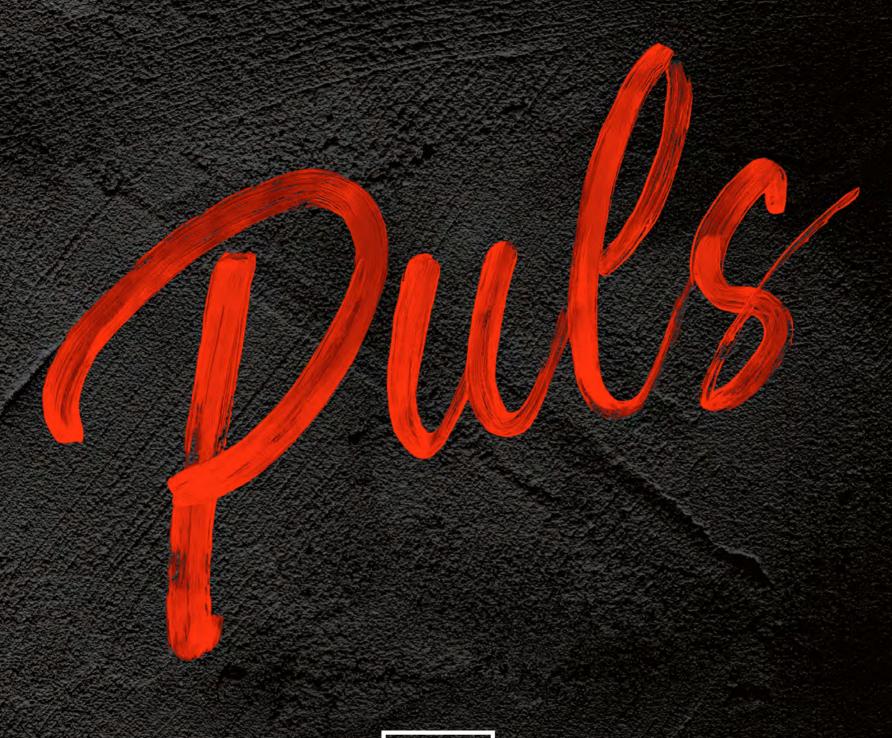
DAS MAGAZIN DER KWAG

#NO.2022



KW AG







Liebe Kunden, liebe Geschäftspartner, liebe Freunde,

eine druckfrische **PULS** liegt vor Ihnen – eine Freude für uns und hoffentlich auch für Sie! Unser Magazin erlaubt einen Blick auf das zurückliegende Jahr mit vielen gravierenden Veränderungen. Ein Jahr, geprägt von negativen Ereignissen, allen voran der russische Angriffskrieg in der Ukraine. Auch die steigende Inflation, ein potenzieller Gasmangel im bevorstehenden Winter, die langwierige Corona-Lage und die omnipräsente Klimakrise sind wichtige Themen, die uns auch in der Zukunft vor große Herausforderungen stellen werden.

Wir können und wollen diese Themen nicht ignorieren und versuchen, unseren Teil zu einer Lösung beizutragen. Mit der diesjährigen **PULS** möchten wir aber auch einen zuversichtlichen Blick nach vorn werfen und uns auf das Positive fokussieren.

Das beginnt bei unseren neuen Projekten im Vertrieb. Der dritte Bauabschnitt von "meinraum München West" sowie das neue Projekt 'hey munich' bieten sowohl Kapitalanlegern als auch Eigennutzern vielfältige Möglichkeiten. Und damit Chancen, am nach wie vor prosperierenden Immobilienmarkt der Metropolregion zu partizipieren. Und das soll für das nächste Jahr noch nicht alles gewesen sein.

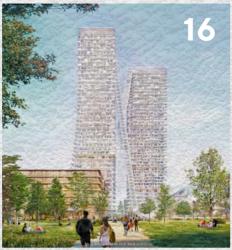
Wir stellen Ihnen in dieser Ausgabe auch unseren neu aufgestellten Bestandsbereich sowie aktuelle Trends und Entwicklungen in der Immobilienbranche vor. Und wir laden Sie natürlich wieder in die Welt unserer langjährigen Partner und Charity-Projekte ein.

Ein inspirierendes Lesevergnügen wünscht Ihnen

IHR KLAUS WALLNER



40











MEINRAUM MÜNCHEN-WEST /SEITE 7/

IM WESTEN GEHT'S WEITER

PAKETPOST-AREAL /SEITE 16/

FRAUENKIRCHE & PAKETPOSTTÜRME

QUARTIER 1907 /SEITE 19/

DAS LEBEN ZIEHT EIN

KW CONSULT /SEITE 27/

INNOVATIVE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

TIMEHOUSE /SEITE 30/

ENDLICH KANN ES SO RICHTIG LOSGEHEN

DUKAMO /SEITE 32/

BÄDER, DIE DIE WELT BEDEUTEN

Inhalt

BANKHAUS RSA /SEITE 35/
WAS ES ANGENEHM ANDERS MACHT

KWAG IMMOBILIEN /SEITE 40/

AUS LIEBE ZUM BESTEHENDEN

WERTENTWICKLUNG IMMOBILIEN /SEITE 48/
ACH, HÄTT ICH DOCH NUR...

LEO 206 /SEITE 53/

EIN JAHRZEHNT SPÄTER

TRUDERINGER STRASSE /SEITE 60/

DA KOMMT 'WAS' AUF SIE ZU

KFW-FÖRDERUNG /SEITE 62/
WOMIT IST KÜNFTIG ZU RECHNEN

AUFSICHTSRAT /SEITE 65/
NEUE PERSPEKTIVEN

NEUE PROJEKTE /SEITE 66/

COMING SOON

KWAG.DE /SEITE 69/

FRISCH & FESCH

NICOLAIDIS YOUNGWINGS STIFTUNG /SEITE 72/

VIELEN DANK MARTINA

SPONSORING /SEITE 75/

WIR BLEIBEN AM BALL

HEY MUNICH /SEITE 77/

EIN HIGHLIGHT AM MÜNCHNER IMMOBILIENMARKT

HISTORIE /SEITE 82/

DIE KWAG IM WANDEL DER ZEIT

MITARBEITER /SEITE 84/

ERFOLG HAT VIELE GESICHTER

E-MOBILITÄT /SEITE 88/

GRÜNE WELLE

NACHHALTIGKEIT /SEITE 91/

PLANETTREE

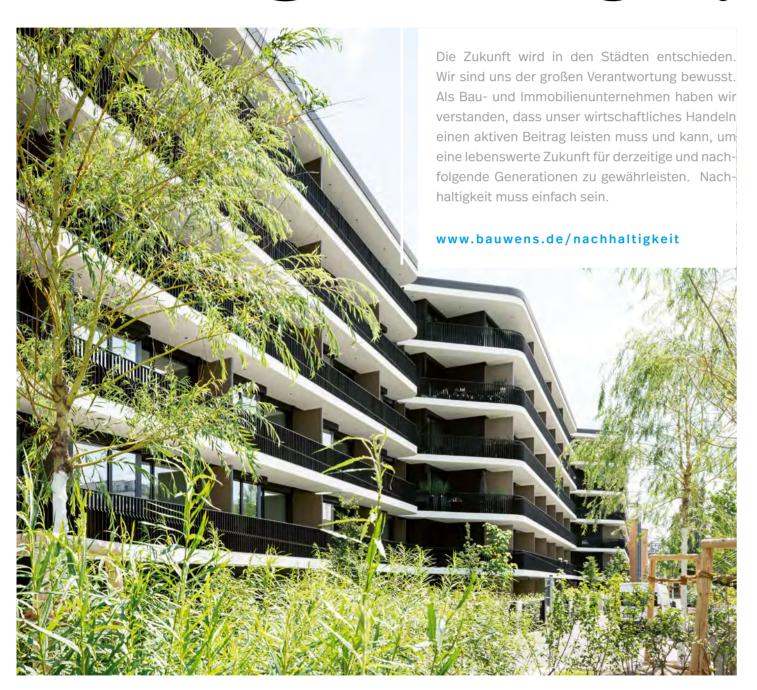
ZINSENTWICKLUNG /SEITE 92/

EIN BLICK IN DIE GLASKUGEL

SMART HOME /SEITE 94/

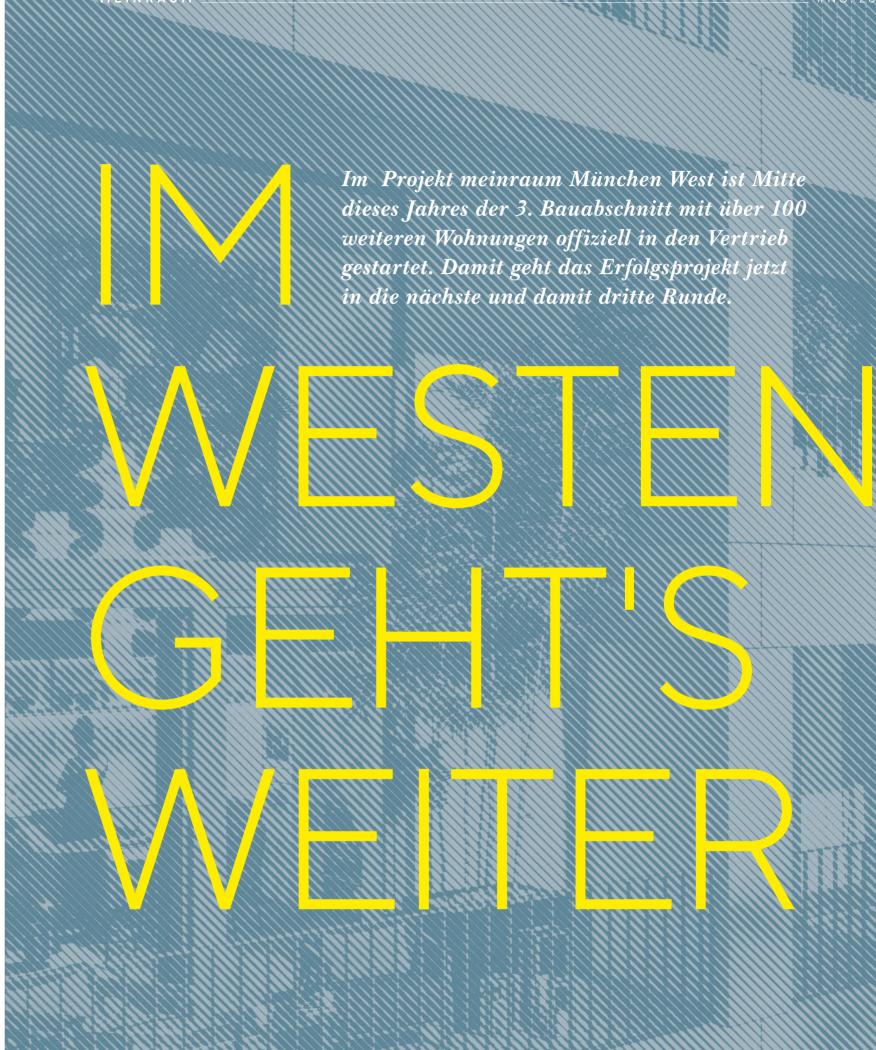
WENN DIE KI ZUHAUSE EINZIEHT

MACHEN WIR ES EINFACH!





www.bauwens.de





meinraum begleitet die KWAG schon seit vielen Jahren. Das erste Projekt wurde zusammen mit dem langjährigen Partner Bauwens im Jahr 2013 in München-Giesing realisiert. Nach meinraum individual mit insgesamt 147 Wohneinheiten folgten noch im selben Jahr meinraum domizil und fünf Jahre später meinraum im Domagkpark in Schwabing, beide mit jeweils knapp 50 Einheiten. Das aktuelle Vorhaben ist das bisher größte meinraum-Projekt. Es geht nach dem erfolgreichen Verkauf der ersten beiden Bauabschnitte mit 199 Wohnungen nun in die dritte Runde. Über alle Bauabschnitte hinweg steht die Marke meinraum stets für modernes Wohneigentum in hoher Bauqualität und in Lagen mit sehr gutem Entwicklungspotenzial.

/TEXT/ PETROS THEODOSIADIS

AUF DER BELIEBTHEITSSKALA WEIT OBEN: DER MÜNCHNER WESTEN

Exemplarisch für eine solch zukunftsorientierte Lage ist der Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied im Westen der bayrischen Landeshauptstadt. Die Region hat in den vergangenen Jahren einen starken Zuzug erfahren – immer mehr Menschen erkennen und schätzen die Lebensqualität des Münchner Westens: Hier trifft urbanes City-Leben auf den hohen Freizeitwert des naturnahen Umlands. Und von den Projektentwicklungen neuer Stadtquartiere profitiert die gesamte Gegend. Nicht nur durch modernen Wohnraum, sondern auch im Hinblick auf Infrastruktur, Nahversorgung und Bildungsmöglichkeiten.

HIER IST EINFACH ALLES NAH

Das Projekt meinraum München West ist das aktuell vielleicht beste Beispiel für diese Entwicklung im Westen der Landeshauptstadt: Die Anbindung, sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, lässt keine Wünsche offen. Die Infrastruktur mit Nahversorgung, medizinischen Einrichtungen sowie Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung ist ebenfalls hervorragend. Und der hohe Freizeitwert mit diversen Möglichkeiten für Outdoorsport oder einem schnellen Ausflug ins Grüne oder zum nahen Fünfseenland komplettiert das gelungene Gesamtpaket.



PULS _____





KONTAKT





PETROS THEODOSIADIS

089.15701.480 7

PT@KWAG.DE 7

FREIHEIT FUR FREIRÄUME IN DER FREIZEIT

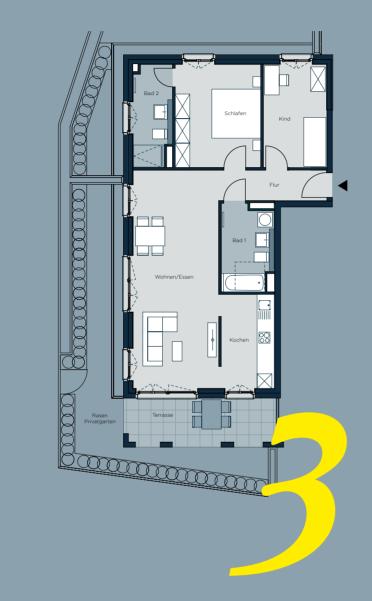
Die Wohnanlage selbst überzeugt mit einer abwechslungsreichen Architektur, die sich optimal in das entstehende Stadtquartier einfügt. Das gesamte Areal lebt von zahlreichen Grünflächen, Gärten, Spielplätzen sowie Fuß- und Fahrradwegen. Die Innenhöfe sind allesamt autofrei – das entspricht unserem Anspruch an die Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens. Gleichzeitig bedeutet es auch Sicherheit und Freiraum für spielende Kinder. Denn meinraum – das ist immer auch Freiheit für Ihren Traum vom lebenswerten Wohnen.



IN ALLEN GRÖSSEN KLUG DURCHDACHT

Der neue Bauabschnitt fügt sich nahtlos in das Areal ein und überzeugt durch einen modernen Wohnungsmix. Die intelligent geschnittenen Grundrisse ziehen sich durch alle Wohnungsgrößen – vom Single-Apartment über einzigartige Galeriewohnungen mit zweigeschossigem Luftraum bis hin zu großen 4-Zimmer-Wohnungen für die ganze Familie. Das Nachhaltigkeitskonzept setzt sich hier fort und ist fundamentaler Teil der hohen Bauqualität in Verbindung mit einer hochwertigen Ausstattung.















DAS STIMMIGE GESAMTPAKET KOMMT AN

Die Erfahrungen der ersten beiden Bauabschnitte sowie die Gespräche bezüglich des 3. Baufeldes in den vergangenen Wochen zeigen das große Interesse am Wohnen im aufstrebenden Münchner Westen. Das Gesamtpaket – aus regionaler Zukunftsperspektive, guter Verbindung zwischen Stadt und Land, mit hohem Freizeitwert und hervorragender Infrastruktur sowie das sinnvoll durchdachte Projektkonzept – wird vom Markt sehr gut angenommen und unterstreicht die positive Entwicklung. Daher freut es uns ganz besonders, bereits jetzt ankündigen zu können, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit im nächsten Jahr der vierte und letzte Bauabschnitt von meinraum München West in den Vertrieb gehen wird. Getreu dem Motto: Im Westen geht es weiter!

MEINRAUM.DE 7

PULS ______ #NO. 20



WIR PRÜFEN UND BERATEN DEN MITTELSTAND

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



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

www.alr-treuhand.de

INVESTIEREN SIE IN IHRE UNABHÄNGIGKEIT.

Anstatt in neue Verpflichtungen.

NOVETHOS Family Office

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

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

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



München richtig weiterdenken.



Zugehört. Verstanden. Übernommen.

Das Bürgergutachen zum Paketpost-Areal ist eindeutig.



ARCHITEKTUR | BAURECHTSENTWICKLUNG
PROJEKTENTWICKLUNG | REALISIERUNG VON BAUVORHABEN



VISIONEN BRAUCHEN MACHER.

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

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

PULS PAKETPOST-AREAL #NO.2022

frauenkirche Paketposttürr

Es ist eines der größten und gleichzeitig meistdiskutierten Immobilienprojekte der Gegenwart und vergangenen vier Jahre in München: Die Rede ist von der städtebaulichen Neuordnung des PaketPost-Areals nahe der Friedenheimer Brücke. Auf einem ca. 87.000 Quadratmeter großen Grundstück ist ein modernes und nachhaltiges Stadtquartier mit zwei Hochpunkten, mehr als 1.000 - zur Hälfte geförderten - Wohnungen, 6 Kitas, vielen Büros, Geschäften und Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie großen Kunst- und Kulturflächen geplant! Doch insbesondere die Hochbauten sorgen immer wieder für Gesprächsstoff.

/TEXT/ KLAUS WALLNER

Ein neues, modernes und nachhaltiges Stadtquartier mitten in München

__ Das PaketPost-Areal ist geprägt von der berühmten - unter Denkmal- In konkreten Zahlen ausgedrückt bedeutet das: Mehr als schutz stehenden - Paketposthalle mit ihrer imposanten knapp 19.000 gm 1.000 neue Wohnungen bieten Raum zum Leben und stützfrei überdachten Fläche. Das weithin sichtbare beeindruckende und attraktive gewerbliche Nutzungen schaffen rund 3.000 freitragende Segmentdach mit 147 Metern Spannweite ist Zeugnis erst- neue Arbeitsplätze. Verbindendes Element zwischen den klassiger Ingenieurskunst. Bis ins Jahr 2023/2024 fungiert die Halle noch Gebäuden sind autofreie Gassen, Passagen und Plätze. für die Deutsche Post als Briefverteilzentrum. Für die Zeit danach gibt es Geparkt und angeliefert wird unterirdisch. Qualitätvoll geneue Pläne für die Halle und das gesamte Areal: Die Büschl Unterneh- staltete und begrünte Freiflächen mit großen Bäumen sorgen für ein mensgruppe hat die Flächen bereits im Jahr 2018 erworben und will hier angenehmes Mikroklima. Ein innovatives Mobilitätskonzept, der Einein offenes, urbanes und lebendiges sowie nachhaltiges neues Zentrum satz von Photovoltaik, nachhaltiger Technik und regenerativer Energiefür Neuhausen und die Münchner Stadtgesellschaft schaffen.

__ Tragende Idee des Masterplans sowie des vom Projektentwickler eingebundenen renommierten Schweizer Architekturbüros Herzog & de Meuron ist es, durch die Öffnung der Halle für die Münchner Zwei Türme für München: Bevölkerung einen belebten Mittelpunkt für ein neu entstehendes Politik, Bürgergutachten und Bürgerbegehren Stadtquartier zu entwickeln, mit allem was dazugehört: Wohnen, Arbeiten, Gastronomie, Einzelhandel, Kitas, Kindergärten, Arztpraxen, Pflege-

träger sind wesentliche Eckpfeiler des angedachten Nachhaltigkeitskonzeptes für das neue Quartier.

__ Neben der Öffnung der Paketposthalle beinhaltet die Planung von einrichtungen, Fitnesscenter sowie genug Raum für Freizeit, Kunst und Herzog & de Meuron zwei große Türme mit 155 Meter Höhe als moder-Kultur. Die Halle selbst soll zu einer Begegnungsstätte für die künftigen ne Quartierszeichen. Und diese beiden Türme befeuern die öffentliche Bewohner*innen sowie die Nachbarschaft werden und als Eventlocation Debatte. Einige sehen in ihnen eine Verunglimpfung des Stadtbildes für mehrere tausend Besucher der gesamten Stadtgesellschaft zur Ver- und eine Abkehr von der seit 2004 gelebten Tradition der Isarmetropofügung stehen – etwa für Konzerte, Märkte oder Sportveranstaltungen. Ie, keine höheren Gebäude als die Frauenkirche zu bauen. Andere sind



offen für Veränderungen und erkennen darin die Chance für eine Weiterentwicklung Münchens mit zusätzlicher Identität. Die Politik hat sich mehrheitlich für die Türme ausgesprochen, genauso wie die Bürger*innen im 2021 eigens dafür durchgeführten Bürgergutachten. Dennoch gibt es Bemühungen einer kleinen Minderheit von Gegnern des Projektes, ein Bürgerbegehren zu initiieren mit dem Ziel, Häuser über 60 Meter auf dem PaketPost-Areal zu verhindern.

In einem Punkt sind sich alle einig

__ München hat zu wenig Wohnraum. Diese Erkenntnis ist nicht neu, aber dennoch von höchster Aktualität und Wichtigkeit. Die Stadt erfreut sich aufgrund ihrer attraktiven Standortfaktoren eines seit Jahren stetigen Wachstums - allerdings entstehen die dringend benötigten Wohnungen bei Weitem nicht schnell genug.

Wir haben die Wünsche und Anregungen des Bürgergutachtens natürlich sehr ernst genommen, aufgegriffen und in unsere Planung übernommen.

Eine der wichtigsten Anregungen aus dem Bürgergutachten ist der Wunsch nach mehr Freiraum und mehr ebenerdigen Grün- und Parkflächen. Ein neuer Quartierpark direkt vor der denkmalgeschützten Paketposthalle erhöht das Angebot an ebenerdigen Freiflächen signifikant. Gleichzeitig fügt sich ein weiteres Gebäude mit rund 70 m Höhe in Holzhybridbauweise ein, welches ausschließlich für geförderten und preisgedämpften Wohnraum vorgesehen ist.

/ RALF BÜSCHL /

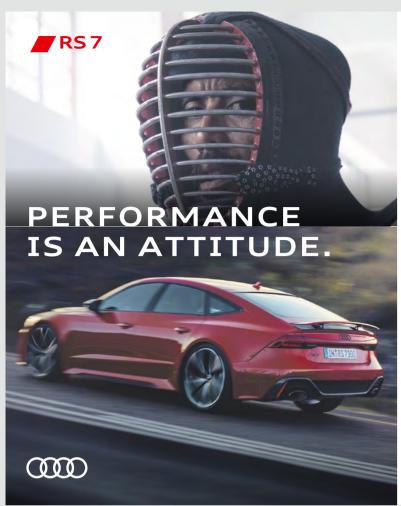
_ Die Folge: Ein starker Nachfrageüberhang und damit verbunden seit Jahren kontinuierlich stark steigende Preise. Die wirtschaftliche Gesamtsituation, die Inflation und die Nullzinspolitik haben diese Entwicklung zusätzlich angetrieben. Trotz der in diesem Jahr gestiegenen Zinsen ändert sich an den Grundvoraussetzungen für München nichts: Es muss mehr Wohnraum geschaffen werden!

Fazit

__ Aus unserer Sicht spricht vieles für die geplante Entwicklung des Areals: Es soll ein kompaktes, nachhaltiges, nutzungsdurchmischtes Quartier mit kurzen Wegen entstehen, welches ideale Voraussetzungen für zukunftsorientiertes urbanes Wohnen, Leben und Arbeiten schafft. Ein nicht unwesentlicher Beitrag zur Entspannung des Wohnungsmarktes in München würde damit einhergehen. Und: Die beiden Türme sind das Kernelement einer modernen Quartiersentwicklung, sie bieten Chancen und Potenziale, sie sind der zukunftsorientierte Weg in ein architektonisch weiterentwickeltes München, ohne dabei die geliebte bayrische Tradition zu vernachlässigen.

_ eben frauenkirche & paketposttürme, sowie laptop & lederhose

PULS QUARTIER 1907



Unvergleichlich sein. Und absolut außergewöhnlich. Selbstbestimmung beginnt mit dem Glauben an sich selbst. Der Audi RS 7 Sportback¹ ist so souveran wie Sie: Coupéhaftelegante Designlinien in Tangorot treffen auf einen kraftvollen V8-TFSI-Motor. Innovative Technologie ergänzt sich mit intuitiver Dynamik. Erleben Sie die Faszination, keine Kompromisse machen zu müssen. Life is an attitude. Der Audi RS 7 Sportback¹ ist Ihr Auto.

¹ Kraftstoffverbrauch l/100 km: innerorts 16,2 - 16,1; außerorts 8,9 - 8,8; kombiniert 11,6 - 11,5; CO₂-Emissionen g/km: kombiniert 265 – 263. Angaben zu den Kraftstoffverbräuchen und CO₂-Emissionen sowie CO₂-Effizienzklassen bei Spannbreiten in Abhängigkeit vom verwendeten Reifen-/Rädersatz.

Alle Angaben basieren auf den Merkmalen des deutschen

Antos fürs Leben EICHBICHLER

Audi Zentrum Landshut, Audi Zentrum Landshut Zweigniederlassung der Hans Eichbichler GmbH & Co. KG, Liebigstr. 6, 84030 Landshut, Tel.: 08 71 / 7 09-1 00, audizentrum@eichbichler.com,

www.audi-zentrum-landshut.audi

Audi Zentrum Landshut Zweigniederlassung der Hans Eichbichler GmbH & Co. KG, Liebigstr. 6, 84030 Landshut





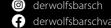


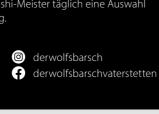


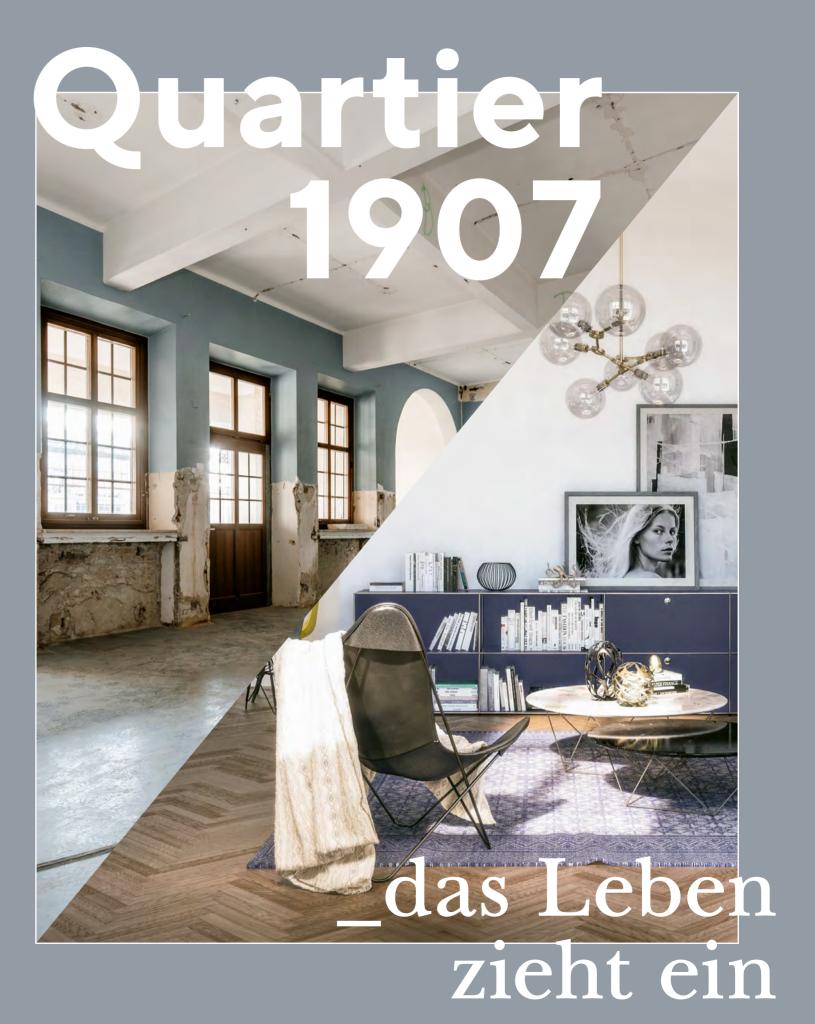
FISCH, FEINKOST UND GASTRONOMIEERLEBNIS

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

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







Die ersten fertiggestellten Gebäude zeigen, wie diese Liaison gelingt.



/TEXT/ PETER GERLMEIER

Das Quartier 1907 liegt am östlichen Stadtrand von München in der Gemeinde Haar. Es ist durch öffentliche Verkehrsmittel perfekt an die Innenstadt der Isarmetropole angebunden: In nur 20 Minuten erreicht man mit der S-Bahn den Marienplatz. Auch mit dem Auto liegt die bayrische Landeshauptstadt über die angrenzenden Autobahnen A 94 und A 99 quasi nebenan. Trotz der Nähe zur Innenstadt profitiert Haar auch von viel Natur. In den nahen Bergen ist man fast ebenso schnell wie am Tegernsee. Haar bietet das perfekte Gleichgewicht zwischen Urbanität und Ländlichkeit. Die Gemeinde punktet zudem mit einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur, zahlreichen Schulen sowie einem hohen Freizeit- und Kulturwert.

zuhause im Park

Etwa 13.500 m² Fläche umfasst das Areal innerhalb von Haar in einem herrlichen alten Park mit fast 3.000 - teilweise 100 Jahre alten - Bäumen. Dort entsteht ein geschichtsträchtiges Quartier, in dem denkmalgeschützte Jugendstilbauten die Hauptrolle spielen. Die ersten Häuser wurden bereits in diesem Jahr fertiggestellt und zeigen, dass die Vision vom hochwertigen Wohnquartier in historischer Umgebung mit großem Erfolg in die Realität umgesetzt werden konnte.



PETER GERLMEIER

089.15701.140 7

PG@KWAG.DE 7

PULS _______ QUARTIER 1907 ______ #NO. 2022

_Historie trifft Moderne

Das Quartier 1907 ist nicht nur eine gelungene Symbiose aus nahem Stadtleben und unmittelbarer Natur. Auch die Wohnungen selbst sind ein Zusammenspiel aus über 100 Jahren Vergangenheit und den Ansprüchen an ein modernes Leben. Alte Fensterrahmen mit neuer Verglasung, enorme Raumhöhen von teilweise über 3 Metern, gepaart mit moderner Baukunst in einem historischen Ensemble – all das bildet das Fundament für raffinierte Grundrisse in einem einzigartigen Projekt.









PULS ______ #NO. 2022





das Quartier 1907: ein erstes Fazit

Wir als KWAG sind sehr stolz und dankbar, dieses außergewöhnliche Projekt in Zusammenarbeit mit der C7-Gruppe vertrieblich begleitet zu haben. Denn das Quartier 1907 trägt auf ebenso ungewöhnliche wie zukunftsorientierte Weise zur aufstrebenden Entwicklung der Gemeinde Haar bei und bietet nun vielen Menschen ein neues Zuhause mit toller Lebensqualität.

QUARTIER-1907.DE ₹







Projektieren. Planen. Revitalisieren

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.



WERTE ERHALTEN. POTENZIALE WECKEN. LEBENSRÄUME SCHAFFEN.



C7 Gruppe

C7 GmbH

Königinstraße 9 I 80539 München Stefanusstraße 6a I 82166 Gräfelfing Telefon +49 89 89 89 969-0 I info@c7.de

www.c7.de







25

 $\mathbf{24}$

PULS KW CONSULT _____









NATZET

Inneneinrichtungen

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

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

Natzet Inneneinrichtungen OHG | Clemensstr. 62a | 80803 München

www.natzet.de Telefon +49 89 3009897 | natzet@online.de

INNOVATIVE IMMOBILIEN-WIRTSCHAFT HAT EINEN **NAMEN - DIE NEU FORMIERTE**



/TEXT/ VINCENT GEIGER

Die kw consult vereint das Beste aus klassischer und digitaler Immobilienvermietung sowie der Immobilienverwaltung. Durch unsere gezielte Digitalisierung sind wir effizienter und transparenter als klassische Immobiliendienstleister - und schaffen Zeit für das Wichtigste: Die persönliche Beratung von Mietern und Vermietern. Mit der Erfahrung aus über 6.000 erfolgreich abgeschlossenen Vermietungen im Großraum München unterstützt Sie unser Expertenteam bei der nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung, Vermietung und Verwaltung Ihrer Wohnimmobilien - ganz gleich ob Neubauprojekte, Bestandswohnungen, Serviced-Apartments oder Studentenwohnheime.

PULS ______ **KW CONSULT** ______ #NO. 20

2021 HAT SICH DIE KW CONSULT
NEU AUFGESTELLT UND IHREN
FOKUS GESCHÄRFT. ALS EIGENSTÄNDIGES UNTERNEHMEN
VEREINT SIE NUN DREI SYNERGETISCH
KOMPATIBLE DIENSTLEISTUNGEN.

5 5 5 IMMOBILIENVERMIETUNG

Maximale Performance durch die KWCO Vermietungssoftware – dank automatisierter Prozesse sorgen wir für ein reaktionsschnelles Kundenerlebnis bei Mietern und Vermietern.

__1_Analyse

Mit einer Kombination aus langjähriger Erfahrung auf dem Immobilienmarkt und einer umfangreichen Datengrundlage erstellen wir eine fundierte Mietpreiseinschätzung sowie ein qualifiziertes Vermietungskonzept.

___ 2__Vermarktung

Von professionellen Projektfotos, 360°-Rundgängen, Drohnenaufnahmen, treffsicheren Online-Marketing-Kampagnen bis zur Werbung direkt am Grundstück – wir kennen die relevanten Zielgruppen und sprechen sie zielgerichtet an.

__3_Vermittlung

Unsere Wohnungsplattform mit digitalem Bewerbungsprozess erleichtert Mietern die Suche nach der passenden Wohnung und bietet Vermietern einen präzisen und wirtschaftlichen Vermietungsprozess. Ob Besichtigungstermine per Mausklick, Dokumenten-Upload/ -Download, Reporting in Echtzeit oder die digitalisierte Wohnungsübergabe – alles ist möglich.



IMMOBILIENVERWALTUNG

Wir kümmern uns - Sie lehnen sich zurück

Unser Service für Kapitalanleger fokussiert die professionelle Verwaltung von Mietshäusern und Sondereigentum. Unser ganzheitlicher Ansatz: Wir verwalten Ihre Immobilie nicht "nur", sondern entwickeln sie proaktiv und zukunftsorientiert weiter. Dabei legen wir Wert auf eine persönliche Beratung, absolute Rechtssicherheit sowie transparente Prozesse, z. B. mit unserem digitalen "Mieter- und Vermieter-Cockpit".







CONSULTING

Um die Stellschrauben für die Vermietung oder Verwaltung optimal anzupassen, nutzen viele Kunden unser tiefgreifendes Marktverständnis und binden uns schon während der Projektierungs- oder Ankaufsphase in die Entwicklung ihrer Projekte ein.

Mit diesen Leistungen können Sie immer rechnen:

- __ Umfangreiche Marktanalyse
- __ Benchmarking
- __ Grundriss- und Flächenberatung
- __ Ausstattungsempfehlung
- __ Ggf. Möblierungskonzepte

Boost your Real Estate!

Die kw consult vermietet und verwaltet Immobilien erfolgsabhängig und zu deutlich günstigeren Konditionen als herkömmliche Dienstleister. Das funktioniert, weil wir intelligente Software und ein dynamisches lokales Expertenteam kombinieren.

089.15701.605 ↗

KONTAKT@KWCO.DE 7

KWCO.DE ₹



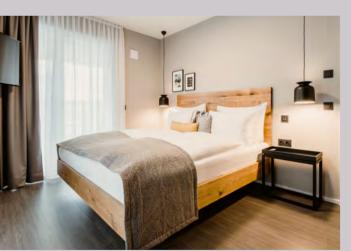
/KW CONSULT GMBH/ LEOPOLDSTRASSE 206 80804 MÜNCHEN

PULS _______ #NO. 2022

/TEXT/ KLAUS WALLNER

CANNES KANNES SORICHTIG LOSGEHEN









m Februar 2019 konnte das Timehouse im wunderschönen Schwabing zum ersten Mal seine Pforten öffnen. Nach einem verkürzten ersten Anlaufjahr folgte im März des Jahres 2020 die Corona-Pandemie. Die Folge: nicht unwesentliche Auswirkungen auf das Geschäftsmodell des Serviced-Apartment-Hauses. Nachdem Reisen nun wieder möglich sind, wird das Timehouse hervorragend angenommen. Es kann also jetzt endlich so richtig losgehen!

Das Grundkonzept: für jeden das schönste Zuhause auf Zeit

Das Timehouse-Konzept ist denkbar einfach: Hochwertig eingerichtete Zimmer und Suiten in allen Größen – vom klassischen Apartment bis hin zur großzügig geschnittenen 137-m²-Penthouse-Suite für die gesamte Familie. Löffelfertig ausgestattet, kann jede Einheit von den Gästen als Wohnung auf Zeit genutzt werden. Die Optionen reichen von einer Nacht über ein verlängertes Wochenende bis hin zum mehrmonatigen Aufenthalt in München, beispielsweise für längere Business-Trips oder ein Auslandssemester in der Landeshauptstadt.

Das Gefühl eines wohnlichen Privatambientes wird dabei weit über den gewohnten Standard hinaus ergänzt mit den Serviceleistungen eines klassischen Hotels – mit allen bekannten Vorzügen.



/TIMEHOUSE/ LEOPOLDSTRASSE 204 A 80804 MÜNCHEN

Die Lage: mitten in Schwabing, mitten im Leben

Das Timehouse liegt am Schwabinger Tor in der Leopoldstraße 204, mitten im Herz der Isarmetropole. Ob mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Münchner Altstadt mit dem Marienplatz und dem Viktualienmarkt ist von hier aus in wenigen Minuten erreichbar. Der englische Garten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und auch weitere wichtige Knotenpunkte wie der Münchner Flughafen, der Hauptbahnhof oder auch die Allianz Arena sind bestens angebunden. Und tolle Restaurants und Bars sind in Schwabing ohnehin zuhause.

Das Timehouse: ein Ausblick und ein Tipp

Nach einem schwierigen Start infolge der COVID-19-Pandemie freut sich das Timehouse-Team darauf, in Zukunft wieder ohne Einschränkungen Gäste zu empfangen. Die ersten gelungenen Großevents, die European Championships sowie die Wiesn, die nach zweijähriger Abstinenz wieder stattfand, liegen hinter uns. Sagen Sie es also ruhig weiter: Das hochwertige und moderne Interior und die herausragende Lage machen das Timehouse zum vielleicht schönsten zweiten Zuhause in der schönsten Stadt der Welt.

Sie möchten mehr erfahren? Dann schauen Sie doch einfach mal online vorbei:

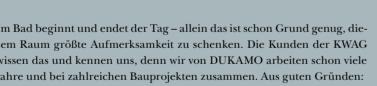
TIMEHOUSE.DE 7

DUKAMO

Bäder, die die Welt bedeuten

Im Bad beginnt und endet der Tag – allein das ist schon Grund genug, diesem Raum größte Aufmerksamkeit zu schenken. Die Kunden der KWAG wissen das und kennen uns, denn wir von DUKAMO arbeiten schon viele Jahre und bei zahlreichen Bauprojekten zusammen. Aus guten Gründen:

Wir sind ein junges, aufstrebendes Familienunternehmen, das sich auf anten liefern ausschließlich deutsche Hersteller direkt an uns - ohne

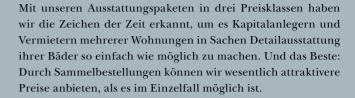


die Ausstattung von Bädern spezialisiert hat. Unsere Duschabtrennungen, Spiegel, Badmöbel und Accessoires in allen nur denkbaren Vari-Zwischenhändler. Das heißt für Sie: Wir haben direkten Einfluss auf die Produktion und erfüllen auch individuellste Wünsche gut und gern. Übrigens bis hin zur Lichtplanung durch unsere Kooperationspartner, die – nicht nur im Bad – innovative Lichtlösungen realisieren.

Im Objektbereich, in dem wir vermehrt tätig sind, bedeutet das also nicht, dass alle Bäder gleich aussehen - im Gegenteil. Trotz der meist hohen Zahl an Wohnungen und entsprechend vielen Kunden gehen wir auf jeden einzelnen Wunsch ein, um aus jedem Badezimmer eine persönliche Wohlfühl-Oase zu machen.







Noch ein Wort zur fachgerechten Montage vor dem Einzug der Mieter: Sie sorgt dafür, dass Mieter nicht unsachgemäß zum Bohrer greifen und dabei hochwertige Fliesen beschädigen. Ebenso ist es unser Anspruch, ausschließlich qualitativ erstklassige Materialien zu verwenden. Damit ist für Kapitalanleger und ihre Mieter oder aber für Kunden, die selbst in ihre neue Wohnung einziehen möchten, alles gegeben, damit das Bad zum morgendlichen und abendlichen Highlight wird.

DUKAMO macht jedes Bad zum Highlight

Bei DUKAMO beraten wir Sie persönlich und erfüllen Ihre individuellen Wünsche – ganz gleich, ob Ihr Bad saniert oder komplett neu gebaut wurde. Unsere Stärken:

- Ein ausgewogenes Preis-Leistungs-Verhältnis
- Ausschließlich hochwertige Materialien
- Wir verwenden nur Markenprodukte deutscher Hersteller

Denn eine aufwendige Badsanierung und die anschließende Ausstattung sind eine Investition für viele Jahre. Genauso lang sollen Sie uns in bester Erinnerung behalten.

089.269853480 7

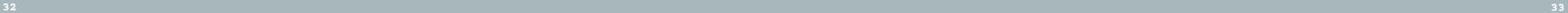
INFO@DUKAMO.DE 7

DUKAMO.DE 7





/DUKAMO/



ULS ________ BANKHAUS RSA ________#NO. 2022



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

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

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

Was das Bankhaus RSA angenenm anders macht

/TEXT/ ALFRED PONGRATZ



Personalabbau, Geschäftsstellenschließungen und Standardisierung. Mit diesen Schlagwörtern lässt sich die aktuelle Entwicklung in der Bankenwelt treffend beschreiben. Nicht so beim Bankhaus RSA. Entsprechend ihrem Motto "angenehm anders" wirkt die RSA-Bank diesem Trend entgegen und setzt sich damit deutlich positiv von anderen Banken ab.

An einem Standort mit der KWAG

Die vergangenen Jahre waren im Bankhaus RSA von kontinuierlichem Wachstum und Rekordergebnissen geprägt. Diesen positiven Verlauf verdankt die RSA unter anderem einem großen Zulauf von Neukunden in München und auch in den weiteren Geschäftsstellen. Deutlich bemerkbar macht sich auch die hohe Weiterempfehlungsrate der Kunden. Dies ermöglicht es der Bank, ihre Standorte stetig auszubauen und das Team fortlaufend um neue qualifizierte Mitarbeiter zu erweitern.

So konnte im ersten Halbjahr 2022 das Beratungsbüro in München erweitert und das Team ergänzt werden. Zusammen mit dem neuen Standort der KWAG Immobilien GmbH in der Leopoldstr. 204a in München-Schwabing bietet sich für Kunden eine perfekte Symbiose: Von der Traumimmobilie bis zur Finanzierung, Versicherungsund Vorsorgeberatung bekommen Sie hier alles unter einem Dach. Der vergrößerte Standort in München befindet sich weiterhin im Erdgeschoss des Timehouse – inkl. Kundenparkplätzen in der Tiefgarage. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Bankhaus in wenigen Gehminuten von der Trambahn-Haltestelle "Schwabinger Tor" bequem zu erreichen.

Auch für die unkomplizierte Abwicklung von Bargeldgeschäften ist gesorgt: In der Leopoldstr. 204a befindet sich ein 24/7-Geldautomat. Die Kunden des Bankhaus RSA können hier zudem mit ihrer Bankkarte schnell und direkt Bargeld auf ihr Konto einzahlen.

Ihre Ansprechpartnerinnen vor Ort – Yasmin Untergehrer (Bankkauffrau) und Regina Reithmaier (Bankbetriebswirtin und Geschäftsstellenleiterin) sind persönlich, telefonisch sowie per E-Mail für Sie erreichbar:

089.30658797.0 7

YASMIN.UNTERGEHRER@BANKHAUS-RSA.DE 7

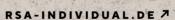
REGINA.REITHMAIER@BANKHAUS-RSA.DE 7





Neues Geschäftsfeld RSA INDIVIDUAL

Mit der RSA INDIVIDUAL stellt die RSA-Bank ein neues Geschäftsfeld vor, das aus einem Zusammenschluss der FIMU Consult mit unserem Bankhaus entstanden ist. Die Leistungen des Bankhauses werden erweitert, damit sie sich noch konsequenter auf die individuellen Wünsche, Motive und Lebensphasen ihrer Kunden ausrichten kann. Mit RSA INDIVIDUAL begleitet die Bank ihre Kunden mit maßgeschneiderten Lösungen in eine abgesicherte Zukunft. Der Hintergrund: Die Absicherung von Risiken und der erfolgreiche Aufbau von Vermögen verlangen profundes Finanzwissen und glasklare Analysen. Wo gibt es Lücken? Wo besteht Handlungsbedarf? Wie lauten Ihre Ziele? Was kann realistisch erreicht werden? Das Fundament für die perfekt passenden Antworten auf diese Fragen liefern unabhängige wissenschaftliche Analysen in Kombination mit jahrzehntelanger Expertise. Als verlässlicher Partner passt die RSA INDIVIDUAL das Portfolio ihrer Kunden rund um die Themen Sicherheit, Vermögensaufbau, Immobilienabsicherung, Generationenberatung und betriebliche Altersvorsorge immer wieder an die Veränderungen des Lebens und der Finanzmärkte an: mittels innovativer Produkte und eines scharfen Blicks auf Auslöser, Trends und Szenarien.







Die RSA-Vorstände Thomas Ringberger, Alfred Pongratz und Andreas Thalmeier folgten der Einladung der Europaabgeordneten Prof. Dr. Angelika Niebler nach Brüssel ins europäische Parlament zu einem Austausch über aktuelle wirtschaftliche und bankenspezifische Themen. Die Einladung kam infolge des Brandbriefes der RSA-Bank aus dem Jahr 2019 und des daraufhin erfolgten Besuchs von Frau Niebler in der Bank zustande.

Damals hatte sich das Bankhaus RSA für den Erhalt des 3-Banken-Modells in Deutschland zugunsten des deutschen Mittelstands eingesetzt. Darüber hinaus hat die Bank die undifferenzierte Bankenregulierung sowie die überzogenen und belastenden Eigenkapitalvorschriften bemängelt. Nach coronabedingter 2-jähriger Verzögerung konnten diese Themen nun in Gesprächen mit verschiedenen Politikern in Brüssel auf höchster europäischer Ebene weiter vertieft werden.

Prof. Dr. Angelika Niebler war von dem eingeschlagenen eigenen Weg des Bankhauses – gegen den allgemeinen Trend – beeindruckt. Sie zeigte sich überrascht, dass auch in für Banken schweren Zeiten trotz Festhalten an altbewährten Dienstleistungen wie Guthabenverzinsung für Kunden, Zweigstellenerhalt und -ausbau, Erweiterung der Öffnungszeiten mit Erhalt des Bargeldservices und erheblicher Personalaufstockung erfolgreich gewirtschaftet werden kann.



JEDES ANWESEN IST ANDERS

Deshalb schneidern wir das Verwaltungskonzept passgenau auf Ihre Immobilie und Ihre individuellen Bedürfnisse zu. Die Betreuung erfolgt nach einem persönlich abgestimmten Plan: Feste Ansprechpartner mit erstklassigem Know-how und ausgestattet mit modernster EDV arbeiten nach ausgefeilten Arbeitsstrukturen und reagieren schnell und zuverlässig. Kurz: Wir verwalten Ihre Liegenschaft hochprofessionell.

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



www.muenchen-baro.de



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



KOSTENLOSE **ANALYSE DEINES ONLINE-AUFTRITTS**

MIT BEWÄHRTEN STRATEGIEN ZU DEINEM ONLINE ERFOLG

DU ERHÄLTST...

.. eine individuelle Analyse Deiner aktuellen Situation & Deines Marktpotenzials

.. eine Prüfung Deines Webauftritts auf die grössten Optimierungshebel

.. einen individuell auf Deine Ziele abgestimmten Maßnahmenplan

VEREINBARE JETZT EINE KOSTENLOSE ANALYSE DEINES ONLINE-SHOPS ODER INTERNET-AUFTRITTS



DEIN STRATEGIEPARTNER FÜR E-COMMERCE MIT ERFOLG

kontakt@go2flow.de

+49 (0)89 215 334 9 - 10



www.go2flow.de



/TEXT/

PHILIPP OSTEROTH CHRISTIAN MATZKE

Seit über 32 Jahren sind wir Teil des Münchner Immobilienmarktes. Das Jahr 2022 war und ist für uns etwas Besonderes. Denn seit diesem Jahr fokussieren wir uns nicht mehr nur auf Neubauprojekte sondern auch auf Bestandsimmobilien. Dafür haben wir organisatorisch intern einiges auf den Kopf gestellt. Das bedeutet: Um Ihre bestehenden Immobilien kümmern sich nun die Immobilienmakler der KWAG Immobilien GmbH in der Leopoldstraße 204a in München.

BESTEHENDEN





PULS ______ KWAG IMMOBILIEN ______ #NO. 2022

Doch worin unterscheiden sich Neubau- und Bestandsimmobilien in Sachen Vermarktung? So viel vorab: Es ist bei Weitem nicht nur der Preis, der den Unterschied macht. Worauf es bei der erfolgreichen Vermarktung von Bestandsimmobilien tatsächlich ankommt, zeigt sich am besten durch einen Einblick in unsere Arbeit:

IN 8 SCHRITTEN ZUR OPTIMAL VERMARKTETEN BESTANDSIMMOBILIE



01

IMMOBILIENBEWERTUNG

Bei jedem Immobilienverkauf stellt sich die eine große, oftmals alles entscheidende Frage: Welcher Preis ist erzielbar? Ist der Preis zu hoch, findet sich kein Käufer. Wie hoch der ideale Verkaufs- und Marktpreis ist, ermittelt unser hauseigener Sachverständiger durch eine detaillierte Immobilienbewertung. Aber auch die Fragen, welche Vermarktungsart Sinn macht und wie schnell ein Verkauf stattfinden muss, gehören zu unserer Beratung zum richtigen Vorgehen. Gemeinsam machen wir uns vor Ort ein Bild von Ihrer Immobilie und berücksichtigen neben der Lage, der Größe, dem Alter und dem Zustand auch alle anderen wichtigen Einflussfaktoren. Themen wie die Energieversorgung, der Zeitrahmen oder das aktuelle Marktverhältnis von Angebot und Nachfrage stehen hier u. a. auf der Agenda. Und für den Fall, dass Sie ein Grundstück verkaufen wollen, prüfen wir auch das Baurecht, denn möglicherweise steckt mehr in Ihrem Grundstück, als Sie denken.

Übrigens: Zur optimalen Vorbereitung einer reibungslosen Vermittlung von Bestandsimmobilien ist noch etwas unerlässlich: vollständige Unterlagen. Das sind bei einem Haus z. B. auch der Grundbuchauszug, die Flurkarte, die Baubeschreibung, eine Altlastenauskunft etc. Bei einer Wohnung sind die Teilungserklärung, die Hausgeldabrechnung, die Instandhaltungsrücklagen, sämtliche Protokolle der Eigentümerversammlung der vergangenen drei Jahre und einiges mehr relevant. Gerne unterstützen wir Sie mit einer vollständigen Liste der erforderlichen Unterlagen.





02

AUFMASS 3D-GRUNDRISS

Ist der Grundriss nicht korrekt oder weicht die angegebene Größe oder Wohnfläche nach unten ab, können Käufer Schadenersatzansprüche geltend machen. Um das zu vermeiden, erstellen wir exakte Grundrisse und nehmen dafür das genaue Aufmaß Ihrer Immobilie. Inklusive der richtigen Berechnung von Dachschrägen oder Freiflächen, die natürlich immer dazugehört. Und um den Interessenten einen sehr guten ersten Eindruck zu vermitteln, erstellen wir zudem einen dreidimensionalen Grundriss mit beispielhafter Möblierung.

360° 4K-RUNDGANG

Ein ganz besonderes Highlight ist unser 360°-Rundgang. Mithilfe eines modernen Kamerasystems wird Ihr Objekt begehbar und somit (fast) wie im echten Leben erlebbar. Und das in ausgesprochen hoher 4K-Auflösung. Dieses virtuelle, nahezu realistische Erleben einer Immobilie bietet den Interessenten einen immensen Mehrwert, besonders wenn sie nicht so einfach vor Ort präsent sein können.



PULS ______ KWAG IMMOBILIEN ______ #NO. 2022



04

PROFESSIONELLE FOTOS

Der Unterschied zwischen schnell mal geknipsten Bildern mit dem Smartphone und Fotos eines erfahrenen Fotografen ist gerade im Immobilienbereich gewaltig. Unsere hauseigene Fotografin weiß genau, aus welchen Blickwinkeln sich Wohnräume für gute Innen- und Außenaufnahmen am besten präsentieren lassen und welche Lichtstimmungen ideal sind. Deshalb legen wir besonders viel Wert auf erstklassige Fotos, durch die nicht selten erst ganz konkrete Vorstellungen für neue Wohnwelten entstehen, die dann bei weitaus mehr Menschen Neugier und Interesse wecken.



ENERGIEASPEKTE

— Welche Kosten fallen in einer Immobilie für das Heizen und Kühlen an? Energetische und nachhaltige Aspekte gewinnen immer mehr an Bedeutung, gerade bei bestehenden Gebäuden. Ob mit Wärmeverlusten über die Außenwand zu rechnen ist oder wie dicht die Fenster sind, erfassen wir mit einer speziellen Infrarotkamera. Auf Basis der gewonnenen Daten erstellt ein Energieberater den beim Verkauf unerlässlichen Energieausweis.









07

INTERESSENTEN-AUSWAHL

— Nicht jeder Interessent kommt als Käufer tatsächlich infrage. Wir selektieren vor und führen nur mit geeigneten Kaufinteressenten einen persönlichen Besichtigungstermin durch. Erst danach legen wir Ihnen die verbleibenden Kandidaten vor, damit Sie Ihre Entscheidung treffen können



— All diese wichtigen Vorbereitungen münden in ein aussagekräftiges und professionell aufbereitetes Exposé. Das ist bei uns nicht nur eine Aneinanderreihung von Fakten, sondern es folgt einem gezielten Aufbau. So vermitteln wir den Interessenten alle relevanten Informationen und Eindrücke zur Immobilie und beantworten bereits an dieser Stelle mögliche Fragen. Das Exposé ist ein relevanter Teil des gesamten Vermarktungsprozesses und wird bei uns auf die unterschiedlichen Medien abgestimmt. Denn eine Präsentation in einem Online-Immobilienportal sollte anderen Gesetzmäßigkeiten an die Benutzerführung folgen als ein Print-Exposé zum Durchblättern. Wir beschäftigen uns deshalb auch mit wichtigen Aspekten wie der Leselinie und der Bildfolge etc. So entstehen auch ansprechende Texte, die alle Vorzüge Ihrer Immobilie – ohne Übertreibung – hervorheben.

08

VERTRAGSUNTER-ZEICHNUNG ETC.

— Wir begleiten Sie selbstverständlich zum Notar. Unser Service endet jedoch nicht bei der Vertragsunterzeichnung. Wir sind auch danach gerne Ihr zuverlässiger Ansprechpartner für alle Belange rund um Ihre Immobilie. Frei nach unserer Devise: Beraten. Begleiten. Begeistern.

 $\mathbf{44}$

PULS ______ #NO. 2022





FAZIT

Nicht nur in der Neubauvermarktung, sondern auch in Sachen Bestandsimmobilien stehen wir Ihnen auf dem gewohnt hohen KWAG-Niveau zur Verfügung. Ganz besonders stolz sind wir auf unser neues Büro für unsere Mitarbeiter. Sie finden uns mitten in München in der Leopoldstraße 204a. Hier kümmern wir uns um bestehende Immobilien aller Art. Und zwar nach dem "New-Work-Prinzip", was bedeutet, dass wir flexibler, dynamischer, unabhängiger und dabei digitaler werden. Das alles leben wir in unserer "Leo" mit ihren lichtdurchfluteten Räumen und großen Fensterfronten. Und lassen uns dort inspirieren vom Treiben auf der Leopoldstraße.

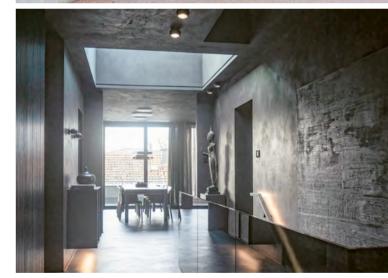
Unser Team freut sich auf Ihren Anruf oder kommen Sie doch gerne auf einen Espresso bei uns vorbei!

/KWAG IMMOBILIEN GMBH/ LEOPOLDSTRASSE 204A 80804 MÜNCHEN

089.15701.300 7

BESTAND@KWAG.DE 7







HANS ÜBELACKER WERKSTÄTTEN: FARB- UND OBERFLÄCHENGESTALTUNG AUF HÖCHSTEM NIVEAU

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

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



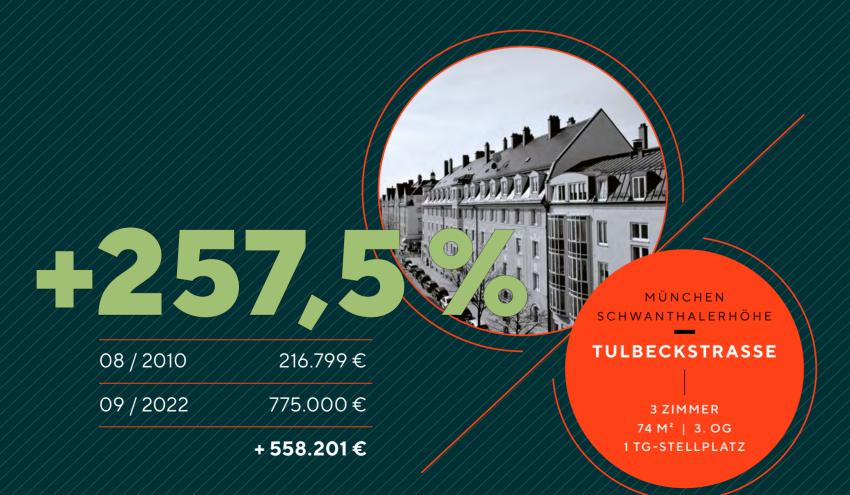
www.hansuebelacker.de

VTEXT/ MATTHIAS DÖLLING

Wer sich in den vergangenen Jahren gegen den Kauf einer Immobilie entschieden hat, ärgert sich heute vermutlich. Denn gerade in München hat so manche Wertsteigerung selbst die kühnsten Erwartungen übertroffen.

Wobei die Prognosen damals wie heute die gleichen waren: Seit Jahren übersteigt die hohe Nachfrage in München und Umgebung das knappe Angebot. Konkrete Beispiele aus dem Vertriebsportfolio der KWAG machen die Wertentwicklung eindrucksvoll deutlich.

Sie können aber immer noch einsteigen – der Wohnimmobilienmarkt in der Metropolregion ist und bleibt aussichtsreich.







08 / 2011 320.000 € 03 / 2022 575.000 €

+255.000€

MÜNCHEN OBERGIESING

WERNER-SCHLIERF-STR.

2 ZIMMER 54 M² | 7. OG 1 TG-STELLPLATZ



MÜNCHEN SCHWABING

LEO 206

1 ZIMMER 32,39 M² | 5. OG 1 TG-STELLPLATZ 11 / 2012 160.800 €

09 / 2022 369.000 €

+ 208.200 €



1 ZIMMER MÖBLIERT

38,35 M² | 1. OG

1TG-STELLPLATZ



05 / 2010 69.700 € 06 / 2022 210.000 €

+140.300€



+140.000€

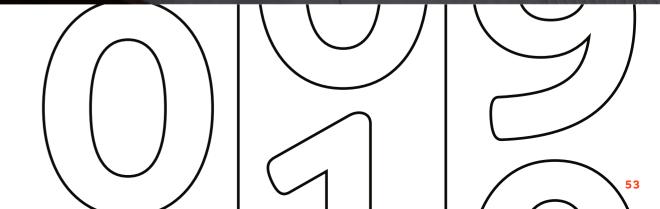


ein Jahrzehnt später

Die Leopoldstraße 206 in Schwabing – eines der wichtigsten und gleichzeitig erfolgreichsten Projekte in der Historie der KWAG.

Mehr als nur ein guter Grund, um nach zehn Jahren noch mal auf die bisherige Entwicklung zurückzublicken und parallel einen Blick nach vorne zu wagen. Im kommenden Jahr läuft die zehnjährige Spekulationsfrist ab – daraus ergeben sich neue Chancen für bisherige Eigentümer und kaufwillige Immobilieninteressenten.

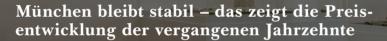
/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH



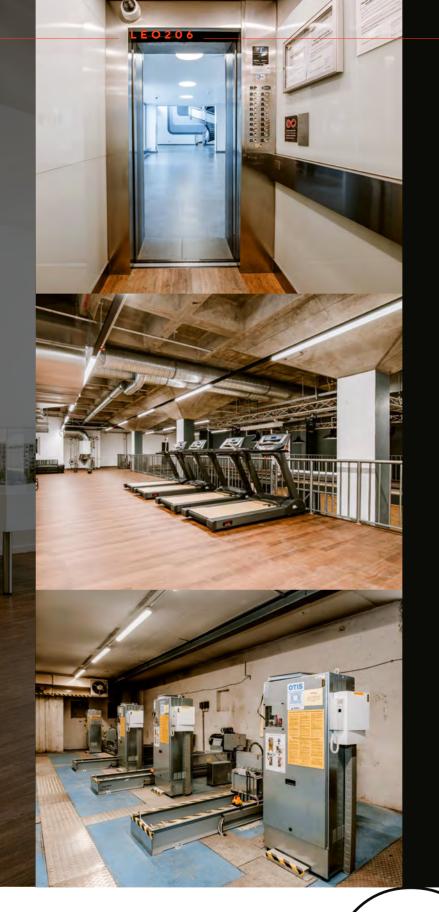
Wohnungen, verteilt auf 15 Etagen, gehören zur Münchner Adresse Leopoldstraße 206, neben dem Schwabinger Tor und auf Höhe des Schwabinger Krankenhauses. Damals gab es noch die alte Metro, das Holiday Inn und eine Vision. Heute ist sie Wirklichkeit - die Leo206: eine Architektur-Ikone aus den 1970er Jahren, die gleichzeitig aktuelle Wohnstandards erfüllt. Schon zum Zeitpunkt des Vertriebs wurde das hohe Potenzial der Immobilie aufgrund der hervorragenden Lage deutlich. Durch die Entwicklung der unmittelbaren Nachbarschaft sowie durch gezielte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Optimierung und Wertsteigerung der Immobilie innerhalb der vergangenen zehn Jahre konnten die Erwartungen mehr als nur erfüllt werden. Die Vision von einem offenen und lebendigen Wohnquartier inmitten Schwabings ist Realität geworden.

100 % Wertsteigerung – und da geht noch was

Das Gesamtbild des Wohnquartiers war verbunden mit der Perspektive der Potenzialentfaltung des Areals und einer Steigerung des Wertes der Immobilie. Selbst wir – die wir mehr als nur überzeugt von der Leo206 waren und sind – konnten uns damals nur schwer vorstellen, dass das Projekt eine solch positive Wertsteigerung erfährt. Das ist heute in erster Linie eine interessante Information für alle Käufer, weil im nächsten Jahr bei den meisten Eigentümern, die eine Wohneinheit privat erworben haben, die 10-jährige Spekulationsfrist abläuft. Damit wäre der realisierte Mehrwert der Immobilie bei einem potenziellen Verkauf steuerfrei.



Die enorme Wertschöpfung des Hauses in der Leopoldstraße 206 ist natürlich zu großen Teilen der gesamten Marktentwicklung zu verdanken. München hat in den vergangenen Jahren einen starken Zuzug erfahren. Speziell die guten Lagen standen auf der Nachfrageliste ganz oben. Die Gründe für die Attraktivität der Isarmetropole sind vielseitig - Sicherheit, Sauberkeit und politische Stabilität sind ebenso maßgebliche Argumente wie das Wirtschaftswachstum und die herausragenden Bildungsmöglichkeiten. Nicht minder attraktiv ist die bayerische Landeshauptstadt wegen ihrer zentralen geografischen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Alpen und dem Süden Europas – verbunden mit einem hohen Freizeit- und Kulturwert. Kein Wunder also, dass München ununterbrochen boomt. Unabhängig von dieser sehr positiven Gesamtentwicklung der Stadt gab es aber auch gezielte Maßnahmen am Objekt, die aktiv dazu beigetragen haben, dass sich die Leo206 so hervorragend entwickeln konnte.



Immer im Fokus ___ konkrete Maßnahmen zur Wertsteigerung

2013

__ Die KWAG vermarktet 406 Wohnungen in der Leopoldstraße 206

2014

 Das Angebot wird sehr gut angenommen – innerhalb von zwei Jahren können alle Wohnungen verkauft und das Projekt erfolgreich abgeschlossen werden

2015

- Kostensenkungen werden in diversen Bereichen der Immobilie durchgesetzt: Neue Reinigungsdienste und Stromanbieter werden verpflichtet sowie Einbau von nachhaltiger Objektbeleuchtung und neuen Heizkostenzählern
- __ Zusätzliche Einnahmequelle für die WEG entsteht durch neue Stellplätze
- Weitere Optimierungsmaßnahmen in Form von neuen Mülleimern, Papiertonnen und einer verbesserten Taubenabwehr

- Weitere Kostensenkungen durch die Umstellung auf Fernwärme, einen sukzessiven Fenstertausch und einen neuen Hausmeisterservice
- Neue Einnahmequelle durch Vermietung des Ladehofs
- Optimierungen durch ein neues Tiefgaragentor und die Inliner-Sanierung der Regenabläufe im Gebäude
- Entstehung des Schwabinger Tors in direkter Nachbarschaft zur Leo206 eine wirkungsvolle Bereicherung für das gesamte Gebiet. Außerdem schreitet der Bau des Leopold Carrés weiter voran: In der Leopoldstraße 204 entstehen ein Apartmenthaus, ein klassisches Gebäude mit unterschiedlichen Eigentumswohnungen und ein Serviced-Apartment-Haus direkt an der Leopoldstraße das heutige Timehouse



DILLC

#NO.20

2017

- Weitere langfristige Kostensenkung durch die Modernisierung der Heizungssteuerung und Sanierung der Haustechnik. Das sind nur zwei der Beispiele für die zunehmende Kosteneffizienz der Immobilie.
- Komplett neue Bodenbeläge aus Vinyl in den Fluren
- **L**ufthoheit: Planung des Einsatzes eines Falken zur Taubenabwehr

2018

 Neue Einnahmequellen der WEG durch Vermietung des Hausmeisterbüros sowie einen Getränkeautomaten im Foyer des Gebäudes - Revitalisierung von vorher ungenutzten Flächen (Kickboxstudio und Hausmeisterbüro)

2019

- Aufzugsanierung
- Malerarbeiten in den Treppenhäusern
- Ein Falke findet ein neues Zuhause Gebäudeschutz für die Leo206

2020

- Waschmaschinennutzung per App
- __ StreetArt an den Wänden auf dem Weg zu den naheliegenden Tramstationen
- Seventies Foyer im modernen Look mit Zeichnung des Monaco Franze an der Wand zu den Aufzügen

2021

- Fertigstellung des Müllabwurfschachtes
- Breitbandausbau in den Wohnungen durch die Firma M-Net bzw. deren Subunternehmen
- Notwendige Sanierung der Tiefgaragenstützen in mehreren Etappen

2022

- Erneuerung der Klingelanlage
- Eröffnung des neuen Kickboxstudios
- Wasserbehandlung und chemische Spülung sowie Entkalkung von Wassersträngen
- Planung Einbau einer biophysikalischen Warmwasserbehandlungsanlage (Biocat-Anlage)
- Planung Errichtung einer Ladeinfrastruktur (M/Ladelösung)
- Planung Erweiterung der Videoüberwachungsanlage in Blickrichtung Nord in sämtlichen Etagen
- Planung Installation einer Energieerzeugungsanlage durch die Firma Energiewerke Bayern (EWB)
- Planung Reinigung der Abluftschächte inkl. Erneuerung der Tellerventile



Fazit – ein Jahrzehnt später

von der Planung über den Vertrieb bis hin zur Pflege und Entwicklung der Immobilie in den vergangenen zehn Jahren. Eine Immobilie, mit der wir als KWAG eine Menge verbinden. Nicht nur, weil wir hier eine große Zweigstelle hatten und die KW Consult mit ihrer Vermietungs- und Sondereigentumsverwaltung dort heute immer noch ihren Sitz hat. Sondern auch, weil das neue Bestandsimmobilen-Büro - quasi um die Ecke - in der Leopoldstrasse 204a, dieses Jahr eröffnet hat.

Achtung: Der Countdown läuft

2023 – also nach 10 Jahren – ist der Gewinn, den Privatpersonen beim Verkauf ihrer Wohnungen erzielen, steuerfrei. Unser neu aufgestelltes Bestandsimmobilien-Team kennt das Objekt in- und auswendig: Wenn Sie also Interesse haben, Ihre Wertschöpfung zu realisieren, kommen Sie gerne jederzeit auf uns zu. Wir unterstützen Sie gerne.



PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470

7

PHO@KWAG.DE 7



PULS _______ #NO. 2022





www.il-carretto.de

IL CARRETTO: DOLCE VITA IN VATERSTETTEN

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

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



 $\frac{SZA}{\text{schilling, zutt & anschütz}}$

Mehr unter 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.







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 KWAG einen langjährigen und ebenso kundenfokussierten Kooperationspartner gefunden zu haben.

IMMOMEDIA IMMOBILIEN GMBH

IMMOMEDIA Immobilien GmbH | Redwitzstraße 8 | 81925 München Telefon +49 89 216341-0 | info@immomedia.de

www.immomedia.de

Wir freuen uns, Ihnen hier und heute ein neues Projekt der KWAG ankündigen zu können. Wir dürfen allerdings noch nicht allzu viel verraten. Vorab aber schon mal ein paar wichtige Fakten.

DA KOMMT'WAS' AUF SIE ZU

THE NEXT BIG THING IS YET TO COME

// WAS_?

Ein einzigartiges Projekt, bestehend aus ca. 255 Wohnungen, verteilt auf zwei Bauteile mit einem baulichen "Höhepunkt" von 15 Etagen.

// WER_?

Die Büschl Unternehmensgruppe in der Projektentwicklung und die KWAG als exklusiver Vertriebspartner. // WANN_?

Voraussichtlich im Sommer 2023.

// WO_?

In der Truderinger Straße in Berg am Laim – einer der begehrten Wohnlagen im Münchner Osten.

KONTAKT

PHILIPP OSTEROTH

089.15701.470 7

PHO@KWAG.DE 7

// WIE_?

Einfach registrieren und auf die Vormerkliste setzen lassen. Dann gehören Sie garantiert zu den Ersten, die wir informieren!



PULS ______ KFW-FÖRDERUNG ______ #NO. 2022



KfW

WOMIT IST KÜNFTIG ZU RECHNEN?

Die Neubauförderung des KfW-Programmes KfW 55 ist am 24.01. dieses Jahres vom Ministerium für Wirtschaft und Klimaschutz mit sofortiger Wirkung eingestellt worden. Das war ein Schock für viele Bauunternehmen und Immobilienkäufer: Die wenigsten hatten mit dieser kurzfristigen politischen Entscheidung gerechnet. Was sich seitdem getan hat und womit künftig zu rechnen ist – hier ein Überblick.

m die Tragweite der Entscheidung zu verstehen, macht ein Blick auf das Thema KfW-Förderung und deren Inhalte Sinn. Hinter der KfW verbirgt sich die Kreditanstalt für Wiederaufbau. Die staatliche Förderbank unterstützt durch zinsgünstige Baufinanzierungen sowie einmalige Direkt- oder Tilgungszuschüsse den Bau und Kauf von energieeffizientem Wohnraum. Für unsere Neubauprojekte bedeutete dies, dass Käufer ein bestimmtes Darlehen zu sehr günstigen Zinsen sowie einen direkten und nicht zurückzuzahlenden Zuschuss in Anspruch nehmen konnten. Genau diese Förderung endete abrupt Ende Januar und stand den Immobilienkäufern als Finanzierungsbaustein nicht mehr zur Verfügung.

Die Richtung ist klar

Inzwischen ist die KfW-Förderung beim Neubau zwar wieder aktiv, gilt aber nur noch für den Energiestandard KfW 40. Die einst ebenfalls förderungsfähige Energieeffizienz von KfW 55 ist aus politischer Sicht heute Standard und damit nicht mehr förderfähig. Übrigens eine Entwicklung, die auch bei Bestandsimmobilien vermehrt zu beobachten ist. Schließlich handelt es sich dabei um die älteren Gebäude, die in puncto CO₂-Ausstoß so richtig ins Gewicht fallen.

Was das im Detail bedeutet

Der Fördergürtel wird also enger geschnallt – im Neubau wie im Bestand. Dabei steigen die Ansprüche an energetische Sanierungen unaufhörlich. Hinzu kommen Aspekte wie etwa die Solardachpflicht, die in Baden-Württemberg bereits seit Mai gesetzlich verankert ist. Die Bundeshauptstadt zieht diesbezüglich zum 01.01.2023 nach und es kann davon ausgegangen werden, dass Bayern und damit verbunden die Landeshauptstadt München bald folgen werden.

— All das zeichnet einen klaren Trend: Wer Fördermittel der KfW in Anspruch nehmen will, braucht eine äußerst gezielte Projektplanung unter Berücksichtigung aller ökologischen Faktoren im Neubau. Im Bestand werden weitere Maßnahmen für klimagerechte Sanierungen hinzukommen. Hierfür wird es aber in Zukunft voraussichtlich wesentlich mehr Fördermöglichkeiten geben. Entsprechend lohnt es sich, heute schon über die energetische Optimierung für einen zukünftigen Verkauf nachzudenken.

— Wir bleiben diesbezüglich für Sie am Ball und beraten Sie gerne: Denn in Summe zeigt sich deutlich, dass Themen rund um Energieeffizienz und Nachhaltigkeit die Immobilienbranche auch in den kommenden Jahren intensiv beschäftigen werden. Wer den jeweils aktuellen Stand kennt und frühzeitig sinnvolle Maßnahmen ergreift, schafft einen nicht unerheblichen Mehrwert für seine Immobilie, insbesondere bei Bestandsobjekten.

/TEXT/ BEATRICE VON ZEYNEK

ES LOHNT SICH, GENAU HINZUSCHAUEN

Welche Heizung habe ich und wie alt ist sie schon? Sollte es sich beispielsweise um eine Ölheizung von vor 1992 handeln, muss diese noch dieses Jahr verpflichtend ausgetauscht werden. Auf der anderen Seite gibt es beim Wechsel zu umweltfreundlicheren Alternativen einen Zuschuss von bis zu 45 %. Hier kann bares Geld gespart werden, man muss es nur wissen!

PULS ______ #NO. 2022

TUN SIE ES AUF HÖCHSTEM NIVEAU. AUTOKRANE, BAUKRANE UND SERVICE VON BKL.





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

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



NEUE PERSPEKTIVEN BEREICHERN DIE KWAG

Die KWAG verabschiedet sich in diesem Jahr vom seinem langjährigen Aufsichtsratsmitglied Dr. Achim Walk. Seine Aufgaben übernimmt in Zukunft Christoph Kiening.

/TEXT/ KLAUS WALLNER

Bei der diesjährigen ordentlichen Jahreshauptversammlung der KWAG gab es einen Wechsel in unserem Aufsichtsrat. Das Mitglied und der frühere Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Achim Walk tritt aus persönlichen Gründen zurück. Wir danken auch an dieser Stelle noch einmal für seine stets kompetente und zuverlässige Beratung und Begleitung in den vergangenen Jahren.

An seine Position tritt Christoph Kiening, ebenfalls kein Unbekannter im KW-Kosmos. Christoph Kiening ist ein langjähriger Geschäftspartner, der unser Unternehmen bereits seit Jahrzehnten kennt. Er bringt nun durch seine Erfahrung als Leiter des Firmenkundengeschäfts der HypoVereinsbank/ UniCredit Bank AG eine wichtige neue Perspektive mit ein. Gemeinsam mit Mark Ast und dem Aufsichtsratsvorsitzenden Achim Bauer wird er für die nächsten Jahre Kontrollorgan und Ansprechpartner des Vorstands bei allen wichtigen strategischen Entscheidungen sein. Wir freuen uns, ihn für diese Position gewonnen zu haben und auf die zukünftige Zusammenarbeit.



setter safe than sorry

change+ +++chance

Die Frage ist nicht, ob Ihre IT-Strategie auf die Probe gestellt wird, sondern wann!

Wir beraten Sie lieber früher als später, um Ihre Unternehmens-IT einbruch- und ausfallsicher aufzustellen.

Ob Ausarbeitung einer umfassenden IT-Strategie, Optimierung der bestehenden Infrastruktur oder Planung Ihres nächsten Digitalisierungsprojektes: Wir sind Ihr zuverlässiger Partner, mit dem Sie in eine erfolgreiche Zukunft gehen können

... sicher und ohne sorry.

www.smart-net.works



CLOUCS++ +Wires



smart. net. works

smart.net.works GmbH [T] +49 89 3803 3710 [M] puls@smart-net.works



Mehle NEU Website ... KWAG.DE 2







/TEXT/ KLAUS WALLNER

Wir möchten an dieser Stelle noch einmal die Möglichkeit nutzen, Martina zu danken: Danke für deinen Mut, dein Engagement, deine Fürsorge und deine unermüdliche Quelle der Freude – auch in schwierigen Zeiten. Du warst und bist eine Inspiration und ein Vorbild für uns. Daran wird sich niemals etwas ändern.

Die Nicolaidis YoungWings Stiftung – eine Zukunftsperspektive für viele Menschen

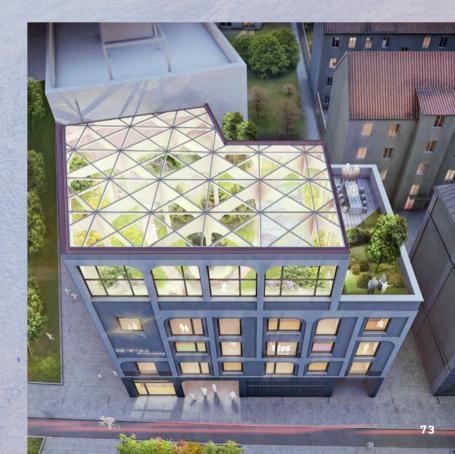
Martina selbst war es, die erleben musste, was der Verlust eines geliebten Menschen mit einem macht. Durch einen tödlichen Autounfall verlor sie im Jahr 1998 ihren Mann. Sie erlebte, wie es ist, wenn ein wichtiger Mensch vom einem auf den anderen Tag nicht mehr da ist und gründete vor 24 Jahren die Nicolaidis YoungWings Stiftung. Seitdem half sie unzähligen Erwachsenen, Kindern und Jugendlichen, nach einem schweren Schicksalsschlag mit dem Verlust und der Trauer umzugehen. Die Nicolaidis YoungWings Stiftung ist bis heute weit mehr als eine Trauerhilfe. Die Stiftung ist ein wichtiger Anlaufpunkt für die Betroffenen: Dort bekommen sie die Hilfe, die für sie passend ist.

Martina Münch-Nicolaidis besaß die außergewöhnliche Fähigkeit, die Menschen zu verstehen und miteinander zu verbinden. Ihr ist es zu verdanken, dass
aus einer anfänglichen Trauergruppe eine große
Stiftung mit über 30 hauptamtlichen Mitarbeitern
und noch weit mehr freiwilligen Helfern geworden
ist. Die KWAG durfte Martina vor über zehn Jahren
kennenlernen und unterstützt seitdem die Stiftung.

Wir machen weiter ...

Trotz des schweren Schicksalsschlages für die Stiftung und die Menschen im Umfeld der Organisation geht es weiter. Die symbolische Grundsteinlegung des Sternenhauses – ein langjähriger Traum der Gründerin – ist erfolgt. Es bietet Platz für Trauergruppen, Beratung, Trauerbegleitung und praktisches Arbeiten. Das Projekt soll weiter vorangetrieben werden, ebenso wie die tägliche Trauerhilfe der Stiftung. Wir sind stolz und dankbar, auch in Zukunft unseren Beitrag leisten zu dürfen und diese beeindruckende Initiative weiter zu unterstützen.

NICOLAIDIS-YOUNGWINGS.DE 7



SPONSORING #NO.2022







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

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

Wir bleiben als Sponsor am Ball





Im Jahr 2019 ist die KWAG erstmals auch im Sportsponsoring aufgetreten - wir unterstützten das Duo Simon Kulzer und Armin Dollinger auf ihrem Weg zu den olympischen Spielen 2020 in Tokio - die dann ja bekanntlich verschoben wurden. Das war aber nicht alles, was sich seitdem verändert hat. Warum wir trotzdem am Ball bleiben, erfahren Sie hier.

/TEXT/ JOEY WALLNER

Die KWAG engagiert sich schon lange u. a. für unser Herzensprojekt - die Nicolaidis-Stiftung. Ein "Gegengewicht" dazu ist seit 2019 für uns das Sportsponsoring. Dazu bewogen hat uns nicht nur der attraktive und aufstrebende Sport Beachvolleyball, sondern auch die Ambitionen des jungen Beach-Volleyball-Duos sowie die gemeinsamen Werte. Das Ziel damals war die Qualifikation für Olympia 2020.

Und dann kam - wie so oft im Leben - (fast) alles anders: Die Corona-Pandemie hat die Sportwelt zwei Jahre in Atem gehalten und zur Verschiebung der Olympischen Spiele in Tokio um ein Jahr geführt. Eine schwierige Zeit mit vielen Herausforderungen, auch für Simon Kulzer und seinen Spielpartner. Am Ende haben beide beschlossen, dass sie ihre sportliche Zukunft nicht mehr miteinander fortsetzen möchten

Die KWAG spielt als zuverlässiger Partner weiter mit

Trotz des Partnerwechsels und der Schwierigkeiten der vergangenen Jahre durch die COVID-19 Pandemie bleiben wir weiter Sponsor von Simon Kulzer, der nun mit seinem neuen Partner Momme Lorenz die Sandspektakel der Beachvolleyball Elite mitbestimmt. In den beiden sehen wir ein junges und hochtalentiertes Team, das erste Erfolge verzeichnen konnte und gemeinsam ein tolles Entwicklungspotenzial hat.

Wir freuen uns nach wie vor, die beiden zu unterstützen und auf ihrem Weg zu begleiten. Denn eins wissen wir aus eigener Erfahrung: Wie im Sport ist es oft auch in der Wirtschaft: Der Weg ist voller unerwarteter Wendungen und Herausforderungen. Doch wenn man an sich glaubt und die richtigen Partner an seiner Seite hat, sind auch hohe Hürden nie unüberwindbar.

PULS _______ #NO. 2022



CHANCEN ERKENNEN. PERSPEKTIVEN NUTZEN.

merl. neiser

Partner mbBSteuerberater

"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

www.merl-neiser.de



EIN HIGHLIGHT AM MÜNCHNEF IMMOBILIENMARKT

'HEY MUNICH': DIE NEURIEDER STRASSE 9 IN FÜRSTENRIED IST DAS NEUE VERTRIEBSPROJEKT DER KWAG. DORT ENTSTEHEN INSGESAMT CA. 150 WOHNUNGEN IN ZWEI BAUABSCHNITTEN. IM WAHRSTEN SINN DES WORTES DAS HIGHLIGHT IST DIE 17. ETAGE DES WOHNTURMS IN 53 METER HÖHE. UND DAS MITTEN IM SÜDWESTEN MÜNCHENS, EINER DER MIT BLICK IN DIE NAHE ZUKUNFT INTERESSANTESTEN LAGEN IN DER BAYERISCHEN LANDESHAUPTSTADT.

/TEXT/ CHRISTIAN MATZKE

DIE LAGE

PRÄDIKAT: SEHR GUT

Fürstenried liegt im Münchner Bezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Solln, der nördlich an Sendling grenzt. Dass Fürstenried ein stark wachsendes Gebiet mit hohem Zukunftspotenzial ist, verdeutlichen sowohl die steigenden Einwohnerzahlen als auch die gesunde Altersstruktur. Der 19. Stadtbezirk der Isarmetropole ist insbesondere bei der jüngeren Generation beliebt. Der hohe Freizeitwert, das Zusammenspiel aus städtischem Leben und Naturnähe sowie die sehr gut ausgebaute Infrastruktur sind nur einige Gründe für die hohe Lebensqualität im Süden Münchens.



BEKANNT UND BEWÄHRT

Der Bauträger des Projekts in der Neurieder Straße 9 ist für Bestandskunden der KWAG kein Unbekannter: Die Büschl Unternehmensgruppe und die Firma Bauwens kooperieren hier in idealer Kombination aus Projektentwicklung und Bauausführung auf höchstem Niveau. Die beiden Unternehmen stehen nicht nur für jahrzehntelange Erfahrung. Sie verfolgen stets den Anspruch, das Projekt auf die Bedürfnisse der dort lebenden Menschen maßzuschneidern – als perfekt passendes Puzzleteil im jeweiligen Stadtbild. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Projekt Holzkontor in Haidhausen, für das die KWAG in den Jahren 2018 und 2019 ganze 120 Einheiten am Markt platzieren durfte.







KONTAKT

CHRISTIAN MATZKE 089.15701.430 ↗

CM@KWAG.DE 7

HOCHWERTIG UND DURCHDACHT

DIE WOHNUNGEN

Ebenso hoch wie die Anforderungen an die Standorterschließung und die Qualität des Baus sind die Ansprüche an eine hochwertige Ausstattung. Von einer zeitgemäßen Energieeffizienz über barrierefreies Wohnen bis hin zu Glasfaserleitungen direkt in die Wohnungen (u. v. m.).

Bei einem durchdachten Wohnungsmix ist hier für jeden etwas dabei: Vom 1-Zimmer-Apartment über großzügig geschnittene 2- und 3-Zimmer-Wohnungen bis hin zu großen Familienwohnungen und luxuriösen Penthouses. Freuen Sie sich auf moderne Grundrisse mit offenen Küchen sowie Wohn- und Essbereichen und eine Deckenhöhe von bis zu 2,70 Meter. Und natürlich bietet jede Wohnung eine Terrasse, Loggia, einen Balkon oder eine Dachterrasse.

DAS GESAMTPAKET

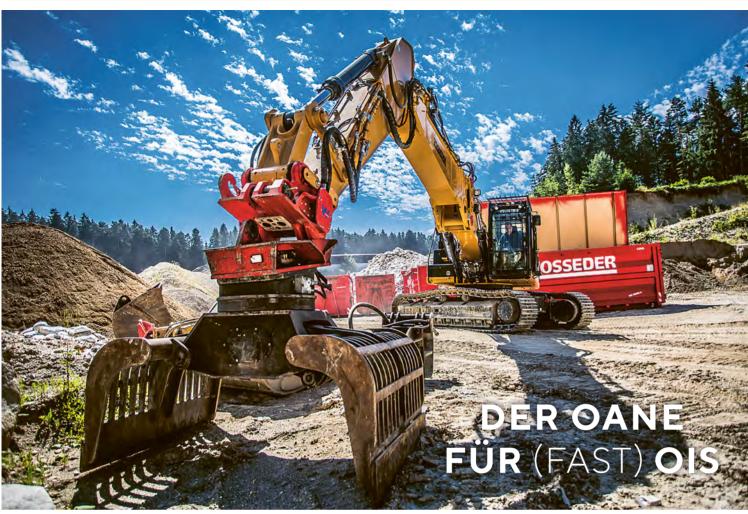
VIELVERSPRECHEND

Die Lage mit ihrer optimalen Infrastruktur, die gute Anbindung, beste Entwicklungsperspektiven, ein erfahrenes und zuverlässiges Team im Hintergrund, eine qualitativ hochwertige Ausstattung sowie ein attraktiver Wohnungsmix mit modernen Grundrissen machen 'hey munich' zu einem hervorragenden Gesamtpaket. Sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Wir freuen uns sehr darüber, dass es nun zeitnah mit dem Vertrieb losgehen kann!



Einfach registrieren und auf die Vormerkliste setzen lassen. Dann gehören Sie garantiert zu den Ersten, die wir informieren!

PULS ______ #NO. 2022















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

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



DIE MANUFAKTUR FÜR INDIVIDUELLE KONZEPTE UND AUTHENTISCHES DESIGN

MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT | Grafik- & Kommunikationsdesign | Manuela Mustac T. +49 176.64962210 | mm@manufaktur-ideentitaet.de | www.manufaktur-ideentitaet.de





Wir können mehr als nur Farbe

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

- o Fassadensanierungen
- o Innenraumgestaltung
- o Wärmedämmung
- o Komplettsanierungen

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



Sammer Malereibetrieb GmbH

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

www.maler-sammer.de

Die KWAG im Wandel der Zeit

Rückblick auf 32 Jahre: mehrere Veränderungen, eine Konstante.

"Die einzige Konstante im Leben ist die Veränderung." Kaum ein Zitat ist so dauerhaft aktuell wie das des griechischen Philosophen Heraklit von Ephesos (um 535 – 475 v. Chr.). In der Wirtschaft steht es gleichbedeutend für eine rasend schnell voranschreitende Digitalisierung und ein sich dynamisch entwickelndes Marktumfeld – auch in der Immobilienbranche.

Auch wir bei der KWAG verändern uns immer wieder. Nichts zeigt das exemplarischer als unsere Prozesse und konzeptionellen Strukturen, die auch wir kontinuierlich an die moderne Arbeitswelt, an sich verändernde Marktgegebenheiten und große Mega-Trends anpassen. Bestes Beispiel hierfür ist unsere neue Website. Auch die strategische Verkleinerung des Dienstleistungsspektrums der KWAG in Form der sukzessiven Ausgliederung des Versicherungs- und Finanzierungsbereiches sowie des Post-Sale-Managements mit der Vermietung und Sondereigentumsverwaltung und die damit verbundene Fokussierung auf die Kernkompetenz der KWAG – den Immobilienvertrieb – ist ein wichtiger Schritt in dieser Entwicklung.

Wie sich die KWAG Holding AG, wie das Unternehmen offiziell seit April dieses Jahres heißt, im Laufe seiner Firmenhistorie entwickelt hat, machen unsere Logos der mehr als drei vergangenen Jahrzehnte plakativ deutlich.

/TEXT/ HELMUT KLEIN

KG, GmbH, AG – Buchstaben ändern für Sie nichts

Nach dem Start als Vermögensverwaltung im Jahr 1990 durch den Gründer und heutigen CEO Klaus Wallner, wandelten wir uns in den ersten drei Jahren zunächst von einer Kommanditgesellschaft (KG) zu einer klassischen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH). Konstant als Aktiengesellschaft (AG) firmiert die Unternehmensgruppe seit 1998.

Eine solche formale Namensänderung bedeutet allerdings nicht, dass sich damit das gesamte Unternehmen oder das Geschäftsmodell wesentlich verändert. Im Gegenteil: Die Werte und die Philosophie der KWAG sind seit der Firmengründung dieselben und prägen auch heute unsere tägliche Arbeit.

Kein neues Branding und keine Rechtsformänderung haben das am 01.01.1990 definierte Ziel beeinflusst: Unsere Kunden und Geschäftspartner rund um den Verkauf der Immobilie ehrlich zu beraten, langfristig zu begleiten und mit Herzblut zu begeistern – ganz gleich, welches Logo das Briefpapier ziert.



KW-KW:-KW:AG

KW AG

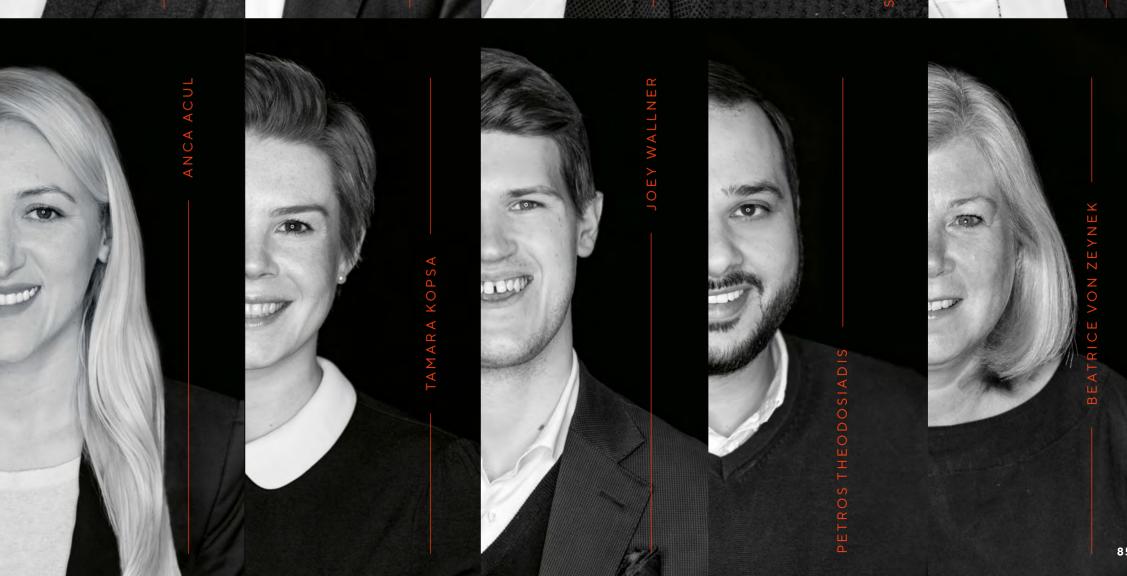
ERFOLG HAT VIELE GESICHTER

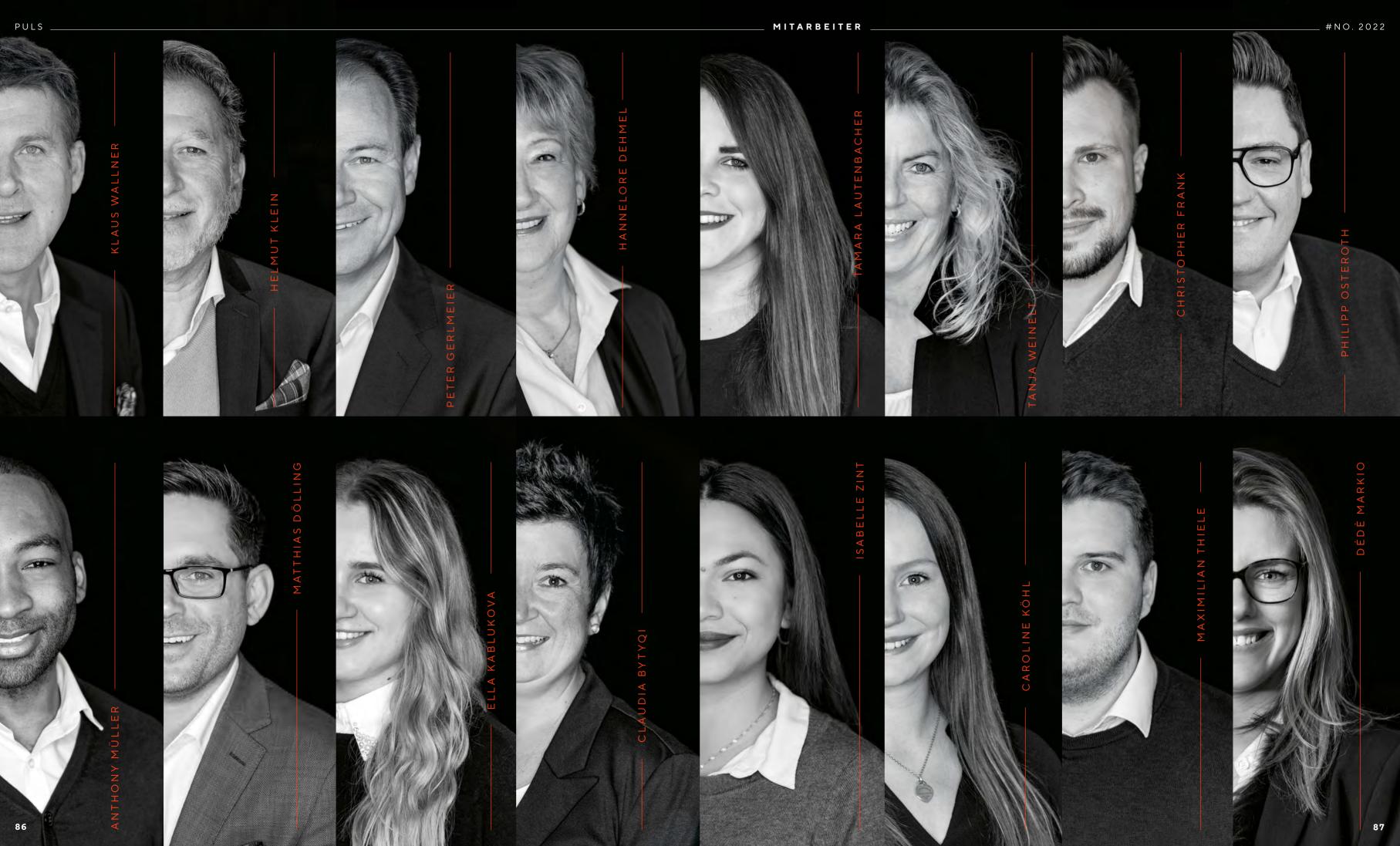


DAS SIND UNSERE

Die KWAG – das sind zunächst nur vier Buchstaben, die für uns als Konstante im Münchner Immobilienmarkt stehen. Dahinter verbergen sich jedoch auch zahlreiche Menschen, die sich mit viel kompetentem Engagement für unseren Erfolg einsetzen.

Höchste Zeit, sie Ihnen hier alle vorzustellen.





Grüne Welle für die E-Mobilität - auch in der Immobilienwirtschaft

/TEXT/ MATHIAS GEISER







Elektroautos bestimmen zunehmend die Fahrtrichtung der Automobilbranche. Doch wie nachhaltig ist die neue Technologie und was bedeutet diese Entwicklung für angrenzende Branchen wie etwa die Immobilienwirtschaft?

_ Die Zulassungszahlen beweisen es: Elektroautos fahren auf der Überholspur. Im Geschäftsjahr 2021 wurden in Deutschland insgesamt knapp 356.000 neue Fahrzeuge mit Elektroantrieb zugelassen. Dies entspricht einem Marktanteil von 13,6 %. Eine Zahl, die die Automobilindustrie nicht mehr vernachlässigen kann. Noch deutlich aussagekräftiger ist die Anzahl der Neuzulassungen von Elektrofahrzeugen im Vergleich zum Vorjahr: Während deutlich weniger Benzin- und Dieselfahrzeuge zugelassen wurden, legten E-Autos um 83 % zu. Gegenüber 2020 beträgt die Steigerung sogar beeindruckende 463 %. Eines machen diese Zahlen deutlich: E-Mobilität ist kein kurzfristiger Trend, sondern eine voranschreitende substanzielle und nachhaltige Veränderung in einem der größten Wirtschaftszweige unseres Landes.

— Aufs Tempo in Sachen Umstellung von Verbrennern auf E-Autos drückt auch das EU-Parlament, hat es doch am 8. Juni 2022 entschieden, den Verkauf von Autos mit Benzin- und Dieselantrieb ab 2035 europaweit zu verbieten. Entsprechend ziehen die großen Automobilkonzerne nach und versuchen, sich gegenseitig mit einem früheren Produktionsstopp bei Fahrzeugen mit klassischem Verbrennungsmotor zu überbieten. Ob man es persönlich nun befürwortet oder nicht, die Entwicklung ist klar abzusehen. Die Elektromobilität ist als große neue Antriebsart gesetzt, die Verbrenner gehören schon heute mehr und mehr der Vergangenheit an.



Was die Elektrowende zur Herausforderung macht

— Der größte Vorteil des Elektromotors gegenüber dem klassischen Verbrenner ist zugleich der wichtigste: Er ist klimafreundlicher. Doch Elektromobilität macht in der Konsequenz klimatisch nur dann Sinn, wenn die dafür benötigte Energie aus CO₂-neutralen Quellen gewonnen wird. Das gilt insbesondere für die ressourcenintensive Batteriefertigung, die Teil des Produktionsprozesses bei E-Autos ist. Eine der wesentlichsten Herausforderungen der E-Mobilität ist deshalb der Ausbau regenerativer Energiegewinnungsmöglichkeiten für die CO₂-neutrale Herstellung von Flektroautos

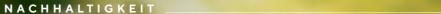
Eine weitere große Hürde, die es im Rahmen der Verkehrswende souverän zu überwinden gilt, ist die Sicherstellung von Ladekapazitäten. Zusammen mit dem Ausbau von Schnellladestationen bedarf es der Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur mit einem hierfür ausreichenden Stromnetzwerk. Denn die enge Kurve in Sachen dauerhafter Akzeptanz in der Gesellschaft wird E-Mobilität nur nehmen, wenn Ladeprozesse ähnlich bequem erledigt werden können, wie heute beim Tanken von Benzin oder Diesel. Noch sind diese Voraussetzungen nicht in dem Maß gegeben, als dass eine zeitnahe vollständige Umstellung auf Elektroautos funktionieren könnte. Hier bis 2035 den Turbo einzulegen, wird jedoch einer der entscheidenden Faktoren für die langfristige Etablierung von Elektromobilität sein

Was E-Mobilität und Immobilienwirtschaft verbindet

__ Eine solch epochale Veränderung der gesamten Mobilitätswelt betrifft nicht nur den Automobilsektor selbst, sondern beeinflusst viele andere Branchen – und damit auch die Immobilienwirtschaft. Für den Wohnungsbau gilt seit letztem Jahr das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (kurz "GEIG"). Trotz langem Gesetzesnamen ist der Inhalt vergleichsweise einfach strukturiert. Der wesentliche Punkt ist die Verpflichtung, bei Neubauten oder umfangreicheren Renovierungen von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen in Zukunft jeden Pkw-Stellplatz technisch so vorzubereiten, dass er bei Bedarf in einen Elektrostellplatz mit Ladestation umgewandelt werden kann.

— Auch in der Planung von Neubauprojekten der KWAG muss das neue Gesetz vor allem in Bezug auf das Lastenmanagement berücksichtigt werden. Und auch die Ladelösungen für E-Bikes beziehen wir von Anfang mit ein. So gibt die EU vor, dass neue Wohnanlagen "E-Mobility-ready" sein müssen – und bringt mit der Elektromobilität auch die Immobilienbranche in eine zunehmend grüne Spur.

PULS



wir werden immer und das ist achtsamer. qui so. /TEXT/ SANDRA ADAM

Nachhaltigkeit ist einer der Megatrends unserer Zeit - und zweifellos der wichtigste für unser aller Zukunft, Auch wir von der KWAG versuchen. dieses Thema mehr und mehr im Alltag zu leben, und auch Sie können mit Ihrem Kauf bei der KWAG nun einen kleinen Betrag leisten.

achhaltigkeit bedeutet vor allem, dass die Menschen weltweit ihre Bedürfnisse nicht zu Lasten künftiger Generationen befriedigen. Nur wenn wir alle gemeinsam unseren Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit leisten, haben wir noch eine Chance, den drohenden Klimakollaps abzuwenden.

#NO. 2022

Auch wir als KWAG sehen unsere Verantwortung und versuchen als Unternehmen zunehmend nachhaltig zu agieren. Dies beginnt bei kleineren Maßnahmen wie dem schonenden Umgang mit Ressourcen in unserem Geschäftsalltag, z. B. mit Trinkwasser-Aufbereitungsanlagen und Wassersprudlern in allen KWAG Büros, die Bereitstellung von Elektroladestationen an den Standorten der KWAG und dem Einsatz von Elektro- und Hybridautos. Dies geht bis zur Unterstützung von ganzheitlich nachhaltigen Projekt- und Quartiersentwicklungen, die wir im Rahmen unseres Geschäftsmodells mitplanen und verkaufen dürfen.

Ein weiterer kleiner Teilschritt auf dem Weg zu mehr Nachhaltigkeit ist die Initiative Planet Tree, die wir aktiv unterstützen. Hier wird mit einer Spende der heimische Waldbestand gestärkt. So konnten im Laufe der vergangenen zwei Jahre bereits über 130.000 Bäume gepflanzt werden. Unser und Ihr Beitrag zu dieser Aktion ist ebenso einfach wie langfristig nachhaltig: Für jede bei der KWAG gekaufte Wohnung spenden wir einen weiteren Baum für die bayrischen Wälder und am Jahresende verdoppeln wir die Menge noch mal. Denn Sie wissen ja: Viele kleine Leute, die an vielen kleinen Orten viele kleine Dinge tun, können das Gesicht der Welt verändern.

PLANET-TREE.DE 7



EMU exclusive travel verwirklicht exklusive Reiseträume und einzigartige Erlebnisse an den schönsten Orten dieser Erde. Wie in einer Manufaktur gestaltet unser Team aus 25 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



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



Als der B2B-Experte für besondere Events becite für Kunden und Mitarbeiter

EMU exclusive travel gmbh

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

www.emu-travel.com



/TEXT/ KLAUS WALLNER

Ein Blick in die Glaskugel

Russischer Angriffskrieg in der Ukraine, Gasembargo, Hitzewellen, Inflation, Lieferengpässe, Rezession, Zinsanstieg und die oft heraufbeschworene Immobilienblase. Selten gab es binnen eines Jahres so viele schlechte Nachrichten wie in den ersten drei Quartalen 2022. Wie sich all das künftig auf den Münchner Immobilienmarkt auswirken wird, kann noch niemand genau sagen. Wir wagen trotzdem einen vorsichtigen Blick in die berühmte Glaskugel und versuchen, die aktuellen Entwicklungen aus unserer Perspektive einzuordnen.

ls zu Beginn des Jahres 2020 die ersten Nachrichten über die COVID-19-Erkrankung in Europa gemeldet wurden und es bereits im März zum ersten Lockdown kam, stand Deutschland kurzfristig wirtschaftlich still. Zahlreiche Branchen waren und sind nachhaltig stark von der Pandemie und ihren Einschränkungen betroffen. Doch der Immobilienmarkt – insbesondere in der Metropolregion München – ist gestärkt aus der Krise hervorgegangen. Die Preise stiegen weiter; die Nachfrage war ungebrochen hoch. Inzwischen hat sich die Situation nochmals verändert. Zwei weitere große Determinanten sind hinzugekommen: zum einen der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine mit den damit einhergehenden Konsequenzen und zum anderen der Zinsanstieg.

Unsicherheit und Zinsanstieg: Wie reagiert der Markt?

Im Juli dieses Jahres war offiziell Schluss mit der Nullzinspolitik – vorübergehend jedenfalls. Die europäische Zentralbank hat den Leitzins erhöht und aufgrund der starken Teuerung bereits weitere Anhebungen für die nähere Zukunft angekündigt. Der Leitzins liegt mittlerweile bei 1,25 Prozent – in der Gesamtbetrachtung immer noch niedrig. Der Zins, den Immobilienkäufer für ihre Finanzierungen bei den Banken bekommen, ist jedoch viel stärker angestiegen. Die Gründe:

Die Erwartungshaltung wurde eingepreist und die Margen der Banken haben sich erhöht. Abhängig von der Bonität, den Sicherheiten sowie dem Eigenkapitaleinsatz liegt der Zinssatz aktuell meist im Bereich von 2,5 bis 3,5 Prozent. Ein enormer Unterschied im Vergleich zu den Zinsen zu Jahresbeginn und in der Folge für viele einkommensschwächere Haushalte eine oftmals zu hohe monatliche Belastung. Zu den gestiegenen Zinsen hinzu kommt die allgemeine Unsicherheit durch die zuvor genannten großen Herausforderungen, wobei die Medien hier leider oft ihren Beitrag zu einer zusätzlichen Dramatisierung der Situation leisten. Die gegenwärtige Reaktion der deutschen Bevölkerung: abwartend. Das wird nun auch zunehmend auf dem Immobilienmarkt spürbar.

#NO.2022

Viele Einflussfaktoren, viele Interpretationsmöglichkeiten

All diese Faktoren spielen eine wichtige Rolle für die Zukunft des Immobilienmarkts. Bei allem, was sich verändert hat, lohnt sich aber auch der Blick auf das, was gleich geblieben ist. Zum Beispiel die attraktiven Standortfaktoren, die München seit jeher auszeichnen. Sicherheit, Sauberkeit, politische Stabilität, die zentrale geografische Lage innerhalb Europas, hervorragende Infrastruktur, ein ausgezeichnetes Bildungssystem, eine florierende Wirtschaft, hoher Freizeit- und Kulturwert – die Liste ließe sich fortsetzen. Aus all dem resultiert eine ausgesprochen hohe Lebensqualität, die dafür sorgt, dass die Landeshauptstadt einen stetigen Zuzug erfährt, im privaten wie im geschäftlichen Sektor. Das belegen auch die Investitionen von Großkonzernen wie Apple oder Microsoft. Der verfügbare Wohnraum ist weiterhin viel zu knapp und kann den Bedarf nicht vollständig decken. Des Weiteren haben die ohnehin schon steigenden Baukosten aufgrund der Lieferschwierigkeiten und Materialengpässe ein noch mal höheres Preisniveau erreicht.

Unsere Meinung

Gibt es wesentliche Veränderungen, die den Immobilienmarkt beeinflussen? Ja. Haben sich die Grundvoraussetzungen, warum die Preise in der Metropolregion München im vergangenen Jahrzehnt so angestiegen sind, verändert? Nein. Die Zinsen sind ein wichtiger Parameter und die Nullzinspolitik war ein weiterer Katalysator der positiven Entwicklung, jedoch nicht unbedingt eine der wesentlichen Grundvoraussetzungen. Auf Basis unserer Erfahrung und unserer Nähe zum Markt und allen Teilnehmern, sowohl auf Kunden- als auch auf Projektentwicklerseite, wagen wir eine vorsichtige Prognose:

Die Zinsen werden sich mittelfristig auf einem stabilen Niveau um die 4 Prozent einpendeln. Die Kaufpreise werden perspektivisch weiterhin steigen, voraussichtlich allerdings in einer abgeflachten Dynamik, und es wird zunächst eine leichte Seitwärtsbewegung geben. Die Renditen werden sich wieder verbessern, da der Mietmarkt prosperiert und von der aktuellen Situation stark profitiert. Das Investment in eine qualitativ hochwertige Immobilie am Standort München zu einem marktgerechten Preis sehen wir nach wie vor als nachhaltige und strategisch sinnvolle Anlage. Mit den steuerlichen Vorteilen, der langfristigen Wertsteigerung sowie der geringen Volatilität in Relation zu anderen Asset-Klassen ist das eine ziemlich sichere Kombination in aktuell eher unsicheren Zeiten.

WENNDIE

ZUHAUSE EINZIEHT

Es gibt kaum ein Thema, das in den vergangenen Jahren für so viel Gesprächsstoff gesorgt hat wie die Digitalisierung. Die digitale Transformation hat viele positive Auswirkungen auf unser Leben. Sowohl im geschäftlichen Umfeld als auch im privaten Alltag – zum Beispiel in unseren eigenen vier Wänden.

/TEXT/ CHRISTOPHER FRANK

as genau bedeutet das eigentlich – Smart Home, also ein smartes Zuhause? Viele denken dabei erst mal nur an Alexa & Co. – doch es ist weit mehr als das. "Smart Home" ist der Oberbegriff für ein intelligentes und einheitliches System, das sich zentralisiert steuern lässt und Prozesse, die bisher manuell erfolgt sind, digitalisiert und automatisiert. Ein bekanntes Beispiel hierfür ist die Steuerung von Heizung, Lüftung, Türen, Fenstern, Markisen oder Jalousien. Und zwar nicht nur innerhalb der eigenen vier Wände, sondern auch von unterwegs aus. Kälteeinbruch untertags? Kein Problem. Via App aktiviert man seine Heizung einfach und bequem aus der Ferne.

Inzwischen lassen sich (theoretisch) auch die Waschmaschine, die Kaffeemaschine oder der Kühlschrank und einiges mehr in die bestehende Infrastruktur des Smart Home integrieren und über das Smartphone oder Tablet steuern

— Bei den Neubauprojekten der KWAG hat das Thema Smart Home schon vor geraumer Zeit Einzug gehalten. Anfangs wurden vor allem die großen Luxuswohnungen unterm Dach mit einem umfassenden KNX-System – einer Haussteuerung – ausgestattet. Elektroseitig bekamen sie ein intelligentes Bussystem, über das sich alle Komponenten der Haus- und Gebäudesystemtechnik miteinander vernetzen lassen. Mittlerweile werden auch verstärkt kleinere Wohnungen damit ausgestattet. Dabei ist der Einsatz von Smart-Home-Systemen nicht nur im Neubaubereich möglich. Smart leben lässt es sich auch in Bestandsimmobilien. Manchmal gelingt die technische Umsetzung sogar leichter, als es auf den ersten Blick scheint. Große Anbieter wie Gira, Bosch oder Homematic haben Technologien entwickelt, die auf bereits bestehende Immobilien zugeschnittene Lösungsmodelle anbieten.

Überzeugende Vorteile: echter Mehrwert statt technischer Spielerei



oder alleinlebende Menschen kann im medizinischen Notfall schneller Hilfe angefordert werden. Ein zusätzlicher und immer wichtigerer Aspekt ist die Steigerung der Energieeffizienz, beispielsweise durch die automatisierte Steuerung der Fußbodenheizung. Sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Perspektive ist das – aktuell mehr denn je – ein echter Gewinn.

— Das Smart Home bietet echte Vorteile für die Sicherheit, die Energieeffizienz sowie die Wohn- und Lebensqualität. Auch die Erfahrungswerten der Winder der Minder d

Der größte Vorteil des Smart Home ist für viele Menschen die zentrale

und damit begueme Steuerung. In kürzester Zeit lassen sich über bereits

voreingestellte Szenarien mit einem Knopfdruck virtuell die wichtigsten Geräte im Haus bedienen – das ist Wohn- und Lebensqualität pur. Zu-

dem erhöht ein intelligentes Smart-Home-System die Sicherheit der

Das Smart Home bietet echte Vorteile für die Sicherheit, die Energieeffizienz sowie die Wohn- und Lebensqualität. Auch die Erfahrungswerte von Käufern und Mietern der KWAG aus unseren Neubauprojekten
sind durchwegs positiv. Dennoch gibt es einige Herausforderungen, die
das Smart Home überwinden muss, um sich in Zukunft flächendeckend
etablieren zu können. Vor allem die Generierung von privaten und personenbezogenen Daten sowie deren potenzieller Missbrauch stehen bei
Kritikern im Fokus. Grund genug für die Hersteller, die Systeme stetig zu
optimieren und noch sicherer zu konzipieren.

— Via Smartphone vom Bett aus seine Kaffeemaschine bedienen oder seinen Kühlschrank mit der Lebensmittelnachbestellung beauftragen mag für viele (noch) eine unnötige technische Spielerei sein. Mehr Energieeffizienz, die Optimierung der Sicherheit sowie eine Erhöhung der Wohnqualität zu erreichen sehen wir als echte Pluspunkte. Die automatisierte, zentrale und einfach über das Handy zu bedienende Steuerung hat handfeste Vorteile, die sich auch langfristig lohnen – sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Impressum

Bildnachweise

TITEL /STRUKTUR/ @AdobeStock /SCHRIFTZUG/ @Manuela Mustac VORWORT /ILLUSTRATIONEN/ @AdobeStock **\$.6** /ANZEIGE/ @Bauwens **S.7-13** /VISUALISIERUNGEN/@HHVision Köln S. 14 /OBEN/ @alr-treuhand.de /UNTEN/ @novethos.de **S.15** /ANZEIGE/ @bueschl-gruppe.de_ \$.17 /VISUALISIERUNG/@Herzog & de Meuron_ **S.18** /OBEN/@audi-zentrum-landshut.audi/UNTEN/ @derwolfsbarsch.de_**\$.19-24** /FOTOS/ @Sonja Pöhlmann / VISUALISIERUNGEN / @CADMAN \$.25 /ANZEIGE/@c7.de_\$.26 /ANZEIGE/ @AdobeStock **\$.27-29** /COLLAGEN/ @AdobeStock /IMMOBILIEN/@kwco.de **\$.30-31** /TIMEHOUSE/ @SonjaPöhlmann \$.32 /FRAU/@AdobeStock \$.33 /BADEZIMMER/@dukamo.de_**\$.34** /PARKBANK/ @AdobeStock **\$.35-37** /ILLUSTRATIONEN/ @AdobeStock /FOTOS/ @bankhaus-rsa.de_ \$.38 /OBEN/@muenchen-baro.de /UNTEN/ @integrum_**\$.39** /ANZEIGE/ @go2flow.de S.40-41 /IMMOBILIEN/ @Sonja Pöhlmann_ **S.43** /DEVICES/ @AdobeStock /3D-GRUNDRISS/ @kwag.de_**\$.44-45** /FOTOS/@AdobeStock_ \$.46 /FASSADE/@Christopher Frank /BÜRO/@Sonja Pöhlmann _ **\$.47** /ANZEIGE/ @hansuebelacker.de _ S.48 /TULBECKSTR/@kwag.de_ S.49 /MANN/ @AdobeStock **\$.50-51**/WERNER-SCHLIERF-STR/+ /HOLZKONTOR/ @SonjaPöhlmann /LEO 206/ + /GREINERBERG/ @kwag.de _ \$.52 /ANZEIGE/ @b2rem.de **S.53** /206/ @Christian Roth **S.54-57** /LEO 206 INNEN/ @Sonja Pöhlmann _ \$.58 /OBEN/ @il-carretto.de /UNTEN/ @sza.de _ \$.59 /ANZEIGE/ @immomedia.de_ **\$.60-61** /WHITEVIEW/ @ALT/SHIFT Multidimensional Design _ **S.62** /THERMOSTAT/ @AdobeStock_ \$.64 /ANZEIGE/ @bkl.de_



S.65 /RAUM/ @AdobeStock /PORTRAIT/ @Christoph Kiening **\$.68** /ANZEIGE/ @smart-net.works S.69-71 /COLLAGE LAPTOP LADY/ @AdobeStock + @Manuela Mustac \$.72 /PORTRAIT EDIT/ @Caroline Floritz + @Manuela Mustac_ **S.73** /STERNENHAUS/ @Teamwerk Architekten_ **\$.74** /ANZEIGE/ @ungerweine.de_ \$.75 /BEACH/ @AdobeStock /VOLLEYBALL/@Kulzer_ **\$.76** /ANZEIGE/@Christian Roth **\$.77-79** /VISUALISIERUNGEN/ @ALT/SHIFT Multidimensional Design _ **S.80** /ANZEIGE/ @zosseder.de _ **S.81** /OBEN/ @manufaktur-ideentitaet.de /UNTEN/ @maler-sammer.de _ **\$.82-83** /EMPFANG/ @Sonja Pöhlmann _ S.84-87 / MITARBEITER / @Sonja Pöhlmann _ S.88 /E-MOBILITÄT/ @AdobeStock _ S.90 /ANZEIGE/ @emu-travel.com_ \$.91 /WALD/+/ILLUSTRATION/ @AdobeStock_ \$.92-93 /HAUS/ @AdobeStock_ S.94-95 /SMART HOME/ @AdobeStock



Puls

DAS MAGAZIN DER KWAG

AUSGABE 2022

Alle Rechte vorbehalten.

Redaktion

SEIN KONZEPT & RAUM E.K.

USCHI WALLNER

UWALLNER@SEIN-KONZEPTRAUM.DE

Herausgeber

KWAG HOLDING AG

GUT KEFERLOH | KEFERLOH 1C

85630 GRASBRUNN

<u>089</u>.<u>15701</u>.<u>100</u> ≯

KONTAKT@KWAG.DE ₹

KWAG.DE 7

Layout

MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT

MANUELA MUSTAC

MM@MANUFAKTUR-IDEENTITAET.DE

Druck

DRUCKEREI VOGL GMBH & CO. KG

DRUCKEREI-VOGL.DE

