

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

LAVIE – EIGENTUMSWOHNUNGEN
UND PMB-WOHNUNGEN
IN MÜNCHEN-FELDMOCHING

GARTEN

Vom Zauber des Außenraums

EINRICHTUNG

Ikonische Möbelstücke

SMARTHOME

Stiller Helfer im Haushalt

HOLZSCHINDELN

Die **TRADITIONELLE DACHEINDECKUNG** und **FASSADENVERKLEIDUNG** wird vielerorts wiederentdeckt



BESONDERS AN GAUBEN UND RUNDUNGEN IST VIEL ERFAHRUNG UND HANDWERKLICHES GESCHICK BEIM ANBRINGEN EINES SCHINDELDACHES GEFRAGT.
FOTO: PIXABAY



BEI SCHINDELFASSADEN HABEN SICH REGIONAL UNTERSCHIEDLICHE STILE AUSGEBILDET.

FOTO: PIXABAY

Dacheindeckungen mit Holzschindeln zählen zu den ältesten der Menschheit. Bei Ausgrabungen in Oberschwaben kamen Schindeldächer aus Buchenholz zum Vorschein, deren Alter auf über 6000 Jahre geschätzt werden konnte. Ursprünglich wurde das Holz mit primitiven Werkzeugen in immer dünnere Scheite gespalten, bis es möglich war, mit den Schindeln die Hüttendächer schuppenartig zu bedecken. Da es noch keine Nägel gab, wurden die losen Schindelschichten mit Stangen und großen Steinen beschwert. Einem Sturm konnten die Dächer dadurch meist standhalten. Im Alpenraum wur-

DER SONNE AUSGESETZTE FLÄCHEN DUNKELN JE NACH HOLZART VON HELL- BIS DUNKELBRAUN NACH.
FOTO: PIXABAY



Formen gespalten und gesägt. Die Lebensdauer eines Schindeldaches ist von zahlreichen Faktoren abhängig. Entscheidend sind die Holzart, die Machart (gespalten oder gesägt), die Dachneigung, Lage und Ausrichtung sowie die Dachpflege. Als besonders langlebig haben sich Schindeln aus Alaska-Zeder erwiesen. Sie gelten gegenüber Fichte als drei- bis viermal länger haltbar; gegenüber Lärche halten sie etwa doppelt so lange. Gespaltene Schindeln hätten den Vorteil, dass das Wasser entlang der Fasern ablaufen kann, sie weniger Feuchtigkeit aufnehmen und schneller trocknen können, erklärt Hummel. Je steiler eine Dachfläche sei, desto länger die Lebensdauer der Schindeln. Um Staunässe zu vermeiden, sollte unter 14 Grad Dachneigung keine Schindeleindeckung verbaut werden. Beschattete Lagen lassen Schindeldächer schlechter trocknen. Moose können sich ansiedeln und das Holz darunter fault. Höhenlagen wirken sich durch die geringere Luftfeuchte positiv auf die Haltbarkeit von Schindeldächern aus.

Dächer würden immer dreilagig verlegt, in regengeschützten Bereichen der Fassade reiche oft eine zweilagige Schicht, erklärt Simon Hummel. Bei der Verlegung von Schindeln sei handwerkliches Fingerspitzengefühl gefragt. Zu starke Schläge auf das Holz führten zu Rissbildungen an den Schindeln. Ideal sei es, die Schindeln von Hand zu nageln. Bei der zeitsparenden Verwendung eines Druckluftgerätes sollte darauf geachtet werden, dass es über einen Begrenzer der Einschlagtiefe verfügt, meint Hummel.

Schindeldächer – egal welcher Holzart – erhalten durch Feuchtigkeit und UV-Strahlung mit der Zeit eine Patina. An Flächen, die dem Regen ausgesetzt sind, werden die Schindeln grau bis silbrig glänzend. An der Sonne ausgesetzten Südseite hingegen dunkeln die Schindeln je nach Holzart und werden hell- bis dunkelbraun. Um die Optik anzugleichen, bietet das Schindelzentrum zahlreiche Modelle mit einer Vorvergrauung an. Dabei werden die Schindeln mit einer speziellen Lasur im ganzen Bund getaucht. Dies hat gegenüber einem nachträglichen Anstrich den Vorteil, dass auch die Rückseite der Schindeln mit einer Farbschicht versehen wird und die Schindeln sich nicht durch unterschiedliche Oberflächenspannungen von Vor- und Rückseite verziehen können. Das bundweise Eintauchen der Schindeln funktioniert allerdings nur bei gespaltenen Schindeln, da gesägte Schindeln zu dicht aufeinanderliegen und sich die Lasur nicht auf die Unterseiten verteilen kann. Zur Steigerung der Haltbarkeit wird auch eine Kesseldruckimprägnierung der Schindeln angeboten. Bei einer regelmäßigen Pflege des Daches, wie etwa dem Entfernen von Moosschichten, können Schindeldächer rund 50 Jahre halten.

WOLFRAM SEIPP



FASSADEN MIT RUNDSCHINDELN WERDEN VOR ALLEM IM VORALPENGEbiet TRADITIONELL ALS WETTERSCHUTZ VERWENDET.
FOTO: PIXABAY

de vor allem Fichte und Lärche verwendet, in Norddeutschland eher Eiche und Buche. Bereits im Römischen Reich waren Schindeldächer und Fassadenverkleidungen mit Schindeln weit verbreitet. In zahlreichen Regionen weltweit, wo ausreichend Holz vorhanden war, kamen Schindeln traditionell als Dachmaterial und Fassadenschutz zum Einsatz.

Nach verheerenden Bränden wurden ab dem Mittelalter Schindeldächer und Reetdächer in Städten zunehmend durch feuerresistente Ziegeldächer ersetzt. In vielen ländlichen Regionen blieb das Schindeldach aber bis ins 20. Jahrhundert weit verbreitet. Durch die industrielle Herstellung günstiger Nägel wurden auch zu-

SCHINDELDÄCHER ZÄHLEN ZU DEN ÄLTESTEN DACHEINDECKUNGEN UND WURDEN IN OBER-SCHWABEN SCHON ETWA 4000 VOR CHRISTUS VERWENDET.
FOTO: PIXABAY



nehmend Fassaden mit Schindeln verkleidet und es entstanden regionale Stile, etwa mit dekorativen Rundschindeln. Heute werde die alte Handwerkskunst des Schindelbaus vielerorts wiederentdeckt, betont Simon Hummel, seit 2025 in vierter Generation Geschäftsführer des Schindelzentrums Allgäu. Der vor rund 100 Jahren gegründete Großlieferant und Produzent von Holzschindeln jeglicher Holzarten und Formen gilt als Marktführer in Europa. Heimisches Holz wie Fichte, Lärche oder Eiche wird aus der Tschechei bezogen. Zedern, wie Rotzeder, Alaska-Zeder oder Weißzeder, kommen aus Kanada. Die Rohlinge werden in der eigenen Werkstatt nachbearbeitet. Sie werden in unterschiedliche



GREEN VILLAGE FELDKIRCHEN



GRÜNE VIBES. GROSSE ZUKUNFT.

Neues Wohnen auf dem letzten großen Grundstück im Ortszentrum

INDIVIDUELLES WOHLFÜHLEN

1 bis 5,5 Zimmer für Singles, Paare, Familien & Kapitalanleger
mit Privatgärten, Balkonen & Dachterrassen

NACHHALTIGES SETUP

AFK-Geothermie & PV-Dachanlagen, Balkon-Photovoltaik je
Wohnung für spürbar geringere Betriebs-/Nebenkosten &
langfristigen Werterhalt

STYLISCHE BEHAGLICHKEIT

Helle Räume, wohngesunde Materialien, Markenausstattung,
bodenebene Duschen mit Echtglaskabinen u. v. m.

KOMFORT-SETTING HEUTE WIE MORGEN

Schnelles Internet, zukunftssichere CAT-7-Verkabelung, Aufzüge,
Tiefgaragen-Komfort-Einzelstellplätze mit Wallbox-Vorrichtung

LEBEN IM URBAN VILLAGE

Kita nebenan, Einkaufen & Alltag zu Fuß, Erholungs-
& Badeparadies in Spazierweite

AM TOR ZUR CITY

20 S-Bahn-Min. in die Münchner Innenstadt, nah zur
Messe München und zum businessstarken Münchner
Osten & Norden

GREEN COMMUNITY:

MEET & MITSPIELEN – in geschützten, autofreien Grünanlagen mit großzügigem, vielseitig ausgestattetem Spielbereich

RELAX & RATSCHEN – unter Sonnensegeln und in baumumsäumten, lauschigen Sitzgruppen

2-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	39,98 M² WFL.	·	€ 359.900,-
3-ZI-WOHNUNG	·	DG	·	93,06 M² WFL.	·	€ 859.900,-

4-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	89,99 M² WFL.	·	€ 799.900,-
5-ZI-WOHNUNG	·	I.OG	·	99,39 M² WFL.	·	€ 874.900,-



Info-Center

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

**Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:**

**Michael
Scharrer**
0171/642 44 68

**Thomas
Hannemann**
0163/312 31 58

**Erdal
Kacan**
0173/360 46 96

**Stefan
Neumeister**
0160/157 72 49

DIE SUCHE NACH DEM VERLORENEN PARADIES

Die **GESCHICHTE DER GARTENKUNST** ist lang und vielfältig

Der Ursprung der Gartenkunst bleibt im Dunkeln, denn Gärten gibt es in allen Kulturen und ihre frühesten Zeugnisse reichen weit ins Altertum zurück. Das älteste überlieferte Beispiel ist wohl der Garten Eden. Die Sehnsucht nach diesem verlorenen Paradies scheint in unseren Genen gespeichert. Die Beschreibung in der Genesis in Bezug auf die Vegetation als „lieblich zur Schau und köstlich als Speise“ und mit einem sich in vier Läufe teilenden Fluss bleibt aber vage genug, in aller Welt neue Interpretationen ermöglicht zu haben. Lebenspendendes Wasser, Zier und Nahrung blieben aber bis heute bestimmende Elemente der Gartenkunst. Die Eigenschaft eines idealen Lebensraums für alle Geschöpfe der Erde, die dem Paradies eigen war, ist mit der Zeit in den Hintergrund geraten mit fatalen Folgen für viele Arten. Ökologische Naturgärten kehren heute dahin zurück.

Die Entwicklung der Gartenkunst in Asien seit 3000 vor Christus in Verbindung mit fernöstlichen Religionen und Philosophien ist ein allzu umfangreiches Kapitel. Der Fokus soll hier daher auf dem Abendland liegen.

Gärten waren seit jeher ein Privileg der Oberschicht. Um sich beim Volk beliebt zu machen, konnten öffentliche Gärten und Parks durchaus Wirkung zeigen, wie etwa in Ägypten des Pharaos Ramses III. Vor 4000 Jahren entstandene ägyptische Malereien bieten wohl die ältesten Gartenansichten. Ersten Höhepunkt erreichte das Genre mit den terrassenförmigen Hängenden Gärten der Semiramis von Babylon (heute Irak), die zu den sieben

Weltwundern der Antike zählen. Auch altpersische Gärten sind als prachtvoll und duftend überliefert. Wie überhaupt sich die Gärten des Orients eng an paradiesischen Vorstellungen orientierten. Die Mauren brachten sie im Mittelalter nach Spanien. In Granada, Sevilla und Córdoba finden sich die herrlichsten Beispiele. Ihre Paläste und Villen versahen auch die Römer mit üppigen, wasserreichen Gärten. Ihre Vorliebe fürs ländliche Leben brachte neben den Lustgärten auch Nutzgärten hervor, vorrangig mit Weinanbau, ähnlich denen der Griechen zuvor, die jedoch Obstgärten bevorzugten.

Das Christentum brachte die Wende: Gärten kamen hinter klösterliche Mauern. Die Mönche und Nonnen widmeten sich vor allem dem Anbau von Lebensmitteln, auch Kräutern und Gewürzen. Gärten dienten aber auch der Kontemplation, wovon noch einige historische Kreuzgänge zeugen. Erst im späteren Mittelalter kamen Blumen- und sogenannte Wiesen-Baumgärten außerhalb der Klostermauern auf.

Die Neuzeit begann mit der Befreiung: Die Wiedergeburt (Renaissance) der Antike, die Berührung mit dem Orient und die Ideen des Humanismus brachten in Italien Ende des 15. Jahrhunderts eine nach ästhetischen Idealen geformte Gartenkunst hervor. Immergrüne, geometrische Muster bildende Hecken und füllende Blumenbeete standen in enger Verbindung mit Architektur, Grotten, Wasserspielen aller Art, Skulpturen sowie exotischen Gewächsen in teils gigantischen Kübeln. Es ging um ein ästhetisches Abbild der Ländlichkeit, fein wie vom Goldschmied ziseliert, wobei sich christliche wie antike Ideale vermischten.



DER ITALIENISCHE GARTEN ZU BEGINN DER NEUZEIT (HIER VOM CASTEL GANDOLFO) WAR EIN ORNAMENTALER ZIERGARTEN VON PRÄZISER ORDNUNG. FOTO: WIKIMEDIA/GUGGANIJ

Der italienische Gartenstil breitete sich nur gemächlich über ganz Europa aus. Die Eroberung des Kontinents durch den barocken Garten von Frankreich aus begann daher erst im 17. Jahrhundert. Sein Charakter ist geradezu konträr, denn die ausgedehnten Gartenanlagen der französischen Schlösser und Residenzen sind Ausdruck absolutistischer Macht, wie geradezu gigantomatisch in den Parkanlagen von Versailles zu sehen. Französische Fürsten zeigten ihre Herrschaft über die Natur und veranschaulichten ihre Reichtümer. Die Anlagen bestehen aus einem spiegelsymmetrischen, geometrischen System, erschließbar über

ein Netz weit kreuzender Wegachsen. Brunnen und Skulpturen greifen Szenen der griechischen und römischen Mythologie auf. Besonders prunkvoll sind die sogenannten Parterres vor der Gartenfassade der Schlösser gestaltet, auf den Ausblick aus der Beletage bezogen. Dahinter folgt in der Regel das Boskett, ein niederwaldartiges Muster aus formgeschnittenen Kunsthecken, die Motive der gebauten Architektur in die Landschaft übertragen. Kleine Bauwerke wie Pavillons und Lustschlösser finden sich hier ebenfalls. Im letzten Teil des Barockgartens folgt ein Wald. Zur Orientierung werden auch hier die Wege axial fortgeführt



DAS NEUE SCHLOSS IN BAD MUSKAU (19. JAHRHUNDERT) SCHEINT IN FREIER NATUR GEBAUT ZU SEIN. DOCH ES HANDELT SICH BEIM FÜRST-PÜCKLER-PARK (UNESCO-WELTKULTURERBE) UM EINEN ENGLISCHEN GARTEN. DAS IDEAL EINES BEGEHBAREN GEMÄLDES KÖNNTE NICHT ÜBERZEUGENDER UMGESETZT SEIN. FOTO: WIKIMEDIA/KORA27



DIE AUSBREITUNG DES RENAISSANCEGARTENS WURDE REGIONAL (HIER IN FRANKREICH, CHATEAU DE VILLANDRY) UNTERSCHIEDLICH AUSGELEGT. DIESER „GARTEN DER LIEBE“ BENÖTIGTE NATÜRLICH AUCH FARBEN. FOTO: PIXABAY/ RAUSCHENBERGER



DER MEISTER DIESES PARADIESGÄRTLEINS (UM 1410–20) STELLTE ZWAR KEINEN MITTELALTERLICHEN KLOSTERGARTEN DAR, DOCH MUSS ER EINEN SOLCHEN ZUM VORBILD GEHABT HABEN. DIE MEISTEN ARTEN SIND KLAR IDENTIFIZIERBAR.
FOTO: STÄDEL MUSEUM FRANKFURT AM MAIN



MITTELALTERLICHE KLOSTERGÄRTEN WIE DER IN BLAUBEUREN WAREN VOR ALLEM NUTZGÄRTEN. NEBEN GEMÜSE SPIELTEN GEWÜRZE UND HEILKRÄUTER EINE WICHTIGE ROLLE. FOTO: WIKIMEDIA/ANDREAS PRAEFCKE

und verzweigen sich fächerartig oder sternförmig. Die Jagdreviere können so bequem und gefahrlos erreicht werden.

Mit ihren weitreichenden Handelsverbindungen gelang es den Niederländern, den barocken Garten mit farbenfroher Blütenpracht aus aller Welt anzureichern. Dies trug dazu bei, dass sich die Rokokogärten des 18. Jahrhunderts verspielter und artenreicher zeigten. Sie dienten nicht mehr dem Hofzeremoniell und der Machtdemonstration, sondern einem vergnüglichen Zeitvertreib mit Spielen und Inszenierungen. Die symmetrische Strenge und Weitläufigkeit wichen zierlicheren Formen und Motiven, die auch schon mal aus der Reihe tanzten.

Im bewussten Kontrast zum Barockgarten steht der im 18. Jahrhundert entwickelte englische Landschaftsgarten. Vor allem englische Philosophen, Dichter und Schriftsteller forderten ein Umdenken im Verhältnis zur Natur. So entwickelte

IM SCHLOSSGARTEN WEIKERSHEIM WURDE EINE VERSPIELTE ROKOKO-ANLAGE REKONSTRUIERT, WIE SIE UNTER DEM EINFLUSS NIEDERLÄNDISCHEN BLUMENHANDELS ENTSTANDEN SEIN KÖNNTE.
FOTO: SSG



sich das Konzept malerischer Parkanlagen, die als begehbare Landschaftsgemälde in freie Natur auslaufen. Mit Tempeln, künstlichen Ruinen, Grotten, Eremitagen oder Chinoiserien erfahren sie philosophisch-literarische Deutung. Das Begehen des englischen Gartens offenbart hinter jeder Biegung ein neues „Gemälde“, wie es übrigens die Japaner in ihren Gärten seit jeher praktiziert haben. Das 20. Jahrhundert bringt eine Demokratisierung

der Gartenkunst mit sich. Städte legen öffentliche Anlagen an und stellen Areale für Schrebergärten zur Verfügung. Mit der architektonischen Moderne kamen neue Gestaltungsprinzipien und Materialien hinzu. Die Ökologie spielt zunehmend eine Rolle. Der Naturgarten wird heute allmählich zum ästhetischen Ideal, auch wenn in Privatgärten individuelle Freiheiten zu keiner klaren Linie führen.

REINHARD PALMER

DIE MACHT-DEMONSTRATION IN DEN BAROCKGÄRTEN – AUCH DES SCHLOSSES SCHWETZINGEN – BEDURFTE DER ENTSPRECHENDEN WEITE. DAS SYSTEM BEGANN IM PARTERRE, SETZTE SICH IM BOSKETT FORT, UM SCHLIESSLICH IM WALD ZU ENDEN.
FOTO: SSG/ ANDREA RACHELE



ERLEICHTERUNG IM ALLTAG

Wie **SMARTHOME** als **STILLER HELFER IM HAUSHALT** eingesetzt werden kann

Ob Licht, Heizung, Fenster, Türen, Waschmaschine, Saug- oder Wischroboter, Geschirrspüler, Kühlschrank oder Kaffeeautomat: Vernetzte Smarthome-Geräte übernehmen immer mehr die Rolle als stille Haushaltshelfer, die effektiv im Hintergrund arbeiten, ohne dass man ständig eingreifen muss. Und das Gute daran ist, dass sie nicht nur von vielen kleinen Routinetätigkeiten befreien, sondern insgesamt das Leben erleichtern und im Idealfall auch durch eine optimierte Energieeffizienz die Haushaltskasse entlasten. Typische Arbeiten im Haushalt finden ja zu einem Großteil in der Küche statt und beginnen meistens in der Früh mit dem Morgenkaffee.

Smarte Kaffeemaschinen starten morgens automatisch und bereiten den Kaffee nach gespeicherten Einstellungen zu. Oder: Vernetzte Kühlschränke überwachen Lebensmittelvorräte und warnen vor Ablaufdatum, während smarte Küchenwaagen sich mit Rezept-Apps verbinden und Schritt für Schritt durch den Kochvorgang führen. Das Ergebnis: weniger Verschwendung, bessere Planung und entspannteres Kochen. Smarte Rollläden reagie-

ren automatisch auf Sonne, Hitze oder Wind, während Fenster- und Türsensoren offene Fenster melden. Staubsaugen fällig? Während frühere Modelle nach dem Zufallsprinzip fuhrren, nutzen heutige Geräte LiDAR-Navigation

und KI-Objekterkennung, um die Effizienz der Reinigung spürbar zu steigern. Laut Branchenexperten können diese Geräte pro Haushalt jährlich bis zu 104 Stunden Hausarbeit einsparen. Die stillen smarten Helfer können aber

auch die Sicherheit in Haus und Wohnung erhöhen, indem Rauch-, Wasser- und Bewegungsmelder Warnungen sofort aufs Handy senden und so größeres Unheil verhindern können.

RUDI KANAMÜLLER

EIN BACKOFEN, DER MITDENKT UND WEISS, WAS GERADE AM KÖCHELN IST.
FOTO: BOSCH





DIE WELTBERÜHMTE ZELTDÄCHER DES OLYMPIA-PARKS, ENTWORFEN VON FREI OTTO, SIND EINES DER STILPRÄGENDEN BAUWERKE, DIE MÜNCHEN SEINE BESONDERHEIT VERLEIHEN.
FOTO: TUGULDUR BAATAR / UNSPLASH

Philologie, sieht darin ein bewusstes Signal. Englische Bezeichnungen sollen Modernität ansprechen, deutsche Namen wirken bodenständig. Für die Marke München, deren Anziehungskraft aus einer lokal verwurzelten Identität stammt, kann die Sprachwahl jedoch Fragezeichen aufwerfen.

Haben Kussmann und Sacher also recht? Ja und nein. Der britische Forscher Simon Anholt sowie die Stadtforscher Mihalis Kavaratzis und Gregory Ashworth eint in ihren Arbeiten die Erkenntnis, dass eine Stadtmarke aus der Historie, Erzählungen und aus dem alltäglichen Bild, das Menschen von einem Ort haben, entsteht. Für München heißt das: Die Marke der Stadt existiert unabhängig davon, wie einzelne Neubauten heißen. Niemand reist wegen des Namens BMW Welt nach München. Die Anziehungskraft entsteht durch das Unternehmen selbst, durch die Architektur und durch die Geschichte dahinter. Jedoch fällt

DIE STADT ALS MARKE

Lässt sich der WERT EINER STADT mit den Namen ihrer Gebäude steigern?

Kürzlich stellten Katja Kussmann und Nicola Sacher von der auf Immobilien spezialisierten Kommunikationsagentur Kussmann Sacher eine These auf, die eine berechtigte Debatte entfachte. Sie sind der Meinung, dass der Wert einer Stadt im internationalen Streben um Wettbewerbsfähigkeit auch auf den Namen ihrer Gebäude basiert und daher eine wirtschaftliche Perspektive aufzeigt. Plausibel wäre der Gedanke schon, denn Namen sind Bestandteil von Marken, und sie verkörpern durchaus einen

Anders verhält es sich bei der Betrachtung des Immobilienmarkts. Dort können Namen durchaus einen ökonomischen Nutzen entfalten. Sie erhöhen die Wiedererkennbarkeit, erleichtern die Vermarktung und erzeugen Prestige. Ein Bürohaus mit eigener Identität lässt sich leichter positionieren als ein anonymes Objekt. Von diesem Mehrwert profitiert jedoch in erster Linie der Eigentümer oder der Projektentwickler, nicht zwangsläufig die Stadt. Ihr Markenkern nährt sich über Jahrzehnte aus Traditionen, Kulturen und dem gebauten Raum. München verdankt seinen



DAS BEISPIEL DER BMW WELT ZEIGT, DASS VOR ALLEM DIE ARCHITEKTUR DIE BESUCHER LOCKT, WENIGER DER DAFÜR GEWÄHLTE NAME. JEDOCH IST DIE ZUORDNUNG ZUM UNTERNEHMEN NICHT ZU UNTERSCHÄTZEN.
FOTO: PAVELS / UNSPLASH



DER VIKTUALIENMARKT MIT DER DAHINTER LIEGENDEN HEILIG-GEIST-KIRCHE STEHT FÜR TRADITION IN DER BAUKULTUR WIE AUCH IM MENSCHLICHEN MITEINANDER.
FOTO: RICHARD HUBER / WIKIPEDIA

wirtschaftlichen Wert. Doch trägt eine Beteilung tatsächlich zur Stärke einer Stadt bei oder nutzt sie lediglich den Wert, den andere längst geschaffen haben? Die Forschung zur Stadtökonomie zeichnet ein anderes Bild. Für die Attraktivität eines Standorts sind Erreichbarkeit, Hochschulen, Fachkräfte, Innovationsnetzwerke, Infrastruktur und Lebensqualität ausschlaggebend. Bis heute gibt es keine belastbare empirische Studie, die nachweist, dass eine Stadt wirtschaftlich erfolgreicher wird, weil ihre Quartiere oder Bauwerke besonderen sprachlichen Raffinessen unterliegen.

internationalen Ruf nicht einzelnen Projekt-namen. Vielmehr prägen sie bauliche Highlights wie die Frauenkirche, die Residenz, der Olympiapark, die Pinakotheken, die BMW Welt, verschiedene Stadtviertel oder Orte wie der Viktualienmarkt, der Marienplatz mit seinem prägnanten Rathaus oder der weitläufige Englische Garten mit einzigartiger Biergartenkultur. Diese gestalterischen Qualitäten haben der Stadt Bedeutung verliehen.

Dennoch kommt man nicht umhin festzustellen, dass der Versuch zunehmend unter-nommen wird, durch kreatives Ausleben eng-

lischer Gebäude- und Quartiersbetitelungen deren Wert zu steigern. Das ist auch der Aspekt, den die Beraterinnen berechtigterweise kritisieren und es sogar als „Architektur der Entortung“ bezeichnen. Tatsächlich klingen „Uptown München“, „Highlight Towers“, „The Verse“, „Heads“ oder „Friends“ erst einmal international, obwohl sie mitten in einer bayerischen Stadt stehen. Die Sprachforschung, die sich mit sogenannten linguistic landscapes beschäftigt wie etwa das Institut für Deutsche

die Zugehörigkeit mit regionalem Namensbezug leichter. An der zunehmenden Verwendung englischsprachiger Bezeichnungen wird sich jedoch kaum etwas ändern lassen. Internationale Unternehmen haben München längst als attraktiven Standort für sich entdeckt. In vielen dieser Firmen ist Englisch die Unternehmenssprache. Entsprechend spiegeln sich englische Begriffe auch in den Namen ihrer Büro- und Geschäftsgebäude wider.

KELLY KELCH



AUCH DER ENGLISCHE GARTEN MIT DER BEKANNTEN EISBACHWELLE UND DER BIERGARTENKULTUR GEHÖRT MIT ZU DEN AM MEISTEN BESUCHTEN PLÄTZEN MÜNCHENS.
FOTO: CARSTEN STEGER / WIKIPEDIA

IM BAU!

IMMER DIE RICHTIGE WAHL.

2- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN DIREKT AM KLÖTZLMÜHLBACH

KAPITALANLEGER

ALLE VORAUSSETZUNGEN FÜR CASHFLOW:

- **Vielfach kompakte Einheiten ab ca. 40 m²** – ideal auf den Bedarf vor Ort ausgerichtet
- **Markenausstattung & qualitätsstarke Materialien** – anhaltend hoher Komfort, langfristige Kostenkontrolle & Wertbestand
- **Gefragte, wachstumsstarke Lage** – mit stabiler Mieternachfrage
- **Energieeffizienzklasse A+** – niedrige Nebenkosten, starkes Argument für Mieter
- **Solide Investition** – in ein Joint-Venture-Projekt zweier Traditionsbauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung & Finanzstärke



EIGENNUTZER

BEREIT FÜR IHR LEBEN IM FLOW:

- **Variantenreiche Grundrisse für Ihren Lebensstil** – bis 5 Zimmer & ca. 116 m² Wfl.
- **Balkon, Terrasse oder Garten** – immer ideal, z. T. mit Wasserblick
- **Nachhaltig, kostensparend, zukunftsgerecht** – Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV-Dachanlagen & private Balkon-Photovoltaik je Einheit
- **Genuss in jedem Alter** – Aufzüge, Tiefgarage, bodengleiche Duschen u. v. m.
- **Ruhige Lage am Bach, Natur rundherum** – Stadtleben & alles für den Alltag nur wenige Minuten entfernt
- **Clever finanzieren** – KfW-55-Fördermöglichkeit für Eigennutzer *

* Insofern Fördermittel verfügbar sind.

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

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

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

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

INFO-CENTER

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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:



Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58



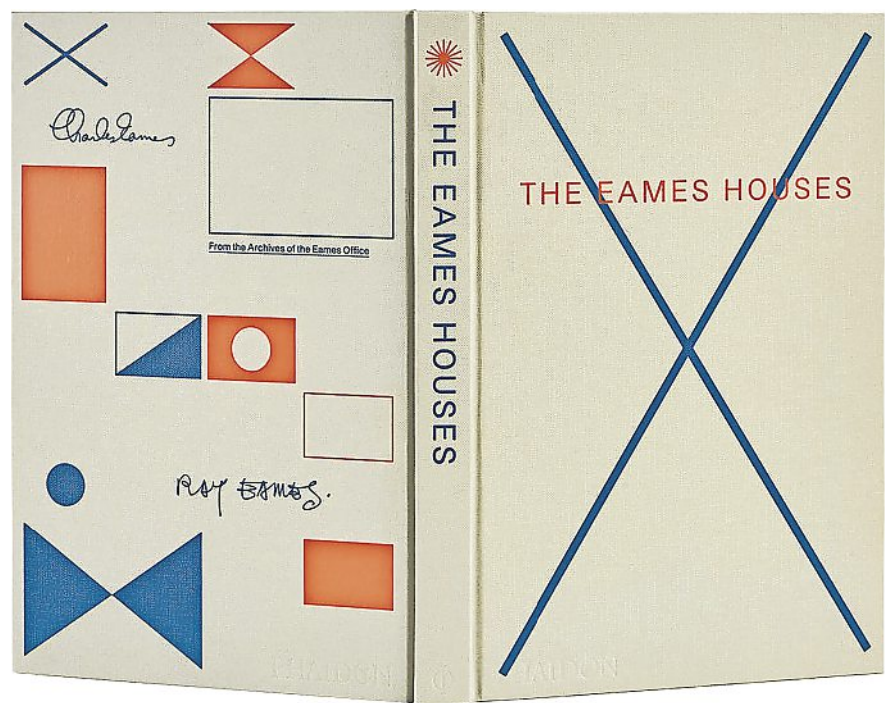
Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

DURCHS SCHLÜSSELLOCH GESCHAUT

Mit „THE EAMES HOUSES – CHARLES AND RAY EAMES RESIDENTIAL“ legt der Phaidon Verlag einen aufwendig gestalteten Bildband vor

Muss man diese Namen erklären? Charles und Ray Eames gelten als das bekannteste Designer-Ehepaar des 20. Jahrhunderts. Bis heute bereichern Möbelklassiker wie der chillige Eames Lounge Chair von 1956 die Wohnzimmer der Welt, auch der Eames Plastic Chair zählt zu den Aushängeschildern guten Geschmacks – beide Modelle werden von Vitra

hergestellt und vertrieben. Auch in der Architektur setzte das Power-Couple Maßstäbe: Mit dem Eames House (Case Study House Nr. 8) aus vorgefertigten Stahl- und Glaselementen, das im Rahmen eines Case-Study-Programms entstand, bewiesen Ray und Charles, dass man in erschwinglichen, leicht montierbaren Modellhäusern mit hoher Wohnqualität leben kann – und machten es selbst vor, indem sie darin lebten: House Nr. 8 steht auf einem zwei Hektar



großen Grundstück im Viertel Pacific Palisades nördlich von Santa Monica am Pazifik. Ein neues Buch aus dem Phaidon Verlag, erschienen im Mai 2026, zeigt auf 288 Seiten erstmals alle acht Wohnhäuser, die das Paar zwischen 1945 und 1955 entworfen hat. Dazu geben Entwürfe,

„THE EAMES HOUSES“ UMFASST MEHRERE BISHER UNVERÖFFENTLICHTE GEBÄUDE UND STELLT DIE ARCHITEKTONISCHEN ARBEITEN DES EINFLUSSREICHEN PAARES GEGENÜBER. FOTO: PHAIDON VERLAG

Briefe, Skizzen und Archivmaterial in sechs Kapiteln Einblicke in den gestalterischen Kosmos und in die Designprozesse, begleitet von Texten kundiger Köpfe wie zum Beispiel von Eckart Maise, Vorstandsmitglied der Eames Foundation. Die präsentierten Bauten zeigen einmal mehr, wie sehr Ray und Charles den Menschen ins Zentrum ihres Schaffens stellten und dessen architektonische Umgebung an grundlegende Bedürfnisse anpassten. Das Buch zeigt darüber hinaus Möbel, Spielzeug, Textilien und Grafikdesign aus der Feder des Duos. So ist der aufwendig gestaltete Bildband ein Zeitdokument, das eine der wichtigsten Keimzellen des Mid-Century-Designs zeigt – dessen Strahlkraft ist bis heute ungebrochen. **FRANZISKA HORN**



ZWECKMÄSSIG UND AUF DEN MENSCHEN AUSGERICHTET: WOHNVORSCHLAG IN STILECHTEM MID-CENTURY-DESIGN.

SKIZZEN, ZEICHNUNGEN UND ANDERE ILLUSTRATIONEN AUS DEM HAUSE EAMES, ZUMEIST ERSTELLT VON KÜNSTLERIN RAY. FOTOS: PHAIDON VERLAG



MÖBLIERT UND TEMPORÄR

Ein Wohnungsmarkt zwischen FLEXIBILITÄT, STEIGENDEN PREISEN und NEUEN VERLAGERUNGSEFFEKTEN

Waseinst vor allem (temporär in Deutschland tätigen) Projektkräften oder Studierenden vorbehalten war, entwickelt sich zunehmend zu einem maßgeblichen Segment des urbanen Wohnungsmarktes. Befristete und möblierte Wohnangebote erreichten bis Mitte 2026 in deutschen Metropolen einen neuen Höchststand. Bereits Ende 2024 entfiel in Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern über 30 Prozent aller Wohnungsinserate auf diese Sparte. 2012 lag dieser Anteil noch bei rund 15 Prozent.

Die stetig wachsende Bedeutung zeigt für den an erster Stelle stehenden Wohnimmobiliensektor spürbare Auswirkungen. Darauf verweist die Studie „Mietwohnungssegmente – Bedeutung und Auswirkungen auf den Mietwohnungsmärkten“, die das Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) im Auftrag des Bundesbauministeriums und des Bundesinstituts für Bau, Stadt und Raumforschung (BBSR) erstellte. Die Forscher sehen Hinweise darauf, dass ein Teil des klassischen Mietwohnungsangebots in dieses weniger regulierte Segment verlagert wurde. Als möglicher Auslöser gilt die Einführung der Mietpreisbremse im Jahr

2015, die nur unmöblierte Wohnungen mit unbefristeten Mietverträgen betrifft. Besonders deutlich zeigt sich die Entwicklung in München. Dort ist inzwischen etwa jedes dritte Wohnungsangebot möbliert oder befristet inseriert. Für Wohnungssuchende bedeutet die-

ser Trend nichts Gutes. Zwar stehen möblierte Wohnungen häufig kurzfristig zur Verfügung, die größere Flexibilität hat jedoch ihren Preis. Hier werden oftmals Quadratmeterpreise von über 30 Euro aufgerufen. Die wirtschaftliche Attraktivität indiziert, warum viele Eigentü-

mer auf dieses Modell umschwenken. Nicht zuletzt auch, weil die Anschaffungskosten für Möbel steuerliche Berücksichtigung finden und sich darüber hinaus durch einen Möblierungszuschlag in vielen Fällen höhere Mietcinnahmen erzielen lassen. **KELLY KELCH**



MÖBLIERTES WOHNEN MIT TEMPORÄREN MIETVERTRÄGEN ENTWÄCHST AUFGRUND DER FINANZIELLEN ATTRAKTIVITÄT SEINEM NISCHENDASEIN.

FOTO: UNSPLASH / JON STEBBE



FAST ALLE VERGEBEN. IHRE TRAUMWOHNUNG: NOCH FREI!

NUR NOCH WENIGE 3- BIS 5-ZIMMER-WOHNUNGEN

home

BEZUGSFERTIG ENDE 2026!



PRIVATE FREISITZE & GRÜNER TREFFPUNKT

- Terrassen mit Gärten, Balkone & Dachterrassen
- Begrünter Innenhof mit Spiel- & Sitzbereichen

SONNENSTROM

- PV-Dachanlagen (Allgemeinstromversorgung)
- Private Balkon-Photovoltaik je Wohnung – direkt nutzbar für den Eigenstrombedarf

EFFIZIENZHAUS 40 QNG-PLUS

- Aktuell eine der höchsten Nachhaltigkeitsstufen
- KfW-Fördermöglichkeit* & langfristiger Wert-Booster-Effekt

WOHLFÜHLQUALITÄT

- Variantenreiche Grundrisse für individuelle Wohnstile
- Bodenebene Duschen mit Echtglaskabinen, Fußbodenheizung u. v. m.
- Aufzüge & private Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Vorrüstung für Wallboxen

* Förderung möglich, solange Fördermittel verfügbar sind.



STADT. LAND. PERFEKT!

- **NATUR PUR:** Berglwald, Mallertshofer See & Regattaanlage in Radweite
- **INFRASTRUKTUR:** Einkaufen, Gastronomie, medizinische Versorgung & mehr – vieles schon fußläufig erreichbar
- **MÜNCHEN:** 4 Radmin. zur S-Bahn, 24 Fahrmin. in die Münchner Innenstadt

Mehr erfahren:



KfW-
EFFIZIENZHAUS
40 QNG

3-Zi.-Whg.	3.OG/DG	121,33 m² Wfl.	€ 999.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m² Wfl.	€ 829.900,-
4-Zi.-Whg.	3.OG/DG	90,80 m² Wfl.	€ 829.900,-
4-Zi.-Whg.	2. OG	106,19 m² Wfl.	€ 859.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m² Wfl.	€ 999.900,-
5-Zi.-Whg.	EG	123,10 m² Wfl.	€ 1.029.900,-

Beratung vor Ort

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Michael Scharrer
0171 / 642 44 68



www.baywobau.de
Tel 089/286 500



DIE DACHLANDSCHAFT DER ZENTRALIRANISCHEN STADT YAZD WEIST EINE VIELZAHL VON WINDFÄNGERN IN VERSCHIEDENEN GRÖSSEN AUF.

FOTO: PIXABAY/NATURFREUND_PICS

KÜHLUNG OHNE STROMVERBRAUCH

RAFFINIERTER WINDFÄNGER waren DIE KLIMAANLAGEN des antiken Persiens

Wer schon Regionen des einstigen persischen Reichs bereist hat, wird wohl die antiken Städte mit vielen turmartigen Dachaufbauten in Erinnerung haben. Selbst in kleinen Orten können Häuser, Paläste oder auch Wasserspeicher über bisweilen mehrere solche verfügen. Die meisten dieser „Türme“ sind quadratisch oder rechteckig im Grundriss und in der Regel schmucklos. Öffnungen finden sich nur zuoberst unterm abschließenden Dach. Der Nutzen derartiger Türme erklärt sich aus deren Funktionsweise, die von außen nicht ersichtlich ist. Denn es handelt sich um Badgire (Windfänger), also so etwas wie traditionelle Klimaanlage. Mit dem fortschrei-

tenden Klimawandel wächst das Interesse an der Funktionsweise dieser Jahrtausende alten Vorrichtungen auch bei uns.

Ein Badgir dient der natürlichen Belüftung eines Gebäudes. Und dies ohne Energieverbrauch und Technik, denn statt einer Elektroinstallation nutzt der Kühlturm physikalische Effekte, die Luftströme auslösen, allen voran den Kamineffekt. Ist am unteren Ende des Systems ein Zustrom kühler Luft aus dem Keller oder aus einer Wasserzisterne per sogenanntem Qanat möglich, so wird diese Luft dem Kamineffekt folgend von der aufsteigenden warmen Luft nachgesogen und strömt kühlend durch die Räume. Auch Springbrunnen können die Zuluft in einem Hof kühlen, um dann über einen Schacht in den Kühlturm zu gelangen. Die

DER BADGIR DES GANJALI KHAN IM IRANISCHEN KERMAN IST INS ÄSTHETISCHE KONZEPT DES GEBÄUDEKOMPLEXES EINGEBUNDEN.
FOTO: WIKIMEDIA/BERNARD GAGNON

zum Keller führenden Schächte verlaufen durchs Erdreich, wo die Luft auch ohne Wasserunterstützung weit heruntergekühlt werden kann. Die Menge der strömenden Luft ist mittels regulierbarer Durchlässe nach Wunsch dosierbar. Da Badgire traditionell aus Lehm gebaut wurden, steht dessen natürliche Speicherbarkeit von Wärme und Kälte zur Verfügung. Auch die Regulierung der Luftfeuchtigkeit ist dem Lehm eigen.

Die Türme verfügen idealerweise über vier Kanäle, die Auslässe in alle vier Himmelsrichtungen aufweisen. Mindestens zwei sind für die Funktionsweise notwendig. Auf diese Weise können kühle Winde auch per Strömung oder durch die Umkehrung des Kamineffekts, also durch den Staudruckeffekt und durch die Druckdifferenz zwischen Luv (windzugewandte Seite) und Lee (windabgewandte Seite), ins Innere gelangen, was in den heißen Regionen in kühlen Nächten besonders effektiv wirkt. Daher der Name „Windfänger“. So können die Räume nicht nur die Nachtkühle speichern, sondern auch die Räume gründlich mit Frischluft versorgen. Diese Funktionsweise bewirkt, dass innerhalb enger Bebauung Luft nach unten bis zum Keller gelangt, von wo aus sie weitergekühlt in Haus und Hof gedrückt wird, um erwärmt wieder nach oben zu entweichen.

Diese Darstellung ist hier auf die Grundprinzipien vereinfacht. Denn Gebäude verfügen auch über Öffnungen, die ebenfalls eine Luftbewegung verursachen und den Verlauf der



Strömungen komplizieren. Doch das System funktioniert trotzdem, denn es greift in die physikalischen Effekte nicht ein, sondern kanalisiert lediglich die Luftströme. Und dies derart, dass im Inneren konstant erträgliche Temperaturen herrschen und die Räume gut belüftet werden. Ein solches flexibles System kann auch mit anderen Vorrichtungen und Gebäudetypen kombiniert werden. Windfänger sind so in der Lage, in Kühlräumen oder Wasserreservoirs für Temperaturen nahe dem Gefrierpunkt zu sorgen. Und da die herausströmende Luft tagsüber meist immer noch unter der Außentemperatur liegt, vermag sie als Nebeneffekt auch den Außenbereich zu kühlen.

Architekten und Stadtplaner, die sich mit dem Thema des klimagerechten Bauens in Europa beschäftigen, sind in der Regel mit den Badgiren vertraut. Bisweilen werden Gebäude derart konzipiert, dass sie zumindest den Kamineffekt ermöglichen. Warum solche bewährten Konzepte nicht intensiver genutzt werden, liegt wohl am hierzulande praktizierten Prinzip der Anpassung an die umliegende Bebauung, sodass Dachaufbauten nicht genehmigt werden. Die Adaptation von Traditionen aus fremden Kulturen bleibt dadurch wohl problematisch.

REINHARD PALMER



DIE VIER BADGIRE DIESES WASSERSPEICHERS IN YAZD (IRAN) HALTEN DAS WASSER FRISCH. DAS SYSTEM VERMAG DIE INNENTEMPÉRATUR BIS NAH AN DEN GEFRIERPUNKT ZU SENKEN.
FOTO: WIKIMEDIA/DIEGO DELSO



RIEDEL

Werte leben.



DIE KUNST DES GEFALTETEN METALLS

Mit dem **MARTINI CHAIR** verwandeln müller und StudioFaubel eine Papieridee in **EINEN KOMFORTABLEN LOUNGE-SESSEL** aus Aluminium

Neu ausgelotet – und überrascht mit einer ungewöhnlichen Mischung aus Präzision und Komfort. Die Idee entstand eher zufällig: Aus Kartonresten eines Schneideplotters faltete Designer Gregor Faubel ein erstes dreidimensionales Papiermodell. Da er für ein anderes Projekt bereits mit müller zusammenarbeitete und die besondere Expertise der Metallmanufaktur in der Laser- und Biegetechnik kannte, stellte er seinen Entwurf dort vor – und stieß sofort auf Begeisterung. Damit begann die eigentliche Entwicklungsarbeit: tüfteln, verfeinern, ausprobieren. Die markante Silhouette erinnerte einen Freund Faubels schließlich an ein Martiniglas. Mit einem Augenzwinkern in Richtung James Bond und der Formensprache der 1960er-Jahre war der Name „Martini Chair“ geboren. Jede

Kante, jeder Radius und jeder Übergang der an Origami erinnernden und nur drei Millimeter starken Sitzschale wird in der Manufaktur in Augsburg sorgfältig von Hand gefertigt. Die leicht federnde Konstruktion gibt beim Hinsetzen dezent nach und folgt den Bewegungen des Körpers. Eine passgenaue Auflage aus Halbnubukleder bildet den warmen Gegenpol zur markanten Aluminiumschale. Diese ist in sämtlichen RAL-Farben erhältlich, das Leder in verschiedenen Naturtönen. Damit funktioniert der Sessel sowohl als Solitär im Wohnbereich als auch in Hotellobbys, Lounges oder modernen Arbeitswelten. **BARBARA BRUBACHER**

DIE CHARAKTERISTISCHE FORM
DES MARTINI CHAIR ERINNERT AN DAS GLAS FÜR
DAS GLEICHNAMIGE GETRÄNK.



OB IM WOHNZIMMER WIE HIER ODER IN LOUNGES ODER MODERNEN ARBEITSWELTEN MACHT DER NEUE STUHL VON MÜLLER/STUDIOFAUBEL EINE GUTE FIGUR.



AUCH IN DER HINTERANSICHT WIRKT DAS GEFALTETE KUNSTWERK SEHR IKONISCH.
ALLE FOTOS: MÜLLER MÖBELFABRIKATION

**VIERLINDEN
QUARTIER**

**Unverhandelbar
ist die Aussicht.**
Anderes lässt sich besprechen.

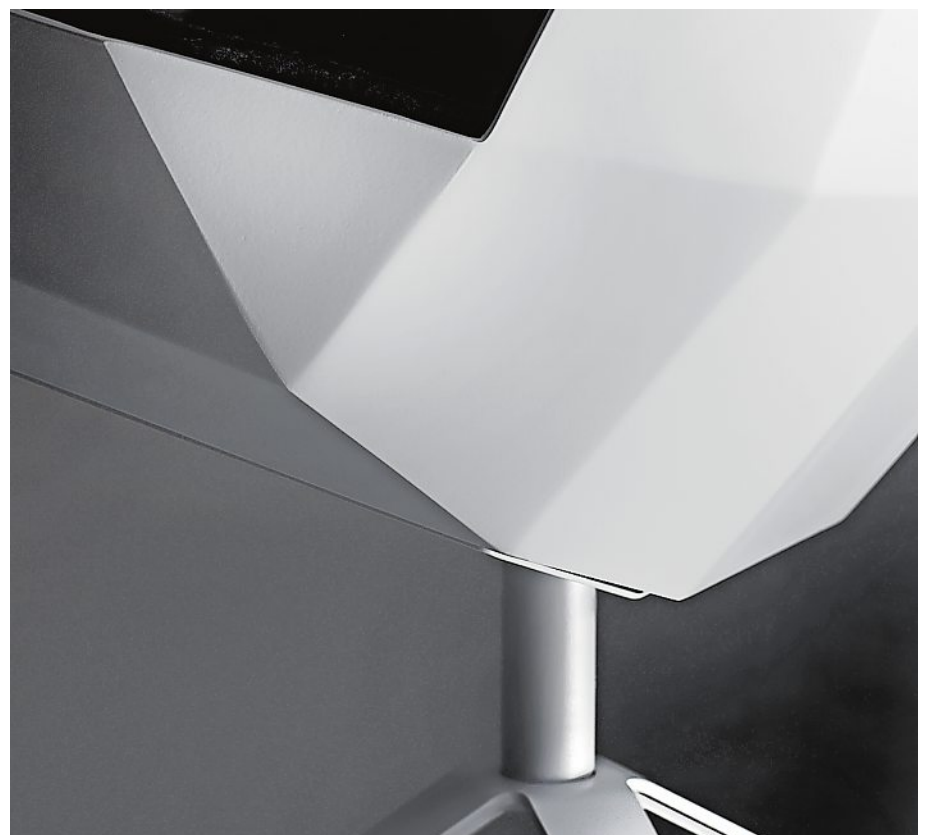


Bis 31.08.2026
**attraktive
Konditionen**
für ausgewählte
Wohnungen.



Entdecken Sie die
bezugsfertigen Eigentumswohnungen
in Lindau am Bodensee.

Vierlinden-Quartier
T. 0152 / 08000125 | www.vierlinden-quartier.de



JEDER FALZ ERFÜLLT NICHT NUR EINE GESTALTERISCHE FUNKTION, SONDERN TRÄGT AUCH ZUR STABILITÄT UND ZUM SITZKOMFORT BEI.

WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN – SEIT 1967

Seit fast 60 Jahren steht DEMOS Wohnbau GmbH für Qualität und Beständigkeit im Wohnungsbau und zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien im Großraum München. Ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis bei vielfach unter Beweis gestellter hoher Qualität prägt jedes Bauvorhaben von DEMOS. Ausgezeichnet 2023 und 2026 von Creditreform, gehört DEMOS bundesweit zu den besten und sichersten Bauträgern.

Entdecken Sie unser aktuelles Angebot.



Fertigstellung noch 2026

Grondorf (Haar)

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
4-Zimmer-Reihenhäuser

Preisbeispiele

2-Zi.-Whg., ca. 62 m² Wfl., € 678.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 87 m² Wfl., € 986.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.

Vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2023, 22,3 kWh/m²a, Strom-Mix, EEK A+

NaturQuartett
GRONDORF



Attraktive Kapitalanlage ab 7.657 €/m²

München-Perlach

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
Wohnflächen von ca. 26 m² bis ca. 127 m²

Preisbeispiele

2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 496.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 109 m² Wfl., € 889.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.

Vorläufiger EA-Bedarf Parkside: Bj. 2028, 48,7 kWh/m²a, FW, EEK A | Vorläufiger EA-Bedarf Tower: Bj. 2028, 39,4 kWh/m²a, FW, EEK A

AQ
ALEXIS QUARTIER
Parkside & Tower



Objekt im Bau

Kirchheim bei München

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 123 m²

Preisbeispiele

2-Zi.-Whg., ca. 49 m² Wfl., € 462.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 96 m² Wfl., € 862.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.

Vorläufiger EA-Bedarf 1. Vertriebsabschnitt: Bj. 2025, 42,5 kWh/m²a, Fernwärme AFK Geothermie, EEK A

GRÜNE
MITTE
KIRCHHEIM
See & Park



Verkaufsstart

Taufkirchen

4- bis 5-Zimmer-Reihenhäuser
Wohnflächen von ca. 127 m² bis ca. 169 m²

Preisbeispiele

4-Zi.-RMH, Terr. & Blk., ca. 128 m² Wfl., ca. 192 m² Nfl., € 1.206.000,-
5-Zi.-REH, Terr. & Blk., ca. 145 m² Wfl., ca. 217 m² Nfl., € 1.480.000,-

Besuchen Sie unseren Showroom.

EA-Bedarf: in Vorbereitung

ROTDORNWEG
Taufkirchen



Ansprechpartner und weitere Informationen: www.demos.de | 089/231 73 200

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



walser.

VERKAUFSSTART

SCHNELL SEIN LOHNT SICH!

HOLZKIRCHEN



Beste Lage zwischen München und Voralpenland

- 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 27 – 80 m² Wfl.
- S-Bahn (S3), BOB und A8 direkt vor Ort
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Hochwertige Architektur mit natürlichen Materialien

Kaufpreise ab 279.900,- €

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

MÜNCHEN-THALKIRCHEN



Exklusiv wohnen zwischen Isar, Natur & City

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 25 – 115 m² Wfl.
- Nur 28 Eigentumswohnungen und 2 Penthäuser in bester Lage
- Ca. 3 Minuten zum Flaucher mit dem Rad
- Seltene Neubau-Rarität im Münchner Süden
- KfW-40-Standard & 5 % degressive AfA

Kaufpreise ab 389.900,- €

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

MÜNCHEN-FASANERIE



Himmlisch wohnen. Sorglos investieren.

- Kompakte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 25 – 78 m² Wfl.
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Niedrige Nebenkosten durch Grundwasser-Wärmepumpe + PV
- Tiefgarage mit Einzel-Stpl., Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Kaufpreise ab 315.900,- € inklusive Einbauküche!

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

EBERSBERG



Bereits ab
€ 7.237* / m²
Wohnfläche!



Sensationelle Neubaupreise!

- Neubauwohnungen in Panorama-Lage mit Alpenblick
- 1 bis 4 Zimmer mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Alle 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen inklusive Einbauküche
- KfW-55-Effizienzhaus, Wärmepumpe, Photovoltaik

1 Zimmer, ca. 25 m² Wohnfläche € 194.900,-

***2 Zimmer, ca. 47 m² Wohnfläche € 341.900,-**

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.



**Wir verkaufen Ihre gebrauchte Immobilie,
damit Sie sich Ihren Neubau-Wohntraum erfüllen können!**
Jetzt hier direkt bewerten lassen!

AUGSBURG

Bezugsfertige Neubau-Apartments

- ca. 4% Rendite* vor Steuer!
- KfW-40-EE-Standard mit Wärmepumpe & Photovoltaik
- Attraktive Steuervorteile für Kapitalanleger mit 5% degr. AfA

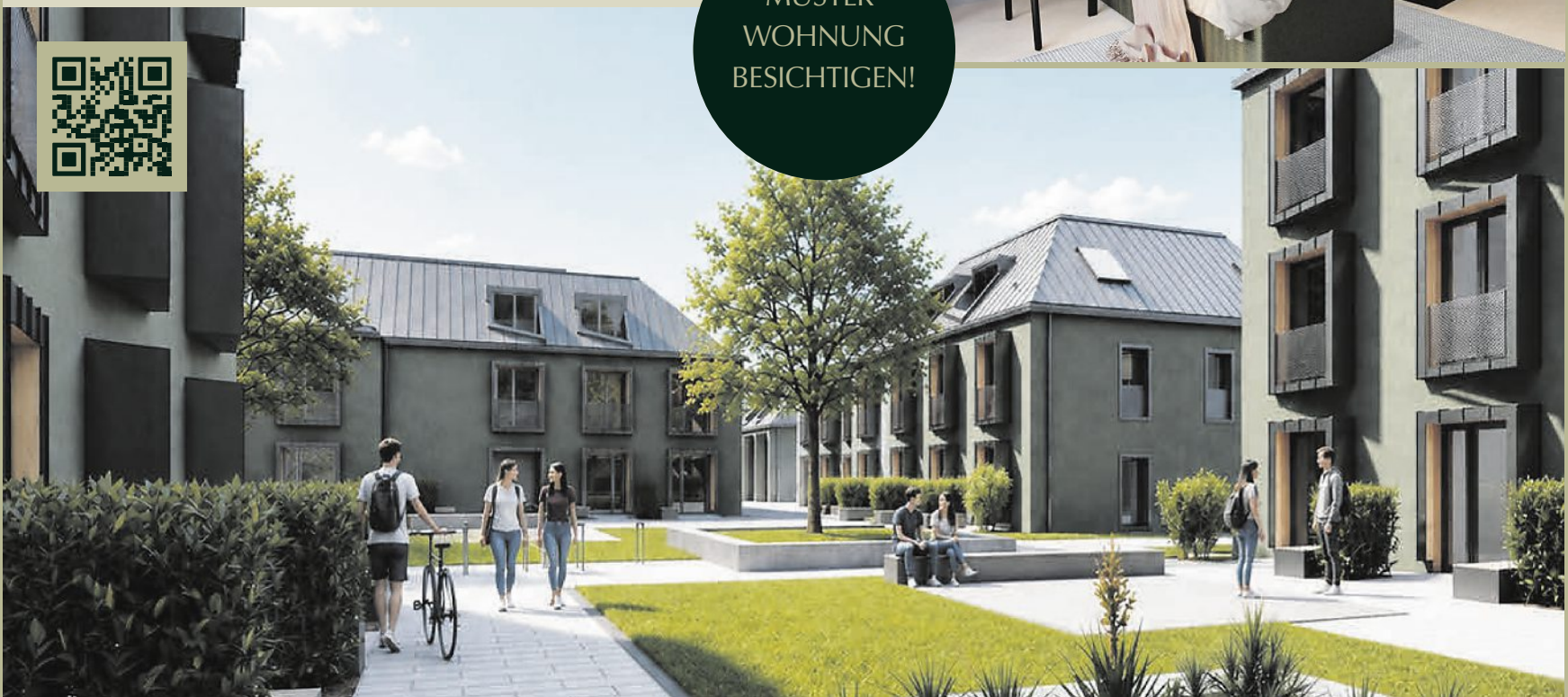
Kaufpreise ab 139.900,- € inklusive Möblierung & Küche!

* Prognostizierte Kaltmiete 469,- € zzgl. Nebenkosten

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung mit Hilfe von KI erstellt!



MUSTER-
WOHNUNG
BESICHTIGEN!



BERATUNG AM GRUNDSTÜCK

Eininger Str. 58, München
Sonntag von 14 – 16 Uhr

MÜNCHEN-MOOSACH

Stylische Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen in autofreiem Quartier

- Häuser mit 4,5 bis 6 Zimmer, ca. 111 – 145 m² Wfl.
- 3-Zimmer-Wohnungen mit Dachterrassen, ca. 81 m² Wfl.
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.

Reihenmittelhaus, ca. 112 m² Wohnfläche **999.900,- €**
Maisonette, 3 Zimmer, ca. 75 m² Wohnfläche **819.900,- €**

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz ab € 34.900,- | Keine Käuferprovision,
Energieausweis in Arbeit | Abbildung aus Sicht des Illustrators



DIE ARCHITEKTENLAUBE

Eine neue KULTUR DER GARTENHAUSGESTALTUNG erobert die grünen Außenräume



DER BAUHAUSSTIL FINDET INZWISCHEN AUCH IN DER LAUBENARCHITEKTUR SEINE ANHÄNGER. SCHLICHT, ABER DOCH MIT GESTALTERISCHER RAFFINESSE.
FOTO: WESTERHOFF

Lösung, die ökologische Verantwortung, Barrierefreiheit, Alltagstauglichkeit und die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes miteinander vereint. Aus mehreren Entwürfen entstand schließlich ein modulares Gartenhaus, das gestalterische Qualität mit praktischer Nutzbarkeit verbindet. Mit einer Grundfläche von 16 Quadratmetern und einer Erweiterungsmöglichkeit auf bis zu 24 Quadratmeter bietet NARA überraschend vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine überdachte Terrasse, ein lichtdurchfluteter Innenraum sowie ein separat zugänglicher Stauraum sorgen für die Gebäudestruktur. Das Baukastensystem aus unbehandeltem Fichtenholz erleichtert Transport, Montage und spätere Anpassungen. Gleichzeitig ermöglicht der flexible Grundriss eine Adaption an unterschiedliche Grundstücke.

Die eigentliche Besonderheit entfaltet das Konzept im Zusammenspiel von Architektur und Natur. Eine tragende Regalstruktur schafft im Inneren eine wandelbare Flächengestaltung mit unterschiedlichen Nutzungsebenen. Ein begrüntes Dach, Rankhilfen an den Fassaden so-

Es sind oft die unscheinbaren Bauaufgaben, an denen sich ein gesellschaftlicher Wandel ablesen lässt. Das Gartenhaus in seiner neuen Darstellung gehört zweifelsfrei dazu. Einst als schlichte Abstellkammer für Gartengeräte gedacht, hat es sich beinahe unbemerkt emanzipiert. Heute wird hier gearbeitet, gelesen, trainiert oder einfach der Luxus

und barrierearme Zugänge wirken beinahe selbstverständlich. Dahinter verbirgt sich eine durchdachte Bauweise mit leistungsfähiger Dämmung, intelligenter Haustechnik und langlebigen Materialien. Das Gartenhaus entledigt sich damit des Klischees eines dekorativen Beiwerkes und vollzieht eine Metamorphose zu einer Wohnkultur, die Natur inszeniert und als selbstverständlichen Teil des täglichen Lebens



MODERNE GARTENHÄUSER VERWANDELN SICH DURCH EINFABRBARE WANDSEGMENTE ZU OFFENEN PAVILLONSTRUKTUREN.
FOTO: WESTERHOFF

kultiviert. Das Nebengebäude avanciert zum architektonischen Gegenüber des Wohnhauses. Mit dieser Entwicklung verändert sich auch seine Formensprache. An die Stelle alter Bretter oder rustikaler Blockbohlen treten fein proportionierte Baukörper, deren zurückhaltende Eleganz weniger nach Aufmerksamkeit schreit, als vielmehr eine selbstverständliche Präsenz entfaltet. Besonders Glashäuser rufen diesen Effekt hervor. Großformatige Verglasungen, schlanke Profile und weit zu öffnende Schiebeelemente lassen Landschaft und Architektur ineinander übergehen. Der Garten wird nicht nur betrachtet, sondern Teil des Raumes. Inspiriert von den Idealen der Bauhaus-Moderne konzentriert sich dieser Bautypus auf Proportion, Materialität und Präzision. Flachdächer, verdeckte integrierte Entwässerung

begreift. Die neue Bedeutung der Gartenlaube bleibt auch in der Forschung und Architektur nicht unbeachtet.

Ein Forschungsprojekt macht Schule

Mit dem Projekt NARA wird sie zum Gegenstand einer interdisziplinären Auseinandersetzung. Der Name steht für NaturRaum und Gartenhaus und beschreibt einen Prototyp, der Nachhaltigkeit, Biodiversität und soziale Offenheit miteinander verbindet. Entwickelt wurde das Konzept von Studierenden der Fachhochschule



ALS NACHWACHSENDE BAUSTOFF GEWINNT HOLZ IM BAUWESEN ZUNEHMEND AN BEDEUTUNG. GERADE FÜR KLEINERE KONSTRUKTIONEN BIETET DAS MATERIAL VIELFÄLTIGE MÖGLICHKEITEN.
FOTO: SROOMS

Potsdam gemeinsam mit der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde sowie dem Bundesverband der Kleingartenvereine. Den ersten Auftritt bekam es auf der Berlin Design Week 2025 im Rahmen der Ausstellung „Kleingartenlaube neu gedacht“. Dem Entwurf ging eine mehrsemestrige Zusammenarbeit voraus. Im Mittelpunkt stand die Frage, wie eine Gartenlaube den Anforderungen kommender Generationen gerecht werden kann. Gesucht wurde eine

wie integrierte Nistkästen und Insektenquartiere erweitern die Laube zu einem Lebensraum für Pflanzen, Vögel und Insekten. Es fungiert somit als kleiner Baustein einer klimaresilienten und artenreichen Umgebung.

Die neue Generation der Gartenlauben macht deutlich, dass auch auf kleiner Fläche architektonische Lösungen möglich sind, die Natur, Raum und das Miteinander zusammenbringen.

KELLY KELCH



DIE GARTENLAUBE NARA, EIN GEMEINSCHAFTSPROJEKT VERSCHIEDENER HOCHSCHULEN, WIRD NUN WIRKLICHKEIT. DIE ERSTEN MODELLE SIND BEREITS ERFOLGREICH UMGESETZT.
FOTO (MODELLBAU): BERND HIEPE



AM SCHÄFERANGER

Schnell sein
lohnt sich!

schon ab
€ 339.000,-

FERIEN-SPECIAL

Wir schenken Ihnen
die Grunderwerbsteuer von 3,5%*



HÖFSTATT
GARTEN
ASCHEIM

ab € 453.000,-



MARBACH
SENDLING-WESTPARK

ab € 524.000,-



PURE PÄSING

ab € 409.000,-



LAVIE

ab € 240.000,-



BAVARIA
36

ab € 569.000,-



linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

ab € 369.000,-

*Preisaktion gilt für die ersten fünf Reservierungen pro Projekt bis zum 14.09.2026. Preisnachlass wird vom Wohnungslistenpreis abgezogen. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

089 710 409 108
CONCEPTBAU.DE

CONCEPT
BAU
SEIT 1982



AUGSBURG

ROHBAU BEREITS
ABGESCHLOSSEN –
FERTIGSTELLUNG
IM SOMMER
2027



QUALITÄT. WERT. ZUKUNFT.

- > Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen inklusive Einbauküche
- > Private Terrassen, Balkone oder Loggien in attraktiver Lage
- > Nachhaltige Investition mit KfW-Effizienzhaus 40 EE, QNG-PLUS und 5% degressive AfA + 5% Sonder-AfA



GERMERING

LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

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



INVESTMENT IM HERZEN VON GERMERING

- > Starke Infrastruktur mit stabiler Nachfrage
- > Nur 1 Minute zur S-Bahn sowie zu Nahversorgung und Ärzten
- > Begrünte Fassaden und gemeinschaftliche Dachterrassen

MÜNCHEN - DREIMÜHLENVIERTEL



OPEN HOUSE

IMMER SAMSTAGS VON 14 BIS 17 UHR, ISARTALSTRASSE 45A

DIE ISAR IM BLICK, DIE CITY VOR DER HAUSTÜRE

- > Moderne 1- bis 4-Zimmer-Stadtwohnungen mit hohem Wohnkomfort
- > 1a-Innenstadtlage mit zahlreichen Hotspots in der Nachbarschaft
- > Attraktive Kapitalanlage inklusive kostenfreiem Erstvermietungsservice

ERDING



KAPITALANLAGE MIT PREMIUM-STEUERVORTEIL

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

MÜNCHEN - PERLACH



COMING SOON
-
JETZT VORMERKEN
LASSEN!

CHARLIE - SWEET LIVING, GEBAUT FÜR DIE ZUKUNFT

- > 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen - vom charmanten Apartment bis zum Penthouse mit Alpenblick
- > Innovative Holz-Hybrid-Bauweise im KfW-Effizienzhaus 55 mit attraktiven Fördermöglichkeiten
- > Großzügige Balkone, Loggien und Terrassen sowie teilweise bis zu 3m Raumhöhe

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

WWW.FLEMMER-IMMOBILIEN.DE



AM BEGINN EINER GROSSEN KARRIERE

Eine **AUSSTELLUNG** im „Marta Herford“ zeigt die **PRÄGENDE PHASE** des **ARCHITEKTEN FRANK GEHRY**

Für die Welt der Architektur und die Fans der besonderen Gestaltung war das Jahr 2025 nicht erfreulich zu Ende gegangen: Die Nachricht von Frank Gehrys Tod hat viele berührt, zählte er doch zu den bedeutendsten Architekten seiner Zeit. Ein Pionier des Dekonstruktivismus und Schöpfer zahlreicher ikonischer

Bauwerke wie des Guggenheim Museums in Bilbao oder des „Gehry Tower“ in Hannover. Rechts schnell entwickelte Gehry eine eigene Formensprache, mit der er Gebäude, Räume und die Geometrie neu dachte, ungesehenes Zusammenspiel erschuf und es dennoch immer wieder aufs Neue verstand, eine packende Verbindlichkeit mit seinen ungewöhnlichen Entwürfen zu

kreieren. Auch das 2005 eröffnete „Marta Herford“ stammt aus seiner Feder. Das Museum für zeitgenössische Kunst ist ein kühner Bau aus rotem Klinkerstein, der im anregenden Kontrast zu der wellenförmigen Dachkonstruktion aus Edelstahl steht und damit natürlich die perfekte Location für die Ausstellung ist, die noch bis zum kommenden Januar die Schaffensphase

Gehrys in den 1950ern und 1960ern beleuchtet: „Mindset Los Angeles – Frank Gehry und die Cool School“ zeigt Projektskizzen und Entwürfe unter dem Einfluss der kalifornischen Metropole und setzt sie in Dialog mit Arbeiten seiner künstlerischen Weggefährten aus dieser Zeit. Darunter der Minimalist Larry Bell oder der Fotograf Wallace Berman, der auch als Vertreter der „Copy Art“ bekannt geworden ist. Der Einsatz von Gebrauchsgegenständen als architektonisches Element und ein forschendes Spiel mit dem Licht standen für Gehry damals mit im Zentrum des kreativen Prozesses und gaben bereits Hinweise auf die Unkonventionalität, die seine Werke fortan bestimmen sollten. Eine Entwicklung, die durch diese Ausstellung glasklar zu erfassen ist und noch einmal spüren lässt, wie wichtig dieser Mann für die moderne Architektur gewesen ist. **KAI-UWE DIGEL**



AUCH AN SEINEM EIGENEN HAUS IN LOS ANGELES EXPERIMENTIERTE FRANK GEHRY MIT NEUEN FORMEN UND MIT ALLTAGSGEGENSTÄNDEN ALS ARCHITEKTONISCHEN ELEMENTEN. FOTO: MARTA HERFORD / TIM STREET-PORTER

DIE PERFEKTE LOCATION FÜR EINE GEHRY-AUSSTELLUNG: DAS „MARTA HERFORD“ IST EBENFALLS EIN ENTWURF DES WEGWEISENDEN ARCHITEKTEN. FOTO: MARTA HERFORD



EIN NEUES KAPITEL FÜR FELDAFING

Zwischen Starnberger See, Park Lenné und der Geschichte König Ludwig II. entsteht das **WOHNQUARTIER FELDAFINGER HÖHE**

Wo Ausflügler die Roseninsel im Starnberger See ansteuern, in deren flachen Ufergewässern prähistorische Pfahlbauten vom UNESCO-Welterbe erzählen und Spaziergänger durch den

Lenné-Park schlendern, wächst derzeit eines der größten Wohnungsbauprojekte der Region heran. Auf dem 15.300 Quadratmeter großen Gelände des ehemaligen Klinikums im Ortskern von Feldafing entwickelt sich mit der Feldafinger Höhe ein neues Quartier mit 136 Wohnungen, die sich auf acht Gebäu-

de verteilen. Das Konzept transportiert eine bemerkenswerte Synergie eleganter Architektur mit einem konsequent nachhaltigen Ansatz. Die Planer setzten hierbei auf eine Hybridkonstruktion aus Holz und anderen natürlichen Materialien. Die Obergeschosse erhalten eine Konstruktion aus massiven

Holzwänden, die durch eine zusätzliche Dämmschicht und eine hinterlüftete Fassade aus witterungsbeständiger Thermoesche geschützt werden. Der Vorteil dieser Konstruktion basiert auf den besseren thermischen Eigenschaften von Holz gegenüber Beton. Dadurch fällt die Dämmstärke der Gebäudehülle gegenüber klassischen Methoden deutlich geringer aus. Statisch war das allerdings kein Selbstläufer, denn die polygonale Kubatur der Gebäude implizierte eine durchaus anspruchsvolle Aufgabe. Erst das Zusammenspiel verschiedener Fachdisziplinen machte die Kombination der Materialien überhaupt möglich.

Nachhaltig gebaut

Die Einbeziehung eines vorausschauenden Energiekonzepts mit Nahwärmenetz, Photovoltaikanlagen, einem Biomethanblockheizkraftwerk und einem Mieterstromtarif für die Ladeinfrastruktur von Elektrofahrzeugen trägt ebenso zur Nachhaltigkeit des Quartiers bei. Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung ergänzt den ressourcenschonenden Ansatz. Mit Wohnflächen von 37 bis 227 Quadratmetern bietet das Quartier ein breites Spektrum an Grundrissen und spricht damit unterschiedliche Wohnbedürfnisse an. Die Bezugsfertigkeit ist bereits für das erste Quartal 2027 avisiert. **KELLY KELCH**

DAS ARCHITEKTURBÜRO ARCHIV B VERFOLGT BEI DER FELDAFINGER HÖHE DAS ZIEL, HOHE ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT MIT EINER NACHHALTIGEN BAUWEISE UND EFFIZIENTEN BETREIBERWIRTSCHAFT ZU VERBINDEN. VISUALISIERUNG: BEYOND VISUAL ARTS GMBH





RIEDEL



Grundstücke
riedel-immobilien.de

Werte leben.
riedel-immobilien.de

DER DONUT-EFFEKT IN INNENSTÄDTEN

„Der RADIKALE ABRISS VON GEBÄUDEN vernichtet oft DIE SEELE UNSERER STÄDTE“

Johannes Daniel Fritz ist Bauunternehmer, Projektentwickler und Hotelbetreiber des 133 Boutique Hotels in Karlsruhe. Seit über zwölf Jahren widmet er sich der Aufgabe, bestehende Gebäude zu erhalten und für eine zukunftsfähige Nutzung weiterzuentwickeln. Zugleich setzt er sich mit dem zunehmenden Donut-Effekt in den Innenstädten auseinander. Er beleuchtet für uns die Ursachen dieser Entwicklung und zeigt vor allem Ansätze auf, wie eine nachhaltige Belegung gelingen kann.

Sie stehen für die Aussage: Sanieren statt Abreißen. In diesem Zusammenhang benennen Sie den sogenannten Donut-Effekt. Was ist darunter zu verstehen?

Johannes Daniel Fritz: Der Donut-Effekt beschreibt eine Entwicklung, die wir in vielen Städten beobachten. Während an den Stadträndern neue Wohn- und Gewerbegebiete entstehen, verlieren die Innenstädte zunehmend an Leben. Einzelhandelsflächen stehen leer, ehemalige Kaufhäuser oder Bürogebäude verlieren ihre Nutzung. Die Stadt wächst außen weiter, ihr Zentrum hingegen wird ausgehöhlt. Genau hier müssen wir ansetzen. Es gilt, leerstehende Gebäude umzunutzen, Wohnraum zu schaffen und damit wieder Menschen und Leben in die Innenstädte zu bringen.

Innenstädte haben diesen Umstand erkannt und erfinden sich vielerorts neu. Wo sehen Sie das größte Potenzial eines lebendigen Stadtbildes?

Die Innenstadt der Zukunft wird nicht mehr ausschließlich als Einkaufsort dienen. Vielmehr soll sie ein Ort sein, an dem Menschen wohnen, arbeiten, einkaufen, essen gehen und ihre Freizeit verbringen. Das größte Potenzial sehe ich deshalb in einer stärkeren Nutzungsmischung. Vor allem mehr Wohnraum bringt dauerhaft Leben in die Zentren, auch nach Ladenschluss. Oft braucht es dafür keine riesigen Leuchtturmprojekte. Viele einzelne Umnutzungen und Revitalisierungen können in ihrer Summe ganze Quartiere verändern.

Sie sehen die lukrativste Zukunft der Immobilienbranche im kreativen Umgang mit dem Bestand. Folgen die Fachkollegen dieser Annahme?

Das Denken in der Branche hat sich deutlich verändert. Früher war Abriss und Neubau oft der automatische Reflex. Heute wird genauer geprüft, welche Substanz vorhanden ist und wie deren Weiterentwicklung aussen kann. Das hat ökologische, aber auch wirtschaftliche Gründe. Der Neubau ist durch steigende Energie- und Baukosten, hohe Rohstoffpreise sowie zunehmende Regulierungen deutlich teurer geworden. Natürlich ist nicht jedes Gebäude erhaltenswert. Aber gerade für unternehmerisch geprägte Projektentwickler liegen im Bestand enorme Chancen.

Ihre Wahrnehmung bestätigt der aktuelle Greyfield Index 2026. Dort wird erstmals datenbasiert aufgeführt, dass das Bauen im Bestand in zahlreichen Städten die prägende Bauform ist. Ist Ihr Anspruch an dieser Stelle damit erfüllt?



JOHANNES DANIEL FRITZ, GRÜNDER UND INHABER DER FRITZ GRUPPE. FOTO: FRITZ GRUPPE

Das ist zweifelsohne eine positive Entwicklung, aber die Erkenntnis allein reicht nicht. Entscheidend ist, ob die gesetzlichen Rahmenbedingungen diese Entwicklung tatsächlich unterstützen. In der Praxis erleben wir häufig, dass Anforderungen aus dem Neubau nahezu unverändert auf Bestandsgebäude übertragen werden. Das verteuert Projekte ungemein oder verhindert sie sogar. Mein Anspruch wäre erfüllt, wenn „Umbau vor Abriss“ nicht nur politisch gewünscht, sondern auch praktisch erleichtert wird, etwa durch mehr Flexibilität, schnellere Genehmigungen und mehr Entscheidungsspielraum.

Nun kann nicht jede Bestandssanierung das allgegenwärtige Problem des Wohnraummangels lösen. In welchem Umfang können jene Modernisierungen dazu beitragen, die bestehende Wohnraumücke zu verringern?

Die Wohnraumücke lässt sich nicht durch eine einzelne Maßnahme schließen. Wir brauchen Neubau, Nachverdichtung, Aufstockung und die konsequente Aktivierung bestehender Gebäude. Das Potenzial von leerstehenden Büros, Gewerbeimmobilien, Hotels oder ungenutzten Obergeschossen wird noch immer unterschätzt. Wir haben beispielsweise selbst ein ehemaliges Hotel in 13 Wohnungen umgewandelt. Ein einzelnes Projekt löst zwar den Wohnraummangel nicht. Wenn jedoch bundesweit viele solche Projekte realisiert werden, entsteht ein erheblicher Effekt – ohne zusätzliche Flächenversiegelung.

Die deutschen Baunormen stehen oftmals einer kreativen und flexiblen Umsetzung von Bestand im etwas Neues gehörig im Weg. Hinzu kommen die beträchtlichen Vorgaben des ESG-Regelwerks (Environmental, Social, Governance). Was motiviert Sie, jedes neue Projekt mit Optimismus anzugehen? Das liegt wahrscheinlich an meiner unternehmerischen Sichtweise und meiner Liebe zu alten Gebäuden. Ich beschäftige mich seit vielen Jahren mit Bestandsimmobilien und habe gelernt, dass fast jedes Gebäude seine eigene Geschichte und seine eigenen Herausforderungen mitbringt. Genau das macht die Arbeit interessant. Mich begeistert es, für ein Gebäude neue Perspektiven zu entwickeln. Hinzu kommt, dass ich Nachhaltigkeit als richtig und wichtig erachte. Sie darf aber nicht dazu führen, dass sinnvolle Sanierungen wirtschaftlich unmöglich werden. Ein Gebäude weiterzuverwenden, bestehende Bausubstanz zu erhalten und vorhandene Infrastruktur zu nutzen, ist bereits ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit.

DAS UMWANDLUNGSPROJEKT VON EINEM HOTEL ZU 13 WOHNUNGEN SIEHT JOHANNES FRITZ ALS EIN BEISPIEL FÜR DEN WERTERHALT VON BESTANDSBAUTEN UND ZUR SCHAFFUNG DRINGEND BENÖTIGTEN WOHNRAUMS. FOTO: FRITZ GRUPPE

Dass Ihnen der Bestandserhalt sehr am Herzen liegt, zeigt Ihr Engagement in Form von fortwährender Aufklärung und Kooperationen. Welche Maßnahmen sind das im Konkreten und lassen sich bereits erste Erfolge beziffern?

Es ist entscheidend, nicht nur über Bestandserhalt zu sprechen, sondern Projekte tatsächlich umzusetzen. Ein konkretes Beispiel ist die bereits erwähnte Umwandlung eines ehemaligen Hotels in Wohnungen. Daneben setze ich mich für die Sanierung bestehender Wohngebäude, deren Aufstockung sowie ihre technische und energetische Weiterentwicklung ein. Zudem fördere ich auf Grundlage meiner praktischen Erfahrung den öffentlichen Diskurs. Wir müssen offen darüber sprechen, wo zähe Genehmigungsverfahren, widersprüchliche Vorschriften und überzogene Standards sinnvolle Projekte verhindern. Es gilt, das Bewusstsein dafür zu schärfen, dass ältere Gebäude nicht zwangsläufig Problemfälle sind. Häufig bergen sie wertvolle Ressourcen und großes Potenzial.

INTERVIEW: KELLY KELCH

MÜNCHEN-MILBERTSHOFEN



EA: Bedarfsausweis, vork. Werte | Bj: 2026 | Kennwert: 32,1 kWh/m²a, EEK: A | Energieträger: Fernwärme SWM.
Darstellung aus Sicht des Illustrators.

wallen
stein

MEIN PLATZ FÜRS LEBEN

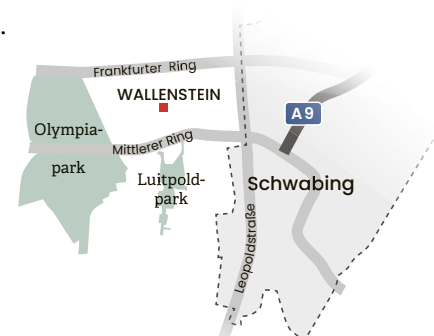
ZWISCHEN OLYMPIA- PARK UND LIEBLINGS- ITALIENER.

WALLENSTEIN heißt: im Grünen leben und in ein paar Minuten zu Fuß bei einem der namhaften Arbeitgeber in Milbertshofen, beim Einkaufen oder beim Sport zu sein. Ob Supermarkt oder Kindergarten, ob Fitness-Studio oder Lieblingsitaliener – kurze Wege sind in dieser Lage Trumpf!

Noch ein paar Beispiele: mit dem Rad in 10 Minuten zum Olympiapark oder Luitpoldpark, mit dem ÖPNV in 10 Minuten zum Hauptbahnhof, mit dem Auto zur A 9 in 6 Minuten – Mobilität vom Feinsten.

- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 45 m² bis 100 m²

2 Zimmer	DG	ca. 59 m² Wfl.	759.700,- €
3 Zimmer	EG	ca. 90 m² Wfl.	959.700,- €
4 Zimmer	3. OG	ca. 97 m² Wfl.	1.097.700,- €



WALLENSTEIN
MÜNCHEN
www.wallenstein-muenchen.de



klauswohnbau



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

LEGAT

LIVING

DIE BESTEN LAGEN MÜNCHENS



WEITERE NEUBAUPROJEKTE FINDEN SIE AUF [LEGAT-LIVING.DE](https://legat-living.de)

ALT-BOGENHAUSEN

HAUS KÖNIGSWIESE



BEZUGSFERTIG

Neuberghauser Straße 3 · noch wenige Einheiten verfügbar

HAIDHAUSEN

JOHANNISPLATZ



IN DER FERTIGSTELLUNG

Johannisplatz 16



HERZOGPARK

THOMAS-MANN-ALLEE



GRUNDSTEINLEGUNG

Pienzenauerstraße 3 + 5

TÜRKENSTRASSE

MAX HÖFE



DACHARBEITEN UND INNENAUSBAU

Türkenstraße 50

T +49 89 540 42 67 31



VIRTUELLE ASSISTENTEN ZU NUTZEN KANN AUCH EINE ERLEICHTERUNG IN DER HÄUSLICHEN PFLEGE BEDEUTEN. FOTO: ADOBE STOCK

SMARTE TECHNIK FÜR EIN LEICHTERES LEBEN

AMBIENT ASSISTED LIVING als Unterstützung im Wohnumfeld

Ob Alter, Krankheit, Behinderung oder temporäre Einschränkungen – egal, aus welchen Gründen man zu Hause Unterstützung braucht: Jede Hilfe ist willkommen, um so lange wie möglich im gewohnten Umfeld bleiben zu können oder um sich bei den Aufgaben des Alltags ein wenig leichter zu tun. Tatkraft und Initiative von menschlicher Seite sind dabei essenziell; Betroffene, Angehörige und Pflegepersonal können in der täglichen Praxis aber von Smarthome-Technik und künstlicher Intelligenz (KI) profitieren. „Ambient Assisted Living“ (AAL) nennen das die Fachleute. Ein Begriff, der etwa nach Lesart der Krankenkasse AOK „umgebungsunterstütztes Leben“ bedeutet oder einfach Assistenzsysteme, die das Leben und Wohnen mit besonderen Bedürfnissen einfacher machen und die Selbstständigkeit zu Hause fördern und verlängern. Technische Geräte wie Saugroboter, bedienerfreundliche Handys oder Hausnotrufe kommen dabei schon länger zum Einsatz.

Offenheit für die Anwendungen

Nun aber könnte die sich stetig fortentwickelnde KI einen zusätzlichen Beitrag leisten. Noch ausgeklügelter in Notfallsituationen zum Beispiel. Denkbar sind hier Sensor- und Kamerasysteme, die kontinuierlich die Situation in der Wohnung oder in bestimmten Räumen überwachen und bei auffälligen Situationen wie einer

Bewegungslosigkeit eigenständig einen Notruf absetzen, oder auch das Monitoring durch intelligente Matratzen, die die Vitaldaten einer Person überwachen.

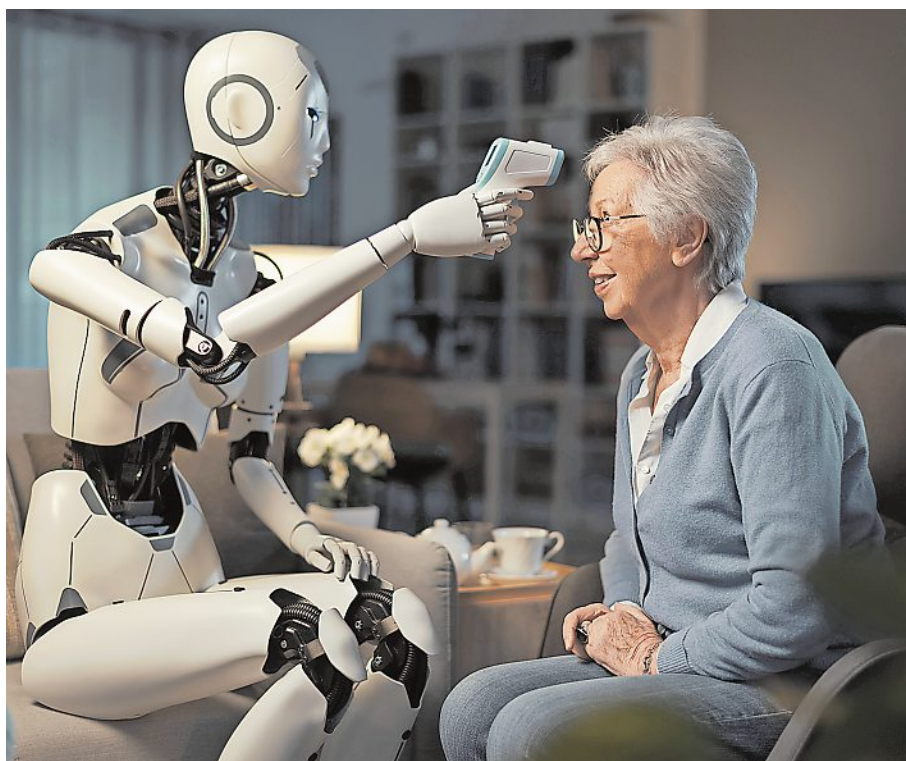
Apps zur Medikamenteneinnahme sind schon seit einigen Jahren erhältlich und können eine weitere tägliche Unterstützung darstellen. All das funktioniert natürlich nur, wenn sich die Benutzenden damit anfreunden können. Die Akzeptanz von KI in diesem Bereich ist vom Saarbrücker Institut für Sozialforschung und Sozialwirtschaft (ISO) schon einmal untersucht worden. Bei dem Projekt „KI @ home“ kam man zu dem Ergebnis, dass sich vor allem ältere

Menschen bei der Verwendung neuer Technik mit einer „Interaktionsperspektive“ leichter tun: „Die Ansprache älterer Interessenten sollte durch eine Vertrauensperson bei den Dienstleistern möglichst mit visualisierten Elementen wie Kurzfilmen oder Demonstrationen von Testsystemen erfolgen, um die technischen Funktionen zu veranschaulichen.“ Vermutlich stehen wir jetzt noch vollkommen am Anfang eines riesigen Unterstützungsspektrums, das offenbar auch vom Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz erwartet wird. Denn hier wurde bereits ein virtuelles Kompetenzzentrum unterwissenschaftlicher Leitung geschaffen, das

sich mit Themen wie „Homecare-Roboter“, „intelligente Möbel“, „benutzerzentriertes Design“ oder „Mobilitätssupport“ beschäftigt.

Heute ist schon einiges möglich

Bei einer Untersuchung des Robert-Koch-Instituts im Jahr 2022 hat jede vierte Person ab 65 Jahren angegeben, in den letzten 12 Monaten mindestens einmal gestürzt zu sein. Knochenbrüche und nachhaltige Mobilitätseinschränkungen können die verheerenden Folgen eines solchen Ereignisses sein. Der Sturzprävention im heimischen Umfeld sollte daher viel Aufmerksamkeit geschenkt werden. Neben überwachenden Geräten an Kleidung oder Körper helfen hier auch Sensoren in der Wand oder im Bodenbelag, sowie kluge Türöffnungssysteme, die intuitiv und ohne Kraftaufwand bedient werden. Auch besseres Licht trägt oft dazu bei, Stürze zu vermeiden: Bewegungsmelder, Helligkeitssensoren oder die generelle Lichtsteuerung per App sind einfach umzusetzende Funktionen der gängigen Smarthome-Systeme. Bei der Bewegung unterwegs und auch in den eigenen vier Wänden hat sich die Verwendung eines Rollators für viele längst bewährt. Mittlerweile gibt es Modelle, die jedoch viel mehr sind als nur simple Gehhilfen. Sie unterstützen mit feinfühler Elektronik beim Schieben, Fahren und Bremsen, machen Geschwindigkeitsanpassungen möglich und gleichen sogar Neigungen aus, wenn der Untergrund mal nicht ganz eben sein sollte. **KAI-UWE DIGEL**



NOCH IST DER PFLEGENDE ROBOTER EINE ZUKUNFTSVISION.

FOTO: ADOBE STOCK

IHRE IMMOBILIE VERDIENT DEN BESTEN PREIS

—
WIR BERATEN SIE GERNE
PERSÖNLICH



Jacqueline Sauren

Leitung Immobilienverkauf

jacqueline.sauren@mrlodge.de
+49 89 340 823-542

Norbert Verbücheln

Geschäftsführer

norbert.verbucheln@mrlodge.de
+49 89 340 823-16

Lisa Hessner

Bereichsleitung Vermietung

lisa.hessner@mrlodge.de
+49 89 340 823-45

Als Eigentümer profitieren Sie von einer fundierten und aktuellen Einschätzung des Marktwerts Ihrer Immobilie. Unsere Experten bewerten professionell, objektiv und kostenfrei – vor Ort und/ oder digital.

Analyse anhand aktueller
Markt- und Vergleichsdaten

Individuelle Beratung und
persönliche Begleitung

Bewertung durch erfahrene
Immobilienexperten

Unverbindlich und zu
100% kostenfrei

VERMIETUNG



Erhalten Sie eine Orientierungshilfe
zur Festsetzung des Mietpreises.

www.mrlodge.de/infos-fuer-vermieter/mietpreisermittlung

VERKAUF



Erfahren Sie noch heute,
was Ihre Immobilie wert ist.

www.mrlodge.de/immobilienmakler/muenchen/immobilienpreisrechner



v.l.n.r.: Joachim Surhoff, Marco Eisenack, Dr.-Ing. Jeanne Marie Ehbauer, Verena Dietl, Melanie Hammer, Anita Becker-Hammer, Katharina Schulze, Thomas Glöfner

Wenn Architektur alle Sinne berührt

Zu einem „Fest der Sinne“ lud die BHB Unternehmensgruppe anlässlich ihres 50-jährigen Bestehens auf die Münchner Praterinsel ein. Mit der Ausstellung „Down to Earth“, der immersiven „Orangerie“, dem Workshop „ErdREICH“ und viel Raum für Austausch wurde Architektur nicht nur gezeigt, sondern mit allen Sinnen erlebbar.

Seit einem halben Jahrhundert setzt die BHB Unternehmensgruppe als feinfühliges Seismographin

auf das, was Orte schon sind oder werden können: individuelle, vielfältige und zukunftsorientierte Lebensräume für alle Generationen. Das 1976 von Michael Hammer gegründete Familienunternehmen wird seit 2014 von dessen Tochter, Dipl.-Ing. (arch.) Melanie Hammer geführt, die den Anspruch ihres Vaters weiterführt und zugleich Architektur als ganzheitliche Aufgabe für Mensch, Natur und Gemeinschaft begreift.

Und so diskutierten mehr als 400 Gäste aus Politik und Verwaltung, aus Wissenschaft, Architektur und Immobilienwirtschaft unter dem Leitmotiv „Schönheit kommt von (S)innen“ nicht nur über moderne



Ausstellung „Down to Earth“



„Die Orangerie“ – ein immersiver, experimenteller Architektur(r)raum

Konzepte und nachhaltige Quartiere, sondern auch über innovative Baustoffe und eine Architektur, die den Menschen (wieder) in den Mittelpunkt rückt. Impulse lieferten u. a. Ministerialdirektor Thomas Gloßner in Vertretung von Bayerns Bauminister Christian Bernreiter, die Fraktionsvorsitzende der GRÜNEN im Bayerischen Landtag Katharina Schulze, Münchens Dritte Bürgermeisterin Verena Dietl sowie Baureferentin Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer.

Herzstück des Abends war die Ausstellung „Down to Earth“, die neue Perspektiven für das Bauen von morgen eröffnete. Ein besonderer Schwerpunkt galt dem Moor als Landschaft, Klimaspeicher und Baustoff der Zukunft. Gemeinsam mit Prof. Niklas Fanelas und dem Lehrstuhl für Bioregionales Bauen der TUM zeigte die Ausstellung, welches Potenzial Paludikultur und nachwachsende Moorbaustoffe für die Baukultur von morgen bieten, inspiriert vom BHB-Pilotprojekt „MOORITZ“ in Gauting.

So wurde das Jubiläum nicht nur zum Rückblick auf ein halbes Jahrhundert Unternehmensgeschichte, sondern vor allem zu einem inspirierenden Ausblick auf eine Architektur der Zukunft, die Mensch, Natur und Gemeinschaft gleichermaßen in den Mittelpunkt stellt.



Moorstele im Moorraum
(Leihgabe der Stiftung Nantesbuch)



Workshop „ErdREICH“



Unsere Projekte in und um München



München /// Im BMW-Viertel

DAS ENZIAN

Kuratierte Apartments im Scandi-Style | 1-2 Zimmer | Ready-to-rent & ready-to-live

T (089) 641 928-84



Garching b. München /// Am Business Campus

GOLDEN EDITION

Top Invest – Neue Apartments | 1-2 Zimmer | Attraktive Renditen & exzellente Vermietbarkeit

T (089) 641 928-93



Garching b. München /// Am Business Campus

FUTURIA

Zukunftsweisendes Wohnquartier | 2-5 Zimmer | Nachhaltige Energiekonzepte & hochwertige Materialien

T (089) 641 928-93

Bauen mit Herzblut seit 1976.

WWW.BHB-BAYERN.DE



BECKERHAMMER
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE



DIE GÄRTEN ERWEITERN DEN VITRA CAMPUS UM EINE SINNLICHE EBENE.

FOTO: VITRA CAMPUS

DER GARTEN DER ARCHITEKTUR- IKONEN

Im **VITRA CAMPUS** trifft weltberühmte Architektur auf üppige Pflanzenwelten



DAS VITRAHAUS VON HERZOG & DE MEURON PUNKTET MIT STAPELARTIGEN HAUSFORMEN UND GLASFRENTEN – UND SEIT 2020 MIT BLUMENPRACHT DAVOR.
FOTO: VITRA CAMPUS

Wer schon einmal im Vitra Campus, dem Firmenareal des Möbelherstellers in Weil am Rhein war, weiß um die spezielle Magie dieses Ortes: Zwischen Produktionshallen, Ausstellungsgebäuden und Freiflächen begegnen sich Entwürfe einiger der bedeutendsten Architekten unserer Zeit. Kaum ein anderer Ort vereint Bauwerke von Frank Gehry, Zaha Hadid, Tadao Ando, Herzog & de Meuron, Álvaro Siza oder SANAA auf einem

einigen Areal. Man wandert nicht von Exponat zu Exponat, sondern bewegt sich durch eine Landschaft, in der Architektur Teil des Alltags ist. Mal öffnet sich der Blick auf die geschwungenen Formen eines Museums, wenige Schritte weiter steht man zwischen Wildstauden im Grün, bevor sich dahinter wieder eine markante Fassade erhebt.

Zwischen den ikonischen Gebäuden geschieht seit einigen Jahren etwas Bemerkenswertes: Die Architektur bekommt immer mehr Gesellschaft – und erweitert sich durch bewusst

angelegte Gärten um eine sinnliche Ebene. Etwa mit dem rund 4000 Quadratmeter großen Oudolf Garden, geschaffen vom niederländischen Gartengestalter Piet Oudolf: Rund 30.000 Stauden, Gräser und Blütenpflanzen bilden seit 2020 eine sich ständig wandelnde Pflanzenlandschaft, die den Campus im Laufe der Jahreszeiten immer wieder neu erscheinen lässt. Dabei ist der Oudolf Garden alles andere als eine klassische Parkanlage. Auf den ersten Blick wirkt die Bepflanzung fast zufällig, wie eine Wiese, die sich selbst überlassen wurde. Tatsächlich aber steckt hinter jeder Pflanze, jeder Höhe und jeder Farbnuance eine präzise

ein, Kieswege führen in sanften Schleifen durch die Anlage und eröffnen immer neue Perspektiven auf die Gebäude.

Zwischen den Gebäuden entstehen Räume zum Verweilen, Beobachten und Entdecken – ganz neu auch im 2026 eröffneten Water Garden des belgischen Landschaftsarchitekten Bas Smets. Smets zählt zu den renommierten Landschaftsarchitekten unserer Zeit und ist unter anderem für seine Planung der Neubegrünung des öffentlichen Raums rund um die Pariser Kathedrale Notre-Dame bekannt. Für den Vitra Campus schuf er einen großzügigen Teich, umgeben von Bäumen und Wasserpflanzen, die



DER OUDOLF GARDEN IM VITRA CAMPUS VON OBEN.
FOTO: JULIEN LANOO

gezielt nach den Kriterien von Biodiversität und Klimaresilienz ausgewählt wurden. Der Water Garden speist sich mit Regenwasser, das auf der Dachfläche einer benachbarten Fabrikhalle gesammelt wird. Seine organische Form greift die Wegeführung zum Konferenzpavillon von Tadao Ando auf und tritt in Dialog mit der expressiven Architektur des Vitra Design Museums von Frank Gehry, deren bewegte Formen sich in der Wasseroberfläche spiegeln. Im Teich selbst bilden drei Keramikskulpturen von Hella Jongerius einen Springbrunnen. Die expressiven Haifischköpfe stammen aus ihrer Serie Angry Animals, die auf bedrohte Tierarten aufmerksam macht. Gleichzeitig bezeichnet Jongerius sie in der für sie typischen ironisch-subversiven Art als „Die drei Grazien“ – eine Einladung, die klassischen Vorstellungen von Schönheit, Freude und Fülle neu zu betrachten. Entlang



DER WATER GARDEN DES BELGISCHEN LANDSCHAFTS-ARCHitekten BAS SMETS ERÖFFNETE 2026.
FOTO: JULIEN LANOO



DIE GEODÄTISCHE KUPPEL (DER „DOMME“) VON RICHARD BUCKMINSTER FULLER UND THOMAS C. HOWARD INMITTEN DES GRÜNS DES OUDOLF GARDENS.
FOTO: JULIEN LANOO

Komposition. Denn Oudolf arbeitet nicht mit dem Höhepunkt der Blüte, sondern mit dem gesamten Lebenszyklus einer Pflanze. Verblühte Samenstände, trockene Halme oder filigrane Gräser gehören für ihn ebenso zur Schönheit eines Gartens wie die üppige Blüte im Sommer. Und während die Architektur von Gehry, Hadid, Ando oder Herzog & de Meuron von Präzision, Geometrie und Materialität geprägt sind, setzen Oudolfs Pflanzen dazu einen bewusst weichen Kontrapunkt. Hohe Gräser schieben sich vor Fassaden, Stauden rahmen Blickachsen

des Rundwegs ergänzen weitere Objekte den Ort: eine Sitzbank des Architekten Balkrishna Doshi, ein Maison Démontable 4x4 von Jean Prouvé sowie die Skulptur Balancing Tools von Claes Oldenburg und Coosje van Bruggen. Tipp: Zur Kirschblüte (in Weil am Rhein in der Regel Mitte April) ist der Campus rosa blühender Fotospot, zudem gibt es Führungen mit dem Fokus auf japanischer Architektur und eine traditionelle japanische Teezeremonie im Konferenzpavillon von Tadao Ando.

BARBARA BRUBACHER

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Jetzt Muster-
wohnung
besichtigen



Ein Quartier, das keine Wünsche offenlässt

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



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



PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



WEITERE
INFOS

MEHR ALS NUR MÖBEL – MAILAND ZEIGT GRÖSSE IM KLEINEN

Fachbesucher des **SALONE DEL MOBILE 2026** bemerkten vor allem dieses Phänomen:
Miniarchitekturen bildeten eine eigene Stadt in der Stadt

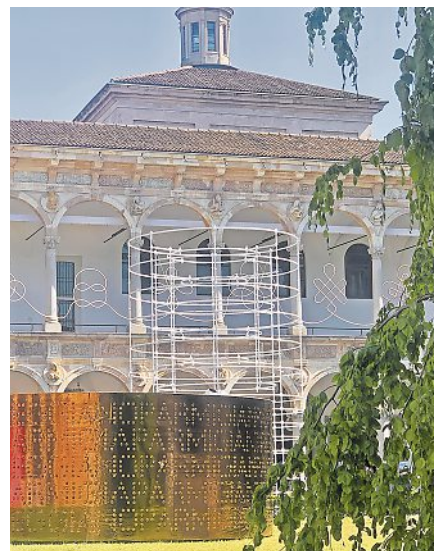
Rund 300.000 Salone-del-Mobile-Besucher pro Jahr wissen es längst: Die weltgrößte Möbelmesse ist sowohl eine unverzichtbare Inspirationsquelle als auch alljährlicher Meetingplace der Branche im April. Dabei hat das städtische Ausstellungsprogramm namens „Fuorisalone“ dem Pflichtprogramm in den Messehallen von Rho Fiera schon vor Jahren den Rang abgelaufen. Über die letzten beiden Jahrzehnte vermehrte sich die Liste der Events im „centro“ immer mehr, rund 1000 waren es in diesem Jahr. Neben guten Schuhsohlen benötigte die internationale Fangemeinde also sportliche Kondition und gute Planung angesichts von Streik und Überfüllung vieler Locations.

Erlebbare Architektur

Doch es lohnte sich. Vor allem die Vielzahl der Tiny Houses, Pavillons und Miniarchitekturen zog die Massen an. Vorneweg zeigte die Ausstellung „Interni Materiae“ in einem Innenhof der Università Statale begehbare Mikrohäuser ganz unterschiedlicher Couleur. Allen voran einen überdimensionalen Parmesan-Käseleib von Paola Navone und Cristina Pettenuzzo, der innen hohl und außen von einer Hülle aus perforiertem, metallisiertem PVC umgeben war und so auf die berühmte gepunktete Rinde des wohl berühmtesten italienischen Käses anspielte. Die Bewegungen der Besucher lösten im Inneren eine Symphonie aus, die den Entstehungsprozess des Käses akustisch erlebbar machte. In direkter Nachbarschaft thronte ein kreisrunder „Organismus“ aus weißem Stahl, über zehn Meter hoch, der mit spiralförmigen Ringen einlud, die Grenzen zur Realität zu überschreiten. „Senza Fine“, so der Name, von Simone Micheli Architectural Hero bildet einen immersiven Raum, in dessen



DIE GANZE WELT IST EINE (ARCHITEKTONISCHE) BÜHNE, FREI NACH SHAKESPEARE: DAS GILT FÜR DIESE MAILÄNDER KULISSE, HIER DIE PIAZZA DEL DUOMO, SOWIE FÜR ALLE METROPOLLEN DER WELT. FOTO: FRANZISKA HORN



EIN BEGEBBARER KÄSELAIB UND EINE SPIRALE HIMMELWÄRTS: IM INNENHOF DER UNIVERSITÀ STATALE ZOGEN DIESE MIKROARCHITEKTUREN VON PAOLA NAVONE UND SIMONE MICHELI DIE MENSCHEN AN. FOTO: FRANZISKA HORN

in der Fußgängerzone auf, das wie Saunaraum, Fernrohr und Kameraobjekt zugleich wirkte. „Ein Projekt, das sich harmonisch in seine Umgebung einfügt, ohne dauerhafte Eingriffe ins Gelände vorzunehmen“, heißt es von Seiten der Planer. Minimalistisch, reversibel und temporär verkörpert diese Mikroarchitektur einen wesentlichen Trend der Zeit. Gebaut aus leichten Modulen aus zertifiziertem Holz und umweltschonenden Materialien, wurde es nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft konzipiert. Noch ein Beispiel: In gewohnt aerodynamischer Formensprache stellte das Büro Zaha Hadid in Kooperation mit dem deutschen Autobauer Audi eine ellipsenförmige Röhre namens „Origin“ in den barocken Innenhof des Luxuskomplexes Portrait Milano am Corso Venezia. Errichtet in matt schimmerndem Titan, sollte die Designhöhle die Markenphilosophie des Kfz-Konzerns transportieren und obendrein einen Kontrast zur Reizüberflutung der Großstadt bieten. So war auch diese futuristische Skulptur dazu erdacht, einen Ruhepol im Ansturm der internationalen Designercrowd zu bieten. Das hat ein durchaus absurdes Moment: Man krieht also baulichen Gegensatz zu jenem Hype, den der Salone über viele Jahre aufgebaut hat – kein Abgesang, aber ein Zeichen für die dringenden Bedürfnisse der Menschen nach Ruhe, Rückzug, Rekonvaleszenz, in Metropolen wie Mailand sowie in den Megacities der Welt. Erst recht zu Zeiten der größten Möbelmesse der Welt.

FRANZISKA HORN



ENTSCHEUNIGUNG AUF ASIATISCH: WU BIN WIDMET SEINE BAULICHE INSTALLATION DER PHILOSOPHIE DES „SHANSHUI“, DIE DEN MENSCHEN ALS HARMONISCHEN TEIL DER NATUR BETRACHTET. FOTO: F. HORN



DAS PINKFARBENE LABYRINTH DER LIBANESISCHEN ARCHITEKTIN LINA GOTMEH AM CORSO MAGENTA STELLTE EINE HAUPTATTRAKTION DES FUORISALONE DAR. FOTO: FRANZISKA HORN

Zentrum ein rutschfester Photovoltaik-Glasboden stand. Unweit davon offerierte der „Ao Ting Court“ des chinesischen Architekten Wu Bin eine Art mentales „Shanshui“, der Begriff steht für Landschaftsmalerei. Das Gebilde sollte zum Durchwandern, Betrachten und Nachdenken anregen, mittels schwarzer Materialien inmitten bergähnlicher, wellenförmiger Strukturen. Am Corso Magenta hingegen schuf die libanesische Architektin Lina Gotmeh eine in Pink erstrahlende Labyrinth-Installation namens „Metamorphosis in Motion“, die einen Hof im Palazzo Litta füllte. Das Labyrinth sollte als Schutzraum und städtischer Zufluchtsort im Trubel der Messe dienen. Wer die zwei Stunden Warteschleife vor dem Eingang stoisch überstand, konnte sich also für einige Minuten in diesem magentafarbenen Architektentraum ergehen. In Nähe der Piazza Duomo stellten Massimo Roj Architects ein fassförmiges Tiny House namens „Camera“

L'ISAR

L-ISAR.MONVEST.DE

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



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



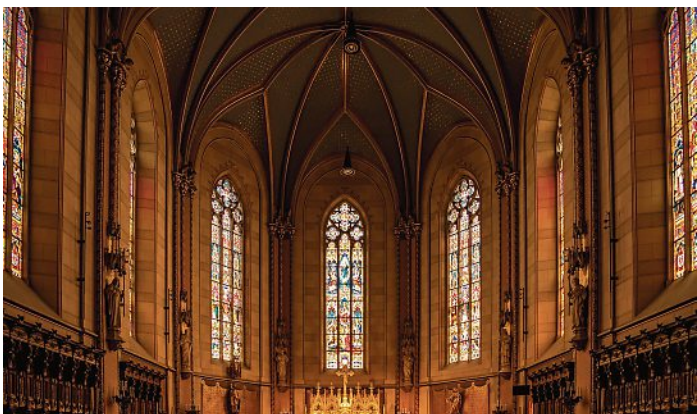
ZUGANG ZU VERFÜGBAREN EINHEITEN AUF ANFRAGE
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

monvest



DER GRUNDSTEIN FÜR DEN KÖLNER DOM WURDE BEREITS 1248 GELEGT. NACH ZAHLREICHEN UNTERBRECHUNGEN WURDE DER DOM 1880 FERTIG GESTELLT.

FOTO PIXABAY



IM CHOR DES KÖLNER DOMS KOMMEN DIE GOTISCHEN STREBEBÖGEN BESONDERS GUT ZUR GELTUNG. FOTO PIXABAY

CLEVER GELÖST

Wie konnten früher Monumentalbauten OHNE HEUTIGE HILFSMITTEL realisiert werden?

Bei monumentalen mittelalterlichen Kirchenbauten wie dem Kölner Dom kommt man aus dem Staunen nicht heraus: Wie war es damaligen Baumeistern möglich, ohne heutige Hilfsmittel den Transport tonnenschwerer Baumaterialien in luftige Höhen zu bewältigen oder die Statik zu berechnen?

Im Mittelalter waren romanische und gotische Baustile vorherrschend. Auf der romanischen Bauphase folgte ab dem 12. Jahrhundert die gotische Phase. Romanische Kirchen mit Gewölbedecken, massiven Mauern, kleinen Fenstern und schlichten geometrischen Formen stellten an die Baumeister weniger Anforderungen als gotische Bauten. Nicht nur komplexe Strukturen mit Rippengewölbe, Spitz- und Strebebögen forderten den Baumeistern Höchstleistungen ab; auch die riesigen Buntglasfenster, die biblische Geschichten erzählen und die Innenräume mit farbigem Licht fluten, sind konstruktive und künstlerische Meisterwerke.

Durch die neu eingeführten Strebebögen und Strebepfeiler wurden seitlichen Schubkräfte der hohen Gewölbe abgeleitet und die Stabilität sichergestellt. Höhere Decken und größere Fensterflächen wurden dadurch mög-

lich. Grundlage für die gewaltigen Kirchenbauten war ein festes Fundament. In Regionen mit festem, steinigem Untergrund, konnten flache Fundamente verwendet werden, weicher Boden hingegen machte Pfahlgründungen oder tiefe Fundamente notwendig, um Setzungen zu vermeiden.

Das Mauerwerk bestand hauptsächlich aus lokal verfügbarem Stein. So wurden für den Bau des Kölner Doms am Drachenfels bei Bonn die Quarztrachyt-Quader aus dem Felsen gebrochen und über den Rhein zur Baustelle transportiert. Steinmetze bearbeiteten die Quader vor Ort, um sie passgenau einfügen zu können. Meist wurden die Steine in gleichmäßigen Schichten verlegt, um für eine höhere Stabilität zu sorgen. Für strukturelle Verstärkungen sorgten Eisenklammern. Mit stabilen Gerüstkonstruktionen aus Holz und Hebetechniken mit Seilwinden und Flaschenzügen konnten auch schwere Steine und Baumaterialien in die Höhe gehievt werden. Für die exakte Ausrichtung der Mauern wurden Senkbleie verwendet. Neben der Senkwaage kamen für die exakte Ausrichtung der Horizontale ab etwa 1661 die neu erfundenen Wasserwaagen zum Einsatz.

WOLFRAM SEIPP

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

REGAL MIT STAATSPREIS: „Tonda“ ist stabil und filigran zugleich

Der „Staatspreis Design“ ist eine der wichtigsten Auszeichnungen für Gestaltung bei unseren österreichischen Nachbarn und ging in diesem Jahr in der Kategorie „Produktgestaltung Interieur“ nach Scharnstein in Oberösterreich. Dort

befindet sich die Zentrale von „Grüne Erde“. Ein Unternehmen, das sich seit den 1980er-Jahren der Herstellung von ökologischen und fairen Möbeln verschrieben hat. Und auch ein wenig der Absicht, diese gar nicht so sehr nach „öko“ aussehen zu lassen. Bei ihrem Massivholzregal „Tonda“ ist das nach Meinung der

Preis-Jury ziemlich gut gelungen: „Tonda überzeugt durch die Balance zwischen Präsenz und Leichtigkeit. Besonders bemerkenswert ist die filigrane Dimensionierung der Holzelemente. Das Produkt besticht durch sanfte Kurven und präzise Details. So entsteht ein zeitloses Möbel mit klarer Anmutung.“ So viel Lob dürfte auch

ein Wohlklang in den Ohren des ausführenden Designers gewesen sein. Johannes Scherr ist seit über einer Dekade für das Unternehmen tätig, verfügt über Lehraufträge an verschiedenen Hochschulen und hat sich mit den Entwürfen aus seinem Designbüro bereits mehrfach über renommierte Auszeichnungen freuen können.



DAS REDUZIERTES DESIGN GEHT MIT DER WERTIGEN AUSFÜHRUNG EINE SYMBIOSE EIN. FOTO: GRÜNE ERDE

MASERUNG, RUNDUNGEN UND DIE STECKVERBINDUNGEN IM DETAIL. FOTO: GRÜNE ERDE



Präsenz und Leichtigkeit

Vom „Red Dot Award“ über „Good Design“ bis zum „German Design Award“ war da viel Ehre dabei. So wie es sie jetzt für das Konzept dieses Regals gegeben hat. Es wird aus europäischer Buche und Eiche in Österreich hergestellt und soll nach Firmenlesart „Langlebigkeit und Wertbeständigkeit“ repräsentieren. Und das obwohl es ganz ohne Verbindungen aus Metall auskommt, lediglich gesteckt wird und ohne Werkzeug zu montieren ist. Egal ob mit drei oder bis zu sechs Fächern.

Im Grunde ein fast simples Regal, das durch seine wertige Ausführung dennoch zum täglichen Hingucker wird und bei Bedarf auch unkompliziert in sich verändernde Wohnkonzepte integriert werden kann.

KAI-UWE DIGEL



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

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

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



Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opusg.de



Quartier Mittenheim in Oberschleißheim

Entdecken Sie den Baufortschritt vor Ort und besichtigen Sie unsere Musterwohnungen.

- Attraktive 1–5 Zimmer-Eigentumswohnungen
- Innovatives Free Cooling System für angenehme Raumtemperaturen auch an heißen Tagen
- Ruhige Naturlage in Stadtnähe mit Top-Anbindung
- Kita, Grüne Mitte mit Spielplatz & Quartierstreff mit Ansprechpartner
- Steuervorteile und zinsgünstiges Darlehen durch KfW 40 QNG
- NEU im Vertrieb: Familien-Doppelhaushälften. Sprechen Sie uns an!



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



Vereinbaren Sie jetzt
einen Termin
zur Besichtigung

Vor Ort
in der Birkhahnstraße
in Oberschleißheim

Wenn Märkte schwanken, gewinnen echte Werte an Bedeutung.

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

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

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

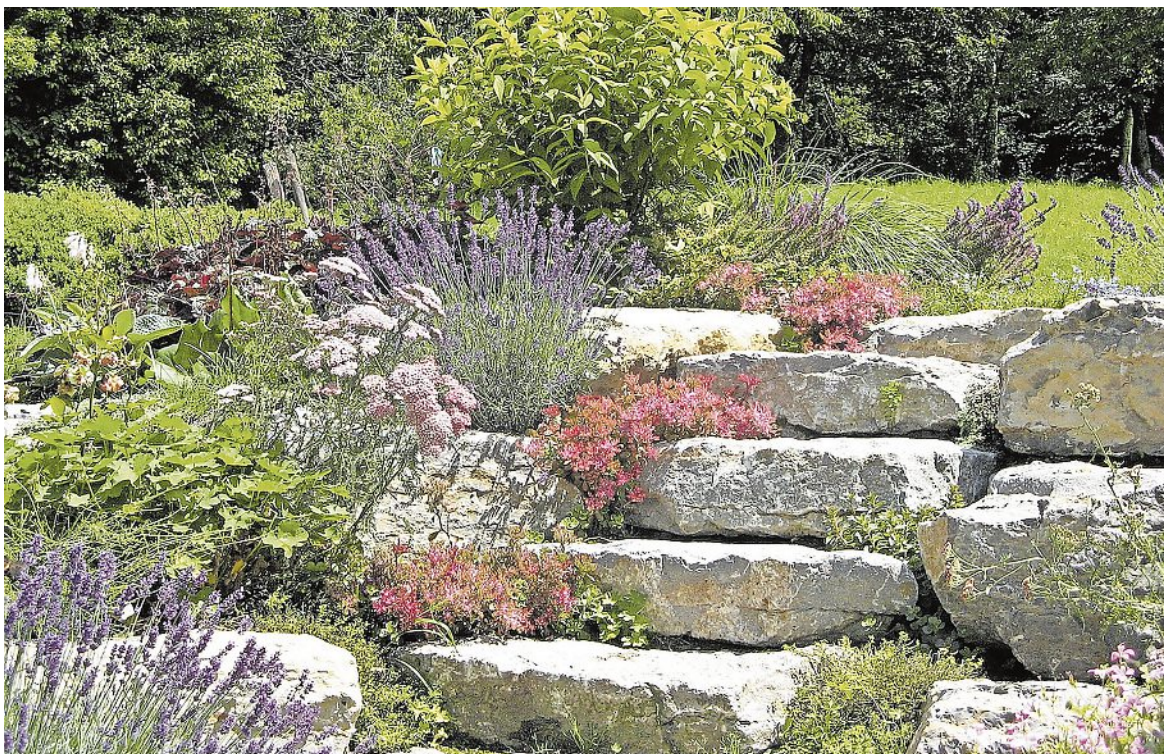


REIZE DER SCHRÄGLAGEN

HANGGÄRTEN bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten

Zugegeben: Flachlandgärten sind leichter und kostengünstiger anzulegen. Aber Gärten in Hanglage, mit denen zum Tal hin naturgemäß eine unverbaubare Aussicht verbunden ist, bieten zweifelsohne weit mehr Gestaltungsmöglichkeiten, abhängig davon, wie steil der Hang ist. Bei sanftem Gefälle lässt sich das Gelände ohne Stützmauern modellieren und bepflanzen. Ab einem gewissen Neigungswinkel ist ein problemloses Begehen aber nicht mehr möglich, weiterhin droht bei Starkregen sogar ein Abrutschen des Hangs. In solchen Fällen kann auf die altbewährte Methode aus Gebirgsregionen zurückgegriffen werden: auf den Einbau von Stützmauern oder gar das Anlegen einer Terrassierung (Stufenbildung).

Das Gelände ist selten gleichmäßig abschüssig. Das Hangrelief muss also sorgfältig analysiert werden, um in erster Linie einen Plan für die Überwindung der Höhenunterschiede unter möglichst geringem Flächenverlust und



SCHON EINE GERINGE HANG-NEIGUNG BIETET EINEN ÄSTHETISCHEN REIZ. IN SONNIGEN LAGEN AUCH DIE BESTEN VORAUSSETZUNGEN ZUR NUTZUNG FÜR EINEN STEINGARTEN.
FOTO: PIXABAY/URSULA55



EINE BEHUTSAME TERRASSIERUNG, DIE DAS RELIEF DES HANGES BEACHTET, FÜHRT ZU EINEM NATURNAHEN ERGEBNIS.
FOTO: LEBENDIGE GÄRTEN/GÄRTNER VON EDEN E.G.

bei maximaler Ästhetik zu erstellen. Da Haus und Garten möglichst miteinander harmonieren sollten, hängt die stilistische Ausrichtung meist von der bereits bestehenden Architektur ab. Die Art der Stützmauern, Treppen und Wege sollte jedenfalls in gleicher Stilistik anschließen, kann sich aber im weiteren Verlauf durchaus wandeln. Ob nun mediterran mit hellem Kalkstein, Kieswegen und südländischer Flora, im Stil ländlicher Naturgärten mit patinierten Natursteinen, Holzbohlen, Rindenmulch und Blühwiese oder modern mit Betonmauern, Gabionen, Cortenstahlstufen (corten = corrosion resistance + tensile strength) und schlichter Gräserbepflanzung: Ein Hanggarten kann jedem Geschmack besondere Reize bieten.

Die günstigste und ästhetisch ansprechendste Begehbarkeit besteht meist aus einer Kombination von Stufen und Wegen, wobei letztere auch in weiten Serpentinien barrierefrei – stufenlos, ohne Hindernisse und in sanfter Neigung – gestaltet werden können. Ein geradliniger Stufenabstieg ist leichter zu bewerkstelligen, aber auch langweilig. Wenn die einzelnen Gartenebenen, die mit Stützmauern anzulegen sind, auf unterschiedliche Weise erreicht werden, bieten sich jeweils neue Konstellationen, neue malerische Wirkungen und unterschiedliche Blickachsen. Auf diese Weise kann auch individuell auf das jeweilige Mikroklima zwischen sonnig exponiert und feucht verschattet eingegangen werden.

Bei der Bepflanzung ist der Aspekt der Bewässerung zu beachten. Verzichtet man auf die Terrassierung mit Stützmauern, fließt das Wasser sowohl an der Oberfläche wie im Erdreich schneller ab. Die Gewächse haben dann auch die zusätzliche Funktion, den Hang mit ihrem Wurzelwerk zu stabilisieren, müssen daher möglichst widerstandsfähig und langlebig sein. Für den oberen Bereich ist eine genügsame, hitzeresistente Bepflanzung notwendig, während hangabwärts die Flora mit höherer Feuchtigkeit und geringerer Sonneneinstrahlung zurecht- und auskommen muss. Stützmauern haben indes eine stauende Funktion. Eine Durchlässigkeit ist daher für regnerische Perioden notwendig, weshalb sich Trockenmauern, die ohnehin ökologisch am wertvollsten sind und leicht in den Zwischenräumen bepflanzt werden können, besonders gut eignen. Ein weiterer Vorteil ist, dass dank der Stauung gerade in den immer heißer werdenden Sommern weniger Gießwasser verbraucht wird. Mit höheren, verschattenden Gewächsen können auch auf den oberen Terrassen kühlere Zonen eingerichtet werden.

Mithilfe künstlicher Geländemodellierung einer Terrassierung lassen sich von Stufe zur Stufe verschiedene Landschaften gestalten, die entsprechend vielfältige Lebensräume anbieten. Mit einem Wasserlauf können diese Stufen wiederum einen Leitfaden erhalten, der nach reizvollen Kaskaden in einem Teich endet. Bei grü-



IN EINEM NATURNAH TERRASSIERTEN HANGGARTEN KANN EIN BACHLAUF MIT SEINER NÄSSE UND KÜHLE EIN FEUCHTBIOTOP AUSBILDEN.
FOTO: PIXABAY/RON PORTER

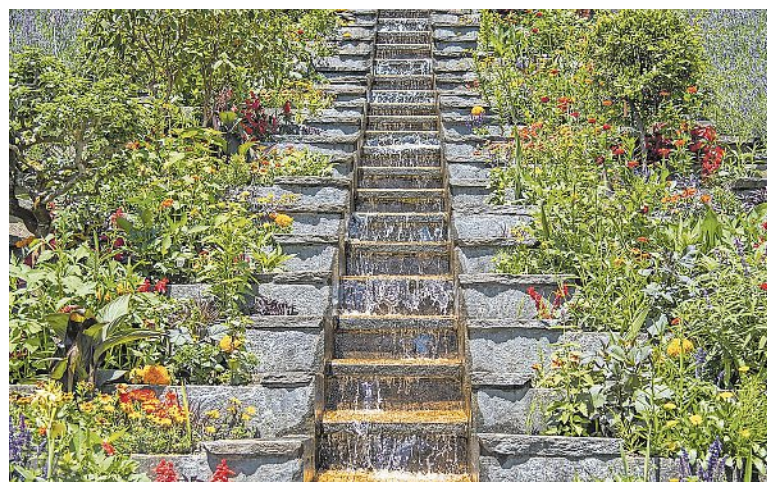
ßeren Gärten lassen sich die Landschaften mit großen Felsblöcken und organisch-dynamischer Abstufung naturnah gestalten. Aber mit geschickter Anlage wechselnder Blickachsen und Artenvielfalt vermögen sich schon kleine Hanggärten optisch und gefühlt groß präsentieren.

REINHARD PALMER



EINE DERART SOLIDE TERRASSIERUNG EINES HANGES IST SEHR AUFWENDIG UND KOSTSPIELIG, ZUDEM HAT SIE ZUNÄCHST EHER EINEN ARCHITEKTONISCHEN CHARAKTER. ES DAUERT EIN PAAR JAHRE, BIS DIE BEPFLANZUNG OBERHAND GEWONNEN HAT. FOTO: STROHGÄU/GALABAU

ALS ALTERNATIVE ZUM ORGANISCHEN BACHLAUF BIETET SICH AUCH EINE PRÄCHTIG AUSGESTALTETE WASSERTREPPEN AN. FOTO: PIXABAY/WEBENTWICKLERIN



MHM baut für Sie seit über 25 Jahren

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München



Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA

**Zahlung
bei Bezug
Fertigstellung
Ende 2026**

Exklusives Einfamilienhaus,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²,
250 m² Nutzfläche
EA-B: Bj. 2026, 21kWh/m²a, EEK A+

€ 1.890.000,-

Infos: Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH
info@heim-und-leben.de 089 / 6007876-0

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.



Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca. 54 m² Wfl. € 569.000,-
2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m² Wfl. € 895.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m² Wfl. € 758.100,-



EA-B: Bj. 2026, 20kWh/m²a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik



**Zahlung
bei Bezug
Fertigstellung
Ende 2026**



München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

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

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m² Wfl. € 997.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 131 m² Wfl. € 1.490.000,-

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH
www.heim-und-leben.de
info@heim-und-leben.de
Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik
EA-B, Bj. 2026, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar##

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.

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

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m² Wfl. € 749.000,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m² Wfl. € 879.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m² Wfl. € 679.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m² Wfl. € 694.000,-
2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m² Wfl. € 469.000,-
2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 54,7 m² Wfl. € 562.000,-

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

EA-B, Bj. 2026, 16 kWh/m²a, EEK A+

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH
www.heim-und-leben.de
info@heim-und-leben.de
Tel: 089 / 6007976-0

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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:



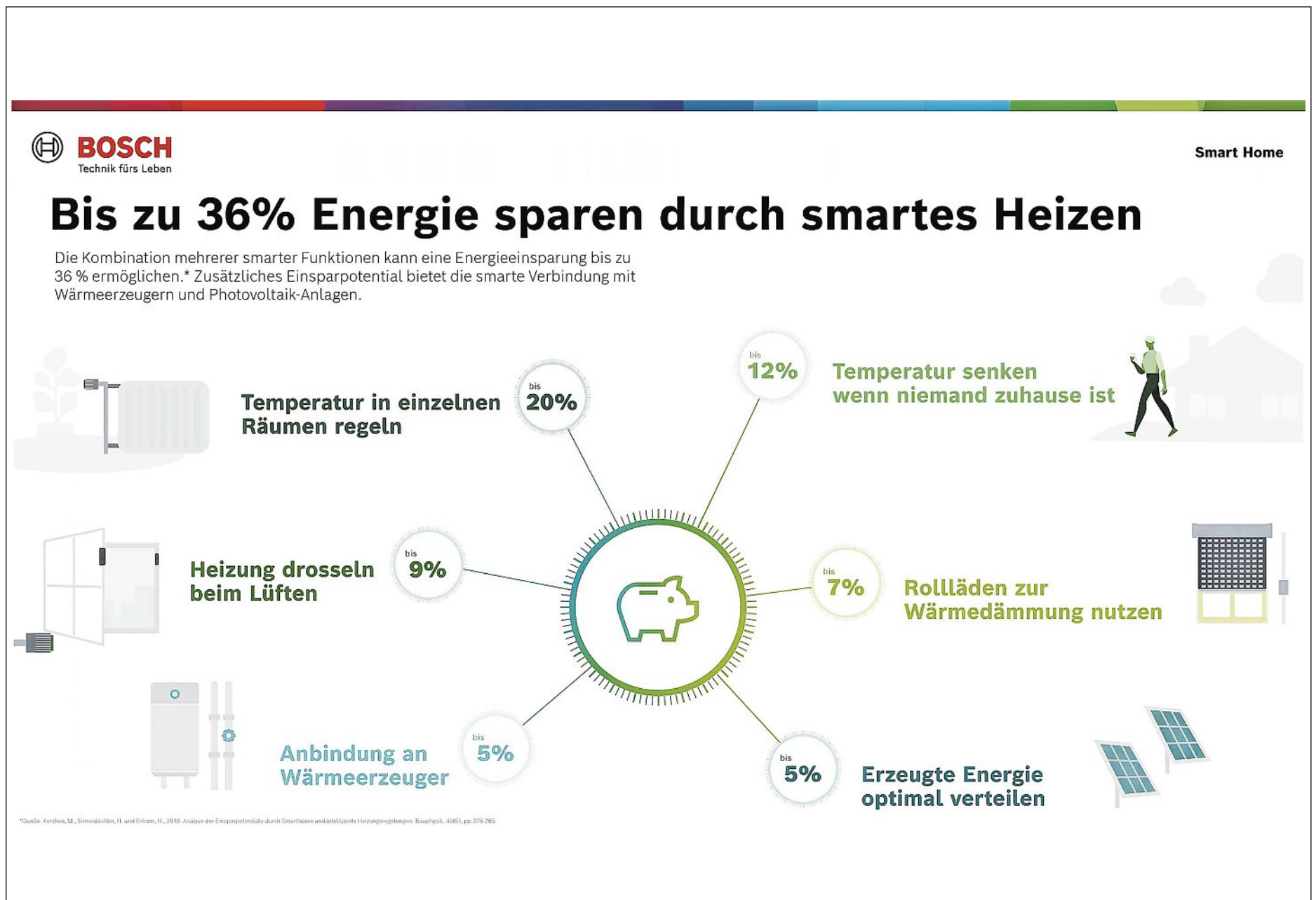
MHM Massiv Hausbau München GmbH & Co. KG
Friedrich-Creuzer-Str. 10, 81827 München

Information:

www.m-h-m.de
info@m-h-m.de
Tel. 089 – 437 07 60

WAS BRINGT SMARTHOME VORAN?

ENERGIE UND GESUNDHEIT sind nur zwei der Sektoren, die von intelligenten Lösungen profitieren



Jede neue Entwicklung braucht ihre speziellen Booster, die sie voranbringen und für eine breite Mehrheit nutzbar machen. So auch bei Smarthome. Hier ist nicht nur die Steigerung der Energieeffizienz in Haus und Wohnung ein zentraler Motor der künftigen Entwicklung, sondern auch der breite Einsatz im Bereich Pflege und Sicherheit.

Dabei hat Smarthome längst den Status von einzeln vernetzten Geräten hinter sich gelassen und ist gerade dabei, umfassende digitale Ökosysteme zu schaffen. Und: Smarthome ist weit mehr als technische Spielerei. Im Gegenteil, es vernetzt Geräte wie smarte Lautsprecher, Heizungssteuerungen oder automatische Rollläden. Es fungiert als stiller Helfer, der im Hintergrund agiert und so den Alltag der Menschen erleichtert. Dabei gehe es, so Experten, „nicht nur um Bequemlichkeit, sondern auch um Nachhaltigkeit und langfristiges Wohlbefinden“.

Steigen beispielsweise die Energiekosten, dann spüren das die meisten Menschen zuallererst im Geldbeutel. Hier bietet Smarthome intelligente Lösungen an in Form von Thermostaten, die die Heizung im Haus oder in der Wohnung präzise steuern und so die

Heizkosten deutlich senken können. Systeme zur automatischen Steuerung des Stromverbrauchs analysieren zudem in Echtzeit, zu welcher Zeit welche Geräte besonders viel Energie verbrauchen, und verlagern energieintensive Abläufe in tarifgünstigere Zeiten.

Moderne Photovoltaikanlagen, kombiniert mit Batteriespeichern, ermöglichen heutzutage bereits eine nahezu autarke Energieversorgung von Häusern und Gebäuden. Auch die Beleuchtung trägt zur Effizienz bei: LED-Systeme passen Helligkeit und Farbtemperatur dem Tagesverlauf an. Nachhaltigkeit zeigt sich außerdem in langlebigen und updatefähigen Geräten.

Digitale Assistenten, die in der Wohnung automatisiert im Hintergrund laufen, ermöglichen es zum Beispiel älteren Menschen oder Menschen mit Beeinträchtigung, länger in ihren vier Wänden zu bleiben. Dazu gehören zum Beispiel die Steuerung von Heizung, Beleuchtung oder Belüftung, aber auch Haushaltstechnik, wie etwa der Kühlschrank oder die Waschmaschine. Sie können teilweise oder gänzlich untereinander und nach außen hin vernetzt sein. Im Gesundheits- und Pflegebereich, so die Gesundheitskasse AOK, könne ein Smarthome so den Alltag erleichtern und

häufig sogar eine lebensrettende Hilfe sein. Für Angehörige könne es ebenfalls sehr entlastend sein, wenn sie Eltern und Verwandte in Sicherheit wüssten. Dasselbe gilt für medizinische Notfälle, die für Alleinstehende lebensbedrohlich sein können. Stürzt eine hilfsbedürftige Person, alarmieren Sturzsensoren automatisch einen Rettungsdienst und die Angehörigen. Eine andere Systematik funktioniert per Bewegungsmelder: Dieser erkennt, ob sich noch jemand in der Küche aufhält. Ist dies nicht der Fall, wird der Herd automatisch abgeschaltet.

Besonders aber am Thema Sicherheit lässt sich die umfassende Einsetzbarkeit von Smarthome darstellen. Moderne Systeme umfassen Alarmanlagen, Überwachungskameras und smarte Türschlösser, die alle über Sensoren, App-Steuerung und Cloud-Anbindung miteinander vernetzt sind. Zusätzlich unterstützen neue Technologien wie KI-gestützte Bewegungserkennung das System, das unterscheiden kann, ob sich Menschen, Tiere oder Gegenstände der Haustür nähern. Zugangsoptionen wie Fingerabdruck- oder Gesichtserkennung ersetzen zunehmend den klassischen Haustürschlüssel.

RUDI KANAMÜLLER

RICHTIG EINGESETZT,
KANN SMARTHOMES HELFEN, VIEL GELD ZU SPAREN.
INFOGRAFIK: BOSCH

KURZFRISTIG BEZUGSFERTIG.

NEUBAU-WOHNUNGEN

AB 6.999 €/M²

2 BIS 4 ZIMMER | WFL. VON 52 BIS 113 M²
PROVISIONSFREI | NUR WENIGE GEHMINUTEN
ZUM S-BAHNHOF UND IN DIE INNENSTADT

MEHR
ERFAHREN:



EIN
PROJEKT VON:

Firmengruppe
Schrobenhauser



Bauträger | Immobilien

MAX-KRAUS-STR.23 | 85435 ERDING
**JETZT MUSTERWOHNUNG
BESICHTIGEN!**
MI 17-19 UHR | SA 14-16 UHR

BEST PLACE

TEL. +49 89 377 99 89 10 | INFO@BESTPLACE-IMMOBILIEN.DE | WWW.BESTPLACE-IMMOBILIEN.DE

REETDÄCHER

Die **URALTE DACHEINDECKUNG** erfreut sich neuer Beliebtheit



DIE ZAHLREICHEN REETGEDECKTEN HÄUSER MACHEN DIE NORDSEEINSEL SYLT FÜR URLAUBER BESONDERS ATTRAKTIV. FOTO: PIXABAY

Ungefähr doppelt so teuer wie ein Ziegeldach ist die ökologische Dacheindeckung. Hinzu kommt die regelmäßige Pflege des Reetdaches. Abhängig von der Ausrichtung des Daches, ist alle fünf bis zehn Jahre eine Säuberung notwendig. In der Regel werden mit einer Heckenschere dabei rund zwei Zentimeter der Reeteindeckung abgetragen. Vor allem die Entfernung von Moos ist notwendig, um die Bildung von Feuchtigkeit zu verhindern. Bei guter Pflege hält ein Reetdach 40 bis 45 Jahre. Ungefähr 300 Reetdachdeckereien und 50.000 Reetdächer gibt es in Deutschland. Das Reet wird hauptsächlich aus Ungarn, Rumänien, der Ukraine oder der Türkei bezogen. Hierzulande stehen Uferzonen als schützenswerte Feuchtgebiete meist unter Naturschutz und das dort wachsende Schilf darf nicht abgeerntet werden.

Schilfrohr oder kurz Reet war eines der ersten Materialien sesshaft gewordener Menschen, das dazu diente, die Dächer ihrer Hütten zu decken. Es bot Schutz vor Regen, Kälte und im Sommer auch vor Hitze. Am Bodensee, an dessen Ufern reichlich Schilf wuchs, wurden schon um 4000 vor Christus die Dächer der Pfahlbauten damit gedeckt. Auch in den germanischen Siedlungsgebieten in Schleswig-Holstein und Süddänemark wurden Behausungen mit Reetdächern nachgewiesen. In nordischen

Reetdächern. Die uralte Handwerkstechnik beim Hausbau wurde 2014 als immaterielles Kulturerbe von der UNESCO bestätigt.

Die Reetbündel werden in mehreren Schichten auf einer diffusionsoffenen, belüfteten Unterkonstruktion angebracht, um Schimmelbildung zu verhindern. Insgesamt ergeben die Schichten ein etwa 30 Zentimeter dickes Polster. Zur Befestigung der Reetbündel gibt es mehrere gängige Verfahren: Die Reetbündel werden mit Draht an den Dachlatten fixiert, mit Draht durch die Dachhaut vernäht, oder als moderne Variante



DAS SCHILFROHR WIRD MEIST IN GROSSEN BÜNDELN ANGELIEFERT. FOTO: PIXABAY



WICHTIG IST EINE DIFFUSIONSOFFENE UNTERKONSTRUKTION, DIE FÜR AUSREICHEND BELÜFTUNG SORGT UND DADURCH FEUCHTIGKEIT UND SCHIMMELBILDUNG VERMEIDET. FOTO: PIXABAY

gung von mindestens 45 Grad regendicht und das Wasser wird langsam abgeleitet. Es träufelt von Halm zu Halm und versickert im Boden. Wichtig ist dabei, dass die abgeernteten Halme hart sind und eine durchgängige Schuppenstruktur bilden.

Von Natur aus bieten Reetdächer hervorragende Dämmeigenschaften. Durch die in den Halmen eingeschlossene Luft isolieren sie im Winter gegen Kälte und halten im Sommer die Hitze ab. Sie sind diffusionsoffen, regulieren die



EIN REETGEDECKTES HAUS IN DEN DÜNEN IST FÜR VIELE DER INBEGRIFF VON FERIENGLÜCK. FOTO: PIXABAY

Regionen war es vor allem die Kultur der Wikinger, die bis ins Mittelalter hinein die Bauweise mit Reetdächern prägte. Reetdächer – wie auch die weniger robusten Strohdächer – haben den Nachteil, dass sie leichter entzündbar sind als andere Dacheindeckungen. In dicht bebauten Städten und Dörfern wurden sie daher im Mittelalter häufig von Stadtvätern und Herrschern verboten. Feuerlöschverordnungen sahen feste Dacheindeckungen vor. Auf dem Land hielt sich die Dacheindeckung bis in die heutige Zeit. Besonders im Norden Europas und im Schwarzwald gibt es noch zahlreiche Häuser mit traditionellen

mit Schrauben und Draht befestigt. Die Reetbündel werden beim Eindecken aufgeschnürt und in rechteckige Formen gebracht. Mit einem Klopfbrett werden die einzelnen Halme exakt auf die Dachneigung und die Ränder ausgerichtet. Besonders an Kanten, Traufen und Firsten ist die Präzision und das handwerkliche Geschick eines Fachbetriebes gefragt. Bei Rundgauben oder Erkern ist der unterschiedliche Radius von Ober- und Unterkante des Reetdaches zu berücksichtigen. Die Bündel werden dann rautenförmig angebracht. Reetdächer sind bei richtiger Verlegung der einzelnen Bündel und einer Dachnei-

Da es beim Reetdach keine Regenrinnen gibt, sorgt ein großer Dachüberstand von mindestens 50 Zentimetern dafür, dass Regenwasser in genügend Abstand vom Mauerwerk abtropfen kann.

Wer heute ein Reetdach auf sein Haus bauen möchte, muss allerdings tief in die Tasche greifen:

Feuchtigkeit und sind stark schalldämmend. Das Material muss weder bearbeitet noch energieintensiv als Baustoff aufbereitet werden. Und auch die Entsorgung von Schilf bietet als rein biologischer, in der Regel unbehandelter Stoff keinerlei Umweltbelastung. **WOLFRAM SEIPP**



AUF DEM LAND IM NORDEN DEUTSCHLANDS UND IM SCHWARZWALD HAT SICH DIE TRADITIONELLE DACHEINDECKUNG MIT REET ODER STROH BIS HEUTE GEHALTEN. FOTO: PIXABAY



SCHILFGÜRTEL WACHSEN AUCH AN UNSEREN HEIMISCHEN SEEN, DOCH STEHEN SIE HIERZULANDE UNTER NATURSCHUTZ. FOTO: WOLFRAM SEIPP

IDEAL GELAGERT

Bei optimalen Bedingungen IM WEINKELLER sind edle Tropfen lange haltbar

In noblen Restaurants ist der Weinklimaschrank oder ein klimatisierter Weinraum, in dem effektiv illuminiert edle Tropfen darauf warten, von Gästen geordert zu werden, ein beliebter Hingucker und Aushängeschild für die Weinkompetenz der Lokalität. Für den privaten Heimbereich gibt es auch einfachere Möglichkeiten, optimale Lagerbedingungen für seine Lieblingsweine zu schaffen. Wer Platz im Keller hat, kann sich meist auch einen Weinkeller einrichten. Ein Kellerraum, durch den Heizungsrohre verlaufen, ist allerdings zur Weinlagerung wenig geeignet, da sie der Luft Feuchtigkeit entziehen. Ideal für eine langfristige Lagerung ist eine konstante, kühle Temperatur zwischen 12 und 14 Grad Celsius und eine Luftfeuchtigkeit von 70 bis 80 Prozent, um das Austrocknen der Korken zu vermeiden. Der Keller darf auch nicht zu feucht sein, da sich sonst Schimmel auf Etiketten und Weinflaschen bilden kann. Höhere Temperaturen bis 20 Grad können Weine verkraften, allerdings reifen sie dadurch schneller. Eine kurzzeitige Erwärmung durch Sonneneinstrahlung sollte auf jeden Fall vermieden werden. Außerdem fördert Licht chemische Reaktionen im Wein, die den Geschmack beeinträchtigen können. Weißweine können bei kühleren Temperaturen problemlos gelagert

werden und müssen nicht zwangsweise in einen Kühlschrank. Mit einem Klimagerät können die gewünschte Temperatur und Luftfeuchtigkeit problemlos eingestellt werden. Der Weinkeller sollte im Übrigen erschütterungsfrei sein. An einer vielbefahrenen Straße mit Tram können Vibrationen auftreten, die dem Wein schaden können.

Für die Innenausstattung des Weinkellers mit effektvoller Beleuchtung und einer Sitzgruppe für die Degustation greifen Weinliebhaber oft tief in die Tasche. Schließlich gehört zum edlen Tropfen auch ein gediegenes Ambiente.

WOLFRAM SEIPP



AUCH WEISSWEINE KÖNNEN PROBLEMLOS IM WEINKELLER GELAGERT WERDEN. FOTOS: PIXABAY



KONSTANTE, KÜHLE TEMPERATUREN SIND IDEAL FÜR DEN WEINKELLER.



FÜR EDLE TROPFEN EIN EDLES AMBIENTE.



AM SCHÖNSTEN IST FÜR WEINLIEBHABER, DIE LIEBLINGSTROPFEN GLEICH VOR ORT ZU GENIEßEN.

NEUBAU | ERSTBEZUG

PROVISIONSFREI

Kaufpreis

€ 2.089.000

zzgl. Nebenkosten

Höchste Privatsphäre

Exklusive Badwelt

Hochwertige Tischlerküche

KÜENIG
managing company

Frau Romana König

+43 5372 90500 office@kuenig.at www.kuenig.at

Eine Wohnung wie eine Villa

Exklusives Wohnen in Tirol:
Diese außergewöhnliche Gartenwohnung ist Teil eines exklusiven Neubauensembles und als Erstbezug sofort verfügbar. Rund 202 m² Wohnfläche, ein privater Garten mit über 250 m² sowie eine hochwertige Ausstattung schaffen ein Zuhause auf höchstem Niveau – in einer der begehrtesten Lagen Kufsteins.

- 202 m²
Wohnfläche
- 5
Zimmer
- 254,1 m²
Garten
- Terrasse
- 3
Badezimmer
- Tiefgarage
vorhanden

Kufstein | Pienzenauerstraße

- Highlights**
- Raumhöhe ca. 2,80 m
 - Fußbodenheizung
 - Bus-System
 - Wohnraumlüftung
 - Klimaanlage
 - Raffstores
 - Designerküche
 - Erstbezug

RECYCLING UND ERHALT ALS ZUKUNFTSPERSPEKTIVE

ZIRKULÄRES BAUEN soll weiter gefördert werden



Dass Fragen zum Schutz der Umwelt und zur Nachhaltigkeit nicht erst seit Kurzem beantwortet werden müssen, zeigt allein schon die Geschichte des Sachverständigenrats für Umweltfragen (SRU), der die Bundesregierung schon seit 1971 als unabhängiges und an der Wissenschaft orientiertes Gremium berät. Kritische Entwicklungen und Lösungsmöglichkeiten für Probleme sollen durch seine Expertise aufgezeigt werden. Auch was die Tätigkeit der Bauwirtschaft anbelangt.

So hat der SRU in diesem Frühjahr die aktuelle Stellungnahme „Zirkulär bauen: Bestand erhalten, Kreisläufe schließen“ abgegeben und empfiehlt darin den Umweltschutz in der Bauindustrie zu stärken, indem man sich bei Baumaßnahmen an den Kriterien der Kreislaufwirtschaft orientiert. Baumaterialien konsequent zu recyceln und Gebäude im Bestand zu erhalten, spare Ressourcen, Energie und Emissionen, die sich schädlich aufs Klima auswirken können. Erkenntnisse, die in den zuständigen Ministerien offenbar auf Wohlwollen treffen: „Ziel ist, dass

ein Gebäude von heute nicht mehr der Abfall von morgen ist, sondern eine Art Rohstofflager“, sagte Bundesumweltminister Carsten Schneider dazu. Auch Bundesbauministerin Verena Hubertz möchte „Gebäude von Anfang an so planen, dass Materialien lange genutzt, wiederverwendet und am Ende eines Gebäudelebens möglichst in den Kreislauf zurückgeführt werden können“. Den Anstoß für entsprechende Projekte könnten die weiter bestehenden Fördermittel des Bundes zur Gebäudesanierung über das Bundesamt für Wirtschaft und Aus-

PROJEKTSKIZZEN ZU NACHHALTIGKEIT UND MIKROKLIMA BEI DER PRÄSENTATION DES BERICHTS DES SACHVERSTÄNDIGENRATS FÜR UMWELTFRAGEN.
FOTO: BMUKN/SASCHA HILGERS

fuhrkontrolle und die KfW-Bank oder auch Programme auf kommunaler Ebene geben. So gibt es bei der Stadt München seit diesem Jahr eine „Pilotförderung für zirkuläres Bauen“, für die ab September die Anträge gestellt werden können.

KAI-UWE DIGEL

MEHR ALS EIN SPIELZEUG

FLUGDROHNEN können Dacharbeiten erleichtern

Sie sind ein beliebtes „Spielzeug“, die kleinen Flugdrohnen mit ihren mittlerweile ausgefuchsten Kameras. Doch bekanntlich darf der Hobby-Drohnenpilot längst nicht überall sein Gerät in die Lüfte steigen lassen. Verbotszonen sollte man unbedingt beachten, denn ansonsten drohen saftige Bußgelder. Doch es gibt Ausnahmen und – wie könnte es anders sein – entsprechende Gerichtsurteile. Einige hat Ass. jur. Harald Büring auf haufe.de zusammengestellt.

Dabei ging es beispielsweise um den Einsatz einer Drohne, mit deren Aufnahmen ein Grundstückseigentümer ein Angebot über die Montage einer Photovoltaikanlage auf seinem Dach erhalten wollte. Die Droh-

ne überflog dabei auch das Nachbargrundstück, dessen Eigentümer das jedoch gar nicht gefiel. Er forderte den Drohnenutzer auf, eine strafbewehrte Unterlassungserklärung abzugeben, was dieser jedoch ab-

lehnte. Der Fall ging vor das Landgericht Hamburg. Dieses entschied, der benachbarte Grundstückseigentümer habe keinen Anspruch auf Unterlassung bezüglich des Überflugs mit einer Drohne. Das Recht

des Eigentümers auf wirtschaftliche Verwertung seines Grundstücks sei in diesem Fall schützenswerter als das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Nachbarn. Der Einsatz der Drohne zwecks Montage einer Photovoltaikanlage sei wirtschaftlich sinnvoll, diene dem Klimaschutz und zudem der Unfallverhütung, da sonst Fachleute zwecks Begutachtung eine Dachbegehung machen müssten. Und nicht zuletzt: Der Kläger habe durch den einmaligen Einsatz der Drohne keine Überwachung zu befürchten. Denn der Vorgang sei nicht mit der dauerhaften Installation einer Überwachungskamera vergleichbar, die sein Grundstück erfasse (LG Hamburg, Urteil v. 29.10.2025, 315 O 151/25).

DOROTHEA FRIEDRICH



DER EINMALIGE EINSATZ EINER FLUGDROHNE KANN BEI DER PLANUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN KOSTEN SPAREN UND MUSS VOM NACHBARN GEDULDET WERDEN.
FOTO: ADOBE STOCK



GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

2. BA
BEZUGSFERTIG

DEIN ZUHAUSE. DIREKT AM PARK.



BA II: Bezugsfertig / BA III: Im Innenausbau

NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER.

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

Provisionsfrei: Beratung & Verkauf durch
JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung
in Kirchheim, Hausener Holzweg,
jeweils Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr.
Am 01.08. / 02.08. + 08.08. / 09.08. keine Besetzung
vor Ort, telefon. Terminvereinbarung jederzeit möglich.

1-Zi.-Whg.	EG	39,69 m² Wfl.	€	356.900,-
1-Zi. + 22 m² Hobbyraum		56,01 m² Wfl.	€	571.200,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	64,63 m² Wfl.	€	588.200,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	83,09 m² Wfl.	€	763.600,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m² Wfl.	€	866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m² Wfl.	€	1.135.000,-

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

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

INFORMATION
089-65 12 85 44

 Oberbayerische
Heimstätte
Deutsches Heim

ZWISCHEN REBEN UND BAUKUNST

IN SÜDTIROL WIRD ARCHITEKTUR ZUM TEIL DES WEINERLEBNISSES –
von ikonischen Kellereien bis zu historischen Gewölben

Guter Wein und spektakuläre Architektur: In Südtirol verschmelzen beide zu einem außergewöhnlichen Gesamterlebnis: Zwischen Dolomitengipfeln, mediterranen Zypressen und Weinanbauflächen hat sich die Region zu einer der spannendsten Weinlandschaften Europas entwickelt – und prägt mit dem Önotourismus sogar eine eigene Form des Reisens, die Wein, Kulinarik, Landschaft und Kultur miteinander verbindet. Winzer laden zu Kellerführungen und Verkostungen ein, Weingüter bieten Übernachtungen zwischen den Reben, und wer Genuss mit Bewegung verbinden möchte, erkundet die Region mit einem der Wine & Bike Ambassadors des Südtiroler Weinkonsortiums und des Südtiroler Bikeguide Vereins.

Besonders in der Gegend um Bozen und den Kalterer See setzen kleine Familienweingüter ebenso wie große Genossenschaften seit



DIE MARKANTE GRÜNE STAHLKONSTRUKTION DER KELLEREI TRAMIN ZÄHLT ZU DEN BEKANNTESTEN BAUWERKEN DER SÜDTIROLER WEINARCHITEKTUR
ALLE FOTOS:
B. BRUBACHER

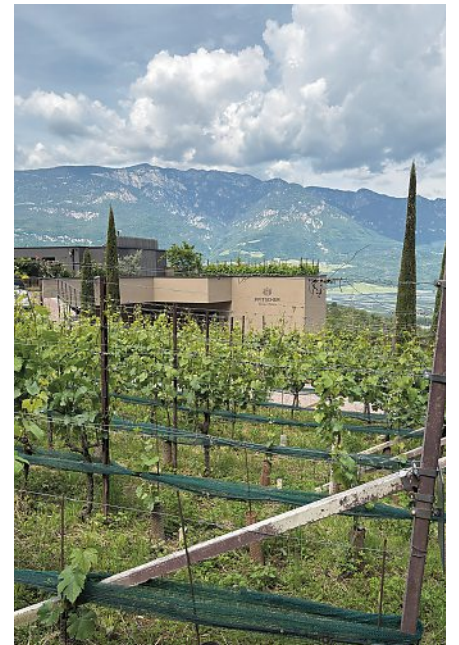


DIE KELLEREI BOZEN BEEINDRUCKT MIT EINEM KUBISCHEN BAUKÖRPER, DESSEN FASSADE AN EIN STILISIERTES REBENBLATT ERINNERT.

Jahren auf Qualität statt Menge. Das Zusammenspiel aus alpinem Klima, warmen Tagen, kühlen Nächten und unterschiedlichen Böden schafft ideale Bedingungen für elegante Weißweine wie Sauvignon Blanc, Weißburgunder, Chardonnay oder Gewürztraminer. Auch die autochthonen Rotweinsorten Vernatsch und Lagrein präsentieren sich als eigenständige, terroirgeprägte Weine. Gleichzeitig haben viele Betriebe in innovative Kellertechnik, biodynamische Anbaumethoden, nachhaltige Produktionsweisen – und außergewöhnliche Architektur investiert. Ein Paradebeispiel ist die Kellerei Bozen: Wie eine Skulptur liegt der kubische Baukörper in der Landschaft, umhüllt von einer bronzefarbenen Aluminiumfassade, deren perforiertes Muster an ein abstrahiertes

Rebenblatt erinnert. Der vom Bozener Architekturstudio Dell'Agnolo Kelderer entworfene Neubau verbindet moderne Formsprache mit nachhaltiger Weinproduktion – von der Anlieferung der Trauben auf dem Dach arbeiten sich Most und Wein allein durch die Schwerkraft Ebene für Ebene nach unten. Pumpvorgänge werden dadurch reduziert, was Weinqualität und Energieeffizienz verbessert. Innovativ ist auch das Weingut Stroblhof in Eppan: Der Keller, in dem die Weine produziert werden und reifen, besteht fast ausschließlich aus natürlichen Materialien. Lehmplatten an den Wänden, Tönwürfel als Boden und offener Untergrund unter den Barriquefässern sorgen für ein optimales Raumklima. Ein Lehm-Kalk-Gemisch dient als Verputz. Wie ein

übergroßes Kunstwerk wirkt der imposante Neubau der Cantina Kurtatsch, ebenfalls von Dell'Agnolo Kelderer Architekten. Prägendes Element ist die markante Eingangsfassade aus gefalteten Sichtbetonplatten mit Dolomitzuschlägen. Sie erinnert an die Millawand – jene Dolomitzugmauer, die oberhalb des Dorfes aufragt. In der Vinothek mit bodentiefer Verglasung und Blick auf die Weinlandschaft schaffen Sichtbeton, Holz und zurückhaltende Materialien eine ruhige, fast kontemplative Atmosphäre. Auch die Kellerei Tramin gehört zu den Ikonen der modernen Weinarchitektur in Südtirol: Schon von Weitem fällt die markante grüne Stahlkonstruktion nach Plänen des Südtiroler Architekten Werner Tscholl ins Auge, die sich wie ein filigranes Rankwerk um die gläsernen Baukörper legt. Im Inneren treffen Holz, Glas, Sichtbeton und Stahl aufeinander. Ein stilisiertes Vernatschblatt prägt auch den kubischen Bau der Kellerei Kaltern. Für die Fassade und das Interior Design der modernen Vinothek mit ihrer elliptischen Weintheke aus hellem Holz zeichnet die Bozener Architektin Jutta Winkler verantwortlich. Das 1861 gegründete Familienweingut Pfitscher setzt ebenfalls auf zeitgenössische Architektur. Der Entwurf des Architekten German Gabalin ist geprägt von klaren Linien, flachen Dächern und einer reduzierten Formsprache. Historische Atmosphäre erwartet Besucher dagegen im Weingut Castel Sallegg: Der nahezu 1000 Jahre alte Keller unter dem Schloss



KLARE LINIEN UND EINE REDUZIERTE FORMENSPRACHE PRÄGEN DAS WEINGUT PFITSCHER, DAS SICH HARMONISCH IN DIE WEINLANDSCHAFT SÜDTIROLS EINFÜGT.

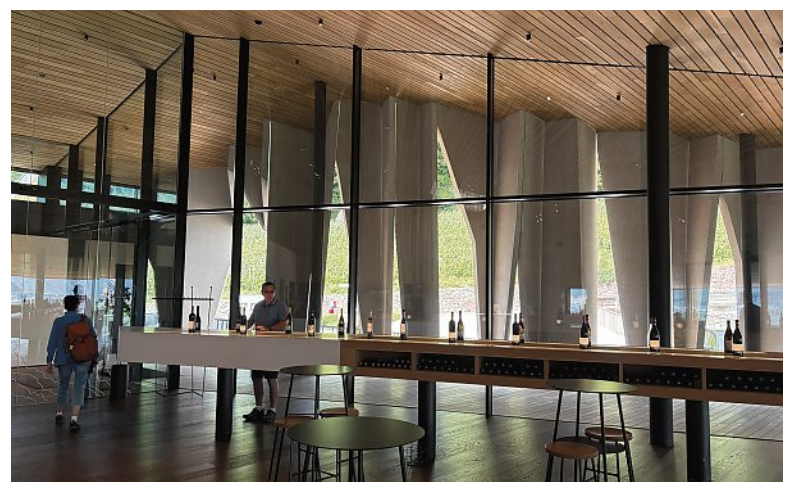
bildet bis heute das Herzstück der Weinbereitung und kann im Rahmen von Führungen besichtigt werden. Mit einem ganz neuen Erlebnisparkours lockt die Cantina Kettmeir in Kaltern – eine der größten und bekanntesten Sektproduzenten der Region – und präsentiert eine interaktive Reise des Weins von der Rebe bis zur Flasche.

BARBARA BRUBACHER



DIE IMPOSANTE CANTINA KURTATSCH FÄLLT MIT IHRER FASSADE AUS GEFALTETEN SICHTBETONPLATTEN INS AUGE.

SICHTBETON, HOLZ UND EINE REDUZIERTE MATERIALPALETTE SCHAFFEN IN DER VINOHEK VON KURTATSCH EINE FAST KONTEMPLATIVE ATMOSPHÄRE FÜR DIE WEINVERKOSTUNG.



Einfach bauen, urban entwickeln, Zukunft gestalten – Der Bayerische Immobilienkongress des BFW Bayern diskutiert neue Wege und die Zukunft der privaten Immobilienwirtschaft



Das gespannte Publikum lauscht im vollbesetzten Saal dem politischen Grußwort.

Der Bayerische Immobilienkongress des BFW Landesverband Bayern e.V. war auch 2026 der zentrale Treffpunkt der bayerischen Immobilienunternehmen. Unter dem Titel „Baustategien für Bayern und urbane Stadtentwicklung“ kamen führende Vertreterinnen und Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Verwaltung zusammen, um über neue Wege und Potentiale der Wohnraumschaffung zu diskutieren. Im Mittelpunkt standen dabei vor allem Fragen nach aktuellen bauwirtschaftlichen Perspektiven, Potenzialen des einfachen Bauens und wie das Baugeschehen in den bayerischen Metropolen wieder in Schwung kommen kann. Doch auch über aktuellen Herausforderungen wurden besonders im politischen Panel offen gesprochen.

In seiner Eröffnung betonte der Präsident des BFW Bayern, Andreas Eisele, worin das Kernziel des Verbandes liegt: „Wir werben konsequent für Rahmenbedingungen, die Investitionen in Immobilien wieder ermöglichen. Denn eines dürfen wir nie vergessen: Ohne private Investitionen wird der dringend benötigte Raum für Wohnen und Gewerbe nicht entstehen können.“

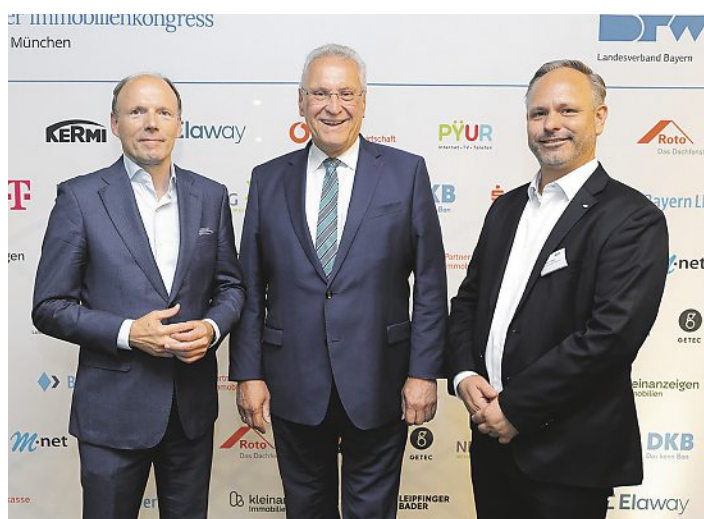
Die Wichtigkeit des Themas spiegelte sich auch im politischen Grußwort des Bayerischen Staatsministers des Innern, für Sport und Integration, Joachim Herrmann, MdL wider. Herrmann hob die Bedeutung des BFW und der Branche hervor und bedankte sich bei den anwesenden Unternehmern für deren

Einsatz in der Gestaltung des Freistaats. Ganz konkret schilderte er dabei, welche Maßnahmen die Staatsregierung für die bayerische Immobilienwirtschaft bereits angestoßen und geplant hat.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Professor für Immobilienwirtschaft an der Hochschule Biberach, sprach in einer Keynote an diesem Tag nicht nur über die notwendige „Bayerische Bauwende“, sondern auch über aktuelle Zukunftstrends wie die Anwendung von KI durch Immobilienunternehmen. Ein besonderer Schwerpunkt des ersten Themenblocks lag auf der Frage, wie Projekte wieder finanzierbar und damit überhaupt umsetzbar gemacht werden können. Dabei wurde intensiv über neue Wege zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums und zur Senkung der Baukosten durch einfaches Bauen diskutiert. Eindrucksvoll stellte BFW Bayern Mitglied Dr. Ernst Böhm von der B&O Gruppe die bundesweit wegweisenden Pilotprojekte seines Unternehmens vor, wobei er auf konkrete Erfahrungen mit vereinfachten Bauweisen einging. Unter dem zugespitzten Titel „50 Prozent weniger Kosten – 100 Prozent mehr Wohnungen“ wurde deutlich, welches Potenzial in einer Konzentration auf das Wesentliche liegen kann.

Nach einer Kommunikationspause widmete sich der zweite Teil des Kongresses der urbanen Stadtentwicklung mit einem besonderen Fokus auf die Landeshauptstadt. Zuvor erläuterte der Justiziar des BFW Bundesverbandes,

Franco Höfling noch die Bedeutung der BauGB-Novelle für Immobilienunternehmen



BFW Bayern Präsident Andreas Eisele (links) und Geschäftsführer Peter Hülsen (rechts) begrüßen den Bayerischen Staatsministers des Innern, für Sport und Integration, Joachim Herrmann, MdL (Mitte).

und welche neuen Möglichkeiten sowie Anforderungen sich daraus ergeben.

Als eines der prominentesten Münchner Beispiele für die Transformation städtischer Räume stellten Ralf Büschl

und Frank Jainz von der Büschl Unternehmensgruppe das bekannte PaketPost-Quartier vor. Es steht beispielhaft für die Entwicklung neuer urbaner Räume und die Frage, wie bislang anderweitig genutzte Flächen zu lebendigen Quartieren mit neuen Impulsen für die Stadtentwicklung werden können.

Hieran anschließend referierte Prof. Dr. Matthias Ottmann von der Urban Progress GmbH über die Zukunft des Central Quartiers in München rund um den entstehenden neuen Hauptbahnhof. Er selbst ist engagierter Teil einer Initiative, welche die in diesem Raum aktiven Eigentümer, Investoren und institutionellen Partner vereint und davon überzeugt ist, dass das Central Quartier der

für das traditionelle politische Panel des Kongresses über die Zukunft des Immobilienstandorts München. Die Fraktionsvorsitzenden der Münchner Stadtratsfraktionen – Prof. Dr. Jörg Hoffmann (FDP/FW), Manuel Pretzl (CSU), Dr. Christian Köning (SPD) und Sebastian Weisenburger (Die Grünen – Rosa Liste) – kamen gerne auf die Bühne des BFW Bayern, um die zentralen Herausforderungen und Lösungsansätze für die Immobilienwirtschaft in der Landeshauptstadt zu diskutieren. Der Austausch zeigte einmal mehr, dass die Zukunft Münchens nur im Zusammenspiel von Politik, Verwaltung und privater Immobilienwirtschaft erfolgreich gestaltet werden kann und dass das Bauen nicht allein Aufgabe des Staates oder der Stadt sein darf. In seinem Schlusswort bat Präsident Eisele die Verantwortlichen aller Kommunen in Bayern nicht allein auf Hilfe zu warten, sondern engagiert das zu tun, was in ihrem Einflussbereich liegt, um Neubau und Sanierungen so schnell wie möglich umzusetzen.

Im Anschluss ließen die Teilnehmenden den intensiven Kongresstag bei der etablierten „Bayerischen Immobiliennacht“ über den Dächern Münchens ausklingen. Die M'Uniqo Rooftop Bar bot bei einem herrlichen Sonnenuntergang den idealen Rahmen für persönlichen Austausch und intensives und hochkarätiges Networking. Genau dieses vertrauensvolle Miteinander prägt den Bayerischen Immobilienkongress des BFW Bayern seit Jahren als zentralen und beliebten Treffpunkt der Branche.



Die Immobiliennacht auf der Dachterrasse – ein einzigartiges Networking-Erlebnis.

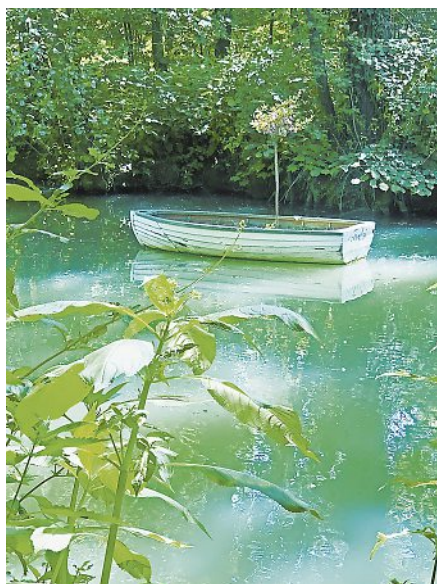
TRÄUMEREI IN GRÜN

IM FRANZÖSISCHEN DEPARTEMENT SEINE-ET-MARNE überrascht der Garten des KÜNSTLERS SLAVA POLUNIN mit einer poetischen Entdeckungsreise

Die Bezeichnung „Academy of Fools“ steht auf einem Schild neben den meterhohen Eingangstüren zum Garten der „Moulin Jaune“, der Gelben Mühle – so heißt das Haupthaus des Anwesens in Crécy-la-Chapelle, rund 50 Kilometer südöstlich von Paris. Hier lebt der russischstämmige Künstler Slava Polunin. Rechts und links der Pforte bewachen zwei überdimensionale Figuren aus Metall den Eingang zum Zauberreich des Künstlers, der seinen märchenhaft verwunschenen Wundergarten mehrmals im Jahr für Besucher öffnet. Vier Hektar umfasst das Areal. Der Gang durch diesen grünen Parcours entlang des träge dahinfließenden Flusses Grand Morin überrascht mit einem Kaleidoskop erstaunlicher Facetten, das heißt: Fundstücke und Installationen, die Slava Polunin auf Tourneen durch die ganze Welt sammelte und



HIER WOHNTE SLAVA POLUNIN, CHEF DER AKADEMIE DER NARREN UND SPIRITUS RECTOR DER „MOULIN JAUNE“ IM DEPARTEMENT SEINE-ET-MARNE. FOTOS: FRANZISKA HORN



WURZELN SCHLAGEN AUF FLIEßENDEM WASSER: DER INMITTEN EINES BOOTS BLÜHENDE BAUM MUTET GRAZIL UND SURREAL AN.

zu einer traumwandlerischen Gartenwelt fügte – die Anlage wurde mit dem französischen Label „Jardin remarquable“ („Bemerkenswerter Garten“) ausgezeichnet. Der international bekannte Pantomime, geboren 1950 in Zentralrussland, gilt als Meister der poetischen Clownerie. Seit 1993 reiste seine surreal-verträumte Bühnenschau

„Slava's Snowshow“ durch 80 Länder. „Im Grunde bin ich ein stummer Geschichtenerzähler. Meine nächsten Verwandten sind Münchhausen und Gulliver“, sagt Polunin über Polunin. So gesehen ähnelt der Gang durch die sphärischen Szenarien der Gartenabschnitte – jeweils einer Farbe gewidmet: Gelb, Rosa, Violett, Orange, Grün, Schwarz und Rot – einer Reise durch das fantastische Wunderland eines kreativen Geistes.

Wiederkehrende Motive hierbei sind Türen, Pforten und Fenster, die als eine Art Leitmotiv die Übergänge zwischen den bühnenbildartigen Installationen markieren – zum Beispiel Glasfenster, die sich an der Oberfläche des Flusses öffnen und scheinbar den Blick in geheime Unterwasserwelten freigeben, ähnlich wie im Film „Orphée“ von Jean Cocteau, in jener mythischen Szene, in der Orpheus durch eine spiegelnde Flüssigkeit die Unterwelt betritt. Nicht weit davon wächst aus einem verankerten Boot ein blühender Baum empor, ein paar Schritte weiter schwimmt ein französisches Bett auf der Wasseroberfläche. Ein mannshohes Schiff, gemacht nach Art der Basteien, die Kinder aus Zeitungspapier falten, wartet am Steg auf Passagiere. In einem Wintergarten schwebt ein Schwarm überdimensionaler Fische unter der Decke und lässt das Glashaus wie ein Aquarium wirken. Im Riss eines Baumstamms



WENN INNEN UND AUSSEN VERSCHWIMMT: WER IM GLASHAUS SITZT, BEGEGNET FLIEGENDE FISCHE – UND SCHAUT DABEI AUF DEN FLUSS GRAND MORIN.

wohnt ein winziges Zwergenvolk, andere Fabelwesen überraschen in Nischen und Lichtungen, dazwischen laden lauschige Lauben, Hütten und Sitzplätze zum Verweilen ein. Libellen flirren durchs Schilf, Hühner mit putzigen Hochfrisuren gurren unter Rosenbüschen und beinahe lautlos gleitet ein gelbes Kanu über den Grand Morin, vorbei an einer Kunstinstallation in Form eines Boots mit einem großen Segel aus klatschmoth roten Federn. Wer sich länger als nur ein paar Stunden in diesem Kosmos verblüffender Einfälle verlieren möchte, kann in einem Zirkuswagen, einem asiatischen Tempel oder anderen Tiny Houses auf dem Gelände übernachten.

Unter all den filigranen Figuren und Bauten wirkt die „Gelbe Mühle“, Wohnhaus des Künstlers, erstaunlich massiv. „Von hier aus plant Slava Polunin seine Tourneen in die ganze Welt“, sagt Guide Yana Deliyeva, die aus der Ukraine stammt und als Wissenschaftlerin arbeitete, bevor sie – wie schon ihr Vater – die „Academy of Fools“ besuchte. „Jetzt lebe ich mein besseres Leben als Clown“, sagt Yana, bevor sie in ihrem feenhaften Blümchenkleid zwischen den Halmen eines Bambushains verschwindet. Ein wahrlich bemerkenswerter Garten: „Jardin remarquable“ ist eine Auszeichnung für regionales Erbe und besondere Gärten, die seit 2004 vom Comité des



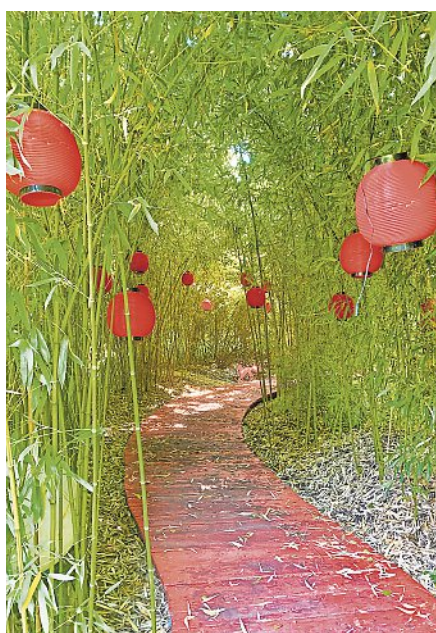
IM ROTEN GARTEN ÜBERSPANNT EINE BOGENFÖRMIGE METALLKONSTRUKTION DAS GELÄNDE, EIN FEDERLEICHTER POMPON AUS GRÄSERN STEHT FÜR DEN KONTRAST VON TECHNIK UND NATUR.

Pares et Jardins de France vergeben wird – ein nationales Gütesiegel, das der damalige Kulturminister Jack Lang ins Leben rief, 1599 Gärten gibt es inzwischen landesweit. 2018 wurde der clowneske Garten zudem als „Regionales Kulturerbe der Île-de-France“ ausgezeichnet.

FRANZISKA HORN



SEGEL AUS FEDERN: ANFANG DER 2000ER-JAHRE ERWARB POLUNIN DAS ANWESEN UND MACHTE ES MIT HILFE ZAHLEICHER KÜNSTLER ZU EINEM HORT DER FREIEN KREATIVITÄT.



KOMPLEMENTÄRKONTRAST AUS GRÜN UND ROT: KLATSCHMOHNRÖTE LAMPIONS IM BAMBUSHAIN.



VERTAUSCHTE DIMENSIONEN BILDEN EIN LEITMOTIV IM GARTEN VON „MOULIN JAUNE“, WIE DAS BÖTCHEN BEWEIST.

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt



OB EIN HAUS ALS EINFAMILIENHAUS ODER ALS MEHRFAMILIENHAUS GENUTZT WIRD, HAT AUCH EINFLUSS AUF DIE MAKLERPROVISION.
FOTO: ADOBE STOCK

Wer ein Haus erwirbt, muss sich mit vielen – teils ihm bis dahin nicht bekannten – Fragen und Vorschriften auseinandersetzen. Andernfalls kann es richtig teuer werden. Das gilt auch für die Maklerprovision, über deren Feinheiten der Bundesgerichtshof (BGH) aktuell zu entscheiden hatte, wie beispielsweise [dejure.org, lto.de oder beck-aktuell.de/heute-im-recht](https://www.dejure.org/lto.de/oderbeck-aktuell.de/heute-im-recht) berichten.

Demnach gilt: Wer ein Zweifamilienhaus kauft und es als Einfamilienhaus nutzen will, muss den Makler darüber spätestens bei Vertragsabschluss informieren. Andernfalls greift der Halbteilungsgrundsatz nicht – und die volle Provision wird fällig. Der Halbteilungsgrundsatz ist in § 656c Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Er besagt, dass sich Erwerber und Verkäufer die Maklerprovision beim Erwerb von Einfamilienhäusern und Wohnungen teilen. Ganz anders sieht die Gesetzgebung das im Falle eines Zweifamilienhauses, wie das aktuelle BGH-Urteil zeigt. Demzufolge genügt es nicht, wenn ein Kaufinteressent erst nach Abschluss des Maklervertrags mitteilt, dass er eine Immobilie als Einfamilienhaus nutzen will. Entscheidend für die Einordnung als Einfamilienhaus ist, ob der Erwerb des Objekts bei Abschluss des Maklervertrags für den Makler erkennbar in erster Linie den Wohnzwecken der Mitglieder eines einzelnen Haushalts dient. Maßgeblich sind dabei die sogenannten objektiven Eigenschaften der Immobilie. Spricht die objektive Beschaffenheit des Gebäudes gegen die Ein-

stufung als Einfamilienhaus, behält der Makler seinen vollen Provisionsanspruch.

Und darum ging es im konkreten Fall: Der Makler hatte ein Grundstück mit Zweifamilienhaus angeboten, der Maklervertrag mit dem späteren Käufer wurde online abgeschlossen. Die Immobilie selbst war ursprünglich als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung eingetragen, war dann mit zwei Einheiten an zwei Mietparteien vermietet worden und wurde später im notariellen Kaufvertrag als Zweifamilienhaus

bezeichnet. Erst nach Abschluss des Maklervertrags teilte der Käufer dem Makler mit, dass er die Immobilie selbst – und zwar als Einfamilienhaus – bewohnen wolle. Der Käufer berief sich nun auf den oben genannten § 656c BGB, wonach die Maklerprovision beim Kauf einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses zwischen Verkäufer- und Käuferseite hälftig geteilt werden muss, wenn der Makler für beide Seiten tätig wird. Der Käufer war der Auffassung, der Maklervertrag sei nichtig, weil die Provision

nicht hälftig aufgeteilt worden sei. Das Objekt sei als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genehmigt worden und solle seinen eigenen Wohnzwecken dienen. Letztlich verweigerte er die Zahlung der Maklerprovision, wogegen der Makler Klage erhob. Das Landgericht (LG) Berlin II (Urt. v. 29.08.2024, Az. 85 O 10/23) und die Berufungsinstanz, das Kammergericht (KG) Berlin (Beschl. v. 24.04.2025, Az. 10 U 19/25), gaben der Zahlungsklage des Maklers statt. Der Käufer ging beim BGH in Revision – was für ihn gleichfalls nicht erfolgreich war. Denn der BGH urteilte, für die Einordnung als Einfamilienhaus im Sinne von § 656c BGB komme es darauf an, ob der Erwerb bei Abschluss des Maklervertrags für den Makler erkennbar vorrangig Wohnzwecken eines einzelnen Haushalts diene. Das habe sich hier nicht aus der Beschaffenheit des Gebäudes ergeben, weil sich darin zwei gleichwertige Wohneinheiten befunden hätten. Keine der beiden habe eine bloß untergeordnete Bedeutung gehabt.

Damit knüpft der BGH laut beck-aktuell an seine Grundsatzentscheidungen vom März 2025 an, in denen er den Begriff des Einfamilienhauses im Maklerrecht erstmals näher definiert hatte. Dort hatte er schon klargestellt, dass auch ein Haus mit einem gewerblich nutzbaren Anbau von nur untergeordneter Bedeutung ein Einfamilienhaus bleiben könne. Im nun entschiedenen Fall lag der Sachverhalt anders: Zwei vollwertige Wohneinheiten machten das Gebäude objektiv zum Zweifamilienhaus. (BGH Urteil vom 16.07.2026 I ZR III/25)

DOROTHEA FRIEDRICH

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

|| **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

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

|| **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT

|| **ANZEIGEN:** SEBASTIAN PRAHL (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:** CONCEPT BAU GMBH

|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 05.09.2026

HAUS

CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



ÜBER 30 % VERKAUFT



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

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