

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

VERKAUFSSTART ALEXISQUARTIER – TOWER
FINALER BAUABSCHNITT: 1- BIS 4-ZIMMER-
EIGENTUMSWOHNUNGEN DIREKT
AM QUARTIERSPARK GELEGEN
DEMOS WOHNBAU GMBH
ANFRAGE@DEMOS.DE
WWW.DEMOS.DE



PRIMA RAUMKLIMA
Schutz gegen Überhitzung

KLUGE KÜCHE
Minimalistisches Design

EFFIZIENT GENUTZT
Wärmepumpe nachrüsten



BEI KAUF ODER VERKAUF EINER PRIVAT GENUTZTEN IMMOBILIE GILT IN SACHEN MAKLERPROVISION DER HALBTEILUNGSGRUNDSATZ.

FOTO: ADOBE STOCK

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Die Suche nach einer passenden Immobilie oder aber deren Verkauf kann sich recht aufwendig gestalten. Potenzielle Käuferinnen und Verkäufer schalten deshalb oft eine Maklerin oder einen Makler ein – und beauftragen diese, ein entsprechendes Objekt oder einen Käufer zu finden.

Welche Provision der Makler beispielsweise vom Käufer einer nicht gewerblich genutzten Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses verlangen darf, ist seit 2020 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) neu geregelt. Die §§ 656b ff besagen, dass der Käufer oder die Käuferin einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses nicht einseitig mit der Maklerprovision belastet werden darf. Diese muss vielmehr hälftig geteilt werden. Durch diesen sogenannten Halbteilungsgrundsatz sollte vermieden werden, dass private Käufer weiterhin mit den gesamten Maklergebühren belastet werden.

Eine eindeutige Regelung, sollte man denken. Doch immer wieder gibt es Versuche, dieses Gesetz zumindest zu dehnen oder zu umgehen. Dem hat der Bundesgerichtshof (BGH) nun einen Riegel vorgeschoben und entschieden: Hat der Makler mit beiden Parteien eines Kaufvertrags für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus eine Provision vereinbart, muss diese gleich hoch sein. Andernfalls ist der Vertrag nichtig. Darüber berichten unter anderem die Rechtsdatenbank de jure (dejure.org), der Vermieterverein (vermieterverein.de) und die Online-Fachzeitschrift Legal Tribune Online (lto.de).

Und darum ging es im konkreten Fall: Eine

Maklerin hatte bei Abwicklung eines Immobilienkaufs/-verkaufs Provisionen in unterschiedlicher Höhe von Käufer- und Verkäuferseite verlangt, was der Käufer ablehnte. Die Maklerin argumentierte: Nicht der Verkäufer selbst, sondern dessen Ehefrau habe sie beauftragt. Zudem argumentierte sie vor Gericht, dass es sich aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht um ein reines Einfamilienhaus handle – das ist die zentrale Voraussetzung von § 656c – sie also nicht an den Halbteilungsgrundsatz gebunden sei. Der BGH wies jedoch wie die Vorinstanzen

beide Einwände gegen die Anwendbarkeit von § 656c und damit auch die Klage der Maklerin zurück. Weder führe der Büroanbau dazu, dass das Einfamilienhaus seinen primären Wohnzweck verliere, noch sei es schädlich, dass die Ehefrau die Maklerin beauftragt habe, heißt es auf lto.de.

Ein Einfamilienhaus im rechtlichen Sinne ist demnach dann gegeben, „wenn der Kauf erkennbar den Wohnbedürfnissen der Mitglieder eines einzigen Haushalts dient. Auch wenn im Haus beispielsweise eine Einliegerwohnung

oder eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit vorhanden ist, ändert das nichts an seiner Einstufung als Einfamilienhaus, sofern diese Nutzung nur eine untergeordnete Rolle spielt.“ Im konkreten Fall betrug die Bürofläche rund ein Fünftel der Gesamtfläche.

„Die Entscheidung des BGH schafft nun Klarheit, dass es bei der Einordnung des zu beurteilenden Objekts auf den Gesamteindruck ankommt“, sagte dazu laut lto Christian Osthus, Geschäftsführer des Immobilienverbands Deutschland (IVD). „Indirekt widerspricht der BGH damit auch der noch von einigen vertretenen Auffassung, dass es auf die beabsichtigte Nutzung ankommt.“

Dass die Ehefrau des Verkäufers den Maklervertrag abgeschlossen hatte, ändert zudem laut BGH gleichfalls nichts an der Anwendung des Halbteilungsgrundsatzes. „Dass der Wortlaut von § 656c BGB nicht ganz passt, überwand der I. Senat mit einer entsprechenden Anwendung der Norm, die wegen des Verbraucherschützenden Zwecks geboten sei“, schreibt lto dazu. „Der Zweck des § 656c BGB, Verbraucher davor zu schützen, dass Maklerkosten unter Ausnutzung ihrer aufgrund der Marktsituation geschwächten Verhandlungsposition in unbilliger Weise auf sie abgewälzt werden, ist unabhängig davon berührt, ob der Maklervertrag mit einer Kaufvertragspartei oder einem Dritten geschlossen wird“, heißt es zudem zur Begründung in einer Mitteilung des BGH. Die Maklerin hat also keinen Anspruch gegen den Käufer. (BGH Urteil vom 06.03.2025, Az. I ZR 32/24).

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),

TELESCHAU - DER MEDIENDIENST GMBH,

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: DEMOS WOHNBAU GMBH

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 06.09.2025

NATURNAH AN DER WÜRM

BESTLAGE OBERMENZING

FERTIG-
STELLUNG
DEZEMBER
2025



HOCHWERTIGE MEHRFAMILIEN-VILLA
MÜNCHEN-OBERMENZING
FAISTENLOHESTRASSE 32

EDITION **FL32**

50% BEREITS VERKAUFT | NUR NOCH WENIGE WOHN EINHEITEN VERFÜGBAR

SONNIGE UND LICHTDURCHFLUTETE OBERGESCHOSS-WOHNUNGEN
ERDGESCHOSS-WOHNUNGEN MIT PRIVATGARTEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 M² BIS 228 M²

WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN
AUFZUG | GROSSE TIEFGARAGE - EINZELSTELLPLÄTZE

H-I-M VILLENBAU GMBH | REDWITZSTR. 4 | 81925 MÜNCHEN | WWW.HIM-VILLENBAU.DE
INFO@HIM-VILLENBAU.DE | T +49 89 600 88 700 | PROVISIONSFREI. DIREKT VOM BAUTRÄGER

H-I-M
VILLENBAU

OASEN DER RUHE

ATRIUMHÄUSER bieten maximale Privatsphäre

Bei den Römern galt das Atrium als Herzstück des Hauses. Angrenzend im hinteren Teil befanden sich drei offene Räume mit dem Sitz des Hausherrn. Den Mittelpunkt des Atriums bildete ein Wasserbecken, das in der Größe der Öffnung im Dach entsprach. Charakteristisch war die symmetrische Gliederung sowie die Ausrichtung der Blickachsen, die der Repräsentation dienten. Die Bauform hatten die Römer von den Etruskern übernommen. Sie ergänzten das Atrium mit einem schattenspendenden Säulengang – später auch mit Arkadengängen –, um es optisch aufzuwerten. Es war ein Ort der Begegnung, aber auch der Ruhe, abgeschirmt vom Lärm der Straße. Das römische Atriumhaus war, wie etwa in Pompeji, häufig ein Reihenhaushaus, dem zur Straßenfront Ladenlokale vorgelagert waren. Als einzeln stehende Villen bo-

ten Atriumhäuser Schutz vor Eindringlingen. Sie sind daher bis in den letzten Winkel des Römischen Reiches – so auch in Bayern – nachgewiesen.

Die Idee, Häuser mit einem Innenhof zu bauen, breitete sich in vielen Varianten vor allem in Ländern des Südens aus und ist sowohl in der arabischen als auch in der asiatischen Kultur anzutreffen. Häufig dient das Atrium als begrünter, schattenspendender Innenhof mit einer quadratischen Wasserfläche in der Mitte, um der Hitze und dem Lärm der Straße zu entgehen.

Unter den Arkaden findet man Schatten und die Wasserfläche befeuchtet angenehm die umgebende Luft. In Marokko etwa sind Unterkünfte mit „Riads“, in den Palmen oder Bananenstauden Schatten spenden, heute beliebte Touristenziele. In Japan dient das Atrium traditionell der Gartenkunst, die Harmonie und Ordnung ausstrahlt und



MAROKKANISCHE „RIADS“ BIETEN MIT IHREN SCHATTIGEN ARKADENGÄNGEN RUHE UND

SCHATTEN.

FOTO: PIXABAY

als Zen-Garten der Meditation dient. In Nordeuropa blieb die Bauform eines Atriumhauses aufgrund kühlerer Temperaturen und kultureller Unterschiede selten.

Viel Privatsphäre auf kleiner Fläche

Moderne Atriumhäuser sind heute vor allem im städtischen Raum beliebt. Durch ihre größeren Außenflächen verursachen sie zwar höhere Heizkosten, doch es gibt auch zahlreiche Vorteile. „Atriumhäuser bei uns in Deutschland machen insbesondere dann Sinn, wenn man auf kleiner Fläche die maximale Privatsphäre erzielen möchte. Sie bie-

ten eine gute Alternative zu einem Reihnhaus, in dem Gartenfläche an Gartenfläche grenzt“, sagt Architekt Marcus Langheinrich. Zusammen mit seinem Büropartner Danny Manke hat er in Leipzig einen kostengünstigen Reihenhauskomplex mit Atriumflächen realisiert. Je nach Haustyp mit völlig unterschiedlichen Grundrissvarianten wurde ein Gartenhof oder ein Atrium erschaffen, um auf die individuellen Bedürfnisse der Bauleute einzugehen. Der größte Vorteil sei die Ruhe in einem Atrium, sagt Danny Manke, „sie können sich von der Außenwelt abschotten, sowohl akustisch als auch mental“. Ein Atrium bietet dazu Schutz vor Wind, erwärmt sich daher schneller und kann öfter genutzt werden als eine Terrasse. Durch die meist bodentiefen Glasfronten im Innenraum ergeben sich für die umliegenden Zimmer Lichtquellen. Das ist vor allem bei enger Bebauung und dort, wo

nach außen hin wenig Fenster gewünscht sind, von Vorteil. Durch den Grundriss eines Atriumhauses bietet sich auch ein großes Gefühl der Sicherheit. Gefährdete Einbruchsstellen etwa an Fenstern können minimiert werden.

Atriumhäuser im Siedlungsbau der 60er-Jahre

Saunafans können den nicht einschbaren Innenhof als Ort zur Erfrischung und Ruheraum nach einem Saunagang nutzen. Kleinere Kinder können im Atrium an der frischen Luft spielen und leicht unter Beobachtung bleiben. Ein Abkühlbe-



MANCHE ATRIEN DES REIHENHAUSKOMPLEXES VON LANGHEINRICH+MANKE BEFINDEN SICH IM OBEREN STOCKWERK.

FOTO: LANGHEINRICH+MANKE

cken oder ein Sandkasten lässt sich auch in kleinen Innenhöfen unterbringen. Für Kunstliebhaber bietet sich das Atrium zusätzlich als Ausstellungsfläche für Objektkunst an. Ein Atriumhaus steht für eine offene Lebensform der Begegnungen. Durchblicke in andere Räume sind durch das verglaste Atrium häufig möglich und schaffen Transparenz und optische Weite.

Der europäische Marktführer für moderne Fachwerkarchitektur HUF-Haus bietet Fachwerkhäuser im Bungalowstil, die im Mittelpunkt

des Raumkonzepts einen japanisch gestalteten Innenhof haben. Die Grenzen zwischen innen und außen verschwimmen in dem Entwurfskonzept aus Holz und großen Glasfronten. Zur StraÙe wird das Gebäude nur durch Oberlichter erhellt, während sich die beiden Flügel um den Innenhof in einen halb-öffentlichen Wohnbereich und in einen privaten Bereich gliedern. Zweigeschossige Atriumhäuser können auch für große Objektkunst genutzt werden, die bei entsprechender Verglasung von allen Seiten betrachtet werden kann.

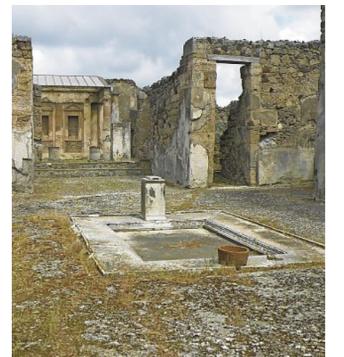


ZEN-GÄRTEN BIETEN SICH IN ATRIUMHÄUSERN BESONDERS ALS RUHEPOL AN.

FOTO: PIXABAY

Im Siedlungsbau Anfang der 60er-Jahre wurden in München im Stadtteil Fürstenried West zahlreiche Atriumhäuser von den Architekten Fred Angerer, Franz Ruf und Lois Knidlberger gebaut. Die Häuser sind eng gestaffelt als sogenannte „Teppichsiedlungen“ angeordnet und über Wohnwege erschlossen. Die Atriumhäuser sind um einen Meter versetzt und etwas aus der Wegachse gedreht. Kleine Freiflächen vor den Häusern lockern die Häuserzeile auf. Auch in anderen Städten, wie etwa in Münster oder Bielefeld, entstanden in den 60er-Jahren solche Siedlungen, die von oben betrachtet einem Teppichmuster ähneln. Die Atriumhäuser waren attraktiv, da sie auf geringer Fläche viel Privatsphäre boten. Der typische Grundriss ist L-förmig. Ein Schenkel des „L“ wird durch den Eingang erschlossen und beherbergt Küche und Wohnzimmer. Der andere Schenkel grenzt an den Garten des Nachbarhauses. Darin befinden sich Schlaf- und Kinderzimmer sowie – an der Schnittstelle – das Bad. Der damalige Chefredakteur der Zeitschrift „Baumeister“ schrieb 1964: „Wer die Nähe zur Stadt haben will, also hohe Grundstückspreise bezahlen muss, wer seine Ruhe haben und nur dann mit seinen Nachbarn zusammentreffen möchte, wann er Lust dazu verspürt, wer sein Haus nicht als äußerliches Dokument seines sozialen Status betrachtet und wer mit seiner Bausparsumme ein Optimum an Wohnwert erreichen möchte, für den gibt es im Augenblick kein besseres städtisches und familiengerechtes Wohnhaus als das Atriumhaus.“

WOLFRAM SEIPP



IN EINER RÖMISCHEN VILLA WAR DAS ATRIUM DAS HERZSTÜCK DES HAUSES.

FOTO: PIXABAY



CLEAN UND NICHT ÜBERFRACHTET – SO GEHT COOLES WOHNEN.

FOTO: FREDERIK ROIJE COLLECTION

COOL BLEIBEN – AUCH OHNE KLIMAAANLAGE

MIT SMARTER INNENARCHITEKTUR UND CLEVEREN MATERIALIEN gegen die Sommerhitze

Der nächste heiÙe Sommer kommt bestimmt – doch nicht jeder hat zu Hause eine Klimaanlage. Die gute Nachricht ist: Auch smarte Innenarchitektur kann zur natürlichen Raumkühlung beitragen. Durch gezielte Anordnung der Räume, Materialwahl und Raumnutzung lassen sich Wohnbereiche so gestalten, dass sie auch an heißen Tagen angenehm temperiert bleiben. Deshalb sollten Aufenthaltsbereiche wie Wohnzimmer oder Arbeitszimmer möglichst nicht auf der Südseite liegen, wo die Sonneneinstrahlung am stärksten ist. Aber oft

geht das natürlich nicht anders – und dann ist guter Sonnen- beziehungsweise Hitzeschutz gefragt. Ob innenliegend oder außenliegend – bei Verschattung mit Rollos oder Jalousien gibt es inzwischen viele durchdachte Lösungen, nachrüstbare Außenrollen von Warema oder ein neuartiges Innen-Plissee von Duette: Die innovative Wabenstruktur dient im Sommer als Hitzeschutz und wirkt im Winter isolierend gegen Kälte. Thermovorhänge mit reflektierender Beschichtung sperren ebenfalls die Wärme wirksam aus – wie das Anti-Heat-Sortiment des Schweizer Herstellers Fischbacher 1819: Die Stoffe ermöglichen dank eines speziellen Metall-Finishes eine zuverlässige Reflektion des Sonnenlichts.

Angenehm temperiert

Ein besonders wichtiger Aspekt sind die Materialien: Böden aus Naturstein, Fliesen oder Sichtbeton speichern deutlich weniger Wärme als Teppiche oder Kunststoffbeläge und wirken im Sommer angenehm kühl. Bei Farben gilt: Helle Töne reflektieren Licht und Wärme, während dunkle Oberflächen Hitze speichern. Und: Statt alles hermetisch geschlossen zu halten, sollte gezielt für Durchzug gesorgt werden. Wenn Fenster, Türen und Flure dann zusätzlich strategisch auf einer Linie liegen, kann Querlüftung entstehen – eine natürliche Methode, warme Luft schnell abzuführen.

BARBARA BRUBACHER



VORHÄNGE MIT SPEZIELLER BESCHICHTUNG SPERREN SONNE UND WÄRME WIRKSAM AUS.

FOTO: FISCHBACHER 1819




RIEDEL
Werte leben.

MEHR

MEHRFAMILIENHÄUSER

Ihr erfahrener Partner für den Verkauf von Mehrfamilienhäusern in München.



ALS DAS BAUHAUS NACH DESSAU KAM

Umfangreiches Programm zum 100. JUBILÄUM

Die 1920er Jahre in Deutschland: Bewegende Zeiten mit der Weimarer Republik auf der Suche nach politischer Stabilität – und auch die Wahlen in Thüringen im Februar 1924 brachten neue Machtverhältnisse hervor: Die Mehrheit im Parlament war nun in konservativer bis rechter Hand, was den Protagonisten ermöglichte, der nicht wohl gelittenen neuen Denkschule in Architektur und Gestaltung, dem Staatlichen Bauhaus in Weimar, große Steine in den Weg zu legen. In Form einer deutlichen Kürzung des Etats und einer Kündigung zum kommenden Frühjahr. Bauhaus-Direktor Walter Gropius war gezwungen zu handeln und befreite sich aus diesen politischen Zwängen mit der Abwicklung der Schule zum Ende des Jahres. Mehrere Städte hatten sich bereits als neue Heimat angeboten und seine Wahl fiel auf Dessau. Eine aufstrebende Industriestadt unter sozialdemokratischer Führung und mit dem Flugzeugbauer Hugo Junkers vor Ort, der dem neuen Bauhaus sogleich eine Förderung in Aussicht stellte. All das passte auch zu der fortan etwas gewandelten Ausrichtung der Schule, die den Schwerpunkt der Lehre vom Handwerk verstärkt in Richtung Industrie- und Produktdesign verlagerte. Genau 100 Jahre ist das nun her. Selbstverständlich ein Grund für die heutige Stiftung Bauhaus, dies angemessen zu feiern. Ab dem 4. September mit einem vielfältigen Programm, das sowohl die Geschichte der Hochschule für Gestaltung als auch ihre Bedeutung für die Zukunft beleuchten soll: „An die Substanz“ lautet das Motto der Veranstaltungsreihe, die bis zum Dezember kommenden Jahres fortgeführt wird. Zum Auftakt am ersten Festwochenende bespielen internationale Künstlerinnen und Künstler die historische



DAS BERÜHMTE ANTLITZ DES BAUHAUS-GEBÄUDES IN DESSAU. FOTO: STIFTUNG BAUHAUS DESSAU/THOMAS MEYER

Bauhaus-Bühne mit Tanzinterpretationen und dem Stimmenorchester „Voices Of Bauhaus“, im Tierpark Dessau spielt das Anhaltinische Theater und die TV-Sender ZDF und 3sat zelebrieren das Jubiläum mit vier Konzerten der Reihe „Pop Around@Bauhaus“.

Auf Spurensuche

Sehr vielversprechend ist auch das Konzept des digitalen Rundgangs „Unsichtbares

Bauhaus Dessau“, bei dem man sich ab dem 26. September mit Smartphone und QR-Codes auf Spurensuche in die Anfangszeit der ersten Dessauer Bauhaus-Kreativen begeben kann. An Orte, die teilweise heute so gar nicht mehr existieren oder ergänzend dazu auch an die Stellen, die den Maler Paul Klee zu seinen Werken inspiriert haben. Beim ganzen Festprogramm liegt der Fokus darüber hinaus auf den am Bauhaus verwendeten Materialien. Beginnend Anfang Dezember mit „Bakelit – Glasur – Farbe“ und schenswerten Arbeiten der Bauhausehrinnen und Bauhausehrer Christian Dell, Friedrich En-

gemann und Gunta Stözl, die als Leihgaben von ihren Nachkommen zur Verfügung gestellt wurden, über „Soda – Linsen – Fluff“, eine Ausstellung ab Februar, für die weltweit Objekte, Bilder und Geschichten aus und von für das Bauhaus wichtigen Werkstoffen zusammengetragen wurden, bis hin zu der großen Schau „Glas – Beton – Metall“, die sich ab Ende März mit den Baustoffen beschäftigt, die für das Dessauer Bauhaus-Gebäude verwendet worden sind, das dann ja im Jahr 2026 hundertjähriges Bestehen feiert. 30 Jahre davon als Teil des UNESCO Welterbes.

Neue Einblicke

Auch in der Bauhaus-Stadt Dessau-Roßlau wird es in den kommenden Monaten immer wieder Veranstaltungen zum Hundertjährigen geben. Die Lesereihe „1925 – Das Bauhaus kommt nach Dessau“ läuft bereits seit Januar, das Museum für Stadtgeschichte präsentiert historische Fotografien zum Thema, und auch die Kunsthalle Dessau wirft jetzt schon einen ganz besonderen Blick auf die Gestaltungslehre, die von hier aus die ganze Welt beeinflusst hat: Die Ausstellung „Bauhaus auf Japanisch“ zeigt großformatige Plakate des Künstlers Katsumi Asaba, die er seit Anfang des Jahrtausends jährlich für die Misawa-Bauhaus-Collection in Tokio entwirft. Begleitet werden diese Arbeiten vom Performance-Projekt „Metallgeister“, bei dem Studierende der Hochschule Anhalt und der Kuwasawa Design School noch bis zum 7. September Referenzen zwischen traditionellem japanischem Theater und der Bühne des Bauhauses aufzeigen wollen.

KAI-UWE DIGEL



EIN HISTORISCHER MOMENT: BAUHÄUSLERINNEN UND BAUHÄUSLER AUF EINEM BALCON DES BAUHAUS-GEBÄUDES. FOTO: STIFTUNG BAUHAUS DESSAU



DIE MEISTERHÄUSER GEHÖREN UNBEDINGT ZU JEDEM BAUHAUS-INSPIRIERTEN BESUCH IN DESSAU.

FOTO: STIFTUNG BAUHAUS DESSAU/THOMAS MEYER



NEU IM VERKAUF!

Abbildung aus Sicht des Illustrators

WOHNEN AM PARK

MÜNCHEN-FELDMOCHING

- Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
 - Moderne Ausstattung
 - Gemeinschaftsdachterrasse
- Weitreichendes Mobilitätskonzept & ÖPNV-Anschluss

1-Zi.-Whg.

1. OG
28,29 m² Wfl.
€ 299.900,-

2-Zi.-Whg.

2. OG
46,21 m² Wfl.
€ 419.900,-

3-Zi.-Whg.

DG
83,10 m² Wfl.
€ 876.900,-

4-Zi.-Whg.

1. OG
101,33 m² Wfl.
€ 934.900,-

TG-Stellplatz ab 36.900 EUR, Energieausweis vom 16.10.25, BJ 2027, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEK A

PROVISIONSFREIER VERKAUF
T +49 89 21634155



INFO-PAVILLON

Ecke Lerchenauer Straße
und Georg-Zech-Allee
MI - SA von 15 - 19 Uhr
DI & SO von 10 - 14 Uhr

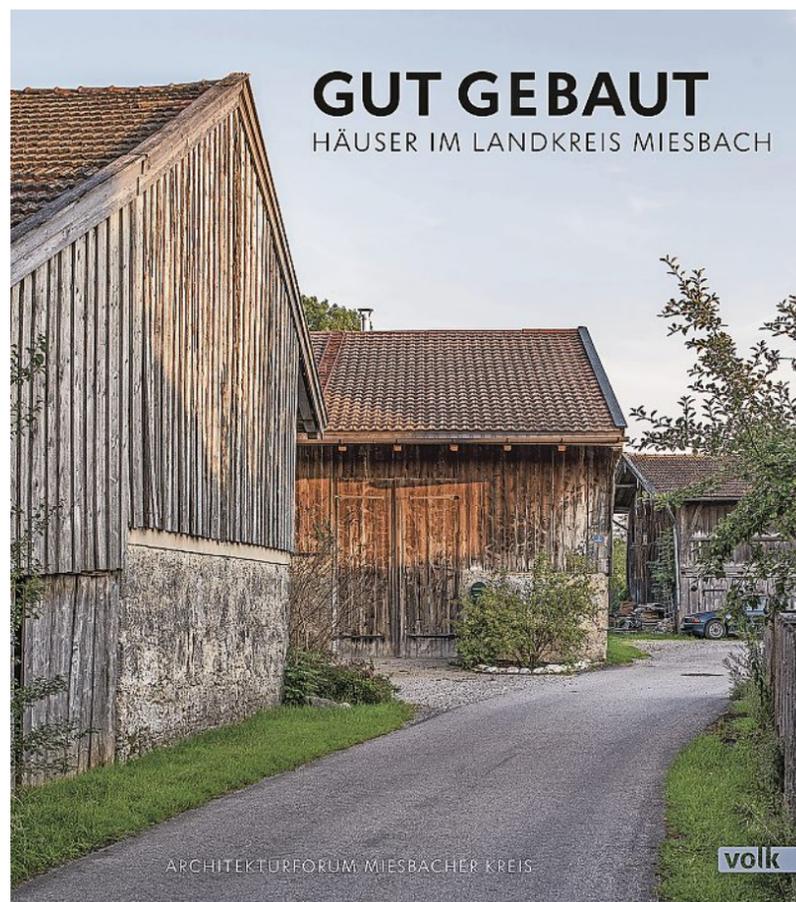


ARCHITEKTUR, DIE GESTERN UND HEUTE VERBINDET

HERAUSRAGENDE BAUWERKE im Voralpenland

Den oberbayerischen Landkreis Miesbach kann man für vieles lieben: Für seine Seen, seine Gipfel oder auch für Gerhard Polt, der hier seinen Lebensmittelpunkt hat und deswegen ganz genau weiß, wie der Mensch hier tickt. Und wie er baut. Darum hat er wohl auch einen der Beiträge für das Buch „Gut gebaut“ geschrieben, das jetzt in neuer Auflage erschienen ist und sehenswerte Miesbacher Bauwerke zelebriert. Häuser, Gewerbebauten und Denkmäler, bei denen der Spagat zwischen traditioneller alpenländischer Bauweise und zeitgemäßer Architektur besonders geglückt ist. Polt stellt eine „Zuneigung fürs Bauen als Lebensziel“ im Landkreis fest. Das mag im Ergebnis über die Zeit nicht immer gelungen sein, zumindest aber bei den für den Bildband aus-

gewählten Gebäuden kann man sich auf jeden Fall über diese Gewogenheit freuen. Bei dem Einfamilienhaus in Weyarn etwa, bei dem es tatsächlich gelungen ist, klare Linien im Gedanken an das Bauhaus mit heimeligen Elementen aus alpiner Tradition zu verbinden, ohne sich einen Moment in der Gestaltung zu verlieren. Fast schon spektakulär ist das Ergebnis einer Generalsanierung in Gmund. Hier konnte ein Bauernhof aus dem 17. Jahrhundert ins Heute gerettet werden, in dem das Erhaltenswerte liebevoll bewahrt und alles Neue maßvoll hinzugefügt wurde. Toll anzusehen auch die Werft in Tegernsee, deren Dachkonstruktion in Holzbauweise nahezu sakrale Züge trägt. Die Fotos zur Illustration der ausgewählten Objekte stammen von Petra Steiner. Sie sind nicht nur Abbildungen von Gebäuden, sondern wirken wie kleine Gemälde von



Häusern und Landschaften. Zusammen mit den kurzen und fundierten Beschreibungen ein wahres Vergnügen für Architektur- und Landschaftsfans und ein Aushängeschild für das Architekturforum Miesbacher Kreis, das das Buch initiiert hat.

WENN LANDSCHAFT UND BAUWERK
EINE OPTISCHE SYMBOSE BILDEN:
DIE HÄUSER IM BUCH „GUT GEBAUT“.
COVER: VOLK VERLAG

KAI-UWE DIGEL

KIRCHHEIM WOHNEN AM ORTSPARK



IHR WOHN(T)RAUM: GRÜN, URBAN & ZUKUNFTSSICHER

- Direkt an der Landesgartenschau entstehen attraktive 1- bis 5-Zimmer-Eigentumwohnungen von ca. 40 m² bis 120 m² Wfl. zum Teil mit Gärten, Terrassen oder Loggien
- Ansprechende Architektur
- Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss
- Baubeginn erfolgt

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

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

1-Zi-Wohnung EG	39,69 m ² Wfl.	€ 356.900,-
2-Zi-Wohnung EG	50,66 m ² Wfl.	€ 471.000,-
3-Zi-Wohnung 1.OG	77,47 m ² Wfl.	€ 706.000,-
4-Zi-Wohnung 1.OG	93,69 m ² Wfl.	€ 848.400,-
5-Zi-Wohnung 2.OG	108,53 m ² Wfl.	€ 959.500,-

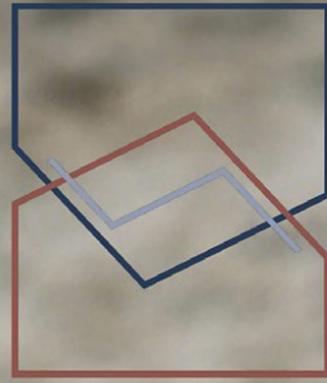
INFO@DH-MUENCHEN.DE
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

INFORMATION
089-65128544



**Wohnen zwischen
Natur & Stadt.**

36 Eigentumswohnungen
2- bis 4-Zimmer
ca. 42 m² bis 140 m²
Wohnfläche



ZUGSPITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.

**FÜR SIE
MIT LEIDENSCHAFT
GEBAUT**

**BEZUGS-
FERTIG**

Heute kaufen. Morgen vermieten. Übermorgen einziehen.



Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangastraße 29, 86163 Augsburg
FON 0821 26 17 - 162 | Herr Heß
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de

KLAUS

WOHNBAU

DIE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT VON GEWERBEGEBIETEN

DYNAMISCHE KONZEPTFINDUNGSPROZESSE und Netzwerke bestimmen die Ansätze

Innovation ist das Zauberwort in Industrie und Handel. Aber so wichtig es ist, dort zeitgemäße Wege zu beschreiten, so sehr bereitet es Planern Probleme, die richtige Infrastruktur bereit zu stellen, die diesen Entwicklungen den nötigen Freiraum und die unabdingbaren „Werkzeuge“ bietet. Wie sollen Gewerbeflächen gestaltet sein und welche Ausstattung sollen sie zur Verfügung stellen? Hierbei in die Zukunft zu schauen, ist umso schwieriger, da zugleich auch die Komponenten der Infrastruktur wie Mobilität, digitale Vernetzung et cetera nicht zuletzt unter dem Postulat der Nachhaltigkeit eine tiefgreifende Veränderung erfahren. Zudem muss selbst die kritische Fachkräfteentwicklung beachtet werden, da sie möglicherweise zu einer neuen Strukturierung der Arbeitsprozesse zwingen wird.

Damit ist die Komplexität der Frage nach einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet allerdings noch lange nicht umrissen, denn nicht alles, was neu ist, erweist sich per se als innovativ. Zudem ist selbst innerhalb einer Branche die Weiterentwicklung flächendeckend nicht einhellig in eine

Richtung vorgezeichnet, zumal auch der regionale Branchenmix unterschiedliche Möglichkeiten eröffnet. Kurzum: Es gibt kein Universalrezept. Jede Region muss für sich selbst Strategien entwickeln, wie Gewerbegebiete ökonomisch, ökologisch und sozialverträglich auf spezifische Weise in eine erfolgreiche Zukunft führen.

Innovation!

Wegweisend dazu kann die Initiative „PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ der regionalen Industrie- und Handelskammern (IHK), die seit 2016 länderübergreifende Projekte vorantreibt, herangezogen werden. Das zentrale Instrument auf der Suche nach einem zukunftsfähigen Gewerbegebiet ist eine Innovationsplattform im Internet: www.perform-frankfurtrheinmain.de. „Sie ermöglicht Austausch und Vernetzung fernab der institutionellen Pfade und über Grenzen von Kommunen und Ländern hinweg. Auch Unternehmer sind auf-

gerufen, sich zu beteiligen: Sie können mit diskutieren und eigene Ideen einbringen, bei deren Realisierung die Kammern unterstützen“ (IHK Darmstadt). Angesprochen sind alle Akteure von Stadt- und Regionalplanung sowie des Bauwesens, aber auch Institutionen und Wissenschaftseinrichtungen. Diese Initiative setzt also auf eine öffentliche Diskussion und Synergien statt auf starre Muster.

Die Entwickler der Initiative haben nach einer sorgfältigen Analyse der Situation und mit dem Ziel „zu einer der attraktivsten und wettbewerbsfähigsten Regionen weltweit aufzusteigen“ auf Basis von Themenfeldern und deren Zielen ein Gerüst geschaffen, das die eingereichten Projekte grob zuordnet. Die Themenfelder sind allerdings weit gefasst: „Metropolentwicklung“, „Mobilität und Verkehr“, „Flächenentwicklung“ sowie „Gründungs- und Innovationsregion“.

Die Niederrheinischen IHK formulierten indes die wenig innovative Broschüre „Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten“, um erst im Resümee festzustellen: „Der erste und

gleichzeitig wichtigste Schritt zur Durchführung erfolgsversprechender Maßnahmen in Ihrem Gewerbegebiet ist die Netzwerkbildung. Ohne die Kooperation von Unternehmen im Gebiet und städtischen Vertretern verringern sich die Erfolgsaussichten.“ In Folge wird auch die Gründung einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) vorgeschlagen, „mit dem gemeinsamen Ziel einer Aufwertung des Gebietes durch private Projekte“.

Das Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik (UMSICHT) verfolgte in einer Untersuchung einen anderen Ansatz: „Weniger Ressourcen, mehr Wettbewerbsfähigkeit“. In dem Fall wird die Zukunftsfähigkeit von Gewerbegebieten im Einklang von Ökologie und Ökonomie gesehen. Als zentrale Handlungsfelder wurden dementsprechend Abfallwirtschaft, Regenwasserbewirtung und Mobilität betrachtet. Die Entwicklung und Erprobung entsprechender Konzepte fanden in zehn Gewerbegebieten mit klein- und mittelständischen Unternehmen innerhalb von drei Jahren statt. **REINHARD PALMER**





Abbildungen aus Sicht des Illustrators, Shutterstock © wavebreakmedia

ZUHAUSE BEGINNT HIER.

ZWISCHEN STADT, NATUR UND GEMEINSCHAFT.

24 S-Bahn-Minuten in die Münchner Innenstadt

- **Hochwertig ausgestattete 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen** mit viel Platz für Privatsphäre & Beisammensein
- **Ideal ausgerichtete private Gärten, Balkone & Dachterrassen** zum Zusammenkommen im Freien
- **Autofreier, grüner Hofbereich** zum sicheren Spielen & Entspannen
- **Alltag auf kurzen Wegen** mit Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten z. T. schon in Fuß- und Radweite
- **Mehr Geld fürs Familienleben:** Gesicherte KfW-Förderung (HÖCHSTSATZ!), private Balkon-/Fassadenkraftwerke, Solargründächer

SCHNELL ANGEBOGEN – GUT GELEGEN:



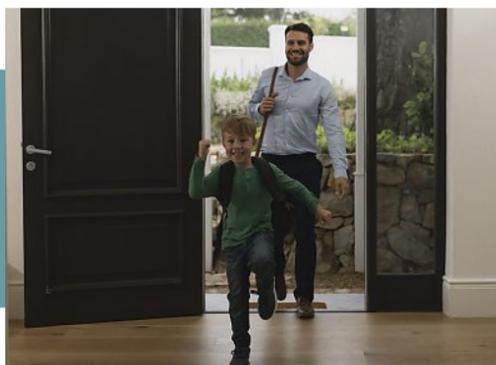
9 Minuten
zur nächsten Kita



10 Minuten
zum Badeseen



24 Minuten
mit der S-Bahn in die
Münchner Innenstadt
(Marienplatz)



2-Zi.-Whg.	EG	52,75 m ² Wfl.	€ 459.900,-
2,5-Zi.-Whg.	1.OG	66,86 m ² Wfl.	€ 569.900,-
3-Zi.-Whg.	2.OG	67,62 m ² Wfl.	€ 589.900,-
4-Zi.-Whg.	EG	92,04 m ² Wfl.	€ 749.900,-
5-Zi.-Whg.	1.OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-



Jetzt informieren und Traumwohnung sichern!



INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/Höhe Keltenweg
Sa + So 14 - 17 Uhr, Fr 16 - 19 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



... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de
Tel 089/286 500

Private Vermieter – politisch ausgebremst

Was die Politik jetzt tun muss

Private Vermieter stehen im Zentrum der Wohnraumversorgung in Deutschland – sie sind keine Randerscheinung, sondern der tragende Pfeiler des Mietwohnungsmarkts. Ohne private Eigentümer geht es nicht. Sie stellen Wohnraum zur Verfügung, investieren in ihre Immobilien und tragen maßgeblich zur Stabilität des Wohnungsmarktes bei.

Die Zahlen sprechen für sich

Deutschland ist ein Mieterland. Etwa die Hälfte der Bevölkerung in Deutschland lebt in Mietwohnungen. 25 Millionen der in Deutschland vorhandenen Wohnungen sind im Besitz von Privatpersonen – darunter sowohl selbstgenutzte als auch vermietete Wohnungen. Fast zwei Drittel aller Vermieter in Deutschland sind Privatpersonen. Sie versorgen also die überwiegende Anzahl der Mieter mit Wohnraum.

Auch in ökonomischer Hinsicht leisten sie einen erheblichen Beitrag durch Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung und energetischen Sanierung. Damit beteiligen sie sich auch in großem Umfang am Klimaschutz.

Politische Eingriffe bremsen Investitionen

Doch trotz dieser Leistung geraten private Vermieter zunehmend unter politischen Druck. Aktuell wurde die Mietpreisbremse bis zum 31.12.2029 verlängert. Eingriffe wie die Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen bei Mieterhöhungen und strikte Sanierungsvorgaben engen die Handlungsspielräume privater Investoren massiv ein.

Selbst die EU-Kommission sowie die Wirtschaftsministerin Veronika Grimm haben erkannt, dass die Mietpreisbremse ein Investitionshindernis darstellt. Sie schreckt Investoren ab und unterbindet dringend benötigte Modernisierungen im Bestand. Die Folge: Der Zustand vieler Mietwohnungen verschlechtert sich zunehmend. Auch Maßnahmen zum Klimaschutz bleiben auf der Strecke, weil sie wirtschaftlich mit gedeckelten Mieteinnahmen kaum noch zu stemmen sind.

Mietpreisbremse: Ungerecht und ineffizient

Die Mietpreisbremse verfehlt zudem ihr eigentliches Ziel: soziales Mietrecht. Denn sie ist nicht bedarfsgerecht. Sie schützt nicht nur Haushalte mit geringem Einkommen, sondern auch Besserverdienende. Ein DAX-Vorstand kann sich auf die Mietpreisbremse genauso berufen wie eine Krankenschwester mit Mindestlohn – ein eklatantes Missverhältnis. Das ist nicht nur ungerecht, sondern auch volkswirtschaftlich unsinnig.

Die Mietpreisbremse führt unter anderem auch dazu, dass sich Mieter, die es sich leisten können, bei einer Neuvermietung größere Wohnungen, als bisher anmieten. Die pro Kopf Wohnfläche in Deutschland steigt stetig.

Statt der Mietpreisbremse wäre eine sinnvolle und sozial ausgewogene Lösung die gezielte Förderung von Mietern, die tatsächlich Unterstützung benötigen – auf Grundlage transparenter Einkommensprüfungen. Das würde helfen, Bedürftigkeit zu adressieren, ohne



den gesamten Markt zu blockieren.

Verzerrte Mietspiegel – verzerrte Realität

Ein weiteres Problem: Die Mietpreisbremse verzerrt auch zunehmend den Mietspiegel. Denn die durch sie bereits seit August 2019 in Bayern regulierten Mieten fließen schon als gedeckelte Neuvermietungen in die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein. Das senkt das generelle Mietniveau – und entzieht Investitionen noch weiter die Grundlage. Wenn dann auch noch alle Altverträge und öffentlich geförderte Mieten in den Mietspiegel einbezogen werden sollen – wie von der Stadt München gefordert –, wird die statistische Basis weiter verzerrt. Dabei wird verschwiegen, dass die öffentliche Hand selbst einen Beitrag zur Mietbelastung leistet.

Stadt München als Preistreiber

Ein besonders prägnantes Beispiel ist die Landeshauptstadt München. Während sie sich kritisch über die moderate Mietspiegelerhöhung von rund 5,5 Prozent äußert, erhöht sie selbst den Hebesatz bei der Grundsteuer, obwohl die Bayerische Staatsregierung niedrigere Werte empfohlen hatte.

Die Konsequenz: Diese zusätzlichen Belastungen werden über die Betriebskosten auf die Mieter abgewälzt – ein versteckter Mietanstieg, der nicht im Mietspiegel auftaucht, aber die Realität vieler Haushalte prägt. Hier zeigt sich: Die Stadt tritt gleichzeitig als Regulierer und Kostentreiber auf – eine widersprüchliche und für Mieter wie Vermieter belastende Rolle.

Hohe Stromsteuer als Preistreiber

Die Mieter leiden zusätzlich auch unter den historisch hohen Strompreisen. Die geltende Stromsteuer führt zu noch höheren Preisen für Mieter und Endverbraucher. Aber auch hier konnte sich der Staat aktuell leider nicht dazu durchringen, etwas für seine Bürger zu tun, obwohl Deutschland die höchsten Strompreise im europäischen Ver-

gleich hat. Im Gebäudesektor konnte der CO₂ Ausstoß seit 1990 bis 2023 bereits um 51% gesenkt werden. Sowohl Autos als auch die Versorgung mit Heizung und Warmwasser werden auch künftig immer mehr mit elektrischer Energie betrieben. Auch die Stromsteuer ist daher ein spürbarer Preistreiber für alle Privaten.

Neubau bricht ein – mit Ansage

Dass diese Rahmenbedingungen nicht folgenlos bleiben, zeigen die aktuellen Bauzahlen. Im Jahr 2024 wurden deutschlandweit nur noch 251.900 Wohnungen fertiggestellt – ein Rückgang von 14,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Bayern ist die Entwicklung noch drastischer: Nur 55.000 neue Wohnungen, ein Rückgang um 17 Prozent. Das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr rückt in weite Ferne.

Dieser dramatische Einbruch ist nicht dem fehlenden Bedarf geschuldet, sondern den Rahmenbedingungen, die Investitionen unattraktiv machen. Private Bauherren werden durch gedeckelte Einnahmen, steigende Baukosten, bürokratische Hürden und hohe steuerliche Belastungen systematisch entmutigt, zumal es im Gegensatz zur Mietpreisbremse keine Baupreisbremse gibt.

Jeder schreit nach bezahlbarem Wohnraum, doch es liegt auf der Hand: Ohne private Vermieter wird die Wohnraumversorgung in Deutschland scheitern. Der Staat allein kann es nicht leisten.

Was es jetzt braucht, ist:

- Weniger Regulierung, dafür mehr Vertrauen in private Investoren.
- Keine weiteren Mietendeckelung und Kappungsgrenzen, gleich ob bei der ortsüblichen Vergleichsmiete oder bei Modernisierungen, denn das Modell von immer höheren Ausgaben bei immer weniger Mieteinnahmen kann nicht funktionieren. Es hält Private davon ab, in Wohnraum zu investieren.
- Ein realitätsnaher Mietspiegel, der die Marktlage objektiv abbil-

det.

- Keine Mietpreisbremse für jedermann.
- Eine gezielte, einkommensabhängige Förderung von Mietern.
- Verlässliche Rahmenbedingungen für Investitionen in den Neubau.
- Stärkung der KfW-Förderprogramme für Immobilien.
- Vereinfachung von Bauvorschriften.
- Weniger Bürokratie.
- Weniger staatliche Vorgaben für energetische Sanierungen, wie zum Beispiel durch das sog. Heizungsgesetz.
- Gezielte, verlässliche und konstante Förderung bei Sanierungen und energetischen Modernisierungen im Bestand.
- Senkung der Stromsteuer für Endverbraucher.
- Steuerpolitische Entlastungen statt verdeckter Mietsteigerungen.

Nur so kann bezahlbarer Wohnraum langfristig gesichert werden – durch einen starken, fair behandelten privaten Vermietermarkt.

Vom Hausbesitzer zum Immobilien-Exit

Wenn die politischen Rahmenbedingungen weiterhin so investorenfeindlich bleiben, droht ein schleichender Wandel mit weitreichenden Folgen: Bürokratische Vorgaben, Sanierungspflichten, Mietpreisbremsen, Modernisierungsdeckelungen und steuerliche Belastungen sorgen dafür, dass sich immer mehr private Vermieter aus dem Markt zurückziehen. Ihre Immobilien werden zumeist an institutionelle Käufer veräußert – Konzerne, Private-Equity-Fonds oder sogenannte „Heuschrecken“, deren Fokus weniger auf sozialer Verantwortung als auf maximaler Rendite liegt.

Wenn Rendite das Handeln bestimmt

Was unterscheidet diese Großinvestoren von privaten Eigentümern? Die Antwort ist einfach: Ihre Haltung zum Mieter. Für den privaten Vermieter ist der Mieter in der Regel ein Kunde – manchmal sogar ein Nachbar, der in derselben Stadt oder im gleichen Viertel lebt. Entscheidungen werden oft individuell und persönlich getroffen. Mieterhöhungen werden abgewogen. Private Vermieter haben ein Interesse an langfristigen Mietverhältnissen und an der Erhaltung ihrer Immobilie. Sie handeln aus Überzeugung, nicht nur aus Kalkül.

Im Gegensatz dazu verfolgen Immobilienkonzerne klare Renditeziele – sowohl kurzfristig als auch langfristig. Diese Ziele müssen gegenüber Anteilseignern, Investoren oder Fondsverwaltern erfüllt werden. Das führt zwangsläufig zu einem härteren Umgang mit Mietern, denn:

- Alle Spielräume für Mieterhöhungen werden systematisch ausgeschöpft, oft bis zur gesetzlichen Obergrenze.
- Entscheidungen zur Sanierung, Mietanpassung oder Kündigung erfolgen nach standardisierten

Prozessen, nicht nach individueller Einschätzung.

- Die Instandhaltung wird häufig auf das betriebswirtschaftlich Notwendigste reduziert – um Kosten zu sparen.
- Die Mietverhältnisse werden nicht als persönliche Bindungen betrachtet, sondern als bilanzierbare Vermögenspositionen.

Das Ergebnis: höhere Mieten, marode Immobilien, mehr Konflikte.

Wenn Wohnen zur Ware wird

Dieser Wandel hat nicht nur Auswirkungen auf einzelne Mietverhältnisse – er verändert ganze Stadtteile. Der Verkauf privater Immobilien an renditegetriebene Heuschrecken beschleunigt die Gentrifizierung: Angestammte Bewohner werden durch steigende Mieten verdrängt, das soziale Gefüge gerät aus dem Gleichgewicht. Was einst ein vielfältiges Wohnviertel war, wird zum homogenen Investitionsstandort für eine zahlungskräftige Klientel. Gleichzeitig verlieren Städte und Kommunen ihren Einfluss – denn viele dieser Käufer sitzen im Ausland und entziehen sich lokalen und sozialen Verpflichtungen.

Was auf dem Spiel steht

Wenn die Politik weiterhin mit starren Regulierungen und wachsenden Belastungen den privaten Vermietern das Leben schwer macht, dann werden diese immer häufiger verkaufen – nicht aus Spekulation, sondern aus Überforderung. Damit wird der Markt Stück für Stück den Akteuren überlassen, die primär Gewinninteressen verfolgen, nicht gesellschaftliche Verantwortung.

Es braucht ein politisches Umdenken. Private Vermieter dürfen nicht länger als Problem gesehen werden, sondern müssen als Lösung begriffen werden. Sie schaffen den dringend benötigten Wohnraum. Wenn der Staat es wirklich ernst meint mit sozial verträglichem, fairem und bezahlbarem Wohnraum, dann muss er den größten Akteur im Markt – den privaten Vermieter – endlich wieder ermutigen statt entmutigen. Auch wahltaktische Überlegungen sollten nun endlich zurückgestellt werden. Zwar sind 50% der Bürgerinnen und Bürger Mieter und somit eine große Wählerklientel, allerdings hilft es auch den Wählern nichts, wenn Mehrfamilienhäuser an große Investoren veräußert werden und keine neuen Wohnungen mehr gebaut werden.

Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender Haus + Grund München
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Info@hug-m.de
089551410.



ALEXISQUARTIER

Tower



Verkaufsstart

ALEXISQUARTIER – TOWER DER FINALE BAUABSCHNITT

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.



Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 36 m² Wfl., € 353.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 550.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 94 m² Wfl., € 716.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 112 m² Wfl., € 861.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Perlach

EA-B: in Vorbereitung



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089 / 23173 200

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

DEMOS®

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Kleinmöbel mit Kultstatus: DER „BACKENZAHN“ VON PHILIPP MAINZER

Vermutlich gibt es wenige Zahnarztpraxen, in denen nicht irgendwo ein Hocker in Form eines lustigen Zahnes herumsteht. Gerne auch mit einem Gesicht darauf. Vermutlich sollen sich Kinder darauf vergnügen, bis es ernst wird auf dem Behandlungsstuhl. Ob der Designer und Architekt Philipp Mainzer diese Sitzteile im Kopf hatte, als er eines der berühmtesten Kleinmöbel der 1990er-Jahre erschuf, kann man bezweifeln oder nicht – auf jeden Fall ist es ihm gelungen 1996, nur ein Jahr nach dem Start seiner eigenen Möbelmarke „e15“, gleich einen echten Verkaufsschlager zu landen: den „Backenzahn“. Ein Hocker (mit Sitzmulde) oder Beistelltisch (mit ebener Fläche) aus echtem Eichen- oder Nussbaumholz (jeweils geölt). Zum 25-jährigen Jubiläum des Signature-Stücks der Firma wurde auch eine Variante in „Black Oak“ aufgelegt: in mattem Schwarz, das durch die Behandlung des Holzes mit Gerbsäure entstand und dem Zahn einen besonders edlen Look verleiht. Neben seiner außergewöhnlichen Form besticht das kleine Möbelstück in jeder Variante durch die besondere Struktur des verwendeten Materials. Das Kernholz der Bäume bildet im Lagerungsprozess individuelle Strukturen aus, die zu der roughen, aber gleichzeitig cleanen Optik führen. Jedes Stück wird somit zum



DER „BACKENZAHN“ PASST EIGENTLICH IN JEDES WOHNAMBIENTE.

FOTOS: E15



DIE BEI DER LAGERUNG DES MASSIVHOLZES ENTSTEHENDEN STRUKTUREN UND RISSE MACHEN DEN OPTISCHEN REIZ DER „BACKENZÄHNE“ AUS.

Unikat, das sich in viele Wohnstile einfügen vermag. Je nach Intensität der Benutzung wird das Massivholz über die Jahre eine schöne Patina entwickeln, oder aber man behandelt Hocker oder Tisch regelmäßig mit geeignetem Öl, dann bleibt der Look des ersten Tages dauerhaft erhalten. Sich nur auf einem Designklassiker auszuruhen, war nicht das Bestreben von Philipp Mainzer. Längst gehört er zu den weltweit gefragtesten Gestaltern, ist Präsidiumsmitglied beim Rat für Formgebung und führt neben e15 auch ein Architekturbüro in Frankfurt am Main.

KAI-UWE DIGEL



WOHNEN IN LANGWEID VILLAGE FAMILIE · FREIZEIT · NATUR



Eigentums-Wohnungen in Langweid am Lech

- 42 Wohnungen nach EH55 – Standard (früher KfW55, GEG 2023)
- 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit 58 - 146 m² Wohnfläche
- Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Außenwandziegeln
- CO₂-neutrale und klimafreundliche Pelletsheizung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- zusätzliche Option für Balkonkraftwerk

Geplante Fertigstellung: 2026/2027

Top-Qualität und individueller Service seit 80 Jahren



Ansicht Haus 4



Einrichtungsbeispiel



Aktueller Baufortschritt

In Langweid am Lech vereint sich modernes Wohnen mit naturnaher Lage und idealer Anbindung an Augsburg. Ob als Paar, Familie oder Pendler – hier entstehen hochwertige Immobilien für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Alle Angaben ohne Gewähr.
Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten





GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – LEBEN AM PARK

Östlich von München, zwischen Kirchheim und Heimstetten, entsteht die GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – und mit ihr ein lebendiges, attraktives Wohnquartier. Was diese Lage so besonders macht, ist die Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Landesgartenschau: Hier erleben Sie jeden Tag, wie harmonisch stadtnahes Wohnen sein kann!

Die beiden Bauabschnitte „See & Park“ und „Westanger“ zeichnen sich durch abwechslungsreiche Architektur, durchdachte Grundrisse und attraktive Grünflächen aus. Ob stilvolle Eigentumswohnung oder familienfreundliches Reihenhaus – in GRÜNE MITTE KIRCHHEIM findet jeder Lebensentwurf das passende Zuhause.

Direkt am Park entstehen im Abschnitt „See & Park“ vielseitige und moderne 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen. Weitläufige Terrassen, Balkone und Dachterrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und holen die Natur in den Alltag.

Im Bauabschnitt „Westanger“ stehen noch geräumige Reihenmittelhäuser mit 4 bis 6 Zimmern und Wohnflächen von ca. 129 m² bis 187 m² zum Verkauf – mit viel Platz in kinderfreundlicher Umgebung.

Auch in Sachen Nachhaltigkeit setzt die GRÜNE MITTE KIRCHHEIM Maßstäbe: Das Quartier wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit dem Zertifikat in GOLD ausgezeichnet.



Preisbeispiele

Wohnungen „See & Park“ (Abb. oben)

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 332.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 50 m² Wfl., € 462.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 70 m² Wfl., € 628.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 95 m² Wfl., € 810.000,-

Häuser „Westanger“ (Abb. links)

RMH, ca. 130 m² Wfl., € 1.160.000,-
RMH, ca. 187 m² Wfl., € 1.420.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Kirchheim



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089 / 23173 200

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

DEMOS[®]

DAS HÄUSLICHE ARBEITSZIMMER

DAS FINANZAMT hat strenge Maßstäbe fürs heimische Büro

Auch wenn gefühlt mittlerweile jederzweite Berufstätige im Homeoffice arbeitet, stellt sich vor Abgabe der Steuererklärung alle Jahre wieder die Frage: Welche Kosten fürs Arbeitszimmer kann man absetzen oder auch nicht?

Per Definition ist ein häusliches Arbeitszimmer „ein Raum, der seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre eines Steuerpflichtigen eingebunden ist und dabei vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder organisatorischer Arbeiten dient. Es muss sich um einen abgeschlossenen und abgetrennten Raum handeln“, schreiben die Finanzbehörden. Und weiter heißt es, dass Arbeitszimmer und Wohnbereich eine „innere häusliche Verbindung haben müssen.“ Auch Kellerräume, Dachboden oder kleiner Anbau können als häusliches Arbeitszimmer genutzt werden, wenn sie denn besagte „innere häusliche Verbindung“ zum Wohnbereich haben.

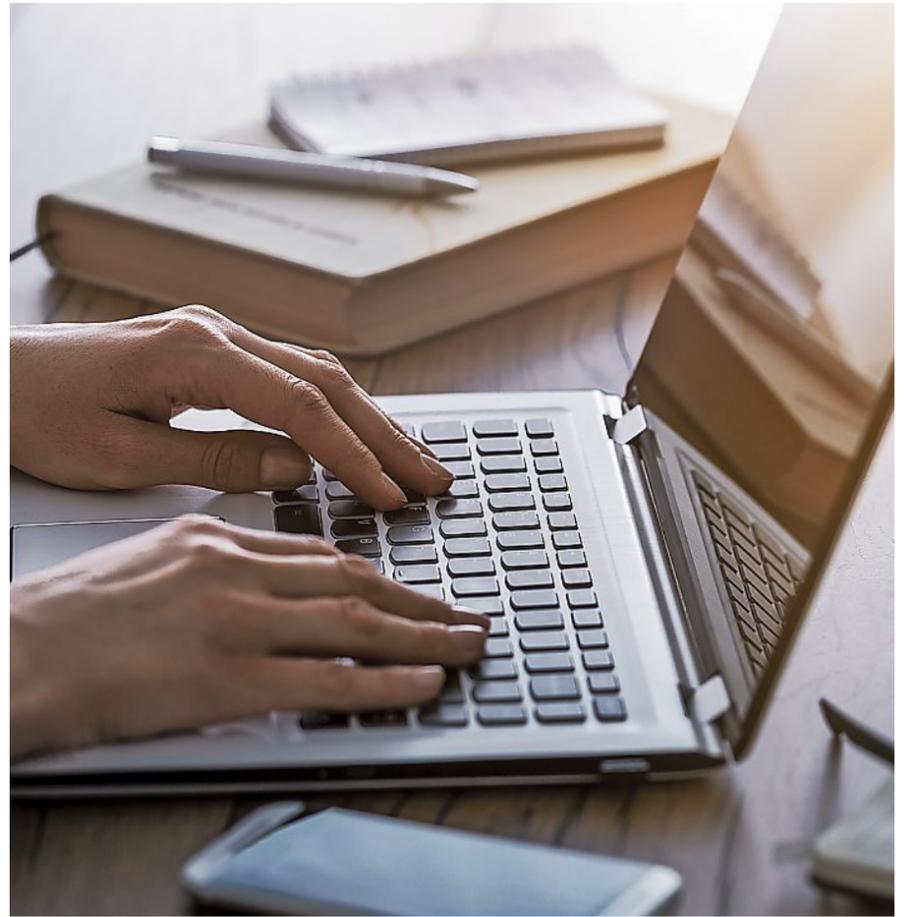
Doch was ist, wenn man die Gartenlaube zum Arbeitszimmer umfunktioniert hat oder einen Raum jenseits der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses als Arbeitszimmer nutzt und

dort „steuerlich relevante Tätigkeiten“ ausführt? Dann sind die Kosten für dieses sogenannte außerhäusliche Arbeitszimmer steuerlich voll abzugsfähig.

Hingegen sieht es beim häuslichen Arbeitszimmer anders aus. Die hierfür entstehenden Kosten sind nur dann abzugsfähig, „wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet“. In diesem Fall ist ein unbegrenzter Abzug zulässig. Welche Ausnahmen und Pauschalen die Finanzverwaltung erlaubt oder auch nicht, sprengt den Rahmen dieses Beitrags. Auf jeden Fall empfiehlt sich eine gute Steuer-Software oder eine Steuerberaterin.

DOROTHEA FRIEDRICH

DIE FINANZBEHÖRDEN HABEN STRENGE KRITERIEN FÜR DIE ANERKENNUNG EINES HÄUSLICHEN ARBEITSZIMMERS.
FOTO: ADOBE STOCK



FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

Pöttinger Immobiliengruppe schließt Forward-Deal für letztes Baufeld in der Baumkirchner Mitte ab

Die Pöttinger Immobiliengruppe hat das letzte Baufeld im Münchner Stadtquartier **Baumkirchner Mitte** inklusive fertiger Projektplanung und schlüsselfertiger Errichtung an ein kommunales Wohnungsbaunehmen der Landeshauptstadt München veräußert. Die Abwicklung des Deals erfolgt vollständig aus Eigenmitteln der Pöttinger Immobiliengruppe.

Mit diesem Abschluss wird der Bebauungsplan für eines der größten städtischen Entwicklungsgebiete im Münchner Osten final umgesetzt. Das Projekt markiert zugleich den Schlusspunkt der Quartiersentwicklung in der Baumkirchner Mitte.

Der geplante Gebäudekomplex umfasst rund 80 Prozent geförderten Wohnungsbau und trägt damit zur bezahlbaren Wohnraumversorgung Münchens bei. Ergänzt wird das Vorhaben durch Flächen für Einzelhandel, Gewerbe sowie eine im Holzbau realisierte Kindertagesstätte, die künftig das Versorgungsangebot im Quartier stärkt.



„Dieser Abschluss unterstreicht nicht nur unsere Leistungsfähigkeit als mittelständischer Entwickler sondern auch unsere gesellschaftliche Verantwortung in einem herausfordernden Münchner Wohnungsmarkt“, erklärt Philipp S. Pöttinger, geschäftsführender Gesellschafter der Pöttinger Immobiliengruppe. „Wir freuen uns, gemeinsam mit der Stadt einen wertvollen Beitrag für leistbaren Wohnraum und lebenswerte Stadtquartiere leisten zu

dürfen.“

Die Realisierung erfolgt durch die verbundenen Unternehmen der Pöttinger Immobiliengruppe: der S. Pöttinger Bauunternehmung, der Pöttinger Wohn- und Industriebau sowie der PSP Real – mit Sitz in Ottobrunn bei München. Die Fertigstellung des Projekts ist für Mitte 2027 vorgesehen.

Über die Pöttinger Immobiliengruppe:

Die inhabergeführte Unternehmensgruppe mit Sitz

ten für Qualität, Solidität und Innovationskraft im Wohn-, Industrie- und Gewerbebau. Mit ihren Tochtergesellschaften deckt sie die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektentwicklung über die Bauausführung bis hin zur nachhaltigen Bewirtschaftung ab.

Pressekontakt:
Pöttinger Immobiliengruppe
Ansprechpartner:
Philipp S. Pöttinger
Tel.:
089 60 81 09 31
Email:
presse@poettinger.com
web:
www.poettinger.com

in Ottobrunn bei München steht seit über acht Jahrzeh-





Jetzt über
zusätzliche
Wohnungen
im 4.OG
informieren!

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck²⁶

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht bis Ende 2026 Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Kaiserplatz und Englischem Garten. Das Bismarck²⁶ bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

Finden Sie Ihr exklusives Zuhause auf www.bismarck26.de

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
MetropoliAN Liegenschaften GmbH
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München
+49 89 455 658 60
sales@metropoliAN.de

LEGAT LIVING

IN
SCHWABING • MAXVORSTADT • HERZOGPARK
ALTBOGENHAUSEN • HAIDHAUSEN



St. J. J. J.

STATEMENTS IN STEIN

T +49 89 540 42 67 31



info@legat-living.de

COOLE KUPPEL FÜR DIE LANDESGARTENSCHAU

Digitale Planung und lokale Handwerkskunst ermöglichen ein **SPEKTAKULÄRES BAUWERK**

Da haben die Macher der bayerischen Landesgartenschau in Furth im Wald nicht zu viel versprochen: „Sagenhaft viel erleben“ lautet ihr Motto, und das gilt nicht nur für das Programm, sondern auch für die Architektur auf dem etwa zehn Hektar großen Gelände. Bereits im Mai konnte man sich über 6000 verkaufte Dauerkarten freuen – mindestens so viele Besucher erleben also jetzt schon mehrfach, wie man einer Stadt durch das Spiel mit Wasser, Grün, Brücken und Er-

lebnissräumen zu neuer Schönheit verhelfen kann. Auch noch nach dem Ende der Schau im Oktober, denn die Einrichtungen sollen dauerhaft bleiben. Vor allem auch die Park-Arena, in der Aufführungen, Konzerte und Events stattfinden. Sie bietet Platz für 450 Zuschauerinnen und Zuschauer und ersetzt die in die Jahre gekommene Festhalle auf spektakuläre Weise: Die kuppelförmige Dachkonstruktion mit einer Spannweite von 38 Metern ist 14 Meter hoch und besteht aus 168 einzelnen Waben aus Holz, die von einer weißen, lichtdurchlässigen

Membran eingehüllt werden. Luftig leicht sieht das alles aus: moderne Architektur, die durch die Holzelemente auch eine Referenz zur Landschaft der Umgebung ermöglicht. Eine Zusammenarbeit von Architekt Peter Hickl, der lokalen Holzbaufirma Josef Penzkofer und der TH Augsburg, an der Prof. Dr. Christopher Robeller für die digitalen Baupläne verantwortlich war. Das Projekt war herausfordernd, denn von der Planung bis zur Ausführung war präzise Detailarbeit gefragt – und das unter Zeitdruck, denn schließlich musste alles pünktlich zur

Gartenschau fertig werden. Die Erfahrung aller Beteiligten und die neuen Vorteile, die das digitale Bauen bei Koordination und Aufwand bringt, haben es möglich gemacht. Die Park-Arena sorgt bereits jetzt für internationale Aufmerksamkeit und ist langfristig eine echte Zierde für die Stadt.

KAI-UWE DIGEL

DIE PARK-ARENA FÜGT SICH PERFEKT IN DIE UMGEBUNG EIN.
FOTO: PETER HICKL



DAS LETZTE DER 168 WABEN-ELEMENTE BEIM EINBAU IN DIE KUPPEL.
FOTO: HEIDI WOLF/LGS



„Engagiert, professionell, verbindlich.
Und angenehm persönlich. So verstehen wir Service.“

Felix Flemmer

JETZT VERKAUFSSTART!



MÜNCHEN - GERMERING: LEBEN, WO LEBEN IST

Wohnwelten für Individualisten: Attraktive 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen – als neuer Lebensmittelpunkt oder zukunftsicheres Investment. Mit begrünten Fassaden, gemeinschaftlichen Dachterrassen und höchsten Nachhaltigkeitsstandards. *

Info & Verkauf: Mi 16-19 Uhr | Sa 11-13 Uhr, Landsberger Straße 49, Germering

5% DEGRESSIVE AFA!



LANDSBERG AM LECH: LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Wohnen mit Lechblick: Exklusive Eigentumswohnungen und Stadthäuser mit offenen, individuellen Grundrissen und liebevoll gestalteten Details – in einmaliger Lage direkt am grünen Lechufer, vis-à-vis der historischen Altstadt. *

Info & Verkauf: Di & Do 16-19 Uhr | Sa 14-17 Uhr | So 11-13 Uhr, Von-Kühlmann-Str. 25a, Landsberg a. Lech

TOP-STEUERVORTEILE!



ERDING: MITTEN IM LEBEN

Sanierte Stadtwohnungen im Herzen Erdings – ideal zur Selbstnutzung oder als wertstabiles Investment. Attraktive Steuerersparnis durch die Sonderabschreibung „Sanierungs-AfA“. *

Info & Verkauf: Mi 16-19 Uhr | Sa 11-13 Uhr | So 14-17 Uhr, Haager Straße 11, Erding

SOFORT BEZIEHBAR!



MÜNCHEN - HARLACHING: URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

Schnell in der City, nah am Perlacher Forst: Sofort beziehbare Neubauwohnungen in bevorzugter Lage – mit klarer Architektursprache und stilvoller Ausstattung. *

Info & Verkauf: jederzeit nach Terminvereinbarung, Autharistr. 20b, München

*Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Keine zusätzliche Käuferprovision. Energieausweise in Vorbereitung.

TEL 08801-91 48 52 | INFO@FLEMMER-IMMOBILIEN.DE | WWW.FLEMMER-IMMOBILIEN.DE



NEUBAUPROJEKT IN MÜNCHEN-HARLACHING

AM GESCHICHTSTRÄCHTIGEN ISARHOCHUFER entsteht bis 2026 Wohnraum für Staatsbedienstete



82 WOHNUNGEN FÜR STAATSBEDIENSTETE UND IHRE FAMILIEN WERDEN IN MÜNCHEN-HARLACHING BIS ENDE 2026 REALISIERT.
VISUALISIERUNG: EAP ARCHITEKTEN, STADTPLANER MIT ADLEROLESCH GMBH



FEIERTEN RICHTFEST (VON LINKS NACH RECHTS): MARTIN BEHRINGER, MDL, BAYERNS BAUMINISTER CHRISTIAN BERNREITER, KRISTINA FRANK, GESCHÄFTSFÜHRERIN DER BAUNOVA BAYERN GMBH, BAYERNS FINANZ- UND HEIMATMINISTER ALBERT FÜRACKER UND ANDREAS NIETSCH, GESCHÄFTSFÜHRER DER STADIBAU GMBH UND DER BAUNOVA BAYERN GMBH.
FOTO: STMB

Das Grundstück an der Harthauer Straße 46 in München-Harlaching ist wahrlich ein geschichtssensibler Ort. Dort stand einst die Privatvilla von Rudolf Heß, dem Stellvertreter der Partei von Adolf Hitler. Nach der Zerstörung des Hauses im Zweiten Weltkrieg nutzten die US-Streitkräfte das Areal zunächst als Jugendcamp, später diente es als Probenbühne des Gärtnerplatztheaters. Heute entwickelt dort die zur staatlichen Baunova

Bayern gehörende Stadibau GmbH bis Ende 2026 ein Ensemble aus fünf dreigeschossigen Neubauten, die 82 barrierefreie und bezahlbare Wohnungen für Staatsbedienstete und ihre Familien bieten. Nun wurde im Mai dieses Jahres Richtfest gefeiert.

Das Konzept legt besonderen Wert auf ökologisch verantwortliches Bauen und eine durchdachte Einbettung in die parkartige Umgebung. Die neuen Gebäude orientieren sich in Lage und Ausmaß weitestgehend an den vormaligen

Bauten, was die zusätzliche Bodenversiegelung deutlich reduziert. Darüber hinaus wird hier die Idee einer Schwammstadt über großzügige Sickerflächen realisiert, um das Regenwassermanagement fokussiert zu steuern. Neben den ökologischen Funktionen sorgen diese Flächen auch für Kühlung in den Sommermonaten. Die Dächer verbinden artenreiche Begrünung mit Energiegewinnung per Fotovoltaik und bilden gemeinsam mit Luftwärmepumpen ein nachhaltiges Energiekonzept.

Alle Wohnungen sind barrierefrei konzipiert. Dafür sorgen ebenso die integrierten Aufzüge, die auch die Tiefgarage mit Platz für 77 Fahrzeuge einschließen. Mit Spielplatz, Gemeinschaftsgarten und einem multifunktional nutzbaren Begegnungsraum richtet sich das Quartier gezielt auf nachbarschaftliches Miteinander aus und möchte so der zunehmenden Vereinsamung älterer Menschen entgegenwirken.

KELLY KELCH

JEDER TROPFEN ZÄHLT

In Zeiten zunehmender Trockenheit macht **REGENWASSERNUTZUNG** den Unterschied

Pflanzen schaffen ein angenehmes Mikroklima im Garten und durch das Verdunsten von Wasser über ihr Blattwerk kühle, beschattete Bereiche. Zudem unterstützen bepflanzte Flächen die Wasseraufnahme und -speicherung im Boden. In Zeiten heißer Sommer und zunehmender Trockenperioden rückt deshalb eine kluge Bewässerung von Grün- und Gartenanlagen immer stärker in den Fokus. Regenwasser aufzufangen, macht mehr denn je Sinn. Entweder in der guten alten Regentonne oder in anderen stylischen Varianten – von der Amphore über die Säule bis zur Holzfass-Optik. Für das Speichern noch größerer Mengen an Regenwasser bieten sich unterirdische Speichersysteme an. Besonders praktisch sind hier Flachtanks: Durch ihre flache Bauform reduziert sich der Erdaushub beim Einbau deutlich – das spart Zeit und Geld. Doch es gibt noch weitere clevere Tricks: Regenwasser kann auch in wasserabweisenden Planen wie einem Zeltüberdach



IM BEREICH REGENTONNEN GIBT ES INZWISCHEN ZAHLREICHE STYLISCHE LÖSUNGEN. FOTO: OTTO GRAF GMBH

(Tarp) oder Sonnensegel gesammelt werden. Die Planen sollten dann strategisch – mit Gefälle – im Garten aufgespannt werden und in einer Ecke in geeigneten Auffangbehältern münden. Am besten ist natürlich, wenn so wenig Wasser wie möglich beim Wässern der Pflanzen verbraucht wird: Dafür kann der Boden durch eine Mulchschicht, etwa aus Rasenschnitt oder Schafwolle, vor Verdunstung geschützt werden. Pflanzen sollten mit einem Gießrand aus Erdreich umgeben werden. So gelangt das Wasser direkt zu den Wurzeln. Pflanzen können zudem darauf trainiert werden, mit weniger Feuchtigkeit auszukommen. Dazu lieber weniger oft, dafür durchdringend gießen. Ansonsten bilden die Pflanzen nur oberflächliche Wurzeln und sind auf häufige Wassergaben angewiesen. Und: Einmal geharkt ist dreimal gegossen. Wer den Boden zwischen den Pflanzen harkt, unterbricht die Kapillarwirkung, das Wasser verdunstet weniger und bleibt im Boden zurück.

BARBARA BRUBACHER

AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGEN. BEGRENZTE VERFÜGBARKEIT. ATTRAKTIVE AKTIONSPREISE.

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 45,50 m² Wfl., Ost-Terrasse
~~479.000,- €~~ **469.000,- €***

1. OG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 76,95 m² Wfl., 2 Bäder
~~679.000,- €~~ **666.000,- €***



PURE PASING

089 710 409 105



EA-B in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.



EA-B in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

LAVIE

GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.
MÜNCHEN-FELDMOCHING

089 710 409 103

1. OG, 1-Zimmer-Wohnung,
ca. 35,10 m² Wfl., Süd-Balkon
~~401.000,- €~~ **393.000,- €***

2. OG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 48,60 m² Wfl., Balkon
~~449.000,- €~~ **439.000,- €***

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 52,14 m² Wfl., 2 Terrassen
~~579.000,- €~~ **567.000,- €***

EG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 59,80 m² Wfl., Süd-Terrasse
~~669.000,- €~~ **655.000,- €***

MARBACH

SENDLING-WESTPARK

089 710 409 100



EA-B in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.



EA-B in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

AM SCHÄFERANGER

OBERSCHLEISSHEIM

089 710 409 117

1. OG, 1,5-Zimmer-Wohnung,
ca. 37,10 m² Wfl., Loggia
~~322.000,- €~~ **315.000,- €***

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 46,41 m² Wfl., Terrasse
~~376.000,- €~~ **369.000,- €***

1. OG, 3,5-Zimmer-Wohnung,
ca. 76,00 m² Wfl.,
West-Balkon, 2 Bäder
~~709.000,- €~~ **694.000,- €***

Bezugsfertig

DG, 4-Zimmer-Wohnung,
ca. 122,57 m² Wfl., 2 Bäder
umlaufende Terrasse
~~1.224.000,- €~~ **1.159.000,- €***

linden.park

MILBERTSHOFEN | AM HART

089 710 409 116



EA-B in Vorbereitung. Abbildung Musterwohnung.

*Preise gelten bei Reservierung
bis 31.08.25
Änderungen und Zwischenverkauf
vorbehalten.

CONCEPT
BAU
SEIT 1982



WÄRMEPUMPE NACHRÜSTEN?

Auch bei Altbauten lohnt eine **UMSTELLUNG DER HEIZUNG**



WÄRMEPUMPEN KÖNNEN IM KELLER PLATZSPAREND ZUSAMMEN MIT ANDEREN GERÄTEN EINGEBAUT WERDEN.

Nach der Verunsicherung von Kunden durch das Heizungsgesetz der alten Regierung, zog dieses Jahr die Nachfrage nach Wärmepumpen deutlich an, wie der Bundesverband Wärmepumpe berichtet. Plus 35 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum seien es gewesen, berichtet Geschäftsführer Dr. Martin Sabel. Besitzer von Wärmepumpen in Bestandsgebäuden seien zudem nach einer Forsa-Umfrage ausgesprochen zufrieden mit dem Betrieb ihrer Geräte. Der Verband begrüßt die Fortführung durch die Bundesförderung „effiziente Gebäude“ und hofft, dass die geplante Absenkung der Stromsteuer und Minderung der Netzentgelte weiteren Auftrieb für den Einbau von Wärmepumpen leistet. „Angesichts der großen Abhängigkeit von Energieimporten aus autoritär regierten Weltregionen geht es dabei nicht nur um Klimaschutz, sondern auch um die Versorgungssicherheit in Deutschland“, erklärt Sabel.

Während die Wärmepumpe im Neubau bereits die beliebteste Heizungsart ist, sind viele Hausbesitzer beim Nachrüsten mit einer Wärmepumpe zögerlich. Lediglich etwa 4 Prozent

der Heizungen sind derzeit mit Wärmepumpen ausgestattet. Angesichts der hohen gesamten Investitionskosten von 25.000 bis 35.000 Euro bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus scheuen viele die Anschaffung. Doch es gibt hohe Förderungen: Pauschal wird ein Investitionszuschuss von 35 Prozent für effiziente Wärmepumpenanlagen gewährt. Wenn das zu versteuernde Gesamteinkommen weniger als 40.000 Euro ist, kann noch ein Bonus von 30 Prozent hinzukommen. Maximal beträgt die Förderung 70 Prozent der Investitionskosten.

Mindestmaß an Dämmung

Wärmepumpen rechnen sich auf lange Frist ohnehin: Aus einer Kilowattstunde Strom können – bei einem ausreichenden Energiestandard des Gebäudes und effizienten Betrieb der Wärmepumpe – bis zu 4 Kilowattstunden Heizwärme erzeugt werden. Mit einer Fotovoltaikanlage auf dem Dach ist der Strom sogar kostenlos. Mit



EFFIZIENTE LUFT-WÄRMEPUMPEN GIBT ES AUCH FÜR GROSSE GEBÄUDE WIE ETWA SCHULEN.

FOTOS: BUDERUS

Ökostrom betriebene Wärmepumpen haben zudem keine CO₂-Emissionen.

Ein älteres Gebäude mit einer Wärmepumpe nachzurüsten, ist jedoch nur wirtschaftlich sinnvoll, wenn das Gebäude ein Mindestmaß an Dämmung aufweist. Beim Heizen mit einer Wärmepumpe erhöhen sich die Kosten ansonsten meist stärker als bei einer Gasheizung. Eine Sanierung

und Dämmung eines Altbaus sollte also vor der Umstellung der Heizung auf eine Wärmepumpe erfolgen. Fußboden- oder Wandheizungen sind für Wärmepumpen besser geeignet, da diese mit einer niedrigen Temperatur betrieben werden. Herkömmliche Heizkörper sollten daher gegen Niedertemperatur-Heizkörper ausgetauscht werden. Beim Einbau einer Wärmepumpe muss möglicherweise ein neuer Kessel eingebaut werden und neue Rohrleitungen verlegt werden. Eine bestehende Gasheizung muss beim Einbau einer Wärmepumpe nicht entfernt werden. Mit einer Wärmepumpe lässt sich auch heißes Wasser erzeugen, doch für einen erhöhten Wärmebedarf, kann die Kombination mit einem anderen Heizsystem sinnvoll sein.

Am effektivsten arbeiten Erdwärmepumpen, die im Erdreich gespeicherte Wärme und Grundwasser nutzen. Besonders effiziente Erdwärmepumpen haben Erdsonden, die – bei Einfamilienhäusern – zwischen 60 und 100 Meter tief reichen. In hundert Metern beträgt die Wärme konstant etwa 10-12 Grad Celsius. Die Grundwasser-Wärmepumpe wird über eine Art Brunnenanlage betrieben und entzieht dem Grundwasser die Wärme. Sie bietet die höchste Effizienz im Vergleich zu anderen Wärmepumpen-Systemen, ist aber auch teurer und benötigt ausreichend vorhandenes Grundwasser. Erdwärmepumpen können so ausgelegt werden, dass sie im Sommer zum Kühlen nutzbar sind. Dabei gibt es zwei Methoden: Bei der passiven Kühlung wird Wärme aus Flächenheizungen über Erdsonden ans Erdreich abgeführt. Die konstante, etwa um 10°C kühlere Bodentemperatur im Sommer ermöglicht die Abkühlung der Raumtemperatur um einige Grad. Der Stromverbrauch dafür ist niedrig, da nur die Umwälzpumpe genutzt werden muss.

Viele Hausbesitzer scheuen bei einem existierenden Gebäude allerdings den Aufwand einer Erdbohrung. Eine Luftwärmepumpe kann bei existierenden Gebäuden nachträglich an der Hauswand aufgestellt werden und ist kostengünstiger als eine Erdwärmepumpe. Heutige Modelle sind zudem sehr geräuscharm und in vielen Design-Varianten verfügbar. Der Einbau einer Erdwärmepumpe kann je nach Gegebenheiten innerhalb von einer bis zwei Wochen erfolgen. Für den Einbau einer Luft-Wärmepumpen reichen in der Regel zwei bis vier Tage.

WOLFRAM SEIPP

STUDIE OFFENBART POSITIVES: ANPASSUNGSFÄHIGE GEBÄUDE REDUZIEREN ABRISSE

In Deutschland nimmt die Zahl der abgerissenen Gebäude jährlich weiter ab. Dies wird durch eine aktuelle Untersuchung der Technischen Universität Dresden in Zusammenarbeit mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung belegt. Zwischen 2007 und 2021 ging die Zahl der Abrisse bei Wohngebäuden um 36 Prozent zurück, bei Nichtwohngebäuden um 19 Pro-

zent. Besonders seit 2018 ist ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Im Durchschnitt wurden pro Jahr knapp 12.000 Gebäude zurückgebaut, vor allem Einfamilienhäuser. Der größte Anteil der abgerissenen Wohngebäude stammt aus den Baujahren 1949 bis 1978, jedoch waren 17 Prozent jünger als 43 Jahre. Gründe für Abrisse sind häufig Neubauvorhaben oder die Umwandlung von

Flächen in Freiraum. Ergänzend zur Auswertung statistischer Daten fand eine Expertenbefragung statt. Sie nennen als abrisffördernde Faktoren hohe Sanierungskosten, strenge baurechtliche Anforderungen und geringe strukturelle Reserven. Schutzregelungen und flexible Gebäudestrukturen hingegen begünstigen den Erhalt. Die Studie betont, dass Planungsentscheidungen

künftig stärker auf Anpassungsfähigkeit und Nutzungsdauer ausgerichtet sein sollten.

KELLY KELCH

Quelle: Forschungsprojekt „Long-Lasting Real Estate“ im Rahmen des Innovationsprogramms Zukunft Bau des BMWFSB, Mai 2025

Winklbauer Höfe Holzkirchen

Ein Quartier für ein neues Miteinander

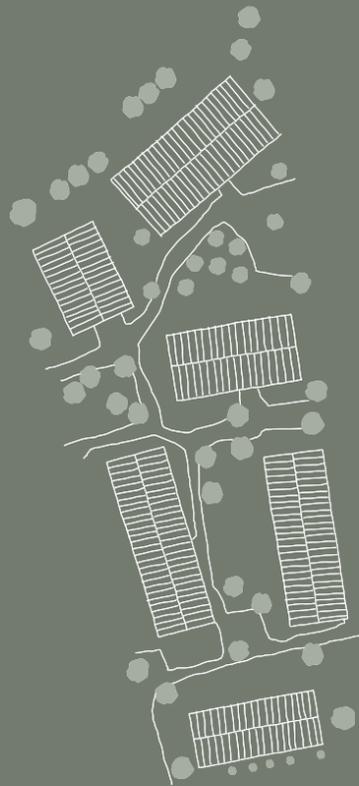
Wohnungen
ab 7.000 €/qm



Das nachhaltigste Quartier Oberbayerns

- // 80 barrierefreie Wohnungen von 42 bis 115 qm in 6 Mehrgenerationenhäusern
- // Café, Co-Working-Space, Yogaraum, Gästezimmer und Werkstatt
- // Gemeinschaftsgarten mit Gartenlaube und Brotbackofen
- // Tagespflege und betreutes Seniorenwohnen
- // soziales Quartiersmanagement
- // 6 Carsharing Autos und 10 Lastenfahrräder
- // S-Bahn und Autobahnanschluss
- // Wärmeversorgung mit Geothermie
- // gebaut aus regionalem Holz

WINKL
BAUER
HÖFE



MvB



KOSTENLOSES
PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



ALLE
WEITEREN
INFOS





WENN PFLANZEN SCHATTEN WERFEN

EINE WEITERE VARIANTE DES SYSTEMS DIENST ZUR VERSCHATTUNG UND KÜHLUNG VON GEBÄUDEHÜLLEN IM NEUBAU UND BESTAND.

VISUALISIERUNG: OFFICE FOR MICRO CLIMATE CULTIVATION (OMC^{°C})

Neue Wege gegen HITZE auf öffentlichen Plätzen

Der Sommer ist da – und mit ihm die Hitze, deren Auswirkungen wir bereits in diesem Jahr zu spüren bekamen. So heiß war der Juni seit Beginn der Wetteraufzeichnungen noch nie. In vielen Städten stieg die Temperatur weit über 35 Grad. Selbst in schattigen Bereichen war kaum noch Abkühlung zu finden. Allen Voraussagen nach werden Hitzewellen wie diese zum neuen Normal – eine Entwicklung, die Städte, Kommunen und Planende zu aktivem Handeln zwingt. Doch wie lassen sich öffentliche Räume widerstandsfähiger gestalten? Welche Lösungen bieten kurzfristige Entlastung und langfristige Perspektiven? Eine vielversprechende Antwort liefert das in Frankfurt ansässige Office for Micro Climate Cultivation (OMC^{°C}). Nach dreijähriger Entwicklungszeit gab es mit einer einfachen, aber äußerst durchdachten Begrünungseinheit seine Antwort auf vorangegangene Fragen. Die Idee ist so simpel wie wirkungsvoll: Auf einem robusten, modularen Gerüst aus Stahl und Holz ranken einjährige Pflanzen an Netzen empor. Daraus entsteht ein lebendiges Dach, das kühlt, filtert, inspiriert und einen Ort der Begegnung, der Naturerfahrung und der Entschleunigung schafft. Entstanden ist diese neue Variante

EIN EINFACHES, ABER DOCH SEHR WIRKSAMES INSTRUMENT GEGEN HITZE BIETEN DIE BEPFLANZUNGSSTATIONEN MIT ERNTECHARAKTER. VISUALISIERUNG: OFFICE FOR MICRO CLIMATE CULTIVATION (OMC^{°C})

aus der praktischen Nachfrage von Schulen und Kitas, aber sie ist inzwischen weit mehr als das. Ob Innenhöfe, kleinere Plätze oder temporäre Installationen auf urbanen Brachen – die bepflanzten Zeldächer zeigen, wie flexibel grüne Infrastrukturen heute gedacht werden können.

Einfaches System – großer Effekt

Besonders im Kontext von Bildungseinrichtungen wird deutlich, welche Bedeutung solche Systeme inzwischen erlangen. In einem Naturkindergarten in Baden-Württemberg etwa wurden zehn Module mit je zehn Quadratmetern Fläche installiert. Auf rund vier Metern Höhe spannen sich die Netze, die bald mit bis zu 20 verschiedenen Pflanzen bewachsen sein werden. Schatten, Spielraum, Rückzugsort – alles in einem. „Wir wollten ein System, das nicht nur funktioniert, sondern auch begeistert“, sagt Stefan Diez, Designer und Mitentwickler des Systems. Der Ansatz: weniger Technik, mehr Natur, aber intelligent konstruiert. Genau darin liegt der gestalterische Reiz, denn der Einsatz von Kletterpflanzen bringt eine Eigendynamik mit sich, die sich nicht vollständig kontrollieren lässt – und auch nicht soll. Statt starrer Architektur entstehen atmende Räume, saisonal wandelbar, sinnlich erfahrbar. Der öffentliche Raum erhält damit neue

Möglichkeiten der Kühlung, ohne dass es massiver baulicher Eingriffe bedarf. Durch das reversible Fundament kann die Konstruktion temporär oder dauerhaft eingesetzt, an neue Orte versetzt und an neue Bedarfe angepasst werden.

gaben entwickelte System als ruhigen, schattigen Ort im Stadtraum. Die offene Struktur lässt Luft zirkulieren, die Pflanzen binden Feinstaub und schaffen einen natürlichen Kühlungseffekt.



DAS DESIGNSTUDIO DIEZ OFFICE UND DER SPEZIALIST FÜR STADTBEGRÜNUNG OMC^{°C} HABEN IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM AMERICAN HARDWOOD EXPORT COUNCIL EIN BEGRÜNUNGSSYSTEM ENTWICKELT, DAS WÄHREND DES LONDON DESIGN FESTIVALS 2024 AUSGESTELLT WURDE. FOTO: PETR KREJCI / OMC^{°C}

Ein weiteres Beispiel, wie Begrünung nicht nur schmückt, sondern gestaltet, beweist das Projekt „Vert“, das gemeinsam mit dem American Hardwood Export Council und dem Diez Office für das London Design Festival 2024 konzipiert wurde und aktuell Bestandteil zweier Ausstellungen in der Bundeskunsthalle in Bonn ist. Besuchende erleben das nach gleichen Vor-

Pflanzenkunde erlernen

Neben gestalterischen und klimatechnischen Aspekten steht auch der Lerneffekt im Fokus. Kinder erfahren, wie Pflanzen wachsen, erleben Biodiversität aus nächster Nähe und können sogar kleine Ernteerlebnisse mitnehmen. Die Auswahl fiel auf vier verschiedene Minzsorten: Schoko, Erdbeer, Verveine und Cassis.

Die städtebaulichen Herausforderungen der Zukunft liegen also nicht nur im Bau neuer Gebäude, sondern zunehmend in der Qualifizierung vorhandener Räume. Begrünungssysteme können hierbei zu einem entscheidenden Baustein werden. Sie liefern eine klare Antwort auf die drängende Frage, wie Städte auf die zunehmende Hitze reagieren können. Dass dabei Design, Ökologie und soziale Nutzung so selbstverständlich zusammenspielen, ist kein Zufall, sondern Ergebnis kluger interdisziplinärer Zusammenarbeit.

KELLY KELCH



WO SICH LEBEN LEICHT ANFÜHLT

BEZUGSFERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN
ÜBERGABEN AB ANFANG SEPTEMBER 2025



DIREKT
EINZIEHEN
ODER
VERMIETEN!

- **Schon ab 6.220 €/m²:**
Hochwertige Neubau-
Wohnungen ab ca. 50 m²
Wfl. mit sonnigen Privat-
gärten, Balkonen und
Dachterrassen
- **Stilvolle Komfort-
Ausstattung:**
Hochwertige Materialien,
Fußbodenheizung, Echt-
holzparkett, bodengleiche
Duschen u.v.m.
- **Mehr Lebensqualität:**
Grüne Begegnungsorte,
Kita direkt vor Ort, Multi-
funktionsraum, Mobilitäts-
und Paketstationen, Kiosk,
Fitnessstudio etc.

Haus 3: EA-B: Bj. 2024, 40,9 kWh/m²a, Ab- und Fernwärme, EEK A | Haus 5: EA-B: Bj. 2024, 38,5 kWh/m²a, Ab- und Fernwärme, EEK A

BEISPIELWOHNUNGEN

2,5-Zimmer-Wohnung (502)
EG | 63,48 m² | € 449.900,-*

3-Zimmer-Wohnung (520)
3.OG | 70,12 m² | € 564.900,-*

4,5-Zimmer-Wohnung (310)
2.OG | 99,11 m² | € 649.900,-*

* zzgl. zwei TG-Stellplätze € 24.900,-

Das ist nur eine Auswahl –
wir beraten Sie gerne persönlich
zur passenden Immobilie.

HEUTE LEBENSWERT, MORGEN WERTBESTÄNDIG

- **Eigentum mit hoher Attraktivität:**
Wohnen im autofreien, nachhaltigen (DGNB-Zertifikat in Gold) Quartier –
nur 30 Minuten südlich von München
- **Zukunftsgerecht:**
Beste Energieeffizienz (Klasse A), grüne Energie, Shared Mobility, Quartiers-App u. v. m.
- **Steuervorteil für Kapitalanleger:**
Schnellere Ersparnis, höhere Anfangsrendite & Liquiditätsvorteil –
dank 5 % degressiver Sonder-AfA (bei Kauf in 2025)

Persönliche Beratung – Jeden Donnerstag von 16 bis 18 Uhr direkt im Quartier!



TELEFON: 08171 6299 910
WWW.OPUSG.DE

DIE TECHNIK VERSCHWINDET, DAS DESIGN BLEIBT

Eine **MINIMALISTISCHE KÜCHENGESTALTUNG** bedeutet keineswegs Verzicht

Offene Küchen sind längst zum festen Bestandteil moderner Wohnkonzepte geworden. Kochen, Essen und Wohnen verschmelzen zu einem gemeinsamen Lebensraum. Doch das Ganze kann auch mal schnell unordentlich und überfrachtet aussehen – man denke an die vielen Geräte und Kochutensilien, die es in einem intensiv genutzten kulinarischen Reich braucht. Doch es gibt viele smarte Ideen und Innovationen, um in diesen Bereich Ruhe, Harmonie und Großzügigkeit zu bringen. Geräte wie Toaster, Wasserkocher, Mikrowellen oder Schneidemaschinen, die früher sofort ins Auge fielen, verschwinden bei modernen Küchenplanungen zunehmend aus dem Blickfeld und werden elegant verborgen. Dafür bieten sich sogenannte Pocket Doors (Taschentüren) an – wie sie etwa next25 im Programm hat: Geschlossen wirkt ein so ausgestatteter Küchenschrank wie ein Wohnmöbel, geöffnet zeigt er alle seine Funktionalitäten: Hinter den schwenkbaren Einschubtüren finden Backofen, integrierte Mikrowelle oder die Spüle ihren Platz. Ein leichtes Antippen genügt, um sie zu öffnen und durch leichtes Anschieben verschwinden sie seitlich im Korpus. Auch bei italienischen Herstellern wird man auf der Suche nach versteckten Lösungen fündig: Boffi stellt die Kücheninsel als Werkbank in den Mittelpunkt des Raumes und inszeniert das Versteckspiel durch verschiebbare Arbeitsplatten, die im geschlossenen Zustand ein monolithisches Gesamtkonstrukt mit dem Korpus bilden und beim Verschieben – nach vorn, nach hinten oder schräg zur Seite – den Blick auf Kochfeld, Spüle und Arbeitsfläche preisgeben. Bei Bulthaup hat man sich ebenfalls etwas Besonderes einfallen lassen: Die Serie bulthaup b2 schafft mit Küchenwerkschrank und Küchengeräteschrank ein puristisches Ambiente, bei dem alle „losen Teile“ genauso wie Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank hinter stylischen Schrank-



SMARTE ABDECKUNG – HIER VERSCHWINDEN SPÜLE & CO. UNTER VERSCHIEBBAREN PLATTEN. FOTO: BOFFI

türen verschwinden – ganz nach der goldenen Handwerksregel „Ordnung, Übersicht und Griffbereitschaft von Werkzeug und Material“.

Äußerst praktisch kommt auch der sogenannte Pocketschrank von Leicht daher: Er verfügt über ein Tablar zum Ausziehen auf Höhe der Kü-

chenarbeitsfläche, auf dem Küchenmaschinen wie Mixer oder Wasserkocher platziert werden können. Praktisch: Auch drei Steckdosen sind im Schrank integriert.

Eine interessante Innovation sind Arbeitsflächen, in die das Kochfeld unsichtbar eingebracht ist. Wie bei der „Essential Induction“ Kochfeldlösung von Gaggenau. In Zusammenarbeit mit dem spanischen Oberflächenspezialisten Cosentino aus Almería entstand eine smarte Kombi: Das Kochfeld ist unsichtbar in eine Dekton-Arbeitsplatte integriert – eine neuartige Steinoberfläche, die dank eines innovativen Ultraverdichtungsverfahrens besonders widerstandsfähig ist. So kocht und brät man tatsächlich direkt auf der Arbeitsplatte. Nur eine rote LED-Anzeige auf der Oberfläche zeigt an, dass die Kochzone benutzt wird oder nach dem Abschalten noch heiß ist. Nach dem Abkühlen lässt sie sich gefahrlos benutzen – etwa zum Schneiden, Anrichten oder zum Vorbereiten. Auch das Novy Undercover Induktionskochfeld arbeitet mit dem „Wunderstein“ Dekton. Weil er in über 60 verschiedenen Designs und Farben erhältlich ist, passt sich die neue „Unsichtbar-Kochfläche“ in jede gewünschte Küchengestaltung ein. Apropos Farben: Reduzierte Farben und eine Ton-in-Ton-Farbgestaltung wirken besonders ruhig und unterstützen den Weniger-ist-mehr-Trend. Zusätzlich sorgen grifflose Fronten für eine durchgehende Optik. Gleich zwei Fliegen mit einer Klappe schlägt man mit Heißwasserhähnen, die es inzwischen von verschiedensten Herstellern, wie etwa Quooker, Blanco oder Grohe gibt: Diese Wunderarmaturen machen nicht nur das tägliche Leben in der Küche einfacher. Heißes Wasser für Tee, Kaffee oder den Spaghetti-Topf stehen auf Knopfdruck zur Verfügung. Positiver Nebeneffekt ist, dass ein Küchenutensil – und zwar der Wasserkocher – weniger auf der Arbeitsfläche Platz wegnimmt.

BARBARA BRUBACHER



HEISWASSERHÄHNE ERSETZEN DEN WASSERKOCHER UND SCHAFFEN PLATZ AUF DER ARBEITFLÄCHE. FOTO: QUOOKER



DIE UNSICHTBAR INTEGRIERTE INDUKTIONSTECHNOLOGIE LÄSST DAS KOCHFELD IN DER ARBEITSPLETTE VERSCHWINDEN. FOTO: NOVY/TXN



EIN POKETSCHRANK MIT STECKDOSEN FÜR KÜCHENGERÄTE SCHAFFT ORDNUNG. FOTO: LEICHT/P. SCHUMACHER



AUF DEN PUNKT GEBAUT.

LIVING PARK ASCHHEIM

Zuhause zwischen Stadt & Land

**NEUBAU
WOHNUNGEN
SOFORT
BEZUGSFÄHIG**

4 HÄUSER
MIT JE 12 WOHNHEITEN

MODERNE, KOMFORTABEL
AUSGESTATTETE
EIGENTUMSWOHNUNGEN
MIT BALKON ODER TERRASSE
UND EIGENEM GARTEN

NOCH VERFÜGBAR:
2 BIS 4 ZIMMER
58 QM BIS 103 QM
AB 499.900 EURO

VERKAUFSBÜRO
ISMANINGER STRASSE 22 A
85609 ASCHHEIM



BERATUNG & VERKAUF
T 089 244 18 88 01 | LIVINGPARK@MONVEST.DE

monvest



5



7



2



1



4



6

- ① EIN EINGANG IM MID-CENTURY-MODERN STIL. FOTO: BRABBU DESIGN FORCES
 ② IKONISCHE MCM-STÜCKE, NEU INTERPRETIERT UND AUFGELEGT, MACHEN EINEN WOHNBEREICH ZU ETWAS BESONDEREM. FOTO: EKHO
 ③ EIN MODERNER KÜCHENCOUNTER KOMBINIERT MIT MID-CENTURY-MODERN-BARSTÜHLEN. FOTO: EKHO
 ④ SO GEHT EIN GELUNGENER MIX AUS MID CENTURY UND MODERN. FOTO: ESSENTIAL HOME
 ⑤ MIT RETRO-VIBES AN DER WAND: EIN SCHMINKTISCH IM SCHLAFZIMMER. FOTO: COVET HOUSE
 ⑥ IM ESSZIMMER TRIFFT NOSTALGIE AUF INNOVATION. FOTO: CAFFE LATTE
 ⑦ EIN SIDEBORD MIT DEN TYPISCHEN „HAIRPIN-LEGS“ IM MID-CENTURY-STIL. FOTO: ESSENTIAL HOME
 ⑧ BESONDERE LEUCHTEN MACHEN DEN MID CENTURY LOOK PERFEKT. FOTO: COVET HOUSE



3



8

MID-CENTURY MAGIC

Der Stil der letzten JAHRHUNDERTMITTE erlebt ein Comeback

Kaum ein Designstil hat sich so dauerhaft in die Herzen von Einrichtungsliebhabern geschlichen wie der Mid-Century-Modern-Stil. Er entstand zwischen den 1940er- und späten 1960er-Jahren und steht für einen radikalen Bruch mit den überladenen Formen der Vorkriegszeit sowie für eine neue gestalterische Klarheit. Die Welt war im Umbruch und sehnte sich nach Leichtigkeit und Funktionalität – ohne dabei auf Ästhetik verzichten zu wollen. Genau das brachte eine ganze Generation visionärer Designerinnen und Designer wie Charles und Ray Eames, Arne Jacobsen, Eero Saarinen oder Dieter Rams hervor. Mit ihren Entwürfen prägten sie ein neues Wohngefühl, das bis heute als Maßstab für zeitgemäßes Design gilt. Reduzierte, dennoch ausdrucksstarke Formen, organische Linienführungen und schlanke Silhouetten sind charakteristisch für ihre Entwürfe. Möbel werden so zu bewusst gestalteten Skulpturen im Raum. Oft kommen edle Hölzer wie Teak oder Nussbaum zum Einsatz, die eine warme und einladende Wirkung haben, wenn sie mit

Materialien wie Metall, Leder oder Kunststoff kombiniert werden. Die Farben sind natürlich, aber nie aufdringlich: Senfgelb, Petrol, Rostrot oder Tannengrün sorgen für visuelle Tiefe, während neutrale Töne wie Grau, Creme oder Schwarz Ruhe und Balance schaffen.

Gestalterische Klarheit

Einen neuen Hype um den zeitlosen Wohnstil löste vor nicht allzu langer Zeit die US-Fernsehserie „Mad Men“ aus. Die Studie über Menschen, Macht, Gesellschaft und das Streben nach Sinn fühlt sich an wie eine Zeitreise und wurde mit ihren detailverliebten Sets – von Eames-Stühlen bis Teakholz-Lounges – zum visuellen Fest für Designliebhaber. Für viele markierte sie den Einstieg in die Ästhetik der 1950er und -60er und inspirierte das erste eigene Vintage-Stück im Wohnzimmer. Wer heute einen moder-

nen Wohnraum mit Mid-Century-Elementen einrichtet, setzt auf einen spannenden Kontrast: Vergangenheit trifft Gegenwart. Ein Vintage-Sideboard mit den typischen Hairpin-Legs, ein ikonischer Loungesessel oder eine Stehleuchte mit messingfarbenem Finish wirken dabei wie eingekannt-gesetztes Zitat. Gerade in Kombination mit zeitgenössischer Kunst, cleanem Interieur oder industriellen Elementen entfaltet dieser Einrichtungsstil seine volle Wirkung – und wirkt dabei immer elegant, nie altbacken. Auch textil und dekorativ lässt sich der Mid-Century-Stil subtil inszenieren: Grafische Muster auf Teppichen oder Kissen, geometrische Wanddekore und strukturierte Stoffe mit Retro-Flair sind nur einige Beispiele. Dabei ist es wichtig, nicht in bloßes Retro-Kopieren zu verfallen, sondern dem Stil Raum zur Entfaltung zu geben: mit Feingefühl, einer klaren Linie und einem Blick fürs Wesentliche.

Inzwischen gibt es eine große MCM-Fangemeinde – auf der Plattform SoLebIch.de stellen zahlreiche Vintage-Aficionados ihre Wohnideen vor, auf Pinterest gibt es eine eigene Seite mit

fast 130 Inspirationen im Mad Men-Interior-Design-Stil. Dabei müssen es auch nicht immer Retro-Stücke sein: Essential Home, eine Marke für luxuriöse Mid-Century-Möbel und Beleuchtung aus Portugal, ist bekannt für ihre einzigartigen Möbelstücke, die von historischen und filmischen Referenzen der 1930er- bis 1960er-Jahre inspiriert sind. Mit ihren Schwestermarken DelightFULL und Mid-Century Club bietet das Unternehmen eine breite Palette von Produkten an – darunter Wohnzimmer-, Esszimmer-, Sideboards, Schränke, Samtsofas, Hocker und mehr. Auch die jüngste Ekho Kollektion des deutschen Einrichters Songmies Home umfasst viele einzigartige Möbelstücke wie Loungesessel, elegante Barhocker und Esszimmerstühle im Mid-Century-Modern-Stil in den für damals typischen Farbvarianten Waldgrün, Karamellbraun und Tintenschwarz. Der Stil lässt sich erstaunlich gut mit anderen Einrichtungsformen kombinieren: Ob skandinavisch, minimalistisch, industriell oder sogar boho – Mid-Century-Möbel wirken nie fehl am Platz, sondern setzen stilvolle, warme Kontraste.

BARBARA BRUBACHER

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München-Waldtrudering Friedenspromenade 10, 81827 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg., EG, ca. 70,7 m² Wfl. € 675.000,-

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

3-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 97,4m² Wfl. € 955.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

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

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

Infos zum Bauprojekt Friedenspromenade:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

EA-B, Bj. 2025, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar



Im Bau

München - Berg am Laim Trainsjochstraße 6, 81825 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele Mehrfamilienhaus:

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

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

3-Zi.-Whg., EG, ca. 95 m² Wfl. € 967.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 86 m² Wfl. € 885.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 72,90m² Wfl. € 758.100,-

Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik

EA-B in Vorbereitung

Exklusives Einfamilienhaus mit 420 m² großem Grundstück + Einzelgarage:

EG/OG/UG, ca. 210 m² Wfl. € 1.890.000,-

EA-B in Vorbereitung



München – Berg am Laim Kranzhornstraße 9, 81825 München Baubeginn Herbst 2025

Wohnungsbeispiele:

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

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

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

2 Doppelhaushälften

4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m² Nutzfläche

EA-B in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

SPIEL AUS LICHT UND SCHATTEN

VERWOBENES KUNSTHANDWERK: Im mexikanischen Los Cabos ist die traditionelle Palo de Arco-Technik heute so gefragt wie vor Jahrhunderten

Der Begriff Palo de Arco bedeutet so viel wie „Bogenstock“, er bezeichnet das Material und ebenso die Technik, die man hier in Mexiko auf vielfältige Art und Weise rund um den Wohnhausbau einsetzt. Der hierfür verwendete Laubholzbaum, auch Pau d'Arco oder Lapacho genannt, wächst in den tropischen und subtropischen Regionen Südamerikas, blüht im Oktober und ist für seine leuchtend gelben Blütenbüschel bekannt, die Glocken ähneln. Die weit verbreitete Wildpflanze wird bis zu acht Metern hoch, sie gedeiht an Straßenrändern und in immergrünen Wäldern, im Buschland und in Dornenwäldern.

Ästhetische Anmutung

Die Einheimischen nutzen die besonders biegsamen Äste dieser Baumart, um sie zu Zäunen und Gartentoren, zu Dächern und

Vordächern, Sonnenschutz, Jalousien und Fensterläden, Raumteilern oder Balkongittern zu flechten – mittels einer simplen Technik, die zudem höchst ästhetisch wirkt und ganz ohne Verwendung von Nägeln auskommt. Schon die ersten Siedler in Baja California errichteten gesamte Häuser in dieser Technik, inklusive Türen und Wänden. Eine Handwerkskunst, die bis heute nichts von ihrer Tauglichkeit verloren hat. Auch für Möbel eignet sich diese traditionelle natürliche Bauweise, für Innen- ebenso wie für Außenräume.

Teil der Faszination ist: Die in Palo de Arco-Technik gefertigten Strukturen lassen einen Teil der Sonnenstrahlen durch, wodurch sich feine, malerische Licht- und Schattenspiele ergeben, die wie ein eigenes Gestaltungselement wirken und über den Tagesverlauf hinweg mitwandern.

Wenn es also so etwas wie einen Los Cabos-Stil gibt – so heißt die südlichste County von Baja California, zu Deutsch Niederkalifornien –, dann besteht er aus diesen Elementen: Aus eben diesen Stöcken des Palo de Arco-Baums, aus getrockneten Palmblättern, aus Mauern aus gestampfter Erde sowie aus der heimischen Metallverarbeitungstradition. Zumeist also or-

ganische, lokal gewonnene Materialien, die für Schlichtheit, Funktionalität und Lokalkolorit stehen.

Widerstandsfähige Konstruktion

Durch seine Stabilität und Biegsamkeit erlaubt das Astwerk, das von frühen Völkern als Jagdbogen verwendet wurde und in etwa vergleichbar mit Bambus ist, eine Vielzahl kreativer handwerklicher Anwendungen. Zu einer markanten Webstruktur verflochten, so kommt es vor allem in minimalistisch-modernen Gebäudestrukturen perfekt zur Geltung. Viele örtliche Architekten haben Bedeutung und Möglichkeiten dieser nachhaltigen Handwerks-tradition verstanden und setzen das von zahlreichen Generationen weitergegebene kulturelle Erbe in überzeugenden Projekten der Gegenwart ein. Wer offenen Auges durch Städte wie Todos Santos, San José del Cabo oder Cabo San Lucas zieht, der findet erstaunlich viele, vi-

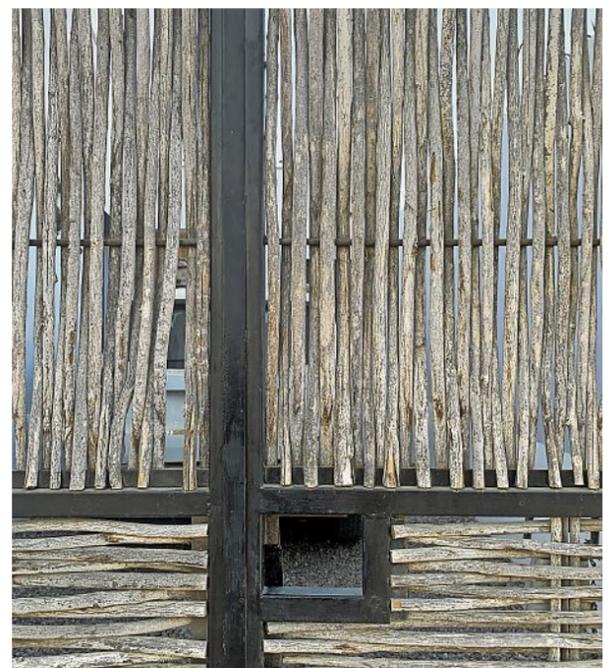
suell gelungene Beispiele auf Schritt und Tritt. Auch im Rahmen der typischen offenen Hütten namens „Palapa“ (Palmendach) kommt die alt-ehrwürdige Technik buchstäblich zum Tragen: Hierfür werden getrocknete Blattstiele von Palmblättern überlappend geschichtet und mit dem biegsamen, widerstandsfähigen Bogenholz verbunden – offene Konstruktionen, die bestens geeignet sind für heiße und feuchte Klimazonen, da sie eine gute Luftzirkulation und Schutz vor Sonne und Regen bieten.

Dem besonderen Holz werden zudem heilende Kräfte bestätigt: Es wird zu einer Vielzahl von medizinischen Behandlungen eingesetzt. Als Tee, der aus der inneren Rinde gewonnen wird, vermag Palo de Arco entzündungshemmend, antiviral und antibakteriell zu wirken, er lindert Schmerzen und wirkt fiebersenkend. Auch bei Erkältungssymptomen und Rheuma kommt das natürliche Mittel zum Einsatz, sowie für weitere Heilzwecke. Es wurden insgesamt 55 verschiedene Anwendungen und 56 chemische Verbindungen beschrieben. Eine vielseitige Pflanze also, die zur äußeren Verwendung ebenso taugt wie zur inneren Anwendung.

FRANZISKA HORN



SCHATTENSPELENDE PERGOLA IN PALO DE ARCO-TECHNIK, DIE ZUDEM EINEN GEKONNTEN ÜBERGANG ZWISCHEN INNEN UND AUSSEN BILDET.



AUFGEZOOMT: FÜR DIESES GARTENTOR WURDEN DIE STABILEN ÄSTE IN UNTERSCHIEDLICHEN LAUFRIHTUNGEN GEGENEINANDER GESETZT.

FOTOS: FRANZISKA HORN



BESTECHENDE SCHLICHTHEIT: DETAILAUFNAHME EINES NATÜRLICHEN SICHTSCHUTZES AUS DEM HEIMISCHEN BOGENHOLZ.

STILVOLL WOHNEN IN ALT-BOGENHAUSEN

4-Zimmer-Wohnung mit Garten in schönster Lage. Ca. 138 m² Wohnfläche, absolut neuwertig, luxuriöse, moderne Ausstattung. Das Ensemble beherbergt nur vier großzügige Wohnungen.

Kaufpreis € 2.998.000,-

zzgl. TG-Einzelstellplatz € 60.000,- | zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. | Energiebedarfsausweis: 55,9 kWh/(m²-a), Blockheizkraftwerk, Klasse B, Baujahr 2021



PULLACH IM ISARTAL FRONT ROW LIVING – HIDEAWAY IN EXPONIERTER SPITZENLAGE

Rarität am Isarhochufer – der perfekte Ort für Ihr Traumhaus mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.814 m²; südliche Ausrichtung mit viel Sonne und phantastischem Baumbestand; attraktive Bebauung mit einer repräsentativen Villa möglich.

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.



Haidhausen-AU: SPEKTAKULÄRES PENTHOUSE ZUM HAMMERPREIS

Ca. 300 m² Wfl. / Nfl. (ca. 218 m² Wfl.), 3,5 Zimmer, privater Lift, XXL-Dachgarten und vieles mehr!

Kaufpreis auf Anfrage

Keine Käuferprovision

Energiebedarfsausweis: 84,3 kWh/(m²-a), Fernwärme, Klasse C, Baujahr 2023

Abbildung: Tlw. Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



VERKAUFSSTART IN MÜNCHEN-RAMERSDORF

KfW-40-Neubau in grüner Lage: 1,5- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen direkt am Ostpark, nur 19 stilvolle Wohneinheiten mit ca. 40 m² - ca. 100 m² Wohnfläche, ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger. Baubeginn bereits September 2025!

1,5-Zi.-Wohnung, ca. 39,38 m² Wohnfläche, sonniger Balkon € 439.900,-

2-Zi.-Wohnung, ca 48,83 m² Wohnfläche, sonniger Balkon € 509.900,-

3-Zi.-Wohnung ca. 78,62 m² Wohnfläche, Privatgarten € 709.900,-

Keine Käuferprovision, Kaufpreise zzgl. TG-Stellplatz ab € 28.000,-. Energieausweis in Vorbereitung.

Abbildung: Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



Ein Magnet für die Bayerische Immobilienbranche – aktuelle Trends, innovative Impulse und beispielhafte Entwicklungsbeispiele locken hunderte Gäste auf den Immobilienkongress des BFW Bayern

Der Bayerische Immobilienkongress des BFW Landesverband Bayern e.V. ist für viele zentrale Persönlichkeiten aus Immobilienwirtschaft, Politik und Verwaltung längst zum festen Termin im Jahreskalender geworden. Eine einmalige Gelegenheit, um im gemeinsamen Austausch die großen aktuellen Entwicklungen zu diskutieren und angesichts des eingebrochenen Baugeschehens in Bayern neue Perspektiven für die Zukunft zu erörtern.

Obwohl für die Branche die große Trendwende noch auf sich warten lässt, gibt es erste Anzeichen, die Mut machen. BFW Bayern Präsident Andreas Eisele schilderte in seiner Begrüßung, dass für internationale Investoren der Bayerische Markt weiterhin attraktiv ist. Obwohl noch viel zu tun bleibt, wurden auch auf Bundes- und Landesebene, mit Anhörung und Nachdruck des Verbandes, bereits erste positive Weichen gestellt. Wie gut der regelmäßige Austausch mit der Bayerischen Staatsregierung ist, unterstrich das politische Grußwort des Amtschefs aus dem Staatsministerium für Umwelt und Verbraucher-



Mit einer Rekordteilnehmerzahl war der Saal prall gefüllt

tretendes Großprojekt ist aktuell die Transformation der ehemaligen Industrieflächen der Knorr-Bremse in ein modernes mixed-use-Stadtquartier. Dr. Jürgen Büllsbach von der OPES Immobilien Gruppe gab ein eindrückliches Bild davon, wie an diesem Standort ein besonders lebendiges Viertel, inklusive Wohnräume

gender Zinsen und Baukosten verändert haben. Hierzu diskutierten David Christmann, Stephan Huber von der Versicherungskammer Real Estate GmbH und Markus Niedermeier von der LHI Gruppe, drei fachkundige Experten.

Hervortretende Projektbeispiele und zahlenbasierte Analysen waren den Gästen des Kongresses bereits aus den Vorjahren bekannt. Um in den aktuell herausfordernden Zeiten vermehrt auf neue Lösungen für die Entwicklungs- und Baupraxis aufmerksam zu machen, organisierte der BFW Bayern erstmals auch ein Innovationspanel. Laurent Brückner von PropertyMaX erörterte, wie mehr Wohnraum durch die Nutzung von KI bei der Grundstücksoptimierung geschaffen werden kann, woraufhin Lukas Steinhilber von Wallround ergänzte, wie die energetische Sanierung im Bestand durch einen modernen Ansatz gelingen kann und Dr. Günther Westner von den Energie-Spezialisten erweiterte den Blick auf das Thema Fernwärme und wie bei der Umstellung Fördermittel optimal genutzt werden können.

Der zweite Teil des Kongresses widmete sich konkret den Potentialen innerstädtischer Entwicklung am Beispiel der Landeshauptstadt. Um einen fachkundigen Rundblick auf die Lage des Münchner Immobilienmarktes zu ermöglichen, referierte Dr. Markus Trost von der Jones Lang LaSalle Inc. datenbasiert über aktuelle Problemlagen, aber auch über die durchaus vorhandenen Zukunftschancen. Zwei besonders zukunftsweisende Projekte wurden daran anknüpfend sogleich

vorgestellt. Stefan Schillinger von der ACCUMULATA Real Estate Management GmbH präsentierte in diesem Zusammenhang das Leuchtturmprojekt „The Verse“, welches, gegenüber des neu entstehenden Hauptbahnhofs, den neuen Münchner Central Business District durch sein innovatives Konzept prägen wird. Dass zur Zukunft der Landeshauptstadt auch moderne Quartiere im Grünen dazugehören und wie diese besonders lebendig und durchmischt gestaltet werden können, zeigte Christian Meister von der Hines Immobilien GmbH anhand des neuen Tucherparks im Eisbachviertel.

Mit Blick auf den angespannten Wohnungsmarkt in der Landeshauptstadt und den beginnenden Kommunalwahlkampf war nach diesen Praxisimpulsen reichlich Gesprächsstoff für einen politischen Schlagabtausch über die Zukunft des Immobilienstandorts München gegeben. Neben dem Oberbürgermeisterkandidaten der CSU München, Clemens Baumgärtner, konnte der BFW Bayern für eine angeregtere Diskussion mit Prof.

Dr. Jörg Hoffmann (FDP), Sebastian Weisenburger (Grüne) und Christian Köning (SPD), drei Fraktionsvorsitzende aus dem Münchner Stadtrat gewinnen. Nachdem verschiedene Ansichten geteilt wurden, wo die nächsten „Chancenviertel“ der Landeshauptstadt liegen und wie sichergestellt werden kann, dass sie auch langfristig Bestand haben, legten die verschiedenen Vertreter ihre Vision vom zukünftigen Wohn- und Immobilienstandort München dar.

Im Anschluss lockte die Bayerische Immobiliennacht, eines der Jahreshighlights der Branche in Bayern, die Gäste auf die Dachterrasse des Hotel Andaz. Eröffnet wurde sie gemeinsam durch den Bundestagsabgeordneten und baupolitischen Sprecher der CSU Landesgruppe, Michael Kießling, und dem Geschäftsführer der M-net Telekommunikation GmbH, Maximilian Oertle. Mit einem der schönsten Blicke über München wurde der Tag in netter Atmosphäre und gutem Essen rekapituliert und der Abend zu einem ausgiebigen Networking-Erlebnis.



Der BFW Bayern begrüßt zwei prominente Gäste, welche die Immobiliennacht eröffneten: v.r.n.l.: Geschäftsführer Peter Hülsen; Michael Kießling, MdB; Präsident Andreas Eisele; Maximilian Oertle

schutz, Dr. Christian Barth, welcher sich, im Auftrag des spontan verhinderten Staatsministers Thorsten Glauber, an das Publikum wandte.

Europäische Instrumente wie der EU Green Deal und die EU-Taxonomie haben längst einen maßgeblichen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft. David Christmann von der UBM Development Deutschland GmbH ordnete dies ein und wies auf die Potentiale bei der Finanzierung von nachhaltigen Projekt- und Quartiersentwicklungen hin.

Ein durch Nachhaltigkeitskriterien besonders hervor-

für alle Lebenslagen und Gemeinschaftseinrichtungen, entsteht. Da im Immobilienbereich das Thema Transformation speziell auch die Potentiale der Umwandlung von Büro- in Wohnobjekte miteinschließt, schilderte Robert Heinlein von der Versicherungskammer Real Estate GmbH anhand eines Praxisbeispiels anschaulich Chancen und Herausforderungen zweier Bürogebäudeteile.

Der Kongress war genau der richtige Ort, um die Anwesenden über aktuelle Entwicklungen in der Finanzwelt zu informieren und zu erörtern, inwieweit sich die Risikobewertungen angesichts stei-



Die Immobiliennacht auf der Dachterrasse – ein einzigartiges Networking-Erlebnis

STACHELIGE NATURSCHÖNHEITEN

Die oft meterhohen Kakteen von Baja California wirken wie ein
SKULPTURENGARTEN VON MUTTER NATUR –
manche Arten existieren nur hier



WILD UND FREI WÄCHST DIESER ORGELPFEIFENKAKTUS AUF DEN KLIPPEN HOCH ÜBER DER MEXIKANISCHEN PAZIFIKKÜSTE IN STEINIGEM AMBIENTE.



EIN HINTERLEUCHTETER VIELARMIGER KANDELABERKAKTUS SETZT IN EINEM MEXIKANISCHEN ZENGARTEN WOHLDOSIERTE AKZENTE



NUR DIE SONNE WAR ZEUGE: HOCH ÜBER DEN KLIPPEN SAUGT SICH DIESER MEHRARMIGE KAKTUS DAS ÜBERLEBENSNOTWENDIGE WASSER AUS DEM KARGEN BODEN.

FOTOS: FRANZISKA HORN



INSZENIERTE NATURSCHÖNHEIT: IM DREIERGESPANN WIRKT DIESES KAKTUSTRIO WIE EIN STILISTISCHES STATEMENT.



GEZÄHMTER WILDWUCHS: AUCH IM VORGARTEN MACHEN SICH DIE OFT METERHOHEN UND SEHR PFLEGELEICHTEN KAKTEEN GUT.

Wussten Sie, dass der Cardón (Pachycereus pringlei) bis zu 1,5 Meter dick und bis zu 20 Meter hoch wächst? Der Gigant der Kakteen zählt zu den mächtigsten der Welt, wird bis zu 200 Jahre alt und gedeiht in den mexikanischen Bundesstaaten Baja California, Sonora und Sinaloa, wo das trockene Wüstenklima die Vegetation zu höchstem Erfindungsreichtum zwingt. Für die heimischen Vögel ist er eine Art Wolkenkratzer mit mehrstöckigen Apartment-Etagen, in denen der Nachwuchs gut geschützt vor Fressfeinden aufwachsen kann. Daneben prägen Arten wie Cholla, Pitaya, Senita, Kandelaberkaktus oder Orgelpfeifenkaktus die Landschaft. Wahre Naturschönheiten, die Wasser speichern, Lebensraum und Nahrung bieten und so das Ökosystem bereichern – rund 120 diverse Arten gibt es hier in Baja California. Wer durch die Küsten- oder Bergregion von Los Cabos streift, staunt alle paar Meter über die Größen- und Formenvielfalt der rigiden Überlebenskünstler: Säulenförmig oder als Kugel,

mit scheiben- oder zylinderförmigen Trieben, so sprießen sie entlang der Landstraßen, auf Klippen, in Gärten oder an den Hängen der Sierra de la Laguna, seit 1994 ein UNESCO-Biosphärenreservat, das 900 Pflanzenarten beherbergt und Heimat vieler endemischer Arten ist.

Pflanzliche Resilienz

Mit ihrem großflächigen, oberflächennahen Wurzelwerk erfassen Kakteen das Regenwasser und speichern es in ihrem Gewebe ein, das sein Volumen vervielfachen kann, bei manchen Arten durch das Ziehharmonika-Prinzip. So kann eine Kaktusart bis zu 95 Prozent aus Wasser bestehen. Durch die Evolution entwickelten sich die Blätter zu Dornen in unterschiedlicher Form und Härte, Wachsschichten und Silberhärchen schützen vor der Sonneneinstrahlung. Eine eher kleinwüchsige, runde und besonders dichtbedornete Art (Echinocactus grusonii) firmiert übrigens als

„Schwiegermutterkissen“. Mit ihren spärlichen Blütenphasen wirken Kakteen eher spröde: Während die einen nur nachts blühen und dadurch Fledermäuse und Insekten anlocken, öffnen andere ihre Pracht dem Sonnenlicht – wenn auch nur für wenige Tage. Weiß, rot oder orange, so bringen sie lebensbejahende Farbtupfer in die staubige Westernszenerie. Manche gesellen sich mit Vorliebe zu anderen Pflanzenarten: „Der Orgelpfeifenkaktus wächst häufig in Nähe des Elefantbaums, der seinen Namen von seiner sich pelenden Baumrinde erhalten hat“, sagt Guide Sol Rodriguez auf einem Trip in Richtung des Wasserfalls von Sol de Mayo, einer fast biblisch wirkenden, üppig grünen Szenerie umgeben von Sandpisten und staubtrockenen Felshängen.

Dann zeigt er auf eines dieser übermannshohen Gebilde, die als floraler säulenartiger Fingerzeig in der Landschaft stehen, den widrigen Elementen trotzen und somit erfolgreich eine ökologisch schwierige biologische Nische besetzen. Und alles andere als schnelllebig sind: Der Saguaro blüht im Alter von 70 Jahren zum ersten

Mal und bildet mit rund 100 Jahren den ersten Seitenarm aus. Immer in Relation zur jeweils verfügbaren Regenmenge: Die Natur tickt ökonomisch.

Die Mexikaner lieben ihre Kakteen. So wie wir uns Geranien auf unsere Landhaus-Balkone pflanzen, so setzen die Einheimischen gerne strikt aufrecht wuchernde Stachelkakteen in Nischen und Vorgärten, ein Sinnbild für pflanzliche Resilienz. Was in der Wildnis scheinbar planlos vor sich hin wuchert, wirkt im bewusst gesetzten, architektonischen Rahmen als skulpturales Element, das ästhetische Akzente zu setzen vermag.

Vielleicht brauchte es den Input einer Reise ins ursprüngliche Habitat dieser bewundernswerten Sukkulenten, um Wert und Widerstandsfähigkeit dieser Gewächse zu erkennen. Der Klimawandel könnte dazu beitragen, dass die eine oder andere Kaktusart – meist Temperaturen von Null bis 43 Grad gut vertragend – ihren Wirkungskreis in deutschen Gärten findet. Dekorativ und pflegeleicht ist so ein Kaktus allemal.

FRANZISKA HORN

DAS GLASSCHIFF

FRANK GEHRY'S SPEKTAKULÄRER MUSEUMSBAU in Paris meistert zahlreiche technische Schwierigkeiten

Die erste Skizze des amerikanischen Stararchitekt Frank Gehry aus wild geschwungenen Bögen lässt kaum ein Gebäude errahnen. Zusammen mit den ausgestellten Modellen werden die Umrisse des spektakulären Museumsbaus der Fondation Louis Vuitton aber deutlich. Der Entstehungsprozess des Museums ist selbst zum Gegenstand einer gutbesuchten Ausstellung geworden.

„Ich träumte davon, ein grandioses Schiff zu bauen, das Frankreichs reiche Kultur symbolisiert“, sagte Stararchitekt Frank Gehry zur Eröffnung der Fondation Louis Vuitton im Oktober 2014. Als Leitbild galt ihm ein klassisches Segelschiff des America's Cup von 1911 mit zahlreichen vom Wind geblähten Segeln. Tatsächlich gleicht das Museum einem Glasschiff mit zwölf aufgespannten Segeln, die dem Gebäude eine wogende Dynamik verleihen. Durch die umgebende weitläufige Parklandschaft wird die Einzigartigkeit des Gebäudes hervorgehoben. Seit Gehrys Bau des 1997 eröffneten Guggenheim-Museums in Bilbao steht er wie kaum ein anderer Architekt für futuristische, dekonstruktivistische Museumsbauten.

Symbol für Leichtigkeit

Auftraggeber für das Privatmuseum im Bois de Boulogne war der französische Milliardär, Kunstsammler und Mehrheitseigner von Louis Vuitton und Moët, Hennessy (LVMH), Bernard Arnault. Mit dem Museum wurde ein moderner Treffpunkt für Design- und Architekturliebhaber in Paris geschaffen. Die ständige Sammlung besteht aus Werken der Privatsammlung Arnaults und der Fondation. Sie umfasst Meisterwerke moderner Kunst des 20. Jahrhunderts bis hin zu zeitgenössischen Werken.

Die Planungs- und Bauzeit des aufwendigen Projektes umfasste rund 10 Jahre. Geschaffen wurden elf Galerien mit unterschiedlichen



DIE EINZIGARTIGKEIT DES MUSEUMS WIRD DURCH SEINE AUSSENFLÄCHEN NOCH BETONT.

FOTO: PIXABAY

Schwerpunkten auf insgesamt 3850 Quadratmetern Ausstellungsfläche. Hinzu kommen noch ein Auditorium und weitere Nutzflächen. Alle Räume sind sehr großzügig dimensioniert. Im Erdgeschoss haben die Ausstellungsflächen eine durchschnittliche Deckenhöhe von 5,50 Metern. Die darüber liegenden Galerieräume haben durch die Konstruktion unterschiedliche Deckenhöhen, die von 6,40 Metern bis zu einer turmartigen Erhöhung von 17 Metern reichen. Darüber entstand eine begehbare, zum Teil begrünte Dachterrassenlandschaft, die den Besuchern weite Ausblicke auf den Bois de Boulogne und Paris ermöglichen.

In dem gesamten Gebäude gibt es keinen rechten Winkel. Alle Wände und Decken sind schräg oder gebogen und scheinen in Bewegung zu sein. Für den Kern des Gebäudes, dem sogenannten „Eisberg“, in dem das Auditorium und

Nutzräume untergebracht sind, wurden 24.000 Kubikmeter Stahlbeton verbaut. Umhüllt wird der Eisberg von zwölf gekrümmten gläsernen Segeln mit insgesamt 13.400 Quadratmetern Glasfläche. 19.000 Fassadenpaneele bilden die kontinuierlich fließenden Formen der Hülle. Die gekrümmten Fassadenelemente der komplexen, frei geformten Architektur stellte größte Anforderungen an Planung und Umsetzung des Projektes. Für die individuell geformten Bauteile und Glaselemente wurden neue Fertigungsverfahren und eine neue spezialisierte Software entwickelt. An die Glassegel wurden die Anforderungen nach Regendichtheit, Sonnenschutz, Bruchschutz gegenüber äußeren Einwirkungen sowie nach einer teiltransparenten, fließenden Außenwirkung gestellt. Die Glasflächen wurden auf die Unterkonstruktion aus Holz- und Stahlträgern

nach einem bis ins Detail ausgearbeiteten Montageplan angebracht.

Um die Schnittstellen der spezialisierten Gewerke zu ermöglichen, wurde ein vollständiges 3D-Modell entwickelt. Damit arbeiteten 15 Teams mit insgesamt 400 Nutzern mit weiterer spezialisierter Software. Dadurch konnte die Entwicklung der Glaselemente der Segel und die Anschlüsse der Stahlböcke der Segelkonstruktion an den Massivbau aus Beton, den Eisberg, passgenau gelingen.

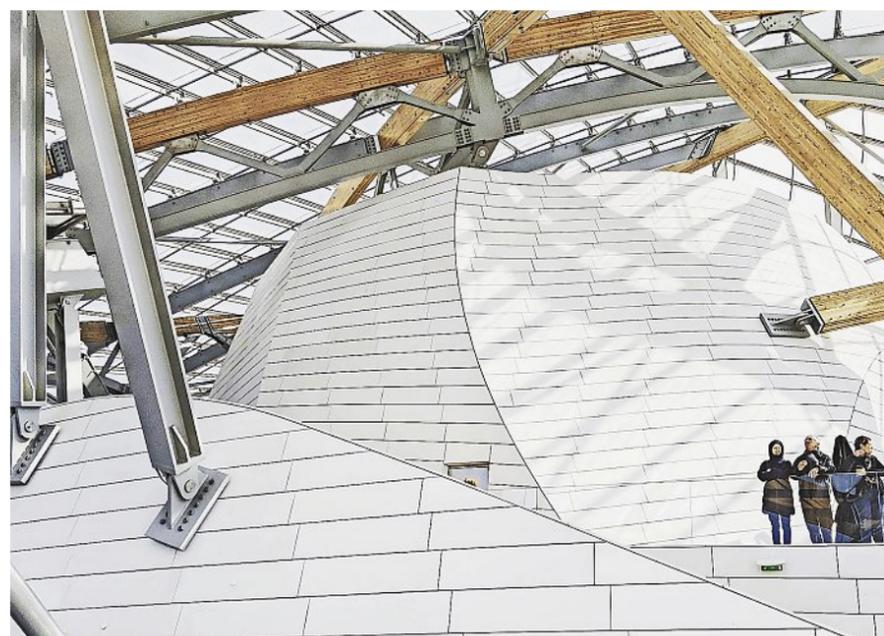
Mit dem Museumsbau wollte Gehry auch ein Symbol für die Flüchtigkeit in unserer konstant wechselnden, schnelllebigen Zeit schaffen. Dennoch ist das Gebäude auf eine Lebensdauer von hundert Jahren konzipiert, was bei geschätzten Baukosten von hundert bis zweihundert Millionen Euro gerechtfertigt erscheint.

WOLFRAM SEIPP



EINE WILD HINGEWORFENE SKIZZE UND DAS BILD EINES SEGELSCHIFFES MIT GEBLÄHTEN SEGELN WAR GEHRY'S AUSGANGSPUNKT FÜR DEN ENTWURF.

FOTO: FONDATION LOUIS VUITTON, GEHRY BUHREN



DIE ANSCHLÜSSE DER STAHLBÖCKE AN DEN MASSIVBAU AUS BETON, DEN „EISBERG“, WURDEN MIT SPEZIALISIERTER SOFTWARE ERRECHNET.

FOTO: PIXABAY

Bezugsfertig
2025



bauwerk.

Grünes Wohngefühl mit Komfortanschluss.
Unikat für Nachhaltigkeit, Ästhetik, Lebensqualität.
VINZENT setzt ein Statement: Vielgestaltige
Wohnungen, Maisonetten und Penthäuser, im
authentischen St.-Vinzenz-Viertel in Neuhausen.



Beratung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf
vinzent@bauwerk.de / +49 (89) 89675422
www.vinzent-home.de

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS