

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

HOFSTATTGÄRTEN- REIHENHÄUSER
UND EIGENTUMSWOHNUNGEN IN ASCHHEIM.
EIN PROJEKT DER CONCEPT BAU GMBH



FÖRDERMITTEL
Bauen mit staatlicher Hilfe

LEBENSÄÄUME IM WANDEL
Architektur neu gedacht

EINRICHTUNGSTRENDS
Wohnliche Natürlichkeit

NEUE ANTWORTEN AUF DIE WOHNFRAGE

Die „HÄUSER DES JAHRES 2025“ zeigen, was zeitgenössische Architektur leisten kann

Es ist keine spektakuläre Villa mit Pool – sondern ein Holzhaus vor den Toren Münchens, das beim internationalen Wettbewerb „Häuser des Jahres 2025“ des Callwey Verlags zum Sieger gekürt wurde: Von außen schlicht und unprätentiös, zeigen sich die Qualitäten des Doppelhauses in Feldkirchen der Kuntscher Tscherning Architekten und Stadtplaner aus München vor allem im Inneren. Errichtet in Massivholzbauweise mit regionalem Holz aus dem Allgäu, blieb die Holzkonstruktion bewusst in den lichtdurchfluteten Räumen sichtbar und erzeugt im ganzen Haus eine besondere Atmosphäre.

Vorbildliche Beispiele

Was die Jury zusätzlich überzeugte: die Flexibilität für Veränderung. Denn aus der vollständigen räumlichen Durchlässigkeit (außer Eingangs- und Badtür gibt es über drei Geschosse keine einzige Tür) lassen sich mit einfachsten



VOM HEUBODEN ZUM WOHNRAUM: DAS BÜRO PIERTZOVANIS TOEWS ERHIELT EINEN DER FÜNF ANERKENNUNGSPREISE. FOTO: SIMONE BOSSI

Mitteln Abgrenzungen schaffen – so kann aus dem offenen Wohnkonzept ein familientaugliches Domizil entwickelt werden.

Auch die weiteren 49 Projekte, aus denen Callwey ein abwechslungsreiches und inspirierendes Coffeetable-Book gestaltet hat, zeigen die ganze Bandbreite zeitgenössischer Wohn-



PLATZ 1 RÄUMTE DAS DOPPELHAUS IN FELDKIRCHEN DER KUNTSCHER TSCHERNING ARCHITEKTEN AB. FOTO: FLORIAN HOLZHERR



EIN SCHILFDACH IN MODERNEM KONTEXT ZEIGT DAS NEWCOMER PROJEKT VON ARCHITEKT GILBERT BERTHOLD. FOTO: ARNAUD BOSTELMANN



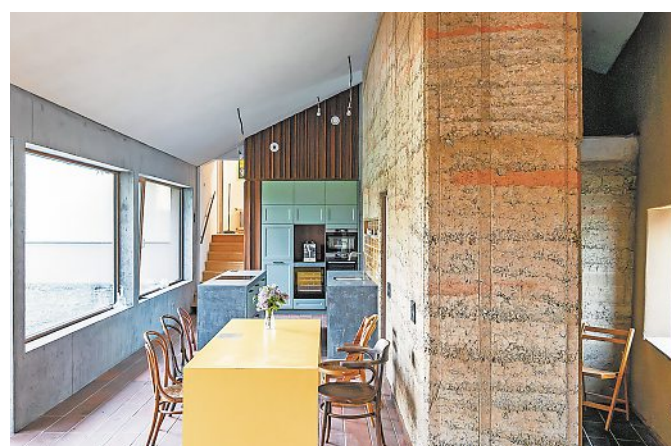
EINE DENKMALGESCHÜTZTE DOPPELSCHWEUNE IM HISTORISCHEN ORTSKERN VON TÜBINGEN VERWANDELTEN DIE PLANER VON KO/OK ARCHITEKTUR IN VIER WOHN-EINHEITEN. FOTO: SEBASTIAN SCHELS

architektur. Alle wurden beim Callwey Best of Architecture Summit geehrt, zu dem regelmäßig über 500 Gäste in den Design Offices in der Macherlei München zusammenkommen. Ergänzt wird das Event durch ein umfangreiches Vortragsprogramm zu Zukunftsthemen rund um Planung und Bau; den Höhepunkt bildet die Award-Verleihung. 2025 begeisterte zudem das neue Format „Summit Experience City“ mit exklusiven Besuchen in Münchner Showrooms von

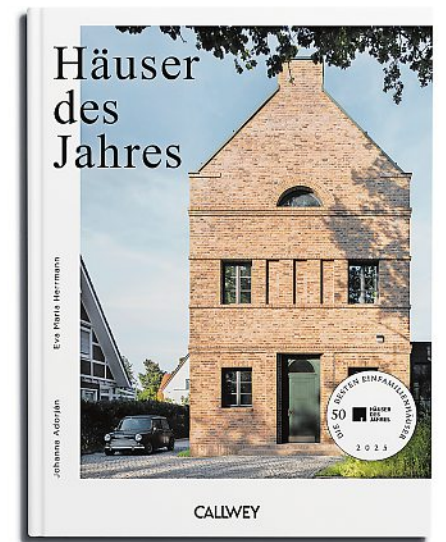
Occhio, next25 München, Cosentino, Molteni & C und Stephanie Thatenhorst. Doch zurück zu den Häusern des Jahres 2025: Auch die fünf Anerkennungspreise würdigten architektonische Spitzenleistungen – darunter der Scheunenumbau der Piertzovanis Toews Architekten aus Basel. In Albisheim wurde ein denkmalgeschützter Heuboden zu einem atmosphärischen Wohnraum mit eigenem Farbkonzept und sichtbarem Dachgebälk transformiert. „In vielerlei Aspekten



VERSCHMILZT MIT DER LANDSCHAFT: DAS WOHNHAUS AUS NATURSTEIN IN ASCONA DER WESPI DE MEURON ROMEO ARCHITEKTEN. FOTO: HANNES HENZ



DAS „RE:HOUSE“ IN DER GRAZER VORSTADT VON MARKUS JESCHAUNIG ÜBERZEUGT DURCH DIE POSITIVE UMWELTBILANZ. FOTO: TOM BIELA



320 SEITEN VOLLER INSPIRIERENDER PROJEKTE PRÄSENTIERT DAS CALLWEY COFFEETABLE-BOOK „HÄUSER DES JAHRES 2025“. FOTO: CALLWEY

gleich das Projekt einem Gedicht, welches gefühlvoll gelesen und ergründet werden will und eine eigene, atmosphärisch dichte und sehr gelungene Innenwelt aufspannt“, fasst Juror und Architekt Boris Milla – übrigens der Vorjahressieger bei Häuser des Jahres – zusammen. Eine Anerkennung erhielten auch die Planer von Wespi de Meuron Romeo Architekten aus der Schweiz für ihr Wohnhaus in Ascona. „Ein kraftvolles Haus aus Natursteinmauern, das wirkt, als sei es organisch aus dem dicht begrünzten Hang gewachsen, mit scheinbar nahtlosen Übergängen zwischen drinnen und draußen, das schon immer genau an diesem Ort zu strahlen scheint und den Bewohnern tagtäglich eine räumliche Traumwelt offenbart“, stellte Jury-Mitglied Roland Merz treffend fest. Ebenfalls überzeugen konnte auch das „schmale Haus“ von Mehr* Architekten aus Kirchheim unter Teck – ein Stadthaus mit klarer Geometrie und intelligenter Struktur auf einem nur 4,5 Meter breiten Grundstück im Steingauquartier in Kirchheim unter Teck. Und nochmal eine Scheune: Die Planer von KO/OK Architektur aus Tübingen überzeugten mit dem Umbau eines denkmalgeschützten Zweckbaus mit markanten Tennentoren, Backstein- und Sandsteinssockeln und Fachwerk im historischen Ortskern von Tübingen zu vier modernen Wohneinheiten unter größtmöglicher Materialerhaltung. Markus Jeschaunig und sein Büro Agency in Biosphere aus Graz überzeugte mit seinem schmucken „Re:House“ in der Grazer Vorstadt und demonstrierte, wie ein Neubau ohne negative Umweltbilanz errichtet werden kann.

Als „Newcomer“ wurde der Züricher Architekt Gilbert Berthold geehrt. Das „Wohnhaus unterm Schilfdach“ in Weiden am See im Burgenland – sein Erstlingswerk – zeigt, wie traditionelle Schilfdächer in einen modernen Kontext gesetzt werden können und überzeugte die Jury unter anderem wegen der gelungenen Zusammenarbeit zwischen dem Bauherrn, selbst ein Schilfbauer, und Architekten. **BARBARA BRUBACHER**



Weil Eigentum besser klingt als Miete.

HOCHWERTIGE 2- BIS 5-ZIMMER-
EIGENTUMSWOHNUNGEN
VOR DEN TOREN MÜNCHENS.



**ROHBAU
FERTIG!**

Abbildung aus Sicht des Illustrators

ZUKUNFTSSICHERES WOHLFÜHLKONZEPT:

- ▷ Großzügige Balkone, Terrassen & Gärten – erfrischende Entspannung garantiert
- ▷ Hochwertiges Wohnambiente – komfortabel & wohngesund, mit Eichenparkett, Markensanitär, Aufzügen, TG-Einzelstellplätzen mit E-Ladevorrichtung u. v. m.
- ▷ Grüner, autofreier Hof – biodivers gestaltet & für verbindendes Miteinander gemacht

SPARSAM IM BETRIEB – UND BEI IHREN KOSTEN:

- ▷ Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-PLUS-Gütesiegel
- ▷ Privates Balkonkraftwerk je Wohnung inklusive – sofort einsatzbereit
- ▷ Solargründächer für < 80 % Allgemeinstromdeckung*



* Je nach Himmelsrichtung und Sonnentagen.

LAGE MIT KOMFORT & PERSPEKTIVE:

- ▷ Einkaufen, Kitas, Schulen, Freizeit – alles schon vor Ort
- ▷ Nah & top angebunden – mit der S-Bahn ca. 24 Min. in die Münchner City, ca. 19 Min. zum Flughafen
- ▷ Hohes Wertentwicklungspotenzial im begehrten grünen Speckgürtel



ATTRAKTIVER FÖRDER- & STEUERVORTEIL ON TOP:

- + KfW-Förderkredit zum HÖCHSTSATZ – und bereits für Sie gesichert!
- + 3 % lineare AfA + 5 % Sonder-AfA p. a. für Kapitalanleger

2-Zi.-Whg.	2.OG	43,82 m ² Wfl.	€ 414.900,-
2,5-Zi.-Whg.	2.OG	66,86 m ² Wfl.	€ 584.900,-
3-Zi.-Whg.	2.OG	67,62 m ² Wfl.	€ 589.900,-
4-Zi.-Whg.	3. OG/DG	90,80 m ² Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-



Jetzt mehr erfahren:

INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58
Michael Scharrer
0171 / 642 44 68

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



www.baywobau.de
Tel 089/286 500

Der Mensch ist eine ziemlich Mimose, was Wohlfühltemperatur und angenehm empfundenes Klima anbelangt. Mal ist es zu warm, dann zu kalt und irgendwo zieht es immer. Ist die Luftfeuchtigkeit zu gering, werden die Schleimhäute gereizt und dann sind da noch Wetterlagen, wie der Föhn, die aufs Gemüt schlagen. Die Konzentration und Arbeitsleistung im Büro leiden, wenn die klimatischen Bedingungen nicht stimmen und die Krankmeldungen nehmen zu. Zumindest die Wohlfühltemperatur ist in Deutschland gesetzlich geregelt: Steigt das Thermometer über 26° Grad Celsius, sind Arbeitgeber verpflichtet, für niedrigere Temperaturen zu sorgen. Falls keine Klimaanlage vorhanden ist, können Maßnahmen getroffen werden, die vom einfachen Lüften, Verschattungsmaßnahmen bis zu flexiblen Arbeitszeiten reichen können. In Büros soll Klimatechnik für angenehme Temperaturen von 20 bis 26° Celsius und eine Luftfeuchtigkeit von 40 bis 60 Prozent sorgen, die opti-



PRIMA KLIMA

Mit der RICHTIGEN KLIMATECHNIK können in Bürogebäuden OPTIMALE ARBEITSBEDINGUNGEN geschaffen werden

male Bedingungen für das Wohlbefinden und die Arbeitsleistung der Angestellten darstellen.

Wärmepumpen verbunden mit Solarthermie auf dem Dach, Lüftungssysteme, Fußboden- und Deckenheizungen sowie Klimawände, die großflächig Wärme abstrahlen und für ein angenehmes Wärmeempfinden sorgen, gehören heute zum Standard bei Büro Neubauten. Im Sommer können sie auch dazu dienen, die Räume um einige Grad abzukühlen. Die Wärmepumpen funktionieren dann ähnlich wie ein Kühlschrank, entziehen der Außenluft Wärme und geben Kälte ab. Allerdings ist dies nur bis auf einige Grad Abkühlung möglich. „Flächenheizung und Flächenkühlung ist eine Basistechnologie für die Zukunft“, erklärt Sascha Allissat, Vorsitzender der Fachgruppe Flächenheizung im Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie (BDH). „Sie ist kombinierbar mit allen Wärmeerzeugern, ideal geeignet für Wärmepumpen- und damit nachhaltiger und

energieeffizient.“ Mit einer intelligenten Steuerung der Klimatechnik wird zudem Energie gespart.

Für einzelne Räume oder kleinere Einheiten eignen sich sogenannte Split-Wärmepumpen, die aus einem Innen- und einem Außengerät bestehen. Durch Filterung kann die Luftqualität verbessert werden. Allerdings sind die Geräte sichtbar und erzeugen einen Luftstrom. Nachteil ist auch die regelmäßig notwendige Wartung des Kältemittelkreislaufs. Erwärmter oder gekühlter Luftstrom wird außerdem unangenehmer empfunden als Strahlungswärme durch Flächenheizungen. Sie wird auch auf der Haut oder durch die Kleidung hindurch als gleich warm oder kalt empfunden.

Das Aachener Unternehmen Balanced Office Building AG (BOB) geht noch einen Schritt weiter als Fußboden- oder Wandheizungen in Kombination mit einer auf Geothermie basierenden Wärmepumpe zu nutzen. Bei ihrem System dient die gesamte

Betondecke zur Wärmezeugung und Kühlung. Mit der sogenannten Betonkerntemperierung wird Wärme nach oben und Kälte nach unten abgestrahlt, erklärt Dr. Bernhard Frohn, CEO der BOB. „Das Interessante, was wir gelöst haben, ist, dass wir den Heiz- und den Kühlbedarf in Balance gebracht haben. Das haben wir mit bauphysikalischen Berechnungen erreicht. Wir fahren im Sommer gleich viel Wärmeenergie ins Erdreich zur Geothermie und gleich viel Wärme nutzen wir im Winter. Mit der Wärme, die wir im Sommer ins Erdreich weggekühlt haben, können wir im Winter heizen. Das ist ein Heizen, das extrem kostengünstig ist.“ Integraler Bestandteil des Systems seien innenliegende Jalousien, um Energie hereinzuholen. Die erhöhte Temperatur sei dennoch angenehm, da die Strahlungskälte von Boden und Decke gleichzeitig wirke. Die zusätzliche Wärme könne im Erdreich ein halbes Jahr gespeichert werden und dann im Winter genutzt werden.

LÜFTUNGSANLAGEN MACHEN EINEN GROSSEN TEIL DER KOSTEN EINES KLIMATISIERUNGSSYSTEMS FÜR GROSSE GEBÄUDE AUS.
FOTO: PIXABAY



FOTOS LINKS UND RECHTS: VOLLVERGLASSTE BÜROTÜRME STELLEN DIE KLIMATISIERUNG DES GEBÄUDES VOR GROSSE AUFGABEN.
FOTOS: PIXABAY





DIE KÜHLUNG IM BÜRO MACHT OFT GROSSE KÜHLSYSTEME AUF DEM DACH NOTWENDIG
FOTO: PIXABAY

FLÄCHENHEIZUNGEN IM BODEN ODER IN DEN WÄNDEN SORGEN FÜR ANGENEHME STRAHLUNGSWÄRME.
FOTO: BUNDESVERBAND DER DEUTSCHEN HEIZUNGSINDUSTRIE



Glaspaläste sind schwierig zu klimatisieren

Was mit der Entwicklung der Klima-Technik relativ leicht umsetzbar scheint, stellt sich bei dem Bau großer Glaspaläste als schwierige Aufgabe heraus. Denn die Hitzeentwicklung im Sommer führt bei vollverglasten Bürobauten mitunter zu Temperaturen, bei der es auch beste Klimasysteme schwer haben. Je nach Sonnenstand heizen sich die verschiedenen Seiten des Büroturms unterschiedlich auf. Die Hitze in den Zwischenräumen der oft doppelschaligen Glasfassaden kann nicht schnell genug entweichen und häufig fehlen Fenster zur schnellen Entlüftung oder Jalousien zur Verschattung. Dennoch sollen in allen Räumen dieselben Temperaturen und die gleiche Luftfeuchtigkeit herrschen. Im Winter können Kältebrücken etwa über Stahlträger und Zugluft durch Lüftungsan-

lagen den Büroangestellten das Leben schwer machen. Mit energieintensiven Klimaanlagen, einer individuellen Raumsteuerung sowie doppelschaligen Glasfassaden und Fassadendurchlässen wird versucht, den wechselnden klimatischen Bedingungen entgegenzusteuern.

Lange ging es nur darum, möglichst viel Tageslicht in die Gebäude und an die Arbeitsplätze zu bringen und damit Energie zu sparen. Bei öffentlichen Ausschreibungen bevorzugten Städte oft repräsentative Glasbauten. Angesichts der vielfältigen Probleme von Glasbauten mehrten sich Stimmen, die vollverglaste Bürogebäude kritisch sehen. Dipl.-Ing. Werner Eicke-Hennig etwa, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut Wohnen und Umwelt, plädiert für eine Rückbesinnung auf Backsteinfassaden. Mit heutigen Glasbauten hätten wir Probleme, die wir ohne sie nicht hätten. Die Glasarchitektur selbst übersteige schon ohne die Nachrüstungen für Klimatechnik die Kosten massiver Wände und kleinerer Fensteröffnungen bei Weitem. Die Folgekosten würden oft nicht kalkuliert, meint Werner Eicke-Hennig. Die Kosten

für die Kältetechnik überstiegen diejenigen für die Wärmeerzeugung meist um das Vielfache. Die Anforderungen an Architekten, Energie- und Prozesstechniker sowie Anlagenmechaniker in der Heizungs- und Klimatechnik sind in den letzten Jahren ständig gestiegen. Gerade im modernen Bürobau ist langjährige Erfahrung gefragt. Dennoch stellt jedes neue Bauprojekt neue Anforderungen an die Klimatechnik.

Um den vielfältigen Anforderungen gerecht zu werden, eignet sich eine fertige, serielle Klimatechnik, der sich die architektonischen Wünsche „Form follows function“ unterordnen. Eine digitale Steuerung ermöglicht nicht nur schnelle Anpassungen, sondern auch die Möglichkeit, Verbrauchskosten und Fehlerstellen stets im Blick zu haben. Dadurch werden auch mögliche Reparaturen erleichtert. Mit regelmäßigen Updates können die Klimasysteme auf den neuesten Stand gebracht werden und versprechen eine lange Nutzungsdauer. Viele fertige Systeme haben auch den Vorteil, dass sie recycelt und wiederverwendet werden können.

WOLFRAM SEIPP

WOLKENTANZ IM WOHNZIMMER

„CLOUD DANCER“ ist die „PANTONE“-FARBE des Jahres 2026

Was man den Farbexperten von „Pantone“ definitiv lassen muss: Sie haben ein Gespür für die Stimmung in der Welt. Und die wird zur Zeit ja ziemlich aus den Angeln gehoben. Zumindest gefühlt gibt es kaum einen Bereich mehr, der sich auf ruhige Wasser verlassen kann. Zu diesem Ergebnis sind wohl auch die Trendscouts der Firma aus New Jersey gekommen und haben ihren Weißton „11-4201“ zur Farbe des Jahres gekürt. „Cloud Dancer“ heißt er außerhalb der Farbkartennummer und wie immer ist

der Name Programm: „Ruhe in der hektischen Welt“ und den „Wert von Achtsamkeit und stiller Reflexion“ soll er symbolisieren. Hoffen wir mal, dass sich nicht nur die Fachleute aus Bau, Design, Handwerk und Mode davon inspirieren lassen, sondern auch die Akteure, die für die Unruhe der Welt verantwortlich sind. Unruhe kann natürlich im besten Fall auch Wandel bedeuten, und der muss ja nicht nur negativ sein, findet Leatrice Eiseman, Executive Director des „Pantone Color Institute“: „In einer Zeit des Wandels, in der wir unsere Zukunft und unseren Platz in der Welt neu definieren, bietet ‚Cloud Dancer‘ als dezent-

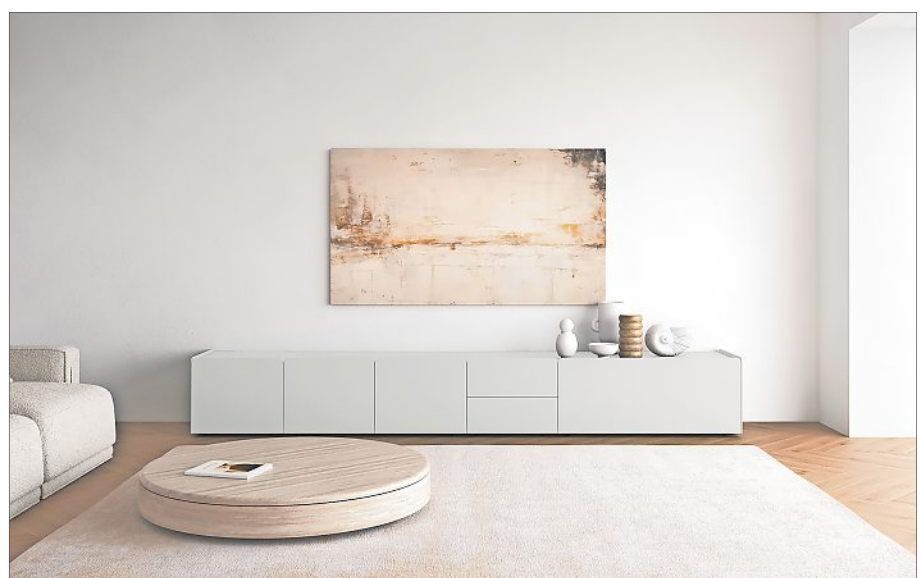
ter Weißton ein Versprechen von Klarheit“ und „wirkt wie ein bewusstes Bekenntnis zur Simplizität, schärft unsere Aufmerksamkeit und befreit uns von ablenkenden äußeren Einflüssen“. Und das klappt erstaunlich gut: Die Mood-Boards der Designer wirken in der Tat besonders harmonisch, wenn der Farbton im Zentrum einer Raumkomposition oder einer Zusammenstel-

lung im Outdoor-Bereich steht. Durch seine eigene Zurückhaltung eignet er sich darüber hinaus besonders für die Kombination mit anderen Abstufungen im ähnlichen Farbspektrum oder aber als federnde Grundlage, um ein besonders auffälliges Stück zu präsentieren, aber dennoch nicht übermächtig erscheinen zu lassen.

KAI-UWE DIGEL



AUCH IM OUTDOOR-BEREICH SORGT INSPIRATION DURCH DIE „PANTONE“-FARBE DES JAHRES 2026 FÜR EIN STIMMIGES AMBIENTE, SELBST WENN NUR EINE LEUCHE IM ZENTRUM DES ARRANGEMENTS STEHT. FOTO: KARTELL, PANTONE (OBEN)



Ein Wohnzimmer ganz im Spektrum von „Cloud Dancer“: Harmonisch, ohne langweilig zu wirken.

FOTO: INTERLÜBKE

GRÜNFELD #3

FELDMOCHING



Vorläufiger EA-Bedarf, in Bearbeitung.
Vorabränderung, Änderungen sind bis zum Verkaufsstart noch möglich.
Unverbindliche Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

VORANKÜNDIGUNG GRÜNFELD #3 – München-Feldmoching

Die vielseitigen 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 30 m² bis ca. 121 m² überzeugen mit einer hochwertigen Markenausstattung und gut durchdachten Grundrissen. Nahezu alle Wohnungen sind nach Süden ausgerichtet und schaffen so ein helles, freundliches Wohnambiente.

Die Architektur von GRÜNFELD #3 besticht durch ihre dynamische Linienführung, viele bodentiefe Fenster sowie großzügige Balkone, Loggien und Dachterrassen. Genießen Sie Wohnen in Feldmoching, nur wenige Minuten von gleich drei Badeseen entfernt und hervorragend angebunden an U- und S-Bahn.

LASSEN SIE SICH VORMERKEN: Für unsere vorgemerkten Interessenten und Newsletter-Abonnenten gibt es einen exklusiven vorgezogenen Verkaufsstart.

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

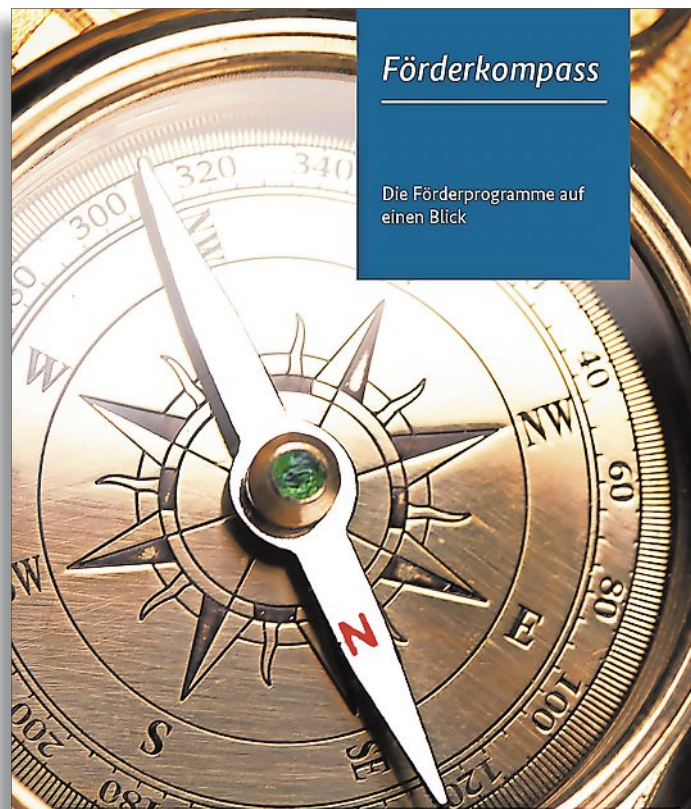




NAVIGATION DURCH DEN FÖRDERDSCHUNDEL

Was der FÖRDERKOMPASS im Dickicht aus Anträgen, Boni und Fristen wirklich leistet

Wer schon einmal einen Förderantrag gestellt hat, kann ein Lied vom bürokratischen Aufwand und von undurchsichtigen Informationswegen singen. Zuständigkeiten, Fördersätze, Fristen und technische Mindestanforderungen wirken für viele Bauherren und Immobilieninvestoren wie ein kaum zu durchdringender Dschungel. Genau an dieser Stelle setzt der jährlich erscheinende Förderkompass an. Er bietet einen systematischen Überblick über die Förderprogramme, die das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWE) administriert. Ziel ist es, Privatpersonen, Unternehmen und öffentlichen Einrichtungen einen kompakten Einstieg in die Förderlandschaft des Bundes zu ermöglichen und Investitionen in Energieeffizienz, Klimaschutz und Transformation planbarer zu machen.



DER JÄHRLICH ERSCHEINENDE FÖRDERKOMPASS DES BUNDESAMTES FÜR WIRTSCHAFT UND AUSFUHRKONTROLLE (BAFA) GIBT ORIENTIERUNG FÜR FÖRDERFÄHIGE LEISTUNGEN VON BIS ZU 70 PROZENT.

FOTO: BAFA

des Honorars gefördert, bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 650 Euro, bei größeren Wohngebäuden bis 850 Euro. Wohnungseigentümergeinschaften erhalten zusätzlich 250 Euro, wenn die Ergebnisse in der Eigentümerversammlung erläutert werden.

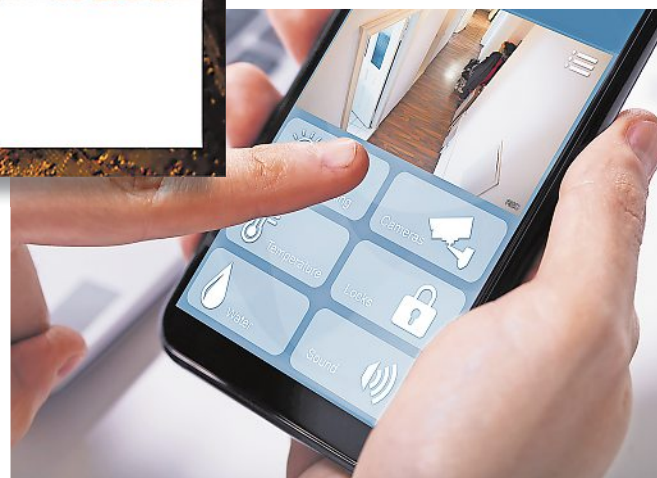
Auch Smart-Home-Technologien sind inzwischen förderfähig, sofern sie zur Energieeinsparung beitragen. Dazu zählen smarte Zähler und Sensoren, Smart-Meter-Gateways, Fenster- und Türsensoren, automatisierte Heizungssteuerungen oder intelligente Jalousien. Voraussetzung ist, dass der Förderantrag vor Beginn des Vorhabens gestellt wird, die Umsetzung durch einen Fachbetrieb erfolgt und eine technische Projektbeschreibung eines Energieeffizienz-Experten vorliegt.

Ergänzend gibt es Kreditprogramme. Mitte Dezember 2025 startete eine befristete EH55-Förderung mit zinsgünstigen Darlehen. Bei zehn Jahren Laufzeit und Zinsbindung liegt der effektive Zinssatz bei rund 1,94 Prozent, bei 35 Jahren Laufzeit bei etwa 2,84 Pro-



AUCH FACHPLANUNGEN, BAUBEGLEITUNG UND BERATUNGSLEISTUNGEN FALLEN IN DEN BEZUGSSTÄNDIGKEITEN LEISTUNGSRAHMEN.

FOTO: SCOTT GRAHAM / UNSPLASH



SEIT EINIGEN JAHREN GEHÖREN EBENSOWIE SMART-HOME-TECHNOLOGIEN ZUM FÖRDERKATALOG, SOFERN SIE DER ENERGIEEINSPARUNG DIENEN.

FOTO: ERGO VERSICHERUNGEN

Für die Immobilienwirtschaft ist vor allem der Förderbereich „Gebäude“ von zentraler Bedeutung. Er bündelt Programme zur energetischen Sanierung, Effizienzsteigerung und schrittweisen Dekarbonisierung von Wohn- und Nichtwohngebäuden. Kerninstrument ist die „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ (BEG EM). Sie richtet sich ausschließlich an Bestandsgebäude und deckt ein breites Spektrum ab: von Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Dämmung, Fenstertausch oder Wärmeschutz über Anlagentechnik außerhalb der Heizung bis hin zur Heizungsoptimierung. Auch der Umbau oder die Erweiterung von Gebäudenetzen sowie Fachplanung und Baubegleitung sind förderfähig.

Zuschüsse und Boni auf einen Blick

Die Förderlogik ist zwar klar strukturiert, aber komplex. Für viele Einzelmaßnahmen liegt der Zuschuss bei bis zu 20 Prozent der förderfähigen Ausgaben. Wer seine Sanierung auf Basis eines individuellen Sanierungsfahr-

plans (iSFP) umsetzt, kann einen zusätzlichen Bonus von fünf Prozentpunkten erhalten. Dadurch steigen die maximal förderfähigen Ausgaben auf bis zu 60.000 Euro pro Wohneinheit und Kalenderjahr. Besonders hohe Fördersätze gelten für Gebäudenetze, bei denen – inklusive Boni – Zuschüsse von bis zu 70 Prozent möglich sind.

Digitale Technik mit Förderpotenzial

Dazu zählen beispielsweise Heizungsoptimierungen zur Emissionsminderung sowie Fachplanung und Baubegleitung, die hier mit bis zu 50 Prozent unterstützt werden. Zusätzliche, zeitlich befristete Boni sollen Investitionen noch beschleunigen, denn der Klimageschwindigkeits-Bonus gewährt bis zum 31. Dezember 2028 einen weiteren Zuschuss von 20 Prozent beim Heizungstausch im Zusammenhang mit Gebäudenetzen. Ab 2029 ist eine stufenweise Reduzierung vorgesehen. Für selbstnutzende Eigentümer mit geringem Haushaltseinkommen kommt ein Ein-

kommens-Bonus von 30 Prozent hinzu. Flankiert wird die Investitionsförderung durch Beratungsprogramme. Energieberatungen für Wohngebäude werden mit 50 Prozent

zent. Der Förderkompass zeigt damit: Der Weg durch den Förderdschungel bleibt anspruchsvoll – mit sorgfältigem Handeln kann er sich jedoch finanziell lohnen. **KELLY KELCH**

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL
|| TEXTE: SUSANNE HAUCK (VERANTWORTLICH), STATION 19 - DIE CONTENT-MARKETING-AGENTUR DER TELESCHAU, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: CONCEPT BAU GMBH
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 07.03.2026



Abbildungen aus Sicht des Illustrators

flow.

LEBENSRAUM LANDSHUT



**WACHSEN BRAUCHT PLATZ
...UND EINEN ORT MIT ZUKUNFT.**

ZUKUNFTSSTANDORT

- › Dynamische Hochschul- & Wirtschaftslandschaft mit hoher Mietnachfrage
- › Hohe Lebensqualität zwischen Naturidylle & Urbanität
- › 10 Radminuten in der Landshuter Altstadt
- › Nach 27 Autominuten am Flughafen München

ENERGIE- & TECHNIK-SETUP MIT ZUKUNFTSSTÄRKE

- › Luft-Wasser-Wärmepumpe + PV-Dachanlagen
- › Privates Balkonkraftwerk je Wohnung inklusive
- › Schnelles Internet & CAT-7-Verkabelung
- › Aufzüge, Tiefgarageneinzelstellplätze (Wallbox optional)

ZUKUNFTSFÄHIGE BAUQUALITÄT

- › Langlebige, gesunde Ziegelmassivbauweise
- › Beste Endenergiebedarfsklasse A+

**2- BIS 5-ZIMMER-
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN
DIREKT AM BACH -
AB CA. 40 M²
WOHNFLÄCHE**

Jetzt
mehr
erfahren:



2-Zi.-Whg.	1.OG	39,99 m ² Wfl.	€ 289.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	70,12 m ² Wfl.	€ 479.900,-
4-Zi.-Whg.	DG	91,39 m ² Wfl.	€ 699.900,-
5-Zi.-Whg.	DG	110,05 m ² Wfl.	€ 754.900,-

INFO-CENTER

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:



Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58



Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Der neue Lüster: DIE DECKENLEUCHE „CABOCHE“

Schon seit Jahrzehnten gelten Leuchten aus Italien als Non-plus-ultra fürs designverliebte Ambiente. Genau zur Blütezeit der Lichtkunst aus dem Süden gründete sich zu Beginn der 1980er-Jahre in Venedig ein Unternehmen, das inzwischen zum „Household Name“ geworden ist: „Foscarini“ zählt zu den Herstellern mit dem begehrtesten Portfolio im Lampen-Bereich. Aus zweierlei Gründen: Mutiges Design und echte Handwerkskunst. „Das Unternehmen ohne Fabrik“ nennen sie sich auch selbst voller Stolz, wie Firmengründer Carlo Urbinati erläutert: „Wir haben beschlossen, ohne Fertigungsstätte zu arbeiten, denn Experimentieren gehört zu unserer Essenz. Wenn man eine Leuchte bereits erzeugen kann, ist sie nicht mehr interessant für uns. Wenn ihr Design eine Herausforderung ist, stellen wir uns ihr – dank dem Geschick der Menschen, die in den Handwerksbetrieben unserer Region arbeiten. Mit den Händen, mit dem Kopf und vor allem mit



NEUINTERPRETATION EINES KLASSISCHEN LÜSTERS MIT FAST 200 KUGELN AUS TRANSPARENTEM KUNSTSTOFF. FOTO: FOSCARINI

Herz.“ Dies alles spiegelt sich in einem der neuen Klassiker von „Foscarini“ wider: Die Deckenleuchte „Cabocche“ besteht aus fast 200 Kugeln aus durchscheinendem Kunststoff, die der Ausbeute der zentralen halogenen Lichtquelle eine besondere Brillanz verleihen. Die beiden Designerinnen Patricia Urquiola und Eliana Gerotto haben sie 2005 in ringförmiger

Anordnung an Seilen konzipiert. So entsteht ein interessantes Lichtspiel an der Decke, während der Bereich unter der Leuchte direkt in Szene gesetzt wird. Dabei streut der obere Schirm aus satinierem Glas nach oben, während der untere konvexe Schirm Blendungen verhindert. Eine clevere Neuinterpretation des altbekannten Lüsters, die den Einsatz der



DURCH IHRE FUNKTIONALITÄT PASST DIE „CABOCHE“ IM ESSBEREICH GENAUSO WIE ÜBER DEM KONFERENZTISCH. FOTO: KASIA GATKOWSKA

Leuchte gleichermaßen im Wohn- und im Büro-Bereich ermöglicht. Mittlerweile übrigens ergänzt durch zwei Varianten als Tisch- oder Stehleuchte. **KAI-UWE DIGEL**

SCHWEBENDE ORDNUNG

ARCHITEKTONISCHES DENKEN im Möbelbau von Tobias Mündel

Ein heller Körper präsentiert sich leicht vom Boden gelöst, vor- und zurückspringende Kassetten erzeugen ein fein austariertes Relief aus Fläche und Tiefe. Die Felder vergrößern sich nach oben hin und entwickeln eine subtile Hierarchie, die dem Möbel zugleich Leichtigkeit und bauliche Präsenz verleiht. Schnell merkt man: Der „Schwebende Schrank in Weißtanne“ will mehr sein als ein Möbel. Er steht im Raum wie ein kleines Gebäude. Mit diesem Meisterstück hat der Münchner Schreinermeister, Kunsthandwerker und Architekturstudent Tobias Mündel Architektur in den Maßstab des Möbelbaus übersetzt

und bereits viel Aufmerksamkeit bekommen: Der Oberbayerische Förderpreis für angewandte Kunst 2025 ging an ihn, zudem wurde er für die internationale Ausstellung „Talente – Meister der Zukunft“ auf der Internationalen Handwerksmesse ausgewählt. Historisch knüpft der schwebende Schrank an eine lange Tradition an. Über Jahrhunderte hinweg war es selbstverständlich, dass Möbel architektonische Vorbilder hatten: In Renaissance, Barock oder Jugendstil spiegeln sich Ordnungen, Gliederungen und räumliche Prinzipien der Architektur unmittelbar im Möbelbau wider, erläutert Mündel. „In der Gegenwart ist dieses Verhältnis weitgehend verloren gegangen. Zeit-

genössische Möbel orientieren sich nur selten an architektonischen Systemen – ein Bruch mit einer jahrhundertelangen kulturellen Praxis“, sagt der junge Handwerker. Mit seinem Möbel hat er nun Konstruktion, Raum und Form in einer zeitgenössischen Sprache wieder zusammengeführt und die Grenzen zwischen Architektur und Möbelbau neu ausgelotet. Auch die Jury zeigte sich begeistert: Dr. Josef Straßer, stellvertretender Direktor und Konservator für Design an der Neuen Sammlung – Pinakothek der Moderne München, würdigte besonders die ästhetisch überzeugende Umsetzung architektonischer Gestaltungsprinzipien im Möbelbau. **BARBARA BRUBACHER**



IM GESCHLOSSENEN ZUSTAND WIRKT DER SCHRANK WIE EIN BAUWERK. FOTO: WOLFGANG PULFER



SCHREINERMEISTER, KUNSTHANDWERKER UND ARCHITECTURSTUDENT TOBIAS MÜNDEL.

FOTO: PRIVAT



DER ARCHITEKTUR-SCHRANK IST EIN ABSOLUTER HINGUCKER IM RAUM. FOTO: WOLFGANG PULFER



OFFEN ZEIGT SICH DER SCHWEBENDE SCHRANK MIT VIELEN DETAILS. FOTO: WOLFGANG PULFER



RIEDEL

Werte leben.

DAMIT SICH ZUHAUSE WIE ÜRLAUB ANFÜHLT.

EXKLUSIVES WOHNEN IM HERZEN VON
BOZEN: PREMIUM-RESIDENZEN MIT
FREIZEITWOHNSITZ, HOTELSERVICES
UND SPA SIND DIREKT BUCHBAR.
SOWIE SHOPPING NEBENAN –
PERFEKT FÜR WINTERABENTEUER
UND SOMMER-DOLCE-VITA.

WALTHERPARK

BOLZANO · BOZEN



BAUEN AM RAND DES MACHBAREN

„ALPINE ZUFLUCHTEN“ zeigt außergewöhnliche Berghütten in hochalpinen Lagen

Bauen in den Bergen bedeutet schon immer ein Spannungsfeld. Denn hoch oben zwischen Felsgipfeln trifft ein hohes Maß an Funktion auf architektonischen Erfindungsreichtum – das macht Berghütten zu einer immerwährenden Fallstudie. Die alpinen Refugien beweisen in vielerlei Gestalt, wie Menschen dem Hochgebirge ein schützendes Domizil abtrotzen. Und dabei Nischen der Topografie nutzen, harschem Wetter standhalten, überraschende bauliche Lösungen als Antwort auf strenge Lebensbedingungen finden. Zudem müssen diese Strukturen möglichst autark und nachhaltig betrieben werden. Anforderungen, die der Mensch mit Formenvielfalt beantwortet: Ob Bivak oder Kapsel, steinerne Trutzburg oder hölzerne Hütte, der Band „Alpine Zufluchten – Berghütten am Limit der Natur“ zeigt eine hohe Auswahl gelungener Projekte aus der ganzen Welt. Mit anspruchsvoll fotografierten Aufnahmen des britischen Outdoorspezialisten Aaron Rolph präsentiert der im Herbst 2025 erschienene Bildband aus dem Gestalten Verlag 30 Zufluchtsorte auf 256 farbigen Seiten. Auch deren Geschichte und Lage, die Zustiege und die Besonderheiten der Umgebung kommen in

schlüssigen Texten zum Tragen. Da ist zum Beispiel das Bivacco Gervasutti auf 2835 Metern, eine Bivakschachtel im Mont-Blanc-Massiv, die wie ein Fernrohr über Gletscherabbrüchen aufragt. Oder das Bivouac du Dolent in Orsières im Wallis, das mit seinen zwölf Schlafplätzen beweist: Platz ist in der kleinsten Hütte. Weitere Bivaks in Aosta oder Slowenien belegen, wie gut sich minimale Tiny Houses in abgelegene Regionen einfügen. Kurz gesagt: Dieser Band ist ein Must-have für Architekten und Alpinisten, erst recht für alpinistische Architekten – oder für sich selbst.

FRANZISKA HORN

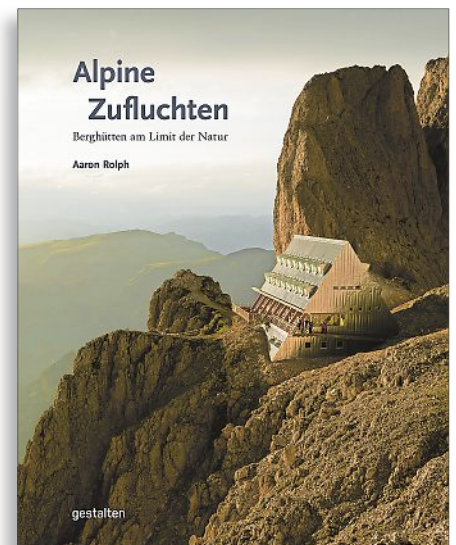


DAS BIVAK NA PREHODAVCIH VON PREMICA ARCHITECTS LIEGT IN DEN JULISCHEN ALPEN – EINE SCHUTZHÜTTE, DIE 1954 ERRICHTET UND 2013 MODERNISIERT WURDE.
FOTO: PHOTO ANŽE ČOKL, ALPINE REFUGES, GESTALTEN 2025



HALB BERGTRAUM, HALB ARCHITEKTURWUNDER: DIE CABANE TORTIN IN DER SCHWEIZ.
FOTO: PHOTO ALBRECHT VOSS, ALPINE REFUGES, GESTALTEN 2025

DAS COVER ZEIGT DAS RIFUGIO PASSO SANTNER IM ROSENGARTEN BEI BOZEN, VON SENONER TAMMERLE ARCHITECTEN NEUGESTALTET.
FOTO: FABIAN DALPIAZ, ALPINE ZUFLUCHTEN, GESTALTEN 2025



LAUTERER



OPEN HOUSE

08.02.2026 | 11 – 16 UHR

LAUTERERSTRASSE 18

81545 MÜNCHEN-HARLACHING

EXKLUSIV-VERTRIEB | PROVISIONSFREI

KWAG NEUBAU GMBH | 089 15701-200

INFORMATIONEN ONLINE UNTER

WWW.LAUTERER-HARLACHING.DE

S t a d t j ä e g e r
Lofts

Loftwohnungen und Stadthäuser

Wohnflächen von ca. 90 m² bis 257 m²

NEU
in Augsburg



Tauchen Sie ein in die perfekte Symbiose aus
expressionistischer Architektur der 20er-Jahre und
modernem Wohnkomfort.

Zusätzliche Steuervorteile durch
DENKMALSCHUTZ-AFA



STADTJÄGERSTRASSE
AUGSBURG
www.lofts-augsburg.de



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

walser.



MÜNCHEN-MOOSACH



AKTION:
ZAHLUNG
BEI BEZUG!

Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen mit außergewöhnlicher Architektur in autofreiem Quartier

- Häuser mit 4,5 bis 6 Zimmer, Wohnflächen ca. 111 – 145 m²
- Dachterrassenwohnungen mit 3 Zimmer, Wohnflächen ca. 81 m²
- Architektur mit großem Mehrwert, tlw. mit Traumgalerie im DG
- Außergewöhnliche Freiflächen, autofrei mit grünen Treffpunkten
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins eigene Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.

Kaufpreise Häuser ab € 999.900,-
Kaufpreise Wohnungen ab € 849.900,-

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

Beratung & Verkauf direkt am Grundstück,
Einingr Str. 58, München: Sonntag von 14 – 16 Uhr.



ECHING

KAPITALANLAGE mit bester Perspektive: Zentrale Lage zwischen München & Flughafen

2- bis 4-Zimmer, Wohnflächen ca. 42 – 95 m², sehr hohe Mieterwartung, Top-Infrastruktur: S-Bahn, Schulen, Einkauf, TUM Garching, schnelle Anbindung an A9.

Kaufpreise ab € 379.000,-

zzgl. TG-Stellplatz ab € 28.900,- | Keine Käuferprovision
Energieausweis in Arbeit | Abbildung aus Sicht des Illustrators



MÜNCHEN-SCHWABING

Top-Kapitalanlage in unbestrittener Spitzenlage

1-Zimmer-Apartments, Wohnflächen ca. 26 – 34 m²
Ob erstklassig vermietetes Investment mit Perspektive oder freies, hochwertig renoviertes Apartment mit Trend-Faktor zur Eigennutzung – direkt am Schwabinger Tor.

Erstbezug nach Sanierung:

Apartment, ca. 30 m² Wfl. inkl. Küche € 364.900,-

Keine Käuferprovision | Energieverbrauchsausweis: 128,5 kWh/(m²·a), Fernwärme,
Klasse D, Baujahr Gebäude 1973, Baujahr Wärmegerzeuger 2017

TOP KAPITALANLAGEN UND VIELE WEITERE NEUBAU-IMMOBILIEN

mit KfW 40 QNG+, maximalem Steuervorteil –
bis zu 10 % AfA und hohe EK-Renditen!



z.B. Studentenapartments ab € 149.900,-

IMMOBILIE ALS LEBENSWERT



SAUERLACH / ARGET

Beeindruckendes Einfamilienhaus

Ca. 186 m² Wohnfläche zzgl. Hobbyräume, ca. 553 m² Grundstück, Fußbodenheizung im gesamten Haus, weitläufiger Wohn-/Koch-/Essbereich, Kaminofen im Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer zzgl. Arbeitsdiele, 2 helle Hobbyräume – vielseitig nutzbar, 3 Bäder u.v.m.

Kaufpreis € 1.498.000,-

zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Energieverbrauchsausweis: 53,8 kWh/(m²-a), Nah-Fernwärme, Klasse B, Baujahr 2006



GRÜNWALD

„THE LANDMARK“ – Herrschaftliches Wohnerlebnis auf Traumgrund

Ca. 1.884 m² uneinsehbarer Grund, ca. 370 m² Wohnfläche, phantastische Ausstattung, top Energiekonzept, TG u.v.m.

Kaufpreis auf Anfrage

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Energieverbrauchsausweis: 30,6 kWh/(m²-a), Strom, Klasse A, Baujahr 2010

Viele weitere Immobilien unter www.walser-immobiliengruppe.de/bestand

DAS JAHR 2025 IN ZAHLEN

Über **41**
Jahre Erfahrung

Über **400**
vermittelte Immobilien

Über **156.400**
aktive Kundenkontakte

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE IMMOBILIE!



Wir gestalten Immobilien als Lebenswert und stehen als kompetenter Partner zur Seite – auf Augenhöhe und in sympathischer Münchner Art – und das seit über 40 Jahren!

Jetzt direkt Wunschtermin vereinbaren & kostenlos einwerten inkl. Gutachten!

walser 
Immobilie als LebensWert

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

NEUE MEGAQUARTIERE GEGEN DEN WOHNRAUMMANGEL

Seit der Jahrtausendwende entstanden **BUNDESWEIT 309 QUARTIERE**, die an Größe und funktionaler Vielfalt stetig zunehmen

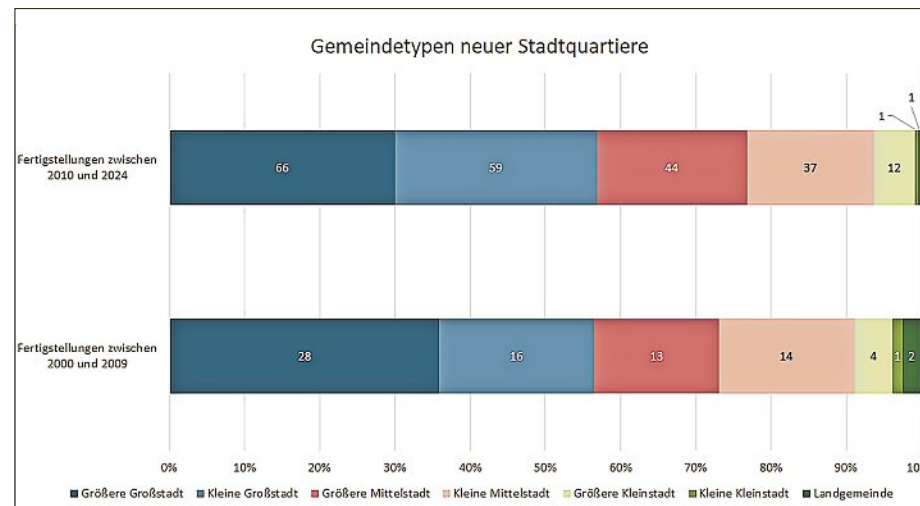
Die Entwicklung neuer Stadtquartiere hat sich wieder als zentrales Instrument der Wohnungspolitik etabliert. Zu diesem Ergebnis kommt der kürzlich veröffentlichte Bericht des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Auslöser sei der wachsende Wohnbedarf in den Großstadregionen, denn kleinere Nachverdichtungen stoßen dort an planerische, soziale und infrastrukturelle Grenzen. Sie können die Lücke zwischen Angebot und Nachfrage nicht mehr schließen. Vor diesem Hintergrund rücken großflächige Quartiersentwicklungen verstärkt in den Fokus kommunaler Strategien. Noch zu Beginn der 2000er-Jahre war diese Form des Städtebaus die Ausnahme. Bevölkerungsrückgänge und stagnierende Haushaltszahlen führten dazu, dass zahlreiche Projekte nicht über die Planungsphase hinaus kamen. Erst mit dem anhaltenden Zuzug in die Großstadregionen änderte sich das Bild. Der daraus rasant zunehmende Wohnraum-mangel verdeutlichte, dass Leerstandsreserven und Einzelvorhaben allein keine Entlastung bringen. Daher wurden seit der Jahrtausend-

wende bundesweit 309 Stadtquartiere realisiert, 220 befinden sich im Bau (Stand Mai 2025). Besonders prägnant war der enorme Anstieg der Fertigstellungen ab Mitte der 2010er-Jahre, auch wenn Pandemie, Finanzierungsbedingungen und hohe Baukosten erschwerend wirkten.

Auffällig ist zudem der Wandel in der baulichen Dimension, denn neuere Quartiere fallen oftmals größer aus. Während frühere Planungen etwa 745 Wohnungen auf 29 Hektar umfassten, sind es seit 2010 durchschnittlich 920 Wohnungen auf 38 Hektar. Obendrein wächst die Bedeutung

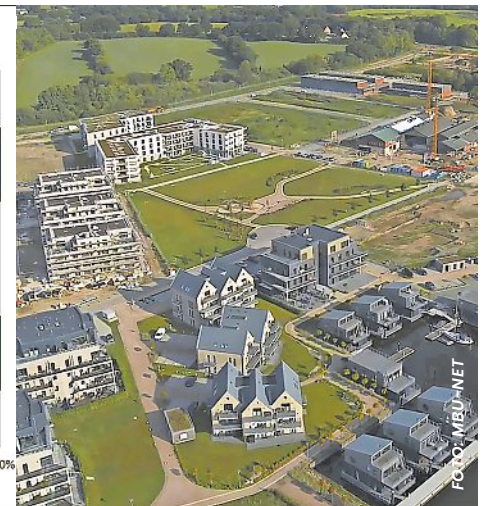
gemischt genutzter Quartiere mit Grünflächen, sozialer Infrastruktur und Anteilen geförderter Wohnens. Angesichts des weiterhin hohen Bedarfs wird diese Entwicklungsform ein prägendes Element der Stadtentwicklung bleiben.

KELLY KELCH



VERTEILUNG DER NEUEN STADTQUARTIERE NACH STADT- UND GEMEINDE-TYPEN (ABSOLUTE ZAHLEN SOWIE ANTEILE IN PROZENT).

GRAFIK: BBSR DATENBANK NEUE STADTQUARTIERE, STAND MAI 2025



DAS QUARTIER SCHLIE LEVEN IN SCHLESWIG ZÄHLT ZU DEN 220 IM BAU BEFINDLICHEN GROSSEN STADTENTWICKLUNGEN MIT 32 HEKTAR FÜR ETWA 2400 BEWOHNER.

KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK



JETZT
3. BAUABSCHNITT

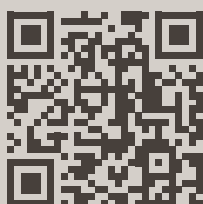


NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER

- Direkt am Areal der ehemaligen Landesgartenschau
 - 1-5 Zimmer z. T. mit Gärten, Terrassen, Loggien oder Dachterrassen
 - Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss
 - S-Bahnanschluss
- Effizienzhaus 55 nach GEG (Gebäudeenergiegesetz) Energieeffizienzklasse A, Hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)

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

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



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

INFORMATION
089-65128544





RIEDEL



Grundstücke
riedel-immobilien.de

Werte leben.
riedel-immobilien.de

GESUNDE RAUMLUFT

LUFTBEFEUCHTER können Atemwegserkrankungen vorbeugen, elektrische Modelle auch Viren herausfiltern

Bei Schnee und klirrender Kälte soll es wenigstens zu Hause angenehm warm sein. Je mehr allerdings geheizt wird, umso trockener wird die Luft in den Räumen. Das reizt die Schleimhäute, die anfälliger für Viren und Bakterien werden und Husten und Schnupfen verursachen. Hinzu kommen Schadstoffe, die neben ihrer toxischen Wirkung bei trockener Raumluft auch zu einer Reizung in den Atemwegen führen. Häufiges Lüften erhöht die Luftfeuchte. Zugluft wiederum kann die Luftfeuchte unter den Idealwert von 40 bis 60 Prozent sinken lassen.

Raumluftfilter

Für eine gesunde Raumluft ist im Winter meist eine zusätzliche Luftbefeuchtung notwendig. Das kann durch einfache Mittel wie Wasserschalen oder auffüllbare Behälter an den Heizkörpern oder etwa durch das regelmäßige Trocknen der Wäsche in den Wohnräumen erfolgen. Pflanzen in den Wohnräumen geben Luftfeuchtigkeit ab,



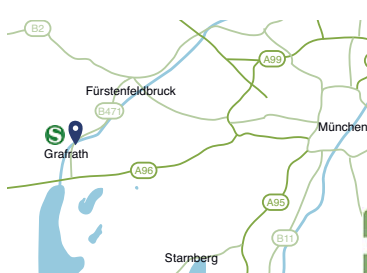
AROMASPENDER GIBT ES IN SCHÖNEN DESIGN-VARIANTEN. SIE GEBEN DUFTSTOFFE AB UND ERHÖHEN DIE LUFTFEUCHTIGKEIT. FOTO: PIXABAY



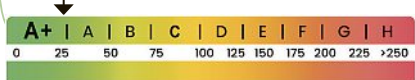
RUHIG WOHNEN. SCHNELL IN DER STADT.

Whg. 1	63,58 m ²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	474.990,- €
Whg. 2	67,67 m ²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	504.990,- €
Whg. 3	95,43 m ²	4 Zimmer + großer Balkon	714.990,- €
Whg. 4	87,32 m ²	3 - 4 Zimmer + großer Balkon	649.990,- €
Whg. 5	89,82 m ²	4 Zimmer + großer Balkon	669.990,- €
Whg. 6	89,82 m ²	4 Zimmer + großer Balkon	669.990,- €
Whg. 7	89,82 m ²	4 Zimmer + großer Balkon + Garten	699.990,- €
Whg. 8	63,58 m ²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	474.990,- €

Provisionsfrei



- S-Bahn in 35 Minuten nach München
- Neubau in massiver Bauweise
- Nur 8 Einheiten - persönl. Atmosphäre
- eigene PV-Anlage zu jeder Wohnung
- Primärenergiebedarf **26,92 kWh/(m² a)**



Tel.: 08144 - 99 71 83
mail@immobilien-augustin.de

daniel.augustin.immobilien
www.immobilien-augustin.de

filtern Schadstoffe aus der Luft und haben einen regulativen Effekt. Auch Aromaspender befeuchten die Luft und sorgen für Wohlergehen.

Wer zu Hause kontrolliert und bequem die Luftfeuchtigkeit erhöhen möchte, sollte sich aber einen elektrischen Luftbefeuchter zulegen. Bessere Modelle sind in der Regel sehr leise und verbrauchen wenig Strom. Sie zeigen die erreichte Luftfeuchte an und verfügen über Filtermöglichkeiten der Raumluft. Dreck und Staub, üble Gerüche, Pollen oder etwa Lösungsmittel aus Möbeln werden gefiltert. Die Filter wirken auch gegen Viren, die sich über mikroskopisch kleine Aerosole in der Atemluft verbreiten. Um einen sehr hohen Virenschutz zu erreichen, müssen sie allerdings mit sogenannten Hepa-Filtern ausgestattet sein, die sämtliche Schwebstoffe filtern. Solche Filter werden meist nur in hochpreisigen Geräten über tausend Euro verbaut. In Flugzeugen und OP-Sälen gehören sie zum Standard.

Während der Corona-Pandemie rückten die Luftreiniger in den Fokus der Öffentlichkeit. Die Stiftung Warentest hatte Anfang 2020 sieben Luftreiniger, die zwischen 250 und 425 Euro kosteten, getestet und sie später auch auf die Wirksamkeit, Viren zu filtern, untersucht. Dabei zeigte sich, dass in der höchsten Leistungsstufe der Geräte in einem 16 Quadratmeter großen Raum nach zwanzig Minuten die meisten Aerosolpartikel und damit auch die meisten Viren gefiltert wurden. Allerdings gelang dies nur mit einem neuen Filter. Ein wirklicher Schutz vor Viren ist damit ohnehin nicht gegeben. Bei Gesichtskontakt unter 1,5 Metern helfen auch die besten Virenfilter nicht, die ausgestoßene Atemluft zu filtern. Menschen, die unter Asthma und Allergien leiden, sollten durch

einen wirksamen Luftfilter, der gleichzeitig als Luftbefeuchter dient, zu Hause für eine gesunde Raumluft sorgen. In Schlafräumen hilft feuchtere Luft Husten zu lindern und dient der Schlafqualität. In Büroräumen ist eine gesunde Raumluft ebenfalls wichtig. Der Krankenstand der Mitarbeiter kann dadurch – etwa während Grippewellen – reduziert und das Wohlbefinden und damit die Arbeitsleistung erhöht werden. **WOLFRAM SEIPP**



MIT ELEKTRISCHEN GERÄTEN LÄSST SICH DIE RAUMLUFT KONTROLLIERT BEFEUCHTEN UND SCHADSTOFFE UND GERÜCHE FILTERN. FOTO: WOLFRAM SEIPP

BAUBEGINN
FEBRUAR
2026

MÜNCHEN- FELDMOCHING

Hochwertige 1- bis
4-Zimmer-Eigentums-
wohnungen

Energieeffizienzklasse A,
Solar-Bewohnerstrom &
PV-Dachanlagen

Steuererleichterung für
Kapitalanleger mit 5% AfA

Weitreichendes Mobilitäts-
konzept & ÖPNV-Anschluss

WERTHALTIG



Jetzt KfW-55-Förderung sichern und profitieren!
**KFW
55**



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

ZUKUNFTSSICHER &

WOHNVIELFALT AM PARK

1-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 29 m² Wfl. | € 309.900,-

Investieren Sie clever:
Ideale Kapitalanlage mit Top-Mieten,
hoher Rendite und Steuervorteilen.

2-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 47 m² Wfl. | € 447.900,-

Raum zum Wohlfühlen:
Großer Schlafzimmer-Wandschrank
und geschützter Balkon - optimal als
Kapitalanlage oder zum Selbstbezug.

3-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 74 m² Wfl. | € 698.900,-

Genießen Sie jeden Quadratmeter:
Perfekte Aufteilung, separates
Gäste-WC, Platz für Homeoffice
und Balkon.

4-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 95 m² Wfl. | € 874.900,-

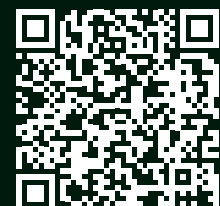
Platz für die ganze Familie:
Raumwunder mit 2 Bädern
und Abstellkammer.

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

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

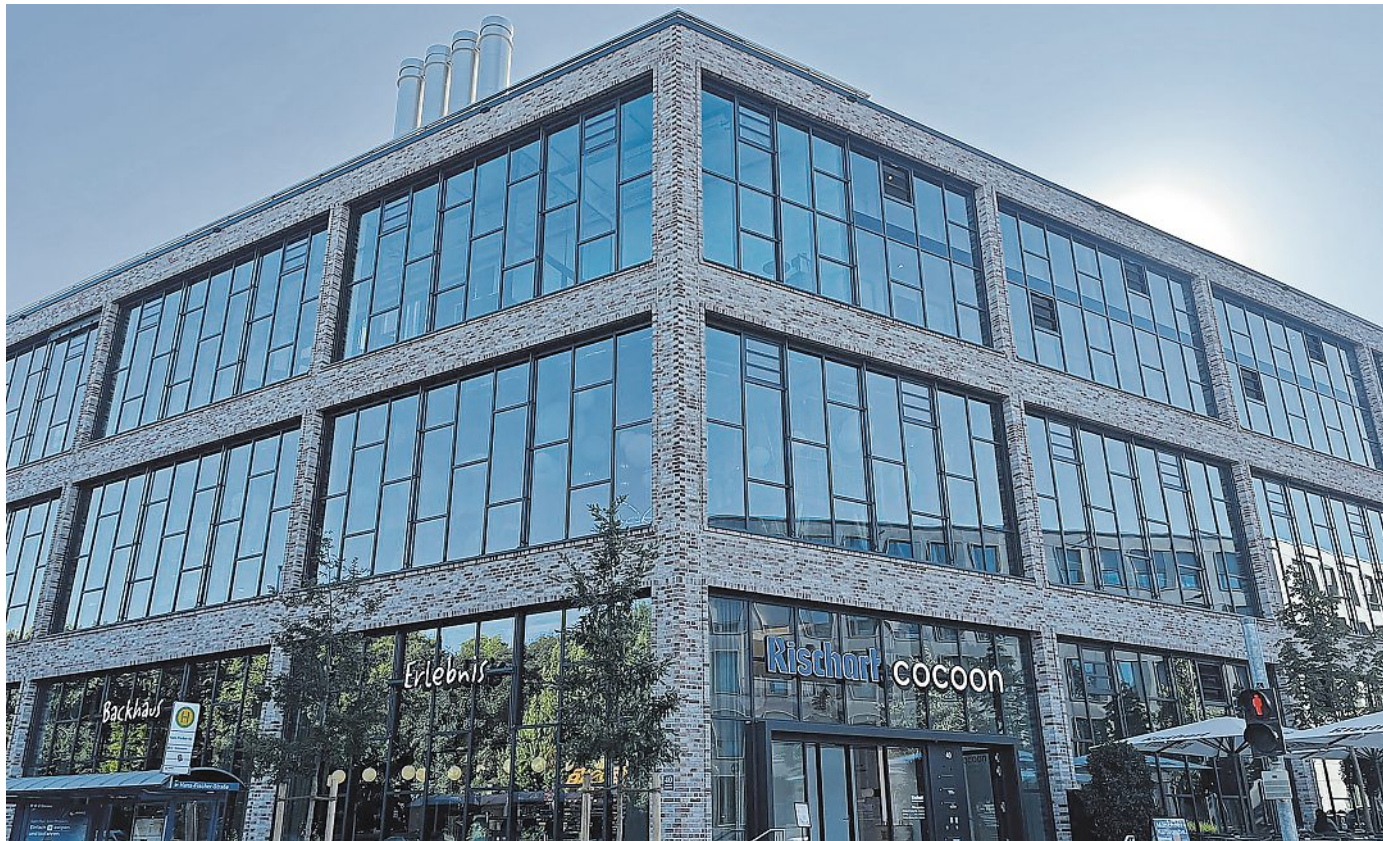
**PROVISIONSFREIER
VERKAUF**
T +49 89 21634155


IMMOMEDIA
IMMOBILIEN GMBH



URBANER RÜCKZUGSORT

Das MÜNCHNER COCOON gewinnt den Award „Hotelimmobilie des Jahres“



DAS AUSSERGEWÖHNLICHE KONZEPT DER MISCHNUTZUNG DES NEUEN HOTELS „COCOON THERESIENWIESE“ SORGT FÜR MÜNCHENS ERSTE „HOTELIMMOBILIE DES JAHRES“ SEIT DESSEN EINFÜHRUNG.

FOTO: COCOON THERESIENWIESE

Mitten in den Metropolen Europas vollzieht sich seit einigen Jahren ein Wandel in der Hotellerie. Austauschbare Standards weichen Orten mit Identität, architektonischer Klarheit und gesellschaftlichem Mehrwert. Hotels werden zu urbanen Lebensräumen, die Stadt, Quartier und Nutzer miteinander verknüpfen. In diesem Spannungsfeld positioniert sich das Cocoon Hotel Theresienwiese in München und setzt ein bemerkenswertes Zeichen für die zeitgemäße Entwicklung von Hotelimmobilien. Mit dem konsequent durchdachten architektonischen, gestalterischen und funktionalen Gesamtarrangement zeigt das Haus beispielhaft,

wie moderne Stadthotellerie größtmögliche Akzeptanz erhält: Dafür wird es folgerichtig mit dem Award „Hotelimmobilie des Jahres 2025“ ausgezeichnet.

Zwischen Backstube und Boutique-Hotel

Direkt an der Theresienwiese gelegen, einem durch das Oktoberfest bekannten urbanen Areal Deutschlands, verbindet das Hotel die zentrale Lage mit einer außergewöhnlichen

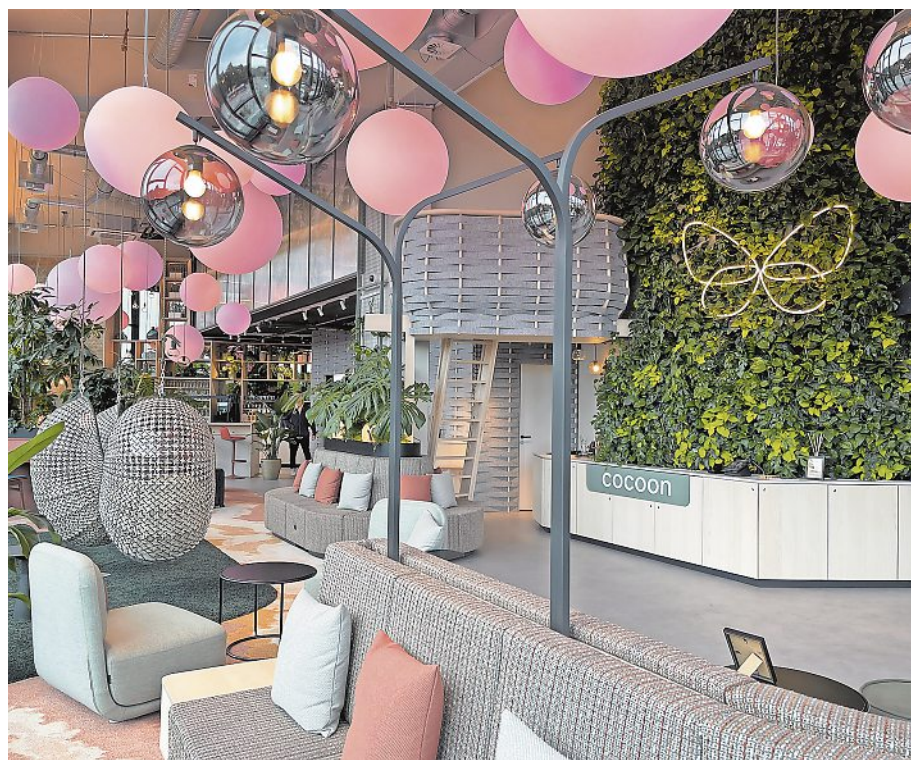
intelligent geschnitten und setzen mit individuellen Komponenten wie gemütlichen Hängesesseln oder künstlerischen Wandgestaltungen Akzente. Hier will jeder Raum Authentizität und emotionale Ansprache statt formaler Repräsentation übermitteln. Beachtung verdienen obendrein die Gemeinschaftsflächen: Lobby, Bar, Co-Working-Bereiche und die großzügige Sundeck-Terrasse mit Bulli-Bar und Blick über München funktionieren als soziale Knotenpunkte. Mit dieser Kombination avanciert das Hotel zum urbanen Mikrokosmos, offen für Gäste wie für das gesamte Quartier. Dahinter steht die Absicht eines sozialen und informellen Austausches sowie einer Form von körperlicher Bewegung – ein zentrales Merkmal moderner Stadthotels.

Ohne nachhaltiges Konzept keine Akzeptanz



DIE VON KITZIG INTERIOR DESIGN GESTALTETEN INNENRÄUME LEGEN WERT AUF NATURNAHE MATERIALIEN WIE HOLZ UND STEIN SOWIE EIN HARMONISCHES FARBKONZEPT.

FOTO: COCOON THERESIENWIESE



UM DEM FARBlichen EINERLEI ZU WIDERSPRECHEN, SETZEN KRÄFTIG KOLORIERTE AKZENTE DIE ENTSPRECHENDEN HIGHLIGHTS WIE ETWA DIE LICHTKUGELN IM FOYER.

FOTO: COCOON THERESIENWIESE

räumlichen Eigenständigkeit. Als Teil der Cocoon-Gruppe steht es für eine neue Generation von Boutique-Hotels, die Architektur, Innenarchitektur und Nutzungskonzept als ganzheitliche Einheit begreifen. Verantwortlich für die Architektur zeichnen Kiessler Architekten, während Kitzi Interior Design das Interieur prägte. Gemeinsam entstand eine Idee, die unter dem Leitmotiv „Urban Nature“ Naturbezug und Metropol-Dynamik in Balance bringt. Die Architektur integriert sich selbstbewusst in das städtische Umfeld und nutzt die Besonderheit der gemischten Nutzung als gestalterische Stärke. Im Sockelbereich arbeitet im Tag- und Nachtbetrieb die Traditionsbäckerei Rischart. Darüber entfaltet sich ein Hotel- und Lebensraum, der nahezu rund um die Uhr frequentiert wird. Diese 24-Stunden-Logik prägt das Gebäude funktional wie atmosphärisch und verleiht ihm eine metropolitische Besonderheit, die über klassische Hotelnutzung hinausgeht. Im Inneren dominieren natürliche Materialien wie Holz, Filz und Stein, die mit kräftigen Farben, grafischen Elementen und spielerischen Details im Kontrast stehen. Die Zimmer wirken kompakt, aber

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Planung. Energieeffiziente Bauweise, der Einsatz erneuerbarer Energien, Solarfolien und die Wärmerückgewinnung aus der Backstube zeigen, wie technische Innovationen sinnvoll in ein architektonisches Gesamtkonzept eingebettet werden können. Die angestrebte Greensign-Zertifizierung unterstreicht diesen Anspruch ebenso wie die konsequent umgesetzte Barrierefreiheit.

Mit dem Chiemgauhof Lakeside Retreat in Übersee am Chiemsee sowie dem Hotel Dips & Drops im österreichischen Flachau belegten zwei ebenso profilierte Projekte die weiteren Podestplätze. Beide überzeugten die Jury durch eine durchdachte architektonische Haltung, besonders hinsichtlich Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Aus einem Bewerberfeld von 25 Einreichungen aus neun europäischen Ländern gingen die drei Preisträger als beispielgebend hervor, denn sie stehen für eine Boutique-Hotellerie, die offen statt abgeschlossen, verantwortungsvoll statt beliebig agiert – und Maßstäbe für die Hotelimmobilien von morgen setzt. KELLY KELCH

AUSGEWÄHLTE PROJEKTE – BEGRENZTE VERFÜGBARKEIT.



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

**HOFSTATT
GÄRTEN**
ASCHHEIM

1. OG, 4-Zimmer Wohnung, ca. 81,39 m² Wfl.,
Gäste-WC, West-Balkon
~~719.000,- €~~ **699.000,- €***

linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

EG, 3-Zimmer Wohnung, ca. 54,41 m² Wfl.,
Süd-West-Terrasse
~~539.000,- €~~ **524.000,- €***



PURE PASING

4. OG, 2-Zimmer Wohnung, ca. 43 m² Wfl.,
Balkon
~~429.000,- €~~ **419.000,- €***

joseph
DAS WOHNQUARTIER, DAS VERBINDET.
BAYREUTH

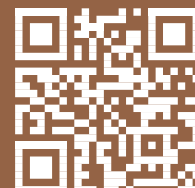
1. OG, 1-Zimmer Wohnung, ca. 36,44 m² Wfl.,
ideal zur Kapitalanlage
~~189.000,- €~~ **184.000,- €***

LAVIE
GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.
MÜNCHEN-FELDMOCHING

EG, 3-Zimmer Wohnung, ca. 62,88 m² Wfl.,
Gäste-WC, West-Terrasse
~~639.000,- €~~ **624.000,- €***

089 710 409 108
CONCEPTBAU.DE

**CONCEPT
BAU**
SEIT 1982



*gültig für die Projekte HofstattGärten, linden.park, LaVie, Joseph und PurePasing. Aktionszeitraum: bis zum 28.02.2025.
Das Angebot gilt für die ersten 5 Reservierungen.

KOMFORT IST NICHT IMMER HARMLOS

Was Nutzer über **SMART HOMES UND DIGITALE SICHERHEIT** wissen sollten

Die Haustür öffnet sich per Tastendruck, die Heizung lässt sich per App regulieren, ein Roboter wischt den Boden und von unterwegs zeigt ein Blick aufs Handy, ob zu Hause alles in Ordnung ist. Keine Frage, Smart-Home-Technik macht das Leben komfortabler. Doch hinter der bequemen Fassade gibt es Risiken, die unterschätzt werden. Die smarten Geräte schicken ständig Daten und sind mit den Herstellern und deren Cloud-Diensten verbunden – und damit potenzielle Ziele für Hackerangriffe. Gelingt Kriminellen der Zugriff, können Angreifer schlimmstenfalls Kameras einschalten, Alarmanlagen manipulieren oder sogar intelligente Türschlösser steuern.

Entscheidend für die Sicherheit ist zum einen die Softwarepflege, mit der Hersteller bekannte Sicherheitslücken schließen. Geräte, für die keine Updates (mehr) bereitgestellt werden, sollten deshalb gar nicht erst gekauft werden. Aber selbst bei regelmäßiger Aktualisierung durch den Hersteller spielen viele Nutzer neue Software nicht ein, weil sie den Aufwand scheuen oder nicht wissen, wie es funktioniert. Umso wichtiger ist es, automatische Updates



SMARTE GARTENGERÄTE KÖNNEN ZUM MÖGLICHEN ANGRIFFS-ZIEL FÜR HACKER WERDEN.

FOTO: PIXABAY

zu aktivieren. Zur grundlegenden Sicherheit gehören auch komplexe Passwörter. Eine Zwei-Wege-Authentifizierung bietet weiteren Schutz. Ebenfalls riskant ist ein unsicheres Wlan-Netzwerk. Der Router ist die digitale

Zugangstür, und besitzt er eine veraltete Verschlüsselung oder falsche Konfiguration, können Hacker ins Heimnetz eindringen. Sicherheit beim Smart Home bedeutet deshalb: Ein moderner Router mit aktivierter Firewall



APPS UND SMART-HOME-TECHNIK NEHMEN HAUSBESITZERN VIEL ARBEIT AB, BERGEN ABER AUCH UNSICHTBARE RISIKEN.

FOTO: PIXABAY

und moderner Verschlüsselung (WPA3). Sicherheitsfachleute empfehlen sogar ein separates Wlan für externe smarte Geräte, sodass diese von Handy und Computer getrennt laufen. So kann ein gehacktes Gerät nicht das gesamte Netzwerk gefährden. Denn ist ein Gerät erst einmal gehackt, könnten über kurze Umwege so auch persönliche Daten wie Online-Banking-Zugänge und Passwörter gestohlen werden.

SUSANNE HAUCK

WOHNEN UNTER ERWARTUNGSDRUCK

Trendbarometer belegt **WACHSENDE ANSPRÜCHE** an Ausstattung und Bezahlbarkeit

Nur gut die Hälfte der Mieter (53 Prozent) ist aktuell mit der Qualität und der Ausstattung ihrer Wohnung zufrieden. Noch weniger, nämlich lediglich ein Viertel, ist mit dem digitalen Service des Vermieters zufrieden.

Dabei gelten schnelles Internet (48 Prozent) und digitale Kommunikation als zentrale Kriterien bei der Wohnungswahl. Das ist ein Ergebnis des Aareal Trendbarometers 2025. Vom beauftragten Meinungsforschungsinstitut YouGov wurden deutschlandweit 5046 Mieterinnen und Mieter sowie 110 Entscheider aus der Wohnungswirtschaft befragt. Alle Ergebnisse sind unter aareal-bank.com/fileadmin/02_Kunden/06_Downloads_PDF/2026/AAB_Trendbarometer_260120.pdf abrufbar. Demnach gewinnt auch das Thema Sicherheit immer mehr an Bedeutung: Nur einer von drei Befragten (31 Prozent) fühlt sich zu Hause sehr sicher, wobei ein deutliches Stadt-Land-Gefälle erkennbar



MIT DER WOHNQUALITÄT SIND VIELE MIETER NICHT ZUFRIEDEN. SIE WÜNSCHEN SICH MEHR SICHERHEIT UND BESSEREN DIGITALEN SERVICE.

FOTO: ADOBE STOCK

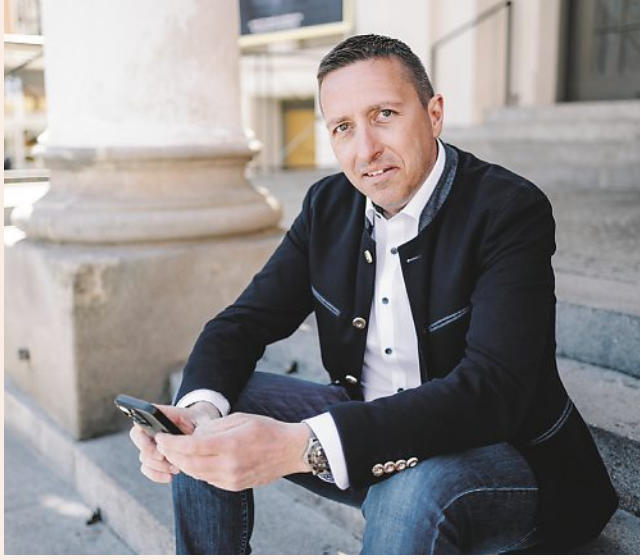
ist. Insbesondere modernisierte Tür- und Fenstersicherungen (46 Prozent) und Videoüberwachung (35 Prozent) würden das Sicherheitsgefühl der Mieter erhöhen. Digitalisierung und Sicherheit sind nur zwei von vielen Themen der Umfrage.

So hat die Trendumfrage ergeben, dass 82 Prozent der Mieter der Meinung sind, Wohnen dürfe nicht rein gewinnorientiert sein. Von der Wohnungswirtschaft erwarten sie mehr sozialen Wohnungsbau (69 Prozent) und von der Politik Bürokratieabbau (72 Prozent) sowie eine bedarfsgerechte Förderung (65 Prozent). Knapp drei Viertel (74 Prozent) der Befragten hält die Mietpreisbremse für ein sinnvolles Instrument, um soziale Spannungen zu verringern. Seitens der Entscheider gibt es ein ähnliches Stimmungsbild. 80 Prozent halten Mieten in Ballungszentren für Normalverdiener für kaum noch bezahlbar.

94 Prozent erwarten, dass energetische Sanierungen den Markt weiter belasten. Damit bezahlbarer Wohnraum entstehen kann, fordern Entscheider von der Politik die Senkung der Baunebenkosten (98 Prozent), Bürokratieabbau (94 Prozent) und zielgerichtete Förderung (82 Prozent).

Beim Thema Mietpreisbremse gibt es unterschiedliche Meinungen: Drei Viertel der Entscheider sehen in ihr eine Hürde für den Neubau – während Mieter sie klar befürworten.

DOROTHEA FRIEDRICH



„Die Traumimmobilie
ist oft nur eine gute Beratung entfernt.“

Felix Flemmer

MÜNCHEN-BMW-VIERTEL



HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

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

ERDING



MITTEN IM LEBEN

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

LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

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

GERMERING



LEBEN, WO LEBEN IST

- > 1- bis 3-Zimmer-Stadtwohnungen für Individualisten
- > Geplant nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards
- > Begrünte Fassaden und gemeinschaftliche Dachterrassen

MÜNCHEN-HARLACHING



URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

- > Sofort beziehbare Neubauwohnungen in bevorzugter Lage
- > Schnell in der City, nah am Perlacher Forst
- > Klare Architektursprache und stilvolle Ausstattung

MÜNCHEN-OBERMENZING



ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

- > Exklusive 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen im Grünen
- > Großzügige Terrassen und Balkone, moderner Wohnkomfort
- > Massivziegelbauweise, KfW 55, 5% degressive AfA möglich

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



LEGAT
LIVING

**EIGENTUMSWOHNUNGEN
IN DEN BESTEN
LAGEN MÜNCHENS**

STATEMENTS IN STEIN



Bis zu 3,5% Mietrendite
und 5% Sonder-AfA



Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer
Rohbaufertigstellung

In finaler
Bauphase



Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2 bis 5 Zimmer
In Kürze bezugsfertig

EXPOSÉ UND VERFÜGBARE EINHEITEN AUF ANFRAGE

Ihr Ansprechpartner

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



Herzogpark

THOMAS-MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5 · 2 bis 7 Zimmer
Baubeginn erfolgt



Haidhausen

JOHANNISPLATZ

Johannisplatz 16 · 1 bis 5 Zimmer
Rohbaufertigstellung

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Wann beginnt nach Beendigung eines Mietverhältnisses die Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters gegenüber früheren Mietern? Eine spannende Frage, über die das höchste deutsche Zivilgericht, der Bundesgerichtshof (BGH) immer wieder urteilen muss. Denn wie der aktuelle Fall zeigt, gehen Vermieter gelegentlich etwas unbekümmert mit diesem für beide Seiten so wichtigen Thema um.

Und darum handelte es sich, wie auf dejure.org, auf rsw.beck.de/aktuell, auf haus-und-grund-muenchen.de und weiteren einschlägigen Sites nachzulesen ist: Der Mieter hatte den seit 2012 bestehenden Mietvertrag über eine Halle plus Lagerbüro und weitere Gewerbeflächen im März 2020 gekündigt; er hatte allerdings die bei Gewerberäumen zulässige und entsprechend vereinbarte längere Kündigungsfrist versäumt, sodass das Mietverhältnis bis zum 4. Juni 2021 lief. Der Mieter nutzte die Halle bis zum 31. Dezember 2020 weiter. An diesem Tag warfer den Schlüssel für die gemieteten Objekte in den Briefkasten des Vermieters. Dieser erklärte mit Schreiben vom 7. Januar 2021, dass er mit dem Einwurf nicht einverstanden und auch sonst nicht empfangsbereit gewesen sei. Im Juni 2021 forderte der Vermieter den Mieter erfolglos auf, die aufgeführten Schäden an den Räumen zu beseitigen und rückständige Mieten zu zahlen. Am 30. August 2021 beantragte er einen Mahnbescheid über seine Schadensersatzforderungen von mehr als 32.000 Euro. Dagegen wehrte sich der Mieter mit dem Argument der Verjährung. Das Landgericht Berlin sprach dem Vermieter die ausstehenden Mieten zu, jedoch nicht den Schadensersatz, der nach Auffassung des Gerichts bereits verjährt war. Das wollte der Vermieter nicht hinnehmen und klagte vor dem BGH. Dieser bestätigte die Entscheidung des Landgerichts, dass

die sechsmonatige Verjährungsfrist bereits verstrichen sei. Der zuständige Senat argumentierte, dass es für den Verjährungsbeginn von mietrechtlichen Ersatzansprüchen auf den Zeitpunkt ankomme, an dem der Vermieter die Sache zurückerhalte. Laut § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache nach sechs Monaten. Durch den Einwurf der Schlüssel in den Vermieter-Briefkasten, spätestens aber, als der Vermieter den Schlüssel dort vorgefunden habe, sei der Besitz der Mieträume wieder in vollem Umfang auf ihn übergegangen. Maßgeblich sei allein die Besitzverschaffung: Der Mieter hatte keinen Zugang mehr, während der Vermieter die Räume nun ungehindert betreten und begutachten konnte. Unerheblich sei, ob die Rückgabe gegen den erklärten Willen des Vermieters erfolgte oder das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch bestand. Wie auf beck-aktuell nachzulesen ist, hatte der BGH in vorherigen Urteilen entschieden, dass der Vermieter zu einer Rücknahme der Sache nicht jederzeit – also „auf Zuruf“ – verpflichtet sei (Urteilverom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 8/11 und 23. Oktober 2013 – VIII ZR 402/12). Dem stehe die jetzige Entscheidung nicht entgegen, da hier der Besitz bereits tatsächlich übergegangen sei. Damit stelle sich die Frage einer etwaigen Rücknahmeverpflichtung nicht mehr. Der Senat sah auch keine anderen Maßnahmen vor, mit denen sich ein Vermieter gegen eine verfrühte Briefkasten-Rückgabe wehren könnte. „Es sei wohl eher im Sinne des BGH, dass der Vermieter tätig werde. Das dürfte auch für Wohnräume gelten, denn die Verjährungsvorschrift des § 548 BGB ist im Wohnraummietrecht ausdrücklich anwendbar. In der Praxis mag es allerdings seltener vorkommen, dass eine Wohnung mehrere Monate vor Ende des Mietvertrags übergeben wird“, so die Redaktion von beck-aktuell.

DOROTHEA FRIEDRICH

TRIEBWERK MÜNCHEN: WERKHALLE 3 ERHÄLT FASSADENPREIS

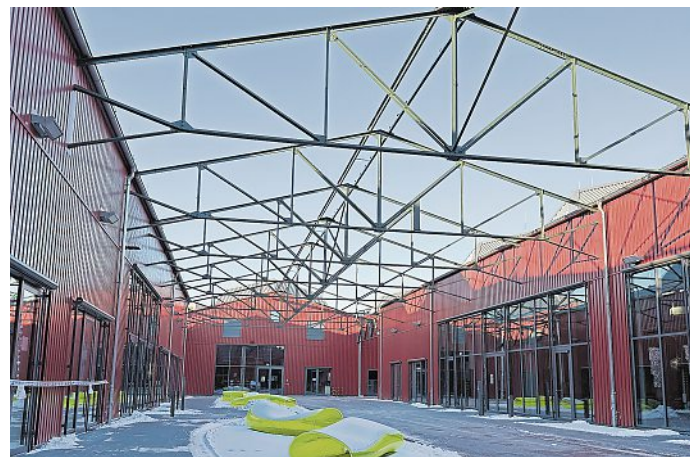
DER HISTORISCHE INDUSTRIEBAU wird für VORBILDICHE RENOVIERUNG ausgezeichnet



EINE FASSADE, DIE GESCHICHTE ERZÄHLT: DER GRÜN-GRAUE FARBANSTRICH STAMMT AUS DER ZEIT DES ZWEITEN WELTKRIEGS, ALS DIE BAHNHÄLLEN EINE TARN-BEMALUNG BEKAMEN. FOTO: PATRIZIA STEIPE

Backstein, Stahl, Rundbögen – die 120 Jahre alte Werkhalle 3 im Triebwerk München hat den Fassadenpreis 2025 der Stadt bekommen. Die Jury würdigte damit die Renovierung des historischen Industriebaus, der heute als moderner High-Tech-Standort genutzt wird. Insbesondere die Sanierung der markanten Klinkerfassade mit den großen Rundbogenfenstern gab den Ausschlag für die Auszeichnung.

wurden Züge und Waggons repariert. Seit 2008 steht die Werkhalle unter Denkmalschutz. Es gibt sogar noch Spuren aus dem Zweiten Weltkrieg, wie die Camouflage-Tarnanstriche an der Fassade und reparierte Bombenschäden. Sie blieben erhalten, um an die Geschichte des Ortes zu erinnern. Seit 2022 ist die Werkhalle 3 an die Mynaric AG, ein Unternehmen aus der Luft- und Raumfahrt, vermietet. PATRIZIA STEIPE



DER INNENHOF BESTICHT DURCH DAS FREIGELEGTE UND VERSTÄRKTE STAHL-DACHTRAGWERK UND DIE ROTEN STAHLBLECH-FASSADEN. FOTO: PATRIZIA STEIPE

Die Sanierung erfolgte in Abstimmung zwischen dem Eigentümer Aurelis, der Unteren Denkmalschutzbehörde, dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Architekturbüro Fischer + Steiger u. Partner. Unzählige Backsteine wurden gereinigt, ausgebessert und wieder an ihre ursprüngliche Stelle in der Fassade gesetzt. Aufwendig war auch die Renovierung der rund vier Meter hohen Rundbogenfenster mit insgesamt 3000 Fensterscheiben. Knapp 10.000 Quadratmeter Dachfläche wurden entfernt, um das Stahltragwerk in den Innenhöfen freizulegen und statisch zu ertüchtigen. So ist der Eindruck der Industriehalle geblieben. Außerdem entstanden als moderner Kontrast rote Stahlblechfassaden. Die Werkhalle 3 ist knapp einen Hektar groß und stammt aus dem Jahr 1906. Sie gehört zu den ersten Bauten des Eisenbahn-Ausbesserungswerks München-Neuaußing. In den „Centralwerkstätten der Königlich Bayerischen Staatseisenbahnen“



DEUTLICH SICHTBAR SIND DER TARNANSTRICH UND DIE REPARIERTEN BOMBENSCHÄDEN. FOTO: PATRIZIA STEIPE



Elegante Familien-Villa mit Traumgarten
Nähe Burghausen & A94

gothier-immobilien.de
+49 89 99100020

GOTHIER
IMMOBILIEN · IVD



764
VERMITTELTE
VERTRÄGE



Thomas Aigner
Geschäftsführer

€
ÜBER
550
Mio.
OBJEKTVOLUMEN

AIGNER IMMOBILIEN

LEISTUNGSBILANZ

2025*



41.614
EINGEGANGENE
KAUFANFRAGEN



2.363
IMMOBILIEN-
BEWERTUNGEN



45.971
AKTUELL GEPRÜFTE VORGE-
MERKTE KAUFINTERESSENTEN



Jenny Steinbeiß
Geschäftsführerin



Martin Steinbeiß
Leitung Vertrieb



9.137
BESICHTIGUNGEN



165
MITARBEITER

* Stichtag 31.12.2025

SCHWEDENS WERTE IN GEBAUTER FORM

Die „WORLD OF VOLVO“ versteht sich als BEGEHBARES GESAMTERLEBNIS

Schonmal vom schwedischen Konzept „Allemansrätten“ gehört? Es bezeichnet das Grundrecht aller Bürger auf die Natur und den freien Aufenthalt auf jedem Grundstück (öffentlich oder privat) – wobei Rücksicht auf die Natur und andere genommen werden muss. Dieses „Jedermannsrecht“ ist ein zentraler Bestandteil der schwedischen Ethik, der von Menschen, Unternehmen und Organisationen – einschließlich Volvo – gelebt wird. Und so wurde auch die 2024 eröffnete „World of Volvo“ in Göteborg, entworfen vom Büro Henning Larsen Architekten aus Kopenhagen, zum Erlebnisraum für alle: Die weitläufige runde Struktur lädt Besucher dazu ein, ihre eigenen Wege im Innen- und Außenbereich zu gehen, unabhängig davon, ob sie Eintrittskarten für die Ausstellungen im Inneren besitzen. Eingehüllt von einer üppigen Landschaft, die sich bis auf das begehbare Dach erstreckt, fügt sich

das Gebäude in Form, Materialität und Kultur in die regionale Landschaft ein und bringt ein Stück schwedische Natur mitten nach Göteborg. Ebenfalls spektakulär ist die Bauweise: „Bis vor Kurzem war es schwer vorstellbar, mit Holz in dieser Größenordnung zu arbeiten. Es ist erstaunlich, dass wir dies verwirklichen konnten – von den ersten Skizzen, die alle frei gestaltet waren und rationalisiert werden mussten, bis hin zum heutigen Gebäude“, so Samuel Morris, leitender Architekt und Holzexperte bei Henning Larsen. Die Hauptkonstruktion aus Brettschicht- und Brettsperrholz bildet drei markante, baumstammähnliche Säulen, die in einem mathematischen Muster angeordnet sind. Sie fächern sich auf, um die gesamte Last des Daches zu tragen und umhüllen die Besucher wie ein einladendes Walddach. Im Inneren präsentieren sich die Fahrzeugmodelle, um die Geschichte, Tradition und Zukunft der schwedischen Marke zu zeigen. Darüber hinaus bietet



die World of Volvo großzügige Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen, Vorträge und Konferenzen mit bis zu 1100 Teilnehmern.

BARBARA BRUBACHER

DIE WORLD OF VOLVO IST EIN 20.000 QUADRATMETER GROSSES ERLEBNISZENTRUM IN GÖTEBORG.

FOTO: JAMES SILVERMAN



DAS INNERE PRÄSENTIERT DIE MARKEN DER VOLVO GROUP UND VOLVO CARS. FOTO: RASMUS HJORTSHØJ

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

DAS ENDE DER DISRUPTION IM MAKLERGESCHÄFT UND DIE CHANCEN DER KI THOMAS AIGNER ÜBER DAS SCHEITERN DER DIGITALEN IMMOBILIENMAKLER



„Die digitale Revolution macht auch vor der Immobilienbranche nicht halt. Etablierte Geschäftsmodelle werden hierdurch in kürzester Zeit zerstört, neue Geschäftsmodelle entstehen.“ Diese Zeilen stammen aus dem Online-Journal „The Property Post“ vom Sommer 2016. Es war die Zeit, als Immobilien-Onlineplattformen und Hybridmakler auf der Bildfläche erschienen. Sie alle galten als Vorreiter

der PropTech-Branche, die das traditionell analoge Maklergeschäft bedrohen. Enthusiastisch bis sorgenvoll klangen die Schlagzeilen während dieser Zeit, ja man fürchtete die Disruption der Immobilienbranche. Und ja, diese Unternehmen wollten den Markt aufrollen – aber sie wurden von der Realität ÜBERrollt, kämpften heute mit Verlusten oder wurden zum Sanierungsfall.

Sie alle erlebten die Grenzen der Digitalisierung, weil sie das Wesentliche im Immobiliengeschäft nicht verstanden haben: den „Faktor Mensch“. Es sind Menschen, die Immobilien (ver-)kaufen. Sie wollen von Menschen beraten werden und nicht von Chatbots, wollen Menschen ihre Immobilie anvertrauen und nicht der Technik.

Bei der Tätigkeit des Immobilienmaklers geht es daher im Grunde um das Menschliche. Die Immobilie ist – so befremdlich das klingen mag – nur Mittel zu

Zweck. An dieser einfachen Wahrheit haben auch die Immobilienscouts dieser Welt nichts geändert.

Das Eigentliche ist der Mensch

Jeder Makler sollte sich darüber im Klaren sein, dass die grundsätzliche Tätigkeit von Immobilien ist, sondern der Mensch, der mit seinen persönlichen Vorstellungen und Emotionen auf einen komplexen Markt trifft. Der Makler ist der Manager dieser Situation.

Bei allen Analysen der diversen Bewertungsanbieter muss man sich vor Augen führen, dass eine exakte Bewertung praktisch unmöglich ist. In der Praxis behilft man sich mit klassischen Bewertungsmethoden, Vergleichsobjekten und setzt gemeinsam mit dem Verkäufer realisierbare Preisspannen fest. Das ist keine Raketenwissenschaft – aber es erfordert auch keine Mathematikkünste, sondern

Fingerspitzengefühl, Erfahrung und Einfühlungsvermögen. Also zutiefst menschliche Eigenschaften. Vom ersten Gespräch über die Vertrauensbildung bis zur Verhandlung des Kaufpreises etc.: Alles nicht digitalisierbar.

Dies ist der Hauptgrund, warum sich die „disruptiven“ Digitalanbieter trotz enormer Werbe- und IT-Etats nicht nachhaltig durchsetzen. Denn rein digitale Lösungen vergessen, dass wir Menschen Sinneswesen und Immobilien ein emotionales Produkt sind. Sie wollen von Interessenten erlebt werden. Verkäufer wollen das Gefühl haben, dass ihr Vermögen, ihre Erinnerung, die sie mit der Immobilie verbinden, wertgeschätzt werden. Die Fähigkeit zur Wertschätzung aber ist eine zutiefst menschliche Eigenschaft. KI kann das imitieren, aber nicht ersetzen. Es bleibt daher eine Tatsache: Der Faktor Mensch – übrigens auch

als Kostenfaktor – ist für die Wahrnehmung von persönlichen Beziehungen, Terminen sowie Telefonaten (die man auch nicht der KI überlassen sollte) weiterhin relevant und wird der limitierende oder erfolgsgarantierende Faktor eines jeden Maklerbüros sein. Auch in Zukunft.

KI birgt auch Chancen

Natürlich birgt KI auch Chancen. Sie kann den Makler an der richtigen Stelle unterstützen, sodass dieser mehr Zeit für die individuelle, menschliche Beratung hat. Denn das Schöne ist ja, dass KI jeder nutzen kann und kein Player der PropTech-Branche durch eine „disruptive KI-Lösung“ einen wirklichen Wettbewerbsvorteil erhält. Die Versprechungen von einst greifen hier nicht.

KI vermag viel und wird in Zukunft noch mehr können. Eines jedoch bleibt ihr auf ewig verwehrt: Sie wird niemals authentisch und echt sein.

SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



**Au: 2,5-Zimmer Wohnung mit Kamin
 Loft-Feeling inklusive**

2. OG | ca. 73 m² Wfl.

- Kaminofen Aduro
- Minimalistisch und ästhetisch
- Absolut ruhige Lage zum grünen Innenhof
- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich
- Bad mit hochwertiger Keramik und Vola Armaturen
- Fußläufige Nähe zur Isar und den Isarauen

Kaufpreis 795.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
 Energiebedarf: 176 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: F | Baujahr: 1957



Bogenhausen: Hochwertige 4-Zimmer Wohnung mit Westbalkon
 ca. 90 m² Wfl.

Bezugsfrei, 3. OG, 2 Bäder mit bodengleichen Duschen, Designer-
 möbel von BoConcept, TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 1.050.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
 Energiebedarf: 57 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse B | Baujahr 2016



Harlaching: Exklusives Penthouse mit Dachterrasse

ca. 91 m² Wfl.

Bezugsfrei, 3. OG, umlaufende Panorama-Dachterrasse, lichtdurch-
 flutete Räume, TG-Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 835.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
 Energiebedarf: 167,4 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: F | Baujahr: 1972



Isarvorstadt: Stilvolle 2,5-Zimmer Altbauwohnung

ca. 83 m² Wfl.

Bezugsfrei, 3. OG, Deckenhöhe bis zu 4,45m, Balkon zum grünen
 Innenhof, ein Juwel der Münchner Baukultur

Kaufpreis: 1.190.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Energieausweis: Dieses Gebäude unterliegt aufgrund des Denkmalschutzes nicht den
 Anforderungen des GeG hinsichtlich der Pflichtangaben im Energieausweis. | Baujahr 1895



Maxvorstadt: Attraktive 2-Zimmer Wohnung

ca. 49 m² Wfl.

Bezugsfrei, 1. OG, Ausrichtung nach Süden zum ruhigen Innenhof,
 hell und sonnig, ideal aufgeteilt, geschmackvoll ausgestattet

Kaufpreis: 550.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
 Energiebedarf: 101,9 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 1964



Bogenhausen: 1,5-Zimmer Apartment mit Balkon

ca. 55 m² Wfl.

Frei ab 01.03.2026, 3. OG, stylisch und modern,
 TG-Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 550.000 €

Käuferprovision: 2,975% inkl. 19% MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: KWK fossil
 Energiebedarf: 72,7 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 1977

EINLADUNG ZUM WEBINAR: IMMOBILIENMARKT IM WANDEL

24.02. | 17:00

Mit Immobilienexperte Prof. Dr. Stephan
 Kippes ordnen wir aktuelle Entwicklungen
 ein, beleuchten Hintergründe und zeigen,
 was sie für Eigentümer bedeuten.



Scannen Sie den QR-Code und
 melden Sie sich zu unserem
 kostenfreien Webinar an.



Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!
Norbert Verbücheln | Geschäftsführer



BAUEN IST SILBER, REDEN IST GOLD

Von urban bis alpin: **VONIER ARCHITEKTEN AUS SCHRUNS** planen Gipfelstationen, revitalisieren Altbauten und modernisieren Maisäßen

Zweitausendeins als Lang Vonier Architekten gegründet, hat Thomas Hennerbichler ab 2021 den Designlead von Hans-Peter Lang übernommen und führt gemeinsam mit Christian Vonier das Büro im Hochgebirgstal Montafon in Vorarlberg. Im Gespräch erklären die beiden ihr betont dialog- und prozessorientiertes Arbeiten.

Für Sie als Architekten spielt Kommunikation eine große Rolle. Was heißt das in der Praxis?

Thomas Hennerbichler: Seitdem ich für den Designprozess hauptverantwortlich bin, haben wir eine stark dialogorientierte Planungsphase etabliert. Also weg vom architekturentypischen Wir-wissen-wie's-geht hin zu Dialog und Diskussion. Dabei begleiten viele Zwischen-



PRÄGEND IM STADTBILD: DER 2014 FERTIG GESTELLTE BAU VON LANG VONIER ARCHITEKTEN FÜR GANTNER INSTRUMENTS IN SCHRUNS, IM HINTERGRUND DIE PFARRKIRCHE VON TSCHAGGUNS. FOTO: PATRICK SÁLY



IM INTERVIEW SPRECHEN CHRISTIAN VONIER (LINKS) UND THOMAS HENNERBICHLER IN IHREM SCHRUNSER BÜRO ÜBER DEN JÜNGST ERFOLGTEN ANBAU EINES WOHNHAUSES IN GASCHURN. FOTO: F. HORN

schritte transparent die Entwicklungsphase. Das ergibt weniger Überraschungen und eine höhere Verpflichtung für Auftraggeber, aktiv mitzuarbeiten. Das stärkt das Konzept erfahrungsgemäß. Wie funktioniert ein Unternehmen, ein Betrieb, wie sind die Abläufe? Das ist teils sogar wichtiger als das perfekte Architekturdetail. Design ist ja nicht nur das, was man sieht, sondern bedeutet, dass das Ergebnis zu 200 Prozent perfekt funktioniert. Projekte, denen eine konstruktive und funktionale Logik innewohnt, erachten wir als schön, sie können langfristig bestehen.

Ein Beispiel?

Christian Vonier: Wir arbeiten schon seit 13 Jahren an der Sanierung der Volksschule Silbertal, ein Bau aus den späten 1960er-Jahren. Silbertal ist eine kleine Gemeinde, hat wenig Budget – was kann man da überhaupt ma-

chen? Im ersten Bauabschnitt haben wir das Gebäude außen saniert. Beim Innenausbau waren die Nutzer intensiv eingebunden, auch die Gemeinde mit ihrer politischen Verantwortung. Das ergab ein tolles Gesprächsklima. Das trägt hundertprozentig Früchte. Es geht darum, alle ins Boot zu holen und nicht nur eine Idee auf den Tisch zu werfen und zu sagen: So ist das.

Hennerbichler: Das Wort „wir“ spielt eine zentrale Rolle und ist kein Marketing-Gag, sondern Teil der Prozess- und Entwurfsidee. Man ist als Architekt kein Allwissender, kein Supergeneralist.

Ihr Büro ist für architektonische Vielseitigkeit bekannt. Wo liegen Schwerpunkte?

Vonier: Wenn uns ein Projekt interessiert, machen wir das, ob klein oder groß. Ob Ga-

ragenbau, Wohnbau, Kraftwerk, Kapelle, Umspannwerk oder Ausbau einer Maisäß. Wir sind breit gestreut. Genau das hat uns in der Wohnbaukrise vor fünf Jahren gerettet, als Kollegen aufgeben mussten, die genau darauf spezialisiert waren. Die Sanierung und das Weiterdenken von bestehenden Einfamilienhäusern hat in letzter Zeit stark zugenommen. Hierfür ein Beispiel?

Hennerbichler: Ein Anbau in Gaschurn. Es geht um ein bestehendes Haus aus den 1950er- oder 60er-Jahren, komisch orientiert, düster. Im Dialog mit den Eigentümern haben wir die Aufgabe herausgearbeitet. Auf Basis dieser intensiven Auseinandersetzung mit der Entwurfsaufgabe führte bereits die erste Skizze zum finalen Konzept.

Vonier: Wir investieren im Schnitt 20 Prozent unserer Ressourcen in der Konzeptfindung in Dialog und Analyse.

Montafoner Haus, Walser Baukultur oder Maisäß, die im Frühjahr bewirtschaftete Almhütte: Besitzt das Montafon eine eigene bauliche Identität?

Vonier: Ja und Nein. Es gibt Typen, aber keine Durchgängigkeit. Im benachbarten Bregenzerwald ist im Gegensatz zum Montafon eine stärkere baukulturelle Kontinuität sowohl historisch als auch zeitgenössisch zu erkennen.

Hennerbichler: Das Tal hier ist durch viele Faktoren geprägt, von der Energiegewinnung bis hin zum Tourismus. Historische Typen in unserem Tal sind die Montafonerhäuser wie



RAUM DES ABSCHIEDS: DIE TOTENKAPELLE SCHRUNS VON 2009, EIN MONOLITHISCHER BAUKÖRPER AUS SICHTBETON, DER FÜR DIE SENSIBLE HERANGEHENSWEISE DER ARCHITEKTEN STEHT. FOTO: PATRICK SÁLY

auch die Maisäßlandschaften. Beide basieren auf wiederkehrenden Elementen und Gestaltungsprinzipien, vom Grundriss bis zur Konstruktion und Materialisierung.

Die jüngsten Bergrutsche an der Silvretta-Hochalpenstraße zeigen, dass das Bauen im alpinen Umfeld zudem eine sensible, umsichtige Planung erfordert.

Vonier: Planen und Bauen im alpinen Raum mit all seinen Gefahren vom Wildbach bis zur Lawine gehört zu unserem beruflichen Alltag. Die Veränderungen durch den Klimawandel werden uns zukünftig noch stärker beschäftigen.

Das Gespräch führte **FRANZISKA HORN**



IM ENGEN DIALOG ENTSTANDEN: DIE MITTELSCHULE DER GEMEINDE SCHRUNS. WANDTÄFER UND DIE AKUSTISCH WIRKSAME DECKE AUS WEISSTANNE SORGEN FÜR GUTES RAUMKLIMA. FOTO: PATRICK SÁLY



AUCH DAS WEITERBAUEN IM BESTAND GEHÖRT ZUM ARBEITSALLTAG VON VONIER ARCHITEKTEN: MODELL EINES ANBAUS AN EIN WOHNHAUS IM DORF GASCHURN, MONTAFON. FOTO: THOMAS HENNERBICHLER

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

luxuriöse
Apartments
mit
Bergblick



EIN QUARTIER, DAS KEINE WÜNSCHE OFFENLÄSST

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

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

2,5-ZI.-WHG.
1. OG mit Balkon
ca. 102 qm Wfl.
799.000 €

3-ZI.-WHG.
1. OG mit Balkon
ca. 131 qm Wfl.
1.130.000 €

4,5-ZI.-WHG.
EG mit Garten
ca. 139 qm Wfl.
960.000 €

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

MvB



BERATUNGS-
TERMIN
VEREINBAREN



KOSTENLOSES
PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



ALLE
WEITEREN
INFOS



DIE MIETWUCHER-APP DER LINKEN

AUGENWISCHEREI VERGIFTET KLIMA ZWISCHEN DEN MIETPARTEIEN

Seit Ende 2024 betreibt die Partei Die Linke die mietwucher.app, eine online Plattform, mit der Mieter über ein kostenloses Rechentool vermeintliche 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, gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz verstoße oder dass sogar strafbarer Mietwucher vorliege.

Außerdem kann der User per Mausklick direkt eine Anzeige beim zuständigen Wohnungsamt erstatten. In der App wird hierzu ausgeführt: „Vielen Ämtern fehlt die Erfahrung im Umgang mit Mietwucher. Wir unterstützen die Ämter und fordern von ihnen gleichzeitig ein konsequentes Vorgehen.“

Der **Deutschlandfunk** berichtete hierzu am 24.01.2026:

Mietwucher-App der Linken zeigt: Zwei Drittel der überprüften Mieten sind zu hoch.

Diese Aussage ist tatsächlich und rechtlich falsch, da die Mieten durch die App weder vollständig noch richtig bewertet werden: Zwar enthält die Mietwucher App eine Verlinkung zu Mietspiegeln. In der App werden die Wohnwertmerkmale – hier bezogen auf den Münchener Mietspiegel 2025 – aber nur selektiv und bei weitem nicht vollständig erfasst. Vielmehr fehlen wichtige Zuschläge, deren gebotene Berücksichtigung bei seriöser und rechtlich zutreffender Einordnung in den Mietspiegel tatsächlich zu deutlich höheren Mieten führen würde.

Dies beginnt schon bei der Mietstruktur. In der App werden ausschließlich Kaltmieten abgefragt. Im Mietspiegel München werden demgegenüber – rechtlich notwendig – auch andere Mietstrukturen abgefragt. Wenn beispielsweise die Betriebskosten in der Miete enthalten sind, was häufig der Fall ist, so kann sich die ortsübliche Miete allein deswegen um monatlich EUR 4,61 pro Quadratmeter erhöhen. Bei einer

Wohnfläche von 70 Quadratmetern macht schon dieser Faktor pro Monat dieser Faktor pro Monat EUR 322,70 an mehr Miete aus, als es von der App ausgeworfen wird.

Und: Nicht nur hierdurch werden die Mieten verfälscht dargestellt. Die App enthält darüber hinaus auch keine Möglichkeit, die nach dem Münchener Mietspiegel in Tabelle 5. vorgesehenen, begründeten Spannenzuschläge zu berechnen. Auch die Zuschläge dieser Tabelle können zu weiteren Erhöhungen – bis zu 4,00 EUR pro Quadratmeter führen. Wie die Beispiele bereits zeigen, kann die tatsächliche Miete bei einer 70 Quadratmeter-Wohnung schon um über EUR 600,00 höher liegen, als es die Mietwucher-App suggeriert.

Auch Tatbestandsmerkmale, die nach dem Münchener Mietspiegel dazu führen, dass Abschläge bei Mieten nicht angesetzt werden müssen, werden in der App nicht berücksichtigt.

Der Münchener Mietspiegel differenziert detailliert nach Wohnwertmerkmalen. Diese werden im Mietspiegel ausführlich erläutert, da sie nicht selbsterklärend sind, wie etwa die Merkmale guter Altbau, einfacher Altbau oder sehr einfacher Altbau. Allein die Erläuterung dieser 3 Merkmale umfasst im Mietspiegel München über eine DIN A4-Seite. In der Mietwucher-App ist demgegenüber gar nichts erläutert. Bei der App kann der Mieter nur zwischen den 3 Altbauten entscheiden. Auch dies verfälscht in erheblichem Ausmaß die tatsächlich zulässige Miete, denn eine ordnungsgemäße und rechtlich zutreffende Beurteilung der ortsüblichen Miete ist nur möglich, wenn die Nuancen des Mietspiegels, die nicht ohne Grund in dem Münchener Mietspiegel ausführlich erläutert werden, auch entsprechend berücksichtigt werden.

Die App bezieht sich selektiv nur auf einen Teil der Mietspiegelmerkmale, vor allem, ohne die gebotenen Zuschläge zu berücksichtigen. Dass gerade erhöhende Merkmale zugunsten des Vermieters in der App weggelassen wurden,

ist bezeichnend. Hierdurch werden Mieten nicht nur künstlich kleingerechnet, sondern der Mieter wird auf Basis rechtlich nicht ordnungsgemäß ermittelter und lückenhafter Berechnungen dazu motiviert gegen seinen Vermieter vorzugehen.

Dass dies kein Zufall ist, zeigen die Erläuterungen der Linken in ihrer App. Darin heißt es: „Weil die genaue Berechnung sehr kompliziert ist, fragen wir nur so viel, wie für eine gute Schätzung notwendig ist.“

Man kann es auch anders sehen: Weil die genaue Berechnung zu höheren Mieten führen kann, wird in erster Linie das abgefragt, was zu niedrigeren Mieten führt ...

Die Mietwucher-App bildet daher keine rechtlich haltbaren Mieten ab. Dies ist gewollt. Ansonsten hätte man die bestehende Verlinkung zum Münchener Mietspiegel auch vollständig und ordnungsgemäß vornehmen können. Erklärtermaßen ist dies aber nicht der Fall.

Auf Basis dieser App kann daher rechtlich weder zutreffend errechnet werden, ob ein Verstoß gegen § 5 Wirtschaftsstrafgesetz oder gar strafbarer Mietwucher vorliegt. In der App wird hierzu dennoch ausgeführt:

„Wird die ortsübliche Vergleichsmiete laut Mietspiegel um mindestens 20 % überschritten und nutzt dein Vermieter eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt aus, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Dem Vermieter droht ein Bußgeld von bis zu EUR 50.000. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschritten, kann sogar eine Straftat vorliegen, mit härteren Strafen, theoretisch bis zu einer Gefängnisstrafe. In beiden Fällen kann die Miete abgesenkt und zu viel gezahlte Miete zurückgefordert werden.“

Auch diese Aussage ist falsch. Nach der Rechtsprechung des BGH reicht es gerade nicht aus, wenn lediglich eine Mangellage auf dem Wohnungsmarkt vorliegt. Vielmehr muss ein Mieter, der sich darauf beruft, dass der Vermieter eine Mangellage ausgenutzt habe, im Einzelnen darlegen,

welche Bemühungen er bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung unternommen hat und weshalb diese Suche erfolglos geblieben ist, vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2004-VIII ZR 190/03. Auch insoweit wird einem Mieter durch die Mietwucher-App hier rechtlich etwas suggeriert, was tatsächlich nicht der Fall ist. Noch problematischer ist der Hinweis auf strafbaren Mietwucher bei einer Überschreitung der Miete um mehr als 50 %. Denn auch hier verlangt die Rechtsprechung, dass der Vermieter die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche des Mieters kennt und ausnutzt. Ohne diese subjektiven Elemente liegt aber gerade kein Mietwucher vor.

Es ist daher auch vollkommen unverantwortlich, einen Mieter durch direkte Weiterleitung an das Wohnungsamt dazu zu veranlassen, dass er seinen Vermieter bei der Behörde anschwärzt. Die Landeshauptstadt München hat in diesem Zusammenhang bereits zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich bei dem auf der Plattform mietwucher.app verlinkten Berechnungsprogramm nicht um den amtlichen Mietspiegel der Landeshauptstadt München handelt. Ferner, dass eine Berechnung nach dem Mietspiegel für München zwingende Voraussetzung für das Tätigwerden der Behörde ist, zumal die Berechnung nach der Mietwucher App nicht immer mit dem Mietspiegel übereinstimmt. Weiter führt die Landeshauptstadt München folgerichtig aus: „Ohne diese Angaben ist die Einleitung eines Verfahrens nicht angezeigt.“ In der App wird demgegenüber behauptet, dass bei der verlinkten Meldung per Mausklick an die Behörde, das zuständige Wohnungsamt ermitteln müsse. Auch dies ist falsch, wie die Ausführungen der LH München zeigen.

Mit der Mietwucher App wird den Mietern also rechtlich etwas vorgegaukelt, was nicht fundiert ist und so auch nicht zu einem angeblichen Rückzahlungsanspruch des Mieters führt. Eine haltlose Anzeige



Georg Hopfensperger

Stellv. Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e.V.

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

beim Wohnungsamt dürfte wohl in aller Regel auch nicht gerade zu einer Verbesserung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter führen. Die Linke muss sich viel mehr fragen lassen, ob sie mit derart fraglichen Mitteln tatsächlich den Mietern hilft. Die Mietwucher-App kratzt nur an der Oberfläche, erweckt aber bei den Usern dennoch den Eindruck, dass man über die App und die Weiterleitung der „Ergebnisse“ an das Wohnungsamt einen Teil der Miete zurückverlangen könne. Dies ist aber bei der gebotenen, umfassenden rechtlichen Würdigung schwerwiegender Vorwürfe, wie etwa Mietwucher, in der Regel nicht der Fall und dürfte nicht nur zu Enttäuschungen bei den Mietern führen, sondern auch zu einem unsinnigen und nicht nötigen Verwaltungsaufwand bei den Wohnungsämtern.

Derartiges ist reiner Populismus, der nur zu einer Vergiftung des Klimas zwischen Mietern und Vermietern führt und ein toxisches Feindbild gegenüber Vermietern schürt. Wem hilft das? Den Mietern sicherlich nicht, denn diese benötigen ja Wohnraum.

Die Folge: Eine weitere Polarisierung zwischen Vermietern und Mietern. Der dringend benötigte Neubau wird durch rechtlich zweifelhaftes Anschwärzen und Generalverdacht gegenüber Vermietern definitiv nicht weiter angekurbelt werden. Es bleibt daher zu hoffen, dass die Medien über derartige, rechtlich mehr als zweifelhafte Instrumente sachlich und ausgewogen berichten werden.

ENSEMBLE
N° 52

THE NEW LUXURY LIVING STANDARD.

Exklusive Wohnunikate | München-Maxvorstadt



GRÖSSTENTEILS BEZUGSFERTIGE

- » Wohnungen
- » Townhouses
- » Maisonetten
- » Penthouses

PERSÖNLICHE BERATUNG: Frau Sahra Oeckl | + 49 89 23888324-0 | www.oecklexklusiv.de/ensemble-no-52

OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN



EIN PROJEKT DER
**Real-Treuhand
Immobilien** 

VOM MOTORENWERK ZUM MIGRATIONSMUSEUM

„GERMAN DESIGN AWARD 2026“

für den Architektur-Entwurf zum künftigen „Museum Selma“ in Köln



BLICK IN DIE UNSANIERTER HALLE IN KÖLN-KALK, IN DER FRÜHER MOTOREN GEBAUT WURDEN.

FOTO: DOMID

Lange gehörten die „Hallen Kalk“ zu den bekanntesten Stadtbrachen Kölns, doch nun regt sich wieder Leben in den ehemaligen Gebäuden des Klöckner-Humboldt-Deutz-Konzerns. Einst wurden hier Motoren hergestellt, nun entsteht ein spektakuläres Kultur-Areal mit dem künftigen „Museum Selma“ im Zentrum, das seinen Namen nach der keltischen Bedeutung für „schöne Aussicht“ und den arabischen Begriffen für „Harmonie“ und „Frieden“ hat. Auf über 10.000 Quadratmetern soll hier nicht nur die Migrationsgeschichte in Deutschland beleuchtet, sondern ein Ort der Begegnung und des Austauschs entwickelt werden. Initiiert wurde Museum vom Dokumentationszentrum und Museum über die Migration in Deutschland (DomiD); die Eröffnung ist für 2029 vorgesehen. Bis dahin gibt es noch viel zu tun: Bauseits in den riesigen Werkhallen, die in ihrer Grundform aus dem Jahr 1913 stammen, und auch organisatorisch, denn die Sammlung des Dokumentationszen-

trums umfasst etwa 150.000 Exponate. Aber die Arbeiten sind bereits im Gang und stehen gestalterisch unter einem guten Stern: Der Architektur-Entwurf zum neuen Museum ist jedenfalls soeben in der Kategorie „Excellent Architecture/Conceptual Architecture“ mit dem „German Design Award 2026“ ausgezeichnet worden. Er stammt vom Stuttgarter „Atelier Brückner“, das zunächst die europaweite Ausschreibung für sich entscheiden konnte und nun vor allem Anerkennung für die Nachhaltigkeit und die Individualität seines Konzepts bekommt: „Die konsequente Integration nachhaltiger Materialien und der respektvolle Umgang mit dem Bestand prägen ‚Museum Selma‘ auf eindrucksvolle Weise. Modulare Holzeinbauten nach ‚Cradle-to-Cradle‘-Prinzipien schaffen flexible Räume, die das industrielle Erbe sichtbar bewahren und gesellschaftliche Vielfalt fördern. Besonders hervorzuheben ist die authentische Verbindung von Architektur, Geschichte und Teilhabe, die einen kraftvollen Maßstab für exzellente Konzeptarchitek-

tur setzt“, so beschreibt es die Award-Jury. Da passt offenbar vieles zusammen, wie auch „Atelier Brückner“-Partner Michel Casertano in der Projektbeschreibung unterstreicht: „Das Industriegebäude ist ein bewusst und gut gewählter Ort für das Thema Migration.“ Ein Thema, das ihm zufolge in Deutschland auch besonders mit der Arbeit in der Industrie verbunden ist. So nahm das Architekturbüro die Historie des Ortes als Ankerpunkt für seine Ideen: Geschichte, die Geschichten erzählen soll, und das im architektonischen Kontext.

Ganz konkret bedeutet das hier, kreativ mit dem Bestand zu arbeiten und Spezielles zu bewahren: Kranbahnen und Schienen, die erhalten bleiben, oder auch historische Oberflächen, die bei der neuen Gestaltung wieder eine Rolle spielen. Auf der eigentlichen Ausstellungsfläche, aber auch in den weiteren geplanten Räumen. Dazu gehören zum Beispiel ein Café, ein Kino, ein „Open Space“, Büros und eine Bibliothek. Auf all das freut man sich beim künftigen „Museum Selma“, und auch

über das Helle und Luftige an dem Entwurf. Beides stützt das Ansinnen aller Beteiligten, einen Ort zu schaffen, an dem man gerne verweilt, ohne gleichzeitig zum Konsum gezwungen zu sein, ebenso wie die gesamte Aussage, die der Bau haben soll: „Der Entwurf greift nur behutsam in den Bestand ein und lässt so den industriellen Charakter unserer Halle wirken“, so Yordanos Asghedom, die Projektleiterin von DomiD. „Durch die modularen Holzeinbauten entsteht ein nachhaltiger Kulturbau, der die besondere Verantwortung betont, die wir als Museum für kommende Generationen haben.“ Die Neuerweckung eines industriellen Bestandsbaus unter nachhaltigem Aspekt und mit gleichzeitigem kulturellem Auftrag: Es steckt viel Herzblut in diesem Projekt – und auch eine Menge Unterstützung von Stadt und Land: Grundstück und Gebäude wurden von der Stadt Köln zur Verfügung gestellt. Die finanzielle Investition von rund 44 Millionen Euro teilen sich der Bund und das Land Nordrhein-Westfalen. **KAI-UWE DIGEL**



SO SOLL DER EIN-
GANGSBEREICH DES
NEUEN MUSEUMS
NACH FERTIGSTEL-
LUNG AUSSEHEN.
VISUALISIERUNG:
ATELIER BRÜCKNER



HELL UND LUFTIG
SOLL DAS MUSEUM
ERSCHEINEN.
VISUALISIERUNG:
DOMID



Sofort
bezugsfertig!

Investieren, wo Zukunft entsteht.

Bezugsfertige Eigentumswohnungen im
wachstumsstarken Geretsried – nahe München.

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



Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opusg.de



KfW40 QNG
Steuervorteil
jetzt sichern!

Mitten im Leben

Jetzt die besten Wohnungen im
Quartier Mittenheim sichern!

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



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



Besuchen Sie uns
im Verkaufspavillon

vor Ort in der Birkhahnstr.
in Oberschleißheim

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

Immobilien mit Substanz. Seit über 75 Jahren.

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



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

MATERIALMIX IN DER GESTALTUNG

KOMBINATIONEN AUS MATERIALIEN bereichern die Architektur optisch und haptisch

Architektur und Design können heute auf eine Palette von Werk- und Baustoffen sowie weiteren Materialien zurückgreifen, die breiter ist denn je. Das liegt einerseits daran, dass für die steigenden Anforderungen an Produkte und Bauwerke laufend innovative Materialien entwickelt werden. Andererseits führte die Notwendigkeit der Nachhaltigkeit dazu, dass viele Naturmaterialien eine Renaissance erleben, zudem Recycling neue Rohstoffe ins Spiel bringt. Aufgrund von Verordnungen und Vorschriften stehen oft die physikalischen Eigenschaften im Vordergrund, sodass gestalterischen Qualitäten weniger Beachtung geschenkt wird. Dabei sind die vielfältigen stofflichen Eigenheiten eine Bereicherung nicht nur im optischen Sinne. Insbesondere im Design profitieren Produkte und Einrichtungen enorm von der sinnlichen Erlebbarkeit taktiler Besonderheiten der Oberflächen. Unterschiedliche Texturen und Strukturen sind zudem hilfreich, wenn es um Barrierefreiheit bei Einschränkungen der Sehfähigkeit geht.



FOTO LINKS UND VISUALISIERUNGSRECHTS: IN DER ARCHITEKTUR PROFITIEREN SEIT JEHER VOR ALLEM FASSADEN VOM EINSATZ DIVERSENER MATERIALIEN, DIE DEM BAUWERK EIN INDIVIDUELLES GESICHT VERLEIHEN. FOTO: PIXABAY/PSK1919, MEMORY-CATCHER



gesetzt werden, nur zurückhaltender, da kleine Räume (im Gegensatz zur großen Fassadenfläche) schnell überladen wirken. Auch farblich sollten hellere Töne dominieren. Innen ist besondere Vorsicht geboten, wenn Einrichtung hinzukommt, die selbst im Materialmix hergestellt ist. Kombinationen aus verschiedenen Stoffbezügen, unterschiedliche Holzarten der Böden und



HELLE FLIESEN, WEISSE WÄNDE UND METALLARMATUREN KÖNNEN AUF WOHLTUENDE WEISE MIT HOLZ UND RATTAN AUSBALANCIERT WERDEN. FOTO: PIXABAY/LA-BELLE-GALERIE

Der Reichtum an Möglichkeiten animierte sowohl Architekten wie Innenarchitekten und Designer dazu, Materialien miteinander zu kombinieren. Nicht nur aus funktionaler Notwendig-

keit, sondern insbesondere im gestalterischen Sinne. Sei es, um einen visuell harmonischen Akkord zum Klingen zu bringen oder um optische und taktile Kontrastwirkungen zu erzielen, mit

denen Flächen gegliedert oder Akzente gesetzt werden können. Materialmix ist heute denn auch ein beliebtes Gestaltungsmittel, das allerdings viel Fingerspitzengefühl und gestalterische Erfahrung erfordert, wenn kein Flickwerk daraus hervorgehen soll.

In der Architektur kommt der Materialmix vor allem in der Fassade zum Tragen, wo per se mehrere Materialien verwendet werden müssen. Bausubstanz und Fenstermaterial sowie Verglasung gehören zum Standard. Hinzu kommen Balkonbalustraden und Verschattungselemente (Pergola, Markise, Jalousien, Fensterläden et cetera), die es in vielen Varianten gibt. Architektonisch treten dabei Schiebeläden besonders prägend in Erscheinung, da sie ein fester Bestandteil der Fassade sind und durch ihre Beweglichkeit für Variationen der Optik sorgen. Aber auch die Bausubstanz selbst kann im Zusammenspiel verschiedener Materialien wie Holz, Naturstein, Sichtbeton, Klinker, Lehmziegel, diverser Putz- und Anstricharten ja sogar Metalleinsätze (zum Beispiel Kupferblech, Edelstahlrahmen, Alu-Läden et cetera) gestaltet sein. Die Materialkombination kann innen fort-



EDELSTAHL, MARMOR, ALU, LACKIERTES UND NATURBELASSENES HOLZ SOWIE TEXTILIEN FINDEN IN DER KÜCHE EINEN EIGENEN AKKORD. FOTO: PIXABAY/ERIKA WITTLIEB

Möbel, farbige Putze und Anstriche: Da kommt viel zusammen, was gebändigt werden will. Ein erfahrener Innenarchitekt oder das ästhetisch geschulte Auge einer Designerin werden hier entweder zur Rücknahme in der architektonischen Ausgestaltung der Räume oder zu nur wenig variierender Ausstattung raten, um ein ausgewogenes Gesamtbild zu erzielen. Kleinteiligkeit im Materialmix sollte vermieden werden, zumal ja noch den Alltag begleitende Gebrauchsgegenstände hinzukommen. Räume wirken schnell unaufgeräumt, wenn allzu viele Materialien im Spiel sind. Großflächiger Einsatz beruhigt indes das Bild und suggeriert Ordnung.

Der Materialmix im guten Möbeldesign basiert auf einer ausgewogenen Kombination miteinander harmonisierender Materialien. Vor allem in den Polstermöbeln, wenn etwa ein Schalensessel aus Holz textil- und lederbezogen ist. Oder wenn ein Holzbett mit Rattaneinlagen eine Tagesdecke aus Naturleinen bekommt. Es geht aber auch styliischer, etwa mit einer Kombination aus Lack und Metall oder aus schwarzem Schiefer, poliertem Sichtbeton und Massivholz. Jeder Geschmack findet im Handel den passenden Materialmix. **REINHARD PALMER**



INSBESONDERE WENN KLEINTEILIGE GEBRAUCHSGEGENSTÄNDE UND ACCESSOIRES DIE OPTIK MITBESTIMMEN, SOLLTEN KONTRASTIERENDE MATERIALIEN GROSSFLÄCHIG ZUM EINSATZ KOMMEN, UM IM GESAMTBILD FÜR RUHE UND ORDNUNG ZU SORGEN. FOTO: PIXABAY/WARO

EINLADUNG ZUM INFO-MITTAGSTISCH 26.02.2026



gesundheitscampus
EBERSBERG

Der neue Gesundheitscampus verbindet medizinische Versorgung sowie Wohnen und unterstützende Angebote. Kommen Sie vorbei und erhalten kurzweilige Einblicke über das vielseitige Angebot vor Ort.

Anmeldung und Informationen unter:
T. 08106 / 995 39 26 · anmeldung@eurytos.de
www.gesundheitscampus-ebersberg.de



DONNERSTAG, DEN 26.02.2026
12:00 UHR | EINLASS AB 11:30 UHR



ALTER SPEICHER EBERSBERG
KLOSTERBAUHOF 4

Ansicht aus Sicht des Illustrators



Kreissparkasse
München Starnberg Ebersberg



SPERR &
ZELLNER

MICHAEL WÖHRY
Appler
IMMOBILIEN

Bayerisches
Rotes
Kreuz
Kreisverband Ebersberg

Ein Projekt der Eurytos Unternehmensgruppe | www.gesundheitscampus-ebersberg.de

SOFORT
BEZUGSFERTIG



HIGHLIGHTS

- + KAMIN
- + TIEFGARAGE
DIREKTZUGANG
- + HOCHWERTIGE
AUSSTATTUNG
- + EINDRUCKSVOLLE
RAUMHÖHEN



KWAG IMMOBILIEN GMBH
WWW.KWAG.DE | 089 15701-200

DHH IM GRÜNEN WALDTRUDERING

BIS CA. 250 M² GESAMT NUTZBARE FLÄCHE
KAUFPREIS AB € 1.850.000,-

GARTENGRILL STATT KANTINE?

NATurnaHE FIRMENGÄRTEN tun Unternehmen und Belegschaft gleichermaßen gut



Das ist doch mal eine wirklich positive Nachricht: Naturnahe Firmengärten liegen im Trend. Wo einst langweilige Rasenflächen und allenfalls ein paar ausgehungerte Büsche und Bäume dahinsiechten, beginnt es zu blühen. Man wagt es kaum, sich vorzustellen, dass aus öden Gewerbebezonen nach und nach ökologisch wertvolle Grünanlagen werden könnten. Die heimische Artenvielfalt und diverse Biotop sind nicht nur gut fürs Klima, sondern auch für Vögel, Insekten und andere Tiere.

Aber wie kommt es zu dieser Wendung? Sicher nicht, weil die Unternehmer nun zu Umweltaktivisten werden. Bisher hielt man einen solch

stadt angelegt werden. Notfalls in Kübeln und Hochbeeten zwischen Parkplatz und Werkstatt, wenn keine Freifläche verfügbar ist. Auch Dächer und Terrassen bieten sich dafür an, eine naturnahe Oase einzurichten. Eine grüne Arbeitsumgebung wirkt sich stimulierend aus, hebt die Stimmung, reduziert den Stress und verbessert die allgemeine Arbeitszufriedenheit. Ein Firmengarten bietet darüber hinaus einen natürlichen Rückzugsort und ebenso ein ideales Ambiente zur Pflege zwischenmenschlicher Kontakte. Mitten im Arbeitsalltag schenkt er nur wenige Schritte vom Arbeitsplatz entfernt Ruhe und Erholung. Und die Pflege mentaler Gesundheit ist für jede Art der beruflichen Tätigkeit notwendig, ganz gleich, ob es sich um



vermeintlich unnützen Zierrat wie einen Garten für einen überflüssigen Kostenfaktor und für kontraproduktive Ablenkung von der Arbeit. Aber seit die Erkenntnis die Runde macht, dass Wohlbefinden und Zufriedenheit der Mitarbeiter gut für die Bilanzen sind, änderte sich die Sichtweise. Tatsächlich ist Mitarbeiterzufriedenheit ein zentraler Aspekt auf dem Weg zum Erfolg eines Unternehmens, denn sie sorgt für Motivation, Produktivität und engere Bindung ans Unternehmen. Auch Kreativität und Innovation stehen in Relation zum positiven Arbeitsumfeld. Bei dieser Aufgabenstellung ist ein naturnaher Garten als Zeichen der Wertschätzung gegenüber der Belegschaft geradezu ein Allheilmittel und kann in welcher Form auch immer selbst mitten in einer Groß-

geistige Arbeit am Bürotisch oder um körperliche Arbeit an einer Maschine oder Werkbank handelt. Und auch der Körper regeneriert sich in der Natur effektiver. Es reichen bereits wenige Minuten in direktem Kontakt mit der Natur, um einen Erholungseffekt und Energiezuwachs zu spüren. Und ein paar Schritte an der frischen Luft zu laufen, tut sowieso immer gut. Ein grüner Ort der Begegnung bietet zudem Kolleginnen und Kollegen eine stimulierende Umgebung, miteinander unbeschwert zu kommunizieren. Das fördert die Teamarbeit und sorgt für sozialen Zusammenhalt, der nicht selten dann auch übers Firmengelände hinausreicht. Dieser Effekt verstärkt sich, wenn alle Mitarbeiter ein Gartenprojekt gemeinsam realisieren. Javielleicht nicht nur planen, sondern sogar



EINE KAFFEEPAUSE IM GRÜNEN WENIGE METER VOM ARBEITSPLATZ ENTFERNT: DER WERKSTATTGARTEN DER BERLINER JULIWERKE.
FOTO: JULIWERK BERLIN

MIT DEM NATURNAHEN VORGARTEN STELLT SICH CHF LICHTTECHNIK ALS EIN SOZIAL ENGAGIERTES UND NACHHALTIGES UNTERNEHMEN DAR.
FOTO: CHF LICHTTECHNIK GMBH

selbst mit anpacken. Ein solches Gemeinschaftsprojekt kann Wunder bewirken. Die Beschäftigung mit der Thematik kann zudem ein Bewusstsein für ökologische Verantwortung wecken, was sich eben auch gesamtgesellschaftlich auswirkt. Für das Unternehmen an sich entstehen durch einen naturnahen Firmengarten weitere Vorteile. Nach außen sichtbar, verbessert er als Engagement für Nachhaltigkeit und Umweltschutz das Image des Unternehmens. Als Arbeitgeber wird ein Unternehmen für Bewerber attraktiver, wenn



OB DACHBEGRÜNUNG, TERRASSENBEPFLANZUNG ODER HOCHBEETE IM HINTERHOF: EIN FIRMENGARTEN IST IM GRUNDE IMMER MÖGLICH.
FOTO: GALABAU, WBM WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH

GROSSE UNTERNEHMEN AUF WEITEM AREAL KÖNNEN DEN FIRMENGARTEN ENTSPRECHEND GRÖßER DENKEN. FESTE UND EVENTS FINDEN DANN AUCH IM FREIEN REICHLICH PLATZ UND EINEN GROSSZÜGIGEN RAHMEN. DER BERLINER HERSTELLER ELEKTRONISCHER KOMPONENTEN CONTAG AG SETZTE BEI DER MITARBEITERMOTIVATION AUF EIN ÜPPIG GRÜNES UMFELD.
FOTO: CONTAG AG

es sich arbeitnehmerfreundlich präsentiert. Ein ähnliches Signal senden naturnahe Firmengärten auch an Partner und Kunden. Eine Besprechung auf der Terrasse mitten im Grünen punktet mit entspannter Atmosphäre und Stimulation für die Kreativität. Je nach Branche kann etwas Geselligkeit in einer Grillpause durchaus einen geschäftsfördernden Effekt erzielen. Genauso wie innerbetriebliche Feste. Und wer würde nicht ein noch so gepflegtes Kantinenessen gegen Gebrilltes im Freien eintauschen? Natürlich gilt das in erster Linie für die warme Jahreszeit. Aber Wintergrillen liegt ebenso im Trend und wintergrüne Pflanzen wachsen auch in unseren Breitengraden.

REINHARD PALMER



DACHTERRASSE-SITZGELEGENHEIT.
FOTO: GALABAU, WBM WOHNUNGSBAUGESSELLSCHAFT BERLIN-MITTE MBH

IHR ANSPRUCH ZÄHLT.

DOMINO

BAUEN MIT ANSPRUCH



**BARRIEREFREIE BELÉTAGE-WOHNUNG (1. OG)
WASTELBAUERSTRASSE 10 | OBERMENZING**

4 Zimmer | 130 m² Wohnfläche und 2 Balkonen
+ Hobbyraum mit Dusch-WC (UG)

Kaufpreis: 1.620.000 €

Kaufpreis zzgl. Stellplatz im Doppelparker, EEBW 13,3 kWh/(m²a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026 (vorl. Ber.)



**TRAUMHAFTE DACHTERRASSEN-WOHNUNG
FRITHJOFSTRASSE 9 | BOGENHAUSEN**

4 Zimmer | 170 m² Wohnfläche
+ Wellnessraum (UG) und 43 m² Dachterrasse

Kaufpreis: 3.950.000 €

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 15,0 kWh/(m²a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026



**6 PURISTISCHE NEUBAU-STADTHÄUSER
FASANENSTRASSE 25 | OBERMENZING**

4 – 6 Zimmer | 163 – 219 m² Wohnfläche
+ Hobbyraum | Gärten mit Westausrichtung

Kaufpreise: ab 1.890.000 €

Kaufpreis zzgl. Stellplatz im Parksystem, EEBW 14,3 - 17,5 kWh/(m²a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2025



**HOCHKLASSIGE GARTENWOHNUNG
KEMNATENSTRASSE 51 | NYMPHENBURG**

3 Zimmer + direkt zugänglichem Hobbyraum
146 m² Wohnfläche und 111 m² Privatgarten

Kaufpreis: 2.490.000 €

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 17,6 kWh/(m²a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026



**STILVOLLE DACHGESCHOSS-WOHNUNG
GOYASTRASSE 7 | SOLLN**

3 Zimmer | 92 m² Wohnfläche mit Süd-Balkon
und Aufzug in die Wohnung

Kaufpreis: 1.460.000 €

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 12,1 kWh/(m²a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026 (vorl. Berechnung)



Mit weiteren Objekten
in Bogenhausen, Solln
und Großhadern
starten wir demnächst.

**JETZT VORMERKEN LASSEN
& INFORMIERT BLEIBEN!**



GALERIE IN LUFTIGER HÖHE

ARCHITEKTONISCHE INSTALLATIONEN entfalten auch im Hochgebirge große Strahlkraft: Drei Beispiele von James Turrell, Olafur Eliasson und Noa Architekten

Im August 2018 eröffnete der Skyspace Lech, ein begehbare Kunstraum des US-amerikanischen Lichtkünstlers James Turrell. Ein unterirdischer Rundbau, auf den ersten Blick eher unauffällig, der auf 1780 Metern Seehöhe auf einer kleinen Bergkuppe namens Tannegg in Oberlech liegt. Den Zugang bildet ein 15 Meter langer Tunnel, der in den ovalen Hauptraum mit einer umlaufenden Sitzbank führt. Darüber eine einzelne Öffnung, die die Aussicht auf den Himmel über Lech freigibt. Dieser gelenkte Blick setzt die Natur – das Firmament – auf neue Weise in Szene. Bei Sonnenauf- und untergang erhellt künstliches Licht nach Turrellscher Manier Wände und Decke. Kunstfans können hier die sphärischen Spektral-Farbwelten des 1943 geborenen Lichtkünstlers persönlich auf sich wirken lassen: Turrells unterirdische Lichtkokons selbst zu erleben, lohnt wirklich. Über 60 solcher Skyspaces hat Turrell schon weltweit realisiert, den Bau in Vorarlberg bestimmte er zu seinem letzten. So ist der Skyspace Lech eine dauerhafte Attraktion, die Kunst- und Naturerlebnis verbindet und mit ihrer internationalen Ausstrahlung neue Besucherschichten anzieht.

Kunst, die auf den Wert der Natur aufmerksam machen will

Auf der anderen Seite des Alpenhauptkamms enthüllte Olafur Eliasson, Superstar der Gegenwartskunst, im Oktober 2020 sein erstes



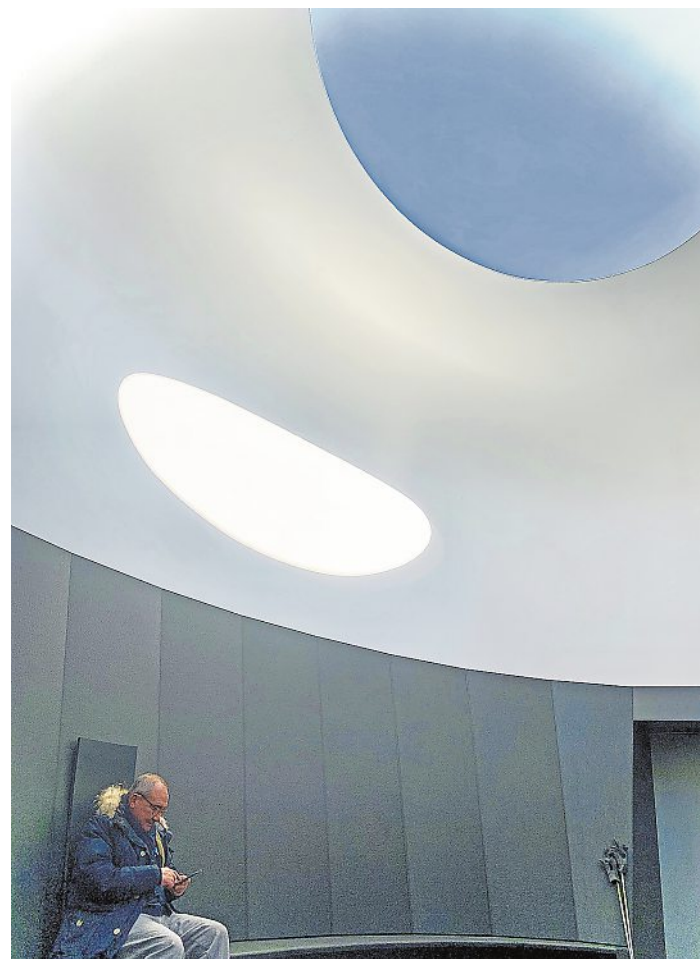
DER „SKYSPACE LECH“ LIEGT AUF 1780 METERN SEEHÖHE, EIN TUNNEL FÜHRT INS UNTERIRDISCHE INNERE. FOTO: FRANZISKA HORN



OLAFUR ELIASSON KAM ZUR ERÖFFNUNG 2020 PERSÖNLICH INS SCHNALSTAL UND STELLTE SEINE SKULPTUR HOCH ÜBER DEN GLETSCHERN VOR HUNDERTEN BESUCHERN VOR. FOTO: FRANZISKA HORN

Milliarden Jahren Klimageschichte symbolisiert. Dabei markieren neun Tore Beginn und Ende von fünf Eiszeiten. So steht der Besinnungsweg für eine Meditation zu Zeit, Eis und Umwelt und ist zugleich Zeitreise und Warnruf zum Zustand der Gletscher. Am Schluss des Pfads erwartet eine kugelförmige Struktur den Besucher, eine sphärische Skulptur mit Aussicht auf den schwindenden Hochjochferner – als „Memento Mori“ für die zunehmend beeinträchtigte Natur: Eine Armillarsphäre, also ein astronomisches Gerät, mit 700 blauen Glasfenstern. Die Idee gehe auf das Cyanometer des Naturforschers Horace-Bénédict de Saussure zurück, der dieses Instrument Ende des 18. Jahrhunderts zum Messen der Farbintensität der Himmels entwickelte, erklärt der Künstler vor Ort. Eine Armillarsphäre ist ein historisches astronomisches Gerät, das die Bewegungen der Himmelskörper um die zentrale Erde dreidimensional veranschaulicht. „Der höchste Ring steht für den Sommer und markiert auch die Sommersonnenwende“, so Eliasson, „der mittlere Ring steht für die Tagundnachtgleiche, der unterste Ring für die Wintersonnenwende.“ Wer den dänischen Künstler fragt, ob es Kunstwerke wie diese braucht, um den Wert der Natur wahrzunehmen, bekommt als Antwort: „Ich glaube, wir sind unserer Umwelt gegenüber, auch ihrer Schönheit, von der Wahrnehmung her desensibilisiert. Auch wenn sie direkt vor uns ist, sehen wir sie nicht unbedingt. Also verstärkt der Weg mit seinen Toren das Bewusstsein zum Vergehen der Zeit, wie ein Metronom, das den Takt schlägt.“ Für ihn ist die Zeit der Träger der Schönheit: „Die Schönheit liegt nicht im Moment, sondern im Ablauf.“

Interessanterweise wurde gleichzeitig mit Eliassons Kunstwerk eine neue Aussichtsplattform auf der anderen Seite der Bergstation Grauwand eröffnet, ein beinahe freischwebender ovaler Balkon als Aufforderung, das Gefühl des Ausgesetztseins in rauer hochalpiner Landschaft noch deutlicher wahrzunehmen – auch wenn sie hier keine Gefahr darstellt. Gebaut von Noa Architekten aus Bozen, umschließt die kühne Plattform namens „Ötzi Iceman Peak“ rund 80 Quadratmeter, begrenzt von vertikalen Lamellen aus wetterfestem Corten-Stahl, die je nach Standpunkt immer neue Blicke auf die umliegenden Dreitausender freigeben. **FRANZISKA HORN**



FENSTER ZUM FIRMAMENT VON LICHTKÜNSTLER JAMES TURRELL: EINE OVALE AUSSPARUNG IN DER DECKE DES HAUPTRAUMS RAHMT DAS HIMMELBLAU UND ERHEBT ES ZUM KUNSTWERK. FOTO: FRANZISKA HORN



VON ELIASSONS SPHÄRISCHER SKULPTUR AUF 3.200 METERN GEHT DER BLICK ZUR BERGSTATION GRAUWAND UND ZUR AUSSICHTSPLATTFORM VON NOA ARCHITEKTEN (LINKS AM BILDRAND). FOTO: FRANZISKA HORN



DUKEN & V. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



— Alt-Bogenhausen
Baugrundstück beim Böhmerwaldplatz. Bedeutendes Baupotenzial.



— Solln
Herrschaftlich und elegant. Familienvilla in Bestlage.



— Bogenhausen – Herzogpark
Zeitlose Gartenresidenz. Außergewöhnlich, großzügig, stilvoll.



— Solln
Prestige & Eleganz. Denkmal-Juwel mit einzigartigem Privatpark.



— Gräfelfing
Konsequent beeindruckend. Prämierte Villa auf traumhaftem Eckgrundstück.



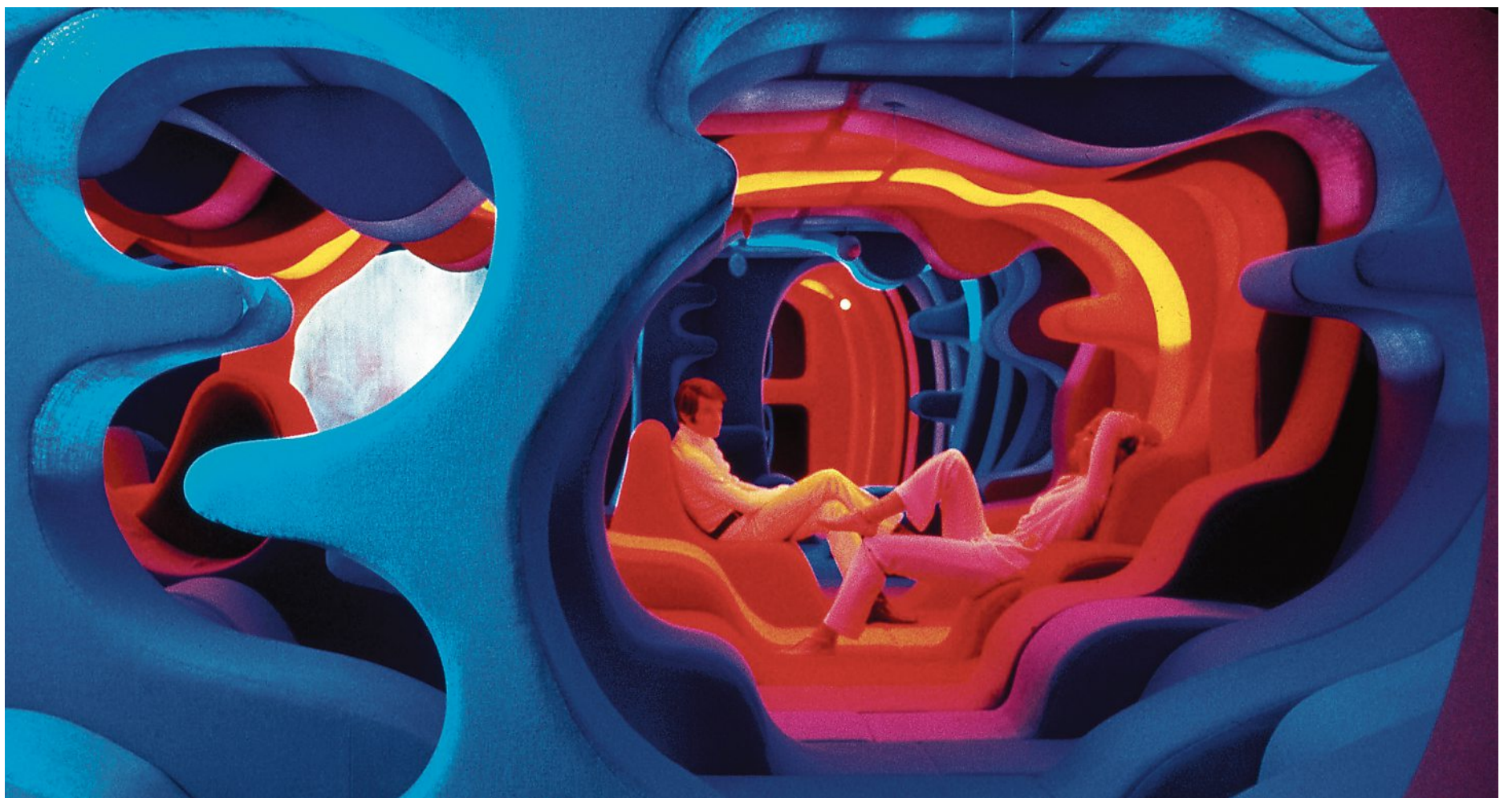
— Bogenhausen – Herzogpark
Luxus-Penthouse mit Panoramablick. Unvergleichlicher Fernblick.



Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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



WIE IM WELTRAUM: VERNER PANTONS SPACIGE WOHN-LANDSCHAFTEN.

FOTO: PANTON DESIGN AG/VITRA DESIGN MUSEUM

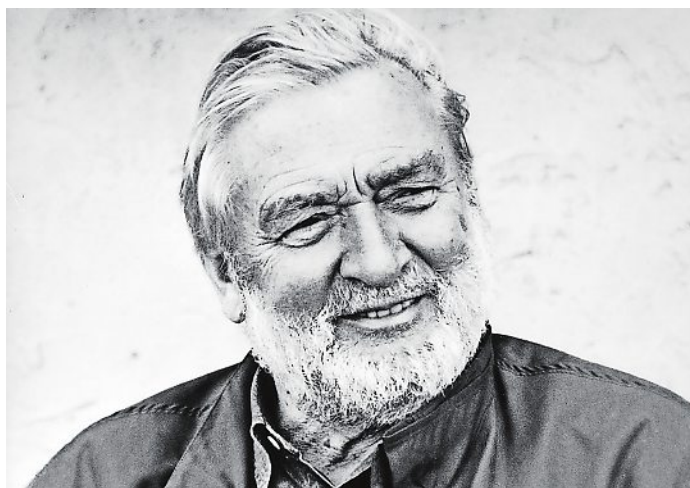
KOSMOS DER FARBEN UND FORMEN

Der Meister des skulpturalen Designs: ZUM 100. GEBURTSTAG VERNER PANTONS

Wie oft der berühmte „Panton Chair“ inzwischen verkauft worden ist, darüber gibt es keine so recht verlässlichen Zahlen. Doch eines ist sicher: Der Stuhl aus der Feder des dänischen Designers Verner Panton gehört zu den ikonischsten Möbelstücken des 20. Jahrhunderts. Er symbolisiert nicht nur die Abkehr von der klassischen Formensprache, sondern auch die Hinwendung zu neuen Materialien und Herstellungsarten, die die Gestaltung fließender Formen aus einem Stück erst möglich machten. Nach dem Studium, der Assistentenzeit beim großen Arne Jacobsen und einem jahrelangen Roadtrip mit Zeichentisch im VW-Bus: Panton, der in diesem Februar 100 Jahre alt geworden wäre, hatte schon zu Beginn seiner Karriere davon geträumt, seine ganz eigene Vision des skulpturalen Designs in die Tat umzusetzen. Zu Beginn der 1960er-Jahre wurde es durch die Verwendung innovativer Kunststoffe und in Zusammenarbeit mit dem renommierten Unternehmen „Vitra“ dann endlich möglich: In einer ersten Version wurde der Stuhl aufwendig aus Polyester mit Glasfasern hergestellt, mit dem Start der Serienproduktion 1968 erschien dann eine Variante aus Polyurethan leichter umsetzbar, bevor man es etwas später mit dem Material „Luran S“ versuchte, was sich aber nicht als besonders stabil erwies. Ein zwischenzeitliches Produktionsende kurz vor Beginn der 1980er-Jahre war bei „Vitra“ die Folge. Heute ist der „Panton Chair“ wieder stolz im Programm, mittlerweile aus dem wohl tauglicheren Polypropylen.

Der Raum als Welt

Auch wenn er unzählige davon entwarf (unter anderem den heute schwer gesuchten Ikea-Stuhl „Vilbert“ oder den „Cone Chair“ mit seiner prägnanten Kegel-Form), hatte



DER DÄNISCHE KULT-DESIGNER VERNER PANTON WÄRE IN DIESEM FEBRUAR 100 JAHRE ALT GEWORDEN. FOTO: PANTON DESIGN AG/VITRA DESIGN MUSEUM

Verner Panton nicht nur ein Faible für Sitzmöbel. Auch an der Gestaltung von Textilien, Leuchten oder Gebrauchsgegenständen fand er großen Gefallen. Darunter seine legendäre „Moon Lamp“ aus Aluminium, die It-Piece-Leuchte „Flowerpot“, die pyramidenförmigen Spiegel-Skulpturen für die Firma „Verpan“, Raritäten wie seine Aschenbecher, Schirmständer

und Untersetzer aus den 1960er-Jahren, bei denen er mit dem Material Emaille arbeitete oder seine Vasen-Kollektion aus Silber für Georg Jensen. Davon abgesehen hat Panton Zeit seines Lebens Design gerne größer gedacht. Von einzelnen Objekten ging es über in den Raum. Seine Konzepte für Interieurs gelten noch heute als wegweisend und typisch

für Pop Art und Space Age. Hierbei verstand er es vorzüglich, all seine Ideen zu einem Gesamtkunstwerk zu vereinen. Etwa im Jahr 1969 bei der Verwirklichung des „Spiegel“-Verlagshauses in Hamburg, bei dem er jede Etage mit einer anderen Hauptfarbe versah und Wände und Decken mit auffälligen Formen und Leucht-Installationen bespielte. Ein Vorbild für das Verlagshaus von Gruner & Jahr, dem er einige Jahre später ebenfalls den unverwechselbaren Panton-Look verlieh. Auch sein modern-pompöser Entwurf für das Restaurant „Varna“ in Århus oder seine konzeptionellen Wohnlandschaften aus Schaumstoff für den Chemie-Giganten „Bayer“ sind in die Design-Geschichte eingegangen.

Kraft der Ideen

Ungeachtet der großen Anerkennung bei der Fachwelt und trotz des kommerziellen Erfolgs vieler seiner Entwürfe begann im Verlauf der 1970er das Interesse an Verner Pantons Arbeit etwas zu stagnieren. Die damalige Ölkrise und die aufkommende Skepsis für Erzeugnisse auf Mineralölbasis werden dafür oft als Grund genannt. Die Kraft seiner Ideen vermochte diesen kurzen Karriereknick jedoch durchaus zu überwinden, und spätestens seit den bunten 1990er-Jahren war und ist Panton wieder en vogue. Zu erleben bei zwei schenswerten Ausstellungen in diesem Jahr: Das „Vitra Design Museum“ in Weil am Rhein widmet sich von diesem bis zum kommenden Mai mit „Form, Farbe, Raum“ – unter anderem mit einem begehbaren Modell seiner „Fantasy Landscape“ – dem ganzen Spektrum des dänischen Visionärs, und das Berliner Kunstgewerbemuseum feiert den Designer ab November mit „Power, Pop und Plastik“ und 100 ausgewählten Exponaten.



DER LEGENDÄRE „PANTON CHAIR“ PASST SOGAR INS OUTDOOR-AMBIENTE.

FOTO: VITRA

KAI-UWE DIGEL

AUSZUG AKTUELLER ANGEBOTE



RESERVIERT

VILLENKOLONIE II IN OBERMENZING – DENKMALGESCHÜTZTE VILLA KAUFPREIS AUF ANFRAGE*

Energieausweis nicht notwendig wegen Denkmalschutz

ID: 7624



VERKAUFT

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

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

ID: 7478



ZU KAUFEN

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

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

ID: 7574



ZU KAUFEN

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

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

ID: 7565



ZU KAUFEN

4,5-Zi.-ETW – IHR NEUES ZUHAUSE IN OBERMENZING KAUFPREIS € 805.000*

Energieausweis: EA-V 142,00 kWh/(m²a), EEK E, Gas, Baujahr 1975

ID: 7671



ZU KAUFEN

4-Zi.-ETW ALS STARKE KAPITAL-ANLAGE IN MILBERTSHOFEN KAUFPREIS € 579.000*

Energieausweis: EA-V 118,90 kWh/(m²a), EEK D, Gas, Baujahr 1988

ID: 7648

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



WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE, ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE!

Christian Köppe

Bereichsleiter Privatimmobilien
+49 89 54304-154 | koeeppe@rohrer-immobilien.de



UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE



<https://rohrer.immobilien/wertermittlung>

DIE NEUE WOHNLICHKEIT

DIE EINRICHTUNGSTRENDS 2026 setzen auf warme Farben und mehr Natürlichkeit

Bei den aktuellen Wohn- und Farbtrends kündigt sich ein Wandel an: Es heißt Abschied nehmen von den kühlen Grau-, Greige- und Weißtönen, die unsere Interieurs über viele Jahre dominiert haben. Gerade das lange Zeit beherrschende blasse Grau hat seinen Zenit überschritten. Die Farbwelt entwickelt sich weiter und wird wärmer, weicher und emotionaler. Eine neue Wohnlichkeit, die natürlich, erdig und sinnlich wirkt. Im Mittelpunkt stehen sogenannte Neo-Neutrals oder Moody Neutrals: Sanfte Beige- und Sandtöne, verschiedene Braunnancen, warmes Weiß und



FARBTUPFER AUS DER NATUR IN GEDÄMPFTEM BLAU UND GRÜN, WIE HIER BEI DER GLASSERIE „FLEUR MONO“. FOTO: VILLEROY UND BOCH

DAS MATERIAL HOLZ SETZT AUSDRUCKSSTARKE AKZENTE, GERN AUCH BEI COUCHTISCHEN. FOTO: FERM LIVING



SAND, BRAUN UND WARMWEISS: DIE FARBPALETTE SETZT AUF ERDIGE ELEGANZ. FOTO: JAB ANSTOETZ GROUP

Stoffe wie Leinen oder Bouclé verleihen Räumen Tiefe und wohnliche Behaglichkeit. Dabei muss niemand eine Rückkehr zum betulichen Landhausstil fürchten. Auch Metall hat seinen Platz, bevorzugt in warmen Ausführungen wie Bronze oder gebürstetem Gold. Entscheidend

Kuratierung tritt in den Hintergrund, zugunsten von Charakter, Individualität und einem lebendigen Stilmix aus unterschiedlichen Epochen und Einflüssen. Mut zur Eigenwilligkeit ist gefragt! Denn Wohnräume dürfen wieder Seele haben, statt steril wie ein Möbelkatalog zu wirken.



EIGENWILLIGE EINZELSTÜCKE ERHALTEN BEWUSST PRÄSENZ. FOTO: PIXABAY

Khaki bilden eine ruhige, aber ausdrucksstarke Basis. Das wirkt auf den ersten Blick erst einmal vertraut, aber diese neuen Neutraltöne zeigen sich deutlich kräftiger, tiefer und wärmer als ihre Vorgänger. Und gerade der Khakiton mit seiner Mischung aus Grün, Braun und Grau erweist sich bei Möbeln, Wänden oder Textilien überraschend vielseitig, harmonisch und elegant. Dazu gesellen sich Akzentfarben in gedämpftem Blau, satter Pflaume, rustikalem Ocker oder das warme, leicht rauchige „Burnt Orange“ – Farben, die den Raum erden, ohne schwer zu wirken. So lassen sich bei Wohnaccessoires wie Kissen, Teppichen oder Vasen charaktervolle Akzente setzen.

Diese neue Farbigkeit geht Hand in Hand mit einer veränderten Materialästhetik. Hochglänzende, spiegelglatte Oberflächen verlieren an Bedeutung. Stattdessen rücken natürliche Materialien und haptische Texturen in den Fokus. Holz – insbesondere Eiche und Nussbaum – Naturstein, Keramik, Rattan sowie gewebte



SCHMEICHELNDE BRAUNTÖNE, DIE FÜR TIEFE SORGEN. FOTO: BOLIA

ist der bewusste Materialmix: Glas trifft auf Stein, Seide auf Leinen, glatte Flächen kontrastieren mit rauen Strukturen. Wohnräume sollen sich authentisch anfühlen, nicht inszeniert. Doch woher kommt dieser Wandel? In einer von Krisen geprägten Welt wächst das Bedürfnis nach Rückzug, Ruhe und Verlässlichkeit. Gleichzeitig verstärkt die zunehmende Digitalisierung die Sehnsucht nach handwerklichen Dingen, die man sehen, anfassen und spüren kann. Möbel dürfen Patina zeigen, Erbstücke Geschichten erzählen und ausgewählte Statement Pieces bewusst Präsenz erhalten. Ob ein charakterstarker Teppich vom französischen Flohmarkt, der ausladende Ohrensessel der Großeltern oder eine markante Designerleuchte – solche Einzelstücke verleihen dem Zuhause Persönlichkeit. Perfekte

Organische Formen und multifunktionale Möbel

Auch der strenge Minimalismus der vergangenen Jahre wird neu gedacht. Klare Linien bleiben relevant, werden jedoch weicher interpretiert, als eine Art warmer, wohnlicher Purismus. Im Möbeldesign prägen 2026 organische Formen das Bild. Sitzmöbel sollen nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern vor allem einladend und komfortabel sein. Runde Sofas, geschwungene Sessel und ovale Tische fördern Harmonie und Ruhe im Raum. Nachhaltigkeit ist dabei keine Option, sondern Voraussetzung: Langlebige Materialien und hochwertige Verarbeitung stehen im Vordergrund. Angesichts verdichteter Stadtwohnungen und hybrider Lebensmodelle gewinnen zudem multifunktionale Möbel an Bedeutung – modulare Regalsysteme, Sitzbänke mit Stauraum oder ausziehbare Esstische bieten flexible Lösungen. Technik tritt dabei bewusst in den Hintergrund: Smart-Home-Anwendungen werden integriert, ohne sich aufzudrängen, und unterstützen die Wohnlichkeit, statt sie zu dominieren.



„ELVA“ HEISST EIN NEUES SOFA VON ROLF BENZ, BEI DEM GESCHWUNGENE LINIEN AUF EINEN SATTEN PFLAUMENTON TREFFEN. FOTO: ROLF BENZ

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

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

Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA



Wohnungsbeispiele:

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

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

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

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

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



4-Zimmer-Einfamilienhaus + 2 Hobbyräume,

3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²

EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m²a, EEK A+

€ 1.890.000,-

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

Im Bau
Fertigstellung
Ende 2026



München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

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

DG-Penthouse-Wohnungen:

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

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

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

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



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

Wohnungsbeispiele:

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

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

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

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

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

2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 55,3 m² Wfl. € 562.000,-

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

EA-B in Vorbereitung

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



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

Information:

www.m-h-m.de

info@m-h-m.de

Tel. 089 – 437 07 60

EIN KUNST-TEMPEL ALS LETZTER LIEBESGRUSS

Das **SOUMAYA-MUSEUM** in Mexiko-City

Wenn Potentaten oder reiche Männer ihrer verstorbenen Gemahlin posthum eine letzte Liebesbotschaft hinterlassen möchten, entstehen wie mit dem Taj Mahal in Indien oder dem Soumaya-Museum in Mexiko-City mitunter einzigartige, monumentale Bauwerke. Der mexikanische Telekommunikations-Unternehmer und Milliardär Carlos Slim ist der reichste Mann des Landes und zählt zu den reichsten Menschen des Planeten. Nach dem Tod seiner Frau Soumaya ließ er 2011 seinen Ex-Schwiegersohn – den international renommierten Architekten Fernando Romero – inmitten von Mexiko-Citys nobelsten Viertel Polanco ein Kunstmuseum für seine umfangreiche Sammlung bauen. Es ist Teil eines großflächig angelegten Stadtentwicklungsprogramms in dem Viertel und zugleich ihr ikonischer Mittelpunkt.

Der Eintritt ist gratis

Das Museum, dessen Baukosten sich auf rund 35 Millionen Dollar beliefen, schenkte Carlos Slim der Stadt und verfügte, dass der Eintritt kostenlos bleibt. Die einzigartige private Kunstsammlung mit 66.000 Exponaten umfasst Werke berühmter europäischer Künstler wie Monet, Renoir, Picasso, van Gogh, Dalí oder Miró. Carlos Slims Lieblingskünstler ist aber der französische Bildhauer Auguste Rodin, von dem er die weltweit zweitgrößte Sammlung besitzt. Im obersten Geschoss des Museums ist sie in einer multifunktionalen Galerie ausgestellt. Das Museum selbst ist mit seiner kurvigen, um die eigene Achse rotierenden Form Skulpturen Rodins nachempfunden und ragt rund 50 Meter in die Höhe. Verkleidet wurde das avantgardistische, skulpturale



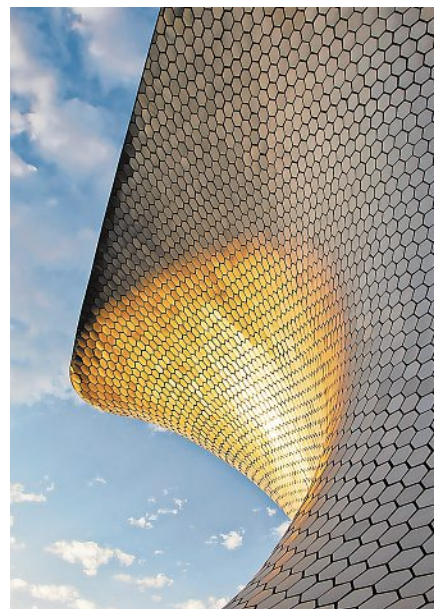
DAS MARKANTE GEBÄUDE BILDET DEN MITTELPUNKT VON MEXIKO-CITY'S TRENDSVIERTEL POLANCO.

FOTO: PIXABAY

Bauwerk mit 17.000 wabenartigen Aluminium-Platten, die von außen einer Reptilienhaut ähneln. Je nach Tageszeit und Lichteinstrahlung schimmern die aufgebrauchten Aluminiumplatten in unterschiedlichen Schattierungen und reflektieren Himmel und Wolken.

Wegweisende Architektur

Öffnungen nach außen gibt es – bis auf den versteckt liegenden, kleinen Eingang – keine. Der Aufwand für Haltbarkeit und Pflege des Gebäudes wurde durch die geschlossene Außenhaut minimiert.



Die Konstruktion selbst setzte neue Maßstäbe für die internationale Architektur. 28 in Größe und Form unterschiedliche, gekurvt Stahlsäulen werden durch sieben Ringe stabilisiert. Sie bilden die einzelnen Ebenen der sechs Geschosse des Museums, die durch schräge Rampen miteinander verbunden sind. Die einzelnen Sammlungen sind großzügig auf rund 6000 Quadratmetern untergebracht, die durch das Gebäude mäandernde Wege erschlossen sind. Überall entstanden Plätze zur Kommunikation. Neben den Ausstellungsbereichen wurden auch ein Auditorium mit 350 Plätzen sowie eine Bücherei, Museumsshop, ein Restaurant, eine Mehrzweckklounge und Verwaltungsbüros in dem Gebäude untergebracht. Das Museum wurde zur einer Institution für Kultur und Begegnung. Programme zu Kultur und Geschichte Mexikos sollen das kulturelle Selbstverständnis des Landes fördern.

Ikone der Stadt

Der Architekt Fernando Romero, der aus einer mexikanischen Architekten-Dynastie stammt und mit einer Tochter von Carlos Slim verheiratet war, arbeitete, bevor er sich selbstständig machte, für das Büro des renommierten niederländischen Architekten Rem Koolhaas. 1999 erregte er mit dem Bau des Konzertgebäudes Casa de Musica im portugiesischen Porto erstmals international Aufsehen. Die New York Times listete es als eines der wichtigsten Konzertgebäude der letzten hundert Jahre. Seitdem entwarf er vor allem in Lateinamerika zahlreiche Großprojekte, darunter die internationalen Flughäfen in El Salvador und in Mexiko-City und das „G-20 Convention Center“, das über eine Kapazität für 6500 Menschen verfügt. Mit dem Soumaya-Museum hat er seiner Heimatstadt ein ikonisches Denkmal gesetzt, das zu einem Magneten für Architektur-Liebhaber aus aller Welt wurde. **WOLFRAM SEIPP**

JE NACH LICHTEFALL SCHIMMERN DIE ALUMINIUM-PLATTEN IN VERSCHIEDENEN SCHATTIERUNGEN.
FOTO: PIXABAY



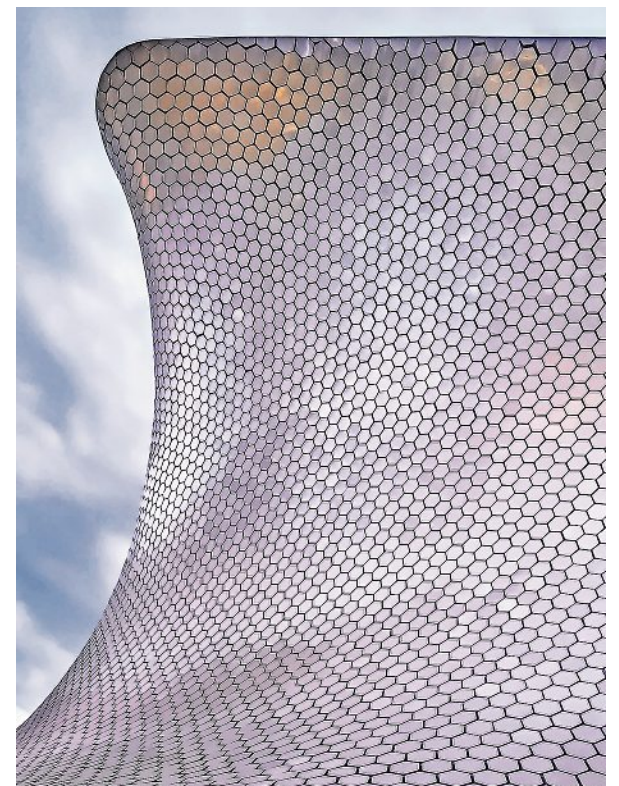
DIE SKULPTURALE FORM IST PLASTIKEN DES FRANZÖSISCHEN BILDHAUERS AUGUSTE RODIN NACHEMPFUNDEN.

FOTO: PIXABAY



FÜR DEN BAU WURDEN RUND 17000 DER WABENFÖRMIGEN ALUMINIUM-PLATTEN ANGEBRACHT.

FOTO: PIXABAY



DIE GESCHLOSSENE, SCHIMMERENDE FASSADE ERINNERT AN EINE REPTILIENHAUT.

FOTO: PIXABAY

MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE 2026:

ALLES RUND UM DIE

EIGENEN VIER WÄNDE!

Wer in München Wohneigentum kaufen will, sollte sich diesen Termin fest einplanen. Der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses in München verlangt Übersicht, Vergleich und belastbare Informationen. Genau das bietet die **Münchener Immobilienmesse vom 20. bis 22. März 2026** in der **MTC (World of Fashion) Halle**. An drei Tagen wird hier gebündelt, was der regionale Immobilienmarkt aktuell zu bieten hat – kompakt, nachvollziehbar und im direkten Gespräch.

Besucher erhalten einen **umfassenden Überblick über Neu- und Bestandsimmobilien in München und Umgebung**. Statt einzelner Termine bei verschiedenen Anbietern lassen sich Projekte, Lagen und Preise **an einem Ort vergleichen**. Bauträger, Makler und Vertriebe stehen persönlich für Fragen zur Verfügung – ebenso Finanzierungspartner, die konkrete Möglichkeiten und Rahmenbedingungen erläutern.

Gerade in einem Markt, der für viele unübersichtlich geworden ist, bietet

die Messe einen entscheidenden Vorteil: **Orientierung in kurzer Zeit**. Im Forum werden Themen wie **Finanzierung, Marktentwicklung und aktuelle Anforderungen beim Immobilienkauf** eingeordnet. Das hilft Besuchern, Angebote besser einzuschätzen und eigene Entscheidungen realistisch vorzubereiten.

Ergänzt wird das Angebot durch die Sonderschau **„Sanieren & Energie“**, die sich mit energetischer Sanierung, moderner Haustechnik und zukunftsfähigen Energiekonzepten beschäftigt – ein Thema, das für viele Kaufinteressierte zunehmend an Bedeutung gewinnt. Die zweite Sonderschau **„Wohnen weltweit“** eröffnet zusätzliche Perspektiven auf internationale Wohnformen und alternative Ansätze.

Auch organisatorisch ist der Messebesuch gut aufgestellt: Ein **Kinderland** entlastet Familien, die **Cafeteria** bietet Raum für Pausen und Gespräche. So lässt sich der Besuch strukturiert und ohne Zeitdruck planen.

Zu den Ausstellern zählen unter anderem Bauträger wie **Baywobau**, die **Bayrische Hausbau**, **BHB Immobiliengruppe**, **MFC Wohnbau** und **Krieger & Schramm Wohnbau**, zahlreiche etablierte Makler und Vertriebe sowie Finanzierungspartner. Mit der **Landeshauptstadt München** ist zudem die kommunale Perspektive vertreten.

Für alle, die den Kauf von Wohneigentum in München planen, ist die Messe eine sinnvolle Vorbereitung. Sie spart Zeit, schafft Vergleichbarkeit und bringt persönliche Beratung an einen Ort.

Frühbucher profitieren zusätzlich: Bis **15. Februar 2026** gibt es **50 % Rabatt auf den Ticketpreis***. Mit dem Gutscheincode **MIM50** lässt sich der Messebesuch frühzeitig sichern – zu einem deutlich reduzierten Preis.

(*pro Ticketkauf nur einmal einlösbar.)

GROSSER MARKTÜBERBLICK & UMFASSENDE INFORMATION

Das erwartet Sie:

- › Rund 60 Aussteller
- › Neubau- und Bestandsimmobilien in München & Region
- › Direkter Vergleich von Projekten, Lagen und Preisen
- › Persönliche Gespräche mit Bauträgern, Maklern & Vertrieben
- › Finanzierungspartner mit konkreten Lösungen & Förderinfos
- › Fachvorträge zu Marktentwicklung, Finanzierung & Kaufprozessen
- › Sonderschauen „Sanieren & Energie“ und „Wohnen weltweit“
- › Cafeteria & Kinderland für einen entspannten Messebesuch



PRESALE-TICKETS:
50% RABATT
MIT CODE
MIM50*

*gültig bis 15.02.2026

Veranstalter: acm medien und messen GmbH

20. – 22. MÄRZ 2026

MTC München

Tanusstr. 45/Ingolstädter Str. 45, 80807 München

Jetzt Ticket sichern:
www.mim.de



HAUS

CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



JETZT VORMERKEN



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

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