

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

2. BAUABSCHNITT
„AM SCHÄFERANGER“ IN OBERSCHLEISSHEIM
EIN PROJEKT DER CONCEPT BAU GMBH



FREIGEIST

Akzentuierte Interieurkonzepte

FREIHEIT

Praktische Technik im Wohnbereich

FREIRAUM

Außergewöhnliche Architektur

DESIGNKLASSIKER IN NEUEM GEWAND

Das Unternehmen Knoll erweitert vier seiner berühmten **STAHLROHR-KOLLEKTIONEN** mit neuen Oberflächen aus der **BAUHAUSÄRA**

Bauhaus. Wer kennt sie nicht, die 1919 von Walter Gropius gegründete Kunstschule in Weimar? Die Gestaltungsprinzipien des Bauhauses gehören bis heute zu den wichtigsten Botschaftern deutschen Designs. Damals eine Stilrichtung der Avantgarde, zählen die Bauhausmodelle heute als veritable Klassiker, deren Formsprache überall auf der Welt übernommen wurde und stetige Erfolge feierte – bis heute. Die übergreifende modernistische Strömung geht inhaltlich auf das Bauhaus zurück, weswegen der Ausdruck „Bauhaus“ häufig mit der Moderne in Architektur und Design gleichgesetzt wird.



DIE STAPELBAREN „LACCIO TABLES“ VON MARCEL BREUER SIND MIT IHRER KLAREN LINIENFÜHRUNG BESTENS ALS COUCHTISCH EINSETZBAR – UND DARÜBER HINAUS IN BEINAH ALLEN LEBENSLAGEN. F.: KNOLL INTERNATIONAL



DAS 1938 GEGRÜNDETE UNTERNEHMEN KNOLL GILT ALS GUTE ADRESSE FÜR MODERNES DESIGN. DIE NEUEN ULTRAMATTEN OBERFLÄCHEN STEHEN AUCH DEM „WASSILY CHAIR“ IN CREMEWEISS GUT. FOTO: KNOLL



DER „WASSILY CHAIR“ IN DREI VARIANTEN: DIE ULTRAMATTE OBERFLÄCHEN IN SCHWARZ, WEISS UND ROT BETONEN DIE GEOMETRISCHEN FORMEN UND DEFINIEREN DIE KANTEN UNTERSCHIEDLICH. FOTO: KNOLL INTERNATIONAL

Die Anfänge: Der flämisch-belgische Architekt und Designer Henry van de Velde und der in Berlin geborene Architekt Walter Gropius beabsichtigten eingangs, das Kunsthandwerk aufleben zu lassen und es im Rahmen der Architektur mit anderen Künsten zu verbinden. Auch modulares Bauen gehörte zur Agenda der Bauhausgründerschaft. Zu den Lehrern der neuen Bauhausschule zählten bekannte Namen wie Johannes Itten, Meister der Farb- und Farbtypenlehre, der Grafiker Gerhard Marcks, die Maler Paul Klee, Oskar Schlemmer und Wassily Kandinsky. Auch der niederländische Maler Theo van Doesburg prägte mit seiner geometrisch-

abstrakten Malerei die Weimarer Gestaltungsbewegung. Die Liste großer Namen setzte auch der als Farbflächenkomponist bekannte Josef Albers, bis heute ein Vorbild für Kunst und Design, fort. 1925 zog das Bauhaus nach Dessau um, hier entstanden die ersten Stahlrohrmöbel, entworfen vom ungarisch-amerikanischen Architekten Marcel Breuer. Seine Kollegen Mart Stam aus den Niederlanden und der in Deutschland geborene Ludwig Mies van der Rohe erfanden die ersten Stahlrohrschwinger – bis heute wirken diese Modelle als Inbegriff guten Designs und werden vielfach eingesetzt. Marcel Breuer hatte ursprünglich eine Tischlerlehre

am Bauhaus absolviert und arbeitete für Walter Gropius, bevor er sich selbstständig machte und 1933 wegen seiner jüdischen Abstammung in die USA emigrierte. Seinem Schicksal ist der neue Hollywood-Streifen „Der Brutalist“ nachempfunden, der für mehrere Oscars nominiert wurde und im März 2025 tatsächlich drei der begehrten Goldjungs gewann. Heimlicher Hautdarsteller des Films ist das einprägsame Setdesign von Judy Becker, in weiteren „Nebenrollen“: Stilmerkmale des Bauhauses, Marmor aus Carrara, wegweisendes Midcentury-Design. Auch die Biografien von Louis Kahn und Mies van der Rohe sollen Regisseur und

Drehbuchschreiber Brady Corbett zu seiner Hauptfigur inspiriert haben. Zurück zu Marcel Breuer: Schon während seiner Ausbildung zum Tischler entwarf er wegweisende Modelle, die früh eine eigene Systematik zeigten, indem er meist gleichartige, nur geringfügig variierte Einzelteile verbaut. Sein „Clubsessel B3“ (auch „Wassily“ genannt) aus verschraubtem Stahlrohr – die Idee hierzu holte er sich aus dem Fahrradbau – gilt heute als Designklassiker. Das Gestell gleicht einem quadratischen Gerüst, das mit unterschiedlich breiten Streifen aus Stoff oder Leder bespannt ist.

Die Firma Knoll legte nun drei neue Oberflächen für Modelle aus der Bauhausära auf: So sind nun der „MR Stuhl“ und die „MR Tische“ von Ludwig Mies van der Rohe in Weiß, Schwarz und Dunkelrot zu haben, ebenso der „Wassily Sessel“ und die „Laccio Tische“ von Marcel Breuer. Die dunkelrote, ultramatte Oberfläche inspiriert sich an einem Farbton, der aus den Bauhausarchiven stammt und bereits damals Verwendung fand. Jonathan Olivares, Senior VP of Design von Knoll, erklärt: „Als diese Stühle zum ersten Mal in den Werkstätten in Deutschland hergestellt wurden, waren ihre Rahmen lackiert, sodass wir auf einen Präzedenzfall zurückgreifen konnten, der uns die Freiheit gab, die Farbe zu ändern. Wenn wir die röhrenförmigen Strukturen in Weiß, Schwarz und Rot sehen und die Art und Weise, wie diese Farben mit den Sitzflächen und Rückenlehnen interagieren, verändert sich unsere Wahrnehmung des Werks völlig und lässt uns es mit neuen Augen sehen.“ **FRANZISKA HORN**



IKONISCHES TRIO FÜR EIGENHEIM UND BÜRO: „WASSILY CHAIR“ IN WEISS, „LACCIO TABLE“ IN ROT UND DAZU EIN VERCHROMTER ARMLEHNSTUHL MIT RATTAN VON THONET. FOTO: KNOLL INTERNATIONAL



DIESE BEIDEN „MR TABLES“ STAMMEN AUS DER FEDER DES ARCHITEKTEN MIES VAN DER ROHE UND TRAGEN NUN EBENFALLS EIN ULTRAMATTES BEINKLEID. FOTO: KNOLL INTERNATIONAL

TOPLAGE OBERMENZING NATURNAH AN DER WÜRM

FERTIG-
STELLUNG
VSL.
DEZEMBER
2025



UNVERBINDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS



HOCHWERTIGE MEHRFAMILIEN-VILLA
MÜNCHEN-OBERMENZING
FAISTENLOHESTRASSE 32

EDITION **FL32**

50 % BEREITS VERKAUFT | NUR NOCH WENIGE WOHN EINHEITEN VERFÜGBAR

SONNIGE UND LICHTDURCHFLUTETE OBERGESCHOSS-WOHNUNGEN
ERDGESCHOSS-WOHNUNGEN MIT PRIVATGARTEN

WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 M² BIS 227 M²

WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN

AUFZUG | GROSSE TIEFGARAGE - EINZELSTELLPLÄTZE

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

H-I-M
VILLENBAU

ZURÜCK ZU MUTTER NATUR

ERDHÄUSER sind besonders
UMWELTFREUNDLICH
und bieten besten
WOHNKOMFORT

S

chon immer gaben Höhlen Geborgenheit, Wärme und Zuflucht. Sie gelten als Urbehausung des Menschen. Wikinger errichteten Erdhügel, die sie innen mit dicken Holzbrettern auskleideten, um eisigen Temperaturen zu trotzen. Glühend heiße Sommer waren für die Navajo-Indianer in ihren Höhlenwohnungen hingegen erträglich. Im andalusischen Guadix gibt es heute noch über 2000 Höhlenwohnungen. Viele von ihnen sind komfortabel ausgestattet und werden weiterhin bewohnt. In Italiens Kulturhauptstadt Matera in der Basilicata kann man in Höhlen übernachten, die vor 10.000 Jahren in die „Sassi“ geschlagen wurden. Auch in Deutschland finden sich Zeugnisse der frühen Wohnkultur. Im Dorf Langenstein im Harz haben im 19. Jahrhundert junge Landarbeiterfamilien Höhlen in den

weichen Sandstein gegraben. Der letzte Höhlenbewohner verließ sein ungewöhnliches Heim erst 1916. Noch heute wirken die Höhlenwohnungen so, als ob gleich ein Hobbit aus Tolkiens Trilogie „Herr der Ringe“ um die Ecke biegen könnte.

Erdhauspionier mit Kunstsinn

Erdhäuser werden heute zunehmend attraktiv. „Die Leute haben ein großes Bedürfnis, nachhaltig zu bauen, sie wollen auch weniger Heizkosten konsumieren, das hilft uns die Idee der Erdhäuser

zu realisieren“, sagt der Schweizer Architekt Peter Vetsch. Er gilt als Erfinder moderner Erdhäuser. Von 1978 bis heute hat er – hauptsächlich in der Schweiz – rund 100 Erdhäuser gebaut. In Dietikon hat er eine ganze Siedlung errichtet, die an eine moderne Form der Hobbit-Behausungen erinnert. Die Erdhäuser werden als integrale Gewölbe gebaut und zeichnen sich durch eine hohe Isolation aus, die im Sommer kühlend wirkt und im Winter vor Kälte schützt. Die Häuser sind nach Süden hin verglast, wodurch Licht und Wärme in die Häuser gelangt. Durch die starke Dämmung des Erdreichs und den Energiegewinn erreichen Erdhäuser Passivhausstandards. „Die Körperwärme der Bewohner wird ebenso in der Gebäudehülle gespeichert wie die Abwärme vom Kochen, Kerzen oder elektrischen

**DIE GRÜNFLÄCHEN AUF DEN ERDHÄUSERN
SIND OFT BEGEBBAR, DER FLÄCHEN-
VERBRAUCH IST DAHER MINIMAL.**
FOTO: PIXABAY

Lampen“, erklärt Peter Vetsch. Die Wohnräume sind zur verglasten Südseite ausgerichtet. Schlafräume und Bäder meist nach Norden. Falls nötig, erhalten sie durch Oberlichter ausreichend Tageslicht. Die Luftdichte der Erdhäuser – ohne Zugluft durch Ritzen oder Fugen – ermöglicht eine kontrollierte Komfortlüftung. Die Be- und Entlüftung filtert Staub und Pollen und führt Feuchtigkeit ab. Zudem wird über die Entlüftung Wärme zurückgewonnen. Von außen kann keine feuchte Raumluft in die Konstruktion gelangen. Fäulnis und Schimmelbildung wird

vorgebeugt. Erdhäuser verfügen daher über ein hervorragendes Wohnklima. Der auf die Wände aufgetragene Lehmputz sorgt zusätzlich für eine ausgeglichene Luftfeuchte. Im Winter liegt sie bei etwa 50 Prozent, was wesentlich angenehmer und gesünder ist als die niedrige relative Luftfeuchtigkeit, die in konventionell errichteten Häusern im Winter oft vorherrscht.

Zum Errichten seiner Erdhäuser nutzt Vetsch ein Spritzgussverfahren, das aus dem Tunnelbau bekannt ist. Dabei werden in der Bodenplatte aus Beton feinmaschig geflochtene Netze aus Metall verankert, auf die der Spritzbeton aufgetragen wird. Dach und Wände werden anschließend mit einer 20 Zentimeter starken Isolierung aus Polyurethan-Hartschaum versehen, auf die schließlich die bis zu drei Meter starke Erdschicht aufgetragen wird.

Peter Vetsch hatte in den 70er Jahren bei Joseph Beuys an der Kunstakademie Düsseldorf studiert. Für ihn sind die Erdhäuser skulpturale, bewohnbare Objekte. Die geschwungenen, runden Formen seiner Erdhäuser setzten sich in den Innenräumen fort und sind der Natur nachempfunden. Sie erinnern an Bauten des berühmten katalanischen Architekten Antoni Gaudi und Elemente des Jugendstils.

Komfort im Tonnengewölbe

Die Höhlenwohnungen der Navajo in Arizona inspirierten den Architekten Gerd Hansen 1990 zum Bau von Erdhügelhäusern. Das erste Erdhügelhaus realisierte er 1991 in Bönningheim bei Heilbronn. Der Begriff „Erdhügelhaus“ wurde von seiner Firma SoLarc kreiert und steht für erdüber-

**IN ERDHÜGELHÄUSERN REICHT OFT EIN KLEINER HEIZ-
OFEN, UM AUCH IM WINTER GENÜGENDE WÄRME ZU HABEN.**
FOTO: SOLARC

deckte, aber oberirdische Gebäude. Die typisierten Häuser werden als Tonnengewölbe aus Holzträgern vorgefertigt und können in wenigen Tagen aufgebaut werden. Wie bei den „Earth“-Häusern von Peter Vetsch wird danach die Erdschicht aufgetragen. Auf gerade Seitenwände im Erdgeschoss folgt ein halbrundes, röhrenartiges Dach im Obergeschoss, das die Last der Erdschicht darüber trägt. Dadurch müssen keine selbsttragenden Wände eingebaut werden und die Räume können variabel aufgeteilt und nachträglich geändert werden. Geschäftsführer Yannick Hansen hebt den extrem niedrigen Energieverbrauch der Häuser hervor: „Wir hören von vielen Kunden, dass sie im Winter die Heizung gar nicht anstellen, sondern mit einem kleinen Ofen heizen.“

Die unterirdische Bauweise ermöglicht es, den Raum effizienter zu nutzen und den Flächenverbrauch zu minimieren. Die erdbedeckten Häuser können zudem Sickerwasser aufnehmen, was die öffentliche Entwässerung entlastet und Überschwemmungen vorbeugt. Neben den Vorteilen für das Wohnklima zeichnen sich Erdhügelhäuser auch durch einen erhöhten Erdbeben-, Sturm- und Brandschutz aus.

Die Kosten für ein Erdhügelhaus veranschlagt Hansen auf etwa zehn Prozent über einem konventionellen Bau. „Die zusätzlichen Kosten dürften aber in weniger als zehn Jahren durch die Einsparungen bei der Heizenergie wettgemacht werden“, meint Hansen.

Bebauungspläne ohne Erdhügelhäuser

Für Erdhügelhäuser sind in vielen deutschen Gemeinden Ausnahmegenehmigungen notwendig, da sie im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind. Im Schweizer Vals konnte das niederländische Architekturbüro SeArch die örtlichen Bauvorschriften, die unter anderem ein Steinschindeldach und eine Holzfassade vorsehen, geschickt umgehen. Der Eingang wurde hinter eine alte Graubündner Scheune gelegt von dem ein 16 Meter langer Tunnel in das Gebäude führt. Die „Villa Vals“ verschwindet elegant im Berghang. Nur die geschützte kreisförmige Terrassenfront, die einen beeindruckenden Blick auf die Bergkulisse bietet, lässt das Gebäude errahnen. Schwierig war die Genehmigung des Standortes auch durch die weltberühmte Valser Therme in direkter Nachbarschaft. Für Peter Zumthors architektonisches Highlight war auch schon eine Ausnahmegenehmigung notwendig. Wer einmal in einem echten Erdhaus übernachten möchte, kann die Villa Vals übrigens als Ferienhaus mieten.

WOLFRAM SEIPP



EIN ERDHÜGELHAUS WIRKT FAST WIE EIN GÄNGIGES EINFAMILIENHAUS.

FOTO: SOLARC

DOMOTIK NEU GEDACHT – DIE ZUKUNFT REAGIERT AUF BERÜHRUNG

Wie innovative **TOUCH-BEDIENUNGEN** den Alltag
im Smart Home intuitiver gestalten

In modernen Wohnräumen erreicht das Zusammenspiel aus Steuerung, Überwachung und Effizienz die nächste Intelligenzstufe. Die smarte Vernetzungstechnologie wird unter dem Fachbegriff Domotik geführt. Ziel ist die Vereinfachung komplexer Abläufe durch zentrale, intuitive Bedienkonzepte. Hierbei folgt Smarthome nicht länger dem Prinzip klassischer Steuerzentralen, sondern setzt auf sensorische Systeme, die sich an Raum, Nutzung und Bewohner anpassen. Die zunehmend schlauer werdenden Anwendungen sorgen für eine weiterwachsende Akzeptanz des Smarthome-Marktes: Laut Statistischem Bundesamt wird für 2025 ein Umsatz von 8,8 Milliarden Euro erwartet, der bis zum Jahr 2029 auf 12 Milliarden Euro anwachsen soll. Technische Haussteuerung rückt damit nicht nur in mehr Haushalte, sondern auch näher an den Menschen – leise, funktional und designorientiert.

Sensorik, die versteht – statt nur zu schalten

Eine neue Generation berührungsensitiver Bedienelemente rückt dabei in den Fokus. Weg von mechanischen Schaltern, hin zu flachen Oberflächen aus Glas, Stein oder Mineralwerkstoff – vollständig integriert ins Wohnambiente. Jede Funktion, sei es Licht, Musik oder Temperatur, wird über taktile Felder aktiviert. Statt sichtbarer Technik dominiert reduzierte Ästhetik mit diskretem Lichtkreis, fühlbarer Vibration und akustischem Signal.

Marken wie Vitrum Design entwickeln dafür modulare Flächen mit programmierbaren Sensorknoten. Die Touchfelder liegen in massiven Plat-

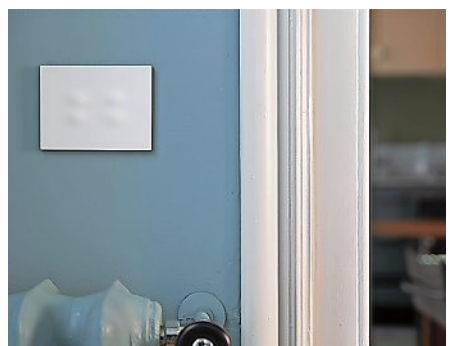


DIE VERSTECKTE TECHNIK HINTER DEN UN-
SICHTBAR WIRKENDEN BEDIENELEMENTEN
ERÖFFNET DIE NEUE ENTWICKLUNGSSTUFE
SMARTER STEUERUNGSTECHNOLOGIE.

VISUALISIERUNG: VITRUM DESIGN

ten, gefertigt aus Materialien wie beispielsweise dem porenfreien und antibakteriellen Krypton. Dieser Werkstoff lässt sich formen, schneiden und reparieren – ein Vorteil für individuelle Raumlösungen. Die Bedienung reagiert auf Druck ohne Verzögerung, bleibt auch im Dunkeln sichtbar und wirkt vor allem als Designelement.

KELLY KELCH



WIE VON EINEM ANDEREN STERN WIRKT
DAS DESIGN DER NUTZEROBERFLÄCHE,
DASS MIT FARBIGEM LICHTKREIS, VIBRA-
TION UND AKUSTISCHEM SIGNAL BRIL-
LIERT.

FOTO: VITRUM DESIGN



IN DONAUWÖRTH WURDE EINE GANZE REIHE DER TONNENGEWÖLBE-HÄUSER GEBAUT. DIE AUSSERGEWÖHNLICHE ARCHITEKTUR IST EIN GANZ BESONDERER HINGUCKER.

FOTO: SOLARC



LICHT UND SONNE SIND AUCH BEI ERDHÜGELHÄUSERN FÜR DIE POSITIVE ENERGIEBILANZ ESSENZIELL

FOTO: SOLARC

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt



Die Sommer werden immer heißer, der Wunsch nach Abkühlung in der eigenen Wohnung wird immer größer. Da liegt es für einige Wohnungseigentümer nahe, über den Einbau einer Klimaanlage nachzudenken, vorausgesetzt die Wohnungseigentümergeinschaft stimmt dem Vorhaben zu. Im betreffenden Fall hat sie das getan – mit Ausnahme einer Eigentümerin, die Lärmbelästigungen befürchtete. Die Causa landete schließlich vor dem Bundesgerichtshof (BGH). Dieser entschied: Der Einbau der gewünschten Split-Klimaanlage ist rechters. Er kann nicht schon deshalb untersagt werden, nur weil möglicherweise künftig Lärmbelästigungen erfolgen könnten. Über dieses Urteil berichten unter anderem der BGH (juris.bundesgerichtshof.de), haufe.de und beck.de.

Und darum ging es: Der Eigentümer eines Penthauses im obersten Stockwerk der Wohnanlage wollte auf eigene Kosten eine energieeffiziente Split-Klimaanlage installieren. Eine solche Anlage besteht aus zwei Teilen: einem Innengerät, dem Wärmetauscher, und einem Außengerät, dem Kompressor. Die zwei Geräte sind über eine Kältemittelleitung und über Strom miteinander verbunden. Dem Vorhaben hatte die Eigentümergeinschaft zugestimmt. Geplant war, das Gerät an der Fassade durch eine Kernbohrung mit sogenannten Körperschall entkoppelnden Dämpfsockeln anzubringen. Die Eigentümerin einer Wohnung in der darunter liegenden vierten Etage war davon allerdings wenig angetan. Sie fürchtete, so ist auf beck.de nachzulesen, „vor allem gesundheitliche Beeinträchtigungen durch tieffrequenten Schall“

und reichte eine Anfechtungsklage gegen den Beschluss der Eigentümergeinschaft ein. Damit scheiterte sie jedoch in den Vorinstanzen und auch vor dem höchsten deutschen Gericht. Dieses urteilte, dass § 20 Abs. 1 WEG die grundsätzliche Kompetenz der Wohnungseigentümer begründet, mit der einem einzelnen Sonder-eigentümer eine bauliche Veränderung durch einen Beschluss gestattet werden kann (BGH, Urteil v. 9.2.2024, V ZR 244/22). Ein solcher Beschluss sei haufe.de zufolge „auf Anfechtung eines Eigentümers nur dann für ungültig zu erklären, wenn die beschlossene Maßnahme die Wohnanlage grundlegend umgestaltet (§ 20 Abs. 4 Alt. 1 WEG), einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt (§ 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG) oder der Beschluss an einem anderen (allgemeinen) Beschlussmangel leidet“.

Dass die Montage der geplanten Klimaanlage zu keiner schwerwiegenden Umgestaltung der Wohnanlage führt, ist für die Richterinnen und Richter unbestritten. Zudem leide der Vorgang nicht unter einem allgemeinen Beschlussmangel, erklärten sie. In Sachen „unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers gemäß § 20 Abs. 4 Alt. 2 WEG“ stellten sie fest, dies könne zwar in Betracht kommen, treffe aber im verhandelten Fall nicht zu. Denn: „Eine unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers setzt voraus, dass die beabsichtigte Maßnahme bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der baulichen Veränderung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer in zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfte.“ Sie wiesen daraufhin, dass bei der Prüfung einer unzumutbaren Benachteiligung

WOHNUNGSEIGENTÜMER KÖNNEN DEN EINBAU EINER ENERGIEEFFIZIENTEN SPLIT-KLIMAAANLAGE BEIM NACHBARN NICHT VERHINDERN, WENN DIE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT DEM ZUGESTIMMT HAT.

FOTO: ADOBE STOCK

primär „die unmittelbaren baulichen Auswirkungen, beispielsweise Bohrungen in der Fassade oder Art und Ort der Montage des Geräts“ zu berücksichtigen seien. Keine Rolle spiele hingegen, welche „Auswirkungen des späteren Gebrauchs, wie Lärm durch den Betrieb“ haben könnten, sie seien „grundsätzlich nicht zu berücksichtigen“. Eine Genehmigung wäre

nur dann unzulässig, wenn bereits zu diesem Zeitpunkt klar erkennbar sei, dass die Nutzung der Klimaanlage zwangsläufig zu erheblichen Nachteilen führe, was hier jedoch nicht der Fall sei, da die technischen Standards eingehalten wurden und die Anbringung auf Dämpfsockeln erfolgen sollte.

Das Gericht wies zudem darauf hin, dass die Klägerin sich auf Abwehransprüche nach § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG sowie § 1004 Abs. 1 BGB berufen könne, falls es später doch zu Immissionsschäden komme. (BGH, Urteil v. 28.3.2025, V ZR 105/24) **DOROTHEA FRIEDRICH**

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL
|| TEXTE: ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), TELESCHAU – DER MEDIENDIENST GMBH, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: EIN PROJEKT DER CONCEPT BAU GMBH
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 05.07.2025



Abbildung aus Sicht des Illustrators; Shutterstock © wavebreakmedia

TRAUMWOHNUNG - HIER GEFUNDEN!

PURE FREUDE – JEDEN TAG.

- ✓ Durchdacht geplante 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen – perfekt für Singles, Paare und Familien jeden Alters
- ✓ Erfrischende Entspannung garantiert – auf den großzügigen Balkonen und ideal ausgerichteten Terrassen mit Gärten
- ✓ Hochwertiges Wohnambiente – hoher Komfort und maximale Behaglichkeit heute wie morgen
- ✓ Grüner, autofreier Hof – einladender Raum zum sicheren Spielen, Relaxen und für entspannte Treffen
- ✓ Komfortable Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit Lade-Vorrichtung für nachhaltigen E-Drive

... UND FÜR ALLES WEITERE:

- ✓ TOP-Ausgangslage mit optimaler Verkehrsanbindung (PKW, ÖPNV) für Beruf, Alltag und Freizeit
- ✓ Nächste Bushaltestelle fast schon vor der Tür, der S-Bahn-Halt in rund 4 gemütlichen Radminuten erreichbar
- ✓ Schnell und bequem in die Münchner Innenstadt – nur 24 S-Bahn-Minuten zum Marienplatz
- ✓ Einkaufsmöglichkeiten, Krippen & Kindergärten, Schulen und zahlreiche Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung prägen eine hohe Lebensqualität

Erleben Sie
Wohnqualität,
die nachhaltig
begeistert.



SPARVORTEILE INKLUSIVE!

INVESTITIONSKOSTEN SPAREN

- Bereits für Sie gesichert:
- 150.000 € KfW-Förderkredit – entspricht dem aktuellen HÖCHSTSATZ!
 - Bis zu 33.000 € Zinseinsparung nach 9 Jahren (KfW-Zins: 1,15 % statt 3,35 % eff. p. a.)

ENERGIEKOSTEN SPAREN

- Solarstrom bis in die private Wohnung – vom eigenen Balkon-/Fassadenkraftwerk für < 15 % Eigenstromversorgung*
- Solargründächer für < 80 % Allgemeinstromversorgung*

STEUERN SPAREN

- Doppelt profitieren als Kapitalanleger:
- 3 % lineare AfA p. a.
 - 5 % Sonder-AfA p. a. (durch EH 40/QNG) = Hohe Abschreibungen in den ersten 10 Jahren

* Je nach Himmelsrichtung und Sonnentagen.



2-Zi.-Whg.	1.OG	43,82 m² Wfl.	€ 399.900,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	52,52 m² Wfl.	€ 479.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	67,62 m² Wfl.	€ 569.900,-
3-Zi.-Whg.	2.OG	74,03 m² Wfl.	€ 609.900,-
4-Zi.-Whg.	1.OG	87,19 m² Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	90,96 m² Wfl.	€ 759.900,-
5-Zi.-Whg.	1.OG	121,00 m² Wfl.	€ 999.900,-

Jetzt informieren und
Traumwohnung sichern!



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:

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

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

Baywobau
... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de
Tel 089/286 500

LAPTOP UND SURFBOARDS

Wie **SURFCUBES IM SIRIUS OFFICE CENTER** in Hallbergmoos die Arbeitswelt bereichern

Das Sirius Office Center im Munich Airport Business Park (MABP) reitet seit Kurzem die New-Work-Welle: 63 „Surfcubes“ – also Aufbewahrungsschränke für ein Wellenbrett inklusive Equipment – ermöglichen Büro-Profis dort den Sprung vom Schreibtisch ins nahegelegene Hallbergmooser Meer respektive die letztes Jahr neu eröffnete „Surftown MUC“. Am Standort des MABP haben sich in den vergangenen drei Jahren neue Services, Restaurants und weitere Unternehmen aus den Lifesciences (Biotechnologie), dem Cleantech sowie produzierenden Gewerbe angesiedelt. Mit den Surfcubes definiert der Betreiber das Thema Arbeiten nochmal neu. Die Surfcube-Mieter genießen 24/7-Zugang zu ihrer Box. „Mit dem Angebot reagieren wir auf die veränderten Bedürfnisse moderner Arbeitnehmer. Ob früh morgens vor dem Surfparkbesuch oder spät abends nach einem internationalen Meeting – die Boards sind immer griffbereit“, sagt Danja Leko, Sales Managerin des Sirius Office Centers. Perfekt für alle, die Arbeit und Freizeit kombinieren wollen – wie etwa Wolfgang Klein, er ist der erste Dauernutzer, passionierter Surfer und Vater von Fabiana Klein. Seine Tochter hat gerade erst bei den Deutschen Surfmeisterschaften in Hallbergmoos ihren Titel



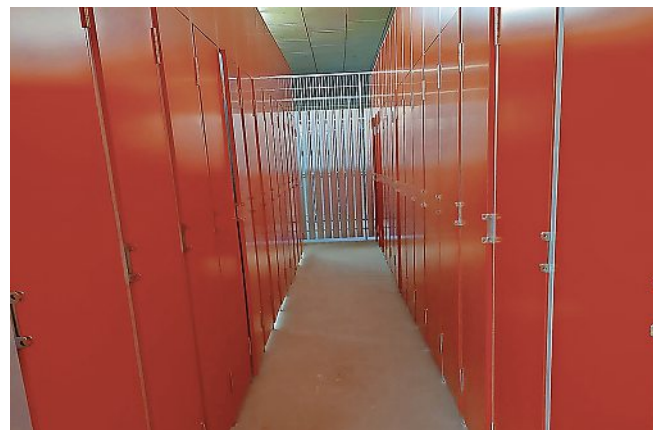
SURFEN ALS FAMILIENSORT: FABIANA KLEIN SURFT AUCH GERNE MIT VATER WOLFGANG AUF DER WELLE IN DER SURFTOWN MÜNCHEN.
FOTO: MATZE RIED



SYMBOL FÜR NEW WORK: DIE NEUEN SURFCUBES IM SIRIUS OFFICE CENTER IM MUNICH AIRPORT BUSINESS PARK.
FOTO: SIRIUS OFFICE CENTER

als Deutsche Meisterin Juniorinnen verteidigt. Er schwärmt: „Egal ob meine Töchter trainiert oder wir beide zum Spaß surfen: Endlich kann ich unsere Boards professionell unterbringen. Das macht die Anreise vor allem mit dem ÖPNV so viel entspannter und ich kann noch besser Arbeit und Hobby verbinden. Das ist New Work, wie ich sie mir immer vorgestellt habe.“ Die Surfcubes sind dabei mehr als nur Aufbewahrungsorte für die Sportgeräte und Neoprenanzüge – sie sind Symbol einer neuen Arbeitsphilosophie, die Freizeit, Professionalität, Flexibilität und Internationalität verbindet.

BARBARA BRUBACHER



DIE AUFBEWAHRUNGSSCHRÄNKE SIND 24/7 ZUGÄNGLICH.
FOTO: SIRIUS OFFICE CENTER

KIRCHHEIM WOHNEN AM ORTSPARK



NEU
2. BAUABSCHNITT

Foto BA I/ BA II: Baubeginn erfolgt

GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

WOHN(T)RAUM FÜR SINGLES, PAARE & FAMILIEN

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

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

Beratung & provisionsfreier Verkauf:

JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung
in Kirchheim, Hausener Holzweg,
Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr o. n. tel. Vereinb.
(07./08.06.25 und 14./15.06.25 keine Besetzung)

1-Zi-Wohnung 1.OG	39,75 m ² Wfl.	€	354.900,-
2-Zi-Wohnung EG	48,37 m ² Wfl.	€	446.100,-
3-Zi-Wohnung 2.OG	83,08 m ² Wfl.	€	758.100,-
4-Zi-Wohnung 2.OG	93,44 m ² Wfl.	€	847.600,-
5-Zi-Wohnung 2.OG	108,55 m ² Wfl.	€	959.500,-



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

INFORMATION
089-65128544



DH WOHNBAU
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

AUGSBURG-HOCHZOLL

INDIVIDUELLES WOHNEN ZWISCHEN NATUR UND STADT

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

2-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 45 m ² Wfl.	€ 353.700,-
3-Zimmer-Wohnung	2.OG	ca. 71 m ² Wfl.	€ 587.700,-
4-Zimmer-DT-Wohnung	DG	ca. 141 m ² Wfl.	€ 1.195.700,-

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



ZUG5PITZ
NATÜRLICH INDIVIDUELL.
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



SHUTTERSTOCK@MANFREDXY

KURZFRISTIG
BEZUGSFERTIG



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



WOHNBAU

WOHN DICH GLÜCKLICH!

Einrichten im „DOPAMIN-STYLE“ soll ein POSITIVES GEFÜHL vermitteln



FRÖHLICHKEIT BEIM AUFSTEHEN UND SCHLAFENGEGEN: EIN SCHLAFZIMMER IM „DOPAMIN-DECOR“.
FOTO: IKEA

Erinnerung vielleicht, weil ein Möbel so bequem ist, oder einfach durch die Zufriedenheit, einen echten Design-Klassiker sein Eigen zu nennen. Die Einrichtung, die die Ausschüttung von Dopamin begünstigen soll, ist bunt, abwechslungsreich und ungewöhnlich im Look. Das bedeutet aber keinesfalls, dass ein zusammengewürfelter Haufen farbiger Gegenstände etwas fürs Wohlfühl tut. Vermutlich wäre sogar das Gegenteil der Fall, denn die Dosis macht das Glück. Im Schlafzimmer zum Beispiel mit einer fröhlichen Bettwäsche oder einem Bild, das durch seine Farben Harmonie vermittelt. Im Wohnzimmer können schon einige farbenfrohe Zierkissen auf der einfarbigen Couch für prickelnde Akzente sorgen, und auch die einfache Kombination von altgedienten Möbeln mit einer aktuellen Leuchte kommt oft ziemlich gut. Wer an seinen geradlinigen Stücken gerne festhalten möchte, der kann sich vielleicht mit einem Teppich im Mustermix anfreunden, denn Kontraste sorgen auf jeden Fall für Abwechslung. Und auch wenn das vielleicht kein Fall für alle Lesefans ist: Bücher, die nach Farbe geordnet sind, bringen Pep ins Regal und reichen mitunter schon für den gewissen Fröhlichkeitskick im Raum.

Jeder Raum hat Potenzial

Besonders leicht fällt es auch den Essbereich dopaminfähig zu gestalten. Eine bunte Tischdecke, farbenfrohe Gläser oder ebensolches Geschirr, das mal nicht in weiß gestaltet ist, helfen dabei genauso wie eine knallig-leuchtende Lampe über dem Esstisch oder farbige Stühle, die man vielleicht schon durch zig Wohnungen geschleppt oder einst als Schnäppchen im Möbelhaus ergattert hat. Wenn der Tag immer schon frohgut beginnen soll, dann gilt es natürlich, auch das Badezimmer im Dopamin-Decor zu gestalten. Ganz Mutige greifen da zur plakativen Fliesenfarbe, aber auch ein farbiger Duschvorleger, die darauf abgestimmte Handtuchkollektion oder eine Pflanze in sattem Grün bringen schon eine Menge.

Wer daheim über einen echten Eingangsbereich verfügt, kann auch diesen zur Visitenkarte der positiven Ausstrahlung machen. Mit funktionalen Möbeln für die Aufbewahrung von Klamotten und Kleinzeug und mit einer praktischen Sitzgelegenheit zum Schuhebinden zum Beispiel. Diese Teile dürfen optisch auf jeden Fall richtig hervorstechen, ratsam ist es aber bei ihrer Auswahl in einer Farbwelt zu bleiben, damit das Zuhause nicht schon beim Reinkommen irgendwie nach Sammelsurium aussieht.

KAI-UWE DIGEL

Einen Neurotransmitter, also einen Botenstoff, der im Körper Signale von Nervenzelle zu Nervenzelle transportiert, würde man vielleicht nicht unbedingt mit einem Einrich-

tungstrend in Verbindung bringen – aber es geht: „Dopamin-Decor“, oder auch „Dopamin-Style“ lehnt sich daran an, dass Dopamin als Verwandter des Adrenalins oft als „Botenstoff des Glücks“ bezeichnet wird, da er an unserem

Glücksempfinden beteiligt ist. Es gibt sogar wissenschaftliche Arbeiten darüber, dass sich Farben und Formen positiv auf uns auswirken können, wenn sie die Ausschüttung des Botenstoffs anregen. Glück und Wohlbefinden hängen also auch mit der Umgebung zusammen, in der wir leben. Mit der Wohnung, den Möbeln und den Gegenständen, mit denen wir uns täglich umgeben. Mit fröhlichen Farben und besonderen Mustern können sie zu einem positiven Grundgefühl verhelfen. „Wohn Dich glücklich“ könnte also der Slogan zum „Dopamin Decor“ lauten. Das heißt natürlich nicht, dass man sein Zuhause dafür komplett entrümpeln müsste. Oft helfen schon wenige neue Stücke dabei, dem Wohnumfeld eine andere Aussage zu verleihen. Auch lieb gewonnene Teile neu zu arrangieren oder Center-Pieces in einen ganz neuen Kontext zu stellen, kann dazu beitragen.

Welches Möbelstück macht mir Freude?

So ähnlich wie es die bekannte Aufräumerin Marie Kondō in Sachen Ausmisten empfiehlt, schlagen es auch die Einrichtungsfachleute vor, zunächst mit wachem Auge durch die Wohnung zu gehen und zu überlegen, welche Stücke einem ein ganz besonders gutes Gefühl vermitteln. Mit einer schönen



AUCH EINZELNE TEILE VERHELFE ZU MEHR FRÖHLICHKEIT IM RAUM. FOTO: MUUTO



RIEDEL

Werte leben.

LUXURIÖSE NEUBAUWOHNUNGEN IN DER VILLENKOLONIE I.

ZWEI MEHRFAMILIEN-VILLEN, MIT 16 EINHEITEN IN KLARER FORMSPRACHE
UND ZEITLOSER ELEGANZ . VILLENKOLONIE I IN PASING / OBERMENZING.

Exclusive Munich Affiliate of

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

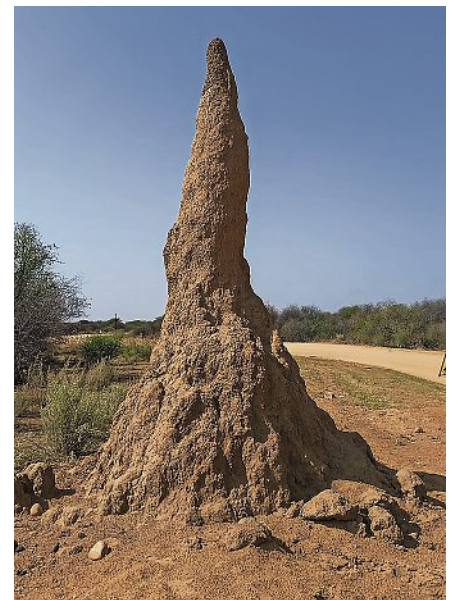


NATURPHÄNOMENEN GEFOLGT

BIOMIMETIK eröffnet neue Perspektiven im Bausektor



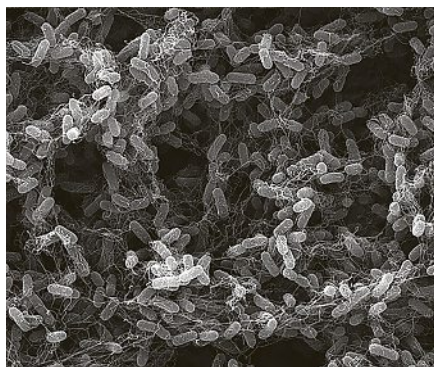
DAS EASTGATE CENTRE IN HARARA (SIMBABWE) VERBRAUCHT 90 PROZENT WENIGER ENERGIE ALS VERGLEICHBARE OBJEKTE HERKÖMLICHER BAUWEISE.
FOTO: WIKIMEDIA/DAVID BRAZIER



IDEENGEBER FÜR DIE PASSIVE BELÜFTUNG DES EASTGATE CENTRE IN HARARA (SIMBABWE) WAREN TERMITEN. IHRE BEACHTLICHEN BAUWERKE FUNKTIONIEREN OHNE ENERGIEVERBRAUCH.
FOTO: PIXABAY/KOLIBRI5

Im Grunde wäre es gar nicht so schwer, in Einklang mit der Natur zu leben. Für die meisten unserer Umweltprobleme liefert ja die Natur selbst die Lösungen. Inzwischen wird zum Glück der Wissenschaft, die sich damit befasst, Naturphänomene in der Technologie zu nutzen, immer mehr Bedeutung zugemessen, zumal der Gedanke der Bionik, auch Biomimikry, Biomimetik oder Biomimese genannt, im Grunde schon so alt ist wie die Menschheit selbst. Leonardo da Vinci hat schließlich mit den letzten Tabus gebrochen, um die wissenschaftliche Forschung tiefgreifend zu reformieren. Das Wort Bionik ist eine Verbindung der Begriffe Biologie und Technik. Biomimikry verallgemeinert indes die Inhalte, indem es die griechischen Begriffe „bios“ für Leben und „mimese“ für Nachahmung kombiniert. Eine treffendere Bezeichnung, da die Ergebnisse nicht nur in der Technik genutzt werden.

Für die Zukunft der Baubranche kann Biomimikry von entscheidender Bedeutung sein. Gebäude, also deren Errichtung, Unterhalt und Nutzung, sind für knapp 40 Prozent der weltweiten CO₂-Emissionen verantwortlich. Damit hat das moderne Wohnen also einen gigantischen Preis. Natürlich liefert die Natur keine Komplettlösung für eine solche Wohnform, doch einzelne Quellen der Emissionen können nach Vorbildern aus der Natur optimiert werden. So suchte etwa der nachhaltige Architekt Nick Pearce (geb. 1938) aus Simbabwe für sein enormes Eastgate Centre mit Einkaufszentrum und Bürogebäude in der Hauptstadt Harare Rat bei den Termiten. Gemessen an ihrer Größe errichten sie gigantische Bauwerke, die ohne



BAKTERIEN SIND DIE BAUMEISTER DER KORALLENRIFFE. IHRE FÄHIGKEIT ZUR BILDUNG VON KALZIUMKARBONAT NUTZT DAS UNTERNEHMEN BIOMASON FÜR DEN KOHLENSTOFF BINDENDEN ANBAU VON BIOZEMENT. FOTO: GINGER KRIEG DOSIER/BIOMASON

Energieverbrauch funktionieren. In dem Fall schaute sich Pearce die selbstregulierende „passive Belüftung“ an, die Termiten mithilfe eines komplexen Systems aus Löchern und Tunneln bewerkstelligen. Die Löcher machen einen internen Luftstrom möglich, der mit einer natürlichen Konvektion gekoppelt ist. Dadurch wird tagsüber Wärme gespeichert und nachts wieder abgegeben. Dank dieses Systems verbraucht das Eastgate Centre 90 Prozent weniger Energie als vergleichbare Objekte herkömmlicher Bauweise.

Der britische Architekt Michael Pawlyn (geb. 1967) ist ebenso ein glühender Verfechter der biomimetischen Bauweise. Berühmt wurde er mit dem Eden Project, einem botanischen Garten in Cornwall, der aus vier miteinander verschnittenen geodätischen Kuppeln besteht. Das Hauptaugenmerk von Pawlyn liegt auf der Ressourceneffizienz. Optimierung im Material-

verbrauch sowie die Kreislaufwirtschaft sind seine Themen. Die von ihm beigesteuerte Struktur der Humid-Tropics-Biokuppel wurde so von Seifenblasen, Pollenkörnern und Libellenflügeln inspiriert. Da die Struktur leichter als Luft ist, kann auf eine aufwendige Tragekonstruktion verzichtet werden.

Korallenriffe, die bekanntlich Kohlendioxid binden, sind ebenfalls geniale Ideengeber. Nach deren Vorbild baut das US-amerikanische Unternehmen BioMason Biozement an, der während der Herstellung Kohlenstoff bindet.

Das alles sind allerdings nur punktuelle Lösungen für einzelne Aspekte unserer Bauweise. Biomimikry kann aber mehr. Michael Pawlyn ist deshalb auch ein Vorkämpfer eines umfassenden Paradigmenwechsels. Bauen müsse nach dem Vorbild der Natur ökologisch regenerativ gedacht werden. Der US-amerikanische Ingenieur Farid Mohamed von der Beratungsfirma Biomimicry 3.8 bringt die Idee wie folgt auf den Punkt: „Würde man beispielsweise eine Fabrik neben einem Wald errichten, sollte dieses städtische Umfeld die gleiche Leistung erbringen wie der Wald daneben. Es müsste in der Lage sein, Ökosystemfunktionen wie Regenwassermanagement, Nährstoffkreislauf, Luftfilterung und Wohlbefinden für Gemeinschaften zu übernehmen.“ Seine Ideengeber dazu sind die Mangrovensysteme in Costa Rica. Die Professorin für regenerative Architektur im Belgischen Leuven, Rachel Armstrong, geht noch weiter und denkt Bauwerke als lebendige Organismen, die in der Lage seien, Energie und Ressourcen auf natürliche Weise zu transformieren.

REINHARD PALMER



IDEENGEBER FÜR DIE HUMID-TROPICS-BIOKUPPEL VON MICHAEL PAWLYN WAREN UNTER ANDEREM DIE FLÜGEL VON LIBELLEN. FOTO: PIXABAY/KATJA



DIE GEODÄTISCHEN KUPPEL DES BOTANISCHEN GARTENS IN CORNWALL BENÖTIGEN DANK RAFFINierter MATERIALIEN KEINE AUFWENDIGE TRAGEKONSTRUKTION. FOTO: PIXABAY/PENSTONES

MICHAEL PAWLYN ENTWICKELTE DAS MATERIAL FÜR DIE AUSSCHALE DER GEODÄTISCHEN KUPPEL DES BOTANISCHEN GARTENS IN CORNWALL. FOTO: PIXABAY/PANI



RIEDEL
Werte leben.



Noch mehr finden Sie hier:
riedel-immobilien.de

Exclusive Munich Affiliate of
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

„WO IST MEIN SCHLÜSSEL?!?“

Beim Verlust muss umgehend **DER VERMIETER INFORMIERT** werden

Es gibt ein paar Vorfälle, die zum Albtraum jeder Mieterin, jedes Mieters werden können. Einer davon ist der Verlust des Haustür- und Wohnungsschlüssels, den man sowieso ständig sucht. Denn es kann richtig teuer werden, wenn der Vermieter eines mehrstöckigen Gebäudes die gesamte Schließanlage austauscht. Doch sind Mieterin und Mieter immer haftbar? Auf haufe.de ist nachzulesen, wer wann für den entstandenen Schaden aufkommen muss.

Mieter sind für die vom Vermieter an sie ausgehändigten Schlüssel prinzipiell verantwortlich. Sie müssen ihre Obhutspflicht wahrnehmen. Dazu gehört auch, bei Verlust eines oder mehrerer Schlüssel umgehend den Vermieter oder die Hausverwaltung zu informieren. Schnell mal den Schlüssel nachmachen zu lassen, geht gar nicht – und ist bei modernen Schließanlagen sowieso nicht möglich. Es ist also allein Sache des Vermieters, ob Schlüssel nachgemacht werden oder die gesamte Schließanlage aus Sicherheits- und Haftungsgründen ausgetauscht wird. Wozu er sich entscheidet, ohne dass es juristische Probleme gibt, hängt auch davon ab, welche Zugänge zum Haus der verlorene Schlüssel ermöglicht.

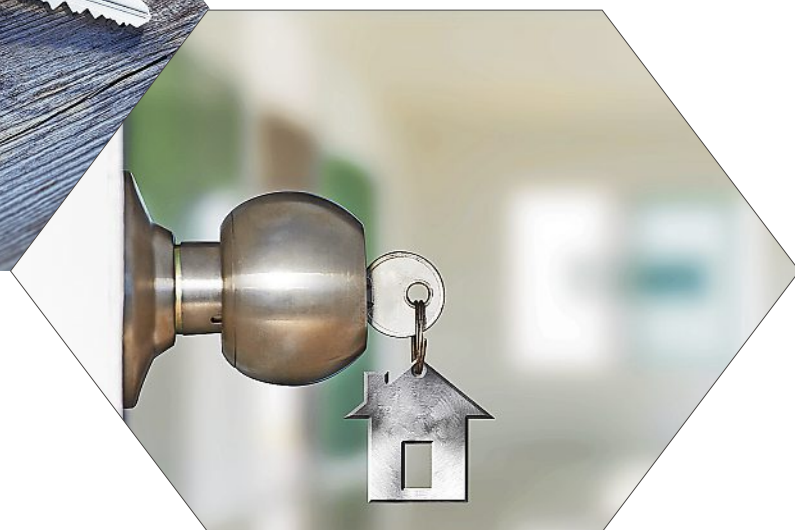


Kann man in einem älteren Zweifamilienhaus damit nur in den Keller gelangen, ist eine neue Schließanlage sicherlich übertrieben, im modernen Mehrfamilienhaus kann sie jedoch angebracht sein, wenn ein Schlüssel den Zugang zum Haus, zur Wohnung, zur Garage, zum Keller und zu Gemeinschaftsräumen ermöglicht. Doch wer zahlt? Das hängt unter anderem davon ab, ob vom verlorenen Schlüssel

tatsächlich eine Missbrauchsgefahr ausgehen kann, sprich, ob der Finder ihn beispielsweise als ideales Einbruchswerkzeug betrachten

kann. Auf der sicheren Seite ist jedenfalls, wer sich beim Einzug in die neue Wohnung nach den entsprechenden Bestimmungen erkundigt, sich diese vom Vermieter schriftlich bestätigen lässt – und im Fall des Falles eine Schlüsselversicherung abschließt.

DOROTHEA FRIEDRICH



WER SEINEN HAUS- ODER WOHNUNGSSCHLÜSSEL VERLIERT, MUSS IM REGELFALL DIE KOSTEN FÜR DESSEN ERSATZ TRAGEN. FOTOS: ADOBE STOCK

A³ **WIRTSCHAFTS
RAUM
AUGSBURG**

Wir machen die Zukunft. Besser.

A³ Immobilienkongress

Highlight: Verleihung A³ Immobilien Award
15. Juli 2025 | Augsburg

► Hier geht's zur
Anmeldung

©A³ / Christian Strohmayr



Jetzt
informieren!
Fertigstellung
Ende 2026

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck²⁶

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Luitpoldpark und Englischem Garten. Das Bismarck²⁶ bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

Finden Sie Ihr exklusives Zuhause auf www.bismarck26.de

Ein Projekt von



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

ERFOLG ODER BÄRENDIENST?



ZINSEN, BAUKOSTEN, GRUNDSTÜCKSPREISE UND VIEL ZU LANGE PLANUNGEN ERSCHWEREN DIE SCHAFFUNG VON NEUEN OBJEKTEN.

FOTO: ADOBE STOCK

Das MÜNCHNER BAULANDMODELL „SOBON“ gibt es SEIT MEHR ALS 30 JAHREN – vor allem die Bau- und Immobilienwirtschaft sehen es seit der letzten Novellierung kritisch

Mit der Einführung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) im Jahr 1994 war die Stadt München deutschlandweit Vorreiter für sozialen und nachhaltigen Städtebau. Ziel ist vor allem die Schaffung von bezahlbaren Mietwohnungen sowie die Beteiligung von Bauträgern und Investoren an den Infrastrukturkosten. Von der Stadt selbst als Erfolgsmodell gefeiert und in ihrem Grundwesen von allen Marktbeteiligten akzeptiert, steht die SoBoN allerdings immer mehr in der Kritik, das Wohnraumproblem der Stadt eher zu vergrößern.

Die „Sozialgerechte Bodennutzung“ war bei ihrer Einführung 1994 das erste Modell, bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen. Mit diesem Programm werden Investoren darüber hinaus an den Kosten für notwendige Infrastruktur wie Straßen, Gemeinschaftseinrichtungen wie Kitas und Grundschulen oder auch Grün- und Ausgleichsflächen beteiligt. Ein Modell, das laut Oberbürgermeister Dieter Reiter bis heute viele Städte und Gemeinden zur Entwicklung eigener Baulandmodelle inspiriere. Zwischen 1994 und 2021 wurden damit nach Angaben der Stadt 59.130 Wohnungen errichtet, darunter 16.060 geförderte, sowie 18.702 Plätze in Kinderkrippen, Kindergärten, Horten und Grundschulen. In Summe wurden auf die Planungsbegünstigten in diesem Zeitraum mehr als 515 Millionen Euro umgelegt. Die letzte Novellierung der SoBoN für München erfolgte 2021, im vergangenen Jahr wurden im Zuge eines Maßnahmenplans zur Ankurbelung des Wohnungsbaus in der bayerischen Landeshauptstadt noch einige Anpassungen für mehr Flexibilität vorgenommen.

Die Verpflichtungen aus der SoBoN gelten nicht zwingend für jedes neue Bauvorhaben, sondern können von der Stadt mit einem zu erteilenden Baurecht verknüpft werden. Ein-

fach ausgedrückt, handelt es sich dabei um ein Tauschgeschäft, das zwischen Investor und der Stadt vereinbart wird: Will man von der Stadt ein Baurecht erhalten, müssen Gegenleistungen erbracht werden, die der Allgemeinheit dienen.

Neu ist seit 2021 die Konzeption als Baukastenmodell, das sich in seiner Gestaltung an der Idee der Konzeptvergabe orientiert: Zwingende Grund- aber auch Sonderbausteine können individuell kombiniert werden und müssen in ihrer Gesamtheit 100 Punkte ergeben, um ein Bauvorhaben realisieren zu können. Das Grundmodell in seiner jetzigen Fassung legt fest, dass von neu geschaffenen Wohnbaurecht 60 Prozent geförderte und preisgebundene Mietwohnungen sein müssen – weitere 20 Prozent Mietwohnungen können frei finanziert erstellt werden. 20 Prozent der neu zu erstellenden Wohnungen dürfen dann noch frei finanzierte Eigentumswohnungen sein. Die Bindungsdauer für den geförderten, preisgedämpften sowie freifinanzierten Mietwohnungs-

bau beträgt nun 40 Jahre. Die Kostenbeteiligung für die notwendige Infrastruktur wurde von 100 auf 175 Euro pro Quadratmeter Geschossfläche erhöht.

Fakt ist, dass in München viel zu wenig Wohnraum neu entsteht und Kosten und Preise explodieren. So kommt Kritik an der novellierten SoBoN sowohl aus der Politik als auch der Bau- und Immobilienwirtschaft: Die Linke beispielsweise meint, dass hier ein Einknicken vor der Immobilienlobby vorliege und viel zu wenig passiere. Der FDP geht das Modell viel zu weit und auch die CSU warnte vor der Novellierung, dass damit neue Wohnungen eher verhindert würden. Die Abendzeitung zitierte Andreas Eisele, Chef eines Münchner Immobilienunternehmens und bayerischer Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) im April 2024: „Fast jeder, der sein Projekt noch irgendwie stoppen konnte, hat es getan.“ Neues entstehe in München gerade nichts

mehr und nur das, was im Bau sei, werde noch irgendwie fertiggestellt. Allerdings seien natürlich auch Zinsen, Baukosten, Grundstückspreise und viel zu lange Planungen Gründe für den Rückgang. Dennoch: Die 60 Prozent geförderten und Sozialwohnungen müssten letztendlich durch erhöhten Gewinn, also höhere Preise, der anderen Wohnungen finanziert werden.

Thomas Aigner, Geschäftsführer von Aigner Immobilien, sieht es in einem auf der Webseite des Unternehmens veröffentlichten Statement noch drastischer: „Bauen in Deutschland ist ohnehin schon kostenintensiv durch eine Vielzahl an Regularien und Auflagen. Wenn jetzt noch regionale Regeln wie die verschärfte SoBoN in München fast nur noch preisgedämpften Mietwohnungsbau zulassen, wird der dringend notwendige Neubau nicht nur erheblich eingeschränkt – er wird quasi unmöglich gemacht, da er nicht mehr wirtschaftlich ist.“

CHRISTIAN RESCH



IN MÜNCHEN ENTSTEHT VIEL ZU WENIG WOHNRAUM NEU, KOSTEN UND PREISE EXPLODIEREN. FOTO: ADOBE STOCK

AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

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



Objektnr.: 41085

PULLACH-GROSSHESELOHE – LETZTES GROSSES PARKGRUNDSTÜCK

2.299 m² Grund, Villengrundstück in Bestlage für großes Villenanwesen oder einen Villenpark (3 Einheiten), Bauvorbescheid liegt vor, KP auf Anfrage



Objektnr.: 41546

PLANEGG – GRUNDSTÜCK MIT OPTIMALER AUSRICHTUNG

1.668 m² Grund für große Villa, 2 EFH oder EFH und DH, Bebauungsplan, 2 VG + DG, Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus 800 m², ruhige Lage, KP € 2.950.000,–



Objektnr.: 41383

GRÜN WALD – ECKGRUNDSTÜCK MIT SÜD-AUSRICHTUNG

685 m² Grund, durch Altbestand voll erschlossen, in ruhiger und familienfreundlicher Lage, hervorragende Infrastruktur, KP € 1.790.000,–



Objektnr.: 41744

AUGSBURG – DESIGNVILLA IN BEGEHRTER LAGE

Ca. 243 m² Wfl., 6 Zi., 803 m² Grund, hochw. Einbauküche, edle Bodenbeläge, Poolanlage mit Poolhaus, Outdoorküche, hochmoderne Photovoltaikanlage, KP € 2.800.000,–

Energie: V, 37,1 kWh/(m²a), Strom, Zentralheizung, A, Bj. 2007



Objektnr.: 37129

FREISING – FACHWERK-VILLA MIT TRAUMGARTEN

Ca. 267 m² Wohnfläche, 6 Zi., 1.443 m² Grund, hochwertige Einbauküche, Kaminöfen von Boley, Fußbodenheizung, Sauna von StilArt, KP € 2.699.000,–

Energie: B, 59,1 kWh/(m²a), Strom, Zentralheizung, B, Bj. 2011

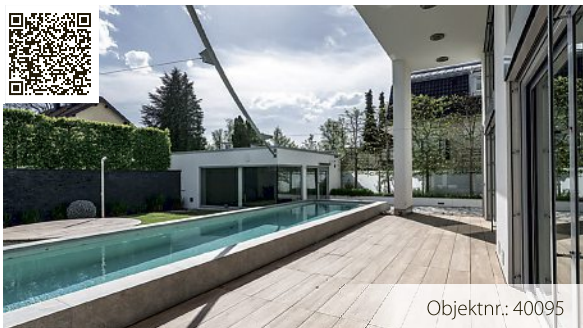


Objektnr.: 41107

SCHÄFTLARN – ZWEIFAMILIENHAUS MIT WEITBLICK

Ca. 360 m² Wohnfläche, 9 Zi., 1.512 m² Grund, wertige Einbauküche, Kamin mit Ofenbank, separate Wohneinheit, Kachelofen, Wellnessbereich mit Sauna, KP € 3.280.000,–

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



Objektnr.: 40095

WALDPERLACH – HOCHKLASSIGES ARCHITEKTENHAUS

Ca. 414 m² Wfl., 6 Zimmer, 940 m² Grund, maßgefertigte Einbauküche, Fußbodenheizung, Galerie, Wellnessbereich mit Sauna, Doppelparkgarage, KP € 3.990.000,–

Energie: B, 28,52 kWh/(m²a), Wärmepumpe, A+, Bj. 2008



Objektnr.: 41421

NYMPHENBURG – REIHENECKHAUS AM SCHLOSSKANAL

Ca. 183 m² Wfl., 5 Zi., 250 m² Grund, Einbauküche vom Schreiner, Dielenboden, Fußbodenheizung, Tunnelkamin, Hobbyraum, Einliegerwohnung möglich, KP € 3.280.000,–

Energie: B, 20,1 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A+, Bj. 2010



Objektnr.: 41078

ASCHHEIM – DOPPELHAUSHÄLFTE AM ERHOLUNGSPARK

Ca. 149 m² Wfl., 4 Zi., 367 m² Grund, hochwertige Einbauküche, Echtholzparkett, Fußbodenheizung, Kamin, drei Stellplätze, Terrasse in Südwest-Ausrichtung, KP € 1.475.000,–

Energie: V, 67,85 kWh/(m²a), KWK Erneuerbar, Fernwärme, B, Bj. 2017



Objektnr.: 41268

OBERMENZING – ELEGANTE WOHNUNG MIT POOL

Ca. 135 m² Wfl., 4 Zimmer, Einbauküche, elektrische Rollläden, begehbare Kleiderschrank, beheizbarer Außenpool, Eichenparkettboden, Duplex-Parker, KP € 1.199.000,–

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



Objektnr.: 41963

HARLACHING – GARTENWOHNUNG IN BESTLAGE

Ca. 152 m² Wohnfläche, 4 Zi., hochw. Einbauküche, luxuriöse Kassetten Türen und Lamperie, Privatgarten, Außenfassade mit Stuckprofilen, zwei TG-Stellplätze, KP € 1.895.000,–

Energie: V, 85 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 2015



Objektnr.: 41584

LUDWIGSVORSTADT – MODERNE STADTWOHNUNG

Ca. 89 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Einbauküche, hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung, zwei Bäder, Süd-Balkon, KP € 1.080.000,–

Energie: B, 57,33 kWh/(m²a), Fernwärme, A, Bj. 2012

WENN DER FÖRDERANTRAG SCHEITERT

Bei der **BEANTRAGUNG VON BAUFÖRDERMITTELN** sind bestimmte Regeln strikt einzuhalten

Die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bieten für die meisten Bauvorhaben Finanzierungs-erleichterungen in Form von Zuschüssen oder auch der Gewährung zinsgünstiger Darlehen (Förderkrediten). Sie sind vor Baubeginn beim sogenannten durchleitenden Kreditinstitut – in der Regel bei der Hausbank – zu beantragen. Wird eine Zusage der KfW erteilt, bekommt diese Hausbank den Kreditbetrag zu vergünstigten Konditionen zur Weiterleitung an den Bankkunden zur Verfügung gestellt.

Ein klarer Vorgang, der problemlos zum gewünschten Ergebnis führen sollte. Doch es gibt Fälle, in denen der Antrag scheitern kann, etwa wenn bestimmte Fördermittel begrenzt sind und sich hoher Beliebtheit erfreuen. Sind sie aufgebraucht, kommt es zu einem Förderstopp. Er erfolgt mit einem zeitlichen Vorlauf, sodass die Antragsstellung innerhalb einer gesetzten Frist noch möglich ist. Kommt es zu einer Verzögerung bei der Beantragung durch die Hausbank,



ZUR KOMPETENTEN BAUFINANZIERUNGSBERATUNG GEHÖRT AUCH DIE AUFKLÄRUNG ÜBER DIE FÖRDERPROGRAMME DER KfW. DIE HAUSBANK IST ZUDEM DAZU VERPFLICHTET, ANTRÄGE SORGFÄLTIG AUSZUARBEITEN UND FRISTGERECHT ZU STELLEN. FOTO: BAUSPARKASSE SCHWÄBISCH HALL

besteht die Gefahr der Fristüberschreitung, mit entsprechenden finanziellen Nachteilen für den Darlehensnehmer. Ist der Antrag unvollständig, können unter Umständen fehlende Unterlagen nicht mehr fristgerecht nachgereicht werden. Der Fehler liegt dann bei der Hausbank, die

dazu verpflichtet ist, den Antrag rechtzeitig und mit der nötigen Sorgfalt an die KfW weiterzuleiten. Deshalb kann der Darlehensnehmer Schadensersatzansprüche gegen die Bank geltend machen, sofern er alle erforderlichen Unterlagen rechtzeitig zur Verfügung gestellt hat. Den Um-

fang des Anspruchs bestimmt das sogenannte positive Interesse des Darlehensnehmers. Der Bauherr muss finanziell so gestellt werden, wie er bei einer rechtzeitigen Antragsstellung gestanden hätte. In Betracht kommen: Ersatz entgangener Zuschüsse, Ersatz eines Zinsschadens wegen einer teureren Ersatzfinanzierung und Ersatz etwaiger Rechtsanwaltskosten.

Aber auch dieser Ersatzanspruch ist zeitlich begrenzt, verjährt also. Aktuell neigen sich die Schadensersatzansprüche beim KfW-Förderprogramm 55 dem Ende zu. Der Bau nach dem Standard KfW Effizienzhaus 55 wurde bis zum 24.01.2022 gefördert. Die Nachfrage war so groß, dass binnen Kurzem die Mittel aufgebraucht waren. Wer aufgrund einer nicht rechtzeitigen Beantragung durch die Hausbank nicht zum Genuss dieser Finanzspritze kam, kann seine Ansprüche noch bis zum 31.12.2025 geltend machen. Zum Scheitern der Förderung kann aber auch führen, wenn die Baumaßnahme vor der Förderentscheidung begonnen wurde. Es ist auch dringend zu empfehlen, den Zuwendungsbescheid gründlich zu lesen, um alle Formalien genau einzuhalten. Dazu gehört vor allem die Befristung der Zuwendung. Wird die vorgesehene Maßnahme nicht innerhalb des festgesetzten Zeitraums durchgeführt, wird die Förderung wieder ausgesetzt. Technische Mindestanforderungen der Maßnahmen sind genauso Bedingung. Doppelte Förderung ist nicht erlaubt, wie auch die Überschreitung von Höchstbeträgen. Letzteres kann per Verteilung auf zwei Kalenderjahre verhindert werden.

REINHARD PALMER



SZ Media Bayern

Die gute Adresse für besondere Immobilien

Das Immobilienportal für Suchende und Bietende: Auf sz.de/immo finden Sie besondere Angebote in München und Bayern – egal, ob privat oder Gewerbe.



Jetzt entdecken:

sz.de/immo

Süddeutsche Zeitung



**ATTRAKTIVE
STEUERVORTEILE!**

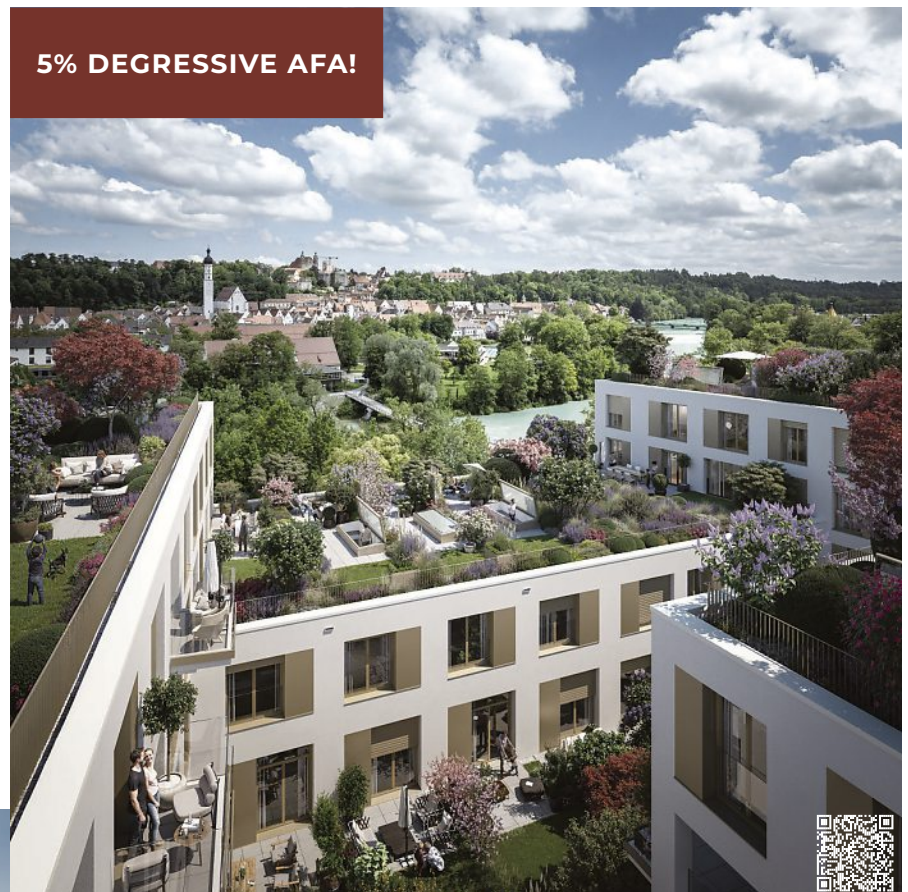
ERDING



MITTEN IM LEBEN

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

Info & Verkauf: Mi 16-19 Uhr | Sa 11-13 Uhr | So 14-17 Uhr, Haager Straße 11, 85435 Erding



5% DEGRESSIVE AfA!



VERKAUFSSTART!

LANDSBERG AM LECH



LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

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

Info & Verkauf: Di & Do 16-19 Uhr | Sa 14-17 Uhr | So 11-13 Uhr, Von-Kühlmann-Straße 25a, 86899 Landsberg am Lech



SOFORT BEZIEHBAR!

MÜNCHEN - GERMERING



LEBEN, WO LEBEN IST

Vielfältiger Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und Bildung im Zusammenspiel mit einer besonders nachhaltigen Planung: Attraktive 1-3,5-Zimmer-Wohnungen für Ihren neuen Lebensmittelpunkt.*

Info & Verkauf: Mi 16-19 Uhr | Sa 11-13 Uhr, Landsberger Straße 49, Germering

MÜNCHEN - HARLACHING



URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

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

Info & Verkauf: jederzeit nach Terminvereinbarung, Autharistr. 20b, 81545 München



BERG AM STARNBERGER SEE

NEUBAU-DHH FÜR DIE GANZE FAMILIE

Wohnen in privilegierter Lage nahe am See: Ideal geschnittene Neubau-Häuser in wohngesunder Massivziegelbauweise, mit erlesener Ausstattung und vielen schönen Details – Fertigstellung Spätsommer 2026*

ab € 1.298.000,- zzgl. Prov.
EA V 21,5kWh Luft-Wärmepumpe
Bj. 2026



SEESHAUPT AM STARNBERGER SEE

GROSSZÜGIGES EFH AM NATURSCHUTZGEBIET

Leben am See: Vielseitiges Anwesen mit über 205m² Wfl. auf 1010m² Parkgrund, 8 Zi., 3 Bäder, 2x EBK, Kamin, ELW möglich, Doppel-Carport u.v.m.

€ 1.498.000,- zzgl. Prov.
EA V 73,6 kWh Flüssiggas
vollsanziert 2019

*Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. Keine zusätzliche Käuferprovision. EA in Vorb.



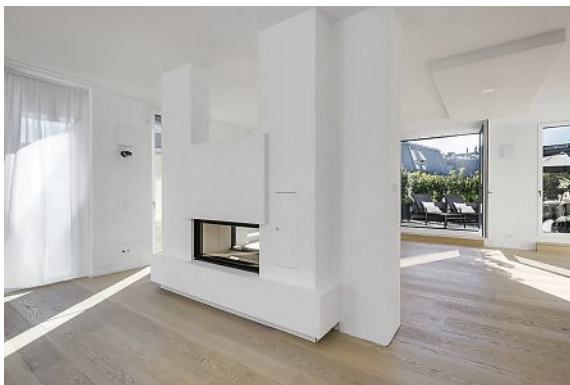
LEGAT
LIVING



Penthaus

MAXVORSTADT

Türkenstraße 50 · 3 Zimmer, 2 Dachterrassen · € 3.980.000,-



PENTHÄUSER IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS –
SOFORT BEZUGSFERTIG



Penthaus

SCHWABING

Schererhofstraße 2 · 4 Zimmer, traumhafte Dachterrasse · € 3.390.000,-



AUF EMPFANG

BEWEGUNGSSENSOREN bieten Schutz und erleichtern das Leben



Längst haben wir uns daran gewöhnt, dass sich das Licht in der Hofeinfahrt und der Garage wie von Geisterhand einschaltet oder Wege beleuchtet werden, wenn dort jemand entlangläuft. Bewegungssensoren bieten nicht nur Komfort, sondern auch Sicherheit vor Einbruch und helfen Energie einzusparen.

Je nachdem, wo Bewegungssensoren eingesetzt werden, unterscheiden sich ihre Art, der Installationsprozess und die Komponenten. Einfach installierte Bewegungsmelder dienen dem Ein- und Ausschalten von Licht oder elektrischen Geräten, wie etwa dem Computer oder der Kaffeemaschine, sobald jemand den Raum

betritt. Auch eine Kopplung mit elektrischen Heizungs- und Lüftungssystemen ist möglich und spart neben Strom auch Heizenergie. Wird im Raum keine Aktivität festgestellt, wird die Raumtemperatur automatisch abgesenkt. Bei geöffneten Fenstern können automatisch die Heiz- und Lüftungssysteme abgeschaltet oder heruntergefahren werden.

Haussicherungssysteme basieren auf intelligenten Meldern, die das Licht oder Alarmanlagen auslösen. Während im Außenbereich Bewegungsmelder einbruchgefährdete Stellen überwachen, wird im Innenbereich meist ein hybrides System aus Passiv-Infrarot und Sensoreinheiten für die Überwachung während der

ÜBER EINE APP LÄSST SICH AUCH VON UNTERWEGS DAS ZUHAUSE ÜBERWACHEN, SOBALD ÜBER DEN BEWEGUNGSMELDER DIE KAMERA AUSGELÖST WIRD.
FOTO: PIXABAY

Nacht oder bei Abwesenheit eingesetzt. Auch Kombinationen mit Ultraschall- oder Vibrations-Bewegungsmeldern werden verwendet. Durch die Verbindung mit einer zentralen Leitstelle kann über einen stillen Alarm unbemerkt die Polizei verständigt werden. Smarthomesysteme können über Sensoren bei eigener Abwesenheit Gefahrenquellen wie ein offenes Garagentor oder ein gekipptes Fenster erkennen. Nachbarn können über die App informiert werden, oder bei verbundenen elektrischen Systemen kann auch selbst – etwa das Garagentor – aus der Ferne geschlossen werden.

Über Bewegungsmelder können auch installierte Kameras eingeschaltet werden, sodass man sich von unterwegs ein Bild machen kann, ob jemand versucht, zu Hause einzubrechen. Wer einen Wachhund als wirksamsten Einbruchschutz hält, kann den Bewegungsmelder mit virtuellem Hundegebell kombinieren, um Diebe abzuschrecken. Über Zeitschaltuhren kann Aktivität im Haus simuliert werden. Staubsaugergeräusche, wechselnd beleuchtete Räume oder ein eingeschalteter Fernseher schrecken potenzielle Einbrecher meist ab. Moderne Alarmanlagen sind gegen ein Abschalten oder eine Manipulation durch Einbrecher geschützt und verfügen meist über eine eigene Notstromversorgung. Die Geräte sollten geprüft und sicher gegen Angriffe von Hackern sein.



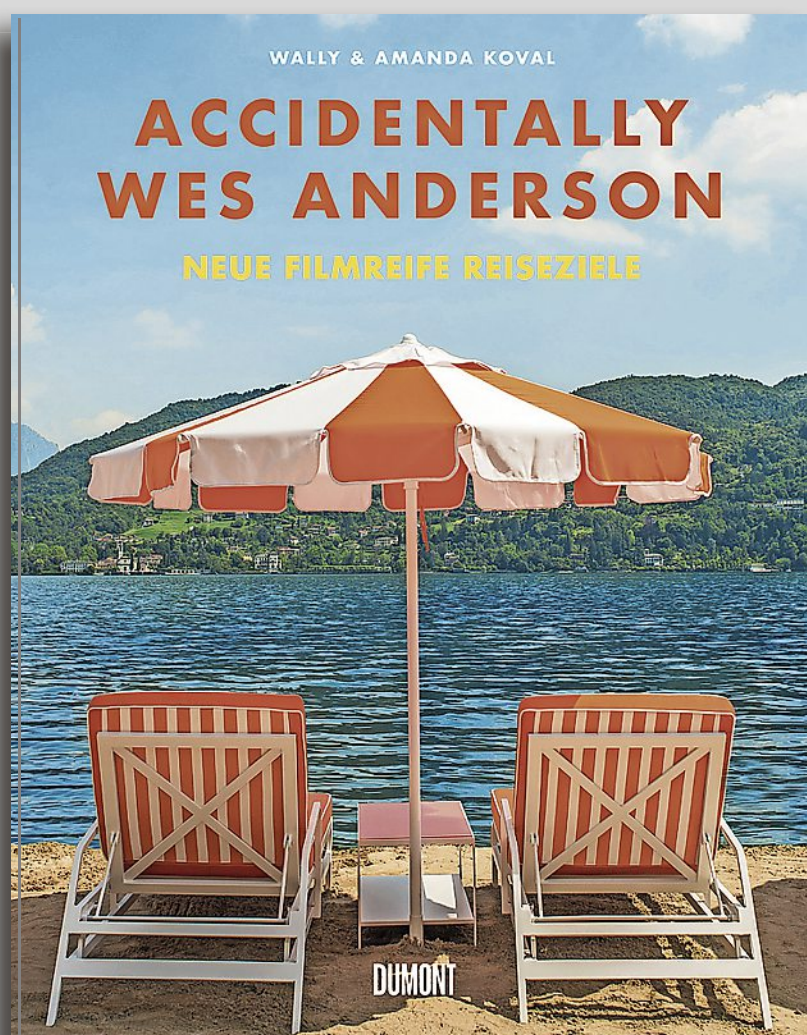
HÄUFIG FÜHREN FALSCH AUSGERICHTETE BEWEGUNGSMELDERN DAZU, DASS SICH DAS LICHT UNGEWOLLT EINSCHALTET. FOTO: PIXABAY

Für welchen Zweck Bewegungsmelder eingesetzt werden und wie sie kombiniert werden, sollte reiflich überlegt werden. Der beabsichtigte Komfort kann auch zur Stolperfalle werden, wenn etwa die ersten Schritte in einem dunklen Raum erfolgen, bevor das Licht angeht. Außenlicht, das ständig wegen vermeintlicher Bewegungen den Garten in gleißendes Licht taucht, nervt nicht nur einen selbst, sondern auch Nachbarn. Wer eine Alarmanlage mit Bewegungsmeldern installieren möchte, sollte sich an einen Fachbetrieb wenden und sich vorher überlegen, welche Bereiche im Haus besonders geschützt werden sollen.

WOLFRAM SEIPP



BEWEGUNGSMELDER LASSEN SICH MIT ÜBERWACHUNGSKAMERAS KOMBINIEREN. FOTO: PIXABAY



FERNWEH IN PASTELL

Ein **COFFEE TABLE BOOK** voller Geschichten, Farben und architektonischer Tagträume

Accidentally Wes Anderson* ist Coffee Table Book, Reisetagebuch und Inspirationsquelle zugleich – für Architekturliebhaber, Weltenbummler und alle, die sich für das Besondere im Alltäglichen begeistern können. Das liebevoll gestaltete Kaleidoskop ist eine Hommage an den amerikanischen Filmemacher Wes Anderson – bekannt für seine Filme in pastelligen Retrofarben und detail-

verliebten Kulissen, darunter „The Grand Budapest Hotel“ oder „Asteroid City“. Seit 2017 haben es sich unzählige Fans zur Aufgabe gemacht, reale Orte aufzuspüren, die wie für seine Filme geschaffen wirken: grandiose, meist menschenleere Landschaften, markante Architekturen oder eigentümliche Interieurs, darunter Lieblingsmotive des Filmemachers wie Leuchttürme, Schwimmbäder, Seilbahnen oder Strandbuden. Zusammengestellt und angereichert mit Geschichten rund um die Entstehung und Bedeutung der abgebildeten Gebäude und Szenarien wurden sie von Wally und Amanda Koval, den Gründern von @accidentallywesanderson, einer Community, die weltweit Orte aufspürt, die der Bildästhetik des legendären Filmemachers entsprechen, und diese auf Instagram teilt.

WALLY UND AMANDA KOVAL
ACCIDENTALLY WES ANDERSON
DUMONT BUCHVERLAG GMBH & CO. KG
368 SEITEN
ISBN: 978-3-7558-2003-1
COVER: DUMONT

BARBARA BRUBACHER



DUKEN & v. WANGENHEIM



André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer



Alt-Bogenhausen
Herrschaftliche Residenz. In absoluter Bestlage.



Nymphenburg
Stilvolles Lebensgefühl in Bestlage. Direkt am Nymphenburger Canaletto.



Bogenhausen – Herzogpark
„Isar Duett“. Leben in der Pienzenauerstraße.



Bogenhausen – Herzogpark
Stilvoll, zeitlos & exklusiv. Erstklassige Gartenresidenz in Toplage.



Haimhausen
Vollendeter Traum von Weitläufigkeit. Entschleunigung pur.



Landkreis Miesbach
Exzellentes Reitanwesen. Moderner Landsitz mit malerischem Charakter.



Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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

DURCHSCHEINENDES COMEBACK

Der viel geschmähte **GLASBAUSTEIN** ist wieder da



Glasbausteine im Wohnbereich hatten noch bis vor Kurzem ein ähnlich verheerendes Image wie der braune Couchtisch mit Fliesenoberfläche oder die Wohnzimmerwand im Gelsenkirchener Barock. Die beiden Letzteren dürfte wohl nach wie vor kaum jemand vermissen, doch bei den Glasbausteinen, den Häuslebauer-Insignien der 1960er- und 1970er-Jahre, sieht es glücklicherweise inzwischen wieder etwas anders aus. Denn trotz aller Schmähun-

gen der letzten Dekaden zeichnet sie ja ihre geradlinige Ästhetik aus: Die schnörkellose Form und die Varianz im durchscheinenden Material machen sie zu vielseitigen Design-Elementen. Profis aus Architektur, Handwerk und Gestaltung entdecken sie daher wieder neu und setzen sie in einen zeitgemäßen Kontext. Nicht nur im Interior-Bereich, sondern auch in der Gebäudehülle. Denn im Gegensatz zu früher sind die durchscheinenden Quader keine Gefahr mehr für die Energieeffizienz eines Bauwerks. Dank der verbesserten Herstellungsart durch Pressen und Erhitzen entsteht im Inneren des Steins ein Vakuum, das Wärmespeicherung ermöglicht und die gefürchteten Kältebrücken vermeidet. So können auch moderne Treppenhäuser wieder auf spezielle Art belichtet werden, ohne zu viel Einblick in die Privatsphäre zu erlauben. Im Innenraum eines Hauses oder einer Wohnung sind die Glasbausteine von heute optisch vielleicht sogar noch etwas wirkungsvoller als von außen, gerade im Zusammenspiel mit anderen Materialien. Kombiniert mit Sichtbeton bringen sie trotz des gläsernen Antlitzes einen Hauch Wärme in den Look, im Bad sehen sie zusammen mit Holz und als Alternative zu Fliesen richtig edel aus, und als Raumtrenner vermögen sie Struktur zu geben, ohne insgesamt zu wichtig zu erscheinen.

GLASBAUSTEINE IM ZEITGEMÄSSEN KONTEXT UND IN DOPPELFUNKTION ALS RAUMTEILER ZWISCHEN SCHLAFZIMMER UND BAD, SOWIE ALS ATTRAKTIVES DESIGN-ELEMENT.

FOTO: ALAPE

KAI-UWE DIGEL

PLATZSPAREND UND EFFEKTIV

Die **VAKUUMDÄMMUNG** kann eine gute Alternative für die Gebäudehülle sein

Seit die Wärmedämmung zum Standard zur Unterstützung der Energieeffizienz eines Gebäudes geworden ist, ist sie auch immer dicker geworden. Bis zu 24 Zentimeter stark können die Elemente mitunter sein. Möglicherweise zu viel für Bauherren und Bauherren, die vielleicht einen extrem hohen Anspruch an die Ästhetik haben – vor allem aber drückt natürlich der Platzbedarf beim Bauen: Auf immer weniger Raum soll immer mehr Nutzfläche geschaffen werden, und so kommt

es oft auf jeden Zentimeter an. Das ist der Moment, in dem die Vakuumdämmung eine gute Alternative sein kann. Ihre Elemente sind nur zwei bis drei Zentimeter dick und dämmen nach Meinung von Fachleuten ähnlich gut wie (nahezu) zehnmals stärkere konventionelle Dämmplatten. Obwohl die Vakuumvariante, die technisch ähnlich wie eine Isolierkanne funktioniert, seit über zwei Jahrzehnten verbaut wird, führt sie im Vergleich zu anderen Arten der Dämmung fast noch ein Schattendasein. Mit bis zu 150 Euro pro Quadratmeter könnte das am teureren



IHRE DICKE VON NUR WENIGEN ZENTIMETERN IST DIE STÄRKE DER ELEMENTE ZUR VAKUUMDÄMMUNG.

FOTO: PUREN



Preis liegen und daran, dass sie den Ruf hat, bei der Verlegung empfindlicher auf Beschädigungen zu reagieren. Denn werden die Platten versehentlich angeschnitten, geht natürlich das Vakuum verloren. Dem gegenüber stehen neben dem geringeren Platzbedarf dennoch weitere Vorteile: Die Vakuumdämmung ist hit-

zebeständig, recht gut zu recyceln und ist auf lange Sicht verlässlich in der Nutzung. Bei der Baukalkulation gilt es also, genau zu schauen, ob sich zusätzlich vermarktbarer Wohnraum durch den gewonnenen Platz rechnet. In nicht wenigen Fällen dürfte das der Fall sein, sowohl im Neubau als auch im Bestand. Hier könnte es sich im Gegensatz zur Vollverkleidung auch anbieten, nur Teilbereiche im Innenbereich oder an Funktionsteilen der Fassade mit Vakuum zu dämmen.

BEI DER VERLEGUNG DER VAKUUM-DÄMMUNG IST PRÄZISION GEFRAGT.

FOTO: PUREN

KAI-UWE DIGEL

FÜR SIE NOTIERT

MAAX

PIENZENAUERSTRASSE



Visualisierungen © Studio Stephanie Gehringer



VERTRIEB DER EXKLUSIVEN
EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HERZOGPARK



DUKEN & v. WANGENHEIM

089 - 99 84 33 0 | verkauf@wangenheim.de | www.wangenheim.de

EIN PROJEKT DER

 **infinitas**
GmbH

ARCHITEKTUR UND INNENARCHITEKTUR

**STEPHANIE
GEHRINGER**
ARCHITEKTUR & INNENARCHITEKTUR

AUS ALT MACH WOW

WIEDERAUFBEREITETE HAUSHALTSGEGENSTÄNDE machen den Alltag nachhaltiger und günstiger

Alte Küchengeräte, Handys oder Computer: Allein in Deutschland landen im Jahr rund 900.000 Tonnen Elektro- und Elektronikgeräte in den Abfallsammelstellen, so das Statistische Bundesamt (Stand 2022). Eine enorme Menge, die sicherlich nicht so groß sein müsste, wenn kaputte oder aussortierte Geräte noch ein neues Leben erhalten könnten. Hier setzt die 2017 gegründete Plattform „refurbed“ an – gegründet von Peter Windischhofer, Kilian Kaminski und Jürgen Riedl in Wien. Sie hat sich über die letzten Jahre rasant entwickelt und ist mittlerweile in Deutschland, Österreich, Schweden, Italien, Irland, den Niederlanden und Dänemark aktiv. Dass es tatsächlich möglich ist, als Verbraucher einen Unterschied zu machen, zeigte ein Projekt der jungen Wiener Unternehmer in München: Im Frühjahr 2025 verwandelten sie ein ganzes Einfamilienhaus in Laim für einen Tag zum Vorzeigeprojekt für nachhaltiges Leben: das refurbed Haus. Anlass war der Launch der neuen Baby- und Kind-Equipment-Kategorie, die das Sortiment nun nochmal erheblich erweitert. Inzwischen können aus allen Bereichen des Wohnens und Lebens einer Familie auf refurbed.de Produkte gekauft werden.

Vom Apple iPad im Wohnzimmer über Dyson-Hairstylinggeräte und smarte Waagen im Badezimmer bis hin zu Küchengeräten wie Saugroboter, Thermomix oder Kaffeemaschine war jede Ecke des Hauses mit Technik ausgestattet, die zuvor durch professionelle Aufarbeitung ein zweites Leben erhielt. Auch an die mobile Freizeit wurde gedacht: E-Bikes, Ski, Kinder-



DIE GRÜNDER VON REFURBED.DE: PETER WINDISCHHOFER, JÜRGEN RIEDL UND KILIAN KAMINSKI (V. L.)
ALLE FOTOS: REFURBED

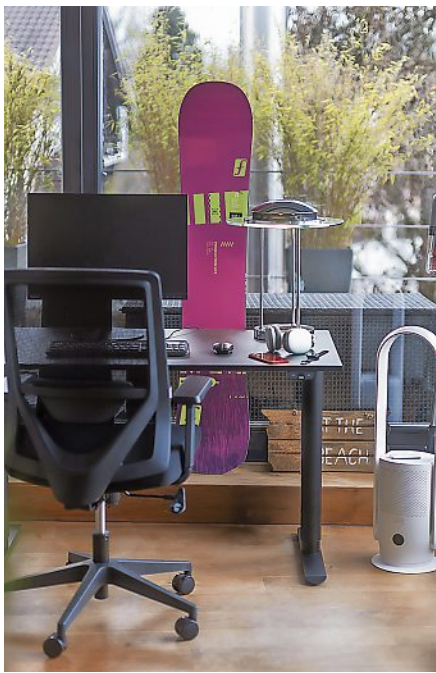
fahrräder und selbst Spielzeug und Ausstattung fürs Kinderzimmer fanden ihren Platz im Haus. Als weiterer technikgefüllter Raum präsentierte sich auch das Homeoffice: mit Monitoren, Laptops und Fitnessgeräten für den Arbeitsalltag zu Hause. Insgesamt hatte die refurbed-Crew 104



STYLISCHE LUFTERFRISCHER SIND EBENFALLS IM SORTIMENT.

Geräte und Produkte im Haus arrangiert – und sogar für den Familienhund war etwas dabei: ein Tracking-Device – gebraucht, aber natürlich technisch geprüft, voll funktionsfähig und damit wie neu.

Das refurbed-Haus war zudem noch mehr als eine reine Produktshow, vor allem ein lebendiger Beweis, dass Nachhaltigkeit im Alltag nicht nur möglich, sondern durchaus attraktiv ist. Und sich mit hohem Anspruch an Design, Technik und Lebensqualität vereinbaren lässt. Die Gründer von refurbed dazu: „Wir wollen zeigen, dass Nachhaltigkeit nicht Verzicht bedeutet. Ganz im Gegenteil – es geht darum, bewusster zu konsumieren, ohne auf Komfort oder Ästhetik verzichten zu müssen.“ Dies zeigte sich in jedem Raum des Hauses: Die Produkte wirkten nicht wie eine zweite Wahl, sondern wie selbstverständlicher Teil eines modernen, durchdachten Lebensstils. Das Projekt – und natürlich



EIN JUGENDZIMMER IM „REFURBED-STYLE“



AUCH IM DETAIL FINDEN SICH EINIGE WIEDERAUFBEREITETE ELEMENTE..



VIELE KINDER & CO-PRODUKTE SIND TEUER, MIT REFURBED ABER DURCHAUS ER-SCHWINGLICH.



EIN BAD VOLLER NACHHALTIGKEIT MIT REFURBED-PRODUKTEN.



AUCH FÜRS HOMEOFFICE GIBT ES WIEDERAUFBEREITETE UTENSILIEN.

auch die Idee von refurbed insgesamt – setzt so ein Zeichen gegen die Wegwerfgesellschaft und den ungebremsten Neukaufrend, der Umwelt und Ressourcen belastet. Denn jedes wiederaufbereitete Gerät spart laut refurbed bis zu 70 Prozent CO₂ im Vergleich zum Neukauf. Die Kategorie „Baby und Kind“ hilft zudem, Eltern auch finanziell zu entlasten: „Die Liste der Dinge, die frischgebackene Eltern für ihren Nachwuchs brauchen, ist unendlich lang – dabei haben gerade junge Eltern oft ein limitiertes Budget für Anschaffungen. Gleichzeitig fehlt ihnen die Zeit, sich auf Gebrauchtplattformen umzusehen und dann auf ‚gut Glück‘ zu kaufen“, so Kilian Ki-

minski und ergänzt: „Wir füllen damit eine Angebotslücke, denn refurbished Equipment für Babys und Kinder ist günstiger als Neukauf und gegenüber Gebrauchtware besticht unser Angebot mit überprüfter Qualität, Hygiene sowie Sicherheit beim Kauf.“ Mit Blick in die Zukunft will refurbed das Sortiment noch mit weiteren Marken, Produkten, Kategorien ausbauen. Es beinhaltet aktuell insgesamt rund 25.000 Produkte – refurbed Produkte sind bis zu 40 Prozent günstiger als Neugeräte und haben eine Garantie von mindestens zwölf Monaten und eine 30-tägige Rückgabegarantie.

BARBARA BRUBACHER

WWW.LIVINGPARK.MONVEST.DE

**TAG DER
OFFENEN TÜR AM
SONNTAG, 29. 06. 2025
11 - 16 UHR**

**SOFORT
BEZUGSFÄHIG**

AUF DEN PUNKT GEBAUT.

LIVING PARK ASCHHEIM

Zuhause zwischen Stadt & Land

4 HÄUSER
MIT JE 12 WOHNHEITEN

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

2 BIS 4 ZIMMER
42 QM BIS 103 QM
AB 359.900 EURO

VERKAUFSBÜRO
ISMANINGER STRASSE 22 A
85609 ASCHHEIM



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

monvest

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Jubiläum eines Sessels: 115 Jahre „KUBUS“ von Josef Hoffmann

Wer ein ästhetisches Problem mit der Form eines Würfels hat, kann mit diesem Sessel vermutlich eher wenig anfangen. Freundinnen und Freunde der klaren Form lieben den „Kubus“-Fauteuil

aber schon seit 115 Jahren: Heuer feiert der ikonische Entwurf des österreichischen Architekten Josef Hoffmann Jubiläum. Ein Anlass, den der Hersteller Wittmann mit einer streng limitierten Edition von 115 nummerierten Exemplaren des einladenden Sitzmöbels feiert. Wer einmal darin Platz genommen hat, wird



ZUM JUBILÄUM GIBT ES EINE STRENG LIMITIERTE „KUBUS“-EDITION IN VERSCHIEDENEN FARBEN.

FOTO: WITTMANN



JOSEF HOFFMANN GEHÖRTE ZU DEN GRÜNDERN DER WIENER WERKSTÄTTEN UND ENTWURF DEN „KUBUS“ IM JAHR 1910. FOTO: WITTMANN

die Geborgenheit nicht mehr vergessen, die die umarmende Einfassung der Sitzfläche vermittelt. Die gesamte Oberfläche des begehrten Designer-Stücks be-

steht aus einzeln genähten Würfeln, egal von welcher Seite aus man den Sessel betrachtet. Sie sind als Referenz an die Grundform zu verstehen und bilden gleichzeitig einen Kontrast zu der einzig nicht quadratischen Form des Möbels: die Halbkugeln aus Holz, die als Füße dienen.

Der Gegensatz, der zur Verbindung wird, war auch eines der Leitmotive Josef Hoffmanns, der zu den Gründern der berühmten Produktionsgemeinschaft Wiener Werkstätten gehörte. Seine Konzentration auf streng geometrische Linien ermöglichte eine Annäherung der Tradition an die Moderne. Dabei war er aber nicht nur auf die reine Funktion bedacht, sondern liebte auch die schlichte Schönheit: „Ich gebe alles Praktische und Notwendige zu, aber ich denke, dass wir auch immer die Pflicht haben, zu erfreuen. Diese Freude ist Hauptpflicht unseres Daseins“, sagte er.

So hat sein Werk noch heute Bestand, egal ob es Objekte oder Gebäude sind. Eines der berühmtesten Häuser aus Hoffmanns Feder ist übrigens das Palais Stoclet in Brüssel. Die zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaute Villa verfügt im Inneren über einen vom Maler Gustav Klimt gestalteten Wandfries und gehört heute zum UNESCO-Welterbe.

KAI-UWE DIGEL

DIGITALE DNA FÜR GEWERBEIMMOBILIEN

Wie **SMARTE INDUSTRIEGEBÄUDE** den Markt transformieren

Der Markt für smarte Gewerbeimmobilien wächst mit beeindruckender Dynamik. Die Gründe: steigende Energiepreise, strengere Umweltsätze und technologische Innovationen wie künstliche Intelligenz. Laut dem Sonepar-Trendreport 2025 entwickelt sich die Gebäu-

deautomation zur Schlüsseltechnologie – nicht nur für mehr Energieeffizienz, sondern auch als Fundament neuer Geschäftsmodelle. Immerhin sind heutige Gewerbeimmobilien zu 75 Prozent mit einer mehr oder weniger umfangreichen Gebäudeautomation ausgestattet, 60 Prozent besitzen Photovoltaikanlagen, und die Versorgung über eine Wärmepumpe



DIE ZAHLREICHEN ARGUMENTE FÜR DIE REALISIERUNG VON GEBÄUDEAUTOMATION VERWEISEN AUF DIE ALTERNATIVLOSE NOTWENDIGKEIT DES HANDELNS. FOTO: VISHAL TIWARI / UNSPLASH

erfolgt bei 55 Prozent. Insbesondere große Gewerbeeinheiten bieten enormes Potenzial. Durch automatisierte Steuerung von Heizung, Kühlung, Beleuchtung und Integration erneuerbarer Energien lassen sich Betriebskosten deutlich senken. Gleichzeitig erfüllen smarte Gebäude die Anforderungen des Ge-

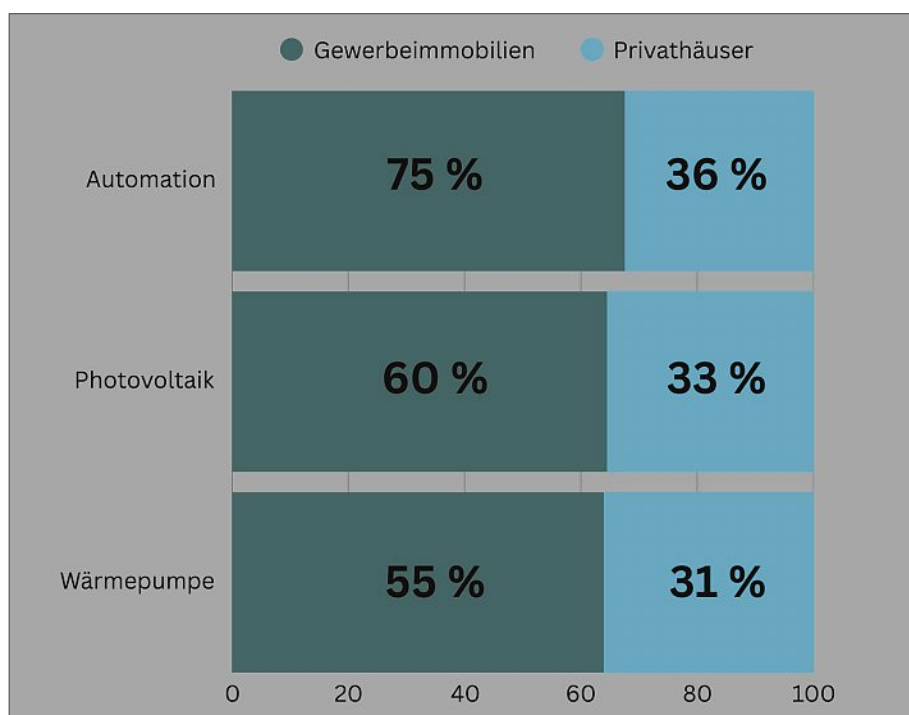
DIE ANWENDUNGSKURVE SMARTER GEBÄUDEAUTOMATION IM GEWERBESEGMENT ZEIGT IN DEN LETZTEN JAHREN BESTÄNDIG NACH OBEN. GRAFIK: ARCHITEKTURDESIGNER / QUELLE: SONEPAR-TRENDREPORT 2025

bäudeenergiegesetzes (GEG) sowie der EU-Taxonomie für nachhaltige Investitionen.

Die Umsetzung ist herausfordernd, aber notwendig

Doch zugegebenermaßen erweist sich die Umsetzung als anspruchsvoll, denn im Gegensatz zu Privathäusern treffen bei Gewerbeimmobilien zahlreiche Systeme aufeinander – von HLK (Heizung, Lüftung, Klimatisierung) bis zur Beschattungstechnik. In der Konsequenz stellt sich die Frage, ob bestehende Systeme eher angebunden oder ersetzt werden sollten. Ohne eine genaue Planung, Beratung und in Teilen hohe Investition geht es oftmals nicht. Komplexe Schnittstellen und die Notwendigkeit spezifischer Fachkenntnisse stellen vor allem das Elektrohandwerk vor Herausforderungen. Hier könnten KI-basierte Lösungen künftig helfen, Konfiguration und Systemsteuerung zu vereinfachen. Smarte Gewerbeimmobilien avancieren so zum neuen Standard in ihrer Assetklasse. Wer nicht automatisiert, riskiert regulatorischen Rückstand.

KELLY KELCH





AM SCHÄFERANGER

OBERSCHLEISSHEIM

AB 7.550,- €/m²

JETZT
NEU!



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

5% deg. Afa über 6 Jahre möglich

45 MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM 2. BAUABSCHNITT

Von 1,5 bis 4 Zimmer – für jede Lebensphase!

z. B.: 4-Zimmer-Wohnung, 1. OG,
ca. 81,70 m² Wfl., 669.000 €

z. B.: 2-Zimmer-Wohnung, EG
ca. 46,41 m² Wfl., 376.000 €

z. B.: 3-Zimmer-Wohnung, 1. OG
ca. 65,80 m² Wfl., 519.000 €

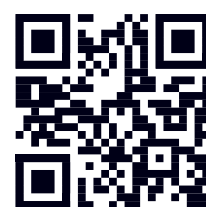
z. B.: 1,5-Zimmer-Wohnung, 2. OG
ca. 37,50 m² Wfl., 329.000 €

089 710 409 117

oberschleissheim@conceptbau.de

CONCEPT
BAU

SEIT 1982



STILVOLL UND NACHHALTIG RESIDIEREN

Ein MEHRFAMILIENHAUS MIT VILLENCHARAKTER in München-Milbertshofen

Geht es um einen Holzbau, ist immer nur die Rede von Nachhaltigkeit und umweltrelevanten Vorteilen. Das ist beim Projekt „Wilhelm & Raabe“ nicht anders. Doch es lohnt sich hier, darüber hinaus auf Basis der Entwürfe auch die Frage nach Baustil und Fassadengestaltung zu stellen. Angesichts dessen, dass Holzbau zunehmend die Optik selbst der Großstädte mitprägen wird, ist es keine Nebensächlichkeit. Allerdings wird es in den Innenstädten selten möglich sein, ein Haus von so geringer Größe zu bauen, zwingt doch der Wohnungsmangel zu Großobjekten. Sonst würde



DIE ZURÜCKGESETZTEN BALKONE SUGGERIEREN EINE RISALITBILDUNG NACH NORDEN HIN.

malen Klimaregulierung sowie mit ebenfalls natürlichen Ausstattungsmaterialien geplant, womit für eine gesunde Baubiologie gesorgt ist. Die Wandoberflächen werden in Fichten- und Tannenholz ausgeführt, außen Strukturiert mittels vertikaler Lattung. Erdwärme und Photovoltaikanlage sind zur Energieerzeugung vorgesehen, wobei die bo-



DIE SÜDFASADE ZUM GARTEN HIN WIRKT WIE EIN GESCHLOSSENER KUBUS, DOCH DE FACTO SIND DIE BALKONE, LOGGIEN UND TERRASSEN VOR DEN GESCHLOSSENEN WÄNDEN BEACHTLICH.
FOTOS: BEST PLACE BERLIN

ZUM ERDGESCHOSS GEHÖRT NICHT NUR EINE GROSSZÜGIGE TERRASSE, SONDERN AUCH DER GARTEN DAZU.



ZUR STRASSE HIN BESTIMMT EINE KOMPOSITION AUS VERSCHIEDENEN ELEMENTEN DIE AUSSENWIRKUNG.

Wilhelm & Raabe sicher zu den optisch ansprechendsten Beispielen zählen. Die geringe Höhe reduziert die Dimensionen auf ein menschlich gut verträgliches Maß und zugunsten ausgewogener Proportionen, zudem angepasst an die umgebende Bebauung in einer ruhigen Nebenstraße (Wilhelm-Raabe-Straße 3) in München Milbertshofen. In der Gestaltung spielt das Material Holz eine entscheidende Rolle, zumal in Verbindung mit der Statik des Gebäudes und in Hinsicht auf die Kosten. So ist die kompakte Pavillon-Architektur in geradliniger Stilistik wohl die sinnvollste Wahl. Dennoch ist es hier dem Berliner Projektentwickler Best Place Immobilien gelungen, die architektonischen Elemente auch optisch bestmöglich zu inszenieren, wenn auch eher an mediterranen Villenbau angelehnt. Im Grunde handelt es sich um einen Kubus, der jedoch mit kleinen Abweichungen die Ausbildung unterschiedlicher Fassaden ermöglicht. Etwa die Aussparungen an Außenkanten, die eine Risalitbildung suggerieren. An zwei Seiten ist die Fassade mit Balkonen, Loggien (mit Treppenaufgang) und Terrassen geöffnet, auch wenn die Stützen und das prägnante, dreischichtig



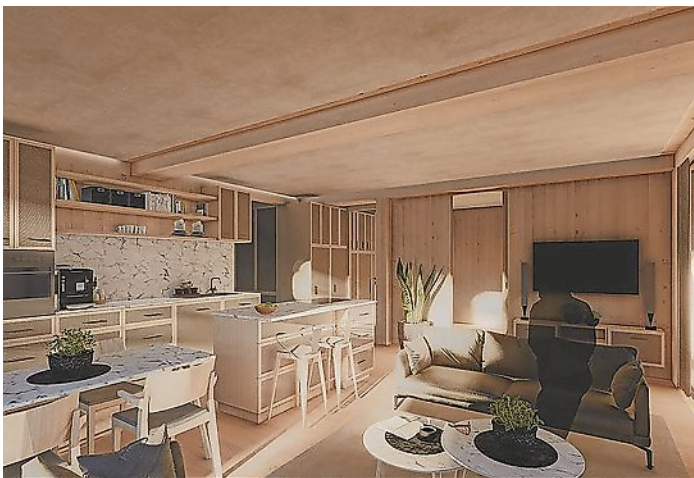
DIE OFFENEN GRUNDRISSSE SIND TEILS MIT STÜTZEN UND RAUMTEILERN OPTISCH GEGLIEDERT.

abgestufte Gebälk die äußeren Umrisse betonen. Die schräg verlaufende Außenschale bildet hinter den Kolonaden großzügige überdachte Außenbereiche aus. Lediglich das Penthaus tritt an der Gartenseite zurück, um vor der Terrasse einem Dachgarten Platz zu machen. Die geschlossene Fassade zur Straße hin wartet mit einer Komposition aus Fenstern in Hoch- und Querformat auf. Die mehrschaligen Wände begünstigen den Verzicht auf gängige Türen zugunsten von Schiebetüren,

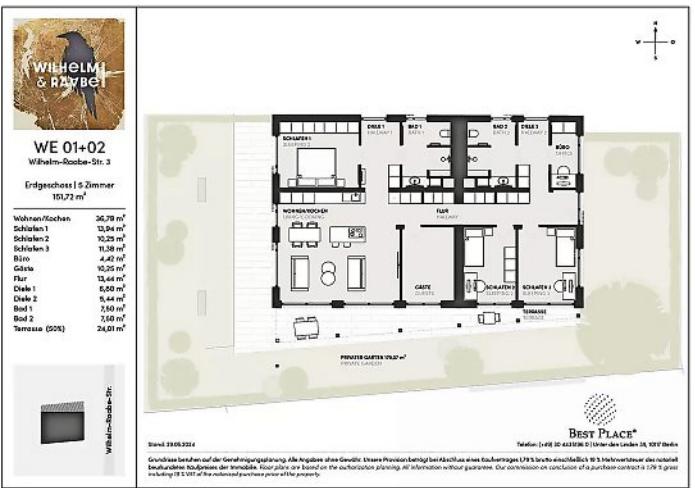
die man verschwinden lassen kann, genauso wie die im Fensterrahmen integrierte Verdunkelung. So können auch Schlafräume und Außenflächen in das Kontinuum des offenen Grundrisses der Bereiche Wohnen, Kochen und Essen eingebunden werden. Die fünf Einheiten von 53 bis 125 Quadratmetern Wohnfläche können geschossweise auch miteinander verbunden werden, nur das Penthaus im Staffelgeschoss bildet eine feste Einheit. Das Gebäude ist in Vollholz mit Lehmdecken zur opti-

dentiefen Fenster die Sonneneinstrahlung nicht nur zur Innenraumbelichtung, sondern auch zusätzlich zur Wärmegewinnung genutzt werden können. Mit dem KfW-40-Standard entspricht das Gebäude der Kategorie Klimafreundlicher Neubau (KFN). Begrünte Dach- sowie teilweise Fassadenflächen wie eine E-Ladestation in der Tiefgarage ergänzen das Programm der Nachhaltigkeit. Wilhelm & Raabe wird anstelle einer Abrissimmobilie inmitten eines Wohngebietes mit entsprechender Infrastruktur und in wenigen Gehminuten Entfernung von der U2 (Haltestelle Milbertshofen) entstehen. Die Lage zwischen dem Frankfurter- und dem Mittleren Ring Nord sowie der Leopold- und Knorrstraße garantiert auch automobil für eine optimale Anbindung. Mit dem Fahrrad sind in wenigen Minuten sowohl der Olympiapark wie auch der Englische Garten zu erreichen. Die Sportanlage des TSV Milbertshofen, ferner der Kinder- und Jugendtreff Milbertshofen befinden sich mit entsprechenden Vorzügen für die Freizeitgestaltung nur einen Steinwurf entfernt.

REINHARD PALMER

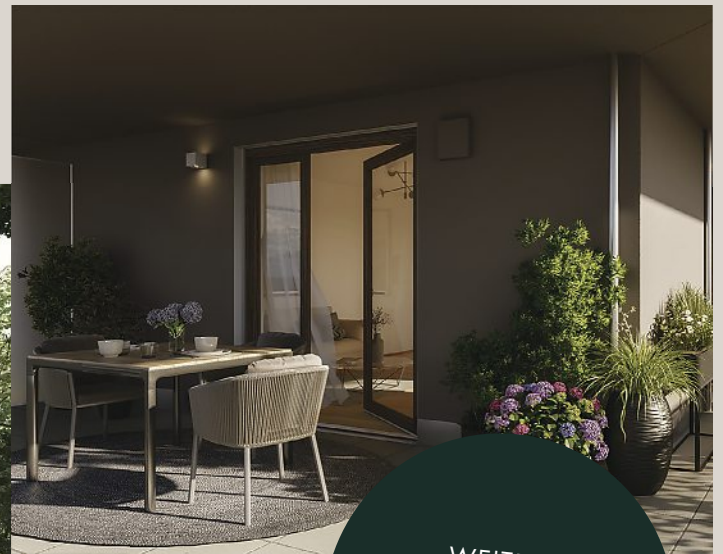


AUCH IM PENTHOUSE BILDEN DIE BEREICHE WOHNEN, KOCHEN UND ESSEN EINE LICHTDURCHFUTETE EINHEIT.



DER GRUNDRISS VERRÄT, DASS DER EIGENTLICHE BAUKÖRPER EINEN REGELMÄSSIGEN KUBUS DARSTELLT.

HEIMAT MIT ANSPRUCH UND WEITBLICK.



WEITERE
INFORMATIONEN
UNTER
WWW.OPUSG.DE.

Seit über 75 Jahren steht der Name Krämmel für ein regional verwurzeltes Familienunternehmen mit ganzheitlichen Immobilienlösungen, getragen von einem hohen Qualitätsbewusstsein und bestem Preis-Leistungs-Verhältnis. OPUS.G ist dafür das beste Beispiel – und setzt südlich von München, in der Isarstadt Geretsried im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen, neue Maßstäbe.

Rund 38 Kilometer von München entfernt bietet das neue nachhaltige Zukunftsquartier OPUS.G die Gelegenheit, sich den Wunsch nach urbanem Wohnen im Grünen zu erfüllen. „Die Wohnungen unseres ersten Bauabschnitts SILVA sind bereits fertiggestellt, womit Käufer schon ab Spätsommer 2025 einziehen oder als Kapitalanlage vermieten können“, erklärt Korbinian Krämmel, geschäftsführender Gesellschafter der Krämmel Unternehmensgruppe. „Dadurch bieten wir unseren Kunden maximale Investitionssicherheit.“

ZWISCHEN WALD UND STADT – EIN ORT ZUM BLEIBEN FÜR HEUTE UND MORGEN. Mit einem Waldplatz im Zentrum wird SILVA zum Inbegriff für die Verbindung von Naturnähe und urbanem Lebensgefühl. Das autofreie Quartierskonzept schafft zusammen mit einer eigenen Kindertagesstätte, facettenreichen Begegnungsorten und durchdachter Mobilitätsinfrastruktur – inklusive Sharing-Angeboten für PKW, E-Lastenräder und E-Bikes – ein rundum authentisches, lebenswertes Zuhause für alle Generationen.

Die liebevoll ausgestatteten 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen setzen den hohen Anspruch nach innen fort: Sorgfältig ausgewählte Materialien und vielfältige Designvarianten schaffen für jeden Geschmack das ideale Wohnambiente, während private Gärten, Balkone und Dachterrassen den Blick in die umliegende Natur öffnen.

Besonders attraktiv sind die SILVA-Wohnungen auch für Kapitalanleger, da der Wohnungserwerb mit 5 % Sonder-AfA einen attraktiven Steuervorteil birgt. Dazu eignen sich die Wohnungen dank barrierefreier Wohnkonzepte und Serviceangeboten im Quartier auch ideal für Seniorinnen und Senioren – und damit für ein Modell, das besonders für die jüngere Generation interessant ist: Wer für die Eltern investiert, sorgt nicht nur für deren Wohnkomfort, sondern profitiert selbst von steuerlichen Vorteilen und kennt zugleich die Mieter.



KLEINER HELFER IM HAUSHALT

Bei Neubauten sollte ein **WÄSCHESCHACHT** mit eingeplant werden



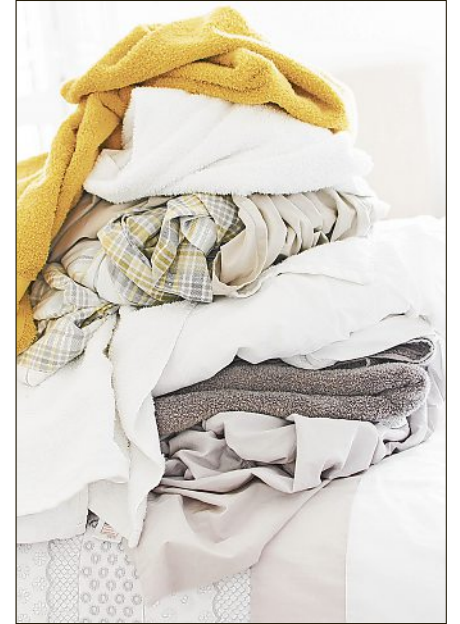
EIN WÄSCHESCHACHT SPART PLATZ, DA EIN WÄSCHEKORB NICHT MEHR NOTIG IST.
FOTO: PIXABAY

bedarf oder dem Einbau in Nischen eignen sich sogenannte Flachkanal-Wäscheschächte, für die eine Tiefe von etwa 16 Zentimetern ausreicht. Bei einer Breite von etwa 40 Zentimetern kann dennoch die Wäsche meist ohne Probleme nach unten rutschen. Sie sollte jedoch nicht zusammengeknüllt sein. Am besten verläuft der Schacht senkrecht. Sollte dies nicht möglich sein, kann problemlos ein Versatz eingefügt werden. Auch mehrere Etagen können problemlos überbrückt werden. Ausführungen für Wäscheschächte gibt es in Edelstahl oder PVC.

Praktische Lösung

Ein Wäscheschacht wird in der Regel dort eingeplant, wo sich an- und ausgezogen wird, also in Bad oder Ankleide. Bei mehreren Schlafzimmern und Bädern wird der Abwurfschacht meist im Flur eingeplant. Die Wäsche landet dann am besten direkt bei der Waschmaschine. Wäscheschächte sind meist mit einer selbstschließenden Abschlussklappe versehen, die Geräusche von Waschmaschine und Trockner sowie Zugluft und Geruch in die oberen Etagen verhindert. Einwurftüren gibt es in der Ausführung für den Wandeinbau oder für freistehende Einwurfsäulen.

Wenn kleine Kinder im Haushalt sind, empfiehlt sich eine abschließbare Wäscheschacht-Tür. So wird die Gefahr verhindert, dass Kinder aus Versehen in den Schacht klettern und sich verletzen können. Bei Haustieren reicht ein Deckel mit Handgriff. Komfortabel in der Handhabung sind Push-Türen, die sich durch sanften Druck auf das Türblatt leicht öffnen und schließen lassen. Wäscheschacht-Türen gibt es auch für den seitlichen Einwurf



DAMIT DER SCHACHT NICHT VERSTOPFT, SOLLTE DIE WÄSCHE EINZELN EINGEWORFEN WERDEN.
FOTO: PIXABAY

entlang des Schachtrohrs. Damit können auch mehrere Etagen an den Wäscheschacht angeschlossen werden. Die optimale Einbauhöhe für eine seitlich angebrachte Wäscheschacht-Tür lässt sich je nach Körpergröße leicht selbst ermitteln.

Um ein Verstopfen im Wäscheschacht zu verhindern, sollte die Kleidung einzeln hineingeworfen werden. Für Mäntel oder Daunenjacken ist ein Wäscheschacht nicht geeignet.

Der Preis für ein komplettes Wäscheabwurfssystem als Bausatz liegt je nach Ausführung zwischen 500 und 2500 Euro. Der nachträgliche Einbau eines Wäscheschachtes ist möglich, aber mit einigem Aufwand und Schmutz verbunden. Mauern und Decken müssen in der Regel für den Einbau aufgebrochen werden.

WOLFRAM SEIPP

Wer neu baut, kann sich mit einfachen Einbauten das alltägliche Leben erleichtern. Ein eingebauter Wäscheschacht etwa macht das lästige Schleppen von Wäschekörben mit dreckiger Wäsche

– oft über mehrere Etagen – unnötig. Wird der Schacht direkt im Mauerwerk verbaut, ist er nahezu unsichtbar. Ein Durchmesser von 25 Zentimetern reicht in der Regel in einem Mehrfamilienhaus im konventionellen Ziegelbau für einen Wäscheschacht aus. Für Holzriegelhäuser, bei einem entsprechenden Platz-



MIT EINEM WÄSCHESCHACHT BRAUCHT KEINE WÄSCHE MEHR DURCH DAS HAUS GESCHLEPPT ZU WERDEN.
FOTO: PIXABAY



EIN WÄSCHESCHACHT KANN AUCH IN DAS BADEZIMMERDESIGN INTEGRIERT WERDEN.
FOTO: PIXABAY

Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

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



Vorabillustration. Änderungen sind bis zum Verkaufsstart noch möglich.

Kirchheim bei München

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 123 m²
Mit Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
Lage direkt am Ortspark (ehemaliges Gelände der Landesgartenschau 2024)
Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020
KfW-Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A

Lassen Sie sich jetzt vormerken

EA-B: in Vorbereitung

Vorankündigung

München-Perlach

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 33 m² Wfl., € 312.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 53 m² Wfl., € 472.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 78 m² Wfl., € 622.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 115 m² Wfl., € 949.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Perlach

vorläufiger EA-B: Bj. 2028, 48,7 kWh/m²a, Wärmenetz, EEK A

Baubeginn in Kürze



München-Feldmoching

Preisbeispiele

2-Zi.-Whg., ca. 46 m² Wfl., € 474.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 56 m² Wfl., € 545.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 97 m² Wfl., € 910.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 101 m² Wfl., € 980.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Feldmoching

vorläufiger EA-B: Bj. 2024, 38,1 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

Verkaufsstart erfolgt



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: www.demos.de | 089 / 23173 200

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

DEMOS®

WENN ARCHITEKTUR ZUR SONNE SPRICHT

Der „SUN ROCK“ IN TAIWAN verbindet Ästhetik mit Nachhaltigkeit

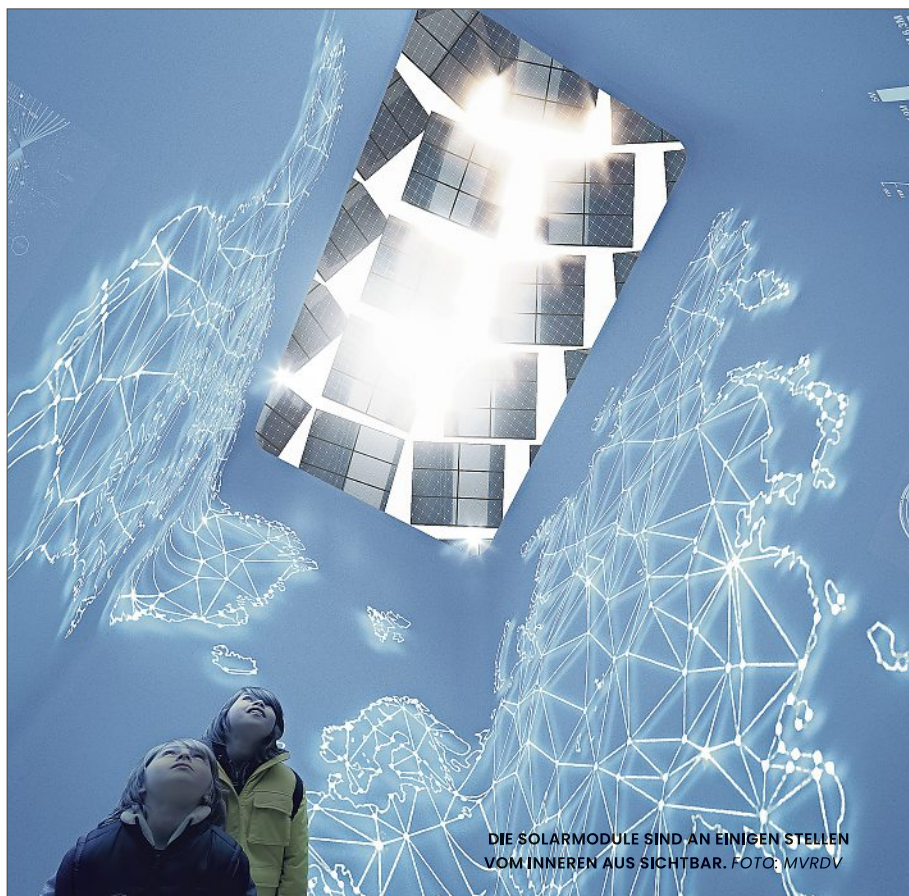
Sonnenverlauf angebracht wurden und jährlich fast eine Million Kilowattstunden saubere Energie produzieren – weit mehr als es selbst verbraucht. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen dafür, dass künstliche Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden kann. Gleichzeitig ist die runde, kompakte Form nicht nur ein Blickfang, sondern auch funktional – sie reduziert die Angriffsfläche für Wind und Wetter und verbessert die thermische Effizienz des gesamten Gebäudes. Im Inneren schaffen lichtdurchflutete Räume, natürliche Belüftung und flexible Raumkonzepte eine hohe Aufenthaltsqualität. Die offene Struktur erlaubt eine vielfältige Nutzung – von Büroflächen über eine Werkstatt bis hin zu Lagerbereichen. Besonders beeindruckend ist die öffentlich zugängliche Galerie im Inneren. Hier können Besucher interaktive Ausstellungen erkunden, die sich mit erneuerbaren Energien und grüner Technologie beschäftigen. Nach Einbruch der Dunkelheit verwandelt sich das Gebäude durch ein raffiniertes Beleuchtungskonzept schließlich in eine leuchtende Skulptur. Zugleich zeigt der Sun Rock, dass künftig auch Gebäude eine zentrale Rolle bei der Gestaltung einer klimafreundlichen Zukunft spielen können.

BARBARA BRUBACHER

DER SUN ROCK MACHT SEINEM NAMEN ALLE EHRE.
FOTO: MVRDV



Das Sun-Rock-Gebäude in Tainan, Taiwan, ist ein Paradebeispiel dafür, wie spektakuläre Architektur und Nachhaltigkeit Hand in Hand gehen können. Denn dieses elegante Gebäude ist nicht nur neuer Firmensitz, sondern gleichzeitig ein Solarkraftwerk. Entworfen vom niederländischen Architekturbüro MVRDV für den taiwanesischen Energieversorger Taipower, wirkt es wie ein überdimensionaler, glänzender Fels mit fließenden Formen. Seine Hightech-Fassade besteht aus 4000 Solarpaneelen, die nach einem präzise berechneten



DIE SOLARMODULE SIND AN EINIGEN STELLEN VOM INNEREN AUS SICHTBAR. FOTO: MVRDV



DAS BÜROGEBÄUDE IN TAIWAN IST ZUGLEICH EIN SOLARKRAFTWERK.
FOTO: MVRDV

DIE LOBBY DES SUN ROCK-GEBÄUDES MIT BLICK AUF EINEN PRODUKTIONSBEREICH
FOTO: MVRDV

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München-Waldtrudering Friedenspromenade 10, 81827 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele:

2-Zi.-Whg., EG, ca. 70,7 m² Wfl. € 675.000,-

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

3-Zi.-Whg. + Hobby, ca. 97,4 m² Wfl. € 955.000,-

DG-Penthouse-Wohnungen:

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

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

Infos zum Bauprojekt Friedenspromenade:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

EA-B, Bj. 2025, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar



Im Bau



München - Berg am Laim Trainsjochstraße 6, 81825 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele Mehrfamilienhaus:

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

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

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

3-Zi.-Whg., OG, ca. 86 m² Wfl. € 885.800,-

3-Zi.-Whg., OG, ca. 72,90 m² Wfl. € 758.100,-

Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik

EA-B in Vorbereitung

Exklusives Einfamilienhaus mit 420 m² großem Grundstück + Einzelgarage:

EG/OG/UG, ca. 210 m² Wfl. € 1.890.000,-

EA-B in Vorbereitung



München – Berg am Laim Kranzhornstraße 9, 81825 München Baubeginn Herbst 2025

Wohnungsbeispiele:

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

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

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

2 Doppelhaushälften

4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m² Nutzfläche

EA-B in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



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

Information:

www.m-h-m.de

info@m-h-m.de

Tel. 089 – 437 07 60

BAYERISCHES HANDWERK IM DOPPELPACK

Janua und Schotten & Hansen starten KOOPERATION FÜR MÖBEL MIT INNOVATIVEN OBERFLÄCHEN

Wenn zwei Meister ihres Fachs zusammenarbeiten, kann ja nur etwas Besonderes dabei herauskommen:

Das beweist die Kooperation der bayerischen Möbel- und Holzspezialisten Janua und Schotten & Hansen. Auf dem diesjährigen Salone del Mobile in Mailand präsentierten Bernhard Heinloth, Geschäftsführer Schotten & Hansen, und Janua-Gründer Christian Seisenberger ihre erste gemeinsame Kollektion: Esstische, Beistelltische, ein Sideboard sowie eine Konsole mit neuen, innovativen Oberflächen. Die neue Linie verbindet das ausdrucksstarke Design von Janua mit der Kompetenz von Schotten & Hansen in der Farbveredelung von Holz – und rückt völlig neue Farbwelten in den Fokus. Durch die nuancierte Tiefe der Farbpalette von Schotten & Hansen ist es nun möglich, sein Möbelstück harmonisch auf Böden, Wände oder andere Gestaltungselemente des Interiors abzustimmen. Gespannt sein darf man auf die auf dem Natural Color System (NCS) basierenden Holzoberflächen, etwa in Mineral Pink, Indigo, Turquoise, Green oder Lime – wobei das Holz immer noch wie Holz aussieht, aber eben genau zu den zu kombinierenden Farben passt. Neben der neuen Janua T-Rox Serie – zentrales Designelement ist hier der markante T-Fuß aus Holz oder Stein – gibt es nun auch die Basket Serie mit dem typischen Korb-Look als Unterbau neu interpretiert mit den nuancierten Farbspektren von Schotten & Hansen. Das Besondere an dieser Kooperation ist nicht nur das fertige Produkt, sondern auch der Weg dorthin. Beide Partner verfolgen einen konsequent nachhaltigen Ansatz – nicht nur als Schlagwort, sondern als gelebte Praxis. Das verwendete Holz stammt aus verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern und wird mit natürlichen Ölen und Farbpigmenten veredelt. Produziert wird direkt vor Ort in Bayern mit kurzen Wegen. **BARBARA BRUBACHER**



BERNHARD HEINLOTH, GESCHÄFTSFÜHRER SCHOTTEN & HANSEN, UND CHRISTIAN SEISENBERGER (R.) VON JANUA.
FOTO: JANUA



DEN BASKET GIBT ES AUCH ALS HOCHTISCH.
FOTO: JANUA



DER BC 07 BASKET IN BOOTSFORM MIT DER NEUEN OBERFLÄCHENVEREDLUNG IN MINERAL PINK 1 | GEBÜRSTET.
FOTO: CHRISTOPH PHILADELPHIA



EIN TISCH AUS DER NEUEN T-ROX-SERIE VON JANUA IN KOOPERATION MIT SCHOTTEN & HANSEN.
FOTO: JANUA



AUCH SIDEBARDS SIND IN DEN NEUEN FARBNUANCEN ERHÄLTICH. FOTO: JANUA

NACHHALTIGE RARITÄT NAHE CHIEMSEE



Liegenschaft mit exklusivem Einfamilienhaus, charmantem Gästehaus & ausbaubarem Stadl / Werkstatt!
Seltene Gelegenheit: Zwei nachhaltig gebaute Häuser + ausbaubarer Stadl auf großem Grundstück nahe Chieming.
Photovoltaikanlage, Wärmepumpe, Sauna, Kamin, Fußbodenheizung und vieles mehr. Jetzt besichtigen & verlieben!

Kaufpreis 2.590.000,-

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

Energiebedarfsausweis: EFH: 33,4 kWh/(m²·a), Strom, Wärmepumpe, Klasse A, Baujahr 2014 | Gästehaus: 17,2 kWh/(m²·a), Strom, Wärmepumpe, Klasse A+, Baujahr 2010



Rohbau
bereits weit
fortgeschritten!

KAPITALANLAGE MIT BESTER PERSPEKTIVE:

Eching – zentrale Lage zwischen München & Flughafen

Sehr attraktive Kaufpreise, sehr hohe Mieterwartung, Top-Infrastruktur:

S-Bahn, Schulen, Einkauf, TUM Garching, schnelle Anbindung an A9.

2 Zimmer, ca. 45 m² Wfl., 1. OG, Loggia **€ 359.000,-**

2 Zimmer, ca. 47 m² Wfl., 1. OG, Loggia **€ 379.000,-**

2 Zimmer, ca. 47 m² Wfl., EG, Terrasse **€ 389.000,-**

STEUERVORTEIL: 5% degressive AfA sichern!

Für Selbstnutzer: Weitere attraktive Angebote mit 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen.

Jetzt Beratungstermin vereinbaren!

Keine Käuferprovision, optional zzgl. Tiefgaragenstellplatz ab € 29.900,-. Vorläufiger Energiebedarfsausweis: 48,6 kWh/(m²·a), Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ, Klasse A, Baujahr 2026. Angaben können vom endgültigen Energieausweis abweichen. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

München-Neuried

Fertiggestellt – Sie sehen was sie kaufen!

3- bis 4-Zimmer-Wohnungen, perfekt im Grünen gelegen,
in direkter Nähe des Forstenrieder Parks.

Sonderpreise zum Objektabschluss:

3 Zimmer, ca. 80 m² Wfl., idyllischer Süd-West-Garten **€ 799.900,-**

4 Zimmer, ca. 99 m² Wfl., Familientraum mit Weitblick **€ 1.019.900,-**

Keine Käuferprovision, Kaufpreis zzgl. Tiefgaragenstellplatz ab € 19.900,-
Energiebedarfsausweis: 24,6 kWh/(m²·a), Erdgas, Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024.



TSÜRI FÜR ANFÄNGER

Ein ARCHITEKTURSPAZIERGANG DURCH DIE ALTSTADT VON ZÜRICH überrascht mit Kontrasten, Vielfalt und versteckten Preziosen

Bis 1830 waren wir eine Kleinstadt“, sagt Barbara Doerig. Die gebürtige Zürcherin studierte Geschichte, heute offenbart sie Besuchern architektonische Juwelle der größten Metropole der Schweiz. Die Führung beginnt im Zentrum von Zürich an der 1,4 Kilometer langen Bahnhofstraße, die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts nach dem Vorbild der Pariser Boulevards entstand und heute zu den teuersten Nobelmeilen der Welt zählt. Hier zwischen Bürkliplatz und Hauptbahnhof reihen sich Edelboutiquen, Juweliersgeschäfte und Banken wie Perlen im Collier aneinander.

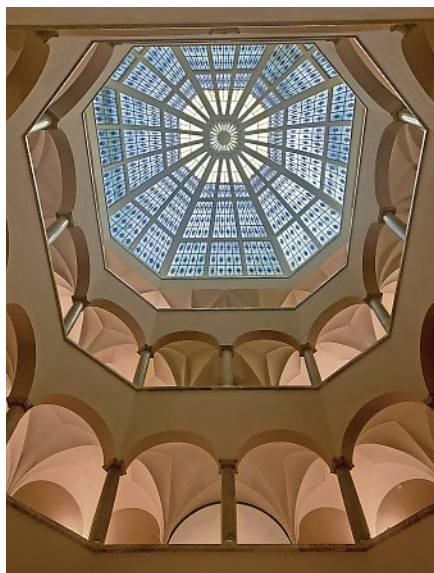
Dabei ist die Bahnhofstraße ein Ort der Kontraste: In der Nähe von prächtigen Altbauten der Belle Époque überrascht zum Beispiel jene moderne Pavillon-Skulptur aus Granit, die Max Bill 1983 neben dem UBS-Haus errichtete. Letzteres punktet mit einer denkmalgeschützten Fassade aus Sandstein, im Erdgeschoss des 1917 erbauten Bankhaus residiert eine Filiale des Luxusjuweliers Cartier.

Ein paar Schritte weiter sorgt die historische Augustinergasse mit Bauten aus dem 13. Jahrhundert, mit pastelligen Fassaden und zahlreichen Erkern für beschauliches Altstadtflair. Einst siedelten hier Handwerker, bis es im 17. Jahrhundert zu einer frühen Gentrifizierung kam: Reiche Fabrikanten zogen ein und lieferten sich Wettbewerbe um die schönste Fassade. „Die Bauten hier sind schwierig zu restaurieren, da zum Teil 800 Jahre alt, die Fronten ergänzen sich wie ein Puzzle“, erzählt Doerig, bevor sie einen Abstecher ins Hotel Widder einlegt – ein Konglomerat aus neun ehemaligen Stadthäusern, im Kern ebenfalls um die 800 Jahre alt und ein schönes Beispiel für ein gelungenes Makeover: Die Schweizer Architektin Tilla Theus mischte hier gekonnt Alt und Neu, Mittelalter und Moderne und schuf Übergänge aus Chrom, Stahl und Glas, die zu den alten Steinmauern, Terrazzoböden und Holzbalken kontrastieren.

„Hier in Zürich trifft Geld auf alte Bausubstanz“, sagt Doerig, „zwei wichtige Faktoren, die die Stadt prägen.“ Fürwahr, in manchem Straßenzug scheint der Reichtum aus jeder Betonpore zu spritzen. Weiter geht es durch die alte Strehlgasse mit den hübschen blauen Emailschildern in Richtung des Flusses Limmat. Wir erreichen den malerisch



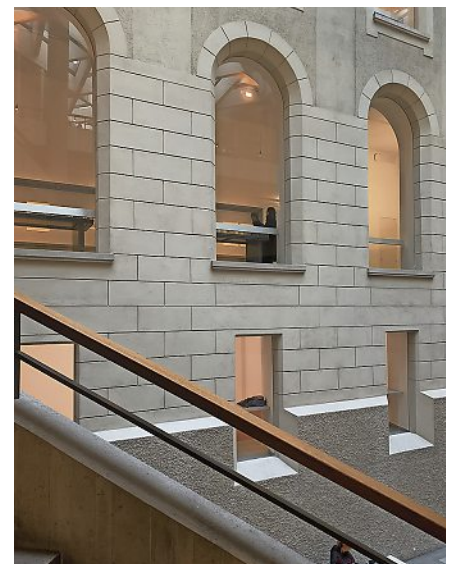
HABEN SIE ZÜRICH BEI NACHT GESEHEN? VON NIEDERDORF BIETET SICH EIN BEEINDRUCKENDER BLICK ÜBER LIMMAT UND MÜNSTERBRÜCKE HINÜBER ZU FRAUMÜNSTER UND STADTHAUS. FOTOS: FRANZISKA HORN



VERSTECKTES JUWEL AM PARADEPLATZ: DIE EINGANGSHALLE DES PETERHOFS MIT DEM SPEKTAKULÄREN ATRIUM ÜBERRASCHT MIT ARCHITEKTONISCH AUSGEKÜGELTEN PERSPEKTIVEN.



MEET THE LOCALS: DIE EINHEIMISCHE HISTORIKERIN BARBARA DOERIG HAT SICH AUF ARCHITEKTUR SPEZIALISIERT UND BRINGT IHREN GÄSTEN ALS STADTFÜHRERIN DIE FACETTEN DER SCHWEIZER HAUPTSTADT NAHE.



DIE 1855 ALS POLYTECHNIKUM GEGRÜNDETE HOCHSCHULE ETH GEHÖRT ZU DEN BESTEN UNIVERSITÄTEN EUROPAS, BERÜHMT AUCH FÜR IHRE FAKULTÄT ARCHITEKTUR.

gelegenen Lindenhof, ein begrünter Platz hoch über der Limmat, mit einem wirklich lohnenden Blick auf den Fluss und die Zunfthäuser am Ostufer: Darüber prangt der monumentale Bau der weltweit berühmten Eidgenossen Technischen Hochschule (ETH), Kaderschmiede renom-

mierter Architekten. Das Haupthaus stammt aus der Feder von Gottfried Semper – der Deutsche zählt zu den bekanntesten Architekten des 19. Jahrhunderts, unterrichtete hier in Zürich und erbaute zudem die Urania-Sternwarte, die manch Einheimischer als „must see“ empfiehlt.

Nicht weit davon lohnt ein Blick auf die vom spanischen Architekten Santiago Calatrava 2004 erbaute Universitätsbibliothek mit ihrer beeindruckenden Glaskuppel, ebenso auf das Kunsthhaus mit dem 2020 von Chipperfield geplanten Anbau. Eine eher versteckte Perle bietet der 1920 von den Gebrüdern Pfister erbaute Peterhof am Paradeplatz: Dessen raumgreifendes Atrium wird von einem Oberlicht erhellt und zieht sich mit seinen Bogengängen über alle Stockwerke.

Unkonventionell dagegen wirkt das Schmuckstück vom Paradeplatz: ein stromlinienförmiges Tram-Wartehäuschen von Hermann Herter von 1928, das man eher in den Sixties verorten würde. Im Weitergehen verrät Doerig, dass Zürich über 1200 Brunnen hat – gehört damit zur weltweiten Top-Liga. Einen präsentiert sie sogleich: Den sechseckigen Wunschbrunnen der St. Galler Künstlerin Silvie Defraoui im Lichthof der Credit Suisse am Paradeplatz. Bei einer abendlichen Seerundfahrt auf dem Zürichsee bleibt dann nur ein Wunsch offen: bald nach Zürich zurückzukehren, um einmal mehr mit Cityguide Barbara Doerig um die Häuser zu ziehen – und genüsslich alle Brunnen durchzuzählen.

FRANZISKA HORN



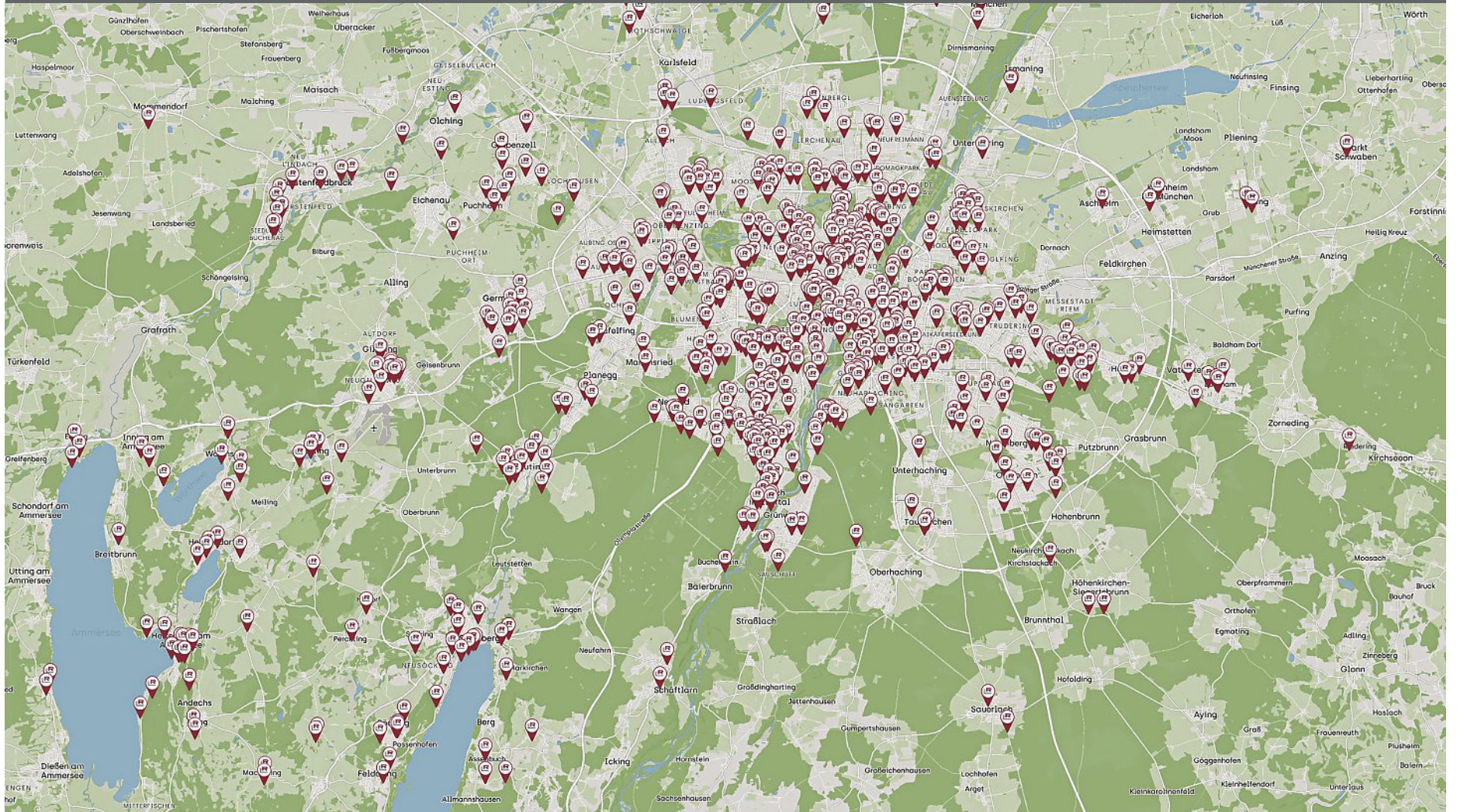
VOM LINDENHOF AUS SCHAUT MAN AUF DIE UFERPROMENADE UND AUF DAS NIEDERDORF GENANNT ALTSTADTVIERTEL ÖSTLICH DER LIMMAT.



DIE BEGEBBARE PAVILLON-GRANIT-STRUKTUR IN DER BAHNHOFSTRASSE STAMMT VON MAX BILL. DER SCHWEIZER ARCHITEKT, KÜNSTLER UND DESIGNER GALT ALS VERTRETER DER KONKRETEN KUNST SOWIE DES BAUHAUSSTILS

(H)AUSVERKAUFT

Auszug verkaufter Immobilien

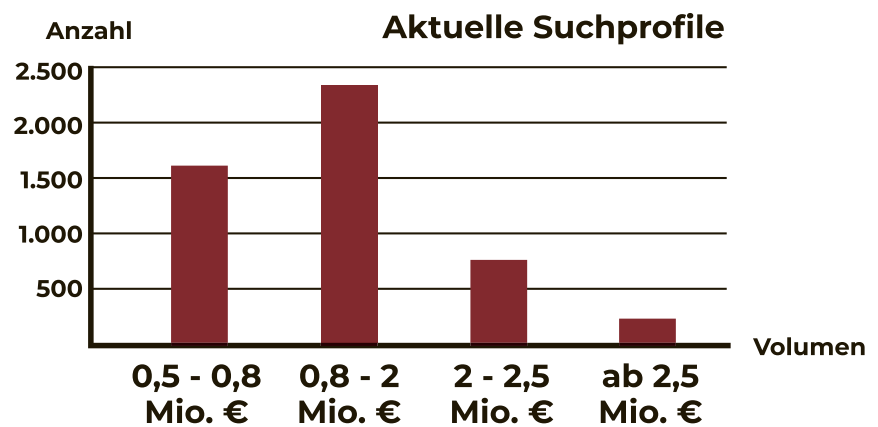


GESUCHT: LEBENS(T)RÄUME IN MÜNCHEN

Folgende Interessenten kamen bei o. g. Angeboten nicht zum Zuge:

AKTUELLE GESUCHE

Häuser: (DH, RH, EFH) **2.371**
Villen: **146**
Wohnungen: **1.109**



**WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE,
ALS WÄRE SIE UNSERE!**

Christian Köppe
Bereichsleitung Privats Immobilien
+49 89 54304-154 | koepp@rohrer-immobilien.de



**UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE**



<https://rohrer.immobilien/wertermittlung>

Jetzt
Musterwohnung besichtigen

bauwerk.

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



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

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS