Nr. 02 / Februar 2025 / BY

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

KAUFEN, MIETEN ODER BEIDES KOMBINIERT.
MÜNCHENS ARCHITEKTURIKONE VAN B IN
SCHWABING BIETET FLEXIBLE OPTIONEN.
WWW.VANB-MUC.DE / +49 (89) 21 76 87 99

BETON & CO
Baustoffe fürs Leben

KÜCHENKULTUR
Essplatz und Genusswerkstatt

SENIORENGERECHT
Wohnen für Fortgeschrittene

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

WOHNEN, WO ES AM SCHÖNSTEN IST.

EXKLUSIVE MEHRFAMILIENVILLEN
IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS

VERKAUFS-START

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

IM BESTEN BOGENHAUSEN
NORMANNENPLATZ 8

EDITION **NP08**
EXKLUSIVE MEHRFAMILIENVILLA

1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ROOFTOP

1 BELETAGE-VILLEN-WOHNUNG

1 GARTEN-VILLEN-WOHNUNG

PRIVATGARTEN/TERRASSE/LOGGIA

WOHNFLÄCHEN VON CA. 130 BIS 220 M2

ALLE WOHNEINHEITEN WEITGEHEND SCHWELLENFREI,
MIT AUFZUG UND GROSSEN TIEFGARAGEN-EINZELPARKPLÄTZEN

H-I-M VILLENBAU

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

50% VERKAUFT

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

NAHE DER WÜRM
FAISTENLOHESTRASSE 32

EDITION **FL32**
MEHRFAMILIENVILLA

1 PENTHOUSE MIT UMLAUFENDER DACHTERRASSE

4 VILLEN-WOHNUNGEN
PRIVATGARTEN/TERRASSE/LOGGIA

WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 BIS 227 M2

40% VERKAUFT

UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

AM NYMPHENBURGER SCHLOSS
BRUNHILDENSTRASSE 23

EDITION **BH23**
ELEGANTE MEHRFAMILIENVILLA

1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ATELIER

6 VILLEN-WOHNUNGEN
PRIVATGARTEN/TERRASSE/LOGGIA

WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 BIS 350 M2

SELBSTVERSTÄNDLICH SPIELT AUCH DIE ÄSTHETIK DIESER ORGANISCHEN ARCHITEKTUR EINE ROLLE. DAS WOHNZIMMER VERFÜGT HIER SOGAR ÜBER EINEN OFFENEN KAMIN. *FOTO: EARTHSHIP BIOTECTURE*

ERDFARBEN PIGMENTIERTER ANSTRICH, HOLZ, DOSENBODENMUSTER UND LICHTEFFEKTE DURCH LICHTDURCHLÄSSIGE WÄNDE AUS FARBIGEN FLASCHEN WERDEN HARMONISCH MITEINANDER KOMBINIERT. *FOTO: EARTHSHIP BIOTECTURE*

IN DIE EXPERIMENTELLE GEMEINDE SOCIAL TRANSFORMATION ALTERNATIVE REPUBLIC (STAR) KOMMEN MITLERWEILE BAUMEISTER AUS DER GANZEN WELT, UM DIE EARTHSHIP-BAUWEISE ZU ERLERNEN. *FOTO: EARTHSHIP BIOTECTURE*

SCHÖNER MÜLL

Der **ARCHITEKT MICHAEL REYNOLDS** baut autarke Häuser aus Abfällen

Was tut ein Architekt, der es nicht erträgt, dass die Menschen so gewaltige Mengen an Müll produzieren? Richtig: Er baut Häuser daraus. So zumindest der aus New Mexico (USA) stammende Michael E. Reynolds. 1945 geboren, wuchs er in Louisville, Kentucky, auf. Studiert hat er an der University of Cincinnati und begann gleich 1969 als selbstständiger Architekt auf eine Art zu bauen, die binnen kurzem für Aufsehen sorgte. Recycling war damals noch kein Thema und Umweltprobleme hielt man für eine Erfindung von Spinnern. Massenkonsum war das goldene Kalb, um das die Welt gerade erst zu tanzen begonnen hatte. Niemand dachte daran, Unrat, der zuhauf auf dem Müll landete, irgendwie zu verwerten. Reynolds baute 1972 indes sein Erstlingswerk, das Thumb House, aus leeren Alu-Bierdosen, die miteinander zu Vier-Dosen-Ziegeln verdrahtet waren. Die Idee der „Earthship Biotecture" (earthship.com) war geboren, die zunächst als eine Provokation ausgelegt wurde, de facto aber eine visionäre Architektursparte begründete, die mit dem Klimawandel an Aufmerksamkeit gewinnt.

Recycling auf dem Bau hat heute nichts Exotisches mehr an sich. Aus Abrissmaterial werden längst schon neue Baumaterialien hergestellt. Manche Bauelemente können im Sinne des Upcycling in ihrer ursprünglichen Form erneut verwendet werden. Doch Micheal Reynolds ging schon als Pionier noch viel weiter: Er verwendete Materialien, die nicht für den Hausbau bestimmt waren und setzte sie auch in ihrer ursprünglichen Form ein. So eben Aludosen, aber auch Glas- und Plastikflaschen – und vor allem Autoreifen als quasi unbrennbare tragende und klimatisierende Elemente.

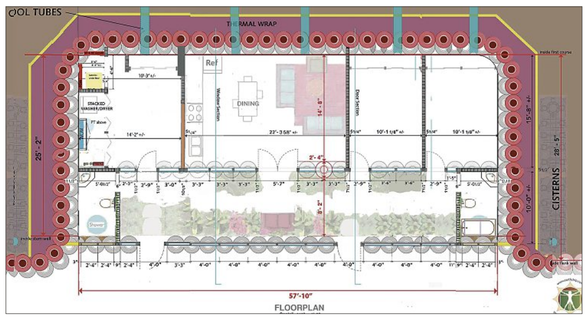
Da Reynolds auf keine Vorbilder zurückgreifen konnte, war viel Lehrgeld unausweichlich. Kurzzeitig verlor er sogar seine Lizenz als Architekt, da seine Häuser Mängel aufwiesen. Doch er gab nicht auf und perfektionierte seine Bauweise. Schritt für Schritt entwickelte er seine Idee weiter, bis es ihm möglich war, autarke Häuser zu bauen, die sich selbst mit Energie und Wasser zu versorgen imstande sind und auch Raum für Nahrungserzeugung bieten. Seine Vision formulierte er so: „Stellt Euch ein Haus vor, das sich selbst heizt, sein Wasser liefert, Essen produziert. Es braucht keine teure Technologie, recycelt seinen eigenen Abfall, hat seine eigenen Energiequellen. Es kann überall und von jedem gebaut werden, aus Dingen, die unsere Gesellschaft wegwirft."

Sein Experimentierfeld schuf er sich selbst, indem er im nahezu wüstenartigen Gebiet im Norden New Mexicos zwei autarke Gemeinden gründete: das Rural Earthship Alternative Community Habitat (REACH) und die 1100 Hektar umfassende Social Transformation Alternative Republic (STAR). Wer dort hinziehen möchte, kann ein Stück Land erwerben, muss aber ein Earthship-Haus bauen. Nachdem sich auch experimentierfreudige Prominenz von Reynolds Häuser bauen ließ, pilgerten bald junge Interessierte dorthin, um von den Erfahrungen des kuriosen Meisters zu lernen. Es entstand eine Art Ökobautourismus, über den sich die Bauweise weltweit verbreitete. In bereits errichteten Häusern konnten Gästezimmer vermietet werden, eine Akademie für theoretische Vorträge wurde eingerichtet. Einnahmen kommen auch vom Verkauf der fünf von Reynolds geschriebenen Bücher, vom Gadget-Verkauf und weit wichtiger: Von den vier autark funktionierenden Häusern erstellte der Abfallbaumeister Baupläne, die jeder interessierte Selbstbauer erwerben und sich eines in Eigenregie errichten kann. Für die Anpassungen an lokale Bauordnungen gibt es adäquate Lösungen.

Die vier Modelle sind allerdings auch für ein Klima entworfen, wie es in New Mexico herrscht. Ihre technische Ausstattung muss also variiert werden, wenn sie auch in anderen Regionen der Welt bestehen soll. Die geothermische Kühlung ist in Deutschland selbst im heißen Sommer nicht nötig. Der Baupreis ist übrigens nicht unbedingt geringer als der eines gängigen Hauses. Doch mit der Zeit amortisieren sich die Kosten, da kaum Betriebs- beziehungsweise Nebenkosten anfallen.

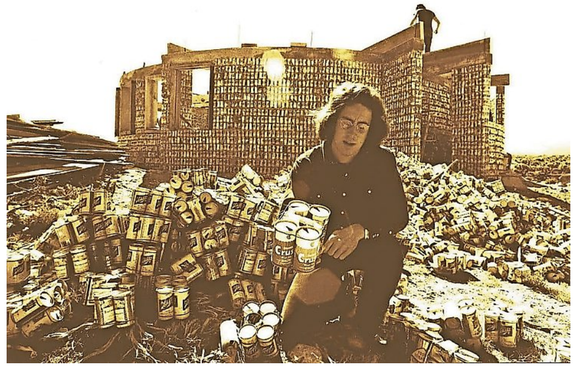
Im Baden-Württembergischen Ökodorf Schloss Tempelhof steht das einzige Earthship-Haus in Deutschland, errichtet für rund 500.000 Euro, bietet aber 25 Personen Wohn- und Lebensraum. Reynolds baute daran persönlich mit, dem üblichen Schema folgend. Die nördliche Rückwand des länglichen Baukörpers sowie die seitlichen Zwischenwände der Innenräume bestehen aus liegend aufeinandergestapelten Autoreifen, verdichtend gefüllt mit Erde und Lehm. Sie sind plastisch verputzt, sodass sie gänzlich unsichtbar bleiben. Sie bilden aber die tragende Konstruktion und sorgen für eine konstante Temperatur der Wohnräume. Nach Süden hin schließen lichtdurchlässige Wände aus Glasflaschen oder mit Fenstern versehene Dosenwände die Räume ab. Sie sind aber nicht die Außenwände, denn die Südfassade des Baus bildet stets ein Wintergarten aus, der im Sommer die Hitze abfängt und im Winter als Wärmequelle dient sowie ideale Bedingungen für den Anbau von Obst und Gemüse bietet.

Zur Energieerzeugung kombiniert Reynolds oft Solaranlagen mit Windmühlen. Das Regenwasser wird in einer Zisterne aufgefangen und nach Gebrauch für die Körperpflege, Toilettenspülung und Gartenbewässerung aufbereitet. In Deutschland musste allerdings das Haus an die Wasserversorgung angeschlossen werden, da recyceltes Regenwasser als Trinkwasser sowie zur Körperpflege nicht zulässig ist. Eine Solar-Kläranlage sorgt für die Reinigung des Abwassers, das mit Fäkalien belastet ist, und kann zur Pflanzenbewässerung genutzt werden. Bei den Earthship-Gebäuden wird auch mit Holz, Naturstein und viel Mörtel gearbeitet, mit dem plastische Formen kreiert werden. Dosen- und Flaschenböden – letztere in verschiedenen Farben – ragen sichtbar aus der organischen Masse heraus und bilden bisweilen Muster. Genauso wie Spiegel- und Fliesenbruch. Earthship-Häuser sind daher nicht nur ökologische, sondern auch überaus ästhetische Vertreter der organischen Architektur. REINHARD PALMER

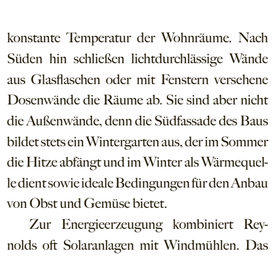


DIE BAUPLÄNE DER VON REYNOLDS ENTWICKELTEN HAUSMODELLE KÖNNEN KÄUFLICH ERWORBEN WERDEN. ES GIBT VIER GRUNDMODELLE, DIE ABER PRINZIPIELL NACH EINEM ÄHNLICHEN MUSTER ANGELEGT SIND. *PLAN: EARTHSHIP BIOTECTURE*

BÄDER VERWANDELN SICH BISWEILEN ZU WAHREN WELLNESSGROTTEN. *FOTO: EARTHSHIP BIOTECTURE*



DAS ERSTE HAUS VON MICHEAL REYNOLDS WAR AUS „DOSENZIEGELN" GEBAUT. EIN ZIEGEL BESTAND AUS VIER MITEINANDER VERDRAHTETEN LEEREN DOSEN. *FOTO: MICHAEL REYNOLDS PRIVAT*



MICHAEL REYNOLDS IST HEUTE EIN GEFRAGTER REFERENT UND HÄLT VORTRÄGE WELTWEIT. *FOTO: GAVIN ANDERSON / BRUNSWICK, AUSTRALIA*

OB ES DEM NACHBARN GEFÄLLT?

HAMMERSCHLAGS- UND LEITERRECHT

kurz erklärt

Bisweilen kann man noch so sehr um gute Nachbarschaft bemüht sein, doch die Bewohnerinnen und Bewohner des nebenan gelegenen Hauses sind und bleiben schwierig. Und so „kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt", wie schon Friedrich Schillers Wilhelm Tell wusste. Doch gelegentlich muss auch der unfreundlichste Nachbar gestatten, dass benachbarte Hausbesitzerinnen sein Grundstück betreten. In welchen Fällen das möglich ist, regeln das Hammerschlags- und das Leiterrecht. Keine Sorge, hinter dem martialisch klingenden Hammerschlagsrecht und dem Leiterrecht verbergen sich schlichte Zugangsregeln zum benachbarten Grundstück. Geregelt sind diese in den Nachbarrechtsgesetzen der Bundesländer. Das Hammerschlags- und Leiterrecht gibt einem Grundeigentümer unter gewissen Voraussetzungen das Recht, bei Bau-, Instandsetzungs- und Unterhaltsarbeiten an seiner Immobilie das Nachbargrundstück zu betreten, dort ein für die Arbeiten notwendiges Gerüst aufzubauen sowie Werkzeuge und Materialien zu lagern.

Nun ist selbst der gutmütigste Nachbar nicht gerade begeistert, wenn ihm Handwerker seinen sorgsam gepflegten Wimbledon-Rasen zertrampeln. Deshalb muss derjenige, der die Baumaßnahmen durchführt, vorab mitteilen, dass er das Nachbargrundstück zeitweise nutzen will. Je nach Landesrecht muss diese amtlich Anzeige genannte Mitteilung zwei bis vier Wochen vor dem geplanten Beginn erfolgen. Ist dies nicht der Fall, hat der Bauherr kein Recht, das Nachbargrundstück zu betreten. Das gilt auch, wenn sich der betreffende Grundstücksbesitzer nicht mit der Nutzung seines Grundstücks einverstanden erklärt. In diesem Fall kann der Bauherr den Nachbarn auf Duldung verklagen. Generell ist der Bauherr verpflichtet, seinem Nachbarn sämtliche Schäden zu ersetzen, die aufgrund der Mitbenutzung von dessen Grundstück entstanden sind. Darüber hinaus kann der betreffende Grundstücksbesitzer seinen Nachbarn auf die Zahlung einer Entschädigungssumme, einer sogenannten Geldrente, verklagen, falls die betreffenden baulichen Arbeiten zu lange dauern. Auf juraforum.de ist dazu vermerkt, dass jedoch nicht jedes Landesgesetz diese Möglichkeit einräumt. DOROTHEA FRIEDRICH

HAMMERSCHLAGS- UND LEITERRECHT ERMÖGLICHEN UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN DIE NUTZUNG DES NACHBARGRUNDSTÜCKS BEI ARBEITEN AN DER EIGENEN IMMOBILIE. *FOTO: ADOBE STOCK*

NEUES LICHT VON OBEN

Der AUSTAUSCH VON DACHFENSTERN kann sich wirklich lohnen

Seit sich die Energiekosten merklich verteuert haben, sitzt man mitunter mit ein wenig schlechtem Gewissen in den eigenen vier und schön gewärmten Wänden: Sollte man nicht dringend etwas tun, um sein Budget zu schonen – und das Klima gleich mit? Gerade der Austausch von in die Jahre gekommenen Fenstern kann sich dabei richtig lohnen.

Einer der größten deutschen Hersteller hat das im letzten Jahr beispielhaft für Dachfenster untersucht. Anhand einer Simulation mit Wetterdaten ergab sich über einen Zeitraum von drei Wintermonaten eine Einsparung von 17 Prozent an Heizenergie, tauscht man 20 bis 30 Jahre alte Dachfenster gegen energieeffiziente Modelle von heute aus.

Diese Maßnahme kann sich sogar in den Sommermonaten bezahlt machen, da sich das Dachgeschoss mit neuen Dreifachglas-Fenstern weniger stark aufheizt, und auch die Vorteile eines besseren Lärmschutzes neuer Fenster liegen auf der Hand. Dabei braucht man auch nicht vor dem ganzen Aufwand einer Sanierung zurückzuschrecken. Ein einzelnes Fenster wird von Profis meist in weniger als zwei Stunden getauscht. Richtig Mühe macht da schon eher die Vorbereitung des Ganzen. Bei der Vielzahl an Varianten gilt es genau zu überlegen, welches Produkt zu den individuellen Bedürfnissen passt und ob man es gleich auch mit passenden Rollos, Plissees oder Jalousien ausstatten sollte, die ebenfalls einen nicht zu unterschätzenden Beitrag zum Energiesparen leisten. Auch die Förderungsmöglichkeiten müssen geprüft werden, denn die sind trotz baldiger neuer Bundesregierung noch vorhanden (Stand Redaktionsschluss). So unterstützt die staatliche KfW-Bank nach wie vor den Austausch von Fenstern im Rahmen eines Kredits für die Sanierung auf effizientes Wohngebäude und das Bundesamt für Wirtschaft fördert auch Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle. KAI-UWE DIGEL

FÜR DAS HANDWERK IST DER AUSTAUSCH VON DACHFENSTERN KEIN PROBLEM UND GESCHIEHT MEIST MIT ÜBERSCHAUBAREM AUFWAND.
FOTO: VELUX

OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN

SO GEHT'S GÜNSTIGER INS EIGENE ZUHAUSE.

SPARVORTEIL 1:
STAATLICHE FÖRDERUNG

Ob 1 oder 5 Zimmer – die KfW-Förderung haben wir bereits für Sie gesichert:

- **150.000 € KfW-Förderkreditbetrag –** entspricht dem aktuellen Höchstsatz
- **Ca. 30.000 € Zinseinsparung** nach 9 Jahren durch den deutlich niedrigeren KfW-Zins (1,15 % statt 3,35 % eff. p. a.)

+ Noch mehr Einsparpotenzial + dank kombinierbarer Programme (z. B. ZVP, Bayr. Wohnungsbauprogramm, KfW-Programm 300)

KfW-EFFIZIENZHAUS 40 QNG

SPARVORTEIL 2:
ENERGIE

Jede Wohnung mit privatem **Balkonkraftwerk – im Kaufpreis enthalten & ready to use:**

- Damit werden bis zu ↓15 % des Eigenstrombedarfs gedeckt*
- Reduzierte CO2-Bilanz mit ca. ↓485 g/Kilowattstunde Strom**

+ Noch mehr grüne, kostensparende Energie on top: Solargründächer decken ↓80 % des Allgemeinstroms pro Jahr + (je nach Sonneneinstrahlung) des Allgemeinstrombedarfs (z.B. für Heizungspumpen, Außen-, Innen- und Tiefgaragenbeleuchtung)

* Je nach Himmelsrichtung und Sonnentagen.
** Lt. Umweltbundesamt betrug der fossil erzeugte Stromanteil, bezogen auf die Gesamtstromproduktion in Deutschland im Jahr 2022, ca. 53% (knapp über die Hälfte). Der CO2-Wert (CO2-Äquivalent) je kWh Strom betrug 2021 ca. 485 g.

SPARVORTEIL 3:
STEUERN (EH 40/QNG)

- **FÜR KAPITALANLEGER:** 3 % lineare AfA p. a. + **5 % Sonder-AfA p. a.** (durch EH 40 / QNG) = Hohe Abschreibungen in den ersten 10 Jahren

2-Zi.-Whg.	EG	62,34 m² Wfl.	€ 549.900,–
3-Zi.-Whg.	2.OG	74,03 m² Wfl.	€ 609.900,–
4-Zi.-Whg.	1.OG	87,46 m² Wfl.	€ 719.900,–

Weitere Informationen finden Sie hier:

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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49
Manfred Drömer 0176 / 610 234 79
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96
Thomas A. Hannemann 0163 / 312 31 58
Michael Scharrer 0171 / 642 44 68

Baywobau®
... wir bauen Ihr Zuhause!
www.baywobau.de
Tel 089/286 500

AIGNER IMMOBILIEN

AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

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

TUTZING – ARCHITEKTENVILLA MIT SEE- UND BERGBLICK

Ca. 460 m² Wfl., 10 Zi., 976 m² Grund, Wohnen + Arbeiten, hochwertige Küchen, Eichenparkett, Fußbodenheizung, offener Kamin, Tiefgarage mit 6 Stellplätzen, KP € 3.980.000,–

Energie: B, 51,6 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, B, Bj. 2011

SCHWABING-FREIMANN – EINZIGARTIGE STADTVILLA

Ca. 217 m² Wohnfläche, 4 Zi., 612 m² Grund, elegante Einbauküche, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Smart Home, Außenpool mit Wärmepumpe, KP auf Anfrage

Energie: B, 6 kWh/(m²a), Strom, Zentralheizung, A+, Bj. 2017

Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

ANGERVIERTEL – TRAUMHAUS MIT LONDON-FLAIR

Ca. 133 m² Wohnfläche, 4 Zi., 56 m² Grund, Einbauküche, Parkettboden, Fußbodenheizung, En-suite-Badezimmer, Frühstücks- und Dachterrasse, KP € 2.690.000,–

Energie: V, 35,3 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, A, Bj. 2005

GRÜNWALD – ENERGIEEFFIZIENTES EINFAMILIENHAUS

Ca. 153 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, 450 m² Grund, moderne Einbauküche, Parkettboden, Hobbyraum, neue Terrasse, Einzelgarage, KP € 2.395.000,–

Energie: V, 40 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A, Bj. 2009

SCHÄFTLARN – ZWEIFAMILIENHAUS AM SONNENHANG

Ca. 360 m² Wfl., 9 Zi., 1.512 m² Grund, seperate Wohneinheiten, wertige Einbauküche, Kamin mit Ofenbank, Panorama-Weitblick, Wellnessbereich mit Sauna, KP € 3.280.000,–

Energie: B, 137,9 kWh/(m²a), Erdgas leicht, Gas-Heizung, E, Bj. 1987

GRÜNWALD – HOCHWERTIGE VILLA IN BEGEHRTER LAGE

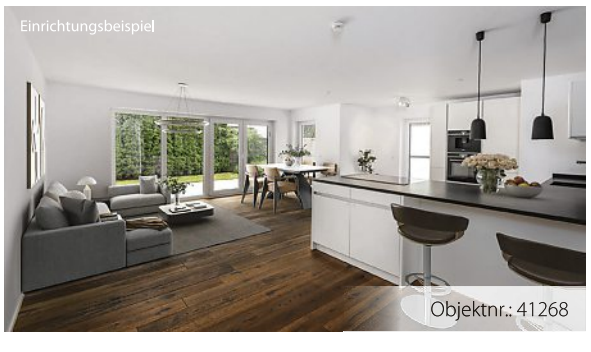
Ca. 265 m² Wohnfläche, 7 Zi., 462 m² Grund, luxuriöse Einbauküche, hochwertige Parkettböden, offener Kamin, großzügige Süd-Terrasse, KP € 3.850.000,–

Energie: B, 81,5 kWh/(m²a), Erdwärme, Fußbodenheizung, C, Bj. 2023

TUTZING – MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE

Ca. 207 m² Wfl., 6 Zimmer, 520 m² Grund, Eichenparkett, schreinergefertigte Einbauküche, Fußbodenheizung, zwei TG-Stellplätze und Außenstellplätze, KP € 2.100.000,–

Energie: V, 69,4 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Blockheizkraftwerk, B, Bj. 2013



OBERMENZING – ERDGESCHOSSWOHNUNG MIT POOL

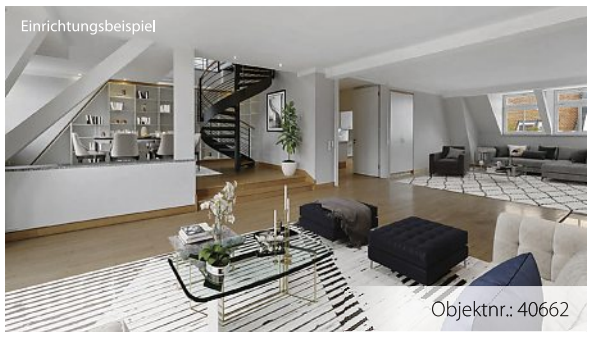
Ca. 135 m² Wohnfläche, 4 Zi., Einbauküche, Eichenparkettboden, Fußbodenheizung, begehbarer Kleiderschrank, beheizbarer Außenpool, Duplex-Parker, KP € 1.224.000,–

Energie: B, 98,5 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 2013

NEUHAUSEN – ALTBAUWOHNUNG MIT BALKON

Ca. 131 m² Wohnfläche, 4 Zi., hochwertige Einbauküche, original Fischgrätparkett, zwei Kachelöfen, drei Meter hohe Stuckdecken, großzügiges Kellerabteil, KP € 1.500.000,–

Kein Energieausweis nötig, da Denkmalschutzobjekt



LUDWIGSVORSTADT – EINZIGARTIGE DG-WOHNUNG

Ca. 288 m² Wfl., 5 Zimmer, Parkettboden, offener Kamin, Schreinerarbeiten in fast allen Räumen, Alarmanlage inkl. Rauchmelderanlage, KP € 2.535.000,–

Kein Energieausweis nötig, da Denkmalschutzobjekt

KLIMASCHUTZ AM BAU

RECYCLINGBETON kann einen signifikanten Beitrag zum Schonen von Ressourcen leisten

Beton ist nach wie vor der bestimmende Werkstoff im Gebäudebau. Nach Zahlen des Bundesverbands der Deutschen Transportbetonindustrie werden allein in Deutschland jährlich etwa 47 Millionen Kubikmeter davon verbaut. Eine Menge, die hierzulande wegen der großen Nachfrage aus über 50 regional verteilten Zementwerken kommt. Beton lässt sich gut verarbeiten und steht für Langlebigkeit, hat allerdings in Zeiten des Nachhaltigkeitsgedankens und der Energiewende ein Imageproblem: Kritiker sehen ihn als klimaschädigend an.

Bauschutt 2.0

So weist das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz darauf hin, dass „fast acht Prozent der weltweiten Treibhausgasemissionen" auf die Produktion des Betonbestandteils Zementklinker zurückgehe. Hier bei uns sind es nach Zahlen, auf die sich etwa auch die Naturschützer vom „WWF Deutschland" beziehen, immerhin noch zwei Prozent, die am Klima nagen. Nach Meinung vieler Fachleute ist es daher längst an der Zeit etwas zu tun. Selbst die deutsche Zement- und Betonindustrie hat es sich dem Vernehmen nach zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu werden. Das sind noch lange zwei Jahrzehnte, aber die praxistaugliche Alternative zum Üblichen gibt es bereits: Recyclingbeton. Er wird mit aufbereiteter Gesteinskörnung hergestellt – statt der wertvollen Rohstoffe Kies, Sand oder Split kommt Bauschutt zum Einsatz, der sonst nur weggeschmissen würde. Material dafür gibt es offenbar genug: Das Umweltbundesamt hat den hiesigen Altbestand an Gebäuden und Infrastruktur einmal als künftiges „Rohstofflager" bezeichnet, aus dem Milliarden an Tonnen neuen Baustoffes gewonnen werden könnten. Dabei gehen auch einige Kommunen schon mit gutem Beispiel voran, so ist etwa in Berlin qua Verordnung bei öffentlichen Bauvorhaben grundsätzlich Recyclingbeton einzusetzen.

KAI-UWE DIGEL

IMMER MEHR VERARBEITER SPEZIALISIEREN SICH ZUMINDEST ZUSÄTZLICH AUF DIE HERSTELLUNG VON RECYCLINGBETON. HIER DIE SORTIERANLAGE EINER FIRMA FÜR TRANSPORTBETON IN ÖSTERREICH.
FOTO: WOPFINGER

MÜNCHEN – OBERSENDLING

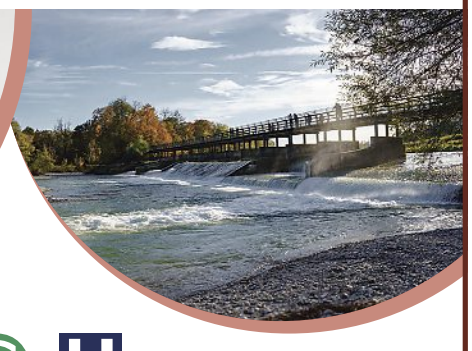
Realfotos

TRENDWOHNEN
TÖLZER
MÜNCHEN-OBERSENDLING

FÜR SELBSTNUTZER:
Wohnungen zum sofort selbst einziehen.*

FÜR KAPITALANLEGER:
Bereits vermietete Wohnungen –
Mieteinnahmen ab dem ersten Tag.**

IHR PLUS:
Alle Wohnungen inklusive Einbauküche.



ANKOMMEN. EINZIEHEN. ZUHAUSE SEIN.

BUS S U

- 1- bis 2-Zimmer-Raumkonzepte mit kostenschonendem Energie-Setup
- Stylisch wohlfühlen mit Wohn-Essbereichen mit offenen Küchen, Designbädern, Fußbodenheizung, Aufzügen, Tiefgaragen-Einzelstellplätzen u. v. m.
- Gemütliche private Freibereiche zum Entspannen
- Gut versorgt – Geschäfte, Restaurants, Kitas und Schulen in Fußnähe
- 4 Gehminuten zur U-Bahn (U3), ca. 10 Fahrminuten zum Marienplatz und 8 Fahrradminuten zu Isar und Flaucher

1-Zi.-Whg.	5. OG	36,24 m² Wfl.	€ 476.500,–*
1-Zi.-Whg.	4. OG/DG	37,32 m² Wfl.	€ 496.900,–**
1-Zi.-Whg.	6. OG/DG	36,38 m² Wfl.	€ 500.200,–**
2-Zi.-Whg.	1. OG	57,33 m² Wfl.	€ 652.900,–*
2-Zi.-Whg.	3. OG	57,33 m² Wfl.	€ 682.900,–**

Shutterstock: ©Sandra Alkado

Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!
Tölzerstraße 5b. – Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

Baywobau® ... wir bauen Ihr Zuhause!

Erdal Kacan: 0173 / 360 46 96
Stefan Neumeister: 0160 / 157 72 49

TERRAFINANZ WOHNBAU

Inna Rose: 0172 / 953 55 98

AUGSBURG-HOCHZOLL

WOHNEIGENTUM – SICHERHEIT DURCH EINEN BLEIBENDEN WERT

ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.

- 36 individuelle 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von ca. 42 m² bis 140 m² Wohnfläche in nachhaltiger Bauweise
- Offene, ideal geschnittene Wohnkonzepte mit durchdachter Raumaufteilung
- Zeitgemäße, sorgfältig ausgewählte Markenausstattung
- Hohes Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf in direkter Umgebung
- Top Verkehrsanbindung: Bahnhof Hochzoll (DB) sowie Trambahn nur wenige Gehminuten entfernt

REALFOTO

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 43 m² Wfl.	€ 373.700,–
3-Zimmer-Wohnung	1.OG	ca. 79 m² Wfl.	€ 643.700,–
4-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 98 m² Wfl.	€ 787.700,–

EA: Bedarfsausweis | Bj: 2022 | Kennwert Haus A+B: 54,4 kWh /m²a, Haus C+D: 67,6 kWh /m²a | EEK: B | Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie

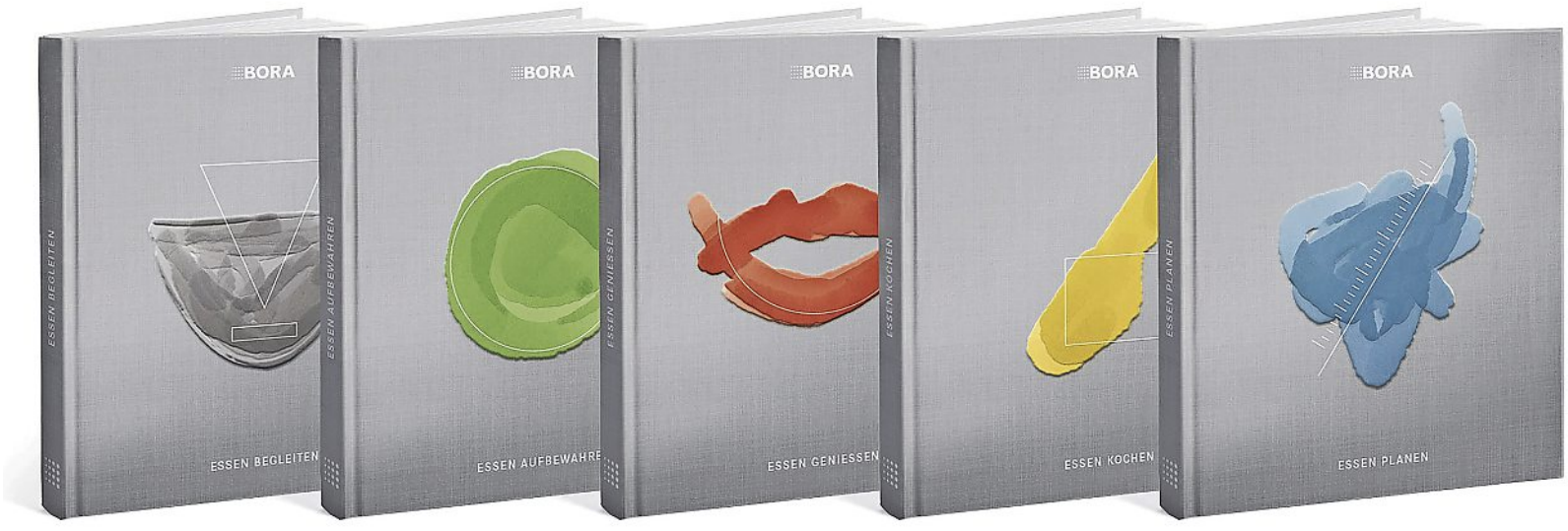
Jetzt besichtigen!

Bezugsfertig Anfang 2025

ABBILDUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg
Fon 0821 26 17 - | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164
KLAUS Wohnbau GmbH | www.klaus-wohnbau.de

KLAUS
WOHNBAU



DIE BÜCHER SIND EINZELN ODER ALS GANZE REIHE ÜBER DEN HERSTELLEREIGENEN ONLINESHOP ODER ÜBER AMAZON ERHÄLTLICH. *FOTO: BORA*

LEBENSRAUM KÜCHE

Eine **BUCHREIHE RUND UMS ESSEN** und den vielleicht kreativsten Raum im Zuhause

Normalerweise kennt man Bora als Hersteller von hochwertigen Einbaugeräten für den Küchenbereich. Da es aber nach eigenem Bekunden zur hausinternen Philosophie gehört, das Thema Küche ganzheitlich zu betrachten, hat man nun für eine kleine Überraschung gesorgt und sich als Verleger betätigt: Mit einer eigenen Buchreihe unter dem Motto „Essen verbindet, Essen belebt“, in der es tatsächlich um den ganzen Kosmos der Nahrungsaufnahme und des Genießens geht, von der Gestaltung des vielleicht kreativsten Raums im eigenen Zuhause über die praktische Ausstattung desselben bis hin zu kreativen Rezepten mit Fleisch, Gemüse, Obst und Produkten, die auch für die vegane Ernährung geeignet sind. Die ganze Reihe besteht aus fünf edel gebundenen Bänden auf wertigem Papier, die alle durch ihre ansprechende Grafik, die ästhetischen Fotos und vor allem die handfesten Tipps überzeugen. Vier einzelne Bücher beschäftigen sich jeweils mit den Themen „Aufbewahren“, „Begleiten eines Essens“, „Genuss“ und „Planung“, und den fünften und dicksten Band „Kochen“ könnte man als eine Art „Best Of Küche“ betrachten. Und es macht wirklich große Freude, immer wieder darin zu blättern, sich Anregungen zu holen, Neues dazuzulernen und auch die gut umsetzbaren Rezepte auszuprobieren. Egal ob man über eine neue Küche oder neues Equipment nachdenkt, etwas Gutes oder mal was Anderes für sich oder die Familie kochen möchte, weniger Lebensmittel verschwenden will, oder einfach mal in die faszinierende Welt des „Fine Dining“ reinschnuppern möchte: Im Idealfall werden diese Bücher zum stetigen Nachschlagewerk abseits des schnellen Onlineklicks, und so ganz nebenbei machen sie sich auch noch richtig schick auf dem Küchenregal oder dem Sideboard im Essbereich. **KAI-UWE DIGEL**

KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK

GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

WOHN(T)RAUM FÜR SINGLES, PAARE & FAMILIEN

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

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

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

1-Zi.-Wohnung	EG	39,80 m² Wfl.	€ **356.900,-**
2-Zi.-Wohnung	2.OG	58,07 m² Wfl.	€ **541.000,-**
3-Zi.-Wohnung	EG	83,19 m² Wfl.	€ **769.000,-**
4-Zi.-Wohnung	EG	93,54 m² Wfl.	€ **860.000,-**
5-Zi.-Wohnung	2.OG	119,15 m² Wfl.	€ **1.042.700,-**

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

INFORMATION
089-65128544

DH WOHNBAU
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

RIEDEL

Werte leben.

Weitere 180 Angebote unter:
riedel-immobilien.de

Exclusive Munich Affiliate of
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

ANZEIGE

ENORME STEIGERUNG UM 50 PROZENT –

AIGNER IMMOBILIEN GMBH ERWIRTSCHAFTET HERAUSRAGENDEN UMSATZREKORD VON 26,5 MIO. EURO

München: Die Aigner Immobilien GmbH aus München hat das Geschäftsjahr 2024 zum 31. Dezember mit einem Rekord beendet: Das Unternehmen steigerte seinen erwirtschafteten Gesamtumsatz um 50 Prozent und erzielte ein herausragendes Jahresendergebnis von 26,5 Millionen Euro. Es ist das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte. Treiber für das Rekordniveau waren eine wieder deutlich erhöhte Immobiliennachfrage, der Bedarf an professioneller Maklerdienstleistung sowie einige Mandate mit großen Vermittlungsvolumina im Zinshaussegment. Mit der Eröffnung eines weiteren Büros im Münchner Süden wurde zudem das Standortnetzwerk auf neun erweitert und der Expansionskurs fortgesetzt. Das Maklerhaus baut damit seine Marktführerschaft im Großraum München weiter aus und beweist wiederholt seine Resilienz.

Geschäftsführung Aigner Immobilien Thomas Aigner (links) und Jenny Steinbeiß (rechts).

Die Aktivitäten auf dem Münchner Immobilienmarkt haben im vergangenen Jahr wieder zugenommen. Dennoch bleiben die Herausforderungen unter den veränderten Bedingungen, die seit knapp zwei Jahren den Markt prägen, bestehen. Nicht jeder Akteur konnte dabei Krisenfestigkeit beweisen wie die Aigner Immobilien GmbH.
Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind die vermittelten Verträge auf über 690 bzw. um 16 Prozent angestiegen. Dadurch vermakelte das Unternehmen ein Objektvolumen von über 555 Millionen Euro. Das entspricht einem Plus von 47 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Das hohe Interesse an Immobilien bescherte dem Unternehmen im vergangenen Jahr eine erhöhte Kundenzahl: Mit über 32.500 neuen Anfragen, mehr als 43.000 vorgemerkten und geprüften Kaufinteressenten sowie über 100.000 qualifizierten Eigentümerkontakten besitzt die Aigner Immobilien GmbH eines der größten Kundennetzwerke.

Erfolgreiche Standorterweiterung

Im ersten Quartal eröffnete das Immobilienunternehmen einen weiteren Standort im Münchner Stadtteil Solln. Das insgesamt neunte Büro dient durch seinen Showroom-Charakter gleichzeitig als Forum für besondere Events sowie als Meeting-Point.
Neben der Systemzentrale in Sendling, die auch als Konferenz- und Schulungszentrum fungiert, unterhält das Unternehmen Ladenlokale in den Münchner Stadtteilen Nymphenburg, Schwabing, Bogenhausen sowie im Lehel, das unter dem Namen münchner immobilien forum regelmäßig Vorträge und größere Veranstaltungen anbietet. Darüber hinaus ist Aigner Immobilien im Münchner Umland in Pullach, Starnberg und Dachau vertreten.

Neue Marktlage beeinflusst Eigentümer

„Das Jahr 2024 geht als herausragend in unsere Firmengeschichte ein! Eine Umsatzsteigerung von 50 Prozent auf 26,5 Millionen Euro ist eine unglaublich starke Leistung unserer ganzen Mannschaft – wir freuen uns alle außerordentlich über das Rekordergebnis!
Schon nach den ersten beiden Quartalen haben wir auf ein weiteres signifikantes Umsatzwachstum gesetzt und unsere interne Prognose bekräftigt“, sagt Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber der Aigner Immobilien GmbH.
„Das operative Geschäft reflektiert die hohe Immobiliennachfrage, nicht nur bei Selbstnutzern.
Auch kapitalstarke Investoren sind langsam wieder zurück am Markt; wir verzeichnen eine Belebung in nahezu allen Assetklassen.“

Beratungsleistungen von Experten sehr gefragt

Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß ergänzt: „Wir konnten unsere Transaktionszahlen aber nicht nur aufgrund der Nachfrage erheblich steigern, sondern auch, weil Eigentümer in der neuen Marktlage noch mehr auf fundierte Beratungsleistungen von Experten wie uns mit unserer 35-jährigen Markterfahrung setzen. Im Gegensatz zu den Jahren der Nullzins-Politik wird nun nicht mehr jedes Objekt zu jedem Preis gekauft. Die Preise haben sich ausdifferenziert und werden das weiterhin tun. Hier wollen Eigentümer nichts falsch machen.“
In das laufende Jahr blicken beide Geschäftsführer mit gemischten Gefühlen. „Sorgen bereitet nach wie vor der Neubau-Bereich. Die Baugenehmigungen für Wohnungen in München liegen auf einem dramatischen Tiefstwert und es passiert immer noch zu wenig für die Entlastung von Bauträgern und Projektentwicklern“, mahnt Thomas Aigner. „Wir müssen dringend die Bauvorschriften entschlacken, Verfahren beschleunigen und das Planungsrecht reformieren!“

„Für unser Unternehmen erwarten wir für 2025 allerdings eine weiterhin hohe Auftragslage, gerade im Zinshaussegment. Liegenschaften mit hohem Sanierungsbedarf gelangen zunehmend in den Verkauf und bieten Investoren gute Chancen“, so Jenny Steinbeiß.

© Aigner Immobilien GmbH

Das ist das neu eröffnete Büro in Solln.

- **Bestes Jahr der Firmengeschichte**
- **Umsatzsteigerung um 50 % auf 26,5 Mio. Euro**
- **Neueröffnung eines weiteren Büros – Ausbau des Standortnetzwerkes auf neun**
- **Erhöhung des Objektvolumens um 47 % auf über 555 Mio. Euro**
- **Anstieg der vorgemerkten und geprüften Kaufinteressenten um 12 % auf über 43.000**
- **Anstieg der qualifizierten Neuanfragen um 7 % auf über 32.500**
- **Erhöhung der vermittelten Verträge um 16 % auf über 690**
- **Über 100.000 qualifizierte Eigentümerkontakte**
- **Weiterer Ausbau der Marktführerschaft**

DER TRAUM VON DER EIGENEN IMMOBILIE: JETZT AKTIONPREISE SICHERN!

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

MARBACH
SENDLING-WESTPARK

089 710 409 100

1. OG, 2-Zimmer Wohnung,
ca. 43,96 m² Wfl., Balkon
~~499.000,– €~~ **489.000,– €***

3. OG, 2-Zimmer Wohnung,
ca. 40,98 m² Wfl., Süd-Balkon
~~534.000,– €~~ **519.000,– €***

DG, 3-Zimmer Wohnung,
ca. 103,24 m² Wfl., 2 Bäder,
umlaufende Dachterrasse
~~1.032.000,– €~~ **999.000,– €***

EG, 3-Zimmer Wohnung,
ca. 73,91 m² Wfl., West-Balkon
~~709.000,– €~~ **694.000,– €***

linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

089 710 409 116

EA-B in Vorbereitung. Abbildung Musterwohnung.

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

PURE PASING

089 710 409 105

2. OG, 4-Zimmer Wohnung,
ca. 98,14 m² Wfl., 2 Bäder, Süd-Balkon
~~889.000,– €~~ **869.000,– €***

1. OG, 3-Zimmer Wohnung,
ca. 71,44 m² Wfl.,
2 Balkone, Gäste-WC
~~719.000,– €~~ **699.000,– €***

---

1. OG, 3-Zimmer Wohnung,
ca. 75,17 m² Wfl.,
2 Bäder, West-Balkon
~~1.011.000,– €~~ **979.000,– €***

2. OG, 2-Zimmer Wohnung,
ca. 44,37 m² Wfl., Loggia
~~595.000,– €~~ **579.000,– €***

BAVARIA 36
URBAN LIVING
MITTEN IN SENDLING

089 710 409 119

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

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

LAVIE
GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.
MÜNCHEN-FELDMOCHING

089 710 409 103

EG, 2-Zimmer Wohnung,
ca. 47,76 m² Wfl., Terrasse
~~512.000,– €~~ **496.000,– €***

1. OG, 3-Zimmer Wohnung,
ca. 63,32 m² Wfl.,
Süd-Balkon, Gäste-WC
~~651.000,– €~~ **629.000,– €***

---

*Aktion gilt bei Reservierung einer Eigentumswohnung bis zum 28.02.2025. Concept Bau behält sich Änderungen und Zwischenverkauf vor.

CONCEPT BAU
SEIT 1982

ANZEIGE

GRUNDSTEUER BAYERN ERLASSANTRAG - EIN HOFFNUNGSSCHIMMER

RECHTSANWÄLTIN CLAUDIA FINSTERLIN, FACHANWÄLTIN FÜR STEUERRECHT, MÜNCHEN

In den letzten Tagen haben viele Grundbesitzer in Bayern die Grundsteuerbescheide erhalten, die die neue Grundsteuer nach der Grundsteuerreform erstmals neu festsetzen.
Bei einigen hat sich der Grundsteuerbetrag reduziert, bei den meisten jedoch erhöht und teilweise in erheblichem Umfang.
Das Bayerische Grundsteuergesetz basiert auf einem Flächensystem. In den Grundsteueräquivalenzbeträgen und den Grundsteuermessbeträgen wurden aufgrund dieses Flächensystems die Grundstücksfläche und die Wohn- und Nutzfläche berücksichtigt. Diese Werte fließen nunmehr in die Berechnung der Grundsteuer ein. In Bayern ist der Bodenrichtwert sowie der Ertrag des Gebäudes für die Festsetzung der Grundsteuer vollkommen unerheblich.
Gegen das Flächensystem wurden keine wesentlichen verfassungsrechtlichen Bedenken erhoben, sodass die Immobilieneigentümer oftmals gegen die Festsetzung der Grundsteueräquivalenzbeträge und der Grundsteuermessbeträge keinen Einspruch erhoben haben.
Nunmehr haben die Gemeinden in Bayern die Hebesätze für die Erhebung der Grundsteuer festgesetzt und die Grundsteuerbescheide versandt. In vielen Fällen hat sich die Grundsteuer in erheblichem Umfang erhöht. Nun ist guter Rat teuer, welche Schritte von dem Grundstückseigentümer eingeleitet werden können.
Ein Widerspruch gegen den Grundsteuerbescheid ist nicht zielführend, da die Werte, die hier herangezogen werden, bereits durch die vorangegangenen Bescheide Grundsteueräquivalenzbeträge und Grundsteuermessbeträge festgesetzt wurden.
Der zugehörige Hebesatz wurde von der Gemeinde in einer Satzung beschlossen. Ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid erscheint somit aussichtslos. Das Bayerische Grundsteuergesetz hält die Regelung eines gesonderten Erlassantrages Art. 8 BayGrStG für den Steuerpflichtigen bereit.
Es handelt sich hier um eine erweiterte Erlassmöglichkeit, die neben den bereits bestehenden Erlassmöglichkeiten, geregelt in den §§ 32 ff. GrStG Anwendung findet.
Bitte beachten Sie, dass diese Erlassmöglichkeit nur nach dem Bayerischen Grundsteuergesetz gewährt wird. Immobilien in anderen Bundesländern können von dieser Erlassregelung nicht profitieren.
Nach Art. 8 BayGrStG können Ansprüche aus dem Grundsteuerschuldverhältnis erlassen werden, soweit nach dem durch dieses Gesetz vorgeschriebenen Systemwechsel nach Lage des einzelnen Falles eine unangemessen hohe Steuerbelastung eintritt.
Bevor die einzelnen Möglichkeiten eines Erlassantrags dargestellt werden, muss ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht werden, dass keinerlei Erfahrungen hinsichtlich der Anwendung des Art. 8 BayGrStG in der Praxis vorhanden sind. Es ist derzeit somit vollkommen ungeklärt, wie die Gemeinden auf die einzelnen Erlassanträge reagieren werden.
Auch ist zu beachten, dass es sich hierbei nur um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde handelt. Ob das Ermessen auf 0 reduziert ist und somit ein Anspruch auf Erlass bestehen könnte, muss im Einzelfall überprüft werden.
Art. 8 BayGrStG konkretisiert drei Einzelfälle, in denen ein Erlassantrag beispielsweise begründet werden kann:

- wenn die Lage des Grundstücks erheblich von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht,
- wenn die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist oder
- bei einer Übergröße des nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes, sofern dieses eine einfache Ausstattung aufweist und entweder einen Hallenanteil aufweist oder auf Dauer nicht genutzt wird.

Diese Einzelfälle sind Beispielsfälle und nicht abschließend.
In der Praxis sind folgende Fallsituationen häufig aufgetreten:

- Mehrfamilienhaus, der ursprüngliche Grundsteuerbetrag wird um ein Vielfaches durch die neuen Grundsteuerbescheide erhöht,

oder

- das Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus/Doppelhaus, verfügt über eine große Grundstücksfläche,

oder

- das Gebäude überschreitet seine Gesamtnutzungsdauer.

Weiter sind eine Vielzahl von Sonderfällen denkbar, die gesondert überprüft werden müssen.
Nachfolgend sollen 2 Erlassanträge und deren Begründung für ein Mehrfamilienhaus und ein Grundstück Einfamilienhaus dargestellt werden. Die Thematik Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes wurde hier beispielshaft mit eingearbeitet.
Das Verfahren eines Erlassantrages nach Art. 8 richtet sich nach § 35 GrStG. Hier ist Folgendes geregelt:
Der Erlass wird jeweils nach Ablauf eines Kalenderjahres für die Grundsteuer ausgesprochen, die für das Kalenderjahr festgesetzt worden ist = Erlasszeitraum. In den Fällen der Grundsteuer somit rückwirkend für das Jahr 2025.
Der Erlass wird nur auf Antrag gewährt.
Der Antrag ist bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31.3. des jeweiligen Jahres zu stellen.
Auf die Grundsteuerbescheide des Jahres 2025 bezogen, ist der Erlasszeitraum das Jahr 2025 und der Antrag muss spätestens bis 31.3.2026 gestellt werden.
Dazu folgende Beispiele:
In Einzelfällen empfehlen wir Ihnen rechtlichen Rat einzuholen.

RAin Claudia Finsterlin

Rechtsanwältin
Claudia Finsterlin
Fachanwältin für
Steuerrecht

Formular
Mehrfamilienhaus mit einer erheblichen Grundsteuererhöhung

Gemeinde Mustermann

Mehrfamilienhaus Anwesen Einsteinstraße in München
Aktenzeichen / Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des im Betreff genannten Grundstückes ..., beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG Grundsteuergesetzes.
Der Grundsteuerbescheid vom ... für das Jahr 2025 erhöht die vormals zu entrichtende Grundsteuer in Höhe von € 1.000 auf das Dreifache, nunmehr € 3.000.
Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.
Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigt vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in den meisten Fällen erhöht sie sich um wesentliche Teile.
Bei einer Grundsteuererhöhung um das Dreifache wird durch den Systemwechsel eine unangemessene hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 BayGrStG. Auch bitte ich bei der Entscheidung des Erlassantrages zu berücksichtigen, dass die Erhöhung der Grundsteuer von den Mietern des Anwesens zu zahlen ist. Das Anwesen verfügt über 980 m² Wohnfläche, sodass sich der Grundsteuerbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche von € 1,02 auf € 3,06 per anno erhöht. Bei einer 100 m² großen Wohnung erhöht sich die von den Mietern zu leistende Grundsteuer um jährlich € 306. Eine derartige Erhöhung ist dem Mieter nicht zumutbar.
Hinzu kommt, dass das Gebäude im Jahr 1890 errichtet wurde und die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. (Anlage 38 zum BewG Gesamtnutzungsdauer für Mietgrundstücke/Mehrfamilienhäusern 80 Jahre).

Ich bitte dem Erlassantrag stattzugeben und unter Ausübung ihres Ermessens einen adäquaten Grundsteuerbetrag zu erlassen.

Unterschrift

Formular
Erlassantrag Einfamilienhaus großes Grundstück

An die Gemeinde Mustermann

Einfamilienhaus Anwesen Rundstraße in Musterhausen
Aktenzeichen: Steuernummer Grundsteuerbescheid vom

Sehr geehrte Damen und Herren,

Als Eigentümer des im Betreff genannten Stückes beantrage ich den Erlass der festgesetzten Grundsteuer gemäß Bescheid vom ... Aktenzeichen ... nach Art. 8 BayGrStG.
Der Grundsteuerbescheid vom ... erhöht die zu entrichtende Grundsteuer von ehemals € 350 auf das Fünffache, somit € 1.750 ...
Zur Begründung meines Erlassantrages verweise ich auf die Vorgaben des Gesetzgebers bei Erlass des neuen Grundsteuergesetzes. Danach sollte das Steueraufkommen durch die neuen Grundsteuerregelungen steuerneutral erfolgen.
Die bisherige Festsetzung der Hebesätze und deren Auswirkungen zeigen vor allem, dass dies nicht eingehalten wurde. In nur wenigen Fällen reduziert sich die Grundsteuer, in der Regel bei kleineren Eigentumswohnungen – in den meisten Fällen erhöht sich die Grundsteuer jedoch um wesentliche Teile, teilweise sogar um das Vier- bis Fünffache.

Bei einer Erhöhung der Grundsteuer um das Fünffache wie in dem hier vorliegenden Fall wird durch den Systemwechsel eine unangemessen hohe Steuerbelastung ausgelöst. Ich verweise hier auf Art. 8 Abs. 1 S. 1 BayGrStG.

Ich bitte daher, meinem Erlassantrag in entsprechender Höhe stattzugeben, da diese immense Grundsteuererhöhung nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben entspricht.

Unterschrift

*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
Fon +49 89 55141 - 0
Fax +49 89 55141 - 366
info@haus-und-grund-muenchen.de
www.haus-und-grund-muenchen.de

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck[26]

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Luitpoldpark und Englischem Garten. Das Bismarck[26] bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

City Apartment	1 Zimmer	EG	ca. 18,75 m²	**355.000 €**
City Apartment	1 Zimmer	2. OG	ca. 28,77 m²	**595.000 €**
Stadtwohnung	3 Zimmer	3. OG	ca. 88,70 m²	**1.995.000 €**
Penthouse mit Skydeck	3 Zimmer	5. OG	ca. 148,91 m²	**3.995.000 €**

Ein Projekt von

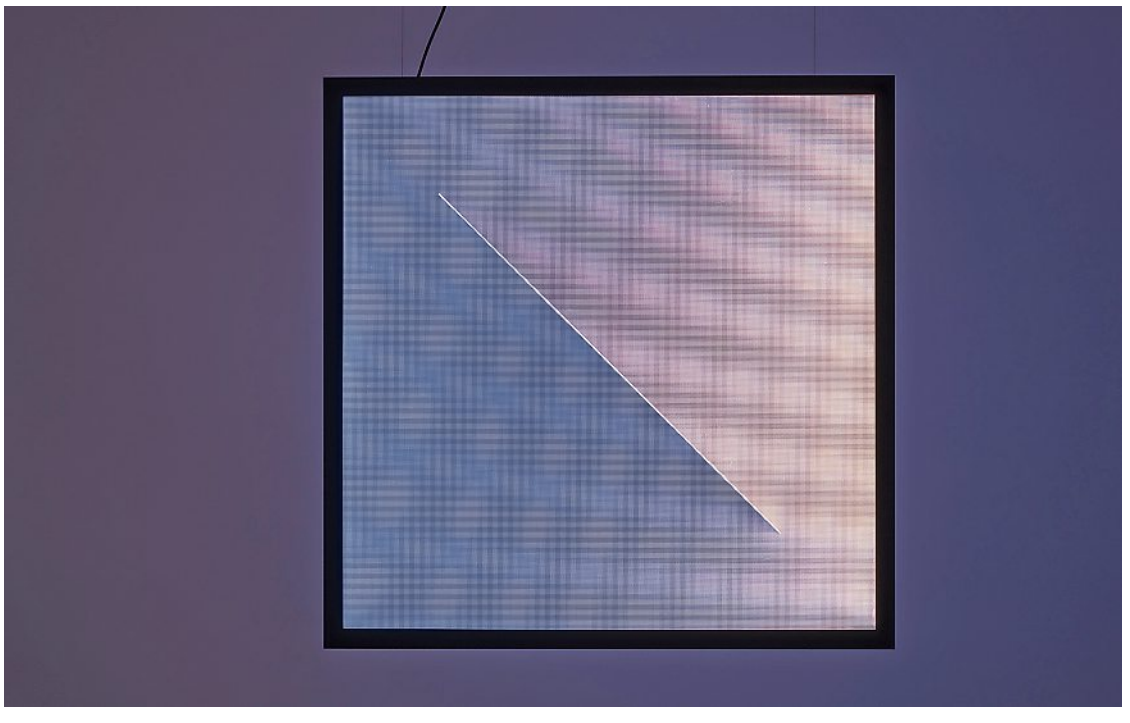
METROPOLIAN

Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.bismarck26.de

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

DISCOVERY DIALOGUE: Ein Gemälde aus Licht

Dieser Name klingt schon nach einer Legende – und sein Träger ist auch eine: Ernesto Gismondi, italienischer Designer und Gründer des weltbekannten Leuchtenherstellers Artemide hat mit seiner Arbeit die funktionale Klarheit geradezu zelebriert, ohne jedoch den Mut zur gleichzeitigen Harmonie in der Formensprache zu verlieren. Vor fünf Jahren verstorben, hinterließ er eine ganze Reihe von außergewöhnlichen Entwürfen, bei denen man mitunter auch die technikaffine Handschrift des Professors für Raketentechnik entdecken kann. Immerhin hatte er zwei Jahrzehnte lang die entsprechende Professur am Mailänder Polytechnikum inne. Zu seinen bekanntesten Arbeiten gehören die elegante Pendelleuchte „Nur" oder die filigranen Lichtobjekte mit dem Titel „Discovery", zu denen auch das letzte seiner Werke zählt: das Lichtgemälde „Discovery Dialogue". Eine faszinierende Kombination aus Wandbild und Lichtquelle, die sich durch unzählige Illuminationsvarianten an jede Umgebung und jede Stimmungslage anpassen lässt. In das Profil aus Aluminium in Schwarz, Bronze oder Silber ist eine LED-Leiste integriert, die das Licht in eine durchscheinende Oberfläche aus Acrylglas leitet. Im selben Moment werden kleinste geometrische Muster in einem Mikrogewebe erzeugt, das von einem diagonalen Element unterbrochen wird und so in den zwei entstandenen Hälften für unterschiedliche Lichteindrücke sorgen kann. Beide Seiten leuchten unabhängig voneinander: Ein immerwährendes in den Bann ziehendes Spiel aus Farbe und Intensität. Laut Artemide haben Ernesto Gismondi die geschlitzten Leinwände des italienischen Malers und Avantgardekünstlers Lucio Fontana zu diesem Prinzip inspiriert. Eine Inspiration, die zur Symbiose von Licht, Raum und Emotionalität im eigenen Zuhause werden kann. **KAI-UWE DIGEL**



„DISCOVERY DIALOGUE" IST DAS LETZTE WERK DES DESIGNERS ERNESTO GISMONDI UND FASZINIERT DURCH SEINE VARIANTENREICHE FARB- UND LICHTINTENSITÄT. *FOTO: ARTEMIDE*

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

MIETSPIEGEL - DIE LINKE UNTERSCHLÄGT WOHNWERTMERKMALE

MIETWUCHER.APP - DIE LINKE IM WAHLKAMPF EINE KOOPERATION MIT DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN?

Seit etwa 5 Wochen betreibt die Partei Die Linke unter ihrem Parteibanner die mietwucher.app, eine online Plattform, mit der Mieter über ein kostenloses Rechentool angebliche Mietpreisüberhöhungen, bzw. Mietwucher ermitteln sollen. Am Ende der Berechnung wird der Mieter, je nach Ergebnis, auf angebliche Gesetzesverstöße seines Vermieters hingewiesen, z.B. dass die Miete mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit überhöht sei und gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verstoße oder gar, dass strafbarer Mietwucher vorliege.

Die App suggeriert, dass die Behörden verpflichtet seien, dem nachzugehen, dass die Miete gesenkt werden könne und zu viel gezahlte Miete erstattet werden müsse. Danach wird der User aufgefordert, das Ergebnis der app direkt an das zuständige Wohnungsamt der Landeshauptstadt München zu senden. Mit einem einfachen Klick wird die Berechnung unter Angabe der persönlichen Daten des Mieters dann direkt an das Wohnungsamt der Landeshauptstadt München weitergeleitet.

Die Mietwucher App enthält auch eine Verlinkung mit dem Mietspiegel der Landeshauptstadt München. Allerdings werden in der App die zahlreichen Merkmale des Münchener Mietspiegels nur äußerst selektiv erfasst. Der Mietspiegel München differenziert detailliert nach bestimmten Wohnwertmerkmalen, die App jedoch nicht.

Die App umfasst außerdem gerade einmal 11 Fragen zu Wohnwertmerkmalen, der Mietspiegel der Landeshauptstadt München hingegen über 50 Fragen. Bereits dies zeigt, dass eine objektive und ernsthafte Einordnung der Wohnung sowie eine seriöse Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete über das tool mietwucher.app, nicht möglich ist.

Die im Mietspiegel vorgesehenen Mietspiegel-Spannen werden in der App vollständig weggelassen. Damit können zugunsten des Vermieters im Mietspiegel vorgesehene, wohnwerterhöhende Merkmale bei der App nicht ausgewählt werden.

Das, was die App am Ende der Berechnung auswirft, gibt keinerlei juristisch belastbare Aussage über die tatsächliche, ortsübliche Vergleichsmiete. Auf dieser Basis kann weder zutreffend errechnet werden, ob tatsächlich ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz oder gar Mietwucher vorliegt.

Wenn ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz vorliegt, kann die Behörde ein Bußgeld von bis zu 50.000€ verhängen, wenn ein Fall des Mietwuchers vorliegt, so handelt es sich um eine Straftat nach § 291 StGB - Androhung von Freiheitsstrafe - bis zu 3 Jahren, in besonders schweren Fällen bis zu 10 Jahren. Es handelt sich hier also keinesfalls um Kavaliersdelikte, die leichtfertig bei einer Behörde angezeigt werden dürfen. Hinzu kommt, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für Mietwucher und Mietpreisüberhöhung in der App juristisch nicht korrekt dargestellt werden.

Bei dieser Sachlage halten wir es für vollkommen unverantwortlich, einen Mieter durch direkte Weiterleitung zum Wohnungsamt der Stadt München dazu zu veranlassen, dass er seinen Vermieter bei der Behörde anschwärzt.

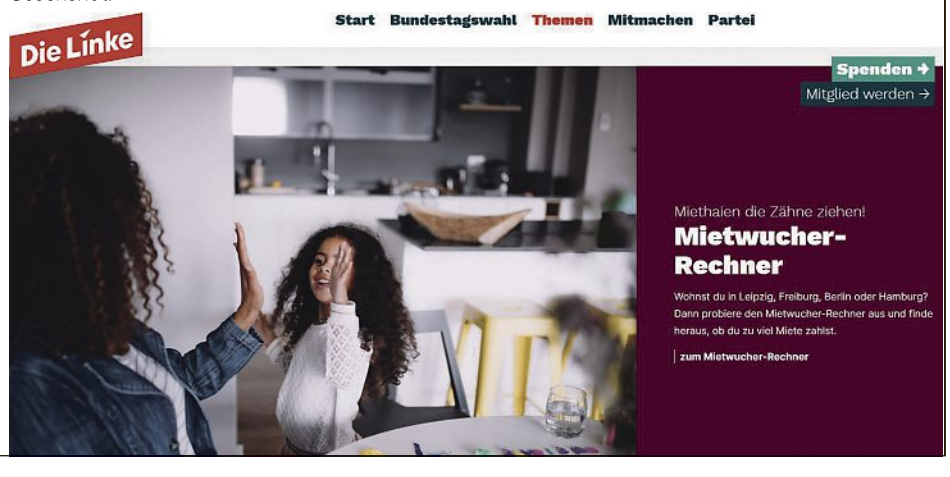
Auf der Homepage der Linken rühmt man sich damit, dass die App bereits tausendfach angeklickt worden sei. Durch derartige, unseriöse Instrumente, die keiner juristischen Nachprüfung standhalten, erfolgt im Ergebnis nur Anschwärzen des Vermieters bei den Behörden und damit eine Vergiftung des Klimas zwischen Mietern und Vermietern. Dies ist schlichtweg Propaganda, basierend auf juristischem Unsinn.

Als besonders schwerwiegend erachten wir, dass die Linke mit dieser juristisch noch nicht einmal ansatzweise haltbaren Berechnungsmethode Wahlkampf betreibt. Auf der Homepage der Partei ist unter anderem bei gleichzeitigem Aufscheinen der Überschrift „Bundestagswahl" zu lesen: „Miethaien die Zähne ziehen! - Mietwucher Rechner".

Und noch schwerwiegender dürfte sein, dass sich die Partei Die Linke durch die Verlinkung zum Mietspiegel der Landeshauptstadt München und den Button zur Anzeige beim Wohnungsamt auch der Hilfe der Landeshauptstadt München bedient. Die Stadt scheint dies zumindest zu dulden.

Rechtsanwalt
Georg Hopfensperger
Stellv. Vorsitzender
HAUS + GRUND MÜNCHEN

Sceenshot:



*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

FLEMMER IMMOBILIEN

LANDSBERG AM LECH

LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Wohnen mit Lechblick: Exklusive Eigentumswohnungen mit individuellen Grundrissen. Offene Wohn- und Essbereiche, (En-Suite-)Bäder, private Dachterrassen und intensives Grün.

IM ÜBERBLICK

- 60 Eigentumswohnungen
- davon 3 Stadthäuser
- 1- bis 5- Zimmer
- ca. 38 m² bis 133 m² Wohnfläche

INFO & VERKAUF:

Di & Do 16-19 Uhr | Sa 14-17 Uhr | So 11-13 Uhr

Von-Kühlmann-Straße 25a, 86899 Landsberg am Lech

Keine zusätzliche Käuferprovision. Abb. aus Sicht des Illustrators. EA in Vorb.

MÜNCHEN - HARLACHING

URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

Schnell in die City und nah am Perlacher Forst: Sofort beziehbare Neubauwohnungen in privilegierter Lage mit moderner Formensprache und erlesener Ausstattung.

IM ÜBERBLICK

- 5 Eigentumswohnungen
- 1 Stadthaus & 2 Penthäuser
- 1- bis 4- Zimmer
- ca. 36 m² bis 119 m² Wohnfläche

INFO & VERKAUF:

OPEN HOUSE jeden Sonntag 14-16 Uhr

Autharistr. 20b, 81545 München

Keine zusätzliche Käuferprovision. EA B 66kWh Holzpellets, Bj. 2023.

ERDING

MITTEN IM LEBEN

Sanierte Stadtwohnungen im Herzen Erdings – ob zur Selbstnutzung oder als perfektes Investment. Satte Steuer-Ersparnis dank Sonder-Abschreibung mit „Sanierungs-AfA".

IM ÜBERBLICK

- 35 Eigentumswohnungen
- 1 Stadthaus & 4 Penthäuser
- 1- bis 5- Zimmer
- ca. 35 m² bis 162 m² Wohnfläche

INFO & VERKAUF:

Mi 16-19 Uhr | Sa 11-13 Uhr | So 14-17 Uhr

Haager Straße 11, 85435 Erding

Keine zusätzliche Käuferprovision. Abb. aus Sicht des Illustrators. EA B 52,1 kWh Fernwärme Bj. 2024.

MÜNCHEN-WESTPARK

ARCHITEKTEN-HIGHLIGHT IM GRÜNEN

Vollsaniertes REH mit 152 m² Wfl., 317 m² Grund, EBK, 2 Luxus-Bäder, viele Extras

€ 1.850.000.- zzgl. Gge. zzgl.- Prov.

EA V 21,5 kWh Luft-Wärmepumpe Bj. 1927 san. 2024

ASCHHEIM

NEUWERTIGE 2-ZIMMER-WOHNUNG

Ideal geschnitten: ca. 61,11 m² Wfl., EBK, Tageslicht-Bad, 2 Balkone, Lift u.v.m.

€ 549.900.- zzgl. TG zzgl. Prov.

EA B 64,5 kWh Fernwärme Bj. 2023

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

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

RETTUNGSKRÄFTE DÜRFEN IM FALL DES FALLES AUCH GEWALTSAM EINE WOHNUNGSTÜR ÖFFNEN. *FOTO: ADOBE STOCK*

Rettungskräfte kennen die Situation: Sie werden zu einem Einsatz gerufen – und stehen vor einer verschlossenen Wohnungstür. Der oder die Betroffene ist nicht mehr in der Lage zu öffnen. Es bleibt also nur, die Eingangstür mit dem entsprechenden Gerät aufzubrechen. So weit, so gut. Doch es gibt immer wieder Vermieterinnen und Vermieter, die anschließend von ihren Mietern die Kosten für eine neue Tür ersetzt haben wollen. Doch das Amtsgericht (AG) Hildburghausen hat entschieden: Wird eine Wohnungseingangstür bei einem Notarzt- oder Feuerwehreinsatz beschädigt oder zerstört, damit sich das Rettungspersonal Zutritt zu der Wohnung verschaffen kann, hat grundsätzlich der Vermieter für die Instandsetzung oder einen Austausch der Eingangstür zu sorgen. Anders verhält es sich jedoch, wenn der Schaden infolge einer Pflichtverletzung seitens der Mieterin und/oder des Mieters entstanden ist, wie beispielsweise auf haufe.de und auf haus-und-grund-muenchen.de nachzulesen ist.

Wer trägt die Kosten?

Und darum ging es im konkreten Fall: Eine plötzlich schwer erkrankte Mieterin rief den Notarzt. Dieser konnte jedoch die Wohnung nicht betreten, weil die Mieterin die Eingangstür nicht öffnete. Der Notarzt rief die Feuerwehr zur Hilfe, die die Tür aufbrach und dabei so zerstörte, dass sie sich nicht mehr schließen ließ. Die Mieterin forderte anschließend den Vermieter auf, die Wohnungstür zu ersetzen, was dieser jedoch verweigerte. Zur Begründung gab er an, die Tür hätte nicht zerstört werden müssen. Es hätte ausgereicht, den Glaseinsatz einzuschlagen. Außerdem hätten die Feuerwehrleute die Tür mit einem hinterlegten Generalschlüssel öffnen können. Die Mieterin ließ daraufhin ein Handwerksunternehmen eine neue Wohnungstür einbauen und verklagte den Vermieter auf Ersatz der angefallenen Kosten von 2957,21 Euro. Das Gericht gab ihr recht. Es stellte fest, eine Leistungsfreiheit des Vermieters wäre allenfalls dann gegeben gewesen, wenn die Tür durch eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten seitens der Mieterin beschädigt oder zerstört worden wäre. Das traf im vorliegenden Fall jedoch nicht zu. So gab ein Feuerwehrmann bei seiner Vernehmung als Zeuge an, die Mieterin habe beim Eintreffen der Feuerwehr auf Klingeln und Klopfen nicht reagiert. Zudem habe ihn ein Nachbar informiert, die Mieterin habe zuvor bereits um Hilfe gerufen. Daher sei Eile geboten gewesen. Weil es sich um eine Sicherheitstür mit etlichen Einbruchssicherungen handelte, habe man sie schließlich nur mit einer Säbelsäge öffnen können, was die Tür zerstört habe. Zudem sei kein Generalschlüssel vor Ort greifbar gewesen. Das Gericht entschied, dass der Vermieter verpflichtet sei, die Wohnungstür der Mieterin zu reparieren, respektive zu ersetzen. Etwas anderes gelte nur dann, wenn der Schaden durch eine Pflichtverletzung des Mieters entstanden sei. Dann sei der Vermieter von seiner Leistungspflicht befreit. Ein medizinischer Notfall sei jedoch keine Pflichtverletzung seitens der Mieterin. (AG Hildburghausen, Urteil v. 22.05.2024, 21 C 133/23, WuM 2024, S. 383). Wie Ass. jur. Harald Büring schreibt, kann es jedoch durchaus vorkommen, dass ein Mieter für die Kosten eines Rettungseinsatzes aufkommen muss. So kochte ein Mieter dermaßen intensiv in seiner Wohnung, dass er unbeabsichtigt einen Rauchmelder in Gang setzte. Das wiederum alarmierte automatisch die Feuerwehr, die zum vermeintlichen Einsatzort ausrückte. Die Feuerwehr schickte eine Kostenrechnung an den Vermieter; dieser verklagte den Mieter auf Schadenersatz. Das Landgericht (LG) Frankfurt a.M. gab dem Vermieter recht. Zur Begründung sagten die Richter, der Mieter habe pflichtwidrig gehandelt, als es durch sein Kochverhalten zu einer übermäßigen Rauch-, Dunst- oder Hitzeentwicklung gekommen sei. Er hätte dafür sorgen müssen, dass diese nicht in den Flur ziehen, in dem sich der Rauchmelder befindet. Das gelte umso mehr, da er wusste, dass der Rauchmelder automatisch die Feuerwehr alarmiert. (LG Frankfurt am Main Urteil v. 8.9.2015, 2-11 S 153/14)

DOROTHEA FRIEDRICH

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG **|| VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL
|| TEXTE: TELESCHAU - DER MEDIENDIENST GMBH, LANDSBERGER STRASSE 336, 80 687 MÜNCHEN, ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), BARBARA BRUBACHER, KAI-UWE DIGEL, DOROTHEA FRIEDRICH, FRANZISKA HORN, KELLY KELCH, REINHARD PALMER, WOLFRAM SEIPP
|| 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: BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 01.03.2025

WWW.LIVINGPARK.MONVEST.DE

AUF DEN PUNKT GEBAUT.

LIVING PARK ASCHHEIM

Zuhause zwischen Stadt & Land

4 HÄUSER
MIT JE 12 WOHNEINHEITEN

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

2 BIS 4 ZIMMER
42 QM BIS 103 QM
AB 8.452 EURO / QM

INFO-CENTER
ISMANINGER STRASSE 22
85609 ASCHHEIM

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

monvest

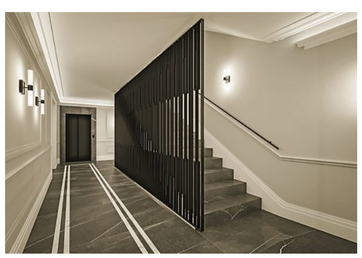
LEGAT
LIVING

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS

Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2 bis 6 Zimmer



Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer

T +49 89 540 42 67 31 · info@legat-living.de

AM LEBENSABEND BESTENS INTEGRIERT

Ein NEUBAUPROJEKT IN LANDSHUT setzt neue Maßstäbe für altersgerechtes Wohnen

DAS KUPFERECK IN LANDSHUT IST DIREKT AM NATURSCHUTZGEBIET UND DOCH NAHE DER ALTSTADT GELEGEN.
VISUALISIERUNGEN/FOTOS: ECKPFEILER IMMOBILIEN GRUPPE GMBH

Eine belebte Innenstadtlage am Rand der Landshuter Altstadt, attraktive Architektur und ein Rundum-sorglos-Paket für altersgerechtes Wohnen inklusive: Beim neuen Wohnquartier „Lebenspark am Kupfereck" der Eckpfeiler Immobilien Gruppe aus Pullach steht die Idee im Mittelpunkt, ältere Menschen in ein lebendiges, zentrales Umfeld zu integrieren – und zugleich alle Versorgungsleistungen für die Pflegestufen 2 bis 5 im Haus zu bieten. „Uns ist es ein echtes Anliegen, dass pflegebedürftige Senioren nicht irgendwohin abgeschoben werden, sondern in einem Umfeld bleiben können, wo das Leben stattfindet", erläutert der kaufmännische Projektleiter Manuel Trinkgeld und ergänzt: „Das Kupfereck ist dadurch nicht einfach nur eine Immobilie, sondern ein zukunftsweisendes Modell, das zeigt, wie ein gutes Leben im Alter aussehen kann, wenn Pflege und Leben harmonisch kombiniert werden." Einkaufsmöglichkeiten, Friseur und Ärzte befinden sich in direkter Nachbarschaft, die Isar lädt zu Spaziergängen ein und eine Bushaltestelle mit barrierefreiem Zugang bringt die Bewohner in nur zwei Stationen in die Altstadt.

Schon Anfang April können die ersten Bewohner einziehen – betreut von der Münchner „aiutanda", dem drittgrößten Betreiber von Pflegeimmobilien Deutschlands mit 150 Standorten deutschlandweit. Dieser bietet alle notwendigen Dienstleistungen, darunter eine Tagespflege sowie Pflegekräfte rund um die Uhr. Jeder Bewohner kann individuell wählen, welche Leistungen er in Anspruch nehmen möchte – von grundlegender Hilfe im Haushalt bis hin zu intensiveren Pflegediensten. So wird ein späterer Umzug in eine vollstationäre Pflegeeinrichtung oft überflüssig. Gleichzeitig ist der Lebenspark am Kupfereck interessant für Kapitalanleger – die bei Pflegebedarf ein bevorzugtes Belegungsrecht für sich selbst oder Angehörige erhalten. Ein 25-jähriger Mietvertrag mit dem Pflegedienstleister bietet darüber hinaus Sicherheit durch garantierte Mieteinnahmen sowie eine Absicherung bei Leerstand.

DIE DACHTERRASSE IST EINES DER HIGHLIGHTS DES NEUEN ENSEMBLES.

Die Architektur präsentiert sich modern und zeitgemäß: Das Gebäude, ein Entwurf der Felix+Jonas Architekten aus München, erstreckt sich entlang der Inneren Münchner Straße direkt angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet unterhalb des Schlossbergs. Durch diese besondere Lage profitieren Bewohner nicht nur von einer naturnahen Umgebung, sondern auch von einer angenehmen Kühle an heißen Tagen, da die Hanglage die Gebäude vor intensiver Sonneneinstrahlung schützt. Bewusst an die historische Kleinteiligkeit der Landshuter Altstadt angelehnt, greift das neue Ensemble die Vielfalt und Lebendigkeit der Stadt auch optisch durch unterschiedliche Fassadenfarben auf. So fügt sich die fünfgeschossige Bebauung, die sich in den Randbereichen auf drei Geschosse abstaffelt, harmonisch in das Stadtbild ein. Doch nicht nur von außen punktet das Kupfereck mit Harmonie: Im Inneren folgt das architektonische Konzept der Vision, sowohl ästhetisch ansprechende als auch höchst funktionale Räume zu bieten. Die insgesamt 92 barrierefreien Appartements, darunter zwei 3-Zimmer- und acht 2-Zimmerwohnungen, strahlen mit ihren klaren Linien und lichtdurchfluteten Räumen Modernität und Offenheit aus. „Jedes Detail, von den großzügigen Fensterfronten bis zu den barrierefreien Zugängen, soll den Alltag der Bewohner erleichtern und gleichzeitig ein Gefühl von Freiheit und Unabhängigkeit fördern", so die Planer. Ein besonderes Highlight ist der 625 Quadratmeter große Dachgarten, dazu kommen zwei Dachterrassen im 4. OG – sie bieten nicht nur eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner, sondern auch Ausblicke auf die Isar, die Martinskirche und auf die Landshuter Burg Trausnitz. Für das Gemeinschaftsleben wurden zudem Räume geschaffen, die den sozialen Austausch fördern und so gestaltet sind, dass sie auch für weniger mobile Bewohner attraktiv sind. Ein weiterer Pluspunkt für Bewohner und Anleger: Das Gebäude erfüllt den KfW-40-NH-Standard und bietet damit nicht nur Energieeffizienz, sondern auch steuerliche Vorteile für Anleger.

BARBARA BRUBACHER

EIN RUNDUM-PFLEGEKONZEPT IST BEIM WOHNEN INKLUSIVE.

BLICK IN DAS GROSSE APPARTEMENT.

AUCH DAS KLEINE APPARTEMENT BIETET VIEL WOHNQUALITÄT.

DUKEN & v. WANGENHEIM

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

__ Bogenhausen – Nahe Normannenplatz
„quaderlux“. Exklusives Neubauvorhaben. Bereits 60% verkauft.

__ Solln
Historisches Meisterwerk. Faszinierende Villa im eigenen Park.

__ Solln
Bestlage Prinz-Ludwigs-Höhe. Repräsentatives Anwesen in Eleganz.

__ Villenkolonie II Pasing-Obermenzing
Historisches Anwesen. Mit Kultur und Geschichte.

__ Bogenhausen – Herzogpark
Beletage der Extraklasse. Fantastische Blickachsen. Innen wie außen.

__ Baldham
Modern Privacy. Stilvolles Traumhaus am Waldrand.

Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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

GENIESSEN, ENTSPANNEN, FEIERN

EIN SCHÖNER ESSPLATZ bereichert jede Küche – egal ob klein oder groß

FLIESSENDER ÜBERGANG: EIN ESSTISCH, DER DIREKT AN DIE OFFENE KÜCHE ANSCHLIESST. FOTO: AMK

DER KOCHTISCH IST EINE SPANNENDE ALTERNATIVE ZUM COUNTER. *FOTO: NEXT125*

Die besten Partys finden bekanntlich in der Küche statt. Auch das Familienleben konzentriert sich immer mehr um diesen zentralen Ort des Zuhauses. Von der kleinen Theke über den sogenannten Ansatztisch bis zur großen Familientafel in einer offen gestalteten Wohnküche: Essplätze sind Treffpunkte zum Genießen, Entspannen, Verweilen, Austauschen und Feiern – für viele inzwischen auch ein Platz für das Homeoffice oder die Schularbeiten. Je nach Größe gibt es verschiedenste Lösungen. Angefangen bei der kleinen Küche – auch hier ist schon einiges möglich: Wie wäre es zum Beispiel mit einem ausziehbaren Tisch? Er lässt sich in den Schubladenbereich eines Küchenschranks integrieren. Mit 80 Zentimetern Auszugstiefe schafft er temporär Platz für die Zubereitung von Speisen, das Ausstechen von Keksen oder ein kleines Frühstück oder Abendessen zu zweit. Durch seine schwebende Konstruktion kann der Raum unter dem Auszug im Schrank genutzt werden. Smart und platzsparend sind natürlich auch ein Wandklapptisch mit Klappstühlen – wenn benötigt, wird daraus eine Bistroecke für eine kleine Mahlzeit, die im Anschluss wieder „weggepackt" werden kann.

Wenn es die Raumgröße zulässt, spricht vieles für das Konzept der zentral platzierten Kochinsel – als Raumteiler, Frühstückstheke oder Buffet. Die Tresenstühle werden bei Nichtgebrauch einfach darunter geschoben, wodurch die Lauffläche in der Küche wieder frei wird. Neuester Trend in der Küchengestaltung ist der sogenannte Kochtisch – mit einer rund 1,3 Zentimeter starken Arbeitsplatte mit integrierter Kochstelle kommt er nicht so wuchtig daher wie ein Counter, ist aber mindestes ebenso kommunikativ – denn Kochen und Essen gehen hier fast Hand in Hand. Eine weitere Neuheit und auf jeden Fall ein Hingucker in jeder Küche sind sogenannte Ansatztische. Sie schließen sich mit eckiger oder runder Tischplatte sowie einem stylishen Tischbein an eine Zeile oder einen Counter an: So wird die klare Linienführung der Küche unterbrochen, die Planung aufgelockert und um ein Designelement beziehungsweise eine Ablage oder Arbeitsfläche erweitert. Wer mehr Platz in der Küche hat, holt sich mit einer (Eck-)Bank plus Esstisch Retro-Charme in die eigene Küche – natürlich modern interpretiert. Auf Bänken sitzt es sich einfach supergemütlich – fast wie im Wirtshaus. Und wenn man zusammenrückt, haben auch mehr Gäste Platz als auf Stühlen. Hübsche Kissen mit saisonal wechselnden Motiven, von Blumenmustern bis zu Streifen oder Karos, bringen zusätzlich eine interessante Designkomponente in die Essecke.

AUF EINER BANK AM ESSPLATZ SITZT ES SICH ÄUSSERST GEMÜTLICH. *FOTO: POPSTAHL / JOHANN EHLHARDT MB-ZWO.D*

DIE TRESENLÖSUNG SCHAFFT EINEN KLEINEN KOMMUNIKATIVEN BEREICH MIT BLICK AUF DAS KOCHGESCHEHEN. ° *FOTO: LEICHT*

EIN KLEINER PLATZ FÜR HOMEOFFICE & CO PASST IN JEDE KÜCHE. *FOTO: AMK*

EIN SOGENANNTER ANSATZTISCH IST EIN INTERESSANTES DESIGNELEMENT IN DER KÜCHE. *FOTO: NEXT125*

Während früher die Küche komplett vom Essbereich abgetrennt war, bezieht die moderne Küchenarchitektur schon den gesamten Raum mit ein. Mit einem richtig großen Esstisch im Anschluss an die offene Küche verschmelzen die Bereiche Kochen und Essen zu einer Erlebnis- und Genusseinheit – wobei gleichzeitig ein fließender Übergang zwischen Wohnen und Kochen entsteht. Für den entsprechenden Sitzkomfort sorgen zum Beispiel bequeme, drehbare Polstersessel mit weichen Veloursbezügen oder klassische Hochlehner mit oder ohne Armlehnen. Wer gerne viele Gäste empfängt, wählt am besten einen ausziehbaren Tisch. Er ist ein Segen bei jedem Familienfest oder Kindergeburtstag und kann auch zur riesigen Arbeitsfläche werden, wenn viele Kochende gemeinsam Gemüse schnippeln oder Plätzchen backen. Ob der Tisch rund oder eckig sein soll, lässt sich nicht so einfach beantworten. Bei einem runden Tisch kann jeder die Mitte des Tisches erreichen – praktisch für Feiertage, denn so lässt sich das Fondue oder Raclette ideal platzieren. Für sehr enge Räume empfiehlt sich eher die ovale Form. Allerdings ist es schwieriger, sie zu erweitern – während bei einem eckigen Tisch einfach ein weiterer dazu gestellt werden kann. Hat man sich schließlich seinen idealen Essplatz geschaffen, heißt es: Einfach hinsetzen, plaudern und sitzenbleiben, solange man will. Nirgendwo ist es gemütlicher als in – oder heutzutage auch: ganz nah bei der Küche.

BARBARA BRUBACHER

MR. LODGE

Capital
MAKLER-KOMPASS
Top-Makler München
★★★★★
Höchstnote für
Mr. Lodge

SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!

Waldtrudering: Exklusives Wohnen - neuwertig - zeitlos - modern

6 Zimmer | ca. 171 m² Wfl.

- Modernes, ansprechendes Wohnkonzept
- Neuwertig, 2021 saniert
- Niedrigenergiehaus A+
- Wärmepumpe
- Fußbodenheizung – auch im Untergeschoss
- Hochwertige Ausstattung mit Schreinereinbauten
- Eichendielenboden und edle Feinsteinfliesen
- Schön eingewachsener Garten
- Sonnige Südwestterrasse
- Grundstück ca. 493 m²
- Einzelgarage und Stellplatz
- u.v.m.

Kaufpreis 1.890.000 €

(Käuferprovision: 2,975% inkl. MwSt.)

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Wärmepumpe | Energiebedarf: 25,10 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse A+ | Baujahr 1974

Harlaching: Attraktive 3-Zimmer Wohnung - Neubau

ca. 116 m² Wfl.
Erstbezug, EG, Südwestterrasse, Gartenanteil ca. 160 m²
TG-Einzelstellplätze möglich | Baujahr 2024

Kaufpreis: 1.795.000 €

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Wärmepumpe
Energiebedarf: 28,34 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse A+ | Baujahr 2024

Harlaching: 2-Zimmer Neubauwohnung in Bestlage

ca. 65 m² Wfl.
Erstbezug, EG, Terrasse, Gartenanteil ca. 50 m²
TG-Einzelstellplatz möglich | Baujahr 2024

Kaufpreis: 985.000 €

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben:Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Wärmepumpe
Energiebedarf: 28,34 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse A+ | Baujahr 2024

Bogenhausen: Attraktive 3,5-Zimmer Wohnung

ca. 98 m² Wfl.
Frei, 2. OG, Balkon, Wellnessbereich im Haus
TG-Einzelstellplatz möglich | Baujahr 1970

Kaufpreis: 760.000 €

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
Energiebedarf: 188,00 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse F | Baujahr 1970

Unterschleißheim: Sonniges Reihenmittelhaus

5 Zimmer | ca. 139 m² Wfl.
Frei, Westterrasse, Grundstück ca. 242 m²
Einzelgarage möglich | Baujahr 1969

Kaufpreis: 870.000 €

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas E
Energiebedarf: 176,9 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse F | Baujahr 1969

Obermenzing: 4-Zimmer Maisonette Traum in ruhiger Lage

ca. 128 m² Wfl.
Frei, 1. OG, Balkon, offener Wohn-Essbereich ca. 45 m²
TG-Einzelstellplatz möglich | Baujahr 2018

Kaufpreis: 1.198.000 €

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Wärmepumpe
Energiebedarf: 14,20 kWh/(m²*a) | Energieeffizienzklasse A+ | Baujahr 2018

IHRE IMMOBILIE VERDIENT DEN BESTEN PREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und eine erste Einschätzung über den Wert Ihrer Immobilie bekommen? Ich berate Sie gerne persönlich.

Norbert Verbücheln
Geschäftsführer

Tel. 089 340 823-16 | norbert.verbuecheln@mrlodge.de

INDUSTRIEDENKMAL NEU GEDACHT

Die ALTE SUPPENWÜRZE IM ALLACHER DIAMALT-GELÄNDE wird zum lebendigen Campus

DIE ALTE SUPPENWÜRZE IM DIAMALT-GELÄNDE WURDE REVITALISIERT. *FOTOS: 1000 SATELLITES GMBH*

SO GEHT NEW WORK: ARBEITSPLÄTZE IN RÄUMLICHKEITEN IM FRISCHEN INTERIOR DESIGN.

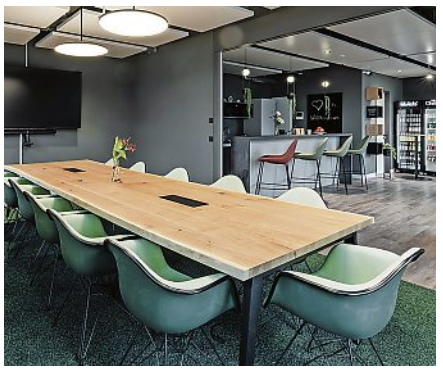
Mit viel Liebe zum Detail hat die Münchner Optima-Aegidius-Firmengruppe in Allach ein historisches Industriegebäude zu neuem Leben erweckt: Die denkmalgeschützte Alte Suppenwürze – Anfang des letzten Jahrhunderts als Teil der Diamalt-Werke erbaut – hat sich nach Sanierung und Umbau von einem verlassenen und heruntergekommenen Gemäuer in ein Schmuckstück verwandelt. Seit Mai 2024 ist sie fertiggestellt und heißt nun „The Malt": ein lebendiges neues Quartier, das mit seiner besonderen Mischung aus Arbeits-, Wohn-, Veranstaltungs- und Grünflächen die industrielle Vergangenheit des Ortes würdigt und gleichzeitig zukunftsweisende Nutzungskonzepte umsetzt.

Im Rahmen der Allacher Festwoche 2024 präsentierte sich das revitalisierte Herzstück der Diamalt-Werke erstmals den Anwohnern und der Öffentlichkeit – und zeigte, dass der behutsame Transfer in die Neuzeit gut funktioniert hat. „Unter der Federführung der Architektin Mitra Kashani ist es uns gelungen, das geschichtsträchtige Gebäude in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz und unter Beibehaltung besonderer Fabrikdetails zu neuem Leben zu erwecken", so die beiden geschäftsführenden Gesellschafter der Optima-Aegidius-Firmengruppe, Ulf D. Laub und Jens C. Laub, beim Tag der offenen Tür zur Eröffnung. Die Geschichte der Diamalt AG dürfte vielen Münchnern nicht so präsent sein: Das Unternehmen wurde 1902 gegründet und prägte bis zur Schließung des Werks 1994 die Allacher Orts- und Industriegeschichte. Das Unternehmen produzierte Malzextrakt, das als Backhilfsmittel eingesetzt wurde und zur industriellen Herstellung von Backwaren beitrug – und begründete damit schon vor dem Ersten Weltkrieg den weltweiten Erfolg von Diamalt. In der breiten Bevölkerung wurde das Unternehmen durch seine Malzbonbons bekannt. Aber auch Pralinen, Speiseeis und Suppenprodukte sowie der Grundstoff für Ovomaltine, ein Kakaopulver ohne Zuckerzusatz, dafür mit viel Malz, wurden hergestellt.

Nach 30 Jahren Dornröschenschlaf ist das ehemalige Diamalt-Gelände – für manche das Wahrzeichen Allachs – nun wieder zum Leben erwacht und präsentiert sich als moderner Campus mit Raum für Büros und kreative Ideen. Von Anfang an mit dabei ist der Flex-Office-Anbieter 1000 Satellites mit Standorten in Hamburg, München und der Rhein-Neckar-Region, der hier Arbeitsplätze, Coworking Spaces, Meetingräume und Eventflächen bietet – mit modernen Arbeitswelten, die Tradition und Innovation harmonisch miteinander verbinden. Wer als Freiberufler kreative Freiräume sucht, als Team produktive Meetingräume benötigt oder als Unternehmen einen Raum für Veranstaltungen mit Charakter plant – all das ist in dem revitalisierten Baudenkmal möglich. „Wir sind stolz darauf, Mieter der ersten Stunde im The Malt zu sein und mit unserem dezentralen Coworking-Konzept den pendelnden Mitarbeitern aus Allach und Umgebung einen perfekten Arbeitsplatz in Wohnortnähe zu bieten und diesen wunderbaren Ort mit Leben zu füllen", kommentierte Gregory von Abendroth, 2. Geschäftsführer der 1000 Satellites GmbH, zur Eröffnung auf LinkedIn. Die Arbeitsflächen sind mehr als außergewöhnlich und bieten eine authentische Loftatmosphäre mit großzügigen Raumhöhen, imposanten Fensterfronten und dem typischen Industrie-Look, garniert mit einem schickem Interior Design mit viel Weiß, Grau, Holz und spannenden Details von Grünpflanzen bis zu stylishen Leuchten und Mobiliar. An über 70 Arbeitsplätzen und einem Open Space findet hier jeder seine passende Workbase. Dazu gibt es Teamräume mit verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten in verschiedenen Größen – etwa den Besprechungsraum Diamalt für bis zu acht Personen bis Meeting-Space Lohwald für bis zu zwölf Personen. Dieser kann sogar zu einem großen Raum mit Café erweitert werden. Ein Innovation Space für bis zu 20 Personen inklusive eigener Teeküche sowie ein Collaboration Space für bis zu 60 Personen mit Tribüne und professioneller Licht- und Tontechnik runden das New-Work-Konzept ab.

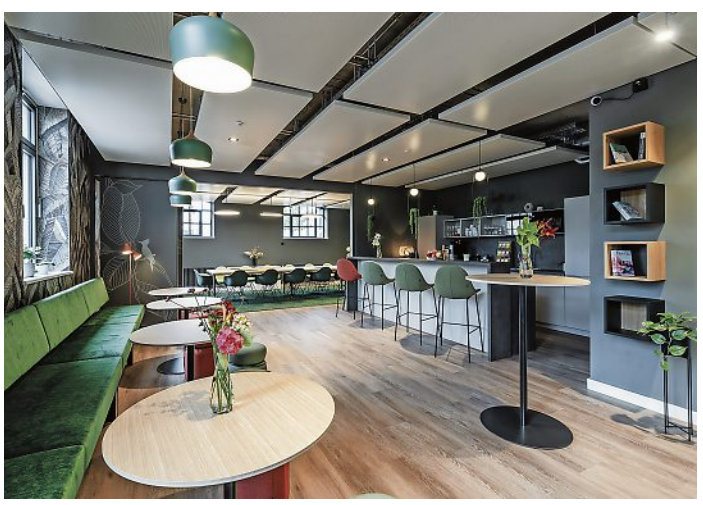
BARBARA BRUBACHER

DAS NEUE ENSEMBLE IN ALLACH BIETET GRÜNE FREIFLÄCHEN.



DER MEETINGRAUM LOHWALD BIETET PLATZ FÜR GRÖSSERE MEETINGS ODER TAGUNGEN.

IM INNEREN FINDEN SICH MODERNE ARBEITSWELTEN – VOM OPEN SPACE BIS ZU KLEINEREN MEETINGRÄUMEN UND GROSSEN KONFERENZBEREICHEN.



DAS STYLISH GESTALTETE CAFÉ EIGNET SICH FÜR INFORMELLE MEETINGS ODER DIE MITTAGSPAUSE.

Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Für unsere Beständigkeit und Zuverlässigkeit wurden wir 2023 vom SZ Institut in Kooperation mit der Creditreform Rating AG ausgezeichnet: Im Baubranchen-Ranking der besten und sichersten Unternehmen Deutschlands gehört die DEMOS im Bereich Bauträger bundesweit zu den 50 Top-Unternehmen – und das als einziges großes Bauträgerunternehmen Münchens!

München-Feldmoching

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 34 m² bis ca. 101 m²

Mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse

Lage direkt am Quartierspark

Nahezu alle Eigentumswohnungen mit Südausrichtung und Parkblick

Lassen Sie sich jetzt vormerken

EA-B: in Vorbereitung

Verkaufsstart in Kürze

München-Aubing

Preisbeispiele

2-Zi.-Whg., ca. 60 m² Wfl., € 601.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 96 m² Wfl., € 832.000,-

Nur noch eine 4-Zi.-Whg. verfügbar:
4-Zi.-Whg., ca. 110 m² Wfl., € 936.000,-

EA-B: Bj. 2023, 14,2 kWh/m²a, eco-Strom, EEK A+

Objekt im Bau

München-Perlach

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 33 m² Wfl., € 318.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 53 m² Wfl., € 472.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 78 m² Wfl., € 622.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 109 m² Wfl., € 889.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Perlach

Angaben des vorläufigen Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020: in Vorbereitung

Verkaufsstart erfolgt

Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: **www.demos.de | 089 / 231 73 200**

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

DEMOS®

PLATZSPAREND, ERGONOMISCH, OPTIMIERT: DIE FRANKFURTER KÜCHE VON MARGARETE SCHÜTTE-LIHOTZKY VON 1926 STELLTE EINEN MEILENSTEIN IN DER KÜCHEN-EVOLUTION DAR.
FOTOS: FRANZISKA HORN

DIESE EINBAUKÜCHE FÜR DIE UNITÉ D'HABITATION IN MARSEILLE WURDE VON LE CORBUSIER ERDACHT, MIT INPUT VON ARCHITEKTIN CHARLOTTE PERRIAND.

KOCHEN IM GEIST DER ZEIT

Die neue Ausstellung „KITCHEN CULTURE" IN DER PINAKOTHEK DER MODERNE MÜNCHEN lenkt den Blick auf 100 Jahre Küchengestaltung.

Am Anfang war die Feuerstelle … und bis zur heutigen Hightech-Küche verzeichnet die Evolution des heimischen Herds zahlreiche Wandlungen. Auf die Entwicklung der letzten 100 Jahre lenkt die Münchner Ausstellung „Kitchen Culture – von der ersten Einbauküche bis zur individuell konfigurierten Küche" den Fokus, seit November ist sie in den Räumen der Pinakothek der Moderne zu sehen. Insgesamt 20 Küchen zählen zum Archiv der Neuen Sammlung, mit 120.000 Exponaten eine der größten Designsammlungen weltweit.

Mit Kennerblick kuratiert und kompakt arrangiert, so verweisen die acht aufgebauten Küchen auf den technischen Stand ihrer Zeit – vor allem aber auch auf den Status quo der jeweiligen gesellschaftliche Entwicklung. Gleich vorneweg fällt dem Besucher eine originale „Frankfurter Küche" ins Auge, entworfen von der Wiener Architektin Margarete Schütte-Lihotzky (1897 – 2000). Als erste Frau überhaupt studierte Schütte-Lihotzky Architektur in Wien, ihre modellhafte Küche steht für eine rationalisierte Hauswirtschaft mit kurzen Wegen und praktischen Vorrichtungen auf begrenztem Raum.

Das Ziel des Modells: Die Arbeitsabläufe optimieren, um so die in der Küche verbrachte Zeit zu reduzieren, denn in den 1920er-Jahren waren viele Frauen berufstätig. Dieser 1926 entwickelte Prototyp und Urtyp der modernen Einbauküche inspirierte sich an der Speisewagenküche und galt als „Labor einer Hausfrau", um dieser die Arbeit zu erleichtern. Rund 10.000-mal wurde diese Modellküche für den Siedlungsbau Ernst May in Frankfurt seriell umgesetzt. Vor dem gesellschaftlichen Hintergrund von Wohnungsnot, Wirtschaftskrise und Armut antwortete das durchdachte, ergonomisch durchdeklinierte Modell auf die Lebensbedingungen der Weimarer Zeit.

Ein paar Schritte weiter eröffnet eine echt französische Cuisine Einblicke in gestalterische Ansätze aus dem Nachbarland: 1947 entwarf Le Corbusier eine Kücheneinheit für die bekannte „Unité d'Habitation" in Marseille, die ebenfalls unter Aspekten wie Effizienz und Wirtschaftlichkeit entstand. Durchaus artverwandt mit der Frankfurter Version, stammte die Grundidee hierfür eigentlich von Kollegin Charlotte Perriand – die Möbeldesignerin brachte häufig modulare und vorfabrizierte Strukturen in ihre Arbeit ein. Auch dieser Vorschlag beantwortete drängende Wohnfragen der Nachkriegszeit und fungiert heute als Spiegel des damaligen Lebensstandards. Etwas spartanisch, jedoch farbfreudig kommt das serielle Küchenmodul der „Eschebach K21" von VEB Küchenmöbel Radeberg daher. Die fröhlich pastellfarben gehaltenen Schrankfronten der DDR-Küche von 1956 täuschen jedoch nicht darüber hinweg, dass der Entwurf mit seinen Pressspanplatten und Resopal-Laminat aus einer kommunistisch geprägten Gesellschaft stammt – auch wenn der gestalterische Hauch von Fifties-Flair für etwas Charme im sozialistischen Alltag sorgte. Nur ein Jahr später entstand die von Arne Jacobsen geplante Küche für die Internationale Bauausstellung Berlin von 1957. Das dänische Modell wurde für Einfamilienhäuser entworfen und wirkt insgesamt großzügiger und eleganter mitsamt dem frei hängendem Dunstabzug und großen Fensteröffnungen.

Den Brückenschlag zu heutigen Standards erbringen Exponate wie die „Werkbank" des bekannten Münchner Designers Herbert H. Schultes, die dieser 1984 als freistehende Metall-Kochinsel für den Hersteller Bulthaup entwickelte. Aus der Coronazeit stammt die „Erlkönig"-Küche mit ihrer schwarzweißen Folie, die einen Küchenblock aus materialsparendem Rahmensystem umspannt, ein Patent von J-Gast. Zuletzt bringt der hochgradig materialsparende „Küchenbaum" (1984) von Stefan Wewerka einen Minimalismus auf den Tisch, der schwer zu unterbieten ist: Rund um ein mannshohes Stahlrohr arrangierte Wewerka Herdplatten, Spülbecken sowie ein paar Haken für Geräte und Geschirr – streng nach dem Motto „weniger ist mehr": Diese künstlerisch wertvolle Installation passt, rank und schlank wie sie ist, in wirklich jede Zimmerecke. FRANZISKA HORN

QUADRATISCH, PRAKTISCH, GUT: DIE SERIELLEN KÜCHENMODULE NAMENS „ESCHEBACH K21" STAMMEN AUS DER DDR. DIE PASTELLIGEN FRONTEN VERLEIHEN EINE FRÖHLICHE ANMUTUNG.

ELEGANT, GROSSZÜGIG, MIT REDUZIERTEN LINIEN: 1957 ENTWARF ARNE JACOBSEN, GROSSMEISTER SKANDINAVISCHEN DESIGNS, DIESE OFFEN GEHALTENE KÜCHE.

VIELFARBIGE TABLETTS AUS DER SAMMLUNG PODLASY KOMPLETTIEREN DIE NEUE DAUERAUSSTELLUNG „KITCHEN CULTURE" IN DER PINAKOTHEK DER MODERNE MÜNCHEN.

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

15366: Gardasee – Gardone Sopra

Großes Stadthaus in Gardone Sopra mit traumhaftem Seeblick, ca. 210 m² Wfl., 2 Dachterrassen, Energieausweis liegt nach italienischem Recht beim Notartermin vor,
KP € 790.000,- provisionsfrei für Käufer

16042: Gardasee – Westküste

Rohbau-DHH mit garantierter Fertigstellung, ca. 384 m² u. 337 m² Wfl., Dachgärten mit jeweils ca. 110 m² u. 70 m², unverbaubarer See- und Bergblick, Pool, EA in Erstellung,
KP € 1,54 Mio. u. € 1,49 Mio. zzgl. 4% Prov. + 22% IVA

16043: Gardasee – Westküste

Rohbau mit garantierter Fertigstellung, 3-Zi.-App. mit großer Terrasse und Garten, unverbaubarer Seeblick, ca. 129 m² Wfl., 230 m² Grund, Pool, EA in Erstellung,
KP 575.000 € zzgl. 4% Prov. + 22% IVA

Bezugsfertig ab Ende 2026

Bezugsfertig ab März 2025

15385: München – Trudering

Großzügige Neubau-DHH in München-Trudering
Ruhige Lage, Baubeginn ab März 2025, Bezug Ende 2026.
Energiesparende Ziegelbauweise und Heizung mit Grundwasserwärmepumpe, Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkett, Einzelstellplätze in der Tiefgarage, formschöne Vollholztreppen, EA-B, EEK-A+, 14,8 kWh/m² a, Grundwasserwärmepumpe

DHH 1: 5 Zimmer, 161,89 m² Wfl., 221 m² Grund, **€ 1.585.000,-**
DHH 2: 5 Zimmer, 161,89 m² Wfl., 207 m² Grund, **€ 1.545.000,-**
– Provisionsfrei für Käufer –

15413: München – Untermenzing

Platz für die Großfamilie – gemütliche Neubauhäuser im Quattrostil
- Luft-/Wasserwärmepumpe mit Kühlfunktion
- Wohnraumlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Wohnzimmer plus 4 weitere Zimmer
- Hobbyraum beheizt • Energieausweis in Erstellung

Haus 1: 131,17 m² Wfl., 170,56 m² Grund, **€ 1.269.000,- zzgl. € 15.000,- Carport**
Haus 2: 131,17 m² Wfl., 148,24 m² Grund, **€ 1.189.000,- zzgl. € 15.000,- Carport**
Haus 4: 131,17 m² Wfl., 169,15 m² Grund, **€ 1.279.000,- zzgl. € 15.000,- Carport**
– Provisionsfrei für Käufer –

16023: München – Solln

Vielfältiges Mehrparteienhaus in München Solln,
Baujahr 1936, 10 Zi., 228m² Wfl., 3 Garagen, EA-B, EEK-G, 224,8 kWh/m²a, Gas-Heizung
KP € 1.650.000,- zzgl. 2,50% Prov.

16025: München – Forstenried

Grundstück ideal für Mehrgenerationenhaus,
bebaubar nach §34 BauGB (wie Nachbarschaft), keine schützenswerten Bäume, 671 m² Grd.,
KP € 1.285.000,- zzgl. 3,57% Prov.

15314: Grafing bei München

Wertiges, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien
in Grafing, Baujahr 1983, 32 Zimmer, 925 m² Wfl., Garage, vermietet, EA-V, EEK-D, 118,5 kWh/m²a, Öl-Heizung,
KP € 3.040.000,- zzgl. 3,57% Prov.

Gerschlauer GmbH – Immobilien · mail@gerschlauer.de · www.gerschlauer.de · Telefon: (0)89 749830-0

SUSTAINABILITY REPORT 2024

Europa treibt GRÜNE IMMOBILIEN voran, Amerika bleibt zurück

Die 4000 Immobilienexperten aus aller Welt können nicht irren, denn ihre Aussagen führen im neuen „Sustainability Report 2024“, herausgegeben vom Britischen Berufsverband der Immobilienfachleute Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), zu mitunter deutlich übereinstimmenden Ergebnissen. Der Bericht beleuchtet die anhaltenden Trends und Herausforderungen in der globalen Immobilienbranche, insbesondere im Hinblick auf nachhaltige Gebäude und ESG-Investitionen. Dabei wird erneut ersichtlich, dass Europa bereits zum dritten Mal als Vorreiter bei der Investorennachfrage nach grünen Immobilien agiert, während Amerika das Schlusslicht bildet.

Steigende Investorennachfrage in Europa

In Europa verzeichnen 68 Prozent der Befragten eine wachsende Investorennachfrage nach grünen Gebäuden, was deutlich über dem globalen Durchschnitt von 50 Prozent liegt. Besonders in Deutschland sticht die Entwicklung hervor: Hier berichtet über ein Drittel der Befragten von einem deutlichen Nachfragezuwachs. Anders gestaltet sich die Situation in Amerika, wo über die Hälfte der Befragten in dieser Region angibt, keine Veränderung in der Investorennachfrage bemerkt zu haben.

Wertsteigerung und Mietaufschläge

Der Report untersucht bei grünen Gebäuden im Wesentlichen drei Komponenten: CO_2-Bilanz, Energie- und Ressourceneffizienz sowie die erreichten Zertifizierungen für nachhaltiges Bauen.

Die Resultate aus den zu untersuchenden Kriterien münden in den Sustainable Building Index

Je besser die Kriterien erfüllt sind, desto höhere Mieten und gesteigerte Marktwerte können erzielt werden. Weltweit berichten dies 44 Prozent der Befragten und in Deutschland bestätigen das mehr als die Hälfte. Bei den Kapitalwerten zeigt sich ein ähnliches Bild: 52 Prozent der deutschen Teilnehmer erkennen höhere Werte für nachhaltige Immobilien, was die Attraktivität dieser Objekte unterstreicht. Besonders starke Preisaufschläge werden im Nahen Osten und in Afrika registriert, wo 64 Prozent der Experten von höheren Marktwerten berichten. Auch in der APAC-Region und Europa ist dieser Trend ausgeprägt. Treibende Kräfte werden in den ambitionierten Dekarbonisierungszielen der Europäischen Kommission im Rahmen des Green Deals verortet. Angesichts der zunehmenden Risiken des Klimawandels erkennen immer mehr Akteure die Bedeutung von Resilienz und Klimaanpassung. Im Nahen Osten und in Afrika stufen 40 Prozent die Widerstandsfähigkeit gegenüber extremen Wetterbedingungen als wesentlichen Faktor ein. In Europa und Deutschland ist dieses Bewusstsein ebenfalls gestiegen, jedoch bleibt hier, aber auch global, noch Luft nach oben. Nur ein Viertel der Teilnehmenden halten Resilienz für einen entscheidenden Aspekt.

DAS BIQ SETZT ALS WELTWEIT ERSTES GEBÄUDE MIT EINER BIOREAKTORFASSADE NEUE MASSSTÄBE. IN GLASELEMENTEN SEINER „BIOHAUT“ WERDEN MIKROALGEN GEZÜCHTET, DIE ZUR ENERGIEERZEUGUNG GENUTZT WERDEN UND GLEICHZEITIG DIE STEUERUNG VON LICHT UND SCHATTEN KONTROLLIEREN KÖNNEN. *FOTO: IBA HAMBURG*

Barrieren für grüne Baupraktiken

Der größte Handlungsbedarf für grüne Gebäude besteht im Bausektor. Er verantwortet zirka 40 Prozent des weltweiten Kohlendioxid-Ausstoßes. Dennoch sehen die Umfragebeteiligten immer noch zu hohe Barrieren, um nachhaltiger zu bauen. Dabei stellen die Anfangskosten weltweit die größte Hürde dar. Zusätzlich erschweren Fachkräftemangel, Wissenslücken und unzureichende Schulungen die Umsetzung grüner Baupraktiken. Ein weiteres Hindernis ist die unzureichende Berücksichtigung von Biodiversität: Weltweit berücksichtigen offensichtlich weniger als 50 Prozent der Bauprojekte die Auswirkungen auf die Artenvielfalt.

Während Europa eine Führungsrolle einnimmt, bleibt in anderen Regionen Nachholbedarf, insbesondere in Amerika. Um die Netto-Null-Ziele bis 2050 zu erreichen, sind jedoch umfassendere Maßnahmen erforderlich.

MÜNCHENS ERSTES BÜROGEBÄUDE AN DER ELSENHEIMER STRASSE KOMBINIERT STAHLBETON MIT HOLZ IM TRAGWERK BEZIEHUNGSWEISE IN KONSTRUKTIVEN BAUTEILEN. *VISUALISIERUNG: OLIV ARCHITEKTEN*

AUCH DER 3D-DRUCK FINDET IM HAUSBAU ZUNEHMEND ANWENDUNG. EINE REICHHALTIGE BEGRÜNUNG ERGÄNZT DIE NACHHALTIGKEIT DES GEBÄUDES. *FOTO: DANIST SOH / UNSPLASH*

DIE BEIDEN GRÜNEN WOHNTÜRME „BOSCO VERTICALE“, GEPLANT VON STEFANO BOERI, SIND DER INBEGRIFF GRÜNER ARCHITEKTUR UND GELTEN ALS ERSTE WAHRZEICHEN FÜR MAILANDS FORTSCHRITTLICHE BAUWEISE. *FOTO: THOMAS LEDL / WIKIPEDIA*

Fazit und Ausblick

Neben der Reduktion von Kohlenstoffemissionen und der Anpassung an Klimarisiken müssen auch Themen wie Biodiversität und Materialwiederverwertbarkeit stärker in den Fokus gerückt werden. Nachhaltige Immobilien bleiben ein zentraler Bestandteil des globalen Übergangs zu einer umweltfreundlicheren Wirtschaft.

KELLY KELCH

walser..

Immobilie als LebensWert

Rarität im Herzogpark – Erfolgreich verkauft!

Wir kennen den Wert Ihrer Immobilie! Vertrauen Sie auf 40 Jahre Erfahrung
und genießen Sie einen sorgenfreien Verkaufsprozess.

Walser macht´s! Telefon 089 / 66 59 643

Au-Haidhausen

Exklusiver Terrassentraum in ruhiger Lage, ca. 157m² Wfl., 4 Zimmer plus XL-Terrasse, 2. OG, Lift von TG bis zur Wohnung, bodentiefe Fenster, 2 Bäder, hochwertiger Parkettboden, komfortabler TG-Einzelstellplatz u.v.m.

Kaufpreis € 2.760.000,-

zzgl. TG-Stellplatz € 60.000,-, zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.
Energiebedarfsausweis: 74,2 kWh/(m²·a), Fernwärme, Klasse B, Baujahr 2023
Abbildung: Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators

Großzügige Familienhäuser zwischen Lerchenau & Fasanerie

4,5 Zimmer, ca. 121 m² bis ca. 158 m² Wfl.
Hochwertige Ausstattungsdetails
Tlw. inkl. Sauna, große & sonnige Gärten
Grundwasser-Wärmepumpe & Photovoltaik

Kaufpreise ab € 1.199.000,-

Keine Käuferprovision, Kaufpreise zzgl. TG-Stellplatz ab € 34.900.-,
Energieausweis in Vorbereitung, Abbildung: Künstlerische Darstellung aus Sicht des Illustrators

BEZUGSFERTIGER NEUBAU IN FÜRSTENFELDBRUCK

Grün & ruhig, Wärmepumpe & Photovoltaik! KfW-40, förderfähig, 5% AfA!

2-Zi.-Garten-Wohnung, ca. 52 m² Wfl. inkl wertiger Küche € 429.900,-
Energiebedarfsausweis: 11,6 kWh/(m²·a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

4-Zi.-Wohnung, ca 94 m² Wfl., ca. 143 m² Privatgarten € 799.900,-
Energiebedarfsausweis: 14,7 kWh/(m²·a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

3-Zi.-Dachterrassen-Wohnung ca. 102 m² Wfl., inkl. Küche € 998.900,-
Energiebedarfsausweis: 10,0 kWh/(m²·a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

Keine Käuferprovision, Kaufpreise zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900.-

walser..
Immobilie als LebensWert

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE IMMOBILIE!

Hier können Sie direkt einen Wunschtermin vereinbaren!

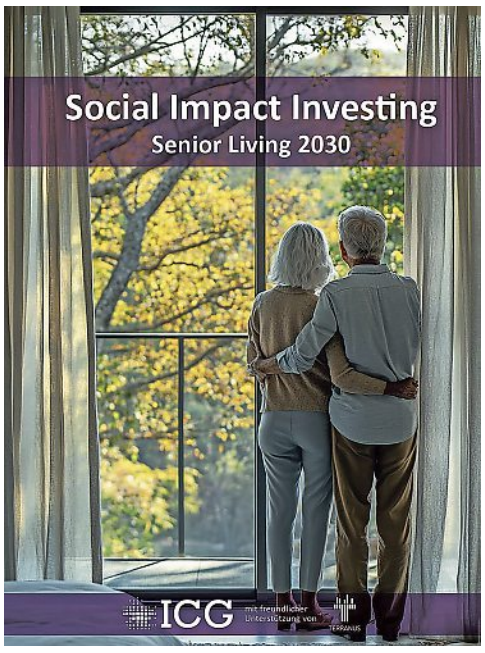
walser immobiliengruppe I Telefon 089 / 66 59 60 I info@walser-immobiliengruppe.de I www.walser-immobiliengruppe.de

DRINGENDE NOTWENDIGKEIT DES HANDELNS

Zur Förderung altersgerechten Wohnens unterstützt ein NEUER LEITFADEN DES INSTITUTS FÜR CORPORATE GOVERNANCE (ICG)

Der Bedarf an altersgerechten Wohnungen in Deutschland wächst stetig. Nach Angaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) gibt es aktuell lediglich 560.000 barrierearme Wohnungen, während bereits 18 Millionen Menschen über 65 Jahre alt sind. Es wird erwartet, dass bis 2050 die Zahl auf 27 Millionen steigt. Ein Drittel dieser Generation lebt in Ein-Personen-Haushalten und oft in zu großen und nicht barrierefreien Wohnungen. Demgegenüber steht eine Finanzierungsmisere des Staates, für den notwendigen Ausbau von seniorengerechtem Wohnraum zu sorgen. Diesem Problem rückt der Leitfaden „Social Impact Investing – Senior Living 2030" des Instituts für Corporate Governance (ICG) mit konkreten Lösungswegen zu Leibe. Etwa durch institutionelle Investoren, die nachhaltige und ESG-konforme Anlageformen suchen. Generell definiert die Handlungshilfe klare Anforderungen an altersgerechte Wohnprojekte – von barrierefreien Grundrissen über die Ausstattung bis hin zur Integration in ein seniorenfreundliches Wohnumfeld. Dabei berücksichtigt er auch die finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppe: Rund 60 Prozent der alleinstehenden Senioren verfügen über ein monatliches Nettoeinkommen von weniger als 2000 Euro. Dennoch zeigen Berechnungen, dass moderne, altersgerechte Neubauwohnungen zu Netto-Kaltmieten von 15 Euro pro Quadratmeter in Mittelstädten realisierbar sind. Eine klare Taxonomie, die Projekte objektiv bewertet, könnte Transparenz schaffen und Investitionen gezielt lenken. Ergänzend schlägt der Leitfaden politische Maßnahmen wie zinsgünstige Darlehen, Steuervergünstigungen und vereinfachte Genehmigungsverfahren vor. Auch die Aufnahme von Sondergebieten für Senior-Living-Projekte in die Baunutzungsverordnung könnte den dringend benötigten Ausbau vorantreiben.

KELLY KELCH



DER LEITFADEN „SOCIAL IMPACT INVESTING – SENIOR LIVING 2030" ZEIGT EINE VIELZAHL AN MÖGLICHKEITEN AUF, WIE ALTERSGERECHTES WOHNEN UNSERE SOZIALSYSTEME ENTLASTEN KANN
COVER: ICG

BIS 2050 SOLLEN SCHÄTZUNGSWEISE ÜBER 27 MILLIONEN MENSCHEN ÜBER 65 JAHRE ALT SEIN UND IN TEILEN IN ZU GROSSEN, NICHT ALTERSGERECHTEN WOHNUNGEN LEBEN.
FOTO: ULRICH DERBOVEN / UNSPLASH

NACHHALTIGE ARBEITSWELTEN IM „VERTICAL GARDEN"

Eine NEUE GEWERBEIMMOBILIE in München punktet mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Die Attraktivität gegenwärtiger und zukünftiger Büroimmobilien steht und fällt zunehmend mit ihrer Erfüllung hinsichtlich ESG-konformer Auflagen und natürlich mit einer guten Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel. Bei den Neubauten wird hier besonders genau hingeschaut, wie das jüngste Beispiel des Gewerbestandortes am Frankfurter Ring 143 in München beweist. Hier legt die Hammer AG bei ihrer neuen Gewerbeimmobilie „Vertical Garden" großes Augenmerk auf eine nachhaltige Bauweise und beauftragte dafür die Planer von Oliv Architekten, die bereits mit dem Büroensemble TRI eines der ersten Holzhybrid-Bürogebäude in München realisierten. Der Entwurf von Vertical Garden sieht eine knapp 10.000 Quadratmeter große Fläche für Gewerbe und Büro vor, die mit modernster Technik und üppiger Bepflanzung ausgestattet sein wird. Letzteres zeigt sich beispielsweise in der für Mieter nutzbaren Dachterrasse oder anhand vertikal begrünter Balkone. Beides sorgt für einen kühlenden Effekt und eine effizientere Bewirtschaftung des Gebäudes. Für eine klimaschonende Bauweise kamen ein emissionsarmer Beton sowie Spannbetonhohldielen zum Einsatz. Der Einsatz von Fotovoltaik-Modulen und Fernwärme flankieren den nachhaltigen Gedanken. In der Konsequenz strebt der Bauherr eine LEED-Platin-Zertifizierung, einen KfW-40-Standard und die EU-Taxonomie-Konformität an.

Ein weiterer Pluspunkt sind die heute so wichtigen flexiblen Arbeitsflächen. Hier ließen die Architekten für die künftigen Mieter mit fünf individuell konfigurierbaren Nutzungsbereichen und einer Flächenteilbarkeit ab 350 Quadratmetern individuellen Spielraum. Schlussendlich sichert die nahe gelegene Trambahn-Station oder die gebäudeeigenen Tiefgaragen für 83 Stellplätze eine gute Erreichbarkeit.

KELLY KELCH

FÜR DIE ZUKÜNFTIGE GEWERBEIMMOBILIE „VERTICAL GARDEN" AM FRANKFURTER RING WURDE VOR WENIGEN TAGEN DIE BAUGENEHMIGUNG ERTEILT.
VISUALISIERUNGEN: FFR143 GMBH & CO. KG

AUF RUND 10.000 QUADRATMETERN VERTEILEN SICH FLÄCHEN FÜR BÜRO UND GEWERBE SOWIE TIEFGARAGE

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

München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:
2-Zi.-Whg., EG, ca. 70,7 m² Wfl. € 675.000,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 87,6 m² Wfl. € 895.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 75,2 m² Wfl. € 760.000,-

Besuchen Sie uns zum Tag der offenen Tür:
8. und 9. Februar 2025 von 9 bis 15 Uhr
am Grundstück in der
Friedenspromenade 10 in 81827 München

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

München - Berg am Laim
Trainsjochstraße 6, 81825 München

Wohnungsbeispiele Mehrfamilienhaus:
3-Zi.-Whg., EG, ca. 95,0 m² Wfl. € 967.800,-
1-Zi.-Whg., OG, ca. 41,5 m² Wfl. € 459.800,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 87,5 m² Wfl. € 895.000,-

Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik
EA-B in Vorbereitung

Einfamilienhaus mit Einzelgarage:

UG/EG/OG, ca. 210 m² Wfl. € 1.879.000,-
EA-B in Vorbereitung

München – Berg am Laim
Kranzhornstraße 9, 81825 München

Wohnungsbeispiele:
3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m² Wfl. € 749.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m² Wfl. € 679.000,-
2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m² Wfl. € 469.000,-

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

EA-B in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

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

DIE QUAL DER STEINEWAHL

Welcher BAUSTEIN DER RICHTIGE IST, entscheiden seine Eigenschaften

Fast drei Viertel der Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Deutschland aktuell in Massivbauweise errichtet. All jene Eigenheimbauer standen am Anfang vor der Wahl der Steinart mit ihren spezifischen Eigenschaften. Die klassische Variante sind Mauerziegel aus Lehm beziehungsweise Ton, die seit über 9500 Jahren bereits im Einsatz sind. Sie bieten bautechnisch, bauphysikalisch und baubiologisch günstige Eigenschaften. Der nachhaltige und wiederverwertbare Baustoff ist nicht nur langlebig und wirtschaftlich, er ist in Sachen Brandschutz, Isolierung, Feuchtigkeitsregulierung und Schallschutz immer noch eine gute Wahl. Lediglich der hohe Energiebedarf bei der Herstellung trübt die Ökobilanz. Vor allem Vormauerziegel, die sichtbar bleiben (zum Beispiel als Klinkerfassade), werden bei sehr hohen Temperaturen gebrannt, um den Umwelteinflüssen standhalten zu können. Hintermauerziegel, die verputzt werden, sind daher klimafreundlicher. In der modernen Variante als Hohl- oder Lochziegel erfüllt der Stein selbst zeitgemäße Wärmedämmstandards des Gebäudeenergiegesetzes.

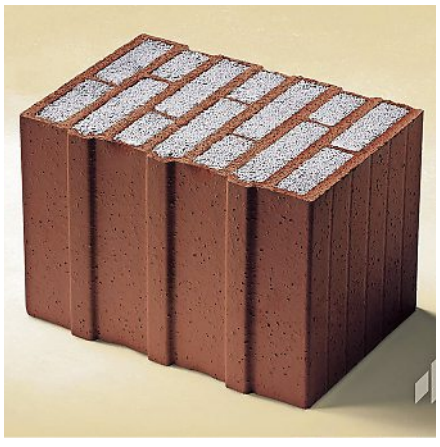
MAUERZIEGEL IN DER ZEITGEMÄSSEN VERSION ALS HOHLZIEGEL IST DER AM HÄUFIGSTEN GEWÄHLTE BAUSTEIN.
FOTO: PIXABAY / RALPHS_FOTOS

KALKSANDZIEGEL ERLAUBT DÜNNWANDIGE TRAGEKONSTRUKTIONEN. SEINE GERINGE GRÖSSE WIRKT SICH ALLERDINGS AUF DIE BAUZEIT AUS.
FOTO: PIXABAY / NEELAM279

Eine häufige Wahl beim Hausbau trifft die Porenbetonsteine (Ytong-Steine). Sie bestehen aus einem porigen, mineralischen Baustoff mit geringer Dichte aus Branntkalk, Wasser und Quarzsand oder Flugasche, sind daher leichtgewichtig und lassen sich sehr leicht verarbeiten. Sie werden mit wenig Mörtel verbaut und bieten eine sehr gute Wärmedämmung, sind also die beste Wahl, wenn es um Energieeffizienz- und Passivhäuser geht. Wer mit Porenbeton arbeitet, benötigt allerdings zusätzlichen Schallschutz sowie einen guten Feuchtigkeitsschutz.

Zu den herausragenden Eigenschaften von Kalksandstein – industriell als Kalksandziegel beziehungsweise Sandsteinziegel aus Branntkalk, Quarzsand und Wasser unter Sattdampfdruck ausgehärtet hergestellt – gehören neben seinen hohen Schallschutzwerten und gutem Brandschutz die dafür ursächliche hohe Festigkeit und Dichte, die dünnwandige Tragekonstruktionen ab 11,5 Zentimetern Wanddicke erlauben. Der Raumgewinn wird jedoch durch zusätzlich notwendige Dämmung relativiert, da Kalksandstein nur mäßige Wärmedämmwerte vorzuweisen hat. Dafür sorgt das Material für eine ausgeglichene Raumtemperatur. Wegen der Materialdichte lässt sich der Kalksandstein allerdings nur schwer bearbeiten.

Mit Vorsicht zu genießen sind Leichtbetonsteine, die dank der Untermischung von stark porösem Gestein (Blähton, Blähglas, Blähschiefer oder Bimsstein) leicht zu verarbeiten sind und ihre Leichtigkeit aus geringerer Dichte beziehungsweise feinsten Luftporen beziehen. Die daraus hergestellten Hohlblocksteine sind sehr fest und tragfähig bei sehr guten Wärmedämmwerten, doch mangelt es ihnen an Schallschutz. Da sie eine geringere Beständigkeit und hohe Empfindlichkeit gegen Witterungseinflüsse aufweisen, neigen sie auch zu Rissbildungen. Die Fassaden benötigen also eine besondere Verkleidung.



MODERNES BAUMATERIAL BEGEGNET MATERIALDEFIZITEN IN MISCHFORMEN: WÄRMEDÄMMZIEGEL MIT INTEGRIERTER NATÜRLICHER UND MINERALISCHER PERLITEFÜLLUNG.
FOTO: WIENERBERGER

Kluge Abwägung

Herkömmlicher Beton mit hoher Dichte aus Zement, Sand, Kies und anderer Gesteinskörnung härtet indes stabiler, solider, tragfähiger, beständiger und widerstandsfähiger zu Hohlblöcken aus. Er punktet genauso beim Brandschutz wie bei der Schallisolierung. Allerdings hapert es bei der Feuchtigkeitsregulierung, Wärmedämmung sowie aufgrund der energieintensiven Zementherstellung bei der Ökobilanz.

Relativ jung ist die Herstellung von Hüttensteinen aus bei der Stahlerzeugung abfallenden Hochofenschlacke. Granuliert als Hüttensand wird sie mit Kalk, Schlackenmehl oder Zement und Wasser gemischt zu Steinrohlingen gepresst. An der Luft oder unter Dampf ausgehärtet, weisen Hüttensteine bei hohem Brandschutz und guter Schallisolierung eine hohe Festigkeit, Tragfähigkeit und Rissbeständigkeit auf. Sie sind allerdings sehr schwer und ihre Bearbeitung ist relativ aufwendig.

Bei der Wahl der richtigen Bausteine spielen der architektonische Entwurf mit seinen Anforderungen ans Mauerwerk sowie die Lage des Baugrundstücks die entscheidenden Rollen. Zu achten ist zudem auf die qualitativ hochwertige Herstellung der Baustoffe.

REINHARD PALMER

JA NACH ENTWURF ERFORDERN BAUWERKE NICHT SELTEN EINE KOMBINATION AUS VERSCHIEDENEN MATERIALIEN. DER WAHL DER BAUSTOFFE MUSS ENTSPRECHEND ETWA MIT ZUSÄTZLICHER WÄRMEDÄMMUNG ODER MIT SCHALLSCHUTZ BEGEGNET WERDEN.
FOTO: PIXABAY / HANS

THE //VIEW

DAS PENTHOUSE IN MÜNCHEN

//LOCATION

// Höchstes Penthouse in München
// Unvergleichbarer Weitblick
// 360° Panorama Dachterrasse

//BENEFITS

// Exklusivität
// Sicherheit
// Understatement
// Unique
// Autark

//FACTS

// Rund 300 m² über zwei Geschosse
// Schlafzimmer mit en Suite Bad und eigener Terrasse
// Großzügige Raumgestaltung, luxuriöse Ausstattung
// Raumhöhen bis 4,50 m
// Smart Home

PROVISIONSFREI ZU KAUFEN
//Preis auf Anfrage
Energiausweis in Vorbereitung

ROHRER
IMMOBILIENMAKLER SEIT 1919

//CONTACT

Rohrer Immobilien GmbH
Lessingstraße 9 | 80336 München

Reinhard Rollmann
Tel. 089 54304-172
rollmann@rohrer-immobilien.de

Dominik Hafner
Tel. 089 54304-156
hafner@rohrer-immobilien.de

WOHNEN IN HOLZ UND PAPPE

Das **MODULARE WIKKELHOUSE** ist ein vollständig recyclebares **TINY-HOUSE**

Das Amsterdamer Atelier Fiction Factory war bei der Namensgebung pragmatisch: Wikkelhouse heißt das gänzlich recycelbare Bauwerk. Der Name ist Programm, denn die Tragekonstruktion ist aus Wellpappe, die als Hülle herumgewickelt ist. 24 Lagen des Kartons sind in zwei Schichten um einen Luftkern als Dämmung und Raum für Leitungen verleimt und zusammengepresst. Diese äußere Hülle ist in 1,2-Meter-Scheiben von etwa 500 Kilogramm Gewicht als Basismodule hergestellt, die aneinandergereiht werden können. In einer Breite von 4,6 Metern und Höhe bis zum Giebelscheitel von 3,5 Metern bildet jedes Segment eine Grundfläche von etwa 5 Quadratmetern aus.

DAS WIKKELHOUSE BESTEHEND AUS SIEBEN SEGMENTEN BRINGT SCHON ALLE ANNEHMLICHKEITEN EINES EINFAMILIENHAUSES UNTER.
FOTO: YVONNE WITTE / WIKKELHOUSE

Um die Hülle gegen Umwelteinflüsse zu schützen, ist außen eine Lage Holz mit der diffusionsoffenen Membranfolie Miotex angebracht. Wird diese Folie nach 30 Jahren erneuert, soll die Raumhülle mindestens 50 Jahre halten können. Innen sind die Einrichtung und die Raumstruktur in Trockenbau aus Holz angelegt, können also individuell variiert werden. Lediglich Sanitärräume und die Küche sind als Module vorproduziert. Wer einen Holzofen in seinem Tiny-House haben möchte, wählt das Modul mit Kamin. Das Ganze wird auf ein Untergestell gelagert und über Stufen sowie ein Terrassenmodul zugänglich gemacht. Die Erweiterung kann durch die Anreihung der Segmente auch nachträglich erfolgen. Auch seitliches Anbauen an die Wohnröhre ist möglich. Runde oder eckige Fenster können individuell seitlich nach Wunsch angebracht werden. Als Vorder- und Rückwand sind zudem Glasflächen verfügbar, sodass reichlich Licht eindringen kann. Es gibt aber auch geschlossene Wände für mehr Intimität. Die Basisversion mit drei Segmenten ist ab circa 30.000 Euro auch in Deutschland erhältlich.

REINHARD PALMER

EINE ZWEITE WOHNRÖHRE KANN AUCH SEITLICH ANGEBRACHT WERDEN. DAFÜR IST EIN SEGMENT MIT EINER ENTSPRECHENDEN WANDÖFFNUNG VORGESEHEN.
FOTO: YVONNE WITTE / WIKKELHOUSE

DAS DUSCHBAD MIT WC IST ALS EIN EIGENES SEGMENT VORGESEHEN. EIN GESCHLOSSENES SEGMENT GIBT ES AUCH ALS SCHLAFRAUM MIT ETAGENBETTEN.
FOTO: YVONNE WITTE / WIKKELHOUSE

DIE SANITÄRRÄUME SIND ALS VORGEFERTIGTE SEGMENTE VERFÜGBAR.
FOTO: YVONNE WITTE / WIKKELHOUSE

WENN BAUTEILE KRIECHEN

Die **KOMPLEXEN KRÄFTE EINES BAUWERKS** können manche Bauteile verformen

Das Wort „kriechen" ist schon im allgemeinen Gebrauch unvorteilhaft konnotiert. Geht es um die Werkstoffkunde, setzen Fachleute dazu ein besorgtes Gesicht auf. Denn das Kriechen bezeichnet dort die zeit- und temperaturabhängige Verformung von Werkstoffen unter Last. Solange eine konstante Kraft auf den Werkstoff einwirkt, nimmt die Verformung kontinuierlich zu. Dieser plastische Anteil der Kriechverformung bleibt selbst bei völliger Entlastung bestehen. Kann ein Bauteil dadurch seine Aufgabe nicht mehr erfüllen, muss er ausgetauscht werden.

Entscheidend für den Grad der Kriechverformung sind die Richtung der wirkenden Kräfte, das Material und seine Form. Beim Holz wirkt sich die Torsionsbeanspruchung (Schub) am stärksten aus, während der Längszug kaum Folgen hat. Der Längsdruck wirkt sich deutlich stärker aus, bei Rechteckquerschnitten auch stärker als das Biegen. Kriechen in Faserrichtung ist zudem sechsmal geringer als Kriechen senkrecht zur Faserrichtung. Beim Holz sorgen außerdem die Temperatur sowie insbesondere die relative Luftfeuchtigkeit für große Unterschiede im Kriechverhalten. Im Extremfall kann es zum Bauteilbruch kommen.

Aber nicht nur organische Materialien weisen ein Kriechverhalten auf. Die Verformung vom Beton setzt sich aus einer elastischen, also bei Entlastung reversiblen (Rückkriechen) Verformung und aus dem bleibenden, stark vom Alter abhängigen Verformungsanteil, dem sogenannten Fließen, zusammen. Während das Kriechen bei Kunststoffen in der Regel zur Dehnung führt, hat das Kriechen von metallischen Werkstoffen stets eine Schädigung zufolge. Bei Raumtemperatur und unterhalb der Streckgrenze kommt es allerdings nur zu einer elastischen Verformung, die von Bauteilen nahezu unendlich lange ertragen werden kann.

REINHARD PALMER

NEIN, HIER WURDE NICHT GELOGEN, BIS SICH DIE BALKEN BOGEN. IM LAUFE DER JAHRHUNDERTE WIRKTE DIE LAST AUF DEN HOLZTRÄGER EIN UND VERURSACHTE EIN BIEGEKRIECHEN. FOTO: PIXABAY / HANS

S'Platzl
GRAFING

Bezugsfertige Neubauwohnungen

WOHLFÜHLEN
im Herzen von Grafing

www.bhb-bayern.de

1 – 4 Zimmer-Wohnungen ✻ Provisionsfreier Verkauf

T (089) 641 928-85 ✻ splatzl@bhb-bayern.de

BECKERHAMMER
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE

IM PARK GUELL KONNTE GAUDI SEINE IDEEN ÜBER EINER VON DER NATUR INSPIRIERTEN ARCHITEKTUR UMSETZEN. *FOTO: PIXABAY*

ANTONI GAUDIS BARCELONA

Mit seinen EINZIGARTIGEN BAUWERKEN wurde das TOR ZUR MODERNE in der Stadt geöffnet

„Wer weiß, ob wir das Diplom einem Verrückten oder einem Genie gegeben haben – nur die Zeit wird es uns sagen", entfuhr es nach Überlieferungen dem Direktor der Architektenschule in Barcelona, Elies Rognet. Als Antoni Gaudí im März 1878 seinen Abschluss als Architekt erhielt, teilten sich die glühenden Bewunderer und strikten Kritiker seiner Entwürfe bereits in zwei Lager. Antoni Gaudí stand am Anfang einer kulturellen Erneuerungsbewegung, die Barcelona erfasst hatte und mit dem Begriff „Modernisme" belegt wurde. Die neogotische und neoromantische Ästhetik des 19. Jahrhunderts passte nicht mehr in die Zeit der Industrialisierung, die das traditionelle Leben in den Städten umkrempelte. Der katalanische Modernisme war Teil einer europäischen Bewegung, die in Deutschland als Jugendstil seine Parallele hatte. Grundlage für die architektonischen Konzepte Gaudís waren an der Natur orientierte Formen und „Bewegung" statt starrer geometrischer Muster.

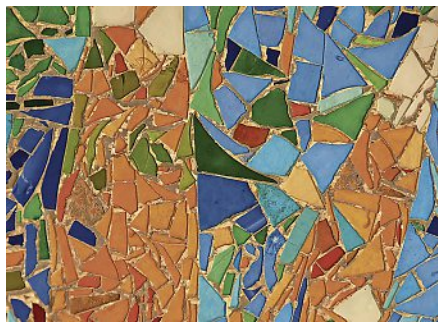
Symbolkraft

Als Kind hatte Gaudí häufig die Natur beobachtet und gezeichnet, da er aufgrund einer rheumatischen Erkrankung nicht mit anderen Kindern spielen konnte. Als Architekt ließ er nun dekorative Elemente wie Vögel, Schmetterlinge oder Blätter in seine Entwürfe einfließen. Mosaike – wie etwa im von Gaudí gestalteten Park Güell – wurden aus farbigen Bruchstücken zusammengesetzt und geschwungene, schmiedeeiserne Fenster- und Balkongitter sind von der Natur inspiriert. Bei dem Apartmentkomplex Casa Batlló soll das Mosaikdach den Rücken eines Drachens darstellen. Gaudí sah seine Bauwerke in der Gestaltung von Innen und Außen als Gesamtkunstwerke. Er entwarf Details noch während der Bauphase selbst. Seine originellen Stilelemente forderten die Fähigkeiten der lokalen Handwerker in Schmiede- und Mosaikkunst, der Tischlerei und der Glaskunst.

DIE SAGRADA FAMILIA GILT ALS EIN BAU FÜR DIE EWIGKEIT. 40 JAHRE ARBEITETE GAUDI AN DER BASILIKA, 2033 SOLL SIE ENDLICH FERTIGGESTELLT SEIN. *FOTO: PIXABAY*

Für Gaudí war die Natur ein Werk Gottes. Daher flossen auch viele Formen der Flora und Fauna in den Bau seines berühmtesten Bauwerks, der Sagrada Família im nördlichen Stadtteil Eixample. Das Kirchenschiff und seine Säulen etwa gleichen einem üppigen Wald voller Bäume. Der Bau der Basilika wurde 1882 begonnen und dauert noch immer an. Zunächst war von Francisco de Paula de Villar eine Basilika mit neugotischen Elementen geplant und eine Krypta errichtet worden. 1885 übernahm Gaudí die Leitung und legte ein neues Gesamtkonzept vor. Die Formensprache blieb der Neugotik verbunden, zeigte aber seine eigenwillige Handschrift. Gaudí plante 18 Türme und naturalistische Wasserspeier. Für die tragende Konstruktion verwendete Gaudí häufig das Prinzip des „katalanischen Gewölbes", bei dem nur das Tragwerk auf Druck belastet wird. Zur Konstruktion wird ein Hängemodell etwa aus Kettengliedern verwendet, das nur Zugkräfte und kein Biegemoment aufweist und damit die mögliche Formgebung beschreibt. Die Lichtgestaltung seines Kirchenbaus, die den Räumen eine zusätzliche Bedeutung verleiht, gilt als genial. Die aufgehende Sonne lässt die „Geburtsfassade" erstrahlen, während die Fassade, an der die Sonne untergeht, die Passion Christi und den Tod symbolisiert. Insgesamt arbeitete Gaudí fast 40 Jahre an der Sagrada Família. Sein Arbeits- und Schlafzimmer hatte er bei der Baustelle aufgeschlagen. Dennoch konnte er nur einige Teile der Basilika – die Krypta, die Apsis und Teile der Fassade der Geburt Jesu – fertigstellen. Am 7. Juni 1926 wurde der tiefgläubige Architekt auf dem Weg vom allmorgendlichen Oratorium zu der Baustelle der Sagrada Família von einer Straßenbahn erfasst. Da er einen verwahrlosten Eindruck machte und keine Ausweispapier bei sich trug, wurde er zunächst für einen Bettler gehalten. Eine medizinische Versorgung erfolgte zu spät und Gaudí starb drei Tage nach dem Unfall am 10. Juni 1926. Gaudí wurde in der Krypta der Sagrada Família beigesetzt. Im Jahr 2000 leitete die Katholische Kirche ein Verfahren zu seiner Seligsprechung ein.

WIE EIN DRACHENRÜCKEN WÖLBT SICH DAS DACH ÜBER DIE VERSPIELTE CASA BATLLÓ. *FOTO: PIXABAY*



MODERN WIRKEN HEUTE NOCH DIE AUS UNZÄHLIGEN TEILCHEN ZUSAMMENGESETZTEN, FARBENFROHEN MOSAIKE IM PARK GÜELL. *FOTO: PIXABAY*

Die Fertigstellung der einzigartigen Sagrada Família nach Gaudís Entwürfen war zunächst für seinen 100. Todestag 2026 geplant. Durch die Pandemie verzögert sich der Termin nun auf 2033. Skeptiker bezweifeln jedoch, dass sie jemals fertiggestellt wird. **WOLFRAM SEIPP**

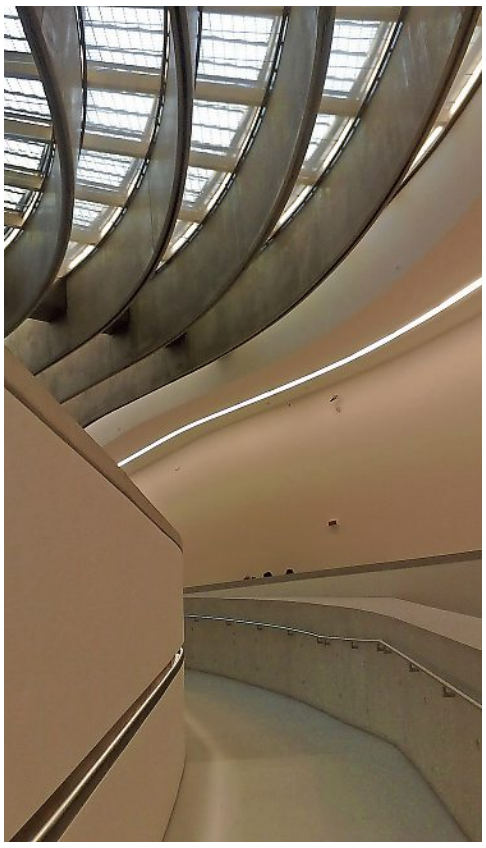
AUSGEKLÜGELTES LICHT- UND RAUMKONZEPT

Das MAXXI in Rom sorgt für besondere Kunsterlebnisse

DIE SICHTBETONWÄNDE DES MAXXI WIRKEN WUCHTIG, DAS GEBÄUDE IST ABER KEIN DOMINIERENDER FREMDKÖRPER IM QUARTIER. FOTO: PIXABAY

Spektakuläre, moderne Architektur im alten Rom? Manch einer wird erstaunt sein, in der Ewigen Stadt eines der weltweit führenden Museen für zeitgenössische Kunst und Architektur anzutreffen. Die geschwungene, futuristische Betonkonstruktion im Norden Roms wurde von der vor einigen Jahren verstorbenen britisch-iranischen Architekturikone Zaha Hadid erbaut. Sie setzte sich in einem 1998 ausgeschriebenen Wettbewerb von Italiens Ministerium für kulturelles Erbe mit ihrem Entwurf unter 278 Einreichungen aus aller Welt durch. Bis zur Fertigstellung dauerte es jedoch 12 Jahre. 2010 konnte die spektakuläre „Architekturskulptur" endlich eröffnet werden.

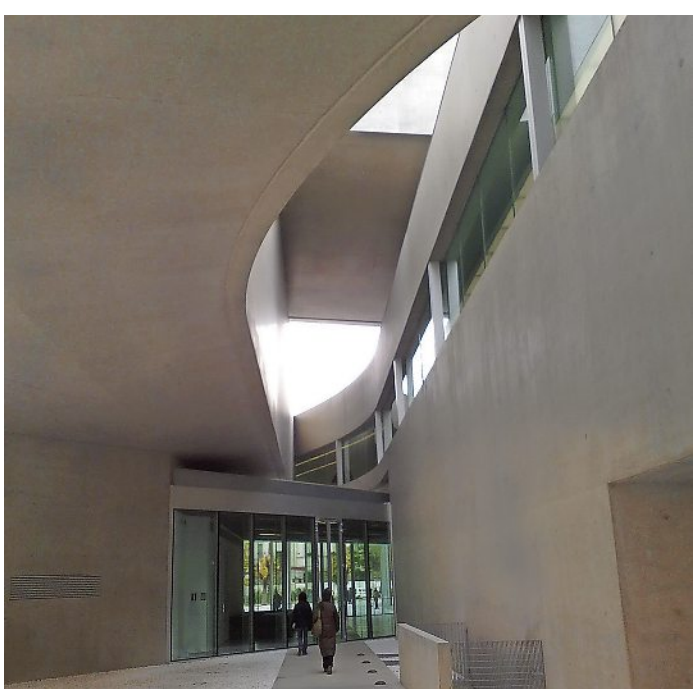
Das dreigeschossige Gebäude überragt nicht die umliegenden Wohnhäuser des Quartiers. Ein großer Platz um das Gebäude schafft Abstand und Freiraum für Begegnungen und Events. Teile einer vor Ort befindlichen ehemaligen Kaserne wurden in das Gebäude integriert. Von außen wirken die geschwungenen und auskragenden Sichtbetonwände des Gebäudes wuchtig. Von innen wirkt das Gebäude dagegen dank großer Glasflächen und eines ausgeklügelten Lichtkonzepts luftig und spielerisch. Durchblicke und Einschnitte werfen Schattenmuster und Linien auf die graufarbigen Wände und großzügigen Plätze. Eine breitstreuende Lichtdecke, die durch Leuchtstofflampen bei Bedarf verstärkt werden kann, wurde für eine atelierähnliche, homogene Grundbeleuchtung entwickelt, die möglichst natürlichen Lichtbedingungen entsprechen soll. Die meisten Kunstwerke seien unter Tageslichtbedingungen entstanden, erklärt der Projektarchitekt Gianluca Racana, Farben und Oberflächen sollten daher möglichst naturgetreu wahrgenommen werden. Lamellenblenden aus Aluminium regulieren je nach Sonnenstand das einströmende natürliche Licht und sind mit einem intelligenten Beleuchtungssystem gekoppelt. Alle Leuchten seien in die architektonischen Elemente integriert, um lineare Strukturen und die Dynamik der Wegeführung zu betonen, erläutert Gianluca Racana das Lichtkonzept. Treppen und Stege folgen der Lichtführung und schmiegen sich an Wände oder spannen sich luftig durch den Raum. In die Handläufe integrierte Lichtbänder sorgen für eine indirekte Beleuchtung der Wege. Im Außenbereich setzt sich die ausgeklügelte Lichtgestaltung fort. Das Gebäude wird atmosphärisch in Szene gesetzt, ohne die bestehende Umgebungsbebauung zu dominieren.



LICHTBÄNDER UNTERSTREICHEN EFFEKTVOLL DIE GESCHWUNGENEN FORMEN DES GEBÄUDES. FOTO: PIXABAY

Grundidee für den Bau war der Fluss des Wassers. Die gebogenen Wände der Galerien sollen große Ströme und Flüsse assoziieren, kleinere Verbindungen und Brücken sollen an Bachläufe erinnern. Besucher sollen sich durch das Museum treiben lassen und stets Neues und Überraschendes entdecken. Manche Ausstellungsbereiche wirken in sich geschlossen, andere öffnen sich mit großen Glasflächen nach außen. Die Galerien verlaufen verschlungen auf verschiedenen Ebenen, kreuzen sich und folgen den unterschiedlichen Formen des Gebäudes. Technische Einrichtungen des Gebäudes wurden in die Stahlfachwerkträger integriert, damit sich Besucher ganz auf die Wirkung von Kunst und Räumen konzentrieren können.

Das MAXXI gliedert sich in zwei Bereiche, die ständige Ausstellungen beherbergen: Ein Teil widmet sich der zeitgenössischen Kunst mit großformatigen Installationen, Kunstwerken und Fotografien ab den 60er-Jahren bis heute; der andere Teil zeigt Entwicklungen der modernen Architektur. Ein umfassendes Programm an Wechselausstellungen setzt neue Schwerpunkte und ergänzt das bestehende Kunstangebot. Das MAXXI dient auch als Kulturraum für Konferenzen, Sommercamps oder Yoga im Freien. Die Römer haben das MAXXI längst für sich entdeckt. Das Café des Museums ist ein beliebter Treffpunkt. Das MAXXI war seinerzeit das erste italienische Museum, das sich nur zeitgenössischer Kunst widmete. Mittlerweile zählt es für Architekturliebhaber fast zu einem „Klassiker" eines Rom-Besuches. **WOLFRAM SEIPP**



NATÜRLICHES TAGESLICHT DURCHFLUTET DIE RÄUME UND SOLL DIE KUNSTWERKE MÖGLICHST IN NATÜRLICHEN FARBEN PRÄSENTIEREN. *FOTO: PIXABAY*

Opening Musterwohnung
Jetzt vormerken lassen!

VINZENT

bauwerk.

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

Beratung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf

vinzent@bauwerk.de / +49 (89) 89675422
www.vinzent-home.de

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS