

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

**L'ISAR – EXKLUSIVES WOHNEN
AN DER MUSEUMSINSEL**

**16 PRIVATE RESIDENZEN IN
ERSTER ISARREIHE IN MÜNCHEN
AU-HAIDHAUSEN.**

**ZUGANG ZU AUSGEWÄHLTEN
EINHEITEN AUF ANFRAGE.**

**L-ISAR@MONVEST.DE
L-ISAR.MONVEST.DE**



ABGEDICHTET
Wurzelsicheres Gründach

GEWANDELT
Bau und Klimaveränderung

INTEGRIERT
Smart Home nachrüsten

STEHT DER WOHNUNGSMARKT VOR EINEM SOZIALEM DILEMMA?

DAS PESTEL INSTITUT veröffentlichte zusammen mit dem BÜNDNIS „SOZIALES WOHNEN“ eine ernüchternde Bilanz



IN AUGSBURG-HAUNSTETTEN ENTSTEHT EIN GEBÄUDETYP-E-PILOTPROJEKT. DAS BAUKONZEPT SPART ÜBER 15 % BAUKOSTEN UND SCHAFFT 54 BEZAHLBARE WOHNUNGEN.
VISUALISIERUNG: HEY! ARCHITEKTUR – BUMEDER WEHMANN ARCHITEKTEN PARTGMBB

Dass der deutsche Wohnungsmarkt eine der Herausforderungen unserer Zeit ist, wissen wir. Die offensichtliche Wohnkrise weitet sich omnipräsent über das ganze Land aus und die Wohnsituationen entfernen sich immer weiter von ihrem sozialen Auftrag. Was einst als Grundpfeiler gesellschaftlicher Stabilität galt, entwickelt sich zunehmend zu einer Frage des Einkommens und damit zu einem Risiko für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Während die Mieten in vielen Städten weiter steigen, schrumpft gleichzeitig das Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Besonders betroffen sind jene Gruppen, die ohnehin unter wirtschaft-

lichem Druck stehen. Dazu zählen junge Menschen am Beginn ihres Berufslebens ebenso wie ältere Menschen mit kleinen Renten oder Personen mit Behinderungen.

Tiefgreifende Konsequenzen

Der „Soziale Wohn Monitor 2026“ des Pestel Instituts in Kooperation mit dem Bündnis „Soziales Wohnen“ verdeutlicht die Dimension dieser Entwicklung äußerst prägnant. Demnach fehlen bundesweit inzwischen rund 1,4

Millionen Wohnungen. Besonders groß ist das Defizit im preisgünstigen Segment und bei Sozialwohnungen. Um den Fehlbestand bis zum Jahr 2030 abzubauen, müssten jährlich mehr als 400.000 Wohnungen entstehen. Tatsächlich rechnen Experten jedoch nur noch mit etwa 200.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Infolgedessen kommt es zu einer Überbelegung der Wohnungen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lebten 2025 bereits 11,7 Prozent der Bevölkerung in zu engen Wohnverhältnissen. Damit ist inzwischen mehr als jeder neunte Mensch betroffen.

Auch Unternehmen berichten zunehmend von Schwierigkeiten bei der Suche nach Fachkräften, weil Beschäftigte keine bezahlbaren Wohnungen finden. Gerade Universitätsstädte und wirtschaftsstarke Regionen belastet dieser Zustand erheblich, denn für Auszubildende, Studierende und Berufseinsteiger wird die Wohnungssuche vielerorts zur entscheidenden Hürde. Nach Angaben der Studie bleiben dadurch Ausbildungsplätze oftmals unbesetzt. Auch ältere Menschen geraten zunehmend in Bedrängnis. Viele Angehörige der Babyboomer-Generation stehen kurz vor dem Ruhestand oder haben ihn bereits erreicht. Sinkende Einkommen im Alter treffen auf stetig steigende Wohnkosten. Wer jahrzehntelang in einer Wohnung gelebt hat, kann sich diese oft nicht mehr leisten. Die Studie spricht deshalb von erzwungenen Umzügen durch Altersarmut und beschreibt eine Entwicklung, die längst nicht mehr nur Großstädte wie Hamburg oder München betrifft. „Wenn Senioren wegen steigender Mieten und sinkender Einkommen zum Umzug gezwungen werden, ist dies soziale Verdrängung“, warnt Dr. Melanie Weber-Moritz, Präsidentin des Deutschen Mieterbundes in der Studie.

Verschärft wird die Situation durch den massiven Rückgang an Sozialwohnungen.

Obwohl rund die Hälfte aller Mieterhaushalte in Deutschland Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hätte, existiert bundesweit nur noch etwa eine Million Sozialwohnungen. Das Bündnis Soziales Wohnen fordert deshalb eine Verdopplung des Bestands. Gleichzeitig kritisieren die beteiligten Verbände die Förderpraxis des Bundes. Fördermittel würden über Jahre gestaffelt ausgezahlt, obwohl der größte Finanzierungsbedarf bereits zu Beginn eines Bauprojekts entstehe. Viele Länder könnten diese Vorleistungen nicht stemmen, wodurch Projekte verzögert oder ganz gestoppt würden.

Die Empfehlungen lauten:

Neben höheren Investitionen sehen die Experten vor allem einfachere und kostengünstigere Bauweisen als entscheidenden Hebel, wie es beispielsweise der Gebäudetyp E vorsieht. 19 Pilotprojekte wurden in Bayern hierfür auf den Weg gebracht. Auch Schleswig-Holstein ermöglicht mit dem dort eingesetzten Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ Sozialwohnungen mit vergleichsweise niedrigen Baukosten und geringen Instandhaltungsausgaben, ohne auf Qualität zu verzichten. „Der soziale Wohnungsbau muss zur Chefsache werden – im Kanzleramt genauso wie in den Staats- und Senatskanzleien der Länder“, so die Forderung vom Bündnis Soziales Wohnen.

KELLY KELCH



AUCH IN WÜRZBURG ENTSTEHT DERZEIT EIN PILOTPROJEKT DES SIEDLUNGSWERKS NÜRNBERG UNTER DER PRÄMISSE DES GEBÄUDETYP E. DURCH DIE GESENKTE BAUKOSTEN KANN DER WOHNRAUM DEUTLICH GÜNSTIGER ANGEBOten WERDEN.
VISUALISIERUNG: RAUM.LAND ARCHITEKTEN



home



RAUM FÜR FAMILIE. ZEIT FÜR DAS LEBEN.

**BEZUGS-
FERTIG
ENDE 2026!**

ZERTIFIZIERT NACHHALTIGE 4- BIS 5-ZIMMER- EIGENTUMSWOHNUNGEN AM TOR ZU MÜNCHEN

- **SONNIGE FREISITZE**
als Terrassen mit Gärten, Balkone & Dachterrassen
- **PURE ENTFALTUNG**
mit variantenreichen Raumkonzepten von ca. 87-123 m² Wfl.
- **GENIESSER-KOMFORT**
mit Markeninterieur, Aufzügen, Ladebox-Vorrichtung am privaten TG-Einzelstellplatz u. v. m.
- **MEHR STRUKTUR & ORDNUNG**
dank großzügiger Stellflächen – z. T. separate Abstellräume & begehbare Ankleiden
- **GRÜNE ENERGIE**
mit PV-Dachanlagen (Allgemein-Strom)
- **BEWOHNER-STROM**
mit sofort nutzbarer privater Balkon-Photovoltaik
- **KfW-Förderung**
nach QNG I EH40 möglich
- **SPARVORTEIL ON TOP:**
Förderprogramme wie ZVP und Bayerisches Wohnungsbauprogramm

BUS



4-Zi.-Whg.	2. OG	87,19 m ² Wfl.	€ 729.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m ² Wfl.	€ 829.900,-
4-Zi.-Whg.	2. OG	106,19 m ² Wfl.	€ 859.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-
5-Zi.-Whg.	EG	123,10 m ² Wfl.	€ 1.029.900,-

Nur noch wenige
Wohnungen
verfügbar –
Jetzt schnell sein:



INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/
Höhe Keltenweg
Sa/So 14-17 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Michael Scharrer
0171 / 642 44 68

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96



www.baywobau.de
Tel 089/286 500

EIN MILITÄRISCHES RELIKT LEBT AUF

In Mannheim ist der erste Abschnitt eines NEUEN STADTVIERTELS bald bezugsfertig

Der komplette Rückzug des US-Militärs aus Mannheim wurde nach dem Beschluss des US-Verteidigungsministeriums von 2010 in den nachfolgenden fünf Jahren vollständig umgesetzt. Die US-Garnison Mannheim umfasste etwa 2000 Gebäude mit 2200 Wohnungen auf einer Fläche von etwa 500 Hektar. Allerdings nicht gerade städtebaulich strukturiert, zum Glück aber mit großzügigen Freiräumen be-

Prozent Miete) auf einen grünen Stadtteil freuen. Vorgesehen sind aber auch Gewerbeimmobilien, in denen 2000 Arbeitsplätze entstehen sollen, elf Kitas und eine Grundschule für 460 Kinder sowie eine Sportanlage.

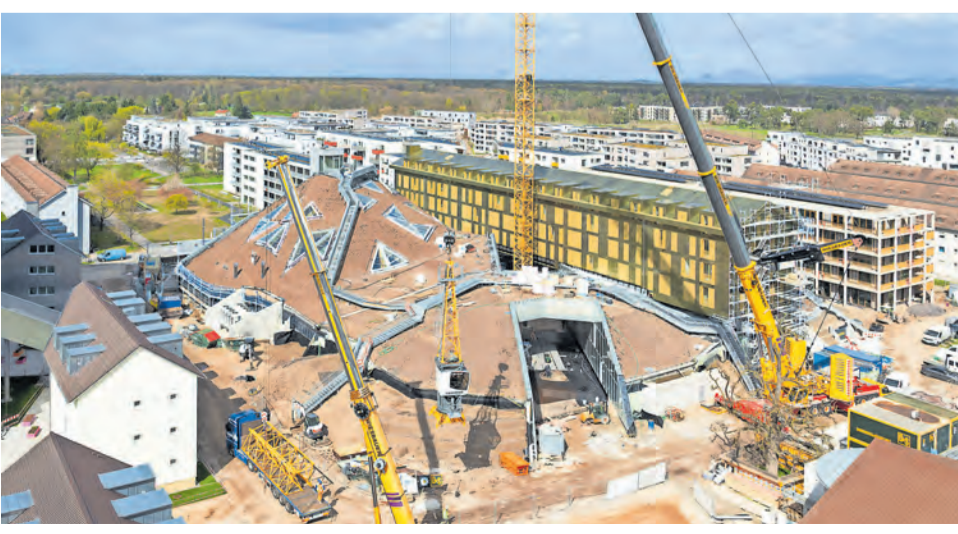
Für die Planung und Ausführung ist die Mannheimer Wohn- und Stadtentwicklungs-Projektentwicklungsgesellschaft (MWSP), Teil der Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft GBG-Unternehmensgruppe (GBG, da ursprünglich



Die Europa-Achse ist im Plan des Architekturbüros MVRDV das alles verbindende Element. Die imposanten „Hochpunkte“, von denen hier zwei zu sehen sind, entwickelten die Architekten aus der Form von Buchstaben, die zusammen das Wort „HOME“ ergeben. VISUALISIERUNG: MVRDV

baut. Als die zuletzt 8000 Soldaten und ihre Familien auszogen, entstand eine enorme Brache, für deren Überführung in eine zivile Nutzung die Stadt Mannheim die Geschäftsstelle „Konversion“ eingerichtet hatte, die nun die Umsetzung vorantreibt. Auf der zunächst in Angriff genommenen Fläche von 300 Hektar soll ein neues Stadtviertel entstehen. In Arbeit befinden sich die Arealen mit den auf die Vorgängernutzung verweisenden Namen Franklin, Taylor, Turley und Spinelli, wobei die Realisierung von Franklin – Benjamin Franklin Village war die größte US-Wohnsiedlung im Bundesgebiet – bereits weit fortgeschritten ist.

Die Gesamtkonversionsfläche von Franklin beträgt 144,3 Hektar. Mit 50 Hektar Grünfläche und 3000 Bäumen darauf (1023 aus dem Bestand) können sich die rund 10.000 künftigen Bewohner in 4700 Wohneinheiten (58 Prozent Eigentum, 42



Der hier im Bau befindliche „Grüne Hügel“ ist inzwischen auch begrünt. Das Foto zeigt seine Entstehung. FOTO: KATARZYNA PARUSZEWSKA-HAMANN



FRANKLIN GRÜNE MITTE ENTWARF DAS EXPERIMENTIERFREUDIGE ROTTERDAMER ARCHITEKTURBÜRO MVRDV, DAS NICHT NUR DEM NACHHALTIGKEITSPRINZIP FOLGT, SONDERN AUCH MIT UNGEWÖHNLICHEN ARCHITEKTONISCHEN LÖSUNGEN ÜBERRASCHT. VISUALISIERUNG: GBG

Gemeinnützige Baugesellschaft), verantwortlich, wobei die städtebaulich und architektonisch interessanteste „Franklin Grüne Mitte“ – das Herz des Stadtteils – von der GBG-Wohnen in Kooperation mit dem Mannheimer Projektentwickler 3iPro realisiert wird. Da die vorhandene Bausubstanz möglichst genutzt werden soll, blieb die Straßenanlage, die verkehrstechnisch durchaus funktional ist, mit wenigen ordnenden Korrekturen bestehen. Mit

realisiert, zudem ist eine Bankfiliale geplant. In zwei oberen, deutlich kleineren Geschossen sind Büronutzungen vorgesehen. Auf dem Hügel steht ein Wohngebäude als Reminiszenz an die historische Bebauung auf FRANKLIN. Hier wird die GBG Mietwohnungen anbieten“, so die Beschreibung von GBG-Wohnen. Flankiert wird die Grüne Mitte mit etwas Abstand von vier „Hochpunkten“, imposanten Großbauten, die aus der

Aber Franklin setzt nicht nur architektonisch Maßstäbe. Mit dem Satz „FRANKLIN wird als Modellgebiet für das Wohnen der Zukunft entwickelt“ impliziert MWSP, dass hier alle Erkenntnisse bezüglich der Nachhaltigkeit und Klimaresilienz angewandt werden sollen. Dazu gehört ja bereits, dass der Bestand nicht abgerissen, sondern im Sinne von Recycling und Erhaltung der grauen Energie saniert und modernisiert wird. „Vom Bau

energetisch zukunftsorientierter Gebäude, der energieeffizienten Sanierung von Bestandsgebäuden, der Nutzung nachhaltiger Energieformen bis zum Etablieren emissionsfreier Mobilität – hier wird heute gemacht, was in Zukunft immer wichtiger wird“, verspricht MWSP. An den neusten städtebaulichen Erkenntnissen orientierte sich aber bereits die Planung. Potenzielle Bewohner des neuen Stadtviertels und Mannheims Stadt-



WER DER EUROPA-ACHSE FOLGT, DEM ENTHÜLLT SICH DAS INNENLEBEN DES GRÜNEN HÜGELS, DER DE FACTO EIN GEBÄUDE IST. VISUALISIERUNG: GBG

bevölkerung wurden in den Entwicklungsprozess eingebunden. Ihre Ideen flossen in die konkrete Planung mit ein. Nicht zuletzt dadurch finden



DER ISOMETRISCHE PLAN VERDEUTLICHT DIE STÄDTEBAULICHE STRUKTUR VON FRANKLIN. HERVORGEHOBEN ZU SEHEN IST DIE VERKLAMMERTE EUROPA-ACHSE. FOTO: MWSP/STEFFEN MACKERT

sich bereits in Franklin viele Lebensmodelle und Wohnansprüche berücksichtigt. So schreibt MWSP: „Natürlich soll FRANKLIN auch Pate stehen für ein lebendiges, vielfältiges Viertel: Einfamilienhäuser und Wohnen zur Miete, Eigentum oder sozialer Wohnungsbau – attraktive Wohnflächen in unterschiedlichen Lagen und Größen sprechen eine breite Bevölkerungsschicht an und sorgen letztlich für ein funktionierendes, sozial gut durchmischtes Gebiet.“

Aber damit ist es nicht getan. Insbesondere die Bewohner müssen weiterhin in den Entwicklungsprozess eingebunden bleiben. Eigens dafür stellte MWSP ein Team zusammen, das den Betroffenen zur Seite steht, um das Nebeneinanderwohnen zu einem Miteinanderleben zu machen. Dieses „Aufsiedlungsmanagement“ ist „für Anwohner*innen und Investoren erster Ansprechpartner, schafft neue Angebote, bemüht sich um Lösungen, und bringt über spannende Informationsveranstaltungen oder gesellige Nachbarschaftstreffen ein Gemeinschaftsgefühl in den neuen Stadtteil.“

REINHARD PALMER



Die aktuell wohl größte Baustelle Deutschlands nimmt allmählich Gestalt an. Das Bild zeigt das Projektgebiet Franklin. FOTO: MWSP/DROHNEN-LUFTBILDER360

Neubauprojekten werden allerdings auch einige Lücken geschlossen, sodass die Flächen effizienter genutzt werden und der Quartierscharakter dezidiert erscheint. Um das Areal zu einer Einheit zu verklammern, wurde eine quer von Süd nach Nord verlaufende Fußgängerachse, die Europa-Achse, angelegt, die das Zentrum mit dem Umland verbindet.

Franklin Grüne Mitte hat das renommierte Rotterdam Architekturbüro MVRDV (Winy Maas, Jacob van Rijs und Nathalie de Vries) entworfen. Im Mittelpunkt steht dort ein grüner Hügel, der allerdings ein getarntes Gebäude ist. „Im Erdgeschoss des Hügels werden ein Wasgau-Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von etwa 1500 Quadratmetern, eine Bäckerei, eine Apotheke, ein Rossmann-Drogeriemarkt und eine Gastronomie

Form von vier Buchstaben entwickelt sind, die das englische Wort HOME ergeben.

Gegründet wurde das Architekturbüro MVRDV 1991 von Abgängern der TU Delft (Diplom 1990), wobei Maas außer Architektur auch Stadtplanung studiert hatte. Er und van Rijs arbeiteten bis zur Gründung des eigenen Unternehmens zunächst im Büro von Rem Koolhaas. Das experimentierfreudige Architektentrio von MVRDV gehört heute zu den erfolgreichsten weltweit. Am Hauptsitz in Rotterdam und in der Dependence in Shanghai arbeiten mittlerweile rund 100 Architekten und Planer. Mit der Beauftragung des Büros für das Franklin-Projekt bekommt das militärische Relikt des kalten Krieges eine deutliche Aufwertung. Zudem wird Mannheim zunehmend interessanter in Sachen zeitgenössischer Architektur.

MAKEOVER FÜR DEN LIEBLINGSSITZ

Mustergültiges Handwerk: FLECHTWERKGESTALTER WOLFGANG BACHINGER repariert Rohrgeflecht

Solch ein Flechtwerk wie dieses hier, ein Wiener Geflecht, mache ich am liebsten“, sagt Wolfgang Bachinger, während er einzelne Rattanstränge millimetergenau durch das achteckige Muster zieht. Man kennt es von den berühmten Thonet-Stühlen, deren Sitze und Rückenlehnen mit dem naturfarbenen Geflecht bespannt sind. Immer mehr Menschen bleiben vor Bachingers Stand auf der Internationalen Handwerksmesse (IHM) stehen, schauen gebannt auf die filigrane Sitzfläche, die unter seinen ruhigen, geübten Griffen entsteht – stabil, belastbar, langlebig. Bachinger ist Flechtwerkgestalter in der vierten Generation, hat das Handwerk vom Vater gelernt, zudem eine Lehre zum Schreiner absolviert. Rund einen Tag benötigt er für das Flechten einer Fläche wie bei diesem Schaustück. In seiner Rosenheimer Werkstatt arbeitet er allein, fertigt Muster wie Körper, Fischgrät oder sternförmig verlaufendes Hoch-Tief-Geflecht. Dafür verwendet er unterschiedliche Materialien wie zum Beispiel dänische Papierschur, Seegras, Peddigrohr oder Binsen: „Bei Binsen verwende ich eine eigene Technik, sie werden zur Schnur gedreht, gespannt und dann gestopft“, sagt Bachinger. Auch für Schrankflächen, Paravents oder Bettkopfteile eignet sich das natürliche Rohrgeflecht. Hier auf



SCHLAU EINGEFÄDELT: WOLFGANG BACHINGER BEIM FERTIGEN EINER STUHLITZFLÄCHE IM WIENER GEFLECHT, EIN CHARAKTERISTISCHES ACHECKIGES WABENMUSTER. FOTO: FRANZISKA HORN

der Sonderschau der IHM sei „das Interesse immens“, sagt Bachinger, der sich beruflich vielfach ausprobierte, bevor er zum Flechten zurückkehrte. Drei Jahre dauert die Lehre, die einzige Institution Deutschlands hierfür ist die Staatliche Berufsschule für Flechtwerkgestaltung Lichtenfels, die Schüler aus der ganzen Welt besuchen. Auch die Schule präsentierte sich hier auf der Messe mit originellen Exponaten, denen man beim Werden zusehen konnte. FRANZISKA HORN



NACHHALTIGE MATERIALIEN, VERARBEITET MIT HANDWERKLICHER PRÄZISION: DAS ERFORDERT ERFAHRUNG, GEDULD UND EIN FEINES GESPIR FÜR SPANNUNG. FOTO: FRANZISKA HORN

FLECHTEN, WEBEN, BINDEN, SCHNÜREN: UNTER DEN KUNDIGEN HÄNDEN VON FLECHTWERKGESTALTER WOLFGANG BACHINGER ENTSTEHEN MUSTER VON ZEITLOSER SCHÖNHEIT. FOTO: FRANZISKA HORN



ROTDORNWEG
Taufkirchen



Vorabrendung. Änderungen sind bis zum Verkaufsstart noch möglich.
Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

ROTDORNWEG – TAUFKIRCHEN VORANKÜNDIGUNG

Mit dem Projekt **ROTDORNWEG** entsteht in Taufkirchen ein hochwertiges Reihenhaus-Ensemble, das moderne Architektur mit natürlicher Wohnqualität verbindet. Helle Räume, eine elegante Holzverkleidung und eine klare Formsprache verleihen dem Quartier einen zeitlosen und zugleich warmen Charakter.

Die Lage im Münchner Süden überzeugt durch einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert: Der nahe Perlacher Forst sowie lokale Sportanlagen laden zu Aktivitäten ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Als bedeutender Wirtschafts- und Technologiestandort bietet die Region zudem die Nähe zu renommierten Arbeitgebern.

Durch die Anbindung an Autobahn und ÖPNV sind die Münchner Innenstadt und das südliche Umland schnell erreichbar. Ein ideales Umfeld für Familien. **Demnächst startet der Verkauf!**

Eckdaten im Überblick

Die vielseitigen 4- bis 5-Zimmer-Reihenhäuser mit Terrasse und Balkon bieten Wohnflächen von ca. 127 m² bis ca. 161 m² und zeichnen sich durch eine hochwertige Markenausstattung mit individuellen Wahlmöglichkeiten sowie den modernen Effizienzgebäudestandard 55 und Tiefgaragen mit Einzelstellplätzen aus.



AQ
ALEXISQUARTIER
Parkside & Tower



Tower Vorläufiger EA-Bedarf: Bj 2028, 39,4 kWh/m²a, Wärmenetz, EEK-A. Parkside Vorläufiger EA-Bedarf: Bj 2028, 48,7 kWh/m²a, Wärmenetz, EEK-A. Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

ALEXISQUARTIER – PARKSIDE & TOWER WOHNEN MIT WEITBLICK

Im Münchner Osten entsteht mit dem Bauabschnitt **ALEXISQUARTIER – Tower** der markante Abschluss eines lebenswerten Stadtquartiers. Direkt am Truderinger Wald gelegen, vereint das Alexisquartier moderne Architektur, Einkaufsmöglichkeiten, grüne Freiräume und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Die beiden Bauabschnitte **ALEXISQUARTIER – Parkside** und **ALEXISQUARTIER – Tower** bilden gemeinsam ein architektonisch aufeinander abgestimmtes Ensemble am neuen Quartierspark. Während „Parkside“ mit zurückhaltender Eleganz überzeugt, setzt der „Tower“ mit klaren Linien, bodentiefen Fenstern und umlaufenden Balkonen mit verschiebbaren Glaselementen einen selbstbewussten Akzent – in den oberen Etagen mit faszinierenden Ausblicken über die Stadt oder tief hinein ins Voralpenland.

Das Wohnangebot reicht von kompakt geschnittenen 1-Zimmer-Apartments bis hin zu geräumigen 4-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die hochwertige Ausstattung mit sorgfältig ausgewählten Materialien und vielfältigen Wahlmöglichkeiten schafft ein modernes Zuhause mit individuellem Wohnkomfort. **Besuchen Sie unsere Musterwohnung.**

Wohnungsbeispiele

- 1 Zimmer | ca. 34 m² Wfl. | 321.000 €
- 2 Zimmer | ca. 57 m² Wfl. | 496.000 €
- 3 Zimmer | ca. 94 m² Wfl. | 716.000 €
- 4 Zimmer | ca. 113 m² Wfl. | 977.000 €



HAUTPFLEGE FÜRS HAUS

FASSADENIMPRÄGNIERUNG schützt vor Witterungs- und Umwelteinflüssen



KLINKER SELBST BEDARF NICHT UNBEDINGT EINES FEUCHTIGKEITSSCHUTZES, BLEIBT DANK IMPRÄGNIERUNG ABER SAUBERER. DER SCHUTZ DES FUGENMATERIALS IST INDES ZU EMPFEHLEN. FOTO: BRENDGEN

Die Fassade hat für ein Haus vordringlich zwei Aufgaben zu erfüllen: Einerseits ist sie das Gesicht des Bauwerks, andererseits schützt die Fassade als Außenhaut das Innenleben eines Hauses. Dies sind zwei gewichtige Gründe, der Fassade eine besondere Aufmerksamkeit zu schenken und sie fachgerecht zu pflegen.

Die äußerste Schicht der Fassade ist am stärksten von Umwelteinflüssen in Mitleidenschaft gezogen. Staub, Abgase, Regen, Hagel, Keime, Insekten, Hitze, Kälte et cetera greifen sie permanent an. Je nach verwendetem Material und dessen Beschichtung vermag die Fassade in unterschiedlichem Grad den Elementen zu trotzen und sich gegen die Einflüsse von außen zu wehren. Diese Fähigkeit

lässt aber mit den Jahren nach. Um das Leben der Fassade und ihrer Funktionsfähigkeit zu verlängern, können neben der Reinigung auch Hilfsmittel angewandt werden. Eines davon ist die Imprägnierung, auch Hydrophobierung genannt, die nach einer professionellen Reinigung auf die staubfreie und gänzlich trockene Oberfläche gestrichen oder gesprüht wird.

Ziel der Imprägnierung ist eine wasserabweisende Oberfläche mithilfe spezieller Mittel, die sich an der Oberfläche anlagern und in die Poren des Fassadenmaterials einziehen, ohne die Oberfläche filmbildend zu versiegeln. Letztgenannte Diffusionsoffenheit ist sehr wichtig, da sonst der Wasserdampf aus dem Inneren nicht entweichen könnte, was zur Schimmelbildung im Mauerwerk führen würde. Die Imprägnierung ist aber nicht nur ein

wirksamer Schutz gegen Feuchtigkeit, sondern auch gegen Schmutzpartikel und Allergensporen, was das Leben und ein sauberes Erscheinungsbild der Fassade deutlich verlängert.

Schutzmaßnahmen

Entscheidend für die Wirksamkeit der Beschichtung ist die Wahl des für das jeweilige Fassadenmaterial adäquaten Mittels. Diffusionsoffene Fassadenimprägnierung beziehungsweise Hydrophobierung eignet sich für alle porösen Materialien wie Putz, Beton, Naturstein (insbesondere Sand- und Kalkstein) oder Klinker. Sie zieht tief in das Obermaterial

ein, ohne es optisch zu verändern. Klinker ist ein dichtes Material, muss daher nicht unbedingt imprägniert werden, aber die Fugen sollten vor Ausblühungen und Frostschäden geschützt werden.

Im Handel erhältlich sind auch Mittel zur Fassadenversiegelung, die allerdings allenfalls für Klinker und Naturstein geeignet sind. Naturstein muss vor Erosion geschützt werden, wofür die Versiegelung am wirksamsten ist, ohne das Erscheinungsbild zu verändern. Bei Fassaden im Wärmedämmverbundsystem (WDVS), bestehend aus Dämmstoff, Putzträger- und Oberflächenschicht, ist indes von einer Fassadenversiegelung dringend abzuraten, da hier die Dampfdurchlässigkeit unbedingt gewährleistet bleiben muss.

Auch Putze und Fassadenfarben schützen vor Feuchtigkeit. Sie bestimmen aber auch die optische Erscheinung und müssen zudem alle paar Jahre kostenintensiv erneuert werden. Eine zusätzliche Imprägnierung kann ihre Lebensdauer und Sauberkeit deutlich verlängern. Sie hält in trockener, sonniger Lage fünf bis acht Jahre. In feuchten, schattigen Lagen lässt die Wirkung schon nach drei bis fünf Jahren nach. Bei Klinker und Naturstein ist mit etwa acht bis zehn Jahren Wirkung zu rechnen. Diffusionsoffene Mittel schützen indes eine WDVS-Fassade etwa fünf bis sieben Jahre.

Glas- und Metallfassaden bedürfen aufgrund ihrer hohen Dichte keiner Imprägnierung. Bei Holzfassaden werden indes andere Imprägniermethoden – Behandlung bereits vor dem Bau – angewandt. Sie können aber auch unbehandelt bleiben und natürlich vergrauen, wenn die Konstruktion fachgerecht und sorgfältig ausgeführt wurde. In dem Fall ist das Quellen und Schwinden allerdings stärker ausgeprägt und kann zu Rissen und Erosion führen. Andererseits bleiben die positiven Eigenschaften des natürlichen Materials vollumfänglich erhalten. Schwer tränkbar Holzarten wie Fichte, Lärche oder Douglasie halten Feuchtigkeit gut stand, Kiefer oder Buche sind indes gut tränkbar, benötigen daher einen Schutz.

REINHARD PALMER



IMPRÄGNIERUNG BLEIBT IDEALERWIESE DIFFUSIONSOFFEN. SO KANN FEUCHTIGKEIT AUS DEM INNEREN ENTWEICHEN, ABER VON AUSSEN NICHT EINDRINGEN. FOTO: LEHMANN-SANIERUNGEN



NATURSTEIN IST UNGESCHÜTZT DER NATÜRLICHEN EROSION PREISGEBEN. IMPRÄGNIERUNG IST EIN WIRKSAMES MITTEL DAGEGEN. FOTO: LEHMANN-SANIERUNGEN



GREEN VILLAGE FELDKIRCHEN

NATUR:
DIREKT VOR
DER TÜR.

EINZIGARTIGE
LAGE

WOHNEN:
MIT
QUALITÄT.



ABSOLUTE RARITÄT AUF DEM LETZTEN GROSSEN GRUNDSTÜCK DIREKT IM ORTSZENTRUM.

- **Individualität:** Durchdachte Wohnungslayouts von ca. 40–120 m² Wfl.
- **Freiräume:** Privatgärten, Balkone und Dachterrassen mit maximaler Aufenthaltsqualität
- **Community:** Geborgenheit im „Dorf im Dorf“, grüne Mitte zum Spielen & Treffen
- **Wohngesundheit:** Ausgesuchte Baustoffe & Materialien – vom Putz bis zum zertifizierten Eichenparkett
- **Werttragender Komfort:** Bodenebene Duschen mit Echtglaskabinen, Fußbodenheizung, Internet bis 1.000 Mbit/s, stufenlos von TG bis DG dank Aufzügen, großzügige TG-Einzelstellplätze mit Wallbox-Vorrichtung u. v. m.
- **Nachhaltige Energie & Wärme:** PV-Dachanlagen für Hausstrom und Tiefgarage, AFK-Geothermie

2-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	39,98 M ² WFL.	·	€ 359.900,-
2,5-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	62,30 M ² WFL.	·	€ 559.900,-
4-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	89,96 M ² WFL.	·	€ 799.900,-
5-ZI-WOHNUNG	·	I.OG	·	99,42 M ² WFL.	·	€ 874.900,-

BUS

S

98

99



Info-Center

Hohenlindner Straße 12 a
Mittwoch 16.30 bis 18.30 Uhr und Samstag/Sonntag 14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:

Thomas
Hannemann
0163/312 31 58

Erdal
Kacan
0173/360 46 96

Stefan
Neumeister
0160/157 72 49

Michael
Scharrer
0171/642 44 68

Wohnen am Fluss – Münchens seltenste Perspektive



Die zur Isarseite orientierte Fassade verbindet geriffelte Oberflächen mit feinem Glättputz zu einem lebendigen Fassadenbild. Separate Eingänge der Isar-Maisonettes, großzügige Loggien und auskragende Balkone verleihen dem Ensemble eine eigenständige Adresse zwischen urbaner Offenheit und diskreter Privatheit.

Zwischen Isar, Museumsinsel und Altstadt

Zwischen Wasser und Stadt gibt es in München nur wenige Orte, an denen sich beides mit solcher Selbstverständlichkeit verbindet wie an der Zeppelinstraße in der Au. Unten fließt die Isar, gegenüber erhebt sich die Museumsinsel mit dem Deutschen Museum, dahinter beginnt die Altstadt. Wer hier wohnt, erlebt München nicht als Metropole im klassischen Sinn, sondern als etwas deutlich Selteneres: als Stadt mit Ruhe.

Genau an diesem Ort entsteht derzeit L'ISAR – ein bewusst limitiert gehaltenes Wohnensemble mit nur 16 Einheiten. Während viele Neubauprojekte versuchen, Aufmerksamkeit über Größe oder Sichtbarkeit zu erzeugen, setzt L'ISAR auf etwas anderes: Zurückhaltung, Präzision und die Qualität eines Standorts, der in dieser Form kaum reproduzierbar ist.

Der Blick auf die Isar als Teil des Wohnens

Besonders spürbar wird das in jenen Wohnungen, deren Loggien und Balkone sich zur Zeppelinstraße und damit direkt zur Isar hin orientieren. Von hier aus öffnet sich der Blick über die Baumkronen hinweg auf das Wasser und das Deutsche Museum – ein Panorama, das man in München zwar kennt, aber nur selten aus der Perspektive des eigenen Wohnraums erlebt.

Dabei ist es weniger der spektakuläre Fernblick, der den Reiz ausmacht, sondern die ungewöhnliche Verbindung aus urbaner Nähe und atmosphärischer Gelassenheit. Morgens liegt Licht auf der Isar, tagsüber verändert sich die Stimmung mit den Baumkronen entlang des Ufers, abends spiegeln sich die Lichter der Museumsinsel im Wasser. Die Stadt bleibt präsent – und wirkt gleichzeitig erstaunlich weit entfernt.

Architektonisch reagiert das Gebäude bewusst auf diese besondere Lage. Die Balkone und Loggien sind nicht nur Außenflächen, sondern als zusätzliche Räume zwischen innen und außen gedacht. Teilweise lassen sie sich fließend in den Wohnbereich integrieren und schaffen jene Art von Offenheit, die weniger repräsentativ als vielmehr atmosphärisch wirkt. Gerade die Loggien entwickeln dabei eine Qualität, die man eher aus internationalen Metropolen kennt: geschützte Räume mit Aussicht, Rückzugsorte mitten in der Stadt.

Architektur mit Ruhe statt Attitüde

Auch die Architektur selbst folgt nicht dem Prinzip maximaler Inszenierung. Entlang des Kreuzplatzchens staffelt sich das Gebäude in einer abgetreppten Kaskadenform nach oben, wodurch private Dachterrassen und differenzierte Außenräume entstehen. Zur Isarseite hin prägen auskragende Balkone und

Loggien die Fassade und verleihen dem Ensemble eine ruhige, fast skulpturale Präsenz.

Inspiziert vom bewegten Wasserspiel der Isar entsteht dabei ein subtil gegliedertes Fassadenbild aus geriffelten Oberflächen und feinem Glättputz. Je nach Tageslicht verändert die Gebäudehülle ihre Wirkung – mal präzise und klar, mal weich und beinahe fließend. Auch konstruktiv folgt L'ISAR konsequent dem Anspruch langfristiger Qualität und Wertbeständigkeit. Die hochwertige, massive Bauweise sorgt für ein außergewöhnlich ruhiges Wohngefühl, hohe Privatheit und einen spürbaren akustischen Komfort – Qualitäten, die gerade in urbanen Lagen zunehmend geschätzt werden.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Qualität der Gebäudehülle: Bodentiefe Fensterflächen mit hochwertiger Verglasung schaffen helle Räume und verbinden energieeffizienten Wohnkomfort mit hoher akustischer Qualität. Dieser Anspruch setzt sich bis in die gemeinschaftlichen Bereiche fort – vom repräsentativen Entrée bis zur integriert geplanten Tiefgarage.

Die Isar-Maisonettes – Stadthäuser mitten in der Stadt

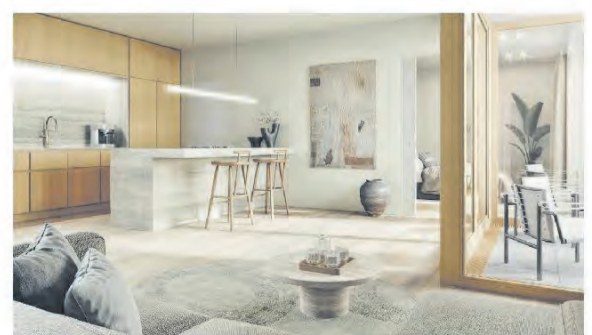
Neben den Stadtresidenzen mit Blick auf Isar und Museumsinsel entstehen innerhalb von L'ISAR auch zwei außergewöhnliche Isar-Maisonettes, die das Wohngefühl eines privaten Stadthauses mit der Lagequalität der ersten Isarreihe verbinden. Über meh-



An der Schnittstelle von Isar, Museumsinsel und Au-Haidhausen formuliert L'ISAR eine ruhige architektonische Präsenz – mit klar gegliederten Fassaden, differenzierten Außenräumen und einer Haltung, die sich bewusst dem Zeitlosen verpflichtet.

rere Ebenen entfaltet sich hier ein Raumkonzept, das in dieser Form im innerstädtischen München nur selten zu finden ist: großzügige Wohnbereiche mit direktem Bezug zum begrünten Innenhof, klar separierte Rückzugsebenen sowie private Terrassen, die geschützte Ruhe mitten in der Stadt schaffen.

Gerade diese Verbindung aus urbaner Adresse und hausartigem Wohnen verleiht den Maisonettes eine besondere Stellung innerhalb des Projekts. Während die Stadt mit ihren kulturellen Angeboten, Restaurants und Boulevards nur wenige Schritte entfernt bleibt, entsteht im Inneren des



Die offen gestalteten Wohn-, Koch- und Essbereiche der Isaresidenzen öffnen sich fließend zu den vorgelagerten Loggien mit Blick auf Isar und Deutsches Museum – als atmosphärische Erweiterung des Wohnraums zwischen Stadt, Licht und Ruhe.

BAUHERR

MONVEST IMMOBILIEN GMBH
GRÜNWALD

ARCHITEKTEN

LOTAA ARCHITEKTUR
AUGSBURG

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
BRANDHOFF VOSS PARTMBB
MÜNCHEN

NEUBAU IN ERSTER ISARREIHE
DEUTSCHES MUSEUM VIS-À-VIS

1.945 QM GESAMTWOHNFLÄCHE
16 WOHN EINHEITEN
2 BIS 6 ZIMMER
MIT 59 BIS 284 QM WOHNFLÄCHE

L-ISAR.MONVEST.DE

Ensembles eine fast kontemplative Atmosphäre. Der ZEN-inspirierte Innenhof fungiert dabei nicht nur als gestaltete Außenanlage, sondern als bewusst inszenierter Ruhepol – autofrei, zurückhaltend und geprägt von Naturstein, Grünflächen und einer ruhigen Materialität.

So zeigt sich die besondere Qualität von L'ISAR nicht allein in seiner Lage, sondern vor allem in der Art, wie unterschiedlichste Formen exklusiven Wohnens interpretiert werden: von der kultivierten Stadtresidenz mit Isarblick bis hin zum diskreten Townhouse mit privatem Rückzugscharakter.



In den beiden mehrgeschossigen Isar-Maisonettes sind die offenen Wohnbereiche mit Kochinsel als übergangslose Herzstücke konzipiert und geben Raum für ein geselliges Miteinander im Erdgeschoss.

L'ISAR



Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere erkennen – und das Bleibende suchen.

In erster Reihe zur Isar, gegenüber der Museumsinsel und nur einen Brückenschlag von der Altstadt entfernt, entsteht mit L'ISAR ein bewusst limitiertes Wohnensemble, das in dieser Lage in München nicht reproduzierbar ist.



ZUGANG ZU VERFÜGBAREN EINHEITEN AUF ANFRAGE
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

monvest

Ein Lebensraum für Vögel und Insekten, Feinstaub, der dort gebunden wird, Wärmeregulierung auf natürliche Weise und ein Speicherort fürs Regenwasser. Gründächer bieten eine Menge Vorteile in Sachen Effizienz und Klima, und hübsch anzusehen sind sie bei guter Pflege meist auch noch. Weniger schön ist allerdings der Anblick von innen, wenn sich plötzlich Wurzelwerk seinen Weg durch die Decke bahnt. Eine wurzelfeste Abdichtung ist daher essenziell und sollte unbedingt fachgerecht durchgeführt werden. Sie verhindert ja nicht nur, dass die Pflanzen ins Haus wachsen, sondern sie bildet auch die Basis für Drainage und Substrat. Üblicherweise wird die fragliche Fläche etwa auf dem Flachdach mit Bitumen oder (hochelastischen) Kunststoff-Abdichtungsbahnen ausgestattet, oder es kommen abdichtende Flüssigkeiten zum Einsatz, die großflächig aufgebracht werden. Bei Verwendung der Bahnen regelt eine eigene DIN-Norm die Vorgaben, um die Penetration von Wurzeln zu verhindern. Im besten Fall führen darum nur ausgesprochene Fachleute die Maßnahmen durch. Mit entsprechend sicheren und geprüften Produkten, die der Bundesverband Gebäudegrün (BuGG) jetzt ganz aktuell in einer überarbeiteten Liste zusammengestellt hat und auf seinen Webseiten kostenlos zum Download bereitstellt. Sie kann natürlich auch

DAMIT DA NICHTS DURCH DIE DECKE WÄCHST

Gründächer brauchen eine WURZELFESTE ABDICHTUNG

Anhaltspunkte für diejenigen bieten, die sich zu trauen, selbst Hand anzulegen. Sollten im Lauf der Zeit trotz aller Umsicht bei der Abdichtung schadhafte Bereiche entstehen, ist das übrigens

noch lange kein Grund, sich von seinem grünen Dach zu verabschieden. Eine Sanierung ist in vielen Fällen möglich. Hierbei werden zunächst Bewuchs und Substrat entfernt, die fehlerhaf-

ten Stellen in der Abdichtung eingegrenzt und beseitigt – um danach die Vegetation möglichst langlebig wieder neu aufbauen zu können.

KAI-UWE DIGEL



GRÜNDÄCHER TRAGEN ZUR KLIMA-REGULIERUNG IN DEN STÄDTEN BEI – MÜSSEN ABER ÜBER EINE LANGLEBIGE ABDICHTUNG VERFÜGEN.. FOTO: BUGG

DIE ZUNEHMENDE ATTRAKTIVITÄT VON ÄRZTEHÄUSERN

Ambulante Versorgung, demografischer Wandel und stabile Cashflows treiben Europas Markt für **MEDICAL OFFICE BUILDINGS** an

Der drastische Wandel im Gesundheitswesen nimmt deutlichen Einfluss auf den Immobilienmarkt. Europaweit rücken Ärztehäuser und Medizinische Versorgungszentren stärker in den Fokus institutioneller Investoren. Deren Nachfrage speist sich hierbei vor allem aus dem Umbau der medizinischen Versorgung. Immer mehr Leistungen werden ambulant erbracht, gleichzeitig steigt durch die alternde Bevölkerung der Bedarf an wohnortnahen Gesundheitsangeboten. Genau hier setzen moderne Ärztehäuser an, indem sie Haus- und Facharztpraxen, Diagnostik, Therapieangebote oder Apotheken an einem Standort bündeln und damit zu zentralen Bausteinen einer dezentralen Gesundheitsversorgung werden. Was in den USA unter dem Begriff „Medical Office Buildings“ (MOBs) längst als etablierte Assetklasse gilt, entwickelt sich nun auch diesseits des Atlantiks zu einem wachsenden Marktsegment. Innerhalb Europas nehmen die Niederlande und Deutschland eine Vorreiterrolle ein. Besonders das deutsche An-

DIE AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR DES HAUSES DER GESUNDHEIT IN HEIDEN ZEUGT VON EINER ÄSTHETIK, DIE KEINESWEGS AN DAS KLISCHEE GÄNGIGER MEDIZINZENTREN ERINNERT.

FOTO: THESING & THESING ARCHITEKTEN



gebot bietet vergleichsweise hohe Bestände und eine aktive Investorenlandschaft.

Nach den Rekordjahren 2021 mit Investitionsvolumina von nahezu jeweils einer Milliarde Euro in Deutschland und den Niederlanden verlor der Sektor zunächst an Tempo. Steigende Zinsen, wirtschaftliche Unsicherheiten und das knappe Angebot größerer Portfolios bremsen die Transaktionsaktivität in den vergangenen Jahren spürbar aus. Doch das erste Quartal 2026 deutet mit einem Umsatz von 1,13 Milliarden Euro auf einen Richtungswechsel. Obwohl Pflege-

heime mit rund drei Vierteln des Gesamtumsatzes weiterhin den größten Anteil im Gesundheitsimmobilienmarkt stellen, konnten Ärztehäuser ihre Marktposition gegenüber dem Vorjahr deutlich ausbauen und vereinen inzwischen 22 Prozent des Transaktionsvolumens auf sich.

KELLY KELCH



DER NEUBAU DES KLEIMKO ÄRZTEHAUSES IN GLADBECK WURDE BEREITS VOR ZEHN JAHREN ERRICHTET. AUF VIER GESCHOSSEN VERTEILEN SICH VERSCHIEDENE PRAXEN UND GESUNDHEITSLISTUNGEN.

FOTO: FENNE BAUN



flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT



ZWISCHEN STADT,
NATUR UND ZUHAUSE.

JETZT
BAUBEGINN!

2- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN - IDYLLISCH AM KLÖTZLMÜHLBACH, CITYLIFE UM DIE ECKE.

- ~ Hochwertig & durchdacht: Wohnkonzepte ab ca. 40 m² Wfl.
~ Private Freibereiche - Balkon, Terrasse oder Garten (teils mit Wasserblick)
~ Wohngesunde, langfristig werthaltige Ziegelbauweise
~ Zukunftssicher mit PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärmepumpen
~ Tiefgarage mit Einzelstellplätzen & Wallbox-Vorbereitung
~ Zeitlos komfortabel - mit Markenparkett, Designerfliesen, bodengleiche Duschen, Highspeed-Internet, Aufzüge u. v. m.

~ SONNIGE ZEITEN: Betriebsbereite Balkon-Photovoltaik je Wohnung!



CA. 10 RADMIN.
in die Altstadt



CA. 27 AUTOMIN.
bis Munich Airport



EINKAUFEN,
KITA & FREIZEIT
ganz nah

JETZT
TRAUMWOHNUNG
SICHERN:



2-ZI.-WHG.
1.OG
39,99 m² Wfl.
€ 289.900,-

3-ZI.-WHG.
1.OG
70,12 m² Wfl.
€ 479.900,-

4-ZI.-WHG.
DG
91,39 m² Wfl.
€ 699.900,-

5-ZI.-WHG.
DG
110,05 m² Wfl.
€ 754.900,-

INFO-CENTER

Klötzlmüllerstraße 142 • Sa/So 14 bis 17 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:



Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58



Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

COMING SOON

NEU: JETZT VORMERKEN LASSEN!

MÜNCHEN-FASANERIE

VERKAUFSSTART: MITTE JUNI 2026



Himmlisch wohnen. Sorglos investieren.

- Kompakte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degressive AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Niedrige Nebenkosten durch Grundwasser-Wärmepumpe + Photovoltaik
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Abbildungen aus Sicht des Illustrators

HOLZKIRCHEN

VERKAUFSSTART: JULI 2026



Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Zwischen München und Voralpenland
- Für Eigennutzer und Kapitalanleger, KfW-40 QNG

Nachhaltig. Wertbeständig. Lebenswert.

MÜNCHEN-THALKIRCHEN

VERKAUFSSTART: JULI 2026



Zwischen Isar, Natur und City.

- Exklusive Boutique-Wohnanlage im Münchner Süden, nur 28 Wohnungen, 1- bis 4-Zimmer
- Ca. 3 Minuten zum Flaucher
- Zeitlose Architektur & hochwertige Ausstattung
- KfW-40-Standard

walser

AUGSBURG

VERKAUFSSTART: JULI 2026

Investieren, wo Zukunft einzieht.

- Studenten- und Microapartments direkt an der Universität Augsburg
- **Kaufpreise breits ab 139.900,- €**
- **Neubau – Sofort bezugsfertig!**
- KfW-40-Standard
- Voll möbliert auf Wunsch mit Vermietungsservice
- Hohe Nachfrage

Energieausweis in Vorbereitung, Abbildung aus Sicht des Illustrators.



EBERSBERG

Wohnen mit Weitblick.

- Neubauwohnungen in Panorama-Lage mit Alpenblick
- 1 bis 4 Zimmer mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- KfW-55-Effizienzhaus, Wärmepumpe, PV-Anlage
- Zwischen München und Natur
- **Bereits im Verkauf, ab 199.900,- €**

Energieausweis in Vorbereitung, Abbildung aus Sicht des Illustrators.



Hier direkt Beratungstermin vereinbaren!

Telefon 089 / 66 59 60 | info@walser-immobiliengruppe.de | [walser-immobiliengruppe.de](https://www.walser-immobiliengruppe.de)

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Wenn Veränderung Freude macht: MODULARE MÖBEL VON „STADTNOMADEN“

Das Leben passiert überall und es kann immer mal notwendig werden, seine Zelte plötzlich woanders aufzuschlagen. Wie mühsam und schade ist es dabei aber oft, die liebgewordene Küche verkaufen oder verändern zu müssen oder sich von anderen Möbeln zu trennen, obwohl man sie mit so viel Bedacht ausgewählt hat? Doch dieser Frust muss gar nicht sein.

ANGEORDET ALS WÜRFEL WERDEN DIE MODULE ZU EINER FUNKTIONALEN KÜCHE AUF KLEINSTEM RAUM. FOTO: STADTNOMADEN



Küche in praktische Module legt, die dann je nach Wohnsituation immer wieder neu kombiniert werden können. Und das klappt auch beim Ordnungshelfer „Kammerdiener“. Der funktioniert als Kleiderständer oder Handtuchhalter genauso wie als Garderobe im Flur, und passt sich durch das reduzierte Design aus massiver Esche so ziemlich jedem Einrichtungsstil an.

KAI-UWE DIGEL

Modulares System

Das haben sich zumindest die Macherinnen und Macher von „Stadtnomaden“ vorgenommen. Vor genau 20 Jahren sind sie angetreten, eine Produktlinie aus Küchenkomponenten und wandelbarer Möblierung zu schaffen, die nicht nur in der momentanen Wohnung passt, sondern auch problemlos ganz woanders ein neues Zuhause komplettiert. Dem urbanen Lebensstil des Wandels folgend, das heute aber eigentlich schon überall angekommen ist: Man muss in kei-

ner Metropole leben, um die Vorteile der modularen Einrichtung schätzen zu lernen. „Die Möbel sollen Lieblingsstücke sein. Ankerpunkte, die überall ein Gefühl von Heimat geben und nicht nur einem saisonalen Trend folgen“. So beschreiben die „Stadtnomaden“ selbst ihr Konzept, das inzwischen recht viel Anerkennung gefunden hat. Zum Beispiel in Form des Designpreises „Gold“ der Fachmesse „Blickfang“ für das Bett „Tiefschlaf“, bei dem der Rahmen mit Druckknöpfen und einem Gurt zusammengehalten wird. Ähnlich innovativ ist auch die Küchenserie „A la carte II“, die das Beste einer hergebrachten



EINE GARDEROBE IST EIN KLEIDERSTÄNDER, IST EIN HANDTUCHHALTER. DER „KAMMERDIENER“: EIN MÖBEL, DAS FÜR VIELE ZWECKE GEEIGNET IST. FOTO: STADTNOMADEN

Presse-Information

ANZEIGE

Die politische Lebenslüge von Dieter Reiter und der neue Populismus

Thomas Aigner über die Bilanz des scheidenden und die Pläne des neuen OBs von München



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

Dieter Reiter hat sich als Oberbürgermeister von den Bürgern der Stadt mit einer Videobotschaft verabschiedet, in der er die Tatkraft der Stadt während seiner Amtszeit lobt. 100.000 Wohnungen habe man in den letzten Jahren gebaut. Herr Reiter, da widerspreche ich Ihnen ganz vehement! Nicht die Stadt hat gebaut – die städtischen Wohnungsbaugesellschaften haben vor und nach der Fusion in den ganzen zwölf Jahren gerade mal rund 13.500 (!) Wohnungen errichtet –, sondern überwiegend die private Wohnungswirtschaft. Und das am Ende auch kaum noch, weil Sie und Ihre Stadtregerung in einem besonders gut waren: Bauen mit absurden Auflagen regelrecht zu verhindern!

Die völlig überzogene Verschärfung der SoBoN, end-

los-Diskussionen um die SEM im Norden und Nordosten, der dogmatische Blick auf Mieter, die Trägheit der Ämter, der ideologisch motivierte und aufmerksamkeitsheischende Kauf des Rischart-Geländes für eine horrend überbeuerte Summe (die eigentlich die Errichtung von Luxuswohnungen erfordern würde), das noch lange brach liegen wird, weil kein Geld da ist – all das gehört zur eigentlichen Bilanz. Und die lässt sich belegen: Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist im vergangenen Jahr drastisch gefallen, auf den niedrigsten Wert seit über 15 Jahren! Lediglich 4.348 Wohnungen wurden errichtet. Die Stadt hatte sich selbst das Ziel aufgelegt, pro Jahr 8.500 Fertigstellungen zu erreichen. Baurecht geschaffen wurde für gerade mal 1.617 Wohnungen! Offizielles Ziel pro Jahr: 4.500. Alle Zahlen sind in der Langzeitentwicklung sehr gut dokumentiert. Nein, auf 100.000 neu gebaute Wohnungen in der Amtszeit von Dieter Reiter kommt kein Taschenrechner der Welt. Aber das ist seine politische Lebenslüge.

Es ist geradezu lächerlich, ja fast schon zynisch, nach so langer Zeit des Verhinderens und der Untätigkeit im Neubaubereich zu konstatieren, dass Wohnen kein Luxus werden darf! Dieter Reiter hinterlässt eine hochverschuldete Stadt, die viel Steuergelder für den Kauf von Mehrfamilienhäusern

verbrannt hat, um Mieter zu „schützen“ – unabhängig davon, ob diese überhaupt individuell „geschützt“ werden müssen. Der mittlerweile ehemalige OB steht hier aber wunderbar in der Tradition seines Vorgängers Christian Ude, der von 1993 bis 2014 Oberbürgermeister von München war und Neubau ebenso verhindert und blockiert hat. Er war der am längsten amtierende Rathauschef der Stadt und glänzte mit dem Fokus auf starkem Mieterschutz und Reglementierung. Es wäre besser, er bliebe statt als

„Anzapfmeister“ auf dem Oktoberfest als „Wohnraumschaffer des modernen Münchens“ in Erinnerung. Rückblickend war die Stadt in den vergangenen 30 Jahren bzgl. Wohnungsbau im Dornröschenschlaf – mit fatalen Folgen für die Mietpreisentwicklung! Die Untätigkeit der beiden roten Oberbürgermeister trägt daran den größten Anteil. Man hätte hier die private Bauwirtschaft fördern sollen, aber unter der SPD ist der Kampf gegen die sogenannten Spekulanten gekippt in den Kampf gegen

die Bauindustrie. Die bedingungslos auf die Bestandsmieter ausgerichtete Politik war vor allem ideologisch motiviert und diente dem Machterhalt der Roten.

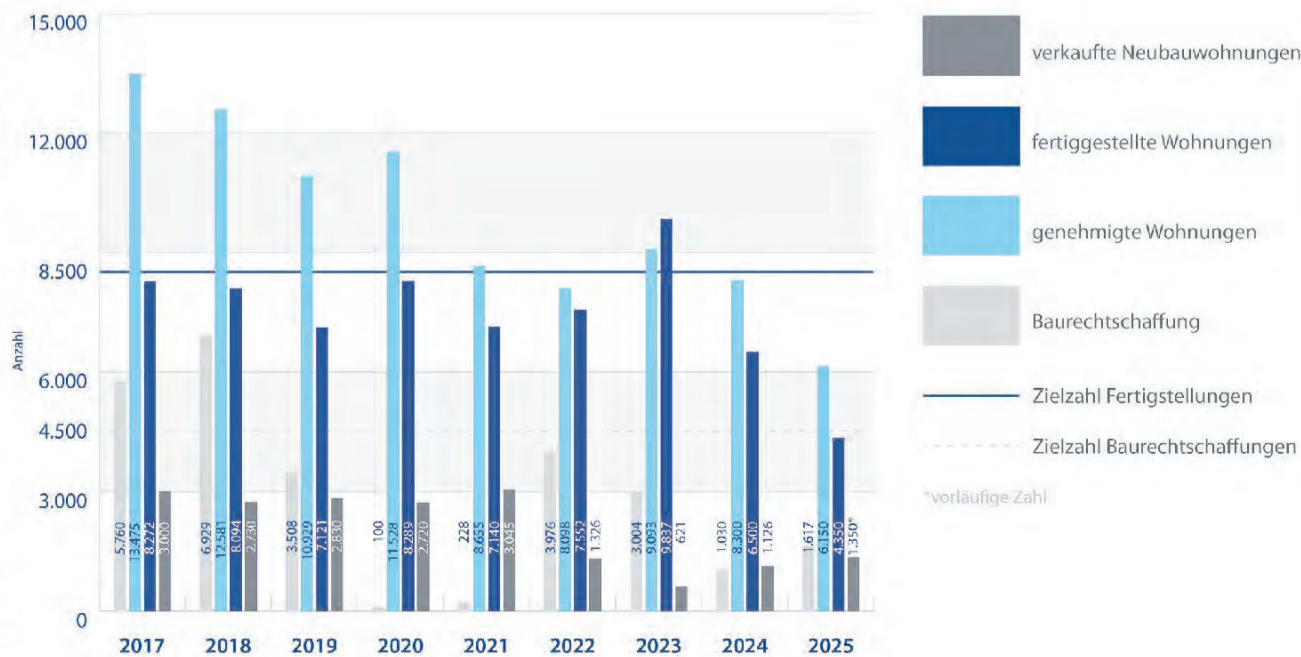
Große Pläne – dogmatische Maßnahmen

Diese Ära ist jetzt vorbei. München wird künftig von der Ampelkoalition regiert – unter einem grünen Oberbürgermeister. Dominik Krause hat es sich zur Aufgabe gemacht, 50.000 neue Wohnungen bauen zu lassen. Abgesehen davon, dass die Stadt diese Menge

gestern schon gebraucht hätte, dürfte die Umsetzung mehr als schwierig werden, da die Grünen laut Parteiprogramm stur an der investorenfeindlichen Fassung der SoBoN festhalten. Wer soll denn dann bitte die ganzen Wohnungen bauen? Die Stadt selbst? Das ist lächerlich!

Wer es ernst meint mit Neubau und Stadtentwicklung, muss jegliche Ideologie verabschieden und pragmatisch sein. Ich bin ehrlich: Ich glaube derzeit noch nicht an ein Gelingen mit den Grünen an der

Spitze. Und nein: Ich gehöre nicht zu jenen, die alles noch vor Beginn schlecht reden. Dass es aber schon gleich eine zentrale Anlaufstelle direkt beim Oberbürgermeister zur Beratung und Verfolgung von „skrupellosen Vermietern“ geben soll, lässt einen erschauern! Wer beim Thema „hohe Mietpreise“ die Einrichtung einer Art Denunzianten-Stelle an oberster Stelle ernsthaft als Maßnahme in Erwägung zieht, entlarvt sich als Populist, der die Wohnungsnot für die eigenen politischen Zwecke instrumentalisiert.



(Quelle für die Zahlen in der Grafik: Landeshauptstadt München, Gutachterausschuss München)


**SAMSTAG,
13. JUNI 2026,
12-18 UHR**

EINLADUNG FINANZIERUNGSTAG

FREUEN SIE SICH AUF:

- ✓ Exklusive Projekteinblicke & persönliche Beratung
- ✓ Leckere Schmankerl & Getränke
- ✓ Individuelle Tipps rund um Finanzierung, Förderung und steuerliche Vorteile von den Finanzierungsexperten der Interhyp

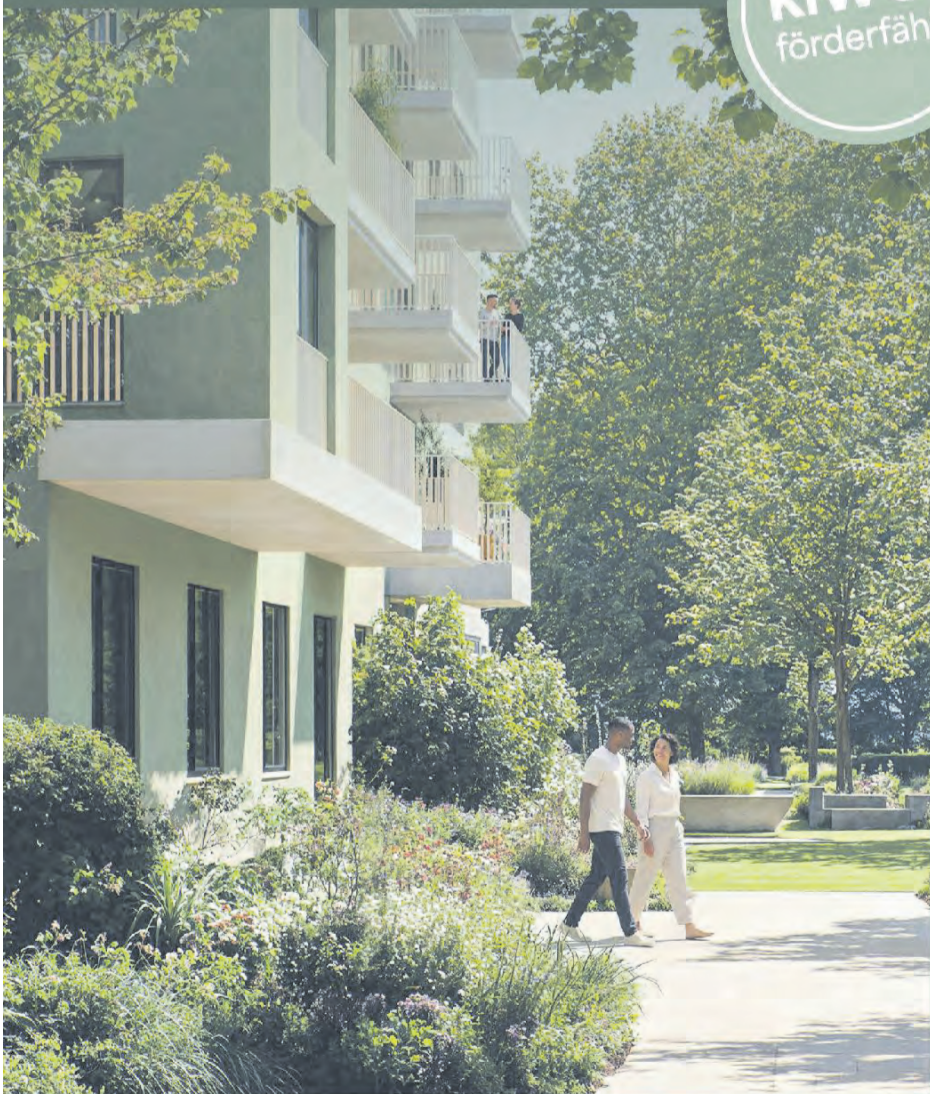
FINANZIERUNGSPARTNER VOR ORT:

 **interhyp**



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

**KfW 55
förderfähig**



Energieausweis vom 14.05.25, BJ 2027, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEK A

MÜNCHEN-FELDMOCHING

- Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Energieeffizienzklasse A, Solar-Bewohnerstrom & PV-Dachanlagen
- Bereits 50% der Wohnungen verkauft
- Baubeginn erfolgt!

WOHNVIELFALT AM PARK

- 1-ZIMMER-WOHNUNG**
ca. 29 m² Wfl. | DG | € 337.900,-
- 2-ZIMMER-WOHNUNG**
ca. 46 m² Wfl. | 2.OG | € 457.900,-
- 3-ZIMMER-WOHNUNG**
ca. 74 m² Wfl. | 1.OG | € 698.900,-
- 4-ZIMMER-WOHNUNG**
ca. 95 m² Wfl. | 2.OG | € 874.900,-

**PERSÖNLICH
BESSER INFORMIERT:**
Kommen Sie direkt
vorbei oder vereinbaren
Sie einen Beratungstermin
mit unseren Experten.

INFO-PAVILLON
Ecke Lerchenauer Straße
und
Georg-Zech-Allee
Mi-Sa von 15-19 Uhr
Di & So von 10-14 Uhr

**PROVISIONSFREIER
VERKAUF**
T +49 89 21634155



WENN DAS SMARTHOME FÜR SICHERHEIT SORGT

Wie „SECURITY+“ von Bosch im Alarmfall reagiert

Gleichgültig, ob es sich um einen Einbruch, einen Brandfall oder Wasseraustritt handelt: Je schneller Betroffene auf das Ereignis reagieren, desto höher ist die Chance, dass der Schaden minimiert werden kann. Schon jetzt durch das Bosch Alarmsystem.

Es alarmiert Nutzerinnen und Nutzer im Notfall direkt auf deren Smartphone. Das Alarmsystem hat Bosch nun durch eine 24/7-Notrufleitstelle, „Security+“, erweitert. Die Leitstelle leistet im Ernstfall persönliche Hilfe und übernimmt die Koordination mit Notfallkontakten, der Feuerwehr oder Polizei. Wird in der Bosch-Smart-Home-App ein Alarm angezeigt, auf den die Nutzerinnen und Nutzer nicht reagieren, wird Security+ aktiv. Die Notrufleitstelle versucht, die Personen telefonisch zu erreichen. Sind diese nicht erreichbar, werden die mit den Nutzern festgelegten Notfallkontakte verständigt. Andernfalls koordiniert die Notrufleitstelle umgehend die weiteren Maßnahmen und informiert Polizei oder Feuerwehr, um Schäden zu minimieren. Ein weiteres Highlight von Security+ ist die Möglichkeit, individuelle Notfallpläne zu erstellen, die auf die spezifischen Bedürfnisse



24/7 EINSATZBEREIT IST DAS ALARMSYSTEM BOSCH SECURITY+. FOTO: BOSCH SMART HOME

der Bewohnerinnen und Bewohner eines Hauses oder einer Wohnung zugeschnitten sind. Durch die Kontaktierung festgelegter Nachbarinnen und Nachbarn oder Besitzerinnen und Besitzer eines Zweitschlüssels können die Bosch-Sicherheitsexpertinnen und -experten Notsituationen

vor Ort schneller und besser bewerten und adäquate Hilfe mobilisieren – bei umfassendem Datenschutz. Security+ umfasst zusätzliche Kamerafunktionen mit intelligenter Audioanalyse und erweitertem Cloudspeicher. Die intelligente Audioanalyse ermöglicht den Innenkameras die

Erkennung spezifischer Geräuschmuster wie Glasbruch oder Alarmtöne von Rauchwarn- und Kohlenmonoxid-Meldern. Der erweiterte Cloudspeicher stellt zudem sicher, dass keine wichtigen Aufnahmen verloren gehen.

RUDI KANAMÜLLER

MUT FÜR NEUE WEGE

In **OBERSCHLEISSHEIM** ENTSTEHT EIN **WOHNPROJEKT** mit geförderten Wohnungen, nachhaltiger Energieversorgung und gemeinschaftlichem Ansatz

Selten war die Konstellation eines Bauvorhabens so gegensätzlich wie bei diesem, denn mit der Quartiersentwicklung Mittenheim in Oberschleißheim wagen zwei vermeintlich konträre Bauherren einen gemeinsamen Weg. Die eine Hälfte der Bebauungsfläche geschieht im Auftrag des Katholischen Männerfürsorgevereins München (kmfv), der bereits 2016 die Initiative für dieses Projekt ergriff. Die andere Hälfte beauftragte die Krämmel Unternehmensgruppe, die ebenso einen sozialen wie auch funktionalen Lebensraum präferiert. Hinter der Kooperative steht das Ziel, mehrere aktuelle Herausforderungen gleichzeitig zu adressieren wie etwa die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sozialer Durchmischung und nachhaltiger Quartiersentwicklung.

So entstehen voraussichtlich bis Mitte dieses Jahres rund 420 Wohnungen, von denen die Hälfte mietpreisgedämpft oder gefördert vorgesehen ist, die anderen 50 Prozent sind als frei finanziert Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen deklariert. Diverse Angebote zur Förderung gemeinschaftlichen Lebens und zu Begegnungen im Alltag ergänzen das Konzept. Dafür sorgen vor allem ein Quar-



EIN GEMEINSAMES PROJEKT, ZWEI UNTERSCHIEDLICHE BAUHERREN: DIE ZWEIFTEILUNG DES GRUNDSTÜCKS FÜGT SICH DENNOCH ZU EINEM EINHEITLICHEN QUARTIERSGEDANKEN ZUSAMMEN. VISUALISIERUNG: KRÄMMEL UNTERNEHMENSGRUPPE

Energie versorgt. Großzügige Grünflächen, Streuobstwiesen und ein Bachlauf runden die ökologische Vielfalt ab. Mit der Grundsteinlegung im September 2024 begann bereits die bauliche Umsetzung, der Einzug der ersten Bewohner ist für Mitte 2026 vorgesehen.

KELLY KELCH

tiertreff und ein gut durchdachtes Quartiersmanagement. Auch Spielplätze, eine Fahrradwerkstatt, eine integrative Schreinerei sowie ein Hofladen mit regionalen Produkten flankieren den Community-Gedanken. Für die Kleinsten ist Platz in acht Kindergarten- und KiTa-Gruppen. Das Quartier ist als KfW 40 ausgewiesen, weitgehend autofrei, und es wird über eine Kombination aus Grundwasserwärmepumpe und Photovoltaik mit

DIE PARKÄHNLICHEN GRÜNFLÄCHEN DES QUARTIERS MITTENHEIM WURDEN SO ANGELEGT, DASS BEGEGNUNGEN UND GEMEINSCHAFTLICHES LEBEN GEFÖRDERT WERDEN. VISUALISIERUNG: KRÄMMEL UNTERNEHMENSGRUPPE





RIEDEL

Werte leben.

HERZOGGLICH WOHNEN.

ISAR GÄRTEN: ZWEI LUXURIÖSE STADTVILLEN
MIT INSGESAMT SIEBEN WOHNUNGEN
IN BESTLAGE HERZOGPARK.



LANGHAMMER
DEVELOPMENT



IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Tierliebe treibt bisweilen mehr als seltsame Blüten. So gibt es mittlerweile sogenannte Savannah-Katzen. Das sind Kreuzungen zwischen der afrikanischen Wildkatze Serval und einer Hauskatze. Während Züchter sie als liebenswerte Haustiere beschreiben, sehen das Fachleute ganz anders. So schreibt etwa Dr. Martina Helmer vom Bayerischen Landesamt für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit: Wildtierexperten sind überzeugt, dass sich diese Tiere wie Wildtiere verhalten. „Der Wildtiercharakter macht die Tiere ungeeignet für ein enges Zusammenleben mit dem Menschen.“ Das sehen die betroffenen Katzenhalter ganz anders.

So auch in Kleve am Niederrhein. Hier lebten bislang die Eigentümer eines Grundstücks im Stadtzentrum zusammen mit Muffin. Die Katze gehört zur F1-Generation der Savannah-Katzen, also der ersten Kreuzung zwischen einem Serval und einer Hauskatze. Das fiel dem Kreisveterinäramt auf, und die Stadtverwaltung forderte die Katzenbesitzer per Ordnungsverfügung auf, die Haltung von Muffin innerhalb von zwei Wochen einzustellen. Dagegen klagten die Katzenhalter; zunächst – erfolglos – vor dem Verwaltungs-



EINE SAVANNAH-KATZE IST AUS VIELEN GRÜNDEN ALS HAUSTIER NICHT GEEIGNET. FOTO: ADOBE STOCK

gericht (VG) Düsseldorf, anschließend per Beschwerde gegen diesen Beschluss beim Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster. Doch auch hier hatten sie kein Glück. Wie auf Legal Tribune Online (lto.de) nachzulesen



SAVANNAH-KATZEN SIND UND BLEIBEN WILDTIERE. FOTO: ADOBE STOCK (KI GENERIERT)

Presse-Information

ANZEIGE

„Mietrecht II“: ein Gesetz gegen den Neubau und das private Eigentum



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

Möbliertes Wohnen regulieren: Künftig muss der Vermieter den Zuschlag für Möbel gesondert ausweisen, wobei er sich am Zeitwert der Möbel zu orientieren hat. Für voll möblierte Wohnungen wird eine Pauschale von 10 % der Nettokaltmiete als angemessen angesehen. Diese Regelung ist eine bürokratische Gängelung vor allem für private Vermieter: Jeder Einrichtungsgegenstand müsste hier auf den Zeitwert überprüft werden. Die Pauschalregelung für eine Möblierung indes ist viel zu niedrig angesetzt.

Auf die Bundesregierung ist Verlass: Mit schlafwandlerischer Sicherheit folgt die aktuelle Mietrechtsreform einer ideologischen Agenda. Statt die Rahmenbedingungen für den Neubau zu verbessern, soll das Mietrecht erneut verengt werden. Und natürlich gehen auch diese Maßnahmen den Mieterverbänden nicht weit genug. Dabei führen solche Verschärfungen dazu, dass der Neubau weiter ausgebremst wird und private Vermieter vom Markt verdrängt werden. Beides ist eine Katastrophe – nicht nur für die Mieter.

Die Bundesregierung hat am 29. April 2026 den Gesetzentwurf für das sogenannte „Mietrecht II“ beschlossen. Damit werden zentrale Vereinbarungen aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt, die Mieter vor extremen Preissprüngen zu schützen vorgeben. Das ist u.a. geplant:

Indexmieten deckeln: Dies stellt nicht nur einen massiven Eingriff in die Vertragsfreiheit dar, sondern entzieht Vermietern de facto den Inflationsschutz. Zudem ignoriert die Deckelung die steigenden Instandhaltungskosten.

Erschwerte Kündigung bei Mietrückständen: Das ist einer der kritischsten Punkte für die Rechtssicherheit von Vermietern! Durch die neue Regelung sind Vermieter gezwungen, ihre unzuverlässigen Mieter zu behalten und damit ein hohes finanzielles Risiko einzugehen. Denn sollte der Mieter auch weiterhin nicht oder nur unregelmäßig zahlen, brechen Einnahmen weg. Gleichzeitig muss der Vermieter aber Monat für Monat die laufenden Kosten für Hausgeld, Tilgung etc. decken. Ein Ausgleich hier ist nicht vorgesehen. Das Ganze gleicht einer Enteignung auf Raten.

Verlängerung der Mietpreisbremse: Dass dieses Instrument jetzt wieder verlängert wurde, ist fernab von jeglicher ökonomischen Vernunft. Es ist das Statement zum „Weiter so“. Die Ignoranz der Entscheider bezüglich der verhängnisvollen Auswirkungen auf Neubau ist schon wirklich bemerkenswert.

Was wirklich gegen hohe Mieten schützen würde, wäre ausreichend Wohnraum. Der Realitätscheck ist ernüchternd: Pro Jahr bräuchte es mehr als 400.000 neue Wohnungen in diesem Land. Gebaut werden lediglich rund 235.000 Einheiten, und dieses Jahr sind es nach ersten Prognosen noch weniger.

Die Bundesregierung spuckt beim Neubau große Töne, agiert aber als größter Bauverhinderer. Anstatt durch steuerliche Anreize und entbürokratisierte Genehmigungsverfahren für Entlastung zu sorgen, flüchtet sie sich in neue Verbotsszenarien. Auf Kosten der Vermieter wohl gemerkt.

Warum das verhängnisvoll ist? Private Vermieter stellen 64 % des Mietwohnungsangebots – sie sind das Rückgrat des Marktes. Wenn über die Hälfte dieser Gruppe aufgrund der restriktiven Politik über einen Verkauf nachdenkt, droht kein bloßer Engpass, sondern der Kollaps. Was als Mieterschutz getarnt wird, zerstört die Altersvorsorge von Millionen Bürgern und verschärft die Wohnungsnot, statt sie zu lindern.

ist, urteilte das OVG, Savannah-Katzen dürfen im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht als Haustiere gehalten werden. Kleintierhaltung als Annex zum Wohnen sei nur zulässig, „wenn diese in dem betreffenden Baugebiet üblich und ungefährlich ist und den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht sprengt“.

In etlichen Bundesländern stehen Savannah-Katzen der F1-Generation auf der Liste gefährlicher Tiere. In Bayern werden sie als „Gefahrtiere“ eingestuft und benötigen eine behördliche Genehmigung. Das war auch für das OVG Münster ein gewichtiges Argument gegen die Haltung einer solchen Hybridkatze. (Beschl. v. 7.10.2025, Az. 10 B 1000/25)

DOROTHEA FRIEDRICH

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || VERLAG: SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN

|| **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

|| **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), STATION 19 – DIE CONTENT-MARKETING-AGENTUR DER TELESCHAU, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN

|| **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT

|| **ANZEIGEN:** CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG

|| **ANZEIGENVERKAUF:** SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92

|| **DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN

|| **TITELBILD:** MONVEST IMMOBILIEN GMBH

|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 04.07.2026

Auszug aus unserem aktuellen Immobilienbestand

Weitere Objektangebote finden Sie unter: www.aigner-immobilien.de



Objektnr.: 42938

SOLLN – VILLA MIT AUFZUG AUF EINEM PARKGRUNDSTÜCK

Ca. 459 m² Wohnfläche, 10 Zi., 1.337 m² Grund, hochwertige Küche, barrierefrei mit Aufzug, Doppelgarage, separates Zimmer für Au-pair/Hobbyraum, KP auf Anfrage

Energie: V, 76,74 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, C, Bj. 2008



Objektnr.: 43704

HERZOGPARK – VILLA MIT PARKGRUNDSTÜCK

Ca. 366 m² Wfl., 6 Zi., 1.004 m² Grund, repräsentative Villenarchitektur, vier Bäder, private Sauna, separater Weinkeller, begehrter Tresorraum, KP € 9.800.000,-

Energie: V, 146 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, E, Bj. 1993



Objektnr.: 43696

WÖRTHSEE – EINZIGARTIGES ANWESEN MIT BOOTSHAUS

Ca. 245 m² Wfl., 6 Zi., 2.400 m² Grund, privater Badesteg, Bulthaup Einbauküche, Design Ofen, Saunahaus, Teich mit Kois, Carporthaus, separater Gästebereich, KP auf Anfrage

Energie: V, 109,9 kWh/(m²a), Pelletheizung, Zentralheizung, D, Bj. 2014



Objektnr.: 43801

AUBING – ZWEI ELEGANTE VILLENHÄLFTEN

Ca. 353 m² Wfl., 8,5 Zi., 1.530 m² Grund, hochwertige Ausstattung, Wintergarten, Pool mit Solar-Wärmesystem, Wellnessraum, parkähnlicher Garten, KP auf Anfrage

Energie: B, 105,7 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, D, Bj. 1995



Objektnr.: 43786

BOGENHAUSEN – MODERNE WOHNUNG IN TOPLAGE

Ca. 150 m² Wfl., 4 Zi., exklusive Einbauküche, Dielenboden, umfassend saniert, Miele Weinkühlschrank, zwei Balkone und große Dachterrasse, oberirdische Garage, KP € 1.728.500,-

Energie: V, 92 kWh/(m²a), Gas, Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 1954



Objektnr.: 43215

PRINZ-LUDWIG-HÖHE – LUXUSSANIERTE WOHNUNG

Ca. 153 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Ballerina Einbauküche, Fischgrät-Eichenparkettboden, Fußbodenheizung, TG-Stellplatz, Wallbox, KP € 1.475.000,-

Energie: V, 143 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, E, Bj. 1980



Objektnr.: 43540

SENDLING – HOCHWERTIGES REIHENECKHAUS

Ca. 177 m² Wfl., 4,5 Zi., 195 m² Garten, Eichenparkettboden, TG-Stellplatz, Design-Bäder, elektrische Rollläden, Photovoltaik-Anlage, optionale Ausstattungspakete, KP € 1.637.500,-

Energie: B, 11,2 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A+, Bj. 2027



Objektnr.: 43897

SCHWABING – HOCHWERTIGE WOHNUNG MIT BALKON

Ca. 129 m² Wfl., 3 Zi., hochwertige Einbauküche mit Kochinsel, 2014 umfassend saniert, bad-en-suite, 30 m² Südbalkon, Lift, Kellerabteil, zwei TG-Stellplätze, KP € 1.540.000,-

Energie: V, 73 kWh/(m²a), Fernwärme, B, Bj. 2001



Objektnr.: 42802

SEESHaupt – EINFAMILIENHAUS MIT IDEALEM GRUNDRISS

Ca. 270 m² Wfl., 8 Zimmer, 980 m² Grund, Bulthaup-Küche, Wellnessbereich mit Sauna, Wintergarten, Travertinboden und Kirschholzparkett, Doppelgarage, KP € 1.750.000,-

Energie: V, 105,46 kWh/(m²a), Öl, Zentralheizung, D, Bj. 1980



Objektnr.: 43602

NYMPHENBURG – KERNSANIERTE WOHNUNG IN BESTLAGE

Ca. 72 m² Wfl., 2,5 Zimmer, exklusive Schreinerküche, neuer geräucherter Eichenparkettboden, Kellerabteil, großer TG-Stellplatz, extravagantes Badezimmer, KP € 830.000,-

Energie: B, 121,2 kWh/(m²a), Öl, Zentralheizung, D, Bj. 1963

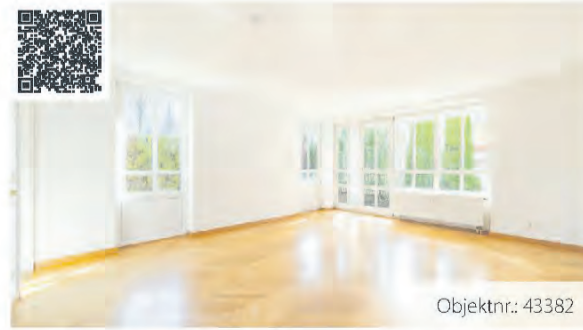


Objektnr.: 40068

GAUTING – FAMILIENFREUNDLICHE GATED COMMUNITY

Ca. 120 bis 127 m² Wfl., 5 Zimmer, 94 bis 203 m² Grund, Eichen-Dielenparkett, Fußbodenheizung, schicke Sanitär-ausstattung, Carports, KP € 964.000,- bis € 1.130.000,-

Energieausweis noch nicht vorhanden, da Neubauprojekt



Objektnr.: 43382

HARLACHING – GARTENWOHNUNG IN BESTLAGE

Ca. 58 m² Wohnfläche, 2 Zimmer, Einbauküche, Fischgrätboden, Granitboden, Terrasse mit Westausrichtung, Garten mit Sondernutzungsrecht, Duplex-Parker, KP € 525.000,-

Energie: V, 113,9 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, D, Bj. 1994

SCHÖNER WOHNEN MIT SCHWEDENROT

Öfter mal rotsehen: **SCHWEDENS NATIONAL-HAUSFARBE** ist längst eine Ikone der skandinavischen Architektur

Als bekanntes skandinavisches Wahrzeichen gelten die typischen Schwedenhäuschen, leuchtend rote Holzhäuser, zwischen Malmö und Kiruna – und weit darüber hinaus. Denn die Farbe schützt, schmückt und gilt seit Jahrhunderten als Aushängeschild. Interessant ist: Der Farbton namens Falunrot (Schwedisch Falu Rödfärg) stammt ursprünglich aus einer Kupfermine und hat viele gute Eigenschaften: Er lässt das Holz atmen und bietet langlebigen Schutz.

Wie es dazu kam? Die nach ihrer Herkunftsstadt Falun benannte rote Farbe war dazu gedacht, die herrschaftlichen, roten Backsteinhäuser aus Mitteleuropa zu imitieren. Da das Pigment als Abfallprodukt in der Kupfergrube von Falun anfiel, war es günstig und entwickelte sich zum Standard für schwedische Häuser. Das machte auch in den von Schweden beherrschten Gebieten in Pommern und Mecklenburg Schule, wo manche Gebäude bis heute den typischen Farbton tragen. Ursprünglich war die Farbe wohlhabenden Landbesitzern und Kirchen vorbehalten, so unterzeichnete der schwedische König Johann III. bereits im Jahr 1573 den ersten Kaufvertrag für das Pigment. Das macht es wahrscheinlich zu einem der ältesten Farbtöne der Welt, der in gleichbleibender Zusammensetzung bis heute hergestellt wird. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurden rote Häuschen auch für bürgerliche Schweden zugänglich. Der berühmte Maler und Reformier Carl Larsson (1853 – 1919) verwendete die Farbe in seinen zahlreichen Darstellungen des schwedischen Landlebens, er gilt zudem als Begründer des typisch heimischen Wohnstils.



DER KOMPLEMENTÄRKONTRAST AUS ROT UND GRÜN BESTIMMT AUCH DAS ERSCHEINUNGSBILD DER INSEL ULVÖN, DIE KLEINE HOLZKAPELLE STAMMT AUS DEM JAHR 1622. FOTO: FRANZISKA HORN

Sie konserviert das Holz, ob hier, in Finnland oder Norwegen. Seit 1992 ist die Kupfermine im Ort Falun in Dalarna geschlossen, seit 2001 zählt das Kupferbergwerk zum UNESCO Kulturerbe, auch die umliegende Landschaft und das historische Zentrum gehören dazu. Besucher können in die Grube absteigen und auf einem interaktiven Rundgang Wissenswertes über den Standort erfahren.

Zum Beispiel Infos wie diese: Die „Falu Rödfärg“ ist atmungsaktiv und selbstreinigend,



AUCH DIESES HAUS AUF DER FISCHERINSEL ULVÖN IN NORRLAND AM BOTTNISCHEN MEERBUSSEN BEKENNT SICH ZUR HEIMISCHEN NATIONALFARBE. FOTO: FRANZISKA HORN

leuchtenden Farbtupfern nicht sattsehen, das Rot schimmert im hübschen Komplementärkontrast zum Grün der endlosen Wälder. Auch mit dem Blau der Meeresküste harmoniert der Ton gut und spiegelt sich in den Wellen von Nord- oder Ostsee, wo vom Tiny House bis zu öffentlichen Bauten alles im typischen Anstrich schwelgt. Auch als farblicher Akzent kommt der Ton – bei kleinformatigen Flächen – wie Garten-

häusern, Fensterläden oder Türen gut an. Zu haben ist die echte Originalschlammfarbe im schwedischen Farbenhandel oder bei Herstellern wie Moose Färg. Alternative Farbvarianten sind Skåne Gul oder Bohus Blå, zu Deutsch Schwedengelb oder Schwedisch Blau. Alle drei Farben finden sich auch in den Schürzen und Kleidern der schwedischen Nationaltracht wieder.

FRANZISKA HORN



FLÄCHENDECKEND ROTSEHEN: DAS BESUCHSZENTRUM DER „HIGH COAST DISTILLERY“ IN BJÄRTRÅ AN DER HÖGÅ KUSTEN IM OSTEN SCHWEDENS. FOTO: FRANZISKA HORN

Aufgezoomt – so entstand die namensgebende Pigmentmischung, bis heute ein langwieriger Prozess: Seit dem Jahr 1616 wird die traditionelle, matte Holzfarbe aus den Abraumhalden einer Kupfermine im schwedischen Falun, das rund 200 Kilometer nordwestlich von Stockholm liegt, gewonnen. Die Pigmente werden mit Stärkekleister, Mehl und Leinöl gebunden. Die eisenhaltige Rezeptur der Farbe bot Holzfassaden Schutz vor dem rauhen nordischen Klima und machte sie zu einer praktischen Wahl für heimische Holzhütten.

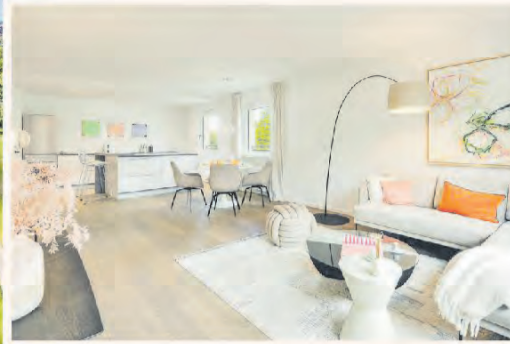
bildet keinen Film, sondern ist offenporig und dringt physikalisch ins Holz ein. Die Dispersionsfarbe blättert nicht ab, sondern wäscht sich langsam ab, was ein einfaches Überstreichen ohne vorheriges Abschleifen ermöglicht. Am besten hält sie auf unbehandeltem oder sägerauem Holz. Auch auf länger der Witterung ausgesetztem Holz, nicht aber auf gehobeltem Brettern oder über alten Acrylfarben. Sie benötigt eine längere Trocknungszeit, wirkt konservierend, ist nicht wasch- und bedingt wischfest.

Wer über Land fährt, kann sich an all den



DIESES „TINY HOUSE“, DAS ZUR ÄLTESTEN FLADENBROTBACKEREI NAMENS „MJÄLLOMS TUNNBRÖD“ IN ULLÄNGER GEHÖRT, LEUCHTET EBENFALLS IN FRISCHEM FALUNROT. FOTO: FRANZISKA HORN

MÜNCHEN-DREIMÜHLENVIERTEL



DIE ISAR IM BLICK, DIE CITY VOR DER HAUSTÜRE

- > Moderne 1- bis 4-Zimmer-Stadtwohnungen mit hohem Wohnkomfort
- > 1a-Innenstadtlage mit zahlreichen Hotspots in der Nachbarschaft
- > Attraktive Kapitalanlage inkl. kostenfreiem Erstvermietungsservice
- > OPEN HOUSE: immer samstags von 14 bis 17 Uhr, Isartalstraße 45a



FLEMMER
IMMOBILIEN

LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

- > Exklusive Eigentumswohnungen und Stadthäuser
- > Einmalige Lage direkt am grünen Lechufer, vis-à-vis der historischen Altstadt
- > Steuervorteil für Kapitalanleger mit 5% degressiver AfA

MÜNCHEN-BMW-VIERTEL



HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

- > Stilvolle 1- bis 2-Zimmer-Apartments mit ca. 20 bis 57 m² Wfl.
- > Kuratierendes Interieur - ready to rent oder ready to live - mit nordischer Klarheit, urbaner Effizienz und bis zu 4% Rendite
- > U-Bahn vor der Tür, BMW, Amazon, SAP ums Eck



ERDING



KAPITALANLAGE MIT PREMIUM-STEUERVORTEIL

- > Oberbayernweit einmalige Sonderabschreibungen
- > Wirtschaftsstarker Standort am Flughafen
- > Absolut zentrale Lage direkt in der Innenstadt

Abbildungen aus Sicht des Illustrators | EA in Vorbereitung | Keine zusätzliche Käuferprovision



LEGAT LIVING

DIE BESTEN LAGEN MÜNCHENS



TÜRKENSTRASSE
MAX HÖFE



ALT-BOGENHAUSEN
HAUS KÖNIGSWIESE



HERZOGPARK
THOMAS-MANN-ALLEE



HAIDHAUSEN
JOHANNISPLATZ

AUCH IM BESTAND MIT LEGAT PREOWNED



T +49 89 540 42 67 31

WWW.LEGAT-LIVING.DE

KLIMARESILIENTES BAUEN

Baustellen wie Gebäude sind von AUSPRÄGUNGEN DES KLIMAWANDELS extrem betroffen

Kaum eine Branche ist vom Klimawandel in so hohem Maße betroffen wie der Bausektor. Und dies in doppelter Hinsicht: sowohl die Baustellen als auch die errichteten Bauwerke selbst. Es sind vor allem die Extremwetterlagen, die aufgrund der Klimaveränderung immer häufiger und heftiger vorkommen und das Bauen vor ständig neue Aufgaben stellen. Mehr als ergiebige Regen-, Schnee- und Hagelfälle, verheerende Stürme, Hochwasser, plötzliche Wetterumschwünge und Temperaturschwankungen, gewaltige Gewitter oder sengende Hitze mit Rekordozonwerten sorgen einerseits für erschwerte Bedingungen auf den Baustellen mit nicht unerheblichen Risiken für Mensch und Material, andererseits erfordern sie eine entsprechende Anpassung in der bautechnischen Ausstattung der Gebäude.

Bereits bei der Baustelleneinrichtung beginnt das Problem: Es ist schier unmöglich, eine Baustelle so abzusichern, dass das Baugerät, Material und die bereits ausgeführten Arbeiten vom Unwetter nicht zerstört werden können. Auch die auf der Baustelle tätigen Handwerker



EINE UNZUREICHEND GESCHÜTZTE BAUSTELLE KANN BEI UNWETTER ZUM FIASKO WERDEN.

FOTO: WEIDINGER VERSICHERUNGSMAKLER



BAUARBEIT FINDET NICHT SELTEN BEI SENGENDER HITZE UND ERHÖHTEN OZONWERTEN STATT. HANDWERKER WIE MATERIAL MÜSSEN DAVOR GESCHÜTZT WERDEN.

FOTO: PIXABAY/PIRO4D



SCHÄDEN DURCH EXTREMWETTERLAGEN, SEI ES DURCH HAGELEINSCHLAG, STURM ODER ÜBERFLUTUNG, VERLANGEN NEUE BAUSTOFFE UND AUFWENDIGE SCHUTZMASSNAHMEN.

F.: PIXABAY/HANS, STEFAN BERNSMANN



sind einem erhöhten Risiko ausgesetzt, wenn etwa durchweichte Baugrubenränder einbrechen, Kräne von unerwarteten Böen umgestürzt werden oder die Rohbaustanz aufgrund der Witterungsverhältnisse nicht die nötige Stabilität erreicht. Und schon geringfügige Schäden können die gesamte Planung zunichtemachen und extreme Kostensteigerungen zufolge haben. Ein guter Versicherungsschutz ist hier dringend zu empfehlen.

Was die Gebäude selbst betrifft, wird laufend vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) erforscht (Forschungsprogramm „Zukunft Bau“), welche Anpassungen vonnöten sind, um die 19 Millionen Wohngebäude und gut 21 Millionen Nichtwohngebäude sowie die neu zu errichtenden Bauwerke klimaresilient zu machen. An Studien fehlt es nicht, so auch vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Bauforschung (BBSR). Die Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft (BG BAU) meldet ebenfalls: „Das Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos AG hat im Auftrag des Zentralverbands Deutsches Baugewerbe (ZDB) und des Bundesverbands Deutscher Baustoff-Fachhandel eine

Studie über die konkreten ökonomischen und personellen Bedarfe und Aufwände erstellt, die sich für die Bauwirtschaft aus der Transformation hin zu einem klimagerechten Gebäudebestand ergeben.“ (bauportal.bgbau.de) Diese baupraxisorientierte Studie ermittelte als akuten Bedarf 19 Maßnahmen (energetische Sanierung und Änderungen zu CO₂-Einsparung nicht mit-

gerechnet), die bereits jetzt als Reaktion auf die Ausprägungen des Klimawandels nötig sind.

Der Schutz vor Unwetter verlangt vor allem die Entwicklung von neuen Materialien, die den Elementen standhalten können. Der Hitzeschutz ist in erster Linie gesundheitsrelevant und muss auch unter vielen Aspekten betrachtet werden. Hierzu bestehen bereits viele Lösungs-

ansätze, die bei der Dämmung beginnen, Beschattungslösungen einschließen und mit der Fassadenbegrünung einen neuen architektonischen Ansatz erreichen. Zur Pflege der letztgenannten Fassaden sind zudem neuartige Geräte und Maschinen notwendig, die letztendlich einen eigenständigen Industriezweig verlangen. Entwicklungen zur „Verbesserung des Mikroklimas und Low-Tech-Lösungen zum passiven Hitzeschutz“ (BMWSB) inbegriffen.

Allein diese genannten Aspekte zeigen, wie aufwendig die Anpassung des Bausektors sein wird. Und milliarden-schwer. Die Prognose der Bauwirtschaft besagt allerdings, dass sich die Schäden bei Nichtanpassung bis 2050 auf bis zu 470 Milliarden Euro summieren könnten. Zudem sieht die Baubranche in den ermittelten Maßnahmen eine Chance, mit Investitionen die Wirtschaft zu beleben und neue Möglichkeiten auf dem Arbeitsmarkt zu eröffnen. Dass ein effektiver Klimaschutz sinnvoller, kostengünstiger und nachhaltiger wäre, wird allerdings nicht dagegen aufgerechnet. Neue, umweltverträgliche Technologien würden ja ebenso sich wirtschaftsfördernd auswirken und neue Arbeitsplätze schaffen.



SONNEN-, BEZIEHUNGSWEISE HITZESCHUTZ IST AUCH FÜR DIE BAUWERKE SELBST EINE DRINGENDE AUFGABE. HIERFÜR WURDE BEREITS EINE REIHE VON MASSNAHMEN AUSGEARBEITET.

FOTO: PIXABAY/TUENDEBEDE

REINHARD PALMER



RIEDEL

EINZIG ARTIG.

PRACHTVOLLE 4- BIS 5-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG
IN JUGENDSTIL-ANWESEN VON 1899 IN TOPLAGE
NÄHE KUNSTAKADEMIE UND ENGLISCHER GARTEN.

Werte leben.

riedel-immobilien.de



SZ Media Bayern

Die gute Adresse für besondere Immobilien

Das Immobilienportal für Suchende und Bietende:
Auf sz.de/immo finden Sie besondere Angebote
in München und Bayern – egal, ob privat oder Gewerbe.



Jetzt entdecken:

sz.de/immo

Süddeutsche Zeitung

Atriumloft



NEU
in Augsburg

z. B. Atriumloft

EG/1. OG

ca. 178 m² Wohn-/Nutzfläche

Ehemaliges Werkstattgebäude

Überdachter Atriumfreibereich

Atelierartiges Loft über zwei Ebenen

Beeindruckende Raumhöhen



Zusätzliche Steuervorteile durch
DENKMALSCHUTZ-AFA



**STADTJÄGERSTRASSE
AUGSBURG**
www.lofts-augsburg.de



klauswohnbau



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

DIE ARCHITEKTEN DER ZUKUNFT

Vom Fahrzeugdesign bis Fine Dining: DIE BMW KREATIVAGENTUR DESIGNWORKS GESTALTET
MULTISENSORISCHE RÄUME



DAS FUTURISTISCHE SCHIFF HEBT SICH WÄHREND DER FAHRT AUS DEM WASSER UND „SCHWEBT“ NAHEZU LAUTLOS DARÜBER.



„THE ICON“ IST BMWs VISION FÜR NACHHALTIGE LUXUSMOBILITÄT AUF DEM WASSER.

FOTOS: DESIGNWORKS

Mit dem „The Cloud by Käfer“ im früheren „EssZimmer“ des Sternekochs Bobby Bräuer macht seit Kurzem ein besonderer Fine-Dining-Spot auf sich aufmerksam: Im dritten Stock über den weitläufigen Hallen der ikonischen BMW-Welt eröffnet das neue Restaurant eine fast magisch anmutende Interior-Welt. Licht, Materialität und Raum gehen hier fließend ineinander über und schaffen ein Gestaltungskonzept, das in dieser Form einzigartig wirkt. Dass der Ort so besonders wirkt, liegt auch an der ungewöhnlichen Zusammenarbeit hinter dem Konzept: Entworfen wurde das Interieur von Designworks, dem Innovationsstudio der BMW Group, gemeinsam mit den Gastronomieexperten von Käfer. Die Verbindung aus Automobildesign, Technologie und der Erlebniswelt der BMW-Welt mit der feinen Gastronomie von Käfer eröffnete den Gestaltern die Möglichkeit, Architektur und Design neu zu denken – als immersives, multisensorisches Erlebnis. Vom Empfang bis zum Gastraum entsteht eine klare Abfolge von Eindrücken – ähnlich einem Theaterstück, das mit jedem Schritt eine neue Szene eröffnet. An der Biophilie Bar aus Perlino-Marmor machen kunstvoll präsentierte Zutaten aus dem Menü beim Aperitif neugierig auf den weiteren Abend. Danach folgt an der Slim Bar ein individuell gemixter Cocktail. Über das „Chef's Atelier“, dekoriert mit Reisefotos und exotischen Küchenobjekten, gelangen die Gäste schließlich in den Hauptraum – hier übernimmt



DIE „DINING-CLOUD“ ZIEHT ALS RIESIGE, SCHWEBENDE TEXTILSKULPTUR IM NEUEN RESTAURANT DER BMW-WELT ALLE BLICKE AUF SICH.

die „Dining-Cloud“ die Bühne: eine riesige, schwebende Textilschulptur des Schweizer Couture-Hauses Jakob Schlaepfer, die je nach Licht von warmem Gold bis tiefes Blau changiert. Der Lichtkünstler Oscar Zabala ergänzt das Ganze mit Projektionen, die sich an Farben und Texturen der Gerichte orientieren. Darunter thront ein fünf Tonnen schwerer Monolith aus dunkel schimmerndem brasilianischem Titanium, wo die Speisen vor den Augen der Gäste angerichtet werden. Das Münchner „The Cloud“ ist ein weiterer spektakulärer Coup der Kreativschmiede

Designworks. Gegründet 1972 vom US-amerikanischen Industriedesigner Chuck Pelly in einer Garage in Malibu, Kalifornien, und seit 1995 eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der BMW Group, war sie maßgeblich an der Designentwicklung der BMW X-Modellreihe beteiligt. Zudem spielte es eine treibende Rolle bei der Konzeption der Elektroautomarke BMW i und steht hinter vielen visionären Fahrzeugen der BMW Group. Die 130 Kreativen, aus denen sich das Designworks-Team zusammensetzt, verstehen sich als kreativer Think Tank an der

Schnittstelle von Design, Technologie und Zukunftsforschung. Die Studios in Los Angeles, München und Shanghai arbeiten an Themen wie nachhaltige Materialien, digitale Interfaces, Mobilität der Zukunft, Sounddesign und multisensorische Nutzererlebnisse. BMW beschreibt Designworks deshalb oft als „Architects of Future“ – als Architekten zukünftiger Lebens- und Mobilitätswelten.

Beispielhaft ist ihr Entwurf „The ICON“: ein futuristisches, vollelektrisches Luxusboot beziehungsweise Hydrofoil-Yachtprojekt von BMW in Zusammenarbeit mit dem Start-up Tyde. Oder „The BOW“ für Lufthansa Technik, das einen völlig neuen Ansatz in der VIP-Luftfahrt vorstellt. Die neue Kabine fungiert als Labor für modulare Ideen und ermöglicht eine frühe und individuelle Einbindung der Kunden. Grundrisse, Suite-Konfigurationen, Farbwelten und funktionale Zonen lassen sich flexibel anpassen, sodass Betreiber das Flugzeug exakt auf ihr jeweiliges Missionsprofil zuschneiden können. Weniger Suiten zugunsten offener sozialer Bereiche? Eine größere Bar? Mehr Privatsphäre für hochrangige Board-Meetings? All das ist möglich. „Die Gestaltung räumlicher Erlebnisse ist für uns ein faszinierendes Feld, das wir in vielen Dimensionen erkunden: auf der Straße, auf dem Wasser und mit „The BOW“ nun erneut in der Luft. Mit dem neuen Kabinenkonzept von Lufthansa Technik wird die Reise selbst zum Reiseziel“, sagt Annette Baumeister, Leiterin des Designworks Studios in München.

BARBARA BRUBACHER



LUXUSWOHNZIMMER AUF DEM WASSER: „THE ICON“ MACHT ES MÖGLICH. DIE VOLLELEKTRISCHE HYDROFOIL-YACHT ENTSTAND IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM START-UP TYDE.



LUFTHANSA TECHNIK UND DESIGNWORKS HABEN SICH ZUSAMMENGETAN UND HABEN MIT „THE BOW“ EINE EINZIGARTIGE VISION FÜR FLUGREISEN VON VIP-GRUPPEN ENTWICKELT.

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Jetzt Muster-
wohnung
besichtigen



Ein Quartier, das keine Wünsche offenlässt

- // 39 Wohnungen von 40 bis 190 qm in 2 Häusern in diesem Bauabschnitt
- // leben an einem der schönsten Industriedenkmäler Bayerns, zwischen Bergen und Seen
- // Restaurants und Cafés z. B. Giuseppe e Amici, Turbinenhaus, Peppe's Bar, Brothaus Miedl, Konditorei Kuchenträume
- // Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur, Physiotherapie, Post, Optiker, Boutiquen
- // Kindergarten und Kinderkrippe
- // ambulanter Pflegedienst
- // Carsharing
- // städtische Nahwärmeversorgung
- // 45 Autominuten vor den Toren Münchens



EH 55 Förderdarlehen
100.000 Euro zu 2,71 %
3 Jahre tilgungsfrei
mehr unter www.kfw.de



PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



WEITERE
INFOS

WIE EIN ALTER BEKANNTER

Ein schwedisches Designlabel übersetzt den FRANKFURTER STUHL in eine neue, ergonomischere Form

Fast ein wenig unspektakulär und zugleich wie ein alter Vertrauter kommt einem der „Frankfurter Stuhl“ vor: Die vorderen geraden und hinteren leicht geschweiften Vierkantbeine sind mit der geschwungenen Rückenlehne und der Sitzfläche mit leichter Sitzmulde zu einer soliden Konstruktion kombiniert. 2026 wird er 100 Jahre alt – der Entwurf stammt vom Architekten und Designer Ferdinand Kramer, der als „Möblierer“ des Neuen Frankfurt die Siedlungen mit Türdrückern, Fensterrolven und Leuchten, Tischen und Stühlen ausstattete.

Klassiker neu gedacht

In den 1930ern entwickelte ihn der baden-württembergische Schreiner und Designer Max Stoecker weiter und überführte ihn in eine besonders reduzierte, konstruktiv klare Form. Ob in Schulen, Behörden, Kantinen oder privaten Küchen – der Stuhl war danach nahezu allgegenwärtig. Der Stoecker-Entwurf ist nicht mehr durch ein aktuelles Designrecht ge-



DIE IKONISCHEN STÜHLE ALS DREIERSET – IN EINER NEUINTERPRETATION DES SCHWEDISCHEN DESIGN-LABELS BLÅ STATION.

schützt, weshalb das Sitzmöbel seit Jahrzehnten von vielen Herstellern als Klassiker produziert wird. 2026 gesellt sich nun eine weitere Neuinterpretation dazu: Das schwedische Designunternehmen Blå Station präsentiert ihn mit dem programmatischen Namen „Frankfurter“. Der von Johan Ansander entworfene Stuhl knüpft an die historische Vorlage an, ohne sie zu kopieren. Stattdessen wird die ursprüngliche Idee in



AM ARBEITSTISCH MACHT DER NEUE „FRANKFURTER“ EINE GUTE FIGUR. FOTOS: BLÅ STATION

eine zeitgenössische Form übersetzt, die stärker auf den menschlichen Körper und die sinnliche Wahrnehmung eingeht, so Blå Station. Die Linien wirken fließender, die Proportionen organischer, und insgesamt entsteht ein Eindruck von größerer Körpernähe. Dabei bleibt jedoch der zentrale Gedanke des historischen Vorbilds erhalten: Auch der neue „Frankfurter“ ist als selbstverständlicher Gebrauchsgegenstand gedacht, nicht als spektakuläres Designobjekt.

BARBARA BRUBACHER



DER NEUE „FRANKFURTER“ IN DER NAHAUFNAHME ZEIGT SEINE ETWAS RUNDEREN FORMEN.

SAUBERE SOLARANLAGE

Auch die PHOTOVOLTAIKANLAGE BRAUCHT EINE REGELMÄSSIGE REINIGUNG und Inspektion

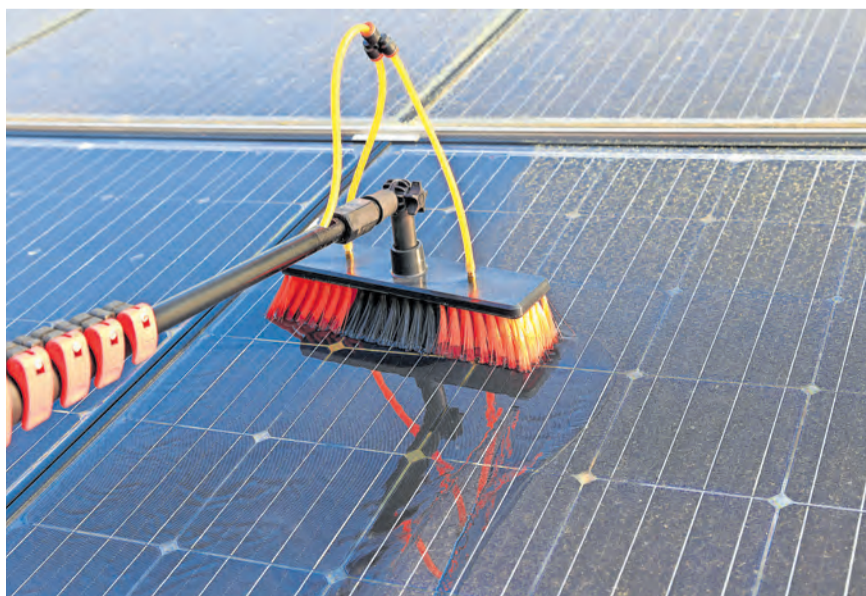
Die heimische Solaranlage – auch die kleine Balkonanlage – sollte frei von Schmutz, Staub, Moos und Flechten sein. In der jetzigen Saison lohnen sich eine Inspektion und eine Grundreinigung ganz besonders. Darauf weist Zukunft Altbau – ein vom Umweltministerium Baden-Württemberg unterstütztes Programm (www.zukunftaltbau.de) – hin. Demnach können starke Verschmutzungen dazu führen, dass die Photovoltaikmodule bis zu 15 Prozent weniger Leistung bringen. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sollten von Fachleuten gereinigt werden. Bei Balkonsolaranlagen ist das in Eigenregie möglich.

Photovoltaikanlagen sind generell wartungsarm, daher muss die Anlage nicht jährlich geprüft werden. Alle drei bis vier Jahre reichen laut Zukunft Altbau. Mittlerweile verfügen etliche Anlagen auch über einen Batteriespeicher, diesen schauen die Experten gleichfalls genau an. Der Speicher ist wartungsarm; so reicht in der Regel eine Sichtprüfung am Standort, wobei auch die für den Speicher wichtige Umgebungstemperatur eingeschätzt wird. Diese sollte zwischen null und 20 Grad Celsius liegen. Dazu ein Tipp: Der ideale Standort für einen Batteriespeicher ist im Hausinneren. Kalte Garagen oder warme Heizungskeller eignen sich nicht. Stimmt die Umgebungstemperatur, läuft

der Speicher reibungslos und hält länger. Auch solarthermische Anlagen sollten im Frühling gecheckt werden. Laien können dafür einen einfachen Fühltest an einem sonnigen Tag machen. Und der geht so: Zuerst berührt man die Leitung, die aus dem Sonnenkollektor herausführt. Sie muss sich wärmer anfühlen als die Leitung, die in den Kollektor hineinführt. Außerdem sollte die Pumpe ein leises, surrendes Geräusch erzeugen. Dieser Test sagt jedoch noch nichts darüber aus, wie gut die Anlage läuft; er zeigt nur, dass sie in Betrieb ist. Erst ein Blick auf den Wärmemengenzähler lässt Rückschlüsse

auf den Sonnenertrag zu. Wie bei der Photovoltaikanlage sollte man die aktuellen Erträge mit den Vorjahreszahlen vergleichen. Fachleute prüfen darüber hinaus die Kollektoren, die Umwälzpumpe, den Frostschutz und die Regelung.

Die Balkonsolaranlage sollte man gleichfalls nicht vergessen. Befindet sich der Balkon an einer stark befahrenen Straße, neben einem ungeteerten Feldweg oder in der Nähe üppiger Balkonpflanzen, kann die Anlage recht schnell verschmutzen. Lagern sich Abgase, Staub, Pollen oder Erde sichtbar an den Modulen ab oder bildet sich Moos, empfiehlt sich umgehend eine



Reinigung. Grober Schmutz lässt sich vorsichtig mit der Hand oder einem weichen Besen entfernen. Anschließend genügt der Einsatz eines haushaltsüblichen Schwamms, idealerweise mit der weichen Seite, oder ein Tuch, um die Module wieder auf Hochglanz zu bringen. Zum guten Ende sollte man der Balkonsolaranlage eine behutsame Trocknung mit einem Geschirrwäsche- oder Mikrofaserstoff geben. Als Reinigungsmittel empfehlen sich Wasser mit etwas Spülmittel oder handelsüblicher Glasreiniger. Aggressive Putzmittel und Metallschwämme sind natürlich tabu, weil sie die Oberfläche zerkratzen und zu einer dauerhaften Minderung des Stromertrags führen können. Auch Hochdruckreiniger haben bei dieser Putzaktion nichts zu suchen, denn sie können die Elektronik beeinträchtigen. Gereinigt wird am besten bei milden Temperaturen. In der prallen Sonne und bei großer Hitze trocknet das Wasser zu schnell, dann entstehen Streifen, die jede Hausfrau und jeder Hausmann vom Fensterputzen her kennen. Für die Reinigung muss die Anlage nicht zwingend vom Netz getrennt werden. Wer auf Nummer sicher gehen möchte, kann den Stecker dennoch ziehen. Die Reinigung ist die beste Gelegenheit für einen schnellen Check: Sitzt der Stecker fest in der Steckdose? Sind alle Kabel unbeschädigt und korrekt angeschlossen? Leuchtet der meist auf der Rückseite des Moduls angebrachte Wechselrichter grün, arbeitet die Anlage normal. Rotes oder grün-rotes Leuchten weist auf eine Störung hin. Bei sichtbaren Schäden an Kabeln oder Steckern sollte man Fachleute hinzuziehen.

DOROTHEA FRIEDRICH

DIE REINIGUNG DER SOLARMODULE AUF DEM DACH SOLLTE MAN FACHLEUTEN ÜBERLASSEN. FOTO: ADOBE STOCK

Zuhause fühlen.

**Timber
Living**



**KFW-
FÖRDERUNG
+
NEUBAU-
und SONDER-
AfA**

Wohnen im Grünen auf dem ehemaligen Bogner-Areal.

St.-Veit-Straße 4, 81673 München

- Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zum Kauf, ca. 36 m² bis 120 m²
- Alle Wohnungen mit Freiflächen
- Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)
- KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € je Wohnung und besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 7,2 kWh/(m²·a),
Energieträger Strom-Mix, Bj. 2026, Effizienzklasse A+



**JETZT
VORMERKEN
LASSEN**

green. smart. and more.

www.timberliving.de

NEUES LEBEN FÜR ÄLTERE IMMOBILIEN

Aufwand, Kosten, Förderung: Was eine **KERNSANIERUNG** bedeutet



BEI EINER KERNSANIERUNG GEHT ES ANS EINGEMACHTE.

FOTO: ADOBE STOCK

Das ehrwürdige Haus der Familie oder eine günstige Wohnung: Beide vielleicht einmal der künftige Lebensmittelpunkt, aber oftmals sind solche Objekte mehr als nur renovierungsbedürftig. Eine Modernisierung, Sanierung oder gar eine Kernsanierung stehen an. Projekte, die gut überlegt werden müssen. Zunächst indem man für sich einige Begriffe klärt, denn die werden oft in einen Topf geworfen, obwohl sie ganz unterschiedliche Konsequenzen bei Aufwand, Durchführung und Kosten haben können. Eine simple Renovierung bezieht sich überwiegend auf den optischen Zustand einer Immobilie, eine Modernisierung hebt sie auf den aktuellen technischen Stand und eine Sanierung meint meist nur Teilbereiche, die einer größeren Überarbeitung bedürfen. Somit ist die Kernsanierung quasi der Verbund aller Maßnahmen, in dem das Haus oder die Wohnung bis auf die tragenden Teile beziehungsweise die Grundmauern zurückgebaut wird. Dazu gehört auch die Entfernung von nachträglichen An- und Umbauten mit dem umfassenden Ziel, das Bauwerk wieder in neuwertige Beschaffenheit zu bringen. Aber sollte man dann nicht einfach gleich neu bauen? Nicht unbedingt, denn es kann gute Gründe dafür geben, die Struktur eines Gebäudes zu erhalten. Trotz des großen Umfangs einer Kernsanierung kann sie am Ende sogar günstiger sein als abzureißen und in einen Neubau zu investieren: sollte es einen emotionalen Wert geben, bei guter Baubsubstanz, falls man sich den Aufwand für eine neue Baugenehmigung sparen möchte, wenn es in den Bereich des Denkmalschutzes geht und sofern sich die Kosten nicht zu sehr denen einer neuen Immobilie nähern.

Fachleute an die Seite holen

Eine Kernsanierung geht nicht von heute auf morgen, denn sie betrifft ja alle Bereiche einer Immobilie: Sämtliche Rohre zur Wasser- und Wärmeversorgung werden getauscht, die Elektroinstallation erneuert sowie Fenster, Türen und Böden ersetzt. Bei einem Haus kommen noch die Überarbeitung der Dachkonstruk-

tion samt Eindeckung, die Instandsetzung oder Dämmung der Fassade, eine neue Heizung und eventuell eine Sanierung des Kellers mit dazu. Genauso wie der Innenausbau mit neuen sanitären Einrichtungen, einer neuen Küche sowie Maler-, Fliesen- und Bodenarbeiten. Aufgrund der Vielzahl der Maßnahmen sollte man sich dafür professionelle Hilfe an die Seite holen. Von der Bestandsaufnahme über die Budgetkontrolle bis hin zur Zeitplanung sind Fachleute unerlässlich für einen reibungslosen Ablauf. So ein Projekt kann ja auch mal länger als ein Jahr dauern und erfordert je nach Ausprägung

einen finanziellen Aufwand von etwa 800 bis 1500 Euro pro Quadratmeter. Arbeiten in Eigenleistung und die clevere Verzahnung der einzelnen Gewerke kann dies etwas abfedern, oder es findet für den Zweck angespartes Kapital etwa aus einem Bausparvertrag dafür Verwendung.

Förderung möglich

Auch die staatliche Förderung der KfW-Bank kann eine Möglichkeit zur Minderung der Kosten sein. Wer eine Bestandsimmobilie in ein Effizienzhaus verwandelt, kann einen Förderkredit von bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit und einem Tilgungszuschuss von bis zu 37.500 Euro beantragen. Eventuell kombiniert mit zehn Prozent Extrabonus für „Worst Performing Buildings“ (laut KfW ein Gebäude, das „hinsichtlich des energetischen Sanierungszustands zu den schlechtesten 25 Prozent der Gebäude Deutschlands gehört“) oder mit 15 Prozent Extrabonus für „serielle Sanierung“ bei Verwendung von vorgefertigten Elementen für Fassade oder Dach. Darüber hinaus fördert das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) an Bestandsgebäuden Verbesserungen an der Gebäudehülle, Anlagentechnik zur Erhöhung der Energieeffizienz, Initiativen zur Optimierung der Heizung sowie die Fachplanung und Baubegleitung bei der Umsetzung der geförderten Maßnahmen. Darüber hinaus ist es möglich, über einen Zeitraum von drei Jahren 20 Prozent der Kosten für die energetische Optimierung der eigenen Immobilie steuerlich abzusetzen.



DER EINBAU NEUER FENSTER GEHÖRT BEI EINER KERNSANIERUNG DAZU UND KANN STAATLICH GEFÖRDERT WERDEN.

FOTO: ADOBE STOCK

KAI-UWE DIGE

ENSEMBLE
N°52

THE NEW LUXURY LIVING STANDARD.

EXKLUSIVE WOHNUNIKATE | MÜNCHEN-MAXVORSTADT

**GRÖSSTENTEILS
BEZUGSFERTIGE**

- » WOHNUNGEN
- » MAISONETTEN
- » TOWNHOUSES
- » PENTHOUSES



PERSÖNLICHE BERATUNG:

FRAU SAHRA OECKL

+49 89 23888324-0

WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52

OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN



EIN PROJEKT DER
**Real-Treuhand
Immobilien** 

TRENDS AM GARTENZAUN

Je nach gewünschter Funktion sind bei der EINFRIEDUNG KLARE VORLIEBEN erkennbar



VOR ALLEM HISTORISCHE BAUTEN WERDEN WEITERHIN MIT HANDGESCHMIEDENEN ZÄUNEN AUFGEWERTET. DAS GENORMTE ANTHRAZIT (RAL 7016) IST AUCH HIERBEI GEFRAGT. FOTO: ELEO

das prominenteste Beispiel sind. Aktuell werden sie in moderner Eleganz der Varianten anthrazit, schwarz oder Edelstahl bevorzugt. So bekommen Pflanzen, die direkt am Zaun wachsen, genügend Licht oder können daran hochranken, was eben eine grüne Option des Sichtschutzes darstellt. Kleintiere und Vögel können in der Regel durchschlüpfen, für Igel, Kröten et cetera. sollten allerdings größere Öffnungen zur Verfügung gestellt werden. Wer einen dichteren Sichtschutz wünscht, kann auf modern anmutende Lamellenzäune aus Aluminium zurückgreifen.

Unter den Materialien liegen auch WPC-Zäune im Trend. Im Ökotest schneidet WPC nicht schlecht ab. Der thermoplastisch verarbeitete Verbundwerkstoff Wood-Plastic-Composites (WPC) besteht zu 50 bis 70 Prozent aus Holzfasern (Holzmehl), aus Kunststoffen (Recyclingmaterial möglich) und Additiven zur Optimierung der Eigenschaften. Anstelle von Holz

Die gute Nachricht vorab: Der Gabionenboom ist beendet! Die graue und langweilige steinerne Abschottung, von welcher Seite auch immer betrachtet, hat das Auge wohl schnell ermüden lassen. Sicher bleiben Gabionen an stark befahrenen Straßen immer noch die bevorzugte Lösung. Aber ansonsten hat sich die Tendenz zur Nachhaltigkeit verstärkt. Die Vorteile sprechen für sich: „Wer auf langlebige und ressourcenschonende Materialien setzt, schont nicht nur die Umwelt, sondern spart langfristig Zeit und Kosten für Pflege und Instandhaltung.“ (zaundirekt.de) Wie schon im Vorjahr bleiben drei Ansätze gefragt: naturnahe Materialien, smarte Technologien und klare Linien.

Recycelte Metalle wie pulverbeschichtete Aluminium- und Stahlzäune sind langlebig, sta-

bil, rosten nicht und können auch wieder problemlos recycelt werden. Gestalterisch geht der Trend zum Minimalismus und klaren Linien hin, wofür die schlichten Doppelstabmattenzäune



WPC-ZÄUNE EIGNEN SICH FLÄCHIG ODER IN LAMELLEN SEHR GUT ALS SICHT- UND SCHALLSCHUTZ.

FOTO: ZAUNDIREKT, MPM-ZAUN



DOPPELT IM TREND: DOPPELSTABMATTENZÄUNE IN ANTHRAZIT. FOTO: ZAUNDIREKT

REINHARD PALMER

NACHTRÄGLICH INTEGRIERT

Worauf ist zu achten, wenn man ein BESTEHENDES SMARTHOME-SYSTEM NACHRÜSTET?

Nichts ist unmöglich ...“ Mit diesem Slogan bewarb vor Jahren ein bekannter japanischer Automobilhersteller seine Fahrzeuge. Der Slogan lässt sich auch auf Smarthome übertragen. Beispielsweise, wenn man in ein bereits bestehendes Smarthome-System nachträglich neue Geräte integrieren will. Gleichgültig ob Thermostat, Lampen, Kamera oder Lautsprecher. Experten empfehlen aber dringend vor dem Kauf von neuen Smarthome-Geräten, diese auf ihre Kompatibilität mit anderen Geräten oder Herstellern zu überprüfen.

Grundlage für eine erfolgreiche Integration sind die vorherrschenden Standards wie WLAN, Bluetooth, Zigbee und Thread. Als übergeordnete Verbindungssprache zwischen den unterschiedlichen Plattformen gilt mittlerweile der Matter-Standard. Dazu kommen Sprachassistenten. Denn kein Gerät spricht mit allen. Wichtig ist, welches System bereits vorhanden ist:



FRITZSMART GATEWAY: IN DIESEM SYSTEM LASSEN SICH NICHT NUR ZIGBEEGERÄTE, SONDERN AUCH PHILIPS HUE, IKEA ET CETERA NUTZEN SOWIE SENSOREN UND STECKDOSEN EINBINDEN. AUSSERDEM KANN MAN DAMIT MATTER ODER GOOGLE HOME FÜR ALEXA VERWENDEN. FOTO: RUDI KANAMÜLLER

Amazon Alexa, Google, Apple, Bosch oder Home-Assistent et cetera. Die nachträgliche Integration in ein System mit Amazon Alexa könnte dabei so aussehen: Das gewünschte Gerät einschalten, die Hersteller-App auf dem Handy installieren, mit WLAN verbinden und anschließend in Alexa koppeln und zentral mit Alexa-Sprachbefehlen steuern. Immer wichtiger wird dabei der Matter-Standard, weil über Matter mittlerweile die Geräte zahlreicher Hersteller leichter zusammen kommunizieren.

Diese Allianz besteht aus über 200 Unternehmen aus der Smarthome-Branche – darunter unter anderem Apple, Google, Amazon, Samsung und Hama. Über Matter Smart Home können Smarthome-Geräte von unterschiedlichen Herstellern nahtlos miteinander vernetzt werden. Für Matter Smart Home sind keine neuartigen Funkchips notwendig. Stattdessen arbeitet der Matter-Standard sowohl mit WLAN und Bluetooth Low Energy als auch mit Thread.

RUDI KANAMÜLLER

Jetzt
Musterwohnung
besichtigen



Fertigstellung vsl. Ende 2026

EXKLUSIVE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNCHEN



Wohnungsbeispiel:
3-Zimmer-EG Wohnung,
ca. 73,91 m² Wohnfläche, Terrasse
Kaufpreis: € 699.000,-



Wohnungsbeispiel:
4-Zimmer-DG Wohnung,
ca. 98,20 m² Wohnfläche, Dachterasse
Kaufpreis: € 999.000,-

Jetzt persönlichen
Beratungstermin vereinbaren:
089 / 710 409 116
lindenpark@conceptbau.de



Mehr Info:



VOM STAURAUAM ZUR STILWELT

DAS ANKLEIDEZIMMER wird
immer mehr zur Home-Boutique



RAUMHOHE
STAUARAUMLÖSUN-
GEN ERLEICHTERN
DIE ORDNUNG IM
ANKLEIDEBEREICH –
BIS HINEIN IN DIE
ECKEN.

FOTO: DISSELKAMP



ELEGANTE GLASTÜREN IN RAUCH- ODER ROSÉTÖNEN VERBINDEN DAS ANKLEIDEZIMMER MIT DEM SCHLAFBE-
REICH.

FOTO: RAUMPLUS



HIER HAT ALLES SEINEN PLATZ – EIN PRAKTISCHER MITTEL-COUNTER SCHAFFT ZUSÄTZLICHEN STAURAUAM UND
DIENT ALS TEMPORÄRE KLEIDERABLAG.

FOTO: ROTPUNKT KÜCHEN



ATMOSPHÄRISCH WIE IN DER BOUTIQUE: SO SEHEN MODERNE ANKLEIDEBEREICHE AUS.

FOTO: LEICHT KÜCHEN

Weiches Licht, transparente Türen, natürliche Materialien – und ein Look, der eher an einen Showroom für Mode erinnert: Das moderne Ankleidezimmer präsentiert sich immer mehr wie eine kleine Boutique zu Hause. Früher waren Bereiche für Kleidung & Co. eher ein „verstecktes Kämmerlein“. „Doch dieser besondere Raum wird zunehmend als eigener Wohnbereich verstanden“, beschreibt es Jan Kurth, Geschäftsführer der Verbände der Deutschen Möbelindustrie. Poufs, Teppiche, kleine Sitzgelegenheiten und dekorative Elemente machen das Ankleidezimmer wohnlich. Dazu kommen halbhohle Counter mit Glasaufsatz für die schöne Inszenierung von Uhren, Schmuck und weiteren Accessoires und vielleicht sogar ein Frisiertisch inklusive Minikühlschrank für Make-up und Pflegeprodukte. Große Kunstwerke oder Kronleuchter unterstützen das Ambiente. „Die aktuellen Ankleidezimmer-Kollektionen unserer Hersteller zeigen: Ordnung muss nicht nüchtern sein. Sie kann stilvoll, warm und inspirierend wirken. Genau dies macht diesen Raum für viele Menschen zu einem neuen Lieblingsplatz im Zuhause“, fasst Kurth zusammen.

Ein Blick in die Historie zeigt die Entwicklung des Ankleideraums: Während es im 18. und 19. Jahrhundert für die „bessere Gesellschaft“ undenkbar war, ohne es auszukommen, war das 20. Jahrhundert geprägt von massiven Veränderungen in der Raumgestaltung. Vermutlich auch, weil das Wohnen in den Städten insgesamt beengter wurde. „Das Ankleidezimmer gehörte zu den ersten Einrichtungen, die verschwanden – es galt als unnötig und zu platzintensiv“, so Ingo Dierich von Möbel und Einrichtungen Dierich aus Brandenburg an der Havel. Doch seit einiger Zeit dreht sich der Trend: „Es dürfen wieder Räume sein, die einem ganz eigenen Zweck dienen. Kein Wunder also, dass auch das Ankleidezimmer wieder Thema wird“, ergänzt der Spezialist für Raumplanung und meint: „Heute ist es möglich, durch kluge Schrank- und Aufbewahrungslö-

sungen extrem kleine Räume optimal zu nutzen. Ein Ankleidezimmer kann man bereits mit zehn Quadratmetern Raumgröße optimal einrichten und dadurch Kleidung und Schuhe aus dem restlichen Wohnbereich verbannen. Wenn man durchrechnet, wie viel Platz Kleidungsstücke benötigen, wenn man hier einen Schrank, dort eine Kommode und da ein Regal in der ganzen Wohnung verteilt hat, stellt man schnell fest, dass ein Ankleidezimmer nicht Platz nimmt, sondern Platz schafft.“ Damit ein Ankleidezimmer wirklich alltagstauglich wird, kommt es auf eine durchdachte Planung an. Raumgröße, Lichtquellen, Stauraumarten und persönliche Gewohnheiten spielen eine große Rolle. Wer genau weiß, wie viel Hängefläche, wie viele Schubladen oder welche Ordnungssysteme benötigt werden, kann den Raum optimal nutzen. Und, wie der Möbelexperte Kurth meint, lässt sich auch schon ab rund vier Quadratmetern eine praktikable begehbare Ankleide gestalten, indem man mit Schiebetüren eine Ecke im Schlafzimmer oder Flur abtrennt. Auch unter einer Dachschräge oder in einer kleinen Nische ist ein Ankleidebereich machbar.

Moderne, begehbare Schranklösungen setzen auf Glas in Rauch- oder Rosétönen, seien es elegante Gleittüren als Abtrennung zum Schlafbereich oder auch als Akzente von Schrankfronten. Interessant sind auch neuartige textile Fronten, die sich per Tastsensor bedienen lassen. Natürliche oder pastellige Farben, matte Oberflächen und warme Hölzer sorgen für eine luxuriöse und zugleich beruhigende Atmosphäre. Damit jedes Lieblingsstück seinen festen Platz findet, sorgen durchdachte modulare Systeme für Ordnung: Ausziehbare Hosenhalter, Kleiderlifte, Schuhzuzüge, Handtaschenhalterungen oder individuelle Schmuckeinsätze helfen dabei, Kleidung und Accessoires übersichtlich und stilvoll zu verstauen. Indirektes Licht an Regalen, sanfter Spot-Beleuchtung an Schubfächern und warmweiße Lichtlinien entlang der Möbelfronten setzen gezielte Akzente und lassen Materialien sowie Lieblingsstücke stilvoll zur Geltung kommen.

BARBARA BRUBACHER



AUCH FÜR ENGE RAUMSITUATIONEN GIBT ES GUTE LÖSUNGEN: HIER LASSEN SICH KLEIDER & CO. HINTER TEXTIL-
LEN FRONTEN PER TASTSENSOR VERBERGEN.

FOTO: RMW WOHNMÖBEL

**JETZT
EIGENTUM SICHERN**



GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

HIER ENTSTEHT IHR ZUHAUSE



BA II + BA III: Im Innenausbau

NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER.

- Direkt am Areal der ehemaligen Landesgartenschau • 1-5 Zimmer z. T. mit Gärten, Terrassen, Loggien oder Dachterrassen • Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss • S-Bahnanschluss

Provisionsfrei: Beratung & Verkauf durch
JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung
in Kirchheim, Hausener Holzweg,
jeweils Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

1-Zi.-Whg.	EG	36,99 m ² Wfl.	€ 351.800,-
1-Zi. + 22 m ² Hobbyraum		56,01 m ² Wfl.	€ 571.200,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	51,32 m ² Wfl.	€ 480.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	75,61 m ² Wfl.	€ 706.700,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m ² Wfl.	€ 866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m ² Wfl.	€ 1.135.000,-

Effizienzhaus 55 nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) Energieeffizienzklasse A,
Hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)

INFO@OH-ZUHAUSE.DE
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

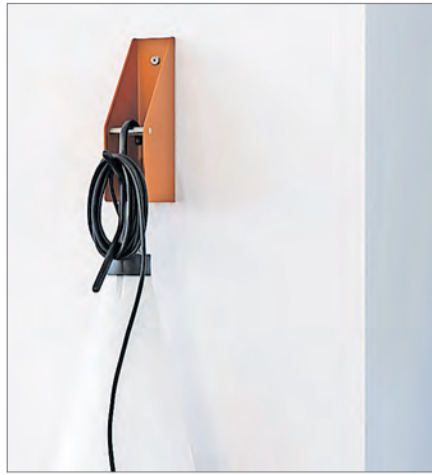
INFORMATION
089-65 12 85 44

 **Oberbayerische
Heimstätte**
Deutsches Heim

25KG: PERFEKT UNKONVENTIONELL

Der Berliner Designer **KONSTANTIN GRCIC** bringt ein neues Label auf den Markt

Mit „25kg“ hat der Designer Konstantin Grcic ein neues Label entwickelt, das bewusst anders tickt als klassische Möbelkollektionen. Der Name wirkt wie eine Gewichtsangabe, ist aber sehr persönlich gemeint: „25“ steht für das Gründungsjahr, „kg“ für seine Initialen. Die Produkte heißen schlicht „THINGS“: Spielerische, experimentelle und ehrliche Stücke frei von Kompromissen mit der Möbelindustrie. Wie der **THING_01**, ein dreibeiniger Stehhocker aus Edelstahl: Man sitzt oder lehnt auf ihm, wie man sich intuitiv auf ein Geländer setzt – auf einem



ABLAGE FÜR LEUCHTEN:
IN **THING_03** FINDET
DIE LEUCHE **MAY-**
DAY EINEN SCHÖ-
NEN AUFBEWAH-
RUNGSPLATZ.
FOTO:
MAGAZIN



AUCH ALS GRUPPE MACHEN DIE STÜHLE AUS DER
25KG-KOLLEKTION EINE GUTE FIGUR. FOTO: MAGAZIN



AUFS WESENTLICHE REDUZIERT: DER THING_01 VON
KONSTANTIN GRCIC. FOTO: MAGAZIN



DIE PURISTISCHE
WANDHALTERUNG
AUS EDELSTAHL
GIBT ES IN DREI
VERSCHIEDENEN
FARBEN.
FOTO: MAGAZIN

waagerechten Rohr, die Füße auf einer Ablage. Zwei unbehandelte Edelstahlrohre bilden das Gestell. Die Sitz-Querstange ist mit halbkugelförmigen Stopfen verschlossen, als Schutz gegen scharfe Kanten und als Griff für die Hand. Die Oberfläche bleibt roh, mit sichtbaren Schweißnähten und farbig schimmernden Folgen. Gebrauchsspuren sind ausdrücklich erwünscht. Oder **THING_03**: eine puristische Wandhalterung aus Edelstahl, wahlweise roh oder pulverbeschichtet in Tiefschwarz oder Rotorange, für seine bekannte Leuchte **MAYDAY** aus dem Jahr 2000. Damals hatte er sie extra so konzipiert, dass sie fast überall hängen, stehen und beleuchten kann.

Mit **THING_03** bekommt sie nun einen festen Platz, wie es sich für ein Werkzeug gehört. Bei den **THINGS** besinnt Grcic sich auf die Wurzeln seiner Kreativität: Während seine Arbeit für große Marken oft strengen funktionalen Checklisten folgt, bricht er mit der 25kg-Kollektion aus diesen Konventionen aus. Grcic entwirft und entwickelt die Produkte mit seinem Team in Berlin, für den Vertrieb kooperiert er mit Magazin – ein Entdecker gut gestalteter Produkte aus den verschiedensten Bereichen und Verbreiter von unkonventionellen Wohnkonzepten mit Sinn und Eigensinn – online und vor Ort in Läden in Stuttgart, München, Köln und Bonn. **BARBARA BRUBACHER**

MULTITALENT KENAF

KENAF ALS FASERMATERIAL ist nachhaltig und wirtschaftlich

Geht es um nachhaltiges Fasermaterial für Baustoffe, taucht zunehmend neben Jute, Flachs und Bambus das hierzulande wenig bekannte Kenaf auf. Sein geringer Bekanntheitsgrad liegt daran, dass dieses Malvengewächs in den tropischen und subtropischen Zonen (Nordafrika und Mittelmeergebiet) beheimatet ist. Da Kenaf eine Pfahlwurzel besitzt, können die drei bis vier Meter hohen Pflanzen sehr dicht nebeneinander wachsen. Der Anbau von Kenaf ist daher vergleichsweise wirtschaftlich. Die Pflanzen wachsen baumähnlich, wobei die Blattkronen Blätter entfalten, die denen des Hanfes ähnlich sind. Daher der lateinische Name „hibiscus cannabinus“. In den oberen Blattachsen öffnen sich vor Sonnenaufgang große, weiße bis gelbliche Blüten mit einem dunkelroten Fleck am Grund, um gegen Mittag desselben Tages schon zu verblühen.

Kenaf kann auch nördlicher angebaut werden, ist aber nicht winterhart, gilt hier also als einjährige Pflanze. Bei Jahrestemperaturen zwischen 15 und 27 Grad Celsius gedeiht Kenaf am besten, daher sind Indien, China, Thailand und Malaysia weltweit die

größten Produzenten. Die Verwendung ist sehr vielseitig, wobei neben Öl insbesondere die aus Kenaf gewonnene gleichnamige Faser von besonderer Bedeutung ist, da sie gleich mehreren Industriezweigen einen nachwachsenden Rohstoff liefert.

Den größten Bedarf an pflanzlichen Fasern hat wohl die Papierindustrie, der weltweit enorme Waldgebiete zum Opfer fallen. Die Verwendung von landwirtschaftlich angebautem Kenaf könnte die Abholzung der Wälder deutlich reduzieren. In der Textilindustrie erweist sich die Kenaffaser nicht nur umweltfreundlicher als synthetische Fasern, sondern auch nachhaltiger als Baumwolle, da

beim Anbau weniger Wasser benötigt wird.

Die Verwendung von Kenaffasern zur Herstellung von Baumaterialien ist mit der von Jute vergleichbar. Die Kenaffaser wird aus dem Stängelbast gewonnen, daher gehört sie zu den Bastfasern. Der Vorteil gegenüber Jute ist der geringere Anteil an Lignin, was Kenaf lichtunempfindlicher macht. Die Kenaffaser besteht aus etwa 44-57 Prozent Cellulose, 15-19 Prozent Lignin, 22-23 Prozent Pentosane und 2-5 Prozent Asche.

Die Eigenschaften der Kenaffaser sind bemerkenswert: Zugfestigkeit 280 MPa, Bruchdehnung 9,1-12,3 Prozent, Feuchtigkeitsaufnahme 12-14 Prozent. Daher wird



DIE FASER DER
KENAFPFLANZE IST
VON DENEN ANDERER
BAST-LIEFERANTEN KAUM ZU
UNTERSCHIEDEN,
BESITZT ABER IN
MANCHERLEI HIN-
SICHT BESSERE
EIGENSCHAFTEN,
DIE SIE UNIVERSELL
VERWENDBAR MA-
CHEN.
FOTO: WIKIMEDIA/
ELKE WETZIG



DIE BLÄTTER VON KENAF ÄHNELN DENEN VON
HANF, DOCH DIE BLÜTEN WEISEN DIE PFLANZE EIN-
DEUTIG ALS EIN MALVENGEWÄCHS AUS.
FOTO: ETHNOPLANTS

Kenaf nicht nur wie Hanf und Jute zur Herstellung von Seilen und Sacktuch, sondern genauso in naturfaserverstärkten Baustoffen sowie als Dämmmaterial, das zu Klimaregulierung in Innenräumen gut geeignet ist, verwendet. Insbesondere als Vliesstoff für Formbauteile ist Gewebe aus Kenaffasern ein wirtschaftlich effizientes Hilfsmittel.

Auch Kunststoffe können mittels Kenaf verstärkt werden, da seine mechanischen Eigenschaften bei geringer Dichte gute Dienste leisten. Das gänzlich biologisch abbaubare Biopolymer PLA (Polylactid) gehört dazu, wird auch bereits alltäglich vielfach angewandt (Verpackungsmaterial, Vlies- und Verbundwerkstoffe, Medizintechnik und vieles mehr), selbst im 3D-Druck.

REINHARD PALMER



BEZUGSFERTIG:
Direkt einziehen
oder vermieten.

Für heute gebaut.
Für morgen gedacht.
Werte, die bleiben.

Wohneigentum als verlässlicher Sachwert – mit Substanz, Nutzung und langfristiger Perspektive.

- Vielfältige 1–4,5 Zimmerwohnungen in Geretsried
- Autofreies, nachhaltiges Quartier mit DGNB Zertifikat in Gold
- Einladende Begegnungsorte für alle Alters- und Lebenssituationen
- Standortspezifisches Energiekonzept und energieeffiziente Gebäudetechnik
- Zeitlose Architektur und moderne Ausstattung
- Standort mit hoher Mietnachfrage und attraktiver Wertsteigerungsperspektive



Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opus.g.de



Investieren im Münchner Norden

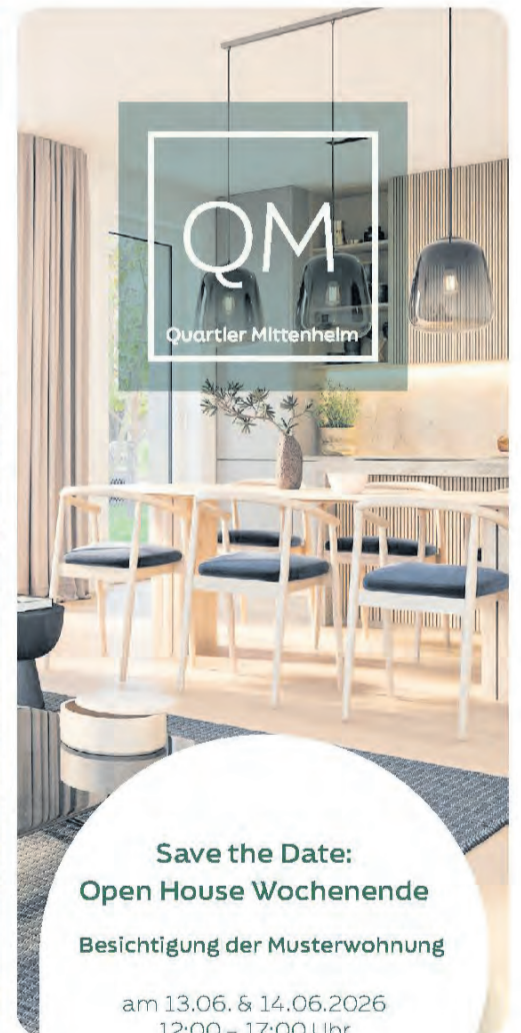
Jetzt die besten Wohnungen im Quartier Mittenheim sichern!

- Vielfältige 1–5 Zimmer Eigentumswohnungen
- Ruhige Lage in Mittenheim in Oberschleißheim bei München – gute Verkehrsanbindung
- 85.000 m² Gesamtfläche mit Parklandschaft, Streuobstwiesen, Natur vor der Haustür
- Kita, Quartierstreff, Gemeinschaftsflächen
- Nachhaltiges Energiekonzept
- Hochwertige Ausstattung sowie großzügige Balkone & Terrassen
- Provisionsfrei direkt vom Bauträger



Jetzt anfragen!
089 66 59 60
www.quartier-mittenheim.de

KfW40 QNG:
Top-Zins auf
Förderkredit &
Sonder-AfA
möglich



Save the Date:
Open House Wochenende

Besichtigung der Musterwohnung

am 13.06. & 14.06.2026
12:00 – 17:00 Uhr

ohne Anmeldung – vor Ort
in der Birkhahnstraße
in Oberschleißheim

Wenn Märkte schwanken, gewinnen echte Werte an Bedeutung.

Steigende Zinsen, Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten stellen viele Kaufentscheidungen infrage. Gleichzeitig zeigen gerade solche Phasen, worauf es bei Immobilien wirklich ankommt: **Substanz, Nutzwert und langfristige Planbarkeit.** Wohneigentum ist mehr als ein Marktprodukt. Als **Sachwert mit realem Nutzen** bietet es Schutz vor steigenden Mieten, Wohnsicherheit und stabile Perspektiven – vorausgesetzt, Standort, Bauqualität und Partner stimmen.

Die **Krämmel Unternehmensgruppe** steht seit über 75 Jahren und in dritter Generation genau für diesen Anspruch: Immobilien mit Substanz, regionaler Verwurzelung und nachhaltig durchdachten Konzepten.

Hinweis: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen vorbehalten. Keine Garantie für Förderfähigkeit oder steuerliche Vorteile.



DIE MUSTERWALZE IST ZURÜCK

Einst Billiglösung, HEUTE ZEITGEMÄSSES KUNSTHANDWERK – die neue Freude an der Wandgestaltung mit SCHMUCKEN STRUKTUREN

Lange Zeit war sie in Vergessenheit geraten, die Muster- beziehungsweise Strukturwalze. Es war wohl die Mustertapete, die diese Möglichkeit, Wände bei Malerarbeiten mit Mustern zu versehen, abgelöst hatte. Die Tapete gab es zwar schon viel früher, aber sie war kostspielig, daher als Luxus wohlhabenden Schichten vorbehalten. Die industrielle Massenherstellung von Tapeten machte diese erst viel später für alle erschwinglich, sodass man sich die Mühe sparte, sorgsam mit der Gummivalze Muster an die Wand Bahn für Bahn zu drucken. Nun ist sie wieder da, die Musterwalze, und das nicht nur bei Nostalgikern.

Eigentlich handelt es sich dabei um eine Stempeltechnik, die es schon bei einigen Kulturen seit vielen Jahrhunderten gibt. Hier wird aber kein flacher Stempel verwendet, sondern eine Walze mit einem nahtlos konzipierten Muster, das im Prinzip in einer endlosen Kontinuität eine Musterbahn an die Wand drucken kann, solange die aufgebrauchte Farbe es ermöglicht. Inzwischen gibt es aber auch



HISTORISCHE MUSTERWALZEN SIND HEUTE SEHR BEGEHRT, ZUMAL HEUTE NUR NOCH WENIGE HANDWERKER DIE KUNST DER HERSTELLUNG SOLCHER WALZEN BEHERRSCHEN.
FOTO: MALERMUSEUM HAMBURG/
CONNY TRUMANN

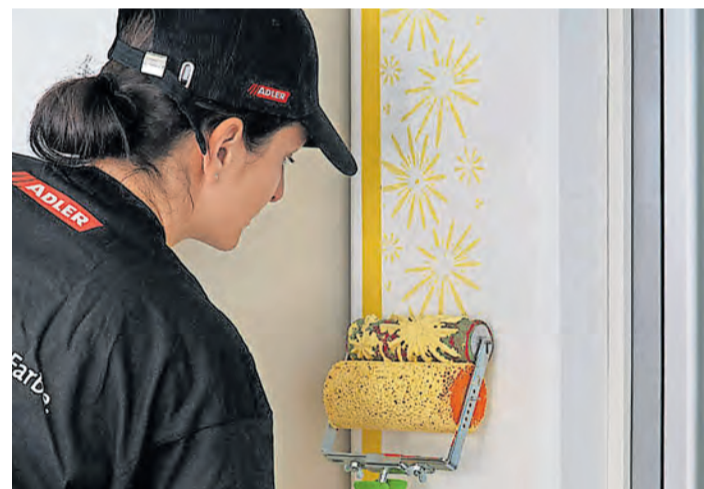


EINE MIT HISTORISCHEN WALZEN GESTALTETE WAND KOMMT MEIST SEHR EDEL DAHER. DIESE FARBTIEFE ERREICHEN NUR SEHR HOCHWERTIGE, ENTSPRECHEND TEURE MUSTERTAPETEN.
FOTO: SIMMERT

überziehen. Muster können in verschiedenen (ähnlichen) Farben auf einem Farbuntergrund übereinander gedruckt werden, sie können mit einem waagrechten Streifen durchgehend



UM EINEN GLEICHMÄSSIGEN FARBTON ZU BEKOMMEN, MUSS DIE SCHWAMMROLLE MIT REICHLICH FARBE VERSEHEN WERDEN. FEHLER BEIM AUFTRAG SIND NUR SEHR AUFWENDIG ZU KORRIGIEREN, DIE GESTALTUNG MIT MUSTERWALZEN SOLLTE DAHER SORGFÄLTIG UND DETAILLIERT GEPLANT WERDEN.
FOTO: ADLER



Walzen, die mit einem Farbtank versehen sind, sodass die Bahnen sehr lang sein können, ohne an Farbtintensität nachzulassen.

Musterwalzen waren im deutschsprachigen Raum ab den 1920er-Jahren im Gebrauch. Auch noch lange nach dem Zweiten Weltkrieg, bis das Wirtschaftswunder auch endlich diesen Zweig erfasst hat und die Mustertapete geradezu zum Statussymbol wurde. Seit den 1970er-Jahren wurde nicht mehr gemalt, sondern sauber Motivtapeten geklebt. Bildtapeten waren dann noch der große Schrei. Grund genug, als Reaktion darauf einfach nur noch Raufasertapeten zu weißeln.

Heute ist die Gestaltung der Innenräume vielfältiger. Einige alte Techniken sind wieder in Gebrauch, aber auch feinste Papiertapeten mit erlesenen Mustern erleben ihre Renaissance. Muster und Farben werden sorgsam mit dem Innendesign abgestimmt. Bei einer derart feinsinnigen Raumgestaltung erweisen sich die guten alten Musterwalzen flexibler und können vielfältig angewandt sowie mit diversen Techniken der farblichen Wandgestaltung kombiniert werden.

Heute gilt die Arbeit mit Musterwalzen als Kunsthandwerk. Es gibt Betriebe, die historische Musterwalzen gesammelt haben und sie wieder verwenden. Es gibt aber auch Hand-

werker, die neue Walzen händisch herstellen. Zu beiden gehört auch der als Grafikdesigner tätige Betriebswirt und Wirtschaftsinformatiker Tobias Ott, der mit seinem Online-Geschäft in Hof (strukturwalzen.de /

roller.de) viel zur Wiederbelebung des Genres beigetragen hat. Auf seinen Websites finden sich viele Beispiele kreativer Anwendung der Strukturwalzen, die heute die Wände nicht einfach nur flächendeckend mit gleichen Mustern

auch über Ecken und Kanten hinweg – einen Fries abgeben, sie können Ölsockel vom Rest der Wand absetzen, bestimmte Wände akzentuieren, mit anderen Mustern kombiniert werden und vieles mehr. Manche Werkzeuge verfügen über einen Farbtank, der in mehrere Kammern aufgeteilt ist, damit auch gleichzeitig in mehreren Farben Muster an die Wand gebracht werden können. Die Farben müssen natürlich sorgsam aufeinander abgestimmt sein und extrem schrille Kontraste vermeiden. Einfache Werkzeuge können indes nur einfarbig drucken. Sie kombinieren eine Schwammrolle, die mit einem Pinsel gleichmäßig mit Farbe getränkt wird, mit einer Strukturwalze, die kontinuierlich von der Schwammrolle mit Farbe versorgt wird. Die Farbmenge reicht allerdings meist nur für eine bis zwei Bahnen, je nach deren Länge.

Bei Flächenmusterung ist es wichtig, immer mit derselben Stelle des Musters zu beginnen, damit am Ende ein gleichmäßiges Druckbild entsteht. Damit es gelingt, bringen Malermeister eine kleine Markierung an der Walze an. Welcher Musteransatz am besten geeignet ist, wird mit Probedrucken auf einem Brett ermittelt. Diese handwerkliche Sorgfalt zahlt sich am Ende aus.

ENTSCHEIDEND BEI DER GESTALTUNG MIT MUSTERWALZEN IST DIE SORGFALT DES AUFTRAGS. MANCHE MUSTER VERLANGEN GERADEZU EINEN SYSTEMATISCHEN ANSATZ.
FOTO: SIMMERT

REINHARD PALMER

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München – Berg am Laim
Kranzhornstraße 9, 81825 München
Baubeginn Sommer 2026

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m² Wfl. € 749.000,-

3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m² Wfl. € 879.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m² Wfl. € 679.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m² Wfl. € 694.000,-

2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m² Wfl. € 469.000,-

2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 54,7 m² Wfl. € 562.000,-

2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby,
ca. 160 m² Nutzfläche € 1.390.000,-

EA-B in Vorbereitung

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München

Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA



Exklusives Einfamilienhaus,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²,
250 m² Nutzfläche

EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m²a, EEK A+

€ 1.890.000,-

Infos: **Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH**

info@heim-und-leben.de 089 / 6007876-0



Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca. 54 m² Wfl. € 569.000,-

2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m² Wfl. € 895.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m² Wfl. € 758.100,-

EA-B: Bj. 2024, 20kWh/m²a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik



**Ziehen Sie
im Dezember 2026
ein.**



München-Waldtrudering

Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg. + Hobby,
ca. 78,4 m² Wfl. € 775.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m² Wfl. € 997.000,-

3-Zi.-Whg., ca. 131 m² Wfl. € 1.490.000,-

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

EA-B, Bj. 2021, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar##

Vereinbaren Sie einen Termin und besuchen Sie uns direkt auf der Baustelle i. d. Friedenspromenade 10.

**Nachhaltig Ökologisch – KfW 55 Energieeffizienz – Massive Ziegelbauweise – Lift in MFH – Tiefgarage in MFH
Elektr. Rollläden – Stilvolle Sanitärausstattung – Vorrichtung E-Mobilität – Fußbodenheizung – Parkettböden Eiche**

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



MHM Massiv Hausbau München GmbH & Co. KG
Friedrich-Creuzer-Str. 10, 81827 München

Information:

www.m-h-m.de

info@m-h-m.de

Tel. 089 – 437 07 60

MONUMENTAL AUF ALLEN EBENEN

Zum 100. Todestag des KATALANISCHEN ARCHITEKTEN ANTONI GAUDÍ wird sein JAHRHUNDERTWERK LA SAGRADA FAMÍLIA eingeweiht

Am 10. Juni 2026, zum Todestag seines legendären Architekten Antoni Gaudí, wird es endlich so weit sein: Die Sagrada Família wird eingeweiht. Mit 172,5 Metern wird das ikonische Gotteshaus die höchste Kirche der Welt sein. Bislang hielt die Turmspitze des Ulmer Münster mit 161 Metern den Rekord. Doch auf den Turm der Basilika der Sagrada Família wurde Ende Februar eine in Deutschland gefertigte, begehbare Kreuz-Konstruktion aus Stahl und Glas gesetzt, die mit ihren 17 Metern Höhe die Sagrada Família auf die neue Rekordhöhe bringt. „Die Fertigstellung des Kreuzes auf dem Turm Jesu Christi bedeutet weit mehr als nur den Abschluss einer Bauphase: Es ist das Ergebnis jahrelanger Arbeit und der Auseinandersetzung mit dem Erbe, das uns Antoni Gaudí hinterlassen hat. Es ist auch ein klares Bekenntnis zur Zukunft und dazu, weiter an der Fertigstellung der Sagrada Família zu arbeiten“, erklärte feierlich der leitende Architekt Jordi Faulí. Doch höher als die erreichten 172,5 Meter sollte die Spitze des Gotteshauses nicht



DIE SAGRADA FAMÍLIA IST EIN ANZIEHUNGSPUNKT FÜR TOURISTEN AUS ALLER WELT. DIE BAUKOSTEN KONNTEN DADURCH MEHR ALS KOMPENSIERT WERDEN. FOTO: PIXABAY



GAUDÍ LIESS SICH BEI SEINEN BAUWERKEN VOR ALLEM VON DER NATUR INSPIRIEREN. FOTO: PIXABAY

sein. Antoni Gaudí hatte verfügt, dass „seine“ Kirche die Höhe des Montjuïc-Hügels im Hinterland Barcelonas nicht übersteigen dürfe. Ein von Menschenhand geschaffenes Bauwerk dürfe die natürliche Umgebung – das Werk Gottes – niemals übertreffen, meinte der tiefgläubige Gaudí. Schon von früher Jugend an sah sich Gaudí von der Natur inspiriert. In die Gestaltung der Sagrada Família flossen viele Formen der Flora und Fauna ein. Das Kirchenschiff und seine Säulen ähneln einem üppigen Wald voller Bäume. Grundlage für die architektonischen Konzepte der zahlreichen Bauwerke Gaudís in Barcelona waren an der Natur orientierte Formen und „Bewegung“ statt starrer geometrischer Muster. Antoni Gaudí gilt als führender Vertreter des katalanischen Modernisme, der Ende des 19. Jahrhunderts Teil einer europäischen Bewegung war, die in Deutschland im Jugendstil ihr Pendant hatte.



HOHE GERÜSTBAUTEN WAREN ZUM INNENAUSBAU DER KATHEDRALE NOTWENDIG. FOTO: PIXABAY

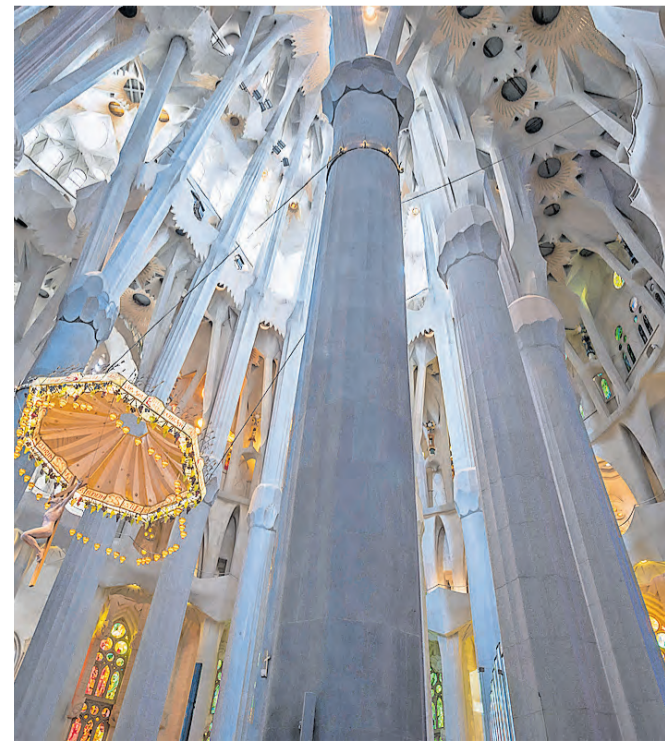
Die Sagrada Família gilt als sein Hauptwerk. An ihrer Planung hatte er bis zu seinem tragischen Unfalltod 1926 bis zuletzt gearbeitet. Gaudí plante insgesamt 18 Türme und naturalistische Wasserspeier. Für die tragende Konstruktion verwendete er häufig das Prinzip des „katalanischen Gewölbes“, bei dem nur das Tragwerk auf Druck belastet wird. Besonderen Wert legte Gaudí auf den Lichteinfall, der die zahlreichen Formelemente im Inneren zusätzlich hervorhebt und kontrastiert. Außen lässt die aufgehende Sonne die „Geburtsfassade“ erstrahlen, während die Fassade, an der die Sonne untergeht, die Passion Christi und den Tod symbolisiert.

Vor 140 Jahre begannen die Bauarbeiten an der Basilika. Gaudí selbst arbeitete fast 40 Jahre an der Sagrada Família. Sein Arbeits- und Schlafzimmer hatte er bei der Baustelle aufgeschlagen. Dennoch konnte er nur einige Teile der Basilika – die Krypta, die Apsis und Teile der Fassade der Geburt Jesu – fertigstellen. Er hinterließ aber detaillierte Pläne für weitere Bauphasen. Am 7. Juni wurde der tiefgläubige Architekt auf dem Weg vom allmorgentlichen Oratorium zur Baustelle der Sagrada Família von einer Straßebahn erfasst. Da er einen verwehrten Eindruck machte und keine Ausweispapier bei sich trug, wurde er zunächst für einen Bettler gehalten. Eine medizinische Versorgung erfolgte zu spät und Gaudí starb drei Tage nach dem Unfall am 10. Juni 1926. Sein Leichnam wurde in der Krypta der Sagrada Família beigesetzt.

Durch seinen Unfalltod, den Spanischen Bürgerkrieg und fehlende Geldmittel konnten die Arbeiten an der Sagrada Família erst 1959 wieder aufgenommen werden. Immer wieder stockte der Bau und konnte nur durch zusätzliche Spendengelder weitergeführt werden. Zur feierlichen Einweihung der Sagrada Família am 10. Juni wird vermutlich auch Papst Leo XIV. erscheinen. Die Bauarbeiten sind damit indes noch immer nicht abgeschlossen. Mit der endgültigen Fertigstellung wird in etwa zehn Jahren gerechnet – im Vergleich zur Gesamtbauphase nur ein Wimpernschlag. **WOLFRAM SEIPP**



DIE SAGRADA FAMÍLIA ÜBERRAGT WEIT SICHTBAR DIE HÄUSER BARCELONAS, NICHT ABER DIE HÜGEL DES MONTJUÏC. FOTO: PIXABAY



BESONDEREN WERT LEGTE GAUDÍ AUF DEN LICHT-EINFALL, DER DEN RÄUMEN ZUSÄTZLICHE BEDEUTUNG VERLEIHT. FOTO: PIXABAY



GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



München | Alt-Bogenhausen

Maria-Theresia-Straße: Rarität in erster Isar-Reihe

Erleben Sie urbanen Luxus in einer der begehrtesten Lagen Münchens. Diese hochmoderne, großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Maria-Theresia-Straße bietet exklusives Wohnen auf höchstem Niveau. Genießen Sie lichtdurchflutete Räume, edelste Ausstattung und eine unvergleichliche Nähe zu Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und der Münchener Innenstadt.

4 Zimmer | ca. 176 m² Wfl. | Baujahr 2006 | hochwertige Ausstattung
HZG Gas EA-V, 102,20 kWh/(m²a), EEK D

Kaufpreis *€ 4.460.000,- | Objekt ID: 8209-CB



Neubau: Stilvolles Stadthaus | Pasing

ca. 143 m² Wfl. | ca. 143 m² Grund | 5 Zimmer
Hobbyraum im UG | hochwertige Ausstattung
Bj. 2027 | *KP € 1.279.800,- | Objekt ID: 8240_2
EA in Erstellung



Moderne DHH mit Süd/West-Garten | Trudering

ca. 142 m² Wfl. | ca. 219 m² Grund | 5 Zimmer
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden
Bj. 2020 | *KP € 1.198.000,- | Objekt ID: 8310-ST
HZG Pellet EA-B, 92,80 kWh/(m²a), EEK C



Stadthaus mit hohem Freizeitwert | Bogenhausen

4 Zimmer | ca. 152 m² Wfl. | ca. 271 m² Grund
Hobbyraum | Wintergarten | Fußbodenheizung
Bj. 2009 | *KP € 1.550.000,- | Objekt ID: 8248-ST
HZG LWWP EA-B, 25,50 kWh/(m²a), EEK A+



Exklusive DHH bei Oberhaching | Ödenpullach

ca. 185 m² Wfl. | ca. 600 m² Grund | 5 Zimmer
sonniges Grundstück | Energieeffizienz: Klasse A+
Bj. 2015 | *KP € 1.498.000,- | Objekt ID: 8286-SK
HZG LWWP EA-V, 15,10 kWh/(m²a), EEK A+

*zzgl. Käuferprovision 3,57% inkl. 19% gesetzl. MwSt.



Familienwohnung am Nordbad | Schwabing-West

5 Zimmer | ca. 130 m² Wfl. | Lift | Blick ins Grüne
Eichenparkett | West und Ost-Balkon | kernsaniert
Bj. 1955 | *KP € 1.670.000,- | Objekt ID: 8284-ST
HZG KWKEA-V, 119,10 kWh/(m²a), EEK D



Baugrundstück in ruhiger Lage | Waldperlach

ca. 1.126 m² Grund | mit Altbestand | erschlossen
Baugenehmigung für 12 Einheiten | ca. 817 m² Wfl.
KP *€ 2.950.000,- | Objekt ID: 8300-CB



Geschäftsführer: Michael Graf

Geschäftsleiter: Christian Borbe



Verkaufen Sie Ihre Immobilie erfolgreich mit
Graf Immobilien - für anspruchsvolle Käufer, die
auf der Suche nach exklusiven Angeboten sind.

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

T +49 89 66 67 68 90
M info@grafimmo.de
www.grafimmo.de



DIMENSIONEN DER SUPERLATIVE

Der **GRAND CENTRAL TERMINAL** in New York gilt als **GRÖSSTER BAHNHOF DER WELT**



DIE AUSSENFASSADE DER GRAND CENTRAL STATION INMITTEN DER WOLKENKRATZER MANHATTANS ERZÄHLT VON DER BLÜTEZEIT AMERIKAS EISENBAHNEN. FOTO: PIXABAY

Zwischen den glitzernden Wolkenkratzer entlang der 42. Straße inmitten von Manhattan wirkt der Grand Central Terminal mit seinen Gewölben im Beaux-Art-Stil und Aufgängen, die an die Pariser Oper erinnern, wie aus der Zeit gefallen. Ein beeindruckendes Figurenensemble mit eingefasster, weltgrößter Tiffany-Uhr hebt sich vor der Wolkenkratzer-Fassade ab und mächtige Säulen tragen den Dachaufbau. Berühmt wurde die Eisenbahn-Kathedrale – oftmals auch „Grand Central Station“ genannt – vor allem durch die riesige Haupthalle mit seiner türkisfarbenen Himmelsdecke. Der französische Künstler Paul César Helleu hatte darauf 1944 eine Sternkarte aus Blattgold gemalt. Inmitten der Eingangshalle erhebt sich ein Kiosk, der von vier wertvollen Uhren mit Ziffernblättern aus Opalen umrahmt wird.

Ins Gedächtnis der Welt eingebrannt hat sich die imposante Eingangshalle als Schauplatz berühmter Filmszenen: Cary Grant floh vor Spionen einer fremden Macht in Hitchcocks „Der unsichtbare Dritte“ durch die Halle oder Robert de Niro scheuchte in „Fünf Tage bis Mitternacht“ als Kopfgeldjäger den Ex-Buchhalter eines Mafia-Bosses zu den Bahnsteigen. Auch Superman jagte hier Bösewichte, Will Smith und Al Pacino hatten ebenso ihre Auftritte vor der beeindruckenden Kulisse. Flucht und Bewegung sind symptomatisch für den heute größten Bahnhof der Welt mit allein mehr als

500.000 Pendlern pro Tag, die zu den 67 Gleisen auf verschiedenen Ebenen eilen. Damit auch verspätete Bahnreisende noch eine Chance haben, ihren Zug zu erreichen, gehen alle Uhren in der Grand Central Station eine Minute vor.

Imposantes Bauwerk

Nicht beeilen braucht sich, wer in gediegener Atmosphäre Austern schlürfen und einen guten Tropfen kredenzt bekommen möchte. Die „Oyster-Bar“ in der Grand Central Station wurde zusammen mit dem Bahnhof 1913 eröffnet und ist seitdem eine legendäre Anlauf-

DIE UHREN IN DER GRAND CENTRAL STATION GEHEN EINE MINUTE VOR. DAMIT SOLL BEI VERSPÄTETEN REISENDEN HEKTIK VERMIEDEN WERDEN. FOTO: PIXABAY



INMITTEN MANHATTENS ERSCHEINT DER GRAND CENTRAL TERMINAL AUS DER ZEIT GEFALLEN. FOTO: PIXABAY



DIE RIESIGE ANZEIGENTAFEL VERMITTELT EINEN EINDRUCK VON DEN ZAHLEICHEN ZUGVERBINDUNGEN DES GRÖSSTEN BAHNHOFES DER WELT. FOTO: PIXABAY



PRUNKSTÜCK DER GRAND CENTRAL STATION IST SEINE EINGANGSHALLE MIT DER TÜRKISFARBENEN HIMMELSDECKE. FOTO: W. SEIPP

station für Gourmets aus aller Welt. Der Bau der Grand Central Station geht zurück in die Zeit der großen amerikanischen Eisenbahn-Tycoons, die sich einen erbitterten Wettstreit bei der Erschließung der Vereinigten Staaten mit Bahnstrecken lieferten. Der „Eisenbahnkönig“ Cornelius Vanderbilt hatte Ende der 1860er-Jahre die Eisenbahnlinien in New York übernommen. Was ihm fehlte, war ein Bahn-

tion versorgt. Acht deutsche Saboteure, die in einer geheimen Mission an der Ostküste gelandet waren, flogen auf, bevor sie die Stromversorgung der Truppen kappen konnten.

Ein streng gehütetes Geheimnis war zu dieser Zeit auch ein Bahnsteig, den der US-Präsident Franklin D. Roosevelt nutzte, wenn er nach New York kam. Roosevelt litt an Polio und die Welt sollte ihn nicht beim mühsamen Ein- und Aussteigen sehen. Mit einem Sonderzug konnte der Präsident unbemerkt direkt unter das nahe gelegene Hotel Waldorf Astoria fahren, wo er während seiner New-York-Aufenthalte meist weilte.

In den 50er- und 60er-Jahren begann der Niedergang der goldenen Eisenbahnära. Der Flugverkehr und das Auto eroberten Amerika und die Eisenbahnbetriebe begannen rote Zahlen zu schreiben. Das 1910 errichtete historische Empfangsgebäude der Pennsylvania Station wurde 1963 abgerissen und auch die Grand Central Station sollte einem Hochhaus weichen. Politiker und Prominente setzten sich für ihren Erhalt ein. Am Ende eines zehnjährigen Justizkampfes obsiegte der Denkmalschutz und dringende Maßnahmen zum Erhalt des Gebäudes konnten in Angriff genommen werden. Ab 1990 wurde die Grand Central Station grundlegend renoviert und auch die Ladenzeilen und Gastrobetriebe aufpoliert. Dabei wurde auch die von Ruß, Dreck und Tabakrauch überzogene Decke in ihren ursprünglichen Zustand zurückversetzt. Ein kleiner Fleck wurde von den Restauratoren ungereinigt belassen, um anhand der Dreckschichten die Umweltgeschichte von der Erstellung des Deckengemäldes im Jahr 1944 bis zur Renovierung 1990 für zukünftige Restauratoren zu dokumentieren.

WOLFRAM SEIPP



KOMPOSITION AUS WASSER, LICHT UND STEIN

Auf einer südfranzösischen Insel verbinden sich ARCHITEKTUR UND KUNST zu einer außergewöhnlichen Allianz – in Gestalt der FONDATION CARMIGNAC AUF PORQUEROLLES



NUR PER BOOT ERREICHBAR: VON DER STADT HYÈRES AUS ERREICHT MAN DIE 2018 ERÖFFNETE FONDATION CARMIGNAC IM NATURPARK PORT-CROS AUF DEM WASSERWEG. FOTOS: FRANZISKA HORN



ARCHITEKTONISCHER COUP: DAS LICHTDURCHLÄSSIGE WASSERBECKEN MISST ZWÖLF MAL ZWÖLF METER UND LEITET DAS TAGESLICHT IN DEN DARUNTER LIEGENDEN INNENHOF.

Wo einst ein kleines Bauerndorf auf Porquerolles, einer ruhigen Insel vor der Küste Südfrankreichs, stand, geben sich heute Kunstfans aus aller Welt die Klinke in die Hand, hier, in einem der attraktivsten Museen des gesamten Landes: Die Fondation Carmignac gilt als Mekka schöpferischer Gestaltung. Ebenso ihre Architektur. Der französische Bauingenieur Henri Vidal (1924 – 2007) wurde für seine „Terre Armée“ (Lehmbauweise) bekannt. Auf der Insel baute er in den 1980er-Jahren den Hof der 15 Hektar großen „Domaine de la Courtade“ zu einer Villa um.

Dort verliebte sich wiederum der Unternehmer Édouard Carmignac anlässlich einer Hochzeit in das Anwesen. Seine Vision: hier moderne Kunst zu fördern, umgeben von der mediterranen Natur. Hierfür hatte er im Jahr 2000 eine eigene Stiftung namens Fondation Carmignac gegründet, zu der Werke von Andy Warhol, Keith Haring und Roy Lichtenstein



RUSTIKALE NATURSTEINMAUERN SÄUMEN DEN EINGANG ZUR BERÜHMTEN KUNSTSAMMLUNG DER FONDATION CARMIGNAC AUF DER INSEL PORQUEROLLES.

kreuzförmig aus. Der Clou: Im Zentrum filtert ein transluzentes Glasdach, bedeckt von einer fünf Zentimeter dicken Schicht Wasser, das Tageslicht und wirft es mit seinen Lichtreflexen in den darunter liegenden Innenhof. Durch dieses Oberlicht mit seinem quadratischen, zwölf Mal zwölf Meter großen Becken gelangt natürliches Licht in die inneren Räume. „Diese Spannung zwischen Innen und Außen, zwischen Erde und Himmel, schafft Räume, die schlicht und kraftvoll zugleich sind“, sagte Barani der Kulturzeitung „Le Quotidien de l’art“. Über Treppen steigen die kunstinteressierten Besucher gleichsam in die Unterwelt hinab, tauchen in die Sammlung ein, wo die Lichtdesigner Lucas Goy und Aurélien Bourg von „Les Éclaireurs“ aus Lyon ein subtiles Beleuchtungskonzept umsetzen: „Der Entwurf zielt auf Integration und Diskretion ab und bietet gleichzeitig große Flexibilität für zukünftige Erweiterungen.“

Große, diffuse Decken simulieren natürliches Licht, das dem tatsächlichen Lichteinfall im Zentrum des Raumes entspricht. Kunst-



SPIEL AUS LICHT UND SCHATTEN: UNTER DEM WASSERBECKEN FLIRREN LICHTREFLEXE ÜBER DIE WÄNDE UND TAUCHEN DIE SKULPTURALE KUNSTINSTALLATION DES HOFES IN EIN WECHSELHAFTES AMBIENTE.



EIN BARCELÒ BEGRÜSST DIE BESUCHER AM EINGANG – DIE SKULPTUR IST VON EINER LOKALEN LEGENDE INSPIRIERT.

zählen. Unter Beteiligung von Architekt Marc Barani und der Agentur GMAA (GM Architects Associés) realisierte Carmignac seinen Plan hier inmitten des Nationalparks Port-Cros mit seinem Natura-2000-Gebiet, wo eine zusätzliche Bebauung nicht zulässig war. Also beließ man die originale Fassade und legte 2000 Quadratmeter Fläche unterirdisch frei, ohne die Konturen des Hauses zu verändern oder in die bestehende Landschaft einzugreifen. Die in den Fels gehauenen Ausstellungsräume erstrecken sich unter der Villa. „Das Projekt liegt unterhalb der bestehenden Gebäude, so dass deren Silhouette auf dem Gelände erhalten bleibt“, erklärt Marc Barani.

Wer heute den langsam ansteigenden Weg, gesäumt von Natursteinmauern, zum Eingang hinaufgeht, läuft direkt auf eine imposante Bronzeplastik des Künstlers Miquel Barceló zu – sie stellt das mythische Seeungeheuer Alicastre dar. Im Innern des Museums mit seiner Sammlung zeitgenössischer französischer und internationaler Kunst dehnen sich die Räume



TREPPENAUFANG IM INNEREN DER FONDATION CARMIGNAC MIT RAFFINIERT AUSGEKLÜGELTER LICHTPLANUNG VON „LES ÉCLAIREURS“ AUS LYON.

werke werden durch Lichtausschnitte dezent und nahezu unsichtbar hervorgehoben“, erläutern die Designer. Sie wissen: „Das sehr helle, natürliche Zenitlicht hier in der Region Provence-Alpes-Côte d’Azur ist unseren Studien gemäß viel zu intensiv“, betonen die Lichtplaner. Dank ausgeklügelter Ausleuchtung und architektonischer Raffinesse gelang es den Machern also, das anspruchsvolle Bauprojekt subtil in die Landschaft zu integrieren und unter Beachtung hoher musealer Standards zu realisieren – ohne zusätzlichen Boden zu beanspruchen und ohne die Konturen der ursprünglichen Villa zu verändern. Rund um die Fondation Carmignac, die inzwischen von Sohn Charles Carmignac geleitet wird, bieten weitläufige Gärten mit verschlungenen Pfaden einen Kunstparcours mit Skulpturen und Objektkunst. Einen halben Tag sollte man mindestens einplanen für den Besuch des ambitionierten Museums, das während der Sommermonate von Ende April bis Anfang November geöffnet ist.

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



JETZT TERMIN VEREINBAREN



Beratung und für den Käufer
provisionsfreier Verkauf
anfrage@bauwerk.de
+49 (89) 89 67 42 72
www.hausclaude.de

In München entsteht mit Haus Claude ein Gebäude, das Architektur und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Zwischen Isargrün und pulsierendem Stadtgefühl entfaltet sich ein Ort urbaner Leichtigkeit und natürlicher Ruhe. Gestaltet für Menschen, die Wert auf Substanz, Stil und ein Zuhause mit Charakter legen.