

# WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

„EXKLUSIVES WOHNEN“ IN SÜDTIROL -  
PREMIUM-EIGENTUMSWOHNUNGEN  
AM WALTHERPARK IN BOZEN  
[WWW.WALTHERPARK.DE](http://WWW.WALTHERPARK.DE)

## LICHTGESTALTUNG

Effektvolle Beleuchtungskonzepte

## ZEITLOS SCHÖN

Unvergängliche Einrichtung

## WOHNUMFELD

Öffentlicher Raum und Infrastruktur



Gebäudetyp

e

Bayerische  
Architektenkammer

DIE BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER  
IST GRÜNDERIN DER INITIATIVE  
„GEBÄUDETYP-E“ MIT BEREITS  
19 PILOTPROJEKTEN IM RAUM BAYERN.  
DARSTELLUNG:  
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER

DIE KOSTENSPIRALE BEI DER REALISIERUNG  
HEUTIGER NEUBAUTEN GEHT AUFGRUND  
ZUNEHMENDER KOMPLEXITÄT, ANSPRUCHS-  
DENKEN UND REGULARIEN IMMER WEITER  
NACH OBEN.  
FOTO: DANIST SOH / UNSPLASH

## E – WIE EINFACH

Die Bayerische Architektenkammer initiiert  
einen **NEUEN GEBÄUDETYPUS**

**W**as die in der Gegenwart geplanten Gebäude eint, ist deren Komplexität hinsichtlich Materialien, Technik und Ausstattung. Das einfache Bauen, also bevor die Bauvorschriften auf über 20.000 (ZIA) erweitert und in umfangreiche Faktenwerke gepackt wurden, wird kaum noch praktiziert. Es scheint, als ginge es um eine Grundausstattung, die jedoch mit dem „kleinen Besteck“ des Bauens nichts mehr gemein hat.

### Wohin soll das noch führen?

Vielmehr versteht man heute darunter das Angebot eines vollwertigen Pakets bestehend aus moderner und hipper Architektur, smarten

Technologien, hochwertigen Materialien mit immerhin ökologischem Anspruch, innovativer Aufzugstechnik und großen Terrassen mit Bewässerungssystemen für die Bepflanzung. Darüber hinaus nehmen die Flächengrößen pro Person und Wohnung zu. Das Verlangen nach mehr treibt zweifelsohne die Kosten rasant in die Höhe und gestaltet das Realisieren und eine Wirtschaftlichkeit im Betreiben der Immobilien immer schwieriger. In der Konsequenz legen die Bauherren die steigenden Auslagen auf die Käufer oder Mieter um, was wiederum zu überproportional steigenden Kauf- beziehungsweise Mietpreisen führt. Diese Frage stellte sich eine Reihe Kammermitglieder der Bayerischen Architektenkammer (BYAK) und gründete im Jahr 2022 die Gegeninitiative „Gebäudetyp-e“. Das „e“ steht hierbei für einfach und experimentell. Das ist durchaus wörtlich zu nehmen, denn das vornehmlich erklärte Ziel ist, Regularien abzumildern und dadurch mehr Innovationen im Bauwesen zu fördern. Statt



DIE DREI MIT UNTERSCHIEDLICHEN MATERIALIEN AUSGESTATTETEN BAUTEN STEHEN IN BAD AIBLING UND SOLLEN HINWEISE AUF DIE NUTZUNG VON MASSIVHOLZ, DÄMMZIEGEL UND LEICHTBETON AUFZEIGEN.

FOTO: SEBASTIAN SCHELS FÜR FLORIAN NAGLER ARCHITEKTEN

einem Weiterso wünschen sich die Initiatoren eine Abkehr der Verkomplizierung des Planungs- und Bauprozesses durch die stetig mehr werdenden Normierungen und gesetzlichen Auflagen. Vor allem versprechen sie sich einen kostengünstigeren und nachhaltigeren Neubau sowie einen einfacheren Bestandserhalt und -umbau. Die Rückbesinnung zu den ausschlaggebenden Fundamenten des Bauens mit den oftmals pragmatischen Lösungen soll demnach den Denkansatz und die Herangehensweise an den Planungsprozess in den Vordergrund stellen. Eine Hürde stellt allerdings die Untastbarkeit der Regel für Brandschutz dar. Hier täten sicher einige Erleichterungen not, denn oftmals verantworten jene Auflagen einen komplizierten und kostenintensiven Aufwand. Doch weil dieser Bereich zu den sogenannten Schutzziele der Bauordnung gehört, kommt eine Änderung fürs erste nicht infrage.

Die Bedeutung der Initiative erreichte bereits die Bundesarchitektenkammer (BAK) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB), die seit Herbst letzten Jahres den Ansatz in ihrem Maßnahmenkatalog zur Ankurbelung von klimagerechtem und bezahlbarem Wohnungsbau aufgegriffen haben. Ausstehend ist hingegen die Entscheidung, die Leitlinien des „Gebäudetyp-e“ in die Musterbauordnung auf-

zunehmen. Sie ist als Orientierungsrahmen zu verstehen und auf die Arbeitsgemeinschaft der für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen verantwortlichen Minister und Senatoren aller Bundesländer zurückzuführen. Das Regelwerk unterliegt einer permanenten Bearbeitung, ist jedoch gesetzlich nicht bindend, gilt aber als Vorgabe für die Gesetzgebung der Bauordnung der Bundesländer und hat demnach großes Gewicht.

### Bayern geht voran

Die Bayerische Architektenkammer ist nicht nur Gründerin der Initiative, sie treibt gleichermaßen in praktischer Weise viele Pilotprojekte voran. Insgesamt 19 an der Zahl, die im Sinne einer reduzierten Bayerischen Bauordnung agieren. Teilgenommen haben drei Schulen, ein Verwaltungsbau und im größeren Umfang Wohngebäude. In der konkreten Umsetzung bedeutete das ein Weniger an Vorschriften bei Schallschutz, Haustechnik, Stellplätzen oder alternativen Baustoffen. Möglich machte das ein zügiges Handeln des Freistaats Bayerns, der bereits im letzten Jahr die genannten Passagen der Bauordnung in ihrer Strenge lockerte.

KELLY KELCH



BEREITS IM JAHR 2012 INITIIERTE DIE TU MÜNCHEN DAS FORSCHUNGSPROJEKT „EINFACH BAUEN“, DAS UNTER ANDEREM IN ABGEBILDETE GEBÄUDETYPEN UNTER DER FEDERFÜHRUNG VON FLORIAN NAGLER ARCHITEKTEN MÜNDETE.

FOTO: SEBASTIAN SCHELS FÜR FLORIAN NAGLER ARCHITEKTEN



FERTIG-  
STELLUNG  
**DEZEMBER**  
**2024**

Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

# BAUHAUS-PURISMUS DIREKT AM NYMPHENBURGER SCHLOSSKANAL

EDITION **MA29** | MARSOPSTRASSE 29 + 31

**NUR NOCH DREI EXKLUSIVE WOHNHEINHEITEN**

**HOCHWERTIGES VILLENENSEMBLE IN BESTLAGE**

3 bis 5 Zimmer | Wohnflächen von 110 m<sup>2</sup> bis 225 m<sup>2</sup> | Townhouse mit 364 m<sup>2</sup> Privatgarten  
Ökologisch nachhaltige Energieversorgung | Grundwasserwärmepumpe - Passive Kühlung

**PROVISIONSFREI, DIREKT VOM BAUTRÄGER**

H-I-M Villenbau GmbH | [info@him-villenbau.de](mailto:info@him-villenbau.de) | [www.him-villenbau.de](http://www.him-villenbau.de) | T +49 89 600 88 700



## VORGEFERTIGTE BAUELEMENTE können helfen Baukosten zu senken

**E**in Fertighaus gilt für viele Bauinteressenten als überholt und minderwertig. Stein auf Stein soll das individuelle Traumhaus über viele Monate wachsen und für Solidität über Generationen hinweg stehen – so die gängige Vorstellung. Zahlreiche Gewerke vom Maurer, Zimmerer bis zum Elektriker und Fliesenleger sind jedoch beim konventionellen Hausbau nötig, bis endlich alles fertig ist. Zeitverzögerungen und oft überschrittene Baukosten strapazieren Nerven und Budget. Beim klassischen Wohnungsbau sieht es ähnlich aus. Für private Investoren wird dieser angesichts steigender Baukosten zunehmend unattraktiv.

Modulare und serielle Bauweise soll nun helfen die Baukosten zu senken und schnell neuen Wohnraum zu schaffen. Dadurch soll die Wohnungsnot in Ballungsgebieten gelindert werden. Eine hohe klimagerechte Bauqualität soll nach den Plänen der Bundesbauministerin, Klara Geywitz, dennoch erhalten bleiben: „Die Modulbauten von heute bieten Ästhetik, Qualität und Nutzungsflexibilität. Das innovative und modulare Bauen kann einen Beitrag dazu leisten, in kurzer Zeit qualitativ ansprechenden Wohnraum zu schaffen. Serielles Bauen

entlastet den Bauprozess, macht ihn schneller und vermeidet auch sehr viel Baulärm und lange Bauzeiten in den Innenstädten“, so Klara Geywitz. Durch die serielle Vorfertigung von Bauteilen und ganzen Baumodulen in der Fabrik werden zudem Ressourcen gespart und Emissionen vermieden.

Ein bürokratischer Hemmschuh für serielles Bauen war bislang die sogenannte Typengenehmigung, die an die jeweilige Landesbauordnung gebunden war. Für jeden Modulbau war eine neue Genehmigung erforderlich. Zukünftig sollen einmal erteilte Typengenehmigungen bundesweit gelten. Ziel sei es laut Bundesbauministerium, das „serielle und modulare Bauen als ein dem klassischen Bauverfahren ebenbürtiges Bauverfahren zu entwickeln“.

## Kostengünstige Vorfertigung der Module mit standardisierten Einbauten

Die serielle Vorfertigung ermöglicht mit einem einheitlichen Rastermaß standardisierte Grundrisse mit einer effizienten Flächennutzung für Wohnungen und öffentliche Gebäude. Dadurch sind auch standardisierte Möblierungen, Standardmaße für Türen und Fenster mit hohen Stückzahlen möglich. Je höher die Stückzahlen, umso kostengünstiger kann produziert werden. Durch die Vorfertigung können Bäder bereits mit Duschkabine und Armaturen versehen werden. Türen, Fenster, Leitungen, Lichtschalter und Dämmungen sind ebenfalls oft schon in die Module integriert. Auch barrierefreie Wohnmodule lassen sich so standardisiert vorfertigen. Auf der Baustelle werden die Module dann mit einem Kran aufeinandergestapelt und die Leitungen angeschlossen. Vom ersten fabrizierten Raummodul bis zum bezugsfertigen Wohnhaus vergehen bei dieser Bauweise oft nur wenige Wochen. Die einzelnen Module können bei einer Nutzungsänderung zudem leicht umgebaut und versetzt werden. Bei Nachverdichtungen und Aufstockungen können Module in der Regel auch auf bestehende Gebäude gesetzt werden.



DIE WANDELEMENTE WERDEN SCHON IN DER WERKHALLE MIT FENSTERN UND INSTALLATIONEN VERSEHEN. FOTO: PIXABAY



## Betonmodule für die schnelle Schaffung von hochwertigem Wohnraum

Im öffentlichen Wohnungsbau lassen sich Bauprojekte mit seriellen Modulen schnell verwirklichen. So nutzte etwa der Berliner Senat vorfabrizierte Betonmodule für den Bau von Flüchtlingsunterkünften an insgesamt 53 Standorten. Die massiven Gebäude haben eine Hersteller-Garantie

von 80 Jahren und wurden inklusive der Planung in rund einem Jahr fertig. Bestandteil der Planung war die Nachnutzung für den regulären Wohnungsmarkt und sozialen Wohnungsbau etwa als Seniorenheim oder Studierendenunterkunft.

Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland setzte die kwb Kommunale Wohnungsbau GmbH aus Bad Schwalbach 2018 ein Projekt mit Stahlbeton-Raum-Modulen für neun Wohneinheiten um. Die Bauphase betrug lediglich acht Wochen. Die Wohnungen waren nach vier Monaten bezugsfertig und wurden zu einem Festpreis errichtet. Die Modulbauweise ist den Gebäuden nach der Fertigstellung nicht anzusehen. Neue Plattenbausiedlungen in minderer Qualität entstehen durch



DIE PRODUKTIONSHALLE DES HOLZBAUPIONIERS BAUFRIITZ IN ERKHEIM. HIER ENTSTEHEN INDIVIDUELLE HOLZHÄUSER AM FLIESSBAND. FOTOS: BAUFRIITZ



die Modulbauweise nicht. Das Projekt entstand aus einer Rahmenvereinbarung mit dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Mittlerweile sind dadurch über 5000 Wohnungen in serieller Bauweise entstanden. Gemeinsam mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer wurde zudem das erste europaweite Ausschreibungsverfahren für serielles und modulares Bauen ausgeschrieben.

## In Holzbauweise können Fertighäuser individuell und exakt vorgefertigt werden

DAS EINSETZEN VON BAUELEMENTEN GEHT SCHNELL. DIE GEBÄUDEHÜLLE FÜR EIN EINFAMILIENHAUS IST SCHON NACH WENIGEN TAGEN ZUSAMMENGESETZT. FOTO: PIXABAY

Planbarkeit, Einhaltung von Budgetvorgaben und Qualität sprechen neben Ressourceneffizienz und Nachhaltigkeit für den Bau von Fertighäusern. Die modulare Bauweise eignet sich besonders für den Bau mit Holztafelmodulen und in Holzständerbauweise. Die Wandelemente sind schon mit einer umweltfreundlichen Dämmung etwa aus Holzspänen versehen. Die Module werden in den Werkshallen witterungsunabhängig mit Tür- und Fensterelementen unter kontrollierbaren Bedingungen millimetergenau vorgefertigt. Die Genauigkeit und Qualität wird durch die computergesteuerte Automation bei der Produktion der Module erreicht. Zahlreiche individuelle Wünsche für das geplante Haus können durch Datenbanken – ähnlich wie bei einer Küchenplanung – verwirklicht werden. Der Allgäuer Holzbaupionier

Baufritz hat über 100 Artikel, wie etwa verschiedene Vordächer oder unterschiedliche Treppen gespeichert, die immer zu dem jeweiligen Modul passen. Für den Innenausbau können auf Wunsch auch Bauteile oder Materialien verwendet werden, die noch gar nicht in der Artikeldatenbank enthalten sind. Armaturen, Fliesen, Böden, Türen und Fenster können die Kunden auswählen und sich die Vorab-Bemusterung der Innenräume am Computer darstellen lassen. Durch die Planung aus einer Hand werden Fehler bei Koordination von verschiedenen Gewerken und Verzögerungen vermieden. Auch der Technikraum wird bei der Allgäuer Firma mit Anschlüssen, Leitungen und Komponenten vorproduziert, wodurch Platz gespart wird und keine zusätzlichen Leitungen verlegt werden müssen. Nach der Lieferung und dem Anschluss des Energie-Wärme-Moduls kann sofort Energie bezogen werden. Das Fertighaus ist dann schon fertig und macht seinem Namen alle Ehre.

WOLFRAM SEIPP

## ENTWERFEN FÜR DAS EIGENE ZUHAUSE

Ein 3D-KONFIGURATOR erleichtert Einkauf und Planung von Fenstern und Türen

**W**er in den letzten Monaten kurzfristig nach einem Handwerker oder Planer für die Sanierung von Fenstern und Türen suchte, sah sich oftmals der Verzweiflung nahe. Für solch einen Auftrag ließ sich kaum ein Fachmann finden und mit Ambition einer schnellen Umsetzung schon gar nicht. Zunehmend erreichen jedoch hilfreiche Tools den Markt, die mittels digitaler Konfiguration die Umsetzung in Eigenregie ermöglichen. Einige Branchen haben das zumeist einfache Selbstplanen bereits in Anwendung wie etwa die Autoindustrie, die Möbel- oder Küchenbranche und nun auch der Baubereich. Hier lässt sich schon mit den voreingestellten Programmen dämmen, verputzen und eben auch

DER VERBAND FENSTER + FASSADE MÖCHTE DEM ENGPASS VON BAU-EXPERTISE ENTGEGENWIRKEN UND DIGITALE TOOLS ZUR EINFACHEN HANDHABUNG IM HOME-BEDARF UNTERSTÜTZEN. VISUALISIERUNG: FENZTA



Fenster und Türen verplanen, wie es beispielsweise fenzta anbietet. Zur Auswahl steht unter anderem die Fensteraufteilung, das Material wie etwa Holz, Kunststoff oder Aluminium sowie Farben, Griffe, Größen und Oberflächen. Selbst die Frage nach dem Einbruchschutz wurde hier integriert. Als technische Voraussetzung bedarf es lediglich eines Internetzugangs, eines PCs, Laptops oder anderer mobiler Endgeräte – und wenn man will: einer Anwendung mit Augmented Reality. Die Erfahrungen einfach handhabbarer 3D-Konfigurationen in Eigenregie brachte im Kern zutage, dass sie viel Zeit und Geld, aber vor allem das lange Warten auf den Experten ersparen. Darauf möchte auch der Verband Fenster + Fassade (VFF) hinweisen und gibt auf seiner Website eine Vielzahl an Tipps, Erläuterungen und Fördermittel bekannt. „Apps können helfen, die richtigen Entscheidungen für eine gelingende Modernisierung und Sanierung von Gebäuden zu treffen“, sagt VFF-Geschäftsführer Frank Lange in einer Presseerklärung. „Denn eine solide Planung ist die Basis für eine erfolgreiche Sanierung.“

KELLY KELCH

Q1/2025  
FERTIGSTELLUNG



Neubau Waldschulstraße 53  
Villenhälften und Eigen-  
tumswohnungen zum Kauf



Alle Abb. aus Sicht des Illustrators, © BE EXTRAORDINARY

Sonderkondition  
2,75% nom. Zinsen auf 10 Jahre\*



! Besuchen Sie uns in unserem **Infocenter**  
in der Waldschulstraße 53:  
● **Mittwoch von 10-15 Uhr und gerne  
auch nach Vereinbarung.**  
Tel. (089) 72 99 76 34

## Neugierig?



### Echt. Zeitgemäß.

Effizienzhaus 55  
Grundwasserwärmepumpe  
Hochwertige Ausstattung  
TG, autofreies Grundstück



### Fein. Investieren.

Degressive AfA 5%  
Hohe Mietnachfrage  
Begehrter Stadtteil  
Fertigstellung Frühjahr 2025



### Wunderbar. Ruhig.

13 Wohnungen, 2-4,5 Zi.  
Ca. 87 bis über 225 m² Wfl.  
Barrierefreie Wohnungen  
Schöne Balkone, Dachterrassen



### Super. Familiär.

6 Villenhälften  
Ca. 168 bis 177 m² Wfl.  
3 Schlafzimmer, 2 Bäder im OG  
Gärten mit Baumbestand



### Einfach. Finanziert.\*

Gerne vermitteln wir Ihnen ein Darlehen einer **deutschen Geschäftsbank**. Der Sollzinssatz für ein Darlehen mit **10-jähriger Zinsbindung beträgt 2,75%** nominal, 2,78% effektiv. Vor Abschluss des Kaufvertrages erfolgt die übliche Kreditprüfung durch die Bank. Bei positiver Kreditprüfung und Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist der **Darlehenszinssatz für Sie gesichert**. Bitte sprechen Sie uns darauf an.



Provisionsfreier Verkauf direkt durch den Bauträger.  
**verkauf@eurytos.de**  
**www.ws53.de**

# MÖBEL FÜRS LEBEN

Ein ZEITLOSER EINRICHTUNGSSTIL wirkt sich positiv auf Gemüt und Geldbeutel aus

**E**in samstägliches Besuch auf dem Wertstoffhof lässt einen manchmal schon ganz schön staunen: Schnörkelige Betten, Küchen mit gewagten Fronten oder ganze Sofalandschaften werden da ächzend in die riesigen Container gewuchtet. Vieles davon scheint jedoch funktional eigentlich noch ganz in Ordnung zu sein. Es ist wohl eher die Vergänglichkeit von Trends, die ihnen den Garaus macht. Doch ist das wirklich zeitgemäß? Ex und hopp in Zeiten, in denen eigentlich mehr Nach-

haltigkeit angesagt wäre? Nicht gerade der beste Weg, um es sich in den eigenen vier Wänden schön zu machen. Es geht auch anders, und das Geheimnis liegt in der Beständigkeit. Zeitloses Einrichten baut darauf. Beim Stil, bei der Wirkung und nicht zuletzt bei der Wertigkeit der Möbel, die einen täglich umgeben. Qualität kostet natürlich Geld, auf Dauer zahlt es sich aber aus, etwas tiefer in die Tasche zu greifen. Man sieht es den Stücken an, und vor allem überstehen sie auch noch den zweiten oder dritten Umzug, ohne schon gleich



,beim Anheben krachend auseinanderzufliegen. Gerade bei großen Einrichtungsgegenständen lohnt es sich, ein bisschen zu investieren: Der stabile Esstisch, das praktische Bücherregal und das bequemste Sofa der Welt werden so zu Begleitern, die in den unterschiedlichsten Lebensphasen ein Gefühl von Sicherheit vermitteln. Neben hochwertigen Materialien spielt auch die Form

WERTIGE MATERIALIEN, AUSGEWÄHLTE ACCESSOIRES UND GERADLINIGKEIT SIND KENNZEICHEN EINES ZEITLOSEN EINRICHTUNGSSTILS. FOTO: TEAM 7

ES DARF AUCH MAL ETWAS FARBE SEIN: AUFEINANDER ABGESTIMMT, MACHEN AUSSERGEWÖHNLICHE TÖNE LANGE JAHRE FREUDE. FOTO: DGM/HIMOLLA

der Möbel eine wichtige Rolle. Geradlinigkeit ist einfach praktisch und eröffnet Aufstellungsmöglichkeiten in anderem Kontext oder möglichen neuen Bedürfnissen folgend. Ähnliches gilt bei der Farbauswahl. Gedeckte Töne wirken meist edler als buntes Allerlei und die Konzentration auf bestimmte Farbwelten ruhiger, als alles mit jedem zu kombinieren. KAI-UWE DIGEL



## OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN

hOme

NEU

**DER SPAR-HAMMER:**  
KfW-Förderung von uns für Sie gesichert! 150.000 € Förderkreditbetrag pro Wohnung ca. 33.000 € Zinseinsparung (nach 10 Jahren, KfW-Zins 1,15% eff. p. a. statt aktuellem Marktzins ca. 3,35% eff. p. a.)

### NOCH MEHR EINSARPOTENZIAL:

mit weiteren, tlw. kombinierbaren Programmen (ZVP, Bayr. Wohnungsbauprogramm, KfW-Progr. 300) & E-Mobilitäts-Förderung  
**Steuervorteil durch Sonder-AfA i. H. v. 5% p. a. für Kapitalanleger**



KfW-EFFIZIENZHAUS 40 QNG

2-Zi.-Whg.	1. OG	43,82 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 399.900,-
2,5-Zi.-Whg.	EG	64,47 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 529.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	73,97 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 609.900,-
3,5-Zi.-Whg.	EG	82,48 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	3. OG/DG	121,33 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 999.900,-

- **Vielfalt, so individuell wie Ihre Wohnwünsche:**  
Die großzügigen 2- bis 5-Zimmer Eigentumswohnungen bieten viel Gestaltungsspielraum und laden mit privaten Gärten, Balkonen und Dachterrassen ins Freie.
- **Zuhause mit Oho-Effekt:**  
In hOme findet sich der hohe Nachhaltigkeitsanspruch in vielen Details umgesetzt. Vom Parkett vom nachhaltig produzierenden Hersteller bis zur wohngesunden Wandfarbe.
- **Perfekte Verkehrsanbindung:**  
Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Haustür und die A 9 ist schnell erreichbar. Auch die S-Bahn ist nur 14 Gehmin. entfernt und bringt Sie in nur 20 Min. zum Marienplatz und in nur 19 Min. zum Flughafen München.

### INFO-CENTER:

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

### Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

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

Manfred Drömer 0176 / 610 234 79  
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96  
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49

Baywobau®  
... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de  
Tel 089/286 500

# AUGSBURG-HOCHZOLL

## BEZUGSFERTIG 2024 – VEREINBAREN SIE JETZT IHREN PERSÖNLICHEN BESICHTIGUNGSTERMIN

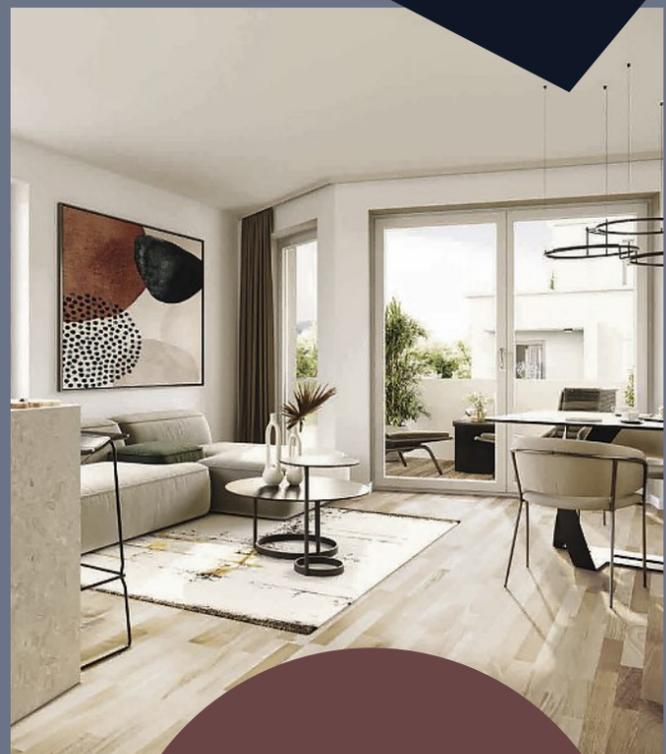
- ~ 36 individuelle 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von ca. 42 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in nachhaltiger Bauweise
- ~ Offene, ideal geschnittene Wohnkonzepte mit durchdachter Raumaufteilung
- ~ Zeitgemäße, sorgfältig ausgewählte Markenausstattung
- ~ Hohes Freizeitangebot und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

2-Zimmer-DT-Wohnung	DG	ca. 65 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 587.700,-
3-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 76 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 559.700,-
4-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 98 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 787.700,-

EA: Bedarfsausw. vorl. Werte | Bj: 2023 | Kennwert: Haus A+B 69,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Haus C+D 76,7 kWh/m<sup>2</sup>a | EEK: Haus A+B B, Haus C+D C | Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie



ZUG5PITZ  
NATÜRLICH INDIVIDUELL.  
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



ABBILDUNGEN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

Jetzt  
Sonderabschreibung  
nutzen!



**Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:**  
Hauptsitz in der Schwangastraße 29, 86163 Augsburg  
Fon 0821 26 17 - | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164  
**KLAUS Wohnbau GmbH** | [www.klaus-wohnbau.de](http://www.klaus-wohnbau.de)



WOHNBAU

ENSEMBLE  
N° 52

## ERLESENE WOHNUNIKATE IN MÜNCHEN – MAXVORSTADT, TÜRKENSTRASSE

„ES SIND DIE DETAILS, DIE  
DAS GUTE ZUM BESONDEREN MACHEN,  
UND DAS BESONDERE SO WERTVOLL  
WERDEN LASSEN.“

- » 40 m<sup>2</sup> bis 386 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- » Fertigstellung bereits Ende 2024
- » Jetzt Vertriebsstart

PERSÖNLICHE BERATUNG  
FRAU SAHRA OECKL +49 89 23888324-0  
[WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52](http://WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52)

OECKL EXKLUSIV  
IMMOBILIEN



EIN PROJEKT DER  
**Real-Treuhand  
Immobilien**



# WOHNSIEDLUNG AUS DEM 3D-DRUCKER

Das Berliner Design- und Architekturbüro Beta Realities hat dafür schon ZUKUNFTSWEISENDE IDEEN

**W**ie wäre es, wenn eine (Sozial-)Wohnsiedlung nicht im erwarteten Einerlei gebaut wird, sondern in einem sehr modernen, ansprechenden Look? Etwa in kleinteiligen Hausstrukturen, mit innovativen Living-Spaces und architektonisch gestyltem, rezykliertem Sichtbeton? Das Ganze auch noch mit den Ideen der künftigen Nutzerinnen und Nutzer? Wie das gehen kann, zeigt das Berliner Design- und Architekturbüro Beta Realities: Ihr zukunftsweisendes Wohnkonzept „Collective Parts“ soll demnächst in einer Mustersiedlung in Austin, Texas realisiert werden – inklusive einer kostengünstigen und schnellen Umsetzung mittels 3D-Druck. Der Entwurf des von Marvin Bratke und Paul Clemens Bart gegründeten Büros ist einer der Gewinner des internationalen Architektur-Wettbewerbs „ICON Initiative 99“ – ausgeschrieben von ICON, einem Anbieter von 3D-gedruckten Wohnlösungen mit dem Ziel, qualitativ hochwertige, erschwingliche und individuell angepasste Lösungen für den sozia-



EINE MUSTERSIEDLUNG IM BEREICH SOZIALWOHNUNGSBAU SOLL NACH DER IDEE EINES BERLINER PLANUNGSBÜROS IN TEXAS ENTSTEHEN.  
FOTO: BETA REALITIES, MOREAN

len Wohnungsbau zu finden. „99“ deshalb, weil es darum ging, Designs für Häuser zu finden, die mit einem Budget unter 99.000 Dollar gebaut werden können – genauso, wie es Beta Realities vorsieht. Paul Clemens Bart, Partner von Beta Realities: „Wir haben einen digitalen Design-Workflow entwickelt, um modulare, vorgefertigte Bausteine zu erstellen, die eine Skalierbarkeit und einen schnellen Bau an einer Vielzahl von Standorten ermöglichen. Der Einsatz des KI-

gestützten Prozesses garantiert eine effiziente Planung und eliminiert Planungsfehler. In einem digitalen Workflow enthalten die Bausteine Konstruktionsinformationen, die direkt an die 3D-Drucker von ICON gesendet werden.“ Die Gebäude werden von großformatigen Robotern direkt vor Ort gedruckt und mit dem vorgefertigten Ausbau, inklusive Möbel für Innen- und Außenräume, zusammengefügt.

BARBARA BRUBACHER



DIE SIEDLUNG AUS DEM 3D-DRUCKER PRÄSENTIERT NEUE IDEEN FÜR SOZIALWOHNUNGSARCHITEKTUR.  
FOTO: BETA REALITIES, YOSHI RENDER



KLEINTEILIGE STRUKTUREN, ANGEPASST AN DIE KÜNFTIGEN BEWOHNER, SIND DAS ZIEL.  
FOTO: BETA REALITIES, MOREAN



MODERNES LEBEN AUF WENIGEN QUADRATMETERN.  
FOTO: BETA REALITIES



PAUL CLEMENS BART (L.) UND MARVIN BRATKE.  
FOTO: BETA REALITIES

## MÜNCHEN – LAIM-WESTEND

LIVE-WALK DURCH IHR NEUES ZUHAUSE?

Besichtigung & Beratung in Ihrer Traumwohnung!  
Zschokkestraße 36 – nach telefonischer Terminvereinbarung



NUR NOCH WENIGE  
2-ZI.-WOHNUNGEN  
VERFÜGBAR

HOHE  
MIETNACHFRAGE

SOFORT  
BEZUGSFERTIG!

- EINFACH SICHERER kein Fertigstellungsrisiko, keine Zwischenfinanzierung
- HEREINSPAZIERT Neubau live erleben & Nachbarn kennenlernen
- BESTE VERMIETAUSSICHT in beliebter Wohnlage – U-Bahn, Bus & Tram direkt vor der Tür
- HOHER LEBENSWERT für alle Generationen, eingebettet in großzügige Grünanlagen
- BESONDERS & ZUKUNFTSWEISEND mit vielen Komfort- & Community\*-Features darunter Leih-E-Bikes und Leih-Lastenräder, Fahrrad-Werkstatt und Tagescafé, Paketstation u. a. m.
- WOHLFÜHL-WOHNQUALITÄT mit Eichenparkett, Design-Bädern, Highspeed-Kabelanschluss, Aufzügen, Tiefgarage u. v. m.

\* Indoor-Angebote zur Mitnutzung  
im Nachbarensemble



2-Zi.-Whg. 5. OG/DG 52,73 m² Wfl. € 619.900,-  
2-Zi.-Whg. 7. OG/DG 53,73 m² Wfl. € 679.900,-  
2-Zi.-Whg. 6. OG 65,76 m² Wfl. € 799.900,-

FREIE HANDELSVERTRETER – FÜR SIE PROVISIONSFREI

**Baywobau**  
... wir bauen Ihr Zuhause!

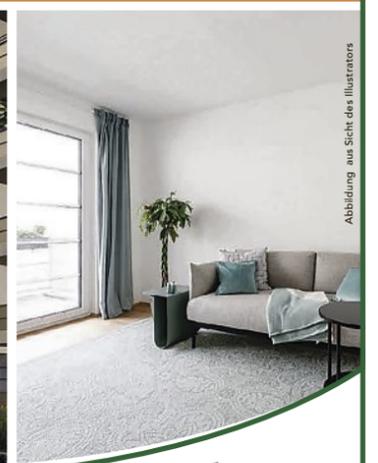
Michael Scharrer: 0171 / 642 44 68  
Thomas Hannemann: 0163 / 312 31 58



## MÜNCHEN – OBERSENDLING

BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN – SOFORT EINZIEHEN ODER VERMIETEN

+++ HOHE MIETNACHFRAGE +++



## CITYLIFE MIT ISARRAUSCHEN

- KEIN Fertigstellungsrisiko, KEINE Zwischenfinanzierung
- Neubau LIVE ERLEBEN & Nachbarn kennenlernen
- BESTE VERMIETBARKEIT in Isar- & Citynähe – U- & S-Bahn in Gehweite
- NACHHALTIG mit umwelt- & kostenschonenden Vorzügen
- TRENDIGER GENUSS mit Eichenparkett, stylischen Markenbädern, Fußbodenheizung, Aufzügen u. v. m.



1-Zi.-Whg. 1. OG 34,82 m² Wfl. € 411.900,-  
2-Zi.-Whg. 1. OG 57,33 m² Wfl. € 652.900,-  
3-Zi.-Whg. 5. OG 74,08 m² Wfl. € 804.900,-

Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!

Törlzerstraße 5f. – Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

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

Inna Rose: 0172 / 953 55 98

**Baywobau**  
... wir bauen Ihr Zuhause!



Innenausbau  
gestartet



**bauwerk.**

Als erstes Holz-Hybrid-Ensemble im städtischen Gefüge Münchens setzt VINZENT ein klares Statement in Nachhaltigkeit und Design. Ein durchdachter Mix für individuelle Wohnperspektiven im authentischen St.-Vinzenz-Viertel im Herzen von Neuhausen.



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

# GELEBTE SEHNSUCHT VON OBEN

So individuell und schön wohnen **GEBIRGSENTHUSIASTEN** auf der ganzen Welt

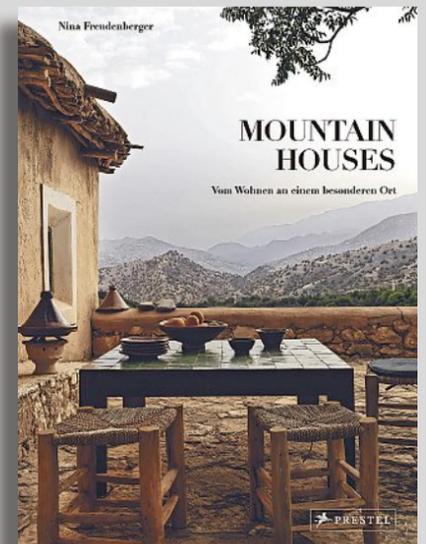
**S**chwelgen. Dieses Wort kommt einem sofort in den Sinn, wenn man zum allerersten Mal durch dieses wunderbare Buch blättert. Schwelgen in alpinen Wohnungen, schwelgen in ganz besonderen Lebensentwürfen und schwelgen in außergewöhnlicher Architektur und inspirierendem Interior-Design. Für „Mountain Houses“ haben die Autorin und Innenarchitektin Nina Freudenberger und der Fotograf Chris Mottalini weltweit über 20 Häuser in den Bergen besucht. Ihr Weg führte sie von der Schweiz über Mexiko bis nach Chile, von urigen Wohnstätten mit Berghüttencharakter über geradlinige Bungalows mit Brutalismus-Anleihen bis hin zu herrschaftlichen Domizilen, die im besten Sinne amerikanisch aussehen. Dabei sind opulente Fotos, sowie stimmungsvolle und zugleich fundierte Texte entstanden, die ganz viel über die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner, ihre Lebenseinstellung und ihre Leidenschaft fürs individuelle Wohnen mit Weitblick im doppelten Wortsinn erzählen. Meist kommen sie auf irgendeine Art aus dem kreativen Bereich. Das erklärt die Freude an Formen, an der Ausstattung und den Mut,



auch mal ziemlich Ungewöhnliches zu gestalten. Ein gemeinsamer Nenner, obwohl alle natürlich ganz unterschiedliche Intentionen hatten, ihr Refugium in den Bergen zu suchen. Das Bedürfnis nach einem Rückzugsort, einem Platz, um ungestört künstlerisch tätig zu sein, oder einfach um sich selbst oder der Familie ein Zuhause zu schaffen, das nicht von der Stange kommt. Die Reise durch die 13 Länder diente Freudenberger und Mottalini aber keineswegs zum Selbstzweck, einfach nur spezielle Häuser zu be-

schreiben. Sie geben länderspezifischen Bau-traditionen und hergebrachten Ausdrucksformen erhellend viel Raum, sodass man beim Schwelgen in all dem Schönen tatsächlich auch noch ein bisschen was dazulernen kann.

KAI-UWE DIGEL



„MOUNTAIN HOUSES“ IST EINE GEDRUCKTE LIEBESERKLÄRUNG AN DAS BESONDERE WOHNEN IN DEN BERGEN. COVER: PRESTEL

AN DER FENSTERFRONT DIESES HAUSES IN DEN HÜGELN BEI RIO DE JANEIRO ERÖFFNET SICH EIN TRAUMHAFTER BLICK ÜBER DEN ATLANTIK. FOTO: CHRIS MOTTALINI

style GmbH



www.style-gib.de

moderne  
**STADTHÄUSER**  
in München-Obermenzing

5 - 6 Zi. + Hobbyraum, 3 Bäder  
Wohnfläche: 220 bis 236 qm  
Info + Verkauf: 0151 72 37 65 59  
info@style-gib.de

Neubau Bezugsfertig inkl. Außenanlagen



Sehr ruhige Lage in Anliegerstraße; großer Süd-Garten mit Bäumen, Pflanzen und Rasen; Terrasse mit Pergola und Markise



RIEDEL

Werte leben.

# HISTORISCH MODERN.

EXTER-VILLA VON 1896: LIEBEVOLL SANIERT  
IN DER VILLENKOLONIE I / PASING-OBERMENZING.

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

Mehr Info:



# IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

**E**s soll Vermieter geben, die exzessiv darauf achten, ob sich ihre Mieterinnen und Mieter auch penibel an die Hausordnung halten. Sie setzen dabei auch moderne Überwachungstechnik ein. So wie eine landeseigene Berliner Wohnungsgesellschaft, über deren „Beweismittelsammlung“ unter anderem der BGH (juris.bundesgerichtshof.de) und die Redaktion beck-aktuell (rsw.beck.de/aktuell) berichteten.

Demnach verdächtigte besagte Wohnungsgesellschaft 2017 mehrere Mieterinnen, zwei große Wohnungen ohne Genehmigung unterzuvermieten, und schickte ihnen eine Abmahnung. Um entsprechende Beweise beibringen zu können, beauftragte die Wohnungsgesellschaft eine Privatdetektivin. Sie sollte gegenüber der jeweiligen Wohnungstür eine Kamera anbringen und deren Aufzeichnungen protokollieren. Tatsächlich öffneten während der vierwöchigen Überwachung außer den Mieterinnen auch regelmäßig andere Personen mit einem eigenen Schlüssel die Wohnungstüren und betraten die Wohnung. Die Privatdetektivin verifizierete deren Gesichter und Kleidung sowie den Wohnungseingang. Die Vermieterin kündigte daraufhin außerordentlich und ordentlich und verlangte die Räumung der Wohnungen.



DAS GEHT GAR NICHT: ALS VERMIETER HEIMLICH DIE WOHNUNG VON MIETERN ÜBERWACHEN. FOTOS: ADOBE STOCK



die Wohnungsgesellschaft – stütze sich hierbei ausschließlich auf besagte Aufnahmen. Diese Indizien dürfe ein Gericht aber nicht verwerten.

Die beck-aktuell-Redaktion schreibt dazu: „Eine Verwertung im Rahmen der freien Beweiswürdigung nach § 286 ZPO verstößt nach Ansicht des BGH gegen den Datenschutz: Die heimliche Erhebung personenbezogener Daten sei nach § 4 Abs. 1 BDSG a.F. unzulässig, da die Bilder im nichtöffentlichen Raum hergestellt wurden. Auch das Treppenhaus eines Wohnhauses sei nicht öffentlich zugänglich, sodass niemand damit rechnen müsse, dort gefilmt zu werden. Eine umfassende Gegenüberstellung der gegenseitigen Interessen fällt den Karlsruher Richterinnen und Richtern zufolge eindeutig zugunsten der gefilmten Personen aus. Deren Verletzung bezüglich Art. 7 GRCh (Achtung des Privatlebens) und Art. 8 GRCh (Schutz personenbezogener Daten) sei erheblich. Der Vermieterin hingegen hätten mildere Mittel zur Verfügung gestanden: Sie hätte Nachbarn und Angestellte befragen oder gezielte Scheinmietungen durchführen können.“

Auch der Vergleich mit Stasi-Methoden hat dem BGH zufolge den Mietvertrag nicht beenden können. Diese Äußerung sei als Meinungsäußerung vom Grundrecht der Meinungsfreiheit gedeckt, sie sei nach § 193 StGB als Wahrnehmung rechtmäßiger Interessen rechtmäßig. Eine Geldentschädigung für die Mieterin gab es jedoch nicht. (BGH, Urteil vom 12.03.2024 - VI ZR 1370/20)

DOROTHEA FRIEDRICH

Doch die Mieterinnen weigerten sich und verglichen die verdeckten Videoaufnahmen mit „Stasi-Methoden“. Zudem verlangte eine Mieterin eine Geldentschädigung wegen Verletzung ihres Persönlichkeitsrechts. Das Amtsgericht Berlin Mitte gab den Räumungsklagen statt und wies die Entschädigungsforderung ab, das Landgericht Berlin hob indes das Urteil hinsichtlich der Räumung auf. Der Bundesgerichtshof (BGH) schloss sich dieser Entscheidung an.

Er begründete dies folgendermaßen: Die Wohnungsgesellschaft habe keinen Anspruch auf Räumung der Wohnungen aus den §§ 456 Abs. 1, 985 BGB, weil die Kündigungen die Mietverhältnisse nicht beendet hätten; denn der eigentliche Anlass für die Kündigungen, die unbefugte Nutzung der Wohnungen, könne nicht berücksichtigt werden. Die Klägerin –

## Zu Hause in Bestlage – im idyllischen Malerwinkel in Rottach-Egern am Tegernsee

www.360plus.com



**WÄHLEN SIE** aus fünf bezugsfertigen Luxusapartments  
Ihr exklusives Zuhause in erstklassiger Lage am See.  
Freuen Sie sich auf Domizile von höchster Qualität, die mit modernster Gebäudetechnik ausgestattet sind und Ihnen ein unvergleichbares Wohnerlebnis bieten.



### KAWO PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Münchener Str. 25 · 85540 Haar  
info@kawo-immobilie.de · www.kawo-immobilie.de

#### IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN:

Ariane Wöckel, Geschäftsführerin  
Tel. mobil: 0151-201 987 89

Britta Tietze, M.A.  
Tel. mobil: 0176-455 383 64

KAWO

### IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

**PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

|| **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH)\*;

BARBARA BRUBACHER, KAI-UWE DIGEL, DOROTHEA FRIEDRICH, FRANZISKA HORN, KELLY KELCH, REINHARD PALMER, WOLFRAM SEIPP

|| **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT

|| **ANZEIGEN:** CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG

|| **ANZEIGENVERKAUF:** SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92

|| **DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40 | 81677 MÜNCHEN

|| **TITELBILD:** WALTHERPARK AG

|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 03.08.2024

\* FREIE MITARBEIT

# Investieren Sie



BECKERHAMMER  
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE

## in Neubau mit **5%** Steuervorteilen für Kapitalanleger\*



IM VERKAUF

### FTVRIA Garching bei München Innovatives Wohnquartier am Business Campus

- Attraktive Kapitalanlagen mit Top-Rendite vom Apartment bis zu WG-tauglichen 3- und 5-Zimmern
- Umweltfreundlich & energiesparend mit Energieeffizienzklasse A, Fernwärme, Photovoltaik
- Zukunftsfähiges Wohnen mit Smarthome, High-speed-Internet mit Glasfaser bis in die Wohnung E-Mobilität, Car & Bike-Sharing, Sportparcours, u.v.m.

1,5-Zi-Whg	EG	36,64 m <sup>2</sup>	379.900 €
2-Zi-Whg	EG	41,55 m <sup>2</sup>	399.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	59,02 m <sup>2</sup>	579.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Fernwärme regenerativ, Grundwasser-Wärmepumpe, Photovoltaik; 46,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2024/2026, EEK A

Provisionsfreier Verkauf

**T 089 641 928 93**

BHB – 50 JAHRE BAUQUALITÄT

### DAS KLEINOD München Alt-Riem Energieeffizienter Wohnraum

- Höchste Energieeffizienzklasse A+ mit Wärmepumpe, Photovoltaik mit Energiespeicher, 49 cm Außenziegel mit Holzfassade
- Exklusive Ausstattung & Interiordesign
- Wohngesundes, ökologisches Konzept

2-Zi-Whg	EG	58,28 m <sup>2</sup>	519.900 €
3-Zi-Whg	EG	77,00 m <sup>2</sup>	709.900 €
3-Zi-Whg	1./2.DG	100,54 m <sup>2</sup>	919.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Grundwasser-Wärmepumpe; 18,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2024/2026, EEK A+

Provisionsfreier Verkauf

**T 089 641 928 28**

\* Das Wachstumschancenengesetz ermöglicht unter bestimmten Voraussetzungen nach dem Erwerb einer Eigentumswohnung jährlich 5% der Herstellungskosten steuerlich geltend zu machen. Kontaktieren Sie für Details bitte Ihren Steuerberater.



BAUBEGINN ERFOLGT

### S'PLATZL Grafing bei München Exklusive Wohnungen in Bestlage

- Mitten im charmanten Stadtkern mit Einkaufsmöglichkeiten & kurzen Wegen
- Stilsicheres Ambiente mit liebevollen Details, repräsentativen Entrées und hochwertiger Ausstattung
- Perfekte ÖPNV-Anbindung an München

2-Zi-Whg	1.OG	46,69 m <sup>2</sup>	429.900 €
3-Zi-Whg	1.OG	61,77 m <sup>2</sup>	539.900 €
3-Zi-Whg	EG	84,56 m <sup>2</sup>	749.900 €

EA-B: GEG Aug. 2020; Fernwärme regenerativ; 55,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Bj. 2023/2024, EEK B

Provisionsfreier Verkauf

**T 089 641 928 59**

FERTIGSTELLUNG IM SOMMER



S'platzl

OPEN HOUSE  
20. Juli  
13-18 Uhr



[www.bhb-bayern.de](http://www.bhb-bayern.de)

# MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

## Billy: Das MILLIONENSELLER-REGAL

**E**in Korpus aus vier Brettern, eine Rückwand und ein paar Einlegeböden. Mehr ist es nicht, was es für eines der erfolgreichsten Möbelstücke aller Zeiten braucht: Das Billy-Regal von Ikea dürfte bald an die 150 Millionen Mal verkauft worden sein. Der schwedische Designer Gillis Lundgren hatte es 1978 mit einer konkreten Vorstellung entwickelt: „Wir wollten ein Bücherregal

herstellen, das diskret in seiner Form, aber auch attraktiv und zeitlos ist“, hat er einmal erzählt. Alle Teile bestehen aus Spanplatten mit Furnier und die Böden werden von Metallträgern gehalten. Das ermöglicht eine kostengünstige Produktion und einen moderaten Verkaufspreis. An der Konstruktion wurde daher in all den Jahrzehnten auch nicht allzu viel verändert, nur nuancierte Anpassungen hat es immer mal gegeben, zuletzt



SO ODER SO ÄHNLICH SIEHT ES IN MILLIONEN VON WOHNUNGEN AUS: KAUM EIN REGAL VERSTAUT BÜCHER UND KRIMSKRAMS SO SELBSTVERSTÄNDLICH WIE BILLY. FOTO: IKEA



JEDE DER REGALAUSFÜHRUNGEN IST THEORETISCH MITEINANDER KOMBINIERBAR. FOTO: IKEA



VON DER GRÖSSE BIS ZUR OPTIK: INZWISCHEN IST BILLY IN VIELEN VARIANTEN ZU HABEN. FOTO: IKEA

zum Beispiel mit einer Papierfolie, die anstatt des Furniers aufgetragen wird. Wegen seiner großen Variabilität passt Billy überall: Im Kinderzimmer, um all die Spielsachen wegzustapeln, im Esszimmer, um das gute Geschirr schön zu präsentieren, oder selbstverständlich in seiner Königsdisziplin als schlichtes Bücherregal, dem beispielsweise auch der legendäre Altkanzler und Lesefreund Helmut Schmidt all seine literarischen Schätze anvertraut hat. Ob Kanzler oder Kind, ob Normalo oder Promis: Billy ist für alle da. Wohl das

Geheimnis seines Erfolges. Darum fragt man sich noch heute, wie der schwedische Möbelgigant zu Beginn der 1990er Jahre überhaupt nur daran denken konnte, die Serie aus dem Programm zu nehmen. Man hat es getan – und damit einen der größten Shitstorms der Firmengeschichte erlebt. Schnell war das Regal aller Regale also wieder im Regal zurück. Inzwischen übrigens mit Schnappern statt Nägeln in der Rückwand, damit es auch den nächsten Umzug besser überlebt.

KAI-UWE DIGEL



## KIRCHHEIM WOHNEN AM ORTSPARK

**JETZT ANGEBOT DES MONATS SICHERN!\*)**



### ANSCHAUEN. KAUFEN. EINZIEHEN.

- Direkt an der Landesgartenschau entstehen attraktive 1- bis 5-Zimmer-Eigentumwohnungen zum Teil mit Gärten, Terrassen oder Loggien • Ansprechende Architektur • Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss. • Sofort bezugsfertig

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

**Beratung & provisionsfreier Verkauf:**  
JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung in Kirchheim, Hausener Holzweg, Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr und Freitag von 17-19 Uhr o. n. tel. Vereinbarung

3-Zi.-Whg. 60	1.OG	77,45 m² Wfl.	<del>€ 711.400,-</del>
			<b>ANGEBOT DES MONATS *): € 689.000,-</b>
1-Zi.-Whg. 54	EG	40,21 m² Wfl.	€ 378.300,-
2-Zi.-Whg. 65	EG	50,69 m² Wfl.	€ 459.900,-
4-Zi.-Whg. 72	2.OG	93,45 m² Wfl.	€ 844.800,-



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

INFORMATION  
089-65128544



\*) Bei Reservierung bis 31.07.2024

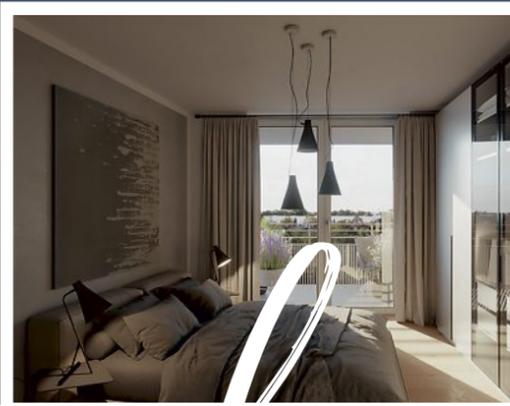


TRUDERINGER MORGEN

Bis zu  
**150.000 €**  
KfW-Förderkredit



[www.truderinger-morgen.de](http://www.truderinger-morgen.de)



# Servus München

239 Einheiten | 1- bis 5-Zimmer | 25 - 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## DAS BESONDERE FÜR KAPITALANLEGER

- 5% **degressive AfA** auf den Gebäudewertanteil
- bis zu 150.000 € **KfW-Förderkredit** pro Wohnung
- **Rundum-sorglos-Paket:** Abwicklung effizienter Vermietungsprozesse, Nebenkostenabrechnungen, Möblierung, Kündigungen uvm.
- Heute die **Zinsen von Ende 2025** sichern - exklusiv im Neubauprojekt Truderinger Morgen

**Persönliche Beratung nach Vereinbarung**  
Vertriebsbüro: Truderinger Straße 58 | 81673 München  
Tel: 089 15 701-240 | Mail: [truderinger-morgen@kwag.de](mailto:truderinger-morgen@kwag.de)

EXKLUSIVVERTRIEB



[WWW.KWAG.DE](http://WWW.KWAG.DE)

# WER ZAHLT IM FALL DES FALLES?

Das Jobcenter übernimmt keine **MIETSCHULDEN** von Leistungsempfängern

**F**ür den Vermieter ist es eine sichere Bank: Vermietet er Wohnungen an Empfängerinnen und Empfänger von Grundsicherung (Bürgergeld), so zahlt das Jobcenter – bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen – die Miete. Dennoch hat der Vermieter keine eigenen einklagbaren Ansprüche auf Übernahme von Mieterschulden (etwa Zahlungsrückstände von nicht erstattungsfähigen Nebenkosten) gegenüber dem Jobcenter. Das hat das Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen (LSG) entschieden, wie unter anderem auf haufe.de nachzulesen ist. Eine Revision ist nicht möglich. Als Vorinstanz hatte das Sozialgericht Braunschweig die Klage abgewiesen.

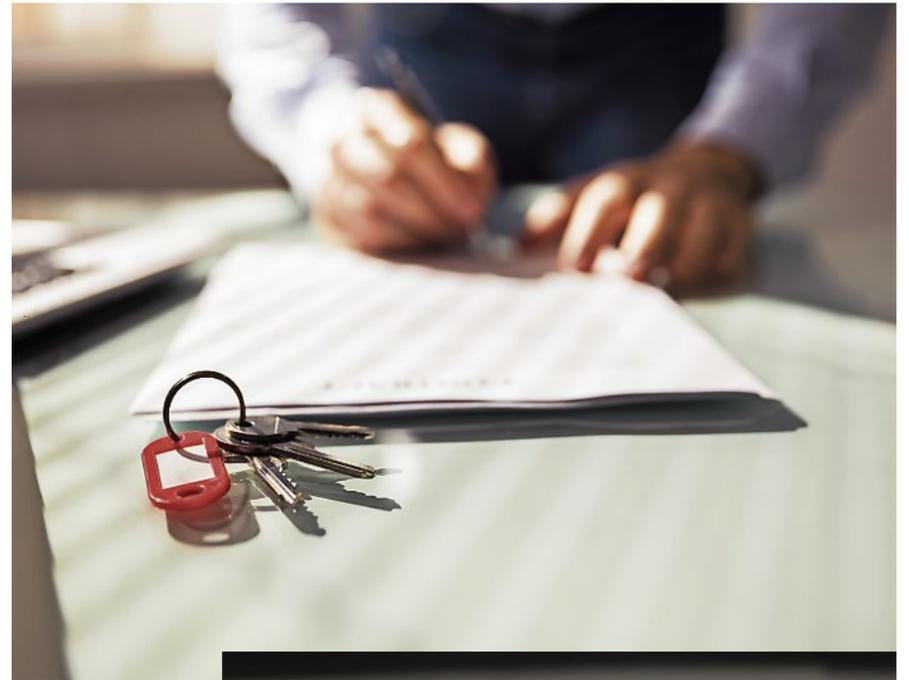
## „Objektiv eigenes Geschäft“

Und darum ging es im konkreten Fall: Ein Vermieter vermietete Wohnungen an Grundsicherungsempfänger. Er ließ sich vorsorglich von den Mietern schriftlich bestätigen, dass sie einer Direktzahlung durch das Jobcenter zustim-

men, wie der Gerichtssprecher erklärte. Nach damaliger Rechtslage – also vor Einführung des Bürgergelds – seien diese Direktzahlungen „aber nur in Ausnahmefällen vorgesehen, da Grundsicherungsempfänger eigenverantwortlich mit ihrem Geld umgehen sollen“, wie der Sprecher sagte.

Da eine Mieterin die Nebenkosten für die Jahre 2018 und 2019 nicht zahlte, verlangte der Vermieter die Zahlung vom Jobcenter Goslar. Seine Begründung lautete: Es sei nicht hinnehmbar, dass das Jobcenter zwar die Kosten des Energieversorgers direkt zahle, er jedoch erst prozessieren müsse, um seine Miete zu erhalten. Hierdurch sei der Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt. Neben den rückständigen Kosten seien inzwischen auch Mietschulden aufgelaufen. Der Gesamtbetrag summierte sich auf mehr als 4000 Euro – das Jobcenter müsse im Wege der Amtshaftung zahlen.

Das LSG sah jedoch keine Anspruchsgrundlage für eine Schuldübernahme durch das Jobcenter. Nach seiner Auffassung entstehe – trotz der im Sozialgesetzbuch (SGB) Zweites Buch (II), kurz SGB II, vorgesehenen Möglichkeit der Direktzahlung der Miete an den Vermieter – keine Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und dem Amt. Der Vermieter habe



AUCH WENN DAS  
JOBCENTER DIE  
MIETE ÜBERNIMMT,  
IST ES NICHT FÜR  
MIETSCHULDEN VON  
LEISTUNGSEMPFÄNGERN  
ZUSTÄNDIG.  
FOTOS:  
ADOBE STOCK



somit keine eigenen einklagbaren Ansprüche. Die Direktzahlung diene nämlich allein der Sicherstellung der zweckentsprechenden Verwendung der Unterkunftsleistungen. Sie erfülle nicht den Zweck einer vereinfachten Durchsetzung von Mietforderungen durch Schaffung eines weiteren solventen Schuldners in Form des Jobcenters. Die Eintreibung von Schulden sei ein objektiv eigenes Geschäft des Vermieters, wie das Gericht in einer Mitteilung schrieb.

Doppeltes Pech für den Vermieter: Da ein Vermieter – im Gegensatz zum Leistungsempfänger – im sozialgerichtlichen Verfahren nicht von der Kostenpflicht befreit ist, musste der Vermieter allein zweitinstanzliche Gerichtskosten von 1200 Euro tragen. Den Streitwert hatte er zuvor durch weitere Forderungen auf 14.000 Euro in die Höhe getrieben, wie haufe.de schreibt. (LSG, Urteil v. 3.2.2022; Az. L II AS 578/20) **DOROTHEA FRIEDRICH**

## LUXURIÖSE DREIZIMMER-GARTENWOHNUNG IN TEGERNSEE

www.360plus.com



- sofort bezugsfertig
- unverbaubarer Berg- und Seeblick
- Wohnfläche: 174 m<sup>2</sup>
- Privatgarten: ca. 270 m<sup>2</sup>
- TG-Stellplätze



### KAWO PROJEKTENTWICKLUNG GMBH

Münchener Str. 25 • 85540 Haar  
info@kawo-immobilie.de • www.kawo-immobilie.de

#### IHRE ANSPRECHPARTNERINNEN:

Ariane Wöckel, Geschäftsführerin  
Tel. mobil: 0151-201 987 89  
Britta Tietze, M.A.  
Tel. mobil: 0176-455 383 64

ATTERSEE IMMOBILIEN

NEUBAUPROJEKT  
St. Gilgen am Wolfgangsee

Laim 7

Nutzflächen ~83 m<sup>2</sup> - 112 m<sup>2</sup> | HWB 34, fGEE 0,73 | Kaufpreis auf Anfrage





office@attersee-immo.at | www.attersee-immobilien.com | +43 7666 82 000

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause  
in Unterhaching bei München



## Unsere Highlights sind:

- Geothermie-Anschluss
- Fußbodenheizung
- Bodengleiche Duschen
- Videogegensprechanlage
- Photovoltaikanlage
- Elektrische Rollläden
- Tiefgarageneinzelstellplätze
- Aufzug

**5%**  
degressive AfA  
für Kapital-  
anleger

Der fertige Rohbau kann bereits besichtigt werden.

Änderungswünsche zur Wohnungsausstattung berücksichtigen wir gerne.

### Wohnungsbeispiele:

2-Zimmer-Wohnung, 2. OG mit Balkon, 56,09 m <sup>2</sup> Wfl.	515.000,00 €
2,5-Zimmer-Wohnung, 2. OG mit Balkon, 76,42 m <sup>2</sup> Wfl.	680.000,00 €
3-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Balkon, 77,17 m <sup>2</sup> Wfl.	690.000,00 €
4-Zimmer-Wohnung, 1. OG mit Balkon, 99,14 m <sup>2</sup> Wfl.	900.000,00 €

Energiebedarfsausweis in Vorbereitung

Beratung und Besichtigung  
jederzeit nach Vereinbarung

Telefon: 089-66 525 600

**Bezugsfertig Anfang 2025**

[www.quartierelf.de](http://www.quartierelf.de)

Firmengruppe  
**Schrobenhauser**



Bauträger | Immobilien

# DER IN-CAMPUS IN INGOLSTADT

Neues Zuhause für die **FAHRBARE INTELLIGENZ** und **MOBILITÄT DER ZUKUNFT**

**M**it der zweitgrößten Stadt Oberbayerns verbinden viele Modekenner das Ingolstadt Village, einem der attraktivsten Outlet-Center des Bundeslandes. Die kreisfreie Großstadt an der Donau ist aber auch der Unternehmenssitz des Autokonzerns Audi. Nun kommt es zu einer von langer Hand vorbereiteten Zusammenarbeit zwischen Audi und Ingolstadt, besser mit ihrem Beteiligungsunternehmen IFG AöR. Auf einer 75 Hektar großen Industriebrache entsteht derzeit der Technologiepark IN-Campus, der als eines der größten Flächensanierungsprojekte Deutschlands gilt.

## Technologiepark

Das Areal beherbergte über 40 Jahre Bayerns größte Raffineriegesellschaft Bayernöl, die Rohöl zu verschiedenen Spritsorten verarbeitete. „Wir haben über 600.000 Kubikmeter Erde ausgehoben und gewaschen, um sie von Schadstoffen zu befreien. Mehr als 90 Prozent des Materials konnten wir danach wieder einfüllen, der



AUF EINER EHEMALIGEN INDUSTRIEBRACHE IN DER NÄHE VON INGOLSTADT STELLEN AUDI UND DIE STADT INGOLSTADT MIT EINEM TECHNOLOGIEPARK DIE WEICHEN FÜR DIE ZUKUNFT DER MOBILITÄT. VISUALISIERUNG: AUDI AG

Rest wurde entsprechend deponiert“, erläutert Dr.-Ing. Christof Messner, Audi Geschäftsführer der IN-Campus GmbH. Der Kern des IN-Campus bildet das Fahrzeugsicherheitszentrum mit sogenannter Crash-Arena. Darüber hinaus entstand die Ideenfabrik „Projekthaus“, ein aus vier Baukörpern zusammengesetzter Komplex

für 1400 Arbeitsplätze zur Erforschung zukünftiger Technologien. Auf den Flächen im Norden und Osten des Areals soll sich auf circa 15 Hektar die Natur wieder entfalten und für Tier- und Pflanzenwelt einen neuen Lebensraum schaffen. Zudem zieht sich eine ein Kilometer lange Baumallee vertikal durch das Campusgelände,

weitet sich an mehreren Stellen zu üppigen Grünflächen aus und bildet damit eine Art grüne Lunge. Dies hat nicht nur ökologische Vorteile, es verschönert zudem die oftmals unattraktiven Gewerbegebiete und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität. Im September 2023 wurde der IN-Campus offiziell eröffnet. **KELLY KELCH**

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## TÆLZER Mitte Urban wohnen im Trendviertel Obersendling



Das TÆLZER hat alles, was ein trendiges Zuhause braucht – und liegt so ideal, dass Isar und Innenstadt zu Nachbarn werden. *Fotografie: Daniel Schönauer*

Die imposante urbane Wohnanlage an der Tölzer Straße in München-Obersendling wurde im Frühjahr 2024 fertiggestellt und ist ein Gemeinschaftsprojekt der Immobilien- und Wohnbauunternehmen Baywobau und Terrafinanz Wohnbau. Mehr als 60 Jahre Erfahrung im Münchner Wohnungsbau und über 20.000 realisierte Neubauwohnungen der beiden Unternehmen zeugen von Zuverlässigkeit und Qualität. Das neu fertiggestellte Wohnbauprojekt mit 256 Wohneinheiten birgt eine historische Besonderheit: Die denkmalgeschützte Deckelhalle mit ihrem markanten Sheddach, die sich nach Ihrer Sanierung harmonisch in die neue Wohnlandschaft eingefügt hat. Insgesamt gibt es drei Gebäude-Einheiten, bei denen die Häuser vier und fünf das Herzstück des Ensembles bilden: die TÆLZER Mitte, mit 102 Wohnungen. Die Architektur bringt

einen Hauch von New York in das ehemalige Gewerbegebiet und fasziniert mit außergewöhnlichem Facettenreichtum.

Gliedersprossen an den größtenteils bodentiefen Fenster greifen den angesagten Industrial Style auf und setzen einen zeit-

gemäßen kosmopolitischen Akzent. Die 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zeichnen sich durch eine besonders idyllische Lage aus, denn Sie liegen inmitten des schönen Neubauareals und erfüllen die Wünsche nach zentraler Lage und Nähe zur Natur. Singles, Paare und Familien haben dank kluger Grundrisse hier ein helles und gemütliches Zuhause gefunden. Große lichtdurchflutete Wohn-/Essbereiche mit offenen Küchen, intelligent integrierten Abstellflächen und modern gestaltete Bäder sorgen für eine behagliche Wohnatmosphäre. Moderne Aufzugsanlagen, Fernwärme der Stadt München, eine KfW-55-Effizienzhaus-Bauweise und Tiefgarage-einzelstellplätze mit der Möglichkeit zur Installation von Elektro-Ladestationen zeigen, dass bei Bauqualität und Technik auf eine zeitgemäße Ausführung gesetzt wurde, die Nachhaltigkeit, Funktionalität und Wertstabilität berücksichtigt. Die meisten Übergaben sind bereits Anfang des Jahres erfolgt. Einige wenige 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen sind einzugsbereit und können noch zum Selbstbezug oder als Kapitalanlage erworben werden. Frau Inna Rose freut sich auf Ihren Anruf unter 089 217 670 030.





# DUKEN & v. WANGENHEIM



**Detlev Freiherr v. Wangenheim**  
Vorstand und Gründer

**Miriam Schnitzke**  
Geschäftsleitung

**André Schnitzke**  
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



\_\_ Alt-Bogenhausen

**Luxuriöse Wohnatmosphäre. Penthouse in der Delpstraße.**

Wfl. ca. 159m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, KP EUR 2,89 Mio.

EA-V, 91,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. 2002, EEK C | 1747



\_\_ Tegernsee

**Seeblick inklusive. Traumhaus in ruhiger Lage.**

Wfl. ca. 334 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 910 m<sup>2</sup>, 6 Zimmer, KP EUR 3,95 Mio.

Energiedaten in Arbeit | 1135



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Klassisch luxuriös. Repräsentative Villa in Bestlage.**

Wfl. ca. 584 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 986 m<sup>2</sup>, 11 Zimmer, KP EUR 16,1 Mio.

EA-B, 75,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. 2002, EEK C | 1384



\_\_ Bogenhausen – Normannenplatz

**„quaderlux“. Fünf Wohneinheiten. Bereits 40% verkauft.**

Wfl. ca. 140 m<sup>2</sup> - ca. 263 m<sup>2</sup>, ab 3 Zimmer, KP ab EUR 3,22 Mio.\*

Energiedaten in Arbeit | 219490



\_\_ Wörthsee

**Traumvilla mit Pool. Steg und Boje inklusive.**

Wfl. ca. 295 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 1.563 m<sup>2</sup>, 8 Zimmer, KP EUR 6,35 Mio.

EA-V, 90,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Holzpellets, Bj. 2008, EEK C | 1720



\_\_ Pasing – Obermenzing

**Historische Villa. Anwesen mit Kultur und Geschichte.**

Wfl. ca. 710 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 3.990 m<sup>2</sup>, 17 Zimmer, KP auf Anfrage

Denkmal, energieausweisbefreit | 1675



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Luxuriöses Penthouse. Mit malerischem Blick ins Grüne.**

Wfl. ca. 262 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, KP EUR 8,5 Mio.\*

Energiedaten in Arbeit | M4978



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Erstklassige Gartenwohnung. Für höchste Ansprüche.**

Wohnfläche ca. 133 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, KP EUR 2,3 Mio.

Energiedaten in Arbeit | 1324



\_\_ Schwabing

**Iconic Rooftop. Traumhafte Dachterrassenwohnung.**

Wfl. ca. 357 m<sup>2</sup>, 6-7 Zimmer, KP EUR 8,45 Mio.

Energiedaten in Arbeit | 1581

## Zuhause in München. Und im Umland.

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

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt. \*keine Käuferprovision



# LEGAT LIVING

Eigentumswohnungen in den besten Lagen Münchens



Herzogpark

## THOMAS- MANN-ALLEE

in erster Reihe zur Isar  
2 bis 7 Zimmer  
jetzt im Verkauf



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



Maxvorstadt

## MAX HÖFE

2 bis 6 Zimmer  
im Bau



Altbogenhausen

## HAUS KÖNIGSWIESE

2 bis 6 Zimmer  
im Bau



Schwabing

## SCHERERHOF- STRASSE

3 bis 4 Zimmer  
zum Sofortbezug



# LOUIS POULSEN „FIRST HOUSE OF LIGHT“

Zum 150. GEBURTSTAG DES SKANDINAVISCHEN LEUCHTEN-LABELS bringt der Phaidon Verlag im Juli einen aufwändig gestalteten Bildband heraus



**A**ls Ludvig Raymond Poulsen (1846 bis 1906) im Jahr 1874 sein Unternehmen gründete, war Elektrizität noch nicht flächendeckend verfügbar. Anfangs handelte Poulsen mit Wein, allerdings nicht sehr erfolgreich. Erst ab den 1890er-Jahren stellte Poulsen seine Palette nach und nach um. Besonders gründlich wurde das Unternehmen von Designer Poul Henningsen transformiert, als dieser in den 1920er-Jahren seine ikonische „PH Lampe“ mit den drei Schirmen entwarf. Vier Dekaden lang arbeitete Henningsen

fortan mit Poulsen bis zu seinem Tode zusammen, schuf unter anderem die berühmte „PH Artichoke“, die im Band ein eigenes Kapitel erhält, und ebenso die Pendelleuchte „PH 5“, die schätzungsweise jeden fünften dänischen Haushalt erhält. Auch später entwarfen die weltbesten Designer für die dänische Marke, von Arne Jacobsen bis Nendo. Auf 304 Seiten taucht der Bildband tief in das historische Archiv des Labels ein und zeigt einen Querschnitt des reichen Schaffens, das über viele Generationen reicht und so das Werden eines der erfolgreichsten Licht-Labels zeigt – darunter Entwürfe von

**DER MANN HINTER DER MARKE:**  
DESIGNER POUL HENNINGSEN ZU HAUSE MIT EINER PH 5 LEUCHE UND DER „CONTRAST LAMP“ VON 1962 IM HINTERGRUND.  
FOTO: © 2024 - PHAIDON PRESS LTD. LANTIK. CHRIS MOTTALINI

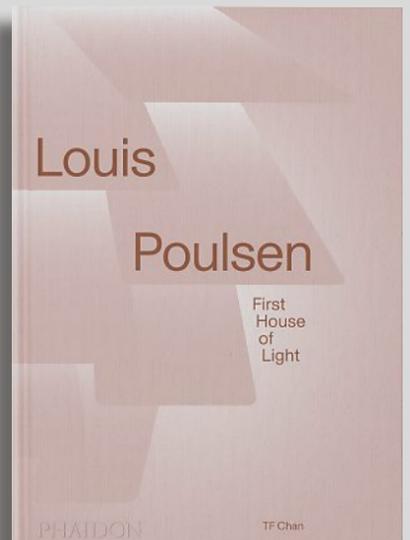
Midcentury-Designern wie Verner Panton, Vilhelm Lauritzen und Finn Juhl ebenso von zeitgenössischen Gestaltern wie Louise Campbell, GamFratesi oder Olafur Eliasson. Wer sich für skandinavisches Design begeistert, dem wird der Bildband eine reiche Inspirationsquelle sein. Nicht umsonst heißt es, dass man im Norden deshalb so



FILIGRAN UND DURCHSCHEINEND ZEIGT SICH PENDELLEUCHE „SEPTIMA“ VON 1928, DIE MIT IHREN SIEBEN SCHIRMEN ZU DEN RAFFINIERTESTEN ENTWÜRFE VON POUL HENNINGSEN ZÄHLT.  
FOTO: © 2024 - PHAIDON PRESS LTD.

gute Leuchten baut, weil es die meiste Zeit des Jahres recht dunkel draußen ist. Ganz nebenbei erklärt das umfassende Werk, warum dänisches Design ganz generell zum besten der Welt zählt ...

FRANZISKA HORN



**WIE LOUIS POULSEN ZU EINER DER GRÖSSTEN DESIGNMARKE WURDE, BESCHREIBT AUTOR TF CHAN IN SEINEM AKTUELLEN BILDBAND „FIRST HOUSE OF LIGHT“.**  
COVER: © 2024 - PHAIDON PRESS LTD.



Mehr Wert: **Faire Preisgestaltung für Ihre Traumwohnung**  
Mehr Platz: **Große Gärten, tiefe Balkone und Terrassen**  
Mehr Blick: **Dachterrasse mit Burg- und Bergsicht**  
Mehr Luxus: **Lesedecks, Spielplatz, große Grünflächen**

## Bezahlbares Wohnen in Burghausen

Hier entstehen 45 attraktive, moderne Zwei- bis Vierzimmer-Wohnungen **ab 4.700 Euro/qm**. Privatgärten, Terrassen, große Balkone auf Wunsch mit Wintergarten-Verglasung. Tiefgarage, 100 Fahrradstellplätze, PV-Fassade für Eigenstrom.

Baubeginn erfolgt, Bezug Anfang 2026.  
Sonderwünsche möglich.  
Provisionsfrei direkt vom Bauträger.



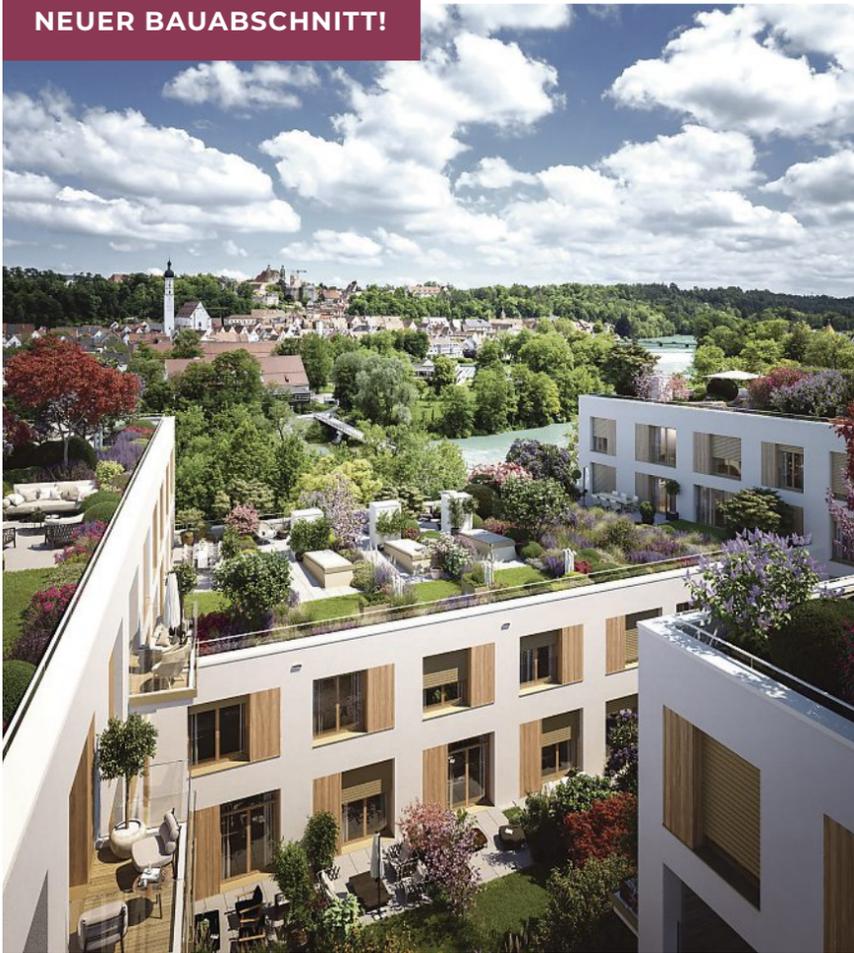
Ihr Ansprechpartner  
Heiner Hintermeier  
Telefon: +49 8677 9781-0  
info@grundner-bau.de

Alle Details, Baubeschreibung und Grundrisse auf [www.grundner-bau.de](http://www.grundner-bau.de)



Gesunde Wirtschaft: **Attraktive Arbeitsplätze**  
Italienisches Flair: **Einkaufen, Genießen, Leben**  
Kultur und Sport: **Von der Jazzwoche bis zum Badesee**  
Kurze Wege: **München, Salzburg, Passau oder Chiemsee**

**VERKAUFSSTART  
NEUER BAUABSCHNITT!**



## LANDSBERG AM LECH TRAUMLAGE MIT LECH- UND ALTSTADTBlick

1-5 - Zimmer-Wohnungen in architektonischer Vielfalt



LANDSBERGS NEUE SEITE

## AM PAPIERBACH

- Idyllische Innenhöfe und intensiv begrünte Dächer
- (Dach-)Terrassen / Balkone mit Lechblick oder Privatgärten
- Hochwertige Ausstattung (Glasgeländer, Holzpaneele etc.)
- Lage direkt am Lechufer mit Blick aufs Wasser und ins Grüne
- Top-Anbindung in die lebendige Altstadt
- Tiefgaragen - Einzelstellplätze (elektrifizierbar) & Mobilitätskonzept
- Nachhaltige Nahwärmeversorgung aus 75 % regenerativen Energien

### Preisbeispiele:

1,5-Zi.-Whg im 1. OG, ca. 47,33m <sup>2</sup> Wfl., Loggia	€ 399.900.-
2-Zi.-Whg in Süd-West-Ausrichtung, ca. 64,82m <sup>2</sup> Wfl	€ 569.900.-
4-Zi.-Familienwhg, ca. 98,18m <sup>2</sup> Wfl., 2 Sonnenbalkone	€ 859.900.-
Townhouse, ca. 122,17m <sup>2</sup> Wfl., 4,5 Zi., Garten u. Dachterr.	€ 1.150.000.-

EA in Vorb. - keine Käuferprovision - Abb. aus Sicht des Illustrators

## ERDING

### EXKLUSIVE 1-4 - ZIMMER-WOHNUNGEN

Mitten im Leben: Moderner Wohnkomfort in bester Innenstadtlage



- stilvolle City-Wohnungen mit durchdachten Grundrissen
- alle Wohnungen mit sonnigen Loggien oder Terrassen
- Penthouse-Wohnungen mit Blick über die Altstadt
- hochwertige Ausstattung samt Glasfaser und Fernwärme
- Sanierungs-AfA: Bis zu 1/3 des Kaufpreises steuerlich absetzbar!
- massive Steuer-Ersparnis gegenüber „herkömmlichen“ Immobilien

### Preisbeispiele:

1-Zimmer-Apartment, ca. 35,10m <sup>2</sup> Wfl., Loggia	€ 299.900.-
2-Zimmer-Whg., ca. 53,53m <sup>2</sup> Wfl., offenes Wohnen, Loggia	€ 459.900.-
3-Zimmer-Wohnung, ca. 73,21m <sup>2</sup> Wfl., Loggia, Bad + WC	€ 614.900.-
4-Zimmer- Wohntraum, ca. 97,20m <sup>2</sup> Wfl., ideal geschnitten	€ 789.900.-

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

**BAUBEGINN  
ERFOLGT!**



## MÜNCHEN-MAXHOF

### SOFORT BEZIEHBARE WOHNUNGEN AM FORSTENRIEDER PARK

Neubau/Erstbezug: Edle Stadtvilla in bester Neubau-Ausstattung (Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Wellness-Bäder, Luft/Wärmepumpe und PV-Anlage u.v.m.)

3 Zimmer-Gartenwohnung, ca. 76m<sup>2</sup> Wohnfläche, Bad + sep. WC € 839.000.-

5 Zi.-Maisonette (OG, DG, Galerie), ca. 138m<sup>2</sup> Wfl., Süd-Dachterr. € 1.398.000.-

käuferprovisionsfrei zzgl. TG - EA B 23 kWh Luft-Wärmepumpe, Bj. 2024



## HERRSCHING AM AMMERSEE

### EINZIGARTIGES REFUGIUM IN SEENÄHE

Mehr Platz. Mehr Privatsphäre. Mehr Potential. Großzügig, familienfreundlich, absolut ruhig und idyllisch gelegen und nur 300 Meter zum See. Historischer Aichelhof auf über 1.600m<sup>2</sup> uneinsehbarem Parkgrund, gut 370m<sup>2</sup> Wfl., 10 Zi., 3 Bäder, ELW, Kamin, Freisitz, Sauna u.v.m. - sofort beziehbar!

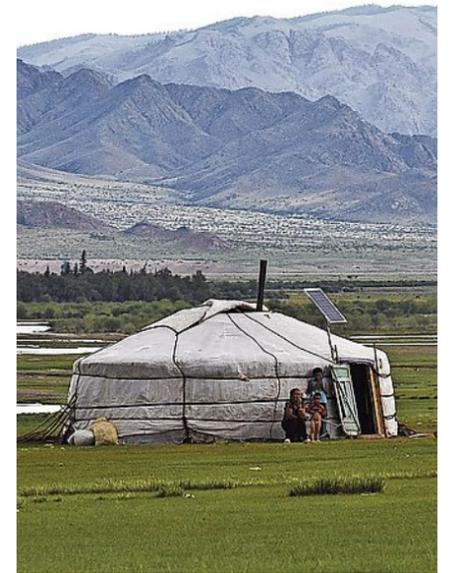
€ 2.950.000.- zzgl. Prov.  
EA V 118 kWh Öl, Bj. 1875





VIELERORTS WERDEN JURTEN ALS FERIENDOMIZILE ANGEBOten UND ENTSPRECHEND KOMFORTABEL AUSGESTATTET. DIESES BEISPIEL HIER ZEIGT ABER DEUTLICH DIE KONSTRUKTION DER TRADITIONELLEN JURTE IN REINSTER FORM.

FOTOS: PIXABAY / SABINE VANERP, JACKMAC34



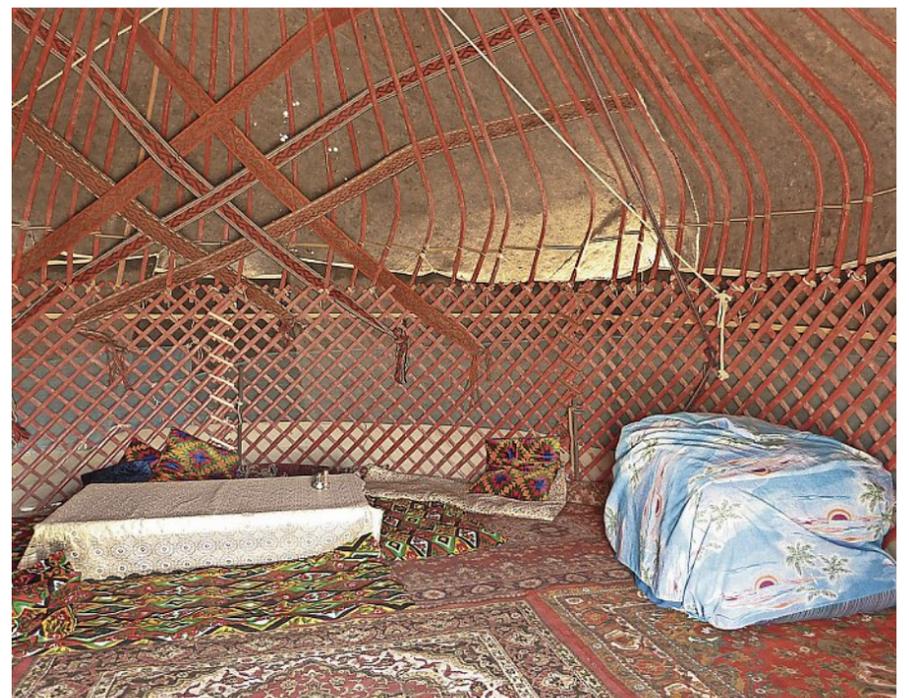
# WOHNEN WIE DIE STEPPENNOMADEN

DIE JURTE bietet ein reizvolles Konzept für ein ballastfreies Wohnen

**E**s ist schon ein wildromantischer Gedanke, in einer Jurte zu wohnen. In Zeiten von mobilen Tiny-Houses auf Rädern sollte es möglich sein, diese Behausung der zentralasiatischen Nomaden, insbesondere der Mongolen, Kirgisen und Kasachen, auch hierzulande zu adaptieren. Das geht tatsächlich, aber es gilt, einige Dinge zu beachten. Unentschlossene sollten vorab in einer Jurte Urlaub machen, um Vor- und Nachteile zu erkunden. Wer sich dann dauerhaft für eine Jurte entscheidet, kann auf Modelle zurückgreifen, die einige Jurtenbauer hierzulande anbieten. Einfache Jurten gibt es schon ab 25.000 Euro.

Der bei uns gängige Begriff Jurte ist vom türkischen „Yurt“ für „Heim“ abgeleitet. Diese

Behausung zwischen Zelt und Haus ist vom Bau her auf die rauen Bedingungen der Eurasischen Steppe abgestimmt, in unseren klimatischen Bedingungen also nutzbar. Eine Jurte besteht aus einem runden Holzgerüst, in der Regel zusammenschiebbarem Scherengitter, das mit Baumvoll- und Filztextilien sowie einer wasserundurchlässigen Folie bzw. Gewebeatart verkleidet wird. Das Ganze wird von zwei Pfosten getragen, an denen auch der Dachkranz befestigt ist. Diese Öffnung dient dem Rauchabzug der Feuerstelle, in der modernen Variante dem Ausgang des Ofenkaminrohrs, auf alle Fälle auch der Belichtung. Solide Jurten erhalten eine Holztür. Wer mehr Raum benötigt, kann mehrere Jurten miteinander verbinden. Für die Wanderschaft der Nomaden



EINE TRADITIONELLE MONGOLISCHE JURTE IST NACH UNSEREN KRITERIEN VIELLEICHT NICHT KOMFORTABEL, ABER AUF ALLE FÄLLE TROCKEN, WARM UND BEGALICH. FOTO: PIXABAY / LOGGA WIGGLER



Ammersee! Landsitz von 1887

gothier-immobilien.de  
T. +49 89 99100020

**GOTHIER**  
IMMOBILIEN · IVD

muss die Jurte leicht ab- und wieder aufbaubar sein. Meist in weniger als einer Stunde, weiß Wikipedia. Seit 2013 gehören traditionelle mongolische Jurten übrigens zu UNESCO immateriellem Kulturerbe der Menschheit.

Was in der Eurasischen Steppe möglich ist, verträgt sich allerdings nicht mit den deutschen Gepflogenheiten, und schon gar nicht mit der deutschen Bürokratie. Und die Regeln variieren von Bundesland zu Bundesland, so dass der erste Weg immer zur örtlichen Behörde führen muss. Um der Meldepflicht nachzukommen, ist auf alle Fälle dafür zu sorgen, dass der Aufstellplatz der Jurte eine feste Adresse hat, an die amtliche Post zugestellt werden kann. Vor Aufstellung bzw. Ingebrauchnahme

ist eine Ausführungsgenehmigung nötig. Sie gilt bis zu fünf Jahre. Soll eine Jurte dauerhaft stehenbleiben, so ist beim örtlichen Bauamt eine Baugenehmigung einzuholen. Ob kurz oder lang: Man muss wissen, wo die Jurte legal aufgestellt werden darf. Einfach so in der Landschaft? Das gilt als Wildcampen und wird mit Bußgeldern geahndet. Es geht also nur auf einem privaten Grundstück oder auf einem Campingplatz. Das ist aber auch nötig, denn eine abbaubare Jurte enthält keine sanitären Anlagen. Dieses Problem muss also vor allem bei der Aufstellung auf einem privaten Grundstück gesondert gelöst werden.

Fortsetzung Seite 30

# MARBACH

SENDLING-WESTPARK

## KAPITALANLAGE GESUCHT? MARBACH GEFUNDEN!

- 1- bis 4-Zimmer-  
Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von  
ca. 25 m<sup>2</sup> bis ca. 94 m<sup>2</sup>
- Preise ab € 299.000,-

**JETZT  
VERTRIEBS-  
START**



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

Jetzt Beratungstermin  
vereinbaren:  
T 089 | 710 409 100  
marbachstrasse@conceptbau.de

**CONCEPT  
BAU**  
SEIT 1982

CONCEPTBAU.DE

Mehr Infos:



Inzwischen hielt die Idee der Jurte Einzug in die Architektur. Besondere Aufmerksamkeit erregte eine Neuinterpretation des Nomadenzeltes als Haus AnuAzú vom slowakischen Architekten Peter Jurkovič (JRKVC). Im Landschaftsschutzgebiet der Donauauen in der Nähe von Bratislava baute er in einer Ferienhauskolonie am Nordufer eines Sees ein solches Haus zur eigenen Nutzung.

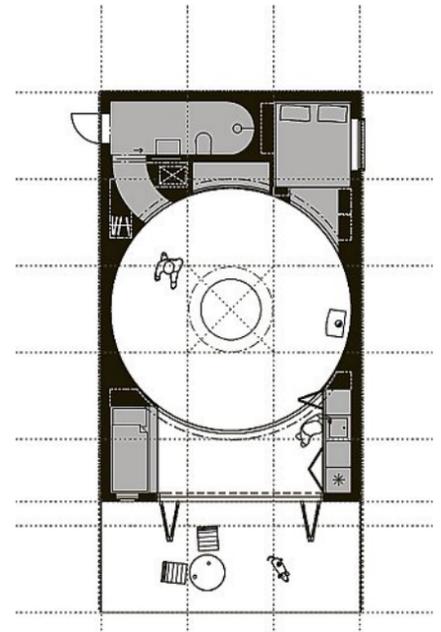
Er stellte den Rundbau von 5,60 Metern Durchmesser in einen Kubus, um in den verbleibenden Zwischräumen ein Bad mit WC, ein Schlafzimmer, eine Küchenzeile und zwei Stockbetten unterbringen zu können. Diese Räume sind hinter der Wandverkleidung oder hinterm Vorhang verborgen, sodass den Eindruck einer authentischen Jurte nichts stört. Beheizt wird der Bau mit einem Holzofen, der an der Wand platziert ist. Fürs Zentrum entwarf Jurkovič eine „nomadische“ Sitzgruppe, bestehend aus einem niedrigen Tisch und Sitzkissen.

Die Belichtung kommt durch das Rundfenster von oben, aber auch durch die Öffnung der Wand zu einer Terrasse mit Blick auf den See. Die Holzrahmenkonstruktion ruht auf einer Stahlbetonbodenplatte mit Perimeterdämmung aus Schaumglasschotter. So entstand ein Tiny-House mit dem Charme einer temporären Behausung, die jedoch alle Funktionen eines vollwertigen Hauses beinhaltet.

REINHARD PALMER



VON AUSSEN ERAHNT MAN DIE JURTE JE NACH PERSPEKTIVE ALLENFALLS AN DER ÜBERRAGENDEN ZELTSPITZE, SONST IST DIE KUBISCHE FORM FÜR DIE AUSSENERSCHEINUNG BESTIMMEND. FOTO: PETER JURKOVIČ



DER SLOWAKISCHE ARCHITEKT PETER JURKOVIČ STELLTE IN SEINER NEUINTERPRETATION DIE JURTE IN EINEN KUBUS, UM IN DEN ZWISCHRÄUMEN AUCH ZEITGEMÄSSEN BEDÜRFNISSEN GERECHT ZU WERDEN. GRUNDRISS: PETER JURKOVIČ



DIE JURTE MIT IHRER BELICHTUNG VON DER ZELTSPITZE HERAB IST DER ZENTRALE RAUM. DIE ZWISCHRÄUME SIND DEUTLICH VON DER ROTUNDE ABGETRENNT, SODASS DER CHARME DER JURTE ERHALTEN BLIEB. FOTOS: PETER JURKOVIČ



FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## Einladung zum Tag der offenen Tür in Erding Sonntag, 14.07.2024 von 14 bis 17 Uhr am Ende der Max-Kraus-Straße

Auf dem Grundstück an der Max-Kraus-Straße in Erding, wo früher ein altes Postgebäude stand, entsteht eine wunderschöne Wohnanlage. Das traditionsreiche Familienunternehmen Schrobenuer plant und realisiert in zentraler Lage von Erding in einem **1. Bauabschnitt 53 moderne Eigentumswohnungen**.

Wir laden Sie herzlich ein, den Fortschritt unseres Projekts zu besichtigen. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich ein Bild von der Baustelle und den entstehenden Wohnungen zu machen.

Unser Bauvorhaben „Am Poststadl“ profitiert von einer ausgezeichneten Lage. Umgeben von den Reihenhäusern, bietet es Privatsphäre und Ruhe, ist jedoch nur wenige Schritte von der lebhaften Erdinger Altstadt entfernt. Supermärkte, der S-Bahnhof Erding, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Erding, bekannt für seine altbayerische Gemütlichkeit, gelebte Tradition und ein vielfältiges kulturelles Angebot, ist ein attraktiver Wohnort

**AM  
POST  
STADL**



für Alteingesessene und neue Einwohner gleichermaßen. Der moderne, verkehrsfreie Wohnpark „Poststadl“ bietet eine persönliche Nachbarschaft und schafft Lebensraum, der Ruhe, Wohlfühlen und Gelassenheit vermittelt.

Die geplanten 53 Eigentumswohnungen verteilen sich auf vier Mehrfamilienhäuser. Mit einer lockeren Bebauung von überwiegend nur drei Geschossen bieten wir den Bewohnern viel Platz und Raum. Die Häuser werden in hellen und fröhlichen Farbtönen gestaltet, um die bunte

Architektur der Erdinger Innenstadt widerzuspiegeln. Begrünte Flachdächer, Bäume und umfangreiche Bepflanzungen schaffen ein behagliches Umfeld, in das man gerne nach Hause kommt.

Unsere Gebäude in Massivbauweise sind unterkellert sowie barrierefrei und verfügen über eine Tiefgarage mit Einzelstellplätzen, bodengleiche Duschen, Aufzüge und moderne Videogegensprechanlagen. Die Wohneinheiten sind zwischen 51 m<sup>2</sup> und 114 m<sup>2</sup> groß, umfassen zwei bis vier Zimmer und bieten mit

durchdachten Grundrissen eine optimale Wohnraumaufteilung.

Zusätzlich zu den Eigentumswohnungen bietet unser Unternehmen auch **13 Reihenhäuser** mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur **Vermietung** an, die ebenfalls am Tag der offenen Tür besichtigt werden können. Diese sind ausgestattet mit modernen zeitlosen Einbauküchen, Duschkabinen, elektrischen Markisen und vielem mehr. Die Reihenhäuser ergänzen das Wohnangebot perfekt und bieten zusätzlichen Le-

bensraum für Familien und Paare.

**Kommen Sie am 14. Juli 2024 von 14 bis 17 Uhr zu unserem Infobüro am Ende der Max-Kraus-Straße in 85435 Erding.**

Für das leibliche Wohl ist ebenfalls gesorgt: Ein Eiswagen und weitere kleine Überraschungen werden Kinderherzen höher schlagen lassen, während ein Espresso-Mobil mit diversen Kaffeegetränken für die Erwachsenen bereit steht. Wir freuen uns darauf, im Gespräch alle Ihre Fragen zu beantworten, mit Ihnen die Immobilien zu besichtigen und Sie von unseren Projekten zu begeistern.

Firmengruppe  
**Schrobenuer**



Ein Projekt von

Bauträger | Immobilien  
**schrobenuer.de**



### MILBERTSHOFEN – Modernes Wohnensemble in Top-Lage nahe BMW: Grün, ruhig, direkt am Park, 200 Meter zur U-Bahn

2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen mit Balkon/Loggia, Dachterrasse oder Privatgarten, optimale Grundrisse, energieoptimierte Ausführung als Effizienzhaus EH 40.

- 2 Zimmer, ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sonniger Balkon € 534.900,-
- 3 Zimmer, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sonniger Balkon € 754.900,-
- 4 Zimmer, ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon, barrierefrei € 909.900,-

Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz ab € 32.900,-, Energieausweis in Vorbereitung, unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators.

Info-Pavillon am Baugrundstück:

Max-Liebermann-Str. 1b, 80937 München

Do. + Fr. 16-18 Uhr | Sa. 11-14 Uhr | So. 14-16 Uhr oder nach Terminvereinbarung!



### FÜRSTENFELDBRUCK – KfW 40 (NH) Neubau mit Grundwasser-Wärmepumpe & Photovoltaik

2- bis 4-Zimmer-Wohnungen mit großen Gärten, Balkonen, Dachterrassen, keine Käuferprovision, schlüsselfertiger KfW-40-Qualitäts-Neubau!

- 2 Zimmer, ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Süd-/West-Garten € 469.900,-  
EA-B: 11,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2023
- 2,5 Zimmer, ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, große Süd-Loggia € 549.900,-
- 3 Zimmer, ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche, großer Süd-/West-Balkon € 624.900,-  
EA-B: 10,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2023

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

\* 5 Jahre fest, 100 % Auszahlung, effektiver Jahreszins gemäß PAngV

Jetzt besichtigen!

Hubertusstr. / Ecke Falkenstr., 82256 Fürstfeldbruck

Sa: 14 Uhr - 16 Uhr oder nach Terminvereinbarung!



### MÜNCHEN-SCHWABING

Apartments in Top-Lage, selbst einziehen oder vermieten!

Musterwohnung inkl. Küche zu verkaufen! Alles da: Skydeck, Lounge, Fitness, tlw. Erstbezug nach Sanierung!

1 Zimmer, ca. 26,11 m<sup>2</sup> Wfl., inkl. Küche, mit Balkon ab € 359.900,-

Keine Käuferprovision

EA-V: 157,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme, Klasse E, Baujahr 1973

Musterwohnungen besichtigen!



### PUTZBRUNN – Idyllisch, stadtnah & sofort bezugsfertig!

3- bis 4-Zi.-Wohnungen und Reihenhäuser, provisionsfreier KfW-55-Qualitäts-Neubau, zukunftsorientiertes Energiekonzept!

- 3 Zimmer, ca. 83 m<sup>2</sup> Wfl. € 719.900,-
- 4 Zimmer, ca. 102 m<sup>2</sup> Wfl. € 899.900,-

EA-B: 78,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Holzpellets, Klasse C, Baujahr 2023

RH, 5 Zi., ca. 132,5 m<sup>2</sup> Wfl. € 1.098.900,-

EA-B: 71,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Holzpellets, Klasse B, Baujahr 2023

zzgl. TG-Stellplätze ab € 29.900,-, keine Käuferprovision

Bild: © ekh. Werbeagentur GbR, Frank Engelhardt

Musterwohnungen besichtigen!



### MÜNCHEN-AU-HAIDHAUSEN

Familiengerechte, neuwertige 3-Zimmer-Terrassenwohnung

KURZFRISTIG BEZIEHBAR: Ca. 93 m<sup>2</sup> Wfl., Echtholzparkett, Fußbodenheizung, moderne EBK, Tageslicht-Bad, Gäste-WC, großzügige Terrasse zum Innenhof

€ 930.000,-

zzgl. TG-Stellplatz € 20.000,-, zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.

EA-B: 49 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme, Klasse A, Baujahr 2017

Abbildung aus Sicht des Illustrators



### GRÜN WALD

„THE LANDMARK“

Herrschaftliches Wohnerlebnis auf Traumgrund! Ca. 1.884 m<sup>2</sup> uneinsehbarer Grund, ca. 370 m<sup>2</sup> Wfl., phantastische Ausstattung, top Energiekonzept, TG

**KP auf Anfrage** zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.

EA-V: 30,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Strom, Klasse A, Baujahr 2010



### MÜNCHEN-NEUHAUSEN

Sofort frei! Spektakuläres Penthouse-Feeling mit Weitblick!

4 Zimmer auf gut 155 m<sup>2</sup> Wfl., komplett, hochwertig möbliert, überragende Aussichten, Dachterrasse, und vieles mehr!

€ 2.390.000,-

zzgl. TG-Stellplatz € 50.000,-, zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.

EA-B: 80,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme, Klasse C, Baujahr 2016



### GRÜN WALD

Ruhig & begehrt – Design-Ikone für Wohnästheten!

Wenn Qualität auf Stilsicherheit trifft:

Ca. 550 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche auf

3 Ebenen, gut 880 m<sup>2</sup> Grund.

Spektakulär – höchst modern – lichterfüllt

**KP auf Anfrage** zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.

EA-B: 78 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Fernwärme, Klasse C, Baujahr 2017

EA-V = Energieverbrauchsausweis | EA-B = Energiebedarfsausweis



## walser. GUTSCHEIN

Für ein kostenloses Wertgutachten Ihrer Immobilie!

Direkt unverbindliches Beratungsgespräch vereinbaren:

Telefon 089 / 66 59 60

E-Mail [info@walser-immobiliengruppe.de](mailto:info@walser-immobiliengruppe.de)

# MIT HYGGE-FEELING

Die **SCANDIC HOTELGRUPPE** punktet mit Schweden-Flair und einem besonderen Interior-Konzept

**W**er es im Urlaub oder auf Geschäftsreise gerne hyggelig und zugleich stylish mag, Wert auf Nachhaltigkeit legt und auch noch richtig familiär untergebracht sein möchte, ist bei den Scandic Hotels richtig. In ganz Nordeuropa verteilt, hat die in den 1960ern gegründete schwedische Hospitalitygruppe 280 Häuser mit 58.000 Betten zu bieten – und jüngst einige architektonisch spannende Neueröffnungen: neben Kopenhagen auch in Frankfurt, München und Nürnberg. Alle Scandic-Häuser eint dabei ein roter Faden: Sie stehen ganz im Zeichen von Hygge. Was zwar eigentlich ein dänischer Begriff ist, aber allgemein im skandinavischen Raum ein Synonym ist für Geborgenheit. Die übrigens auch schon der legendäre Jimmy Hendrix in Anspruch genommen hat, auch wenn es schon ein paar Jahrzehnte her ist. 1969 nächtigte er im Zusammenhang mit einem Auftritt in Göteborg in Zimmer 625 des Scandic Hotels Opalen und – war ja eigentlich kar: Der betrunkene Hendrix verwüstete sein Zimmer. Ob es ihm gefallen hat, ist nicht überliefert. Die nicht unerheblichen Kosten, um



EINE DER JÜNGSTEN NEUERÖFFNUNGEN IN DEUTSCHLAND: DAS SCANDIC HAFENPARK IN FRANKFURT MIT ARCHITEKTUR VON HADI TEHERANI. FOTOS: SCANDIC HOTELS

den Schaden zu beheben, zahlte er auf jeden Fall. Doch zurück zur Hygge: Dieses besondere Gefühl ist Grundlage des Konzeptes. In allen Unterkünften dominiert ein modernes und smartes Design mit hellen Farbakzenten und Interieur-Elementen im Scandi-Stil, inspiriert von der nordischen Natur: den Steinen, den grau-grünen Ufern und dem dunklen, tiefen Grün der Hochstämme. Farben wie Blau, Grün

und an den Herbst erinnernde Nuancen geben den Ton an und sorgen für eine ausgewogene Grundstimmung. Naturbelassene Materialien wie Leinen, Naturstein und Holz ergänzen das Designkonzept.

Im neuen Scandic Frankfurt Hafenpark wurde beispielsweise auch die Umgebung ins Interior integriert: Der direkt neben dem Hotel liegende Hafenpark setzt sich optisch im Inneren fort, sodass Drinnen und Draußen fließend ineinander übergehen. Hängende Pergolen, Mooswände oder üppig bepflanzte Töpfe sind in allen Bereichen des Hotels zu finden. Auch der Gemeinschaftsgedanke wird in den Scandic Hotels großgeschrieben – er beginnt direkt in der Lobby, wo in jeder Unterkunft große Tische zu Co-Working, Meetings oder einem gemütlichen Kaffeedate einladen. Ideal für Geschäftsreisende, aber auch Familien – die in Scandic Hotels eigene Familienzimmer buchen können. Die sind je nach Hotel mit Schlafsofas, Etagenbetten oder Klappbetten ausgestattet. In einigen Unterkünften gibt es auch Zimmer für Jugendliche, die einen komfortablen Aufenthalt in einem Zimmer direkt neben dem Zimmer der Eltern genießen können. Der Gedanke, jederzeit willkommen und nicht anonym zu sein, ist vermutlich auch auf die Historie der Scandic Gruppe zurückzuführen. Alles begann 1963 in Laxå, Schweden – mit einem innovativen Hotelkonzept namens Esso Motorhotell. Weil mit dem aufkommenden Autoverkehr zwischen Stockholm und Göteborg der Wunsch nach Übernachtungsmöglichkeiten immer größer wurde, eröffnete an der Esso-Tankstelle an der E 20 ein Motorby (Schwedisch für Motordorf) – die Tankstelle, Werkstatt, Selbstbedienungrestaurant und direkt vom Parkplatz aus zugängliche Schlafzimmer boten und spä-



DAS GEMEINSCHAFTSGEFÜHL WIRD IN JEDEM SCANDIC-HOTEL GROSSGESCHRIEBEN – HIER DER CO-WORKING-SPACE IN DER MACHEREI MÜNCHEN.



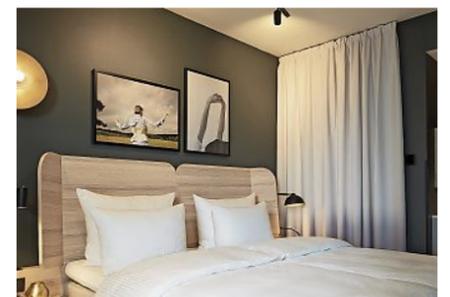
AUCH DAS ESSEN PASST: AUF DEN HOTEL-SPEISEKARTEN FINDET SICH SMØRREBRØD. FOTO: ANNETTE SANDNER

ter mit Restaurant, Bank, Sportraum, Sauna, Schwimmbekken und Tagungsräumen immer besser und somit mit noch mehr „Willkommensraum“ für Gäste ausgestattet wurden. Die Idee des Gemeinsamen ist bis heute erhalten geblieben – und wurde Anfang der 1990er noch um einen wichtigen Aspekt erweitert.

Bereits 1993 beschloss Scandic, in Sachen Nachhaltigkeit eine Vorreiterrolle zu übernehmen – und führte aufgrund einer grandiosen Idee eines Mitglieds des Scandic-Teams ein, die Handtücher erst zu waschen, wenn sie vom Gast nicht mehr aufgehängt, sondern auf den Boden gelegt wurden. Das Konzept wurde von Hotels



DAS THEMA NACHHALTIGKEIT WIRD AUCH DURCH INTERIOR-ELEMENTE UNTERSTRICHEN.



WOHLFÜHLOSE MIT FOKUS AUF NACHHALTIGKEIT: DAS DOPPELZIMMER IM SCANDIC HAFENPARK.

auf der ganzen Welt übernommen. Viele weitere Maßnahmen folgten – wie etwa nur lokales Wasser statt zugekauftes Mineralwasser zu servieren, auf überflüssiges Plastik und Verpackungen zu verzichten, lokale Lieferanten zu bevorzugen und vieles mehr. **BARBARA BRUBACHER**



KLARE LINIEN, VIEL HOLZ – DER SPA-BEREICH IM SCANDIC NÜRNBERG CENTRAL FOTO: PANDOX

## FÜR SIE NOTIERT

## ANZEIGE

### Arbeiten und Wohnen in der „nördlichsten Stadt Italiens“



Burghausen gehört zweifellos zu den attraktivsten Städten Bayerns – in mehrfacher Hinsicht. Mit rund 20.000 Einwohnern und fast ebenso vielen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Industrie und im Mittelstand erlaubt das Gewerbesteueraufkommen in der Hochschulstadt den einen oder anderen „Luxus“, was Sport- oder Kulturangebote sowie Leistungen für Familien angeht. Entsprechend boomen auch die Bauvorhaben in der Salzachstadt. So errichtet die M. Grundner GmbH, ein alt eingesessenes und solides Bauunternehmen, derzeit 45 Wohnungen mit einem weit überdurchschnittlichen Komfort. „Wir sind froh und stolz, dass wir bereits ab 4.700 Euro je Quadratmeter einen sehr hohen Standard anbieten können“, sagt der Inhaber

und Geschäftsführer Heiner Hintermeier. Photovoltaik mit Eigenstromnutzung, 100 Fahrradstellplätze, viel Grün und eine Dachterrasse mit Blick auf die weltlängste Burg und die Alpenkette gehören dazu. Was die Anbindung nach München angeht: Über die A94 ist es nur ein „Katzensprung“. Und die Naherholungsgebiete liegen praktisch vor der Haustür – vom Wöhrsee unterhalb der Burg bis zum bestens ausgebauten Radwegenetz an Salzach, Inn und Alz.

[www.grundner-bau.de](http://www.grundner-bau.de)

Ihr Ansprechpartner  
Heiner Hintermeier  
Telefon: +49 8677 9781-0  
[info@grundner-bau.de](mailto:info@grundner-bau.de)



VIEL PLATZ ZUM WOHLFÜHLEN GIBT ES AUCH IM NÜRNBERGER SCANDIC. FOTO: PANDOX



Jetzt Kontakt  
aufnehmen



## WALTHERPARK

BOLZANO · BOZEN

# Exklusives Wohnen in Südtirol

Am WaltherPark, mitten in Bozen, entstehen hochwertige Eigentumswohnungen verschiedener Größe, darunter auch Penthouse-Wohnungen mit spektakulärer Aussicht. Die Wohnungen sind voraussichtlich ab Frühjahr 2025 bezugsfertig, mehr als die Hälfte sind bereits verkauft. Sichern Sie sich jetzt Ihre Wohnung.

- **LICHTDURCHFLUTETE**  
Wohnungen
- **HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG**  
Eleganz in italienischem Design
- **BLICK**  
auf den Dom und die Berge
- **ALLE WOHNUNGEN**  
mit Balkon, Loggia, Terrasse  
oder Garten
- **DIE DOLOMITEN IN REICHWEITE:**  
zum Wandern, Klettern und  
Skifahren
- **ZENTRALE LAGE**  
direkt an der Altstadt und  
dem Stadtpark
- **IN FUSSNÄHE**  
Einkaufen, Dienstleistungen  
und Gastronomie
- **PERFEKTE VERBINDUNG**  
zur Autobahn und zum  
Flughafen
- **VOR DER HAUSTÜR**  
Bahnhof, Bus, Taxi, Parkhäuser

UNSER SALES-TEAM  
BERÄT SIE GERNE  
UNTER:  
sales@waltherpark.com  
+39 (0) 471 18 30 460



MEHR INFORMATIONEN  
ZUM WOHNEN  
AM WALTHERPARK  
www.waltherpark.de



@waltherpark\_living

WORLD ARCHITECTURE BY  
**DAVID  
CHIPPERFIELD**

FÜR SIE NOTIERT

## Living Park Aschheim: Das Beste aus Stadt und Land

Die Entscheidung für den richtigen Wohnort ist oft nicht leicht zu treffen. Das Leben in der Großstadt bietet ein breites Angebot an Arbeitsplätzen, eine hervorragende Infrastruktur sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Dagegen genießen die Einwohner auf dem Land meist mehr Ruhe. Tier- und Naturfreunde finden im Landleben oft mehr Freude, und Wohnraum ist dort noch günstiger. Ob man sich für das Stadt- oder Landleben entscheidet, hängt von den persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen ab. Faktoren wie die Nähe zum Arbeitsplatz, familiäre Verpflichtungen, soziale Kontakte und individuelle Interessen spielen dabei eine zentrale Rolle. Die richtige Mischung aus urbanem Trubel und ländlicher Idylle kann entscheidend für ein hohes Maß an Lebenszufriedenheit sein und ein Umfeld schaffen, das den eigenen Bedürfnissen und Wünschen gerecht wird.

Der LIVING PARK ASCHHEIM bietet eine einzigartige Möglichkeit, die Vorteile des städtischen Lebens mit der Ruhe und dem Charme des Landlebens zu verbinden. In Aschheim, einer bodenständigen Gemeinde rund 15 km östlich von München, entsteht eine Wohnanlage, die modernes Wohnen mit einer naturnahen Umgebung kombiniert und somit ideale Bedingungen für einen ausgeglicheneren Lebensstil schafft. Aschheim bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und ländlicher Gelassenheit. Die Nähe zu München ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Großstadt mit all ihren beruflichen und kulturellen Möglichkeiten. Gleichzeitig



Im LIVING PARK ASCHHEIM wohnt man einfach schön. Und fühlt sich rundum gut aufgehoben. Einen wesentlichen Beitrag leistet die gelungene Architektur. Sie spiegelt den besonderen Charme des Ortes in ihrer facettenreichen, wertigen Gestaltung wider und setzt dabei eigene, moderne Akzente.

bietet Aschheim eine ruhige und grüne Umgebung, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Im LIVING PARK ASCHHEIM bieten vier Wohngebäude jeweils 12 Wohneinheiten, die durch ihre modernen und funktionalen Grundrisse überzeugen. Der Wohnungsmix reicht von familienfreundlichen Gartenwohnungen über stilvolle Apartments bis hin zu großzügigen Etagenwohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über Balkone oder Terrassen, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind und so für optimale Lichtverhältnisse sorgen. Hochwertige Materialien und durchdachte Details garantieren ein komfortables Wohnambiente. Alle Wohngebäude sind nach dem Energiestandard Effizienzhaus 55-EE gebaut, was eine hohe Energieeffizienz sicherstellt. Die Nutzung von Fernwärme, größtenteils aus Geother-

mie, unterstreicht die zukunftsorientierte Ausrichtung der Anlage. Ein herausragendes Merkmal des LIVING PARK ASCHHEIM ist der großzügige Landschaftsgarten, der die Häuser umgibt. Auf 3.400 Quadratmetern finden sich zahlreiche Grünflächen, Ruhezone und ein Spielplatz. Bewohner können in ihren eigenen Gärten Gemüse und Obst anbauen, was einen nachhaltigen und gesunden Lebensstil fördert. Die Lage des Grundstücks bietet zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Von Wandern und Radfahren bis hin zu Wassersport – die Umgebung lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein. Einige Sportstätten sind sogar bequem zu Fuß erreichbar, was die Integration von Sport in den Alltag erleichtert. Der LIVING PARK ASCHHEIM bietet eine einzigartige Kombination aus

städtischem Komfort und ländlicher Abgeschiedenheit. Die hervorragende Lage, die moderne und energieeffiziente Bauweise sowie die naturnahe Umgebung machen diese Wohnanlage zu einer attraktiven Wahl für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen. Ein nachhaltiger Lebensstil wird durch die eigenen Gärten und den Zugang zu frischen, regionalen Produkten gefördert, während die gute Anbindung an München alle urbanen Annehmlichkeiten in Reichweite hält. Investieren Sie in eine Eigentumswohnung im LIVING PARK ASCHHEIM und profitieren Sie von den zahlreichen Vorteilen, die dieses außergewöhnliche Wohnprojekt bietet. Genießen Sie die perfekte Balance zwischen Stadt und Land und schaffen Sie sich ein Zuhause, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität vereint.

**BAUHERR**  
MONVEST ISMANINGER STRASSE GMBH & CO. KG  
GRÜN WALD

**ARCHITEKTEN**  
GRASSINGER EMRICH  
ARCHITEKTEN GMBH  
MÜNCHEN

**LANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN**  
BRANDHOFF VOSS  
PARTMBB MÜNCHEN

**GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
5.000 QM  
**WOHNFLÄCHE** 3.623 QM  
**UNBEBAUTE FREIFLÄCHEN**  
(GARTEN) 3.400 QM  
**FERTIGSTELLUNG**  
FRÜHSOMMER 2025

**LIVING PARK ASCHHEIM**  
ISMANINGER STR. 22  
85609 ASCHHEIM  
LIVINGPARK.MONVEST.DE



LIVING PARK ASCHHEIM steht für ein natürliches Wohnen. Dazu zählt, dass man sich gern im Freien aufhält und an der frischen Luft die Natur genießen kann. Großzügige Terrassen erweitern die eigenen vier Wände ins Freie. Zusätzlich verfügen alle Wohnungen im Erdgeschoss über einen eigenen Gartenanteil für das private Glück im Grünen.



Liebevoll angelegt, reichlich begrünt und mit vielen Lieblingsplätzen – das charakterisiert den Landschaftsgarten, der die vier Wohnhäuser einfasst. Ruhezone mit Sitzbänken schenken eine hohe Aufenthaltsqualität auf 3.400 Quadratmetern Freifläche.



Der Wohnungsmix bietet eine breite Auswahl an 48 Eigentumswohnungen mit 2 bis 4 Zimmern von etwa 42 bis 103 Quadratmetern Wohnfläche. Die Hälfte der Wohnungen ist barrierefrei konzipiert. Ob für Singles, Paare oder Familien mit Kindern: Im LIVING PARK ASCHHEIM findet jede Generation ein schönes Zuhause oder eine solide Kapitalanlage.

# Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

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



NaturQuartett  
GRÖNSDORF

Vorabrendering aus Sicht des Illustrators. Änderungen sind bis zum Verkaufsstart noch möglich.

## Grönsdorf (Haar)

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 27 m<sup>2</sup> bis ca. 112 m<sup>2</sup>

4-Zimmer-Reihenhäuser (in WEG) mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 147 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Lassen Sie sich jetzt vormerken

Verkaufsstart in Kürze

## München-Pasing

### Aktionspreise

1-Zi.-Whg., ca. 37 m<sup>2</sup> Wfl., € 364.000,-

2-Zi.-Whg., ca. 45 m<sup>2</sup> Wfl., € 462.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Pasing

EA-B: Bj. 2023, 44,2 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A  
Bauherr: INDUWO Wohnbau GmbH

Verkaufsstart in Kürze: 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen im 2. Vertriebsabschnitt



Patio  
PASING



GRÜN=ELD  
FELDMOCHING

## München-Feldmoching

### Preise

2-Zi.-Whg., ca. 58 m<sup>2</sup> Wfl., € 526.000,-

3-Zi.-Whg., ca. 76 m<sup>2</sup> Wfl., € 689.000,-

4-Zi.-Whg., ca. 92 m<sup>2</sup> Wfl., € 829.000,-

EA-B: Bj. 2023, 48,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A

Geplante Fertigstellung 2024



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: [www.demos.de](http://www.demos.de) | 089 / 23173 200

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

DEMOS®

## Grundsteinlegung in München für eines der modernsten und fortschrittlichsten Holzgebäude Deutschlands: Das M-Plaza

München, 20. Juni 2024 – Mit Reden von u.a. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin und Herrn Clemens Baumgärtner (LL.M.), Referent für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt München, fand heute die feierliche Grundsteinlegung des M-Plaza im M-Park München auf dem ehemaligen Areal der Siemenswerke in Thaikirchen statt.

Das M-Plaza ([www.M-Plaza.de](http://www.M-Plaza.de)) soll bereits im nächsten Jahr fertiggestellt werden und ist ein wegweisendes Bürogebäude, das neue Maßstäbe in Sachen Nachhaltigkeit und Innovation setzt. Auf einer Fläche von über 40.000 Quadratmetern entsteht hier ein Bürohaus in Holzbauweise und aus recyceltem Stahl, das höchste ökologische Standards erfüllt. Diese Kombination macht das M-Plaza zu einem besonders ressourcenschonenden Gebäude. Holz als nachwachsender Rohstoff bindet während seines Wachstums CO<sub>2</sub>, während recycelter Stahl den Energieverbrauch und die Umweltbelastung des Bauwerks deutlich reduziert. Diese innovative Bauweise trägt maßgeblich zur Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks bei.

„Das M-Plaza im M-Park München markiert den Startschuss für die Umwandlung des ehemaligen Gewerbeareals in ein zukunftsfähiges, vielfältiges Stadtquartier. Dieses visionäre Projekt vereint innovative Bauweisen, nachhaltige Materialien und attraktive Architektur und gestaltet so unsere Stadt auf vorbildliche Weise lebenswerter“, betonte Frau Prof. Merk. „Ich freue mich, dass wir dieses zukunftsweisende Projekt unterstützen und den gesamten M-Park im engen Dialog mit dem Bauherrn zu einem öffentlich zugänglichen und lebendigen Ensemble aus Wohnen und Gewerbe inmitten großzügiger Grünflächen entwickeln konnten.“

Das M-Plaza wird nicht nur durch seine Bauweise und Architektur, sondern auch durch seine Gestaltung überzeugen. Flexible Arbeitsplätze, energieeffiziente Systeme und intensive Grünflächen machen es zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und ihre Mitarbeiter. Der Referent für Arbeit und Wirtschaft der Landeshauptstadt Clemens



Clemens Baumgärtner (Referent für Arbeit und Wirtschaft), Elisabeth Merk (Stadtbaurätin), Michael A. Gerlich, Bauherr FidCap Gruppe München

Baumgärtner sieht vor allem die große Bedeutung für den Wirtschaftsstandort München: „Das M-Plaza und der M-Park haben eine günstige öffentliche Anbindung und setzen neue Maßstäbe für ein attraktives und gesundes Arbeiten für über 5.000 Mitarbeiter. Die Umgestaltung des ehemaligen Areals der Siemenswerke bietet viel Raum für Neues: Das Geviert vollzieht gerade durch das M-Plaza und den M-Park eine positive und sehr begrüßenswerte Entwicklung vom versiegelten Industrieviertel zum grünen und lebenswerten Stadtquartier und ist für die Attraktivität der Landeshauptstadt auch außerhalb des Mittleren Rings für internationale und lokale Firmen wichtig.“

Auf jedem der ca. 4.500 m<sup>2</sup> großen Geschosse werden üppige grüne Bereiche und vollautomatische, unsichtbare Klimasysteme realisiert, die ideale CO<sub>2</sub>-Mengen und Temperaturen am Arbeitsplatz gewährleisten. Die anwesenheitsgesteuerte Licht-, Luft-, Kühl- und Heiztechnik sowie eigene Geothermie- und Photovoltaikanlagen und mehrere Großwärmepumpen stellen langfristig sehr niedrige Nebenkosten und einen hohen ökologischen Beitrag sicher.

„Das M-Plaza ist ein Symbol für unser jahrzehntelanges Engagement, ökologisch und nachhaltig zu bauen. Das durften wir u.a. im M-Quartier München bereits beweisen, das ebenfalls mit dem Effizienzhaus40 sowie LEED-Pla-

tin ausgezeichnet wurde. Mit dem M-Plaza als ersten Bauabschnitt des neuen M-Park München, zeigen wir, dass wirtschaftliche Interessen und ökologische Verantwortung vereinbar sind,“, sagte Michael Gerlich, Bauherr und Inhaber der FidCap Gruppe München.

Nur etwa 10% des Bürogebäude in Deutschland erreichen eine Zertifizierung. Die beiden höchsten Zertifizierungen LEED-Platin und Effizienzhaus40 sowie WiredScore-Platin dürften nur sehr wenige Gebäude in Deutschland erreicht haben. Das M-Plaza ist sicher das einzige, das diese höchsten Zertifikate in der von FidCap erarbeiteten Kombination mit Holzbau, recyceltem Stahl, Geothermie, Photovoltaik und weiteren Nachhaltigkeitsmaßnahmen bietet.

Das Büro-Ökosystem im Biophilic Design aus Holz aus regionalen Wäldern und einem Skelett aus recyceltem und mit Ökostrom hergestelltem Stahl wird sich über sieben Etagen erstrecken. Es entsteht ein Arbeitsplatz der Zukunft, der den Bedürfnissen der modernen Arbeitswelt gerecht wird. Flexible Arbeitsplätze, die Kreativität und Zusammenarbeit fördern, sowie zwei Restaurants, zwei Lounges, ein High-Tech-Gym mit Spa und üppig begrünte Innenhof-, Etagen- und Dachterrassen zeichnen das M-Plaza aus.

Die „eigene“ U-Bahnstation und Bushaltestelle des M-Parks und die direkte Nähe zur S-Bahnstation

Siemenswerke sorgen für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt (max. 10 min) und ins Münchner Umland; die Bayerische Regiobahn fährt von der S-Bahnstation sogar bis nach Rosenheim bzw. Salzburg. Der autofreie, grüne M-Park soll zudem rund 30.000 m<sup>2</sup> Grünflächen und ein umfangreiches Angebot emissionsfreier Mobilität (Hub mit u.a. Elektroautos und -bikes) bieten, das den Individualverkehr deutlich reduzieren wird.

### Der M-Park München ([www.M-Park.de](http://www.M-Park.de))

Mit dem wegweisenden Projekt im südlichen Münchner Stadtgebiet setzt sich FidCap das Ziel, städtischen Raum effizienter zu gestalten und mehr Natur und Lebensqualität in die Stadt zu bringen. Das in der Vergangenheit verschlossene Grundstück in der Tölzer Straße in München-Thaikirchen wird vollständig für die Öffentlichkeit zugänglich. Durch die großzügigen und einladenden Park- und Grünflächen von über 30.000 m<sup>2</sup> des Areals sowie durch begrünte Terrassen und Dachterrassen, den zentralen Quartiersplatz oder eine Laufbahn über den Dächern von München, wird der M-Park zukünftig auch am Abend und an den Wochenenden belebt sein. Zudem sollen Komplementärnutzungen das Angebot ergänzen. So kann neben den Mitarbeitenden auch die Nachbarschaft bewirtete Dachterrassen, Bars,

Cafés, Restaurants, Supermarkt, Drogeriemarkt, Apotheke und weiteren Einzelhandel, das Fitnessstudio oder Coworking-Angebote gleichermaßen nutzen. Das Quartier wird zur autofreien Zone mit perfekter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Durch ein großes Angebot an emissionsfreier Mobilität im riesigen E-Mobility-Hub (u.a. E-Carsharing, E-Bikes, Bikes, Scooter und Fahrradstellplätze) wird der Autoverkehr gleichzeitig signifikant minimiert.

### Über die FidCap Gruppe München (est. 2012) ([www.FidCap.com](http://www.FidCap.com))

Die FidCap Gruppe München wurde Anfang 2012 durch den alleingeschäftsführenden Alleingesellschafter Michael A. Gerlich in der Münchner Altstadt gegründet. Seither agiert das Unternehmen als langfristig orientierter und auf Nachhaltigkeit fokussierter Investor, vertikal integrierter Projektentwickler sowie Bestandshalter von Immobilien ausschließlich in der bayrischen Landeshauptstadt.

Schon mit vergangenen Projekten, wie zum Beispiel dem M-Quartier im Münchner Süden (ca. 40.000 m<sup>2</sup>) oder dem M-Tower (ca. 35.000 m<sup>2</sup>, jetzt: „Atlas“) im Münchner Osten hat FidCap die jeweils höchste Zertifizierung des U.S. Green Building Council (LEED) bzw. der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen erreicht.

Mit seinen aktuellen Holzbauprojekten, die immer das übergeordnete Ziel haben, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das das Wohlbefinden und die Gesundheit der Menschen in den Mittelpunkt stellt, wird die Gruppe zu einem der führenden Entwickler der Holzbauweise in München bzw. Deutschland.

Weiterführende Informationen unter [M-Plaza.de](http://M-Plaza.de) und [M-Plaza.de/Grundstein](http://M-Plaza.de/Grundstein) und [M-Plaza.de/Film](http://M-Plaza.de/Film) und [M-Plaza.de/VR](http://M-Plaza.de/VR)

### Kontakt

FidCap Gruppe München  
Frau Selin Erdem  
Südl. Münchner Str. 2  
82031 Grünwald  
LK München  
T 089 / 642499-700  
F 089 / 642499-778  
[m-plaza@fidcap.com](mailto:m-plaza@fidcap.com)

LIVINGPARK.MONVEST.DE

BEZUGSFERTIG  
FRÜHSOMMER 2  
0  
2  
5



AUF DEN PUNKT GEBAUT.

LIVINGPARK ASCHHEIM

# Zuhause zwischen Stadt & Land

4 HÄUSER  
MIT JE 12 WOHNHEITEN

- MODERNE, KOMFORTABEL AUSGESTATTETE EIGENTUMSWOHNUNGEN
- 2 BIS 4 ZIMMER / 42 QM BIS 103 QM
- BALKON ODER TERRASSE MIT EIGENEM GARTENANTEIL
- TG-STELLPLÄTZE MIT LADEVORRÜSTUNGEN FÜR E-MOBILITÄT
- EFFIZIENZHAUS 55 EE
- FERNWÄRME MIT CA. 75 % GEOTHERMIE
- AUFZUG ÜBER ALLE ETAGEN
- LIEBEVOLL ANGELEGTE AUSSENANLAGEN MIT RUHEZONEN



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

**monvest**

# VERBINDUNG DURCH KREATIVITÄT

**KUNST IM ÖFFENTLICHEN RAUM** soll die Wohnqualität verbessern: München macht es vor

**B**ewegt man sich durch den Grüngürtel, der im Münchner Westen den Stadtteil Aubing mit dem neuen Quartier Freiham verbindet, kann man immer wieder Passanten dabei beobachten, wie sie staunend vor einem etwasskuril anmutenden Gebilde stehen bleiben. Es ist die Skulptur „Freiham Folly“ des Künstlerduos Heike Mutter und Ulrich Genth. Ein über 20 Meter hohes Kunstwerk aus Beton, Holz, Kupferblech und Stahl, das umsäumt von Bäumen inmitten einer Wiese steht. Die bunte Oberfläche zieht die Blicke ebenso auf sich wie seine Form, die einem bekannt und gleichzeitig fremd vorkommen kann. Seine schlanke Gestalt erinnert an einen Maibaum oder auch an ein Minarett, die Zwiebelformen unten und oben aber eher an eine typisch bayerische Kirche. Und

so folgt nach dem ersten Schauen oftmals eine angeregte Diskussion, was es damit denn nun auf sich haben könnte. Der Name „Folly“, also in etwa „Verrücktheit“, wurde jedenfalls nicht ohne

Grund gewählt. Das Münchner Baureferat beschreibt die Ausführung als „narrische Zusammenführung mindestens zweier Identitäten stiftender kultureller Wiedererkennungsmuster“,

die es ermöglichen könnte. „Denkräume zu öffnen“. Ein Symbol der Zusammenführung also. Von Kulturen und Bewohnern, eines alten mit einem neuen Stadtteil. Die Verwaltung glaubt offenkundig an die verbindende Kraft der Kunst im öffentlichen Raum. Gerade hier, wo Europas größtes Neubaugebiet aufgrund seiner Planung und der Ausmaße mitunter droht, die Bürger zu spalten, sind viele weitere künstlerische Aktivitäten angedacht. Beispielsweise im Rahmen des städtischen Programms „Public Art München“ mit seinem Wettbewerb „Freiham Future“, aus dem sechs Kunstprojekte hervorgegangen sind, die in diesem Jahr temporär im Quartier gezeigt werden sollen. „Public Art“ steht mit seinen unterschiedlichen Reihen als Dachmarke für die Vielfältigkeit des künstlerischen Ausdrucks in der Landeshauptstadt: „Billboard“ zeigt Kunst am Lenbachplatz, die „Annuale“ bezeichnet jährliche Events, „Solo“ steht für Einzelprojekte, „Festival“ entsteht aus internationaler Zusammenarbeit und „Memory“ leistet seinen wichtigen Beitrag zur Erinnerungskultur.

## Verbindende Kraft

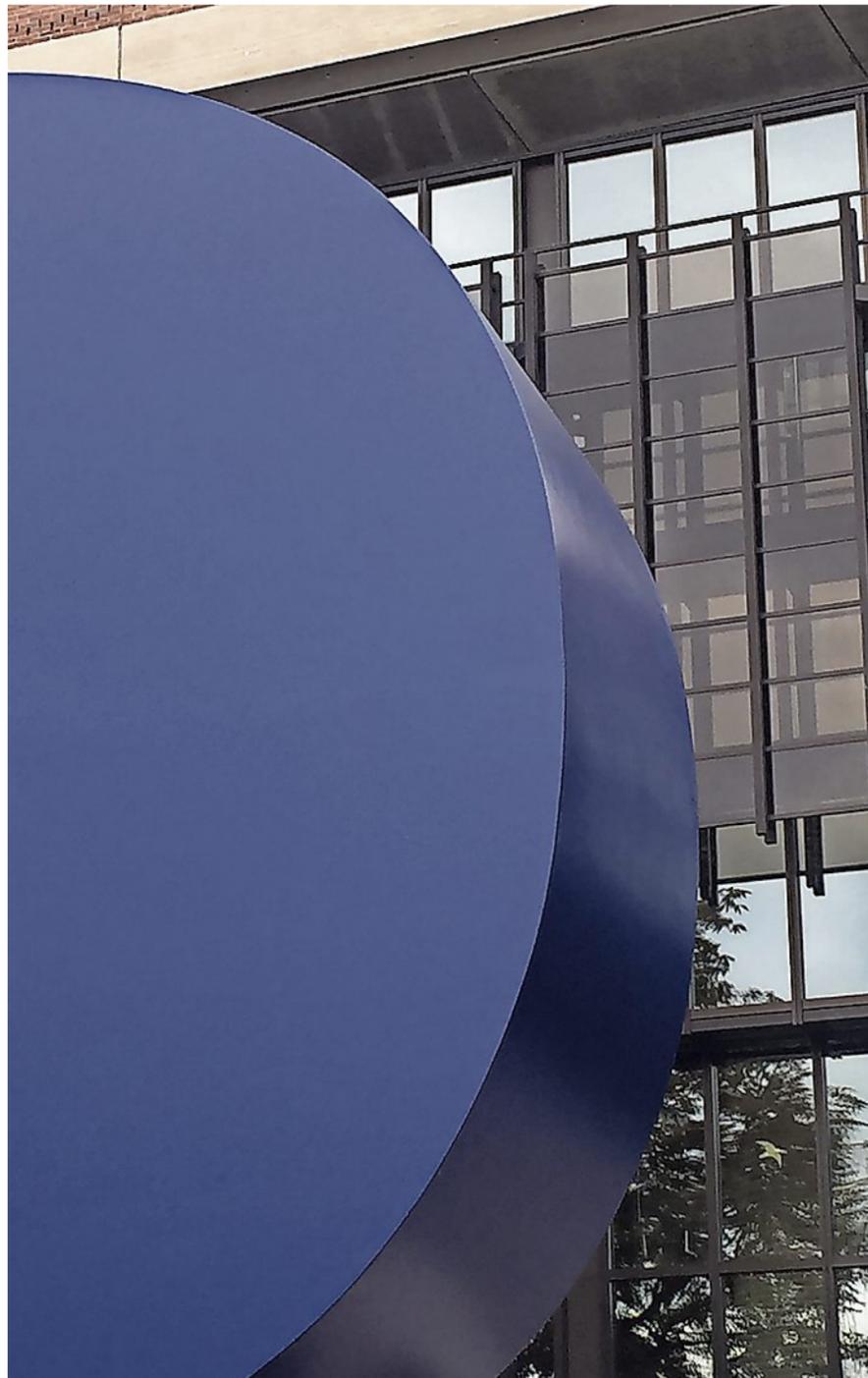
Nach eigenen Angaben werden pro Jahr 1,5 Prozent der städtischen Baukosten in Kunst investiert. Die eine Hälfte des Budgets geht dabei in temporäre Kunst im öffentlichen Raum und die andere in „Quivid“. Ein Programm für Kunst am Bau, zu dem auch ein digitales Archiv gehört, in dem alle Kunstwerke fortlaufend aufgeführt werden. 288 Projekte waren es bei Redaktionsschluss, von Arbeiten auf öffentlichen Plätzen über die Bespielung des Petuelparks bis hin zur Kunst in Schulen und Kitas. Beratend steht dem die Münchner Kunstkommission zur Seite. Ein ehrenamtliches Gremium aus Fachleuten unterschiedlichster Profession, Stadträtinnen und Stadträten, sowie den Vorsitzenden der Bezirksausschüsse. Das Wachstum einer Stadt scheint niemals zu enden, und so ist es natürlich nicht nur Freiham, das das Antlitz der Stadt verändert. Auch der Domagkpark im nördlichen Teil Schwabings war eines der städtebaulichen Großprojekte der letzten Jahre. Auf dem ehemaligen Gelände der Funkkaserne sind an die 1800 Wohnungen, kulturelle Einrichtungen und die flankierende Infrastruktur entstanden. Auch die Brunnenskulptur „Umsonst und draußen“. Ein Entwurf des renommierten Bildhauers Olaf Metzel, der die Sitzbank als allgegenwärtiges Element des öffentlichen Raumes damit auf ein beeindruckendes und vielleicht auch etwas augenzwinkerndes Niveau bringt. Und ein weiteres Münchner Kunstwerk mit Verbindungskraft sollte unbedingt auch noch genannt werden, denn das „Gerundete Blau“ von Rupprecht Geiger aus dem Jahr 1987 vermag es inzwischen sogar an zwei Orten die Kunst mit dem täglichen Leben in Einklang zu bringen – wenn auch nicht gleichzeitig: Während der Sanierung seines Stammplatzes am Gasteig zierte es seit Ende letzten Jahres und bis zum Abschluss der Arbeiten in Haidhausen in bewährter freundlicher Form das Kulturkraftwerk „HP8“ in Sendling.

KAI-UWE DIGEL



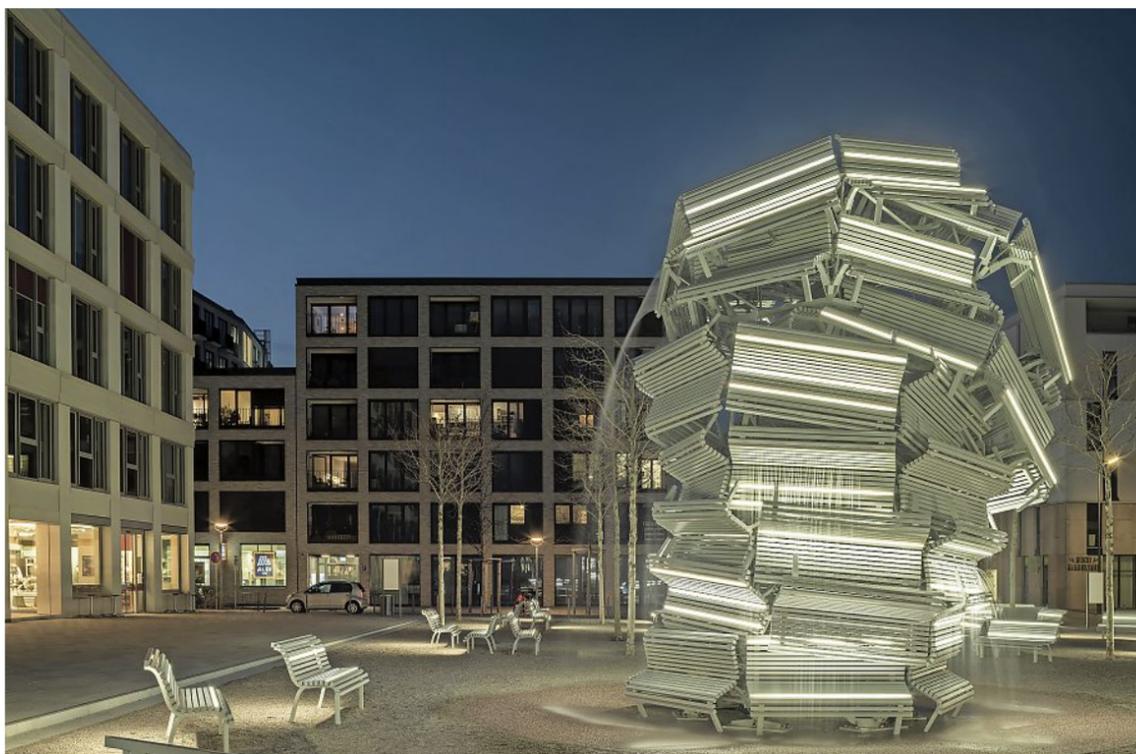
VERBINDET DURCH BESONDERHEIT: DAS KUNSTWERK „FREIHAM FOLLY“ IM MÜNCHNER WESTEN.

FOTO: KAI-UWE DIGEL



DAS „GERUNDETE BLAU“ ZÄHLT ZU DEN BEKANNTESTEN KUNSTWERKEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM DER LANDESHAUPTSTADT.

FOTO: KAI-UWE DIGEL



EIN HINGUCKER MIT SITZBÄNKEN: DIE BRUNNEN-SKULPTUR „UMSONST UND DRAUSSEN“ IM SCHWABINGER DOMAGK-PARK. FOTO: FLORIAN HOLZHERR

# Unsere Stadthäuser erhöhen die Lebensqualität und senken den Energieverbrauch.

Besichtigen Sie jetzt unser Musterhaus im grünen Bogenhausen und erleben Sie reihenweise Vorteile!  
Ab Sommer 2024 können Sie bereits in Ihr neues Stadthaus einziehen.

- **Hochwertige Ausstattung**
- **Sonnige Terrassen und Privatgärten**
- **Garagenstellplätze mit Stromanschluss für E-Ladestation**
- **Energieeffiziente Bauweise**
- **Ökologisch nachhaltige Energieversorgung jeder Einheit durch private Photovoltaikanlage und Grundwasserwärmepumpe**



Unverbindliche Darstellungen des Illustrators

<b>Stadthaus 1</b>	Reiheneckhaus m. Dachterrasse im Obergeschoß	ca. 158 m <sup>2</sup> Wfl.	<b>1.570.000 €</b>
<b>Stadthaus 3</b>	Reihenmittelhaus mit Südterrasse	ca. 149 m <sup>2</sup> Wfl.	<b>1.395.000 €</b>

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf  
Metropolian Liegenschaften GmbH  
Prinzregentenstraße 11a | 80538 München  
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60  
[www.planken9.de](http://www.planken9.de)

EA-B: in Vorbereitung

# VISIONÄR REVITALISIERT

Eine Gewerbeimmobilie aus den 1990ern startet als „KNOWHAUS“ in ein neues Leben

**N**achhaltig, flexibel und vernetzt – so kann ein Bestandsgebäude aus den 1990ern wieder aussehen. Unter dem Motto „A place for vision and work“ haben kürzlich die Projektentwickler Magna Asset Management und Ekazent Management eine in die Jahre gekommene Gewerbeimmobilie in Ismaning in eine grüne Zukunft transformiert – hybride Arbeitswelten, Dachterrasse und Campus-Flair inklusive. Der aus zwei Gebäuden und einem großen Außenbereich bestehende Gewerbe-Campus am Carl-Zeiss-Ring 3-5 in Ismaning startet nun als „Knowhaus“ in ein neues Leben und zeigt, wie durch umfangreiche Revitalisierung bestehende Strukturen auf Neubaustandard gebracht werden können. „Mit dem Redevlopment wollen wir die steigende Nachfrage nach flexiblen, nachhaltigen und technologisch fortschrittlichen Arbeitswelten auch im Speckgürtel von München bedienen. Es braucht auch vor den Toren der Stadt umweltfreundliche Objekte“, sagt Michael Morgan, Niederlassungsleiter von BNP Paribas Real Estate in München, die das Objekt vermarktet. Und so zeigt sich das Knowhaus mit einem großen Bewusstsein und Achtsamkeit im Rahmen der ESG-Prinzipien: Um den grünen Anforderungen der Zukunft gerecht zu werden und Mietern beim Erfüllen ihrer CO<sub>2</sub>-Ziele zu helfen, setzt die revitalisierte Immobilie auf Fernwärme, ergänzt durch gestaltete Grünflächen sowie Gebäudeautomation. „Diese Maßnahmen ermöglichen es, den energetischen Standard eines Neubaus zu erreichen, wodurch sowohl Kosten für die Bereitstellung von Wärme als auch die CO<sub>2</sub>-Steuer im Vergleich zu unsanierten Gebäuden deutlich geringer ausfällt“, so die Projektentwickler. Um die energetische Effizienz deutlich zu steigern, wurde zunächst die Energieversorgung ausgetauscht. Dank einer aufwendigen Umstellung von Gaskessel auf hauptsächlich aus Geothermie gewonnener Fernwärme, verursacht die Gebäudeheizung jetzt einen deutlich geringeren



CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Durch Smart Metering, LED-Beleuchtung und eine übergreifende Gebäudeautomation lässt sich zudem der Energieverbrauch des gesamten Gebäudes intelligent steuern und überwachen. Auch hierdurch wird unnötiger Energieverbrauch vermieden. Darüber hinaus haben die Eigentümer die Tiefgarage saniert und eine E-Ladeinfrastruktur an den Außenstellplätzen integriert. Fahrradstellplätze, die E-Ladestationen und eine neue Bike-Sharing-Station unterstützen das nachhaltige Mobilitätskonzept. Das ist aber noch nicht alles: Neben der Energieeffizienz gibt es noch einen weiteren Faktor, den das Knowhaus bedient: neue Arbeitswelten mit Wohlfühlfaktor zu bieten. „Mitarbeitende sollten sich zwischendurch erholen können, brauchen Räume für infor-

mellen Austausch und nicht zuletzt Gastronomie. Ein Büro lockt Mitarbeitende im besten Fall nicht nur aus dem Homeoffice zurück ins Büro, sondern inspiriert und motiviert. Diesen Anspruch trägt das Knowhaus in seinem Namen“, erläutert der BNP Paribas-Makler Morgan. Die Macher setzen dafür auf ein Konzept hybrider Nutzungsmöglichkeiten aus Büro- und Light-Industrial-Flächen, wobei bei den Büros Open Spaces über Einzelbüros bis hin zu Hybridbereichen möglich sind. Ein weiteres Highlight ist der Außenbereich: Neben den Dachterrassen lädt der neu gestaltete Außenbereich mit seinen begrünten Innenhöfen zum Entspannen und zu informellen Meetings ein. Auch Veranstaltungen und Präsentationen unter freiem Himmel sind künftig mög-

EINE GEWERBEIMMOBILIE AUS DEN 1990ERN IN ISMANING ERSTRAHLT ALS „KNOWHAUS“ IN NEUEM GLANZ.  
FOTO: S. STUDIO PROBST

lich. Ein Food-Truck-Standplatz sorgt für eine lebendige Campus-Atmosphäre. Dazu passt das Motto „A place for vision and work“, das sich auf die Säulen „work“, „connect“ und „succeed“ stützt: Ziel ist eine Atmosphäre auf dem Campus, die Innovation, Kreativität und Produktivität anregen soll. Langjährige Bestandsmieter sind der multinationale Technologiekonzern Danfoss und das Medien- und Unterhaltungsunternehmen Constantin Entertainment, die sich nun sicherlich bald über neue Nachbarn freuen dürfen.

BARBARA BRUBACHER



REINWEISSE FASSADEN, ENERGETISCH AUF DEM NEUESTEN STAND: DER GEBÄUDEKOMPLEX WURDE UMFASSEND SANIERT.



BLICK AUF DEN GRÜNEN INNENHOF DES „KNOWHAUS“.



GEMÜTLICHE PLÄTZE LADEN ZUR INFORMELLEN MITTAGSPAUSE EIN.



IM REVITALISIERTEN KOMPLEX GIBT ES DIE MÖGLICHKEIT FÜR DYNAMISCHE OPEN SPACE OFFICES.

© EKAZENT MANAGEMENT, VISUALISIERUNG: DIA INTERACTIVE

# Rarität – Exklusives Grundstück direkt am wunderschönen Ossiacher See in Kärnten



Zum Verkauf steht ein bereits baugenehmigtes Grundstück mit einem Plan einer renommierten Architektin, der keine Wünsche offen lässt...

Sie könnten sofort mit dem Bau einer oder zwei exklusiver Seevillen beginnen... in fantastischer Lage mit unverbaubarem Blick und 26 Meter Uferlänge.

Das Anwesen erstreckt sich über drei Ebenen mit einer jeweiligen Wohnfläche von bis zu 370 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von bis zu 1299 m<sup>2</sup>. Das Highlight dieses Grundstückes sind zwei bereits vorhandene Stege und ein Badehaus am Wasser.



Kaufpreis ab € **2.700.000,-**

Gerne senden wir Ihnen Detailinformationen zu.

**A. Deutschmann · Telefon: +43 664 1448870 · a.deutschmann@gi-system.at · direkt-am-see.com**

# RUHIG WOHNEN MIT STADTANSCHLUSS

**NEUFAHRN TERRASSEN** punkten mit herausragender Lage und Hochwertigkeit

**D**ie Lage von „Neufahrn Terrassen“ nur 150 Meter vom S-Bahnhof Neufahrn bei Freising macht diese Neubauobjekte selbst für Münchner interessant.

Dort entstehen derzeit in drei kleinen Mehrfamilienhäusern (Vogelweide 3-7) 32 attraktive Eigentumswohnungen in gehobener Kategorie und ansprechend moderner Architektur, die von Ende 2024 bis Anfang 2025 sukzessive bezugsfertig sein sollen. Die Ein- bis Dreizimmerwohnungen in Größen zwischen 28 und 89 Quadratmetern liegen im Erd-, Ober- und Penthousegeschoss. Die Wohnungen verfügen davon abhängig über einen Garten, Balkone und Terrassen, die so auch die Außenerscheinung des Gebäudeensembles prägen. „Mit ihren hellen und gut durchdachten Grundrissen bieten die Neufahrn Terrassen von der kompakten Singlewohnung im Obergeschoss mit Balkon in Westausrichtung bis zur eleganten Penthousewohnung mit großen Dachterrassen für jede Lebenssituation und jedes Alter das pas-



sende Angebot“, betont das Exposé.

Neufahrn ist nicht nur per S-Bahn optimal erreichbar. Mit dem Anschluss an die Autobahnen A9 und A92 sowie der Nähe zum Münchner Flughafen ist sogar ein weltweiter Anschluss gegeben. In nur wenigen Autominuten sind neben München auch die Forschungs- und Hochschulstandorte Garching und Weihenstephan erreicht, aber auch etwa ein Autokino. Die S-Bahnlinie S1 zwischen München Ostbahnhof und Freising beziehungsweise München Flughafen bietet autofreien Zugang zum gesamten öffentlichen Nah- wie Fernverkehrsnetz Münchens.

Genauso überzeugend ist die Lage im Zentrum Neufahrns. Alles, was das Herz begehrt, ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Das gilt für die Eindeckung mit Produkten des täglichen Gebrauchs, für die ärztliche Versorgung inklusive Apotheke, für Banken, Restaurants und Cafés wie auch für die Kinderbetreuung von Kinderkrippe bis zum Gymnasium. Selbst für die sportliche Ertüchtigung, ob auf dem Tennisplatz oder im Sportstudio, sind Möglichkeiten in der Nähe gegeben. Per Fahrrad bieten sich noch einige Freizeitangebote mehr an: In nur sieben Minuten schwimmt, angelt oder surft man in den

Mühlseer Badeseen, in 12 Minuten kann man das Naturschutzgebiet Echinger Lohe erkunden, und in nur 14 Minuten ist auch der Isarradweg erreicht. Die Naturschutzgebiete Garchinger Heide sowie Echinger Gfild liegen ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Attraktivität der Wohnungen selbst steht dem aber auch in nichts nach. Im Gegenteil: Hochwertige Ausstattung und perfekte handwerkliche Ausführung sollen das Interieur bestimmen. Alle Wohnräume sind mit Fußbodenheizung ausgestattet und sorgen für wohlige Temperierung. Die kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für die Versorgung mit Frischluft. Hochwertiges Eichenholzparkett im Schiffsverband und moderne Feinsteinzeugfliesen mit verschiedenen Oberflächen und in harmonisch abgestimmten Farben sorgen für eine gewisse Noblesse der Räume, die großzügig mit großen Fensterflächen belichtet überaus freundlich wirken. Bodenebene Duschen gehören zur Verhinderung von Barrieren. Dazu trägt auch der Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss bei. Optisch bestimmt formschöne Bad- und Sanitärausstattung das Bild von Bad und

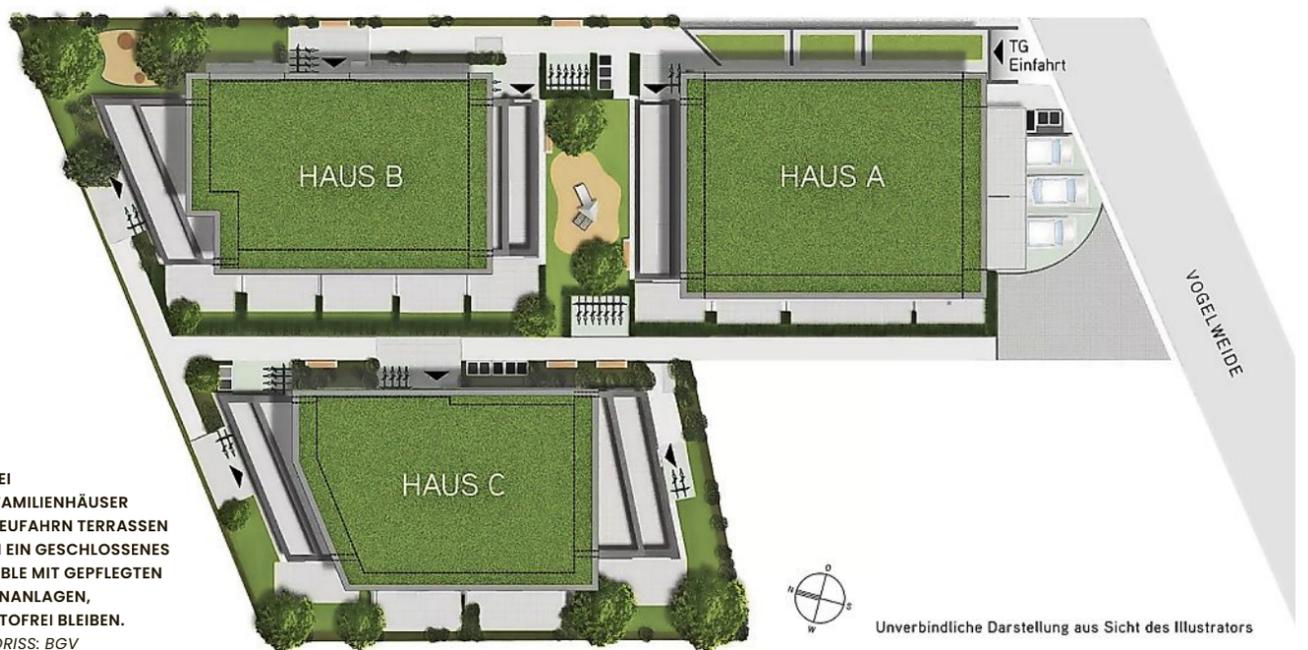
**DIE GRÜNE UMGEBUNG UND RUHIGE LAGE LASSEN NICHT ERAHNEN, DASS DER GEBÄUDEKOMPLEX NUR WENIGE SCHRITTE VOM ZENTRUM DES ORTES UND VOM S-BAHNHOF DER LINIE S1 LIEGT.**  
VISUALISIERUNG: BGV

WC. Smarthome-Elemente wie elektrische Rollläden, die bereits erwähnte Wohnraumlüftung sowie eine Videogegensprechanlage bereichern dezent den Wohnkomfort. Im Untergeschoss stehen jeder Wohnung ein Kellerabteil sowie ein Autoabstellplatz zur Verfügung. Auch für Besucher stehen einige Parkplätze bereit. Hauseigene Pellet-Heizungsanlagen sowie Dachbegrünung sind Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes. Laut Exposé steht der hauseigene Architekt der BGV während der Bauzeit zur Verfügung, um persönliche Wünsche der künftigen Bewohner in die Planung einzubeziehen. Übergeben wird am Ende also eine schlüsselfertig individualisierte Wohnung. Die ansprechend gestalteten Außenanlagen mit Zugängen zu den Treppenhäusern bleiben autofrei. Die Erdgeschosswohnungen verfügen übrigens über eigene Eingänge.

**REINHARD PALMER**

**DIE AUSSENERSCHEINUNG BESTIMMEN DIE BALKONE, TERRASSEN UND GÄRTEN IM ERDGESCHOSS. DIE GROSSFLÄCHIGE DURCHFENSTERUNG SORGT FÜR EINE ÜPPIGE BELICHTUNG DER REIZVOLL GESCHNITTENEN WOHNUMGEBUNG.**  
VISUALISIERUNG: BGV

**DIE DREI MEHRFAMILIENHÄUSER VON NEUFAHRN TERRASSEN BILDEN EIN GESCHLOSSENES ENSEMBLE MIT GEPFLEGTEN AUSSENANLAGEN, DIE AUTOFREI BLEIBEN.**  
GRUNDRISS: BGV



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators

# Unsere Neubauprojekte in grüner und ruhiger Lage von München:

Nachhaltig Ökologisch  
Elektrische Rolläden

KfW 55 Energieeffizienzhaus  
Stilvolle Sanitärausstattung

Massive Ziegelbauweise  
Vorrichtung E-Mobilität

Lift im MFH  
Fußbodenheizung

Tiefgarage im MFH  
Parkettböden Eiche uvm.



München-Waldtrudering – wohnen am Wald

Friedenspromenade 10

Grundwasserwärmepumpe Photovoltaikanlage

In grüner und ruhiger Lage entstehen auf dem Grundstück in der Friedenspromenade zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 modernen 2- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> zum Teil mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien. Nur zwei Gehminuten zum Bus. Beste Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung. Wohnungsbeispiel Nr. 10 im 1. Obergeschoss: 3 Zimmer, Bad + Gäste-WC, zwei Balkone, 71,2 m<sup>2</sup> Wfl., 78,5 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 717.400,00 €



Verkaufsstart „Mein Trainsjoch“  
München-Berg-am-Laim  
Trainsjochstraße 6

Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Photovoltaikanlage



Einfamilienhaus



Illustration Whg Nr. 4

In verkehrsberuhigter Lage von München-Berg-am-Laim entstehen auf einem herrlichen Grundstück **1 Mehrfamilienhaus** mit 10 ansprechenden 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 109 m<sup>2</sup> teils mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar und eine gute Infrastruktur ist gegeben. Wohnungsbeispiel: Whg. Nr. 4 im EG: 3 Zimmer, privater Garten ca. 100 m<sup>2</sup>, 95 m<sup>2</sup> Wfl, 105,4 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 937.800 € Ein modernes **Einfamilienhaus** verfügt über UG, EG und OG mit einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup>. Eine Einzelgarage wird erstellt. EA in Bearbeitung



Beratung und provisionsfreier Verkauf:

**MHM**  
**Massiv Hausbau München**  
**GmbH & Co. KG**

Information:

**info@m-h-m.de**  
**www.m-h-m.de**  
**089-43 70 760**

Die ganze Schönheit des Lebens setzt sich aus Licht und Schatten zusammen“, wusste schon Leo Tolstoi. Doch ohne Lichter im Garten geht der tagsüber geliebte Blick ins üppige Grün in ein dunkles Nichts. Tiefe und Begrenzungen des Gartens sind nicht zu erkennen, von Blütenpracht, grünen Blättern und verzweigten Baumästen ganz zu schweigen. Mit Strahlern, Wand- und Bodenleuchten kommen Gärten erst richtig zur Geltung. Silhouetten auf umliegenden Wänden, geschwungene Wege oder Baumschatten sorgen für stimmungsvolle Effekte. Viele kleine, indirekte Lichter geben dem Garten einen warmen, abwechslungsreichen Eindruck. Große, lichtstarke Strahler sind nur für die Beleuchtung größerer Bäume sinnvoll. Ein zu hell beleuchteter Garten mit nur wenigen, starken Strahlern kann auch schnell kalt wie ein Gefängnishof wirken.

Bevor man den Garten ausleuchtet, sollte ein Lichtkonzept überlegt werden und entschieden werden, wo Leitungen verlegt werden müssen oder Solar- und Akku-Leuchten für Lichtakzente sorgen können. Heutige Solarleuchten generieren die meiste Zeit des Jahres ausreichende Lichtstärken, etwa um Beete und Sträucher zu illuminieren. Sparen sollte man bei der Wahl der Solarleuchten nicht. Billige Produkte haben oft mangelhafte Batterien, die schnell an Ladekapazität verlieren und nicht zu tauschen sind. Die umweltfreundliche Solarleuchte wird dann zu umweltschädlichem Elektroschrott, der aufwendig entsorgt werden muss. Mit LED-Leuchten lässt sich der Energieverbrauch ohnehin minimieren. Sie gibt es in ausreichenden Lichtstärken und verschiedenen Lichtfarben. Auch Lichterketten sind sparsam im Verbrauch und können das ganze Jahr über für stimmungsvolle Lichtakzente sorgen.

Objekte und Pflanzen sollten stets seitlich oder von schräg unten beleuchtet werden, um ihre Form zu akzentuieren. Mit Wandleuchten können durch den Lichtkegel schöne Effekte erzielt werden. Bei Natursteinwänden bekommen die Steine durch nahe an der Wand angebrachte Strahler oder Leuchtschienen eine dramatische Licht-Schatten-Wirkung. Wer einen Springbrunnen oder einen kleinen



STUFEN UND HOLZDECKS WERDEN MIT EINGEBAUTEN STRAHLERN EFFEKTIVOLL IN SZENE GESETZT UND BIETEN SICHERHEIT.

FOTOS: W.SEIPP

Teich im Garten hat, kann nicht nur die Umgebung stimmungsvoll beleuchten, sondern mit Unterwasserleuchten auch das Gewässer selbst. Wenn dann darin noch Fische herumswimmen, wird das Ganze zum bunten Outdoor-Aquarium. Für Wege im Garten bietet sich eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten mit Bodenleuchten, Pollerleuchten oder LED-Kugeln an. Neben der Ästhetik spielen bei der Beleuchtung von Wegen und Treppen Sicherheitsaspekte eine Rolle. Trittfallen – etwa durch Stromkabel und diffuses und blendendes Licht – sollten vermieden werden. Höher angebrachte Leuchten, wie etwa Pollerleuchten, haben den Vorteil, nur den Wegabschnitt auszuleuchten und nicht zu blenden. In Treppenstufen eingebaute Leuchten oder LED-Stripes in Aluprofilen sorgen für zusätzliche Sicherheit.

Um Beete zum Leuchten zu bringen, eignen sich nicht nur Strahler, die einzelne Blumen und Pflanzen illuminieren, sondern auch Lichtobjekte und Leuchtkugeln, die selbst schon ein Hingucker sind. Bei Bäumen und Büschen ist eine akzentuierte Beleuchtung besonders wichtig. Mit schwenkbaren Strahlern kann der beste Winkel zum Beleuchten ausprobiert werden. Viele Strahler sind auf einer Steckvorrichtung angebracht, die es ermöglicht, bei Bedarf – etwa wenn Bäume und Sträucher gewachsen sind – den Strahler ein Stück zu versetzen.

Mit einer Smart-Home-Gartenbeleuchtung können auch verschiedene Lichtstimmungen auf Knopfdruck generiert werden. Lichter können gedimmt werden, die Farbe gewechselt und gesteuert werden. Für das Candle-Light-Dinner auf der Terrasse kann die Lichtstimmung besonders warm und dezent gewählt werden, für kalte Winterabende ist eventuell eine kühle Lichtstimmung besonders effektiv. Das Ganze kann für jeden Anlass programmiert werden. Potenzielle Einbrecher können außerdem durch eine programmierte Gartenbeleuchtung und Bewegungssensoren abgeschreckt werden.

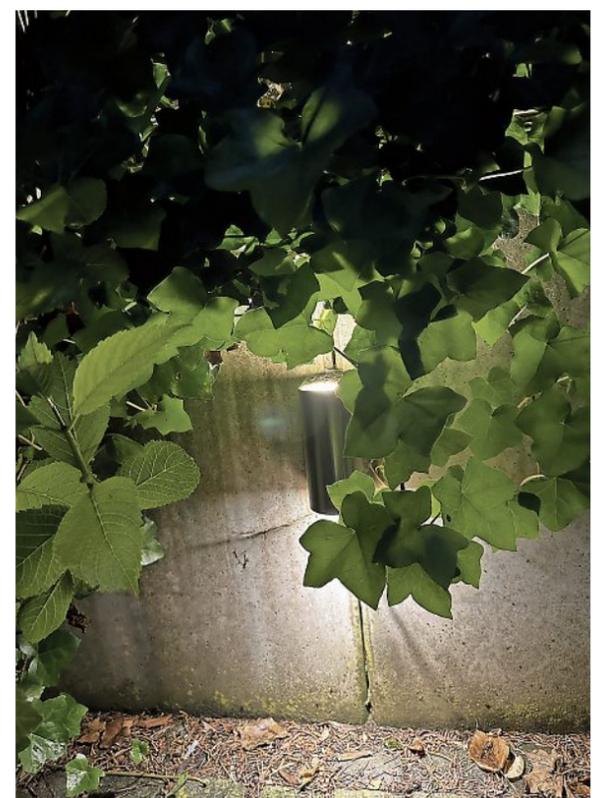
Wie man seinen Garten auch ausleuchtet, die wichtigste Regel ist, dass der Nachbar ungestört bleibt und seine Terrasse und Zimmer nicht mit ausgeleuchtet werden. An einem schön ausgeleuchteten Garten wird sich auch der Nachbar erfreuen. **WOLFRAM SEIPP**



VERZWEIGTE BÄUME ERSTRAHLEN NACHTS BESONDERS SCHÖN. DOCH MIT DER LICHTSTÄRKE SOLLTE ES NICHT ÜBERTRIEBEN WERDEN.



BODENSTRAHLER HINTER BLÄTTERN SORGEN FÜR SCHÖNES, DIFFUSES LICHT UND SOLLTEN SCHRÄG NACH OBEN LEUCHTEN.



WANDSTRAHLER WIRKEN SCHÖNER, WENN SIE VON BLÄTTERWERK UMRANKT SIND.

## AKTUELLE ANGEBOTE

**VERKAUFT**



MÜNCHEN-MILBERTSHOFEN – 9-FAMILIEN-HAUS  
**ÄHNLICHE IMMOBILIEN DRINGEND GESUCHT!**

ID: 7187



**ZU MIETEN**



**LASSEN SIE SICH VORMERKEN!**

MÜNCHEN-ZENTRUM  
**FLEXIBLES BÜROHAUS**

(ab 2025)

ca. 1.200 m<sup>2</sup> Bürofl. & Dachterrasse

EA-V: STROM 47 kWh(m<sup>2</sup>\*a), WÄRME 52 kWh(m<sup>2</sup>\*a), FERNWÄRME

ID: 7242



**ZU KAUFEN**



MÜNCHEN-DENNING  
**ZWEIFAMILIENHAUS**

**KAUFPREIS  
 € 1,35 MIO\***

EA-V: 129 kWh (m<sup>2</sup>\*a), BAUJAHR 1970, GAS, EEK: D

ID: 7245



**ZU KAUFEN**



OLCHING / NEU-ESTING  
**GROSSZÜGIGES NEUBAUGRUNDSTÜCK**

**KAUFPREIS  
 € 1,7 MIO\***

ENERGIEAUSWEIS NICHT NOTWENDIG

ID: 7229



**ZU KAUFEN**



FÜRSTENFELDBRUCK  
**SCHÖNES GRUNDSTÜCK FÜR EFH**

**KAUFPREIS  
 AUF ANFRAGE**

ENERGIEAUSWEIS NICHT NOTWENDIG

ID: 7190

**ERFOLGREICH  
 VERKAUFEN?!**

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

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



**IMMOBILIENKOMPETENZ AUS TRADITION –  
 SEIT ÜBER 100 JAHREN!**

**Uwe Diner**

**T** +49 89 54304-154

**M** diner@rohrer-immobilien.de

Mehr Infos:



[www.rohrer-immobilien.de](http://www.rohrer-immobilien.de)

# ALLER GUTEN DINGE SIND DREI

Als dritte Station stellte die Ingo Maurer GmbH nun die LICHTGESTALTUNG FÜR DEN MÜNCHNER U-BAHNHOF AM SENDLINGER TOR fertig



ALLES NEU IM U-BAHNHOF SENDLINGER TOR: SEIT ANFANG DES JAHRES GLÄNZT DIE MÜNCHNER STATION IM MODERNISIERTEN GEWAND.

Gelb und Blau, dieser Farbstellung blieb das federführende Team der Ingo Maurer GmbH auch in Bezug auf das Sendlinger Tor treu. Hier im Süden der Münchner Altstadt treffen die Linien von U1, U2, U3, U6 und U7 aufeinander. Ein vielfrequenter Ort: Im Jahr 2019 nutzten rund 150.000 Menschen den rund 40 Jahre alten U-Bahnhof, der aus der Zeit

steigeplatz. Was dem heutigen Nutzer sofort ins Auge sticht, ist die dynamische Linienführung der Leuchtelemente, die die Zugänge und das Foyer in Deckenhöhe flankieren. Auch an den Bahnsteigen finden sich LED-Lichtelemente parallel zur Fahrtrichtung wieder. Matt weiße Reflektorringe kontrastieren in den Zwischengeschossen zur dunkel gehaltenen Deckenfarbe und ergänzen das Konzept in einzelnen Ab-

schnitten. „Mit dem Entwurf entsteht ein neues unverwechselbares Gesicht für den U-Bahnhof, um ihn als Solitär und im Verbund mit allen anderen zentral gelegenen Stationen als qualitätsvollen unterirdischen Stadtraum mit hohem Wiedererkennungswert zu positionieren“, heißt es seitens von Raupach Architekten und weiter: „Der Entwurf will kulturelle Nachhaltigkeit sowie unmittelbaren und hohen Gebrauchswert schaffen. Das gelingt durch eine klare Farbwahl, ein übersichtliches Raumkonzept und ein einfaches, zukunftsfähiges Beleuchtungskonzept.“

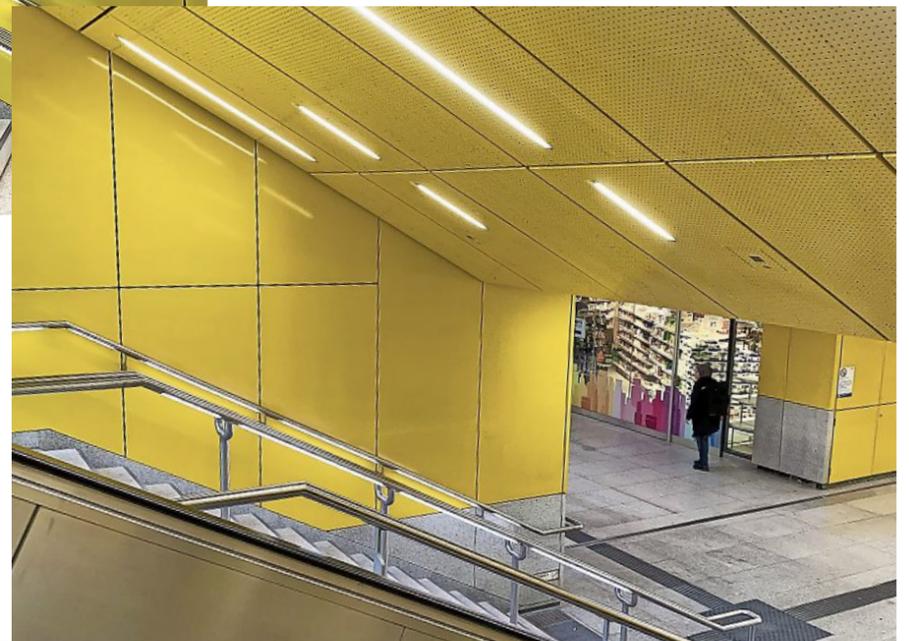
Mit diesem Konzept hatten die Gestalter 2013 den ersten Preis im internationalen Wettbewerb um die Modernisierung gewonnen. Die Jury überzeugte dabei vor allem das „ästhetisch einfallsreiche und funktional tragfähige Konzept, bei dem sich Alt und Neu organisch ineinander verschränken und Vertrautes nicht ganz verschwindet. So wird das bislang dominierende Blau und Gelb auch die Farbgebung des



DIE RHYTHMISIERTE LINIENFÜHRUNG DER LEUCHELEMENTE VERLEIHT DEN ZU- UND AUFGÄNGEN EIN MODERNES ERSCHEINUNGSBILD. FOTOS: FRANZISKA HORN

Nach den erfolgreichen Lichtdesign-Konzepten für die U-Bahn-Stationen am Westfriedhof und an der Münchner Freiheit erhielt nun ein neues kreatives Lichtkonzept der Ingo Maurer GmbH die unterirdischen Gänge und Treppen der Station am Sendlinger Tor. 1998 hatte Ingo Maurer (1932 bis 2019) den Bahnsteig am Westfriedhof mit elf Lampen von jeweils 3,80 Meter Durchmesser erhalten, die der Durchgangsstation mit einer starken Farbgebung in Gelb, Rot und Blau eine beinahe wohnliche Atmosphäre verliehen. 2009 erhielt der U-Bahnhof der Münchner Freiheit ein neues Lichtkonzept, bei dem limonengrüne Hintergleiswände zu blau gefärbten und blau beleuchteten Säulen kontrastieren, gespiegelt von Deckenkacheln.

gefallen war. Von 2016 bis Ende 2023 wurde also der U-Bahnhof mit einer Brutto-Grundfläche von 6300 Quadratmetern auf allen drei Ebenen saniert, modernisiert und durchgängig barrierefrei gestaltet. Zudem wurden die Kapazitäten erweitert und neue Ausgänge geschaffen. Nachdem das Ingo Maurer-Team zusammen mit den Architekturbüros Raupach und Bohn das Licht- und Farbkonzept eingereicht und den Zuschlag der Münchner Stadtwerke bekam, verantwortete es die Lichtplanung für den beliebten Um-

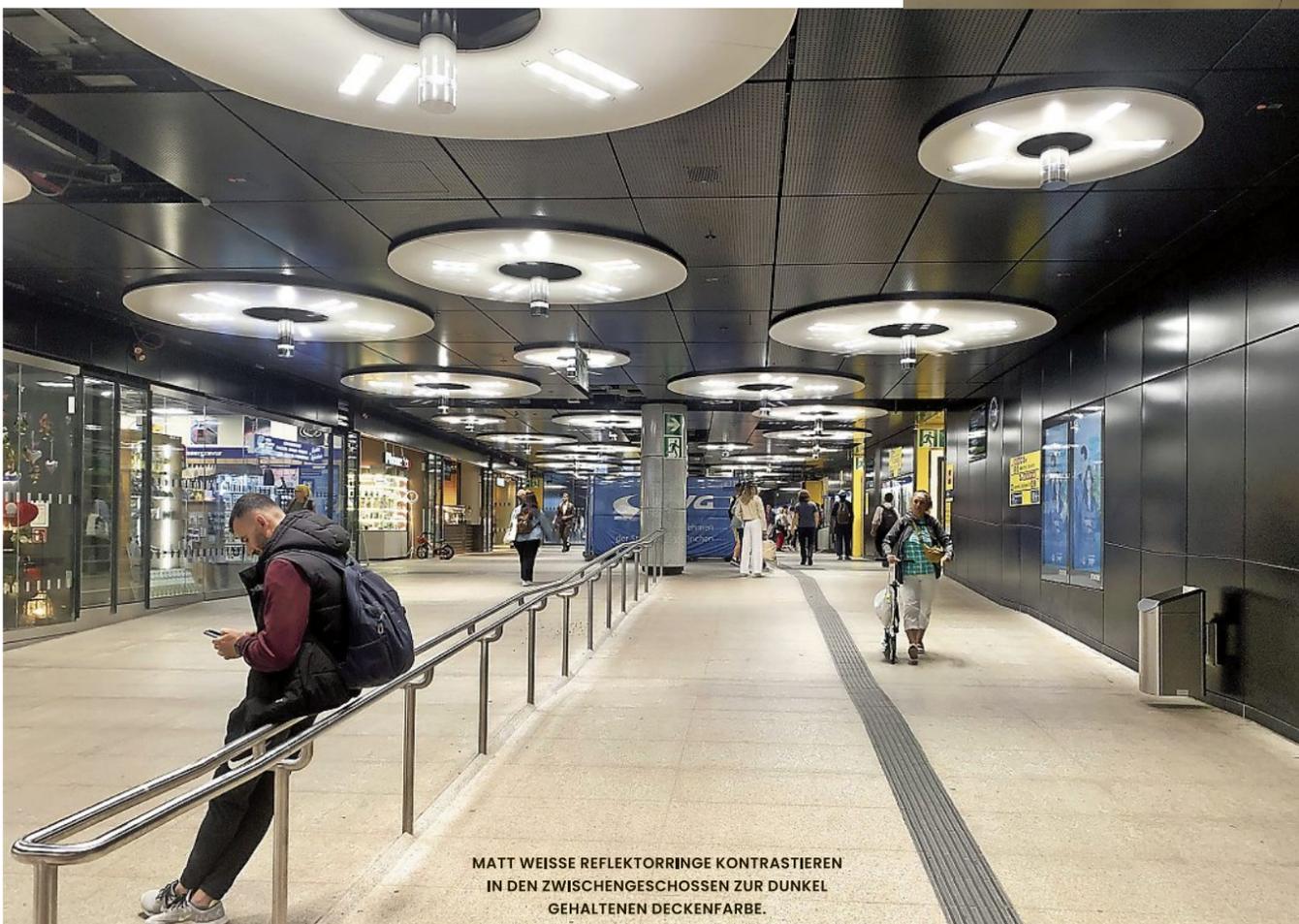


HELL UND LICHT BIS INS DETAIL – SO ZEIGT SICH DER FRÜHER ALS ENGSTELLE BEZEICHNETE MÜNCHNER U-BAHNHOF.

neuen U-Bahnhofs bestimmen, aber nicht mehr nur als Wand- oder Stützenverkleidung, sondern als kraftvoll inszenierte Raumidee. Dieser durch Farbe definierte und strukturierte Raum ist großartig. Die Farben ordnen und gestalten den unterirdischen Verkehrsknotenpunkt auf drei Ebenen überzeugend klar und einfach.“

Das bauliche Portfolio von Raupach Architekten reicht dabei von Städtebau über Bauen im Bestand bis zu Wohnen, Verkehr, Kultur und Büro und machte schon zuvor im Sektor Verkehr mit Entwürfen für den U-Bahnhof Wettersteinplatz in München (fertiggestellt 1997) und den U-Bahnhof HafenCity Hamburg (fertiggestellt 2012) auf sich aufmerksam. Auch Bohn Architekten können auf eine reiche Expertise im U-Bahnbau blicken. Der Fahrgast der Münchner Verkehrsbetriebe freut sich nun doppelt: einmal, weil der langwierige Umbau nun endlich abgeschlossen ist, und zweitens, weil das Durchqueren der neu entstandenen Licht-Design-Insel ein buchstäbliches High-Light im täglichen Hin und Her der Millionenstadt bedeutet.

FRANZISKA HORN



MATT WEISSE REFLEKTORRINGE KONTRASTIEREN IN DEN ZWISCHENGESCHOSSEN ZUR DUNKEL GEHALTENEN DECKENFARBE.



**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972



**15293: München – Ramersdorf**

**Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung**, Baujahr 1997, 47 m<sup>2</sup> Wfl., Dachterrasse, Duplexstellplatz, EA-V, EEK-D, 126 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 384.000,- zzgl. 2,96% Prov.**



**15262: München – Giesing**

**Einladende 2-Zi.-Whg. mit Süd-Loggia**, Baujahr 1971, 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche, vermietet, EBK, Aufzug, EA-V, EEK-D, 108,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, **KP € 485.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



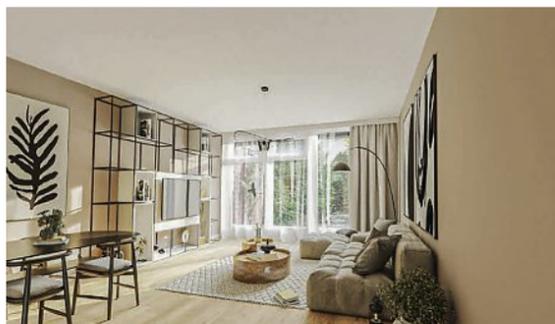
**15261: München – Solln**

**Vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung im schönen Solln**, Bj. 1968, ca. 72,5 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet, Balkon, EA-V, EEK-D, 166,7 Wh/m<sup>2</sup>a, Zentralheizung, **KP € 379.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



**15242: München – Feldmoching**

**Sonnige 3-Zi-Dachgeschosswohnung mit herrlichem Ausblick in Feldmoching**, Bj. 1968, ca. 77 m<sup>2</sup> Wfl., Balkon, EA-B, EEK-F, 164,5 Wh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung, **KP € 418.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



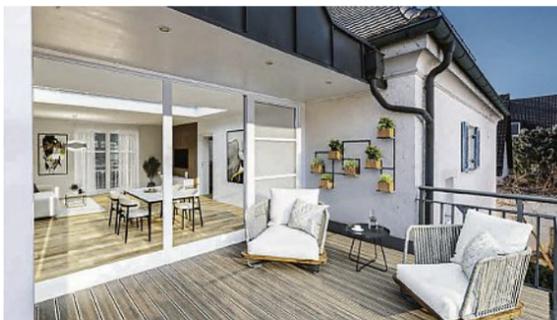
**15246: Pullach im Isartal**

**3-Zimmer-Wohnung mit Südwest-Garten**, renovierungsbedürftig, Baujahr 1972, ca. 93 m<sup>2</sup> Wfl., Terrasse, EA-V, EEK-F, 177,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 595.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



**15278: München – Solln**

**Sonnige Dachgeschosswohnung in sehr ruhiger Lage**, Baujahr 1999, 135 m<sup>2</sup> Wfl., Loggia, TG-Stellplatz, EBK, EA-V, EEK-F, 173 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas, Fußbodenheizung, **KP € 994.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



**15271: München – Solln**

**3-Parteienhaus mit vielen Möglichkeiten**, Baujahr 1936, 10 Zi., 228 m<sup>2</sup> Wfl., Garage, EA-B, EEK-G, 224,8 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 1.850.000,- zzgl. 2,5% Prov.**



**15212: München – Laim**

**9 Parteienhaus mit Aufstockungspotenzial**, Baujahr 1967, 588 m<sup>2</sup> Wfl., vermietet, Balkone, Tiefgarage, EA-V, EEK-E, 144,1 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 3.450.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



**15314: Grafing bei München**

**Wertiges, gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 10 Parteien** in Grafing, Baujahr 1983, 32 Zimmer, 925 m<sup>2</sup> Wfl., Garage, vermietet, EA-V, EEK-D, 118,5 kWh/m<sup>2</sup>a, Öl-Heizung, **KP € 3.100.000,- zzgl. 3,57% Prov.**



**15076: Gardasee – Salò**

**Schönes EFH mit Pool**, Balkon und Terrasse, Baujahr 1966, ca. 90 m<sup>2</sup> Wfl., 1.100 m<sup>2</sup> Grund, Garage, 2 Badezimmer, EA-V, EEK-B, 64,2 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 548.500,- zzgl. 4% Prov. zzgl. 22% IVA**



**14884: Gardasee – Tremosine**

**Exklusives Rustico, traumhaft renoviert**, 3 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl., 1,5 ha Grund, Dachterr., Kamin, EBK, Designermöbel, EA-V, EEK-G, 831,9 kWh/m<sup>2</sup>a, Gas-Heizung, **KP € 550.000,- zzgl. 5% Prov. zzgl. 22% IVA**



**15268: Gardasee – Gargnano**

**Traumhaftes Baugrundstück**, 21.000 m<sup>2</sup> Grund, teilweise erschlossen, Baugenehmigung für drei Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, nahe Ortszentrum, **KP € 950.000,- zzgl. 4% Prov. zzgl. 22% IVA**

# Schwabing vor der Tür. Die Natur vor dem Fenster.



S  
O  
F  
O  
R  
T  
  
B  
E  
Z  
U  
G  
S  
F  
E  
R  
T  
I  
G

**Mieten oder kaufen:** Mitten in Schwabing, zwischen Olympiapark und Univiertel. Münchens neue Architekturikone mit individuell gestaltbaren Apartments und Wohnungen, hochwertiger Ausstattung, sowie Lounge, Dachterrasse und Hofgarten für alle Bewohner. Ein Zuhause für echte Design-Fans, Studierende, Netzwerker, Großstädter.



**Vermietung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf**  
vanb@bauwerk.de | +49 (89) 21 76 87 99  
www.vanb-muc.de

Jetzt besichtigen!

**bauwerk.**