

# WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – SEE & PARK  
BAUBEGINN ERFOLGT: 1- BIS 4-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN  
DIREKT AN GROSSZÜGIGER PARKLANDSCHAFT MIT SEE GELEGEN  
DEMOS WOHNBAU GMBH / [ANFRAGE@DEMOS.DE](mailto:ANFRAGE@DEMOS.DE) /  
[WWW.DEMOS.DE](http://WWW.DEMOS.DE)



**GREEN LIVING**  
Ökologisch einrichten

**DESIGN UND ARCHITEKTUR**  
Welthauptstädte 2026

**SMARTE TERRASSE**  
Technisierter Außenbereich



# EINE HULDIGUNG FÜR DEN BACKSTEIN

ÜBERASCHENDES in den Architektur- und Design-Ausstellungen des Jahres

Es gibt Ausstellungen für bestimmte Stilrichtungen, über außergewöhnliche Gestalterinnen und Gestalter, und auch für einzelne Objekte hat es schon wunderbare Schauen gegeben – die Huldigung eines Baustoffes dürfte jedoch Seltenheitswert haben. Das Gewerbemuseum im Schweizer Winterthur hat diese tolle Idee des belgischen „Centre d’Innovation et de design“ weiterentwickelt und präsentiert vom 12. Juni bis zum 1. November „Backstein Reloaded“. Eine Ausstellung mit 50 Arbeiten aus Architektur, Design und Kunst, die sich alle dem Baustein widmen, der die Menschheit bereits seit der Antike begleitet und der noch heute für viele den Rahmen ihres Zuhauses bildet. Im Fokus stehen dabei nicht nur seine Herstellung und seine Pluspunkte bei Nachhaltigkeit und Verarbeitung, sondern auch Innovationen, historische Entwicklungen und künstlerische Annäherungen.

## Happy Hundertjähriges!

Wenn einem wegweisenden Designer eine Ausstellung zum Jubiläum gewidmet wird, ist das zwar nicht so überraschend, in seiner Ausführung aber nicht weniger interessant. Zumindest wenn das im Falle des hundertjährigen Geburtstages von Verner Panton zwei solche Institutionen wie das Vitra Design Museum in Weil am Rhein und das Berliner Kunstgewerbemuseum tun. Bei Vitra beginnt die Würdigung des dänischen Gestalters am 23. Mai und geht noch bis zum Wonnemonat des Jahres 2027: „Verner



VIELLEICHT DER BEKANNTESTE ENTWURF VON VERNER PANTON: DER „PANTON CHAIR“ – ZU SEHEN BEI ZWEI AUSSTELLUNGEN ZU SEINEM HUNDERTSTEN GEBURTSTAG.

FOTO: STAATLICHE MUSEEN ZU BERLIN/STEPHAN KLONK

Panton – Form, Farbe, Raum“ widmet sich der enormen Bandbreite seines Schaffens: von Stühlen, die sogar an der Decke hängen, über futuristische Wohnlandschaften und Bauten bis hin zu kultigen Leuchten und Skulpturen aus seiner Feder. Auch sein Faible für neue Fertigungstechniken und Werkstoffe wird beleuchtet, das viele



KUNST UND ARCHITEKTUR, DIE GESCHICHTEN ERZÄHLEN: „ARCHISTORIES“ IN KARLSRUHE.

FOTO: STAATLICHE KUNSTHALLE KARLSRUHE



DER BERLINER FUNKTURM IM BLICK DER BAUHAUS-FOTOGRAFIN ELSA THIEMANN.

FOTO: BAUHAUS-ARCHIV BERLIN/MARGOT SCHMIDT



DAS GEWERBEMUSEUM WINTERTHUR BAUT AUF DEN BACKSTEIN – MIT EINER EIGENEN AUSSTELLUNG DAZU.

FOTO: JORGE MENDES BLAKE/OMR

ikonische Stücke aus dem sogenannten „Space Age“ erst möglich gemacht hat. Zu spüren in einer begehbaren Rekonstruktion der „Fantasy Landscape“, Pantons faszinierender Großinstallation aus dem Jahr 1970. Die Ausstellungsmacher des Berliner Kunstgewerbemuseums fasziniert ebenso die Experimentierfreudigkeit Verner Pantons, vor allem aber der daraus resultierende „Bruch mit der Tradition“, wie sie es bezeichnen. Vom 13. November bis zum 23. Mai des nächsten Jahres zeigen sie unter dem Motto „Power, Pop und Plastik“ 100 Exponate, die seine oft real gewordene Utopien von Design und Funktion trefflich repräsentieren.

## Geschichte und Inszenierung

In die Realität gekommen sind auch unzählige Stücke von den Zeichentischen und aus den Werkstätten des Bauhauses. Nicht nur von den männlichen Akteuren, sondern auch von kreativen Frauen. Erst in letzter Zeit ist dies ja wieder mehr ins Bewusstsein geraten. Ein erfreulicher Prozess, den das Museum für Fotografie in Berlin ab dem 17. April und bis zum 4. Oktober mit der Exposition „Neue Frau, neues Sehen: Die Bauhaus-Fotografinnen“ unterstützt. Architektur fotografie vertrauter Motive, jedoch mit ungewohntem Blick darauf. Gegenständlich oder experimentell und immer unbedingt sehenswert. So wie auch „Archistories – Architektur in der Kunst“, eine Sonderausstellung der Staatlichen Kunsthalle Karlsruhe, die im Moment schon läuft und noch bis zum 12. April in der dortigen Orangerie zu sehen sein wird. Die 100 Werke von 70 Künstlerinnen und Künstlern sollen Geschichten erzählen. Vom Bauen und von Bauten aus fünf Jahrhunderten und mit ganz unterschiedlichen Zugängen zur Architektur. Die Exponate kommen mal spielerisch daher, setzen auch kritische Akzente und gewinnen der Baukunst manchmal sogar Humorvolles ab. Das gelingt mitunter auch der Ausstellung „Hello Image“, die noch bis zum 12. April im Museum für Kunst & Gewerbe in Hamburg zu erleben ist. Ihr Schwerpunkt liegt allerdings nicht auf Humor,



VOM ENTWURF ZUM ERFOLGREICHEN PRODUKT: DIE AUSSTELLUNG „HELLO IMAGE“ IN HAMBURG.

FOTO: HENNING ROGGE

sondern auf der „Inszenierung der Dinge“. Wie arbeiten Designerinnen und Designer und wie wird ein Entwurf zum erfolgreichen Produkt? Das ist die zentrale Frage, die die Schau mit einer packenden Visualisierung der Geschichte des Produkt- und Werbedesigns vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis heute beantwortet.

KAI-UWE DIGEL





# hOme

**WOHNEN, DAS WEITERDENKT.**

**ROHBAU FERTIG!**

## WERT SCHAFFEN – STATT MIETE ZAHLEN

- ▷ Biodiverses, generationsübergreifendes Konzept
- ▷ Komfort mit Zukunft – in hochwertige Bauausführung
- ▷ Sicherheit & Perspektive – Wohn- & Lebensqualität im Münchner Speckgürtel

## ENERGIEEFFIZIENT & NACHHALTIG

- ▷ Sparsam: Effizienzhaus-40-Standard & QNG-PLUS-Gütesiegel
- ▷ Privates Balkonkraftwerk je Wohnung inklusive – für den Eigenstrombedarf
- ▷ Solargründächer für bis zu 80 % **Allgemeinstromversorgung\***

## SPARVORTEIL HOCH 3

- ▷ KfW-Förderkredit zum HÖCHSTSATZ bereits gesichert
- ▷ Weniger zahlen bei Betriebs- bzw. Nebenkosten
- ▷ Doppelter Steuervorteil für Kapitalanleger – 3 % lineare AfA p. a. + 5 % Sonder-AfA p.a.\*\*

## NAH AN MÜNCHEN – PERFEKT ANGEBUNDEN

- ▷ Attraktiver Standort im Münchner Umland
- ▷ Gute Anbindung: S1, Bus & Radwege
- ▷ Innenstadt & Flughafen in wenigen Minuten erreichbar

\* Je nach Sonneneinstrahlung. \*\* Durch EH40/QNG.



Abbildung aus Sicht des Illustrators

2-Zi.-Whg.	2.0G	43,82 m² Wfl.	€ 414.900,-
2,5-Zi.-Whg.	1.0G	66,86 m² Wfl.	€ 569.900,-
3-Zi.-Whg.	2.0G	67,62 m² Wfl.	€ 589.900,-
4-Zi.-Whg.	DG	90,80 m² Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1.0G	121,00 m² Wfl.	€ 999.900,-



Jetzt mehr  
erfahren:

### INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/  
Höhe Keltenweg  
Fr/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](http://www.baywobau.de)  
Tel 089/286 500



# WIEGE VON DESIGN UND DEMOKRATIE

Zum ersten Mal steht eine deutsche Stadt im weltweiten Fokus der Gestaltung – die Region Frankfurt RheinMain ist **WORLD DESIGN CAPITAL 2026**

**A**nd the winner is ... Überraschung! Frankfurt RheinMain. Als erster deutscher Kandidat überhaupt trägt die Stadt 2026 den prestigeträchtigen Titel. Denn Frankfurt hat sich den Titel World Design Capital (WDC) 2026 gesichert, der seit 2008 alle zwei Jahre von der World Design Organization (WDO) aufgrund eines Bewerbungsverfahrens vergeben wird. Damit wird „Mainhattan“ ein Jahr lang zur Bühne für Gestaltung, Innovation und gesellschaftlichen Wandel und zeigt mit unterschiedlichsten Projekten und Veranstaltungen, wie Design unser Zusammenleben prägt und neue Perspektiven für die Zukunft eröffnet. Nach Metropolen wie Lille (Frankreich, 2020), Valencia (Spanien, 2022) und San Diego (USA,

2024) steht also nun Frankfurt mitsamt Umland im Blickpunkt kreativer Gestaltung, bevor der Krug 2028 nach Busan (Südkorea) weitergereicht wird. Was gab den Ausschlag für diese Entscheidung und was bedeutet das für die diesjährige Design-Hauptstadt? Dass es in puncto Design um weit mehr geht als bloße Formgebung, liegt auf der Hand: Bewerber müssen eine nachhaltige Verbesserung der sozialen, kulturellen, ökonomischen und ökologischen Verhältnisse nachweisen, die durch Designprojekte entwickelt wurden. Es geht um die Frage, wie wir leben wollen, um eine verbesserte Lebensqualität, um die Außenwirkung von Gestaltung auf gesellschaftlich-politischer Ebene. Zugleich soll der Titel inspirieren, zum Nachahmen anregen und über die Jahresfrist hinaus internationale Strahlkraft entwickeln.



ZUM ERSTEN MAL ÜBERHAUPT GEHT DER TITEL „WORLD DESIGN CAPITAL“ NACH DEUTSCHLAND, HIER DAS LOGO DER KAMPAGNE. FOTO: WDC



MAK-DIREKTOR MATTHIAS WAGNER K IST GESELLSCHAFTER UND WEGBEREITER DER BEWERBUNG ZUR WORLD DESIGN CAPITAL 2026. FOTO: BEN KUHLMANN

HERZSTÜCK DER KAMPAGNE: DAS MUSEUM FÜR ANGEWANDTE KUNST STAMMT VOM US-ARCHITEKTEN RICHARD MEIER, ERRICHTET IM STIL DER KLASSISCHEN MODERNE. FOTO: FRANZISKA HORN

Unter dem Motto „Design for Democracy. Atmospheres for a better life“ will sich die Metropolregion als zukunfts-fähig erweisen. Eine komplexe Aufgabe. Beim freien Assoziieren zu den Stichworten „Frankfurt“ und „Gestaltung“ fallen den Designaffinen unter uns folgende Begriffe ein: erstens das Stadtplanungsprogramm „Das neue Frankfurt“ (zwischen 1925 und 1930). In dessen Kontext entstand die 1926 von Architektin Margarete Schütte-Lihotzky entworfene „Frankfurter Küche“, die als erste, pragmatisch durchkonzipierte Einbauküche Schule machte. Zweitens der von „Turmvater Jahn“ aka Helmut Jahn gebaute Messeturm als Monument der Postmoderne. Drittens das Frankfurter Unternehmen Braun, für das Deutschlands großer Indus-

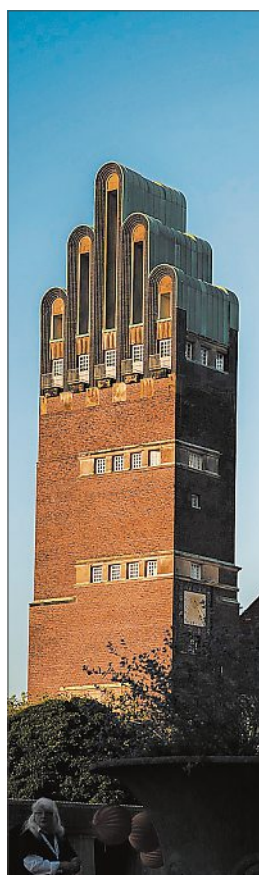


FRANKFURT IM FOKUS: IM JAHR 2017 KONNTE DAS MAK MIT DER ERSTEN GESAMTSCHAU ZUM WERK DER DEUTSCHEN MODEDESIGNERIN JIL SANDER GLÄNZEN. FOTO: FRANZISKA HORN



WELCH SPIEL DER PROPORTIONEN: STATT TREPPEN VERBINDET DIESER GANG DIE STOCKWERKE IM MAK FRANKFURT. FOTO: FRANZISKA HORN

EINST KÜNSTLERKOLONIE, HEUTE UNESCO-WELTKULTURERBE UND STANDORT DER DIESJÄHRIGEN WDC-KAMPAGNE: DAS ENSEMBLE MATHILDENHÖHE IN DARMSTADT. FOTO: SINAH OSNER





ALLES SCHAUT  
NACH MAINHATTAN: DIE MORGENSONNE  
STEHT ÜBER DER SKYLINE MIT DEN FRANK-  
FURTER HOCHHÄUSERN, AUFGENOMMEN  
ÜBER DEN DÄCHERN BORNHEIMS.  
FOTO: BEN KUHLMANN



fik, islamische und ostasiatische Kunst. Als einen Coup konnte es Museumsdirektor Wagner K verzeichnen, 2017 die weltweit erste Einzelausstellung zum Schaffen der deutschen Modedesignerin Jil Sander unter dem Namen „Präsenz“ unter Dach und Fach zu bringen, inklusive raumgreifender multimedialer Installationen. Damit gelang es Wagner K, Besucherzahlen sowie Popularität des Hauses sichtbar zu steigern. Neben zahlreichen weiteren Aushängeschildern schaut die Stadt auf eine profilierte Gestaltungstradition zurück. Was die Entwürfe aus dem Raum Frankfurt verbindet: Sie stehen eher für nutzerorientierte Design-Maximen denn für effektiv-verspielte Kreationen, wie wir sie zum Beispiel aus Italien kennen. Die Jury der World Design Organization, bestehend aus sieben Experten, überzeugte eben diese Verbindung von Design mit gesellschaftlicher Verantwortung und Demokratie.

Was also ist geplant? Für das beginnende Jahr 2026 stehen fünf Kernthemen im Mittelpunkt: Lebensräume, Bildung und Wissenschaft, Design und Wirtschaft, Partizipation sowie Politik und Design. Wir sehen: Design steht – höchst zeitgemäß – nie für sich allein, sondern immer in Bezug zu anderen Disziplinen. Rund 2000 Projekte sind für das Jahr geplant, die mit 450 Kooperationspartnern umgesetzt werden, darunter Museen, Hochschulen, Stiftungen, Unternehmen, Initiativen, Schulen und Vereine. Dabei werden drei Säulen im Vordergrund stehen: WDC-Eigenproduktionen als roter Faden, daneben Kooperationen mit namhaften Institutio-



ALS SOLARBETRIEBENE LICHTINSTALLATION WURDE DIE LEUCHTE ‚MAIN-LIGHT‘ FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM KONZIPIERT. DEN STROM ERZEUGEN INNOVATIVE SOLARFOLIEN.

FOTO: MAIN-LIGHT

von Hochschulen, Designstudios oder Unternehmen kommen. Im Rahmen des World Design Street Festivals im August soll Musik mit visueller Kunst vereint werden, dazu zählen Performances, Workshops, Filmvorführungen und vieles mehr.

Ebenfalls in der engeren Auswahl der diesjährigen WDC hatte Riad in Saudi-Arabien gestanden und wurde vom Auswahlkomitee „für die Art und Weise gewürdigt, wie ihre Bewerbung den florieren-

riedesigner Dieter Rams reihenweise alltagsfähige, ästhetisch hochwertige Produkte entwarf – zu einer Zeit, als das Wort „Stardesigner“ noch in weiter Ferne lag. Viertens sitzt der 1953 gegründete Rat für Formgebung als Interessenvertretung für designorientierte Unternehmen hier in Frankfurt. Auch das Museum für Angewandte Kunst (MAK), 1985 vom Architekten Richard Meier erbaut, zählt zu den ikonischen Bauten der Mainmetropole. Seit 2012 leitet Direktor Matthias Wagner K das Museum, er selbst zählt zu den Wegbereitern der großen Kampagne rund um die Design-Welthauptstadt.

Die Sammlung des MAK umfasst rund 65.000 Werke aus fünf Jahrtausenden, aus den Bereichen Design und Kunsthandwerk, Buchkunst und Gra-

AUCH DAS  
JÜDISCHE MUSEUM  
FRANKFURT DIENT ALS  
WDC-BEGEGNUNG-  
STÄTTE – HIER EINE  
AUSSENANSICHT MIT  
LICHTBAU UND ROTH-  
SCHILD-PALAIS.  
FOTO:  
NORBERT MIGULETZ

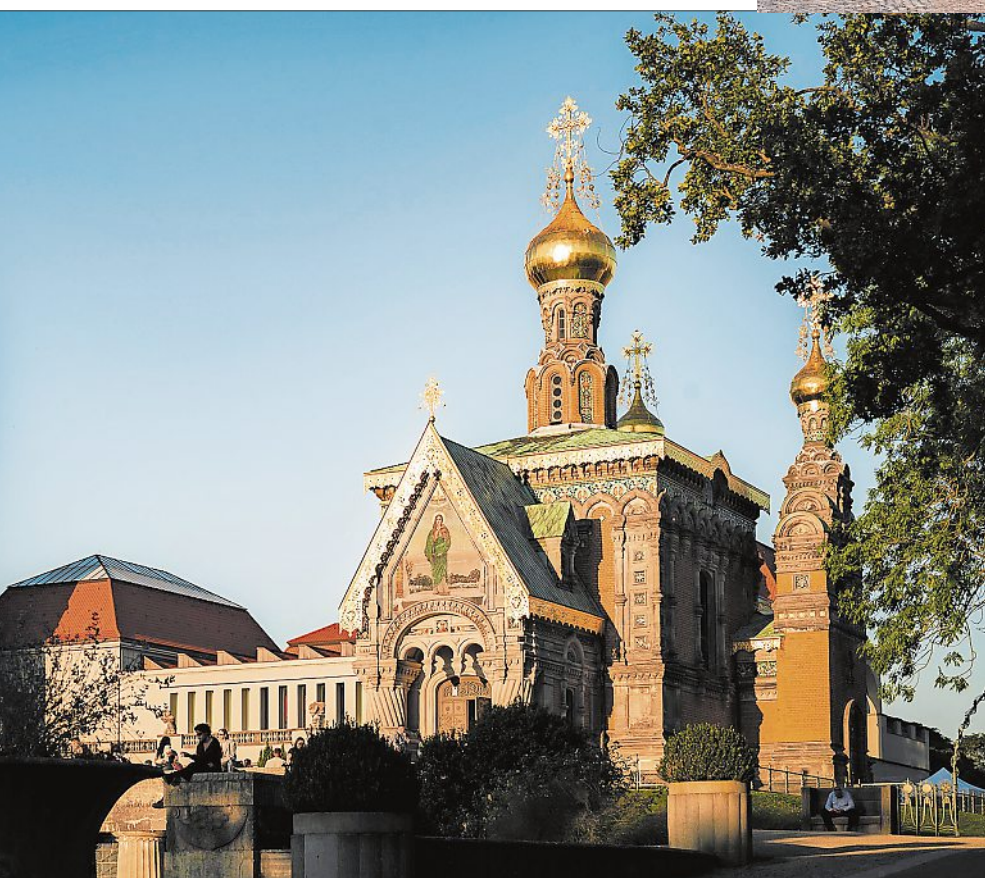


nen sowie Projekte von Menschen der Region und von Vereinen zwischen Frankfurt und Darmstadt, zwischen Wiesbaden und Offenbach. Das bedeutet: Über 70 Städte und Gemeinden der Metropolregion werden dabei sein und die Bedeutung Frankfurts als globales Drehkreuz betonen.

Los geht es im Januar auf der Mathildenhöhe Darmstadt, architektonisches Ensemble der Frühmoderne, UNESCO-Weltkulturerbe und frühere Künstlerkolonie, die dann ihr 125-jähriges Bestehen mit der Ausstellung „A step ahead“ feiert. Von April bis September zeigt das Jüdische Museum Frankfurt zusammen mit Kooperationspartnern die Ausstellung „Mischpocha – the art of collaboration“, in der es um die Erweiterung traditioneller Vorstellungen von Herkunft und Familie geht. Unter dem Begriff „Main Light“ wird klimaneutrale, umweltgerechte Beleuchtung für den öffentlichen Raum in Hessen vorgestellt. Zu den kreativen Herz-Veranstaltungen zählen der WDC-Hub 2026 im MAK als Treffpunkt und mit mehreren Ausstellungen, ebenso die Open Design Week Frankfurt Rhein-Main im Juni, die eine offene Bühne für Gestalter, Forscher und Experimente sein will, ob sie nun

den Kreativsektor der Stadt und den designorientierten urbanen Fortschritt präsentiert“. Bleibt die Frage: Was bringt so ein WDC-Titel in der Rückschau? Nun, da sind zum einen internationale Anerkennung, vermehrter Tourismus und verstärkte Investitionen, zum anderen ein Imagewandel und eine Würdigung für nachhaltige Bestrebungen vielerlei Gestalt. Dafür stellte die Metropolregion einen Gesamtetat von 16 Millionen Euro zur Verfügung, der sinnstiftend investiert sein will. Der Kreativbranche kann es nur nutzen, denn die Betonung als systemrelevante Berufsschicht wurde erst vor wenigen Jahren während der Corona-Krise deutlich infrage gestellt. Auch demokratische Ansätze, hier Teil des WDC-Mottos, geraten weltweit zum immer mehr bedrohten Gut. Hier in Frankfurt werden eigens konzipierte „Demokratie-Kioske“ an mehreren Orten als Treffpunkt für Ideen, Gespräche und Zukunftsfragen dienen. Der krönende Abschluss findet Ende des Jahres in der Frankfurter Paulskirche statt, in der 1848 die Nationalversammlung als erstes demokratisch gewähltes Parlament Deutschlands tagte. Design und Demokratie? Auf nach Frankfurt!

FRANZISKA HORN





# GRÜNE MITTE



## WOHNEN IN DIREKTER PARKLAGE

Der neue Bauabschnitt **GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – See & Park** entsteht direkt am Gelände der ehemaligen Landesgartenschau – umgeben von weitläufigen Erholungsflächen und in direkter Nähe zum See. Es erwartet Sie ein breit gefächertes Angebot an neuem Wohnraum, von der optimal geschnittenen Singlewohnung bis hin zum großzügigen Familienheim.

### Wohnungsbeispiele:

1 Zimmer | ca. 34 m² Wfl. | 332.000 €  
2 Zimmer | ca. 49 m² Wfl. | 462.000 €

3 Zimmer | ca. 70 m² Wfl. | 628.000 €  
4 Zimmer | ca. 95 m² Wfl. | 810.000 €



Auch in Sachen Nachhaltigkeit überzeugt die GRÜNE MITTE KIRCHHEIM: Von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) wurde das neu entstehende Quartier geprüft und mit dem Zertifikat in GOLD ausgezeichnet.



# KIRCHHEIM



## BEGINNEN SIE DAS JAHR IN IHREM NEUEN EIGENHEIM

In der **GRÜNEN MITTE KIRCHHEIM – Westanger** stehen bezugsfertige 4- bis 5-Zimmer-Reihenmittelhäuser zum Verkauf.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die zeitnah eine Neubauimmobilie suchen. Ein Highlight sind die großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Dachterrassen, die zum Entspannen einladen. Zudem punkten die modernen Häuser mit einem direkten Zugang vom eigenen Untergeschoss zur Tiefgarage.

### Nur noch vier Reihenmittelhäuser sind verfügbar:

4 Zimmer | ca. 129 m² Wfl. | 1.130.000 €  
4 Zimmer | ca. 130 m² Wfl. | 1.160.000 €

5 Zimmer | ca. 142 m² Wfl. | 1.190.000 €  
5 Zimmer | ca. 155 m² Wfl. | 1.320.000 €





# WOHNGEMEINSCHAFTEN – EIN ZUKUNFTSSICHERES MIETKONZEPT?

„WGs avancieren zu einem **DAUERHAFT RELEVANTEN BESTANDTEIL** des Wohnungsmarkts“

In Deutschland leben derzeit etwa 4,78 Millionen Personen in Wohngemeinschaften. Gegenüber 2019, als zirka 4,89 Millionen Personen dieses Modell wählten, ist ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Zu Perspektiven, Chancen und Risiken der Wohnform „WG“ gibt uns Stephan Gerlach, Immobilienexperte und Gründer der Gerlach Immobiliengruppe, Antwort.

Die Mieten für WG-Zimmer sind in vielen deutschen Hochschulstädten stark gestiegen. Ein WG-Zimmer kostet im Schnitt fast 500 Euro, in München sogar bis zu 800 Euro. Angesichts der anhaltenden Wohnungsnot in Deutschland – mit einem prognostizierten Defizit von 750.000 Wohnungen bis 2025 – wird die WG als Mietmodell an Bedeutung gewinnen?

Stephan Gerlach: Definitiv. Nicht nur Studierende, sondern auch junge Berufstätige, Pendler und Senioren nutzen dieses Wohnmodell zunehmend. Dabei geht es längst nicht nur um Kosten, sondern oft auch um Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung – besonders in Senioren-WGs. Zudem pendeln viele Menschen durch das Homeoffice nur noch wenige Tage im Monat und wählen dafür ein WG-Zimmer am Arbeitsort.

Eine Umfrage zeigt, dass sich nur etwa 4 Prozent der Vermieter bewusst für Wohngemeinschaften entscheiden. Welche Vorbehalte bestehen federführend und wie können diese aus Ihrer Sicht entkräftet werden?

Viele Vermieter fürchten hohen Aufwand, Partys oder häufige Mieterwechsel. Durch sorgfältige Auswahl der Bewohner und klare Regeln lässt sich dies jedoch gut kontrollieren. Zudem führen Mieterwechsel bei einem durchdachten Konzept nicht zu Leerstand, da die verbleibenden Mieter selbst passende Nachmieter finden und ein eigenes Interesse an einer schnellen Nachbesetzung haben. Wer das System einmal etabliert hat, kann es leicht auf weitere Wohnungen übertragen und von den Effekten profitieren.

Welche potenziellen wirtschaftlichen Vorteile bieten WGs für Vermieter im Vergleich zur Vermietung an Einzelpersonen oder Familien?

WGs ermöglichen in der Regel höhere Einnahmen, da Zimmer einzeln vermietet und Gemeinschaftsflächen geteilt werden. Vermieter profitieren obendrein von einer breiteren Risikostreuung, geringeren Leerstandszeiten und einer insgesamt höheren Miete pro Quadratmeter. Für Mieter hingegen bleibt das Budget überschaubar, weil sie Räume und Nebenkosten gemeinsam nutzen und verrechnen.

Das Wohnen im Umland oder Seniorenwohnen gelten als attraktive Segmente für Investoren. Wie positioniert sich das WG-Modell im Vergleich zu diesen Nischenmärkten in Bezug auf die langfristige Rentabilität?



STEPHAN GERLACH,  
GESCHÄFTSFÜHRER UND  
GRÜNDER DER GERLACH  
IMMOBILIENGRUPPE IN  
HAMBURG, VORSTAND  
HANSEATISCHE  
WOHNUNGSGENOSSEN-  
SCHAFT EG.  
FOTO: OLIVER REETZ

Wohnen in zentralen Lagen ist teuer, aber sehr attraktiv. Auch Senioren wählen solche Standorte, um Kosten und Aufwand zu teilen und Vereinsamung vorzubeugen. Junge Zielgruppen zieht es ebenfalls in die Zentren, da dort das Leben stattfindet und viele Arbeitgeber sowie Bildungseinrichtungen zentral liegen. Diese Kernlagen bieten langfristig hohe Nachfrage und stabile Preise und machen das WG-Modell ebenso rentabel wie Umland- oder Seniorenwohnen.

Welche verschiedenen Mietvertragsmodelle gibt es für WGs, und welche Vor- und Nachteile ergeben sich daraus für den Vermieter, insbesondere im Hinblick auf Kündigung und Haftung für Schäden oder Mietausfälle?

Es kommen im Wesentlichen drei Mietvertragsmodelle infrage, die jeweils unterschiedliche Folgen für Kündigungen, Haftung und Verwaltung haben. Beim gemeinschaftlichen Mietvertrag haften alle Bewohner gesamtschuldnerisch, was Vermietern große Sicherheit bietet. Dafür sind

Wechsel innerhalb der WG recht aufwendig und Kündigungen nur gegenüber der gesamten Gruppe möglich. Einzelmietverträge erlauben flexible Ein- und Auszüge und geben dem Vermieter die Möglichkeit, einzelnen Personen zu kündigen. Zugleich entsteht ein höherer Verwaltungsaufwand, und Mietausfälle lassen sich nicht auf andere Bewohner abwälzen. Beim Hauptmieter-Modell als dritte Variante hat der Vermieter nur eine Ansprechperson und kann Miete sowie Schäden direkt bei ihr geltend machen, verliert jedoch weitgehend die Kontrolle darüber, wer tatsächlich einzieht.

Darf ein Vermieter die Bildung einer WG grundsätzlich verbieten, wenn der Hauptmieter ein Zimmer untervermieten möchte, und welche Gründe sind rechtlich zulässig, um eine Untervermietung abzulehnen?

Ein Vermieter kann die Bildung einer WG grundsätzlich nicht verbieten. Wenn der Hauptmieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat, etwa aus finanziellen oder persönlichen Gründen, muss der Vermieter diese nach § 553 BGB erlauben. Eine WG gilt dabei als zulässige Wohnform, lediglich eine drohende Überbelegung darf der Vermieter verhindern. Ablehnen darf er eine Untervermietung nur aus wichtigen Gründen, etwa wenn die vorgeschlagene Person unzumutbar ist, der Hausfrieden gefährdet wäre oder die Wohnung vollständig statt nur teilweise untervermietet werden soll. Pauschale Vorbehalte wie „WGs sind unerwünscht“ oder Befürchtungen höherer Abnutzung reichen rechtlich nicht aus. Erteilt der Vermieter die Zustimmung, kann er zudem eine angemessen höhere Miete verlangen, wie es § 553 Absatz 2 BGB vorsieht.

INTERVIEW: KELLY KELCH

## IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER  
SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH,  
HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN  
**|| PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL  
**|| TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH),  
TELESCHAU – DER MEDIENDIENST GMBH,  
LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,  
**|| GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT  
**|| ANZEIGEN:** CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH),  
ANSCHRIFT WIE VERLAG  
**|| ANZEIGENVERKAUF:** SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92  
**|| DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH,  
ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN  
**|| TITELBILD:** DEMOS WOHNBAU GMBH  
**|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 07.02.2026



WO DAS BESTE AUS  
BEIDEN WELTEN  
ZUSAMMENFINDET!



flow.  
LEBENSRAUM  
LANDSHUT



STADT.NATUR.

LIEBLINGSORT.

- **Idylle am Bach – mitten im Leben:**  
Ruhig & grün, die lebendige Altstadt ums Eck
- **Vielfalt für viele Wünsche:**  
2- bis 4-Zimmer-Wohnungen, Garten, Balkon oder Dachterrasse – teils mit Wasserblick
- **Gesund wohnen & sparen:**  
Ziegelbauweise mit bester Endenergiebedarfsklasse A+, PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärmepumpen
- **Privater Solarstrom:**  
Jede Wohnung inkl. betriebsbereitem Balkonkraftwerk
- **Sichere Investition:**  
Joint-Venture zweier Traditionsbauträger am entwicklungsstarken Wirtschafts- & Hochschulstandort – rund 27 Autominuten zum Flughafen München

2-Zi.-Whg.	EG	57,36 m² Wfl.	€ 389.900,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	39,99 m² Wfl.	€ 309.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	70,12 m² Wfl.	€ 484.900,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	87,97 m² Wfl.	€ 589.900,-

Jetzt  
mehr  
erfahren:



#### INFO-CENTER

Klötzlmüllerstraße 142 • Fr/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





NOCH MEHR FI  
riedel-immobilien.de





# RIEDEL

Werte leben.



MÜNCHEN – MAXVORSTADT / NÄHE KÖNIGSPLATZ



MÜNCHEN – GÄRTNERPLATZ



MÜNCHEN – NYMPHENBURG / VILLENKOLONIE GERN



MÜNCHEN – MAXVORSTADT



MÜNCHEN – GÄRTNERPLATZVIERTEL



MÜNCHEN – SCHWABING



# NDEN SIE HIER



Exclusive Munich Affiliate of  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE



# WENN KONVENTIONELL VIEL ZU WENIG IST

Frank O. Gehry war ein Architekt, der die Form zelebrierte

Als die Nachricht von Frank Gehrys Tod Anfang Dezember letzten Jahres die Runde machte, war das keine Meldung, die man schlicht zur Kenntnis nahm. Sie hat weltweite Bestürzung ausgelöst, denn sein großes Verdienst war es, uns atemberaubende Bauwerke zu schenken, die man niemals vergisst. Abseits des Üblichen und bereits ergreifend beim ersten Blick. Den rechten Winkel vermeidend, um fließende Formen zu feiern. Wie bei der „Walt Disney Concert Hall“ in Los Angeles, die einem riesigen stählernen Segelschiff gleicht, oder beim kühn gezeichneten Guggenheim-Museum im spanischen Bilbao, das durch seine Anziehungskraft einem ganzen Stadtteil zu neuem Leben verhol-fen hat. Auch in Deutschland hat der amerika-nische Star-Architekt immer wieder Projekte verwirklicht, die zur Bereicherung ihrer Auf-traggeber und der jeweiligen Umgebung ge-worden sind. So ist das „Vitra Design Museum“

in Weil am Rhein nicht nur Ausstellungsfläche, sondern Ausdruck einer Gestaltungsphiloso-phie, und der „Gehry-Tower“ in Hannover zeigt durch das Zusammenspiel seines verdrehten Baukörpers mit den reflektierenden Fassaden-elementen, wie exzellent man neue Gebäude mit dem bestehenden urbanen Gefüge in Ein-klang bringen kann. Und das, obwohl Frank Gehry ja als einer der Wegbereiters des De-konstruktivismus gilt. Doch genau diese Ab-kehr vom hergebrachten Bauen ermöglicht es, in der Umsetzung auch alte Strukturen wieder signifikant aufzuwerten. Vermutlich wird das auch bei einem der letzten Projekte gelingen, das sich auf die Handschrift Gehrys berufen kann: Das „Colburn Center“ ist die Erweite-rung der gleichnamigen Musik- und Tanzschu-le in Los Angeles und soll nach seiner geplanten Vollendung im späten Jahr 2027 mit einem va-riablen Konzertsaal, Trainingsstudios aus Glas und den ins Ensemble integrierten Gärten be-geistern.

KAI-UWE DIGEL



AUCH IN DEUTSCHLAND HAT FRANK GEHRY SEINE GESTALTERISCHEN SPUREN HINTERLASSEN, ZUM BEISPIEL MIT DEM „GEHRY-TOWER“ IN HANNOVER. FOTO: DIEGOGRANDI/ADOBESTOCK

KIRCHHEIM  
WOHNEN AM ORTSPARK

JETZT  
VERKAUFSSTART 3. BA



Vorstellung des Illustrators / BA II + III: Baubeginn erfolgt

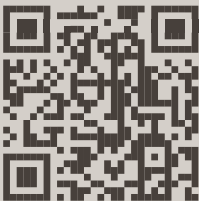


## NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER

- Direkt am Areal der ehemaligen Landesgartenschau • 1-5 Zimmer z. T. mit Gärten, Terrassen, Loggien oder Dachterrassen • Nachhaltiger Geothermie-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 m² Wfl.	€	343.900,-
1-Zi. + 22 m² Hobbyraum		56,01 m² Wfl.	€	571.200,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	51,33 m² Wfl.	€	480.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	77,47 m² Wfl.	€	706.000,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m² Wfl.	€	866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m² Wfl.	€	1.145.000,-



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

INFORMATION  
089-65128544

 Oberbayerische  
Heimstätte  
Deutsches Heim



MÜNCHEN-MILBERTSHOFEN



**wallen  
stein**

MEIN PLATZ FÜRS LEBEN

# FÜR ALLE, DIE GUT WOHNEN WOLLEN

Ein Zuhause, das Ruhe schenkt und Nähe bietet. In München-Milbertshofen entsteht ein Wohnensemble für Menschen, die Klarheit und Komfort schätzen: Zwei moderne Häuser mit grünem Innenhof, durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Jede Wohnung mit Balkon, Loggia oder Terrasse. KfW-55-Standard, barrierefrei – und alles, was das tägliche Leben leichter macht, ganz nah.

Für Familien, Paare und alle, die Wohnqualität nicht dem Zufall überlassen möchten.

2 bis 4 Zimmer von  
ca. 47 m<sup>2</sup> bis 101 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche.

Noch vor dem offiziellen  
Verkaufsstart vormerken  
lassen.



**WALLENSTEIN  
MÜNCHEN**  
[www.wallenstein-muenchen.de](http://www.wallenstein-muenchen.de)



klauswohnbau



**KLAUS Wohnbau GmbH**  
**0821 26 17 160**



# walser.



MÜNCHEN-MOOSACH



AKTION:  
ZAHLUNG  
BEI BEZUG!

## Reihen- und Doppelhäuser mit außergewöhnlicher Architektur in autofreiem Quartier

- 4,5 bis 6 Zimmer, Wohnflächen ca. 111 – 145 m<sup>2</sup>
- Architektur mit großem Mehrwert, tlw. mit Traumgalerie im Dachgeschoss
- Außergewöhnliche Freiflächen, autofrei mit grünen Treffpunkten
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins eigene Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.

Kaufpreise ab € 999.900,-

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

Beratung & Verkauf direkt am Grundstück, Eininger Str. 58, München:  
Samstag von 11 – 13 Uhr sowie Sonntag von 14 – 16 Uhr.



ECHING

## KAPITALANLAGE mit bester Perspektive: Zentrale Lage zwischen München & Flughafen

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

Kaufpreise ab € 349.000,-

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

## OPEN HOUSE

Sonntag 18.01.2026  
13 – 15 Uhr  
Himmelschlüsselstr. 53,  
80995 München



MÜNCHEN-FASANERIE

## Jetzt Musterhaus kaufen – sofort bezugsfertig!

Familienfreundliches Reihenmittelhaus in Traumlage, 4,5 Zimmer,  
ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, mit großzügigen, autofreien Grün- und  
Freiflächen, Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik,  
sparsam und unabhängig von Öl & Gas!

Kaufpreis € 1.149.000,-

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

## 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



## PULLACH IM ISARTAL

### Front Row Living: Rarität am Isarhochufer!

Eine absolute Rarität in erster Reihe: Dieses außergewöhnliche Grundstück am Isarhochufer vereint Privatsphäre, Natur und Prestige. Auf großzügigen 2.814 m<sup>2</sup> eröffnet sich Ihnen eine sonnige Südausrichtung, eingebettet in einen eindrucksvollen, gewachsenen Baumbestand. Die exponierte Spitzenlage bietet ideale Voraussetzungen für die Realisierung einer repräsentativen Villa – ein Ort für anspruchsvolle Architektur und außergewöhnliches Wohnen.

#### Kaufpreis auf Anfrage

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



## OTTOBRUNN

### Exklusives Einfamilienhaus

Ca. 205 m<sup>2</sup> Wohnfläche, drei Bäder, ca. 600 m<sup>2</sup> Grund, drei TG-Stellplätze, neuwertige Heizungsanlage und vieles mehr!

#### Kaufpreis auf Anfrage

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

Energieverbrauchsausweis:

111,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Erdgas E, Stückholz, Solarthermie,

Klasse D, Baujahr Gebäude 1996, Baujahr Wärmeerzeuger 2023



## MÜNCHEN-UNTERMENZING

### Sofort frei: Premium-Quartier in ruhiger Lage

3 Zimmer plus zwei XL-Balkone, ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Designküche, Wellness, Lift, hochwertige Ausstattung – wie neu!

#### Kaufpreis auf Anfrage

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

Energiebedarfsausweis: 36 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Gas, Klasse A, Baujahr 2017

Viele weitere Immobilien unter [www.walser-immobiliengruppe.de/bestand](http://www.walser-immobiliengruppe.de/bestand)

## 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](mailto:info@walser-immobiliengruppe.de)

[www.walser-immobiliengruppe.de](http://www.walser-immobiliengruppe.de)



# ABSCHIED UND NEUANFANG

Nach 70 Jahren Modegeschichte wandelt sich das einstige Willy-Bogner-Areal zum **WOHNPROJEKT „TIMBER LIVING“**

**S**ieben Jahrzehnte lang war der Name Willy Bogner fest mit Berg am Laim verbunden. Das über 12.000 Quadratmeter große Gelände an der St.-Veit-Straße war Firmensitz und Münchner Institution zugleich, aber vor allem ein Ort, an dem Modegeschichte geschrieben wurde. Mit dem Verkauf des Areals endet nun eine Ära, denn auf dem früheren Firmengrundstück entsteht ein neues Wohnquartier, das Wohn- und Lebensraum auf klimafreundliche Weise interpretiert. Der Wiener Projektentwickler UBM kaufte 2021 das Grundstück für circa 55 Millionen Euro und entwickelt dort das Projekt „Timber Living“. Der Name verrät bereits die Absicht: Hier wird auf eine Holz-Hybrid-Bauweise gesetzt, die den Energieverbrauch senken und ein angenehmes Wohnklima schaffen möchte. Geothermie und Fotovoltaik ergänzen das nachhaltige Konzept. Mit dem ökologisch ausgerichteten Ansatz streben die Verantwortlichen die DGNB-Gold-Zertifizierung an.

Auch räumlich entsteht ein neuer Ort: Die Architekten von Zanderroth greifen die Zeilenstruktur des Viertels auf und formen daraus einen geschützten Innenhof, der als grüne Mitte gedacht ist.

Ein abgesenkter Gartenbereich verbessert das Mikroklima, während Gärten, Loggien und Dachterrassen den Bewohnern Rückzugsmöglichkeiten bieten. Insgesamt entstehen 264 überwiegend barrierefreie Wohnungen, die sich aus 204 Eigentumswohnungen und 60 Mietwohnungen zusammensetzen, sowie eine Kita und ein Supermarkt. Das Bauvorhaben wird in zwei Abschnitten ausgeführt und aller Voraussicht im Januar 2026 beginnen. Die Abbrucharbeiten begannen jedoch bereits und stehen kurz vor Beendigung.

So wandelt sich ein Stück Münchner Firmengeschichte behutsam in ein neues Zuhause, das für viele zwar einen Bruch mit der Vergangenheit darstellt, aber die Handschrift des Ortes weiterträgt. **KELLY KELCH**



INSGESAMT ENTSTEHEN 264 ÜBERWIEGEND BARRIEREFREIE WOHNUNGEN. DIE FERTIGSTELLUNG DES ERSTEN VON ZWEI BAU-ABSCHNITTEN SOLL BIS ENDE 2028 ERFOLGEN.



DER HAUPTSÄCHLICH VERWENDETE BAUSTOFF HOLZ ZIEHT SICH WIE EIN Roter Faden AUCH DURCH DAS INNERE DER GEBÄUDE BIS IN DIE WOHNUNGEN.



FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## Münchens Bauträger des Jahres 2025: CONCEPT BAU gewinnt den ImmoAward von ImmoScout24



Emmanuel Thomas,  
Geschäftsführer von CONCEPT BAU GmbH

Eine besondere Auszeichnung für außergewöhnliches Engagement im Bausektor: Projektentwickler CONCEPT BAU wurde von ImmoScout24 mit dem ImmoAward 2025 als „Münchens Bauträger des Jahres“ geehrt. Grundlage der Auszeichnung ist das Votum von über 1,5 Millionen Kundinnen und Kunden – ein starkes Zeichen des Vertrauens und der Anerkennung. Für Concept Bau ist dieser Preis weit mehr als ein Titel. Er steht für die enge Verbundenheit mit den Menschen, die sich Tag für Tag für ein Zuhause des Unternehmens entscheiden. „Diese Auszeichnung gehört vor allem unseren

Kundinnen und Kunden“, so Emmanuel Thomas, Geschäftsführer von CONCEPT BAU. „Ihr Vertrauen, Ihre Entscheidungen und Ihre Unterstützung sind der Antrieb für alles, was wir tun.“ Seit Jahren steht CONCEPT BAU für durchdachte Wohnkonzepte, nachhaltige Pla-

nung und den Mut, neue Wege zu gehen. Ziel ist es nicht nur, Wohnraum zu schaffen, sondern Lebensräume zu entwickeln, in denen sich Menschen langfristig wohlfühlen. Gerade in Zeiten, in denen bezahlbarer und qualitativ hochwertiger Wohnraum dringend benötigt wird, sieht sich das Unternehmen durch die Auszeichnung bestärkt, diesen Weg konsequent weiterzugehen – mit Verantwortung, Leidenschaft und Herz.

Aktuell realisiert die CONCEPT BAU neun Bauprojekte mit etwa 450 Wohnungen in München und Bayreuth. Circa 2.000 weitere Wohnungen befinden sich derzeit in der Entwicklung und Planung. Jedes Projekt ist dabei ein Beitrag zur Zukunft des Wohnens in München und Umgebung – geplant mit Weitblick und umgesetzt mit dem Anspruch, bleibende Werte zu schaffen.

Neugierig geworden?

Weitere Informationen zu aktuellen Neubauprojekten finden Sie unter [www.conceptbau.de](http://www.conceptbau.de)



Das aktuell beeindruckendste Neubauprojekt der CONCEPT BAU in München: LaVie in Feldmöching mit geplanten 700 Wohneinheiten.





# Bismarck<sup>26</sup>

*WOHNEN UND LEBEN  
IN SCHWABING*



Ein Projekt von



Finden Sie das Zuhause Ihrer Träume auf [www.bismarck26.de](http://www.bismarck26.de)  
+49 89 455 658 60 • [sales@metropolian.de](mailto:sales@metropolian.de)



# TISCHLERHANDWERK MEETS MASCHINENBAU

Hocker mit Trapezgewindespindel im puristischen Industriedesign: **DER SCHAPPO**

**A**ls Sitzmöbel unterschätzt, als Konstruktion anspruchsvoll: Kaum ein Möbel verzeiht handwerkliche Ungenauigkeit so wenig wie der Hocker. Der Schappo-Hocker vereint Tischlerhandwerk, Metallverarbeitung, Funktionalität und Industriedesign. Er ist reduziert auf Holz und Stahl, stabil und vielfältig einsetzbar – sei es im Wohnzimmer, im Büro oder an der Küchentheke. Die Hocker im puristischen In-

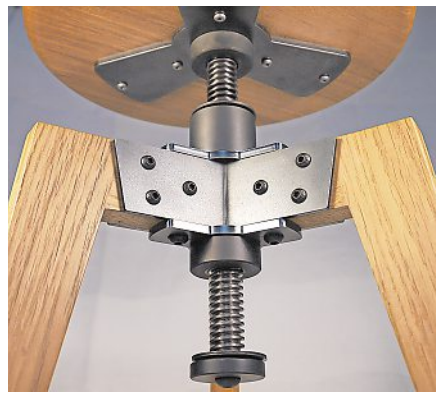


DIE SCHAPPO-HOCKER GIBT ES IN VERSCHIEDENEN GRUNDHÖHEN.  
FOTO:  
INGMAR KURTH



KLASSISCH: SITZFLÄCHE UND BEINE DES MODELLS „YOSEMITE“ SIND AUS EICHE. FOTO: BJÖRN KLUG

dustriedesign sind „made in Germany“. Der Kopf hinter den Designerstücken ist Holger „Schappo“ Scharping, gelernter Tischler und erklärter Hocker-Fan. „Schon als Kind war ich von Hockern fasziniert“, sagt er. Was ihn allerdings störte, war, dass viele der höhenverstellbaren Modelle beim Hochschrauben ihre Stabilität verloren und wackelten. Jahre lang tüftelte er an einer Lösung. Die fand er schließlich in Form einer Trapezgewindespindel im Maschinenbau. Sie sorgt dafür, dass die Sitzfläche auch hochgeschraubt ruhig und fest bleibt. Die präzisen Metallteile für das Gewinde lässt Scharping in einem kleinen CNC-Betrieb in Hemau bei Regensburg fertigen. Das



DIE TRAPEZGEWINDESPINDEL SORGT DAFÜR, DASS DER HOCKER NICHT WACKELT, WENN ER HOCHGESCHRAUBT WIRD. FOTO: ANDREAS EMMERLING

Untergestell des Hockers besteht wahlweise aus unlegiertem Schwarzstahl oder aus Holz. Für die Sitzfläche verwendet er vorwiegend Eiche oder Schwarznuss von heimischen Zulieferern. Zusammengebaut wird alles seit 2012 in der „Schappo-Möbelwerkstätte“ im hessischen Karben. Die Dreibeiner gibt es in drei Grundhöhen, die jeweils um zehn Zentimeter verstellbar sind – vom niedrigen Arbeitshocker mit Holzbeinen bis zu Barhockern mit schwarzem Stahlgestell. Ergänzt werden sie durch passende Tische, gefertigt nach demselben Prinzip. Neben den Holz-Stahlvarianten hat Scharping ein Luxusmodell aus Acryl und Chrom im Sortiment. **PATRIZIA STEIPE**

## MONOLITHISCHES DESIGN OHNE BRÜCHE

Ein **SPANISCHER HERSTELLER** entwickelt nachhaltige Designoberflächen

**E**ine Wohnküche, in der Arbeitsfläche, Insel und Rückwand aus einer einzigen, ruhigen Oberfläche bestehen und den Raum wie ein monolithisches Möbel erscheinen lassen. Oder ein Bad, in dem Waschbecken, Ablagen und Wandflächen zu einer skulpturalen Einheit verschmelzen. Möglich werden solche Entwürfe durch innovative Oberflächen aus Spanien. Durch die Hybridsteinplatten Silestone, Dekton und Sensa von Cosentino können Innenräume mit vollständiger



EIN DURCHGEHENDER TRAUM IN WEISS IST DIESE KÜCHE DANK HYBRIDPLATTEN, DIE SICH AN NATURSTEIN ORIENTIEREN. FOTO: COSENTINO

Unternehmen zudem seine Produktionsprozesse neu definiert. Weniger Siliziumdioxid, ein hoher Anteil recycelter Materialien sowie ein deutlich reduzierter Wasser- und Energieverbrauch machen die Oberflächen besonders zukunftsfähig und nachhaltig. Dekton präsentiert sich mit einer reduzierten Ästhetik, die sich an Beton, Naturstein oder industriellen Oberflächen orientiert und vor allem in Außenbereichen zum Einsatz kommt. Mit Sensa bleibt die Authentizität von Naturstein erhalten, ergänzt um eine zeitgemäße Schutztechnologie. Silestone findet seinen Platz vor



ALS SMARAGDGRÜNER QUARZIT ERZEUGEN DIE HYBRIDPLATTEN EIN ELEGANTES AMBIENTE. FOTO: COSENTINO

allem im Interior Design, wo Küchen, Bäder und maßgefertigte Möbel als zusammenhängende Raumlandschaften gedacht werden. Neu auf den Markt gekommen ist Éclos: Die mineralische Oberfläche vereint mithilfe der Inlay-Technologie und einer neuen Formulierung physikalische und mechanische Eigenschaften mit 3D-integriertem Design.

**BARBARA BRUBACHER**



DIE OBERFLÄCHE ÉCLOS ENTFALDET DREIDIMENSIONALE TIEFE. FOTO: COSENTINO

visueller Kontinuität gestaltet werden. Das spanische Familienunternehmen aus Almería hat sich über Jahrzehnte zu einem Hersteller innovativer Oberflächen für Architektur und Design entwickelt, die weit über dekorative Funktionen hinausgehen.

Cosentino-Oberflächen wirken wie echter Stein, sind aber künstlich hergestellt und bestehen aus bis zu 20 natürlichen Mineralien, die unter hohem Druck gepresst werden. Mit innovativen Technologien hat das



COSENTINO LÄSST WANDFLÄCHEN ZU DESIGNELEMENTEN WERDEN, WIE HIER IN EINEM PRIVATEN SPA. FOTO: COSENTINO



# AUSGEWÄHLTE PROJEKTE – BEGRENZTE VERFÜGBARKEIT.



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

**HOFSTATT  
GÄRTEN**  
ASCHHEIM

Reihenhaus, 5-Zimmer Wohnung, ca. 114,32 m<sup>2</sup> Wfl.,  
2 Bäder, Gäste-WC, Südost-Terrasse und Balkon  
~~1.109.000,- €~~ **1.084.000,- €\***

**linden.park**  
MILBERTSHOFEN | AM HART

3. OG, 3-Zimmer Wohnung, ca. 65,58 m<sup>2</sup> Wfl.,  
2 Bäder, West-Balkon  
~~639.000,- €~~ **624.000,- €\***

**qp**  
**PURE PASING**

EG, 2-Zimmer Wohnung, ca. 41,26 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Ost-Terrasse  
~~414.000,- €~~ **404.000,- €\***

**joseph**  
DAS WOHNQUARTIER, DAS VERBINDET.  
BAYREUTH

1. OG, 1-Zimmer Wohnung, ca. 36,44 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Süd-Balkon  
~~189.000,- €~~ **184.000,- €\***

**LAVIE**  
GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.  
MÜNCHEN-FELDMOCHING

EG, 2-Zimmer Wohnung, ca. 41,68 m<sup>2</sup> Wfl.,  
Süd-Terrasse  
~~459.000,- €~~ **449.000,- €\***

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.







# EINLADUNG ZUM INFO-MITTAGSTISCH

AM 26.02.26 UM 12:00 UHR  
ALTER SPEICHER EBERSBERG  
EINLASS AB 11:30 UHR

Ansicht aus Sicht des Illustrators



gesundheitscampus  
EBERSBERG

Wir laden Sie herzlich ein zum gemeinsamen  
**Info-Mittagstisch „Gesund leben. Gut versorgt.  
In Ebersberg.“**

Der neue Gesundheitscampus verbindet moderne  
medizinische Versorgung sowie Wohnen und  
unterstützende Angebote miteinander – zentral  
zwischen Ring- und Kolpingstraße. Kommen Sie  
zu unserem Mittagstisch und erhalten kurzweilige  
Einblicke über das vielseitige Angebot vor Ort.

**Freuen Sie sich auf ein Grußwort** des Ersten  
Bürgermeisters der Stadt Ebersberg, Ulrich Proske,  
sowie des Landrats des Landkreises Ebersberg,  
Robert Niedergesäß.



**Wir bitten um kurze  
Anmeldung unter:  
T. 08106 / 995 39 26  
[anmeldung@eurytos.de](mailto:anmeldung@eurytos.de)**

**[www.gesundheitscampus-ebersberg.de](http://www.gesundheitscampus-ebersberg.de)**



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



**ALTER SPEICHER EBERSBERG  
KLOSTERBAUHOF 4**

Die Veranstaltung ist offen für alle Interessierten –  
Begleitpersonen sind herzlich willkommen. Auch  
ohne Anmeldung. Für das leibliche Wohl ist gesorgt.





# IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

**K**aum sinken die Temperaturen auf Minusgrade, gibt es immer wieder Diskussionen, wer eigentlich für den Winterdienst zuständig ist – sofern diese Aufgabe nicht im Mietvertrag respektive seitens der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt ist. Vertrackt wird es, wenn es um vermietete Eigentumswohnungen geht. Dazu hat der Bundesgerichtshof (BGH) inzwischen ein wegweisendes Urteil gefällt, wie unter anderem auf [rsw.beck.de/aktuell](https://www.rsw.beck.de/aktuell) oder auf [recht-aktuell.de](https://www.recht-aktuell.de) nachzulesen ist.

Wie Rechtsanwältin Jasmin Fuhr auf [anwalt.de](https://www.anwalt.de) schreibt, argumentierten viele vermietende Eigentümer erfolgreich, sie hätten auf die Durchführung des Winterdienstes keinen direkten Einfluss, da dies Sache der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) beziehungsweise der von dieser beauftragten Hausmeisterdienste sei. Das sieht der BGH jedoch anders, wie das Urteil zum vorliegenden Fall zeigt: Demnach bleibt ein/e Vermieter/in für die Durchführung des Winterdienstes auch dann verantwortlich, wenn er/sie Mitglied einer WEG ist, sie also nicht alleinige Besitzerin des Grundstücks ist.

Und darum ging es: Eine Frau war Mieterin einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus. Die WEG hatte eine Hausmeisterfir-



**VERMIETER KÖNNEN FÜR GLATTEISUNFÄLLE HAFTBAR GEMACHT WERDEN, AUCH WENN SIE ZU EINER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT GEHÖREN, DIE EINEN WINTERDIENST BEAUFTRAGT HAT.**

FOTO: ADOBE STOCK, KI-GENERIERT

ma mit dem Winterdienst auf dem Grundstück beauftragt. Die entstandenen Kosten wurden der Mieterin anteilig bei der Betriebskostenabrechnung in Rechnung gestellt. Im Januar 2017 stürzte die Mieterin morgens auf dem nicht gestreuten Zuweg zum Haus und verletzte sich dabei schwer. Der Grund: Obwohl die Wetterdienste Glatteis vorausgesagt hatten, war der Weg vom und zum Haus nicht gestreut.

Die Verletzungen der Mieterin erforderten langwierige Behandlungen. Sie verklagte ihre Vermieterin daher auf 12.000 Euro Schmerzens-

geld zuzüglich Zinsen und Rechtsanwaltsgebühren. Das Amtsgericht gab der Klage teilweise statt und sprach der Mieterin ein Schmerzensgeld von 12.000 Euro zu. Die beklagte Vermieterin legte Berufung beim zuständigen Landgericht (LG) ein. Dieses wies die Klage ab und folgte dabei einer Argumentationslinie, die für Vermieter bislang der „sichere Hafen“ war, wie Rechtsanwältin Fuhr schreibt. Demnach war das LG der Auffassung, die Übertragung der Räum- und Streupflicht auf einen professionellen Hausmeisterdienst sei eine zulässige Dele-

gation der Verkehrssicherungspflicht. In einem solchen Fall wandle sich die aktive Räum- und Kontrollpflicht des Eigentümers in eine bloße Überwachungs- und Kontrollpflicht. Dem Landgericht zufolge lag die Verkehrssicherungspflicht primär bei der Wohnungseigentümergeinschaft in deren Funktion als Grundstückseigentümerin und nicht beim einzelnen Sondereigentümer. Das LG wies die Klage in zweiter Instanz ab. Es war der Auffassung, der Vermieter hafte nur, wenn in Bezug auf den Hausmeisterdienst Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt worden seien; das sei jedoch im vorliegenden Fall nicht ersichtlich.

Der BGH hob dieses Urteil auf und verwies die Sache zurück an das Landgericht. Er stellte klar, dass die Vermieterin entsprechend des Mietvertrags zum Winterdienst verpflichtet sei. Diese Pflicht bestehe auch, wenn die Vermieterin nicht Alleineigentümerin des Grundstücks, sondern Mitglied einer WEG sei. Gehe man vom Gegenteil aus, führe dies zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts, dass sachlich nicht gerechtfertigt und ohne rechtsdogmatische Grundlage sei. Weil im Mietvertrag keine abweichenden Vereinbarungen getroffen worden seien, verbleibe es bei der Verantwortlichkeit der Vermieterin. Der Hausmeisterbetrieb, den die WEG beauftragte, sei dabei ihr Erfüllungsgehilfe. Somit müsse die Vermieterin für das Verschulden des Betriebs rechtlich sowie für eigenes Verschulden einstehen, so der BGH. (BGH, Urteil vom 06.08.2025-VIII ZR 250/23)

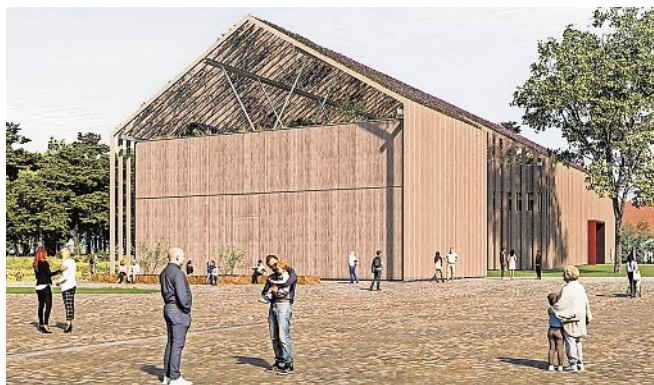
DOROTHEA FRIEDRICH

## KÉRÉS ERSTES MUSEUM IN EUROPA

Ein NACHHALTIGER KULTURBAU in Plüschow interpretiert regionale Bauweisen neu

**M**it dem Museum Ehrhardt entsteht in Plüschow in Mecklenburg-Vorpommern das erste Kulturprojekt des burkinisch-deutschen Architekten und Pritzker-Preisträgers Francis Kéré in Deutschland – zugleich sein erstes Museumsgebäude in Europa. Kürzlich wurde der Grundstein für den ambitionierten Neubau gelegt: ein kühner Bau, bei dem Kéré Architecture lokale Bauweisen neu interpretiert und mit regenerativen Materialien wie Holz und Lehm kombiniert. Initiiert wurde das Projekt von Dr. Jens Ehrhardt, Sohn des Künstlers Alfred Ehrhardt, und seiner

**DIE NUTZUNG VON NACHHALTIGEN UND LOKALEN MATERIALIEN WIE HOLZ UND LEHM STEHT IM VORDERGRUND.**  
ALLE FOTOS: KÉRÉ ARCHITECTURE



Frau Elke Weicht-Ehrhardt. Der Standort Plüschow liegt dem Ehepaar Ehrhardt besonders am Herzen: Die Familie hat hier ihre Wurzeln, lebt zum Teil in der Region

und möchte aus dieser persönlichen Verbundenheit heraus zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaft im ländlichen Raum beitragen. Alfred Ehrhardt (1901–1984) zählt zu

den prägenden Persönlichkeiten der Neuen Sachlichkeit. Als Maler, Fotograf und Filmmacher hat er das Kunstverständnis des 20. Jahrhunderts in Deutschland nachhaltig beeinflusst. Architektonisch greift der Entwurf regionale Typologien auf und übersetzt sie in eine zeitgemäße Formsprache. Eine hölzerne Pergola zitiert die Giebel klassischer norddeutscher Bauwerke, während ein Dachgarten das Gebäude in die umgebende Landschaft einbindet.

Im Inneren strukturiert eine rund 80 Meter lange, frei geformte Stampflehmwand den Ausstellungsraum. Darüber spannt sich eine Holzkonstruktion, die teils auch über das grüne Außengelände geht und auf einen sortenreinen Rückbau ausgelegt ist. Auch die Außenräume sind integraler Bestandteil des Konzepts: Der Dachgarten ist zugleich Biotop wie auch Ort der Ruhe für Besucherinnen und Besucher. An das Museumscafé grenzt ein das Gebäude umgebender Garten, in dem Regenwasser zur Bewässerung gesammelt werden kann. Die Eröffnung ist für Ende 2027 geplant.

BARBARA BRUBACHER

**DER ENTWURF VON FRANCIS KÉRÉ FÜGT SICH BEHUTSAM IN DIE UMGEBUNG EIN.**



**DAS SPEKTAKULÄRE DACH ÜBERSPANNT TEILS DIE GRÜNE FREIFLÄCHE..**







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

Felix Flemmer

#### HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

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

#### LANDSBERG AM LECH



#### 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

#### MÜNCHEN-BMW-VIERTEL



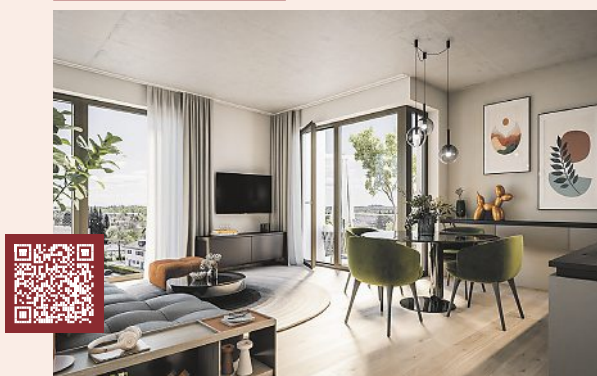
#### ERDING



#### MITTEN IM LEBEN

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

#### GERMERING



#### LEBEN, WO LEBEN IST

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

#### ANKOMMEN UND WOHLFÜHLEN

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

#### MÜNCHEN-OBERMENZING



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

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





LEGAT  
LIVING

EIGENTUMSWOHNUNGEN  
IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS



# STATEMENTS IN STEIN





Signature-Apartment –  
jetzt besichtigen  
und einziehen



Altbogenhausen

## HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2, 4 & 5 Zimmer  
In Kürze bezugsfertig



Herzogpark

## THOMAS-MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5 · 2 bis 7 Zimmer  
Baubeginn erfolgt

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



Maxvorstadt

## MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer  
Rohbau kurz vor Fertigstellung



Haidhausen

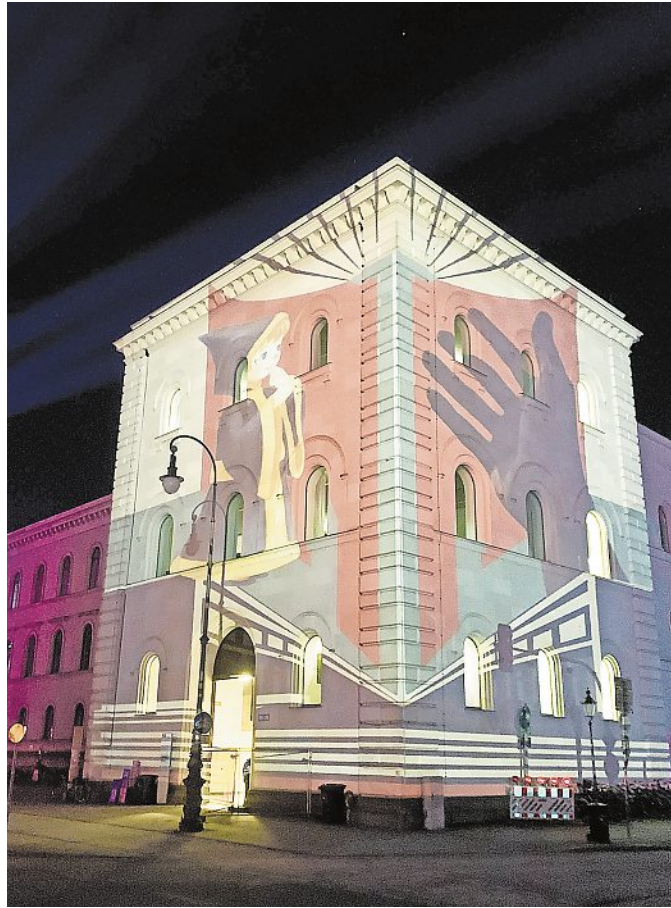
## JOHANNISPLATZ

Johannisplatz 16 · 1 bis 5 Zimmer  
Rohbaufertigstellung





HABEN SIE MÜNCHEN SCHON BEI NACHT GESEH'N? FREI NACH RAINHARD FENDRICH ERSTRAHLTE DIE FASSADE DER LUDWIGSKIRCHE IN BUNTEN MUSTERN, DIE DEM DACH DES GOTTESHAUSES ENTLEHNT WURDEN. FOTO: FRANZISKA HORN



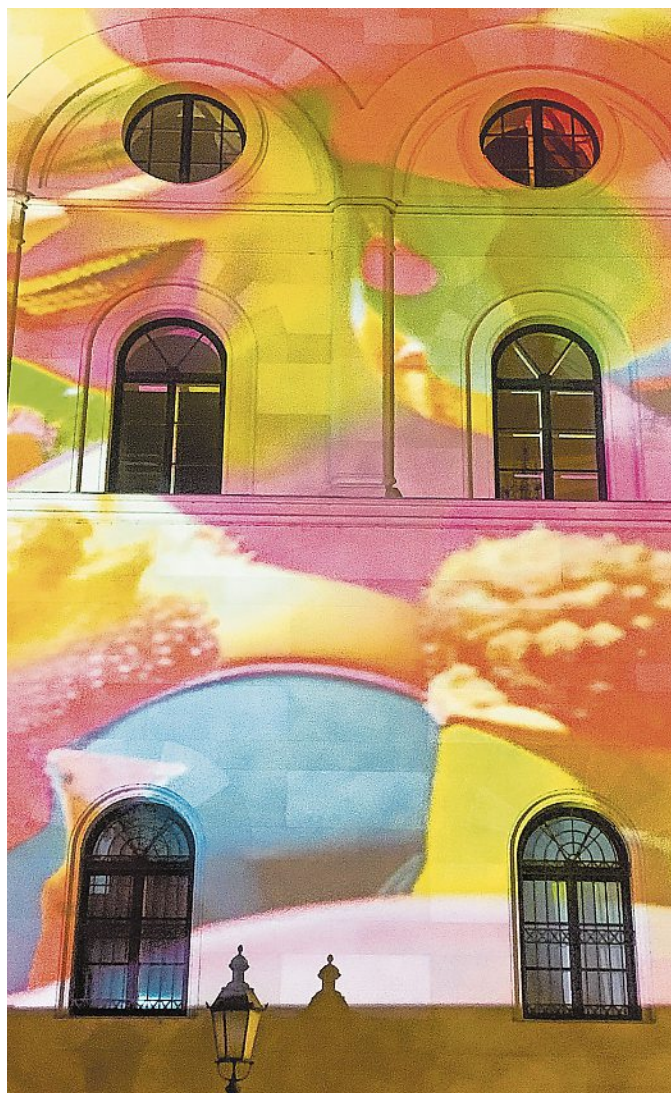
DÉJÀ-VU MIT ALTEN BEKANNTEN: AM NÖRDLICHEN AUSGANG DER U3 LACHT DAS MÜNCHNER KINDL GROSSFORMATIG IN DEN NACHTHIMMEL. FOTO: FRANZISKA HORN

# ARCHITEKTUR ALS LEINWAND FÜR LICHTINSTALLATIONEN

Bildkunst statt Böller: Die SILVESTERMEILE MÜNCHEN präsentiert eine GELUNGENE ALTERNATIVE

**S**o ein Lichtspektakel haben die vier Löwen der Quadriga mitsamt Bavaria garantiert noch nicht erlebt. Dabei schauen sie seit 175 Jahren vom Siegestor auf das bunte Treiben der Stadt. Und nun das: Stramm gebündelte Laserstrahlen – direkt auf der Fassade des Monuments aus Kelheimer Sandstein angebracht – durchschneiden kobaltblau leuchtend den Himmel über der Ludwigstraße, bevor sie im Nichts hoch über München verschwinden. Rasch zwischen Rot, Gelb und Blau wechselnd, arrangieren sich die Strahlen im Lauf der Nacht zu sphärischen Lichtkathedralen und schillernden Leuchtkronen über dem Siegestor. Was für eine Schau!

Doch das ist erst der Auftakt der kunstvoll illuminierten „Silvestermeile“, mit der München ins Jahr 2026 hineinfeierte. Ein kühnes, von der privaten Eventagentur G.R.A.L. geplantes Pionierprojekt, das eine nachhaltige Alternative zum schädlichen Feinstaub der Böller und Raketen bieten, zudem Brandgefahr vermeiden, die Umwelt schonen soll. Ein hehres Anliegen und eine gute Grundidee. So tauchte eine Vielzahl ambitionierter Lichtinstallationen die Ludwigstraße zwischen Siegestor und Ludwigskirche in eine fantastische Lichtwunderwelt, das Gesamtkonzept entwarf der Münchner Künstler Matthias Singer von 507nanometer. Auf Höhe der LMU bestrahlte Künstler Benjamin Jantzen die Fassaden mit seinem preisgekrönten



Werk „Le taxi pour les galaxies“, eine immersive visuelle Erfahrung, welche die Grenzen zwischen Realität und Fiktion mittels Videomapping verschwimmen lässt – eine Technik, mit der sich Videos, Animationen und Bilder auf Gebäude, Bühnen oder Kunstwerke projizieren lassen. Modernste KI-Technologie nutzend, inspirierte sich Jantzen hierfür von den surrealen Werken des deutschen Künstlers Hans Bellmer.

Gleich nebenan warf der ebenso international bekannte Lichtdesigner Benjamin Rachfahl geometrische Schattenspiele an die Fassade. Ein paar Schritte weiter inszenierten die Video- und Lichtkünstler von „We are Video“ die Ludwigskirche zusammen mit der Erzdiözese München und Freising auf nie vorher gesehene Weise: Exakt auf die Proportionen des Kirchenschiffs abgestimmte Muster, die sich an den gestalterischen Gegebenheiten des Bauwerks orientierten, überzogen im schnellen Wechsel die Fassade, akzentuiert von Elementen wie Weihnachtssternen und Schleifen. Als interaktives Mitmach-Element sorgte ein Blasebalg vor der Kirche für digital aufsteigende „bubbles“, die man bis hinauf zu den Kirchturmspitzen schicken konnte. Untermalt wurde das vielgestaltige Lichtkonzept vom Sound mehrerer



DA STAUNTEN DIE VIER LÖWEN DER QUADRIGA MITSAMT DER BAVARIA: ZU SILVESTER SCHMÜCKTE EINE GIGANTISCHE LASERSTRAHLENKRONE DAS SIEGESTOR. FOTO: FRANZISKA HORN

Bühnen entlang der rund 800 Meter langen „Silvestermeile“, wo Bands einen stimmigen Mix aus Techno-Beats bis hin zu folkloristischen Einlagen boten. Ein Höhepunkt hierbei: die Orgelkonzerte des Kirchenmusikers Stephan Heuberger in St. Ludwig, wo sich hunderte Besucher bei winterlichen Minusgraden in der heimlichen Kirche zu Bach-Klängen aufwärmten.

„Durch die Lichtspiele erlebe ich die Architektur hier auf ganz neue Weise, die gesamte Ludwigstraße wirkt verändert. Very instagrammable das alles“, sagte Robert M., ein angestammter Münchner, der zwei Stunden über die Meile flanierte. Doch wo viel Licht ist, ist auch Schatten – lautet ein Sprichwort vom guten alten Goethe. Klar, die gelungenen, originellen Lichtmalereien der Silvestermeile sind ein guter Ansatz, um der ausufernden schädlichen Guerilla-Böllerei zu begegnen. Grundsätzlich zu diskutieren sind jedoch die hohen Ticketpreise von 45 Euro inklusive Gebühr nur für Eintritt – ohne inkludierte Goodies wie Drinks oder Sandwiches. Ein teures Unterfangen also, das einen Teil der Einwohner von vornherein exkludiert. Dazu wurde die Silvestermeile aufwändig und weitläufig abgeriegelt und mutierte zum Hochsicherheitsstrakt.

FRANZISKA HORN

AUF HÖHE DER LMU VERLIEHEN BUNTE BEWEGTBILDER VON KÜNSTLER BENJAMIN JANTZEN DEN HISTORISCHEN FASSADEN EIN NEUARTIGES AMBIENTE. FOTO: FRANZISKA HORN





# IHRE IMMOBILIE VERDIENT DEN BESTEN PREIS

LASSEN SIE SICH PERSÖNLICH  
BERATEN



**Norbert Verbücheln**

Geschäftsführer

[norbert.verbuecheln@mrlodge.de](mailto:norbert.verbuecheln@mrlodge.de)  
+49 89 340 823-16

**Jacqueline Sauren**

Leitung Immobilienverkauf

[jacqueline.sauren@mrlodge.de](mailto:jacqueline.sauren@mrlodge.de)  
+49 89 340 823-542

## 7 GRÜNDE FÜR DEN VERKAUF MIT MR. LODGE

01

**Hoher Bekanntheitsgrad &  
starke Marke Mr. Lodge**

Vertrauen, Reichweite und  
eine große Nachfragebasis

02

**Internationales,  
mehrsprachiges Team**

Zugang zu nationalen und  
internationalen Käufern

03

**Langjährige Immobilien-  
Expertise in allen Belangen**

Verkaufssicherheit durch  
Erfahrung und Marktkenntnis

04

**Zielgerichtetes Marketing für  
maximale Aufmerksamkeit**

Mit klassischen und digitalen  
Werbemaßnahmen

05

**Umfassender Service über  
den Verkauf hinaus**

Technischer Service, Vermietungs-  
abteilung & Finanzierungspartner

06

**Eigene Profi-Fotografen &  
modernste Präsentation**

Hochwertige Fotos, Videos,  
360°- und Drohnenaufnahmen

07

**Verkaufsfördernde Maßnahmen  
mithilfe von Home Staging**

Wertsteigernde Präsentation  
durch gezielte Optimierungen





# MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

## BEQUEMER MILLION-SELLER: Das Sofa „Togo“

**W**enn die eigenen Eltern eine Möbelfabrik besitzen, kommt man vermutlich gar nicht umhin, sich schon früh mit dem Thema Gestaltung auseinanderzusetzen. Zumindest scheint das bei dem französischen Designer Michel Ducaroy der Fall gewesen sein, der seinen Berufsweg ziemlich zielgerichtet beschritten hat. Beginnend mit dem Studium der Bildhauerei, das ihn zu der

besonderen Ausdruckskraft inspirierte, die seine Entwürfe später auszeichnete. Sehr schnell nach seiner Ausbildung sogar im eigenen Design-Studio, in dem 1954 auch die Zusammenarbeit mit dem aufstrebenden Möbelhersteller Ligne Roset begann. Von seiner Tätigkeit in der dortigen Entwicklungsabteilung bis hin zu seiner späteren Rolle als Design-Chef des Unternehmens über Jahrzehnte und bis zu seinem Tod im Jahr 2009 eine sehr fruchtbare Kooperation mit erfolgreichen Serien und Stücken, von denen

eines noch heute sein Werk überstrahlt: Das Sofa „Togo“ wurde 1973 zum ersten Mal der Öffentlichkeit präsentiert und entwickelte sich schnell zum Renner, der sich bis heute weltweit an die anderthalb Millionen Mal verkauft hat. Sein Geheimnis: Gefälliges Design im retrofahigen Pop-Art-Look und eine clevere Konstruktion, die das Vollschaum-Sitzmöbel in seinen unterschiedlichen Varianten ganz ohne stützenden Rahmen zusammenhält. Für Stabilität sorgen lediglich die ausgeklügelte Kombination von Falten und

Absteppungen, was dem Ganzen ein besonders luftiges Antlitz verleiht und eine hohe Bequemlichkeit verspricht. Auch wenn Orthopäden sicher nicht unbedingt zu der niedrigen Sitzhöhe raten würden: Zum luxuriösen Fläzen ist Togo genau richtig. Und das im klassischen Wohnzimmer genauso wie im trendigen Ambiente. Michel Ducaroy's Faible für Material-Innovationen und natürlichen Formen hat die Togo-Serie zum zeitlosen Klassiker gemacht.

KAI-UWE DIGEL



„TOGO“ IST AUCH ALS EINZELSOFA EIN ECHTER HINGUCKER.  
FOTO: LIGNE ROSET

## VON DER AUFENTHALTSZONE ZUM WUNDERLAND

### SMARTE TERRASSEN sind weit mehr als technisierte Außenbereiche

**W**as eine smarte Terrasse ausmacht, war noch vor Kurzem schnell aufgezählt: Beleuchtung, Regenschutz und Beschattung. Aber wo bisher einfach nur Kaffeekränzchen, Abendtafel oder Sonnenbäder stattfanden, zog nun Outdoor-Living ein – mit allen Anforderungen an Geselligkeit, Feiern und Relaxen. Im Sommer wie im Winter. Die Apps der Smarthomesysteme bilden alle die Funktionalitäten der „Terrassenwelt“ – so etwa bei Somfy genannt – ab. Neben einer reichen Palette an Beleuchtungsmöglichkeiten und Markisen- oder Pergola-Einstellungen kommen nun Heizstrahler und diverse Grillvorrichtungen hinzu, zudem für die Ausstattung des geschlossenen Wintergartens die Jalousiebeschattung und einiges mehr.

Soweit die traditionelle Terrassenwelt. Die in England tätige, international renommierte südkoreanische Garten- und Landschaftsarchitektin Hay Young Hwang macht aus diesem Übergang vom gebauten Innen zum naturnahen Außen weit mehr, gerade-

zu ein paradiesisches Wunderland. Zu sehen sind ihre preisgekrönten Designs vor allem bei der jährlichen Chelsea Flower Show der Royal Horticultural Society in London. Gestalterisch geht es um eine Verbindung aus traditionellen

Elementen und modernem Design in mehreren offenen, geschlossenen, überdachten und ungeschützten Bereichen. Als verbindende Elemente nutzt Hwang Gartenelemente mit Blumenrabatten, Wasserbecken, inszenierten



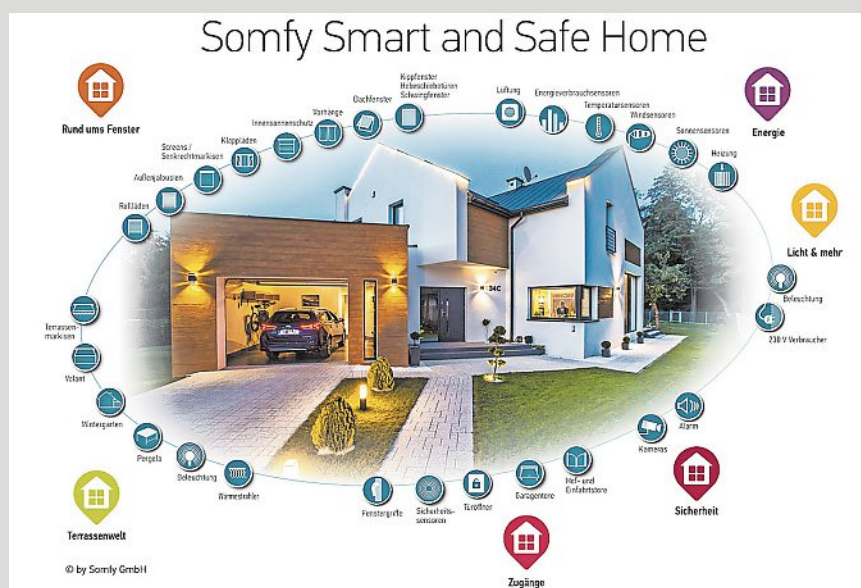
DIE OUTDOOR-WUNDERWELT VON HAY YOUNG HWANG ZEIGTE BEI DER CHELSEA FLOWER SHOW 2018, DASS DIE TERRASSENWELT NOCH VIEL ENTWICKLUNGSPOTENZIAL BEREITHÄLT.  
FOTO: JOHN CULLEN, HI-MACS

Kunstwerken, umfassenden Lichtkonzepten und vielem mehr. Smart ist hier vor allem die ästhetische Inszenierung. Für dauerhafte Qualität und stets komfortable Nutzung sorgt die Technik. Zu den bereits genannten Elementen kommen automatische Bewässerungsanlagen hinzu, die für die nötige Feuchte und Düngung sorgen, und auch Wasserpumpen, die über Filteranlagen die Wasserbecken sauber halten.

REINHARD PALMER



DIE SÜDKOREANERIN HAY YOUNG HWANG ÜBER-RASCHTE SCHON 2016 MIT EINER TERRASSENWELT IM WAHRSTEN SINNE DES WORTES.  
FOTO: HAY YOUNG HWANG



DIE TERRASSENWELT HAT LÄNGST EINEN EIGENEN, INZWISCHEN BEACHTLICHEN PLATZ IN DEN SMARTHOME-SYSTEMEN. MIT DEM OUTDOOR-LIVING KAMEN EINIGE NEUE FUNKTIONALITÄTEN HINZU. FOTO: SOMFY GMBH



IHR ANSPRUCH ZÄHLT.

DOMINO

BAUEN MIT ANSPRUCH



BEZUGSFERTIG

**GROSSZÜGIGE NEUBAU-WOHNUNG  
SPINDLERSTRASSE 17 | SOLLN**

3 Zimmer (DG) | 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ Hobbyraum (UG) | Südwest-Balkon: 10,2 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 1.830.000 €**

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 14,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026



BEZUGSFERTIG

**TRAUMHAFTE GARTENWOHNUNG (barrierefrei)  
GROSCHENWEG 23 | TRUDERING**

3 Zimmer | 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit direkt zugänglichem Hobbyraum und großem Garten

**Kaufpreis: 1.340.000 €**

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 20,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2025



SOMMER 2026

Unverbindliche Darstellung

**HOCHKLASSIGE NEUBAU-WOHNUNG  
KEMNATENSTRASSE 51 | NYMPHENBURG**

4 Zimmer (OG) | 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
West-Balkon: 7,4 m<sup>2</sup> & Süd-Balkon: 16 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis: 2.250.000 €**

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 17,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026



BEZUGSFERTIG

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

4 – 6 Zimmer | 163 – 219 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ Hobbyraum | Gärten mit Westausrichtung

**Kaufpreise: ab 1.890.000 €**

Kaufpreis zzgl. Stellplatz im Parksystem, EEBW 14,3 – 17,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2025



BEZUGSFERTIG

**EXKLUSIVE VILLENHÄLFTE  
ORTNITSTRASSE 27 | BOGENHAUSEN**

6,5 Zimmer | 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ Wellnessraum (UG) und vielen Extras

**Kaufpreis: 4.590.000 €**

Kaufpreis inkl. Garage, EEBW 12,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026



HERBST 2026

Unverbindliche Darstellung

**GROSSZÜGIGE GARTENWOHNUNG (barrierefrei)  
GOYASTRASSE 7 | SOLLN**

4 Zimmer | 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
+ Hobbyraum (UG) und 347 m<sup>2</sup> Privatgarten

**Kaufpreis: 2.390.000 €**

Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenplatz, EEBW 12,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+, Wärme aus Strom-Mix, BJ 2026 (vorl. Berechnung)





# FERNÖSTLICH INSPIRIERT

Das **WELLNESS-RESORT** vabali spa expandiert nach Bayern – **SPA UND HOTEL** werden in Olching gebaut

**K**önnte balinesische Baukultur zu einem konservativ geprägten bayerischen Ort wie Olching passen? Diese Frage stellt sich mit Blick auf ein Projekt, das westlich von München neue Akzente setzen will. Mit dem geplanten Wellness- und Hotelkomplex vabali spa erschließt der gleichnamige Wellnessanbieter – nach den Eröffnungen in Berlin (2014), Düsseldorf (2017) und Hamburg (2022) – erstmals den süddeutschen Markt und überträgt nun sein Konzept nach Olching.

Als Ursprung des Begriffes Spa wird häufig der lateinische Ausdruck „sanus per aquam“ angeführt, was für „gesund durch Wasser“ steht, womit der gesundheitliche Aspekt des Vorhabens verdeutlicht wird. Geschätzte 80 Millionen Euro investiert die Theune Spa GmbH in das Bauvorhaben, dessen Spatenstich im August 2025 erfolgte. Das knapp 50.000 Quadratmeter große Areal liegt in einem Gewerbegebiet an der B 471, grenzt aber zugleich an den Stürzer-Weiher und eine weitgehend unberührte Landschaft. Das Nut-



**SPATENSTICH ZUM PROJEKT VABALI SPA (VON LI.): KAI SCHMIDT (GESCHÄFTSSTELLENLEITER DER PETER GROSS HOCHBAU), THOMAS KARMASIN (LANDRAT DES LANDKREISES FÜRSTENFELDBRUCK), ANDREAS MAGG (BÜRGERMEISTER STADT OLCHING), STEPHAN THEUNE UND MARKUS THEUNE (THEUNE SPA MANAGEMENT). FOTO: STADT OLCHING**



zungskonzept umfasst 18 Saunen im Innen- und Außenbereich inklusive Saunagarten, vier Pools, einen Naturteich, unterschiedlich zonierte Ruhebereiche sowie zwei Kaminzimmer. Hinzu kommt ein dazugehöriges Gastronomiekonzept mit asiatisch-mediterraner

Küche. Architektonisch orientiert sich die Anlage an fernöstlichen Vorbildern, insbesondere am balinesischen Baustil, der sich in den typisch geformten Dachformen, offenen Raumstrukturen und Naturmaterialien wie beispielsweise Bambus zeigt. Ergänzt wird das Spa durch ein angeschlossenes Hotel mit 120 Betten, deren Zimmer zum Stürzer-Weiher ausgerichtet sind. Insgesamt rechnet die Stadt Olching mit bis zu 300 neuen Arbeitsplätzen, darunter zahlreiche Teilzeitstellen. Ein konkreter Eröffnungstermin steht zwar noch nicht fest, jedoch wurde die Bauzeit auf etwa zwei Jahre angesetzt.

**DIE BETREIBER DES WELLNESSAREALS RECHNEN MIT EINEM BESUCHERUMFANG VON 500 BIS 850 GÄSTEN TÄGLICH, WOBEI KINDERN UNTER ZWÖLF JAHREN DER ZUGANG VERWEHRT BLEIBT.**  
VISUALISIERUNG: VABALI SPA

**KELLY KELCH**

## FÜR SIE NOTIERT

## ANZEIGE

### Die Mieten- und die Rentenlüge: So verspielt die Politik die Zukunft

**Was hat die Wohnungsnot mit der aktuellen Rentendebatte gemeinsam? In beiden Fällen belügt die Politik das „Wahlvieh“, um kurzfristig Wählerstimmen zu bekommen. Doch das geht auf Kosten der nachfolgenden Generationen.**

Schon vor über 30 Jahren war die Wohnungsnot in den Ballungsräumen wie München groß und die Mieten „explodierten“ mit kurzen Unterbrechungen. Hier genügt ein Blick in die damalige Presselandschaft, die der Politik seinerzeit übrigens kein gutes Zeugnis ausstellte und – wie der Spiegel im Januar 1981 zum Beispiel – von einer „starren, dirigistischen Wohnungsbau-Politik“ sprach, die das Defizit in München zu verantworten habe.

Genauso war schon vor über 30 Jahren klar, dass das Rentensystem rein mathematisch nicht funktioniert und die Veränderung im Bevölkerungswachstum diese Dysfunktion noch beschleunigen wird. Trotzdem gab es damals einen Arbeitsminister namens Norbert Blüm, der mittels Plakaten verkündet hat, die Rente sei sicher. Dieser Satz hat sich ins kollektive Gedächtnis eingebrannt – doch er war leider falsch.

Und heute? Heute gibt es Parteien, die vollmundig erklären, dass sie die Mietpreissteigerungen bremsen werden – wohlwissend, dass das keine weitere Wohnung schafft und den eigentlichen Wohnraummangel nicht beheben kann.

Es wirkt hier derselbe Mechanismus wie bei der Rententhematik: Ebenso wie schon damals im Grunde klar war, dass die Rente alles andere als sicher ist – insbesondere für die nächste Generation, ganz zu schweigen von denen, die noch nicht geboren sind –, so ist klar, dass die Mietpreisbremse die Entwicklung der Mietpreise nicht aufhalten wird. Warum? Weil sie nicht die Ursachen bekämpft, sondern lediglich eine (trügerische) Sicherheit suggerieren soll. Die Rentenlüge und die Mietenlüge haben eine Gemeinsamkeit: Sie sind politische Beruhigungsspielen, eine Art „Opium fürs Volk“. Die Ursachen zu bekämpfen, ist nämlich unheimlich ... Und wer will schon das Wahlvolk verprellen? Das Motto des Wahlkampfs durch alle Parteien lautet deshalb: „Wir sichern die günstigen Mieten“. Den Zusatz „sofern man eine günstige Mietwohnung hat“ lässt man gerne weg. Denn für alle anderen wird es zunehmend düster. Deshalb erzählt man diese Geschichte lieber nicht. So wie bei der Rente: Dass unser Rentensystem auf diese Art und Weise schlicht nicht mehr funktioniert, schweigt man tot.

**Ob Miete oder Rente: Es geht um Besitzstandswahrung** „Mutti Merkel“ hat diese Fakten 16 Jahre lang konsequent ignoriert. Neben fehlenden Innovationen in anderen Bereichen, dem Ausstieg aus der Kernkraft und der daraus folgenden Erhöhung der Kohle- und Gasverbrennung

sowie der kompromisslosen „Wir schaffen das“-Mentalität ist das die größte Fehlleistung ihrer Regierungszeit. Aber auch in den vorherigen Regierungen wollte keine Koalition diese Dinge angehen, weil die seinerzeit lebenden Wähler die Mehrheit bildeten und nicht verprellt werden durften. So wie heute auch. Ob Rente oder Miete, es geht im Grunde immer um Besitzstandswahrung. Die generationenübergreifende Solidarität hört dort auf, wo man seine Pfründe sichern will.

Wohnen sei die soziale Frage unserer Zeit, heißt es. Das war auch schon vor über 30 Jahren so. Die Antworten darauf waren immer gleich. Es galt, die Mehrheit – die Mieter in ihren derzeitigen Wohnungen im Ballungsraum also – zu schützen. Wie es jedoch um diejenigen steht, die neu in eben diese Ballungsräume hinziehen wollen oder müssen, weil sie dort Arbeit gefunden haben, oder um die, die eine Wohnung wechseln möchten – all das hat niemanden wirklich interessiert. Ebenso die Bildung von Eigentum, um sich von Mieten langfristig unabhängig zu machen – gängig übrigens in allen anderen europäischen Ländern über Generationen hinweg –, war kein Thema für die Politik. Zu uninteressant, zu wenig relevant. Doch gerade im Hinblick auf die Rente wäre das ein wesentlicher Punkt!

Deutschland – Mieterland: eine Errungenschaft in der jungen Bundesrepublik. Heute rächt sich

das krampfhaft und unflexible Festhalten daran. Das Gleiche gilt für das Rentensystem.

So wie man eine mutige und radikale Reform der Rentenpolitik scheut, so scheut man mutige und radikale Reformen in der Wohnungsbaupolitik wie z.B. die Änderung des kommunalen Planungsrechts, um im großen Stil Bauland ausweisen und Metropolregionen sinnvoll und strategisch planen zu können.

Doch die politische Verweigerung bei diesen Themen hat bedeutende Konsequenzen: Ebenso wenig, wie die künftigen Generationen keine sichere Rente zu erwarten haben, haben sie durch die Mietpreisbremse auch



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH

keine günstigen Wohnungen in den Ballungsräumen zu erwarten. Auf diese Weise verspielt die Politik die Zukunft des Landes.

#### Über die Aigner Immobilien GmbH

Die mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH ist mit 35 Jahren Markterfahrung bundesweit bekannt als Technologieführer bei der Digitalisierung der Immobilienvermittlung und setzt sich intensiv für die Professionalisierung der Branche ein. Mit 150 fachlich qualifizierten Mitarbeitern an neun Standorten in München, Pullach, Starnberg und Dachau, High-End-Marketing, einer eigenen Schulungsakademie und einer Inhouse-Eventagentur gilt das Unternehmen als Maßstab für die erfolgreiche Immobilienvermittlung in Deutschland. Das Dienstleistungspektrum beinhaltet den Vertrieb

von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Bauträgerprojekten, professionelle Wertermittlungen und Finanzierungsberatungen. Speziell für unsere Investmentkunden können wir als Mitglied in dem renommierten Verbund „DIP – Deutsche Immobilien-Partner“ zusätzlich schnelle Expertenslösungen für jeden Bedarf realisieren. Mit einem Objektvolumen von über 555 Mio. Euro und einem Gesamtumsatzvolumen von 26,5 Mio. Euro in 2024 ist Aigner Immobilien der langjährige Marktführer bei den eigenständigen und inhabergeführten Maklerunternehmen im Großraum München.





**OPEN HOUSE**  
am Sa, 31.01.2026  
Quartiersrundgang  
Start um 10:30 Uhr

## 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](http://www.opusg.de)

## Mitten im Leben

**KfW40 QNG Steuervorteil jetzt sichern!**

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](http://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.







NEUES IN DER ALTEN STADT: DER „MERCAT DELS ENCANTS“ MIT DEM „TORRE GLÒRIES“ IN SICHTWEITE.

FOTO: TURESPAÑA

# DIE ZUKUNFT GESTALTEN

**BARCELONA** ist Welthauptstadt der Architektur 2026

Nach Kopenhagen vor drei Jahre ist nun Barcelona von der UNESCO und der Internationalen Architektenunion UIA als Welthauptstadt der Architektur auserkoren worden. Eine gute Wahl, denn die zweitgrößte Stadt Spaniens und Hauptstadt der Region Katalonien schafft es zunehmend gut, ihren historischen Baubestand mit neuer Architektur zu verbinden. Zumindest ist der starke Wille dazu spürbar, denn selbstverständlich sind in den einzelnen Vierteln der Stadt viele Herausforderungen zu meistern. Die hohe Besiedlungsdichte von an die 16.000 Einwohnern pro Quadratkilometer und die Gesamtbevölkerung von über 1,7 Millionen sind hier wichtige Faktoren. Bezahlbarer Wohnraum ist oft schwer zu finden und entsprechend groß ist die Unzufriedenheit gerade bei den jungen Menschen. Und auch der sogenannte „Overtourism“ mit Millionen Besuchern im Jahr macht das Leben in der Stadt für Einheimische mitunter mühsam. Genauso wie die Folgen des Klimawandels: Hitzeperioden und Trockenheit sind inzwischen zur extremen Belastung geworden. Dem stehen jedoch die traumhafte Lage am Mittelmeer und die architektonische Schönheit der Stadt gegenüber. Grandiose Baudenkmäler wie Antoni Gaudís Meisterwerk „Sagrada Família“ hat sie ebenso zu bieten wie die spektakuläre Hochhausarchitektur des „Torre Glòries“, der mit seiner Höhe von 142 Metern und seiner schillernden Aluminiumfassade über zylindrischer Form zum modernen Wahrzeichen der Stadt geworden ist. Der spannende Kontrast von Historie und Moderne bestimmt auch das Programm der über 1500 Veranstaltungen, mit denen Barcelona den Titel „Welthauptstadt der Architektur“ von Februar bis Dezember dieses Jahres in allen zehn Stadtbezirken feiern möchte. Die Schwerpunkte liegen bei den Themen „Wohnen und Stadterneuerung“, „Mobilität im öffentlichen Raum“, „Nachhaltigkeit und Kli-



BARCELONA: MILLIONENSTADT MIT ARCHITEKTONISCHEM CHARME.

FOTO: ADOBE STOCK

mastrategien“, „städtebauliche Innovation“ und „Denkmalpflege mit Bauen im Bestand“. Die Stadt selbst, die Generalität von Katalonien und

das Ministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung haben hierfür ein Budget von 11 Millionen Euro aufgestellt. An der konkreten



DAS HAUS „CASA MILÀ“ VON ANTONI GAUDÍ GEHÖRT EBENSO WIE SEINE „SAGRADA FAMÍLIA“ ZU DEN ARCHITEKTONISCHEN DENKMÄLERN BARCELONAS.

FOTO: TURESPAÑA

Umsetzung der Veranstaltungen, zu denen auch der Weltarchitekturkongress des internationalen Architektenverbandes im kommenden Juni gehört, arbeiten über 170 Organisationen mit. Barcelona denkt also groß. Auch bei dem internationalen Wettbewerb, dessen Sieger in jedem Stadtteil jeweils eine Hausfassade neu gestalten können und bei dem riesigen Stadtmodell, das im Rahmen der Ausstellung „Barcelona en transformació“ zeigen soll, wie die Metropole im Jahr 2035 aussehen könnte.

Wie sich die Stadt jetzt schon architektonisch auf die Zukunft vorbereitet, zeigt zum Beispiel das Konzept der „Superblocks“: verkehrsberuhigte und begrünte Gebiete in den einzelnen Vierteln, die starkem Verkehr, der Luftverschmutzung und den Nachteilen dichter Bebauung entgegenwirken sollen. Bereits 2017 ist der erste „Superblock“ im Stadtteil Poble Nou entstanden, insgesamt sollen es einmal 500 im ganzen Stadtgebiet sein. In letzter Zeit kommen auch immer häufiger die besonders innovativen Architekturbüros mit ihren Entwürfen zur Stadtentwicklung zum Zuge. Gerade was den nachhaltigen Wohnbau oder auch Gemeinschaftsbauten betrifft. Kostenoptimierte, aber dennoch hochwertige Projekte mit sozialem Ansatz wie etwa beim Genossenschaftswohnen „La Borda“, bei dem die Wohnungen um einen zentralen Lichthof angeordnet sind, oder bei „The Room Community“ mit seinen multifunktionalen Räumen in einem Neubau im Herzen der Stadt. Noch wird am endgültigen Veranstaltungsprogramm emsig gefeilt, eines ist aber klar: Barcelona soll in diesem Jahr nicht nur zum Architekturereignis für Fachleute, sondern auch für interessierte Laien werden. So wird es technische Exkursionen, Baustellenbesuche und Fachvorträge genauso geben wie eine poppige Ausstellung zum katalanischen Design, eine feinkuratierte Schau zu Pablo Picassos Einfluss auf die Architektur oder thematische Führungen in die Stadtteile.

KAI-UWE DIGEL



# ROADSHOW MÜNCHEN

## Dubai Immobilien Live-Event

Am 24. & 25. Januar 2026 lädt Canaletto Sky Real Estate Sie herzlich zur exklusiven Roadshow im **Hotel Vier Jahreszeiten Kempinski München** ein.

### Erhalten Sie live & persönlich umfassende Einblicke in:

- Die wertstabilsten Investmentprojekte in Dubai & Abu Dhabi
- 🌴 Exklusive Residenzen in direkter Meereslage, die sich als langfristig wertstabil erwiesen haben.
- 📊 Marktvergleich 2026: Dubai vs. Abu Dhabi - wo jetzt das beste Verhältnis aus Wachstum, Stabilität & Preis liegt.

Präsentiert von Canaletto Sky Real Estate  
mit CEO Florian von Canal & deutschsprachigem Experten-Team und  
unserem Partner-Bauträger Sobha Reality, welcher für renommierte Premium-Projekte  
mit deutscher Bauqualität in Dubai und Abu Dhabi bekannt ist.



Ein Event für alle, die fundiert und zukunftsorientiert investieren möchten  
– ohne Verkaufsdruck und mit Substanz.

**Wo:** Hotel Vier Jahreszeiten Kempinski München

**Datum:** Samstag, den 24.01.2026  
oder Sonntag, den 25.01.2026

**Uhrzeit:** 11:00–16:00 Uhr

Die Roadshow findet am Samstag, 24.01.2026 und am Sonntag, 25.01.2026 statt  
– mit identischem Programm an beiden Tagen. Melden Sie sich für einen der beiden Termine an.

**➔ Jetzt anmelden:** [fvc@canalettosky.com](mailto:fvc@canalettosky.com)

Sichern Sie sich jetzt Ihren Platz - Exklusiv, kostenfrei & nur für eine begrenzte Teilnehmerzahl

Hotel  
Vier Jahreszeiten  
Kempinski  
MÜNCHEN

CANALETTO SKY  
REAL ESTATE

X

SOBHA  
REALTY





HOHE QUALITÄT UND LANGLEBIGKEIT MACHEN DIE INNEREN WERTE VON GREEN LIVING AUS. DIE NACHHALTIGE ÄSTHETIK IST DAMIT VERBUNDEN, SICH VOM UNNÖTIGEN BALLAST ZU BEFREIEN.  
FOTO: BRUEHL

# GUT FÜR MENSCH UND NATUR

**GREEN LIVING** steht für einen gesunden und nachhaltigen Lebensstil

**E**s sei zunächst an die spöttische Kritik an der Umweltbewegung der 1980er-Jahre erinnert: „Zurück zur Natur, aber nicht zu Fuß!“ Wer hätte gedacht, dass es genau darum geht, um Fortschritt neu zu definieren? Verantwortungsbewusster Umweltschutz bedeutet in vielen Fällen einen Rückgriff auf natürliche und recycelte Materialien sowie traditionelle Verarbeitungstechniken, bisweilen sogar tradiertes Handwerk. Was vor allem in Asien geradezu ein Grundprinzip ist, müssen wir mühevoll erst zu begreifen lernen: Fortschritt und Tradition sind kein Widerspruch. Und in Bezug auf Design ist mit Fortschritt durchaus auch zeitgemäße Ästhetik gemeint, die nicht alles verwerfen muss, um modern zu sein. Was wohl tut, darf bleiben, wie uns das Prinzip Hygge lehrt. Darauf basiert auch Green Living, ein bewusster Lebensstil, der Schönheit, Wohlbefinden und Verantwortungsbewusstsein in Übereinstimmung bringt. Was die Inneneinrichtungen betrifft, begegnen wir auch dem Begriff Eco Design, der als Bestandteil dieses internationalen, ja weltweiten Trends mit ihm untrennbar verbunden ist.

**Go  
green!**

Wer glaubt, Green Living sei mit Verzicht verbunden, fällt nur auf Platituden derer rein, die mit minderwertigen Industrieprodukten aus umweltschädigender Herstellung immer

noch Profit schlagen. Mittlerweile bietet der Markt für alle Materialien und Einrichtungen nachhaltige und schadstofffreie Alternativen in bester Qualität an. Zugegeben: Meist sind die Preise noch im oberen Segment angesiedelt, was zum Teil am erst wachsenden Wettbewerb und an den immer noch zu geringen Verkaufszahlen liegt. Die Verbraucher haben es demnach in gewisser Weise selbst in der Hand, an der Preisschraube zu drehen. Zudem setzt Green Living als Lebensstil nicht auf maßlosen Konsum, also auf kein Anhäufen von unnötigen Dingen, sondern auf Qualität, Langlebigkeit und Wertbeständigkeit, was die hohen Preise relativiert. Hier ist weniger mehr.

Worum geht es hier konkret? Im umfassenden

Sinne des Begriffs beginnt Green Living im Wohnbereich bereits bei der Bausubstanz. Nachhaltige Materialien und Energieeffiziente Bauweise tun nicht nur der Umwelt gut, sondern mit ihrer gesunden Baubiologie auch den Bewohnern. Schadstofffreies Bauen, Dämmen, Gestalten und Ausstatten sind die Grundvoraussetzung fürs konsequente Green Living. Dabei muss aber auch bedacht werden, dass der Produktionsprozess vom Rohstoff bis zum Endprodukt sowie der Transport ebenfalls nachhaltig sein müssen, um insgesamt auf einen möglichst kleinen ökologischen Fußabdruck zu kommen. Um nicht die soziale Komponente zu vergessen: keine Ausbeutung und keine Kinderarbeit! Den zweiten gewichtigen

Faktor fürs umweltbewusste Wohnen macht die Energieerzeugung aus. Mit Wärmepumpen, Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie bei mit Ökostrom erzeugtem Wasserstoff auch Brennstoffzellen kann heute schon auf fossile Brennstoffe verzichtet werden.

Sind derartige Voraussetzungen geschaffen, steht dem Green Living ohne Abstriche nichts im Wege. Hier kommt nun Eco Design zum Einsatz. Bevorzugt zeit- und schnörkellos gestaltet, da somit auch gut mit Upcycling kombinierbar. Auf Langlebigkeit zu setzen, bedeutet in der Regel eine solide Bauweise mit robusten Materialien, was gestalterischer Klarheit und geradliniger Schlichtheit zuträglich ist. Für ein stimmiges Bild sorgen schon naturbasierte Öko- und Bio-Farben beziehungsweise das Kolorit naturbelassener Materialien, die dadurch auch leicht miteinander kombinierbar sind. Der Mix aus verschiedenen gearteten Oberflächen bringt eine sinnliche Qualität mehr ins Spiel. Topf- und Kübelpflanzen oder vertikale Gärten sind im Green Living ein weiterer Ausdruck von Naturnähe und runden das Bild ab.

Die Rückbesinnung auf Tradition und Handwerkskunst motiviert zudem dazu, selbst kreativ zu werden. Ob in Form von Upcycling von alten Fundstücken oder auch aufgepeppten Vintage-Raritäten, die nicht nur für besondere Akzente, sondern auch für Individualität sorgen. **REINHARD PALMER**



PFLANZEN GEHÖREN ZUM GREEN LIVING DAZU, DOCH ES GEHT IN ERSTER LINIE UM BAUBIOLOGISCH GESUNDES BAUEN UND SCHADSTOFFFREIES EINRICHTEN MIT NATURMATERIALIEN.  
FOTO: KARARCTECH



# MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

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

Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA



**Im Bau**  
Fertigstellung  
Ende 2026



Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca. 54 m<sup>2</sup> Wfl. € 569.000,-

2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 895.000,-

3-Zi.-Whg., EG, ca. 95 m<sup>2</sup> Wfl. € 967.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m<sup>2</sup> Wfl. € 758.100,-

EA-B: Bj. 2024, 20kWh/m<sup>2</sup>a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik



4-Zimmer-Einfamilienhaus + 2 Hobbyräume,

3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m<sup>2</sup>

EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m<sup>2</sup>a, 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 m<sup>2</sup> Wfl. € 775.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m<sup>2</sup> Wfl. € 997.000,-

3-Zi.-Whg., ca. 131 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>a, Geothermie/Solar

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

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m<sup>2</sup> Wfl. € 749.000,-

3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m<sup>2</sup> Wfl. € 879.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m<sup>2</sup> Wfl. € 679.000,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 694.000,-

2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m<sup>2</sup> Wfl. € 469.000,-

2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 55,3 m<sup>2</sup> Wfl. € 562.000,-

2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby,  
ca. 160 m<sup>2</sup> 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**



# EINRICHTUNGSPHILOSOPHIE MIT BIOSIEGEL

DER EINRICHTER Green Living garantiert ökologische Nachhaltigkeit

**W**er sein Zuhause vom Berliner Einrichter Green Living, dem Sieger beim Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2025, ausstatten lässt, bekommt vier Dinge versprochen: ökologisch nachhaltige Möbel und Wohnaccessoires, hergestellt unter sozial fairen Bedingungen, gesund für Mensch und Umwelt sowie einen hohen Anspruch an funktionales und zeitloses Design. Gründer und Geschäftsführer



ES GIBT NICHTS WOHLTUENDERES ALS HYGGE IN ÖKO-DESIGN. FOTO: GREENLIVING.DE

Christian Voß bürgt persönlich für die Einhaltung der Versprechen ohne Abstriche und Kompromisse. Auch von seinen Markenpartnern, die mit ihrem Sortiment bereits in vielen Wohnungen und Büros für gute Luft sorgen. Individuelle Sonderanfertigungen sind ebenso schadstofffrei möglich. Die Entwürfe eines Architekten werden in Tischler-, Polster- und Wohntextilarbeiten ausgeführt. Den Unterschied macht aus, dass bei Green Living sorgfältig ausgewählt und geprüft wird. „Bevor wir uns entschließen, die Dinge, die uns gestalterisch und funktionell gefallen, für unsere Kunden ins Sortiment aufzunehmen, prüfen wir die qualitative Verarbeitung und alle Zertifikate“, bestätigte die Innenarchitektin und Einrichtungsexpertin Michaela Kammer in einem Interview. Gestalterisch gehe es dann darum, individuell ein Wohlfühlambiente zu schaffen. „Fast jeder hat ein Gefühl für das, was er mag und was nicht. Die Menschen werden aber durch Moden und Werbung beeinflusst, Dinge zu machen, die gar nicht zu ihnen passen“, nannte Kammer das Kernproblem. Das wissen die Kunden von Green Living, und kommen dort hin, um ihre persönlichen Lebensstilwünsche und Anforderungen an die Alltagstauglichkeit



SCHADSTOFFFREIE UND NACHHALTIGE EINRICHTUNG AUS SOZIAL FAIRER HERSTELLUNG ZWINGT SCHON LANGE NICHT MEHR ZU EINSCHRÄNKUNGEN. IM SORTIMENT DES EINRICHTERS GREEN LIVING FINDEN SICH FÜR ALLES ALTERNATIVEN. UND WAS MARKENPARTNER NICHT ANBIETEN, WIRD SELBST INDIVIDUELL HERGESTELLT. FOTO: GREENLIVING.DE

zu erfüllen. Auf gesunde und nachhaltige Weise. „Diese Möbel sind nicht immer teurer als ähnlich aussehende von anderen Herstellern, nur weil sie nachhaltig sind“, fügte Kammer hinzu.

REINHARD PALMER

GREEN LIVING SORGT NICHT NUR FÜR GESUNDES WOHNEN, SONDERN AUCH FÜR EIN EBENSOLCHES ARBEITEN. FOTO: GREENLIVING.DE



## NEUES IN SACHEN KAFFEEHAUSKULTUR

Mit dem „DALLMAYR COFFEE CLUB“ erweitert das Münchner Traditionshaus sein Gastro-Imperium



KOMPOSITION IN HELLBLAU UND NATURTÖNEN: DAS VOM BÜRO ARNOLD/WERNER GEPLANTE INTERIOR VERBINDET DESIGN MIT FUNKTION UND SORGT FÜR EIN FREUNDLICHES AMBIENTE. FOTO: FRANZISKA HORN

**Z**u den bekanntesten Produkten des Hauses mit seiner über 300-jährigen Geschichte gehört zweifellos der berühmte Dallmayr Kaffee, der in zahlreichen Haushalten einen festen Platz erobert hat. Man erhält ihn auch im Stammhaus in der Dinerstraße im Viertel Graggenau, es liegt nur einen Steinwurf vom Marienplatz entfernt. Neben dem Delikatessenhaus mit dem Sterne-Restaurant „Alois“ in der ersten Etage und dem „Dallmayr Bar & Grill“ erweitert nun ein weiterer Anlaufpunkt für Feinschmecker das Münchner Gastro-Imperium. Im Oktober 2025 eröffnete der „Dallmayr Coffee Club“, der als eigenständige Adresse direkt neben dem Delikatessenhaus zu finden ist. Wo genau, bitte?

Immer der Nase nach, könnte man sagen, denn der Duft von frisch gebrühten Bohnen zieht hinaus bis auf die Dinerstraße und weist den Weg in das neu gestaltete Interieur. Als Ort für moderne Kaffeekultur ergänzt der Dallmayr Coffee Club die Münchner Szene. Geplant wurde

das Interieur vom bekannten ansässigen Büro Arnold/Werner. Das multidisziplinäre Architektur- und Interior Design Büro mit Sitz in der Maxvorstadt übernahm Gestaltungselemente aus dem Dallmayr Haupthaus wie zum Beispiel die Rundbögen und den Terrazzoboden und tauchte das Ambiente in helle Töne: helle Hölzer in allen Schattierungen von Kaffee – von Cappuccino bis Latte Macchiato – kontrastieren zu einer hellen Bleu-Nuance, die sich als Signaturefarbe von den Markisen über die Automaten bis zu den Personal-Outfits und den Merchandising-Waren in den Regalen zieht.

Der Innenausbau wurde in enger Abstimmung mit den Bauherren entwickelt, nachdem die ursprüngliche 30 qm-Fläche eines Juweliersgeschäfts durch Entkernen und Neuordnen zu einer luftigen Ladenfläche von 53 qm vergrößert worden war. Maßgefertigte Einbauten aus regional verarbeitetem Rusterholz (Ulme) und gespachtelte Wandflächen geben dem Raum Struktur und Charakter.

FRANZISKA HORN



# SIE HABEN WAS VOR IN 2026?

IMMOBILIE  
VERKAUFEN

IMMOBILIE  
BEWERTEN

VERWALTUNG  
SUCHEN

ERBSCHAFTS-  
STEUERN  
REDUZIEREN

ENERGIEEFFIZIENZ &  
SANIERUNGSPFLICHTEN  
EINHALTEN

FINANZIERUNG  
STRUKTURIEREN

RENTABILITÄT &  
CASHFLOW SICHERN

IMMOBILIE  
ENTWICKELN



**Christian Köppe**  
Bereichsleiter  
Privatimmobilien



**Sven Keussen**  
Geschäftsführender  
Gesellschafter



# HAPPY NEW YEAR!

Wünscht Ihnen das Rohrer Maklerteam.

**WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE, ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE.**

☎ 089 54 30 40  
✉ [anfrage@rohrer-immobilien.de](mailto:anfrage@rohrer-immobilien.de)  
🌐 <https://rohrer-immobilien/happy-2026>





# MÜNCHNER IKONE FÜR WOHNKULTUR

Die NEUEN WERKSTÄTTEN eröffnen am Promenadeplatz ein NEXT-LEVEL-WOHNKONZEPT



ARIANNA LELLI MAMI (L.) UND CHIARA DI PINTO VON STUDIOPEPE FOTO: ANDREA FERRARI

ten Werkstätten für Kunst im Handwerk“, ein Zusammenschluss von Architekten, Künstlern und Handwerkern, der den Weg für das moderne deutsche Design ebnete – mit hoher gestalterischer Qualität, handwerklicher Perfektion und zeitgemäßer Formensprache, vergleichbar mit der Bauhausbewegung. In den 1980ern wurde der Bremer Teil aufgegeben. Die Münchner machten mit fünf Mitgliedern weiter – und gründeten mit Unterstützung eines ehemaligen Kunden/Investors die „Neue Werkstätten Gesellschaft für Planung und Einrichtung“. Seither prägen sie die Münchener Designlandschaft und Wohnkultur.

Nun schlagen die Neuen Werkstätten erneut ein neues Kapitel auf: „Was war, bleibt – aber anders. Echt. Direkt. Mutig. Für heute. Für morgen“ – unter diesem Leitsatz geht es weiter in die Zukunft. Mit dieser Transformation setzen die Neuen Werkstätten nicht nur ein deutliches Zeichen für die Zukunft des Hauses und ihre Rolle im neu entstehenden



STUDIOPEPE INSZENIERTE DIE NEUEN WOHNWELTEN MIT GANZ PERSÖNLICHER HANDSCHRIFT. FOTO: ANDREA FERRARI



NATHALIE SCHWÖRER. FOTO: NEUE WERKSTÄTTEN

Seit über einem Vierteljahrhundert prägen die Neuen Werkstätten die Münchner Designlandschaft – als Einrichtungshaus, als kreativer Ort und als Bühne für internationale Gestaltungskultur. Nun hat sich das Traditionshaus nochmal neu erfunden und präsentiert mit seinem neuen Showroom – gestaltet vom Mailänder Designduo Studiopepe – ein Next-Level-Einrichtungserlebnis. Zugleich verstehen sich die hell und offen gestalteten neuen Wohnwelten als Ort der Begegnung, des Austauschs und der Inspiration.

## Transformation

Interessant ist ein Blick in die Vergangenheit, denn die Neuen Werkstätten sind quasi eine Ur-Münchner Institution. 1898 gründeten sich in München und Bremen die „Vereinig-



LICHT UND SCHATTEN ERZEUGEN EINE BESONDERE ATMOSPHERE. FOTO: ANDREA FERRARI

schaffen in Verbindung mit atmosphärischem Licht Räume voller Kontraste und gleichzeitig Behaglichkeit. Architektonische Akzente wie die mit Granito Verde Marina gefasste Säule, markante Portale und eine dreidimensional ausgearbeitete Wandstruktur verleihen dem Raum Tiefe und definieren kuratorische Flächen. Flexible Wandsysteme ermöglichen es, Möbel und Materialien immer wieder neu zu inszenieren und unterschiedliche Perspektiven zu eröffnen.

## Gestaltungskultur

Handel, Planung und Beratung werden am Promenadeplatz zu einem ganzheitlichen Service verbunden: Das Angebot im Store richtet sich an Endkunden genauso wie Planer und reicht von Möbeln internationaler Premium-Marken und kleinerer Labels über

Textilien, Beleuchtung und ausgesuchte Accessoires bis hin zu Materialien, Farben und Fliesen. Neu hinzugekommen sind zwei zentrale Kompetenzen: Mit dem Molteni&C Flagship Store haben die Neuen Werkstätten ihr Portfolio um den Bereich hochwertiger Küchen und Innenausbau erweitert. Die Marke Falper ergänzt das Programm um das Thema Bad. Beides sind Kollektionen, die fließend ins Wohnen übergehen. Ob private Wohnprojekte oder professionelle Planungen – jede Planung entsteht im engen Austausch mit Kunden und Architekten – mit Empathie, Stilgefühl, handwerklicher Präzision und einer tiefen Wertschätzung für Design.

BARBARA BRUBACHER



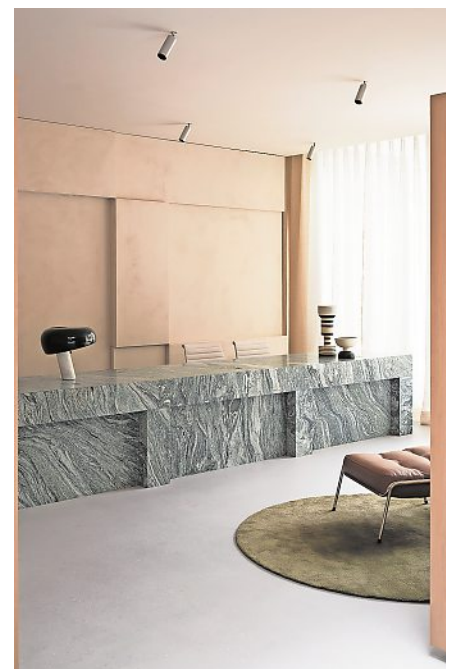
EIN SHOWROOM IM DIALOG ZWISCHEN GEGENSÄTZEN FOTO: ANDREA FERRARI

Münchner Design District: „Wir leben auch eine starke Verbindung nach Mailand“, so Mehrheitsgesellschafterin Nathalie Schwörer, die selbst als Architektin und Unternehmerin in der italienischen Designmetropole lebt und arbeitet. „Der gelebte Horizont an Interesse und Neugier geht aber über Italien hinaus. Wir sehen große Stärke darin, mit externen Designer:innen international wie lokal zusammenzuarbeiten und ihnen bei uns eine Bühne zu bieten. Diese Offenheit bereichert unser Haus, schafft neue Perspektiven und steht sinnbildlich für das, wofür die Neuen Werkstätten heute stehen: gelebte Designkultur, Dialog und Inspiration.“

Genau diese Haltung übersetzten die Designerinnen von Studiopepe, Arianna Lelli Mami und Chiara Di Pinto, in den Showroom: Das zeitlos-elegante Konzept verbindet architektonische Klarheit mit sinnlicher Materialität. Reflektierende Flächen und Leder-



DIE NEUEN WERKSTÄTTEN PRÄSENTIEREN INSPIRIRENDE WOHNBEISPIELE. FOTO: ANDREA FERRARI



EIN MASSIVER NATURSTEINCOUNTER ZIEHT DIE BLICKE AUF SICH. FOTO: ANDREA FERRARI





## **GERSCHLAUER IMMOBILIEN** IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF



### **16671: 2-Zi.-DG-Whg. Neubiberg**

Bj. 2018, 74 m<sup>2</sup> Wfl., EBK, Balkon, Abstellraum, Aufzug, Gäste-WC, EA-B, EEK-B, 71,10 kWh/m<sup>2</sup>a, Holzpallets-Heizung,  
 KP € 630.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



### **16241: RMH Moosach**

Baujahr 1962, 111 m<sup>2</sup> Wfl., 167 m<sup>2</sup> Grundstücksfl., renovierungsbedürftig, EBK, Garage, EA-B, EEK-H, 255,61 kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung,  
 KP € 829.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



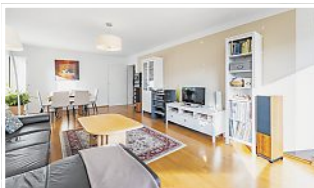
### **16238: 2,5-Zi.-DG-Whg. Solln**

Baujahr 1981, 84,91 m<sup>2</sup> Wfl., 2. OG, Süd-Balkon, Keller, Aufzug, TG-Einzelstellplatz, EA-V, EEK-D, 119,0 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung,  
 KP € 566.000,- zzgl. 2,38 % Prov.



### **16663: DHH Pliening**

Baujahr 1970, 499 m<sup>2</sup> Grundstücksfl., 150 m<sup>2</sup> Wfl., teilsaniert, EA-V, EEK-E, 143,7 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung,  
 KP € 696.000,- zzgl. 2,83 % Prov.



### **16244: 3-Zi.-Whg Solln**

Baujahr 1971, 95 m<sup>2</sup> Wfl., Balkon, EBK, Gäste-WC, Stellplatz, EA-V, EEK-E, 143,90 kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung,  
 KP € 718.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



### **16630: EFH Obermenzing**

Baujahr 1962, 145 m<sup>2</sup> Wfl., 1.350 m<sup>2</sup> Grundstücksfl., 5-Zimmer, teilsaniert, EA-B, EEK-H, 369 kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung,  
 KP € 1.630.000,- zzgl. 2,98 % Prov.



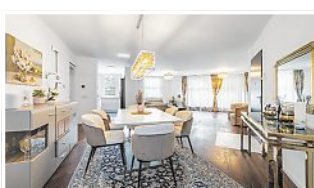
### **16676: 3-Zi.-Whg. Moosach**

Baujahr 2025, 75,58 m<sup>2</sup> Wfl., Stellplatz, Fußbodenheizung, EA-B, EEK-A+, 13,40 kWh/m<sup>2</sup>a, Strom-Heizung,  
 KP € 874.000,- (Provisionsfrei für Käufer)



### **16615: ZFH Vaterstetten**

Bj. 1973, 235 m<sup>2</sup> Wfl., 505 m<sup>2</sup> Grund, 8-Zimmer, EBK, Balkon, Wintergarten, 4 Garagen, EA-V, EEK-E, 150 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung,  
 KP € 1.240.000,- zzgl. 2,98 % Prov.



### **16203: 3-Zi.-DG-Whg. Bogenhausen**

Bj. 1981, 105,5 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Badezimmer, Gäste-WC, Balkon, Aufzug, EA-V, EEK-D, 108,70 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme,  
 KP € 887.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



### **16766: ZFH Augsburg-Haunstetten**

Baujahr 1975, 232 m<sup>2</sup> Wfl., 443 m<sup>2</sup> Grundstücksfl., 2 Parteien, Balkon, vollständig saniert, vermietet, EA-V, EEK-D, 100,62 kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung,  
 KP € 1.295.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



### **16812: 4,5-Zi.-DG-Whg. Untergiesing**

Baujahr 1911, 121,10 m<sup>2</sup> Wfl., Balkon, EBK, Gäste-WC, Abstellraum, EA-V, EEK-D, 116,90 kWh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung,  
 KP € 1.118.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



### **16205: Ladenfläche Maxvorstadt**

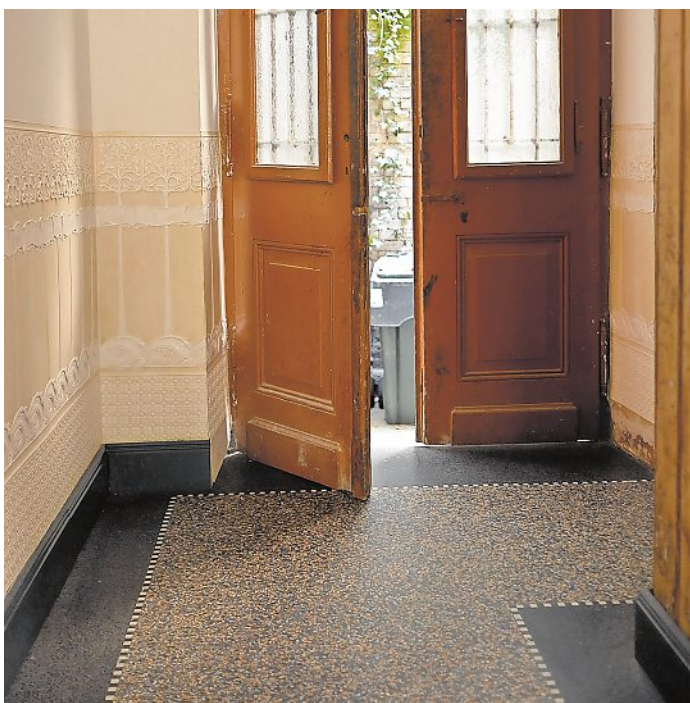
Baujahr 1975, renoviert, 95 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, A-Lage, 3-Zimmer, vermietet, Marmorfußböden, EA-V, EEK-D, 125,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme,  
 KP € 990.000,- , - zzgl. 3,57 % Prov.



# TERRAZZOBODEN – REVIVAL EINES KLASSIKERS

Das **HISTORISCHE MATERIAL** ist heute wieder **TREND**

**T**errazzoboden überdauert Jahrtausende und gilt als einer der ältesten Bodenbeläge. Schon in der griechischen und römischen Antike war er weit verbreitet. Der älteste Nachweis im türkischen Cayönü stammt aus der Jungsteinzeit etwa 5000 v. Chr. Auch im alten Ägypten wurden schon Terrazzo- und fugenloser Estrichboden verwendet. Die erste schriftliche Quelle über die Herstellung eines Terrazzobodens findet man bei Marcus Vitruvius Pollio, der im 1. Jahrhundert v. Chr. in Rom lebte. Der in Rom verwendete Betonmörtel (Opus signinum) wurde meist aus Ziegelbruch und anderen weichen Zuschlägen hergestellt und konnte leicht geschliffen werden. Terrazzoböden aus Opus signinum wurde nicht nur kunstvoll mit Zuschlägen von Marmor, Kalkstein und Dolomit in Palästen verbaut, sondern auch in einfacher Machart in Landgütern und Städten im gesamten römischen Reich. Der



AUCH IN DEUTSCHLAND WURDE IN DEN 50ER-JAHREN IN DIELEN UND TREPPENHÄUSERN HÄUFIG TERRAZZO-BODEN VERWENDET. FOTO: VIAMATERIAL

ramik oder auch Teppichauslegeware und PVC waren – trotz vorproduzierter Terrazzo-Platten – billiger und weniger aufwendig zu verlegen. Mancherorts wurde Terrazzoboden auch überdeckt, da das Reparatur-Know-how verloren gegangen war. In den letzten Jahrzehnten wurde Terrazzo als vielfältig gestaltbarer Bodenbelag für luxuriöse Wohnbereiche und stark strapazierte Bereiche wie Treppenhäuser oder Dielen wiederentdeckt. Ältere Terrazzoböden werden nach Möglichkeit renoviert. Terrazzoböden werden heute auch auf Wärme- und Trittschalldämmung sowie Fußbodenheizungen verlegt. Vorgefertigte Terrazzo-Platten können dabei wie Bodenfliesen verwendet werden. Zur stilgetreuen Wiederbelebung klassischer Terrazzoränder bietet etwa die Firma Via Material Mosaikbänder aus weißen und schwarzen Marmorsteinchen an. Das Familienunternehmen aus Bacharach am Rhein hat sich auf die Produktion und den Vertrieb von Terrazzo, Terrazzoplatten sowie deko-



DIE ZUSÄTZE ZU DEN TERRAZZOBÖDEN KÖNNEN VIELFÄLTIG SEIN. AUCH RECYCELTES GLAS KANN FÜR TERRAZZO-BÖDEN WIEDERVERWENDET WERDEN. FOTO: PIXABAY



TERRAZZOBODEN IN DER KÜCHE SCHAFFT EIN BESONDERES AMBIENTE. FOTO: VIAMATERIAL

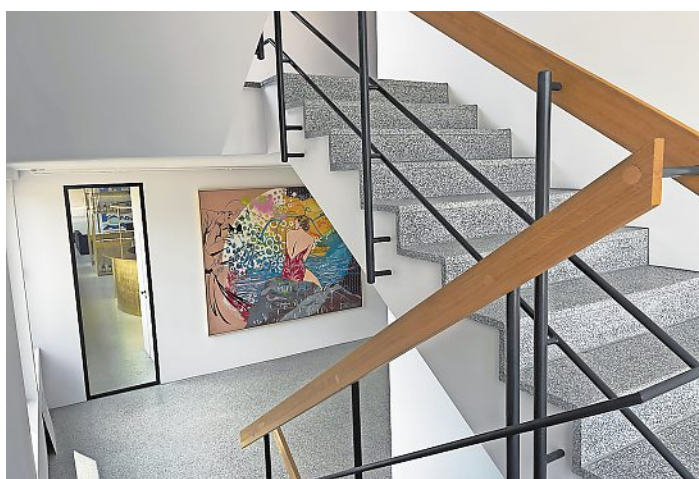
Terrazzoboden war vor allem in südlichen Regionen beliebt, da er im Sommer kühl wirkt. Dennoch wäre er nicht kalt und die Diener-schaft würde sich darauf nicht verkühlen, erklärt der römische Schriftsteller Plinius der Ältere in seiner Schilderung römischen Lebens.

In der Renaissance erlebte Terrazzoboden in Italien eine erneute Blüte. Zahlreiche Paläste Venedigs wurden mit ihm ausgestattet. Daraus entwickelte sich die Bezeichnung „Terrazzo alla Veneziana“. In Mitteleuropa wurde Terrazzo durch den Kirchenbau oder durch die Verwendung in öffentlichen Gebäuden bekannt. In der Gründerzeit Ende des 19.

Jahrhunderts fand Terrazzo in Deutschland seine weiteste Verbreitung. Häufig wurden Ornamente, Einfassungen der Ränder oder Inschriften aus Mosaiksteinen dem Boden hinzugefügt. Die Verarbeitung von Terrazzoböden war jedoch aufwändig. Bis zur Erfindung elektrischer Schleifmaschinen im Jahr 1924 wurde der Boden noch händisch mit Schleifsteinen geschliffen. Farbintensive Flächen wurden damit kaum erreicht. Zur Farbvertiefung und mehr Glanz wurde traditionell Ziegenmilch verwandt, das als erstes Oberflächenmittel für glänzende Steinböden gilt. Italienische Einwandererfamilien brachten das traditionsreiche Terrazzo-Handwerk in

den 1950er-Jahren nach Deutschland. Terrazzo galt als strapazierfähiger Bodenbelag für jedermann. Er wurde vor allem in Treppenhäusern, Küchen und Bädern verwendet. Dabei kamen auch erstmals Terrazzo-Platten zum Einsatz, die sich für Treppen oder auch für den Bau von Spülbecken oder Tischplatten eigneten. Ansonsten wurde der Terrazzo vor Ort fugenlos gegossen. Er wird daher auch als „Ortsterrazzo“ oder „Guss-Terrazzo“ bezeichnet. Ende der 70er-Jahre verschwand der Terrazzo jedoch fast vollständig als Bodenbelag in Deutschland. Der einstige Fußboden für jedermann wurde zum exklusiven Luxusgut. Natursteinbeläge und Ke-

rativem Zementmosaik spezialisiert. Firmen, wie die familiengeführte Meyer-Naturstein aus Langenfeld, verweisen vor allem auf die Langlebigkeit von Terrazzoböden. Sie verwendeten ausschließlich kunstharzgebundenen Terrazzo, der sich in Ästhetik und Funktionalität von zementgebundenen Varianten abhebe, betont Geschäftsführer Friedhelm Meyer. Mit einem Bindemittel aus Epoxid oder Polyurethanharz erhielten die Oberflächen einen glänzenden und homogenen Look. Das Material sei zudem widerstandsfähig gegen Chemikalien und Wasser und mache es zur idealen Wahl für Feuchträume. **WOLFRAM SEIPP**



FÜR TREPPEN WERDEN HÄUFIG TERRAZZO-PLATTEN VERWENDET. FOTO: VIAMATERIAL



IN FEUCHTRÄUMEN EIGNET SICH TERRAZZOBODEN BESONDERS. FOTO: VIAMATERIAL





## GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



München | Alt-Bogenhausen

### Maria-Theresia-Straße: Absolute Rarität

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

4 Zimmer | ca. 176 m<sup>2</sup> Wfl. | Baujahr 2006 | hochwertige Ausstattung  
HZG Gas EA-V, 102,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

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



### Villenhälfte in begehrter Lage | Grünwald

ca. 218 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 456 m<sup>2</sup> Grund | 6 Zimmer  
hochwert. Bauweise | Energieeffizienzhaus  
Bj. 2016 | \*KP € 2.595.000,- | Objekt ID: 8155-CB  
HZG Erdwärme EA-B, 66,80 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK B



### DHH mit zwei Wohneinheiten | Freimann

ca. 195 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 358 m<sup>2</sup> Grund | 6 Zimmer  
Wärmepumpe & Solarthermie | Süd-Ausrichtung  
Bj. 2015 | \*KP € 1.448.000,- | Objekt ID: 8207-CB  
HZG LWWP EA-B, 15,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK A+



### Moderne DHH mit SW-Ausrichtung | Trudering

ca. 138 m<sup>2</sup> Wfl. | ca. 211 m<sup>2</sup> Grund | 5 Zimmer  
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden  
Bj. 2019 | \*KP € 1.100.000,- | Objekt ID: 8108-ST  
HZG Pellet EA-V, 102,40 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D



### Seltene Möglichkeit direkt an der Isar! | Lehel

7 Zimmer | ca. 193 m<sup>2</sup> Wfl. | oberste Wohntage  
3 Einheiten mit Verbindungsmöglichkeit  
Bj. 1953 | KP \*€ 3.600.000,- | Objekt ID: 8210-JW  
HZG Gas EA-V, 149 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E

\*zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.



### Großzügige Wohnung in U-Bahn-Nähe | Maxvorstadt

3,5 Zimmer | ca. 90 m<sup>2</sup> Wfl. | Lift | ruhige Lage  
Loggia + Wintergarten | EBK | Gäste WC  
Bj. 1961 | \*KP € 825.000,- | Objekt ID: 8121-JW  
HZG KWK regenerativ EA-V, 114,10 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D



### Grundstück mit Entwicklungspotenzial | Feldmoching

ca. 879 m<sup>2</sup> Grund | mit Altbestand | SW-Ausrichtung  
Eignung: 2 EFH/2 DH mit ca. 560 m<sup>2</sup> Wfl.  
\*KP € 1.200.000,- | Objekt ID: 8206-TW



Geschäftsführer: Michael Graf

Geschäftsleiter: Christian Borbe



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

Graf Immobilien GmbH  
Innere Wiener Str. 13  
81667 München

T +49 89 66 67 68 90  
M [info@grafimmo.de](mailto:info@grafimmo.de)  
[www.grafimmo.de](http://www.grafimmo.de)



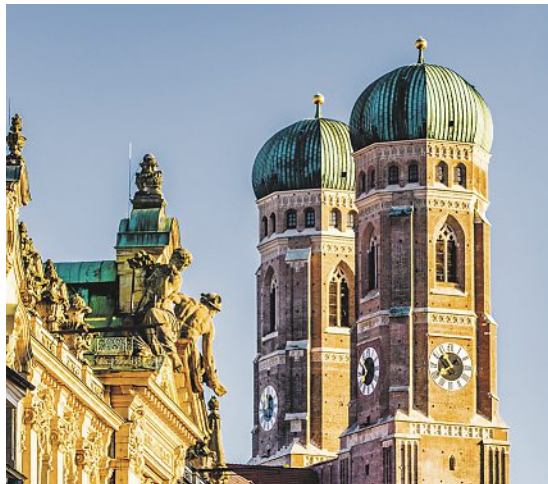


## WOHNIMMOBILIENMARKTBERICHT MÜNCHEN

HOHE DYNAMIK BEI ANGEBOT  
UND NACHFRAGE

Q4 | 2025

Der Markt für Wohnimmobilien in München zeigt sich 2025 dynamisch. Ein deutlich ausgeweitetes Angebot trifft auf gestiegene Kaufbereitschaft, während höhere Anforderungen an Finanzierung die Kaufentscheidungen beeinflussen. In diesem Umfeld gewinnen Lage, Ausstattung und realistische Preisvorstellungen weiter an Bedeutung.

**Kaufmarkt Wohnungen und Häuser**

Geprägt war das gesamte Jahr und auch das 4. Quartal von einem großen und deutlich gestiegenen Angebot am Münchner Markt. Gleichzeitig war über den gesamten Jahresverlauf eine hohe Kaufbereitschaft zu beobachten. Ausschlaggebend dafür waren die richtige Lage, Ausstattung und ein attraktiver Kaufpreis. Für Mr. Lodge stieg der Umsatz im Verkaufsbereich um 42%. Auch das 4. Quartal zeigte eine sehr große Dynamik. Über 65% der Käufer waren Selbstbezieher oder Erwerber für Angehörige.

Das Herbstgutachten des Münchner Gutachterausschusses vermeldet für den Zeitraum 1.-3. Quartal (Q4 liegt noch nicht vor) für Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser eine Stagnation bis leichter Rückgang bei den Preisen. Für den Markt der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie kleine Eigentumswohnanlagen wurden 11% mehr Abschlüsse registriert. Die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke fielen um 16% gegenüber den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024. Bestands-Doppelhaushälften kosteten in durchschnittlichen-guten Wohnlagen 1.105.000,-€, Reiheneckhäuser 1.025.000,-€, Reihemittelhäuser: 880.000,-€.

Immoscout meldet für das Jahresende erstmals wieder steigende Preise seit 2020 in allen Top-8-Städten, für München mit einem moderaten 0,8% Wachstum. Die Nachfrage würde sich wieder in die Städte zurückverlagern.

**Verschärfungen der Mietpreisbremse**

Die von der Bundesregierung geplanten Verschärfungen des Mietrechts und weiteren Regulierungen der Mietpreisbremse werden die Investitionen in Mietwohnungen und den Kauf von Immobilien zur Altersvorsorge nicht unterstützen.

**Norbert Verbücheln**

Geschäftsführer

T: +49 89 340 823 16

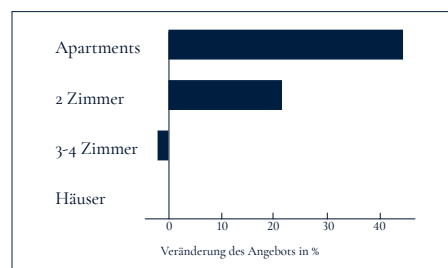
E: norbert.verbuecheln@mrlodge.de

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

**Mietmarkt möblierte Wohnungen**

Die Nachfrage nach möblierten Wohnungen und Häusern hat sich im 4. Quartal unterschiedlich entwickelt. Einer verhaltenen Nachfrage im November steht eine gestiegene Nachfrage im Dezember gegenüber. Der Januar entwickelt sich ähnlich dem Vorjahr. Apartments und 2-Zimmer-Wohnungen waren wie in den vorherigen Quartalen die mit Abstand gefragtesten Kategorien.

Angebotsentwicklung gegenüber dem Quartalsanfang (Q4): Zum Stichtag 13.01.2026:



Bei den 1-Zimmer-Wohnungen ist der gefragteste Preisbereich 1.100,-€ bis 1.500,-€ und bei den 2-Zimmer Wohnungen 1.700,-€ bis 2.300,-€ (je inkl. aller NK, Strom und Internet). Häuser wurden überwiegend für 3.500,-€ bis 5.000,-€ (zzgl. Verbrauchskosten) vermietet. Luxuriösere Objekte und Villen erzielten Mieten von bis zu 15.000,-€.

Der Trend geht zu immer besser ausgestatteten Immobilien. Im Gesamtjahr 2025 betreute Mr. Lodge über 11.000 Mietinteressenten (-3,5%) und vermittelte über 2.100 möblierte Wohnungen und Häuser erfolgreich. Es wurden 13% weniger neue Wohnungen angeboten, das spiegelt den enger werdenden Wohnungsmarkt wieder. Für das Jahr 2026 erwarten wir eine etwas über dem Vorjahr liegende Nachfrage.

**Neubau – Stadt München -48%**

In der Stadt München haben sich die Baugenehmigungen für Wohnungen nahezu halbiert. Zum Stichtag 30. November wurden 4.537 Wohnungen genehmigt, ein Rückgang von 48 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Deutlich positiver zeigt sich das Umland: Ebersberg verzeichnet ein Plus von 69 Prozent, Miesbach und Rosenheim jeweils +84 Prozent. Besonders hervorzuheben ist der Landkreis Rosenheim mit 1.115 genehmigten Wohnungen.

**Zinsentwicklung**

Die Baufinanzierungszinsen bleiben ein entscheidender Faktor für Kaufentscheidungen. Experten sehen nur noch begrenzten Spielraum für sinkende Zinsen und ein zunehmendes Risiko steigender Finanzierungskosten. Die Konditionen haben sich zum Jahresende um ca. 0,01 -0,03% verschlechtert und liegen in etwa gleichauf mit dem Frühjahr 2025.

**Gründungshauptstadt München**

München behauptet seine Spitzenposition als Gründungshauptstadt Deutschlands. Laut dem Startup Verband und Startupdetector legte die Zahl der Neugründungen in Bayern im Jahresvergleich um 46 Prozent zu. Mit 19,3 Startups je 100.000 Einwohner liegt München deutlich vor Berlin (16,8), während Hamburg nur Rang 11 belegt. Die hohe Gründungsdynamik unterstreicht die wirtschaftliche Stärke Münchens.

**Ausblick**

Für den Münchner Markt für Wohnimmobilien erwarten wir eine positive Entwicklung in 2026, unter der Voraussetzung, dass die Bundesregierung nicht durch neue Regulierungen und Verschärfungen des Mietrechts die Investitionsbereitschaft hemmt. Begrenzte Neubautätigkeit, wirtschaftliche Stärke und anhaltender Zuzug stützen grundsätzlich die Nachfrage. Eine fundierte Marktanalyse und professionelle Beratung gewinnen weiter an Bedeutung.



Weitere Informationen zum Arbeitsmarkt, Bevölkerungsentwicklung & Inflation finden Sie in unserem ausführlichen Marktbericht.

**IMMOBILIENBEWERTUNG**

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

Verkauf:

Tel.: +49 89 340 823 540

verkauf@mrlodge.de

Vermietung:

Tel.: +49 89 340 823 44

vermieterberatung@mrlodge.de





# MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE 2026: DER PFLICHTTERMIN FÜR ALLE, DIE WOHN-EIGENTUM IN MÜNCHEN ANBIETEN

**W**er in München Wohneigentum verkauft, vermittelt oder finanziert, kommt an diesem Termin nicht vorbei: Vom **20. bis 22. März 2026** wird die **MTC World of Fashion Halle** zum zentralen Treffpunkt der regionalen Wohnungswirtschaft. **Denn hier** treffen sich auf der **Münchner Immobilienmesse alle**, die den Markt bewegen – **Bauträger, Makler, Finanzierer, Vertriebe und Entscheider**, also die, die den Wohnimmobilienmarkt in der Region aktiv gestalten.

Im Fokus stehen **Neu- und Bestandsimmobilien in München und Umgebung** – also genau das Segment, in dem Kaufinteresse, Finanzierung und Angebot aktuell besonders stark unter Druck stehen. Gerade deshalb gilt: **Wer Orientierung schaffen und Kunden gewinnen will, muss präsent sein.** Denn die Messe bringt Angebot und Nachfrage dort zusammen, wo Entscheidungen vorbereitet werden – **direkt, vergleichbar und persönlich.**

**Die Münchner Immobilienmesse ist kein Schaufenster – sie ist ein Marktplatz.**

Hier wird nicht nur informiert, hier wird gesprochen, geprüft, verglichen und reserviert: an den Ständen, im direkten Austausch und im Forum, in dem Themen wie **Finanzierung, Marktentwicklung und Perspektiven des Wohnens** diskutiert werden. Für Aussteller ist das entscheidend: **Wer sichtbar sein will, muss dort stehen, wo Besucher konkret nach Angeboten suchen.**

Auch das Rahmenprogramm ist auf echte Besucherqualität ausgelegt: Ein **Kinderland** erleichtert Familien den Messebesuch, die **Cafeteria** wird zum Treffpunkt für Gespräche und Networking. Zwei Sonderschauen setzen zusätzliche Impulse: „**Bau & Energie**“ mit Fokus auf nachhaltige Bauweisen und Energiekonzepte sowie „**Wohnen weltweit**“ mit nationalen und internationalen Wohnangeboten und interessanten Anlage-Perspektiven.

Zu den Ausstellern der Münchner Immobilienmesse zählen unter anderem Bauträger wie **Baywobau, die Bayerische Hausbau, BHB Immobiliengruppe, MFC Wohnbau** und **Krieger & Schramm**

**Wohnbau.** Dazu kommen Makler und Vertriebe wie **Aigner Immobilien, Aufrecht Immobilienagentur, Flemmer Immobilien, Immostark, Imperia Immobilien, Gerschlauer, Hegerich Immobilien, Quattro Quarti Immobilien, Siemax Immobilien** sowie die **Walser Immobiliengruppe.** Auch Finanzierer wie **MLP Finanzberatung** und **HausplusRente** sind vertreten. Mit der **Landeshauptstadt München** ist zudem die kommunale Perspektive eingebunden – ein starkes Signal für die Rolle der Messe als Schnittstelle zwischen Markt und Stadtentwicklung.

**Diese Mischung macht die Münchner Immobilienmesse zu dem, was sie ist: der Branchentreffpunkt für Wohneigentum in der Region.** Ein Ort, an dem Fachwissen auf Marktgeschehen trifft – und an dem sich zeigt, wer im Münchner Immobilienmarkt wirklich sichtbar ist.

**Für Aussteller gilt jetzt:** Die Nachfrage ist da – und die Messe ist der Ort, an dem sie gebündelt auftritt. **Wer 2026 in München Wohneigentum vermarktet, sollte diese Bühne nutzen.**

## ZEIGEN SIE PRÄSENZ, WO MÜNCHEN ÜBER IMMOBILIEN SPRICHT!

Werden Sie Aussteller auf der **MÜNCHNER IMMOBILIENMESSE 2026** – die Plattform für Reichweite, Reputation und reale Kontakte.

- › Direkten Zugang zu Entscheidern & Investoren
- › Erprobtes Messekonzept mit hoher Besucherqualität
- › Effektive Bühne für Ihre Marke, Projekte & Ihr Know-how
- › Im Fachforum Expertise zeigen und Branchenstatus stärken
- › Familienfreundliches Umfeld mit Cafeteria & Kinderland

**Ihr Stand, Ihre Kontakte, Ihr Erfolg!**

**20. – 22. MÄRZ 2026**  
**MTC München**



LETZTE  
STAND-  
FLÄCHEN  
SICHERN!

Veranstalter: acm medien und messen GmbH

Mehr Infos unter:  
[www.mim.de](http://www.mim.de)





# ZWISCHEN CNC UND HANDWERK

Wie ein **BADEN-WÜRTTEMBERGISCHES UNTERNEHMEN** die **ZUKUNFT DES MÖBELBAUS** neu definiert

**Ü**ber 113.000 Fachkräfte fehlen in Deutschland im Handwerk, so das Institut der deutschen Wirtschaft. Dagegen will der „Meisterkreis“, ein Netzwerk von Unternehmen und Institutionen der deutschen High-End-Kreativwirtschaft, etwas tun – und hat eine neue Initiative gestartet: HANDS soll gestalterische Berufe stärker in den Fokus rücken und das Bild des Handwerks neu definieren: als modernes, kreatives und technologisch anspruchsvolles Arbeitsfeld. Einer der engagiertesten Partner und bestes Beispiel für das „neue Handwerk“ ist die Möbelmanufaktur Kettner aus Dürmentingen. Seit 1870 entstehen dort Mö-



DER FIRMENSITZ VON KETTKNER IM BADEN-WÜRTTEMBERGISCHEN DÜRMENTINGEN. FOTOS: KETTKNER

handwerklichem Geschick. Das breite Repertoire an Material- und Programmoptionen ermöglicht es Kunden sogar, Möbel zu konfigurieren, die trotz Serienfertigung den Charakter individueller Designunikate tragen.

Grundlage dafür ist ein hybrider Prozess, in dem digitale Planung, maschinengestützte Präzision, Materialkunde und manuelles Veredeln zusammenfinden. In der Ausbildung wird dieses Zusammenspiel sichtbar: Wer bei Kettner beginnt, erlernt alle Schritte vom Entwurf bis zur Montage und erfährt unmittelbar, wie eng Technik und Handwerk im modernen Möbelbau miteinander verwachsen sind.

BARBARA BRUBACHER



TROTZ SERIENFERTIGUNG GEHT ES BEI KETTKNER HANDWERKLICH ZU.

bel, die vollständig in Deutschland gefertigt werden. Trotz schwieriger Marktbedingungen konnte das Unternehmen die Produktion vollständig lokal halten und zugleich die Nachfrage steigern.

Während andere auf internationale Expansion setzen, investiert Kettner bewusst in den Standort und baut die Zahl der Ausbildungsplätze stetig aus. Für Firmenchef Wolfgang Kettner ist Handwerk kein nostalgisches Erbe, das es zu bewahren gilt, sondern ein Zukunftsfeld, das neu gedacht werden muss. Die Möbel entstehen aus einer eng verzahnten Kombination von CNC-Technik, Softwareentwicklung und klassischem



AUCH IN EINER ZUNEHMEND DIGITALISIERTEN BAU- UND DESIGNWELT BRAUCHT ES HANDWERKER.



IM MODERNEN MÖBELBAU SIND TECHNIK UND HANDWERK ENG MITEINANDER VERWACHSEN.

## DESIGN IN DER WÜSTE

Ein **DEUTSCHES ARCHITEKTURBÜRO** gestaltet den **saudi-arabischen Design Space AlUla**

**A**lUla in Saudi-Arabien ist ein Oasental nördlich von Riad und bekannt durch die UNESCO-Welterbestätte Hegra – darunter das spektakuläre, 21 Meter hohe Grab von Lihyan. Doch nicht nur archäologisch ist AlUla ein „place to see“: Zum jährlichen AlUla Arts Festival in der nahe gelegenen Stadt AlJadidah kommen regelmäßig Designer aus der gesamten Welt. Mittendrin ein deutsches Architekturbüro. Das Stuttgarter Atelier Brückner, weltweit bekannt für seine narrative Architektur und außergewöhnlichen Inszenierungen von Ausstellungen, hat kürzlich hier den neuen Designspace AlUla gestaltet. Schon allein das Gebäude inmitten der Wüstenstadt ist bemerkenswert: Entworfen vom Mailänder Giò Forma Studio, beeindruckt es durch eine Architektur, die modernste Gestaltung mit regionalem Erbe verbindet und Materialien wie Cortenstahl, Glas und polierten Beton mixt. Die geometrische Fassadengestaltung mit der Gitterstruktur sorgt für Belüftung, Lichtspiele und eine subtile Verbindung zur traditionellen Bauweise der Region. Im Inneren realisierte Brückner einen Raum, der zugleich Archiv, Galerie und ein interdisziplinär nutzbarer Workshop-Bereich ist – und De-

signinteressierten aus aller Welt offensteht. Hier ermutigen interaktive, taktile und digitale Installationen die Besuchenden, selbst zu Designern zu werden. Zur Gestaltung der Eröffnungsausstellung nutzte das Stuttgarter Atelier traditionelle Lehmblöcke und die für den Ort charakteristischen geometrisch durchbrochenen Formsteine. Sie sollen da-

nach auch noch für lokale Bauprojekte zur Verfügung stehen. Der Art District selbst ist ein pulsierendes Kunstviertel inmitten eines lebendigen Souks mit handwerklichen Kaffeebars, Gourmet-Restaurants und Food Trucks, die geradezu darauf warten, bei einer nächsten Designreise erkundet zu werden.

BARBARA BRUBACHER



DER DESIGN SPACE ALULA IN SAUDI-ARABIEN PUNKTET MIT SPEKTAKULÄRER ARCHITEKTUR.

FOTO: ATELIER BRÜCKNER



AUCH BEI TAG LEUCHTEN DIE VOM MAILÄNDER GIÒ FORMA STUDIO ENTWORFENEN GITTER-FAS-SADEN. FOTO: ATELIER BRÜCKNER



DIE ARTEFAKTE WERDEN AUF TRADITIONELLEN FORMSTEINEN PRÄSENTIERT.

FOTO: ATELIER BRÜCKNER



DAS INTERIOR DES DESIGNSPACE ALULA GESTALTETE DAS STUTTGARTER ATELIER BRÜCKNER.

FOTO: ATELIER BRÜCKNER



## Kappung der Indexmieten - Weiterer Schlag gegen den Neubau Sondersituation in München

Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD) hat einen Gesetzesentwurf zur Kappung von Indexmieterhöhungen vorgelegt. Dies hätte fatale Auswirkungen auf den bereits schwer angeschlagenen Mietwohnungsbau.

Mit einer Mieterhöhung nach dem amtlichen Lebenshaltungskostenindex wird vom Vermieter lediglich ein Inflationsausgleich geltend gemacht. Der Kaufkraftschwund der Währung, d.h. der vereinnahmten Miete wird damit ausgeglichen. Deshalb führt diese nominale Mieterhöhung nicht zu einer realen Mietsteigerung. Wird wie angekündigt eine Mieterhöhung nach dem Lebenshaltungskostenindex z.B. auf 3,5 % / Jahr begrenzt, obwohl der Index z.B. um 5 % gestiegen ist, findet kein vollständiger Inflationsausgleich mehr statt, d.h. dies würde für den Vermieter zu einer realen Minderung der vereinbarten Miete um 1,5 % führen. Fatale Auswirkungen hätte dies vor allem auf den Neubau. In diesem Bereich sind die Mieten zwar deutlich höher als im Bestand; aufgrund der u.a. exorbitant gestiegenen Baupreise aber dennoch knapp kalkuliert, um überhaupt bezahlbar zu sein.

### Bauturbo wird konterkariert

Wenn nun der Bauherr nicht einmal mehr einen vollständigen Ausgleich für

den Kaufkraftschwund der vereinbarten Miete verlangen darf, wird sich die Wirtschaftlichkeit eines Neubaus noch schlechter darstellen lassen mit der Folge, dass noch mehr potenzielle Investoren Abstand von Neubauten nehmen werden.

### Häufigere Mieterhöhungen bei Kappung

Auch im Bestand sind gerade private Vermieter, die meist zu sozialverträglichen Mieten vermieten, darauf angewiesen, zumindest einen Ausgleich für den Kaufkraftschwund verlangen zu dürfen. Hier wird eine Kappung lediglich dazu führen, dass die zahlreichen Vermieter, die bisher über lange Jahre hinweg; oftmals 5, aber auch 10 Jahre lang keine Indexerhöhung geltend gemacht haben, nunmehr - wie es seinerzeit schon bei der Absenkung der Kappungsgrenze der Fall war - regelmäßig und in kürzeren Zeitabständen die Indexerhöhung geltend machen. Eine Kappung wird daher zwar kurzfristig einen dämpfenden Effekt haben. Mittel- und langfristig wird sie zu steigenden Mieten führen.

### Sondersituation in München

In München werden wegen der Kompliziertheit und Streit anfälligkeit des Münchner Mietspiegels, nach dem sich

Mieterhöhungen ohne Vereinbarung einer Indexmiete bemessen, deutlich häufiger Indexmieten vereinbart als in anderen Großstädten, in denen Mietspiegel von der Stadt einvernehmlich mit Mieter- und Vermietervertretern erstellt werden. Inzwischen wird bei ca. 2/3 aller Neuverträge in München eine Indexmiete vereinbart. Insgesamt beträgt der Anteil der Indexmieten bei Wohnungen ca. 40 %, d.h. bei ca. 240.000 von insgesamt 600.000 Mietwohnungen in München ist eine Indexmiete vereinbart. Die monatlich vom Bayerischen Statistischen Landesamt veröffentlichten Indexzahlen genießen als „amtliche“ Zahlen - im Gegensatz zu den Mietspiegeln - hohe Akzeptanz sowohl bei Mietern als auch bei Vermietern. Während Mieterhöhungen, die mit dem Mietspiegel begründet werden, zu den häufigsten Streitpunkten gehören, geben Mieterhöhungen nach dem Lebenshaltungskostenindex praktisch nie Anlass für Auseinandersetzungen. Indexierte Mieten tragen damit erheblich zu einem harmonischen Ablauf von Mietverhältnissen bei. Dies sollte man durch gesetzliche Eingriffe nicht gefährden.

### Einseitige Wohnungspolitik

Von Indexmieten, die bei Wohnungen seit der Mietrechtsreform im Jahr 2001 zulässig sind, haben Mieter bis ins Jahr 2021, d.h. 20 Jahre lang profitiert, da in dieser Zeit der Lebenshaltungskosten-



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer

index deutlich geringer gestiegen ist als die Mieten. Der damalige Vorschlag eines Zuschlags zu Indexerhöhungen wurde nur belächelt. Jetzt soll genau für den umgekehrten Fall ein Gesetz gemacht werden. Ausgewogene Wohnungspolitik schaut anders aus. In den Wohnungsbauzahlen der nächsten Jahre wird auch dies zum Ausdruck kommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

## Mieterhöhung bei Sozialwohnungen zum 1.1.2026

### Instandhaltungskostenpauschale

Die Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen, die bei öffentlich geförderten Wohnungen, z. B. Sozialwohnungen in die Berechnung der Kostenmiete einfließen, sind seit 1.1.2002 indexiert, d.h. sie erhöhen sich alle 3 Jahre entsprechend der Steigerung des Lebenshaltungsindex. Zuletzt haben sich die Pauschalen zum 1.1.2017 um 1,89 %, zum 1.1.2020 um 4,84 % und zum 1.1.2023 um 15,17 % erhöht. Die jetzt anstehende Erhöhung zum 1.1.2026 fällt infolge des nur moderat gestiegenen Verbraucherpreisindex deutlich geringer aus. Maßgeblich ist die Erhöhung, die im Oktober 2025 gegenüber dem Oktober 2022 eingetreten ist. Nach den aktuellen Berichten des Statistischen Landesamtes beträgt die Erhöhung **8,37 %**.

Gem. § 28 Abs.2 II. BV dürfen somit als Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup>-Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:

- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 EUR.
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 14,58 EUR.
- Für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 18,62 EUR.

### Verwaltungskostenpauschale

Die Verwaltungskostenpauschale hat sich für Wohnungen auf jährlich 372,46 EUR erhöht; für Garagen und Einstellplätze auf 48,58 EUR und für Eigentums-

## Haus + Grund München erklärt:

## Alles rund um Haus und Wohnung





### Der Immobilien-Podcast:

### Aktuell, verständlich, kompetent

wohnungen auf 445,32 EUR. Die Kosten der Schönheitsreparaturen in Wohnungen (Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen (§ 28 Abs. 4 II. BV) sind in den Sätzen nach § 28 Abs. 2 II. BV nicht enthalten.

Trägt der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen, dürfen sie

höchstens mit 13,76 EUR je qm-Wohnfläche im Jahr angesetzt werden. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter wegen einer nach der neuen Rechtsprechung des BGH unwirksamen vertraglichen Schönheitsreparaturklausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Anders als bei frei finanzierten Wohnungen ist der Vermieter von öffentlich gefördertem preisgebundenem Wohnraum (z. B. Sozialwohnungen) berechtigt, bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel für die von ihm nunmehr

zu tragenden Schönheitsreparaturen in einer neu aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung eine zusätzliche Kostenpauschale nach § 28 Abs. 4 II. BV anzusetzen, da dieser gesetzliche Zuschlag für die Kosten der Schönheitsreparaturen nur dann entfällt, wenn diese wirksam auf den Mieter übertragen wurden, nicht aber, wenn diese Übertragung gescheitert ist (BGH, Urteil v. 24.3.2010, VIII ZR 177/09).

### Formvorschriften beachten!

Die Mieterhöhung erfolgt durch einseitige Erklärung des Vermieters, in der die Erhöhung berechnet und erläutert werden muss (§§ 10 WoBindG, 4 Abs. 1 NMV). Zur Durchführung der Mieterhöhung empfehlen wir die Verwendung des **Formblattes 22 des Haus- und Grundbesitzervereins München und Umgebung e. V.** Der Berechnung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder ein Auszug daraus, die die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennen lässt, beizufügen. Anstelle der Wirtschaftlichkeitsberechnung kann auch eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung oder, wenn das zulässige Entgelt von der Bewilligungsstelle aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung genehmigt worden ist, eine Abschrift der Genehmigung beigelegt werden.

Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an die erhöhte Miete anstelle der bisher zu entrichtenden Miete tritt. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wirkung erst von dem Ersten des übernächsten Monats ein.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN



**HAUS+GRUND MÜNCHEN**  
Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V.

Sonnenstraße 13  
80331 München  
Fon +49 89 55141 - 0  
info@haus-und-grund-muenchen.de  
www.haus-und-grund-muenchen.de



# FEUER OHNE HOLZ

ETHANOL-DESIGNBRENNER für das Zuhause schaffen eine heimelige Atmosphäre



DIESER SCHLICHTE KUBUS IST DIE PERFEKTE FEUERSTELLE FÜR MINIMALISTEN.  
FOTO: LIME LACE

**K**aminfeuer faszinieren: Die Flammen wärmen und erzeugen eine schöne Atmosphäre. Doch wer möchte schon Ruß, Asche und Holzstaub im urbanen Loft? Oft gibt es schlicht keinen Platz für einen Einbaukamin mit Abluftrohr. Die Lösungen sind moderne Flammenobjekte: Elegante Feuerinszenierungen, die Komfort, Design und Emotion perfekt miteinander verbinden. Von freistehenden Bioethanol-Kaminen über Tischfeuer bis zu kunst-

vollen Flammen-Raumobjekten – die Auswahl ist vielfältig. Ihr Effekt ist zudem verblüffend realistisch: Flackerndes Licht und warme Reflexionen erzeugen ein Gefühl von Intimität, und das ganz ohne Holzscheite.

Wer auf Holz verzichtet, gewinnt nicht nur Sauberkeit, sondern auch Sicherheit. Bioethanol-Brennsysteme sind rauch- und rußfrei und verbrennen geruchlos. Wenn doch ein unangenehmer Geruch auftritt, liegt das an schlechtem Brennstoff: Daher sollte man auf hochprozen-



WIE EIN LAGERFEUER KOMMT DIESER BIOETHANOLKAMIN DAHER.

FOTO: LIME LACE



EIN „WANDFEUER“ KANN AUCH EINE ALTERNATIVE ZUM KAMINOFEN SEIN.

FOTO: TENDERFLAME

tiges (mindestens 96, besser 99 Prozent), zertifiziertes und qualitativ hochwertiges Bioethanol von Markenherstellern zurückgreifen. In günstigen Produkten verursachen Verunreinigungen muffige, stechende oder essigartige Gerüche, während reines Bioethanol süßlich, würzig und mild, fast wie Wein oder Whisky riecht – und in einem Brenner allenfalls nur einen sehr leichten Eigenduft, ähnlich einer Kerze, hat. Bioethanol ist übrigens aus pflanzlichen Reststoffen wie Holzresten und Stroh oder Pflanzen wie Rutenhirse. Die Herstellung ist ein mehrstufiger

Prozess, im Rahmen dessen Stärke und Kohlenhydrate mit Hilfe von Hefepilzen oder Enzymen zu Alkohol vergoren werden.

Doch zurück zu den Brennern – respektive „Flammenobjekten“: Dank schornsteinfreiem, abgasrohrlosem Design lassen sich die freistehenden Kaminöfen leicht installieren und schaffen dort Atmosphäre, wo sie gewünscht wird. Inzwischen gibt es zahlreiche Designmodelle, die in Zusammenarbeit mit Künstlern weltweit gestaltet wurden – etwa vom britischen Hersteller EcoSmart Fire: Wenn es sehr schlicht



und reduziert sein soll, eignet sich am besten ein minimalistischer Kubus wie der „Be“-Designkamin: Hier befindet sich das Flammenspiel hinter Glas und wurde proportional perfekt ausgeklügelt genau in der Mitte der Säule platziert. Ein absoluter Hingucker in Wohnbereichen ist der „Ground Low“ des dänischen Herstellers Le Feu: Ein transportables Modell auf drei Holzbeinen mit einem eierförmigen, nach vorne offenen Brennraum, der Anleihen aus dem Space-Age-Design nimmt. Er ist in zahlreichen farblichen Varianten, von Schwarz, Weiß, Nickel bis Mokka erhältlich, die Beine können in schwarz-geseifter oder geräucherter Eiche, Stahl oder Roségold sein. Als Modell „Sky“ kann er auch freischwebend an der Decke montiert im Raum platziert werden. An tatsächliches Lagerfeuer erinnert der EcoSmart Fire „Stix 8“, entworfen von Designer Hiroshi Tsunoda aus Barcelona. Er besteht aus röhrenförmigen Stäben unterschiedlicher Größe, die geometrisch präzise aufgeschichtet wurden.

Auch Tischfeuer können maximal Freude machen: Der puristische Tischkamin aus Glas

und Stahl von Philippi (Design: Steve McGugan) lässt sich in der Wohnung ganz einfach aufstellen, ist transportabel und überall einsatzbereit. Statt mit Bioethanol wird er mit Paraffinöl befüllt und die Glasfaser-/Baumwoll-dochte flackern bis zu zwei Tage ohne Rauch und Gerüche gemütlich vor sich hin. Wie eine Feuerskulptur mutet der mehrfach mit Designpreisen ausgezeichnete „Spin“ des bayerischen Herstellers Höfats an: Der Flammenwirbel im 90, 120 oder eindrucksvollen 150 Zentimeter hohen dekorativen Glaszylinder zaubert stimmungsvolle Lagerfeueratmosphäre ins Wohnzimmer oder den Terrassentisch. Und wer überhaupt keinen Platz hat, trotzdem aber ein schönes Flammenspiel im Wohnzimmer haben möchte, greift auf die neue „Cycloflame Wall“ von Tenderflame zurück: Die stilvolle Wandfeuerstelle mit ihrer wirbelnden Flamme ist die perfekte Ergänzung für jedes Interieur. In elegantem Gold oder modernem Schwarz erzeugt der Cycloflame eine warme Atmosphäre – ganz ohne Schornstein.

BARBARA BRUBACHER

MIT EIFÖRMIGEM  
BRENNRAUM NIMMT  
DIESER OFEN ANLEI-  
HEN AUS DEM SPACE  
AGE.  
FOTO: LE FEU



FLAMMENSKUL-  
TUR: HINTER GLAS  
BRENNT EINE WIR-  
BELNDE FLAMME.  
FOTO: HÖFATS

TISCHFEUER ERZEU-  
GEN WÄRME UND  
EINE GEMÜTLICHE  
ATMOSPHÄRE.  
FOTO: PHILIPPI



STIMMUNGSVOLLES  
FEUERZÜNGELN ERZEUGT  
BEHAGEN.  
FOTO: TENDERFLAME



# VORSICHT, STOLPERFALLEN!

Ein **BEFRISTETER MIETVERTRAG** ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich

**K**lingt ganz einfach, hat es aber in sich: der Zeitmietvertrag, auch befristeter Mietvertrag genannt. Wie der Name schon sagt, wird ein solcher Vertrag für einen vorher definierten Zeitraum abgeschlossen. Er endet automatisch nach Ablauf, Mieter und Vermieter müssen nichts weiter tun. So weit, so gut. Doch der Teufel steckt im Detail. So ist beispielsweise eine Kündigung während der Laufzeit nicht oder nur sehr schwer möglich, wie bei der Vermietervereinigung Haus und Grund (hausundgrund.de) oder bei haufe.de und anderen einschlägigen Sites nachzulesen ist.

Wenn Vermieter und Mieter einen Zeitmietvertrag abschließen, sind strenge Regeln zu beachten. So muss etwa die Befristung genau begründet werden. Weiß der Vermieter zum Beispiel, dass er in zwei Jahren die Räumselbstnutzen möchte oder dass die Wohnung in einem Jahr grundsanieren will, sind solche Verträge sinnvoll. Auch Studierende vermieten – etwa während eines Auslandssemesters – gerne ihre Wohnung für eine vorher festgelegte Zeit. Sind zulässige Gründe für einen Zeitmietvertrag vorhanden, sprechen Juristen von einem „qualifizierten Zeitmiet-

vertrag“. Ist im Mietvertrag kein gesetzlich anerkannter Befristungsgrund schriftlich fixiert, läuft der Mietvertrag unbefristet weiter. Die strengen Vorgaben sind in § 575 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) geregelt. Fällt der Grund für die Befristung während der Mietzeit komplett weg, hat der Mieter keinen Anspruch auf einen unbefristeten Vertrag. Verschiebt sich der Befristungsgrund nach hinten, verlängert sich die Mietdauer bis zu diesem Termin – aber nur, wenn beide Vertragsparteien zustimmen. Der Mieter kann immer zum Ende des ursprünglich vereinbarten Zeitmietvertrags ausziehen. Will er in der Wohnung bleiben, muss er seine Rechte aktiv geltend machen. Darüber hinaus ist es unerlässlich, den Vertrag schriftlich abzufassen und original zu unterschreiben. Sonst gilt der Vertrag als unbefristet, wenn er länger als ein Jahr laufen soll. Eine nachträgliche Vereinbarung oder Änderung des Befristungsgrunds ist unwirksam. Außerdem muss das Ende der Vertragslaufzeit exakt terminiert werden. Eine Mindestlaufzeit gibt es nicht

– und der befristete Vertrag kann beliebig oft verlängert werden.

Vor Abschluss gilt es zu beachten: Ein Zeitmietvertrag über einen längeren Zeitraum kann für den Mieter zum Problem werden. Denn die Lebensumstände können sich bekanntlich sehr schnell ändern. Und dann kann es notwendig werden, den Zeitmietvertrag zu kündigen. Doch dieser sieht eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von drei Monaten grundsätzlich nicht vor. Falls jedoch ein wichtiger Grund für die Beendi-

gung des Mietverhältnisses vorliegt, kann er einen Ersatzmieter stellen. Wichtige Gründe können der Rechtsanwaltskanzlei Kotz (mietrecht.siegen.de) zufolge sein: Der Mieter kann sich aufgrund des hohen Lebensalters nicht mehr versorgen und muss in ein Heim. Die berufliche Situation hat sich geändert, und der Mieter muss in eine andere Stadt ziehen. Die Familie hat sich erheblich vergrößert oder aber beispielsweise durch Trennung/Scheidung sehr verkleinert.

DOROTHEA FRIEDRICH

EIN ZEITMIETVERTRAG IST AN STRENGE GESETZ-  
LICHE VORGABEN GEBUNDEN.  
FOTO: ADOBE STOCK





In Kürze  
bezugsfertig

**bauwerk.**



Grünes Wohngefühl mit Komfortanschluss. Im authentischen St.-Vinzenz-Viertel in Neuhausen. VINZENT überzeugt mit 2-4-Zimmer-Wohnungen, Maisonetten, Penthäusern. Der ruhige Innenhofgarten und E-Mobilität komplementieren das Unikat für Nachhaltigkeit, Ästhetik, Lebensqualität.



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

NEUE AVANTGARDE  
DES WOHNENS