das sogenannte Umwandlungsverbot bei bestehenden Miet- in Eigentumswohnungen. Gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt, können Kommunen eine solche Umwandlung untersagen. Ausnahme: In einem Wohngebäude befinden sich nicht mehr als 5 Wohneinheiten. Diese Zahl können die Bundesländer jedoch innerhalb einer Spanne von 3 bis 15 selbst festlegen.

## BMI

### WIE IST DER AKTUELLE STAND?\*

Das Gesetz ist am 23.06.2021 in Kraft getreten. Doch der Gesetzgeber hat den Bundesländern bei zwei Punkten Handlungsspielräume gestattet: der Festlegung, welche Gebiete als „angespannter Wohnungsmarkt“ gelten, und der Frage, ab wie vielen Wohneinheiten eines Gebäudes das Umwandlungsverbot gelten soll. Bayern hat hierzu noch keine Erlasse herausgegeben.

\* Zum Redaktionsschluss am 17.08.2021

# INGG COM SON

Wohneigentum in München war schon immer ein begehrtes Gut. Und künftig könnte es sogar noch begehrter werden (siehe S. 44). Umso mehr freuen wir uns, Ihnen schon jetzt ankündigen zu dürfen: Große Dinge stehen in naher Zukunft bevor. Viel mehr dürfen wir Ihnen über unsere neuen Wohnbauprojekte im Moment noch nicht verraten. Außer das vielleicht noch: Es wird sich um attraktive Lagen im innerstädtischen Bereich handeln.

#### INTERESSIERT?

Dann sichern Sie sich als PULS-Leser exklusiv die Poleposition und lassen Sie sich jetzt schon vormerken. Wir informieren Sie persönlich noch vor dem offiziellen Vertriebsstart.



Mobil über den **QR-Code** oder unter [kwag.de/comingsoon](https://www.kwag.de/comingsoon)



## SCHNELLER. BESSER. DIGITALER.

Schon frühzeitig hat die kw consult damit begonnen, eigene digitale Lösungen zu entwickeln, um ihre Leistung noch effizienter zu gestalten. Zu diesen Lösungen gehören etwa ein digitales Kunden-Cockpit oder das Vermietungsportal – inkl. Online-Terminbuchung, Online-Bewerbung und Online-Vertragsabschluss.

Damit unterstreicht das Unternehmen sein eigenständiges Profil als besonders zukunftsorientierter und kompetenter Dienstleister.

Um Kapitalanlegern einen noch transparenteren und ganzheitlicheren Service zu bieten, weitet die kw consult diese digitale Strategie nun auch auf die Sondereigentumsverwaltung aus. Das schafft nicht zuletzt auch für die Mitarbeitenden neuen Freiraum für das Wesentliche: **die fokussierte Beratung ihrer Kunden.**



**KONTAKT**  
Vincent Geiger  
vg@kwco.de  
+49 89 15701-620

**kw**  
consult.

### DIE NEU FORMIERTE KW CONSULT

Geschäftsführender Gesellschafter der kw consult ist Vincent Geiger. Bereits 2014 trat er direkt nach seiner Ausbildung ins Unternehmen ein. Hier fand er den Raum, um sich konsequent weiterzuentwickeln und seine Expertise gezielt auszubauen. Er war Team-, später Bereichsleiter und absolvierte parallel dazu ein berufsbegleitendes Studium sowie eine Fortbildung zum Immobilienfachwirt.

Die KW AG ist stolz darauf, ein wichtiger Teil dieser Entwicklung gewesen zu sein. Überzeugt davon, mit Vincent Geiger und seinem eingespielten Team die ideale Besetzung für die kw consult gefunden zu haben, bleibt sie mit 49 % am Unternehmen beteiligt und wird weiterhin eng und vertrauensvoll mit ihm und seinem Team zusammenarbeiten.

Schließlich steht hinter der kw consult eine jahrelange Erfolgsgeschichte. Sie begann 2011 – damals noch als Tochterunternehmen der KW AG – mit der Übernahme des Vermietungsservices von 278 Studentenapartments. Nun, zehn Jahre später, kann das Unternehmen auf mehr als 5.000 abgeschlossene Vermietungen zurückblicken.

### VERMIETUNG + SONDEREIGENTUMSVERWALTUNG = KW CONSULT

Doch die mit der Vermietung verknüpfte Sondereigentumsverwaltung (SEV) lag noch bis Ende 2020 in den Händen der KW Immobilien Management GmbH – und war damit organisatorisch von der Vermietung getrennt. Ein Umstand, der gelegentlich zusätzlichen Abstimmungsbedarf mit sich brachte. Denn die Leistungen rund um Vermarktung, Vermietung und SEV sind eng miteinander verzahnt.

Mit der Vereinigung von Vermietungsservice und SEV profitieren Kapitalanleger nun von einem kompletten Service-Paket aus einer Hand. Denn – wenn gewünscht – übernimmt das erfahrene Team der kw consult sämtliche Leistungen rund um die gezielte Vermarktung und das aktive Management – noch schneller, noch effizienter, noch reibungsloser, noch digitaler und noch punktgenauer.

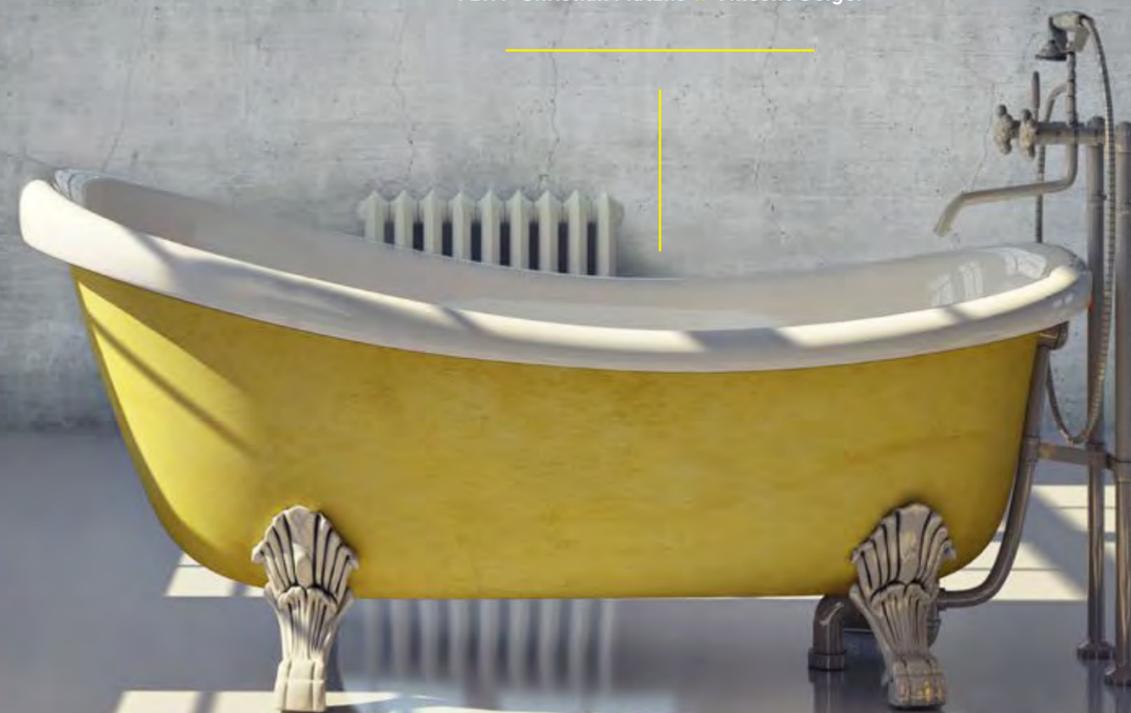
So können sich Kapitalanleger ganz entspannt zurücklehnen – und die Wertschöpfung und die Rendite ihres Eigentums völlig stressfrei genießen.

JETZT AUS EINER HAND

# Das Wellness-Paket FÜR KAPITALANLEGER

2021 hat sich die kw consult neu aufgestellt und ihren Fokus geschärft. Als eigenständiges Unternehmen vereint sie nun Vermietungsservice und Sondereigentumsverwaltung unter einem Dach – mit starken Effizienzvorteilen für Kapitalanleger.

TEXT Christian Matzke • Vincent Geiger



Viele Kunden der KW AG kennen die kw consult seit Jahren als zuverlässigen Partner rund um die Vermietung ihres Wohneigentums. Seit 01.01.2021 firmiert das Unternehmen nun als eigenständige Gesellschaft. Entscheidender Punkt dabei: Die neue kw consult vereint jetzt drei Kompetenzbereiche unter einem Dach:

**REAL ESTATE MARKETING**  
Vermietung von Wohnungen, Serviced Apartments und Studentenwohnheimen

**REAL ESTATE CONSULTING**  
Beratung ab der Ankaufs- oder Projektierungsphase

**REAL ESTATE MANAGEMENT**  
Kapitalanlegerservice für Wohnimmobilien

### Isabelle Zint

**DIE WELT IST IHR ZUHAUSE** Ursprünglich hatte die Augsburgerin mit thailändischen Wurzeln interkulturelle Sprachwissenschaften studiert. Im Immobilienvertrieb der KW AG erfüllt sie sich nun seit Oktober 2019 ihren Kindheitstraum: die Arbeit mit Immobilien. Dank ihrer Kenntnisse in sieben Sprachen und mehrerer Auslandsaufenthalte bringt Isabelle Zint alles mit, um auch unsere internationalen Kunden bestens zu beraten.



### Tanja Weinelt

**DIE ZAHLENFEE** Nach dem Abitur und ihrer Ausbildung zur Industriekauf-frau hat Tanja Weinelt ihr Zuhause in der Welt der Zahlen gefunden. Ihre Fähigkeiten bewies sie bereits viele Jahre in IT- und Industrieunternehmen. Nun hat sie den Weg zur KW AG eingeschlagen – und unterstützt uns seit 01.01.2020 in allen Bereichen unserer Finanzbuchhaltung. Ihren Ausgleich findet sie in der Musik, der Natur, ihrer Liebe zu Tieren und ihrer Reiselust.



### Tamara Kopsa

**MENSCH IM MITTELPUNKT** Schon während ihres BWL-Studiums wurde Tamara Kopsa klar: Die wichtigste Ressource in jedem Unternehmen sind die Mitarbeiter. So startete sie im Anschluss an ihr Studium im Bereich Human Resources – und erhielt dabei erste Einblicke in die Wohnungswirtschaft und das produzierende Gewerbe. Seit Mitte August 2021 ist sie nun bei uns – und freut sich darauf, den Immobilienvertrieb umfassend kennenzulernen.



### Maximilian Thiele

**WIE SCHON DIE MUSKETIERE SAGTEN** „Einer für alle, alle für einen.“ Das ist das Motto unseres Noch-Auszubildenden Maximilian Thiele. Noch. Denn schon bald nach seinem Eintritt im November 2019 stand fest, dass ihn die KW AG übernehmen wird. Für Maximilian ist das ein Neustart! Denn der Teamplayer hatte bereits eine erste Ausbildung im IT-Bereich absolviert. Nun ist der Weg frei zu seinem eigentlichen Wunschberuf: Immobilienkaufmann.



### Ulrike Blank-Walpuski

**AUF EMPFANG GESCHALTET** Sie ist gelernte Hotelfach-frau, arbeitete zuletzt bei einer Autovermietung und hat nebenher immer in der Gastronomie gejobbt. All das kann Ulrike Blank-Walpuski jetzt in ihre neue Aufgabe einbringen. Denn mit ihrem quirligen, offenen und humorvollen Wesen bereichert die Mutter eines Teenagers seit Dezember 2020 das Officemanagement der KW AG.



### Dédé Markio

**ENDLICH ZUHAUSE** Bevor Dédé Markio im Dezember 2019 zur KW AG kam, ist sie sehr häufig umgezogen. Dabei entdeckte sie ihr Interesse an schönen Immobilien. Damit – und mit ihrer offenen, freundlichen Art – ist die gelernte Bürokauffrau bei der KW AG nun bestens aufgehoben. Dédé Markio unterstützt unser Office-management. Wir freuen uns, dass sie endlich angekommen ist!



### Ella Kablukova

**AUS „EINES TAGES“ WURDE „JETZT“** Eines Tages wollte die gelernte Notar-fachangestellte Fuß in der Welt der Immobilien fassen. Dieser Traum wurde nun schon im Juni 2021 Wirklichkeit. Denn seither verstärkt Ella Kablukova als Teamassistentin unseren Immobilienvertrieb. Sie ist in Sankt Petersburg geboren, in Bonn aufgewach-sen und lebt seit viereinhalb Jahren in ihrer Wahlheimat Bayern. Bei der KW AG hat sie nun auch die Chance, ihre Muttersprache Russisch miteinzubringen.



### Özgür Yilmaz

**„HINGABE, EINSATZ UND BERUFUNG“** Die Begeisterung für den Immo-bilienmarkt, die Münchner Lebensqualität und unsere Arbeitsweise bewegten Özgür Yilmaz dazu, seine Heimatstadt Ulm zu verlassen und unseren Vertrieb zu verstärken. Seine ersten beruflichen Schritte machte er im großflächigen Einzel-handel und im familieneigenen Gastronomiebetrieb. Seit September 2021 setzt er sich nun mit Begeisterung für das Interesse unserer Kunden ein.



# Willkommen im Team!

Auch in den vergangenen Monaten hat eine ganze Reihe talentierter, kompetenter und hoch-motivierter Menschen ihren Platz in der KW AG gefunden. Wir freuen uns sehr, sie bei uns im Team zu haben – und ihnen hier den Freiraum zu bieten, ihre Persönlichkeiten zu entfalten.



Wer sein Vermögen vor Entwertung schützen möchte, der wird sich früher oder später mit dem Thema Erbschaftsoptimierung und steuerbegünstigte Vermögensübertragungen auseinandersetzen müssen. Und das kann durchaus komplex werden. Denn häufig sind die Familienstrukturen alles andere als einfach und die Szenarien der Vermögensübertragung vielfältig: Da gibt es Patchworkfamilien, in denen unterschiedliche Familienvermögen zusammenfließen und dennoch getrennt aufgeteilt werden sollen. Es gibt Familienmitglieder, die begünstigt werden, während andere aus der Vermögensübertragung ausgeschlossen werden sollen. Und dann ist da noch der Staat, der im unregelmäßigen Erbschaftsfall noch einmal ordentlich Erbschaftssteuer auf ihr bereits versteuertes Vermögen einfordert.



# WERTE BEWAHREN UND GREIFBARE PERSPEKTIVEN SCHAFFEN

## Je früher, desto klarer.

Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für eine Generationenberatung! Die Erfahrung lehrt: Selbst wenn der Erbfall noch in weiter Zukunft liegt, schafft sie Erleichterung durch Klarheit und zeigt frühzeitig auf, wo möglicherweise dringender Handlungsbedarf besteht.

Schützen Sie Ihre Vermögenswerte! Genau dafür steht Ihnen das Team der FIMU Consult mit Rat und Tat zur Seite – wir beraten Sie gerne.

**KONTAKT**  
**FIMU Consult GmbH**  
 Telefon: +49 89 4114798-0  
 info@fimu.de  
 www.fimu.de



# Griff nach den Sternen

**Das Sternenhaus ist ein nächster großer Meilenstein in der außergewöhnlichen Geschichte der Nicolaidis YoungWings Stiftung und ein weiterer wichtiger Schritt in der Trauerhilfe für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Seine Einweihung wird voraussichtlich im Frühjahr 2023 stattfinden. Die KW AG wünscht der Nicolaidis YoungWings Stiftung weiterhin viel Erfolg und einen reibungslosen Bauverlauf!**

TEXT Sophie Feuerhake

## „MEHR RAUM FÜR JUNGE TRAUERENDE“

Unter diesem Leitgedanken soll das Sternenhaus ein Ort der Zuversicht für Kinder, Jugendliche, Erwachsene und Familien werden.

**A**m 17. Mai 2021 war es so weit: Symbolisch wurde der Grundstein für das Sternenhaus am Nockherberg gelegt. Auf Initiative der Nicolaidis YoungWings Stiftung entsteht hier, auf dem ehemaligen Paulaner-Gelände, ein bundesweit einzigartiges Leuchtturmprojekt: Auf rund 1.250 m<sup>2</sup> Fläche werden junge Trauernde Raum für ihre individuelle Trauer finden – und Menschen, die sie in dieser schweren Lebensphase beraten und begleiten.

Die Nicolaidis YoungWings Stiftung hilft nun schon seit mehr als 20 Jahren Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen, die ihre Eltern oder ihren Lebenspartner verloren haben. Gemeinsam mit der Stefan Schörghuber Stiftung erfüllt sich das Team um Gründerin und Vorstandsvorsitzende der Nicolaidis YoungWings Stiftung Martina Münch-Nicolaidis nun einen lang gehegten Traum: Eine zentrale Anlaufstelle für junge Trauernde, die eine noch umfassendere Unterstützung möglich macht – an 365 Tagen im Jahr.

## KW AG UND DIE NICOLAIDIS YOUNGWINGS STIFTUNG: EINE HERZENSVERBINDUNG

Die KW AG steht der Nicolaidis YoungWings Stiftung bereits seit über einem Jahrzehnt zur Seite. Das Engagement hat sich in dieser Zeit immer mehr zu einem Herzensprojekt des Unternehmens entwickelt.

Aus anfänglich kleineren Spenden und Hilfen sind dabei immer mehr tolle gemeinsame Projekte und echte Freundschaften entstanden. Und es geht hier schon lange nicht mehr um eine lediglich finanzielle Unterstützung: Das Ziel der KW AG ist es vielmehr, aktiv dabei mitzuwirken, dass die Nicolaidis YoungWings Stiftung ihre Visionen realisieren kann.

Klaus Wallner, Vorstandsvorsitzender der KW AG: „Wir sind sehr stolz darauf, dass wir hier über die Jahre einen kleinen Beitrag leisten durften – und freuen uns darauf, der Stiftung auch in Zukunft als loyaler Partner zur Seite zu stehen.“

*Auch für ihn eine Herzensangelegenheit: Thomas Müller engagiert sich schon seit vielen Jahren als Botschafter für die Stiftung. Alexandra Schörghuber, Thomas Müller und Martina Münch-Nicolaidis (v. l. n. r.)*

*Grundsteinlegung des Sternenhauses: Oberbürgermeister Dieter Reiter, Martina Münch-Nicolaidis, MDL Karl Freller und Vorsitzende der Schörghuber Unternehmensgruppe Alexandra Schörghuber (v. l. n. r.)*

**KONTAKT**  
Nicolaidis YoungWings Stiftung  
Ridlerstraße 31 | 80339 München  
Telefon: +49 89 2488378-0  
info@nicolaidis-youngwings.de  
www.nicolaidis-youngwings.de



# VER- SCHIEDEN- HEIT, DIE VERBINDET

**Wir** – das sind Immobilienfachleute, Projektentwickler, Bau-, Anlage- und Finanzexperten, Vorsorgespezialisten, Dienstleister, Innovatoren, Technikbegeisterte, Einrichtungsprofis, herausragende Handwerker oder Menschen, die anderen in schwierigen Situationen helfen.

Doch bei all diesen verschiedenen Fähigkeiten verbindet uns eines: Jeder von uns macht in seinem Bereich den Unterschied. Kompetenter, verlässlicher, nachhaltiger, menschlicher, begeisternder – eben einfach anders als die anderen.

Wir von der KW AG sind stolz darauf, Teil dieses wunderbaren Netzwerks zu sein. Entdecken auch Sie die vielseitige Welt unserer Partner und Freunde!

**Viel Spaß dabei!**

# SIE BAUEN? TUN SIE ES AUF HÖCHSTEM NIVEAU.

Autokrane, Baukrane und Service von BKL



> 500

TURMDREHKRANE

> 100

AUTOKRANE

> 10

MOBILBAUKRANE

> 60

LADEKRANE UND TIEFLADER

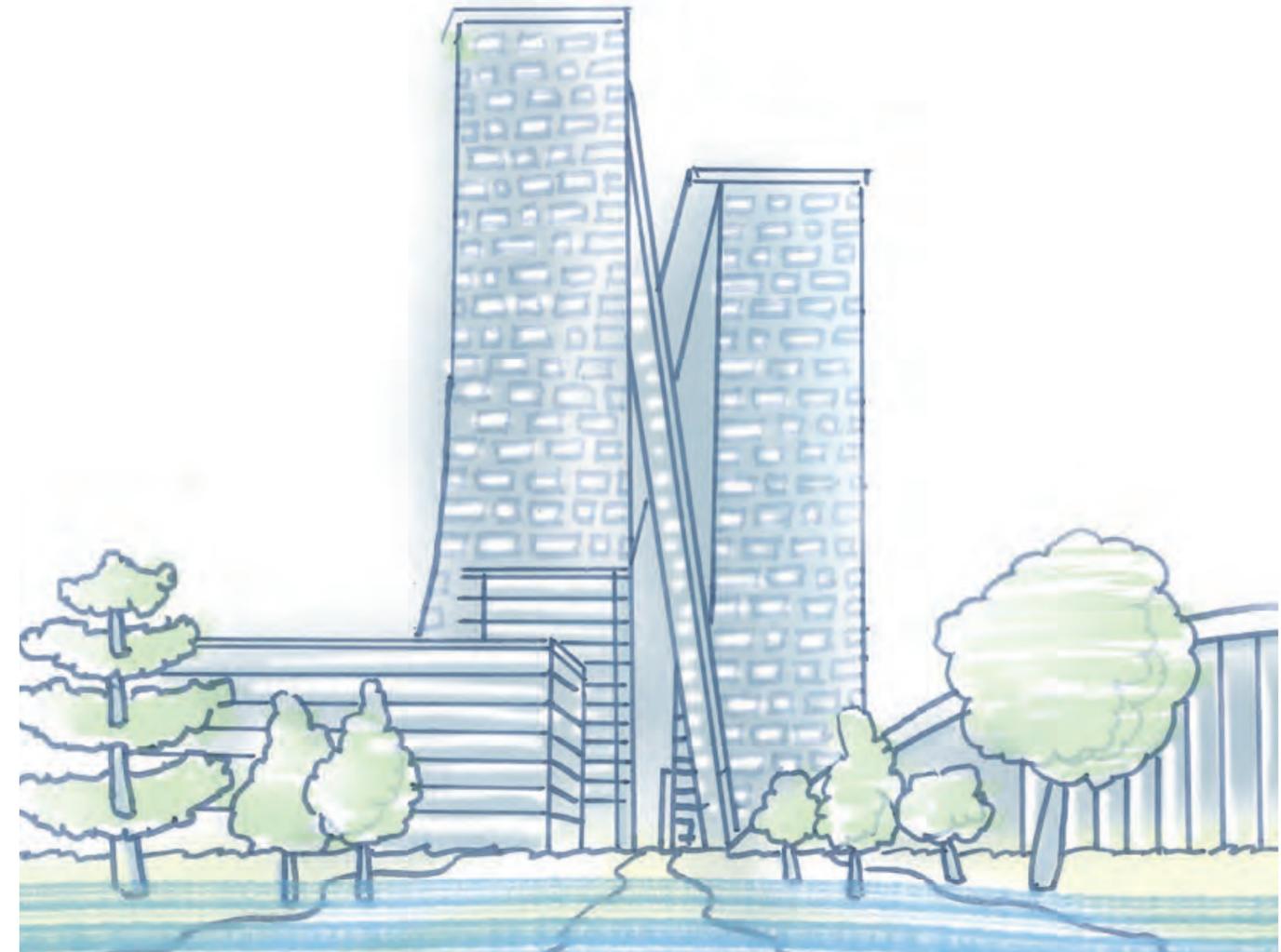


BKL ist Ihr starker Partner für den erfolgreichen Ablauf Ihrer Hebearbeiten. Als Familienunternehmen mit über 50 Jahren Erfahrung gehören wir zu den größten herstellerunabhängigen Komplettanbietern für Kranlösungen in Europa. Dabei bieten wir Ihnen nicht nur über 600 Krane zum Mieten oder Kaufen, sondern alles, was Sie für Ihr Kranprojekt brauchen: Von der Beratung über die Logistik bis hin zum Service sind wir von sechs Standorten aus deutschlandweit für Sie da. Denn auch mit Transporten, Montagen oder unserem 24-Stunden-Notdienst wollen wir hoch hinaus, um Sie mit Bestleistungen zu begeistern.

[www.bkl.de](http://www.bkl.de)

BKL Baukran Logistik GmbH | Römerstraße 22 | 85661 Forstinning  
Telefon +49 8121 2248-0 | [info@bkl.de](mailto:info@bkl.de)

## München neu denken. Das PaketPost-Areal

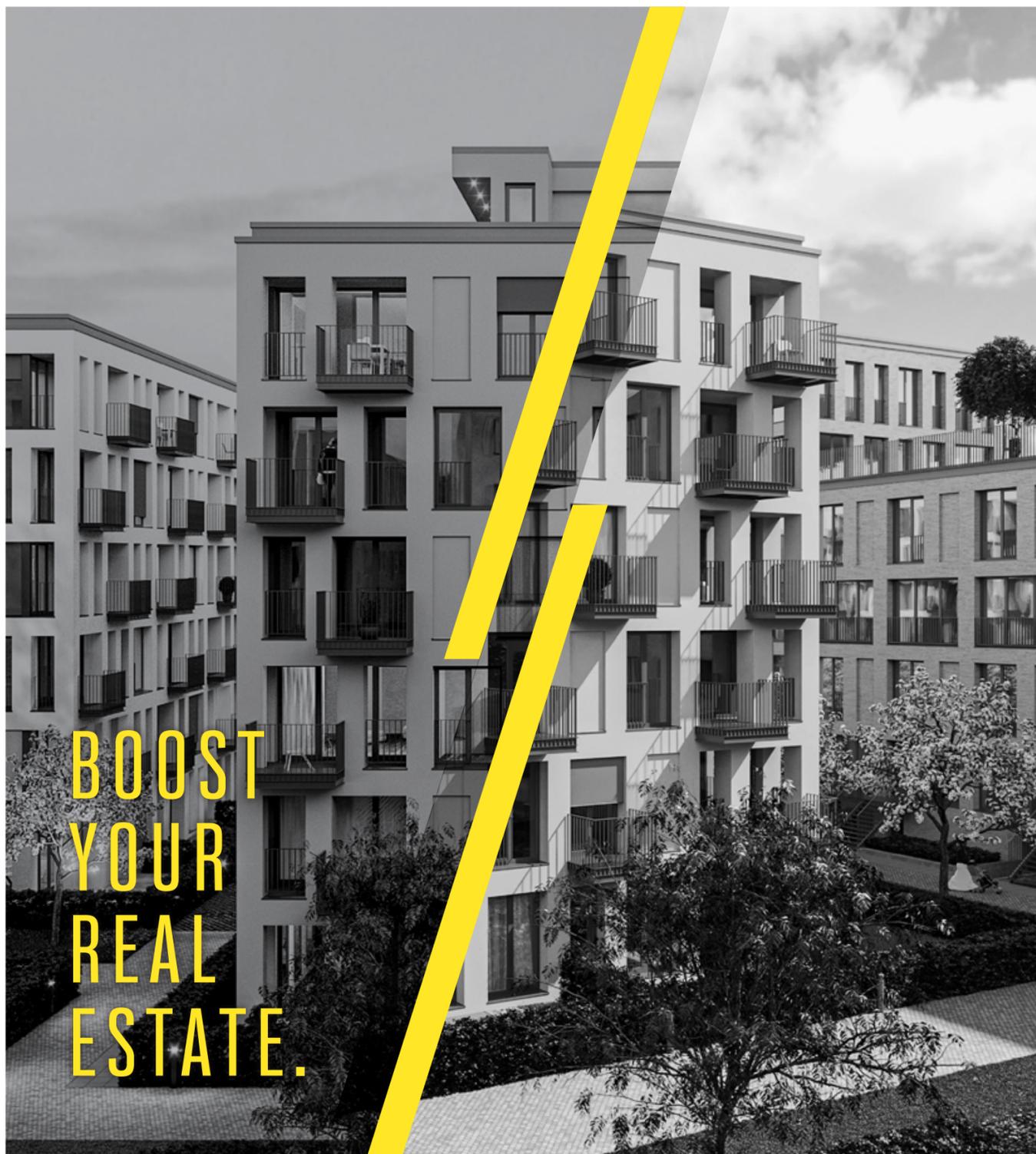


ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG  
PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN

## MACHER MACHEN VISIONEN.

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 Teil eines attraktiven Stadtbildes werden.

BÜSCHL Unternehmensgruppe · [www.bueschl-gruppe.de](http://www.bueschl-gruppe.de) · [www.paketpost-areal.de](http://www.paketpost-areal.de)



**BOOST  
YOUR  
REAL  
ESTATE.**

**kw  
consult.**

Die kw consult entwickelt für ihre Kunden treffsichere Lösungen im Bereich Real Estate Marketing, Management und Consulting. Mit der Erfahrung aus über 5.000 abgeschlossenen Vermietungen unterstützen wir unsere Kunden mit einem klaren Fokus bei der wirtschaftlich erfolgreichen Vermietung, Verwaltung oder Entwicklung ihrer Liegenschaft. Unser Ansatz ist ganzheitlich und zeitgemäß: Wir kombinieren einen digitalen Service mit persönlicher Betreuung und langjähriger Erfahrung in der Immobilienbranche.

Für Kunden der KW AG bieten wir exklusive Konditionen für unseren proaktiven Service rund um Ihre Kapitalanlage! Sprechen Sie uns gerne an.

KW Consult GmbH | Leopoldstraße 206 | 80804 München  
Telefon 089 15701-515 | kontakt@kwco.de

www.kwco.de



# PLANUNG OHNE GRENZEN!



Unser Ziel ist es, die Zukunft mitzugestalten. Vorwärtsgewandte Entwicklungsprozesse urbaner Architektur sind Bestandteil unseres Handelns. Die Ansprüche von Architektur und Nutzung stehen bei uns im Einklang. Der Schlüssel liegt im partnerschaftlichen Zusammenspiel aller Planungsdisziplinen.

So entstehen Immobilien mit überzeugenden Konzepten. Wie bei unserem Projekt AERA in Berlin.

[www.aera.berlin](http://www.aera.berlin)

www.bauwens.de

**BAUWENS**  
CREATING EXCELLENCE

# DER VERTRIEB FÜR BAUTRÄGER



Visualisierungen: EASY – München-Pasing | Bauträger: Corpus Sireo Real Estate GmbH |  
Generalunternehmer: BAUWENS GmbH & Co. KG | Alleinvertrieb: IMMOMEDIA Immobilien GmbH



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

[www.immopedia.de](http://www.immopedia.de)

IMMOMEDIA Immobilien GmbH | Münchner Straße 16 | 85774 Unterföhring  
Telefon +49 89 216341-0 | [info@immopedia.de](mailto:info@immopedia.de)

# WHAT'S NEXT?

Stay tuned for more!



**100 %  
VERKAUFT**

Die Eurytos Unternehmensgruppe ist ein erfahrener und zukunftsorientierter Spezialist für modernen Wohnungsbau im Großraum München. Mit den Riegerhöfen und den Fasanenhöfen sind zwei wundervolle Projekte bereits zu 100 % verkauft – die Riegerhöfe werden im Q1/2022 an die Käufer übergeben. Wir danken der KW AG für den tollen Vertrieb.

Eurytos entwickelt attraktive Wohn- und Mehrfamilienhäuser. Unsere nächsten Projekte in München sind bereits in Vorbereitung – Informationen hierzu erhalten Sie auf [www.eurytos.de](http://www.eurytos.de)



Eurytos Immobilien GmbH & Co. KG | Fasanenstraße 22 | 85591 Vaterstetten  
Telefon +49 8106 99539-26 | [info@eurytos.de](mailto:info@eurytos.de)

[www.eurytos.de](http://www.eurytos.de)



## DER OANE FÜR (FAST) OIS



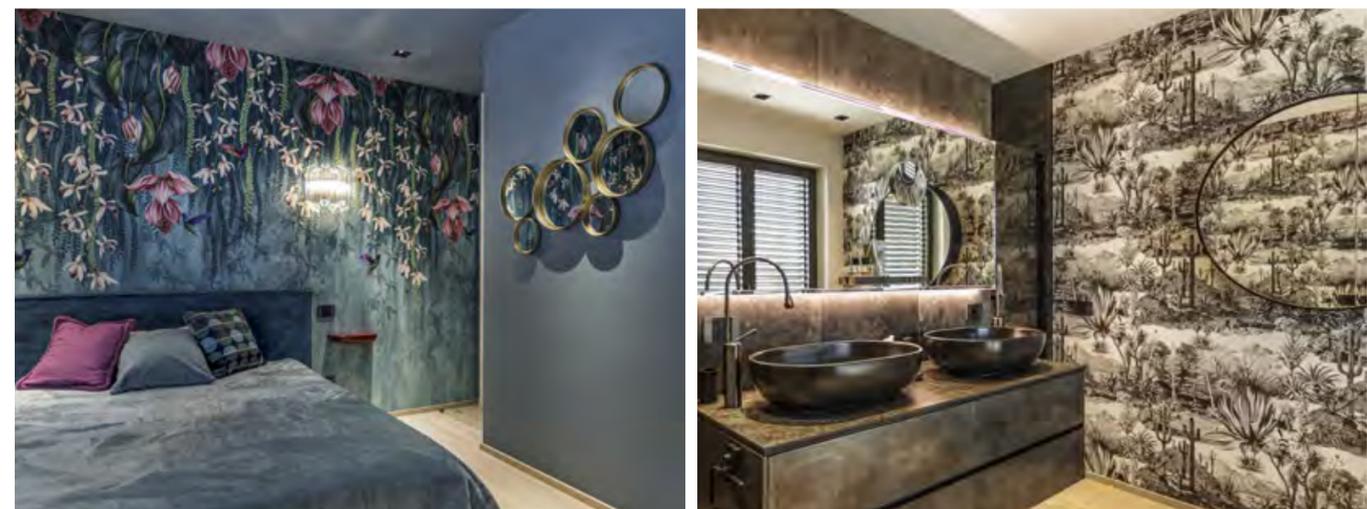
**ZOSSEDER**  
Der Oane für Ois

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

[www.zosseder.de](http://www.zosseder.de)

Zosseder GmbH | Spielberg 1 | 83549 Eiselting  
Telefon +49 8071 9279-0 | [dispo@zosseder.de](mailto:dispo@zosseder.de)

# WER SAGT, DASS MAN FARBEN NICHT AUCH FÜHLEN KANN?



### HANS ÜBELACKER WERKSTÄTTEN: FARB- UND OBERFLÄCHENGESTALTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Mit Farben, faszinierenden Oberflächenstrukturen und wundervollen Tapetenkompositionen 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 Wohnräume, 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](mailto:info@hansuebelacker.de)

hans übelacker 

[www.hansuebelacker.de](http://www.hansuebelacker.de)

## SCHATZKAMMER IN DEN CHIEMGAUER ALPEN



Unger  
WEINE

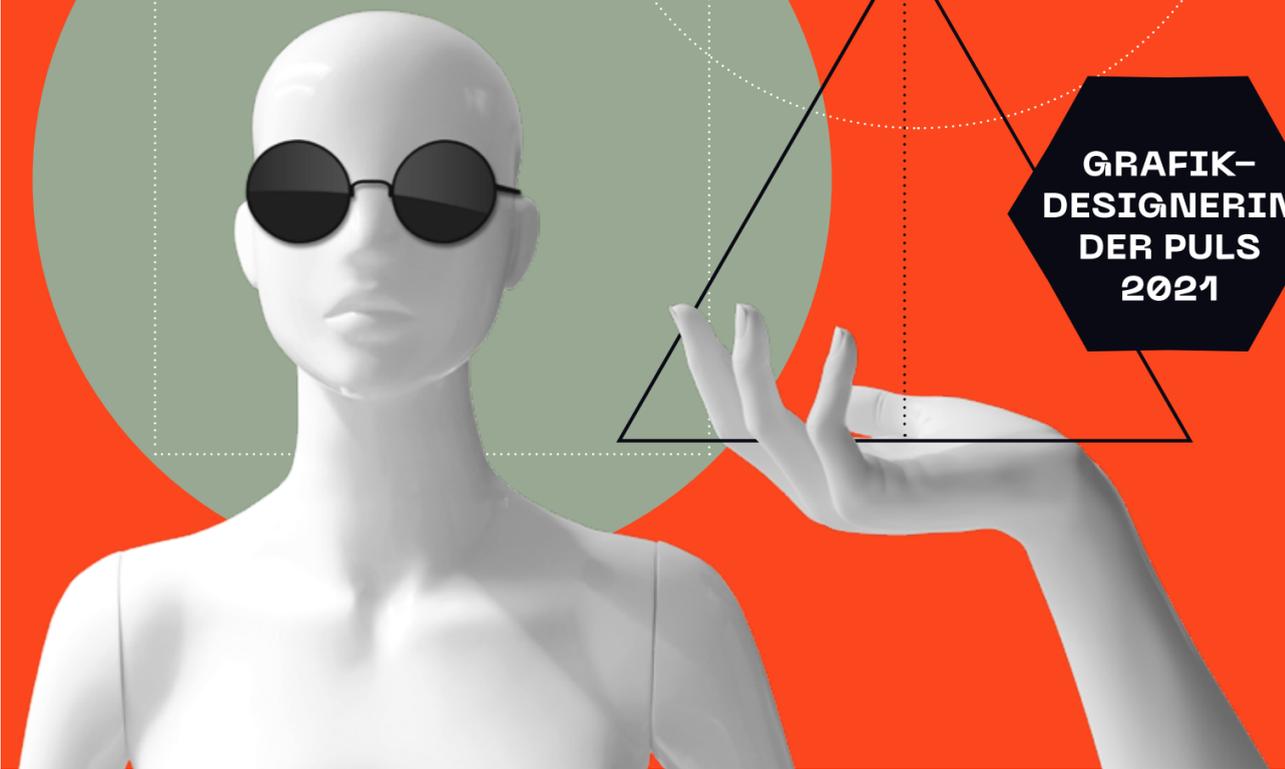
UNGER WEINE zählt seit über 25 Jahren zu den weltweit führenden Unternehmen im Premium-Wein- und Raritätenhandel. Der Fokus liegt dabei besonders auf Spitzenweinen aus Bordeaux, der Champagne, Spanien und Kalifornien. Unsere Keller im oberbayerischen Frasdorf erfüllen die höchsten Klimatisierungs- und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

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

[www.ungerweine.de](http://www.ungerweine.de)

Unger Weine KG | Aschauer Str. 3-5 | 83112 Frasdorf  
Telefon +49 8052 95138-0 | [info@ungerweine.de](mailto:info@ungerweine.de)

# DESIGN. FITTING YOUR BRAND PERSONALITY



GRAFIK-  
DESIGNERIN  
DER PULS  
2021

### DIE MANUFAKTUR FÜR PASSGENAUE DESIGNLÖSUNGEN

Gutes Design ist keine Markenkosmetik. Es ist inhaltlich getrieben – und richtet sich konsequent nach den Menschen, die es repräsentiert. Deshalb arbeite ich mit Herz, Hirn und solidem Handwerk daran, Ihre Individualität in authentische Kommunikation zu übersetzen. Beratend, konzipierend, gestaltend. Vom Logo und der Geschäftsausstattung bis hin zu Flyern, Broschüren und allen relevanten Kommunikationsmedien. Immer so, dass das Ergebnis zu Ihnen und Ihrer Zielgruppe passt und wie es sich für eine gute Manufaktur gehört – dabei immer individuell und handgemacht.

**MANUFAKTUR  
FÜR IDEENTITÄT**

MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT – Individuelle Konzepte & authentisches Design  
Manuela Mustac | Telefon +49 176 64962210 | [mm@manufaktur-ideentitaet.de](mailto:mm@manufaktur-ideentitaet.de)

[www.manufaktur-ideentitaet.de](http://www.manufaktur-ideentitaet.de)

# ...läuft

münchen | würzburg

WEBDESIGN & SOFTWARE



APP-KONZEPTION & -ENTWICKLUNG



CORPORATE DESIGN & PRINT



SOCIAL MEDIA



BRAND MARKETING



STRATEGISCHE MARKETINGPLANUNG



**BRAND  
WERK**

GMBH

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

[www.brandwerk.de](http://www.brandwerk.de)

BRANDWERK GmbH | Hauptsitz | Stefan-George-Ring 20 | 81929 München  
Telefon +49 89 21540572-0 | [office@brandwerk.de](mailto:office@brandwerk.de)

# WERTE ERHALTEN. POTENZIALE WECKEN. LEBENS-RÄUME SCHAFFEN.



Wir entwickeln Lebensräume, die begeistern. Dabei steht für uns im Vordergrund, das Potenzial einer Immobilie aufzuspüren und zu entfalten. Ob denkmalgeschützter Altbau im Grünen oder urbaner Neubau - unsere einzigartigen Projekte realisieren wir mit dem Gefühl für den Zeitgeist und aus Leidenschaft zum Bauen.

**C7** Gruppe  
Projektieren. Planen. Revitalisieren.

C7 GmbH  
Königinstraße 11 | 80539 München  
Stefanusstraße 6a | 82166 Gräfelfing  
Telefon +49 89 89 89 969-0 | [info@c7.de](mailto:info@c7.de)

[www.c7.de](http://www.c7.de)



# WERTE SCHAFFEN WERTE ERHALTEN

Datenschutz und Informationssicherheit muss Chefsache sein!

Nur professioneller Datenschutz und zielgerichtete Informationssicherheit können Ihr Unternehmen vor den täglich zunehmenden IT-Risiken schützen. Ein erfahrener Berater ist deshalb der Schlüssel für den effektiven Schutz Ihrer Werte. Kontaktieren Sie uns und wir zeigen Ihnen den optimalen Weg!

**Projekt 29**  
| Datenschutz | Informationssicherheit |

Projekt 29 bietet Full-Service-Dienstleistungen rund um die Themen Datenschutz, IT-Compliance, Informationssicherheit und IT-Zertifizierung. Als externe Datenschutz- und Informationssicherheitsbeauftragte, Berater oder Auditoren sorgen wir für Sicherheit im IT-Betrieb und dafür, dass sich Unternehmen auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können. Projekt 29 betreut deutschlandweit Kunden aus allen Branchen und in allen Unternehmensgrößen. Dabei gestalten wir mit unseren Kunden gemeinsam Lösungen, erkennen Optimierungspotenzial und erreichen Ziele rechtssicher und effizient. Einfach, sicher und auf Ihr Unternehmen zugeschnitten.

[www.projekt29.de](http://www.projekt29.de)

Projekt 29 GmbH & Co. KG | Ostengasse 14 | 93047 Regensburg  
Tel. +49 941 29 86 93-0 | [info@projekt29.de](mailto:info@projekt29.de)

CHANCEN ERKENNEN. PERSPEKTIVEN NUTZEN.



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

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

merl.neiser + Partner mbB | Keferloh 1c | 85630 Grasbrunn  
Telefon +49 89 461696-0 | [tax@merl-neiser.de](mailto:tax@merl-neiser.de)

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

[www.merl-neiser.de](http://www.merl-neiser.de)

# APULIEN LIEGT VOR DEN TOREN MÜNCHENS



## IL CARRETTO: DOLCE VITA IN VATERSTETTEN

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

[www.il-carretto.de](http://www.il-carretto.de)

Il Carretto | Zugspitzstraße 46a | 85591 Vaterstetten  
Telefon +49 8106 34785 | [reservierung@il-carretto.de](mailto:reservierung@il-carretto.de)

# GENERATIONENBERATUNG: SCHÜTZEN SIE IHR VERMÖGEN!



Unsere zertifizierte Generationenberatung schafft Klarheit und zeigt Ihnen Ihre Optionen auf. Wir analysieren Ihre aktuelle Situation präzise, nehmen Ihre Wünsche und Ziele auf, erarbeiten und präsentieren, wie die optimale Vermögensstruktur und ggf. eine frühzeitige Vermögensübertragung für Sie aussehen kann.



FIMU Consult GmbH | Münchener Str. 4b | 85599 Parsdorf  
Telefon +49 89 4114798-0 | [info@fimu.de](mailto:info@fimu.de)

[www.fimu.de](http://www.fimu.de)

# REISEZIEL: DAS AUSSER- GEWÖHNLICHE.



EMU verwirklicht exklusive Reiseräume 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** als Spezialist für Golfreisen weltweit mit einem Höchstmaß an Know-how und Service
- > **Tom's Private Travel** als Manufaktur für maßgeschneiderte Individualreisen rund um den Globus
- > **beCITE** als der B2B-Experte für besondere Events für Kunden oder Mitarbeiter

[www.emu-travel.com](http://www.emu-travel.com)

EMU exclusive travel GmbH | Allee 18 | 74072 Heilbronn  
Ansprechpartner: Ergül Altinova | Telefon +49 7131 277654-12 | [info@emu-travel.com](mailto:info@emu-travel.com)

# RUNDUM SORGLOS SANIERUNG ZUM FESTPREIS



GESAMTE  
FASSADE  
z. B. 200 qm  
für 6.950 €  
inkl. MwSt.

## GESAMTPAKET

Sie erhalten ein Gesamtpaket mit einem Ansprechpartner und zuverlässiger Koordination

## BERATUNG

Ausgiebige Beratung über Farbtöne und Farbsysteme – alles zum Fixpreis.

## VORBEUGUNG

Sie erhalten ein Gesamtpaket – hohe Qualität mit vorbeugendem Schutz vor Fassadeenschäden.

## WIR WOLLEN DIREKT LOSLEGEN UND DAS BESTE FÜR SIE HERAUSHOLEN.

- Stellen eines Fassadengerüsts
- Abdekarbeiten
- Ausbessern von Rissen und Putzbeschädigungen
- Grundierung
- Zweimaliger Anstrich mit hochwertiger wetterfester Silikonharzfassadenfarbe im gewünschten Farbton



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

[www.maler-sammer.de](http://www.maler-sammer.de)



Zu uns kommen Konzerne.  
Weil wir keiner sind.

**SZA**  
SCHILLING, ZUTT & ANSCHÜTZ

Mehr unter [www.sza.de](http://www.sza.de)

Nach unserem Selbstverständnis ist exzellente anwaltliche Beratung keine Frage der Größe der Sozietät, sondern der Qualität der beratenden Anwälte. Diesem Anspruch fühlt sich Schilling, Zutt & Anschütz als eine der traditionsreichsten und renommiertesten deutschen Sozietäten seit beinahe einem Jahrhundert verpflichtet. Deshalb legen wir größten Wert auf die enge Anbindung der Mandanten an den zuständigen Partner und sein Team. Kein Zufall, dass einige der bedeutendsten nationalen und internationalen Unternehmen zu unseren Mandanten zählen.



**AUS WERTSCHÄTZUNG  
FÜR IHRE IMMOBILIE**

**IMMOBILIENVERWALTUNG MIT ANSPRUCH.**

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

Münchner Baro GmbH | Keferloh 1b | 85630 Grasbrunn  
Telefon +49 89 4613933-0 | [info@muenchen-baro.de](mailto:info@muenchen-baro.de)



Münchner Baro GmbH

[www.muenchen-baro.de](http://www.muenchen-baro.de)  
[mybaro.muenchen-baro.de](http://mybaro.muenchen-baro.de)



**GEMEINSAM MEHRWERT SCHAFFEN**

**ALR**  
Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

[www.alr-treuhand.de](http://www.alr-treuhand.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](mailto:info@alr-treuhand.de)



**WOHNEIGENTUM  
IST ZUKUNFT. UND  
ZUKUNFT BRAUCHT  
VERTRAUEN.**

**MIETVERWALTUNG IM RAUM MÜNCHEN.**

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

**Integrum München GmbH | Keferloh 1b | 85630 Grasbrunn**  
Telefon +49 89 2302283-0 | [info@integrum-muenchen.de](mailto:info@integrum-muenchen.de)



Integrum München GmbH

[www.integrum-muenchen.de](http://www.integrum-muenchen.de)



## NATZET

Inneneinrichtungen

Natzet Inneneinrichtungen bietet Ihnen seit Jahrzehnten erstklassigen Service rund um Ihr Zuhause. Dabei übernehmen wir nicht nur die Einrichtung, sondern auch sämtliche Arbeiten zur Verschönerung Ihrer Wohnung. Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir individuelle und ausgefallene Konzepte, die ganz auf Sie und Ihre Wünsche zugeschnitten sind. Und damit Ihre Wohnräume wirklich wahr werden, begleiten wir Sie mit dem Blick aufs große Ganze und auf das kleinste Detail. Alle Arbeiten, die nötig sind, werden von uns koordiniert und kontrolliert. Um Lieferung und Montage kümmern sich professionelle und bestens bewährte Schreinermeister, mit denen wir schon lange Zeit erfolgreich zusammenarbeiten. Sie dagegen haben bei alledem immer nur einen Ansprechpartner: uns.

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

[www.natzet.de](http://www.natzet.de)



BLACK  
EDITION

**HÜPPE**  
SHOWER AND SOUL

### LEIDENSCHAFT FÜR DESIGNINNOVATION

Aus diesem Antrieb heraus entwickeln wir für unsere Kunden innovative Duschtabtrennungen, hochwertige und fugenlose Duschräume sowie vielfältige Wandverkleidungen. HÜPPE ist überall dort zu finden, wo sehr hohe Ansprüche an Komfort, Qualität und Ästhetik an Bäder gestellt werden: in First-Class-Hotels, auf Luxuskreuzfahrtschiffen, in exklusiven Wohnimmobilien, in Spas und Urlaubsresorts.

Bestellen Sie bei uns telefonisch unter **0174 9254614** oder per Mail an [joachim.lattke@hueppe.com](mailto:joachim.lattke@hueppe.com) und profitieren Sie von attraktiven Sonderkonditionen, die Sie durch unsere Partnerschaft mit der KW AG erhalten.

[www.hueppe.com](http://www.hueppe.com)



## Aus Ideen entsteht Zukunft.

Der neue, rein elektrische Audi e-tron GT quattro<sup>1</sup>.

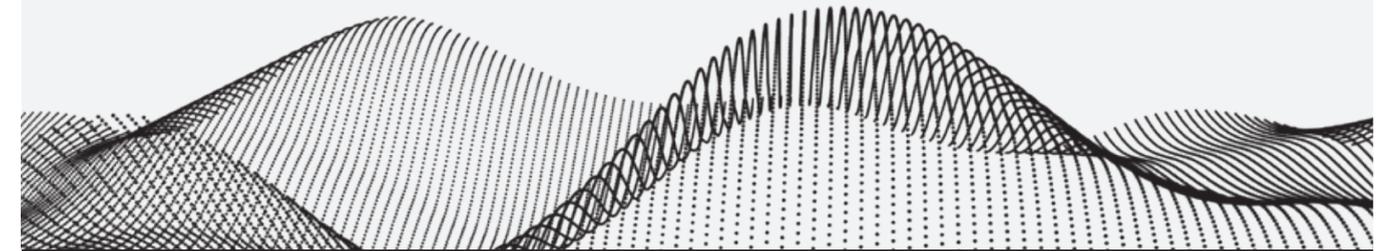
**Audi**  
Zentrum Landshut

*Autos fürs Leben*  
**EICHBICHLER**

Zweigniederlassung der Hans Eichbichler GmbH & Co. KG, Liebigstraße 6, 84030 Landshut, Tel.: 0871 / 709-100, [audizentrum@eichbichler.com](mailto:audizentrum@eichbichler.com), [www.eichbichler.com](http://www.eichbichler.com)

<sup>1</sup> Stromverbrauch (kombiniert) in kWh/100 km: 19,6-18,8 (NEFZ); 21,8-19,9 (WLTP); CO<sub>2</sub>-Emissionen (kombiniert) in g/km: 0. Effizienzklasse A+. Angaben zu den Stromverbräuchen und CO<sub>2</sub>-Emissionen bei Spannbreiten in Abhängigkeit von der gewählten Ausstattung des Fahrzeugs. Abbildung zeigt Sonderausstattungen gegen Mehrpreis. Alle Angaben basieren auf den Merkmalen des deutschen Marktes.

Die perfekte Synthese aus **IT-Systemhaus** und **Digital Agentur** mit ganzheitlichen Lösungen für Heute und Morgen.  
Qfact – Ihr neuer **Strategiepartner!**



Das **SYSTEMHAUS** steht für innovative und individuelle IT-Lösungen – maßgeschneidert für Ihr Unternehmen auf dem Weg der digitalen Transformation. Die **AGENTUR** konzipiert, gestaltet und entwickelt aus Leidenschaft und hilft Ihnen bei der Digitalisierung und Automatisierung Ihrer Geschäftsprozesse. Ihr **STRATEGIEPARTNER** für innovative und wachsende Unternehmen. Lassen Sie uns zusammen Ihren Markt richtig bewerten und dadurch erfolgreiche Entscheidungen treffen.



**>> START YOUR PROJECT NOW!**

Qfact GmbH | Hauptsitz | Münchener Straße 6 | 82362 Weilheim i. OB  
Telefon +49 881 927850-0 | [office@qfact.de](mailto:office@qfact.de)

[www.qfact.de](http://www.qfact.de)

EINE  
ANDERE  
BANK  
ERLEBEN



**Bankhaus RSA eG**  
*...angenehm anders*

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

[www.bankhaus-rsa.de](http://www.bankhaus-rsa.de)

Bankhaus RSA eG | Hauptstraße 8 | 83562 Rechtmehring  
Telefon +49 8076 9180-0 | [mail@bankhaus-rsa.de](mailto:mail@bankhaus-rsa.de)

# IMPRESSUM

## Bildnachweise

## Editorial

Titel + Vorwort + Inhaltsverzeichnis [ILLUSTRATIONEN] #Manuela Mustac // [ALLE MITARBEITERFOTOS] #Sonja Pöhlmann // S. 7 [TULBECKSTRASSE] #Christian Roth; [LOHWALD] #KW AG // S. 8-9 [LEO 204 + GREINERBERG] #Christian Roth; [HOLZKONTOR] #Sonja Pöhlmann; [LEO 206 + SPIXSTRASSE] #KW AG // S. 10-13 [VISUALISIERUNGEN QUARTIER 1907] #CADMAN // S. 17 [KUGELN] #iStock // S. 18-19 [VISUALISIERUNGEN] # HHVision Köln; [FAHRRAD] #iStock // S. 20-21 [VISUALISIERUNGEN] # HHVision Köln; [BADESEE + NYMPHENBURG] #iStock // S. 22 [ILLUSTRATION GRUNDRISS] #Manuela Mustac // S. 24-25 [BLÄTTERSCHATTEN + ARCHITEKTURSKIZZE] #iStock; [PORTRAIT] #Bauwens; [PILZE] #pixabay // S. 26 [VISUALISIERUNGEN] #Brandwerk; [E-MOBILITY] #SWM Stadtwerke // S. 31 [HAUS] #AdobeStock // S. 32-33 [WALD] #AdobeStock // S. 34-35 [AGILE WORK] #Adobe Stock // [VISUALISIERUNG] #eve images // S. 35 [VISUALISIERUNG] #eve images // S. 36 [REALFOTOS] #Gustav Epple Bauunternehmung GmbH // S. 38-39 [VISUALISIERUNGEN] #eve images; [REALFOTOS] #Sonja Pöhlmann // S. 40-41 [REALFOTOS] #Gustav Epple Bauunternehmung GmbH // S. 42-43 [VISUALISIERUNGEN + STUHL] #Natzet Inneneinrichtungen; [INTERIOR-SKIZZE] #AdobeStock // S. 44-47 [HOCHSEILAKT + HIMMEL] #iStock // S. 48-49 [HOCHHAUS] #AdobeStock // S. 50-51 [FRAU AM LAPTOP] #iStock; [BADEWANNE] #alamy // S. 52-53 [LIBELLEN] #iStock // S. 54-55 [FAMILIE] #AdobeStock // S. 56-57 [VISUALISIERUNGEN] #Teamwerk Architekten; [PRESSEFOTOS] # Marcus Schlaf // S. 58-59 [ILLUSTRATION] #Manuela Mustac

## Anzeigen

S. 60 #bkl.de // S. 61 #bueschl-gruppe.de // S. 32 #kwco.de // S. 63 #bauwens.de // S. 64 #immomedia.de // S. 65 [BAVARIA] #AdobeStock; [VISUALISIERUNGEN] #eurytos.de // S. 66 #zossedler.de // S. 67 #hansuebelacker.de // S. 68 #ungerweine.de // S. 69 #manufaktur-ideentitaet.de // S. 70 #brandwerk.de // S. 71 [c7.de] # Florian Holzherr // S. 72 #projekt29.de // S. 73 [merl-neiser.de] #Christian Roth // S. 74 [OBEN] #il-carretto.de; [UNTEN] #emu-travel.com // S. 75 [OBEN] #fimu.de; [UNTEN; maler-sammer.de] iStock // S. 76 [OBEN] #sza.de; [UNTEN] #alr-treuhand.de // S. 77 [OBEN] #muenchen-baro.de; [UNTEN] #integrum-muenchen.de // S. 78 [OBEN] #natzet.de; [UNTEN] #hueppe.com // S. 79 [OBEN] #Audi Zentrum Landshut; [UNTEN] #qfact.de // S. 80 [PORTRAITS] #bankhaus-rsa.de; [EINGANG] #Christian Roth

## PULS

Das Magazin der KW Financial Services Holding AG  
Ausgabe 2021

## Herausgeber

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

Telefon +49 89 15701-100 | Fax +49 89 15701-199  
[kontakt@kwag.de](mailto:kontakt@kwag.de) | [kwag.de](http://kwag.de)

## Redaktion & Konzept

sein Konzept & Raum e.K.  
Uschi Wallner  
[uwallner@sein-konzeptraum.de](mailto:uwallner@sein-konzeptraum.de)

## Layout

Manufaktur für Ideentität  
Manuela Mustac  
[mm@manufaktur-ideentitaet.de](mailto:mm@manufaktur-ideentitaet.de)  
[manufaktur-ideentitaet.de](http://manufaktur-ideentitaet.de)

## Produktion

Druckerei Vogl GmbH & Co. KG  
[druckerei-vogl.de](http://druckerei-vogl.de)

Alle Rechte vorbehalten.

**KW  
AG**

