



J. KUCHLBAUER<sup>GmbH</sup>

***Firmenpräsentation***

M. Kuchlbauer

# Firmenphilosophie



„Man muss einem Haus die Freude ansehen, mit der es gebaut wurde.“

*Die Schweizer Autorin Brigitte Fuchs*

Bauen ist eine Ehre und eine Verpflichtung. Ob Sie ein Heim für sich und Ihre Familie errichten oder ob Sie für den gewerblichen Verkauf planen: Sie schaffen Raum, der für Menschen zum Mittelpunkt ihres Daseins wird, Raum, von dem aus Menschen in die Welt gehen und zu dem Menschen zurückkehren. Hier trifft man sich für Arbeit und Erholung, ist man ganz für sich oder kommt zusammen, hier findet Leben statt. Das Umfeld dafür erschaffen zu dürfen ist eine Ehre.

Doch diese Aufgabe verpflichtet auch: Nachhaltigkeit, Sicherheit, Regionalität und Lebensqualität sind keine leeren Worthülsen oder vom Baurecht erzwungene Zusatzkosten. Sie sind vielmehr die Faktoren, die für Ihr Projekt Werterhalt und Wertschöpfung bedeuten, die Ihre und unsere Arbeit zu einem Erfolg in jeder Hinsicht machen: ökonomisch und menschlich.

Bauplanung und Projektmanagement erfordern Wissen um Gesetze und Vorschriften, die Fähigkeiten für eine grundsätzliche Finanzplanung, den guten Kontakt zu den richtigen Ansprechpartnern bei Behörden, Banken, Architekten, Maklern, Handwerkern und Baufirmen, ein Gespür für den Markt und die Wünsche von Käufern und Verkäufern – für all das stehen wir mit unserem Können und unserer langjährigen Erfahrung ein. Die J. Kuchlbauer GmbH ist *unser* Haus, und es steht fest und sicher auf dem Fundament der Werte von Menschlichkeit, Fairness und Glaube. Bauen ist ein Geschäft – und Bauen hat einen Sinn. Wir bauen mit Freude für Sie und mit Ihnen.

# Geschäftsführung J. Kuchlbauer GmbH



Johann Kuchlbauer

## Aufgaben:

- Geschäftsführer
- Behörden-Management
- Immobilienrecht
- Qualitätskontrolle

## Lebenslauf:

- Ehrenamtlicher IHK-Prüfer für Immobilienwirtschaft
- Seit 2006 Dozent für Immobilienwirtschaft
- Seit 2004 Immobilienberater für kirchliche Institutionen
- Seit 1996 selbständiger Unternehmer



Maximilian Kuchlbauer

## Aufgaben:

- Geschäftsführer
- Operative Geschäftsführung
- Projektsteuerung
- Verkauf

## Lebenslauf:

- Diplomierter Betriebswirt der FH Regensburg
- Seit 2021 im Familienbetrieb
- Davor 14 Jahre Automobilindustrie:
- 2020-2021 Vice President China für schwäbischen Kabelsatz Zulieferer
- 2012-2020 Geschäftsführer China für österreichischen Steckverbinder-Hersteller
- 2007-2011 Technischer Einkäufer in der Automobilindustrie
- Ehrenamt: 1. Vorsitzender TV1868 Burghausen e.V.

# Tätigkeitsfelder



# Generelle Immobilienberatung



## Generelle Immobilienberatung

Unsere generelle Immobilienberatung dient als umfassender Leitfaden für alle Aspekte des Immobilienmarktes. Wir bieten Ihnen Einblicke in aktuelle Markttrends, Investitionsmöglichkeiten und Strategien zur Optimierung von Immobilienportfolios. Unsere Kunden können sich über die Vor- und Nachteile verschiedener Immobilienarten informieren und erhalten eine klare Vorstellung davon, wie sie ihre Immobilienziele erreichen können. Unsere Beratung ist oft der erste Schritt für Einzelpersonen oder Unternehmen, die in den Immobilienmarkt eintreten oder ihre bestehenden Investitionen überprüfen möchten.

## Kauf- und Verkaufsberatung

Unsere Beratung konzentriert sich auf den Kauf und Verkauf von Immobilien. Wir bieten Ratschläge zu Marktpreisen, Verhandlungstaktiken, optimalen Verkaufszeiten und potenziellen Investitionsmöglichkeiten. Wir helfen auch dabei, die richtige Immobilie basierend auf den Bedürfnissen und dem Budget des Kunden zu identifizieren. Darüber hinaus unterstützen sie bei der Navigation durch den oft komplexen Transaktionsprozess, um sicherzustellen, dass der Kauf oder Verkauf reibungslos verläuft.

## Immobilienrecht

Das Immobilienrecht befasst sich mit den rechtlichen Aspekten des Besitzes, der Nutzung und der Übertragung von Immobilien. Es umfasst Themen wie Mietverträge, Grundbuchrecht, Baugenehmigungen und Eigentumsrechte. Unsere Beratung in diesem Bereich stellt sicher, dass alle Transaktionen und Aktivitäten im Einklang mit den geltenden Gesetzen stehen. Wir helfen auch dabei, potenzielle rechtliche Fallstricke zu vermeiden und bieten Unterstützung bei Streitigkeiten oder rechtlichen Herausforderungen.

## Erb- und Nachlassberatung in Verbindung mit Immobilien und Grundstücken

Unsere Beratung konzentriert sich auf die Übertragung von Immobilienvermögen vor dem Ableben eines Eigentümers. Wir bieten Ratschläge zu Testamenten, Erbschaftssteuern, Vermögensübertragungen und anderen damit verbundenen Themen. Wir helfen auch dabei, Strategien zu entwickeln, um die steuerlichen Auswirkungen von Erbschaften zu minimieren und sicherzustellen, dass der Wille des Eigentümers in Bezug auf seine Immobilien korrekt umgesetzt wird.

## Immobilienbewertung

Die Immobilienbewertung ist der Prozess der Bestimmung des Marktwerts einer Immobilie. Dies kann für Verkaufs-, Kauf-, Steuer- oder Finanzierungszwecke erforderlich sein. Wir verwenden eine Kombination aus Marktdaten, physischen Inspektionen und finanziellen Analysen, um den Wert einer Immobilie zu bestimmen. Eine genaue Bewertung ist entscheidend, um sicherzustellen, dass Eigentümer und Investoren fundierte Entscheidungen über ihre Immobilien treffen können.

# Projektsteuerung



## Neubauprojekte

Neubauprojekte beziehen sich auf den Bau von völlig neuen Strukturen, sei es Wohngebäude, Gewerbeimmobilien oder Infrastruktureinrichtungen. Im Rahmen der Projektsteuerung bedeutet dies die Planung, Koordination und Überwachung aller Phasen des Bauprojekts, von der Grundstücksauswahl (falls notwendig) über die Entwurfs- und Planungsphase bis hin zur Fertigstellung und Übergabe des Gebäudes. Die Projektsteuerung stellt sicher, dass das Projekt innerhalb des festgelegten Zeitrahmens und Budgets bleibt und die festgelegten Qualitätsstandards erfüllt.

## Umbau und Renovierungsprojekte

Diese Projekte beziehen sich auf bestehende Strukturen, die modernisiert, erweitert oder umgebaut werden müssen. Die Herausforderung bei der Projektsteuerung solcher Vorhaben besteht darin, die Arbeit oft in einem bewohnten oder genutzten Umfeld zu koordinieren. Dies erfordert besondere Rücksichtnahme auf Sicherheit, Lärm und andere Störungen. Die Projektsteuerung muss auch sicherstellen, dass die Renovierungs- oder Umbauarbeiten im Einklang mit geltenden Bauvorschriften und -standards stehen und dass alle Änderungen den Wünschen und Anforderungen des Auftraggebers entsprechen.

## Bauträgerberatung

Ein Bauträger ist ein Unternehmen oder eine Einzelperson, die Grundstücke erwirbt, darauf baut und dann die fertigen Immobilien verkauft oder vermietet. Wenn wir für Sie als Bauträger beraten, übernehmen wir oft die Rolle des Hauptkoordinators, der alle Aspekte des Bauprojekts überwacht, von der Finanzierung über die Planung bis hin zur Ausführung. Wir stellen sicher, dass das Projekt für Sie rentabel ist, rechtlichen Vorschriften entspricht und den Bedürfnissen des Marktes gerecht wird.

# Denkmalschutz



## Sanierungsberatung

Bei denkmalgeschützten Gebäuden ist die Sanierung oft eine besondere Herausforderung. Die Sanierungsberatung im Kontext des Denkmalschutzes befasst sich mit der Erhaltung und Wiederherstellung historischer Bausubstanz unter Berücksichtigung moderner Anforderungen und Technologien. Es geht darum, den historischen Charakter und Wert des Gebäudes zu bewahren, während es gleichzeitig den heutigen Standards und Bedürfnissen gerecht wird. Dies kann die Verwendung spezieller Materialien, Techniken und Handwerkskunst beinhalten, um den ursprünglichen Zustand so genau wie möglich wiederherzustellen.

## Immobilienprojekte Denkmalschutz

Immobilienprojekte, die unter Denkmalschutz stehen, erfordern eine besondere Planung und Ausführung. Solche Projekte können sowohl die Restaurierung als auch die adaptive Wiederverwendung historischer Gebäude beinhalten. Die Herausforderung besteht darin, den historischen Wert des Gebäudes zu bewahren, während es für moderne Zwecke umgestaltet wird. Dies kann bedeuten, dass man einen alten Industriebau in Wohnungen oder Büros umwandelt, während man seine historischen Merkmale beibehält.

## Behörden und Rechtsberatung

Denkmalschutz ist oft gesetzlich geregelt, und denkmalgeschützte Gebäude unterliegen speziellen Vorschriften und Anforderungen. Die Behörden- und Rechtsberatung im Kontext des Denkmalschutzes befasst sich mit der Navigation durch diese Vorschriften. Dies kann die Erlangung von Genehmigungen, die Klärung von Rechten und Pflichten des Eigentümers und die Beratung bei möglichen rechtlichen Streitigkeiten beinhalten. Es ist entscheidend, die geltenden Gesetze und Vorschriften zu verstehen und einzuhalten, um Strafen oder rechtliche Konsequenzen zu vermeiden.

## Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalschutz ist die zuständige Behörde in vielen Bundesländern, die sich mit dem Schutz und der Erhaltung von Kulturdenkmälern befasst. Sie legen fest, welche Gebäude oder Strukturen als denkmalgeschützt gelten, bieten Beratung und Unterstützung bei der Erhaltung und Restaurierung und überwachen die Einhaltung der Denkmalschutzgesetze. Die Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalschutz ist oft ein wesentlicher Bestandteil von Projekten, die denkmalgeschützte Gebäude betreffen, um sicherzustellen, dass alle Arbeiten den geltenden Vorschriften entsprechen, um die Zuschussanträge zu optimieren.

# Baulandentwicklung



## Erschließung von Bauland

Die Erschließung von Bauland bezieht sich auf die Vorbereitung eines Grundstücks für den Bau. Dies umfasst die Schaffung von Zugang zu öffentlichen Straßen, die Bereitstellung von Versorgungsleitungen (wie Wasser, Abwasser, Strom und Kommunikation) und die Sicherstellung, dass das Land den Anforderungen des Bebauungsplans entspricht. Der Bebauungsplan gibt dabei vor, welche Art von Erschließung notwendig ist, da er festlegt, welche Art von Bebauung auf einem bestimmten Grundstück zulässig ist und welche Infrastruktur dafür benötigt wird. Wir helfen Ihnen dabei Ihr zukünftiges Bauland zu entwickeln.

## Beratung Bebauungsplan

Unsere Beratung zum Bebauungsplan bietet Interessenten, Bauherren oder Entwicklern Informationen und Anleitungen zu den spezifischen Anforderungen und Bestimmungen eines Bebauungsplans. Dies kann Informationen darüber beinhalten, welche Art von Gebäuden oder Strukturen auf einem Grundstück erlaubt sind, welche Abstandsflächen einzuhalten sind, wie hoch Gebäude sein dürfen und welche sonstigen Vorschriften zu beachten sind. Unsere Beratung hilft dabei, kostspielige Fehler oder Verzögerungen im Bau- oder Genehmigungsprozess zu vermeiden.

## Rechtsberatung Behörden, Behördenmanagement, Genehmigungsprozesse

Dieser Punkt befasst sich mit der rechtlichen Seite des Bebauungsplans und der Bauentwicklung. Unsere Rechtsberatung hilft dabei, die rechtlichen Anforderungen und Vorschriften zu verstehen, die für ein bestimmtes Bauvorhaben gelten. Das Behördenmanagement bezieht sich auf die Interaktion und Kommunikation mit den zuständigen Behörden, um sicherzustellen, dass alle Genehmigungen und Dokumentationen ordnungsgemäß eingeholt und eingereicht werden. Der Genehmigungsprozess selbst ist der formelle Ablauf, bei dem ein Bauvorhaben von den zuständigen Behörden überprüft und genehmigt (oder abgelehnt) wird. Dieser Prozess stellt sicher, dass das geplante Bauvorhaben den geltenden Vorschriften, insbesondere dem Bebauungsplan, entspricht. Wir helfen Ihnen dabei, dass Sie Ihren Bebauungsplan in angemessener Zeit genehmigt bekommen.



# Immobilien-Vermögensberatung



## Projektkalkulation

Bei der Projektkalkulation geht es darum, die voraussichtlichen Kosten und potenziellen Erträge Ihres Immobilienprojekts zu berechnen. Dies beinhaltet die Berücksichtigung von Faktoren wie Grundstückskosten, Baukosten, Nebenkosten, erwartete Mieteinnahmen oder Verkaufspreise und Betriebskosten. Eine genaue Kalkulation ist entscheidend, um die Rentabilität eines Projekts zu bewerten und fundierte Investitionsentscheidungen zu treffen. Sie hilft Ihnen auch, Budgets festzulegen und Finanzierungsbedarf zu ermitteln.

## Förderprogramme

Viele Länder und Regionen bieten Förderprogramme für bestimmte Arten von Immobilienprojekten an, z.B. für den Bau von Sozialwohnungen, energetische Sanierungen oder den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude. Diese Programme können Zuschüsse, zinsgünstige Darlehen oder steuerliche Anreize bieten. Unsere Vermögensberatung für Immobilien sollte Investoren über verfügbare Förderprogramme informieren und helfen, diese optimal zu nutzen.

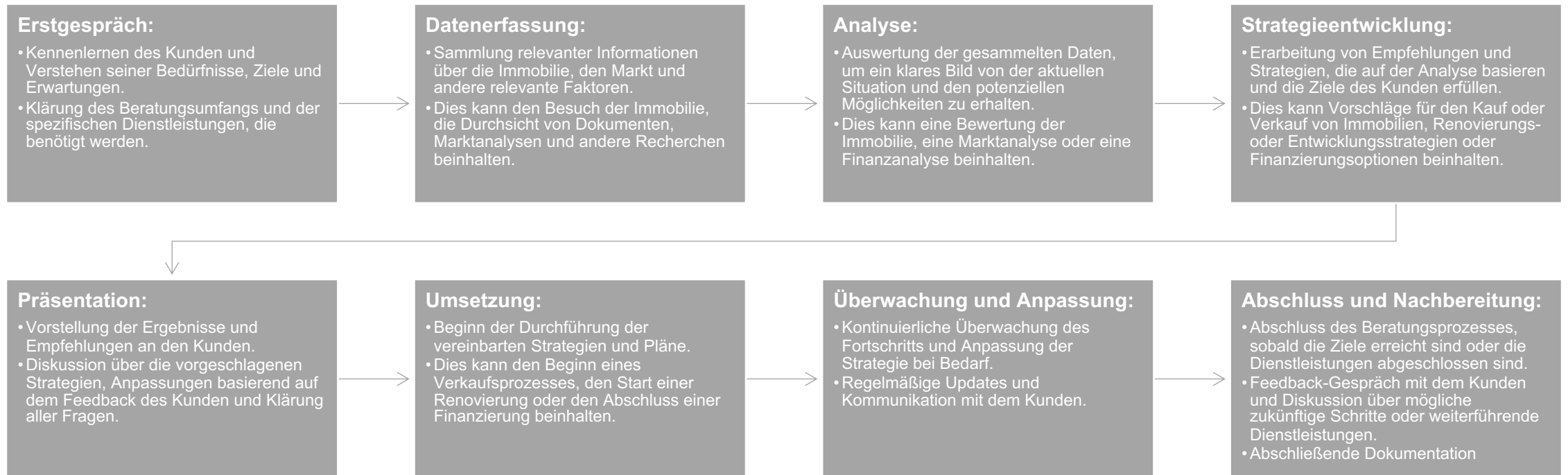
## Banken

Banken spielen eine zentrale Rolle bei der Finanzierung von Immobilienprojekten. Sie bieten eine Vielzahl von Kreditprodukten für den Kauf, Bau oder die Sanierung von Immobilien an. Im Kontext der Vermögensberatung für Immobilien geht es uns darum, die besten Finanzierungsmöglichkeiten zu identifizieren, die Kreditwürdigkeit des Investors zu bewerten und die besten Konditionen für Sie auszuhandeln. Es ist auch wichtig, die verschiedenen Anforderungen und Kriterien der Banken zu verstehen, um den Genehmigungsprozess zu erleichtern.

## Finanzierungsberatung

Die Finanzierungsberatung befasst sich speziell mit den verschiedenen Möglichkeiten, Ihr Immobilienprojekt zu finanzieren. Dies kann die Bewertung von Eigenkapital, Bankdarlehen, Fördermitteln und anderen Finanzierungsquellen beinhalten. Wir gehen gezielt auf Ihre spezifischen Bedürfnisse und Ziele ein, um einen maßgeschneiderten Finanzierungsplan für Sie zu erstellen. Dies beinhaltet auch die Beratung zu Zinssätzen, Laufzeiten, monatlichen Zahlungen und anderen wichtigen Aspekten der Finanzierung.

# Beratungsprozess





# Referenzen

# Projektsteuerung I



- Projekt: Generalsanierung  
Schwesternwohnheim Congregatio Jesu
- Ort: München, Nymphenburg
- Größe: 1500 m<sup>2</sup> / 21 Wohnungen
- Projektvolumen: 6.500.000 €
- Zeitraum: 2016 - 2019

# Projektsteuerung II



- Projekt: Neubau 6 Familienhaus
- Ort: München, Obermenzing
- Größe: 820 m<sup>2</sup> / 6 Wohnungen
- Projektvolumen: 6,8 Million €
- Zeitraum: 2015 - 2017

# Sanierung Denkmalschutz



- Projekt: Sanierung Denkmalschutz Stiftshaus
- Ort: Altötting, Kapellplatz
- Größe: 400 m<sup>2</sup> / 3 Wohnungen
- Projektvolumen: 700.000 €
- Zeitraum: 2019 - 2020



# Sanierung Denkmalschutz II



- Projekt: Sanierung Denkmalschutz Villa Wiedmann
- Ort: München, Pasing
- Größe: 250 m<sup>2</sup> / 5 Wohnungen
- Projektvolumen: 1.500.000 €
- Zeitraum: 2016 - 2018

# Bauträger I



- Projekt: Neubau 9 Familienhaus
- Ort: Engelsberg
- Größe: 720 m<sup>2</sup> / 9 Wohnungen
- Projektvolumen: 3.200.000 DM
- Zeitraum: 1997 - 1999



# Bauträger II



- Projekt: Neubau 5 Familienhaus
- Ort: Engelsberg
- Größe: 520 m<sup>2</sup> / 5 Wohnungen
- Projektvolumen: 2.100.000 DM
- Zeitraum: 1998 - 2000

# Bauträger III



- Insgesamt 24 Neubauprojekte seit 1996 in Oberbayern (u.a. Engelsberg, Obermenzing, Oberschleißheim)
- Großer Erfahrungsschatz bei Erstellung von Bebauungsplänen mit anschließender Projektentwicklung zu Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern



# Kontakt

**Maximilian Kuchlbauer**  
Geschäftsführer

J. Kuchlbauer GmbH

Flurstraße 1  
84524 Neuötting

E: [mail@j-kuchlbauer.de](mailto:mail@j-kuchlbauer.de)

M: +49 (0) 170 5561499

T: +49 (0) 8671/9290973

W: [www.j-kuchlbauer.de](http://www.j-kuchlbauer.de)



**J. KUCHLBAUER**<sup>GmbH</sup>



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!