



# Liebe Kunden, liebe Geschäftspartner, liebe Freunde,

schon wieder sind wir fast im letzten Viertel des Jahres angekommen und in diesen acht Monaten ist viel passiert. Von sportlichen Großereignissen wie der Heim-EM im Fußball über die Mega-Konzerte von Taylor Swift und Adele bis hin zur jetzt wieder anstehenden Wiesn – es war und ist einiges los in unserer Stadt. München pulsiert.

Leider kann man das Gleiche noch nicht vom Immobilienmarkt der bayerischen Landeshauptstadt sagen. Die anhaltenden globalpolitischen Krisen sorgen weiterhin für Verunsicherung bei vielen Menschen in unserem Land.

Doch auch wenn der Immobilienmarkt noch nicht so pulsiert wie die Stadt selbst, so hat er auf jeden Fall wieder einen erhöhten Puls!

Die degressive AfA wurde im Rahmen des Wachstumschancengesetzes für Neubauten verabschiedet, die KfW-Töpfe für die Förderung nachhaltiger Gebäude sind erneut aufgefüllt, die Inflation hat sich auf einem niedrigen Niveau stabilisiert und die Zinswende wurde mit der ersten Senkung durch die EZB im Juni 2024 ebenfalls eingeleitet.

Diese Einflussfaktoren waren im letzten Jahr allesamt noch nicht gegeben. Wir sind deshalb positiv gestimmt, was die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes betrifft.

Die Diskrepanz zwischen benötigtem und tatsächlich entstehendem Wohnraum in der Metropolregion München wird sich in den nächsten Jahren weiter vergrößern. Daher sind wir überzeugt, dass der Immobilienmarkt schon bald wieder richtig Fahrt aufnehmen wird.

Auf den nächsten Seiten erläutern wir Ihnen, warum wir so denken und weshalb es aus unserer Sicht der ideale Zeitpunkt für einen Immobilienkauf ist. Und natürlich gibt es darüber hinaus noch sehr viel mehr Interessantes rund um das Thema Immobilien in unserem druckfrischen PULS Magazin zu erfahren.

Ein inspirierendes Lesevergnügen wünscht Ihnen Ihr



**KLAUS WALLNER**



8

/PROGNOSE IMMOBILIENMARKT/

**DER BALL ROLLT WIEDER** /16/

/TRUDERINGER MORGEN/

**Ein neuer Hochpunkt Münchens**

/ANGENEHM ANDERS/ INNOVATIVES FINANZIERUNGSMODELL /21/

/DEGRESSIVE AFA/

*Abschreiben* /24/ erlaubt

/NATZET INNENEINRICHTUNGEN/ WIR MÖBELN AUCH DEN TRUDERINGER MORGEN AUF /27/



/SELBSTKREIERTE WERTSCHÖPFUNG/ WORAUF ES ANKOMMT, UM IMMOBILIEN-VIRTUOSE ZU WERDEN /32/

/MEINRAUM/

*Freiraum* in meinraum

40

/BAUWENS/ IN JEDER KRISE STECKT AUCH EINE CHANCE /46/

/FAMILIENZUSAMMENHALT/ DER FRÜHE VOGEL SORGT FÜR SPÄTER /50/

/KLAUS WALLNER/ EIN INTERVIEW /52/

/NEWS/

**GOOD TO KNOW** 58

/ÜBER DREI JAHRZEHNTE/ DER EINZIGARTIGE WEG VON HELMUT KLEIN /62/



/KW CONSULT/ AUCH NACH DEM KAUF IN BESTEN HÄNDEN /65/

/ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN/ **ACH, HÄTTE ICH DOCH NUR...**

68

/72/

/BESTANDSIMMOBILIEN/

Wir können noch mehr als Neubau

/B2 REAL ESTATE/ WORUM SIE SICH NICHT KÜMMERN MÜSSEN... /76/

/MITARBEITERWOHNUNGEN/

**DAS COMEBACK DER WERKSWOHNUNGEN** /82/

/YOUNG WINGS/ ENDLICH ALLES UNTER EINEM DACH /84/

/BANKHAUS RSA/ SEIT 1899 ANGENEHM ANDERS /88/

/SPONSORING/ EINE RUNDE SACHE /91/

## Eine vorsichtige Prognose zur Entwicklung des Münchner Immobilienmarktes

/ TEXT / JOEY WALLNER

**A**uch wenn es für die deutsche Nationalmannschaft bei der Heim-EM in diesem Sommer leider nicht zum Titel gereicht hat – die Stimmung im Land hat sich spürbar verbessert. Das gilt nicht nur für den Fußball, sondern auch für unsere Wirtschaft und die Immobilienbranche. Nach zwei sehr schwierigen Jahren, in denen die Bau- und Immobilienwirtschaft aufgrund diverser externer Einflüsse ein tiefes Tal durchschreiten musste, fühlen wir uns langsam wieder auf dem Weg nach oben. Das heißt natürlich nicht, dass alle Probleme gelöst sind. Wir haben leider immer noch einen Krieg auf europäischem Boden, eine angespannte politische Situation und herausfordernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Aber: Es zeichnet sich ein mögliches Ende der Durststrecke ab.

### Politische Anreize im Neubaubereich

— Für Neubauprojekte bestehen wieder attraktive Investitionsanreize. Zum einen gibt es die KfW-Förderkredite für nachhaltige Neubauten wie zum Beispiel den Truderinger Morgen als klimafreundlichen Neubau. Hier erhält jeder Käufer pro Einheit ein zinsgünstiges Darlehen von bis zu 150.000 Euro. Zum anderen ist da die degressive AfA von 5 Prozent für Neubauten (s. S. 24). Diese Regelung wurde im Rahmen des Wachstumschancengesetzes am 22.03.2024 beschlossen und ermöglicht es jedem Käufer, seine Steuerlast entsprechend zu senken. Damit verbessert sich die Gesamtrechnung für Kapitalanleger deutlich.

### Zinssenkung der EZB

— Aufgrund der positiven Inflationsentwicklung hat die Europäische Zentralbank erstmals nach den sukzessiven Erhöhungen der vergangenen Jahre den Leitzins wieder gesenkt. Zwar vorerst (Stand August 2024) um „nur“ 0,25 Prozentpunkte auf 4,25 Prozent – das Signal ist jedoch klar. Sollte sich die Inflation weiter auf einem niedrigen Niveau stabilisieren, kann und wird der Zins weiter gesenkt werden. Ein stabiles Zinsniveau (zwischen zwei und drei Prozent) ist auch für Immobilienkäufer, insbesondere für Eigennutzer, ein wichtiger Faktor.

### Die Stimmung im Land

— Sie ist nur schwer greifbar und lässt sich nur zum Teil mit harten Fakten belegen. Aber die Grundstimmung in unserem Land ist wieder deutlich positiver. Die Menschen sind wieder optimistischer und damit auch wieder investitionsbereiter. Diese Entwicklung macht sich natürlich auch auf dem Immobilienmarkt bemerkbar.

# DER BALL ROLLT WIEDER

### Es gibt eine gute Parallele zum Fußball

— Wir sind zwar nicht Europameister geworden, aber die Mannschaft hat wieder mitreißenden Fußball auf hohem Niveau gespielt und es bis ins Viertelfinale geschafft.

— Auch der Immobilienmarkt hat sich noch nicht komplett gedreht, der Aufwärtstrend ist jedoch auch hier erkennbar. Und vor dem Hintergrund der Immobilie als langfristige Kapitalanlage ist daher jetzt sicherlich nicht der schlechteste Zeitpunkt zu kaufen, um genau an dieser Entwicklung in den nächsten Jahren zu partizipieren. In zwei Jahren sind wir dann (hoffentlich) schon deutlich weiter: sowohl wir im Immobiliensektor als auch die deutsche Nationalmannschaft bei der WM 2026.

/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH

# Truderinger Morgen Ein neuer Hochpunkt Münchens



Der Truderinger Morgen ist unser aktuelles Neubauprojekt im Münchner Osten und Ihr Zuhause von morgen. Zentral gelegen zwischen den Stadtteilen Berg am Laim und Trudering, entsteht ein eindrucksvolles Stadtquartier mit hochwertigen und modernen Eigentumswohnungen. Die 239 Wohnungen reichen von kompakten 1-Zimmer-Einheiten ab 23 m<sup>2</sup> bis hin zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung.

Der Truderinger Morgen besticht durch seine beeindruckende Architektur. Die abwechslungsreiche Gestaltung der Gebäude – mit Höhen von vier bis sechs Stockwerken und einem eindrucksvollen 15-stöckigen Turm – schafft einmalige Sichtachsen. Diese prägen auch die Aufteilung der Wohneinheiten. Bewohner genießen vom Erdgeschoss bis zum vierten Stock den naturnahen Gartenblick, vom fünften bis zum neunten Stock einen atemberaubenden Stadtblick und vom zehnten bis zum 14. Stockwerk einen spektakulären Bergblick auf die Alpen.

Durch die Zertifizierung als „klimafreundlicher Neubau“ profitieren Sie von bis zu 150.000 Euro KfW-Förderkredit – und das pro Wohnung. Kapitalanleger können im Truderinger Morgen zudem die degressive AfA von 5 % nutzen. Und für alle Kapitalanleger haben wir ein ganz besonderes Finanzierungspaket mit dem Bankhaus RSA geschnürt: Sichern Sie sich schon jetzt die Zinskonditionen vom Herbst 2025!



## Heute schon ins Morgen investieren

Im Truderinger Morgen entstehen nachhaltige sowie zukunftsweisende Wohn- und Lebensstandards. Ein intelligenter und vielfältiger Wohnungsmix war entscheidend bei der Planung: kompakte 1-Zimmer-Apartments für Kapitalanleger ergänzen sich perfekt mit großzügigen Wohnungen für Familien und all jene, die viel Raum zur persönlichen Entfaltung suchen. Der Truderinger Morgen vereint innovative Technologien, eine klimafreundliche Bauweise und eine Architektur, die das gemeinschaftliche Leben fördert.

Das Gebäude basiert auf einem gesunden Baukonzept mit schadstoffarmen Materialien und bietet zeitgemäße Annehmlichkeiten wie Dachgärten, E-Ladesäulen, eine Paketstation und innovative Mobilitätsservices. Darüber hinaus genießen die Bewohner täglich praktische Vorteile wie Barrierefreiheit, Smart Home, energieeffiziente Ressourcennutzung, hohen thermischen Komfort und erstklassigen Schallschutz. Dank der Photovoltaikanlagen auf den Dächern beziehen Sie lokal erzeugten Strom, was sowohl Kosten als auch Ressourcen spart. Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehören eine Kita und intelligente Parksyste-me, die den Alltag erleichtern. Freuen Sie sich auf mehr Zeit für entspannende Spaziergänge auf den zahlreichen Grünflächen oder auch entlang dem renaturierten Hachinger Bach! Investieren Sie heute in ein Zuhause, das modernsten Lebensstandard mit Nachhaltigkeit und Komfort verbindet.



## 5 % degressive AfA für Kapitalanleger

— Für Kapitalanleger gibt es einen Grund zur Freude und einen wichtigen Entschluss im Rahmen des Wachstumschancengesetzes: Kapitalanleger haben die Möglichkeit, für Gebäude, die dem Wohnzweck dienen, eine degressive Abschreibung in Höhe von 5 % auf den Gebäudewertanteil der Immobilie geltend zu machen.

Hier sind die zentralen Inhalte, so wie es der neue § 7 Abs. 5a EStG vorsieht:

- Die degressive AfA gilt ausschließlich für neu gebaute oder neu erworbene Wohngebäude und Wohnungen.
- Beim Kauf einer Immobilie muss der Vertrag zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 rechtswirksam geschlossen sein. Zudem muss die Immobilie bis zum Ende des Jahres ihrer Fertigstellung erworben werden.
- Im ersten Jahr nach Fertigstellung und Vermietung erfolgt die Abschreibung zeitanteilig.
- In den folgenden Jahren können jeweils 5 % des Buchwerts (Restwerts) des Gebäudewertanteils steuerlich abgesetzt werden. Diese anhaltende Abschreibung ermöglicht eine kontinuierliche Entlastung und berücksichtigt den sich reduzierenden Wert der Immobilie über die Jahre.
- Ein Wechsel zur linearen AfA (im Neubau 3 %) nach Absatz 4 ist jederzeit möglich.
- Im Rahmen der degressiven Abschreibung sind Absetzungen für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzungen nicht zulässig, der Wechsel zur linearen AfA aber schon.



Mehr dazu finden Sie auf  
Seite 24 in unserem Artikel:

# Abschreiben erlaubt





## Heute schon die Zinsen von morgen sichern

Mit unserem Finanzierungspartner Bankhaus RSA haben wir ein ganz besonders attraktives Zinskonzept für den Truderinger Morgen erarbeitet. Damit haben Sie die Möglichkeit, bis zum Abruf der zweiten Kaufpreisrate das klassische Annuitätendarlehen nochmals umzufinanzieren, da die erste Kaufpreisrate bei kleineren Einheiten mit einem Kaufpreis von bis zu 600.000 EUR vollständig aus dem KfW-Darlehen bedient werden kann. Wir erläutern Ihnen gerne alle Details dazu.

Ein kurzer Einblick, wie das funktioniert:

- #1 Sie schließen einen Finanzierungsvertrag für Ihre neue Immobilie im Truderinger Morgen beim Bankhaus RSA ab. Dieser beinhaltet den KfW-Baustein sowie ein klassisches Darlehen in Höhe der restlichen Finanzierungssumme (3,95 % für 10 Jahre).
- #2 Verbessern sich die Zinskonditionen bis zum Herbst 2025, können Sie beim Bankhaus RSA einmalig in ein zinsgünstigeres Darlehen wechseln.
- #3 Der Wechsel ist bis kurz vor Abruf der zweiten Kaufpreisrate (voraussichtlich Ende 2025) möglich.
- #4 Sollten die Zinsen steigen, nutzen Sie das bereits abgeschlossene Darlehen. So können Sie als Käufer die Chance auf niedrigere Zinsen bis zum Ende des nächsten Jahres aufrechterhalten und sind dennoch abgesichert.



## Ausgezeichnet mit Gold

— Eine Wohnung im Truderinger Morgen steht für ein Investment mit nachhaltigem Charakter und Mehrwert.

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

— Der Truderinger Morgen setzt auf modernste Energiekonzepte, um langfristig wertsteigernde Effizienz zu erzielen. Ressourcenschonende Technologien wie Photovoltaikanlagen, die eigenständig Strom produzieren und direkt an die Wohnungen der Bewohner liefern, belegen den nachhaltigen Grundgedanken des Gebäudes und machen das Mieterstrommodell im Truderinger Morgen wertvoll und attraktiv zugleich.

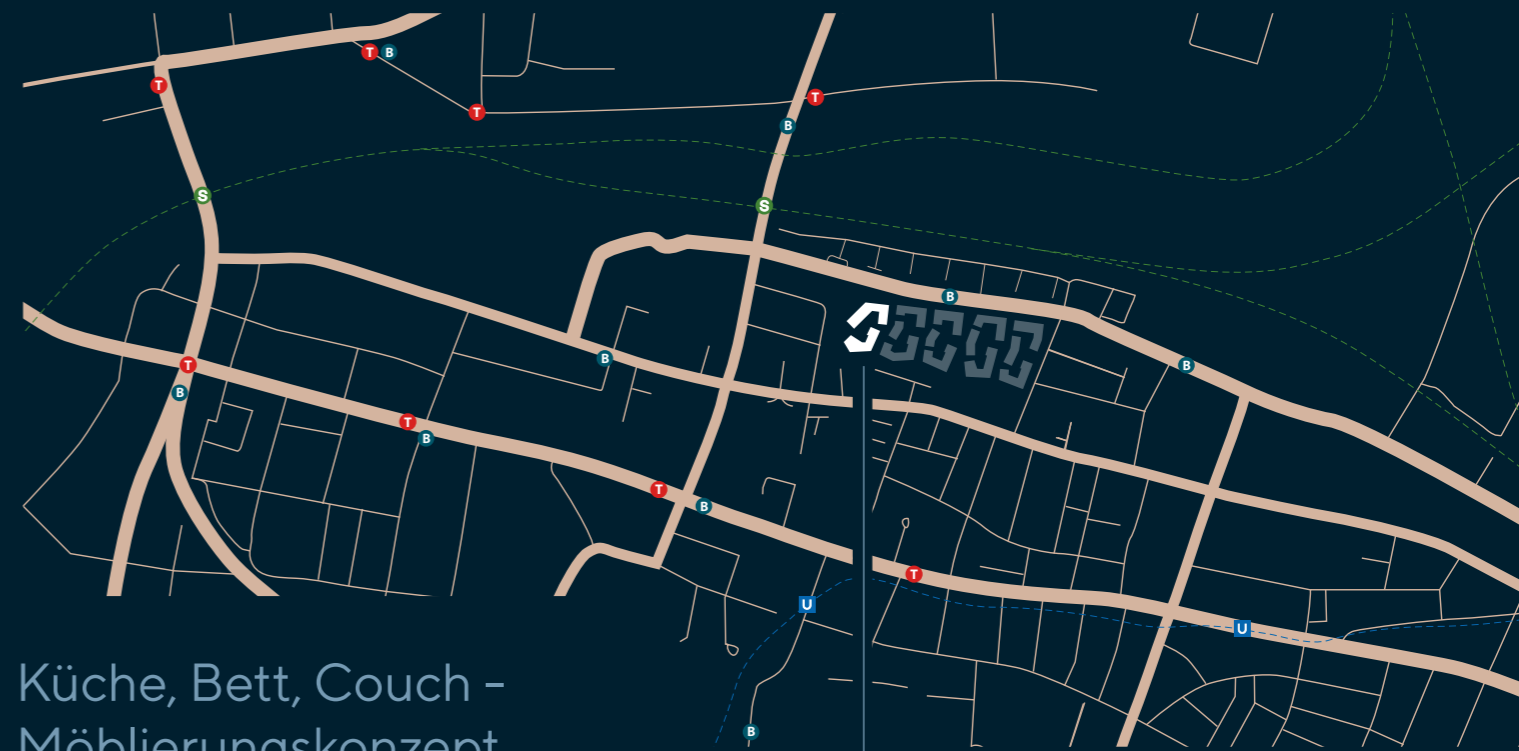




## Küche, Bett, Couch - Möblierkonzept

— Eine stylische, durchdachte möblierte Einrichtung steigert nicht nur die Attraktivität und den Wert Ihrer Neubauwohnung, sondern führt auch zu höheren Mieteinnahmen und oftmals zu einer schnelleren Vermietung. Gleichzeitig sparen Sie Zeit und Aufwand, indem Sie auf die Expertise von Profis setzen.

— Mit einem professionellen Möblierkonzept wird Ihre Immobilie nicht nur zum Hingucker, sondern auch zur lukrativen Investition. Von sofortigem Komfort bis hin zur langfristigen Wertsteigerung – möblieren Sie smart und profitieren Sie von der perfekten Mischung aus Design, Funktionalität und Rentabilität. Unsere langjährigen Partner haben eigens für den Truderinger Morgen verschiedene Konzepte erstellt, die von der Küche über den Nachttisch bis hin zur Deckenlampe alle Details beinhalten. Funktionalität trifft Ästhetik. Sprechen Sie uns gerne dazu an.

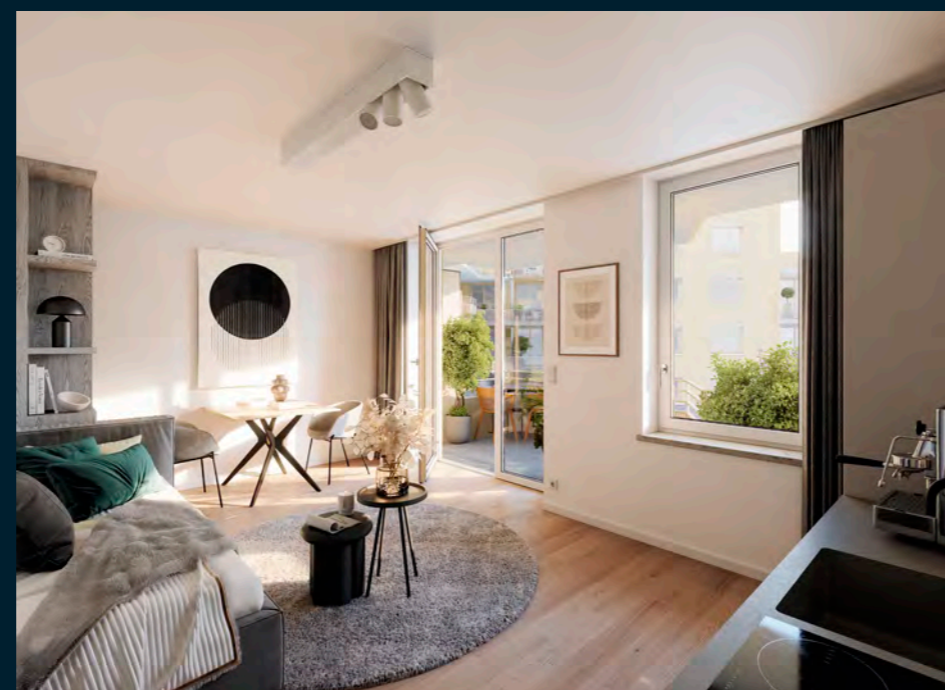
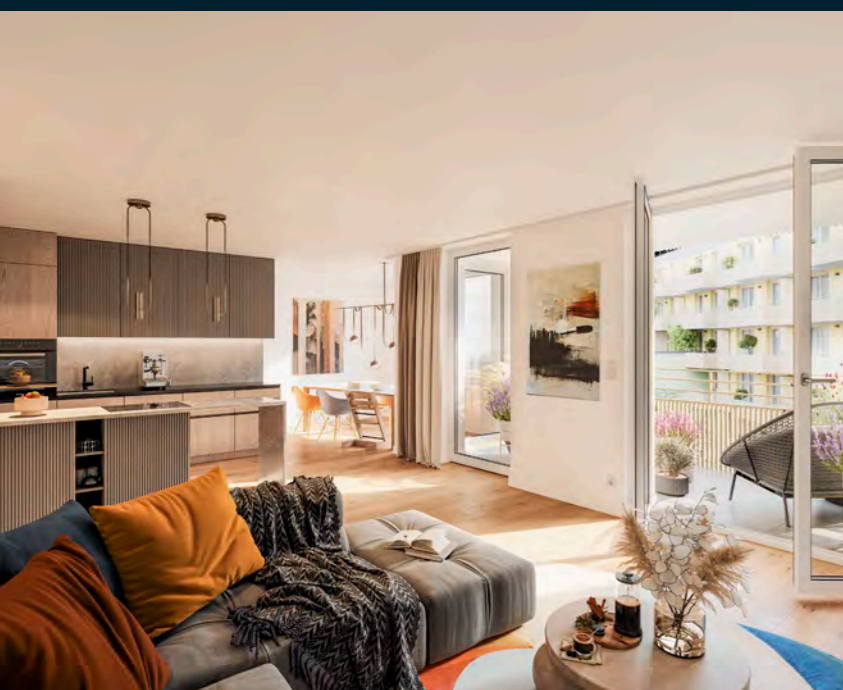


## Bestens angebunden im Münchner Osten

— München begeistert durch kulturelle und gesellschaftliche Vielfalt und ist ein Zentrum für Innovation und Hightech. Hier finden sich einige der beeindruckendsten Sehenswürdigkeiten Europas. Ein Blick vom Dach des Truderinger Morgen reicht aus, um Münchens schönste Wahrzeichen und das atemberaubende Panorama der Alpen gleichzeitig zu genießen.

— Der Truderinger Morgen bietet seinen Bewohnern eine grüne Oase: In direkter Nähe befinden sich der renaturierte Hachinger Bach, liebevoll gestaltete Grünanlagen, Dachgärten, Wiesenflächen und ein begrünter Innenhof – perfekt, um dem hektischen Alltag für eine Weile zu entfliehen. Auch in der Umgebung des Truderinger Morgen gibt es viel zu entdecken: Das Werksviertel ist ein pulsierender Ort für Kunst und Kreativität, der Ostpark mit dem Michaelgarten lädt zum Entspannen ein und das nahegelegene Michaelibad sorgt für die nötige Abkühlung im Sommer. Kulturbegeisterte können beeindruckende Opern, Theateraufführungen oder Musicals im berühmten Prinzregententheater erleben.

— Die Anbindung des Truderinger Morgen ist hervorragend: Direkt vor dem Gelände gibt es eine neue Bushaltestelle und die S-Bahn-Station „Berg am Laim“ ist nur rund 600 Meter entfernt. Auch U-Bahn- und Tram-Haltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar und bringen Sie schnell und unkompliziert ans Ziel. Die kleinen Bewohner haben nicht weit zu Kitas, Schulen und Freizeitaktivitäten. Während die großen die Einkäufe und Erledigungen ebenso fußläufig erledigen können.



## Bis zu 150.000 Euro KfW-Kredit sichern – pro Wohnung

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

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

### Alle Wohnungen im Truderinger Morgen sind förderfähig

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

### Die Förderung gilt für Eigennutzer und Kapitalanleger

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

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

### Der Ablauf

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

- #1 Eine oder mehrere Wohnungen im Truderinger Morgen reservieren.
- #2 Sie erhalten von unseren Energieexperten eine „Bestätigung zum Antrag“ sowie eine Antragsnummer, die Sie für den Förderantrag benötigen.
- #3 Sie beantragen den KfW-Förderkredit 297 (für private Selbstnutzung) oder 298 (für Kapitalanleger) bei einem Finanzierungspartner Ihrer Wahl.
- #4 Sobald Sie die Zusage der KfW erhalten, sind Ihre Fördermittel (abhängig von der Anzahl der erworbenen Wohnungen) für Sie reserviert. Nun können Sie den Kreditvertrag mit Ihrem Finanzierungspartner abschließen und den Wohnungskaufvertrag finalisieren.

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



KONTAKT

**PHILIPP OSTEROTH**

**089.15701.470** ↗

**PHO@KWAG.DE** ↗

# Innovatives Finanzierungsmodell

## Exklusiv für Wohnungen im „Truderinger Morgen“

Das **Bankhaus RSA** hat in Kooperation mit der KWAG exklusiv für das Immobilienprojekt Truderinger Morgen ein innovatives Finanzierungsmodell entwickelt, das es in sich hat! Als Immobilienkäufer profitieren Sie dabei gleich von mehreren Vorteilen: Zum einen wurde für das Sonderkontingent mit Zinsabschlägen gearbeitet, um den Kunden möglichst günstige Konditionen zu bieten. Und zum anderen wurde darauf geachtet, dass während der Bauzeit keine unnötigen Vorlaufkosten anfallen. Darüber hinaus haben Sie die Möglichkeit, den Tilgungssersatz in einem nachhaltigen Aktienfonds anzusparen – in puncto Nachhaltigkeit passend zu unserem Projekt im Münchner Osten.

### DIE KONKRETEN VORTEILE

- Sonderkontingent mit Zinsabschlägen
- Zinsgünstiges KfW-Darlehen als fester Baustein
- Bis zu 0,2 % Abschlag bei der KfW-Kondition möglich
- Keine Bereitstellungszinsen während der Bauphase
- Möglichkeit eines einmaligen Zinscap-Darlehens: von zukünftigen Zinssenkungen profitieren (s. S. 15)
- Keine Mindesttilgung
- Tilgungssersatz als Ansparung in Nachhaltigkeitsfonds möglich
- Sehr hohe Guthabenverzinsung für das eingesetzte Eigenkapital
- Individuelle Beratung und Lösungen sind garantiert

**Sprechen Sie uns an und überzeugen Sie sich von unseren hochqualitativen Leistungen. Wir freuen uns auf Sie.**

**[BERNHARD.GRASSL@BANKHAUS-RSA.DE](mailto:BERNHARD.GRASSL@BANKHAUS-RSA.DE)** ↗

**MÜNCHEN 089.306587970** ↗

**RECHTMEHRING 08076.9180-170** ↗

UNSERE FINANZSPEZIALISTEN FÜR  
DEN TRUDERINGER MORGEN



ALEXANDER HÜBEL

BERNHARD GRASSL

JANINE NEDER

# München morgen Das Paketpost-Areal



Lebensraum, Erlebnisraum, Wahrzeichen,  
Zentral, Ökologisch, Lebendig

Mehr Infos unter  
[www.paketpost-areal.de](http://www.paketpost-areal.de)



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

**SIE BAUEN?**

**TUN SIE ES AUF**

**HÖCHSTEM NIVEAU.**

**AUTOKRANE, BAUKRANE UND SERVICE VON BKL.**



**> 500**  
**TURMDREHKRANE**  
von 13 bis 1.000 Metertonnen

**> 130**  
**AUTOKRANE**  
von 30 bis 700 Tonnen

**> 25**  
**MOBILBAUKRANE**  
von 70 bis 140 Metertonnen

**> 150**  
**LKW / LADEKRANE**  
bis 100 Tonnen Nutzlast  
bis 100 Metertonnen



BKL ist Ihr starker Partner für die erfolgreiche Umsetzung Ihrer Hebearbeiten. Als Familienunternehmen mit 55 Jahren Erfahrung gehören wir zu den größten herstellerunabhängigen Komplettanbietern für Kranlösungen in Europa. Dabei bieten wir Ihnen nicht nur über 650 Krane zum Mieten oder Kaufen, sondern alles, was Sie für Ihr Kranprojekt brauchen: Von der Beratung über die Logistik bis hin zum Service sind wir von neun Standorten aus deutschlandweit für Sie da. Denn auch mit Transporten, Montagen oder unserem 24-Stunden-Notdienst wollen wir hoch hinaus, um Sie mit Bestleistungen zu begeistern.

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

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

# Abschreiben erlaubt

## Steuervorteile bei Neuimmobilien

Es gibt sie noch, die guten Nachrichten: Mit der Einführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA) im Rahmen des Wachstumschancengesetzes will die Bundesregierung die Bau- und Immobilienwirtschaft ankurbeln.

/ TEXT / PETER GERLMEIER

### Wie Sie als Investor davon profitieren können

— Anlegerinnen und Anleger haben letztlich alle ein primäres Ziel: Das vorhandene Vermögen soll sich vermehren – mit möglichst wenig Verlustrisiko. Der Kauf von Neuimmobilien bietet hierfür attraktive Chancen – in München vor allem wegen der zu erwartenden Wertsteigerungen aufgrund der Standortattraktivität. Zudem sind unabhängig vom Standort steuerliche Vorteile mit einer solchen Investition verbunden. Im Zuge des Wachstumschancengesetz, das am 22. März 2024 vom Bundesrat verabschiedet wurde, eröffnen sich durch Änderungen bei der Abschreibung zusätzlich neue Möglichkeiten, die Steuerlast zu senken: Die lineare Abschreibung kann durch die degressive Abschreibung ersetzt werden. Was bedeutet das konkret? Als Immobilienerwerber mit Vermietungsabsicht können Sie bei neu errichteten Wohngebäuden jährlich fünf Prozent des Gebäudewertes (Restbuchwert) steuerlich geltend machen. Ein Investitionsanreiz, der für Sie als Immobilienkäufer einen konkreten jährlichen monetären Mehrwert schafft.

### Das Prinzip der degressiven Abschreibung

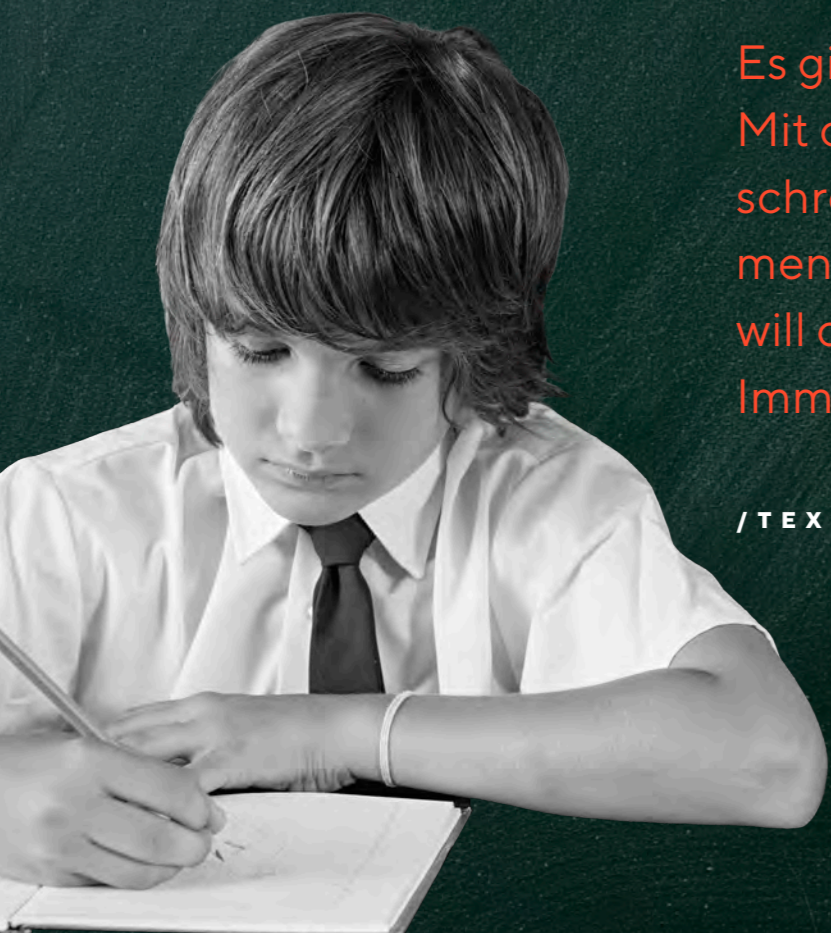
— Die bisherige lineare Abschreibung wurde bereits zu Beginn des letzten Jahres von zwei auf drei Prozent erhöht. Für Neubauten galt somit bisher also eine lineare Abschreibung von jährlich drei Prozent. Das Wachstumschancengesetz ermöglicht nun aber, durch die degressive AfA eine anfänglich höhere Abschreibung i. H. v. fünf Prozent des Gebäudewertes der Immobilie geltend zu machen. Der abschreibungsfähige Restwert der Immobilie verringert sich dabei von Jahr zu Jahr, ist also degressiv. Es reduziert sich die Bemessungsgrundlage jährlich um die bereits in Anspruch genommene Abschreibung.

### Kein Gesetz ohne Fristen

— Wer zwischen dem 1. Oktober 2023 und dem 30. September 2029 eine Neuimmobilie gekauft hat bzw. kauft oder mit dem Bau begonnen hat bzw. beginnt, kann die degressive AfA ab dem Jahr der Fertigstellung der Immobilie geltend machen. Die Vorteile für Investoren, Bauherren und Projektentwickler sind eindeutig: Wer bereits im ersten Jahr fünf Prozent des Gebäudewertes der Neuimmobilie und in den Folgejahren jeweils fünf Prozent des Restbuchwertes abschreiben kann, profitiert von erheblichen Steuervorteilen, welche die Gesamtrechnung des Immobilienkaufs deutlich attraktiver machen.

### Steuern überlassen wir den Profis

— Die KWAG ist kein Steuerberater und dieser Artikel dient auch nicht der steuerlichen Beratung. Wir empfehlen Ihnen daher, im Kaufprozess einen Steuerberater hinzuzuziehen, um eine rechtsverbindliche Beratung zu erhalten. Falls Sie keinen Steuerberater haben, können wir gerne eine Empfehlung aussprechen.



# 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  
DEINE KOSTENLOSE  
ANALYSE DEINES  
ONLINE-SHOPS  
ODER INTERNET-  
AUFTRITTS**



**Go2Flow**

DEIN PARTNER FÜR SYSTEMATISCHES  
ONLINE-UMSATZ-WACHSTUM

kontakt@go2flow.de

+49 (0)89 628 251 01

www.go2flow.de

# Wir möbeln

auch den

– Truderinger –

– Morgen –

auf

/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH



# Löffelfertig

## engerichtete Mietwohnungen als clevere Komplettlösung

Es spricht sich herum: Immer mehr Eigentümer vermieten ihre Mietwohnungen möbliert, denn das hat viele nicht zu unterschätzende Vorteile: höhere Rendite, keine Mietpreisbremse und mehr Flexibilität bei der Vermietung. Und: Die Wohnungsausstattung kann steuerlich geltend gemacht werden. Marc Natzet, Geschäftsführer des Familienunternehmens Natzet Inneneinrichtungen in München-Schwabing, weiß, wie die Einrichtung einer Mietwohnung am einfachsten und überraschend effizient gelingt.



BEISPIELBILD



BEISPIELBILD



Derzeit erstellen wir gerade die ersten Möblierungskonzepte für das Großprojekt ‚Truderinger Morgen‘. Und zwar ‚Löffelfertig‘. Das heißt, die Mieter bringen nur ihre persönlichen Dinge mit, alles andere ist schon da – von Möbeln und Wohnaccessoires bis hin zu Besteck, Geschirr, Handtüchern und auf Wunsch sogar Bettwäsche. Solche smarten und effizienten Komplettlösungen sind gefragter denn je. Allerdings braucht es dafür schon ein erfahrenes Händchen.

Wir von Natzet Inneneinrichtung haben es uns zur Aufgabe gemacht, den vorhandenen Raum optimal zu nutzen und gleichzeitig ein stilvolles, komfortables und funktionales Wohnumfeld zu schaffen.

Ob Eigentümer oder Investor – wir entwickeln für jede Wohnung ein passgenaues Einrichtungskonzept. Mit multifunktionalen Möbeln, cleveren Stauraumideen und durchdachten Raumaufteilungen schaffen wir auch auf kleinsten Flächen eine großzügige und einladende Atmosphäre. Vor allem in der Küchenplanung bereichern wir den Wohnraum mit cleveren Lösungen aus jahrzehntelanger Erfahrung.

Auch Nachhaltigkeit ist für uns kein Trend, sondern eine Verpflichtung. Wir setzen auf langlebige Materialien und umweltschonende Produktionsverfahren. Das ist inzwischen für viele Mieter ein wichtiger Aspekt und damit ein starkes Plus für die Vermietung. Sehr gut kommt auch an, dass wir eng mit lokalen Handwerksbetrieben zusammenarbeiten, um höchste Qualität und kurze Lieferwege zu gewährleisten.

Unsere Kunden schätzen zudem, dass unser Service nicht bei der Planung und der Gestaltung endet. Als Komplettanbieter übernehmen wir die gesamte Abwicklung – von der Idee und Planung über den Preisvergleich bis hin zur Lieferung aller Einrichtungsgegenstände und der abschließenden fachgerechten Montage. Das allein ist ohne Profis eher schwierig. Denn wir greifen auf das Angebot aller Möbelhersteller zurück, die es auf dem deutschen Markt gibt.

Dabei sind unsere Kunden sehr unterschiedlich: Manche wollen miteden und jede Auswahlentscheidung abstimmen. Andere vertrauen uns und lassen uns freie Hand, weil sie wissen, dass wir jede Entscheidung in ihrem Sinne treffen. Alles ist möglich.“



## Unsere Empfehlung

Nicht ohne Grund arbeiten wir von der KWAG schon sehr lange mit den Profis von Natzet Inneneinrichtungen zusammen. Viele unserer Kunden kennen und schätzen das Unternehmen z. B. von Projekten wie etwa dem Holzkontor in Haidhausen, den Riegerhöfen, den Meiller Gärten oder auch Living Isar.

Lassen auch Sie sich von den innovativen Einrichtungslösungen inspirieren und kontaktieren Sie Marc Natzet für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Entdecken Sie gemeinsam mit ihm und seinen Spezialisten, wie viel Potenzial in Ihrem Wohnraum steckt und wie sich Ihr Mietobjekt in ein wahres Raumwunder verwandeln lässt – ganz gleich, wie groß oder klein es ist. Das Ergebnis ist immer ein stylisches Wohlfühlambiente, das keine Wünsche offenlässt – und sich für Sie als Eigentümer rechnet.

**NATZET INNENEINRICHTUNGEN  
CLEMENSSTR. 62, 80803 MÜNCHEN**

**089.3009897 ↗**

**NATZET@ONLINE.DE ↗**

**WWW.NATZET.DE ↗**





## IHRE TRAUMBAD-AUSSTATTUNG

Flexibilität und Stil für Mietwohnungen und Eigenheime

— Wir bei **DUKAMO** sind stolz darauf, Ihnen hochwertige Badausstattungen anbieten zu können, die sowohl Funktionalität als auch Stil vereinen. Unser Sortiment umfasst Duschabtrennungen, Spiegel, Accessoires und Badmöbel, die speziell darauf ausgelegt sind, den Bedürfnissen von Vermietern sowie Eigennutzern gerecht zu werden.

— Unsere Produkte sind ideal für Mietwohnungen, da wir die Installation persönlich vornehmen und dabei unser Fachwissen nutzen, um fachgerecht und schonend in die Fliesen zu bohren. So garantieren wir, dass die Bausubstanz nicht beschädigt wird und die Badezimmerausstattung sicher und stabil montiert ist. Dies ermöglicht es Ihnen, Ihr Bad individuell und stilvoll zu gestalten, ohne dauerhafte Schäden zu riskieren. Vermieter profitieren ganz besonders von unseren Lösungen, da gut ausgestattete Bäder die Attraktivität der Wohnungen erhöhen und diese schneller und zuverlässiger vermietet werden können. Und das Beste daran: Unsere Lösungen sind kostengünstig und passen auch in ein knappes Budget.

— Doch wir bieten nicht nur Lösungen für Mietwohnungen an. Auch für diejenigen, die sich in ihrem eigenen Zuhause wohlfühlen möchten, haben wir eine breite Palette an hochwertigen Badausstattungen im Angebot. Egal ob modern, klassisch oder extravagant – bei uns finden Sie die passenden Elemente, um Ihr Badezimmer in eine Wohlfühlzone zu verwandeln.

— Unsere Mission ist es, Ihnen flexible, ästhetisch ansprechende und langlebige Badausstattungen zu bieten, die den hohen Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden. Mit unserem kundenorientierten Service stehen wir Ihnen von der Beratung über die Planung bis hin zur Montage zur Seite. Unsere Experten sorgen dafür, dass Ihre Vorstellungen Realität werden und Sie sich in Ihrem Bad rundum wohlfühlen können.

— Besuchen Sie unsere Website oder unseren Showroom und lassen Sie sich von unseren innovativen Lösungen inspirieren. Gemeinsam gestalten wir Ihr Badezimmer so, dass es Ihren persönlichen Bedürfnissen und dem Stil Ihrer Wohnung perfekt entspricht.

— Erleben Sie mit uns, wie einfach und unkompliziert eine Badausstattung sein kann – ohne Kompromisse bei Qualität und Design. Wir freuen uns darauf, Sie auf dem Weg zu Ihrem Traumbad zu begleiten.

**DUKAMO – Ihre Experten für flexible, stilvolle und kostengünstige Badausstattung.**

**089.26985348** ↗

**DUKAMO.DE** ↗



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

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

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



Es ist ein alter Maklerspruch: „Lage, Lage, Lage“, denn sie entscheidet über den Wert einer Immobilie. Doch was, wenn wir Ihnen sagen, dass Sie weit mehr Einflussmöglichkeiten haben, als nur die richtige Adresse auszuwählen? Der Wert Ihrer Immobilie hängt nicht nur vom Markt ab, sondern maßgeblich von Ihrer Kreativität und Ihrem Engagement.

**Kaufen und dann ausruhen?**

Besser nicht, vor allem nicht bei Bestandsimmobilien. Denn der Markt allein bestimmt nicht den Wert Ihrer Immobilie. Vielmehr spielen viele weitere Faktoren eine wichtige Rolle. Auch steckt in den meisten Immobilien viel mehr Potenzial, als man auf den ersten Blick sieht. Immobilien versprechen nicht nur stabile Renditen, sondern eröffnen die Möglichkeit, durch geschickte Kniffe und kluge Entscheidungen die Wertschöpfung selbst in die Hand zu nehmen. Doch wie funktioniert das genau? Werfen wir einen Blick auf die Kunst der selbstkreierten Wertschöpfung anhand einer Immobilie als Kapitalanlage.



SELBSTKREIERTE WERTSCHÖPFUNG

# WORAUF ES ANKOMMT, UM IMMOBILIEN- VIRTUOSE ZU WERDEN

/TEXT/ PHILIPP OSTEROTH

## #1

## Die passende Immobilie als Kapitalanlage

Der Einstieg in den Immobilienmarkt beginnt meist mit der Wahl der richtigen Immobilie. Dabei gilt es, strategisch vorzugehen und verschiedene Faktoren zu berücksichtigen: Standort, Zustand des Gebäudes, Rücklagen, potenzielle Mieteinnahmen und die allgemeine Marktentwicklung. Sind Sie noch ganz neu in der Immobilienwelt, ist eine kleine 1-Zimmer-Einheit sicher der bessere Einstieg als gleich ein ganzes Mehrfamilienhaus und sozusagen der erste Pinselstrich auf dem Weg zum Kunstwerk. Eine sorgfältige Analyse und ein gutes Gespür für den Markt sind hier unerlässlich. Doch die wahre Magie beginnt, wenn der Kauf abgeschlossen ist.

Ein Paradebeispiel für hohe Wertschöpfungen ist das Apartmenthaus Leo206. 460 Einheiten, verteilt auf 15 Etagen versprechen durch die Lage und die Mikrostruktur eine geringe Leerstandsquote, hohe Renditen und eine stabile Wertanlage. Dennoch ist es unerlässlich, die Eigentumswohnung auf einem guten Standard zu halten. Das beginnt beim durch Rücklagen finanzierten Fenstertausch und endet bei einem sinnvollen Mietmanagement. Dazwischen warten eventuelle Möblierungen, Modernisierungen und Mietanpassungen auf Sie. Dabei sind Sie aber nicht auf sich alleine gestellt. Unsere Tochterfirma KWCO ist ein wahrer Leo206-Profi und schwingt den Zauberstab, um Ihnen passende Konzepte zu präsentieren.

## #2

## Mehrwert schaffen durch Renovierung und Modernisierung

Eine der grundlegendsten Methoden zur Wertschöpfung ist die Renovierung und Modernisierung. Die Mietpreisbremse deckelt mögliche Mieten anhand des Mietspiegels und der ortsüblichen Vergleichsmieten. Bei einer umfangreichen Sanierung sind Sie bei einer Neuvermietung jedoch nicht an den Mietspiegel gebunden. Hier geht es aber nicht nur darum, abgenutzte Oberflächen aufzufrischen, sondern gezielt in Bereiche zu investieren, die den größten Mehrwert bieten. Ein modernes Badezimmer, eine hochwertige Küche oder energieeffiziente Fenster können Wunder wirken.

Smart Home ist mehr als nur ein Schlagwort. Intelligente Technologien, die den Wohnkomfort erhöhen und die Betriebskosten senken, sind gefragter denn je. Smarte Thermostate, vernetzte Sicherheitssysteme oder intelligente Beleuchtung sind nicht nur Spielereien, sondern erhöhen den Wert Ihrer Immobilie signifikant. Sie steigern den Wohnkomfort, reduzieren die Betriebskosten und maximieren damit die Attraktivität für Mieter.

Durch gezielte Investitionen lässt sich nicht nur der Wert der Immobilie steigern, sondern auch der Mietpreis signifikant anheben. Denken Sie daran: Jeder Euro, den Sie in eine kluge Renovierung stecken, kann sich mehrfach auszahlen. Wie Sie das Beste aus Ihrer Immobilie holen können, schauen wir uns gerne gemeinsam an.

## #3

## Kluges Mietmanagement

Die Mietpreisbremse ist nicht nur in München vielen bekannt, sondern in 415 Städten und Gemeinden müssen sich Vermieter, mindestens bis zum Jahr 2029, daran halten. Diese beinhaltet, dass die Mieten bei Neuvermietung höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfen. Es gibt jedoch Ausnahmeregelungen.

### #1 Höheres Mietniveau im vorherigen Mietverhältnis

Wenn der Vormieter aufgrund eines älteren Vertrags eine höhere Miete gezahlt hat, als die Mietpreisbremse erlaubt, darf der Vermieter unter Einhaltung der genannten Auskunftspflicht auch im neuen Mietvertrag denselben höheren Mietzins ansetzen. Mieterhöhungen, die im letzten Jahr des vorherigen Mietverhältnisses vereinbart wurden, bleiben dabei grundsätzlich unberücksichtigt – es sei denn, es handelt sich um Erhöhungen im Rahmen von Staffel- oder Indexmietverträgen.

### #2 Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren

Die Miete darf bei einer Neuvermietung um mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, wenn in den letzten drei Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das gilt, wenn der Vermieter die mögliche Mieterhöhung während des letzten Mietverhältnisses noch nicht geltend gemacht hat oder die Modernisierung während eines Leerstandes vor der Neuvermietung stattfand. Die Miete kann dann um den Betrag steigen, der auch bei einem bestehenden Mietverhältnis aufgrund der Modernisierung aufgeschlagen werden dürfte. Der maximal zulässige Modernisierungszuschlag beträgt acht Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr.

### #3 Umfangreiche Modernisierungen

Wenn die Wohnung so umfassend modernisiert wurde, dass die Investitionskosten etwa ein Drittel der Kosten für eine vergleichbare Neubauwohnung ausmachen, greift bei der ersten Neuvermietung nach der Modernisierung die Mietpreisbremse nicht. Ab der zweiten Vermietung greift die Mietpreisbremse zwar wieder, aber der Vermieter kann sich auf die höhere Miete aus dem vorherigen Mietverhältnis berufen, um weiterhin denselben Mietzins zu verlangen.

### #4 Staffelmietverträge

In einem Vertrag mit Staffelmiete ist nicht nur die aktuelle Miete festgelegt, sondern auch die zukünftige. Mieterhöhungen sind bereits im Ausgangsvertrag festgelegt. Dort ist geregelt, wann die Miete um wie viel Euro steigt. Häufig wird die Miete jährlich um einen fest definierten Betrag erhöht.



# #4

## Möblierte Vermietung

In angespannten Wohnungsmärkten sind Mieten durch die Mietpreisbremse rechtlich begrenzt. Doch bei möblierten Wohnungen gibt es eine Ausnahme: Möbel statt Mietpreisbremse. Den Möblierungszuschlag muss man nicht separat ausweisen. Wir sprechen hier häufig von „löffelfertig“. Der Mieter muss demnach nur noch mit seinen persönlichen Lieblingsstücken sowie seinem Koffer einziehen und kann dort sofort wohnen und leben. Und das nicht nur für ein paar Wochen. Auch möblierte Vermietungen sind langfristig ausgelegt, wobei sich die Miete durch Staffelmietverträge kontinuierlich nach oben hin anpasst.

Vergleicht man unmöblierte und möblierte Apartments in der Leo206, zeigt sich ein deutlicher Renditeunterschied. Vermieter einer möblierten Wohnung verdienen rund zwölf Prozent mehr Miete als mit einer unmöblierten Wohneinheit.

# #5

## Sondereigentumsverwaltung

Sobald eine Immobilie in mehrere Eigentumswohnungen aufgeteilt ist und verschiedene Eigentümer hat, entsteht eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Eine Hausverwaltung (WEG-Verwaltung) wird dann bestellt, um das Gemeinschaftseigentum zu betreuen. Für das Sondereigentum, also die einzelnen Wohnungen, sind die Eigentümer selbst verantwortlich. Das Sondereigentum umfasst die jeweilige Wohnung, deren Inhalte (wie Böden und nicht tragende Wände) und, seit der WEG-Reform 2020, auch Stellplätze.

Die Sondereigentumsverwaltung (SEV) kümmert sich um die Verwaltung von vermieteten Eigentumswohnungen innerhalb einer WEG. Das bedeutet: Vermieten Eigentümer ihre Wohnung, übernimmt die Sondereigentumsverwaltung die Betreuung der Mieter und die Verwaltung der Wohnung. Mit der KWCO haben wir eine kompetente SEV in den eigenen Reihen. Sie kümmert sich gewissenhaft und rechtskonform um die Mieterbetreuung, Instandhaltung und Reparaturen sowie das Finanzmanagement. Sie gibt Hinweise auf Mieterhöhungen, erarbeitet Möblierungskonzepte, erstellt rechtskonforme Nebenkostenabrechnung und erleichtert den Vermietern die Prozesse.



# #6

## Exit-Plan: Wertsteigerung realisieren

Die selbstkreierte Wertschöpfung erreicht ihren Höhepunkt, wenn die Immobilie gewinnbringend verkauft wird. Hierbei zählt sich eine gute Marktkennntnis aus. Der richtige Zeitpunkt des Verkaufs kann entscheidend sein, um maximale Gewinne zu erzielen. Im Fall der Leo206 ist das momentan bei den meisten Käufern der Fall, die eine Wohneinheit privat erworben haben, da die 10-jährige Spekulationsfrist abläuft. Damit wäre der realisierte Mehrwert der Immobilie bei einem potenziellen Verkauf steuerfrei. Alternativ kann auch eine Umfinanzierung nach einer Wertsteigerung in Betracht gezogen werden, um Eigenkapital für neue Projekte freizusetzen.

## FAZIT

### Der Markt ist nicht alles – Eigeninitiative zählt

Es ist wichtig zu verstehen, dass der Immobilienmarkt zwar Schwankungen unterliegt, Sie aber durch eigene Maßnahmen erheblichen Einfluss auf den Wert Ihrer Immobilie nehmen können. Während der Markt die Rahmenbedingungen vorgibt, sind es Ihre Entscheidungen, die den tatsächlichen Erfolg bestimmen. Wer sich auf die Marktlage verlässt, kann enttäuscht werden. Wer jedoch aktiv gestaltet, hat die Zügel selbst in der Hand.

Die Wertschöpfung durch Immobilien als Kapitalanlage ist eine Kunst, die Geschick, Wissen und Weitblick erfordert. Durch strategische Renovierungen, nachhaltige Investitionen und kluge Finanzierungen lässt sich der Wert einer Immobilie erheblich steigern.

Selbstkreierte Wertschöpfung bei Immobilien als Kapitalanlage ist kein Hexenwerk, sondern eine Kombination aus Wissen, Strategie und Kreativität. Wer sich diese Fähigkeiten aneignet und bereit ist, Zeit und Mühe zu investieren, kann aus einer Immobilie weit mehr herausholen als nur Mieteinnahmen.

Tauchen Sie ein in die Welt der Immobilien und entdecken Sie das Potenzial, das in ihnen steckt. Denn die Wertschöpfung liegt in Ihren Händen! Dabei stehen wir Ihnen gerne zur Seite.

## CHECKLISTE

Mit dieser Checkliste können Sie die Wertschöpfung Ihrer Immobilie systematisch und effizient steigern. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an uns. Gemeinsam holen wir das Beste aus Ihrer Immobilie heraus.

### 1. Bestandsaufnahme und Bewertung

- Zustand der Immobilie prüfen**  
Bausubstanz, Alter, Ausstattung
- Marktanalyse**  
Aktuelle Preise und Nachfrage in der Umgebung
- Rechtliche Rahmenbedingungen**  
Überprüfen von Genehmigungen und eventuellen Restriktionen

### 2. Renovierung und Modernisierung

- Energieeffizienz steigern**  
Neue Fenster, Wärmedämmung, Solaranlagen
- Innenraum aufwerten**  
Hochwertige Bodenbeläge, moderne Bäder und Küchen
- Technische Ausstattung**  
Smart-Home-Technologien, neue Heizungsanlagen
- Äußeres Erscheinungsbild**  
Freisitz, Fassade, Garten, Eingangsbereich

### 3. Möblierung und Ausstattung

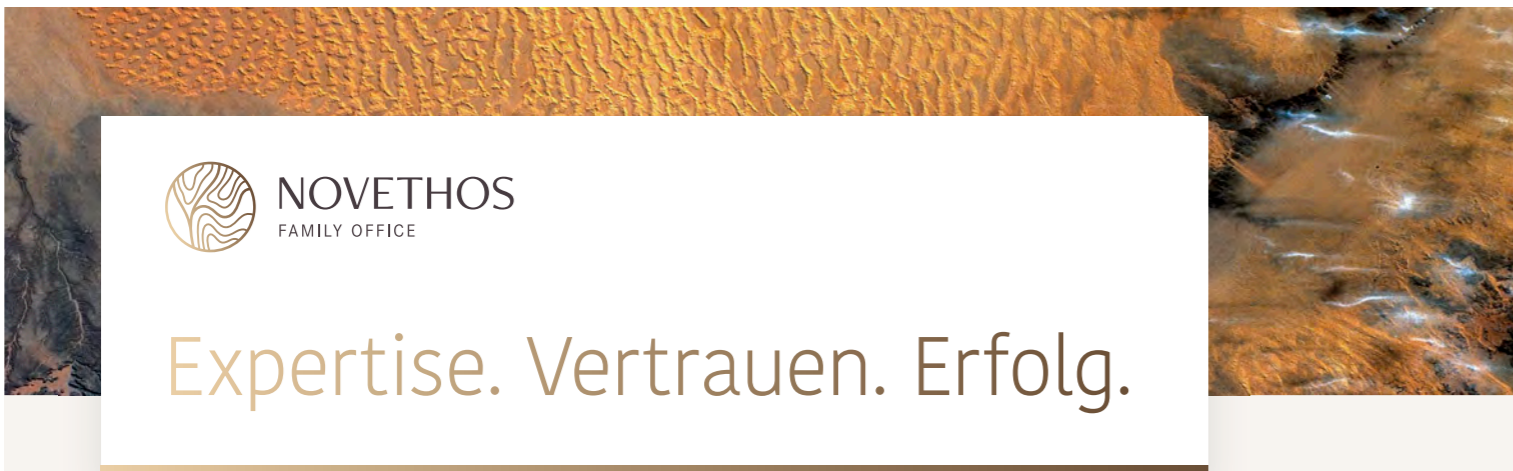
- Hochwertige Möbel**  
Moderne und ansprechende Einrichtung
- Komplette Ausstattung**  
Von Küchengeräten bis zu dekorativen Elementen
- Ausstattung für Zielgruppe**  
Studenten, Familien, Geschäftsleute

### 4. Mietermanagement (SEV)

- Zuverlässige Mieter suchen**  
Bonitätsprüfung, persönliche Gespräche
- Guter Mieterservice**  
Schnelle Reaktion auf Anliegen, regelmäßige Wartung
- Mieterhöhungen**  
Regelmäßige, rechtlich zulässige Mietzinsanpassungen

### 5. Exit-Plan

- Regelmäßige Instandhaltung**  
Wert der Immobilie langfristig sichern
- Marktentwicklungen beobachten**  
Trends und Preise im Blick behalten
- Feedback einholen**  
Von der KWAG



Expertise. Vertrauen. Erfolg.

Treten Sie ein in die Welt von NOVETHOS, wo Ihr Vermögen nicht nur verwaltet, sondern aktiv mit Ihnen gestaltet wird, um Mehrwert zu schaffen. Wir sind stolz darauf, unseren Mandanten ein einzigartiges Gefühl der Individualität und Partnerschaft zu vermitteln. Unser Ansatz basiert auf vertrauensvoller Zusammenarbeit, um Ihre Wünsche und Ziele zu konkretisieren und zu verwirklichen. Unsere Expertise setzen wir gezielt für Ihren Erfolg ein. Wir freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen eine langfristige, auf Vertrauen basierende Reise zu unternehmen.

Besonders in der langjährigen Zusammenarbeit mit der KWAG verbinden wir unser tiefgehendes Immobilien-Know-how mit individuellen Lösungen, um optimale Ergebnisse zu erzielen. Erfahren Sie, wie wir gemeinsam Ihre finanzielle Zukunft gestalten können und warum NOVETHOS die richtige Wahl für Ihre maßgeschneiderte und wertorientierte Vermögensbetreuung ist.

NOVETHOS Family Office GmbH | Oskar-Schlemmer-Straße 23 | 80807 München  
T. +49 (0)89 203044-400 | E. info@novethos.de

novethos.de



## München gestalten und bewahren – Seit 100 Jahren.

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

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

Mehr über unsere Projekte erfahren Sie auf unserer Website unter: [www.maler-sammer.de](http://www.maler-sammer.de)



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

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

## BEI UNS ENTSTEHEN *Urlaubsträume*

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



### DREI MARKEN FÜR EXKLUSIVE KUNDENWÜNSCHE

#### golf.extra

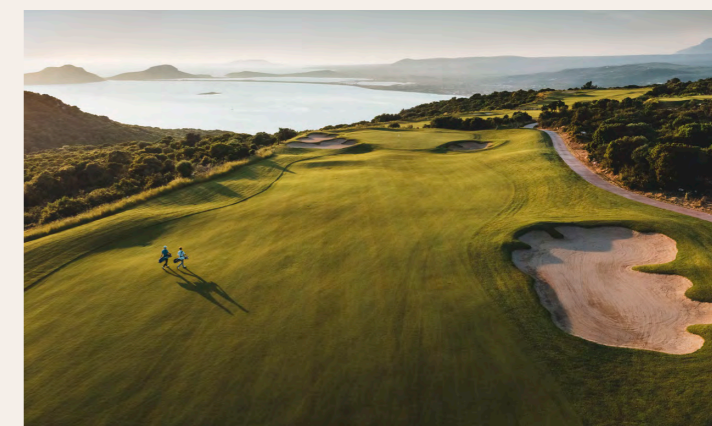
Spezialist für Golfreisen weltweit mit einem Höchstmaß an Know-how und Service

#### Tom's Private Travel

Die Reise-Manufaktur für maßgeschneiderte Individualreisen rund um den Globus

#### beCITE

Der B2B-Experte für besondere Events für Kunden und Mitarbeiter



#### EMU exclusive travel gmbh

Allee 18 | 74072 Heilbronn | +49 (0)7131 . 277 654 . 40 | [info@emu-travel.com](mailto:info@emu-travel.com) | [www.emu-travel.com](http://www.emu-travel.com)

# Freiraum

AB  
Q1/2025  
—  
BEZUGS-  
FERTIG

/TEXT/ CHRISTIAN MATZKE

**M**oderner, individueller Wohnkomfort, vielfältige Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Tür, mitten im Grünen und dennoch stadtnah mit exzellenter Verkehrsanbindung – all das bietet der Münchner Westen! Erleben Sie urbanes Wohnen neu definiert – modern, ansprechend und nachhaltig! Die Fertigstellung ist dabei bereits für Anfang 2025 geplant!

— Der dritte Bauabschnitt unseres Neubauprojekts meinraum München West ist der Schlüssel zur Zukunft eines neuen, charmanten Stadtquartiers, das gerade in Lochhausen entsteht. Freuen Sie sich auf vielfältige Wohnungstypen sowie ein harmonisches, abwechslungsreiches Gesamtbild und genießen Sie bereits den nächsten Sommer in den eigenen vier Wänden! Kapitalanleger können jetzt zudem von der degressiven AfA profitieren.

— Das Bauprojekt 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.



## / INFRASTRUKTUR /

## Hier bewegt sich was

— München ist im Wandel. Seit 2023 leben hier 1,5 Millionen Menschen und bis 2030 werden es voraussichtlich über 1,8 Millionen sein. Das größte Wachstumspotenzial sehen Stadtplaner im aufstrebenden Münchner Westen. Genau dort entsteht das neue Stadtquartier **meinraum** München West.

— Bereits heute zeigt sich, wie dynamisch sich der Westen entwickelt. In Freiham, Allach und Neuauubing entstehen zahlreiche neue Wohngebiete sowie Gewerbezentren und die Infrastruktur wird kontinuierlich ausgebaut.

## Entwicklung mit großem Potenzial

— Es braucht keine Kristallkugel, um zu erkennen: Das Stadtbild im Westen wird sich verändern. Die Nahversorgung wird deutlich verbessert, neue Stadtteilzentren entstehen, wie es bereits in Pasing der Fall ist. Der Münchner Westen wird lebendiger, moderner, urbaner – und jünger. Prognosen zufolge wird die Bevölkerung im Westen die jüngste in ganz München sein. Was bleibt, ist die Nähe zur Natur und der hohe Freizeitwert: Die Aubinger Lohe, das 120 Hektar große Naherholungsgebiet am Langwieder See, das Würmtal sowie der Starnberger See und Ammersee bieten auch in der Zukunft beste Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

— Wegweisend: **meinraum** München West. Dieses innovative Neubauprojekt ist ein bedeutender Schritt in die Zukunft des Stadtbezirks. Die Wohnanlage besticht durch ihre überschaubaren nachbarschaftlichen Dimensionen und bietet Ihnen die einzigartige Gelegenheit, frühzeitig und komfortabel an der vielversprechenden Entwicklung des Münchner Westens teilzuhaben. Erleben Sie modernen Wohnkomfort und die perfekte Balance zwischen urbanem Leben und naturnaher Erholung. Das Beste: Einziehen oder vermieten können Sie bereits ab Frühjahr 2025.



## / LAGE /

## Perfekt angebunden

— Ob per Auto, S-Bahn, Bus oder Rad: **meinraum** München West ist perfekt angebunden. Kurze Wege führen in die City, nach Pasing, zum Flughafen, zu den wichtigsten Fernverbindungen und in die oberbayerischen Naherholungsgebiete.

— Mit dem Auto erreichen Sie in einer Minute die A99, in drei Minuten die A8, in zehn Minuten die Pasing Arcaden und in fünf Minuten zahlreiche Geschäfte in Gröbenzell. Und mit der S-Bahn? In 18 Minuten sind Sie am Hauptbahnhof – perfekt angebunden eben!

## / NACHHALTIGKEIT /

## Nachhaltig effizient

— Das umfassende Nachhaltigkeitskonzept vereint verantwortungsbewusstes Bauen mit ressourcenschonendem Wohnen. Bereits durch die zukunftsorientierte Bauweise (KfW 55) leistet das Bauprojekt einen wichtigen Beitrag zu mehr Energieeffizienz. Alle Tiefgaragenstellplätze können mit E-Ladesäulen ausgestattet werden und der Strom wird über ein eigenes Blockheizkraftwerk sowie eine Photovoltaikanlage gewonnen. Ein Nahwärmenetz versorgt das gesamte Areal. Mittels Kraft-Wärme-Kopplung nutzen BHKWs die Abwärme der Stromerzeugung zum Heizen. Diese Form der autarken Energieversorgung überzeugt nicht nur durch ihre vorbildliche Effizienz – sie ist auch besonders versorgungs- und zukunftssicher. Zudem können Bewohner durch ein Mieterstrommodell den lokal erzeugten Strom günstiger beziehen.

KONTAKT

**PETROS THEODOSIADIS****089.15701.480** ↗**PT@KWAG.DE** ↗



WIR MACHEN ES EINFACH

# ALLES AUS EINER HAND

Seit 1873 stellen wir uns selbstbewusst den komplexen Aufgaben von Immobilienprojekten. Bauwens ist auch in herausfordernden Zeiten ein zuverlässiger Partner. Als erfahrener Projektentwickler und Generalunternehmer haben wir bereits zahlreiche anspruchsvolle Projekte in eigener unternehmerischer Verantwortung erfolgreich realisiert.

**INFORMIEREN SIE SICH JETZT!**

/ KAPITALANLAGE /

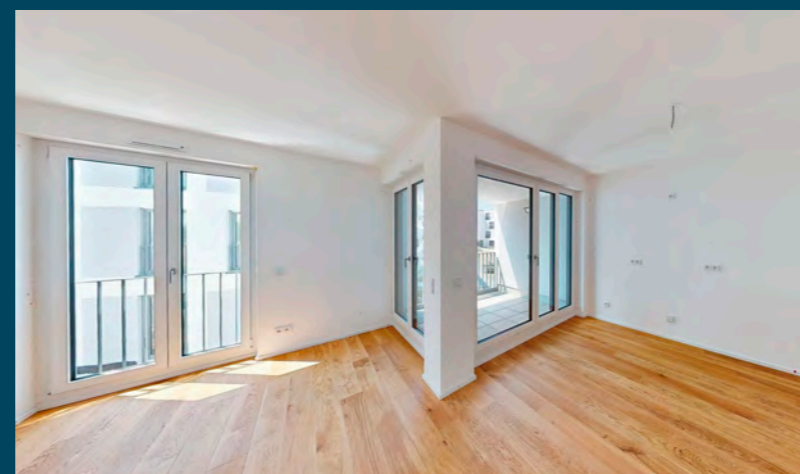
## Kapitalanleger aufgepasst: 5 % degressive AfA sichern

— Gute Nachrichten für Käufer, die ihre Neubau-Immobilie als Kapitalanlage vermieten möchten. Dank der degressiven AfA (Abschreibung für Abnutzung) können Sie Ihre Steuerlast senken und dadurch die Gesamtrendite der Investition verbessern. Durch die steuerlichen Anreize soll der Neubau gefördert und dem Wohnraummangel entgegengewirkt werden.

— Möglich macht die degressive AfA das Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Fairness – oder kurz gesagt: das Wachstumschancengesetz.

MEHR DAZU FINDEN SIE AUF SEITE 24 IN UNSEREM ARTIKEL:

# Abschreiben erlaubt



## BAUWENS

CREATING EXCELLENCE

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

# IN JEDER KRISE STECKT AUCH EINE CHANCE

/INTERVIEW/ FABIAN BAUWENS-ADENAUER

Lean Management ist kein neu entwickelter Prozess. In den meisten Unternehmen ist Lean in den Projekten fest etabliert. Lean ist eine Philosophie, welche den Kunden in den Mittelpunkt stellt. Als Folge dessen wird der Produktionsprozess durch verschiedene Methoden transparent und stabil aufgesetzt. Dabei liegt der Fokus darauf, unnötige Kosten, Zeitverluste und auch Fehler zu eliminieren.

Wir haben uns dieses Thema bei Bauwens zu Herzen genommen, denn nur wenn Prozesse dauerhaft optimiert werden, haben wir eine Chance, auf Herausforderungen reagieren zu können. Wir stellen den Kunden und Projekterfolg in den Mittelpunkt des Handelns. Nur so können wir in der Krise beständig sein.

Im Interview macht Fabian Bauwens-Adenauer, Geschäftsführender Gesellschafter der Bauwens Unternehmensgruppe, deutlich, welche Chancen im Lean Management stecken und wie sich daraus auch in der Krise neue Chancen ergeben.



**Lean Management ist bereits ein etabliertes Thema in der Branche. Welche Rolle spielt Lean für Bauwens?**

— FBA// Lean ist in der Tat kein neues Thema. Für uns ist es mittlerweile eine gelebte Philosophie, die darauf abzielt, unsere Unternehmensprozesse kontinuierlich zu verbessern. Wir stellen den Kunden in den Mittelpunkt und hinterfragen, was für den Kunden von Bedeutung ist. Dadurch können wir ableiten und definieren, welche Optimierungen in unserer Kernwertschöpfungskette vorgenommen werden müssen. Lean zeigt uns nicht nur, welche Fehler vermieden werden können, sondern auch, wie wir Kosten bei gleichbleibend hoher Qualität und Termintreue reduzieren können.

**Wieso erhält gerade in der jetzigen Zeit das Thema Lean einen erneuten Aufschwung?**

— FBA// Die Grundidee von Lean ist es, Transparenz in unsere Kernwertschöpfungskette zu bringen. Das ist besonders wichtig, um neue Bausteine wie Künstliche Intelligenz (KI) aufzubauen. Wenn die Datenbasis der KI-Tools richtig und gut ist, können diese Systeme hervorragend funktionieren und uns helfen, aus der Krise herauszukommen. KI kann den Sprung aus der Krise schaffen, wenn die Daten aus der Wertschöpfungskette vorliegen und perfektioniert sind.

# IN DIESER SOGAR MEHRERE

**Welche Rolle spielt Lean konkret in der aktuellen Krisensituation?**

— FBA// Lean hilft uns in der Krise enorm. Wir kommen sehr stark aus der Technik, Bauen ist in unserer DNA verankert. Andere Themen wie Planen, Entwickeln und Betreiben haben wir bewusst hinzugewählt. Dadurch sind wir keine „Cowboys“, sondern können am Produkt arbeiten. In schwierigen Zeiten profitieren wir davon, während Unternehmen, die erst vor einigen Jahren auf den Zug des scheinbar immer weiter steigenden Markts aufgesprungen sind, jetzt nicht profitabel arbeiten können. Man muss tiefer in die Kette einsteigen und Bauen günstiger machen. Lean hilft uns dabei, unsere Prozesse zu verschlanken und Verschwendung zu reduzieren.

**Wie sehen Sie die Zukunft des Bauens mit Lean und KI?**

— FBA// Wir müssen Baustellen besser vorbereiten und Bauzeiten reduzieren. Standardisierung und Modularisierung sind Bereiche, in denen wir uns noch mehr vertiefen müssen. Erste Projekte mit Holz-Hybrid-Bauweise werden von uns bereits analysiert. Fertigteile zu nutzen und trotzdem architektonisch hochwertige Produkte zu schaffen ist unser Ziel. Lean ist hierfür das Fundament. Wir können Stellschrauben drehen und sehen, wie das Endprodukt durch diesen Prozess verbessert wird. Schulungen sind hierbei das A und O. Daher erhalten alle neuen Kolleginnen und Kollegen eine 2,5-tägige Lean-Schulung, um zum besseren Verständnis beizutragen.

**Wie integriert sich KI in die Wertschöpfungskette?**

— FBA// KI wird sich in Zukunft in die Wertschöpfungskette unserer Nachunternehmer (NU) einfügen und wir müssen darauf vorbereitet sein. Gebaut wird in vielerlei Hinsicht noch wie vor 50 Jahren und es ist wichtig, sich für die Zukunft aufzustellen. Die Automobilbranche ist hier Vorreiter, während die Immobilienbranche noch keine vergleichbare Entwicklung durchlaufen hat. Im Bau gibt es noch viel handwerkliche Kleinarbeit, die nicht zu ersetzen ist, aber durch KI wird es eine Wandlung geben. Unsere Kernphilosophie lautet: Adaptieren statt kopieren.

**Sehen Sie in der Krise auch eine Chance?**

— FBA// Genau das ist unsere Chance, um mit unserer Kompetenz als Problemlöser und vielleicht auch als Vorreiter zu agieren. Durch Lean werden unsere eigenen Mitarbeiter geschult und vorbereitet. Andere Positionen werden verstanden und es dient der eigenen Aufstellung. Wir sehen viele Probleme klarer durch die tiefere Wertschöpfungskette und dadurch kommen Lösungsmöglichkeiten ans Licht. Ein reiner Entwickler, der einen Generalunternehmer (GU) beauftragt, kann oft im letzten Detail nicht nachvollziehen, woran es liegt, wenn plötzlich 10 % mehr Kosten anfallen, wir hingegen schon. Wir sammeln enorm viel Erfahrung, die wir für uns nutzen können, besonders im Bereich Prozessoptimierung, Logistik und Schnittstellen. Lean ist ein kontinuierlicher Prozess, wir sind nie fertig, sondern entwickeln uns stetig weiter. Die Krise zeigt, dass auch hier ein großer Hebel existiert. Die Branche hat auch schlicht keine andere Wahl, die Erlösseite ist eingebrochen, also bleibt uns vorerst nur, an der Kostenseite zu arbeiten und diese zu optimieren.

BAUWENS.DE ↗



# DAS WICHTIGSTE IM LEBEN: GUTE CONNECTIONS



Erstklassige Infrastruktur ist das Fundament moderner Lebensräume. Wir begleiten Sie mit individuellen und passgenauen IT- und Kommunikationslösungen, kostentransparent und zuverlässig.

Ihr Projekt in besten Händen – sprechen Sie uns an:  
089 / 5404666-77 oder [beratung@allcom-online.de](mailto:beratung@allcom-online.de)



## 10 JAHRE – DER WOLFSBARSCH

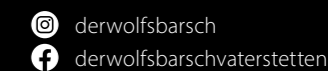


### FISCH, FEINKOST UND VIELES MEHR

Der Wolfsbarsch – seit 10 Jahren im Herzen Vaterstettens – bietet eine individuelle 360° Versorgung mit exklusiven Produkten aus dem Meer und allem was ein Genusslerlebnis 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. Wir bieten auch ausgewählte Fleischcuts an wie Flanksteak, Wagyu-Entrecôte und vieles mehr.

DER WOLFSBARSCH  
Wendelsteinstraße 10 · 85591 Vaterstetten · 08106/9988 200



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



Audi Business

## Ausflüge werden zu Reisen.

Der neue Audi Q6 e-tron mit einer Reichweite von bis zu 625 km<sup>1</sup>.

Mit einer elektrischen Reichweite von bis zu 625 km<sup>1</sup> und dank des kraftvollen Antriebs sowie der hervorragenden Ladeperformance beim Schnellladen gewinnt das Reisen mit dem Audi Q6 e-tron eine neue Qualität.

**Buchen Sie jetzt Ihre Probefahrt bei Ihrem Audi Zentrum Landshut. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.**

<sup>1</sup>Je nach Derivat und Motorisierung haben die Audi Q6 e-tron Modelle eine Reichweite zwischen ca. 540 und 625 km.

Audi Q6 e-tron: Stromverbrauch (kombiniert) in kWh/100 km: 19,6-17,0; CO<sub>2</sub>-Emissionen (kombiniert) in g/km: 0; CO<sub>2</sub>-Klasse: A

Alle Angaben basieren auf den Merkmalen des deutschen Marktes.

*Ausflug fürs Leben*  
**EICHBICHLER**

### Audi Zentrum Landshut

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

# Der *frühe* Vogel sorgt für *später*

/ TEXT / JOEY WALLNER

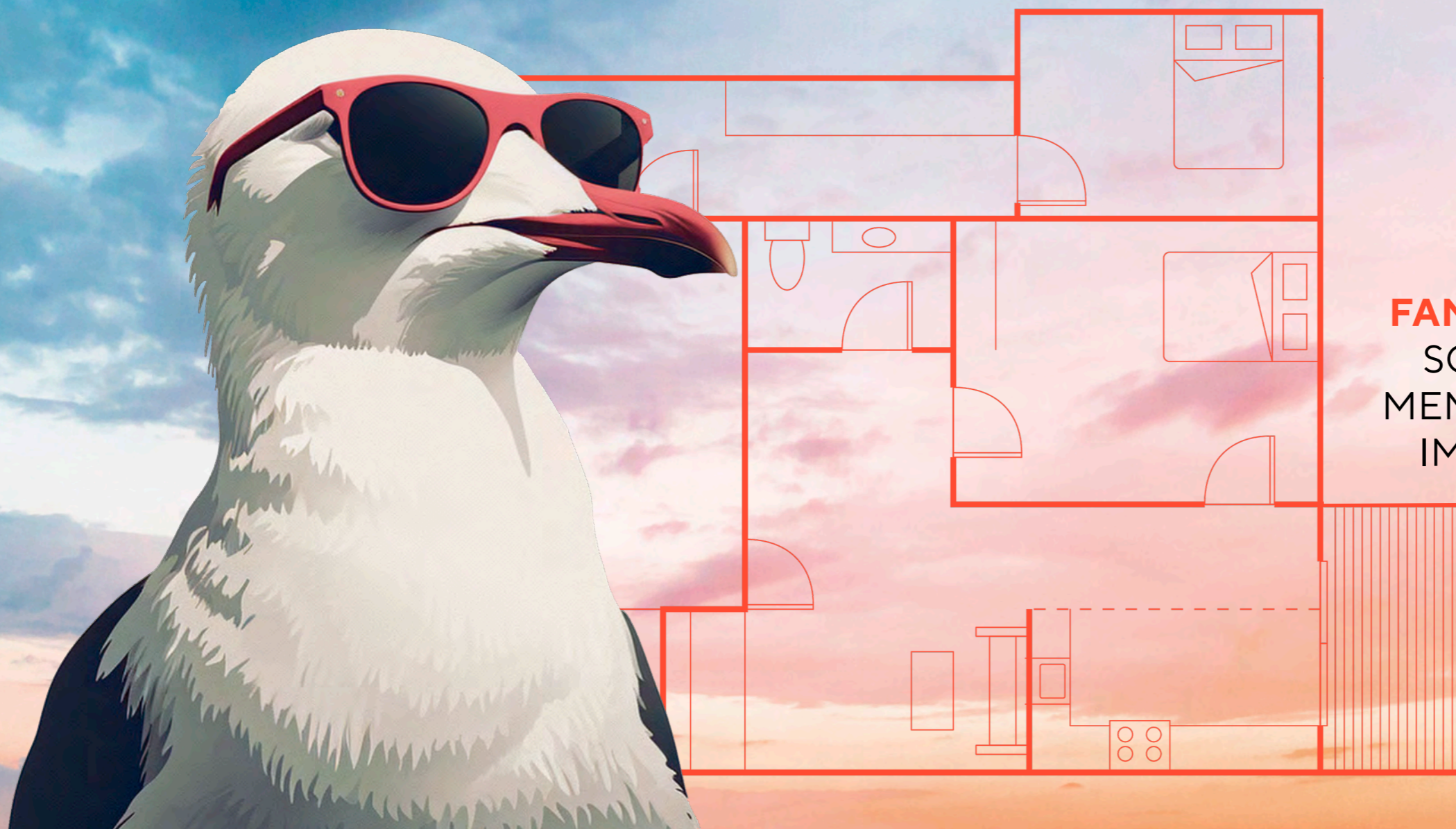
Der durchschnittliche Immobilienbesitzer in Deutschland ist 58 Jahre alt. Eine Statistik, die kaum jemanden überraschen wird. Es ist eine weit verbreitete Meinung, dass sich jüngere Generationen ohnehin keine Immobilie mehr leisten können – schon gar nicht an einem Standort wie der Metropolregion München. Der wesentliche Faktor hierfür liegt in der einfachen Tatsache begründet, dass die Preise für Immobilien in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen sind und vor dem Hintergrund ebenfalls gestiegener Lebenshaltungskosten viele (auch gut verdienende) junge Menschen keine Chance mehr auf Wohneigentum haben. Aber stimmt das wirklich?

Die grundsätzliche Entwicklung ist unbestritten. Dennoch gibt es Möglichkeiten, auch in jüngeren Jahren mithilfe der Familie eine Immobilie zu erwerben. Denn im Gegensatz zu vielen anderen Asset-Klassen können Immobilien zu einem hohen Anteil fremdfinanziert werden. Insbesondere bei kleineren Wohnungen zur Kapitalanlage bei Neubauprojekten kann durch die steuerlichen Vorteile der Abschreibungsmöglichkeiten in Verbindung mit den stark gestiegenen Mieten ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung eine Deckungsgleichheit zwischen Annuität (kumulierte Kosten aus Zins und Tilgung des für die Immobilie aufgenommenen Darlehens) und Einnahmen erreicht werden. Das heißt, der Eigentümer hat keine monatlichen Kosten und zahlt dennoch laufend einen gewissen Betrag in Höhe des vereinbarten Tilgungssatzes seines Restdarlehens zurück. Je nach Objekt kann sich sogar ein Überschuss ergeben, der eins zu eins in die Tilgung der Wohnung oder ein Tilgungsersatzinstrument fließen kann. Die Bedienung ist also nicht das Problem bei einer solchen beispielhaften Investition. Die größte Hürde ist der Bankkredit mit den entsprechenden Konditionen.

## FAMILIENZUSAMMENHALT SO KÖNNEN AUCH JUNGE MENSCHEN FRÜHZEITIG MIT IMMOBILIEN VORSORGEN

Hier gibt es zwei Wege, wie die Familie unterstützen kann: Entweder durch eine steuerfreie Schenkung (bis zu 400.000 Euro pro Elternteil für jedes Kind möglich), die als Eigenkapital für die Nebenkosten und die Finanzierung eingesetzt werden kann. Oder durch Stellung einer zusätzlichen Sicherheit, z. B. Grundschuld auf Immobilienbesitz der Eltern oder Bürgschaft. In diesem Fall müsste etwa bei einer 100-%-Finanzierung (abgesehen von den Nebenkosten in Höhe von 5 % des Kaufpreises und den Zinskosten bis zur Fertigstellung des Projektes) kein liquides Kapital eingesetzt werden.

Sind solche Unterstützungsmöglichkeiten innerhalb der Familie vorhanden, ist es mehr als nur eine Überlegung wert, den eigenen Kindern früh beim Erwerb einer eigenen Immobilie zu helfen. Denn der Einstieg ist der erste und damit wichtigste Schritt für den Aufbau eines Immobilienportfolios. Die erste Wohnung bildet das Fundament, auf dem sukzessive weitere Bausteine auf dem Weg zu einem eigenständigen und langfristigen Vermögensaufbau sowie zu einer nachhaltigen Altersvorsorge folgen können.



# EIN INTERVIEW

*Klaus Wallner ist Gründer und CEO der KWAG. Vor fast 35 Jahren hat er sich selbstständig gemacht und in dieser Zeit so einiges erlebt – doch auch für ihn waren die vergangenen zwei Jahre eine neue Situation. Wir sprechen mit ihm über die zurückliegende schwierige Marktphase sowie über seine Meinung zur weiteren Entwicklung des Marktes am Standort München. Ein Interview.*



**Klaus  
Wallner**

Lieber Klaus, du bist in diesem Jahr 60 geworden – daher die erste Frage: Wie geht es dir?

— **KW//** Immer noch ganz gut, auch wenn es hier und da ab und zu mal zwickt (*lacht kurz*). Ich hatte eine tolle Feier im Kreise meiner Familie und Freunde, es war also ein sehr schöner Tag. Auch wenn ich normalerweise nicht so viel Wert auf meine Geburtstage lege, muss ich zugeben, dass die Zahl 60 natürlich schon zum Nachdenken anregt.

Über die Hälfte dieser 60 Jahre bist du nun schon mit der KWAG am Immobilienmarkt in München. Inwiefern hat sich das Umfeld in dieser Zeit verändert?

— **KW//** Natürlich enorm – im Endeffekt ist heute alles anders als noch vor 35 Jahren, als ich mich selbstständig gemacht habe. Es gab viele Höhen, aber natürlich auch mal Tiefen. Insgesamt ist München als Stadt stark gewachsen und hat in den letzten drei Jahrzehnten eine tolle Entwicklung gemacht. Dementsprechend hat sich auch der Immobilienmarkt positiv entwickelt und wir haben die enormen Wertsteigerungen gesehen, von deren Geschwindigkeit und Ausprägung auch ich überrascht war. Natürlich hat sich in dieser Zeit auch die Branche selbst verändert – die Einflüsse der Globalisierung und Digitalisierung sind aus unserem Alltag nicht mehr wegzudenken und prägen den Markt. Eines ist aber trotzdem gleich geblieben: Die Immobilienbranche ist und bleibt ein People-Business.

Du hast Höhen und Tiefen angesprochen – die vergangenen zwei Jahre waren ja alles andere als leichte Jahre für die Branche. Wie hast du diese Zeit am Markt wahrgenommen?

— **KW//** Wie ich schon gesagt habe, ist es ganz normal, dass es mal bessere und mal ein bisschen schwierigere Zeiten gibt. Das ist der klassische Schweinezyklus der Wirtschaft und betrifft jede Branche. Die letzten knapp 1 ¾ Jahre – ich würde das erste Quartal 2022 hier bewusst ausklammern – waren für die gesamte Immobilienbranche natürlich schwierig. Unter der mehr als nur angespannten geopolitischen Situation mit einem Krieg auf europäischem Boden in Verbindung mit dem rapide angestiegenen Zinsniveau hat unsere nationale Wirtschaft gelitten. Das ist auch an uns und unserem Wirtschaftszweig nicht spurlos vorbeigegangen, da wir bei der KWAG mit dem Immobilienvertrieb ein hochgradig konjunkturabhängiges Geschäftsmodell haben.

Wie hat es die KWAG geschafft, diese schwierige Zeit zu überstehen?

— **KW//** Durch die Menschen im und rund um das Unternehmen – primär durch unseren großen Kundenstamm und unser Netzwerk in Verbindung mit zuverlässigen Auftraggebern und sehr guten Produkten – konnten wir es schaffen, auch in dieser Zeit einige Wohnungen, im Neubau wie im Bestand, zu verkaufen, obwohl der klassische Markt kein großes Interesse gezeigt hat. Wir haben immer unsere Werte gehalten, auch wenn es in dieser Zeit natürlich schwierige Entscheidungen zu treffen gab.

Hat sich der Markt in diesem Jahr wieder gedreht?

— KW// Ich würde sagen, dass er sich noch nicht wieder gedreht hat, aber es ist in diesem Geschäftsjahr schon deutlich spürbar ist, dass die Tendenz klar nach oben zeigt. Die Stimmung ist wieder eine andere als in den letzten knapp zwei Jahren – die Menschen wollen wieder mehr investieren. Die Zinssenkung der EZB sowie die politischen Anreize in Form der degressiven AfA und KfW-Förderung bei Neubauten sind natürlich ebenfalls sehr positive Signale.

Wie siehst du den Immobilienmarkt am Standort München in der Zukunft? Glaubst du an ähnliche Wertsteigerungen wie im vergangenen Jahrzehnt?

— KW// Absolut. Um ehrlich zu sein, bin ich positiver denn je. Auf der einen Seite, weil ich – wie auch schon die letzten Jahrzehnte, seitdem ich in der Branche bin – an die Entwicklung der Stadt München und natürlich auch der dazugehörigen Metropolregion glaube. Egal, in welchen Teilbereich des Lebens man schaut, bei uns findet man alles. Ob Sicherheit, Sauberkeit, Infrastruktur, hervorragende Bildungsmöglichkeiten, eine florierende Wirtschaft, einen hohen Freizeit- und Kulturwert – München ist sowohl ein attraktiver Wirtschaftsstandort als auch ein Ort mit höchster Lebensqualität auf privater Ebene. Da es diese Kombination nicht so oft gibt, glaube ich, dass die Metropolregion weiterwachsen wird. Das ist aus meiner Sicht auch der Hauptgrund für die Wertsteigerungen der Vergangenheit. Die Niedrigzinsphase war ein zusätzlicher Katalysator für diese Entwicklung, aber nicht der ursprüngliche Grund.

— Neben meiner festen Überzeugung bezüglich der Entwicklung der Stadt München kommt ein weiterer wesentlicher Faktor hinzu. Es wurde in den letzten zwei Jahren kaum etwas gebaut. Aufgrund der schwierigen Marktphase wurden viele Projekte verschoben oder gar nicht erst umgesetzt. Dieser Effekt wird sich erst ab 2025 so richtig am Markt bemerkbar machen. Das Delta aus benötigtem und tatsächlich verfügbarem Wohnraum wird damit noch weiter auseinandergehen. Die Preise werden folglich wieder steigen.

Also wieder ein idealer Zeitpunkt für den Kauf?

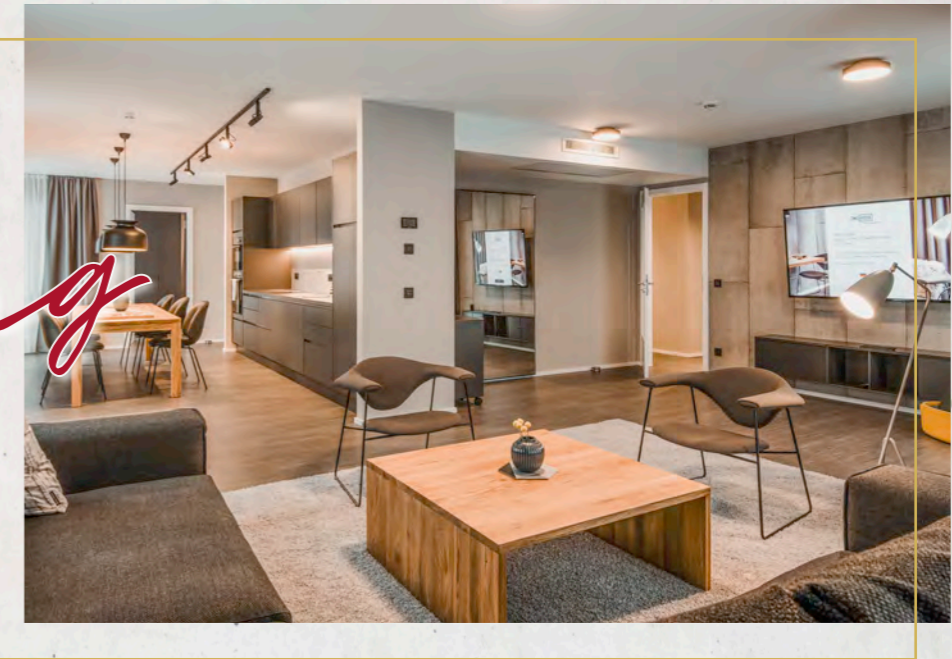
— KW// Hört sich natürlich immer blöd an, wenn ich das sage – aber: ja! Wenn man an den Markt und den Standort München glaubt und natürlich die entsprechenden monetären Voraussetzungen hat, ist ein Immobilienkauf als langfristige Kapitalanlage hundertprozentig sinnvoll. Mit den zusätzlichen Steuervorteilen beim Neubau geht die Rechnung mehr als nur auf – man bekommt Geld zurück, obwohl man bereits tilgt, und partizipiert an der Wertschöpfung. So funktioniert das Spiel seit 35 Jahren – die Voraussetzungen waren aber schon mal deutlich schlechter, als sie es heute sind.

Klaus, vielen Dank für deine Zeit und die Einblicke aus deiner Perspektive!



TIME HOUSE

coming home



SHORT OR LONG STAY

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



COMING HOME

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

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



Besuchen Sie uns in München oder vorab auch gerne online!



KONTAKT

LEOPOLDSTRASSE 204 A 80804 MÜNCHEN

WECARE@TIMEHOUSE.DE

089 23020000

0177 2380594

TIMEHOUSE.DE



*Kompetent, flexibel und zuverlässig  
Der Oane für Ois!*

**Die Zosseder GmbH**, ansässig in Eiselfing im Landkreis Rosenheim, steht seit Jahrzehnten für Innovation, Qualität und Zuverlässigkeit. Unser Engagement für nachhaltige Lösungen macht uns zu einem führenden Partner für private und gewerbliche Kunden in der Region. Lassen Sie uns gemeinsam die Zukunft gestalten!



**Unsere Philosophie:** Bei der Zosseder GmbH setzen wir auf eine ganzheitliche Herangehensweise, die ökologische Verantwortung, soziales Engagement und wirtschaftliche Effizienz vereint. Unser Ziel ist es, nicht nur Lösungen zu schaffen, sondern Lebensqualität zu verbessern und nachhaltige Entwicklung voranzutreiben.

**Über uns:** Die Zosseder GmbH wurde im Jahr 1967 gegründet und hat sich seitdem als führendes Unternehmen in der Region etabliert. Hausmüll bis zur Sondermüllentsorgung, Containerservice, Erdbewegungen und Tiefbau, Straßen- und Kanalreinigung, Abbrucharbeiten, Recycling aller Art und vieles mehr umfassen unser Leistungsspektrum.

Mit einem starken Fokus auf Nachhaltigkeit und Innovation setzen wir neue Maßstäbe in verschiedenen Bereichen.

**Leistungen:**  
**Projektentwicklung und -management:** Von der ersten Idee bis zur Umsetzung – wir begleiten Sie durch alle Phasen Ihres Projekts.

**Beratung:** Fundierte Expertise und maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Herausforderungen.

**Abbruch und Sanierung:** Hochwertige Abbrüche und Sanierungen mit Schwerpunkt auf Nachhaltigkeit und Qualität.

**Ausbildung:** Wir bieten Ausbildungsplätze in verschiedenen Berufen an, darunter als Fachkraft für Kreislauf- und Abfallwirtschaft oder Fachkraft für Rohr-, Kanal- und Industrieservice. Bei uns erhalten Sie eine fundierte Ausbildung in einem zukunftsorientierten Unternehmen mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten.



**Tiefbau, Straßenbau und Kanalbau:** Unsere Expertise im Bereich Tiefbau umfasst Straßenbau, Kanalbau und weitere Infrastrukturprojekte. Wir setzen auf präzise Planung und innovative Technologien, um Aufgaben effizient und nachhaltig umzusetzen.

**CP-Anlage in Griesstätt:** Unsere neue CP-Anlage in Griesstätt, mit der wir ölhaltige Abwässer, Schlämme und Emulsionen trennen und einleitfähig aufbereiten, ist ein weiterer Meilenstein in unserem Bestreben, umweltfreundliche und effiziente Lösungen anzubieten. Die Anlage trägt zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen und zur Steigerung der Energieeffizienz bei und ist ein wichtiger Aspekt zur nachhaltigen Entwicklung der Region.



**Kundenzufriedenheit:** Unsere Kunden schätzen nicht nur unsere Fachkompetenz, sondern auch unsere persönliche Betreuung und die Transparenz während des gesamten Projektverlaufs. Zufriedene Kunden sind unser größter Erfolg.



Zosseder Holding GmbH & Co. KG ---- Spielberg 1 ---- 83549 Eiselfing ---- 08071 92790 ---- [dispo@zosseder.de](mailto:dispo@zosseder.de)

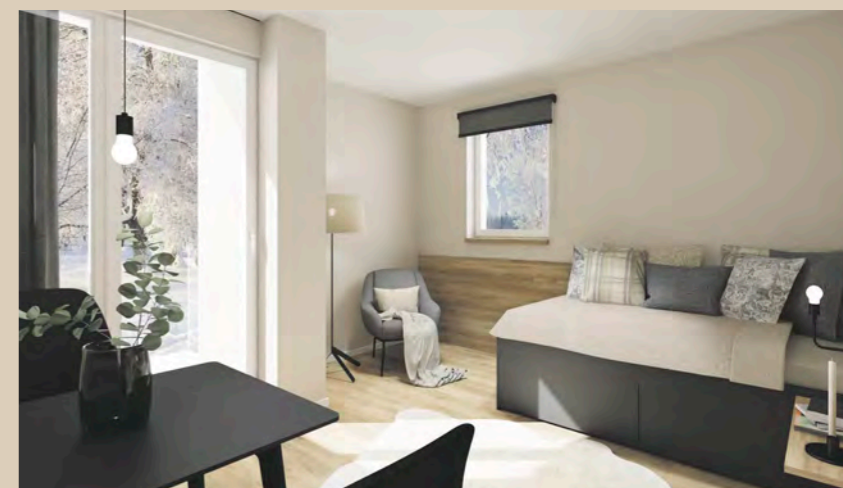


MAKE IT SIMPLE

BUT **SIGNIFICANT**



Ob Privatkunde, Hotellerie, Gastronomie oder Arbeitswelt – gemeinsam mit Ihnen erstellen wir erstklassige Raumkonzepte.



Als Komplett-Einrichter mit jahrelanger Erfahrung im Objektgeschäft, sind wir bestens qualifiziert Ihre Wohnprojekte in nahezu beliebiger Skalierung auszustatten.

**PLANUNGSSTUDIO FÜR INNEN- UND OBJEKTEINRICHTUNG** Am Gittersbach 1, 83026 Rosenheim | +49 (0)8031 900-2151 | [weko.com/interiorstudio](http://weko.com/interiorstudio)



# GOOD TO KNOW

/ TEXT / MATHIAS GEISER



## MIETPREIS- BREMSE IN MÜNCHEN

Seit August 2019 gilt die Mietpreisbremse in der gesamten Landeshauptstadt. Die aktuelle Mietpreisbremse läuft Ende 2025 aus. Im April 2024 einigte sich die aktuelle Bundesregierung auf eine grundsätzliche Verlängerung bis voraussichtlich 2029. Wird eine Bestandswohnung neu vermietet, darf die Miete maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Als Orientierung dient der qualifizierte Münchner Mietspiegel.

Gibt es Ausnahmen? Darf die Miete trotzdem erhöht werden? Ja, und zwar wie folgt:

### WANN GILT DIE MIETPREISBREMSE NICHT?

#### — NEUBAU

Bei der Vermietung einer Neubauwohnung – Baujahr nach dem 01. Oktober 2014. Hier kann der Vermieter die Miete ohne Einschränkung festlegen. Eine Regulierung nach der Mietpreisbremse findet nicht statt.

#### — MODERNISIERUNG

Bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen (ausgenommen sind reine Erhaltungsmaßnahmen) von Bestandswohnungen (laufendes Mietverhältnis) kann der Vermieter die Modernisierungskosten in Höhe von 8 % jährlich umlegen. Die Mietpreisbindung gilt auch dann nicht, wenn die Immobilie nach umfassender Modernisierung neu vermietet wird. Wichtig: Die Modernisierung muss „einem Neubau gleichen“.

#### — BESTANDSSCHUTZ

Für bestehende Mietverhältnisse gilt die Preisbremse grundsätzlich nicht. Aufgrund des Bestandschutzes darf ein Vermieter auch bei einer Wiedervermietung eine Miete oberhalb der Kapungsgrenze verlangen, wenn die Immobilien zuvor bereits zu diesem Preis vermietet war.

### WIE VIEL MIETERHÖHUNG IST ERLAUBT?

Im laufenden Mietverhältnis darf der Vermieter die Miete immer nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Liegt die bisherige Miete deutlich darunter, darf sie nicht auf einen Schlag bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden, sondern (in München) nur um maximal 15 % innerhalb von drei Jahren.



## KEINE UMLAGE DER KABELGE- BÜHREN MEHR

Mit Inkrafttreten der Neuerung des Telekommunikationsgesetzes im Dezember 2021 entfällt das sogenannte Nebenkostenprivileg für die Kabelgebühren. Seit dem 1. Juli 2024 ist eine Umlage der Kabelgebühren auf die Mieter nicht mehr möglich. Bis Ende Juni 2024 können Vermieter die Gebühren aber noch umlegen.



## ENERGIE- PREISBREMSE LÄUFT AUS

Am 1. März 2024 wurde die Mehrwertsteuer auf Gas wieder auf den ursprünglichen Prozentsatz von 19 % angehoben. Zudem liefen die staatlichen Preisbremsen für Gas, Fernwärme und Strom zum 31.12.2023 aus. Der Wegfall der staatlichen Entlastungen dürfte an der einen oder anderen Stelle zu höheren Nebenkosten führen.



## NEUER CO<sub>2</sub>-PREIS

Immobilienbesitzer, die mit Gas oder Öl heizen, müssen seit 1. Januar 2024 tiefer in die Tasche greifen, denn zu der Zeit stieg der CO<sub>2</sub>-Preis um 15 Euro auf 45 Euro pro ausgestoßener Tonne CO<sub>2</sub> – das sind 5 Euro mehr als von der Ampelregierung ursprünglich geplant. Im Zuge der Haushaltsberatungen hat die Koalition den Preis nach oben angepasst.

Seit Anfang 2023 teilen sich Vermieter und Mieter diese CO<sub>2</sub>-Abgabe. Wer jetzt die Betriebskostenabrechnung für das vergangene Jahr macht, muss die Regelung also erstmals berücksichtigen.



## INKRAFTTRETEN DES GEBÄUDE-ENERGIEGESETZES (GEG)

Seit dem 1. Januar 2024 gelten die ersten Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Generell dürfen Heizungen somit nur neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Wer ist wie betroffen?

### HEIZUNG IN NEUBAUTEN

Alle Heizungen in Neubauten müssen seit dem 1. Januar 2024 zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Alle vorher eingebauten Heizungen dürfen weiterlaufen und auch repariert werden.

### HEIZUNG IM BESTAND

Im Gebäudebestand dürfen Gas- und Ölheizungen auch nach dem 1. Januar 2024 eingebaut werden. Sie unterliegen dann allerdings einer Beratungspflicht und müssen ab 2029 schrittweise auf erneuerbare Energien umgestellt werden, in der ersten Stufe auf einen Anteil von 15 % ab dem 1. Januar 2029.

### KOMMUNALE WÄRMEPLANUNG

Ein entscheidendes Datum ist die Vorlage der kommunalen Wärmeplanung, die in Großstädten bis zum 1. Juli 2026 und in allen anderen Kommunen bis zum 1. Juli 2028 erfolgen muss. Ab dann müssen auch im Gebäudebestand alle neu installierten Heizungen zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dafür gibt es verschiedene Möglichkeiten, unter anderem Wärmepumpen, Stromdirektheizungen, Fernwärme, Nahwärme (Gebäudenetze), Solarthermie, „grüne Gase“, Wasserstoff (H2) und Biomasse (fest, flüssig, gasförmig). Auch Hybridheizungen, z. B. aus Wärmepumpe und Erdgasheizung, sind zulässig.

Wer früher als vorgeschrieben aus fossilen Heizungen aussteigt, kann einen Zuschuss erhalten.

### WELCHE SANIERUNGSPFLICHTEN BESTEHEN BEI EINEM EIGENTÜMERWECHSEL?

Die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes sehen vor, dass bei Kauf oder Erbschaft einer Immobilie eine Sanierungspflicht besteht. Innerhalb von zwei Jahren nach dem Eigentümerwechsel müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Dämmung der obersten Geschossdecke oder Dämmung des Daches anstelle der obersten Geschossdecke
- Dämmung der Rohrleitungen in unbeheizten Räumen

### HEIZUNGSFÖRDERUNG WIRD ANGEPAST

Beim Einbau einer klimafreundlichen Heizungsanlage ab 2024 können Hauseigentümer entsprechende Zuschüsse erhalten. Es gibt drei Förderpakete, die miteinander kombiniert werden können. Die Förderung darf jedoch 70 % der Kosten nicht überschreiten.

Die drei Förderungen sind:

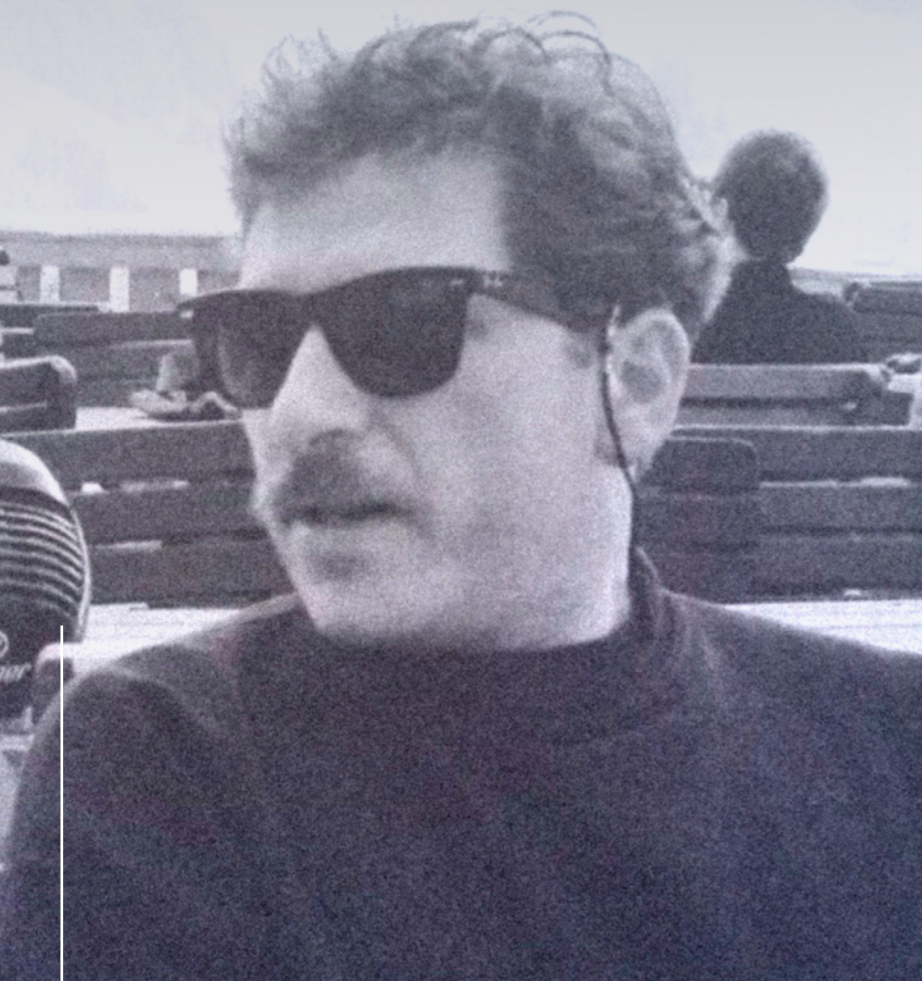
- Basisförderung: 30 %
- Geschwindigkeitsbonus: 25 % (bis einschließlich 2024)
- Einkommensbonus: 30 % (für Haushalte mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 40.000 €)

# better safe than sorry



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



**1990**

DIE HEUTIGE KWAG  
ENTSTEHT UND HELMUT  
KLEIN IST MIT AN BORD

**1999**

GRÜNDUNG DER KW  
FINANCIAL SERVICES  
HOLDING AG

**2008-2010**

MEHRERE PROJEKT-  
ENTWICKLUNGEN IN  
MÜNCHEN-HAIDHAUSEN

**2012**

ERÖFFNUNG DES  
ZWEITEN STANDORTS  
IN DER LEOPOLDSTR. 206

**1994**

VERKAUFSSTART DER  
ERSTEN IMMOBILIE  
IN POTSDAM

**2005**

UMZUG INS GUT KEFERLOH  
UND FOKUSSIERUNG AUF DEN  
MÜNCHNER IMMOBILIENMARKT

**2015**

DIE KWAG FEIERT IHR 25-JÄHRIGES  
JUBILÄUM MIT ÜBER 600 GÄSTEN  
AUF GUT KEFERLOH – SIE AHNEN,  
WER IMMER NOCH AN BORD IST

**2020**

DIE KWAG FEIERT IHR  
30-JÄHRIGES JUBILÄUM –  
HELMUT IST DABEI

# DER EINZIG ARTIGE WEG VON *HELMUT KLEIN*

Zum Ende des ersten Quartals in diesem Jahr hat sich einer der langjährigsten Mitarbeiter des Unternehmens von der KWAG verabschiedet: zumindest als offizieller KWAGler, denn als Aktionär, Zuträger und Freund wird er weiterhin da sein. Wir wollen zurückblicken auf den einzigartigen Weg von unserem Helmut und gleichzeitig die Chance nutzen, um uns auch an dieser Stelle noch einmal zu bedanken.

— Alles begann vor über 30 Jahren im Jahr 1990, als die heutige KWAG gegründet wurde. Denn zu dem Zeitpunkt war Helmut bereits dabei und ist seitdem ein nicht mehr wegzudenkender Bestandteil des Unternehmens gewesen.

— Helmut hat nicht nur dabei geholfen, die Firma in den ersten Jahren aufzubauen und sukzessive den heute so wichtigen Kundenstamm zu erweitern, sondern war auch in den schwierigeren Phasen des Unternehmens immer eine zuverlässige Stütze.

— Nach nun mehr als drei Jahrzehnten verlässt Helmut die KWAG als Mitarbeiter und geht in seinen wohlverdienten Ruhestand – wobei er (glücklicherweise) nicht hundertprozentig weg sein wird. Denn er bleibt in verschiedenen Funktionen und Rollen nach wie vor im näheren Umfeld der Firma. Zum einen als Aktionär der KWAG, zum anderen als Zuträger von Kunden und Geschäftspartnern aus seinem persönlichen Netzwerk. Daher werden Sie ihn eventuell auch immer mal wieder in den Büros in Keferloh oder der Leopoldstraße sehen.

— Noch viel wichtiger ist aber, dass er der KWAG und den Menschen im Unternehmen nach wie vor als Freund erhalten bleiben wird. In diesem Sinne wollen wir, das gesamte Team der KWAG, dir, lieber Helmut, für die letzten 34 Jahre danken. Für deinen unermüdlichen Einsatz für die Firma, für deinen immer guten Rat in allen Belangen des beruflichen und privaten Lebens und vor allem für deine herzliche und ehrliche Art, mit der du die Menschen um dich herum immer inspiriert hast und wie kaum ein anderer die Werte der KWAG verkörperst.

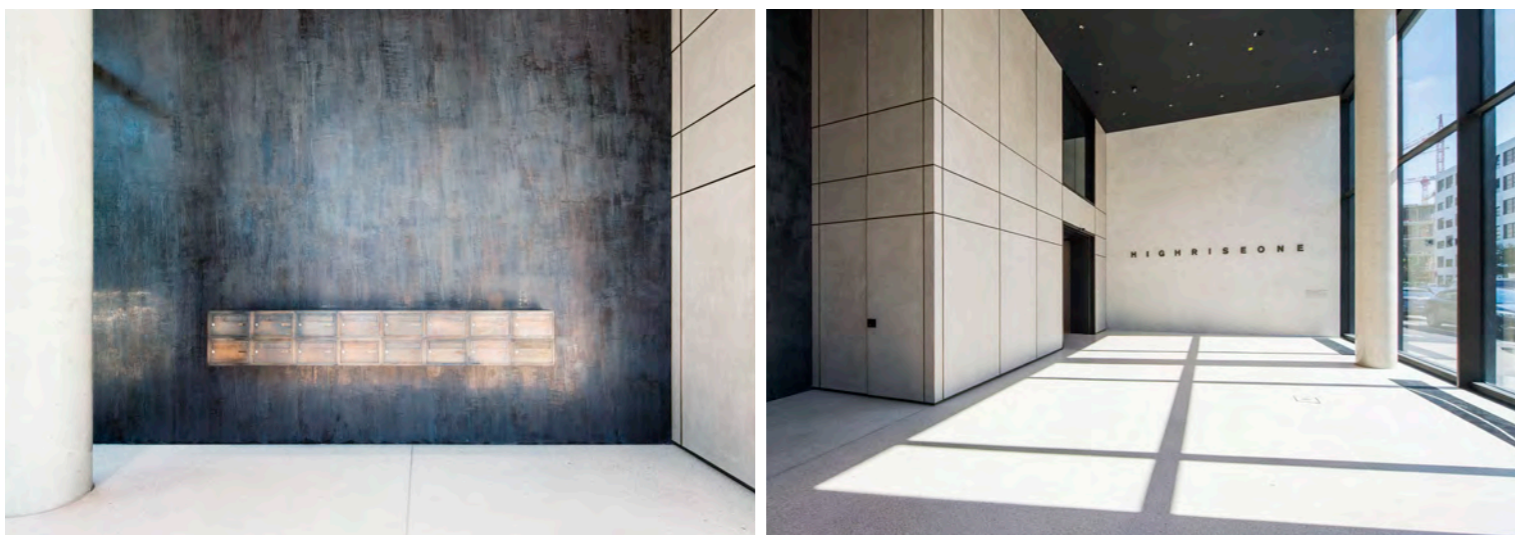
**Wir wünschen dir für das nächste Kapitel in deinem Leben nur das Beste und freuen uns, noch ein kleiner Teil davon sein zu dürfen!**





Design by seven elohim  
Fotograf: Thomas Weinberger

WER SAGT, DASS MAN FARBEN  
NICHT AUCH FÜHLEN KANN?



**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 Wohnräume, die so einzigartig sind wie die Menschen, die in ihnen leben.



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

www.hansuebelacker.de

/TEXT/ PETER GERLMEIER



**AUCH  
NACH  
DEM  
KAUF  
IN  
BESTEN  
HÄNDEN**



# DIE KW CONSULT IST DIE PERFEKTE ERGÄNZUNG FÜR KWAG-KAPITALANLEGER

089.15701.605 ↗

KONTAKT@KWCO.DE ↗

KWCO.DE ↗



— Die meisten Kunden der KWAG kennen und schätzen die KW Consult GmbH. Viele von ihnen vertrauen dem Experten-Team gerne das komplette Post-Sale-Management an – von der Vermietung über die Erstellung der Nebenkostenabrechnung bis hin zur Vertretung in der Eigentümerversammlung. Alles natürlich in enger Abstimmung und nach den Vorstellungen des Eigentümers.

— KWAG und KW Consult sind schon deshalb eng miteinander verbunden, weil die KW Consult bis zum Jahr 2021 eine hundertprozentige Tochter der KWAG war. Die Ausgliederung hat viele Vorteile – für alle Seiten.

— Der Wert einer ganzheitlichen Betreuung beim Immobilienkauf kann nicht hoch genug eingeschätzt werden. Diesen Grundsatz haben wir bei der KWAG schon früh verinnerlicht und ihn seither zu einer der wichtigsten Prioritäten in unserem Kundenmanagement gemacht. Die eigentliche operative Arbeit beginnt schließlich erst nach dem Notartermin. Genau dafür ist die KW Consult zuständig.

## kw/consult.

### ALLE DIENSTLEISTUNGEN DER KW CONSULT:

- Fachliche Begleitung Ihres Abnahmetermins mit dem Bauträger
- Erst- und Anschlussvermietung Ihrer Kapitalanlage
- Präzise Mietpreiskalkulation
- Kontinuierliche Optimierung Ihrer Rendite
- Alle Leistungen der Sondereigentumsverwaltung wie z. B. jährliche Nebenkostenabrechnung, ganzheitliche Mieterkommunikation, Mängelmanagement
- Digitalisierte Kommunikation mit Mietern und Eigentümern über das KWCO-Kundenportal
- Berichts- und Dokumentenzugriff in Echtzeit über das KWCO-Kundenportal
- Laufendes Gewährleistungsmanagement

— Die KW Consult GmbH kann aufgrund ihrer Expertise und Erfahrung auf dem Immobilienmarkt nicht nur bei der Vermietung und Verwaltung der erworbenen Immobilie helfen, sondern auch aktiv zu deren Wertsteigerung beitragen. Sei es durch die richtige Mietvertragsgestaltung, rechtzeitige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen oder rechtswirksame Mieterhöhungen. All diese verschiedenen Aspekte sind wichtige Einflussfaktoren beim Thema Wertschöpfung und dem damit verbundenen Wiederverkaufswert.

— Es geht also nicht nur darum, Sie als Kapitalanleger administrativ zu entlasten und Ihnen ein sorgenfreies Eigentum zu ermöglichen, sondern auch darum, das volle Potenzial in der Entwicklung der Immobilie auszuschöpfen. Insbesondere die aktive Entwicklung einer Immobilie wird vor dem Hintergrund eines sich dynamisch entwickelnden Umfeldes (z. B. hinsichtlich Nachhaltigkeitsanforderungen) immer wichtiger.

— Durch die Ausgliederung der KW Consult ist das Unternehmen deutlich agiler, digitaler und individueller aufgestellt als in der Vergangenheit und kann mit dem Tempo unserer schnelllebigen Zeit mithalten. Das ist nicht nur gut für Sie als Immobilieneigentümer und Kunde der KW Consult, sondern vor allem ein ganz wichtiger Mehrwert für uns als KWAG. Denn wir wissen, dass Sie bei der KW Consult auch nach dem Notartermin in besten Händen sind.

— Und wie sagte schon ein berühmter Immobilienmakler: Nach dem Notartermin ist vor dem Notartermin. Und wenn Sie nach zehn Jahren beim Wiederverkauf Ihren steuerfreien Gewinn realisieren wollen, weil die Immobilie optimal entwickelt und vermietet ist, stehen wir Ihnen mit unserem Bestandsteam natürlich gerne wieder zur Verfügung. Durch die Anbindung an die KW Consult kennen wir alle relevanten Eckpunkte und können die Immobilie zeitnah optimal am Markt platzieren. Ein geschlossener Kreislauf, von dem am Ende alle Beteiligten nur profitieren können.



ÜBER VERPASSTE CHANCEN NACHZUDENKEN UND SICH ÄRGERN, MACHT JA EIGENTLICH GAR KEINEN SPASS. DAHER GEBEN WIR IHNEN HEUTE GEDANKEN AN DIE HAND FÜR IHR ZUKUNFTS-ICH IN ZEHN JAHREN.

# ACH, HÄTTE ICH DOCH NUR ...

/ TEXT / BEATRICE V. ZEYNEK & MATTHIAS DÖLLING

## MEINE IMMOBILIE SANIERT

Das beste Beispiel für die messbaren Erfolge einer Sanierung können wir Ihnen anhand der Leo206 zeigen. Wir möchten Ihnen dazu Person A und Person B vorstellen:

Person A kaufte eine Eigentumswohnung in der Leo206 im Jahr 2012 zum Preis von 120.000 €. Die Wohnung wurde vermietet, die Mieten jedoch nicht angepasst. Auch das Badezimmer und die Küche sind auf dem alten Stand. Im Jahr 2024 wurde die Wohnung für 240.000 € verkauft. Immerhin eine Wertsteigerung von 100 %.

Person B kaufte im Jahr 2013 eine ähnliche Wohnung zum Preis von 130.000 €, vereinbarte Staffelmietverträge mit den Mietern, betrieb aktives Mietmanagement, steckte etwa 8.000 € für die Möblierung in die Immobilie sowie 16.000 € in eine neue Küche sowie die Badsanierung. 2024 später wurde diese Wohnung für 430.000 € verkauft.

Wer jetzt was besser gemacht hat, entscheiden Sie selbst. Natürlich gehört zum Portfolio-Management auch etwas Effort, aber die Unterschiede sind eindeutig messbar. Lesen Sie dazu den Artikel zur selbstkreierten Wertschöpfung auf Seite 32.



## IM JAHR 2024 IN MÜNCHNER IMMOBILIEN INVESTIERT

Der Wohnraum in München ist knapp und wird in Zukunft noch knapper. Die Aussichten für den Münchner Immobilienmarkt sind damit vielversprechend. Laut einer Ifo-Umfrage erwarten Experten deutschlandweit einen Anstieg der Preise um etwa 7,2 Prozent jährlich. Die gestiegene Nachfrage, höhere Einkommen und der Wunsch nach mehr Wohnfläche treiben die Preisentwicklung an. Zudem ist die Situation in der Neubaubranche verstrickt. Viele Bauprojekte sind auf Eis gelegt, zu wenig Wohnungen werden fertiggestellt.

Doch gerade München wird wachsen. So ist zum Beispiel die Isar-Metropole Apples größter Entwicklungsstandort in Europa. Neben Apple haben sich in München in den vergangenen Jahren viele Tech-Giganten niedergelassen. Im Isar Valley, nur einen Steinwurf von Apple entfernt, direkt neben dem Circus Krone, baut Google ebenfalls ein Entwicklungszentrum. Microsoft hat seine Deutschland-Zentrale im Stadtteil Schwabing. Der Process-Mining-Software-Anbieter Celonis hat dort ebenfalls seinen Hauptstandort, daneben gibt es viele weitere Start-ups. Das verspricht ein hohes Potenzial für Vermietungen.

## GEWINNE AUS IMMOBILIEN REINVESTIERT

Manchmal kann es sinnvoll sein, vorhandene Bestandsimmobilien (am besten nach der 10-Jahres-Spekulationsfrist) zu veräußern und den Gewinn in Neubauimmobilien zu investieren. Ganz klarer Vorteil einer Neubauimmobilie: die Höhe der Abschreibung. Bei Bestandsimmobilien können Sie 2 % AfA nutzen. Bei Neubauimmobilien hingegen beträgt die lineare AfA 3 %. Beim Truderinger Morgen und bei meinraum München West profitieren Sie sogar von 5 % degressiver AfA als Kapitalanleger. Zu beachten bei der AfA ist aber immer: Sie bemisst sich stets am Gebäudewertanteil.

Auch die Kosten für (energetische) Sanierungen, Modernisierungen und Investitionen ins Gemeinschaftseigentum sind bei Neubauimmobilien geringer oder auch erst viel später von Belang. Neubauten bieten nicht nur modernen Komfort und innovative Technologien, sondern auch eine langfristige Wertsteigerungsperspektive. Sie sind meist energieeffizienter, wartungsärmer und erfüllen oftmals höhere Wohnstandards, was die Attraktivität für Mieter und Käufer erhöht.

Durch sinnvolles Immobilienbestandsmanagement können Sie vom Leverage-Effekt profitieren. Er beschreibt, wie man durch den Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite steigern kann. Indem Sie Fremdkapital – sprich Kredite – nutzen, können Sie Ihr Eigenkapital effizienter einsetzen und somit höhere Renditen erzielen. Die Mieteinnahmen und potenziellen Wertsteigerungen von Immobilien wirken dann wie ein Hebel und steigern die Eigenkapitalrendite erheblich. So profitieren Sie doppelt: von den Erträgen der Immobilie und der intelligenten Nutzung von Fremdkapital.

Gerne werfen wir einen gemeinsamen Blick auf Ihre Immobilie(n) und geben Ihnen Tipps an die Hand, wie Sie Ihr Portfolio effizient erweitern und diversifizieren können. Ihr Zukunfts-Ich wird es Ihnen danken.

## MEINE IMMOBILIE MÖBLIERT

Über die Mietpreisbremse werden Sie in dieser Ausgabe ja umfassend informiert. Möblieren Sie Ihre Wohnung, so können Sie einen Möblierungsaufschlag in die Miete einrechnen, den Sie nicht separat ausweisen müssen. Die Möblierung einer Wohnung schlägt sich somit im Mietzins nieder, welcher wiederum Einfluss auf den Kaufpreis hat. Bei einer 4-Zimmer-Wohnung ist das jedoch weniger sinnvoll als bei einem 1-Zimmer-Apartment. Wie und womit Sie möblieren sollten und nach welchem Konzept, können wir gerne gemeinsam definieren. Beim Neubauprojekt Truderinger Morgen haben wir beispielsweise zusammen mit einem Innenausstatter verschiedene Möblierungskonzepte erarbeitet – chic, modern und bezahlbar. Sprechen Sie uns gerne darauf an.

## RECHTZEITIG AN DIE RENTE GEDACHT

Immobilien sind eine ausgezeichnete Vorsorge für die Rente, da sie nicht nur eine stabile Wertanlage darstellen, sondern auch kontinuierliche Einnahmen durch Miete generieren können. Während traditionelle Rentenmodelle oft unsicher und von wirtschaftlichen Schwankungen abhängig sind, bieten Immobilien eine greifbare und meist wertbeständige Anlage. Zudem können Immobilien im Alter entweder als zusätzliche Einkommensquelle dienen oder selbst genutzt werden, um Mietkosten zu sparen. Langfristig sorgen sie somit für finanzielle Sicherheit und Unabhängigkeit im Ruhestand.

Es gibt natürlich noch weitere Möglichkeiten, für später vorzusorgen. Wir denken hier an ETFs, Aktien oder Fonds. Diese sind aber risikobehafteter als klassische Immobilien.

Sind Sie eher der Immobilieninvestor oder doch der risikoaffine Spekulant? Vielleicht sind Sie aber auch der Überzeugung „Wer breiter streut, ist breiter aufgestellt“ und investieren in beide Asset-Klassen. Ganz klar ist auf jeden Fall: Wer sich rechtzeitig um die Altersvorsorge kümmert, wird gelassener in die Zukunft blicken.

## PORTFOLIO-ANALYSE

Nicht wenige sagen sich im Rückblick: „Ach, hätte ich doch nur Immobilien in München gekauft.“ Dieses Mal möchten wir Sie dazu inspirieren, mit Weitsicht und Mut Marktchancen zu erkennen und zu nutzen. Die besten Gelegenheiten sind oft die verpassten, die man im Nachhinein bedauert.

Die beste Strategie hängt dabei von Ihren individuellen Zielen, der Lage der Immobilien und vielen weiteren Gegebenheiten ab. Wir bieten Ihnen eine umfangreiche Portfolio-Analyse an und entwickeln gemeinsam die beste Strategie für Ihr Immobilieninvestment. Damit in zehn Jahren aus „Ach, hätte ich doch nur“ ein „Zum Glück habe ich das damals so gemacht“ wird.

/TEXT/ PHILIP SCHWAB & FLORIAN WEBER

## Wir können noch mehr als Neubau

Haben Sie uns schon in der Leo204a auf einen Kaffee besucht? Wenn nicht, wird es höchste Zeit! Bereits im dritten Jahr sind wir nun auch mitten in der City anzutreffen mit unserem Büro für Bestandsimmobilien: der KWAG Immobilien GmbH. Wir fühlen uns in der „Leo“ pudelwohl, arbeiten in einem offenen Raumkonzept neben- und miteinander und kümmern uns dabei um Ihre Immobilien. Was da alles dazu gehört? Lesen Sie selbst!

# UNSERE BESTANDS-IMMOBILIEN

### Immobilienbewertung

Hier stellt sich die vielleicht wichtigste Frage: Welcher Preis ist erzielbar? Ist der Preis zu hoch, findet sich kein Käufer. Wie hoch der ideale Verkaufs- und Marktpreis ist, ermitteln unsere Immobilienexperten durch eine detaillierte Bewertung. Aber auch die Fragen, welche Vermarktungsart sinnvoll ist und wie schnell ein Verkauf stattfinden sollte, gehören zu unserer Beratung. Alle relevanten Informationen wie z. B. Alter, Lage, Größe, Zustand, Energieaspekte, Mietverhältnisse und Modernisierungen fließen in die Marktpreisermittlung mit ein. Und für den Fall, dass Sie ein Grundstück verkaufen möchten, prüfen wir auch das Baurecht, denn möglicherweise steckt mehr in Ihrem Grundstück, als Sie denken.

### Fotos und virtueller Rundgang

Ob Eigentumswohnung oder Haus, ob Kauf, Verkauf, Miete oder Vermietung: Eine Immobilie ist mehr als Raumanzahl und Wohnfläche. Insbesondere Bestandsimmobilien haben eine Seele, der Wohlfühlfaktor ist daher entscheidend bei der Auswahl. Und das machen wir erlebbar: Wir setzen Ihr Objekt mit hochwertigen Fotos und einem 360°-Rundgang perfekt in Szene. Dazu nutzen wir innovative und modernste Kamertechnik, um dem potenziellen Käufer einen virtuellen Rundgang durch die Immobilie zu ermöglichen – in 4K!

### Grundrisse

Zu jeder Immobilienaufbereitung gehören auch genaue und aktuelle Grundrisse. 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 optisch ansprechende Grundrisse. Für das exakte Aufmaß vermitteln wir gerne kompetente Dienstleister. Und um den Interessenten einen sehr guten ersten Eindruck zu vermitteln, erstellen wir zudem einen dreidimensionalen Grundriss mit beispielhafter Möblierung.



## Energie und Infrarotkamera

Welche Kosten fallen in einer Immobilie für das Heizen und Kühlen an? Energetische und nachhaltige Aspekte gewinnen immer mehr an Bedeutung, gerade bei Bestandsgebäuden. Ob mit Wärmeverlusten über die Außenwand zu rechnen ist oder wie dicht die Fenster sind, erfassen wir mit einer speziellen Infrarotkamera. So können wir potenzielle Wärmeverluste ganz genau erkennen und eine Optimierung vorschlagen. Apropos Energie: Der Energieausweis ist laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) beim Immobilienverkauf Pflicht.

## Exposé

Aus all diesen Informationen fertigen wir anschließend ein professionell gestaltetes, aussagekräftiges Exposé. Das ist bei uns nicht nur eine Aneinanderreihung von Fakten, sondern es folgt einem gezielten Aufbau und wird individuell erstellt. So vermitteln wir den Interessenten alle wichtigen Informationen und Eindrücke zur Immobilie und beantworten bereits an dieser Stelle mögliche Fragen. Denn eine 1-Zimmer-Kapitalanlage in Schwabing hat andere Vorzüge als das 30-Einheiten-Denkmaljuwel in Bogenhausen. Wir beschäftigen uns deshalb auch mit wichtigen Aspekten wie der Leselinie und der Bildfolge. So entstehen ansprechende Texte, die alle Vorteile Ihrer Immobilie – ohne Übertreibung – hervorheben.

## Begleitung

Makler beauftragen und dann erst mal Funkstille? Nicht bei uns. Getreu unserem Leitsatz: „Beraten. Begleiten. Begeistern.“ stehen wir Ihnen bei allen Schritten zur Seite. Wir geben Ihnen Checklisten an die Hand für die wichtigsten Unterlagen, beraten zum Immobilienportfolio und möglichen Modernisierungen, führen Besichtigungen mit Interessenten durch und begleiten Sie bis über den Notartermin hinaus. Mit Weitblick und Expertise, mit Herzblut und Verstand – bis wir Sie begeistert haben!

## Auszeichnungen

Auch in diesem Jahr haben wir wieder zwei begehrte Auszeichnungen für unsere Arbeit erhalten: BELLEVUE Best Property Agents und Capital Top-Makler.

## Bellevue – „Oscar der Immobilienbranche“

Die KWAG erhält auch dieses Jahr den „Oscar der Immobilienbranche“. Wir, die KWAG Neubau GmbH sowie die KWAG Immobilien GmbH, wurden erneut von BELLEVUE ausgezeichnet. BELLEVUE ist das größte Immobilien-Magazin Europas und kürt bereits seit 2006 herausragende Immobilienunternehmen auf der ganzen Welt. Auch 2024 erhielten wir diese begehrte Auszeichnung und dürfen uns weiterhin „Best Property Agents“ nennen.

### Wie wird die Auszeichnung vergeben?

Ein Experten-Gremium, bestehend aus Juristen, Journalisten und angesehenen Experten aus der Immobilienwirtschaft, prüft jedes Jahr aufs Neue, welche Immobilienunternehmen die strengen Kriterien erfüllen. In die Bewertung fließen unter anderem folgende Aspekte mit ein: Seriosität, umfassendes Fachwissen, objektive Beratung, langjährige Erfahrung, fundierte Marktkenntnisse, breites Angebot an Dienstleistungen, Zuverlässigkeit sowie vorhandenes Portfolio. Wir freuen uns über diese Auszeichnung.



## Capital – Top-Makler München

Wir dürfen uns Top-Makler in München mit fünf Sternen nennen – quasi 5 Sterne de luxe. Mehr geht da nicht. Denn wir wurden mit 5 Sternen in der Rubrik „Immobilien“ von Capital ausgezeichnet. Seit über 50 Jahren steht Capital für unabhängigen und hochwertigen Wirtschaftsjournalismus und bereits zum zehnten Mal ermittelt Capital im Rahmen seines „Makler-Kompasses“ durch Studien und Tests die besten Immobilienmakler in ganz Deutschland. Wir haben uns dem Wettbewerb gestellt und wurden eingehend geprüft.

Die KWAG Immobilien GmbH gehört nun zu den Top-Maklern der Landeshauptstadt München mit ausgezeichneten Leistungen. Wir haben es jetzt auch schwarz auf weiß: Wir sind ein Team, wir beraten, begleiten und begeistern unsere Kunden.

### Was das Capital-Siegel aussagt

Bereits zum zehnten Mal in Folge führt Capital in ausgewählten Branchen Studien und Tests durch, die Leistungen, Produkte und auch Kosten von Unternehmen untersuchen und bewerten. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit den in den jeweiligen Branchen anerkanntesten Prüfinstituten und Sachverständigen. Gemeinsam entwickeln sie die Kriterien sowie die Methoden der Tests und legt dabei großen Wert auf Sachkunde, Transparenz, Objektivität und auch Neutralität. Die Prüfer bewerten dabei unter anderem die Qualifikation, die Prozessqualität, Verträge und Exposés sowie den Qualitätsstandard der Services. Im Ergebnis werden die Gesamtpunktzahlen in das Sterne-System überführt. Fünf Sterne stehen dabei für die Höchstnote, vier Sterne für sehr gute Leistungen. Die KWAG Immobilien GmbH darf sich über die 5-Sterne-Bewertung freuen.



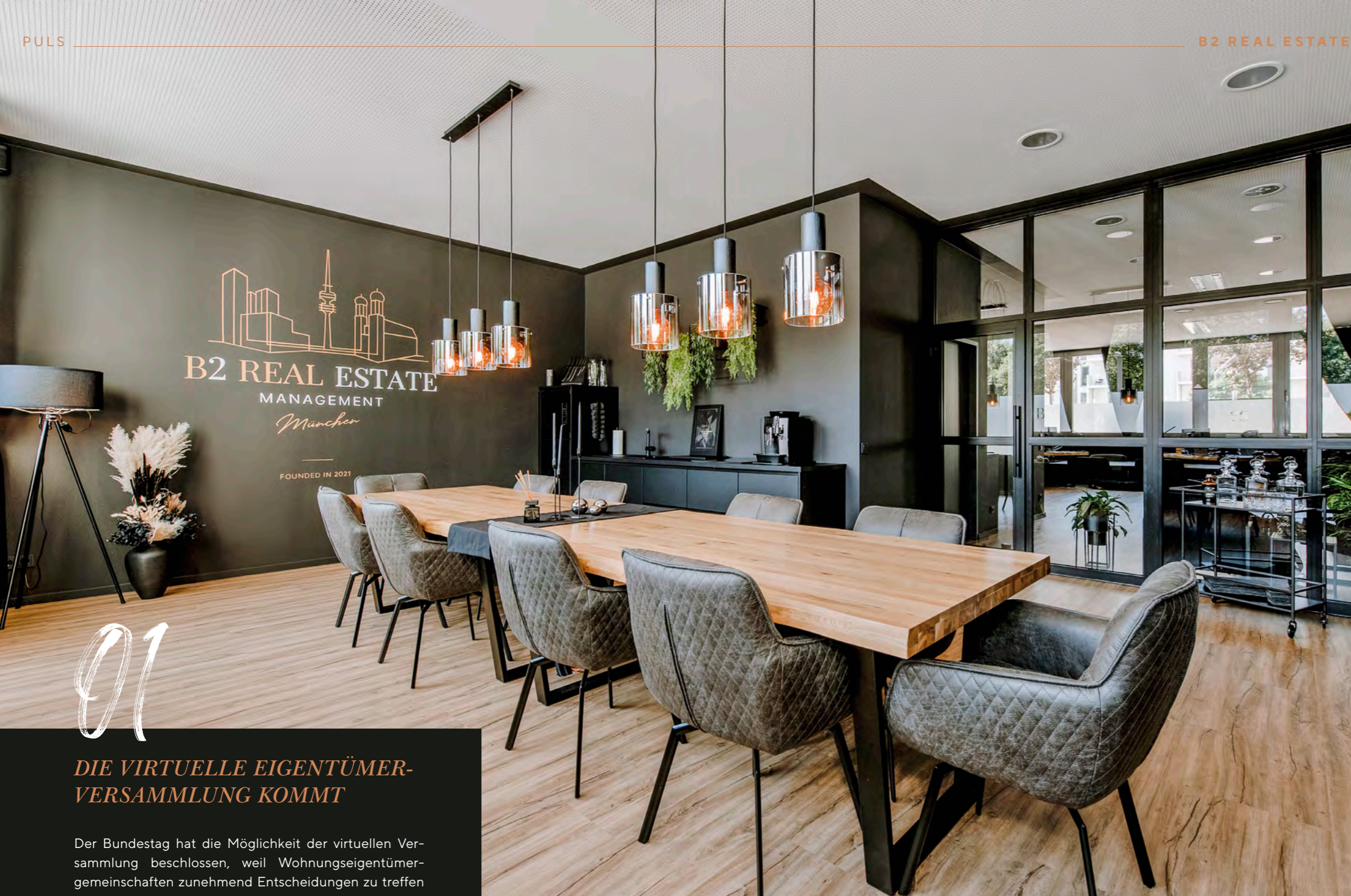
/TEXT/ MARTIN BRAUSER

# WORUM SIE SICH NICHT KÜMMERN MÜSSEN ...

... WENN SIE IHRE IMMOBILIE  
VERWALTEN LASSEN



ALS EINGEFLEISCHTE PROFIS IN SACHEN IMMOBILIENVERWALTUNG HABEN WIR FÜR SIE ALLE ENTWICKLUNGEN IM BLICK, DIE SIE VIELLEICHT AUCH KENNEN SOLLTEN.



01

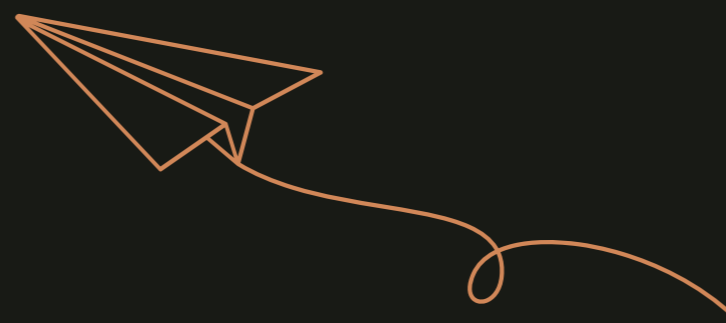
## DIE VIRTUELLE EIGENTÜMER- VERSAMMLUNG KOMMT

Der Bundestag hat die Möglichkeit der virtuellen Versammlung beschlossen, weil Wohnungseigentümergemeinschaften zunehmend Entscheidungen zu treffen haben, für die eine jährliche Präsenzversammlung nicht ausreicht. Allerdings nicht bedingungslos!

Dieser Beschluss war überfällig, denn die Corona-Pandemie hat gezeigt, dass bei virtuellen Versammlungen deutlich mehr Mitglieder der WEG anwesend waren und Beschlüsse auf breiter Basis gefasst werden konnten. Hybride Versammlungen (in Präsenz und online) gelten dagegen als unkommunikativ, zu teuer und werden von den Gemeinschaften meist nicht angenommen.

Voraussetzung für die rein virtuelle Versammlung ist, dass sich mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen in einer Eigentümerversammlung dafür aussprechen – gültig für drei Jahre. In einem Änderungsantrag der Regierungskoalition wurde der vorliegende Entwurf ergänzt. Danach müssen Eigentümergemeinschaften, die

vor dem 1. Januar 2028 die virtuelle Versammlung beschließen, bis einschließlich 2028 mindestens einmal jährlich eine Präsenzversammlung abhalten. Hierauf kann nur durch einstimmigen Beschluss verzichtet werden. Ein Verstoß gegen diese Pflicht führt jedoch nicht zur Nichtigkeit oder Anfechtbarkeit der in einer virtuellen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Sofern ein Eigentümer oder eine Eigentümerin keine Möglichkeit der Internetteilnahme hat, steht es ihm oder ihr künftig frei, auch bei einem anderen Mitglied der Gemeinschaft an der virtuellen Versammlung teilzunehmen. Unbenommen davon bleibt, dass Eigentümerinnen und Eigentümer wie bisher auch das Recht der Vollmachtsübertragung ausüben können.



02

## PRIVILEGIERUNG ZUM EINBAU VON STECKERSOLARGERÄTEN

Ebenfalls beschloss der Deutsche Bundestag, dass Wohnungseigentümer künftig Anspruch auf eine Stromerzeugung durch Steckersolargeräte haben. Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet danach über das Wie und Wo der Installation. Eine Regelung zur Einschränkung von Rückbauansprüchen der Vermietenden ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass bei Auszug der Mieter das Steckersolargerät mitnimmt oder eine einvernehmliche Regelung erzielt wird. Keine Regelung erfolgte zu Dach-Photovoltaikanlagen, da davon ausgegangen wird, dass die WEG eine gemeinschaftliche Gebäudeversorgung beschließt. Die B2 Real Estate Management GmbH begrüßt beide Beschlüsse, spiegeln sie doch die Realität wider.

03

## NEUE FRAGEN & ANTWORTEN ZUR E-MOBILITÄT IN TIEFGARAGEN

Zunehmend erreichen Hausverwaltungen Anfragen zur Vermietung von Stellplätzen mit E-Ladeinfrastruktur und wie diese ohne steuerliche Nachteile vermietet werden können.

### Die B2 Real Estate Management GmbH informiert:

Die Frage nach der Vermietbarkeit von Stellplätzen mit Ladestation stellt sich vor allem für Vermieter von Gewerbeimmobilien. Klare Antwort: „Ja.“ Daraus ergibt sich die Folgefrage, ob dadurch steuerliche Nachteile entstehen können. Hier lautet die Antwort: „Es kommt darauf an.“ Grundsätzlich ist der Betrieb von E-Ladestationen eine gewerbliche Tätigkeit, die eine steuerliche Behandlung nach sich zieht. Dies muss auch dann gelten, wenn die betriebene Ladestation zusammen mit einer Wohnung vermietet wird. Hier besteht die Gefahr, dass durch die gewerbliche Tätigkeit (Ladestation) die Vermietung insgesamt gewerblich wird, wenn beides durch dieselbe juristische Person erfolgt. Feste Grenzen, ab wann dies der Fall ist, werden jedoch nicht kommuniziert. Dies macht eine einfache Ja-oder-nein-Antwort unmöglich.

04

## ELEMENTARSCHADENVERSICHERUNGEN: NOTWENDIGKEIT ODER ÜBERREGULIERUNG?

Die extremen Wetterereignisse und vor allem die Überschwemmungen in diesem Jahr haben das Thema Elementarschadenversicherung wieder in die Diskussion gebracht. Bereits 2023 hatten der Bundesrat und die Ministerpräsidentenkonferenz (MPK) festgestellt, dass die Absicherung gegen Elementarschäden in Deutschland unzureichend ist. Derzeit sind wohl etwas mehr als 50 Prozent aller Privathäuser gegen Elementarschäden versichert. Die Bundesregierung ist bei diesem Thema gespalten: Während SPD und Grüne eine Pflichtversicherung befürworten, lehnt die FDP diese ab. Sie würde das Wohnen verteuern, den bürokratischen Aufwand erhöhen und den Staat nicht aus der finanziellen Verantwortung entlassen. Die Bundesregierung hält derzeit an einer Angebotspflicht fest, während die Länder eine Pflichtversicherung fordern. Der Vorschlag der Bundesregierung sieht vor, dass Versicherer für Neubauten ein Pflichtangebot machen müssen, das aber abwählbar ist. Auch Eigentümer von Bestandsgebäuden sollen ein Angebot erhalten.

### Wir empfehlen daher:

1. Eine Vorabklärung mit dem Finanzamt. Die Auskunft ist wahrscheinlich kostenpflichtig, bringt aber Planungssicherheit.
2. Möglicherweise ist eine Auslagerung möglich. Dann betreibt nicht der Vermieter, sondern ein Drittanbieter die Anlage, sodass für den Vermieter keine gewerbliche Tätigkeit mehr vorliegt.

In beiden Fällen empfiehlt es sich, den konkreten Einzelfall durch einen Steuerberater oder Fachanwalt für Steuerrecht begleiten zu lassen, um steuerliche Nachteile zu vermeiden.

05

## WO DRÜCKT DER SCHUH BEI DER ENERGETISCHEN SANIERUNG IM WEG-BEREICH?

Mit rund 0,3 Prozent ist die Sanierungsquote in WEG-Gebäuden besonders niedrig – der Handlungsbedarf ist enorm. Das Projekt GREEN Home will mit einer Schmerzpunkt-Liste gezielt Anreize setzen, um die enormen CO<sub>2</sub>- und Energieeinsparpotenziale zu mobilisieren.

Die sieben größten Hemmnisse bei der energetischen Sanierung von WEG-Gebäuden, die im Projekt identifiziert wurden, sind aktuell folgende:

- Mangelndes Wissen verhindert Initiativen und Entscheidungen zur Sanierung
- Bedarf an Lösungen aus einer Hand: „One-Stop-Shop“-Lösungen in der BEG förderfähig machen
- Fehlende Unterstützung für WEG-Verwaltungen, energetische Sanierungsmaßnahmen voranzubringen
- Verzögerung von Sanierungsentscheidungen in der WEG: Gesetz zur virtuellen WEG-Versammlung
- Zwischenfinanzierung von WEG-Darlehen bei kurzfristiger Zahlungsunfähigkeit von WEG-Parteien
- WEG-Parteien mit geringem Familieneinkommen können sich hohe Investitionen trotz BEG nicht leisten: zinsgünstige Darlehen für energetische Sanierungen ergänzend vorsehen
- Wärmeschutzverordnung blockiert energetische Sanierung in WEG-Gebäuden

An dieser Stelle können wir nicht im Detail auf einzelne Forderungen, Maßnahmen und deren erwartete Wirksamkeit eingehen. Gut zu wissen ist aber, dass sich das EU-Projekt GREEN Home zum Ziel gesetzt hat, die Sanierungsrate in WEG-Gebäuden zu erhöhen. Das Projektteam entwickelt praxistaugliche Instrumente zur Umsetzung und Finanzierung von Energieeffizienzmaßnahmen im Gemeinschaftseigentum von Eigentümergemeinschaften. Beteiligt sind der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV), die Deutsche Initiative Energieeffizienz (DENEFF), der DENEFF Energiedienstleistungs-Hub (EDL\_HUB), die Initiative Wohnungswirtschaft in Osteuropa (IWO) und Funding for Future (F3). Die Reichweite des Projekts umfasst knapp 1.000 Immobilienverwaltungen mit mehreren hunderttausend Wohnungen im Eigentum.



06

## ZAHL DER STAATLICH GEFÖRDERTEN ENERGIEBERATUNGEN EXPLODIERT

Der Bund hat im Jahr 2023 insgesamt 115.395 Energieberatungen für Wohngebäude mit einem Gesamtvolumen von mehr als 160 Millionen Euro gefördert. Das geht aus der Jahresstatistik des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) hervor. 28 Prozent der Beratungen betrafen Gebäude mit mindestens drei Wohneinheiten. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat sich die Zahl der geförderten Energieberatungen mehr als versiebenfacht. Die Entwicklung der Antragszahlen spiegeln dabei das Auslaufen der Förderung Ende 2023 wider: Nach 134.921 Anträgen 2022 wurden 2023 nur noch 119.716 Anträge gestellt. Die Hälfte aller 2023 geförderten Energieberatungen fand allein in Baden-Württemberg (28 Prozent) und Nordrhein-Westfalen (22 Prozent) statt. Schlusslichter im Länderranking sind die bevölkerungsarmen Flächenländer Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern mit 1.005 bzw. 859 Beratungen.

*Unterm Strich:*

MEHR(-)WERT DURCH EINGEFLEISCHTE PROFIS

B2 Real Estate Management GmbH  
Leopoldstraße 206 | 80804 München

089.215275990 ↗

INFO@B2REM.DE ↗

B2REM.DE ↗





**THIS IS DESIGN YOU'VE BEEN WAITING FOR**

**KONZEPT & DESIGN**

#PAPIERVERNARRT  
#ZWECKVERLIEBT  
#HERZGEMACHT

BEREIT, MIT EINEM AUTHENTISCHEN UND EINZIGARTIGEN AUSSENAUFTRITT IHRES UNTERNEHMENS FÜR STANDING OVATIONS ZU SORGEN?

**COME OVER! THE STAGE IS YOURS!**

MANUFAKTUR-IDEENTITAET.DE

Exklusive Projektvorstellung  
unseres Geschäftspartners EURYTOS

WS 53  
WOHNEN IN WALDTRUDERING

**NEUBAU Waldschulstraße 53**  
Villenhälften und Eigentumswohnungen zum Kauf in Bestlage Waldtrudering

<p><b>Echt. Zeitgemäß.</b></p> <p>Effizienzhaus 55 Grundwasserwärmepumpe Hochwertige Ausstattung TG, autofreies Grundstück</p>	<p><b>Fein. Investieren.</b></p> <p>Degressive AfA 5% Hohe Mietnachfrage Begehrter Stadtteil Fertigstellung Frühjahr 2025</p>	<p><b>Wunderbar. Ruhig.</b></p> <p>13 Wohnungen, 2-4,5 Zi. Ca. 87 bis über 225 m² Wfl. Barrierefreie Wohnungen Schöne Balkone, Dachterrassen</p>	<p><b>Super. Familiär.</b></p> <p>6 Villenhälften Ca. 168 bis 177 m² Wfl. 3 Schlafzimmer, 2 Bäder im OG Gärten mit Baumbestand</p>
--	---	--	--

**Q1/2025 FERTIGSTELLUNG**

Über Ihre Ansprechpartner bei der KWAG erhalten Sie weitere Informationen und erfahren welche Einheiten noch verfügbar sind.

Nehmen Sie gerne Kontakt auf!

Ein Projekt der  
*Eurytos*

Alle Abb. aus Sicht des Illustrators. © BE EXTRAORDINARY

# DAS COMEBACK DER WERKSWOHNUNGEN

## Ein Gewinn für alle

*Für Unternehmen wird es immer schwieriger, qualifiziertes Personal zu finden. Gerade in München ist einer der Hauptgründe der eklatante Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Eine Lösung: Mitarbeiterwohnungen als handfester Vorteil für Arbeitgeber.*

/ TEXT / PETROS THEODOSIADIS

Die Warteschlange reicht über fünf Stockwerke. In einem Mietshaus in Schwabing soll eine Wohnung im 5. Stock (ohne Aufzug) vermietet werden: 1 Zimmer, 44 m<sup>2</sup>, möbliert, 1.400 € kalt. Mit kleiner Terrasse – immerhin. Fragt man die Menschen, so wären hier ausnahmslos alle froh, wenn ihr Arbeitgeber das bieten könnte, was begehrt denn je ist: bezahlbaren Wohnraum.

— Jedes zweite Unternehmen in Deutschland klagt darüber, offene Stellen nicht besetzen zu können – Tendenz steigend. Eine Hauptursache: Gerade in Großstädten, wo Jobchancen, kurze Wege zur Arbeit, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kultur geboten sind, wächst das Wohnungsproblem. Kein Wunder also, dass ein Modell eine Renaissance erlebt: die Mitarbeiterwohnung. Denn gute Arbeitskräfte, auch aus dem Ausland, lockt man nur mit einem attraktiven Gesamtpaket – Wohnung inklusive. Sonst gehen die Kandidaten nicht selten einfach in ein anderes Land oder eben zu einem anderen Arbeitgeber.

### Schon mal da gewesen: Werkswohnungen

— Ende der 1970er-Jahre gab es in der alten Bundesrepublik rund 450.000 Werkswohnungen. Ob für Post- oder Bahnan-gestellte, Soldaten oder Krankenhauspersonal: Überall wurden jungen Familien funktionale, preisgünstige Wohnungen in ganzen Stadtvierteln zur Verfügung gestellt. Später wurden die meisten verkauft, weil sie als zu verwaltungsintensiv galten – aus heutiger Sicht ein gravierender Fehler.

— Heute sollen nicht mehr nur junge Familien von Werks-wohnungen profitieren, sondern Berufseinsteiger und Mitarbeiter, die mit ihren Gehältern auf dem überhitzten Mietmarkt kaum eine Chance haben. Deshalb stellen Un-ternehmen wie die Deutsche Bahn oder Immobiliengesell-

schaften von BASF, aber auch Automobilkonzerne wie VW und Audi ihren neuen Mitarbeitern verstärkt Wohnungen zur Verfügung. Und auch der Bund will bis zu 8.000 Wohnungen für Bedienstete bauen.

— Damit tun sie es vielen Unternehmen in Österreich gleich, wo das Konzept weit verbreitet ist. So wird beispielsweise zu jedem Hotel ganz selbstverständlich ein Personalhaus ge-baut. Außerdem können Unternehmen ihren Mitarbeitenden dort kostenlos eine Wohnung zur Verfügung stellen, ohne dass dies – wie bisher in Deutschland – als geldwerter Vorteil versteuert werden muss.

### Steuererleichterung dank Gesetzesänderung

— Erfreulicherweise hat die Bundesregierung genau an dieser Stellschraube gedreht: Ab 2024 müssen Beschäftigte die Differenz zwischen der verbilligten Miete für Mitarbeiter-wohnungen und der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht mehr als geldwerten Vorteil versteuern. Voraussetzung ist, dass die Miete der Werkswohnung nicht mehr als ein Drittel unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

— Darüber hinaus wollen einzelne Bundesländer das Mitar-beiterwohnen zusätzlich fördern und erleichtern.

### Ein Gewinn auf vielen Ebenen

— Von mehr Mitarbeiterwohnungen würden die Un-ternehmen auf vielen Ebenen profitieren: dringend benötigte Fachkräfte finden, den Mitarbeitern einen konkreten und tatsächlichen Mehrwert in Form einer Wohnung geben und gleichzeitig wirtschaftlich auch an der Wertschöpfung der Immobilie partizipieren und somit in jeder Hinsicht ein gutes Geschäft machen.

# Endlich alles unter einem Dach

/TEXT/ ELLA KABLUKOVA

Wie geht es Kindern und Jugendlichen, die einen Elternteil verloren haben? Oder jüngeren Erwachsenen nach dem Tod ihres Lebenspartners? Diese Frage steht im Mittelpunkt aller Aktivitäten der Nicolaidis YoungWings Stiftung für qualifizierte Trauerbegleitung.

— 134 Mitarbeitende (davon ca. 92 ehrenamtlich) bieten Halb- und Vollwaisen bis zu 27 Jahren und Erwachsenen bis zu 49 Jahren ihre Hilfe an. Sie alle vereint der Anspruch, Trauernde individuell und umfassend zu begleiten und langfristig als verlässlicher Ansprechpartner für sie da zu sein. Insgesamt 1.685 Menschen haben die Angebote der Stiftung im Laufe des Jahres 2023 wahrgenommen.

— Für uns ist die Nicolaidis YoungWings Stiftung, die in diesem Jahr ihr 25-jähriges Bestehen feiert, seit jeher eine Herzensangelegenheit. Grund genug, Ihnen zu berichten, was sich im vergangenen Jahr getan hat: Neben den alljährlichen Charity-Schafkopf- und Golfturnieren, an denen wir immer wieder gerne teilnehmen, stand ein Ereignis im Mittelpunkt: Pünktlich zum 25-jährigen Jubiläum erfolgte im Februar dieses Jahres der Einzug in das „Sternenhaus“ in der Regerstraße 30 am Nockherberg. Auch wenn das Haus wegen nicht hundertprozentig ausreichender Spendengelder noch nicht ganz fertiggestellt ist, ermöglicht es der Stiftung schon jetzt, alle ihre Angebote unter einem Dach zu bündeln.



BILDER STERNENHAUS  
© SAMMER MALERIEBETRIEB GMBH

— Das Haus besteht aus fünf Stockwerken, die nach einem ausgeklügelten Farbkonzept von unten nach oben zunehmend heller gestaltet sind. Im wahrsten Sinne des Wortes strahlender Höhepunkt ist die Dachterrasse mit einem herrlichen Blick über die Dächer von Haidhausen. Hier entsteht nach und nach der „Sternengarten“ – als Oase der Ruhe und Ort der Begegnung.

WENN AUCH SIE DIESES EINZIGARTIGE  
PROJEKT UNTERSTÜTZEN MÖCHTEN,  
ERFAHREN SIE MEHR AUF DER WEBSITE:

[NICOLAIDIS-YOUNGWINGS.DE](https://NICOLAIDIS-YOUNGWINGS.DE) ↗

# Alltag ist noch oft genug.

Leben am Wasser – 136 exklusive Wohnungen am Starnberger See.



Vorankündigung

## FELDAFINGER HÖHE

STARNBERGER SEE

feldafinger-hoehe.de      Über Ihre Ansprechpartner bei der KWAG erhalten Sie weitere Informationen!      Ein Projekt der C7 Gruppe




## GEMEINSAM MEHRWERT SCHAFFEN




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

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



Treuhand GmbH  
 Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

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

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

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

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

www.merl-neiser.de

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

# Seit 1899 angenehm anders

## Weitere Expansion beim Bankhaus RSA

### DAS RSA-KUNDEN-VERSPRECHEN

- INDIVIDUALITÄT
- MENSCHLICHKEIT
- HOCHWERTIGER SERVICE
- QUALIFIZIERTE BERATUNG
- KEIN CALL-CENTER
- DIREKTER DRAHT ZU IHREM BERATER
- FESTE, LANGJÄHRIGE ANSPRECHPARTNER
- ABSOLUTE KUNDEN-ORIENTIERUNG
- GÜNSTIGE KONDITIONEN
- GERINGE GEBÜHREN
- ERHALT DER GESCHÄFTS-STELLEN
- ERHALT DER ÖFFNUNGS-ZEITEN
- SELBSTSTÄNDIGKEIT

**FAZIT: SEIT 1899  
ANGENEHM ANDERS.**



1



2

Das Bankhaus RSA hat im 125. Jubiläumsjahr einen sensationellen Meilenstein erreicht: Erstmals in seiner Geschichte wurde eine Bilanzsumme von über 1 Mrd. Euro präsentiert! Die mehr als 900 anwesenden Mitglieder der Generalversammlung waren sichtlich zufrieden und erteilten einstimmig die Zustimmung zum Jahresabschluss und der Gewinnverwendung. Die Mitglieder können damit am Bankerfolg mit 6 % Dividenden teilhaben – ein Spitzenwert!

Die erfreuliche Entwicklung der Mitarbeiterzahl und des Geschäftsvolumens macht es möglich, dass in Albaching eine neue Geschäftsstelle gebaut und gleichzeitig in der Hauptstelle ein Erweiterungsbau errichtet wird. „Mit den beiden Bauvorhaben bekennen wir uns klar zur Region und zur Eigenständigkeit der Bank“, so die beiden Vordstände Pongratz und Thalmeier.

### HIGHLIGHTS DES JAHRES

- 1 NEUES MITARBEITERFOTO
- 2 900 GÄSTE BEI DER GENERALVERSAMMLUNG
- 3 NEUE AUFSICHTSRÄTE
- 4 STANDORT MÜNCHEN LEOPOLDSTR. 204 A
- 5 BAUVORHABEN IN ALBACHING UND RECHTMERING



3



4



5



Bank  
ist eben  
nicht gleich  
Bank

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

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

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

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

/TEXT/ ELLA KABLUKOVA



BLOND

1,93 METER GROSS

26 JAHRE JUNG

DAS IST SIMON KULZER

Der deutsche Beachvolleyballer hat es geschafft, neben seiner sportlichen Karriere auch seinen Bachelor in Wirtschaftspsychologie erfolgreich zu absolvieren und gleich das darauf aufbauende Masterstudium anzuschließen. In den vergangenen Monaten stand für Simon daher das Studium im Vordergrund. Sein Ziel, im Herbst/Winter 2024 an internationalen Beachvolleyballturnieren in Asien teilzunehmen, hat er aber trotz Doppelbelastung, Verletzungen und zwischenzeitlichem Partnerwechsel nie aus den Augen verloren.

— Um für die Saison fit zu sein, hat er zwischen seinen Vorlesungen immer fleißig trainiert. Das hat sich gelohnt, denn zusammen mit seinem Spielpartner steht er auf Platz 3 im internationalen Ranking der deutschen Teams.

— Wir finden, all das sind sehr gute Gründe, diesen ehrgeizigen jungen Mann zu unterstützen. Die Partnerschaft zwischen Simon Kulzer und der KWAG besteht bereits seit über fünf Jahren. Die Kooperation ermöglicht dem jungen Sportler die Teilnahme an wichtigen Turnieren, die seine Karriere voranbringen. Gleichzeitig ermöglicht sie uns, unsere Marke einer ganz neuen Zielgruppe vorzustellen. Darüber hinaus verfolgen wir gemeinsame Ziele. Denn genau wie wir engagiert sich Simon gerne für soziale Projekte und veranstaltet Charity-Turniere.

— Außerdem ist Simon bei diversen Events aktiv: so auch beim Samsonite OFFICE BEACH CUP 2024 im Roberto Beachclub München, an dem wir als KWAG zusammen mit 19 weiteren Unternehmen teilgenommen haben. Sport, Teambuilding und Networking waren die Hauptziele des Abends – seit jeher die Grundpfeiler unserer Partnerschaft mit Simon.

— Wir freuen uns auf weitere erfolgreiche Jahre – auf und neben dem Platz. Wir bleiben am Ball und sind schon gespannt, wohin uns die gemeinsame Reise noch führen wird.

@JUSTUS FOTOS

Eine  
runde  
Sache!

## Anzeigen

Seite 22 @bueschl-gruppe.de // Seite 23 @bkl.de //  
 Seite 26 @go2flow.de // Seite 30 @dukamo.de //  
 Seite 31 @ungerweine.de // Seite 38 (oben) @novethos.de,  
 (unten) @maler-sammer.de // Seite 39 @emu-travel.com //  
 Seite 45 @bauwens.de // Seite 48 (oben) @allcom-online.de,  
 (unten) @audi-zentrum-landshut.audi //  
 Seite 49 @derwolfsbarsch.de // Seite 55 @timehouse.de //  
 Seite 56 @zosseder.de // Seite 57 @weko.com //  
 Seite 61 @smart-net.works // Seite 64 @hansuebelacker.de //  
 Seite 80 @manufaktur-ideentitaet.de // Seite 81 @eurytos.de //  
 Seite 86 (oben) @c7.de, (unten) @alr-treuhand.de //  
 Seite 87 @merl-neiser.de / Seite 90 @bankhaus-rsa.de

## Bildnachweise

Seite 6 (Grafik) @stock.adobe.com // Seiten 8-19 (Visualisierungen)  
 @ALT/SHIFT - Creative Visuals // Seite 21 (Portraits) @Bankhaus  
 RSA // Seiten 24-25 (Schüler) @istockphoto.com, (Tafel) @stock.  
 adobe.com // Seiten 27-29 (Sofa, Stuhl, Lampe, Beispielbilder)  
 @stock.adobe.com // Seiten 32-37 (Virtuose) @stock.adobe.com //  
 Seiten 40-44 (Objektfotos) @KWAG // Seite 46 (Portrait)  
 @bauwens.de // Seiten 50-51 (Vogel, Grundriss, Himmel)  
 @stock.adobe.com // Seiten 52-54 (Portraits) @Christian Roth //  
 Seiten 58-60 (Ziegelmauer) @stock.adobe.com // Seite 62 (Portrait  
 links) @KWAG, (Portrait rechts) @Christian Roth // Seiten 65-67  
 (Portraits) @kwco.de // Seiten 68-71 (Paar alt, Paar jung) @stock.  
 adobe.com // Seite 72 (Wohnung) @stock.adobe.com // Seite 74  
 (Referenzbilder Bestand) @Sonja Pöhlmann, (Bilderrahmen) @stock.  
 adobe.com // Seiten 76-79 (B2 Real Estate) @Sonja Pöhlmann //  
 Seite 82 (Ehepaar) @istockphoto.com // Seiten 84-85 (Sternenhaus)  
 @Sammer Malereibetrieb GmbH // Seiten 88-89 (Bankhaus RSA)  
 @bankhaus-rsa.de // Seite 91 (Simon Kulzer) @justus fotos

# IMPRESSUM

## Puls

**DAS MAGAZIN DER KWAG  
 AUSGABE 2024**

Alle Rechte vorbehalten.

## Herausgeber

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

**[089.15701.100](tel:089.15701.100)** ↗

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

**[KWAG.DE](http://kwag.de)** ↗

## Redaktion

**SEIN KONZEPT & RAUM E.K.  
 USCHI WALLNER**

**[UWALLNER@SEIN-KONZEPTRAUM.DE](mailto:uwallner@sein-konzeptraum.de)** ↗

## Layout

**MANUFAKTUR FÜR IDEENTITÄT  
 MANUELA MUSTAC**

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

## Druck

**DRUCKEREI VOGL GMBH & CO. KG**

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

