



# Wohnungsbau München





Wohnanlage Diamaltpark, München

# Unsere Leistungen, maßgeschneidert für Ihre Anforderungen

## Lösungen für individuelles Wohnen

Individuelle, bedarfsgerechte Lösungen sind die Basis für wirtschaftliche Wohngebäude. In unserem Kompetenz-Center Wohnungsbau bündeln wir daher die Expertise spezialisierter Fachleute aus unterschiedlichen Ingenieurdisziplinen – für eine schlüsselfertige Baulösung, die maßgeschneidert Ihre persönlichen Anforderungen an eine Wohnimmobilie nachhaltig erfüllt.

Alle Projektbeteiligte im Köster-Team, ob Bereichsleiter, Projektleiter, interner Planungs Koordinator, Bauleiter, Poliere und Fachplaner ebenso wie die speziell ausgewählten Baupartner verfügen über ein fundiertes Branchenwissen und sind auf die Realisierung Ihrer Immobilie im Wohnungsbau spezialisiert.

## Maßgeschneiderte Dienstleistungen

Zugeschnitten auf Ihren Bedarf bieten wir Ihnen für Ihre individuelle Wohnimmobilie maßgeschneiderte Dienstleistungen von der Planung bis zum After-Sales-Management:

- BIM
- Planungs-Check/Beratung
- Käufermanagement
- Bemusterungsmanagement
- Wirtschaftliche und sichere Bauabwicklung
- After-Sales-Management

Als Ihr Baupartner bieten wir Ihnen maßgeschneiderte Vertragsmodelle passend zu Ihren Anforderungen: Vom Modell Köster-Partnerschaft ab Anfang an bis hin zum klassischen GU-Modell mit oder ohne Leistungsphase 5.

## Unser Leistungsportfolio

- Mietwohnungsbau
- Eigentumswohnungen
- Boardinghäuser
- Mikroappartements
- Nachhaltiger Wohnungsbau
- Werkwohnungen
- Geförderter Wohnungsbau
- Kombinierte Geschäftshäuser aus Gewerbe- und Wohneinheiten

# Köster-Planen- Bauen

Als Bauherr müssen Sie den Überblick über die vielen Einzelverträge mit Architekten, Haustechnikplanern und zahlreichen Bau- und Ausbaufirmen behalten. Köster bündelt diese umfangreichen Aktivitäten und bietet von Anfang an alle Planungs- und Bauleistungen aus einer starken Hand.  
Ihr Nutzen: Höhere Wirtschaftlichkeit. Mehr Sicherheit.

## ■ Ganzheitliche Planung und Bündelung der Baugewerke

Köster bietet Ihnen umfassende, auf den Wohnungsbau spezialisierte Leistungen im Bereich Architektur | Planung | Steuerung an. In Zusammenarbeit mit unseren Teams aus eigenen Architekten und Fachplanern der Köster-Gruppe oder in intensiver Zusammenarbeit mit freien Architekten und Planungsingenieuren sowie Gutachtern bündeln wir die Planungsleistungen und Zusammenarbeit aller Handwerkerfachrichtungen zu einem ganzheitlichen Bauauftrag.

## ■ Frühzeitige Kostensicherheit und Transparenz

Bei Vorlage des Bauentwurfs erhält der Kunde gleichzeitig ein Richtpreisangebot. Zu einem Zeitpunkt also, wo Budget und Bauumfang noch problemlos korrigiert werden können und eine fundierte, transparente Entscheidung getroffen werden kann.



## ■ Kein Bauzeit- und Kostenrisiko bei Bauherren

Wir minimieren Ihr Risiko und koordinieren alle Fachleute und die am Bauprozess Beteiligten.

## ■ Kürzere Bauzeit, optimierte Planung

Die Planung erfolgt interaktiv zwischen dem Kunden und den beauftragten Architekten und den kostenkalkulierenden Ingenieuren. In Workshops werden Ihre Ziele ermittelt und gewichtet. Bei Auftragserteilung ist die Planung auf die Bauabwicklung abgestimmt. Das Ergebnis: Deutlich kürzere Bauzeiten, niedrigere Kosten und signifikant kürzere Gesamtrealisierungszeiten.

## ■ Einbeziehung in den Planungsprozess

Workshops mit allen Beteiligten, Besichtigung von Referenzobjekten, Diskussion von Ideen Dritter und umfassende Visualisierung des Endentwurfes bieten Ihnen hohe Planungsqualität und Sicherheit.

## ■ Perfekt gesteuerte Planungs- und Bauphasen auf der Baustelle

Köster verfügt mit dem Köster-Prozess-System über ausgereifte und bewährte IT-gestützte Steuerungsverfahren für die Planungs- und Ausführungsphasen. Ihr Vorteil: Sicherheit und Wirtschaftlichkeit in der Bauausführung.



## Planungs-Check | Beratung

### Steigerung der Flächeneffizienz

Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir Vorschläge zur Steigerung der Flächeneffizienz. Dabei durchleuchten wir die Raumgeometrie unter Berücksichtigung notwendiger Erschließungsflächen und entwickeln individuelle Lösungen zur Erhöhung der Wohnflächen.

### Reduzierung der Betriebskosten

Basierend auf Ihren Planungen erarbeiten wir mit dem Fokus auf Energieeinsatz und Wartung Maßnahmen zur Reduzierung der Betriebskosten.

### Verbesserung der Wertstabilität

Bereits die Planung mit langjährig bewährten Detaillösungen hat maßgeblichen Einfluss auf die Wertstabilität Ihrer Immobilien. Wir beraten Sie bei der Auswahl der für Sie geeigneten Maßnahmen.

### Reduzierung der Rechtsrisiken

Ein zentrales Element Ihrer Immobilienvermarktung ist Ihre individuelle Baubeschreibung für die Käufer. Mit dem Ziel Ihre rechtlichen Risiken zu minimieren, überprüfen und erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen die Käuferbaubeschreibung Ihres Projekts. Wir unterbreiten Ihnen Vorschläge für Sonderwunschbeschreibungen und entwickeln eindeutige Formulierungen für Ihre Produktvermarktung.

Kosten- und Ausführungssicherheit, Termineinhaltung und Umsetzung der geforderten Qualität steht im Vordergrund unserer umfassenden Dienstleistung. In den Leistungsreichen Architektur, Tragwerksplanung, technische Gebäudeausrüstung und Fassade bieten wir Ihnen neben unserem Konzept Köster-Planen-Bauen einen Planungs-Check inklusive Beratung an. Mit unserem Team aus eigenen Architekten und Fachplanern untersuchen und optimieren wir Ihre Planungen hinsichtlich folgender Merkmale:

# Käufermanagement

Wir bieten Ihnen ein maßgeschneidertes, auf Ihr Projekt abgestimmtes Käufermanagement. Hierfür stellen wir Ihnen ein erfahrenes Team von ausgebildeten Spezialisten zur Verfügung.

Unser Ziel: Sie durch persönliche Betreuung Ihrer Käufer mit der Übernahme von Beratung, Bemusterung und Angebotswesen zu entlasten.

## Terminsicherheit durch transparente Prozesse

Ein transparenter Prozess mit klar definierten Schnittstellen und Verantwortlichkeiten sowie exakt terminierten Entscheidungsfristen, bietet Ihnen absolute Terminalsicherheit. Das Resultat: Zufriedene Endkunden und einen guten Ruf.

## Koordination für Sicherheit im Projektablauf

Wir koordinieren mit zeitlich und inhaltlich festgelegten Abläufen das Zusammenspiel zwischen Auftraggeber, Käufern und unserem Unternehmen und sorgen so für Sicherheit in Ihrem Projektablauf.





## Bemusterungs- management

Jede Wohnimmobilie ist individuell. Um den Anforderungen der zukünftigen Bewohner gerecht zu werden, bieten wir ein auf Ihr Bauvorhaben zugeschnittenes Bemusterungsmanagement.

### **Transparenz**

Um individuelle Wünsche bei der Wahl der Wohnungsausstattungen für Sie greifbarer zu machen, beraten wir Sie in technischer Hinsicht sowie bei qualitativen Vorteilen der einzelnen Produkte.

### **Terminsicherheit**

Im Zusammenspiel mit den Bauabläufen auf der Baustelle bieten wir Ihnen und Ihren Endkunden frühzeitig einen ausreichenden Entscheidungszeitraum für die Bemusterung. Das schafft Sicherheit im Projektablauf und bei der Einhaltung Ihrer Fertigstellungstermine.

# Wirtschaftliche und sichere Bauabwicklung

Wirtschaftlichkeit und Sicherheit stehen im Mittelpunkt einer soliden, verbindlichen Bauabwicklung. Dies sicherzustellen erfordert durchgängige, aufeinander abgestimmte Bauprozesse, Transparenz und die stringente Umsetzung von Maßnahmen zur Termin- und Qualitätssicherung.



## **| Kurze Bauzeiten durch Taktplanung**

Zeit ist Geld. Getreu diesem Motto senken wir Ihre Finanzierungskosten und steigern Ihre Mieterträge durch kurze Bauzeiten. Aufgrund eines eigens entwickelten Taktbauverfahrens und unserer langjährigen Erfahrung stimmen wir sämtliche Arbeitsabläufe im Wohnungsbau effizient aufeinander ab.

Erfahrene Ingenieure simulieren „den Takt“ zu Baubeginn am Modell, erkennen Schwachstellen und optimieren den Arbeitsfluss. Bauzeitverkürzungen werden realisiert.

## **| Management von Sonderwünschen**

In den einzelnen Wohneinheiten dokumentieren und visualisieren wir Sonderwünsche der Käufer für die ausführenden Gewerke. Diese Transparenz schafft Klarheit im Bauablauf und verhindert unnötigen Zusatzaufwand in der Realisierung.

## **| Aktives Termincontrolling**

Unser aktives Termincontrolling wird durch eigens ausgebildete Terminplaner verantwortet. Im Fall von möglichen Abweichungen in der Bauphase können so frühzeitig Gegenmaßnahmen eingeleitet und die Terminalsicherheit weiterhin gewährleistet werden.

## **| Qualitätssicherung / Strukturierter Abnahmeprozess**

Wir sichern die geforderte Qualität durch exakte Prüfung der relevanten Punkte im Wohnungsbau. Unsere Bauleiter verwenden hierzu unsere speziell konzipierten Prüfmittel und Dokumentationsvorlagen.

Mit einem strukturierten Abnahmeprozess und einer umfassenden Dokumentation bieten wir Ihnen Sicherheit. Zeitliche Verzögerungen werden vermieden und die vereinbarte Qualität sichergestellt.

# After-Sales- Management

Mit unserem Angebot des After-Sales-Managements bieten wir Ihnen weiteres Potenzial für noch mehr Wirtschaftlichkeit und Sicherheit im Bauprojekt.

## Reklamationen reduzieren durch individuelle Nutzerhandbücher

Reklamationen mit meist hohen Folgekosten entstehen oft durch falsches Nutzerverhalten. Ein Nutzerhandbuch für die vermietete oder verkaufte Wohnung schafft Abhilfe. Individuell für Ihre Immobilie erarbeiten wir ein Handbuch mit Anleitung zur richtigen Nutzung und Pflege der technischen Einrichtungen und Bodenbeläge der Wohnung und stellen dies jedem Mieter oder Käufer zur Verfügung. Ein wichtiger Beitrag zur Wertstabilität Ihrer Immobilien.


## Hohe Endkundenzufriedenheit durch Gewährleistungsmanagement

Der Umgang mit Gewährleistungen erfordert hohe Professionalität und umfassende Erfahrung. Und einen eigenen Ansprechpartner. Eigens ausgebildete Mitarbeiter unseres Teams Gewährleistungsmanagement sichern schnelle Reaktionszeiten auf Ihr Anliegen und schaffen die notwendige Transparenz und Sicherheit.





# Verlässliche Projekte, die Sie sicher voranbringen

 Mehr Referenzen unter:  
[koester-bau.de](http://koester-bau.de)

## Mietwohnungsbau

**Projekt:** Wohnanlage Diamaltpark  
**Bauzeit:** 21 Monate | **Ort:** München  
Köster realisierte den schlüsselfertigen Neubau mit 98 Mietwohnungen inkl. des Rohbaus für eine Kita. Der Neubau ist Teil des Quartiers Diamaltpark, der Familien erschwinglichen Wohnraum bieten soll. Köster übernahm die Planungskoordination und begleitete die TGA-Planung. Um die erhöhten Vorgaben bzgl. Schallschutz zu erfüllen, wurden Doppelkasfenster und Lärmschutzwände verbaut. Dank schneller Entscheidungswege konnte das Projekt auch mit Sonderwünschen in der vereinbarten Bauzeit fertiggestellt werden.



## Eigentumswohnungen

**Projekt:** Wohnanlage Olympia Wohnpark  
**Bauzeit:** 22 Monate | **Ort:** München  
Schlüsselfertiger Neubau von sechs Häusern mit 127 Eigentumswohnungen und 2-geschossiger Tiefgarage inkl. Außenanlagen und Ausführungsplanung. Über eine ellipsenförmige Brücke sind zwei der Häuser miteinander verbunden. Mit einer detaillierten Planungskoordination wurde die Immobilie zum vereinbarten Fertigstellungstermin realisiert.



## Mietwohnungsbau

**Projekt:** Wohnanlage Nymphenburg  
**Bauzeit:** 24 Monate | **Ort:** München  
Der schlüsselfertige Neubau der Wohnanlage umfasst acht Gebäude mit 126 Mietwohnungen auf 9.380 qm. Hinzu kommen weitere Mischnutzungen auf 1.800 qm mit einer Kita, 22 Seniorenwohnungen, einem Pflegestützpunkt und einer Praxis. Die Tiefgarage des Gebäudekomplexes bietet 176 Stellplätze. Nach Abriss der vorherigen Bebauung übernahm Köster die schlüsselfertige Erstellung, dabei galt es zwei Gebäude an den Bestand anzuschließen und einen Vorgängerbau zur Tiefgarage umzubauen.



## Mietwohnungsbau

**Projekt:** Paul-Ottmann-Zentrum  
**Bauzeit:** 12 Monate | **Ort:** München  
Schlüsselfertiger Neubau eines Wohngebäudes inkl. Tiefgarage und Ausführungsplanung. Das umfassende Planen-Bauen-Angebot ermöglichte eine flexible Gestaltung der Innenräume, sodass der Kunde interimweise als Gewerbeflächen vermietet. Mit der einhergehenden Schnittstellenreduzierung wurde die Immobilie pünktlich an den Kunden übergeben.



## Boardinghouse mit Einzelhandel

**Projekt:** Bordinghaus Feldmoching-Hasenberg  
**Bauzeit:** 13 Monate | **Ort:** Feldmoching  
Schlüsselfertiger Neubau mit 201 Zimmern und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss inkl. Tiefgarage und Ausführungsplanung. Durch die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Buswendeschleife mussten mehrere Buslinien vor Baubeginn verlegt werden. Dank einer genauen Terminplanung konnten zusätzliche Arbeiten wegen eines unerwarteten hohen Grundwasserspiegels reibungslos in den Bauablauf integriert werden.



# Profitieren Sie von unserer Art zu bauen

Von der Idee bis zur Schlüsselübergabe realisiert Köster wirtschaftlich und sicher Ihr individuelles Bauprojekt und Immobilie. Bundesweit feste Ansprechpartner kümmern sich maßgeschneidert um die Planung, Optimierung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens.

## Individuelle Lösungen

Sie erhalten eine maßgeschneiderte, auf Ihre individuellen Wünsche ausgelegte Baulösung ohne Systemabhängigkeit, sodass zukünftige Anpassungen flexibel möglich sind. Im Bauablauf können wir aufgrund der umfassenden Erfahrung unserer Spezialisten, mehr als 900 Ingenieure aller Fachdisziplinen, schnell und kompetent auf Ihre Änderungswünsche reagieren.

## Perfekte Bauabläufe

Transparente und effiziente Bauprozesse sichern wir durch das Köster-Prozess-System (KPS), mit dem alle Abläufe bis zur Fertigstellung zentral gesteuert werden. Wir übergeben Ihnen ein schlüsselfertiges Gebäude von höchster Bauqualität zum vereinbarten Termin und zu den vereinbarten Kosten.

## Gelebte Partnerschaft

Im gesamten Projektablauf von der Planung bis zur Schlüsselübergabe haben Sie erfahrene, kompetente und feste Ansprechpartner zur Klärung aller Fragen und Lösung der Projektaufgaben an Ihrer Seite. Das Köster-Projektteam wird sich komplett auf die Realisierung Ihres Bauwerks konzentrieren – Ihr Zeitaufwand wird auf ein Minimum reduziert.

# Standorte





# Der Weg zu Ihrer maßgeschneiderten Wohnimmobilie

Damit Sie zu jedem Zeitpunkt den Überblick und größtmögliche Planungs- und Budgetsicherheit haben, orientieren wir uns beim Bau Ihrer Wohnimmobilie an einem bewährten 5-Schritte-Modell. Bei Bedarf passen wir unsere Vorgehensweise flexibel an Ihre individuelle Situation oder Anforderung an.

1

## Persönliche Beratung

Gemeinsam mit Ihnen analysieren wir Ihre Anforderungen und Wünsche für Ihre individuelle Wohnimmobilie.

2

## Planung | Planungs-Check | Optimierung

Bei Bedarf konkretisieren wir Ihre Ideen oder Sie übergeben uns Ihre Planung. Wir überprüfen und optimieren Ihre Planung indem wir Alternativen, Sondervorschläge sowie Einsparungspotentiale aufzeigen.

3

## Vorbereitung | Bemusterungs- und Käufermanagement

Wir bereiten mit einer Simulation aller Prozesse die Bauausführung optimal vor und begleiten Sie durch ein professionelles Bemusterungs- und Käufermanagement.

4

## Bauausführung

Der Startschuss ist gefallen. Dank der optimalen Vorbereitung können wir Ihnen eine termingerechte Übergabe gewährleisten. Das erfahrene Projektteam realisiert Ihre Anforderungen zuverlässig mithilfe des Köster-Prozess-Systems.

5

## After-Sales-Management

Ihre Zufriedenheit ist unser Anspruch. Auch nach der Schlüsselübergabe stehen wir Ihnen als kompetenter Ansprechpartner zur Seite.

## Ihre persönlichen Ansprechpartner:



**Stefan Müller**  
Dipl.-Ing. (TU)  
Bereichsleiter Kompetenz-Center  
Wohnungsbau München  
T (0 89) 45 15 17 - 2 10  
M (01 63) 2 58 41 69  
stefan.mueller@koester-bau.de



**Anja Stöberl**  
Projektleiterin Vertrieb Kompetenz-Center  
Wohnungsbau München  
M (01 63) 2 58 42 42  
anja.stoerberl@koester-bau.de

# Das Köster-Prozess-System

Seit 1998 mehr als Lean Construction

Bauprojekte sind vielschichtig und individuell – und das auf allen Ebenen. Deshalb setzen wir mit dem Köster-Prozess-System (KPS) auf eine Produktionsmethode, mit der der gesamte Planungs- und Bauablauf im Detail abgebildet und gesteuert wird. Mithilfe der digitalen Projektsteuerung sichert KPS die präzise Einhaltung aller definierten Bauabläufe. Hierbei greifen wir auf die Projekterfahrung von über

20 Jahren mit mehr als 3.000 abgeschlossenen Projekten zurück, welche alle in den Standards des KPS verankert sind.

Das Ergebnis ist höchste Transparenz: alle Bau-beteiligten haben auf diese Weise permanent Kontrolle über Qualität, Zeit und Kosten – und damit die Sicherheit, auch komplexe Bauvorhaben erfolgreich zu meistern.

## Die Instrumente des KPS

Das Köster-Prozess-System ist eine ganzheitliche Systematik, die früh in der Planungsphase ansetzt und verschiedene Tools und Arbeitsmethoden, wie z. B. BIM und KVP, integriert. So werden die Aktivitäten aller Projektbeteiligten in allen Phasen der Zusammenarbeit optimal organisiert.

### ■ Köster-Masterplan

Herzstück des KPS ist der Köster-Masterplan, mit dem alle Schritte von der Planung bis zur Fertigstellung anhand von insgesamt 700 Prüfpunkten kontrolliert und gesteuert werden. Über ein Frühwarnsystem werden in jeder Phase des Bauvorhabens Abweichungen vom Soll erkannt und können rechtzeitig behoben werden.

### ■ Köster-Planmanager

Der Köster-Planmanager gliedert den gesamten Planungsprozess für die termingerechte Produktion auf der Baustelle – so wie es Ihr Projektzeitplan vorsieht.

### ■ Köster-Taktplanung

Zu Baubeginn simulieren erfahrene Ingenieure „den Takt“ am Modell, erkennen Schwachstellen und optimieren den Arbeitsfluss.

### ■ Last-Planner

Gemeinsam mit Projektpartnern werden bestmögliche Abläufe und Lösungen entwickelt und alle Gewerke im Detail aufeinander abgestimmt.

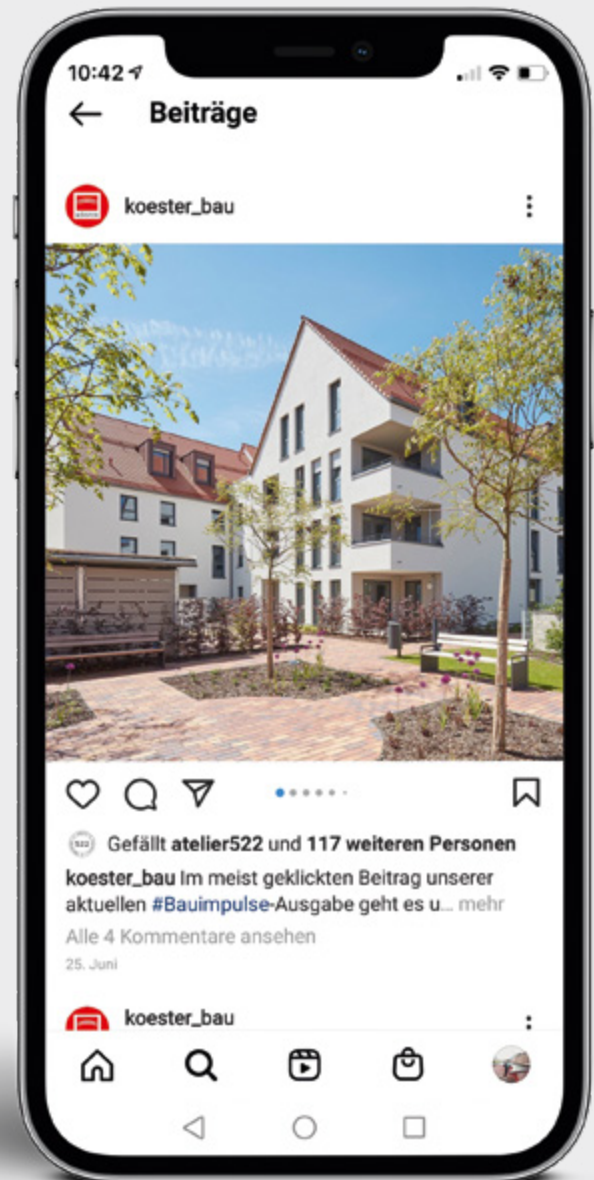
### ■ Shopfloor-Management

In täglichen kurzen Stehungen stimmen sich Bauleiter und Polier mit allen Baupartnern vor dem Shopfloor-Board zu den anstehenden Arbeiten und Lieferungen des Tages ab. Der Soll-Ist-Stand ist für alle transparent und durchläuft eine tägliche Kontrolle. So wird ein hochstandardisierter Informationsfluss effizient für die Baustelle und Projektleitung bis zur Geschäftsführung genutzt.



# Folgen Sie uns!

Jede Woche posten wir neue spannende Updates aus unseren Projekten in unseren sozialen Kanälen. Folgen Sie uns auf LinkedIn, Instagram und Youtube.



Köster GmbH  
Keferloh 13  
85630 Grasbrunn  
T (0 89) 45 15 17-0  
www.koester-bau.de  
wohnungsbau.muenchen@koester-bau.de