

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER



„STADTJAEGERLOFTS AUGSBURG –
TRANSFORMATION EINES ARCHITEKTURJUWELS.
EIN PROJEKT DER KLAUS WOHNBAU“

LEBENSRÄUME
Multifunktional gestalten

HAUSTHEMEN
Wissen erweitern

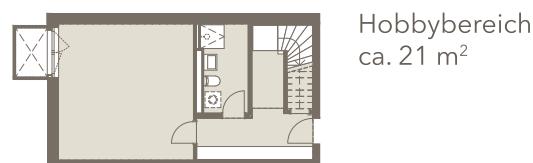
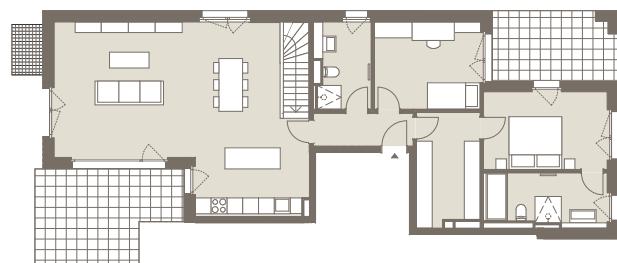
BUCHTIPPS
Architektur entdecken

KLAR IN DER FORM, KOMPROMISSLOS IN DER AUSFÜHRUNG

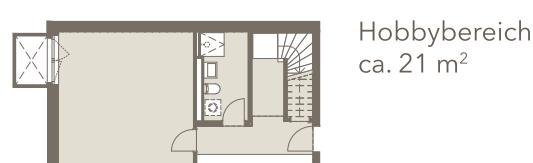


EDITION FL32 steht für klare Linien und anspruchsvolle Architektur. Hier zu wohnen ist ein echtes Privileg: ruhig und grün, mitten in der Natur. In bevorzugter Lage im historischen Ortskern von Obermenzing. Nur wenige Schritte von der Würm entfernt, liegt das Grundstück an einer ruhigen Anliegerstraße - ein Ort, der städtische Nähe und naturnahes Wohnen harmonisch vereint.

GARTEN-WOHNUNG 1 | EG
Wohnfläche: ca. 126 m²



GARTEN-WOHNUNG ZUSAMMENLEGUNG
WOHNUNG 1 UND WOHNUNG 2 | EG
Wohnfläche: ca. 249 m² (inkl. Hobbybereich)



HOCHWERTIGE MEHRFAMILIEN-VILLA EDITION FL32

NATURNAH AN DER WÜRM | BESTLAGE OBERMENZING
FAISTENLOHESTRASSE 32 | MÜNCHEN

1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE

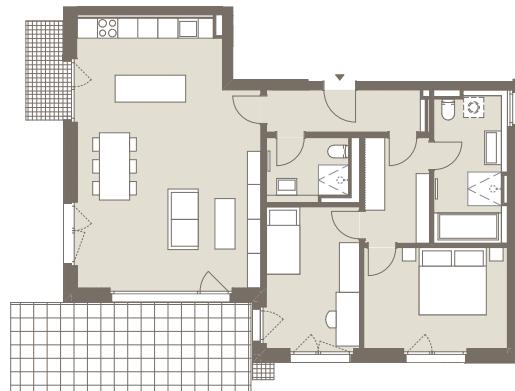
**4 WOHNUNGEN MIT TERRASSEN/
PRVIATGÄRTEN UND LOGGIEN**

WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 M² BIS CA. 249 M²

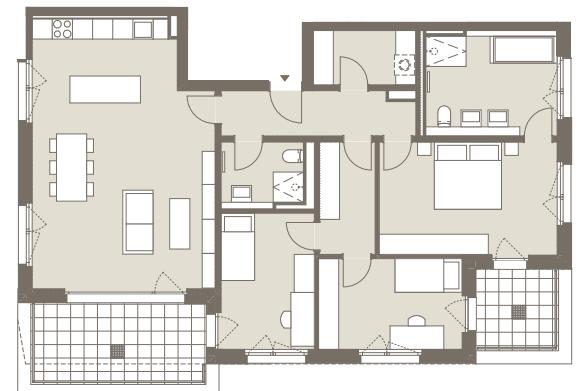
WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN
AUFZUG | GROSSE TIEFGARAGE - EINZELSTELLPLÄTZE

BEZUGSFERTIG 12|2025

GARTEN-WOHNUNG 2 | EG
Wohnfläche: ca. 101 m²



WOHNUNG 4 | OG
Wohnfläche: ca. 125 m²





**ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEITEN FÜR KAPITALANLEGER
BIS ZU 5 % DEGRESSIVE AFA MÖGLICH!***

LÄNDLICHE IDYLLE IM SOZIALEN BRENNPUNKT

Die HUFEISENSIEDLUNG IN BERLIN-NEUKÖLLN setzte vor 100 Jahren Maßstäbe im urbanen Siedlungsbau

Unter den Siedlungen der Berliner Moderne, die zum Unesco-Weltkulturerbe gehören, findet sich eine mit einer besonderen Struktur, ausgehend von einer Kernfigur, der dieser Siedlung den Namen verlieh: die Hufeisensiedlung. Diese Großsiedlung in Britz, einem Berliner Ortsteil im Bezirk Neukölln, ist ein Projekt des sozialen Wohnungsbaus, der in einer speziellen

ren konnte und von Veränderungen weitgehend verschont blieb. Sie gilt international als Schlüsselwerk modernen städtischen Siedlungsbaus.

Auftraggeber war die auf sozialen Wohnungsbau spezialisierte GEHAG (Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft AG), die zu einer gewerkschaftsnahen Organisation gehörte. Den Auftrag bekam ein eingespieltes Trio: Als federführender Architekt und Stadtplaner



DIE INNENSEITE DER HUFEISENBEBAUUNG ZUR GRÜNANLAGE HIN IST WEITGEHEND MIT LOGGIEN GEÖFFNET.
Foto: WIKIMEDIA / CLEMENS FRANZ

historischen Situation entstand. Die Folgen des Ersten Weltkriegs führten zu einem starken Zuzug nach Berlin, damit zu einem eklatanten Wohnungsnotstand. Baugenossenschaften sollten auf Basis sozialreformerischer Ansätze für Abhilfe sorgen. Die Novellierung der Bauordnung für Groß-Berlin 1925 ermöglichte den Bau von 17 Großsiedlungen, beginnend mit der Hufeisensiedlung. Im Zweiten Weltkrieg wurde sie kaum beschädigt, sodass sie bis heute ihre ursprüngliche Bausubstanz wah-

war hier Bruno Taut (1880–1938) tätig, in Zusammenarbeit mit dem Architekten und Stadtplaner Martin Wagner (1885–1957) und dem Garten- und Landschaftsarchitekten Leberecht Migge (1881–1935). Sowohl Taut als auch Wagner gehörten zu den führenden Architekten des sogenannten Neuen Bauens, entwickelt im Deutschen Werkbund und Grundlage der Bauhaus-Schule. Bruno Taut stand im engen Austausch mit Walter Gropius und Hans Scharoun, zudem mit der Künstlerkolonie

Worpswede, in der auch Migge lebte. Wagner arbeitete als Leiter des Verbands sozialer Baubetriebe und später als Stadtbaurat ebenfalls mit den führenden Architekten Berlins zusammen. Vor allem auf ihn geht der Versuch der Typisierung, Normierung und Rationalisierung im Wohnungsbau der Hufeisensiedlung zurück. Dennoch gelang es nicht, damit die Kosten zu senken. Das Ziel des Neuen Bauens ist explizit der Siedlungsbau, allerdings

Entwurf von Bruno Taut. Den idyllisch-dörflichen Kern der Siedlung bilden um eine hufeisenförmige Grünanlage mit Teich errichtete Reihenmehrfamilienhäuser mit 472 WohnEinheiten. Mit eigenen Küchen, Bädern und mindestens zweieinhalb Zimmern plus Loggia (überdachter Balkon) auf meist 54 Quadratmetern Fläche waren die Wohnungen zu jener Zeit durchaus als luxuriös zu bezeichnen. Erst recht im Erdgeschoss mit den kleinen, nach hin-



DIE VERBLENDUNG MIT ROTEM KLINKER AN DER EINGANGSFRONT ZUM HUFEISEN UND DIE GESTALTUNG DER SONSTIGEN FASSÄDEN MIT GELBEM KLINKER STEHEN IM KONTRAST ZUM ÜPPIGEN GRÜN DER HOFGESTALTUNG.
Foto: WIKIMEDIA / FRIDOLIN FREUDENFETT



FÜR DIE GLIEDERUNG DER AUSSENFASSADE DER HUFEISENBEBAUUNG NUTZTE ARCHITEKT BRUNO TAUT NEBEN FENSTERBÄNDERN AUCH EINE KRÄFTIG BLAUE ZEICHNUNG.
Foto: WIKIMEDIA / CLEMENS FRANZ

nach besonderen Prinzipien. Rationalisierung und Typisierung gehören dazu, aber auch der Einsatz moderner Werkstoffe und Materialien. Die Innenausstattung ist sachlich-schlüssig. Ein wichtiger Faktor ist die Sozialverantwortung, also in erster Linie der Gesundheitsaspekt, dem mit viel Licht und Sonne sowie Frischluft Rechnung getragen wird – als Gegenentwurf zu den menschenverachtenden Mietskasernen der Großstädte. Großzügige Grünanlagen und Gärten vor Erdgeschoßwohnungen gehören genauso dazu. Kurzum: Mehr Lebensqualität für weniger Geld.

In der Hufeisensiedlung entstanden zwischen 1925 und 1933 in sechs Bauabschnitten auf rund 29 Hektar Fläche 1285 Wohnungen in meist dreigeschossigen Bauten sowie 679 Reihenhäuser mit Gärten von Wohnflächen zwischen 49 und 124 Quadratmetern. Der siebte Bauabschnitt nach 1932 befindet sich etwas abseits und gehört nicht zum

ten gelegenen Haugärten. Hinter dem Hufeisen schließt sich ein rautenförmiger Platz an, wodurch der Gesamtgrundriss eine Hauptachse erhält. Weitere Straßenzüge gehen radial vom Hufeisen aus. Doch die Struktur ist nicht streng symmetrisch, da sich die Anlage nach bereits vorhandenen Straßenzügen richten musste. Das zwang dazu, auch Krümmungen und abknickende Verläufe in Kauf zu nehmen. Anders als die Bebauung des Hufeisens ist die Architektur der restlichen Siedlung weitgehend urbanen Charakters.

Trotz der Typisierung wirkt die Siedlung abwechslungsreich. Jede Häuserzeile ist individuell gestaltet. Details sind innerhalb einer Bauweise nicht immer gleich, sondern in mehreren Varianten entworfen. So sind die meisten Bauteile wie Türen, Fenster und Treppen sowie die Hauptgrundrisse normiert, unterscheiden sich aber in ihrer Ausgestaltung. Bruno Taut konnte vor allem in der



DIE LUFTAUFNAHME DER HUFEISENSIEDLUNG ZEIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE ANLAGE RELATIV LOCKER KONZIPIERT UND MIT VIEL GRÜN VERSEHEN IST. LEDIGLICH DAS HUFEISEN SELBST IST STRENG SYMMETRISCH ANGELEGT UND SETZT EINEN KRAFTVOLLEN AKZENT.
FOTO: WIKIMEDIA / A. SAVIN

Die Farbigkeit setzt sich auch im Interieur fort, nicht zuletzt, um Tapeten zu ersetzen. Bei der Erforschung des ursprünglichen Zustands konnte leider der Anstrich nicht in allen Räumen ermittelt werden. Vorhandene Reste verweisen aber auf eine kraftvolle Bemalung sowie nicht minder farbintensive Kachelöfen. Die nach heutigem Geschmack eher unzumutbare Farbigkeit wurde nicht wiederhergestellt, kann aber im mietbaren Ferienhaus „Tautes Heim“ erlebt werden, das von zwei engagierten Bewohnern fundiert rekonstru-



DIE URSPRUNGLICHE FARBIGKEIT IN DER HUFEISENSIEDLUNG WURDE IN DER FERIENWOHNUNG „TAUTES HEIM“ RE-KONSTRUIERT.
FOTO: WWW.TAUTES-HEIM.DE / BENBUSCHFELD / WIKIPEDIA

Farbigkeit der Siedlung seine Handschrift hinterlassen. Mehrere Häuserzeilen sind sogar außen in „Berliner Rot“ (ochsenblutfarben) gestrichen. Ansonsten zeigen sich Details in kräftigen Tönen, begleitet von unterschiedlich gefärbten Materialien, etwa mit gelben und roten Klinkerverblendungen. Kraftvoll gesetzte Akzente und gliedernde Zeichnungen sorgen so für eine Strukturierung der Fassaden, ohne das Bild optisch zu überladen.



TROTZ TYPISIERUNG FINDEN SICH IN DETAILS VIELE VARIANTEN. HIER EIN BEISPIEL DER TÜRGESTALTUNG IN DER TYPISIERTEN EINGANGSSITUATION.
FOTO: WIKIMEDIA / CLEMENS FRANZ

ierte wurde. Dem sozialen Gedanken der Siedlung konnte ursprünglich nicht entsprochen werden. Die Senkung der Baukosten war nicht gelungen. So konnten sich einfache Arbeiter die Wohnungen nur in wenigen Fällen leisten. Als erstes zogen hier überwiegend Selbstständige, städtische Angestellte, Facharbeiter und kleine Kaufleute ein. Das Preis-Qualitätsverhältnis konnte jedoch dem zugrundeliegenden sozialpolitischen Konzept genügen und gilt bis heute als vorbildlich. Und überhaupt: Der soziale Aspekt scheint zu wirken. Das sonst als extremer Problembezirk geltende Neukölln mit über 300.000 Einwohnern aus 160 Nationen zeigt hier ein völlig anderes Gesicht. Man spricht unter Immobilienmaklern von einer Micro-Lage, denn hier herrschen ländlich-idyllische Verhältnisse.

REINHARD PALMER

SCHICK MIT SOCIAL MEDIA

„AESTHETIC STYLE“ heißt der Einrichtungstrend, der aus den sozialen Medien kommt

Manchmal schafft es ein Einrichtungstrend aus „Insta“, „Tiktok“ und Co. tatsächlich in die echten Wohnzimmer. Von außen betrachtet ist das vielleicht nicht immer zum Vorteil der eigenen vier Wände der hippen Interior-Fans, aber es gibt auch Ausnahmen: Der „Aesthetic Style“ war zunächst eher die Bezeichnung für eine bestimmte Art der „Generation Z“, sich zu kleiden: Clean, aber dennoch mit verspielten Elementen. Gerne individuell zusammengestellt, aber im gesamten Look symmetrisch und unaufgeregt. Und so ähnlich lässt sich das auf die Wohnung übertragen: Der Schwerpunkt liegt auch hier auf Geralinigkeit und gedeckten Farben, beides aber immer wieder durch auffallende Einzelstücke oder Arrangements gewollt unterbrochen. Das kann mit „Hier-bin-ich-Farben“ richtig knallig geschehen, oder aber ganz nuanciert, indem etwa für ein unauffälliges Sofa ein außergewöhnlicher Stoff zum Beispiel in Bouclé, Samt oder Teddy gewählt wird. Naturtöne, organische Formen, zurückhaltende Farbigkeit und natürliche Materialien bilden das Grundgerüst des Aesthetic Style, gerne auch in Kombination mit topaktuellen Stücken und geliebten oder ergatterten Vintage- oder Retro-Teilen. Ähnliches gilt für die Beleuchtung,

bei der eine bunte Lichterkette wunderbar zur strengen Designerlampe passen kann. Generell gilt es, mit viel Besonnenheit vorzugehen, denn die Balance muss immer gegeben sein. Weder sollten die Weiß-, Beige- oder Grautöne dominieren, noch dürfen zu viele Hingucker im Raum herumstehen. Am besten man überlegt sich vorher, auf welche Basis-Stücke man zurückgreifen möchte und erliegt nicht bei jeder Shopping-Tour all den modischen Angeboten, die es so gibt. Wer doch nicht widerstehen kann: Bitte die augenfälligen Deko-Teile durchwechseln, denn zu viel wirkt meist unruhig und sogar beliebig.

KAI-UWE DIGEL

BESONDRE EINZELSTÜCKE, MUSTER UND VINTAGE-TEILE ERGEBEN IM ZUSAMMENSPIEL MIT KLAREN LINIEN UND WARMEN FARBN DEN „AESTHETIC STYLE“. FOTO: LIVOM





Patio
PASING



Vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2022, 44,5 kWh/m²a, Fernwärme, EEE A. „Patio Pasing“ ist ein Projekt der INDUWO Wohnbau GmbH. Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch (und nicht maßstäblich) dargestellt.

1- UND 2-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN IN MÜNCHEN-PASING

Kompakte Stadtwohnungen in direkter Nachbarschaft zum Nymphenburger Schlosspark

Patio Pasing überzeugt mit funktionalen Grundrissen, hochwertiger Ausstattung und einer äußerst vorteilhaften Lage. Eine großzügige Gemeinschaftsdachterrasse, die weitläufige Parklandschaft im Innenhof, die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark, sehr gute Anbindungen an die Innenstadt sowie Kitas, Grundschule und Geschäfte des täglichen Bedarfs in Laufweite machen **Patio Pasing** zum idealen Lebensmittelpunkt und damit für Kapitalanleger und Selbstnutzer gleichermaßen attraktiv.

Preisbeispiele 1. Verkaufsabschnitt – sofort bezugsfertig:

2 Zimmer | ca. 63 m² Wfl. | 572.000 €
2 Zimmer | ca. 66 m² Wfl. | 620.000 €

Preisbeispiele 2. Verkaufsabschnitt:

1 Zimmer | ca. 44 m² Wfl. | 405.000 €
1 Zimmer | ca. 44 m² Wfl. | 425.000 €

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





DAS RÜCKSICHTNAHMEGEBOT

IM BAURECHT gilt es, unterschiedliche Interessen der Investoren und Anwohner gerecht abzuwägen

Wer kennt das nicht? Gernade in Städten gibt es – nicht nur im Innenstadtgebiet – Interessenskonflikte. Da ist beispielsweise das kleine, feine Privattheater, das sich gerade so über Wasser hält und in das man selbst gerne geht. Aber die Theaterbesucher können auch ziemlich nerven, wenn sie gegen Mitternacht nach Vorstellungsende lauthals die Aufführung kritisieren oder ihre auf den Privatparkplätzen abgestellten Autos mit voll aufgedrehten Lautsprechern aus der Parklücke rangieren. Das Theaterensemble wiederum ist auf ein volles Haus angewiesen, weil es nur so über die Runden kommt. Was also tun, um beiden Parteien gerecht zu werden?

In einem aktuellen Fall hatte das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster über die weitere Nutzung von Räumlichkeiten in einem Gebäude zu entscheiden, das unmittelbar neben einer geplanten Wohnnutzung situiert war. Um es gleich vorwegzunehmen: Das Theater konnte bleiben, wie anwalt-auskunft.de berichtet.

Und darum ging es im konkreten Fall: Das Gebäude einer ehemaligen Druckerei sollte in Wohnungen umgewandelt werden. Der Kläger,



DAS RÜCKSICHTNAHMEGEBOT DIENT IM BAURECHT DEM INTERESSENAUSGLEICH, BEISPIELSWEISE VON THEATERN UND WOHNUNGSNUTZERN.

FOTO: ADOBE STOCK

Betreiber einer Veranstaltungsstätte mit Theater und Konzerten, sah seinen Betrieb durch die in der Nachbarschaft genehmigte Wohnnutzung jedoch gefährdet. Das Verwaltungsgericht Köln bestätigte zunächst die Baugenehmigung für die Wohnungen und wies die Klage des Theaterbe-

reibers ab. Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hob diese Entscheidung jedoch auf und betonte dabei insbesondere die Bedeutung des Rücksichtnahmegebots. Wie auf anwalt-auskunft.de nachzulesen ist, ist das Rücksichtnahmegebot „ein zentraler Grundsatz

des Baurechts“ und „spielt eine entscheidende Rolle, wenn es darum geht, unterschiedliche Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen“. Das OVG hat klargestellt, dass dieses Gebot nicht nur den Immissionsschutz, sondern auch den Emittentenschutz umfasst. Der Theaterbetrieb genießt demnach Bestandsschutz, der durch die heranrückende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden darf. Das Gericht argumentierte weiter, die vom Theaterbetrieb ausgehenden Lärmimmissionen wären für die Wohnnutzung unzumutbar gewesen, sodass die Zulassung der Wohnnutzung das Rücksichtnahmegebot verletzt hätte.

Daher hob das OVG die Baugenehmigung für die Umnutzung von Gewerbe- in Wohnräume auf (AZ: 7A1326/22) und entschied somit zugunsten des Theaterbetreibers. Wie anwalt-auskunft.de anmerkt, zeigt das Urteil, dass das Rücksichtnahmegebot in der Praxis konsequent anzuwenden ist, um einen fairen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu gewährleisten. Insbesondere in Städten, wo Kultureinrichtungen auf Wohnbebauung treffen, müssen Planungsentscheidungen sorgfältig abgewogen werden, um langfristige Konflikte zu vermeiden.

DOROTHEA FRIEDRICH

LANDSHUT-WEST

ZUHAUSE ZWISCHEN STADT, GRÜN UND WASSER



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

VERKAUFSTART
ERFOLGT!

RUHE, NATUR & LEBEN –
nur 10 Radminuten in die Altstadt, nach 27 Autominuten am Flughafen München & in rund 40 Min. ins Münchner Stadtgebiet

KOMFORT ZUM AUFLEBEN –
mit sonnigen Terrassen mit Garten, Balkonen und Dachterrassen, Designbädern, Glasfaser-Internet, Fußbodenheizung, TG-Einzelstellplätzen u. v. m.

ZUKUNFTSORIENTIERT & NACHHALTIG
–
mit bester Endenergiebedarfsklasse A+, PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärme-Pumpen

SOLAR-BEOHNERSTROM –
mit einem privaten Balkonkraftwerk pro Wohnung schon inklusive

INVESTITION MIT BESTEM GEFÜHL –
zukunftsseure Qualität zweier Traditionsbauträger

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT

	EG
39,99 m ² Wfl.	€ 279.900,-
57,22 m ² Wfl.	€ 399.900,-
71,54 m ² Wfl.	€ 479.900,-
115,68 m ² Wfl.	€ 819.900,-

JETZT AM BAUGRUNDSTÜCK VORBEIKOMMEN UND IHR NEUES ZUHAUSE SICHERN!

INFO-CENTER

Klötzlmüllerstraße 142
Fr 16-19 Uhr
Sa & So 14-17 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann

0163 / 312 31 58

Stefan Neumeister

0160 / 157 72 49

Bauwobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!

SCHEIDL
BAUEN FÜR'S LEBEN

Alexander Lippert
0170 / 991 97 19



Hochwertige
1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen



Moderne
Ausstattung



Gemeinschafts-
dachterrasse



Weitreichendes
Mobilitätskonzept &
ÖPNV-Anschluss

1-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 28,29 m² Wfl.
€ 309.900,-

2-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 37,48 m² Wfl.
€ 384.900,-

3-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 79,06 m² Wfl.
€ 779.900,-

4-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 94,27 m² Wfl.
€ 863.900,-

TG-Stellplatz ab 36.900 EUR, Energieausweis vom 14.05.25, BJ 2027, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEE A

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

**PROVISIONSFREIER
VERKAUF**
T +49 89 21634155


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





NOCH MEHR F



Werte leben.



INDEN SIE HIER



Exclusive Munich Affiliate of
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Im Namen von Rolf Benz: **DER SESSEL „FREISTIL 173“**

Wem die Möbel mit dem Label „Rolf Benz“ immer ein wenig zu hochpreisig waren, oder wer sonstige Vorbehalte dagegen hatte, der kennt die Arbeit des im Januar verstorbenen Gestalters und Unternehmers zumindest aus dem Fernsehen: Aus seiner Ideenschmiede kam das legendäre meterlange Gästesofa aus der Kult-TV-Show „Wetten dass...?“. Die Konzeption von Sofas, gerade auch die der ganz großen, galt als Parade-Disziplin des Schwarzwälders – und er als Erfinder der Sofalandschaft, mit der er ab den 1960er-Jahren die deutschen Wohnzimmer revolutionierte. Aber auch andere Sitzmöbel mit seinem Signet erfreuen sich bis heute großer Beliebtheit, obwohl er der Firma, die nach wie vor seinen Namen trägt, bereits vor über 25 Jahren den Rücken gekehrt hatte. So bestimmen bei „Rolf Benz“ heute andere die Form der Produkte, ohne jedoch die Linie des ehemaligen Firmengründers zu verlassen. Dabei gelingen immer wieder neue moderne Klassiker wie der Sessel „Freistil 173“, der seines knuffigen Antlitzes wegen auch „Gummibär“ heißt. Mit seiner rundlichen Form, die aber keinesfalls zu verspielt wirkt,



DER SESSEL MACHT AUCH IM ZUSAMMENSPIEL MIT ANDEREN DESIGNERMÖBELN EINE GUTE FIGUR.

FOTO: ROLF BENZ

ist er ein kleiner Tausendsassa im Zuhause: Er passt sowohl als Einzelstück, als kleine Sitzgruppe, aber auch im Zusammenspiel mit anderen designstarken Möbeln, egal ob im Kinder-,

im Wohn- oder Gästezimmer. Den Look des „173“, der 2011 im Rahmen der „Freistil“-Kollektion zum ersten Mal präsentiert wurde, haben sich die Designer Thomas Müller und Jörg



WEGEN SEINER KNUFFIGEN FORM WIRD DER „FREISTIL 173“ AUCH LIEBEVOLL „GUMMIBÄR“ GENANNT.

FOTO: ROLF BENZ

Wulff vom Büro „Müller Wulff“ ausgedacht. Mit „Anleihen aus dem Art Déco“, wie es die Hersteller-Firma beschreibt. Inzwischen gibt es den Sessel in zahlreichen Farb- und Stoffvarianten, die durch Sonder-Editionen ergänzt werden. Zuletzt etwa im „Schäfchen“-Style oder mit einem bunten Bezug aus reiner Schurwolle.

KAI-UWE DIGEL

OBERSCHLEISHEIM BEI MÜNCHEN

EIN ZUHAUSE FÜR ALLE, DIE BEIDES WOLLEN – RUHE & STADTNÄHE

hCme



RUHEPOL ZUM DURCHATMEN:

- Durchdachte 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Eichenparkett, bodenebene Duschen, Fußbodenheizung, schnelles Internet¹, TG-Stellplätze mit Wallbox
- Private Gärten, Balkone & Dachterrassen
- Biodivers gestaltete Außenanlagen
- Autofreier, grüner Innenhof für Spiel & Begegnung
- Ca. 10 Min. mit dem Rad zur Regattastrecke & Badesee

URBAN LIFESTYLE MINUTENSCHNELL:

- Einkaufen, Kitas & Schulen – alles schon in der Nähe
- Ideal vernetzt – Bus fast vor der Tür, 4 Radminuten zur S1 (Flughafen-Linie)
- Nur ca. 24 Min. mit der S-Bahn in die Münchner Innenstadt
- Ca. 19 S-Bahn-Minuten zum Flughafen – dem Tor zur Welt



BUS



Abbildung aus Sicht des Illustrators

**ROHBAU
FERTIG!**



Jetzt informieren:

2-Zi.-Whg.	1.0G	43,82 m ² Wfl.	EUR	399.900,-
3-Zi.-Whg.	1.0G	67,62 m ² Wfl.	EUR	569.900,-
4-Zi.-Whg.	2.0G	87,46 m ² Wfl.	EUR	749.900,-
5-Zi.-Whg.	1.0G	121,00 m ² Wfl.	EUR	999.900,-

INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/Höhe Keltenweg
Sa + So 14–17 Uhr, Fr 16–19 Uhr oder nach
telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisondrei:

Michael Scharrer	0171 / 642 44 68
Stefan Neumeister	0160 / 157 72 49
Erdal Kacan	0173 / 360 46 96
Thomas Hannemann	0163 / 312 31 58

Baywobau®

... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de

Tel 089 / 286 500

Stadtjäger
1^oft_s

Loftwohnungen und Stadthäuser

Wohnflächen von ca. 90 m² bis 257 m²



WOHNEN MIT
INDUSTRIAL
CHARME

z. B. Stadthaus
3-Zi.-Whg., UG/EG,
ca. 156 m² Wohn-/Nutzfläche
1.250.700,- €

Hauszugänge über eigenen Steg

Eigene Vorgärten

Terrasse im UG vor den
Schlafbereichen

Terrasse im EG

Beeindruckende Raumhöhen
mit zweiter Fensterebene



z. B. Galeriehaus
3-Zi.-Whg., UG/EG/1. OG,
ca. 184 m² Wohn-/Nutzfläche
1.445.700,- €

Wohnen über 3 Ebenen
Parken in der TG direkt vor dem UG
mit eigenem Zugang

Beeindruckende Raumhöhen
durch Galeriebereich

Der Fassade vorgeschalteter
Eingangskubus

Vorgarten und rückwärtige
Atriumterrasse



Zusätzliche Steuervorteile durch
DENKMALSCHUTZ-AFA



STADTJÄGERSTRASSE
AUGSBURG
www.lofts-augsburg.de



klauswohnbau

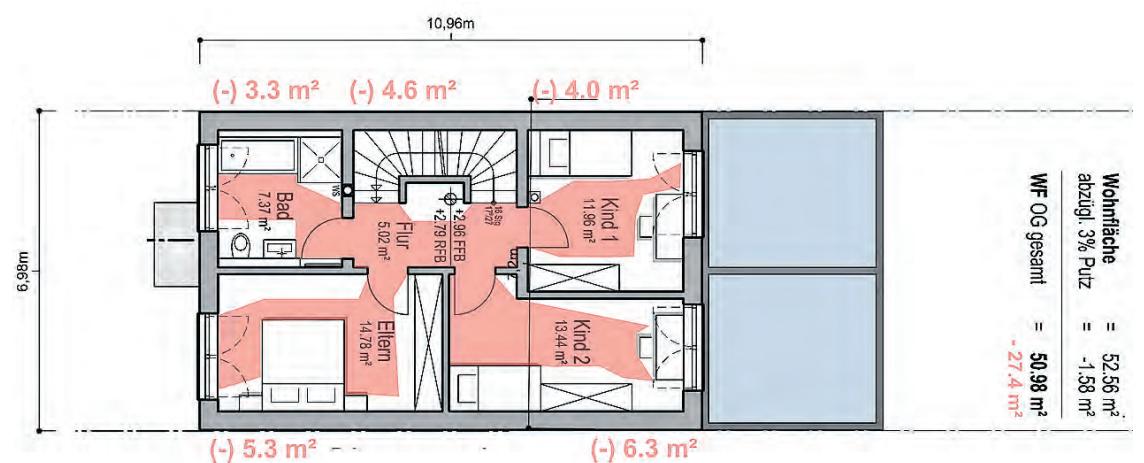


KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

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

SCHLAU VON DER ERSTEN IDEE AN

SMARTHOME beginnt schon beim Grundriss, denn kurze Verkehrswege sparen Baukosten und erhöhen den Wohnkomfort

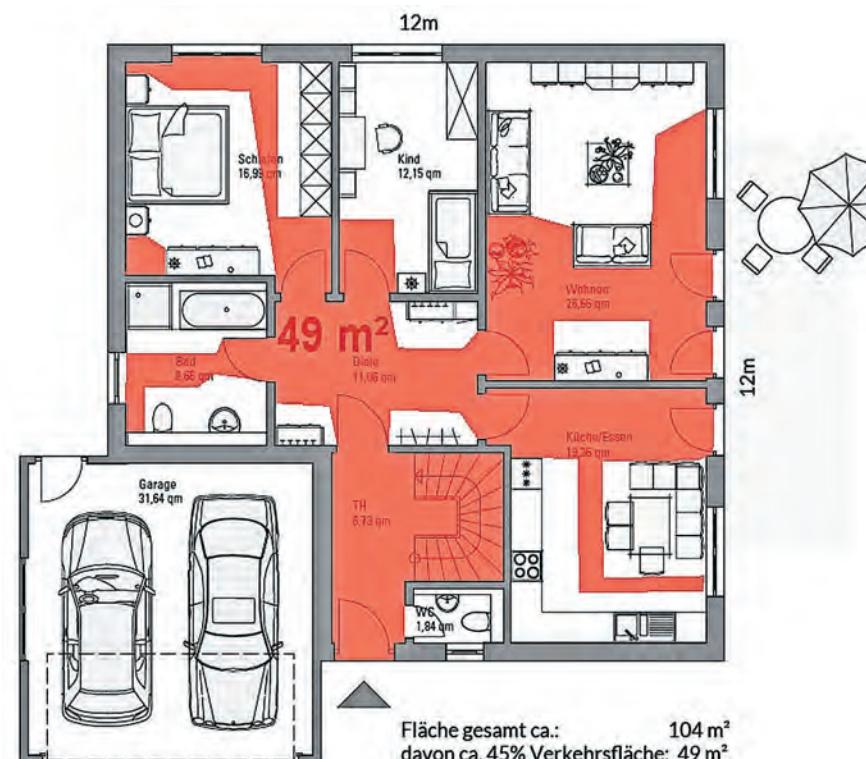


DIE VERKEHRSFLÄCHEN IM GRUNDRISS ZU MARKIEREN, VERSCHAFFT ÜBERSICHT ÜBER DIE OPTIMIERUNGSPOTENZIALE. LANGE VERKEHRSWEGE SIND EIN UNNÖTIGER KOSTENFAKTO, DENN SIE TRAGEN NICHT ZUR WOHNQUALITÄT BEI.
GRAFIK: BAUMENSCH.DE / CARSTEN STEMMER

Smart bedeutet schlau, klug und intelligent. Warum dann also beim Smarthome erst in der technischen Ausstattung damit beginnen, kluge Lösungen zu suchen?

Wer wirklich schlau ist, fängt damit an, lange bevor die Baugrube ausgehoben ist: beim ersten Konzept. Und das nimmt in Form eines Grundrisses Gestalt an. Ziel muss dabei sein, den eigenen Bedürfnissen entsprechend möglichst viel Wohnkomfort in möglichst wenig Raum unterzubringen. Nicht zuletzt, um Bauzeit und -kosten nicht unnötig in die Höhe zu treiben. Schlau ist aber auch, möglichst flexible Räume zu schaffen, um bei sich verändernden Lebensumständen nicht gleich umziehen zu müssen, wenn das traute Heim den Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird.

Beim ersten Schritt sollte das verfügbare Grundstück sorgfältig auf Lage, Form und Erschließbarkeit bewertet werden. Die Ausrichtung des Hauses nach dem Stand der Sonne erfüllt gleich mehrere Funktionen. Liegen das Schlafzimmer nach Osten, der Wohnbereich nach Süden, Küche und Essbereich nach Westen und nur die Sanitärräume, Waschküche, Treppen und Technikräume nach Norden raus, wissen sich die Bewohner über den ganzen Tag hinweg von der Sonne begleitet. Energetisch gesehen sollten möglichst viele Fenster für Licht und Wärme nach Süden schauen. Psycho-



logisch betrachtet tragen auch Blickachsen weit in die Landschaft hinaus zum Wohlbefinden bei. Denn die Sicht ins Grüne ist immer wohltuend. Ein kurzer Ausblick, begrenzt von einer Hauswand oder Mauer, sollte indes dringend vermieden werden.

Der zweite Schritt zum schlauen Grundriss betrifft die innere Struktur und hat zunächst

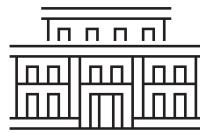
die Vermeidung aller Barrieren im Sinn, die für Kinderwagen wie für Rollstuhl gleichermaßen unbrauchbar sind. Dazu gehören nicht nur zu enge Treppen, Schwellen und Absätze, sondern auch eine allzu verwinkelte Raumanordnung, zu schmale Türen oder Sanitärräume ohne Wendepläne. All das stößt spätestens dann auf Grenzen, wenn es um Baukosten geht. Die Geschoß-

fläche ist an jeder Stelle gleich teuer. Es gilt also bei der Planung: So knapp wie möglich und so großzügig wie nötig. In Sachen Flächeneffizienz sollte die Optimierung bei den Verkehrswegen und Konstruktionsflächen (Wände, Schächte) angesetzt werden. Verkehrswege, die ja lediglich Verbindungen zwischen den Hauptwohnflächen darstellen, verbessern die Wohnqualität, wenn sie möglichst kurz sind. In Funktionsräumen wie Küche, Bad oder Waschküche sorgt die Konzeption nach dem Griffweitenprinzip nicht nur für eine Erleichterung der dort stattfindenden Tätigkeiten, sondern auch für eine deutliche Verkürzung der Wege. Liegen die Sanitärräume bei den Schlafzimmern und das Esszimmer nahe der Küche, können weitere Quadratmeter für die Hauptnutzflächen hinzugewonnen oder gar zugunsten der Flächeneffizienz eingespart werden. Das bedeutet: Die Optimierung der Verkehrswege spart Fläche ein und macht den Bau günstiger, ohne Abstriche bei der Wohnqualität hinnehmen zu müssen. Im Gegenteil: Weniger kann mehr sein. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass bei einem Verkauf die reine Wohnfläche die Preiskategorie bestimmt.

Bei der Anordnung der Räume ist viel Intelligenz gefragt. So ist es sinnvoll, den Eltern lange Laufwege zu ersparen, indem die Kinderzimmer nahe bei Küche und Wohnzimmer angeordnet sind. Was wird aber aus den Kinderzimmern, wenn die Jugendlichen größere Räume brauchen und ihre Musik außer Hörweite der Eltern aufdrehen wollen? Sind sie als Homeoffice nutzbar, oder vergrößert man damit das Wohnzimmer? Und sind die Kinder aus dem Haus: Kann aus den Jugendzimmern vielleicht eine Einliegerwohnung werden, in der möglicherweise die Großeltern wohnen können, wenn sie nicht mehr alleine zureckkommen? Die Anpassungsfähigkeit eines Hauses hängt von der Flexibilität des Grundrisses ab. Je offener er angelegt ist, desto mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet er. Küche, Ess- und Wohnbereich sollten auf alle Fälle ohne Wände auskommen. Das ist zeitgemäß und spart viel Verkehrsfläche.

REINHARD PALMER





DUKEN & v. WANGENHEIM



André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchener Süden

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer



Bogenhausen-Denning
Elegante Ensemblevilla. Lichtdurchflutet und außergewöhnlich.



Sternberger See
Elegante Wohnung im Schloss Possenhofen. Mit privatem Seezugang.



Landkreis Miesbach
Exzellentes Reitanwesen. Landsitz mit malerischem Charakter.



Feldafing
Hoch über dem Starnberger See. Traumanwesen mit See- und Bergblick.



Villenkolonie II Pasing-Obermenzing
Die Villa Riemerschmid. Ein Anwesen mit Kultur und Geschichte.



Bogenhausen
„quaderlux“. Nahe dem Normannenplatz.



Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

www.wangenheim.de | 089 - 99 84 330 | info@wangenheim.de

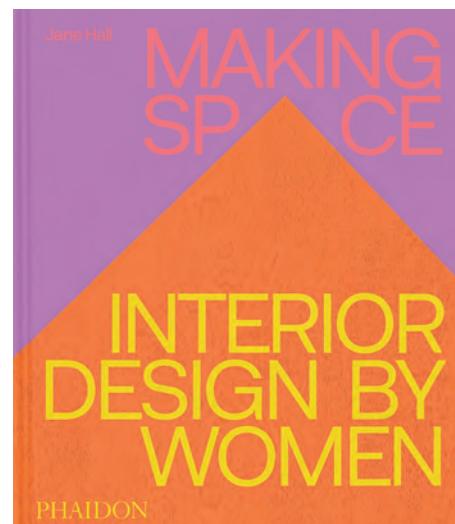
DAS ABC DER GESTALTERINNEN

„MAKING SPACE: INTERIOR DESIGN BY WOMEN“ rückt das Schaffen von Innenarchitektinnen in den Mittelpunkt

Entwerfen Frauen anders? Und wenn ja, worin liegen Unterschiede? Ein Thema, dem sich Autorin Jane Hall nun zum dritten Mal widmet. Nachdem die Autorin zuvor Bücher über von Frauen geschaffene Architektur und Design verfasste, erkundet sie in ihrem neuen Band „Making Space: Interior Design by Women“ die Welt der Innenarchitektur aus femininer Sicht.

In dem im September 2025 im Phaidon Verlag erschienenen Buch stellt die Lehrbeauftragte für Architekturtheorie 250 Interior Designerinnen vor – und kommt zum Schluss, dass sich Frauen und Männer in diesem Arbeitsbereich gleichwertig gegenüberstehen, auch wenn erstere noch immer weniger ernsthaft betrachtet würden.

Das tut nun also Jane Hall. Neben weltbekannten Namen wie Florence Knoll, Ilse Crawford, Gae Aulenti und Eileen Gray richtet Jane Hall den Blick auf Elsie de Wolfe, erste professionelle Innenarchitektin Amerikas, oder Dorothy Draper, Wegbereiterin der Moderne. Opulent oder sachlich, verträumt oder kühl, minimalistisch oder eklektisch – der Wert dieses neuen Bildbands liegt in der



MIT „MAKING SPACE: INTERIOR DESIGN BY WOMEN“ UNTERSUCHT AUTORIN JANE HALL ERNEUT DIE KREATIVWELTEN INTERNATIONALER GESTALTERINNEN.

Diversität der gezeigten Stilwelten aus den Ländern dieser Erde, geplant von Innenarchitektinnen aus 50 Nationen. Zeitlich umspannen die Projekte dabei eine Epoche vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis heute. „Wenn ich etwas entwerfe, denke ich nicht darüber



ZWISCHEN SPANIEN UND SAUDIARABIEN ERSCHUFEN INTERIOR DESIGNERINNEN WIE MIRIAM ALÍA ODER NEBRAS ALJOAIB WOHNWELTEN MIT GANZ EIGENER HANDSCHRIFT.

COVER (LINKS) UND FOTO: PHAIDON VERLAG

nach, ob ich eine Frau oder ein Mann bin“, sagte die zeitgenössische Mailänder Architektin und Designerin Cini Boeri einmal. Das gilt wohl auch für die meisten ihrer hier im Band versammelten Kolleginnen. Dennoch wurde es Zeit, einmal das Schaffen all dieser Gestal-

terinnen konzentriert in den Mittelpunkt zu stellen – ein facettenreiches Kompendium der Innenarchitektur, das jedem Leser und jeder Leserin eine eigene Antwort auf die Frage erlaubt: Entwerfen Frauen anders?

FRANZiska Horn

KIRCHHEIM
WOHnen am Ortspark

GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

**JETZT
VERKAUFSSTART 3. BA**

Vorstellung des Illustrators / BA II + III: Baubeginn erfolgt

NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER

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

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

Provisionsfrei: Beratung & Verkauf durch JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung in Kirchheim, Hausener Holzweg, samstags von 14-17 Uhr (vom 22.12.25 bis 06.01.26 keine Besetzung) Termine nach telefonischer Vereinbarung jederzeit möglich

1-Zi.-Whg.	EG	36,53 m ² Wfl.	€	343.900,-
1-Zi. + 22 m ² Hobbyraum		56,01 m ² Wfl.	€	571.200,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	51,33 m ² Wfl.	€	480.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	77,47 m ² Wfl.	€	706.000,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m ² Wfl.	€	866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m ² Wfl.	€	1.145.000,-

INFO @ OH - Z U H A U S E . D E
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

INFORMATION
089-65128544

OH Oberbayerische Heimstätte Deutsches Heim



IHR NEUER RÜCKZUGSORT – KOMFORTABEL,
SICHER UND MITTEN IN MÜNCHEN.

ENSEMBLE NO. 52 – EXKLUSIVE WOHNUNIKATE GROSSENTEILS BEZUGSFERTIGE IN DER TÜRKENSTRASSE

PERSÖNLICHE BERATUNG:
FRAU SAHRA OECKL | +49 89 23888324-0
WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52



Einfach & unkompliziert:
QR-Code scannen und mehr erfahren!

OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN

EIN PROJEKT DER
**Real-Treuhand
Immobilien** 

WOHNNEST AM WASSER

BAD AIBLING ERHÄLT EIN UNGEÖHNLICHES WOHNGEBAUDE –
inspiriert von Natur und Leichtigkeit

Am Rand des oberbayerischen Alpenvorlands, nur 50 Kilometer südlich von München gelegen, präsentiert sich Bad Aibling als lebendiger Kurort mit hoher Lebensqualität. Zwischen Kurpark, Cafés, Boutiquen und kulturellen Angeboten entsteht ein Projekt, das die besondere Lage am circa vier Kilometer langen Flüsschen Mühlbach architektonisch neu interpretiert. Mit dem Bauvorhaben Wohnen am Mühlbach entwarfen Werndl Eisner & Partner ein Wohnhaus, das sich bewusst von konventionellen Strukturen löst. Das viergeschossige Gebäude umfasst 22 Wohneinheiten mit 45 bis 156 Quadratmetern und zwei Penthouse-Wohnungen. Aufzug, schwellenlose Zugänge und rutschfeste Materialien beziehen zudem das altersgerechte Wohnen mit ein.

Die Architektur orientiert sich an einem „schwebenden Vogelnest“, denn die leicht wirkende Tragwerkskonstruktion mit vielschichtiger Fassade, umhüllender Begrünung und einer feinen hölzernen Stabwolke spiegeln besagte Assoziation wider. Die detaillierte Lichtplanung, die sich wie ein feingliedriger



DIE STÄBCHEN-ARCHITEKTUR IST AUFFALLEND UND
ZEIGT AUFGRUND DES HOLZWERKSTOFFS DIE NACH-
HALTIGEN AMBITIONEN.

VISUALISIERUNG: MOKA STUDIO

Funkenkranz um das Bauwerk legt, akzentuiert den Entwurfsgedanken eines organisch wirkenden Mikrokosmos.

Der ökologische Gedanke zieht sich durch alle Funktionsebenen – von Solarthermie und Blockheizkraftwerk über Car-Sharing bis zu integrierten Nistplätzen für Mauersegler. Na-

tur und Nachhaltigkeit werden vorausschauend gedacht und umgesetzt. Auch das Innenraumkonzept mit Holzfenstern, natürlichen Böden und sichtbar belassenen Betondecken deuten auf umweltschonenden Einfallsreichtum. Ergänzt wird dieser gestalterische Anspruch durch ein differenziertes Sicherheitskonzept mit hohem Schallschutz, eigenen Zugängen, einbruchhemmenden Türen und digitalen Schließsystemen. Inzwischen wurde der Rohbau abgeschlossen und der Innenausbau begonnen. Die Fertigstellung ist für 2026 geplant.

KELLY KELCH

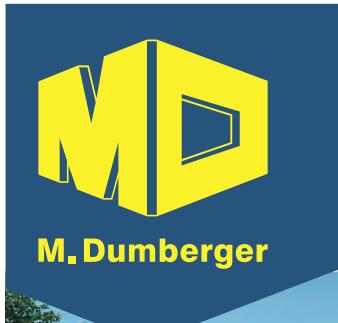


DER OFFENE GEBÄUDECHARAKTER LÄSST DEN GE-
SAMTEN BAU LEICHT UND LICHTDURCHLÄSSIG ER-
SCHEINEN.
VISUALISIERUNG: MOKA STUDIO



DIE 22 WOHNEIN-
HEITEN WERDEN
UMRAHM'T VON
EINER UMFAENGRE-
ICHEN BEGRÜNUNG,
DIE GLEICHZEITIG
AN WARMEN SON-
NENTAGEN ALS
KÜHLUNG DIENEN
SOLL.
VISUALISIERUNG:
MOKA STUDIO

VISUALISIERUNG:
MOKA STUDIO



WOHNEN IN LANGWEID VILLAGE FAMILIE · FREIZEIT · NATUR



REIHENHÄUSER / DOPPELHÄUSER



Ab 825.000 €

EIGENTUMS-WOHNUNGEN



Ab 344.000 €

Reihenhäuser/Doppelhaushälften

- 6 Doppelhaushälften und 9 Reihenhäuser / Doppelhäuser in Effizienzhaus EH55 (GEG2024)
- Wohnfläche ca. 151 - 153 m²
- Großzügige Gartenfläche von ca. 228 - 313 m²
- Einzelgarage und Pkw-Stellplatz
- Massivbauweise mit hochwärmemedämmenden Außenwandziegeln

Eigentums-Wohnungen

- 42 Wohnungen in Massivbauweise, nach EH55 – Standard (früher KfW55, GEG 2023)
- Davon 18 Wohnungen barrierefrei nach BayBO
- Moderne 2-4,5-Zimmer Wohnungen
- Wohnfläche ca. 58 - 146 m²
- Klimafreundliche Pelletheizung

In Langweid am Lech vereint sich modernes Wohnen mit naturnaher Lage und idealer Anbindung an Augsburg. Hier entstehen hochwertige Immobilien für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Geplante Fertigstellung: 2026/2027

Alle Angaben ohne Gewähr.
Zwischenverkauf & Änderungen
vorbehalten



Wir wünschen frohe Weihnachten und ein gesundes neues Jahr.



**SILVA
OPUS.G**

**Sofort
bezugsfertig!**

Investieren, wo Zukunft entsteht.

Bezugsfertige Eigentumswohnungen im wachstumsstarken Geretsried – nahe München.

- 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

Mitten im Leben

Jetzt die besten Wohnungen im Quartier Mittenheim sichern!

KfW40 QNG Steuervorteil jetzt sichern!

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

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

QM
Quartier Mittenheim

Besuchen Sie uns im Verkaufspavillon
vor Ort in der Birkhahnstr.
in Oberschleißheim

Mi & Fr 16:00 – 18:00
Sa & So 14:00 – 17:00

Immobilien mit Substanz. Seit über 75 Jahren.

Seit über 75 Jahren und nunmehr in der 3. Generation steht die Krämmel Unternehmensgruppe für ganzheitliche Immobilienlösungen, regionale Verwurzelung und nachhaltige Bauqualität. Als Projektentwickler, Bauträger und Bauherr gestalten wir Lebensräume, die bleiben – mit durchdachten Konzepten, energieeffizienter Technik und einem klaren Anspruch: **Bauen leicht gemacht.**



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

BÜHNE STATT GEFÄSS

Wie Architektur IDENTITÄT herstellen kann, lässt sich am neuen Gymnasium Herrsching ablesen



VIEL GLAS,
HOLZ UND EINEN
BLICK AUF DEN
AMMERSEE – DAS
GYMNASIUM HERR-
SCHING IST LEBENS-
RAUM UND NICHT
LERNANSTALT.
FOTO: PATRIZIA STEIPE

Wenn es ganz still ist, dann hört man ein Haus anfangen zu sprechen“, sagt Architekt Felix Schürmann. Im Fall des neuen Gymnasiums in Herrsching erzählt es von einer Idee: dass Bildung mehr sein kann als Unterricht, und Räume mehr als bloße Hüllen. Das Architekturbüro Schürmann & Dettinger hat mit Projekten wie dem Bildungscampus Freiham oder dem neuen

Gymnasium Herrsching gezeigt, dass Gebäude keine reinen Funktionsbauten sein müssen. „Räume sind keine Gefäße, sondern Bühnen“, so Schürmann. Diese Philosophie schlägt sich in nachhaltiger Bauweise, offenen Raumkonzepten und städtebaulichen Visionen nieder. Das neue Schulhaus über dem Ammersee setzt eine Weiterentwicklung des Lernhausprinzips um: Offene Lernlandschaften statt geschlossener Klassenzimmer, flexible Nutzungszenen, transparente Strukturen. Die Architektur un-

terstützt Teamarbeit und eigenständiges Lernen. Für die Architekten steht jedes Projekt im gesellschaftlichen Kontext. „Architektur beeinflusst das Miteinander und trägt kulturelle Verantwortung“, so Schürmann. In Herrsching verbinden sich Räume, pädagogisches Konzept und Landschaft. Als Hauptmaterial wurde Buche verwendet, kombiniert mit Beton und Glas, was dem Ganzen eine Leichtigkeit verleiht. Themen wie klimaneutrale Energiegewinnung, modulare Bauweise und grüne Infrastruktur machen den Bau zu einem Beispiel dafür, wie Architektur ökologisches Denken und gesellschaftlichen Anspruch verbinden kann. Eine gelungene Architektur steigert aber nicht nur die Qualität eines Gebäudes, sondern auch die Attraktivität eines Ortes, was für den Immobilienmarkt Bedeutung hat. In Zeiten des Wettbewerbs zwischen Kommunen kann ein architektonisch anspruchsvoller Bildungsbau Wohn- und Arbeitsstandorte aufwerten und langfristig Stabilität erzeugen.

PATRIZIA STEIPE



ARCHITEKT FELIX SCHÜRMANN HAT MIT DEM GYMNASIUM HERRSCHING DAS LERNHAUSPRINZIP WEITERENTWICKELT. FOTO: PATRIZIA STEIPE

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

Nachlese von Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH, zum Interview mit Bundesbauministerin Verena Hubertz beim Wirtschaftsgipfel der Süddeutschen Zeitung



Unter dem Motto „Zukunft gestalten in einer unberechenbaren Welt“ trafen sich beim SZ Wirtschaftsgipfel 2025 in Berlin Vertreter aus Wirtschaft, Politik und Wissenschaft. Besonders die Debatte zur Wohnungsbaupolitik hat verdeutlicht, wie groß die Diskrepanz zwischen politischem Anspruch und Realität in der Wohnungsbaupolitik ist. Ich habe das Gespräch mit Bundesbauministerin Verena Hubertz vor Ort verfolgt und ihre Aussagen lassen nur einen Schluss zu: Die Kluft zwischen politischen Schlagwörtern und der Realität im Wohnungsbau ist größer denn je.

Die Vorstellung, ein Bebauungsplan könnte in drei Monaten erstellt werden – wie es der sogenannte Bau-Turbo suggeriert –, wirft die Frage auf: In welcher Realität lebt die Ministerin? Wer die Praxis kennt, weiß, dass wir in Deutschland Jahre brauchen, um Baurecht zu schaffen – und genau hier liegt das Kernproblem. Solche Versprechen sind Augenwischerei und schaffen falsche Erwartungen. Richtig ist ihr Eingeständnis, dass 16 Landesbauordnungen und überbordende Vorschriften die Baukosten immens in die Höhe trei-

ben. Doch diese Erkenntnis ist weder revolutionär noch neu. Die Debatten um zu hohe Baukosten, Gebäude-typ E und schnellere Genehmigungen sind wichtig, aber sie lenken vom eigentlichen Engpass ab: dem fehlenden Bauland. Jahrzehntelange Fehlentwicklungen in der Stadtplanung haben dazu geführt, dass in den Metropolregionen schlicht kaum noch Flächen verfügbar sind. Wenn wir den Mangel an Wohnraum und die steigenden Mieten wirksam bekämpfen wollen, brauchen wir eine grundlegende Reform des kommunalen Planungsrechts. Statt kleinteiliger Zuständigkeiten muss eine übergreifende Regionalplanung für wachsende Metropolregionen etabliert werden. Nur so können wir die dringend benötigten Wohnungen schaffen. Was wir stattdessen erleben, ist populistische Symbolpolitik: Mietpreisbremsen, Erhaltungssatzungen und Vorkaufsrechte für Bestandsgebäude sind politische Beruhigungsspielen, die keine einzige neue Wohnung entstehen lassen. Sie kosten den Steuerzahler Milliarden und bringen Wählerstimmen, ohne das Problem zu lösen. Der Wohnraummangel ist kein Naturgesetz, sondern

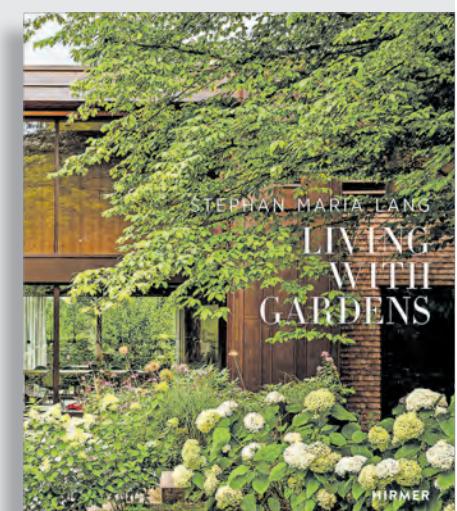
LEKTÜRE FÜR ALLE SINNE

Hirmer Premium INSZENIERTE EINEN PRACHTBAND mit der Gartenmagie von Stephan Maria Lang

Die erste Botschaft des Buchs lässt sich nicht nur sehen, sondern auch ertasten: Der samtig-warme Einband und die leicht matte Weichzeichnung der Seiten machen deutlich, dass dieses Buch sinnlich erfahren sein will. Genauso wie der Inhalt darin, denn der vielfach preisgekrönte Münchener Architekt Stephan Maria Lang baut nicht einfach nur Häuser, sondern gestaltet mit allen Sinnen emotional erfahrbare Naturerfahrungen. „Living with Gardens“ vermittelt mit wenigen Worten, umso mehr mit beeindruckenden Bildern, was es heißt, Haus, das Leben darin und Garten als eine Einheit zu betrachten. Der Geist des naturbelassenen Orts ist für Lang der Ausgangspunkt für den Entwurfsprozess. Das Haus wird in diese Umgebung hineinkomponiert und entnimmt ihr etwas Raum, um darin Lebensqualität für die künftigen Bewohner zu integrieren. Über großzügige Fenster kommunizieren Innen sowie üppig und naturnah gestaltetes Außen miteinander. In sechs Kapiteln wer-

den die Schwerpunkte dieses organischen Wechselspiels in Wort und sprechenden Bildern vermittelt. Eine inspirierende Au-genweide.

REINHARD PALMER



STEPHAN MARIA LANG, LIVING WITH GARDENS, 192 SEITEN, 120 ABBILDUNGEN, TEXT ZWEISPRACHIG (DEUTSCH UND ENGLISCH), HIRMER VERLAG ISBN 978-3-7774-4613-4, 45 EURO

COVER: HIRMER VERLAG



**FLEMMER
IMMOBILIEN**

„Im Fünf-Seen-Land daheim und mit München und ganz Oberbayern verbandelt – wir arbeiten, wo wir selbst verwurzelt sind.“

Felix Flemmer

HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

- > Vollmöblierte 1- bis 2-Zimmer-Apartments von ca. 20 bis 57 m² Wfl.
- > Exklusives Wohnprojekt mit nordischer Klarheit, urbaner Effizienz und bis zu 4% Rendite
- > U-Bahn vor der Tür, BMW, Amazon, SAP ums Eck

LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIILEG MIT LECHBLICK

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

MÜNCHEN-BMW-VIERTEL



GERMERING



MITTEN IM LEBEN

- > Sanierte 1- bis 4,5-Zimmer-Stadtwohnungen in der Altstadt
- > Durchdachte, zeitlose Raumkonzepte
- > Attraktive Steuerersparnis durch „Sanierungs-AfA“

ERDING



ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

- > Exklusive 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen im Grünen
- > Großzügige Terrassen und Balkone, moderner Wohnkomfort
- > Massivziegelbauweise, 5% degressive AfA möglich

MÜNCHEN-OBERMENZING



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

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



LEGAT
LIVING



München – Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

nur noch wenige Wohnungen verfügbar



4 Zimmer | ca. 169 m² Wfl. | ca. 176 m² Nfl. | 4.795.000 €

5 Zimmer | ca. 154 m² Wfl. | ca. 162 m² Nfl. | 4.695.000 €



T +49 89 540 42 67 31

HAUS KÖNIGSWIESE – JETZT BESICHTIGEN, IN KÜRZE EINZIEHEN



Signature-Apartment (Wohnung 8)
maßgefertigt, voll ausgestattet
und bezugsfertig

—  —
2 Zimmer
ca. 58 m² Wfl. | ca. 60 m² Nfl.
1.945.000 €

Eleganz trifft Lebensqualität
Stil, Komfort und
modernste Technik

—  —
Herausragende Materialien, edle
Atmosphäre und ein spürbarer Sinn
für Design prägen den Charakter



Townhouse
großzügige Flächen
auf drei Ebenen

—  —
5 Zimmer
ca. 184 m² Wfl. | ca. 235 m² Nfl.
5.495.000 €

NEU IM ZÄHLERSCHRANK

DIGITALE STROMZÄHLER oder „Smart Meter“

kommen für alle



EIN „SMART METER“ BESTEHT AUS EINEM DIGITALEN STROMZÄHLER UND EINEM GATEWAY ZUR DATENÜBERTRAGUNG. WER DAS NICHT MÖCHTE, KANN SEIN HAUSHALT AUCH KÜNTIG UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN NUR MIT DEM DIGITALEN STROMZÄHLER AUSSTATTEN LASSEN.

FOTO: ENERCITY

Wenn man ganz nah rangeht, dann kann man bei den analogen Stromzählern noch hören, wie teuer die Stromrechnung wird. Ein leises Surren der metallenen Drehscheibe, die je nach Verbrauch immer schneller wird, ist das dezenten Anzeichen dafür. Doch das wird absehbar ein Geräusch der Vergangenheit sein, denn bis zum Jahr 2032 sollen im Rahmen der Energiewende alle deutschen Haushalte mit digitalen Stromzählen versorgt sein. Bereits seit diesem Jahr existiert ein Anspruch darauf, vom jeweiligen Messstellenbetreiber (meist der Netzbetreiber vor Ort, der aber nicht identisch mit dem Stromversorger sein muss) auf Wunsch innerhalb von vier Monaten mit einem intelligenten Mess-System, dem „Smart Meter“, ausgestattet zu werden. Es besteht aus einem digitalen Stromzähler, auch „moderne Messeinrichtung“ genannt und einem Modul zur Kommunikation, dem „Smart-Meter-Gateway“. Worauf sich viele anscheinend freuen: Bei einer aktuellen Umfrage des Branchenverbands „Bitkom“ gaben 75 Prozent der Befragten

KAI-UWE DIGEL

an, die Technik zu befürworten. Viele dürften mit den Geräten sowieso schon vertraut sein, da sie im Neubau und bei großen Sanierungsprojekten oft standardmäßig installiert werden. Dabei gibt es aber keinen Automatismus in der Konfiguration. Es kann auch künftig noch Haushalte geben, die lediglich über einen digitalen Stromzähler ohne Datenübertragung verfügen. Erfasst dann nur Verbrauch und Nutzungszeit. Bei anderen Haushalten hingegen besteht für die Netzstellenbetreiber die gesetzliche Pflicht, einen „Smart Meter“ einzubauen: Das betrifft jene mit einem Stromverbrauch von über 6000 Kilowattstunden im Jahr, wenn eine Anlage zur Stromerzeugung (etwa PV) mit einer Nennleistung über sieben Kilowatt vorhanden ist, oder es steuerbare Verbrauchseinrichtungen wie Wärmepepumpen oder eine Ladestation fürs E-Auto gibt.

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Das Dauerthema Schönheitsreparaturen beschäftigt immer wieder das höchste deutsche Gericht, den Bundesgerichtshof (BGH). Kürzlich hatte er in einem speziellen Fall zu entscheiden, bei dem es um die Fristen für besagte Schönheitsreparaturen ging und um die Frage, wie der Renovierungszustand bei Einzug der Mieterin war.

Auf haufe.de, auf Legal Tribune Online (lto.de) und auf weiteren einschlägigen Sites ist dazu ergänzend zu lesen, dass der Formularmietvertrag aus dem Jahr 2008 eine Pflicht der Mieterin respektive des Mieters zur Ausführung von Schönheitsreparaturen nach Ablauf bestimmter, vom Beginn der Nutzungszeit an berechneter flexibler Fristen vorsieht. Mieter wissen es: Diese Fristen sollen sich entsprechend dem Zustand der Wohnung und dem Grad der Abnutzung verlängern oder verkürzen lassen.

Im vorliegenden Fall hielt eine Mieterin diese Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, weil ihr die Wohnung unrenoviert übergeben worden sei. Sie verlangte daher vom Vermieter, die Wohnung zu renovieren. Dieser lehnte ab, die Mieterin wollte nun einen Kostenvorschuss von 26.200 Euro für eine Renovierung einklagen. Vor Gericht schlossen die Parteien schließlich einen Vergleich. Es ging anschließend „nur“ noch um die Kosten des Rechtsstreits. Das sollte das Gericht entscheiden. Das zuständige Amtsgericht entschied zu Ungunsten der Vermieterin, das Landgericht zu deren Gunsten. Der BGH bekräftigte die landesgerichtliche Entscheidung. Die Mieterin argumentierte, es entspreche dem gesetzlichen Leitbild, dass

der Vermieter die Schönheitsreparaturen vornehmen müsse. Dies ergebe sich aus § 535 Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Deshalb müsse auch der Vermieter die im Zweifel anzunehmende Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel entkräften und entsprechend zum Renovierungszustand zum Zeitpunkt der Vermietung vortragen. Mit dieser Argumentation hatte die Mieterin allerdings keinen Erfolg. Diese Auffassung berücksichtigte zu wenig, dass Schönheitsreparaturklauseln – obwohl sie nicht der gesetzliche Regelfall sind – nach ständiger Rechtsprechung im Grundsatz zulässig sind. Demnach muss die Mieterin die Kosten tragen, denn sie hätte den Prozess voraussichtlich verloren. Die Begründung lautete: Der Vermieter war nicht zu Schönheitsreparaturen verpflichtet, denn diese Pflicht war durch den Mietvertrag wirksam auf die Mieterin übertragen worden. Die Renovierungsklausel enthielt flexible Fristen und orientierte sich am Grad der Abnutzung, sodass insoweit keine Bedenken hinsichtlich der Wirksamkeit bestanden. Das Argument der Mieterin „Wohnung war nie renoviert“ sei nach allgemeinen Beweisregeln als Einrede vom Mieter darzulegen und zu beweisen. Das habe die Mieterin aber nicht getan, sodass sie zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet sei.

Nach neuerer Rechtsprechung des BGH ist eine Schönheitsreparaturklausel dann unwirksam, wenn die Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist und der Mieter hierfür keinen angemessenen Ausgleich erhält. (siehe auch BGH Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14).

(BGH, Beschluss v. 30.1.2024, VIII ZB 43/23) **DOROTHEA FRIEDRICH**

Historischer Gutshof am Ammersee

gothier-immobilien.de
+49 89 99100020

GOTHIER
IMMOBILIEN · IVD

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN -

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || VERLAG: SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL
|| TEXTE: SUSANNE HAUCK (VERANTWORTLICH), TELESCHAU - DER MEDIENDIENST GMBH, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 - 2 92
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: KLAUS WOHNBAU
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 17.01.2026

UNSER WEIHNACHTS-SPECIAL*



GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.
MÜNCHEN-FELDMOCHING



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

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 50,50 m² Wfl.
~~479.000,- €~~ **469.400,- €***

1. OG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 63,30 m² Wfl.
~~639.000,- €~~ **626.200,- €***

089 710 409 103



DAS WOHNQUARTIER, DAS VERBINDET.
BAYREUTH



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

EG, 1-Zimmer-Wohnung,
ca. 38,00 m² Wfl.
~~206.000,- €~~ **201.900,- €***

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 44,30 m² Wfl.,
~~229.000,- €~~ **224.400,- €***

Ideal
für Kapital-
anleger

089 710 409 101



PURE PASING



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

EG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 72,20 m² Wfl.
~~679.000,- €~~ **665.400,- €***

EG, 2-Zimmer-Wohnung,
ca. 45,50 m² Wfl.
~~459.000,- €~~ **449.800,- €***

089 710 409 112

Ausgezeichnet als
BAUTRÄGER DES JAHRES
mit dem ImmoAward 2025



Über 1,5 Millionen Kunden von
ImmoScout24 haben abgestimmt.
Für uns ist das mehr als nur eine
Auszeichnung. Es ist ein riesiges
Dankeschön, das wir direkt
an Sie weitergeben möchten.

Gerade jetzt, wo Wohnraum so
dringend gebraucht wird, fühlen
wir uns durch diese Auszeichnung
bestärkt: Wir machen weiter –
mit Herz, Leidenschaft und Verant-
wortung.

CONCEPTBAU.DE



*Die ersten fünf Reservierungen für Einheiten in diesen Neubauprojekten erhalten bis 31.12.2025 die Notar- und Grundbuchkosten in Höhe von 2% auf den Wohnungslistenpreis geschenkt. Stellplatzkosten sind ausgenommen. CONCEPT BAU behält sich Änderungen und Zwischenverkauf vor.

MULTIFUNKTIONALE LEBENSRÄUME

CONCEPTUAL LIVING bricht mit überkommenen Wohnkonzepten zugunsten maximaler Flächennutzung

Wohnraum ist rar und teuer. Und die Prognosen für die Zukunft versprechen keine Beserung. Deshalb ist es auch nicht verwunderlich, dass bei der Beschäftigung mit dem Bauen der Zukunft immer wieder die Begriffe Reduktion, Modularität und Flexibilität fallen. Sie betreffen vor allem verschiedene Lebensmodelle und auch die Anpassungsfähigkeit an die sich im Laufe des Lebens wandelnden Bedürfnisse und Anforderungen. Doch die Flexibilität kann noch konsequenter realisiert werden und ein multifunktionales Wohnen auf wenig Raum ermöglichen. Das ist Sinn und Aufgabe des Conceptual Living.

Der Begriff wird unter der Devise der Flexibilität sehr unterschiedlich gedeutet. Hier soll der Aspekt der Wandelbarkeit ohne Eingriffe in die Bausubstanz betrachtet werden. Die Grundlage dafür ist der übliche Gebrauch der Wohnung. Wir nutzen zu bestimmten Tageszeiten nur einen begrenzten Raum. Wer nicht im Homeoffice arbeitet, ist sogar über viele Stunden hinweg gar nicht anwesend. Die Idee ist also, den im Laufe des Tages wechselnden Bedürfnissen nicht durchs Wandern von Raumzone zur Raumzone gerecht zu werden, sondern durch die Verwandlung eines „Universalraums“ oder bestimmter Bereiche darin. Nicht jede Verwandlung ist möglich, aber mit raffinierten Möbelstücken kann die Funktionalität eines Raumes mit wenigen Handgriffen gänzlich geändert werden. Und je neutraler und einfacher sowie barrierefrei die bauseitige Raumgestaltung ist, desto vielfältiger ihre Nutzung.

Der erste Schritt zu mehr Flexibilität ist heute längst Standard: die Unterbringung der Bereiche Kochen, Essen und Wohnen in einem Raum. Aber braucht der Raum tatsächlich auch drei Zonen? Kann nicht die Küchenfläche zum Esstisch mutieren? Oder der Ess-zum Sofatisch oder gar zum Schreibtisch im Homeoffice, von der Küche durch eine bewegliche Trennwand separiert, damit dahinter das Familienleben ungestört stattfinden kann? Wer mehr Ruhe zum Arbeiten braucht, kann ja vielleicht im Gäste- oder gar Schlafzimmer das Bett hochklappen

DIESES RAFFINIERTE MÖBEL IST EIN MUSTERBEISPIEL FÜR CONCEPTUAL LIVING. IM HANDUMDREHEN WIRD AUS DEM COUCHTISCH EIN SCHREIB- ODER GAR ESSTISCH. FOTO: VASAGLE

und aus der Unterseite einen Schreibtisch ausfahren, oder aus dem Schrank eine Schreibtischeinheit ziehen. Mit einem beweglichen Raumteiler und einem ausklappbaren Schlafsofa kann aus dem Wohnbereich schnell ein Gästezimmer werden.

Verwandelbare Möbel

Um einen solchen hybriden Wohnraum zu schaffen, bedarf es Möbel, die nach dem Plug-and-Play-Prinzip schnell aufgebaut und wieder abgebaut werden können. Oder sie verfügen über eine Technik, die eine Mehrfachnutzung von vornherein vorsieht. Bei Kindermöbeln, die mitwachsen können oder sich eben dem Alter anpassen lassen, ist diese Flexibilität bereits Usus. Ansonsten tut man sich schwer, Multifunktionsmöbel zu finden. Dahingehend hinkt das Interior Design der Entwicklung hinterher. Da hilft oft nur, eine Schreinerwerkstatt aufzufindig zu machen, die sich auf solch raffinierte Einbauten spezialisiert hat. Oder man greift zu

3 Verwendungsmöglichkeiten

1

Zum Dekorieren



2

Zum Arbeiten



3

Zum Essen



EIN BETT NIMMT IMMER EINE GROSSE FLÄCHE EIN. WENN DER RAUM DARUNTER SINNVOLL GENUTZT WERDEN KANN, IST VIEL PLATZ GEWONNEN.

FOTO: PICASA

MULTIFUNKTIONALE MÖBEL SIND AM BESTEN NUTZBAR, WENN AUCH DIE RÄUME FLEXIBEL SIND. OFFENE GRUNDVISUALISIERUNG: BEST PLACE BERLIN

Möbeln mit minimalistischem Design, die sich miteinander zu verschiedenen Funktionen kombinieren lassen.

Maßgeschneiderte Einbauten sind teuer, können sich aber mit der Zeit rechnen, wenn man dadurch mit weniger Wohnfläche auskommt. Reduzieren sich Baukosten oder Mietzins, ist meist genug Budget dafür vorhanden, zumal mit der Größe der Räume auch die Heizkosten sinken. Achtet man darauf, bei den nur schwer mit gängigen Möbeln nutzbaren Bereichen von Einbauten Gebrauch zu machen, kann unter Umständen wieder Freiraum zurückgewonnen

werden. Hier sind vor allem Kreativität und Weitblick gefragt. Bietet die maßgeschneiderte Einrichtung ausreichend Flexibilität, sich mit den Bedürfnissen zu wandeln, kann sie noch lange ihre Aufgaben erfüllen, vielleicht auch, wenn mal die Kinder aus dem Haus sind oder mehr Barrierefreiheit nötig ist. Solche Aspekte sollten bei der Konzeption bedacht werden. Und nicht nur dann, denn Veränderungen tun generell gut. Je flexibler die Wohnung und Einrichtung, desto mehr Gestaltungsspielraum und Freiräume für Kreativität sind gegeben.

REINHARD PALMER

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Wohnungen
ab 6.800 €/qm



EIN QUARTIER, DAS KEINE WÜNSCHE OFFENLÄSST

// 39 Wohnungen von 40 bis 190 qm in 2 Häusern
// leben an einem der schönsten Industriedenkäler
Bayerns, zwischen Bergen und Seen
// Restaurants und Cafés z. B. Giuseppe e Amici,
Turbinenhaus, Peppe's Bar, Brothaus Miedl,
Konditorei Kuchenträume

// Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur,
Physiotherapie, Post, Optiker, Boutiquen
// Kindergarten und Kinderkrippe
// ambulanter Pflegedienst
// Carsharing
// städtische Nahwärmeversorgung

1-ZI.-WHG. 2. OG mit Balkon ca. 45 qm Wfl. 340.000 €	3-ZI.-WHG. 2. OG mit Balkon ca. 90 qm Wfl. 620.000 €	3-ZI.-WHG. EG mit Garten ca. 124 qm Wfl. 850.000 €
---	---	---

KOSTENLOSES
PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



ALLE
WEITEREN
INFOS



MvB

ES WERDE LICHT!

AKZENTUIERTE AUSLEUCHTUNG schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre im Innen- und Außenbereich



BEI MODERNEN HÄUSERN AKZENTUIEREN STRÄHLER WFORM UND FARBE DER FASSADEN.
FOTO: ADOBE STOCK



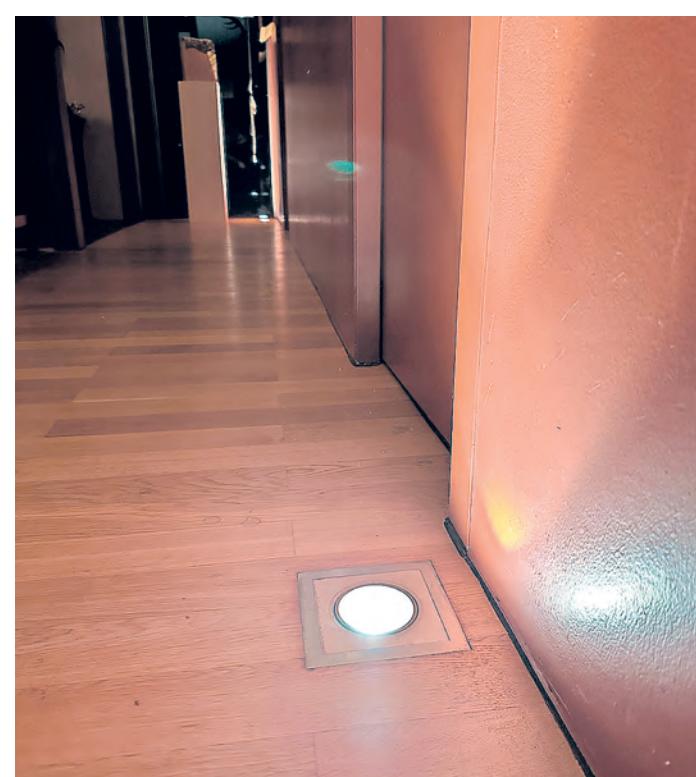
ES MÜSSEN NICHT IMMER KERZEN AUF DEM ESSTISCH SEIN. AKKU-LEUCHTEN SIND FLEXIBEL UND KÖNNEN IN VERSCHIEDENE LICHTFARBEN EINGESTELLT WERDEN.
FOTO: PIXABAY

Wenn die Nächte länger werden und es draußen ungemütlich wird, ist Licht umso wichtiger, um im trauten Heim ein Wohlfühlambiente zu schaffen. Ein Candle-Light-Dinner etwa schafft erst durch das gedämpfte, warme Licht eine intime Stimmung. Auch die richtige Gartenbeleuchtung trägt zum Wohlbefinden bei. Ohne Lichter im Garten geht der tagsüber geliebte Blick auf die Pflanzenpracht in ein dunkles Nichts. Lichter im Garten vermitteln Weite und ein Gefühl der Sicherheit.

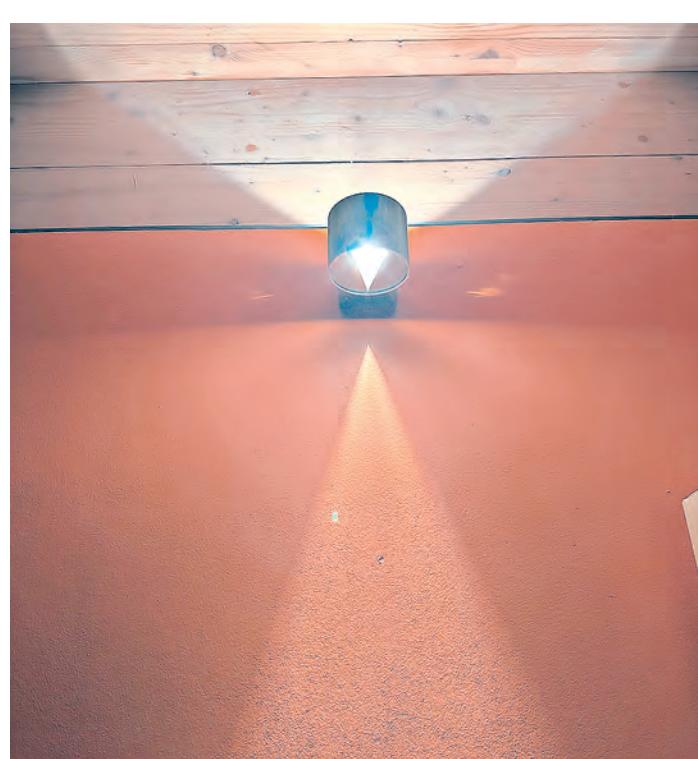
Mit richtig gesetzten Lichtern werden Wände, Treppen, Möbel oder Kunstobjekte effektvoll in Szene gesetzt. Ein gewöhnliches Wohnzimmer kann mit entsprechender Beleuchtung nobel wirken und die Aufmerksamkeit kann durch einzelne Lichter auf Bilder oder Kunstobjekte gelenkt werden. Kunstobjekte oder Pflanzen sollten seitlich oder von schräg unten beleuchtet werden. Ein Licht auf der Wand dahinter hebt sie vom Hintergrund ab. Dadurch wird ihre Form akzentuiert und es ergeben sich

reizvolle Licht-Schatten-Spiele. Für ein Lichtkonzept in Garten und Innenräumen müssen einige grundlegende Prinzipien der Lichtersetzung klar sein. Das fängt mit der Lichtfarbe an, die unmittelbar unser Empfinden anspricht. Langwelliges, warmes Licht zwischen 2500 und 3000 Kelvin wirkt anheimelnd und strahlt Geborgenheit aus. Kaltes Licht, das dem Tageslicht entspricht, eignet sich besser zum Lesen und sorgt für Klarheit und gute Ausleuchtung in den Räumen. Viele kleine, indirekte Lichter geben in Innenräumen und im Garten einen warmen, abwehlungsreichen Eindruck und können Tiefe im Raum erzeugen.

Das ist für das Auge angenehmer und für die gemütliche Stimmung sowieso. Wandleuchten können durch Lichtkegel, die nur einen Teil beleuchten, schöne Effekte auf Wänden und in Ecken und Nischen erzielen. Bei Natursteinwänden bekommen die Steine durch nahe an der Wand angebrachte Strahler oder Leuchtschienen eine dramatische Licht-Schatten-Wirkung. Wer flexibel in der Lichtgestaltung bleiben will, kann mit einer Smarthome-B-



BODENSTRÄHLER GEBEN EIN SCHÖNES, INDIREKTES LICHT AUF WÄNDEN, SCHRÄKEN ABER DIE MÖGLICHKEIT, MÖBEL AUFZUSTELLEN, EIN.
FOTO: W. SEIPP



MIT WANDSTRÄHLER LERN, DIE NUR EINEN LICHTKEGEL AUSSTRAHLEN, WIRKEN WÄNDE UND DECKEN LEBENDIGER.
FOTO: W. SEIPP

leuchtung nicht nur die Helligkeit der Lichter dimmen, sondern auch die Lichtfarbe von Warmweiß bis zu kaltem, bläulichem Tageslicht wechseln und auf bestimmte Tageszeiten hin programmieren. Das Ganze kann für jeden Anlass programmiert und bei Bedarf abgerufen werden. Bei Abwesenheit sorgen Bewegungsmelder dafür, dass die Gartenbeleuchtung ungebettete Gäste und Einbrecher abschreckt. Mit der App auf dem Smartphone kann auch von unterwegs das Licht zu Hause gesteuert werden. Voraussetzung für die neue Lichterwelt ist, dass die Leuchten mit „intelligenten“ Leuchtmitteln ausgestattet sind. Vorhandene Leuchten können nachgerüstet werden. Nicht nur die Ästhetik spielen bei der Beleuchtung von Wegen und Treppen eine Rolle, sondern auch Sicherheitsaspekte. Trittfallen durch Stromkabel sowie diffuses und blendendes Licht sollten vermieden werden. Bei einer Treppe sollten möglichst alle Stufen ausgeleuchtet sein. Eingebaute Leuchten oder LED-Stripes in Aluprofilen – etwa im Geländer – können für zusätzliche Sicherheit sor-

gen. Pollerleuchten an Gartenwegen leuchten einen großen Bereich aus, ohne zu blenden. Für eine Grundhelligkeit an Wegen oder Terrassen geben auch von innen beleuchtete Designobjekte wie transparente Kugeln oder Blumentöpfe ein schönes Licht. Wer seine Lampen flexibel einsetzen und nicht aufwendig Kabel verlegen möchte, hat mit Solarlampen heute ein breites Sortiment an Design-Strahlern und Leuchten.

Die Auswahl von Leuchten für Außen- und Innenbereiche sollte zu dem übrigen Stil des Hauses passen. Für moderne Häuser eignen sich oft auch stärkere Strahler, die Fassade und Form des Hauses akzentuieren. Bei einem älteren Haus kann das leicht übertrieben wirken.

Bei der Auswahl der Lampen und Leuchten sollte man sich beraten lassen und das Lichtkonzept mit dem Elektriker entwerfen, damit entsprechend Kabel verlegt werden und genügend Steckdosen vorhanden sind. Bei eingebauten Bodenstrahlern sollte auch überlegt werden, ob genügend Platz für Möbel bleibt.

WOLFRAM SEIPP

DΔCHWERT

wertvolle Häuser



HOHENSALZAER STR. 5

zwei Einfamilienhäuser



WERTVOLLE HÄUSER IN

BOGENHAUSEN-DENNING



NETTELBECKSTR. 22

zwei Villenhälften, 50 % verkauft



DATENRÄUME IM WANDEL

Wie Rechenzentren zur strategischen Infrastruktur und **POTENZIELLEN NEUEN ASSETKLASSE** heranwachsen

Das Tempo der Digitalisierung beginnt die wirtschaftlichen Strukturen grundlegend zu transformieren. Mit dem Aufstieg datengetriebener Technologien entsteht eine neue Bauaufgabe, deren ökonomische wie ökologische Bedeutung eine weitere Immobilienkategorie ins Leben ruft: Rechenzentren. Sie speichern, verarbeiten und verteilen Datenströme, ohne die kein Cloud-Dienst, keine KI-Anwendung, kein 5G-Netz und kein vernetztes Objekt funktionieren würde. Was früher als technische Nebeninfrastruktur galt, wird nun zum Kristallisierungspunkt einer

tacenter Association (GDA), prognostiziert bis 2029 Investitionen von über 24 Milliarden Euro in Colocation-Rechenzentren (von Unternehmen gemietet), ergänzt durch rund 4.2 Milliarden Euro an Bauvolumen internationaler Hyperscaler (Großanbieter von Cloud-Services wie Google). Vor allem die Knotenregion Frankfurt am Main, zunehmend aber auch Berlin-Brandenburg, Düsseldorf und Nürnberg entwickeln sich zu Hotspots dieser Bautätigkeit.

Dabei geht es nicht nur um Flächen, sondern um Präzision im Quadratmillimeterbereich. Der Bau eines Rechenzentrums verlangt die Synchronisierung von IT-Architektur, Gebäude-



DAS DATENCENTER EQUINIX AM4 IN AMSTERDAM VISUALISIERT MIT SEINER AN EINE FESTPLATTE ERINNERNDEN ARCHITEKTUR DEN FLUSS DIGITALER DATEN.
FOTO: BENTHEM CROUWEL ARCHITECTS



neuen Entwicklung. Rechenzentren sind dabei, sich zu einer eigenständigen, strategisch bedeutsamen Assetklasse der Immobilienwirtschaft zu formieren. Mit dem exponentiellen Wachstum digitaler Daten steigt die Nachfrage nach Kapazitäten in beispielloser Geschwindigkeit. Für die Bauindustrie eröffnet das viele Chancen, aber auch eine neue Komplexität.

Potenzial für Rechenzentren ist enorm

Der Datacenter Impact Report Deutschland 2024, herausgegeben von der German Da-

AM RHEINUFER ENTSTEHT AUF RUND 73 HEKTAR DAS NEUE QUARTIER „FRANKFURT WESTSIDE“ – MIT ZWEI GEPLANTEN RECHENZENTREN, DEREN ABWÄRME KÜNTIGT AUCH DIE NACHBARSCHAFT VERSORGEN SOLL.
VISUALISIERUNG: BLOOMIMAGES BERLIN GMBH

technik und Energieinfrastruktur auf höchstem Niveau. Standortwahl, Netzanschluss, Stromverfügbarkeit, Kühlung, Sicherheit – jedes Element ist systemrelevant. Um dies allumfassend zu planen, helfen digitale Werkzeuge wie Building Information Modelling (BIM). Jener Planungsprozess dient ebenso dazu, technische Schnittstellen frühzeitig zu erkennen, Konflikte auf den Baustellen zu vermeiden und Qualität zu sichern. Ergänzend sorgen Lean-Methoden für Effizienz sowie Transparenz in Planung und

Ausführung, aber auch für die Einhaltung ambitionierter Zeitpläne und komplexer Genehmigungsverfahren.

Energieversorgung als größte Herausforderung

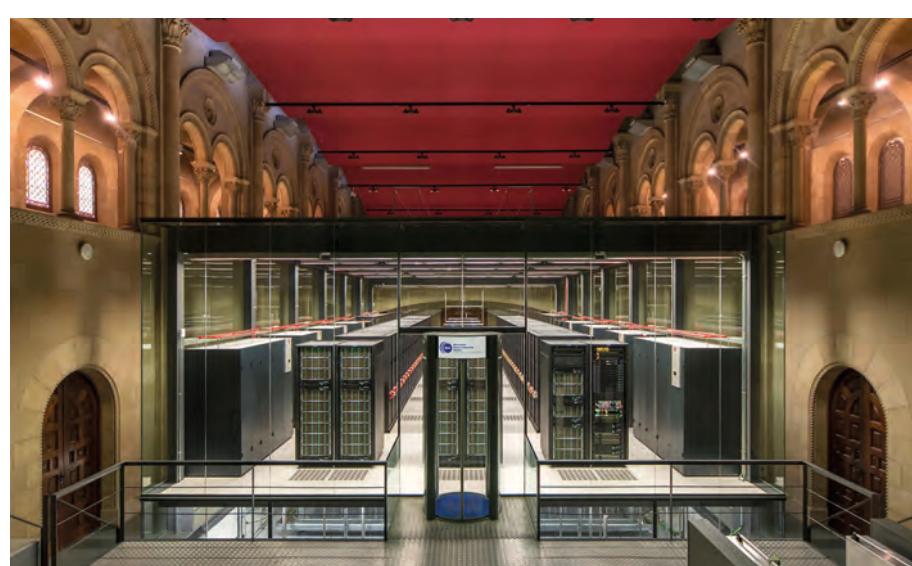
Zugleich erhalten Energiefragen eine zunehmende Gewichtung. Rechenzentren benötigen eine stabile Stromversorgung, die unmittelbar über Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit entscheidet. Der derzeitige Verbrauch liegt weltweit bei rund drei Prozent des erzeugten Gesamtstroms – Tendenz steigend. Es braucht also

effiziente Lösungen. Unternehmen wie Data4 oder Ramboll zeigen, wie der ökologische Fußabdruck durch Free-Cooling, Solartechnik, optimierte elektrische Architekturen und Recyclingstrategien reduziert werden kann. Dabei avancieren innovative Kühlssysteme zu zentralen Hebeln der Energieoptimierung. Die Nutzung der bei der Serverkühlung entstehenden Abwärme gewinnt dabei erheblich an Tragweite. Das Energieeffizienzgesetz (EnEfG) schreibt ab Mitte 2026 verbindliche Effektivitätswerte und Vorgaben zur Abwärmenutzung vor. Mit dieser Regelung rückt das Rechenzentrum auch städtebaulich in ein neues Licht. Es wird potenziell zur Wärmequelle urbaner Quartiere.

Regulatorische Unsicherheiten beseitigen

Trotz technischer Fortschritte bleibt die Umsetzung anspruchsvoll. Nur ein Teil der entstehenden Wärme wird aktuell wirtschaftlich nutzbar gemacht. Fehlende Infrastrukturen, hohe Investitionskosten und regulatorische Unsicherheiten erschweren die Integration in kommunale Netze. Gleichwohl gilt, dass jede Rückgewinnung ein Schritt zu einer kohlenstoffärmeren Zukunft darstellt. Betreiber, Versorger und Städte müssen hier kooperativ denken – als Partner eines gemeinsamen Energieraums. Für die Bau- und Immobilienbranche entsteht daraus eine doppelte Aufgabe – Infrastruktur zu schaffen und zugleich Nachhaltigkeit zu sichern.

KELLY KELCH



DER SUPERCOMPUTER MARENOSTRUM AN DER UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA IN BARCELONA FAND IN ALTEM BESTAND DER EHEMALIGEN KAPELLE TORRE GIRONA SEIN DOMIZIL.
FOTO: BARCELONA SUPERCOMPUTER CENTRE BSC



IN DER STUDIE EINES RECHENZENTRUMS DER ZUKUNFT WIRD DER TURM ZUR GRENZE – UND DIE LANDSCHAFT ZUR ENERGIEQUELLE.
VISUALISIERUNG: WORLDSTOPDATACENTERS.COM

HISTORISCHES JUWEL IN NOBELSTER LAGE



ALT-BOGENHAUSEN



Emanuel von Seidl Villa – Altbau-Charme trifft auf zeitlose Eleganz – einmalige Gelegenheit zur individuellen Neugestaltung!

Baujahr 1910 – Grundstück ca. 900 m² – Fläche gesamt ca. 760 m²

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Denkmalschutz, kein Energieausweis nötig
Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators



AU / HAIDHAUSEN

Exklusive Traumwohnung mit grandiosem Blick über München

6 Zimmer über die komplette 6. Etage – ca. 240 m² Wohnfläche, zwei große Terrassen, bulthaup Küche im großzügigen Wohnbereich, fünf Schlafräume, drei Bäder und hochwertige Einbauten, Concierge-Lobby, Fitnessraum und vieles mehr!

Kaufpreis 5.995.000,-

zzgl. 3 TG-Einzelstellplätze à € 60.000,- | zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Energiebedarfsausweis: 84,3 kWh/(m²·a), Fernwärme, Klasse C, Baujahr 2023
Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators

VERKAUFSBÜRO

direkt am Grundstück
Eninger Str. 58, München
Di. + Do. 15 – 17 Uhr
Sa. 11 – 13 Uhr
So. 14 – 16 Uhr



OPEN HOUSE
Sonntag, 07.12.2025

11 – 13 Uhr
Sickenbergerstr. 16,
80997 München

UNTERMENZING

MOOSACH



Sofort frei: Premium-Quartier in ruhiger Lage

3 Zimmer plus zwei XL-Balkone, Designküche, Wellness, Lift, hochwertige Ausstattung – wie neu!

Kaufpreis € 875.000,-

zzgl. TG-Einzelstellplatz, € 30.000,- | zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.
Energiebedarfsausweis: 36 kWh/(m²·a), Gas, Klasse A, Baujahr 2017

Familienparadies mit Mehrwert-Architektur!

Neubau: Reihen- & Doppelhäuser in autofreiem Quartier

4,5 bis 6 Zimmer, Wohnflächen von ca. 111 m² bis ca. 145 m², teils mit Galerie im Dachgeschoss, autofreie Freiflächen mit grünen Treffpunkten, direkter TG-Zugang ins eigene Haus, nachhaltige Bauweise, Wärmepumpe u.v.m.

Kaufpreise ab € 1.129.900,-

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



WENIGER STAUB, WENIGER LÄRM

Ein ZENTRALSTAUBSAUGER macht die Hausarbeit deutlich leichter

Erst muss das unhandliche Ungetüm aus dem Keller hochgewuchtet und eine freie Steckdose gefunden werden. Zieht man den Staubsauger nach, muss darauf geachtet werden, dass keine Randleisten oder empfindliche Möbelstücke angefahren werden. Wenn man dann endlich im „Staubsaug-Flow“ ist, reicht das Kabel nicht mehr oder der Filterbeutel ist mal wieder voll. Mit einer Zentralstaubsauger-Anlage kann man sich die Mühe sparen. Über Saugrohre wird der im Keller, Hauswirtschaftsraum oder Garage installierte Zentralstaubsauger mit den im ganzen Haus verteilten Saugdosen verbunden. Das Rohrsystem wird in der Wand verbaut. Am einfachsten geht dies bei einem Neubau, wenn ohnehin Heizungs- und Abwasserrohre verlegt werden müssen. Auch ein nachträglicher Einbau ist möglich, aber meist mit hohem Aufwand verbunden. Die Rohre können hinter Einbauschränken versteckt oder in ungenutzte Lüftungsschächte eingebaut werden.

Bei klassischen Modellen wird ein Saugschlauch angeschlossen oder muss lediglich aus der Wand gezogen werden. Vorher sollte die notwendige Länge für den Saugschlauch



SAUGROBOTER SIND LEISE, VERSCHRAMMEN KEINE MÖBELSTÜCKE UND FAHREN SELBST ZUR DOCKINGSTATION DER ZENTRALSTAUBSAUGER-ANLAGE, WO SIE ENTELEERT WERDEN.

FOTO: PIXABAY

ermittelt werden. Dafür kann man eine Schnur nutzen, um die notwendige Länge zu simulieren. Lange Saugschläuche benötigen mehr Saugkraft und mehr Platz. Mehr als neun Meter sollten es nicht sein, sonst wird auch die Handhabung schwierig. Für die Garage werden spezielle Schlaucheinzugssysteme angeboten. Wesentlich komfortabler geht

Zentral-Staubsaugen mit einem Saugroboter. Die Reinigungsmodi – inklusive Mopp-Funktion – können mit der Steuerungs-App eingestellt werden. Der Saugroboter verrichtet je nach eingestellten Programm leise seine Arbeit, er kehrt, saugt und wischt auch vorsichtig unter Möbeln und fährt selbstständig zur Dockingstation. Dort wird er automa-

tisch in die Saugdose des Zentralstaubsaugers entleert und für seine weitere Tätigkeit wieder geladen. Mit einem Saugroboter sind weniger Saugdosen notwendig als mit einem Schlauchsystem. Sowohl Saugroboter als auch Systeme mit Schlauchrohren sind wesentlich leiser als herkömmliche Staubsauger.

Zentralstaubsauger verfügen über einen Filter, der die Abluft sauberhält und keine Staubpartikel zurück in die Luft gelangen lässt. Je nach Modell und Filterart kann es notwendig sein, regelmäßig den Filter zu tauschen oder zu reinigen. Der zentrale Staubbehälter im Keller benötigt wesentlich weniger Leerungen als etwa klassische Staubbeutel. Allerdings sollte man nicht warten, bis der Behälter komplett gefüllt ist, sondern ihn bereits bei der Hälfte des Fassungsvermögens leeren. Die Saugleistung von Zentralstaubsauger-Anlagen wird in „Airwatt“ gemessen. Dies ist die Einheit, die auf einer Berechnung von Unterdruck und Luftdurchsatz basiert. Für Einfamilienhäuser reichen in der Regel Anlagen von 600-700 Airwatt. Zwei Motoren sind nicht notwendig. Je nach Ausstattung der Anlage sollte man mit Kosten zwischen 1000 und 3000 Euro rechnen.

WOLFRAM SEIPP

MULTI-TASKING AM FENSTER

ROLLÄDEN können sehr viel mehr als nur Sonnenschutz

Wenn Häuser oder Wohnungen mit Rollläden ausgestattet sind, werden sie in der Regel auch genutzt. Und zwar so regelmäßig, dass man beim täglichen Hoch- und Runterlassen gar nicht darüber nachdenkt, wie nützlich

sie eigentlich sind. Denn sie können viel mehr als nur Sonnenstrahlen, nächtliche Beleuchtung oder neugierige Blicke abhalten. Gera de jetzt in der dunklen Jahreszeit, in der die Zahl der Einbrüche tendenziell wieder steigt. Meist versuchen die ungebetenen Gäste, über Fenster oder Terrassentüren einzudringen, was man mit einem stabilen Rollladen schon

mal deutlich erschweren kann. Fachleute gehen davon aus, dass viele Täter bereits nach wenigen Minuten von ihrem Vorhaben abschrecken, wenn sie auf Widerstände stoßen. Natürlich sollten die Rollläden entsprechend stabil sein, was sich im Übrigen auch bei Unwettern bezahlt machen kann. Sturmfeste Produkte schützen die Bereiche dahinter und ersparen

mitunter Diskussionen mit der Versicherung. Auch beim Energiesparen können Rollläden hilfreich sein. Als Schutz vor zugigen Fenstern, zur Komplettierung einer wärmedämmenden Gebäudehülle oder als Zusatz-Feature an schrägen Belichtungs-Bereichen wie Anbauten, Wintergärten oder ausgefallenen Dach-Konstruktionen.

Clean Optik



AUCH FÜR SPEZIELLE FENSTER- FRONTEN GIBT ES HEUTE VIELE LÖSUNGEN.
FOTO: SCHANZ

Außenliegende Systeme halten Hitze schon ab, bevor sie die Raumluft erwärmt und machen im besten Fall die Installation von Klimageräten überflüssig. Übrigens auch bei nicht-standardisierten Abmessungen: Spezielle Schräg-Rollläden oder individuelle Lösungen für spitze, runde und halbrunde Fenster sind für Fachfirmen kein Problem. Aktuelle Kundenwünsche haben großen Einfluss aufs Produkt sortiment. Weit vorn liegt zum Beispiel die cleane Optik von Aluminium-Rollläden, die Anbindung an Smart Home ist sehr gefragt und integrierte Lichtschienen lassen auch bei Verdunklung noch Tageslicht in den Raum.

KAI-UWE DIGEL

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München Exklusives Einfamilienhaus



Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca. 54 m ² Wfl.	€ 569.000,-
2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m ² Wfl.	€ 895.000,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 95 m ² Wfl.	€ 967.800,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m ² Wfl.	€ 758.100,-
EA-B: Bj. 2024, 20 kWh/m ² a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik	



4-Zimmer-Einfamilienhaus + 2 Hobbyräume,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²
EA-B: Bj. 2025, 21 kWh/m²a, EEK A+

€ 1.890.000,-

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



München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 78,4 m ² Wfl.	€ 775.000,-
DG-Penthouse-Wohnungen:	
3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m ² Wfl.	€ 997.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 131 m ² Wfl.	€ 1.490.000,-

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

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

München – Berg am Laim
Kranzhornstraße 9, 81825 München
Baubeginn Winter 2025/2026

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m ² Wfl.	€ 749.000,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m ² Wfl.	€ 879.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m ² Wfl.	€ 679.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m ² Wfl.	€ 694.000,-
2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m ² Wfl.	€ 469.000,-
2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 55,3 m ² Wfl.	€ 562.000,-
2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m ² Nutzfläche	€ 1.390.000,-

EA-B in Vorbereitung

Infos zum Bauprojekt:

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

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

KOMPAKTES PAKET AN HAUSAUFGABEN

Trotz Krisendruck eröffnen sich Bauträger neue **CHANCEN DURCH INNOVATION** und nachhaltige Bauweisen

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, doch die Branche rutschte 2025 weiter in eine tiefgreifende Krise. Baugenehmigungen bewegen sich trotz zuletzt leichter Steigerung auf niedrigem Niveau. Fertigstellungen liegen mit 220.000 bis 250.000 Einheiten weit unter dem politischen Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Die Folge: Wohnraum wird knapper, Mieten steigen und der Druck auf Bauträger nimmt zu. Mehrere Faktoren verstärken diese Entwicklung noch. Hohe Material- und Energiekosten erschweren zuverlässige Kalkulationen, Lieferengpässe sorgen für Verzögerungen und der Fachkräftemangel – rund 300.000 fehlende Arbeitskräfte – bremsen Projekte zusätzlich. Gleichzeitig



SERIELLES BAUEN WIRD IN ZUKUNFT AUFGRUND SEINER VIELFÄLTIGEN VORTEILE IM BAUWESEN VERSTÄRKT ANWENDUNG FINDEN.

VISUALISIERUNG: GRAFTLAB / GRAFT ARCHITEKTEN

Abhängigkeit vom Arbeitsmarkt. Selbst Investitionen in erneuerbare Energiesysteme stärken die Zukunftsfähigkeit von Projekten und verbessern die Förderfähigkeit. Parallel empfiehlt sich eine realistischere Projektplanung. Hier hilft beispielsweise Amadeus von Datex. Diese Software zählt zu den bekanntesten betriebswirtschaftlichen Lösungen für Bauträger. Kleinere, kostensensitive Vorhaben lassen sich etwa schneller umsetzen und passen besser in ein Umfeld begrenzter Nachfrage und steigender Zinsen. Allerdings bleiben politische Maßnah-

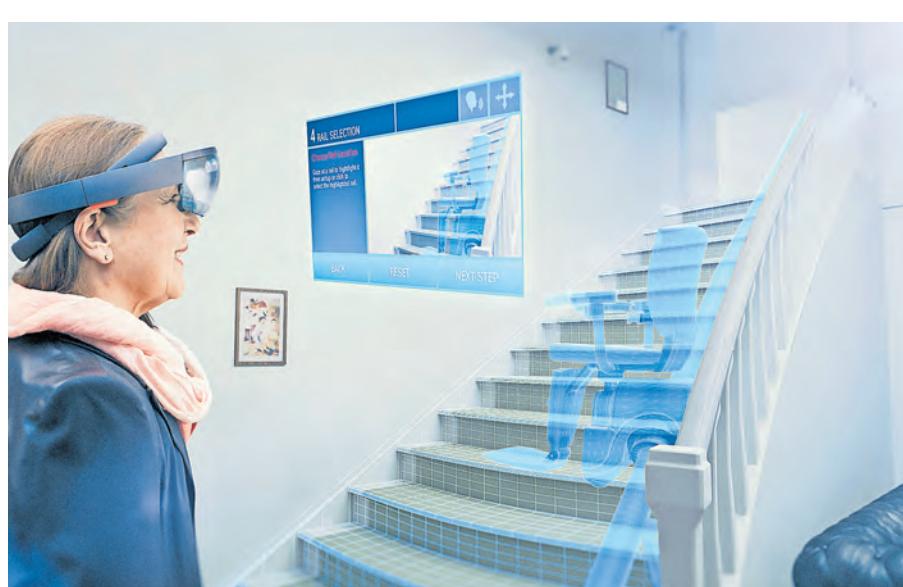


MODULBAU IN KOMBINATION MIT DEM WERKSTOFF HOLZ IST EINE BEVORZUGTE WAHL FÜR NACHHALTIGKEIT UND GESENDE WOHNKOMFORT..
VISUALISIERUNG: HENDRIK SCHWARTZ

belasten strengere regulatorische Vorgaben die Planungen, besonders im Bereich der Nachhaltigkeit. Überdies wirkt die Zinsentwicklung dämpfend und lässt private wie gewerbliche Investoren bei teuren Finanzierungen zögern.

Handlungsoptionen für eine bessere Perspektive

Diese Gemengelage führt zu Zielkonflikten, die kaum überwindbar scheinen. Die Branche soll bezahlbaren Wohnraum schaffen, muss jedoch steigende Kosten, komplexe Auflagen und verlangsame Genehmigungsverfahren bewältigen. Obendrein steigen die Erwartungen an Energieeffizienz und Klimaschutz – Investitionen, die sich erst langfristig rechnen. In Metropolen, wo Genehmigungszeiten besonders lang dauern, verschärfen die Verzögerungen die soziale Lage. Beobachter sprechen bereits von einer der gravierendsten sozialen Herausforderungen der Gegenwart. Die wirtschaftlichen



EINE SCHNELLERE ENTSCHEIDUNGSHILFE, KURZE KOMMUNIKATIONSWEGE SOWIE DIE VERMEIDUNG MÖGLICHER BAUMÄNGEL MACHEN ALLMÄHLICH DIE DIGITALE GEBÄUDEPLANUNG SALONFÄHIG.

VISUALISIERUNG: MICROSOFT

Folgen sind erheblich. Laut Prognosen von Allianz Trade und dem Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZGB) könnten in diesem Jahr über 21.000 Firmen insolvent gehen. Zudem drohen weitere 30.000 Arbeitsplatzverluste. Auch die sinkende Auftragslage und ein realer Umsatzrückgang von weiteren fünf Prozent – nach einem Einbruch von 13 Prozent im Vorjahr – setzen der Branche erheblich zu.

Doch die Lage ist nicht hoffnungslos,

im Gegenteil. Mit dem Bedienen verschiedener Stellschrauben kann der Twist gelingen: Digitalisierung und der Einsatz von Building Information Modeling (BIM) können Planungsfehler reduzieren und Abläufe beschleunigen. Serielle und modulare Bauweisen ermöglichen kürzere Bauzeiten und schonen Personal- und Materialressourcen. Automatisierte Technologien wie Drohnen oder 3D-Druck ergänzen diese Ansätze und mindern die



DER 3D-ERSTELLTE ENTWURF ZEIGT NICHT NUR EIN REALITÄTSNAHES RENDERING, ER BILDET DARÜBER HINAUS DIE BASIS VIRTUELL BEGEHBARER GEBÄUDE-MODELLE.

VISUALISIERUNG: SKETCH UP

men ein zentrales Element für einen positiven Kurs. Subventionen, harmonisierte Landesbauordnungen oder vereinfachte Verfahren sind Bestandteile, die nicht unerhebliche Entlastungen bringen. Ebenso bieten Förderprogramme wie das Kommunale Neuverschuldungsprogramm (KNN) oder die KfW-Effizienzhaus-Standards Chancen, den Wohnungsneubau wieder in Bewegung zu bringen. Sie verbessern die Finanzierungsbedingungen und können so zur Stabilisierung der Branche beitragen.

Tatsache ist: Die Krise zwingt Bauträger, Ressourcen präziser zu steuern, Budgets eng zu überwachen und Prozesse zu verschlanken. Digitale Werkzeuge helfen zusätzlich, Kosten transparenter aufzuschlüsseln und Genehmigungsprozesse strukturiert zu begleiten. Findige Kooperationen mit Bildungsinstitutionen oder Weiterbildungsangebote wirken dem Fachkräftemangel zumindest teilweise entgegen. Bauträger, die flexibel agieren und nachhaltige, wirtschaftlich tragfähige Lösungen entwickeln, können trotz der widrigen Bedingungen dazu beitragen, die Wohnraumversorgung langfristig zu stabilisieren.

KELLY KELCH

AUSZUG AKTUELLER
ANGEbote



VILLENKOLONIE II IN OBERMENZING – KAUFPREIS
DENKMALGESCHÜTZTE VILLA AUF ANFRAGE*

Energieausweis nicht notwendig wegen Denkmalschutz

ID: 7624



5-Zi.-DHH – IDYLLISCH MIT HERRLICHEM KAUFPREIS
GRÜNBlick IN PULLACH € 1.390.000*

Energieausweis: EA-V 273,30 kWh/(m²a), EEEK H, Gas, Baujahr 1986

ID: 7574



3-Zi.-ETW MIT GROSSER DACH- KAUFPREIS
TERRASSE IN DER MAXVORSTADT € 1.098.000*

Energieausweis: EA-V 149,00 kWh/(m²a), EEEK E, Erdgase, Baujahr 1912

ID: 7565



6-Zi.-RMH MIT EINLIEGERWOHNUNG KAUFPREIS
IN EMMERING € 875.000*

Energieausweis: EA-V 38,60 kWh/(m²a), EEEK A, Gas, Baujahr 1982

ID: 7568



3,5-Zi.-PENTHOUSE MIT 2 GROSSEN KAUFPREIS
TERRASSEN IN BESTLAGE SOLLN € 845.000*

Energieausweis: EA-V 135,00 kWh/(m²a), EEEK E, Gas, Baujahr 1973

ID: 7478



3-Zi.-ETW, TOP GE Schnitten mit KAUFPREIS
BAKON IN SOLLN € 550.000*

Energieausweis: EA-V 96,00 kWh/(m²a), EEEK C, Erdgas, Baujahr 1968

ID: 7583

* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. | Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE,
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE!

Christian Köppe

Bereichsleiter Privatimmobilien

+49 89 54304-154 | koepppe@rohrer-immobilien.de



UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE



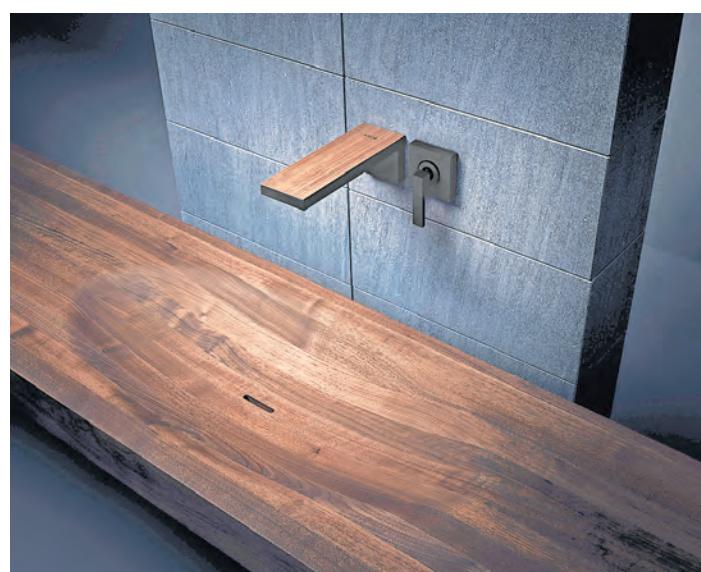
<https://rohrer.immobiliien/wertermittlung>

BADGESTALTUNG OHNE GRENZEN

Ein HERSTELLER VON DESIGNARMATUREN bietet Modelle, die so individuell sind wie ihre Nutzer

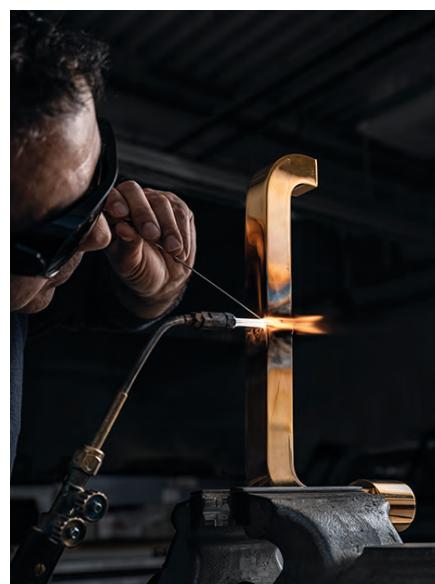


IN DER HANSGROHE-AQUADEMIE IN SCHILTACH KANN MAN IN MODERNE BADWELTEN EINTAUCHEN.
FOTO: HANSGROHE SE



IN DER MY EDITION KANN DIE AUSLAUFPATTE INDIVIDUELL GESTALTET WERDEN.
FOTO: AXOR/HANSGROHE SE

HANDWERKLICHE FERTIGUNG WIRD BEI HANSGROHE GROSSGESCHRIEBEN.
FOTO: AXOR/HANSGROHE SE



In einer Welt, die von Massenproduktion geprägt ist und in der sich viele Produkte kaum voneinander unterscheiden, gewinnt diese Frage zunehmend an Bedeutung: Was gefällt mir wirklich – und gibt es Dinge, die meine Persönlichkeit auf einzigartige Weise widerspiegeln? Auch Hersteller haben diesen Wunsch nach Individualität längst erkannt, darunter das Traditionunternehmen Hansgrohe. Gerade im eigenen Zuhause steigt das Bedürfnis nach persönlichem Ausdruck –

nach Luxus, Stil und Wohlbefinden, die unverwechselbar sind, so die Badspezialisten aus dem seit 1901 im Schwarzwaldstädtchen Schiltach verwurzelten Unternehmen.

Damals gründete der Tüftler Hans Grohe dort einen Handwerksbetrieb für Metalldrückwaren. Eine seiner Besonderheiten: Blechbrausen für das damals moderne Hausbad. Damit legte er den Grundstein für eine Erfolgsgeschichte, die bis heute fortgeschrieben wird. 1993 schuf die Hansgrohe Group mit

Axor eine eigene Designmarke – als Antwort auf den Wandel des Badezimmers vom rein funktionalen Raum hin zu einem Ausdruck individueller Wohnkultur. Seitdem entstehen ikonische Produkte für luxuriöse Bäder, entwickelt in Zusammenarbeit mit international renommierten Designern wie Philippe Starck, Antonio Citterio, Jean-Marie Massaud oder Barber Osgerby. Seit einiger Zeit rücken jedoch nicht nur Designer, sondern vor allem die Wünsche der Endverbraucher in den Vorder-



DIE FARBE SHELL ALS AUSSEN-GEWÖHNLICHES FARBFINISH ZIEHT IM BAD DIE BLICKE AUF SICH.
FOTO: AXOR/HANSGROHE SE



INDIVIDUALISIERTE OBERFLÄCHEN WIE HIER AM HEBELGRIFF SCHAFFEN PERSÖNLICHKEIT IM BAD.
FOTO: AXOR/HANSGROHE SE

grund. Ein Beispiel dafür ist der Axor Signature Service. Er ermöglicht Planern, Designern, Architekten und privaten Bauherren, ihre ganz eigenen Vorstellungen von Persönlichkeit und Ausdruck zu verwirklichen – und das bereits ab einer Stückzahl von eins.

Im Zentrum dieser Individualisierung steht Axor FinishPlus, eine Kollektion von über 15 exklusiven PVD-Oberflächen – von Brushed Black Chrome bis Polished Red Gold. Ergänzt wird sie durch eine umfangreiche Farbpalette: Jedes Axor-Produkt kann in jeder gewünschten RAL-Farbe lackiert werden. Und wer sich nicht auf eine Farbe festlegen möchte, kann seine Produkte sogar in individuellen Bicolor-Konfigurationen veredeln lassen. Ob feine Übergänge oder mutige Farbkombinationen – gemeinsam mit den vielfältigen FinishPlus-Oberflächen entstehen so nahezu unbegrenzte Gestaltungsmöglichkeiten. Ein weiteres Highlight des Signature Services ist der Komponentenmix. Axor ermöglicht es, Elemente verschiedener Kollektionen frei zu kombinieren – etwa den Hebel aus einer Serie mit dem Auslauf aus einer anderen, dazu in Oberflächen, die man selbst definiert.

Für noch mehr Individualität lassen sich Armaturen zudem mit Symbolen, Gravuren, Logos oder sogar Wappen personalisieren. Ob kunstvolle geometrische Muster, klare lineare Strukturen oder die von Designpartnern entwickelten Designs – Linear, Rhombic und Cubic Cut können nach Wunsch auf dem Armaturengriff umgesetzt werden. Das vielseitigste Standardprodukt ist die MyEdition-Armatur. Sie basiert auf austausch- und anpassbaren Auslaufplatten – wahlweise aus Nappaleder, amerikanischem Nussbaum, schwarzem Glas, Spiegelglas, schwarzem Nero-Marquina-Marmor oder weißem Lasa-Covelano-Vena-Oro-Marmor. Wer es noch persönlicher möchte, kann sogar seine ganz eigene Auslaufplatte gestalten. Von Fotografien über individuelle Materialien bis hin zu frei wählbaren Mustern ist alles möglich.

Wer tiefer in die Welt des Bad-Designs eintauchen möchte, sollte einen Besuch in der Hansgrohe Aquademy in Schiltach einplanen. Sie bietet Handwerkern, Architekten, Designern sowie privaten Besuchern und Familien gleichermaßen Inspiration und Einblicke in

neue Badwelten. Besucher erwarten eine 900 Quadratmeter große Ausstellungsfläche, wo sie individuell betreut werden, und in den Markenwelten von Axor und Hansgrohe können Produkte nicht nur betrachtet, sondern auch angefasst und ausprobiert werden. Ein besonderes Highlight ist die Showerworld, in der verschiedene Duschsysteme nach Herzenslust getestet werden können.

BARBARA BRUBACHER



GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



München | Alt-Bogenhausen

Premiumlage: Luxuriöses Wohnen in der Maria-Theresia-Str.

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

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

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

SECRET SALE

Seltene Möglichkeit direkt an der Isar! | Lehel

7 Zimmer | ca. 193 m² Wfl. | oberste Wohnetage
3 Einheiten mit Verbindungsmöglichkeit
Bj. 1953 | KP *€ 3.600.000,- | Objekt ID: 8210-JW
HZG Gas EA-V, 149 kWh/(m²a), EEK E



Villenhälfte in begehrter Lage | Grünwald

ca. 218 m² Wfl. | ca. 456 m² Grund | 6 Zimmer
hochwert. Bauweise | Energieeffizienzhaus
Bj. 2016 | *KP € 2.895.000,- | Objekt ID: 8155-CB
HZG Erdwärme EA-B, 66,80 kWh/(m²a), EEK B



Rarität am See - Einzigartiger Bungalow | Wörthsee

ca. 153 m² Wfl. | ca. 324 m² Grund | 4 Zimmer
SW-Ausrichtung | 4 Hobbyräume im UG
Bj. 1972 | *KP € 1.900.000,- | Objekt ID: 8166-CB
HZG Öl EA-V, 121,40 kWh/(m²a), EEK D



Exklusive Doppelhaus-Villa | Obermenzing

ca. 172 m² Wfl. | ca. 292 m² Grund | 4,5 Zimmer
Kamin | hochw. Ausstattung | Süd Ausrichtung
Bj. 2017 | KP *€ 1.545.000,- | Objekt ID: 8218-AK
HZG Gas EA-B, 51,70 kWh/(m²a), EEK B



DHH mit zwei Wohneinheiten | Freimann

ca. 195 m² Wfl. | ca. 358 m² Grund | 5 Zimmer
Wärmepumpe & Solartherme | Süd-Ausrichtung
Bj. 2015 | *KP € 1.448.000,- | Objekt ID: 8207-CB
HZG LWWP EA-B, 15,90 kWh/(m²a), EEK A+



Moderne DHH mit SW-Ausrichtung | Trudering

ca. 138 m² Wfl. | ca. 211 m² Grund | 5 Zimmer
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden
Bj. 2019 | *KP € 1.198.000,- | Objekt ID: 8108-ST
HZG Pellet EA-V, 102,40 kWh/(m²a), EEK D



Geschäftsführer: Michael Graf

Geschäftsleiter: Christian Borbe



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

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

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



ZWISCHEN BAUHAUS UND NEUER SACHLICHKEIT

MEISTERWERK MODERNER ARCHITEKTUR: Nach zehnjähriger Renovierung hat die Synagoge Reichenbachstraße im Münchener Gärtnerplatzviertel nun zum dritten Mal eröffnet

München hat ein neues Highlight: Mitte September besuchten rund 460 Gäste, darunter Friedrich Merz, Markus Söder und Dieter Reiter, die festliche Wiedereröffnung der Synagoge Reichenbachstraße im Gärtnerplatzviertel. Selbstverständlich in Anwesenheit von Charlotte Knobloch, Präsidentin der Israelitischen Kultusgemeinde, ebenso von Rachel Salamander, Münchner Literaturwissenschaftlerin und treibende Kraft hinter dem Bauprojekt. Salamander hatte mit ihrem 2011 gegründeten „Verein Synagoge Reichenbachstraße“ über zwölf Jahre Rettung als auch Rekonstruktion organisiert und bezeichnet das Projekt als „mein Lebenswerk“.

Im Jahr 1931 von Architekt Gustav Meyerstein anstelle des früheren Betsaals errichtet, trägt der Bau Stilmerkmale der Bauhausmoderne: Der damals modernste Sakralbau Münchens wurde

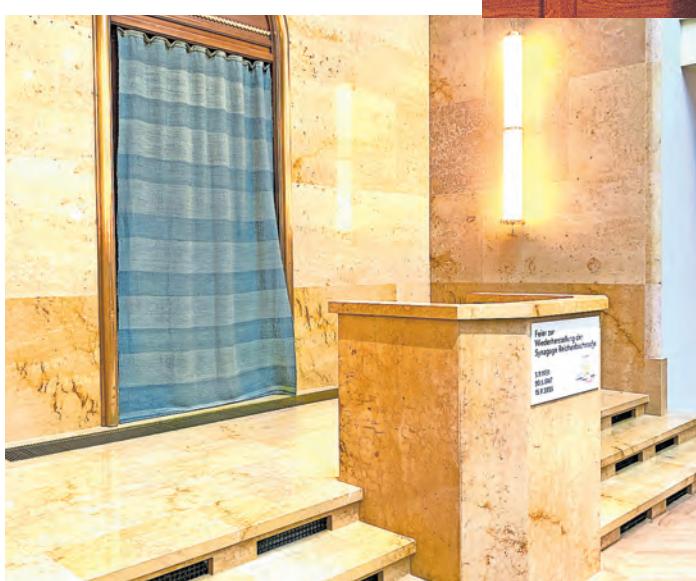


NACH VORLAGEN
VON ARCHITEKT
GUSTAV MEYER-
STEIN ERSTELLTE
DAS MÜNCHNER
MOSAIKATELIER
GUSTAV VAN
TREECK MEHRERE
GLASFENSTER FÜR
DIE SYNAGOGE.
FOTO:
FRANZiska HORN

erstinstammenden Vorlagen instand, sodass sie heute wie dereinst das Gotteshaus schmücken.

Die Milchglasscheiben des Oberlichts lassen helles Tageslicht einströmen. „Das natürliche Licht verändert sich im Tagesverlauf und damit auch die Stimmung“, sagt Pressesprecher Ralf Geissler bei einem Rundgang. Um den Bauhaus-Gedanken weiterzuführen, dienen heute handgewebte Originalstoffe von Gunta Stölzl als Vorhang für den Thora-Schrein. Die 1897 in München geborene, bedeutende Bauhaus-Künstlerin war eine prägende Figur des Textildesigns. „Die Sparte Textil galt als die erfolgreichste Abteilung des Bauhauses“, erwähnt Ralf Geissler.

Im August 1929 hatte Gunta den aus Österreich stammenden Architekten Arie Sharon geheiratet, bekam mit ihm Tochter Yael. Arie Sharon studierte ebenfalls am Bauhaus und wirkte später an den berühmten Bauhaus-Bauten in Tel Aviv mit, genannt „Weiße Stadt“ – übrigens ebenso wie Meyerstein, der noch 1931 nach Palästina



BLICK ZUR
OSTNISCHE MIT DEM
THORASCHREIN,
DEN EIN VON BAU-
HAUSKÜNSTLERIN
GUNTA STÖLZL
HANDGEWEBTER
STOFF IN BLAUTÖ-
HEN VERHÜLLT.
FOTO:
FRANZiska HORN



DER VORRAUM
ERSTRAHLT WÜRDE-
VOLL IN POMPEJA-
NISCH ROT, DAVOR
DAS WASCHBECKEN
ZUR RIETUELLEN
REINIGUNG DER
HÄNDE.
FOTO:
FRANZiska HORN

nach Ideen der neuen Sachlichkeit gestaltet. Trotz seiner Lage im begrenzten Hinterhof bot der in nur vier Monaten fertiggestellte Bau genügend Platz für 550 Gläubige. Bei den Novemberpogromen 1938 von SA-Männern verwüstet, wurde er nach 1945 notdürftig renoviert und 1947 in Anwesenheit von General Lucius Clay zum zweiten

Mal eröffnet. Nun mehr Hauptsynagoge, trafen sich hier Displaced Persons, bis im Jahr 2006 die Ohel-Jakob-Synagoge am Jakobsplatz eröffnete. Die „Reichenbach“ verfiel.

Im Rahmen der jüngsten, umfassenden Restaurierung wurde der Sakralbau detailgenau auf seinen Originalzustand von 1931 zurückgeführt.



Durch den Hinterhof betritt man zuerst den in Pompejanisch Rot gehaltenen Vorraum, den zwei Leuchten in Form von Thorarollen in sanftes Licht tauchen. Daran schließt sich der langgezogene, nach Osten ausgerichtete Betraum mit seiner interessanten Tageslichtführung. An der Schmalseite umgibt eine große, mit bernsteinfarbenem Marmor verkleidete Nische den Thoraschrein. Im Kontrast dazu steht der helle Violetttton der Wände, während die cremefarben gehaltene Decke mit dem hellen Ton an der Brüstung der Frauenempore korrespondiert. Das Mosaik-Atelier Gustav van Treeck, ebenfalls eine Münchner Institution, setzte die Glasfenster gemäß der alten, noch von Mey-

emigriert war. Werke von Gunta Stölzl, die auch Stoffe für das „Haus Sommerfeld“ von Walter Gropius entwarf, finden sich heute im MoMa in New York, im V&A London und in der Pinakothek der Moderne München. Über eigene Recherchen konnte Rachel Salamander einen Enkel von Gunta Stölzl in New York ausfindig machen: Ariel Aloni stiftete drei textile Werke seiner Großmutter an die neue „Reichenbach“ und überbrachte sie persönlich. Oberste Bestimmung des nun rekonstruierten Kunstdenkmales wird es sein, als jüdisches Gotteshaus zu dienen. Darüber hinaus soll es der Öffentlichkeit für kulturelle Veranstaltungen zugänglich sein. „Die Wiederherstellung der Reichenbach ist ein Gemeinschaftswerk von Juden und Deutschen, die beste Form der Verständigung“, sagte Rachel Salamander bei der Eröffnung.

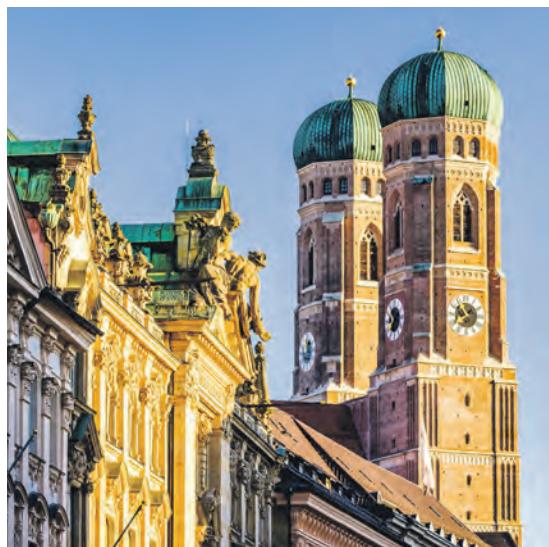
FRANZiska HORN

IMMOBILIEN MARKTBERICHT MÜNCHEN

WACHSENDES ANGEBOT IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

WAS EIGENTÜMER JETZT WISSEN WOLLEN

Das Angebot an Kaufimmobilien und möblierten Mietobjekten ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Kauf- und Mietinteressenten haben eine bessere Auswahl zu guten Konditionen. Wir haben die wichtigsten Faktoren für Sie zusammengefasst.



Bevölkerungsentwicklung

Im ersten Halbjahr stagnierte die Einwohnerzahl in München, bis September ist sie jedoch wieder moderat angestiegen mit einem Zuwachs von 3.428 Personen. Die Anzahl der Haushalte verzeichnete seit Januar ein Plus von 4.819.

Arbeitsmarktentwicklung

Im Verhältnis zum Vormonat sank die Arbeitslosigkeit in der Stadt München im Oktober um 3,4% auf 50.073 Personen. Die Quote beträgt 5,1% (Vorjahr 4,7%). Es wurden 2.243 Arbeitsstellen im Oktober neu gemeldet -12% gegenüber dem Vorjahresmonat. Das Stellenportal Stepstone meldet für den Raum München gegenüber dem Vorjahr ca. 2% mehr Stellen. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag gegenüber dem Vormonat unverändert bei 1.239.989.

BAUGENEHMIGUNGEN



Zeitraum 01.01. - 30.09.2025

Neubau

Sehr unterschiedlich entwickelten sich die Baugenehmigungen von Wohnungen bis Ende September 2025. In der Stadt München kam es zu einem Rekordminus (-39% mit nur noch 3.194 Genehmigungen), wogegen im Landkreis München 51% mehr genehmigt wurden. Auch in weiteren Landkreisen wurden teils deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt, aber nach wie vor gilt: Genehmigt ist nicht gebaut.



Norbert Verbücheln
Geschäftsführer
T: 089 340 823 16
E: norbert.verbuecheln@mrlodge.de

Entdecken Sie in unserem Marktbericht alle wichtigen Informationen zur aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt in München. Falls Sie Fragen rund um Immobilien haben, zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren. Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Zinsentwicklung

Die Finanzierungskosten haben sich entgegen mancher Erwartungen nicht verbessert. Der in Deutschland größte Baufinanzierungsvermittler, die Interhyp, befragt regelmäßig ein Expertenpanel zur Entwicklung der Bauzinsen. Demnach rechnen aktuell zwei Drittel der Experten mit einem Anstieg der Bauzinsen auf bis zu 4 % in den kommenden sechs Monaten. „Ein Grund für diese Prognose ist die steigende Staatsverschuldung in Deutschland und der gesamten Eurozone“, nach Meinung von Baufinanzierer Interhyp.

Inflation

Die Inflationsrate in Deutschland lag im September 2025 bei +2,4 %. „Nach der abnehmenden Teuerung seit Jahresbeginn stieg die Inflationsrate nun im zweiten Monat in Folge“, sagt Ruth Brand, Präsidentin des Statistischen Bundesamtes (Destatis). „Die Preise für Dienstleistungen stiegen weiterhin überdurchschnittlich. Zudem hat sich der Preisrückgang bei Energie weiter deutlich abgeschwächt und wirkte weniger inflationsdämpfend als in der jüngeren Vergangenheit.“

Mietmarkt möblierte Wohnungen

Die Nachfrage hat sich trotz sehr großer Veranstaltungen (BAUMA im April und IAA im September) etwas verhaltener entwickelt. Gründe könnten sein, dass die Unternehmen allgemein zurückhaltender sind und sich der Zuzug neuer Mitarbeiter verringert. Das sofort verfügbare Angebot hat sich zu Beginn des 4. Quartals in allen Kategorien erhöht, daher gab es in der Regel keine Spielräume für höhere Mieten, auch weil Mietinteressenten ihre Budgets teils gesenkt hatten. Preisvorstellungen mussten daher mitunter angepasst werden.

Kaufmarkt Wohnungen und Häuser

Das erste Halbjahr stand im Zeichen starker Verkaufszahlen. Die Nachfragedynamik hat im 3. Quartal und zu Beginn des 4. Quartals etwas nachgelassen. Das Angebot ist in München um ca. 10-20% gegenüber dem Vorjahr gestiegen (Wohnungen, Häuser, Grundstücke), legt man die Zahlen von Immoscout24 zugrunde. Nicht wenige Eigentümer tragen sich mit Verkaufsgedanken und möchten andererseits nicht zu günstig verkaufen. Das wachsende Angebot spricht aber nicht für ein Abwarten, sondern eher dafür, den Verkauf nicht hinauszuschieben. Wir raten Immobilienbesitzern, die an den Verkauf denken, zügig den Verkaufsprozess zu starten.

Umfrage zur Mietpreisbremse

Wir haben 7.000 Vermieter gefragt, was sie über eine weitere Verschärfung des Mietrechts denken. 803 Vermieter haben daran teilgenommen und wir haben Ihnen hier eine Auswahl der über 400 persönlichen Antworten und Statements auf die abschließende Frage „Welche Botschaft würden Sie Politik oder Öffentlichkeit gerne mitgeben?“ zusammengestellt (<https://www.mrlodge.de/umfrage-zur-mietpreisbremse>). Weitere Umfrageergebnisse finden Sie in unserem ausführlichen Marktbericht.

Fazit

Wir rechnen in den nächsten Monaten mit einer stabilen Nachfrage in einem anspruchsvollen Umfeld. Für Eigentümer bedeutet das: Realistische Preisvorstellungen bleiben entscheidend. Verkäufer sollten marktgerechte Preise ansetzen, um qualifizierte Käufer nicht zu verlieren. Vermieter profitieren von einer sorgfältigen Mietpreisfindung und professioneller Präsentation, da Mieter derzeit stärker vergleichen. Wer flexibel bleibt und den Markt aktiv beobachtet, kann auch in diesem anspruchsvollen Umfeld gute Ergebnisse erzielen.



Erfahren Sie im neuen Mr. Lodge Immobilienmarktbericht, welche Auswirkungen diese Faktoren auf den Miet- und Kaufmarkt haben.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Den Markt zu verstehen ist wichtig – den Wert Ihrer Immobilie zu wissen, ist entscheidend. Kontaktieren Sie uns für eine fundierte Immobilienbewertung.

Verkauf:
Tel.: 089 340 823 540
verkauf@mrlodge.de

Vermietung:
Tel.: 089 340 823 44
vermieterberatung@mrlodge.de



WELTMARKE FÜR GUTES DESIGN

DER IF DESIGN AWARD prämiert auch 2025 wieder herausragende Projekte

Seit mehr als 70 Jahren gilt der iF Design Award als eine der renommiertesten Auszeichnungen der internationalen Designwelt. Was 1953 in Hannover als Initiative zur Förderung von Industriedesign begann, hat sich inzwischen zu einem globalen Gütesiegel entwickelt. Dieses Jahr gab es knapp 11.000 Einreichungen aus 66 Ländern – aus der eine unabhängige Jury aus 131 Expertinnen und Experten die Preisträger ermittelte. Dabei ging es nicht nur um Ästhetik, sondern auch um Kriterien wie Funktionalität, Innovationsgrad, Nachhaltigkeit, Nutzerfreundlichkeit und gesellschaftliche Relevanz. Wir stellen die spannendsten Gold-prämierten Projekte aus dem Bereich Architektur und Design vor.



DER OSUU CHAIR
BEGEISTERT DURCH
SEINE LEICHTIGKEIT.
FOTO: WALTER KNOLL AG &
CO. KG

aus Sperrholz und dampfgebogenem Massivholz. Der Jury gefiel vor allem die elementare und minimale Designsprache und die Handwerkskunst, die auf auffällige Statements verzichtet und stattdessen die Maserung und das Furnier des Holzes in den Vordergrund stellt.

Raindance Alive der Hansgrohe SE aus Schiltach (Design: Phoenix Design) ist eine Duschkollektion, die das Duschen als multisensorisches Erlebnis neu interpretiert und dabei Wassereffizienz und eindringliches Design in Einklang bringt. „Die Benutzererfahrung ist makellos und spricht alle Sinne an. Der Name ist Programm – es ist ein freudiges Erlebnis“, urteilte die iF-Jury.

Das neue Küchensystem New Logica von Valcucine (Design: Gabriele Centazzo) aus



DIE LEUCHE FOCUS
VON DCW ÉDITIONS
PARIS ZIEHT DIE BLICKE
AUCH IM HELLEN
AUF SICH.
FOTO: DCW ÉDITIONS PARIS



DAS YANG DESIGN
MUSEUM IN SHANGHAI
BEGEISTERT MIT
DER INSZENIERUNG
VON ALLTAGSGEGENSTÄNDEN.
FOTO: YANGDESIGN

Not a Hotel Fukuoka, gestaltet vom Büro Aoyama Nomura Design (A.N.D.), ist kein herkömmliches Hotel, sondern ein Hybridkonzept aus Apartment-Wohnen und Hotelaufenthalt in Fukuoka, Japan. Das Gebäude besteht aus acht unterschiedlich gestalteten Einheiten mit großzügigen Wohnbereichen, Küchen, besonderen Designkonzepten und Features wie Saunen oder halb offenen Außenbädern. Einige dieser Einheiten gehören tatsächlichen Eigentümern und werden nur vermietet, wenn sie nicht genutzt werden.

Das Yang Design Museum in Shanghai, China, ist das erste private Museum für Industriedesign in China. Auf 5000 Quadratmetern zeigt es Tausende von Gegenständen, die der



MIT DESIGN-SCHAUFEL
UND BESEN VON BRUSHUP
GEHEN ALLTÄGLICHE TÄTIGKEITEN
LEICHTER VON DER HAND.
FOTO: TOMOYASU WORKS CO., LTD.

Pordenone, Italien, begeisterte die Jury als innovative Lösung für offene Küchen- und Wohnbereiche. Die verschließbare Rückfront ermöglicht es, die Küche diskret zu verbergen, wenn sie nicht benutzt wird und bietet eine praktische und gut organisierte Art des Zugangs und der Nutzung des Küchenraums:

Einen Kronleuchter der etwas anderen Art prämierte die Jury ebenfalls mit Gold: Die Focus von DCW éditions Paris ist eine Leuchte, die im Raum eine Bedeutung hat, auch wenn sie tagsüber ausgeschaltet ist. Eine Reihe von dünnen, leichten und flachen Linsen sammeln und streuen das natürliche Licht im Raum, während sie sich den Luftströmen hingeben. Nach Einbruch der Dunkelheit oder bei schwachem Umgebungslicht erhellen in die Ränder der Linsen eingelassene Beleuchtungsvorrichtungen die umrahmte Szenerie.

Die Serie Brushup von Tomoyasu Works aus Osaka, Japan, zeigt, wie ästhetisch Haushaltsgegenstände sein können. Dementsprechend fiel auch die Wertung der iF-Jury aus: „Die Qualität und der Minimalismus des japanischen Handwerksdesigns faszinieren immer wieder aufs Neue. Die Geräte sind auf das Wesentliche reduziert und lassen vertraute Formen als etwas Neues und Innovatives erscheinen.“

Alle prämierten Arbeiten sind auf der Website www.ifdesign.com dokumentiert, wo zudem alle über 62.000 ausgezeichnete Produkte, Projekte und Services seit 1954 abrufbar sind.

BARBARA BRUBACHER



NEW LOGICA
DEFINIERT
KÜCHENRÄUME NEU.
FOTO: VALCUCINE

Gründer des Museums, der Industriedesigner Yang Mingjie, aus der ganzen Welt gesammelt hat, von der handwerklichen Ära über das Industrie- bis hin zum digitalen Zeitalter.

Karuun Locarno ist eine umweltbewusste Design-Furnier-Kollektion der out for space GmbH aus Baden-Württemberg (Design: Schotten & Hansen) und das erste Material, das den Regenwald aktiv schützt. Es kann für Möbel, Fußböden oder Arbeitsplatten verwendet werden. Für die iF Design Jury „eine überzeugende Alternative zu Kunststofflaminate oder massivem Tropenholz“.

Der ästhetische und wohlproportionierte Stuhl Osuu Chair von Walter Knoll aus Herrenberg besteht aus einer klugen Kombination

Erbschaftsteuer – Wirtschaftsweise schlagen Lebensfreibetrag vor

Retten, was noch zu retten ist - auch für Münchens Mieter

Die Diskussion um die Erbschaftsteuer ist so alt wie die Steuer selbst. Aber die Diskussion der letzten Monate sollte vor allem Immobilieneigentümern und insbesondere diejenigen in Hochpreisregionen zu denken geben. In diese Diskussion bringt der Bayerische Ministerpräsident Markus Söder einen vernünftigen Vorschlag ein:

Regionalisierung der Erbschaftsteuer

Vernünftig nicht nur, weil Haus + Grund dies seit langem fordert. Sondern vor allem deshalb, weil die Einnahmen den Ländern zu stehen. Warum sollten diese dann nicht auch die Regelungen dafür festlegen und über Freibeträge und Steuersätze die bundesweit höchst unterschiedliche Wertverhältnisse berücksichtigen können. Bei der Grundsteuer funktioniert das seit langem. Trotzdem weist Bundeskanzler Friedrich Merz den Vorschlag Söders umgehend ohne Diskussion sowie auch ohne

eine plausible Begründung zurück. Offenkundig steckt dahinter die Befürchtung, dass bei Entlastung der bayrischen Steuerzahler weniger in den Länderfinanzausgleich fließt. Das gefällt niemanden außerhalb von Bayern und wird der eigentliche Grund für die brüsk Abfuhr durch Bundeskanzler Merz sein. „Wir haben im Augenblick andere Sorgen“. Das war das Einzige, was der Bundeskanzler dazu zu sagen wusste. In der Tat hat Bundeskanzler Merz andere Sorgen - mit seinem Koalitionspartner, dem Wahlverlierer, der ihm aber dennoch regelmäßig zeigt, wo es langgeht. Da will sich der Kanzler nicht auch noch auf das vom Sozialneid eingeschlossene Terrain der Erbschaftssteuer begeben. Neu - und erschreckend - ist, wenn gleichzeitig aus der Union von Fraktionschef Jens Spahn (CDU) eine „problematische Vermögensverteilung in Deutschland“ kritisiert wird. Dies klingt parteiübergreifend und passt zur Forderung der SPD

nach Streichung u.a. des als „Schlupfloch“ bezeichneten 10-Jahreszeitraums für Freibeträge.

Wirtschaftsweise empfehlen Lebensfrei-betrag

Dieser Forderung haben sich dann auch umgehend die sog. Wirtschaftsweisen angeschlossen und schlagen jetzt einen „Lebensfreibetrag“ vor, der - anders als die heutigen Freibeträge - nur einmal genutzt werden kann. Jeder Bürger soll danach in seinem Leben eine bestimmte Summe steuerfrei erben oder geschenkt bekommen können und muss alles darüber hinaus komplett versteuern. Bei diesem Diskussionsstand muss bei Immobilieneigentümern die rote Lampe angehen angesichts der Staatsverschuldung durch Sondervermögen von einer Billion €, d.h. von Krediten, bei denen niemand weiß, wer bzw. mit was man künftig Zins und Tilgung bedienen will. Da muss man kein Pessimist sein, um festzu-

stellen: Besser wird es nicht für Immobilieneigentümer, die für den Fiskus schon immer das Objekt der Begierde waren, wenn es um die Sanierung maroder Haushaltssachen geht.

Bundesverfassungsgericht wird Neuregelung fordern

Obwohl das Bundesverfassungsgericht die Bevorzugung von Firmenerben insbesondere gegenüber Immobilienerben bereits zweimal - 2006 und 2014 - für verfassungswidrig erklärt hat, hat dies den Gesetzgeber bisher wenig interessiert. Noch in diesem Jahr soll dazu die 3. Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts fallen. Dies könnte die Bundesregierung zum Anlass nehmen, das Erbschaftsteuerrecht insgesamt neu zu regeln - aber wohl kaum zugunsten der Haus- und Wohnungseigentümer.

Starker Anstieg von Mieten und Kaufpreisen

Die Werte von Immobilien

werden aber vor allem in Ballungsgebieten weiter steigen und bei Wegfall von Vergünstigungen zur massiven Steigerung der Erbschafts- und Schenkungssteuer führen. Also: Gründlich überlegen, ob man nicht gleich „in den sauren Apfel beißt“ d.h. möglichst viel nicht nur im Rahmen der Freibeträge auf die nächste Generation überträgt und Schenkungssteuer zahlt; aber aller Voraussicht nach deutlich weniger als die künftige Erbschaftsteuer. Dies alles natürlich mit fundierter Beratung - vor allem über die eigene Absicherung im Alter. Die Kinder und Enkel werden es - oder sollten es wenigstens - danken.

Und auch die Mieter, wenn dadurch ein künftiger Verkauf des Hauses abgewendet werden kann - nachdem inzwischen hinlänglich bekannt ist, was der Verkauf an einen Investor auch für die Mieter bedeutet.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender HAUS +
GRUND MÜNCHEN

Gesetzliche Neuerungen für Immobilieneigentümer 2026

Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz, besser bekannt als Heizungsgesetz, sollte nach dem Koalitionsvertrag „abgeschafft“ werden. Wir hatten von Anfang an große Zweifel daran, ob dies tatsächlich geschehen wird. In seiner Rede auf dem Energiewende-Kongress der Deutsche Energie-Agentur (dena) betonte Umweltminister Carsten Schneider (SPD) Anfang November, dass die Bundesregierung weiterhin zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stehe. Es komme nun die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes und man werde dabei die Umsetzung erleichtern, nicht aber das Ambitionsniveau absenken. Daher bleibe es dabei, dass neue Heizungen 65% erneuerbare Energien nutzen müssen. Von der Abschaffung des Gebäudeenergiegesetzes ist also keine Rede mehr. Für Hauseigentümer bedeutet dies, dass am 30.06.2026 eine wichtige Frist abläuft. In bestehende Gebäude dürfen nach dem Gebäude-

energiegesetz in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern nur noch bis zum Ablauf des 30.06.2026 herkömmliche Öl- oder Gasheizungen eingebaut werden. Ab dem 1.7.2026 dürfen in den großen Gemeinden nur noch Heizungen eingebaut werden, die mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben werden. In kleineren Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern läuft die Frist noch bis zum 30.6.2028, das heißt dort können weiterhin herkömmliche Heizungen gebaut werden. Wenn in den Gemeinden aber schon vor Ablauf dieser Fristen eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, und eine formelle Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes erfolgt, so wird der Einbau von Heizungen mit 65% erneuerbaren Energien mit der Gebietsausweisung und somit schon vor Ablauf der vorgenannten Fristen verbindlich. Wie der Stand der kommunalen Wärmeplanung in Ihrer Gemeinde ist, können

Sie im Internet unter dem Suchbegriff KWW-Wärme-wendeatlas recherchieren. In den Städten München, Nürnberg und Ingolstadt ist die kommunale Wärmeplanung abgeschlossen. In den Städten Augsburg, Regensburg, Würzburg, Fürth und Erlangen befindet sich die kommunale Wärmeplanung noch im Prozess.

EU-Gebäuderichtlinie

Im Rahmen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes ist auch zu erwarten, dass die sogenannte EU-Gebäuderichtlinie (Energy Performance of Buildings Directive) in Deutschland umgesetzt wird. Die Richtlinie sieht vor, dass eine Umsetzung in nationales Recht bis spätestens 29.5.2026 zu erfolgen hat. Wenn die verpflichtende Umsetzung fristgerecht erfolgt, kommen unter Umständen weitere Pflichten auf Immobilieneigentümer zu: Die Europäische Union hat sich dazu verpflichtet, Klimaneutralität bis zum Jahr 2050 zu erreichen und

die Emissionen bis zum Jahr 2030 um mindestens 55% zu reduzieren. Ab dem Jahr 2030 müssen alle Neubauten als sogenannte „Null-Emissionsgebäude“ errichtet werden. Herkömmliche, fossile Heizungen dürfen in Neubauten nicht mehr errichtet werden. Ab dem Jahr 2030 müssen auf allen neuen Wohngebäuden Solaranlagen installiert werden. Ab Mai 2026 sollen europaweit Energieausweise mit einer Skala von A bis G mit Modernisierungsempfehlungen zu energetischen Sanierungen Pflicht werden. Die Einzelheiten, wann und wie die Umsetzung der Richtlinie in nationales Recht erfolgt, sind aber noch nicht bekannt. Nur eines ist klar: Die ambitionierten Ziele der Europäischen Union werden für Gebäudeeigentümer zu weiteren finanziellen Belastungen führen. Dies wird sich auch auf die Mieter auswirken. Denn der Vermieter kann die Kosten von durchgeföhrten Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand in der Re-

gel auf seinen Mieter umlegen. Es handelt sich hierbei um bauliche Maßnahmen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Dies fällt in den Katalog der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB, so dass der Vermieter die jährliche Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen kann. Auch wenn derartige Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, kann er die Miete entsprechend erhöhen. Die in der EU-Gebäuderichtlinie hoch gesteckten Ziele werden solche verpflichtenden baulichen Maßnahmen bringen, so dass zusätzliche Belastungen für Vermieter und Mieter unausweichlich kommen werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass der Gesetzgeber zumindest hier einmal mit dem notwendigen Augenmaß agieren wird.

Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender
Haus + Grund München



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
HAUS+GRUND MÜNCHEN
HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

ZWISCHEN ALLEN WIPFELN IST RUH'

Der neue Bildband „MODERN TREE HOUSES“ aus dem Taschen Verlag zeigt eine wohlkuratierte Auswahl architektonisch geplanter Baumhäuser

Ein Baumhaus zu bauen, ist ein Kindertraum über alle Epochen und Kontinente hinweg. Ein Wolkenkuckucksnest, ein Versteck zwischen den Wipfeln, sehen ohne gesehen zu werden, gebaut nach ganz eigenen Ideen, von üblichen Standards befreit. Ein gedanklicher Spielplatz also, der selbstverständlich auch Architekten beschäftigt. Was dabei herauskommt, wenn sich die Baumeister unserer Zeit auf professioneller Ebene dem Wunschtraum Baumhaus widmen, das versammelt nun der inspirierende Bildband „Modern Tree Houses“ aus dem Taschen Verlag. Die 62 Baumhäuser zeigen ein erstaunlich kreatives Spektrum: gedacht für Naturfreunde und Designliebhaber, selbst gebaut oder vom Profi konstruiert, von bekannten Namen wie BIG und Baumraum. Die Formenvielfalt scheint unglaublich: Ob Röhre oder Plattform, Vogelhäuschen, Nest oder Zelt, immer ist es Architektur im Einklang mit der Natur. Vom improvisiert wirkenden Abenteuerspielplatz bis zur über den Dingen schwebenden Villa sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt. Mancher Hochsitz wurde als temporärer Rückzugsort erdacht, andere bieten einen vollständigen Wohnraum in luftigen Höhen als luxuriöses Refugium. Der aufwendig gestaltete

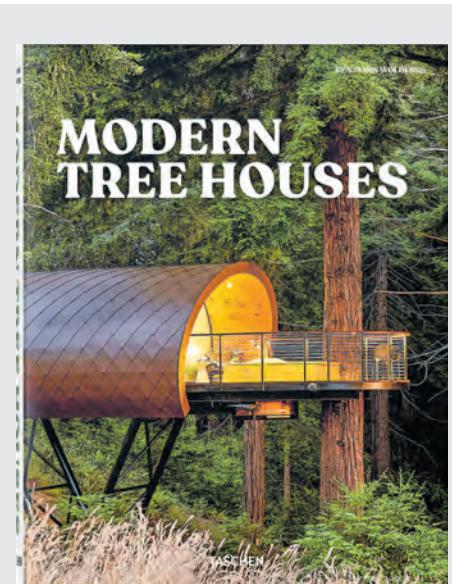


KUGELRUNDES TINY HOUSE: DAS „TREE TENT“ WIRD MIT HOLZOGEN UND RAUCHROHR GELIEFERT UND EINFACH ZWISCHEN ZWEI BÄUMEN AUFGEHÄNGT.

FOTO: TREE TENTS INTERNATIONAL / WWW.VIGGOLUNDBERG.COM

und im Oktober 2025 erschienene Bildband ist mit großformatigen Fotografien illustriert, dazu veranschaulichen grafische und technische Zeichnungen die Objekte, die Texte sind in englischer Sprache verfasst. „Wie würden sich

Kinder ein Baumhaus vorstellen?“, fragten beispielsweise die Planer von Studio Precht aus Österreich und entwarfen einen geschindelten Wohnturm namens „Bert“ in Form eines Baumstamms, der in Modulbauweise in die Höhe



DA BEKOMMT DER AUSDRUCK „IN DIE RÖHRE SCHAUEN“ NEUE BEDEUTUNG: COVER DES BILDBANDS „MODERN TREE HOUSES“ AUS DEM TASCHEN VERLAG.

COVER: TASCHEN VERLAG

wachsen kann, die Zimmer gehen wie Äste seitlich davon ab. Fazit: Ein originelles Coffeetable Book mit reichen Anregungen zum Schmökern, Blättern, Baumhausbauen – und Verschenken.

FRANZiska Horn

WENN DESIGNINNOVATION NACHHALTIGKEIT TRIFFT

GLASFASERVERSTÄRKTE KERAMIKPLATTEN setzen neue Maßstäbe für Flexibilität und Materialeffizienz

Mit den ultradünnen Keramikplatten „Florim skin“ definiert der italienische Keramikhersteller Florim die Zukunft des nachhaltigen Designs neu: Die mit Glasfaser verstärkten Keramikplatten im Großformat von 120 mal 300 Zentimetern kombinieren Stabilität mit Flexibilität und erlauben großflächige, nahezu fugenlose Anwendungen. Dadurch entstehen klare, elegante Flächen, die Räume optisch erweitern und zugleich funktional überzeugen. Ob als Wandbelag, auf Möbeloberflächen, Küchenarbeitsplatten oder für Fassadenverkleidungen – die dünne keramische Haueröffnet völlig neue Wege des Materialeinsatzes. Besonders beeindruckend ist die ästhetische Vielfalt der Kollektion, sie reicht von zement- und steinähnlichen Strukturen über holz- und marmorartige Dekore bis hin zu metallischen Texturen. Varianten wie Cement White, Stone Dordogne, Marble Statuario oder Metal Bronze eröffnen ein breites atmosphärisches Spektrum – von minimalistisch-puristisch bis hin zu luxuriös-expressiv. Das großzügige Format reduziert Fugen und Materialverschnitt und schafft damit neue ge-



IM AUSSENBEREICH PUNKTEN DIE GROSSFORMATIGEN PLATTEN MIT ROBUSTHEIT UND LANGLEBIGKEIT.

stalterische wie technische Freiräume. Florim skin ist auch ein Bekenntnis zu einer nachhaltigen Zukunft: Die geringe Materialstärke reduziert den Rohstoff- und Energieverbrauch während der Produktion sowie das Volumen beim Transport und bei der Lagerung. Das von Claudio Lucchese, dem Sohn des Firmen-



EIN KLEIDERSCHRANK ERHÄLT DURCH INNOVATIVE KERAMIKPLATTEN EIN AUSSERGEÖHNLICHES DESIGN.
FOTOS:
FLORIM CERAMICHE S.P.A

gründers Giovanni Lucchese geleitete Unternehmen aus Fiorano Modenese beschäftigt weltweit 1500 Mitarbeitende und produziert ausschließlich in umweltbewussten Anlagen, die 100 Prozent der Abwasser und Produktionsabfälle wiederverwerten. Zudem ist das Florim-Hauptsortiment Teil des Carbon-Zero-Projekts, das sämtliche CO₂-Emissionen während des gesamten Lebenszyklus kompensiert und somit vollständig klimaneutrale Oberflächen garantiert.

BARBARA BRUBACHER

DREI KIRCHEN UND EIN HALLELUJA

Am Fjord, an der Küste, in der Hauptstadt: Drei herausragende Beispiele für **INNOVATIVEN SAKRALBAU AUS SKANDINAVIEN**

Wer per Schiff die Tromsö-Brücke in Richtung Norden passiert, er späht an Steuerbord die berühmte „Eis meer kathedrale von Tromsö“. Die „Tromsdalen-Kirche“, wie sie offiziell heißt, ist eines der

das markante Dreieck wie ein Leuchtturm in der Nacht erscheint. Rund 250 Kilometer Luftlinie entfernt von Tromsö liegt ebenfalls in Nordnorwegen der Ort Alta an der Küste. Er gilt als optimaler Aussichtspunkt, um das bekannte Polarlicht zu schauen. Die atmosphärische Aurora Borealis ist es auch, die den Bau



DIE 2013 ERBAUTE „NORDLICHTKATHEDRALE“ IST DAS MARKANTESTE GEBÄUDE DER STADT ALTA IN DER FINNMARK, NORWEGEN. FOTO: FRANZiska HORN

Wahrzeichen der nordnorwegischen Stadt. Wie ein spitzwinkeliges Dreieck ragt der 35 Meter hohe Bau steil empor und erinnert mit seinen gestaffelten Dachschrägen an aufgeschichtete Eisplatten. An der Westfassade schmückt ein die gesamte Höhe überspannendes Kreuz aus farblosem Glas den Bau. Dieser ist das bekannteste Bauwerk des norwegischen Architekten Jan Inge Hovig (1920 bis 1977) und wurde 1965 fertiggestellt. Der kühne Entwurf aus Beton und Metall ist gen Osten ausgerichtet und bietet Platz für 600 Personen. Verkleidet sind die Betonplatten mit perlgrau beschichtetem Aluminium, das mit seinem matten Glanz an schimmerndes Eis erinnert. 1972 fügte Victor Sparre ein beeindruckendes Glasmosaik hinzu, das von der arktischen Natur inspiriert ist und – sofern innen erleuchtet – an einen Leuchtturm über dem Fjord erinnert. LED-Paneele erhellen nachts die Kanten der Betonplatten, sodass



DIE „EISMEERKATHEDRALE“ VON TROMSÖ IN NORWEGEN, GEBAUT IN DEN SECHZIGERJAHREN, ERINNERT AN EINEN MARKANTEN EIS-ZACKEN.
FOTO: PIXABAY



WIE EINE ÜBERGROSSE SALATSCHÜSSEL STEHT DIE „KAMPKI-KAPELLE“ AUF EINEM BELEBTESTEN PLATZ IN FINNLANDS HAUPTSTADT HELSINKI.
FOTO: FRANZiska HORN

der hiesigen „Nordlichtkathedrale“ inspirierte, die nach Plänen von Kolbjørn Jenssen in Zusammenarbeit mit Schmidt Hammer Lassen Architects aus Aarhus erbaut und 2013 eingeweiht wurde. Wie die Wellen des Nordlichts winden sich die Etagen des geometrischen Bauwerks in Spiralen höher, bis sie in einen spitz zulaufenden Turm gipfeln. Der Rundbau aus Beton – unüblich für norwegische Kirchen, die traditionell aus Holz errichtet wurden – ist mit Titanplatten verkleidet, die in der Sonne silbern glänzen und das Licht reflektieren. Besucher der Region staunen bis heute über den überraschend modernen Bau der „Nordlyskatedralen Alta Kirke“, so der norwegische Name. Das Innere der Kirche punktet mit Einbauten aus Eiche, die zum Grau der Betonwände kontrastieren, sowie mit einer ausgeklügelten Akustik und durchdachter Beleuchtung.

Etwa zur gleichen Zeit, im Jahr 2013, wurde die vom Architekturbüro K2S Architects geplante „Kamppi-Kapelle“ in Helsinki eröffnet. Wie eine übergroße Salatschüssel ruht der Bau auf einem belebten Platz im Stadtteil Kamppi, unweit eines Einkaufszentrums und des Hauptbahnhofs.

In rund zwölf Metern Höhe ermöglicht das oval angelegte Oberlicht, dass Tageslicht die Kapelle erhellt. Eine beeindruckende Atmosphäre empfängt den Besucher beim Betreten des Raums – ein Hort der Ruhe. Denn wer im Trubel der Stadt die Stille sucht, findet sie hier in der Kamppi-Kapelle, die den Namen „Chapel of Silence“ trägt. Der Bau ist ein „pars pro toto“ nordischer Gestaltung: Geborgen wie in einem Schiffsbauch lässt sich hier angesichts der kunstvollen Holzverkleidung trefflich über die Seele finnischen Designs sinnieren.

Eben jener virtuose Umgang mit Holz ist es, der den Bau auszeichnet – das Baumaterial Holz gilt bis heute als unangefochtener Favorit der Finnen. Gleich drei unterschiedliche Holzarten kamen hier zum Einsatz: Die Außenwände bestehen aus Fichtenholz und wurden mit einem speziellen Wachs beschichtet, die Innenwände sind aus Erle gefräst, für die Einrichtung wählte man Esche.

Schon vor der Fertigstellung wurde die Kamppi-Kapelle mit dem „International Architecture Award“ des Chicago Atheneums ausgezeichnet. Zudem zählte der Bau als Programmhighlight, als Helsinki im Jahr 2012 als „World Design Capital“ Architekturfans aus der ganzen Welt nach Finnland lockte. Was die drei ikonischen Bauten im hohen Norden verbindet? Sie alle verfügen über die DNA skandinavischer Architektur: Klare Linien, Einfachheit und die Verbindung zur Natur. Obendrein besitzt jeder der drei Entwürfe eine eigene Formensprache, die zugleich eine Abkehr von gehabten Traditionen bedeutet – ein Hoch auf den hohen Norden!

FRANZiska HORN

In Kürze
bezugsfertig

bauwerk.



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



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

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS