Nr. 03 / März 2026 / BY

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – WESTANGER
BEZUGSFERTIGE 4-BIS 5-ZIMMER-REIHENMITTELHÄUSER
JETZT NEU ERÖFFNETES MUSTERHAUS BESICHTIGEN
DEMOS WOHNBAU GMBH / ANFRAGE@DEMOS.DE / WWW.DEMOS.DE

ALTBESTAND
Neues Denkmalschutzgesetz

GEBÄUDETYP E
Einfach, effizient, experimentell

STADTPLANUNG
Familientaugliche Strategien

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG

WENIG RAUM, GROSSE WIRKUNG

Wie kleine, schmale oder dunkle Eingangsbereiche zur VISITENKARTE DES HAUSES werden

Der Eingangsbereich ist der Moment des Ankommens und immer die Visitenkarte des Hauses: Der Raum erzählt von Stil, Geschmack und Atmosphäre seiner Bewohner. Gerade kleine Flure stehen dabei vor einer besonderen Herausforderung: Sie sollen funktional sein, Ordnung schaffen und gleichzeitig Atmosphäre ausstrahlen. Nicht so einfach, wenn man an den täglichen Familienwahnsinn mit Jacken, Schuhen & Co. in diesem Bereich denkt ... Mit den richtigen Gestaltungsideen lässt sich jedoch auch aus wenigen Quadratmetern etwas machen. Selbst wenn es ein langer und schmaler Raum ist, nur ein kleines Viereck beziehungsweise Windfang oder es nicht besonders viel Tageslicht gibt. Am Anfang jeder gelungenen Gestaltung steht der Blick auf den Raum selbst: Nischen und Vorsprünge sind gestalterische Anknüpfungspunkte. Hier setzen maßgefertigte Einbauten oder exakt geplante Möbel an. Geschlossene Möbel mit grifflosen Fronten oder Push-to-open-Systemen lassen Jacken, Schuhe und Accessoires dezent verschwinden. Maßgefertigte Einbauten

VERSCHIEDENE GRAUTÖNE SORGEN FÜR EINEN RUHIGEN LOOK. *FOTO: PORCELAINE SUPERSTORE*

ORIGINELL UND WERTIG: TROCKENLAUFMATTEN GIBT ES INZWISCHEN AUCH IM ORIENTTEPPICH-DESIGN. *FOTO: WASH & DRY*

IN KLEINEN RÄUMEN EIGNEN SICH GARDEROBEN-STÄNDER IN MINIMALISTISCHEM DESIGN. *FOTO SCHÖNBUCH*

DIESER EINGANGSBEREICH SPIELT MIT GLATTEN UND HAPTISCHEN OBERFLÄCHEN. *FOTO: PERENNIALS & SUTHERLAND*

oder hohe Schränke bis zur Decke nutzen die Raumhöhe optimal und wirken dabei erstaunlich ruhig, wenn sie farblich auf Wand und Boden abgestimmt oder aus schön gemasertem hellem Holz sind. In schmalen oder kleinen Eingangsfluren gilt: Weniger ist mehr. Statt vieler kleiner Möbel wirken wenige, sorgfältig ausgewählte Stücke ruhiger und hochwertiger. Eine schlanke Konsole, eine filigrane Bank oder ein wandhängendes Schuhmöbel schaffen Stauraum, ohne den Raum zu beschweren. Die klassische Garderobe kann in kleinen Fluren ebenfalls neu interpretiert werden: Dafür eignen sich einzelne Wandhaken aus Metall oder Holz, bewusst in einer Linie platziert, oder eine schmale Garderobenstange, die fast skulptural wirkt. Wenige ausgewählte – zur Saison passende Kleidungsstücke – dürfen sichtbar bleiben und werden so Teil der Gestaltung. Der Rest sollte idealerweise in einem Einbauschrank, einer (Sitz-)Kommode – oder noch idealer – bei längerem Nichtgebrauch in den Keller verschwinden.

Helle Farben öffnen den Raum, doch auch dunklere Nuancen haben ihren Platz – richtig eingesetzt: Eine Akzentwand in gedecktem Grau, Taupe oder Salbeigrün kann dem Flur Tiefe verleihen. Wichtig ist, dass Farbpalette und Materialien aufeinander abgestimmt sind und sich wie ein roter Faden durch den Raum ziehen. Der wohl wichtigste Verbündete kleiner Räume ist das Licht: Ideal ist eine Kombination aus funktionaler Grundbeleuchtung und gezielten Akzenten. Deckenleuchten mit warmem, diffusem Licht sorgen für Helligkeit, während Wandleuchten oder LED-Streifen unter Konsolen Tiefe erzeugen. Ein gut platzierter Spiegel ist im Eingangsflur ebenfalls unverzichtbar – nicht nur für den letzten Blick vor dem Verlassen des Hauses. Großformatige Spiegel oder Modelle mit schmalem Rahmen lassen den Raum größer erscheinen und bringen Eleganz in den Flur. Spiegel gegenüber einer Lichtquelle reflektieren das Licht zusätzlich und weiten den Raum optisch.

Hochwertige Materialien für Böden verleihen auch kleinen Fluren Tiefe und Persönlichkeit: Holz in warmen Tönen sorgt für Behaglichkeit, während Stein, Keramik oder Mikrozement eine moderne, urbane Note setzen. Großzügig verlegte Materialien wie Feinsteinzeug im XXL-Format mit wenig Fugen lassen den Raum ruhiger erscheinen. Eine moderne, großzügige Optik bietet ein gegossener Estrich – ganz ohne Fugen. Wegen der hohen Beanspruchung und der Temperaturwechsel im Eingangsbereich (Schmutz, Nässe, Haustür) sind spezifische Materialien und fachgerechte Ausführung entscheidend, um Risse zu vermeiden. Besonders spannend ist der Kontrast: Glatte Oberflächen treffen auf textile Elemente wie Sitzpolster oder Läufer – die es inzwischen als Trockenlaufmatten in vielen spannenden Dessins bis zum Orientteppich-Look gibt – und schaffen ein harmonisches Gleichgewicht. Und: Ein kleiner Flur darf auf jeden Fall Persönlichkeit zeigen. Eine ausgewählte Fotografie, eine skulpturale Vase oder eine Sitzbank mit Scandi-Charakter setzen individuelle Akzente, ohne den Raum zu überladen. **BARBARA BRUBACHER**

EIN BESONDERES WANDBILD SORGT IM FLUR FÜR PERSÖNLICHKEIT – EIN OPTISCHER AKZENT DER EXTRAKLASSE. *FOTO: SETTA/VFG GMBH*

EIN RAUMHOHER GARDEROBENSCHRANK AUS EICHE SCHAFFT ORDNUNG UND RUHE IM EINGANGSBEREICH. *FOTO: URBANFRONT.COM*

OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN

EIGENTUM, DAS MEHR BIETET.

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

Abbildung aus Sicht des Illustrators

hOme

ROHBAU FERTIG!

ZUKUNFTSSICHERES WOHLFÜHLKONZEPT:

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

SPARSAM IM BETRIEB – UND BEI IHREN KOSTEN:

- Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-PLUS-Gütesiegel
- Private Balkon-Photovoltaik je Wohnung inklusive – sofort einsatzbereit
- Solargründächer für bis zu 80 % Allgemeinstromdeckung

KfW-EFFIZIENZHAUS 40 QNG

LAGE MIT KOMFORT & PERSPEKTIVE:

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

S BUS

ATTRAKTIVER FÖRDER- & STEUERVORTEIL ON TOP:

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

2-Zi.-Whg.	2.OG	43,82 m² Wfl.	€ 414.900,–
2,5-Zi.-Whg.	2.OG	66,86 m² Wfl.	€ 584.900,–
3-Zi.-Whg.	2.OG	67,62 m² Wfl.	€ 589.900,–
4-Zi.-Whg.	3.OG/DG	90,80 m² Wfl.	€ 829.900,–
5-Zi.-Whg.	1.OG	121,00 m² Wfl.	€ 999.900,–

Jetzt mehr erfahren:

INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Michael Scharrer
0171 / 642 44 68

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96

60 JAHRE Baywobau®

www.baywobau.de
Tel 089/286 500

STRATEGIEN GEGEN DIE EINSAMKEIT

Mit **BAULICHEN KONZEPTEN** kann der **VEREINSAMUNG AUF QUARTIERSEBENE** entgegengewirkt werden

RANDGRUPPEN SIND VON EINSAMKEIT BESONDERS STARK BEDROHT. SELBST MITTEN IM TRUBEL GRÖSSERER STÄDTE. MIT ANDEREN MENSCHEN IN KONTAKT ZU TRETEN, KANN EIN KOMPLEXES UNTERFANGEN SEIN.
FOTO: PIXABAY/THO.GE

So häufig das Phänomen der Vereinsamung diskutiert wird: Beim Thema der Strategien gegen Vereinsamung in der baulichen Quartiersplanung betreten wir hierzulande Neuland. Um die Wohnungsnot zu lindern, werden Quartiere aus dem Boden gestampft und anschließend Sozialpädagogen auf die Straße geschickt, die Defizite irgendwie in den Griff zu bekommen, ohne deren Ursachen untersucht zu haben. Finanzielle Mittel für geeignete Maßnahmen sind meist karg. Und das Thema ist vor allem seit der Corona-Pandemie bitterernst. „Laut des Sozioökonomischen Panels 2021 (SOEP) gaben rund 42 Prozent der Menschen in Deutschland an, sich einsam zu fühlen. Einsamkeit kann, besonders wenn sie über einen längeren Zeitraum andauert, vielfältige negative Auswirkungen auf die psychische und physische Gesundheit sowie auf die soziale Teilhabe und damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt haben“, schrieb das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen 2023, nachdem die Bundesregierung einen nationalen Aktionsplan gegen die Einsamkeit beschlossen hatte.

Es genügt allerdings nicht, irgendwo Angebote soziokultureller Teilhabe zu machen, denn Einsamkeit ist mit einer schier unüberwindbaren Hemmschwelle verbunden, die so individuell-komplexe Ursachen hat, dass ihr nur interdisziplinär mit beharrlicher Detailarbeit beizukommen ist. Einsamkeit ist ein subjektives Empfinden, das nicht mit dem Alleinsein zu verwechseln ist. Letzteres kann eine Ursache oder ein verstärkender Faktor sein, aber nicht zwangsläufig. Einsamkeit hat individuelle Ursachen und kann jeden treffen, unabhängig vom Alter, sozialem Umfeld und gesellschaftlicher Position.

Es ist also kein Thema von Randgruppen, auch wenn diese besonders gefährdet sind. Eins der negativen Phänomene unserer hektischen, digitalen Welt ist eben die Vereinsamung von Menschen, die mitten im Leben stehen und sozial bestens vernetzt sind.

„Einsamkeit ist ein subjektives Gefühl, das aus der Diskrepanz zwischen gewünschten und tatsächlichen sozialen Beziehungen entsteht“, ist in einem Artikel der Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) zu lesen. Sie entsteht „in der Regel nicht durch ein einzelnes Ereignis, sondern aus einem komplexen Zusammenspiel individueller, zwischenmenschlicher und gesellschaftlicher Faktoren“. Der erste Schritt, der Vereinsamung entgegenzuwirken, muss also ein laufend durchgeführtes Monitoring sein. Allerdings nicht großräumig für eine ganze Stadt, sondern auf Quartiersebene, denn „das Quartier ist der Ort für nachbarschaftliche Beziehungen. Es ist daher eine zentrale Handlungsebene, um Einsamkeit vorzubeugen.“

Das Monitoring ist deshalb laufend durchzuführen, weil es im Quartier eine Einwohnerfluktuation gibt, sich die Lebenssituationen der Bewohner verändern und sich auch die Altersstruktur wandelt. Dementsprechend müssen die Strategien gegen die Einsamkeit kontinuierlich angepasst und optimiert werden. In der Qualifizierung der hauptamtlichen Helfer besteht ebenfalls Handlungsbedarf, vor allem in methodischer Hinsicht.

„Aus stadtplanerischer Sicht ist zu klären, wie das soziale Zusammenleben und das Wohnumfeld zu gestalten sind, um Einsamkeit möglichst

EINSAMKEIT KANN JEDEN TREFFEN. DIE VERMEINTLICHEN SOZIALEN MEDIEN ENTPUPPEN SICH IMMER MEHR ALS EIN FAKTOR DER VEREINSAMUNG. VIELE KINDER UND JUGENDLICHE SIND DAVON BETROFFEN.
FOTO: PIXABAY/SURPRISING MEDIA

EINSAMKEIT IST OFT AUCH MIT ARMUT KORRELIERT. FATALERWEISE MACHT IMMER NOCH DIE MEINUNG DIE RUNDE, DASS BEIDES SELBSTVERSCHULDET SEI. DAS IST EIN GEWALTIGER IRRTUM. EIN SOZIALER ABSTURZ KANN JEDEN TREFFEN, SCHON ALLEIN AUS GESUNDHEITLICHEN GRÜNDEN.
FOTO: PIXABAY/CAMERA MAN

zu vermeiden." Also über die Teilhabeangebote an niederschwelligen Interaktionen ohne Zwang zum Konsum und Mitwirkung hinaus, gehören städtebauliche Strukturen, der öffentliche Raum sowie die infrastrukturelle Ausstattung zu den Faktoren, die bei der Einsamkeitsbekämpfung eine entscheidende Rolle spielen.

Die Strategie beginnt an Orten des Alltagslebens. „Dazu gehören im Wesentlichen Wohngebäude als Wohn- und Lebensorte, das Wohnumfeld und der öffentliche Raum mit seinen Plätzen, Parks, Grün- und Sportanlagen, Begegnungsorte wie Mehrgenerationenhäuser, Stadtteilzentren, Bibliotheken, Nachbarschafts- und Begegnungstreffs oder Community-Gärten sowie Orte der Daseinsvorsorge und Nahversorgung wie Läden, Bäckereien, Gastwirtschaften oder Apotheken." Hier begegnet man Menschen in alltäglichen Situationen, in denen es am leichtesten ist, miteinander in Kontakt zu treten. Damit einsame Menschen jene kommunikativen, sozialen Orte aber auch aufsuchen, müssen diese so gestaltet sein, dass kein Gefühl der Stigmatisierung oder des Zwangs aufkommen kann.

Enorm förderlich erweisen sich gemeinsinnstiftende Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationen-Wohneinheiten. Aber auch Gemeinschaftsgärten, -räume oder zum Aufenthalt einladenden Innenhöfe sind kommunikationsfördernde Räume im unmittelbaren Wohnumfeld. Sie sollten stets gemischt nutzbar sein, um möglichst vielfältige Möglichkeiten des gegenseitigen Kennenlernens für alle Generationen zu bieten und um auch zu Eigeninitiativen zu animieren. Eine attraktive Gestaltung mit Grün- und Wasserflächen sowie diverse Sitzgelegenheiten – auch abseits zum Alleinsein und Beobachten – erweist sich stets als

LANGWEILIGE, GESICHTSLOSE SIEDLUNGEN OHNE ANREIZE ZUR GEMEINSCHAFTLICHKEIT BERGEN EIN ENORMES VEREINSAMUNGSPOTENZIAL. SPIELPLÄTZE UND GRÜNANLAGE BRINGEN NICHTS, WENN SIE NICHT ZUR NUTZUNG ANIMIEREN. BAULICHE MASSNAHMEN KÖNNEN DURCHAUS HELFEN, DIE HEMMSCHWELLEN ZU ÜBERWINDEN.
FOTOS: PIXABAY/KAROSIEBEN, PIXABAY/ARIESA66

wirksam. Hierbei ist natürlich auch an mobilitätseingeschränkte Menschen unbedingt zu denken. Keine Personengruppe darf ausgegrenzt werden. Ein wichtiger Faktor für Einsamkeitserfahrungen ist die Qualität der Gelegenheitsstrukturen, also der Orte, die alltäglich aufgesucht werden, wo zufällige Begegnungen stattfinden und Menschen spontan ins Gespräch kommen. Sie bieten auch hauptamtlichen Hilfs- und Unterstützungsdiensten geeignete Handlungsansätze. Werden Quartiere möglichst nach dem Konzept der kurzen (Fuß-)Wege komplett neu aufgesetzt, besteht eine große Chance, mit adäquaten Maßnahmen bereits in der Planung die nötigen Voraussetzungen für die Einsamkeitsbekämpfung zu schaffen. Ob die Maßnahmen greifen, kann nicht vorhergesehen werden. Eine gute Trefferquote kann erzielt werden, wenn die künftigen Bewohner bei der Planung mitwirken.

Problematischer ist die Notwendigkeit der Umgestaltung bestehender Quartiere. Das kann sehr kostspielig werden. Der Einsatz lohnt sich aber immer, denn eine gut funktionierende Gemeinschaft ohne Ausgrenzung und unlösbare Konflikte kompensiert die Kosten und Mühen an anderen Stellen. **REINHARD PALMER**

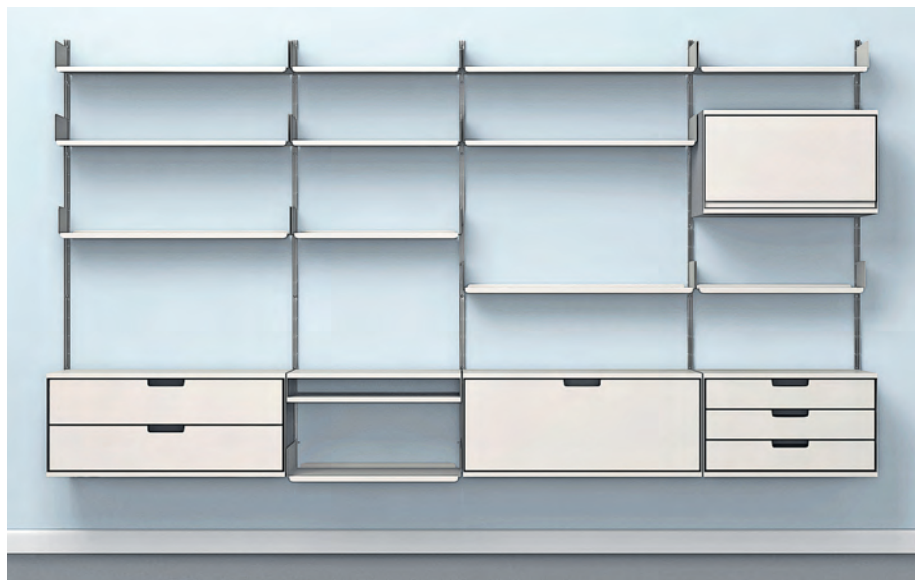
MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Das **REGALSYSTEM „606"** von Dieter Rams ist **ECHTE MASSARBEIT**

Ein Regalsystem, das bereits im Jahr 1960 auf den Markt kam und noch heute absolut modern aussieht, hat das Prädikat „zeitlos" mehr als verdient: Als Dieter Rams, der legendäre Produktgestalter und Mastermind der Firma Braun, das „606" für den Hersteller Vitsoe entwarf, ist er noch keine 30 gewesen und hat gleich schon mal einen seiner vielen Geniestreiche auf den Weg gebracht. Das System überzeugt durch seine konsequent modulare Ausrichtung und lässt sich dadurch an jeden Raum oder jedes Bedürfnis anpassen. Egal ob man seine Musiksammlung, die eigene Bibliothek oder einfach seine liebsten Deko-Stücke unterbringen möchte – dieses Regal bietet Platz und sorgt durch sein reduziertes Design gleichzeitig für eine effektvolle Präsentation. Alles, was nicht sichtbar sein soll, kann natürlich auch in Schubladen oder hinter einer schicken Klappe untergebracht werden. Außer man hat das Glück, ein gebrauchtes Exemplar zu finden, das zufällig auch in die eigene Wohnung passt, ist jedes „606" ein Einzelstück, das individuell maßgefertigt wird. Das System besteht immer aus an der Wand montierten E-Profilen aus Aluminium sowie aus Trägerstiften, mit deren Hilfe Böden (Tablare), Kästen oder sogar Tische eingehängt werden. Ganz ohne Werkzeug, und so ist es auch kein Problem, die Elemente im Fall der Fälle auch mal zu verändern oder zu ergänzen. Auch die Tablare selbst können flexibel verwendet werden: Gerade, in umgekehrter Richtung oder um 90 Grad gedreht, wodurch eine magnetische Pinnwand entsteht. Durch die Art der Aufhängung an der Wand und durch die Variation der beiden möglichen Rasterbreiten kommt der schwebende Eindruck des ganzen Ensembles zustande, die die Wirkung eines jeden Raums unterstützt. Von modern über klassisch bis hin zu ausgefallen: Das „606" passt nahezu in jedes Ambiente. **KAI-UWE DIGEL**

VERSTAUEN UND GLEICHZEITIGES PRÄSENTIEREN: BÜCHERFANS LIEBEN DAS „606". *FOTO: VITSOE*

FUNKTIONAL UND DENNOCH SCHÖN ANZUSEHEN: DAS REGALSYSTEM „606" TRÄGT DIE TYPISCHE HANDSCHRIFT DES LEGENDÄREN PRODUKTGESTALTERS DIETER RAMS. *FOTO: VITSOE*



DURCH SEIN GERADLINIGES DESIGN UND DIE MODULAREN ELEMENTE WIRKT DAS „606" GERADEZU SCHWEBEND IM RAUM. *FOTO: VITSOE*

GRÜNE MITTE

Vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2023, 45,5 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A
Drohnenaufnahmen, Rasen visualisiert

JETZT NEU ERÖFFNETES MUSTERHAUS BESICHTIGEN

In der GRÜNEN MITTE KIRCHHEIM – Westanger stehen bezugsfertige 4- bis 5-Zimmer-Reihenmittelhäuser zum Verkauf. Eine seltene Gelegenheit für alle, die zeitnah eine Neubauimmobilie suchen. Ein Highlight sind die großzügigen, nach Südwesten ausgerichteten Dachterrassen, die zum Entspannen einladen. Zudem punkten die modernen Häuser mit einem direkten Zugang vom eigenen Untergeschoss zur Tiefgarage.

Nur noch vier Reihenmittelhäuser sind verfügbar:

4 Zimmer | ca. 129 m² Wfl. | 1.130.000 €
4 Zimmer | ca. 130 m² Wfl. | 1.160.000 €
5 Zimmer | ca. 142 m² Wfl. | 1.190.000 €
5 Zimmer | ca. 155 m² Wfl. | 1.320.000 €

DGNB

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

KIRCHHEIM

Vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2025, 42,5 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A
Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

WOHNEN IN DIREKTER PARKLAGE

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

Wohnungsbeispiele:

1 Zimmer | ca. 31 m² Wfl. | 320.000 €
2 Zimmer | ca. 49 m² Wfl. | 462.000 €
3 Zimmer | ca. 70 m² Wfl. | 642.000 €
4 Zimmer | ca. 95 m² Wfl. | 810.000 €

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

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.

DEMOS®

„ARCHITEKTONISCHE STANDARDS NEU DEFINIERT“

Der **DAM PREIS 2026** des Deutschen Architekturmuseums (DAM) geht an ein Kulturzentrum in Berlin

DIE EHEMALIGE LAGERHALLE EINES GÜTERBAHNHOFS IN BERLIN-MOABIT WURDE ZUM KOMMUNIKATIVEN ZENTRUM: DER SIEGERENTWURF BEIM DAM PREIS 2026. *FOTO: YIZHI WANG*

Es steckt viel Mühe in diesem Projekt: Allein die Planung für die Erweiterung des Berliner Zentrums für Kunst und Urbanistik (ZK/U) hat zwei Jahre in Anspruch genommen und die Bauphase bis zur Fertigstellung 2025 nochmal drei weitere. Doch der Aufwand hat sich gelohnt: Nach der Umnutzung zur Gründung des ZK/U im Jahr 2012 hat der ehemalige Güterbahnhof in Moabit eine erneute Aufwertung erfahren. Sie hat der Jury des DAM Preises 2026 so gut gefallen, dass sie die Arbeit von Peter Grundmann Architektur zum besten Bau des Jahres gekürt hat. Am Unterfangen, eine frühere Lagerhalle in einen kommunikativen Treffpunkt zu entwickeln, hat sie vor allem die Herangehensweise beeindruckt. So ist bei der Verwandlung der eingeschossigen Halle in einen Zweigeschösser mit einer Hülle in Form einer leichten Konstruktion aus Glas und Stahl besonders viel Handarbeit zum Einsatz gekommen. Und das ohne das begrenze Budget aus Fördermitteln zu sprengen, wie die Jury extra betont. Darüber hinaus lobt sie die nun entstandene flexible Nutzungsmöglichkeit aller Räume, inklusive des Gewölbekellers und der Dachterrasse: „Architektonische Standards werden hier neu definiert oder gleich über Bord geworfen.“ Unkonventionalität, die dabei hilft, Herausforderungen zu meistern. Wie zum Beispiel bei der Location. Das Gelände grenzt an allen Seiten an einen Park, dessen Flächen für eine Erweiterung nicht zur Verfügung standen. Daher die Entscheidung für die Aufstockung des Lagerhauses. Bei der weiteren Gestaltung des Bauwerks standen Architektur ist hier Hülle und Raum – und noch viel mehr: Die Begleitung der Programmatik der Nutzenden selbst. Das Haus wächst mit der Nutzung und umgekehrt, innen wie außen.“

Wie in jedem Jahr werden beim „DAM-Preis“ auch vier weitere Projekte als Finalisten gewürdigt. Diesmal gleich zwei aus Bayern: Das Münchner Mehrgenerationenhaus in der Görzer Straße vom Architekturbüro Etal und der Übernachtungsschutz mit medizinischer Einrichtung von Hild und K Architekten, ebenfalls in der bayerischen Landeshauptstadt. Im ersten Fall haben die Jury der umgesetzte Gemeinschaftsgedanke für selbstverwaltetes Wohnen sowie der ökologische Charakter des Gebäudes beeindruckt. Und sicher auch die spezielle Ausführung mit einem schräg herausgedrehten Treppenkern innen und farbigen Holzrollläden außen.

Das zweite Münchner Bauwerk ist eigentlich ein viergeschossiges Funktionsgebäude in der Lotte-Branz-Straße, das laut DAM aber „Würde und Wertschätzung“ ausstrahlen soll. Die stimmige Aufteilung, runde Fenster und die warme Farbgebung an der strukturierten Fassade vermitteln darüber hinaus ein Sicherheitsgefühl für die Menschen, die hier Schutz suchen. Trotz der seriellen Bauweise. Eine gelungene Kombination aus Nutzungsbedürfnis und Machbarkeit. Übrigens auch bei der Innengestaltung, bei der pro Zimmer mit robuster Möblierung maximal vier Personen Platz finden, und nicht mehr bis zu 12, wie es vor dem Neubau vorkommen konnte. Die Bauensembles der Finalisten und weitere Arbeiten aus dem Wettbewerb sind auch diesmal wieder Teil einer Ausstellung, die noch bis zum 28. Juni im Deutschen Architekturmuseum in Frankfurt am Main zu sehen sein wird.

KAI-UWE DIGEL

„DAS ROBUSTE HAUS“ IST DER TITEL DES ZWEITEN MÜNCHNER FINALISTENENTWURFS IN DIESEM JAHR. EIN MEHRGENERATIONENHAUS IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE. *FOTO: FEDERICO FARINATTI FOTOGRAFIE*

STRUKTURIERTE FASSADEN UND EIN LICHTER INNENHOF: ATTRIBUTE DES ÜBERNACHTUNGSSCHUTZES IN MÜNCHEN, DER ES INS DIESJÄHRIGE FINALE DES DAM PREISES GESCHAFFT HAT. *FOTO: MICHAEL HEINRICH*

Landshut kann Zukunft.

Profitieren Sie davon!

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT

Abbildung aus Sicht des Illustrators

IDYLLISCH AM KLÖTZLMÜHLBACH – UNWEIT DER ALTSTADT:
2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen

- **Ideale Vermietbarkeit** mit bedarfsoptimierten Wohnkonzepten ab ca. 40 m² Wfl.
- **Sparvorteil & Werttreiber der Zukunft:** Ziegelmassivbauweise mit bester Endenergie-bedarfsklasse A+, Luft-Wasser-Wärmepumpen & PV-Dachanlagen – private Balkon-Photovoltaik IM KAUFPREIS INKLUSIVE
- **Anziehender Komfort** mit privaten Freibereichen (z. T. direkt am Wasser), Highspeed-Internet, TG-Einzelstellplätzen (Wallbox optional) u. v. m.
- **Attraktiver Lifestyle** dank Natur vor der Haustür & nur 10 Radminuten in die Altstadt

Jetzt mehr erfahren:

2-ZI.-WHG.	3-ZI.-WHG.	4-ZI.-WHG.	5-ZI.-WHG.
1. OG | 39,99 m² Wfl.	1. OG | 70,12 m² Wfl.	DG | 91,39 m² Wfl.	DG | 110,05 m² Wfl.
€ 289.900,–	€ 479.900,–	€ 699.900,–	€ 754.900,–

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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Baywobau® 60 JAHRE

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

100 SCHEIDL BAUEN FÜR'S LEBEN

Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

KIRCHSEEON – MÜNCHNER OSTEN

SEESHAUPT – SÜDUFER AM STARNBERGER SEE

STRASSLACH-DINGHARTING – MÜNCHNER SÜDEN

PLANEGG – WÜRMTAL

SEEFELD – HECHENDORF / FÜNF-SEEN-LAND

MÜNCHEN – SOLLN

NOCH MEHR FI

riedel-immobilien.de

RIEDEL

NDEN SIE HIER

Werte leben.

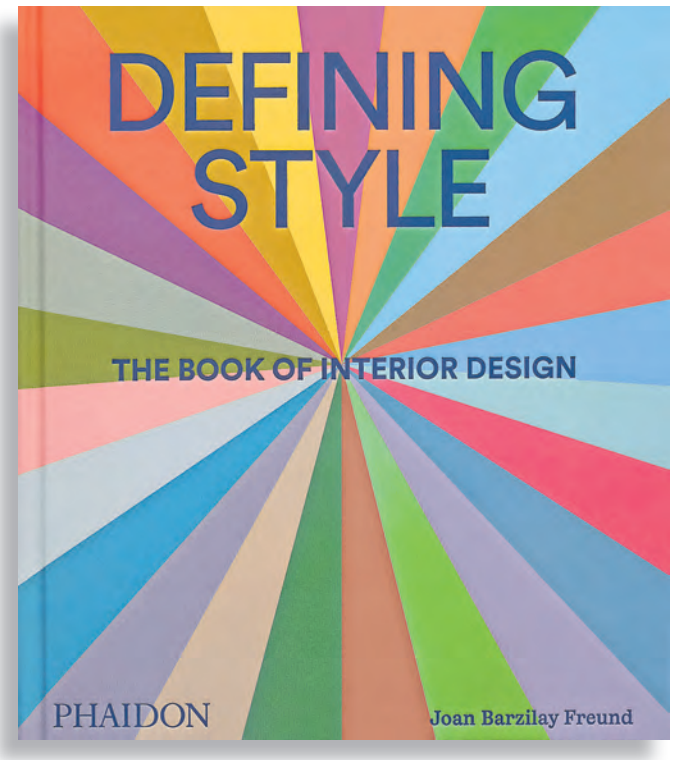
riedel-immobilien.de

IN 25 STILEN UM DIE WELT

DER ZEITGEIST DER 60ER-JAHRE STAND PATE FÜR DIESEN MODERNISTISCHEN DESIGNERTRAUM, DEN SICH DER JAPANISCHE ARCHITEKT NAOKI TERADA 2021 IN TOKIO VERWIRKLICHTE. *FOTO: BEN RICHARDS / NAOKI TERADA*

Der Bildband DEFINING STYLE – THE BOOK OF INTERIOR DESIGN präsentiert ganz unterschiedliche Stilrichtungen aus 150 Wohnprojekten weltweit

Wenn die professionellen Designer dieser Welt ein Heim oder Eigenheim einrichten, wird es interessant: Meist kommt dann ein ganz bestimmter Stil in seiner Reinform zum Tragen – oder das Gegenteil: ein gekonnter Stilbruch, der mit Gegensätzen spielt. Werfen wir also einen Blick in rund 150 kuratierte Wohnträume aus der ganzen Welt, die dieser neue englischsprachige Bildband



COVER: PHAIDON

„Defining Style – The Book of Interior Design" aus dem Phaidon Verlag vorstellt. Dabei kristallisieren die Autoren Joan Barzilay Freund und Asad Syrkett 25 diverse Stilrichtungen heraus, ob minimal oder maximal, ob rustikal, tropisch oder maritim, zeitgenössisch oder nostalgisch, minimal oder opulent, eklektisch oder stilkonform. In einleitenden Texten zu den jeweiligen Beispielen beschreiben die beiden Autoren in diesem Lookbook für Design-Einsteiger und Aficionados typische Einrichtungsstile des letzten Jahrhunderts. Sei es in einem Wolkenkratzer in Manhattan, an der italienischen Riviera oder in tropischen Gefilden – jedes Interieur wird von einem starken gestalterischen Duktus geprägt, der seine ganz eigene Atmosphäre verbreitet. So lernen die Leser die Arbeitsweise von Einrichtern wie Studio Shamshiri, Laura Gonzalez und Vincenzo De Cotiis kennen und erhalten Infos zu stilbildenden Schlüsselelementen und Inspirationen zu Deco-Elementen und gekonnten Arrangements. Das Fazit: Auf 296 Seiten versammeln die Autoren in diesem 2025 erschienen Band ein Best-of wegweisender Interior Projekte – mit entsprechender Expertise: Joan Barzilay Freund schrieb zuvor für Elle Decor und die Chicago Tribune, Asad Syrkett arbeitete für Architectural Digest und als Brand-Stratege.

FRANZISKA HORN

„ORGANISCH MODERN" NENNT SICH DIESER WOHNLICHE ENTWURF, DEN STUDIO MACKERETH 2023 FÜR EIN APARTMENT IN LONDON KREIERTE. *FOTO: HENRY BOURNE / STUDIO MACKERETH*

BAYERISCHE HAUSBAU
DEVELOPMENT

PARKSIDE
LERCHENAUER
FELD

EINLADUNG
RAN AN DIE BAGGER

SAMSTAG,
14. MÄRZ 2026,
12-17 UHR

DAS PROJEKT HAUTNAH ERLEBEN

- ✓ Exklusive Projekteinblicke & persönliche Beratung
- ✓ Leckere Schmankerl & Getränke
- ✓ Bagger-Probesitzen & Spielzeugbagger-Spaß für Kinder
- ✓ Gespräche mit den Finanzierungsexperten der Interhyp

EVENT IN KOOPERATION MIT DEM TIEFBAU- UND SPEZIALTIEFBAUUNTERNEHMEN

KSA Konrad Schmaus

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

MÜNCHEN-FELDMOCHING

Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen

Energieeffizienzklasse A, Solar-Bewohnerstrom & PV-Dachanlagen

Steuererleichterung für Kapitalanleger mit 5 % AfA

WOHNVIELFALT AM PARK

1-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 29 m² Wfl. I € 309.900,-

2-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 47 m² Wfl. I € 447.900,-

3-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 74 m² Wfl. I € 698.900,-

4-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 95 m² Wfl. I € 874.900,-

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

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

PROVISIONSFREIER VERKAUF
T +49 89 21634155

IMMOMEDIA
IMMOBILIEN GMBH

walser..

BAYREUTH

AKTION:
ZAHLUNG
BEI BEZUG!

VOLLMÖBLIERTE APARTMENTS

für Studenten, Auszubildende, Referendare und Doktoranden

- Vollmöblierte 1-Zimmer-Apartments mit ca. 20–26 m² Wohnfläche
- Zahlung bei Bezug! 100 % Sicherheit. Kein Finanzierungsrisiko.
- Direkt an der Universität – zwischen Campus und neuer Parkanlage
- Möblierung inklusive (im Wert von über € 7.700,-)
- Baubeginn bereits erfolgt | Hohe Investitionssicherheit
- Gemeinschaft & Komfort: Kino-, Lern- & Waschraum | Mobilitätskonzept
- 360°-Vermietungsservice

Kaufpreise ab € 147.900,-

Keine Käuferprovision
Energieausweis in Arbeit, Abbildung aus Sicht des Illustrators

BERATUNG
VOR ORT
Pommernstr. /
Ecke Böhmerwaldstr.
Do. 15:30 – 17:00 Uhr
So. 11:30 – 13:30 Uhr

ECHING BEI MÜNCHEN

KAPITALANLAGE mit bester Perspektive: Zentrale Lage zwischen München & Flughafen

2- bis 5-Zimmer, Wohnflächen ca. 42 – 106 m², sehr hohe Mieterwartung, Top-Infrastruktur: S-Bahn, Schulen, Einkauf, TUM Garching, schnelle Anbindung an A9.

Kaufpreise ab € 379.000,-

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

AKTION:
ZAHLUNG
BEI BEZUG!

MÜNCHEN-MOOSACH

Reihen- / Doppelhäuser & nur 2 Maisonette-Wohnungen mit Dachterrasse im autofreien Quartier

4,5 – 6 Zimmer (ca. 111–145 m² Wfl.) & 3-Zimmer-Dachterrassenwohnungen (ca. 81 m² Wfl.) mit großzügigen Grünflächen. Architektur mit Mehrwert, tlw. mit Galerie im Dachgeschoss, direktem Zugang aus der Tiefgarage und nachhaltiger Bauweise mit Wärmepumpe.

Häuser ab € 999.900,- | Wohnungen ab € 799.900,-

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

TOP KAPITALANLAGEN UND VIELE WEITERE NEUBAU-IMMOBILIEN

im KfW-40 QNG+ Standard
mit € 150.000 zinsgünstigem Förderdarlehen.
Attraktive steuerliche Vorteile und **bis zu 10 % AfA** –
für eine überzeugende Eigenkapitalrendite.

IMMOBILIE ALS LEBENSWERT

MÜNCHEN-SCHWABING

Großzügige 3-Zimmer-Wohnung nahe Kurfürstenplatz

3 Zimmer, ca. 82 m² Wfl., ca. 85 m² Wfl./Nfl., Fernwärme, helle, lichtdurchflutete Räume, 2 zeitlose Bäder, 2-fach verglaste Fenster, Fußbodenheizung, West-Balkon und vieles mehr!

Kaufpreis € 799.000,-

zzgl. Duplex-Stellplatz € 25.000,-, zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Energieverbrauchsausweis: 157,7 kWh/(m²·a), Fernwärme, Klasse E, Baujahr 1984
Diese Möblierung wurde digital erstellt und dient der unverbindlichen Veranschaulichung.

MÜNCHEN-GLOCKENBACH

Urbaner Lifestyle! Wo Stadtleben und Rückzug perfekt verschmelzen.

3 Zimmer, ca. 95 m² Wfl., 2. OG, top Grundriss, gehobene Ausstattung, Wellness-Bad, Lift, Wintergarten und vieles mehr!

Kaufpreis € 1.150.000,-

zzgl. TG-Stellplatz € 40.000,-, zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. 19 % MwSt.
Energieverbrauchsausweis: 93 kWh/(m²·a), Erdgas, Klasse C, Baujahr 2009

walser..

Immobilie als LebensWert

Über 40 Jahre Erfahrung | Über 19.000 verkaufte Objekte

WIR VERKAUFEN AUCH IHRE GEBRAUCHTE IMMOBILIE!

MÜNCHNER IMMOBILIEN MESSE

20. – 22. März 2026 | MTC München
Freitag: 13:00 – 18:00 Uhr
Samstag & Sonntag: 10:00 – 18:00 Uhr
Taunusstraße 45, 80807 München

BESUCHEN SIE UNS!
Haus 1
Stand C1

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

REGALE SIND DIE EINFACHSTE LÖSUNG, UM EINEN RAUM ZU STRUKTURIEREN. OFFENE REGALE WIRKEN LUFTIG, VARIANTEN MIT RÜCKWAND ERLAUBEN MEHR RÜCKZUGSMÖGLICHKEIT. *FOTO: TYLKO*

PANEELE LASSEN SICH LEICHT AN DER DECKE BEFESTIGEN. HIER EINE VARIANTE AUS MIT EINEM LANDSCHAFTSBILD BEDRUCKTEM ACRYLGLAS, DAS OPTISCHE AKZENTE SETZT. *FOTO: WWW.WALL-ART.DE*

TRANSPARENTE SCHIEBETÜREN ERLAUBEN EINE LICHTDURCHLÄSSIGE STRUKTURIERUNG. *FOTO: RAUMPLUS*

CLEVER SEPARIERT

RAUMTEILER schaffen verschiedene Wohnbereiche

Raum ist kostbar, angesichts hoher Quadratmeterpreise bei Mieten und für Eigentum heute mehr denn je. Über Jahre galten offene Grundrisse mit möglichst wenig Wänden als Inbegriff zeitgemäßen Wohnens. Doch die Realität ist eine andere. Gerade Familien kennen das Dilemma: Die Vierzimmerwohnung klingt großzügig, doch zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer lassen keinen Platz mehr für ein separates Büro. Also muss im Wohnzimmer eine Arbeitsecke abgezweigt werden. Noch komplexer ist die Situation in Einraum-Apartments, in denen auf 30 Quadratmetern gechillt, gearbeitet, geschlafen, gearbeitet und manchmal sogar gekocht wird. Raumteiler sind deshalb mehr als ein dekoratives Extra, sondern kluge Werkzeuge, um verschiedene Wohnbereiche zu schaffen.

Bevor man sich für eine Lösung entscheidet, sollte eine Frage im Mittelpunkt stehen: Welchen Zweck soll der Raumtrenner erfüllen? Geht es um zusätzlichen Stauraum? Um einen richtigen Rückzugsort oder nur um eine optische Strukturierung, damit sich das Zimmer geordneter anfühlt?

Der naheliegendste Schritt besteht oft darin, Möbel neu zu denken. Ein Regal, das quer in den Raum gestellt wird, schafft sofort zwei Bereiche. Offene Modelle wirken leicht und lassen Licht durch, was ideal für kleine Flächen ist. Varianten mit Rückwand (die allerdings ansehnlich sein muss) und geschlossenen Fächern bieten mehr Stauraum und klare Abgrenzung. Auch Möbel wie Sideboards, Kommoden oder Schränke können als Trennelemente dienen und Räume gliedern. Entscheidend ist, dass ihre Rückseiten ansprechend gestaltet sind, da sie sichtbar sind.

Manchmal ist eine kreative Möblierung nicht ausreichend. Wer langfristig plant, kann mit einer festen Trennwand Wohn- und Essbereich teilen. Dabei vermitteln halbhohe Konstruktionen Offenheit, ohne auf Abgrenzung zu verzichten. Schiebetüren bieten zusätzliche Flexibilität: Sie trennen bei Bedarf Küche und Wohnraum, etwa um Kochgerüche einzudämmen, und öffnen sich wieder für großzügige Weite. Auch zwischen Schlafzimmer und Bad oder für eine abgetrennte Arbeitsecke sind sie eine elegante Option.

Eine deutlich schneller umsetzbare Lösung sind textile Raumteiler. Luftige, halbtransparente Vorhänge, die an der Decke montiert sind, können im Apartment eine Schlafecke effektvoll abgrenzen und benötigen kaum Platz. Faltenreiche Vorhänge sind allerdings nicht jedermanns Sache. Eine Alternative für einen cleaneren und moderneren Look sind textile Schiebegardinen, die an Schienen an der Decke geführt werden. Auch dekorative Paneele, die aus Holz, Metall oder Kunststoff bestehen, strukturieren Räume. Sie werden entweder am Boden befestigt oder hängen von der Decke herab. Mit Lamellen, geometrischen Mustern, bunten Farben oder mit künstlerischen Motiven bedruckt, wirken sie wohnlich und dienen als dekoratives Gestaltungselement. Eine weitere Möglichkeit sind grüne Raumteiler. Große Pflanzen, mindestens ein Meter hoch, schaffen eine natürliche Raumbarriere. Das Nonplusultra sind allerdings Vertikalbegrünungen in Form von Pflanzenwänden. Pflegeleichte Mooswände im Innenraum setzen eindrucksvolle optische Akzente und verbessern zugleich die Raumakustik, etwa in Büros oder offenen Wohnküchen, sind aber kostspielig.

Der Paravent, auch als Spanische Wand bekannt, ist die wohl älteste Variante des Raumteilers. Sein angestaubtes Image – früher diente er vor allem als Sichtschutz beim Umkleiden – hat er abgelegt, denn moderne Varianten vereinen Design und Funktionalität. Sein größter Vorteil ist die Flexibilität. Er lässt sich verschieben und auf- oder zusammenklappen, was ideal ist, um bei Bedarf die Bügelwäsche diskret verschwinden zu lassen oder Übernachtungsgästen im Wohnzimmer mehr Privatsphäre zu ermöglichen.

Grundsätzlich gilt: Je kleiner der Raum, desto filigraner sollte der Raumteiler sein. Transparente Materialien, helle Farben und offene Strukturen verhindern, dass der Raum erdrückt wird. Manchmal reicht bereits eine optische Markierung, damit der Betrachter zwei Bereiche wahrnimmt. **SUSANNE HAUCK**

„KALLAX“ VON IKEA MACHT SICH IN VIELEN EINZIMMERAPARTMENTS NÜTZLICH. *FOTO: IKEA*

PFLEGEFREIE MOOSWÄNDE SIND GRÜNE RAUMTEILER IN HIGH-END-VARIANTE. *FOTO: WILDES MOOS*

MÜNCHEN-MILBERTSHOFEN

EA: Bedarfsausweis, vorl. Werte | Bj: 2026 | Kennwert: 32,1 kWh/m²a, EEK: A | Energieträger: Fernwärme SWM.
Darstellung aus Sicht des Illustrators.

VERKAUFS-START

wallenstein

MEIN PLATZ FÜRS LEBEN

FÜR ALLE, DIE GUT WOHNEN WOLLEN

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

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

- 2 bis 4 Zimmer
- ca. 45 m² bis 100 m²

2 Zimmer	EG	ca. 55,36 m² Wfl.	662.700,– €
3 Zimmer	1. OG	ca. 80,41 m² Wfl.	935.700,– €
4 Zimmer	3. OG	ca. 100,96 m² Wfl.	1.165.700,– €

WALLENSTEIN MÜNCHEN
www.wallenstein-muenchen.de

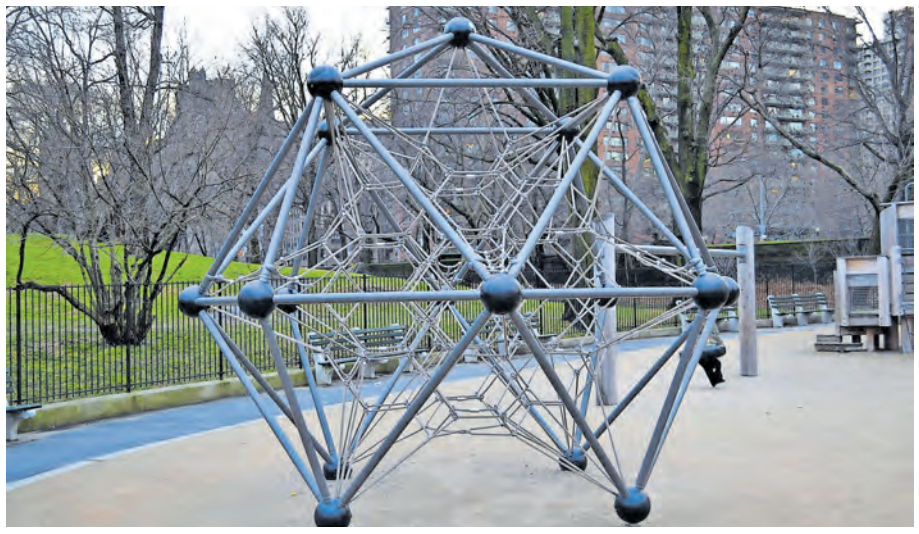
klauswohnbau

KLAUS
KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

EIN SPIELPLATZ IST NICHT GENUG

Immer mehr Eltern ziehen in die Stadt. Was ein QUARTIER FAMILIENFREUNDLICH MACHT

DIE KINDER PER FAHRRADANHÄNGER IN DIE KITA BRINGEN UND AUF DEM RÜCKWEG AM MARKT SCHNELL EINKAUFEN: DAS VERSTEHEN VIELE ELTERN ALS FAMILIENFREUNDLICH. ANDERE ELTERN SORGEN VIELLEICHT LIEBER MIT DEM SUV FÜR STAU VOR DER KITA UND DÜSEN DANN ZUM SUPERMARKT. *FOTO: PIXABAY*



EIN TRISTER SPIELPLATZ ZWISCHEN PLATTENBAUTEN GENÜGT LAUT BAUGESETZ FÜR FAMILIENFREUNDLICHKEIT. ANDERE PLANER SEHEN ES KRITISCHER UND PLANEN GRÖSSERE FREIRÄUME FÜR BEGEGNUNG UND SPIELPLÄTZE, DIE DEN NAMEN AUCH VERDIENEN. *FOTO: PIXABAY/LITALBAMNULKER*

Insbesondere junge Familien wünschen sich einen familienfreundlichen Wohnort. Dieser Aspekt wird deshalb auch bei vielen Immobilienangeboten explizit hervorgehoben. Aber was ist damit gemeint? Entsprechende Verordnungen oder Bauvorgaben gibt es dazu nicht, allenfalls Leitlinien. Baugesetze geben, wenn es um Neuplanung und Neustrukturierung eines Quartiers geht, lediglich Spielplätze vor. Und die sind dann durch die Landesbauordnungen weitgehend festgelegt. Noch bis in die 1990er-Jahre ergriffen junge Familien deshalb die Flucht aufs Land, zumindest solange es nur ein einziges Familienmodell mit der Frau am Herd gab. Heute sind die Lebensentwürfe viel differenzierter und die Familienfreundlichkeit wird überall gefordert, wobei es am schwierigsten ist, die Voraussetzungen in den Städten zu schaffen.

Infrastruktur, Verkehrssicherheit, soziale Nähe

Mit zwei großen Themenbereichen müssen sich Planer und Architekten zunächst grundlegend auseinandersetzen: Vereinbarkeit von Beruf und Familie sowie Organisation des Alltags. Letzteres betrifft vor allem die Aufenthaltsqualität und Infrastruktur im Quartier, also grob gefasst Kinderbetreuung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangebote, Freiräume und öffentliche Verkehrsmittel. Dies alles unter der Prämisse der Sicherheit, vor allem in Bezug auf den Straßenverkehr. Schwieriger wird es bei der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, denn dabei geht es im Grunde um das angestrebte Modell „Stadt der kurzen Wege“. Städte und Kommunen, deren Strukturen über Jahrzehnte und Jahrhunderte gewachsen sind, lassen sich nur mühsam auf die Bedürfnisse der heutigen Bewohner hinbiegen. Diese Umgestaltungsprozesse können viele Jahre bis Jahrzehnte in Anspruch nehmen.

Soweit die organisatorischen Aspekte. Ein Mensch ist aber ein soziales Wesen, bedarf also eines sozialen Zusammenhalts im Quartier, vor allem zwischenmenschlicher Kontakte, Freundschaften, Möglichkeiten, sich persönlich weiterzuentwickeln und zur Teilhabe et cetera. Es sind also Orte der Begegnung und des Austausches nötig wie etwa Cafés, kleine Läden, Freiräume für Aktivitäten und Eigeninitiativen. Hier müssen auch im Sinne der Inklusion alle Altersstufen berücksichtigt werden.

Ein Quartier ist niemals fertig

Die Faktoren, die ein familienfreundliches Quartier ausmachen, sind genauso unüberschaubar wie die Zusammensetzung von deren Bewohnern. Diese bereits bei der Planung einzubeziehen, ist denn auch die Methode mit den größten Chancen, die richtigen Voraussetzungen zu schaffen, damit ein unbeschwertes und harmonisches Familienleben im jeweiligen Quartier möglich ist. Viele Faktoren bedingen sich gegenseitig, sodass eine zielsichere Steuerung der Entwicklungen im Quartier im Voraus nur bedingt möglich ist. Und da es überall auch eine Bewohnerfluktuation gibt, muss laufend nachtariert und müssen Lösungen für neu entstehende Bedürfnisse gefunden werden. Ein Quartier, eine Kommune, eine Stadt sind daher niemals als fertig zu betrachten, schon gar nicht, wenn es um Familienfreundlichkeit geht.

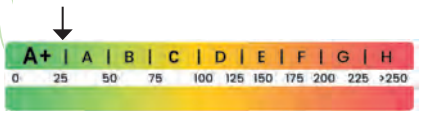
REINHARD PALMER

RUHIG WOHNEN.
SCHNELL IN DER STADT.

Whg.	1	63,58 m²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	474.990,- €
Whg.	2	67,67 m²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	504.990,- €
Whg.	3	95,43 m²	4 Zimmer + großer Balkon	714.990,- €
Whg.	4	87,32 m²	3 - 4 Zimmer + großer Balkon	649.990,- €
Whg.	5	89,82 m²	4 Zimmer + großer Balkon	669.990,- €
Whg.	6	89,82 m²	4 Zimmer + großer Balkon	669.990,- €
Whg.	7	89,82 m²	4 Zimmer + großer Balkon + Garten	699.990,- €
Whg.	8	63,58 m²	1 - 2 Zimmer + Terrasse + Garten	474.990,- €

Provisionsfrei

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



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

IN ENG BEBAUTEN INNENSTÄDTEN IST VIELLEICHT EINE TEMPORÄRE SPERRUNG DES AUTOVERKEHRS NÖTIG, DAMIT EIN FAMILIENSPAZIERGANG MÖGLICH IST. *FOTO: PIXABAY/ICSILVIU*

60 JAHRE BAYWOBAU – ODER: WENN AUS MUT LEIDENSCHAFT WIRD.

Was klein begann, ist heute ein Grund zum Feiern: sechs Jahrzehnte prägender Bauträgertätigkeit mit über 360 realisierten Wohnbauprojekten und mehr als 22.000 geschaffenen Wohneinheiten. Eine echte Erfolgsstory, die von Mut, Engagement und Weitblick erzählt. „Dass wir heute dieses besondere Jubiläum feiern dürfen, verdanken wir vor allem dem Vertrauen unserer Kunden und Partner“, erklärt Alexander Hofmann, Vorstand und Geschäftsführer der Baywobau Unternehmen. „Dieses Vertrauen treibt uns an, jeden Tag aufs Neue unser Bestes zu geben.“

Alexander Hofmann – Vorstand | Geschäftsführer der Baywobau-Unternehmen

Von Anfängen und Meilensteinen

Die Erfolgsgeschichte der Baywobau beginnt 1966 in München und Augsburg. In den folgenden Jahren entwickelte sich das Unternehmen stetig weiter. 1991 folgte die Gründung der Baywobau Dresden und der Baywobau Leipzig. 1994 wurde die Baywobau Berlin gegründet. Aus diesen und weiteren strategischen Schritten sowie Unternehmensgründungen heraus entstand schließlich die heutige Unternehmensgruppe.
Was die Baywobau dabei seit jeher auszeichnet, ist die Kombination aus Tradition und Innovation. Beständigkeit und Fortschritt gehen bei ihr Hand in Hand. Das zeigt sich in den beiden jüngsten Projekten des Bauträgers, FLOW und hOme.

FLOW in Landshut-West (Abbildung aus Sicht des Illustrators)

Zukunft bauen in Landshut-West

Mit FLOW entstehen hier aktuell unweit der Altstadt 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen, eingebettet in großzügige Grünanlagen direkt am sanft plätschernden Klötzlmühlbach. Hochwertige Ausstattung, ideal gelegene Freibereiche – zum Teil direkt am Wasser – und ein umweltfreundliches Energiekonzept schaffen ein lebenswertes Zuhause für Eigennutzer sowie eine willkommene Gelegenheit für Kapitalanleger. Besonders anlegergerecht zeigen sich dabei die vielfach kompakteren Einheiten ab knapp 40 m² Wohnfläche, die neben einem geringeren Eigenkapital- und Finanzierungsbedarf mit Zukunftsstärke und hoher Mietnachfrage überzeugen.
Das neue Wohnquartier wird in Zusammenarbeit mit der Firma Scheidl realisiert – ebenfalls ein echtes Traditionsunternehmen, mit dem die Baywobau schon in der Vergangenheit erfolgreich zusammenarbeitete. Der Verkauf der Wohnungen hat bereits begonnen.

Wohnen mit Gütesiegel in Oberschleißheim

Parallel befindet sich gerade nördlich von München das Projekt „hOme“ im Bau. Der Rohbau ist bereits abgeschlossen. Nach den strengen Anforderungen des Effizienzhaus-40-Standards mit QNG-PLUS-Zertifizierung geplant und ausgeführt, zeigen die 2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen nach ihrer Fertigstellung mit Solargründächern und private Balkon-Photovoltaik, wie nachhaltiges Bauen funktioniert und sich klimaschonendes Wohnen qualitätsstark umsetzen lässt.

Weitere Informationen zu den aktuellen Neubauprojekten sowie zum Unternehmen finden Sie unter www.baywobau.de.

hOme in Oberschleißheim (Abbildung aus Sicht des Illustrators)

MAGISCHER MONDGARTEN

Eine reich bebilderte Anleitung zum 24-STUNDEN-GARTEN

Wer im Berufsleben steckt, sieht seinen Garten meist nur am Wochenende. Die Terrasse ist nach Feierabend noch nutzbar, aber der Garten versinkt bald im Nachtdunkel. Wer ökologisch denkt, leuchtet ihn auch nicht hell aus, gibt Nachtfaltern, Glühwürmchen und sonstiger Fauna eine Chance. So auch Lena Landefeld, diplomierte Permakultur-Designerin und Obstbaumwartin (mithummelnbummeln.de). Ihr Buch „Der Nachtgarten" lässt Gärten neu denken. Landefeld fordert darin auf, in die Magie der Nacht einzutauchen, um die bei Dunkelheit geschärften Sinne zu betören. Die Permakultur-Idee lässt sich behutsam mit weißen Blüten, silbrigen Blättern oder goldgelben Gräsern des Zier- und Nutzgartens für die Nacht erweitern. Duftende Blüher und Kräuter bieten olfaktorische Genüsse, während plätscherndes Wasser den Gesang der Amseln, Frösche, Kröten und Grillen begleitet. Ein Naturgarten schläft auch nach Sonnenuntergang nicht, wird so zur Bühne für den Zauber der Nacht. Schon die Lektüre fasziniert.

Der Nachtgarten, von Lena Landefeld beim Ulmer-Verlag (ulmer.de), ISBN 978-3-8186-2730-0, 20 Euro

REINHARD PALMER

BUCHCOVER: VERLAG EUGEN ULMER

VERFÜHRERISCHE ABWECHSLUNG

GARTENSYMPHONIEN mit harmonierenden Farbakkorden

Man kann einen Garten unter verschiedenen Aspekten gestalten. Die britische Gartenjournalistin und Redakteurin der Zeitschrift Gardens Illustrated Lucy Bellamy setzte für ihr neues Buch „Grün in allen Farben" im Grunde die Brille einer Malerin auf, um „mit verschiedenen Lagen aus Textur und Farbe" insektenfreundliche Gartenparadiese mit naturnahen Pflanzensorten zu entwerfen. Komponiert werden also Wuchsarten sowie vor allem Pflanzen- und Blütenfarben, wobei Bellamy zur praktischen Anwendung eine Reihe von harmonierenden Akkorden zusammengestellt hat, die jeweils eine besondere Atmosphäre erzeugen. Sowohl für den Garten als auch für die Kübelpflanzen der Terrasse und für den Vorgarten. Eine Pflanzenhitliste (Top 40) in Sachen Farbe lädt zu eigenen Kompositionen ein. Alles heikel, was die Abbildungen betrifft. Aber wenn jemand etwas von der Farbechtheit versteht, dann der vielfach preisgekrönte britische Gartenfotograf Jason Ingram. So entstand ein Prachtband, der zum Nachahmen verführt.

Grün in allen Farben, von Lucy Bellamy beim Ulmer Verlag (ulmer.de), ISBN 978-3-8186-2714-0, 28 Euro

REINHARD PALMER

BUCHCOVER: VERLAG EUGEN ULMER

KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK

JETZT 3. BAUABSCHNITT

GRÜNER WOHNEN KIRCHHEIM

NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER

• Direkt am Areal der ehemaligen Landesgartenschau • 1-5 Zimmer z. T. mit Gärten, Terrassen, Loggien oder Dachterrassen • Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss • S-Bahnanschluss

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

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

1-Zi.-Whg.	EG	36,53 m² Wfl.	€ 343.900,-
1-Zi. + 22 m² Hobbyraum		56,01 m² Wfl.	€ 571.200,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	51,33 m² Wfl.	€ 480.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	77,47 m² Wfl.	€ 706.000,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m² Wfl.	€ 866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m² Wfl.	€ 1.145.000,-

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

INFORMATION
089-65128544

Oberbayerische Heimstätte
Deutsches Heim

JETZT SPAREN UND FRÜHLINGS-SPECIAL SICHERN!

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

HOFSTATT GÄRTEN
ASCHHEIM

EG, 3-Zimmer Wohnung, ca. 77,85 m² Wfl.
~~709.000,– €~~ **694.000,– €***

linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

EG, 3,5-Zimmer Wohnung, ca.71,60 m² Wfl.
~~709.000,– €~~ **691.500,– €***

PURE PASING

EG, 2-Zimmer Wohnung, ca. 50,20 m² Wfl.
~~489.000,– €~~ **479.000,– €***

joseph
DAS WOHNQUARTIER, DAS VERBINDET.
BAYREUTH

1.OG, 2-Zimmer Wohnung, ca.48,90 m² Wfl.
~~231.000,– €~~ **221.000,– €***

LAVIE
GRÜN. ERLEBEN. WOHNQUARTIER LERCHENAU.
MÜNCHEN-FELDMOCHING

KfW-55-Förderung
ab 1% eff. Jahreszins*
*bei 10 Jahren Laufzeit

EG, 2-Zimmer Wohnung, ca. 45,88 m² Wfl.
~~439.000,– €~~ **429.000,– €****

AM SCHÄFERANGER
OBERSCHLEISSHEIM

KfW-55-Förderung
ab 1% eff. Jahreszins*
für 2. Bauabschnitt möglich
*bei 10 Jahren Laufzeit

1. OG, 4-Zimmer Wohnung, ca. 86,90 m² Wfl.
~~719.000,– €~~ **699.000,– €****

089 710 409 108
verkauf@conceptbau.de

CONCEPT BAU
SEIT 1982

* Aktion gilt für die ersten 5 Reservierungen in diesem Projekt bis 30.04.2026. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.
** plus KFW-Förderung von 100.000 € ab 1 %

WAS SICH FÜR IMMOBILIENEIGENTÜMER UND VERMIETER 2026 ÄNDERT

NEUE VORGABEN bei Miete, Energie und Förderung prägen das kommende Regulierungsjahr

2026 bringt ein Bündel regulatorischer Eingriffe, die Wohn- und Gewerbeimmobilien unmittelbar tangieren. Im Wesentlichen wurden Mietrecht, Energieanforderungen und Förderprogramme neu justiert.

1. Mietpreisbremse

Diese Regelung wurde bis Ende 2029 verlängert, Gebietskulissen werden jedoch teils angepasst. Neuvermietungen dürfen weiterhin maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

2. Indexmiete und möbliertes Wohnen

Der noch in diesem Jahr vorgesehene Rechtsrahmen sieht eine Begrenzung von Indexmieten vor, um inflationsgetriebene Sprünge zu dämpfen. Auch Klauseln zu Kurzzeitverträgen und möbliertem Wohnen sollen eine Nachschärfung erfahren.

3. Sozialer Wohnungsbau

Zum Jahresbeginn steigen im öffentlich geförderten Bestand die Mietobergrenzen sowie Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen. Eigentümer können hierfür Mieten im zulässigen Rahmen anpassen, müssen aber höhere Pauschalen fristgerecht schriftlich ankündigen.

4. Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG)

Das geplante GMG ersetzt das GEG. Die Pflicht zu 65 Prozent erneuerbaren Energien bei neuen Heizungen entfällt, Öl- und Gasheizungen sind wieder zulässig. Ab 2029 ist jedoch die Beimischung von Grün-Gas oder -Öl vorgeschrieben. Die BEG-Förderung bleibt mindestens bis 2029 erhalten.

5. CO_2-Preis und Messpflichten

Im Rahmen des Brennstoffemissionshandelsgesetzes erhöht sich der CO_2-Preis auf 55 bis 65 Euro je Tonne. Das Stufenmodell zur Kostenverteilung bleibt maßgeblich. Zudem müssen Heiz- und Warmwasserzähler bis Ende 2026 fernablesbar sein.

6. Förderlandschaft

Die Förderung klimafreundlicher Heizungen wird fortgeführt, jedoch budgetär enger gefasst. Auch steuerliche Vorteile für kleinere Photovoltaikanlagen bleiben bestehen. Programme zur Wohneigentumsbildung, etwa „Jung kauft Alt“ und „Wohneigentum für Familien“ werden neu aufgenommen beziehungsweise fortgesetzt.

KELLY KELCH

ALLJÄHRLICH WERDEN NEUE GESETZE UND VORGABEN IM BAUEN AUF DEN WEG GEBRACHT. AUCH 2026 MÜSSEN SICH EIGENTÜMER UND VERMIETER AUF ZAHLREICHE ÄNDERUNGEN EINSTELLEN. FOTO: FOTOLIA

MAX-KRAUS QUARTIER

ZUHAUSE IN ERDING

KURZFRISTIG BEZUGSFERTIGE EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT 2-4 ZIMMERN

BEISPIELWOHNUNGEN

2-ZIMMER 52,02 M² 419.000 €
3-ZIMMER 74,73 M² 605.000 €
4-ZIMMER 92,54 M² 755.000 €

PROVISIONSFREI

EIN PROJEKT DER: Firmengruppe Schrobenhauser Bauträger | Immobilien

EXKLUSIV-VERTRIEB: BEST PLACE® Zuhause sein in bester Lage.

FLEMMER IMMOBILIEN

„Unsere Kunden sagen, wir haben ein feines Gespür. Wir sagen: Wir hören einfach gut zu."

Felix Flemmer

LANDSBERG AM LECH

WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

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

MÜNCHEN-BMW-VIERTEL

HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

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

ERDING

KAPITALANLAGE MIT EINZIGARTIGEM STEUERVORTEIL

> Oberbayernweit einmalige Sonderabschreibungen
> Wirtschaftsstarker Standort am Flughafen
> Absolut zentrale Lage direkt in der Innenstadt

BESUCHEN SIE UNS!
20. - 22. MÄRZ 2026
MTC MÜNCHEN
STAND B2

MIM MÜNCHNER IMMOBILIEN MESSE

GERMERING

INVESTMENT IM HERZEN VON GERMERING

> Starke Infrastruktur mit stabiler Nachfrage
> Nur 1 Minute zur S-Bahn sowie zu Nahversorgung und Ärzten
> Begrünte Fassaden und gemeinschaftliche Dachterrassen

MÜNCHEN-OBERMENZING

ZUM WOHLFÜHLEN GEPLANT

> 7 exklusive Eigentumswohnungen im Grünen
> XXL-Penthouse mit Kamin, großzügige Gartenwohnungen
> Hochwertige Ausstattung, moderne Ziegelbauweise, Luft-Wärmepumpe u.v.m.

MÜNCHEN-HARLACHING

URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

> Nur noch zwei sofort beziehbare Neubauwohnungen in bevorzugter Lage
> Schnell in der City, nah am Perlacher Forst
> Klare Architektursprache und stilvolle Ausstattung

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

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

IM SINNE ALLER INTERESSEN

DIE ERSTE EIGENTÜMERVERSAMMLUNG bei einem Neubau ist der Moment, in dem aus einzelnen Käufern eine Gemeinschaft mit Rechten und Pflichten wird

Ein zentraler Punkt bei der ersten Eigentümerversammlung ist die ordentliche Übernahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger. Genauso wichtig ist der finanzielle Start. Es geht darum, ein realistisches Hausgeld festzulegen, eine solide Instandhaltungsrücklage aufzubauen und von Anfang an für Transparenz bei den Kosten zu sorgen. In Neubauten zeigen sich manche Mängel erst nach dem Einzug, etwa Probleme mit Feuchtigkeit oder technischen Anlagen. Diese Punkte sollten erfasst werden, um etwaige Gewährleistungsansprüche rechtzeitig zu sichern.

Normalerweise kommen die Eigentümer einmal im Jahr zusammen. Die Einladung dafür muss spätestens drei Wochen im Voraus erfolgen. Anhand der mitgeschickten Tagesordnung lässt sich meist schon ablesen, ob größere Entscheidungen mit finanziellen Folgen anstehen oder ob es eher um formale Routinepunkte geht. Ein Hinweis aus der Praxis: Auch der eher unscheinbar wirkende Tagesordnungspunkt „Verschiedenes" kann Überraschungen bereithalten. Mitunter kommen dort Themen mit Gesprächsbedarf auf den Tisch. Ansonsten berichtet die Hausverwaltung typischerweise über das vergangene Jahr, die Eigentümer stimmen über die Jahresabrechnung ab und beschließen den Wirtschaftsplan für das kommende Jahr. Außerdem geht es häufig um anstehende Instandhaltungen oder Modernisierungen. In regelmäßigen Abständen werden auch die Hausverwaltung und der Verwaltungsbeirat gewählt.

Eigentümer dürfen eigene Themen auf die Tagesordnung setzen lassen. Dies muss jedoch rechtzeitig geschehen. Wer erst nach Versand der Einladung merkt, dass er noch einen Antrag stellen möchte, muss in der Regel bis zur nächsten Versammlung warten. Grundsätzlich ist es empfehlenswert, persönlich teilzunehmen, auch wenn man vermietet hat und nicht selbst im Haus wohnt. Vor Ort bekommt man ein besseres Gefühl dafür, wie Diskussionen verlaufen und wie die Stimmung in der Gemeinschaft ist. Im Protokoll findet sich später meist nur eine knappe Zusammenfassung.

SUSANNE HAUCK

DIE GENEHMIGUNG DER JAHRESABRECHNUNG IST EIN WICHTIGER TEIL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG.
FOTO: ADOBE STOCK

EINFACH BAUEN MIT DEM GEBÄUDETYP E

Das erste von 19 PILOTPROJEKTEN wurde in Ingolstadt fertiggestellt

Mit dem Gebäudetyp E erprobt Bayern einen neuen Pragmatismus im Wohnungsbau. „E" steht für einfach, aber auch experimentell – und für die systematische Reduktion überzogener Baustandards zugunsten wirtschaftlicher, zugleich qualitätsvoller Lösungen. In Ingolstadt ist nun das erste von 19 Pilotvorhaben abgeschlossen. Im Auftrag der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt entstand ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus, das nahezu ohne klassische Heiztechnik auskommt.

Kreislauffähige Materialwirtschaft

Kern des Konzepts ist hierbei die bauliche Hülle. Während massive Außenwände aus holzfasergefüllten Wärmedämmziegeln die thermische Steuerung regeln, sorgt ein durchdachtes Wärme- und Belüftungskonzept in Verbindung mit einem kompakten Baukörper für stabile Raumtemperaturen zwischen 22 und 26 Grad. Nur an sehr kalten Tagen aktiviert sich eine dünne elektrische Flächenheizung im Boden, das sogenannte Heizpapier. Die Planung setzt konsequent auf sortenreine, rückbaubare Baustoffe und verzichtet auf Verbundmaterialien. Zudem wurde auf vollständig recyclingfähige Komponenten gesetzt, die den ökologischen Fußabdruck reduzieren und den späteren Rückbau erleichtern. Um die Baukonstruktion möglichst einfach und die Kosten niedrig zu halten, verzichteten die Architekten von nbundm (neuburger, bohnert und müller) auf Keller und Tiefgarage.

Insgesamt entstanden 15 barrierefreie Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen mit Balkon oder Terrasse. Die Bauwerkskosten liegen bei 2.950 Euro pro Quadratmeter – rund 15 Prozent unter konventionellen Vergleichsbauten. Dank Förderung durch den Freistaat Bayern sind Kaltmieten pro Quadratmeter ab 6,60 Euro möglich, gesichert über 55 Jahre. Das Pilotprojekt liefert damit belastbare Erkenntnisse, wie sich bauliche Vereinfachung, Ressourceneffizienz und langfristige Mietpreisbindung in einem tragfähigen Modell zusammenführen lassen.

KELLY KELCH

DAS GEBÄUDE WURDE AUS WÄRMEDÄMMZIEGELN MIT STAHLBETONDECKEN UND FLACHDACH ERRICHTET. EIN KLUGES WÄRME- UND BELÜFTUNGSKONZEPT MACHT EINE HEIZUNG NAHEZU OBSOLET.
FOTO: BAYERISCHE INGENIEURKAMMER-BAU

NEUBAU IN ERSTER ISARREIHE
DEUTSCHES MUSEUM VIS À VIS

ZEPPELINSTRASSE 49-51
MÜNCHEN AU-HAIDHAUSEN

BERATUNG & VERKAUF
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

monvest

LEGAT
LIVING

EIGENTUMSWOHNUNGEN IN DEN BESTEN LAGEN MÜNCHENS

STATEMENTS IN STEIN

5 % Sonder-AfA

Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer
Rohbaufertigstellung

In Kürze bezugsfertig

Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2 bis 5 Zimmer
In finaler Bauphase

EXPOSÉ UND VERFÜGBARE EINHEITEN AUF ANFRAGE

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

Herzogpark

THOMAS-MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3 + 5 · 2 bis 7 Zimmer
Baubeginn erfolgt

Haidhausen

JOHANNISPLATZ

Johannisplatz 16 · 1 bis 5 Zimmer
Rohbaufertigstellung

REFORM DES BAYERISCHEN DENKMALSCHUTZGESETZES

WELCHE NEUERUNGEN GIBT ES und welche Auflagen müssen fürderhin erfüllt werden?

In Bayern gibt es über 100.000 Baudenkmäler – und jedes Jahr kommen neue hinzu. Für Eigentümer historischer Gebäude gelten zahlreiche Vorschriften für Umbauten und Renovierungen. Jüngst wurden jedoch mehrere Reformen auf den Weg gebracht, die Erleichterungen bringen. Der erste Meilenstein war die Reform von 2023, da sie den Weg für erneuerbare Energien öffnete. Solaranlagen und Geothermie sind bei Denkmälern nun deutlich leichter genehmigungsfähig. Damit wollte der Gesetzgeber auf die Herausforderungen des Klimawandels reagieren und die Zukunftsfähigkeit historischer Gebäude stärken.

Die neue Novelle, die am 1. Januar 2026 in Kraft getreten ist, stellt einen weiteren Schritt zur Modernisierung dar. Sie betreibt den Abbau überflüssiger Bürokratie. Unter dem Leitgedanken „Mehr Vertrauen, weniger Vorschriften, schnellere Verfahren" wurden Genehmigungspflichten reduziert und Abläufe beschleunigt. Bislang war jede Veränderung an einem Baudenkmal genehmigungspflichtig und jeder Einzelfall wurde gesondert geprüft. Nun können viele Maßnahmen erlaubnisfrei durchgeführt werden, sofern sie im Einklang mit dem neu eingeführten Denkmalpflegewerk stehen. Dabei handelt es sich um einen Katalog zulässiger Maßnahmen, an den sich Eigentümer halten können.

DIE SCHÖNE JUGENDSTILVILLA IN WEIGENDORF IN DER OBERPFALZ WURDE 2025 IN DIE BAYERISCHE DENKMALSCHUTZLISTE AUFGENOMMEN. FÜR IHRE EIGENTÜMER SIND INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN NUN DEUTLICH EINFACHER ABZUWICKELN. *FOTO: SCHLIER*

Besonders dann, wenn nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebäudes erhaltenswert ist, sind Maßnahmen im Inneren deutlich einfacher möglich. So kann beispielsweise ein neues Bad oder eine neue Küche genehmigungsfrei eingebaut werden. Ebenso sind ein Glasfaseranschluss, eine E-Ladesäule für das Auto, Markisen oder Überdachungen ohne gesonderte Genehmigung leichter realisierbar.

Darüber hinaus können Denkmaleigentümer mit den zuständigen Behörden vereinbaren, dass regelmäßig notwendige Instandsetzungsmaßnahmen – etwa Farbanstriche oder Spenglerarbeiten – innerhalb eines Zeitraums von bis zu zehn Jahren ohne jeweils neues Einzelverfahren durchgeführt werden dürfen. Auch die Zusammenarbeit mit den Behörden ist verschlankt worden: Anträge und Unterlagen können digital eingereicht werden, damit entfällt in vielen Fällen die bisher erforderliche papiergebundene Unterschrift.

SUSANNE HAUCK

DIE UNAUFFÄLLIGE VARIANTE

Für mehr Ästhetik und im Denkmalschutz: **SOLARDACHZIEGEL KÖNNEN EINE ALTERNATIVE** zu den **ÜBLICHEN PV-ANLAGEN SEIN**

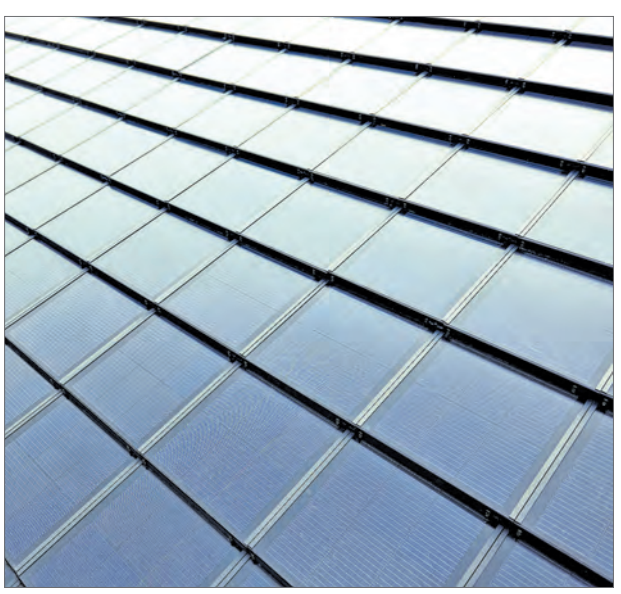
Selbstverständlich gibt es mittlerweile Solarpaneele fürs Dach, die optisch ansprechender sind als noch vor wenigen Jahren. Dennoch bleibt ihr Antlitz von riesigen Platten, mit denen man vielleicht nicht unbedingt sein Haus oder Gebäude krönen möchte. Darüber hinaus kann es im Bereich des Denkmalschutzes nach wie vor zu Diskussionen beim Einsatz der üblichen Paneele kommen, auch wenn die Behörden in Sachen erneuerbarer Energien inzwischen großzügiger entscheiden. Solardachziegel sind dann vielleicht die alle froh machende Alternative, die das Auge schont und die Sonnenkraft auch auf historische Gebäude bringt.

Ihre Funktionsweise ist ähnlich wie sonst: Die zusammengeschalteten Solarzellen in den Ziegeln verwandeln das Sonnenlicht in Energie, die dann im Wechselrichter zu nutzbarem Strom wird. Im Detail unterscheidet man jene mit eingelassenen Panels und Ausführungen, bei den die Kollektoren die ganze Fläche der einzelnen Ziegel einnehmen. Der Clou liegt aber immer im unauffälligen Aussehen der Ziegel, die es sogar als Biberschwanz-Variante gibt, und die ansonsten aus Keramik, Kunststoff oder Schiefer gefertigt werden.

Die Farbpalette mag zwar noch nicht ganz so groß sein wie bei der klassischen Dacheindeckung – Schwarz-, Grau- oder Terrakotta-Töne stehen aber auf jeden Fall zur Verfügung. Aufgrund der kleineren Ausmaße sind die Ziegel besonders für kleinere Dächer oder welche mit ausgefallenen Formen geeignet. Allerdings haben sie auch einige Nachteile: Die etwas höheren Anschaffungskosten, der Montageaufwand und die im Vergleich möglicherweise geringere Leistung sind Punkte, die bedacht werden sollten. Ebenso wie für Solarpanels kann aber auch für Solardachziegel eine Förderung beantragt werden. Aktuell etwa der „Kredit 270" bei der KfW-Bank oder ein BAFA-Investitionszuschuss zur Förderung effizienter Gebäude.

KAI-UWE DIGEL

DIE MONTAGE VON SOLARDACHZIEGELN IST WEGEN IHRER HÖHEREN ANZAHL ETWAS AUFWENDIGER ALS BEI DEN ÜBLICHEN PANELS, BIRGT ABER WIEDERUM VORTEILE BEI DER AUSSTATTUNG SPEZIELL GEFORMTER DÄCHER UND IM DENKMALSCHUTZ. *FOTO: MEYER-BURGER*



IN DER FLÄCHE EINE CLEANE, UNAUFFÄLLIGE OPTIK AUF DEM DACH. *FOTO: MEYER-BURGER*

MR. LODGE

IHRE IMMOBILIE VERDIENT DEN BESTEN PREIS

WIR BERATEN SIE GERNE PERSÖNLICH

Jacqueline Sauren
Leitung Immobilienverkauf
jacqueline.sauren@mrlodge.de
+49 89 340 823-542

Norbert Verbücheln
Geschäftsführer
norbert.verbücheln@mrlodge.de
+49 89 340 823-16

Lisa Hessner
Bereichsleitung Vermietung
lisa.hessner@mrlodge.de
+49 89 340 823-45

Als Eigentümer profitieren Sie von einer fundierten und aktuellen Einschätzung des Marktwerts Ihrer Immobilie. Unsere Experten bewerten professionell, objektiv und kostenfrei – vor Ort und/ oder digital.

Analyse anhand aktueller Markt- und Vergleichsdaten | Individuelle Beratung und persönliche Begleitung | Bewertung durch erfahrene Immobilienexperten | Unverbindlich und zu 100% kostenfrei

VERMIETUNG

Erhalten Sie eine Orientierungshilfe zur Festsetzung des Mietpreises.

www.mrlodge.de/infos-fuer-vermieter/mietpreisermittlung

VERKAUF

Erfahren Sie noch heute, was Ihre Immobilie wert ist.

www.mrlodge.de/immobilienmakler/muenchen/immobilienpreisrechner

Mr. Lodge GmbH
Barer Str. 32 | 80333 München | Tel. +49 89 340 823-0 | info@mrlodge.de
Ulrich-Stöckl-Str. 11 | 83700 Rottach-Egern | Tel. +49 8022 98 131-0 | tegernsee@mrlodge.de

Weitere Informationen
finden Sie auf unserer Webseite
www.mrlodge.de

SANIERUNGSSTAU IM SCHULBAU

Milliardenbedarf, neue Modelle, Gebäudetyp E: BAYERN SUCHT TEMPO IM BILDUNGSBAU

Deutschlands Schulen ächzen unter einem gewaltigen Investitionsrückstand. Nach Berechnungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) summiert sich der Sanierungsstau bundesweit aktuell auf rund 55 Milliarden Euro. Doch trotz zunehmend schlechten baulichen Zustands verzeichnen die Schulen zugleich steigende Schülerzahlen. Die Kultusministerkonferenz prognostiziert bis 2035 ein Plus von etwa 758.000 Lernenden auf insgesamt 11,8 Millionen. Hinzu kommt ab August 2026 der Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung in Grundschulen – ein zusätzlicher Flächen- und Qualitätsdruck, der gerade prosperierende Regionen trifft.

UM SCHULEN AN DIE HEUTIGEN BAULICHEN ANFORDERUNGEN ANZUPASSEN, GEHÖREN VOR ALLEM ÖKOLOGISCHE MATERIALIEN WIE HOLZ DAZU. *FOTO: PLOMP FÜR HENNING LARSEN ARCHITECTS*

Bayerns Hebel: Gebäudetyp E und neue Spielräume

Formell liegt die Bildungshoheit bei den Ländern, doch für Gebäude und Unterhalt sind meist Kommunen zuständig. Deren Haushaltskassen sind bereits überstrapaziert, denn wie auch im wirtschaftlich starken Bayern kämpfen die meisten Städte und Gemeinden mit knappen Geldressourcen, fehlendem Fachpersonal und komplexen Vergabeverfahren. Hoffnung weckt das im März 2025 beschlossene Sondervermögen des Bundes über 500 Milliarden Euro für Infrastruktur und Klimaneutralität. Davon sind 100 Milliarden Euro für Länder und Kommunen vorgesehen. Welcher Investitionsanteil tatsächlich in Schulen fließt, ist allerdings offen.

DAS ARCHITEKTURBÜRO LE PENHUEL & ASSOCIÉS VERWENDETE FÜR DEN BAU DER SCHULE EINE PALETTE VON BIOMATERIALIEN, DARUNTER HOLZ, LOKALEN KALKSTEIN UND LEHMZIEGEL. *FOTO: VLADIMIR DE MOLLERAT DU JEU*

Bis zur Klärung setzt Bayern auf strukturelle Beschleunigung. Mit dem sogenannten Gebäudetyp E treibt der Freistaat ein modulares, standardisiertes Baukonzept voran. Möglich wurde dies durch eine Anpassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, die seit Sommer 2023 eine Änderung der Bayerischen Bauordnung mit regelmäßigen Abweichungen der Normen erlaubt. Dass sich damit Planungsaufwand, Materialeinsatz und Bauzeit reduzieren, beweisen bereits Pilotprojekte in Mittelfranken und Oberbayern. Jener Ansatz reagiert auch auf bauliche Altlasten.

Viele Schulgebäude der 1950er- bis 1970er-Jahre sind energetisch problematisch, teils schadstoffbelastet und kaum barrierefrei. Oberflächliche Modernisierungen greifen hier zu kurz. Erforderlich wären Eingriffe in die Substanz, inklusive technischer Erneuerung und Flächenanpassung. Der bisherige Planungswert von zwei Quadratmetern pro Schüler gilt angesichts ganztägiger Nutzung und differenzierter Lernformen als überholt.

Finanzierung und Management: Lernen von Köln

Neben technischen Innovationen rückt ebenso die Bauorganisation in den Fokus. Ein Beispiel liefert Köln. Dort steuert ein Multiprojektmanagement von Drees & Sommer insgesamt 22 Schulbauvorhaben. Statt jedes Projekt isoliert auszuschreiben, werden Planung, Terminierung und Ressourcen koordiniert. Digitale Methoden wie Building Information Modeling vernetzen alle Beteiligten in einem gemeinsamen Datenmodell, Kollisionen werden früh erkannt, Prozesse synchronisiert. So konnten sieben Maßnahmen bis 2023 termingerecht abgeschlossen werden.

MODERNE SCHULEN LEBEN VON RÄUMLICHKEITEN, DIE BILDUNG UND KOMMUNIKATION GLEICHERMASSEN BEINHALTEN WIE ETWA EINE BIBLIOTHEK. *FOTO: DRAHOMIR HUGO / UNSPLASH*

Für Bayern ist dieser systemische Blick überaus relevant, etwa für ein strategisches Liegenschaftsmanagement, das Bestände landesweit priorisiert. Damit ließen sich Synergien bündeln und Fördermittel gezielter lenken. Denn die Kosten sind erheblich: Für die Sanierung pro Schulplatz kalkulieren Kommunen derzeit bis zu 77.000 Euro. Eine neue Grundschule liegt demnach im Schnitt bei rund 30 Millionen Euro Gesamtinvestition – Tendenz steigend.

Angesichts dieser Dimensionen gewinnen eine systematische Prozessoptimierung und alternative Finanzierungsmodelle an Bedeutung. Dazu gehören beispielsweise Public-Private-Partnerships, also öffentlich private Partnerschaften oder investorengetragene Mietmodelle. Obendrein sind Förderprogramme in Kombination mit privatem Kapital eine weitere Lösung. Entscheidend bleibt jedoch die politische Priorisierung. Wenn Bundesmittel, landesrechtliche Spielräume und professionelles Projektmanagement ineinandergreifen, könnte aus dem Sanierungsstau ein Modernisierungsschub werden.

KELLY KELCH

BRÖCKELNDER PUTZ, UNDICHTE DÄCHER, MARODE BÖDEN: MIT EINEM FOTOWETTBEWERB MACHT DER BAYERISCHE LANDESSTUDIERENDENRAT AUF DEN SANIERUNGSSTAU AN HOCHSCHULEN IM FREISTAAT AUFMERKSAM. *FOTO: BAYERISCHER LANDESSTUDIERENDENRAT*

AIGNER IMMOBILIEN

NIEMAND IN MÜNCHEN VERMITTELT MEHR IMMOBILIEN

35 Jahre – IHR IMMOBILIENMAKLER IN DER METROPOLREGION

Auszug aus unserem aktuellen Immobilienbestand

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

SOLLN – BARRIEREFREIE UND LUXURIÖSE VILLA

Ca. 459 m² Wfl., 10 Zi., 1.337 m² Grund, hochwertige SieMatic-Küche, Doppelgarage, hochwertige Bauweise mit Marmorelementen, große Terrasse mit Markise, KP € 6.500.000,–

Energie: V, 76,74 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, C, Bj. 2008

LAIM – KAFFEEMÜHLENHAUS MIT CHARAKTER

Ca. 262 m² Wfl., 7 Zi., 600 m² Grund, moderne Einbauküche mit Monolithblock, Kirschholzparkett, Fußbodenheizung, Sauna, uneinsehbarer Garten, KP € 2.895.000,–

Energie: V, 55,5 kWh/(m²a), Erdgas leicht, Zentralheizung, B, Bj. 2003

GRÄFELFING – VILLA IN BEGEHRTER LAGE

Ca. 374 m² Wfl., 9 Zi., 1.402 m² Grund, Einbauküche mit Kochinsel, edler Parkettboden, Partyraum, Sauna, Natursteinkamin, parkähnlicher Garten, KP € 5.250.000,–

Energie: V, 26,8 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A+, Bj. 2012

SOLLN – EXKLUSIVE DOPPELHAUSHÄLFTE

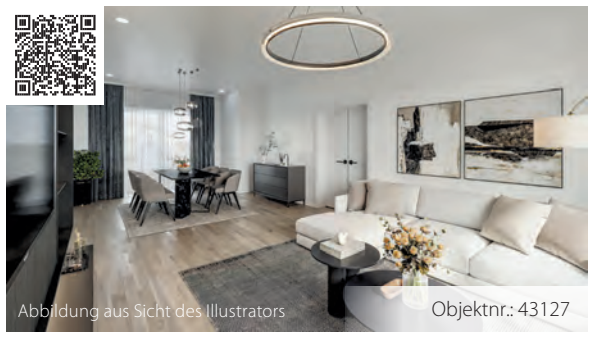
Ca. 240 m² Wfl., 6 Zimmer, 561 m² Grund, Designhighlight Küche mit Kochinsel, Dampfbad mit Eisbecken, offener Wohn-Essbereich mit Kamin, KP € 2.530.000,–

Energie: V, 87,6 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Gas-Heizung, C, Bj. 2018

PULLACH – EXKLUSIVE VILLA AUF ECKGRUNDSTÜCK

Ca. 447 m² Wfl., 8 Zimmer, 1.132 m² Grund, Einbauküche, Einliegerwohnung, vorbereiteter Saunabereich, Kamin, Lichthof, bodentiefe Fenster, Südbalkon, KP € 7.500.000,–

Energie: B, 59,89 kWh/(m²a), KWK Erneuerbar, Zentralheizung, B, Bj. 2016



DACHAU – ZWEIFAMILIENHAUS IN RUHIGER LAGE

Ca. 215 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, 310 m² Grund, Eichenparkettboden, Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Doppelgarage, zwei Dachterrassen, KP € 1.850.000,–

Energie: B, 41,3 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A, Bj. 2026

SEESHAUPT – GROSSZÜGIGES EINFAMILIENHAUS

Ca. 270 m² Wohnfläche, 8 Zi., 980 m² Grund, bulthaup-Küche, Kirschholzparkett und Travertinboden, Wellnessbereich, Wintergarten, Doppelgarage, KP € 1.850.000,–

Energie: V, 105,46 kWh/(m²a), Öl, Zentralheizung, D, Bj. 1980

NYMPHENBURG – HELLE MAISONETTEWOHNUNG

Ca. 160 m² Wfl., 3,5 Zimmer, Designerküche, Weinkühlschrank, offener Kamin, Stuckverzierung an den Decken, TG-Stellplatz und Duplex-Parker, KP € 2.055.000,–

Energie: V, 83,6 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 2002

ALT-SOLLN – LUXUSSANIERTE WOHNUNG

Ca. 153 m² Wfl., 4 Zi., Fischgrätparkettboden, Fußbodenheizung, Ballerina-Einbauküche, Wallbox an TG-Stellplatz, elektrische Außenrollläden, KP € 1.505.000,–

Energie: V, 143 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, E, Bj. 1980

WALDTRUDERING – HELLE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 111 m² Wfl., 3,5 Zi., neuwertige Küche mit Markengeräten, Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung, weißes Eichenparkett, elektrische Rollläden, KP € 1.007.000,–

Energie: B, 33,0 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, A, Bj. 2018

TRUDERING – DURCHFINANZIERTES NEUBAUPROJEKT

Ca. 119 bis 125 m² Wfl., 65 bis 231 m² Grund, Echtholzparkettboden, Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärausstattung, Balkone und Terrassen, KP € 995.000,– bis € 1.190.000,–

Kein Energieausweis vorhanden, da Neubauprojekt

AUSWAHL UNSERER GRUNDSTÜCKE

ORT	GRÖSSE	NUTZBAR FÜR
Grünwald	1.528 m²	Ein-/Zweifamilienhäuser
Wörthsee	1.670 m²	Zwei EFH oder zwei MFH
Obermenzing	1.527 m²	Ein-/Zweifamilienhäuser
Pullach	1.190 m²	Villa oder zwei EFH
Bogenhausen	2.850 m²	Zwei Mehrfamilienhäuser
Solln	964 m²	Ein-/Zweifamilienhäuser
Nymphenburg	1.115 m²	Zweifamilienhäuser

Aigner Immobilien GmbH | Tel. (089) 17 87 87 - 0 | info@aigner-immobilien.de | www.aigner-immobilien.de
Systemzentrale in Sendling, weitere Filialen: Nymphenburg, Lehel, Bogenhausen, Schwabing, Solln, Pullach, Starnberg, Dachau

ARCHITEKTUR IM ÜBERBLICK

Ausstellungen in der PINAKOTHEK DER MODERNE und Architekturarchiv an der TU MÜNCHEN

Die Pinakothek der Moderne im Münchner Kunstareal vereint vier Museen unter einem Dach. Gleich hinter dem Ticketschalter im Erdgeschoss beginnt der Bereich der Architektur. Dort zeigt das Architekturmuseum der Technischen Universität München (TUM) Ausstellungen zu Stadtplanung, Wohnen und Baukultur.

Das Museum präsentiert Originalpläne, Modelle, Fotografien und Filme. Frühere Ausstellungen behandelten Themen wie den Wohnungsbau in Bayern zwischen 1918 und 2018, die Geschichte der Neuen Heimat und Einkaufszentren als Bautyp. Besucher sehen, wie sich Pläne und Gebäudetypen über Jahrzehnte ändern, Stadtplaner holen sich Inspirationen. Bis zum 31. Mai 2026 verbindet die Gemeinschaftsausstellung der vier Museen „Reflexion – Licht, Spiegel, Transparenz" Architektur mit Kunst, Design und Grafik. Das Museum beherbergt außerdem am Standort des Lehrstuhls für Architekturgeschichte eines der bedeutendsten Architekturarchive im deutschsprachigen Raum. Hier lagern rund 600.000 Zeichnungen, 200.000 Fotografien, Modelle, Gipsabgüsse und Skulpturen. Der Schwerpunkt liegt auf der deutschen Architektur des 18. bis 20. Jahrhunderts. Das Archiv enthält Nachlässe von Architekten wie Leo von Klenze, Gottfried Semper, Theodor Fischer, Richard Riemerschmid sowie Pläne zeitgenössischer Architekten wie Günter Behnisch. Besucher können nach Voranmeldung Pläne, handgezeichnete Entwürfe, Fotos und Modelle einsehen. Teile der Sammlung sind digitalisiert. So sind 48.000 historische Pläne über das Rechercheportal mediaTUM einsehbar. Das Architekturmuseum in der Pinakothek der Moderne, Barer Straße 40, München, ist dienstags bis sonntags von 10 bis 18 Uhr und donnerstags bis 20 Uhr geöffnet. Das Archiv des Architekturmuseums der TUM in der Arcisstraße 21 steht offen nach Voranmeldung.

PATRIZIA STEIPE

DIE NORDFASSADE DES ARCHITEKTURMUSEUMS DER TUM IN DER PINAKOTHEK DER MODERNE. *FOTO: JAN GUTJAHR*

IN DEN HELLEN RÄUMEN DES ARCHITEKTURMUSEUMS DER TUM KOMMEN DIE EXPONATE BESONDERS GUT ZUR GELTUNG. *FOTO: CPWH*

KEINE GEFAHRENLAGE

„UNBEDEUTENDE GEBÄUDE IM LÄNDLICHEN RAUM" und die Terrorgefahr

Deutschland ist – einem unbestätigten Gerücht zufolge – das Land der Versicherungsfans. Mann und Frau können sich hierzulande gegen fast alle möglichen Schäden an Leib und Eigentum versichern, auch gegen Terrorgefahren. Ein vermeintlich cleverer Vermieter hatte auf dem platten hessischen Land eine solche Versicherung abgeschlossen – und wollte die Kosten hierfür dem Mieter seiner Gewerbeeinheit aufbrummen. Geht gar nicht, befand das Landgericht (LG) Darmstadt mit Urteil vom 27.6.2025, (19 O 166/23). Warum, ist auf rsw.beck.de/aktuell und in einer herrlichen Glosse von Dr. Monika Spiekermann in der NJW (Neue Juristische Wochenschrift) nachzulesen.

Die Umlage einer Terrorversicherung entspreche nur dann dem Wirtschaftlichkeitsgebot, wenn das Objekt unter einer erhöhten Terrorgefahr stehe, so das LG Darmstadt. Bei einem „unbedeutenden Gebäude" im ländlichen Raum ohne Symbolcharakter oder staatlichen Bezug sei das nicht der Fall. Das LG fällte dieses Urteil, weil ein gewerblicher Vermieter von seinem Mieter für das Jahr 2019 eine Nachzahlung forderte, die unter anderem die Kosten für die Terrorversicherung enthielt, die auf den Mieter umgelegt werden sollte. Dieser weigerte sich zu zahlen – trotz Mahnbescheids. So landete die Sache vor dem LG. Dieses stellte fest, dass die Terrorversicherung von vornherein nicht umlagefähig sei. Das Gebäude und seine Umgebung hätten weder einen gewissen „Symbolcharakter" noch werde dort staatliche Macht ausgeübt oder regelmäßig eine größere Zahl an Menschen erwartet. Dem Argument des Vermieters, heutzutage seien auch normale Gewerbeobjekte einer erheblichen Terrorgefahr ausgesetzt, widersprach die zuständige LG-Kammer. Es sei explizit eine erhöhte Gefährdung notwendig, andernfalls müsste man nahezu alle Gebäude als terroristisch gefährdet einstufen. Bei „unbedeutenden Gebäuden im ländlichen Raum", so das LG im Leitsatz, bestehe eine solche Gefahr gerade nicht, auch wenn sie für den Publikumsverkehr geöffnet seien. Der Vermieter habe die Wirtschaftlichkeit der Versicherung also nicht dargelegt. Zudem sei die Abrechnung fehlerhaft, da der Vermieter den Umlageschlüssel nach Belieben geändert habe. Die Kammer rechnete nach und dem Vermieter vor: Anstatt der Nachzahlung von 40.875 Euro bestehe für den Mieter ein Guthaben von fast 78.000 Euro. Ob der Vermieter inzwischen eine Rückzahlung geleistet hat, ist nicht bekannt.

DOROTHEA FRIEDRICH

EINE TERRORVERSICHERUNG IST FÜR WENIG BEDEUTSAME GEBÄUDE IN LÄNDLICHER UMGEBUNG NICHT NOTWENDIG. DAS HAT DAS LANDGERICHT DARMSTADT ENTSCHIEDEN. *FOTO: ADOBE STOCK*

DUKEN & v. WANGENHEIM

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

__ Solln
Denkmalgeschützte Residenz. Auf der Prinz-Ludwigs-Höhe.

__ Landkreis Miesbach
Repräsentatives Familiendomizil. Exklusive Reitanlage in Traumkulisse.

__ Bogenhausen-Herzogpark
Performance trifft auf Architektur. Luxus im Neubau der überzeugt.

__ Alt-Bogenhausen
Eleganz trifft Exklusivität. Stilvolle Stadtwohnung mit Westbalkon.

__ Starnberg
Spektakuläres Anwesen. Mit fantastischem Weitblick.

__ Alt-Bogenhausen
Herrschaftliche Residenz. In absoluter Bestlage.

Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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

EIN TURM, DER ATMET

EIN HOCHHAUS MIT VIEL GRÜN WIRD IN TAICHUNG FÜR NATURNAHES WOHNEN SORGEN.

„THE ISLAND“ in Taiwan definiert eine neue Art des urbanen Zusammenlebens

Inmitten der geschäftigen Stadt Taichung in Taiwan wächst derzeit ein neues Wohngebäude in die Höhe, das mit seiner ungewöhnlichen Form und grünen Oasen künftig alle Blicke auf sich ziehen wird. Der spektakuläre Turm im biophilen Design „The Island“ des Rotterdamer Architekturbüros MVRDV hat 21 Stockwerke und wird 76 Wohnungen beherbergen. Die Natur zieht sich wie ein roter Faden durch das spektakuläre weiße Gebäude. Über hundert private Balkone werden bepflanzt, zahlreiche Grünflächen am Straßenrand und zusätzliche Pflanzgefäße an der Fassade sorgen dafür, dass der Turm förmlich atmet. Statt strenger Linien setzen die Designer auf weiche, organische Formen, die an natürliche Strukturen erinnern. Die Fassade aus unregelmäßigen Keramikfliesen in hellen Tönen wirkt mosaikartig und erinnert an die Werke von Antoni Gaudí. Die unregelmäßigen Fliesen folgen den sanften Kurven des Gebäudes und verleihen ihm eine skulpturale Lebendigkeit, die in der urbanen Umgebung sofort ins Auge fällt. Besonders eindrucksvoll sind die fünf großen Gemeinschaftsbalkone, die jeweils drei Etagen durchschneiden und offene Treffpunkte mitten im Gebäude schaffen. Auf dem Dach erwartet die Bewohner eine begrünte Krone – ein Ort, an dem Stadtleben und Natur in harmonischer Balance zusammenkommen. Im Mittelpunkt steht nicht nur das Wohnen selbst, sondern das Miteinander: Gemeinschaftsbereiche wie Lounges, Speiseräume und sogar ein Karaoke-Raum laden dazu ein, das Leben miteinander zu teilen – sei es auf den luftigen Dachgärten, den großzügigen Balkonen oder in den offenen Innenbereichen. Nachhaltigkeit wird großgeschrieben: Materialien aus einem Vorgängerbau werden wiederverwendet, zum Beispiel als Bodenbeläge, um Abfall zu vermeiden und Ressourcen zu schonen.

BARBARA BRUBACHER

JACOB VAN RIJS VON MVRDV BESCHREIBT DAS PROJEKT ALS „WEICHEN TOUCH IN EINER STADT VOLLER KISTEN“.

ALLE RENDERINGS: MVRDV

MIT DEM TURM WERDEN STADTLEBEN, NATUR UND GEMEINSCHAFT AUF NEUE WEISE VERBUNDEN.

Formhaus.de

München-Obermenzing

Fertigstellung bereits 09/2026

Hochwertige Eigentumswohnungen in exklusiver Lage von Obermenzing

- Großzügige Holz-Alu Fensterelemente und Hebeschiebetüren
- Moderne hocheffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und sommerlicher Nachtkühlfunktion
- Sorgfältig und hochwertig ausgewählte Ausstattung ausgesuchter Manufakturen
- Grundwasserwärmepumpe zur ökologischen und ökonomischen Wärmeversorgung
- Großzügige Tiefgarage mit breiten Einzelstellplätzen mit Elektroladeanschluss

Kaufpreise ab 595.000 €

zzgl. TG-Stellplatz ab 32.500€, keine Käuferprovision, vorl. EEBW 9 kWh/(m²a), EEK A+, Umweltwärme, BJ 2026, Abbildung aus Sicht des Illustrators

Beratung & Verkauf in unserem Büro
am Platzl 1a, 80331 München

München-Großhadern

Vier beeindruckende Doppelhaushälften.

6-7 Zimmer , Wohnfläche ca. 147-167 m²,
Top-Infrastruktur: U-Bahn, Haderner Forst, Einkauf, KiTa/Schule, Klinikum Großhadern

Kaufpreise ab 1.290.000€

Inkl. Carport/Garage, keine Käuferprovision, Energieausweis in Arbeit, Abbildung aus Sicht des Illustrators

München-Aubing

Für moderne Wohnansprüche. Vier Stadthäuser.

4- bis 6-Zimmer, Wohnfläche ca. 105-130m²,
Top-Infrastruktur: S-Bahn, Sportanlage, Einkauf, Schulen, schnelle Anbindung an A99

Kaufpreise ab 870.000€

Zzgl. Duplex-Stellplatz, keine Käuferprovision, Energieausweis in Arbeit, Abbildung aus Sicht des Illustrators

FORMHAUS
Gesellschaft für Grundstücksentwicklung mbH

Platzl 1a | 80331 München
+49 89 5505 957 – 00 | info@formhaus.de

Diese und viele weitere Neubau-Immobilien auf unserer Website www.formhaus.de

Anzeige

50 JAHRE ACM: EIN MÜNCHNER FAMILIENUNTERNEHMEN FEIERT JUBILÄUM – UND SETZT AUF BESTÄNDIGKEIT UND LANGE BEZIEHUNGEN.

Auszeichnung für fünf Jahrzehnte Unternehmertum und partnerschaftliche Kundenbeziehungen mit der IHK-Ehrenurkunde: Agenturgründer Hajo Forster, Bayerns Innenminister Joachim Herrmann, IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Manfred Gößl und acm-Geschäftsführer Dr. Florian Forster

„DIE ACM IST KEINE AGENTUR FÜR EINE NACHT. WIR VERSTEHEN UNS ALS PARTNERIN FÜRS LEBEN."

Drei Generationen: Simon, Hajo und Dr. Florian Forster

München – Es war kein Abend der großen Inszenierung. Keine Rückschau in Zahlenkolonnen. Und doch hatte der Jubiläumsempfang der Münchner Werbeagentur acm im Skyline Tower etwas Besonderes: Man spürte, dass hier nicht bloß 50 Jahre Unternehmensgeschichte gefeiert wurden, sondern über Jahrzehnte gewachsene Beziehungen. Rund 160 Gäste waren der Einladung gefolgt. Kundinnen und Kunden, Geschäftspartner, Weggefährten und Mitarbeitende. Viele von ihnen begleiten die Agentur seit Jahrzehnten.

„Wenn ich auf 50 Jahre acm schaue, sehe ich kein Feuerwerk", sagte Geschäftsführer Dr. Florian Forster in seiner Ansprache. „Ich sehe eher ein Licht, das bleibt."

Vom Zufall zur Konstante

Gegründet wurde die acm 1976 von Vater Hajo Forster als klassische Werbeagentur. Einer der ersten Kunden kam aus der Spielwarenbranche. Kommunikation als Handwerk – zuhören, strukturieren, gestalten – war von Anfang an Kern des Selbstverständnisses.

Anfang der 1980er-Jahre ergab sich durch einen Zufall eine Begegnung, die bis heute prägend ist. Auf einer privaten Veranstaltung lernte der acm-Gründer den damaligen Chefarchitekten der Schörghuber Gruppe und der Bayerischen Hausbau kennen. Es ging um den Elisenhof am Münchner Hauptbahnhof. Eine Agentur wurde gesucht – die acm überzeugte.

Seit 1983 begleitet die Agentur nun schon die Bayerische Hausbau. Der Jubiläumsempfang fand folgerichtig im Skyline Tower statt, einer Immobilie des traditionsreichen Münchner Bau- und Immobilienunternehmens.

Neben zahlreichen Vertretern der Bayerischen Hausbau war auch die Familie Schörghuber anwesend – ein Zeichen dafür, dass aus Geschäftsbeziehungen über die Jahre auch persönliche Verbindungen wachsen können.

Langfristigkeit als Credo

Überhaupt war es dieses Thema, das sich wie ein roter Faden durch den Abend zog: Dauer statt Tempo.

Viele ihrer Kunden begleitet die acm nicht erst seit gestern, sondern pflegt mit ihnen bereits lange Partnerschaften. Darunter auch die Baywobau – seit mittlerweile mehr als 20 Jahren. Ebenso Unternehmen aus dem Tourismus, dem Finanz- und Versicherungswesen sowie dem Handwerk zählen seit vielen Jahren zum Kundenkreis. Die Arabella Hospitality, Bad Füssing, der Münchener Verein, die LHI Gruppe oder die Bäckerei Traublinger stehen beispielhaft für eine Zusammenarbeit, die über Kampagnen auf Zeit weit hinausgeht.

„Die acm ist keine Agentur für eine Nacht.", formulierte es Florian Forster in seiner Rede bewusst bildhaft. „Wir verstehen uns als Partnerin fürs Leben." Damit verbunden: stetes Bemühen – denn gerade langjährige Beziehungen seien Verpflichtung, immer wieder neu zu denken. „Man darf nicht in Routine kippen. Man muss immer aufmerksam bleiben und auf das Wohl des Anderen bedacht sein."

Beständigkeit nach innen

Was nach außen gilt, zeigt sich auch intern. Im Team der acm finden sich Mitarbeitende mit außergewöhnlich langen Betriebszugehörigkeiten: 40 Jahre, 30 Jahre, 25 Jahre. Für ein Dienstleistungsunternehmen in einer sich ständig wandelnden Branche keine Selbstverständlichkeit. „Das passiert nicht zufällig", sagte Forster. „Das ist gelebte Unternehmenskultur."

Wandel ohne Beliebigkeit

Natürlich bleibt auch eine etablierte Werbeagentur vom Wandel nicht unberührt. Digitalisierung und veränderte Mediennutzung zählen zu den prägenden Themen, die die Kommunikationsbranche in München und weltweit beschäftigen. Beim Einsatz künstlicher Intelligenz bezieht Forster klar Position: „KI ist ein Werkzeug. Sie ersetzt keine Beziehung, kein Denken und keine Verantwortung." Der Anspruch bleibe, strategisch zu arbeiten – nicht reaktiv. Kommunikation sei kein Einzelbaustein, sondern Teil eines größeren Zusammenhangs.

Ehrung und Würdigung

Einen der zahlreichen Höhepunkte des Abends stellte die Übergabe einer Ehrenurkunde an die acm durch die IHK dar. Dr. Manfred Gößl, Hauptgeschäftsführer der IHK für München und Oberbayern, beschrieb das 50-jährige Bestehen als „beispielhafte unternehmerische Kontinuität in einer dynamischen Branche".

Auch Joachim Herrmann, Bayerns Innenminister, hielt im Rahmen der Feier eine Ansprache, in der er die lange Geschichte und den Einsatz der Agentur würdigte. Er selbst blickt auf eine lange Verbindung mit der acm zurück, die mit dem Bundestags- und Landtagswahlkampf 1998 begann und sich in seiner langjährigen Schirmherrschaft der MÜNCHNER IMMOBILIEN-MESSE fortsetzte.

Fotos © Petra Stadler

Prominente Gäste aus Politik und Wirtschaft:
Johannes Singhammer, Bundestagsvizepräsident a.D., Joachim Herrmann, Staatsminister, Alexandra Schörghuber, Vorsitzende des Stiftungsrates der Schörghuber Gruppe, Heinrich Traublinger, Ehrenpräsident der Handwerkskammer für München und Oberbayern, mit Agenturgründer und Künstler Hajo Forster (v.l.n.r.)

Die leise Botschaft des Abends

Was bleibt nach dem Erreichen eines solchen Meilensteins? Keine großen Zukunftsvisionen. Keine lauten Ankündigungen. „Wenn ich nach vorne schaue, denke ich nicht in Fünfjahresplänen", sagte Forster zum Abschluss. „Ich denke in Beziehungen. Dass unternehmerischer Erfolg nicht allein aus Wachstum entsteht – sondern aus Vertrauen über Zeit."

Über die acm

Die acm Werbeagentur GmbH mit Sitz in München zählt zu den etablierten Adressen für Immobilienmarketing in Deutschland. Seit über fünf Jahrzehnten begleitet die Agentur Projektentwickler, Bauträger, Investoren und Bestandgeber bei der strategischen Marken- und Vermarktungskommunikation von Bauvorhaben und Immobilienprojekten. Mit einem tiefen Verständnis für Zielgruppen, Marktmechanismen und Standortdynamiken schafft acm differenzierte Kommunikationslösungen, die Sichtbarkeit, Nachfrage und Verkaufsprozesse stärken und nachhaltig wirken.

Das Leistungsspektrum umfasst klassische und digitale Disziplinen: von strategischer Markenentwicklung und Branding über Corporate Design, Printmedien und hochwertige Exposés bis hin zu Online-Marketing, Leadkampagnen, Social Media, Websites sowie Fotografie und Videoproduktion. Darüber hinaus unterstützt die Agentur Unternehmen weiterer Branchen – darunter Tourismus und Finanzdienstleistungen – mit maßgeschneiderten Konzepten und kreativen Lösungen bei der wirkungsvollen Kommunikation ihrer Angebote.

Mit ihrer langjährigen Erfahrung und einem breiten Leistungsportfolio sieht sich die acm als Partner für komplexe Kommunikationsaufgaben – dort, wo es darauf ankommt, Projekte klar zu positionieren und erfolgreich am Markt zu platzieren.

Würdigung des Jubiläums durch die Süddeutsche Zeitung: Sascha Henning, SZ-Medienberater, wohnte dem Event in Vertretung bei.

Auf Streifzug durch 50 Jahre Marketingexpertise: Marcel Wnendt, CEO der Bayerischen Hausbau Real Estate GmbH & Co. KG, Eigentümerin des Skyline Towers, mit Dr. Florian Forster.

50 Jahre acm – gefeiert im Kreis von Kunden und Freunden des Hauses.

Strahlende Gesichter zum Abschluss eines denkwürdigen Abends: Dr. Florian Forster mit einem Teil seines Teams.

50 acm 1976–2026

WENN ES UM IMMOBILIEN GEHT, VERTRAUEN VIELE AUF ACM.

Seit Jahrzehnten begleiten wir Immobilienprojekte und Immobilienunternehmen in ihrer ganzheitlichen Kommunikation.

Von der strategischen Positionierung über Branding und Design bis zur erfolgreichen Vermarktung – analog, digital und live.

Wir bauen auf Zusammenarbeit, die bleibt. Strategisch. Kreativ. Verlässlich.

UNTERNEHMEN, DIE WIR SEIT JAHREN BEGLEITEN

Baywobau ... wir bauen Ihr Zuhause!
BAYERISCHE HAUSBAU WERTE, DIE BLEIBEN.
mfc WOHNBAU
Dawonia
BECKERHAMMER BHB UNTERNEHMENSGRUPPE
Real-Treuhand Immobilien
KRIEGER+SCHRAMM UNTERNEHMENSGRUPPE
bpd bouwfonds immobilienentwicklung
NIEDERMAIER INVEST
KRÄMMEL BAUEN LEICHT GEMACHT
immo stark.
SGI Sedlmayr
CONCEPT BAU SEIT 1982
KLAUS WOHNBAU
ACCUMULATA

Branding · Corporate Design · Print · Online · Performance · Events

www.acm.de

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

DIE MIETWOHNUNG UNTERZUVERMIETEN, IST MIT ERLAUBNIS DES VERMIETERS MÖGLICH. DOCH DAMIT GEWINN ZU ERZIELEN, GEHT GAR NICHT, WIE DER BUNDESGERICHTSHOF ENTSCHIEDEN HAT. *FOTO: ADOBE STOCK*

Die Untervermietung eines Teils oder der ganzen Wohnung kann manchmal notwendig werden, wenn zum Beispiel ein längerer Auslandsaufenthalt oder die Änderung der persönlichen Lebensumstände ansteht. In Zeiten der Wohnungsnot in vielen Regionen Deutschlands kann aber womöglich der eine Mieter oder die andere Mieterin denken, hier lasse sich noch ein gutes Geschäft machen. Falsch gedacht. Denn der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden: Bei der Untervermietung darf kein Gewinn erzielt werden. Darüber berichten beispielsweise Haufe.de, Legal Tribune online (lto.de), haus-und-grund-muenchen.de und dejure.de.

Gewinnmaximierung durch Untervermietung?

Und darum ging es im konkreten Fall: Der Mieter einer Berliner Wohnung hatte seine Zweizimmerwohnung während eines Auslandsaufenthalts ab 2020 ohne Erlaubnis der Vermieterin an zwei Personen untervermietet. Von ihnen forderte er pro Monat 962 Euro Nettokaltmiete, während er selbst lediglich 460 Euro monatliche Nettokaltmiete zahlte. Zudem galt in dem betreffenden Gebiet die Mietpreisbremse von maximal erlaubten 748 Euro monatlicher Miete für diese Wohnung.

Der Mieter hatte also gleich gegen mehrere Rechtsnormen verstoßen, denn entsprechend § 553 BGB hat der Mieter bei Vorliegen eines berechtigten Interesses einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung eines Teils der Wohnung. Dabei kann auch der Wunsch des Mieters, seine Mietbelastung zu senken, grundsätzlich ein solches berechtigtes Interesse darstellen. Das ist seit Langem juristische Praxis. Ob jedoch die Gewinnmaximierung jenseits der reinen Kostendeckung ein berechtigtes Interesse ist, war LTO zufolge bislang gerichtlich nicht geklärt. Ein weiterer Verstoß war die Nichtbeachtung der Mietpreisbindung.

Als sie von der unerlaubten Untervermietung erfuhr, kündigte die Vermieterin Anfang 2022 fristgemäß das Mietverhältnis und reichte Räumungsklage ein. Diese wies das Amtsgericht (AG) Charlottenburg ab, das Landgericht (LG) Berlin gab der Vermieterin jedoch Recht und klärte damit die Frage der Rechtmäßigkeit einer Wohnungsuntervermietung mit Gewinnmaximierungsabsicht. Diese ist dem LG zufolge nicht gegeben, was der Bundesgerichtshof (BGH) bestätigte. Demnach hat die Vermieterin also Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung, „da der Mieter seine Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft nicht unerheblich verletzt habe (§ 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB), indem er die Wohnung ohne Erlaubnis untervermietete".

Der Mieter habe keinen Anspruch nach § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB auf Erteilung der Erlaubnis zur gewinnbringenden Untervermietung. Der Mieter könne die Erteilung einer Untervermietungserlaubnis verlangen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung habe. Ob dazu auch die Gewinnerzielung zähle, gebe der § 553 BGB jedoch nicht her. Entsprechend dieses Paragrafen „sei die Untervermietung von der Überlegung getragen, dem Mieter die Wohnung im Falle einer wesentlichen Änderung seiner Lebensverhältnisse zu erhalten. Der Zweck der Untervermietung bestehe hingegen nicht darin, dem Mieter hierdurch eine Möglichkeit der Gewinnerzielung zu verschaffen". Der BGH stellte außerdem fest, dass hierdurch auch die Rechte der Untermieter gewahrt würden, da sie damit vor überhöhten Mietzahlungen geschützt seien. (BGH, Urteil vom 28.1.2026, VIII ZR 228/23)

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), STATION 19 - DIE CONTENT-MARKETING-AGENTUR DER TELESCHAU, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: DEMOS WOHNBAU GMBH
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 11.04.2026

Sofort bezugsfertig!

Investieren, wo Zukunft entsteht.

Bezugsfertige Eigentumswohnungen im wachstumsstarken Geretsried – nahe München.

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

Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opusg.de

KfW40 QNG
Steuervorteil
jetzt sichern!

Mitten im Leben

Jetzt die besten Wohnungen im Quartier Mittenheim sichern!

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

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

Open House-Wochenende
Besichtigung der Musterwohnung
am 07.03. & 08.03.2026
12:00 – 17:00 Uhr

ohne Anmeldung – vor Ort
in der Birkhahnstraße
in Oberschleißheim

Jetzt schon vormerken:
18.04. & 19.04.2026
12:00-17:00 Uhr

Immobilien mit Substanz. Seit über 75 Jahren.

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

KRÄMMEL

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

NACHHALTIGKEIT IM HALLENBAU

Insbesondere **INDUSTRIELLE HALLEN** verfügen über ein **GROSSES POTENZIAL** zur CO_2-Einsparung

EINE INDUSTRIEHALLE AUS HOLZ IST NICHT NUR NACHHALTIG, SONDERN WIRKT SOGAR RECHT WOHNLICH. DIE ANGENEHME ATMOSPHÄRE AM ARBEITSPLATZ WIRKT SICH WIEDERUM POSITIV AUF DIE BINDUNG UND AUF DAS WOHLBEFINDEN DER MITARBEITENDEN AUS. *FOTO: HAUSTECHNIK EUGSTER*

Bislang ist die Bemühung um Nachhaltigkeit beim Bau auf Wohnungsbau und Bürogebäude fokussiert. Der Hallenbau ist noch nicht unmittelbar von gesetzlichen Vorgaben betroffen, was sich aber bald ändern könnte, wenn die Zielvorgaben bei den CO_2-Emissionen erfüllt werden sollen. Es wäre daher ratsam, beim Neubau von Industrie-, Lager-, Verkaufs-, Eis- oder Sporthallen bereits nachhaltig zu planen, um nicht kostspieliger nachrüsten zu müssen.

Was Nachhaltigkeit am Bau bedeutet, hat die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgearbeitet und anhand klar definierter Kriterien ein Zertifizierungssystem für Gebäude im Betrieb (www.dgnb-system.de) vor wenigen Tagen in einer überarbeiteten Fassung veröffentlicht. „Der Kriterienkatalog wurde mit den neuesten regulatorischen Anforderungen wie der EU-Taxonomie harmonisiert und damit noch zukunftstauglicher gemacht. Vorteile des überarbeiteten Systems sind unter anderem die hohe Anschlussfähigkeit an marktgängige Standards sowie eine auf das Reporting von Kennzahlen ausgerichtete Dokumentation. Es ist international nutzbar und zur Anwendung für Immobilienportfolios geeignet“, heißt es in der Pressemeldung dazu.

Per Definition setzt sich Nachhaltigkeit aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Faktoren zusammen, die gerade im industriellen Hallenbau unbedingt ganzheitlich betrachtet werden müssen. Die Zusammenhänge sind evident, denn die Erkenntnis, dass sich die Mitarbeitendenbindung (Stichwort Fachkräftemangel!), ihre Zufriedenheit und Motivation unmittelbar auf die ökonomische Effektivität eines Betriebs auswirken und wiederum von den Arbeitsbedingungen abhängig sind, ist nicht neu. Und Wohlbefinden am Arbeitsplatz hat auch Auswirkungen auf die Gesundheit der Mitarbeitenden, ist damit mit der Häufigkeit der krankheitsbedingten Ausfälle korreliert. Die Lösung könnte etwa in der ergonomischen Konzeption der Arbeitsplätze, im angenehmen Raumklima, in Freiräumen für Bewegung, aber auch in gesunder Ernährung im Speiseplan der Kantine liegen.

Die bauseitige Nachhaltigkeit beginnt beim Hallenbau an der Gebäudehülle. Holz als klimaneutraler Baustoff, der es technisch mit Stahl und Beton aufnehmen kann, ist auch für den Industriehallenbau zu empfehlen. Stahl könnte insbesondere bei filigranen Querschnitten interessant werden, sobald dessen Produktion mit grünem Wasserstoff und mit recycelten Ausgangsmaterial erfolgt.

Die Zukunft gehört also dem Holz-Stahl-Hybridbau, der allerdings energetisch optimiert ist. Das beginnt bei der Dämmung der Bodenplatte und setzt sich mit Sandwichelementen, Porenbeton und anderen Dämmstoffen an den Wänden und der Decke fort. Die Nutzung der Abluftwärme in der Belüftung (Wärmerückgewinnung) mindert ebenfalls den Energieverlust. Dachflächen bieten großes Nachhaltigkeitspotential mittels Dachbegrünung oder/und Photovoltaikanlagen. Selbsterzeugter Strom kann

(FOTO OBEN UND UNTEN) FOTOVOLTAIKANLAGEN BEZIEHUNGSWEISE SOLARTHERMIE KOMBINIERT MIT ÖKOLOGISCHER BEGRÜNUNG STELLT DIE NACHHALTIGSTE ART DER NUTZUNG VON HALLENDÄCHERN DAR. *FOTOS: BUNDESVERBAND GEBÄUDEGRÜN E.V.*

direkt, daher ohne Verluste für Beleuchtung, in der Heizungsanlage oder zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden. Dennoch sollte in den Bau ein möglichst effizientes Tageslichtkonzept in Kombination mit sparsamer Beleuchtung (etwa LED) einfließen. Dies gilt auch beim Umgang mit der Ressource Wasser, hierbei vor allem per Brauchwassernutzung (z.B. Regenwasser) etwa zur Toilettenspülung oder Kühlung.

Ein gewichtiges Kriterium der Nachhaltigkeit und ein enorm kostenrelevanter Faktor ist das Heizsystem. Ab 2024 (Bauantrag) gilt, dass beim Neubau zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energie genutzt werden muss. Hierzu können vor allem Solarthermie, Biogas-Heizungen, nachhaltig gespeiste elektrische Geräte (Wärmepumpen, Infrarotheizungen et cetera) oder/und Brennstoffzellen mit nachhaltig erzeugtem Wasserstoff dienen. Optimiert werden kann der Verbrauch durch eine dezentrale Wärmenutzung, die dort eingesetzt wird, wo Wärme tatsächlich nötig ist, also direkt an den Arbeitsplätzen. Ausgeklügelte individuelle Lösungen können sehr wirkungsvoll und kosteneffizient sein. **REINHARD PALMER**

LAUTERER

18
24

EXKLUSIV-VERTRIEB | PROVISIONSFREI

KWAG NEUBAU GMBH | 089 15701-200

INFORMATIONEN ONLINE UNTER

WWW.LAUTERER-HARLACHING.DE

Ein Projekt der Eurytos Unternehmensgruppe

EEK-A+ · EA-B · 27,5 kWh/(m²a) · WP-Strom · Bj. 2025

DHH IM GRÜNEN WALDTRUDERING

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

HIGHLIGHTS

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

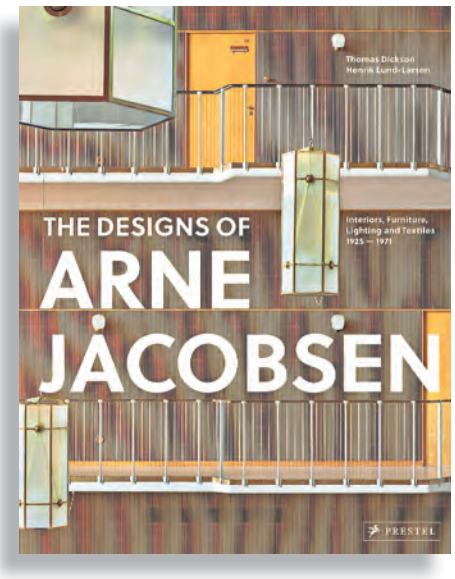
KW
AG

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

OPULENTES PORTRAIT EINES GROSSEN GESTALTERS

„THE DESIGNS OF ARNE JACOBSEN" ist ein Buch zum Schwelgen und Entdecken

Für dieses Buch braucht man schon einen etwas größeren Coffee-Table: Fast 300 Seiten im Großformat und auf hochwertigem Papier bringen schon ihr Gewicht mit. Zum Glück auch inhaltlich, und so ist der Gesamteindruck ob seiner unaufdringlichen Opulenz der Bedeutung des dänischen Architekten und Gestalters Arne Jacobsen durchaus angemessen. Die beiden Autoren Thomas Dickson und Henrik Lund-Larsen beleuchten Jacobsens fulminante Karriere von ihrem Beginn in der Mitte der 1920er-Jahre bis zu seinem Tod im Jahr 1971. Dabei geht es aber nicht nur um das schiere Zeigen von Designs, Produkten und Gebäuden, sondern auch und vor allem um die Gedanken, die ihn bewegten und die Weggefährten, die ihn inspirierten. Die Geschichten hinter den Ideen bekommen ebenso ihren Raum wie selten erzählte Episoden aus seinem Privatleben oder überraschende Facts, was die Bandbreite seines Schaffens anbelangt. Seine ikonischen Sitzmöbel wie der „Egg-Chair" oder die „Ameise", seine unglaublich eleganten Leuchten wie jene aus der „AJ"-Serie, sogar Stoffkreationen und selbstverständlich seine Häuser wie etwa das puristische Rathaus im dänischen Rødovre: Alles wegweisende Beispiele für funktionale Ästhetik und die Essenz des skandinavischen Designs, die noch heute begeistern und zum Vorbild weiterer Generationen von Gestalterinnen und Gestaltern taugen.



COVER: PRESTEL

Das Buch ist in die einzelnen Jahrzehnte im Leben Arne Jacobsens gegliedert und ermöglicht so einen tiefen Blick in die Entwicklung seines Ausdrucks. Mit Texten, die so kompetent wie kurzweilig sind, entdeckenswerten Abbildungen von Prototypen und Konstruktionen sowie immer wieder atemberaubenden Fotografien, die mal das kleine Detail und mal das große Ganze würdigen.

KAI-UWE DIGEL

ARNE JACOBSEN HAT AUCH IMMER WIEDER GEBÄUDE FÜR DEUTSCHE AUFTRAGGEBER ENTWICKELT. DAS FERIEN-ENSEMBLE IN BURGTIEFE AUF DER INSEL FEHMARN ENTSTAND IN ZUSAMMENARBEIT MIT SEINEM BÜRO-PARTNER OTTO WEITLING UND STEHT HEUTE UNTER DENKMALSCHUTZ. *FOTO: KAI-UWE DIGEL*

IST DAS FAIR, HERR REITER?

„München, Reiter, Passt" ... zumindest für die 150.000 Bewohner der 71.000 städtischen Wohnungen, die ohnehin im Schnitt nur 6,50 Euro bis 8,- Euro pro Quadratmeter bezahlen und seit 2019 darüber hinaus vom Mietenstopp profitieren – was die Solidargemeinschaft bzw. den Steuerzahler zwischenzeitlich bereits rund 1 Milliarde Euro an entgangenen Einnahmen und dadurch notwendiger Quersubventionen gekostet hat. Und auch weiterhin tun wird.

Jetzt sind alle überrascht, dass die Stadtkasse nun leer und der Instandhaltungsstau im Bestand der Münchner Wohnen so hoch ist, dass sich über Jahre kein Geschäftsführer finden wollte, der sich hier die Finger schmutzig macht. Dass die Neubauziele der Münchner Wohnen von 2.000 Wohnungen nicht erfüllt wurden, sondern 2024 mit 800 Wohnungen der historische Tiefstand erreicht wurde und diese Wohnungen zu einem Drittel gar nicht von der Münchner Wohnen (Baukosten von 6.000 Euro/m²) selbst gebaut, sondern von freien Bauträgern (Baukosten von 4.500 Euro/qm) erstellt und im Rahmen der SoBoN günstig abgenommen wurden, ist da schon nur eine Randnotiz wert.

Ist das fair, lieber Herr Reiter? Klar, das sind schon mal 150.000 Wählerstimmen, die Ihnen sicher sind. Herr Reiter schreibt im Wahlkampf: „Bezahlbares Wohnen ist politisch machbar"! Die Wahrheit ist: auf Kosten der Solidargemeinschaft (Steuerzahler), die am Ende dafür bezahlen muss, dass sich der OB damit profilieren kann, dass er einer privilegierten Gruppe von „Stadtbewohnern" günstigen Wohnraum zu Verfügung stellt – und gleichzeitig den Bau von neuen Wohnungen vernachlässigt.

Eine privilegierte Gruppe von 150.000 Menschen, die sich freuen, günstig zu wohnen, weil sie irgendwann mal das Glück hatten, eine städtische Wohnung zu erhalten. Oder noch besser: die Stadt irgendwann in den letzten Jahren ihr Mietshaus im Rahmen eines Vorkaufsrechts (zu extremen Preisen) erworben hat.

Das ist zutiefst unsozial, da sich mit Sicherheit die Mehrheit dieser 150.000 Mieter auch Mieterhöhungen hätten leisten können und es gleichzeitig aktuell etwa 54.000 Menschen in München gibt, die nach den geltenden Regeln einen Anspruch auf eine Sozialwohnung hätten, die die Stadt in den letzten Jahrzehnten wegen ihrer ideologisch getriebenen Wohnungspolitik nicht gebaut hat.

Die SEM, die im großen Stil für neuen Wohnraum sorgen sollte, ist nach mehr als 15 Jahren nun kurzerhand von Herrn Reiter einkassiert worden. Bzw. er siedelt das Thema Stadtentwicklung nun bei sich direkt an. Aha. Das klingt so, als wäre er die letzten zwölf Jahre als Chef der Stadtverwaltung dafür nicht zuständig gewesen ...

Aber damit nicht genug: Wenn man von sich selbst ablenken will, zeigt man mit dem Finger auf andere. Ob auf der Mieterdemo, der Podiumsdiskussion oder in Social Media. Das Wort „Neubau" nimmt der Oberbürgermeister nicht in den Mund; so als wäre der Begriff toxisch. Stattdessen wird auf Berlin und die Mietgesetzgebung verwiesen, die es der Stadt so schwer mache.

Tatsache ist, dass Deutschland im europäischen Vergleich die historisch bedingt mieterfreundlichste Gesetzgebung hat, die in Großstädten durch geminderte Kappungsgrenzen und politisch gesteuerte Mietspiegel sowie Rechtsprechung in den letzten Jahrzehnten ohnehin verschärft wurde.

Die Mieterquote in Deutschland und insbesondere in den Großstädten zeigt deutlich, dass man sich als Mieter in Deutschland durchaus in den letzten Jahrzehnten wohl gefühlt hat und die Eigentumsbildung der Menschen, trotz Wohnungsmangel, nicht die erste Priorität hatte.

Lieber Herr Reiter, auch wenn Sie es nicht wahrhaben wollen und Ihre Zielgruppenansprache seit über 40 Jahren der SPD den Oberbürgermeisterposten garantiert: JEDE NEUE Wohnung ist eine gute Wohnung! Bauen ist Chefsache! Hohe Mieten sind nur das Symptom des Mangels – und nur mehr Wohnraum garantiert auch bezahlbare Wohnungen für die Enkel, die sie aktuell natürlich nicht wählen dürfen!

Aigner Immobilien GmbH

Die vor 35 Jahren gegründete, mehrfach ausgezeichnete Aigner Immobilien GmbH, ist mit einem Objektvolumen von über 550 Mio. Euro, einem Gesamtumsatz von über 26 Mio. Euro im Jahr 2025 der langjährige Marktführer bei den eigenständigen und inhabergeführten Maklerunternehmen im Großraum München. Mit 165 fachlich qualifizierten Mitarbeitern an neun Standorten in München, Pullach, Starnberg und Dachau, High-End-Marketing, einer eigenen Schulungsakademie und einer Inhouse-Eventagentur gilt das Unternehmen als Maßstab für die erfolgreiche Immobilienvermittlung in Deutschland. Das Dienstleistungsspektrum beinhaltet den Vertrieb von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie von Bauträgerprojekten, professionelle Wertermittlungen und Finanzierungsberatungen. Speziell für unsere Investmentkunden können wir als Mitglied in dem renommierten Verbund „DIP – Deutsche Immobilien-Partner" zusätzlich schnelle Expertenlösungen für jeden Bedarf realisieren.

AIGNER IMMOBILIEN

NIEMAND IN MÜNCHEN VERMITTELT MEHR IMMOBILIEN

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

16766: Augsburg-Haunstetten

Renditestarkes u. attraktives Zweifamilienhaus in Augsburg-Haunstetten

16812: München-Untergiesing

Exklusive Dachgeschosswohnung mit großen Terrassen in Untergiesing

16676: München-Moosach

Neubau: Exklusive 3-Zi.-Wohnung mit Süd-West-Ausrichtung in Moosach

16038: München-Harras

Zwei Mehrfamilienhäuser in Bestlage – 50% Gewerbe und 50% Wohnen

16836: Gardasee Toscolano/Maderno

Exklusive Villa mit Privat-Resort-Charakter in Bestlage am Gardasee

16073: Gardasee Toscolano/Maderno

Rustico-DHH mit einzigartigem Seeblick am Westufer des Gardasees

GERSCHLAUER IMMOBILIEN –
IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF

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

VON STEINEN UND SCHMETTERLINGEN

Mit „HAUS BALMA“ beweist Architekt Kengo Kuma im Schweizer Vals einmal mehr JAPANISCHE LEICHTIGKEIT – und einen Schuss Genialität

HARMONISCHER DIALOG ZWISCHEN GESTERN UND HEUTE: SEITE AN SEITE STEHEN DIE DUNKEL GEBRANNTEN WALSERHÄUSER MIT DEM NEUZUGANG „HAUS BALMA“ VON KENGO KUMA. *FOTO: FRANZISKA HORN*

Gemessen an der Einwohnerzahl von knapp 1000 Menschen wartet das kleine Bergdorf Vals im Schweizer Kanton Graubünden mit einer erstaunlichen Dichte international bekannter Architekturhighlights auf. Da ist die berühmte, von Peter Zumthor erbaute Therme Vals (umbenannt in 7132 Therme) mit dem angeschlossenen Hotel „House of Architects“. Da ist das von Gion A. Caminada renovierte Hotel Alpina im Ortskern von Vals – und da ist, nur ein paar Steinwürfe weiter, der jüngste Zugang in der Top-Liga heimischer Architekturikonen.

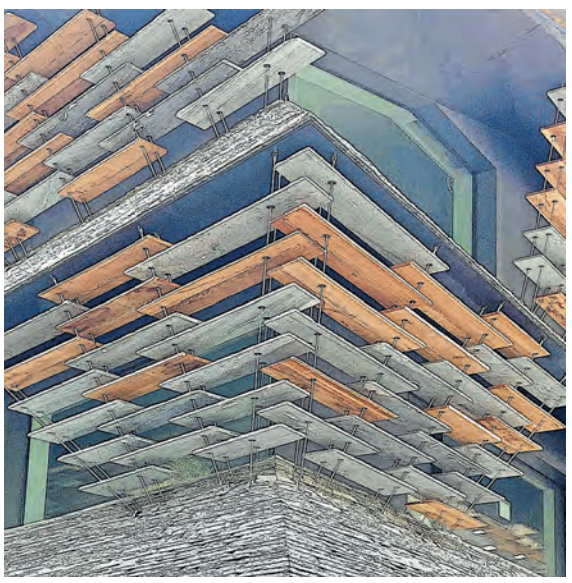
Für die Truffer AG, die hier seit Jahrzehnten den örtlichen Quarzit im eigenen Steinbruch abbaut, plante der japanische Stararchitekt Kengo Kuma das Haus Balma als neuen Unternehmenssitz. Kuma, der schon beim „House of Architects“ mitwirkte, ließ sich hierbei von lokalen Traditionen inspirieren – vor allem von den Vorzügen des Valser Quarzits. Der fein geschieferte Gneis mit der graugrünen Färbung ist bekannt dafür, härter als Granit und ergo extrem widerstandsfähig zu sein. Auch die Steindächer auf den uralten Ställen des Dorfes Vals decken Platten aus Valser Quarzit.

Doch Kuma setzte das massive Material auf ganz neue Weise ein, indem er den Naturstein sozusagen schweben ließ. Sein Kunstgriff: eine Art „Gesteinsvorhang“ aus Paneelen, die an Zugseilen aus Edelstahl vor den Fenstern verankert wurden und die Fassade zwischen den Vordächern überziehen. Auch die Vordächer selbst und das Hauptdach sind mit Valser Quarzit belegt. Diese vorgesetzten „schwebenden Steine“ erlauben dem Tageslicht, ins Innere des Gebäudes zu gelangen – ein überraschender Umgang mit dem so schwergewichtigen Mineral. Die Steinpaneele wurden in 94 unterschiedlichen Formaten gefertigt und sandgestrahlt, aus jeweils zwei Platten bestehend, die zur Bruchsicherheit mit einem innenliegenden Armierungsnetz verklebt wurden. „Wie Schmetterlinge, die das Haus umschwirren“, so erklärt der Architekt seine Inspiration zu den luftigen Fassadenelementen. Für die Bauingenieure bedeutete die Umsetzung freilich eine große Herausforderung.

Für die Vordächer kamen rund 20.000 Steine mit einem Gewicht von 142 Tonnen zum Einsatz, für den Vorhang rund 1000 Platten mit einem Gewicht von 24 Tonnen. Ganz im Sinne des Architekten fand der metallisch glänzende Stein zu einer neuen Verwendung, was ihn auf andersartige Weise erlebbar macht – weit entfernt von der traditionellen Idee, ihn als Exponat in einem Ausstellungsraum zu präsentieren. Auch im Treppenhaus, das vom Erd- bis zum Obergeschoss reicht, kommt der Stein buchstäblich zum Tragen, hier inszenierte Kengo Kuma den grob gespaltenen Stein als rohe Fläche wie in einem Steinbruch – wofür noch einmal 127 Tonnen nötig waren. Auch der

DAS BAUPLAKAT DES CHALETS MIT EINER KURZVORSTELLUNG VON PROJEKT UND ARCHITEKT KENGO KUMA. *FOTO: FRANZISKA HORN*

DAS DREISEITIGE GEBÄUDE IM ORTSKERN VON VALS KORRESPONDIERT MIT SEINER TRADITIONELLEN UMGEBUNG UND FINDET DOCH EINE EIGENSTÄNDIGE ZEITGENÖSSISCHE ANTWORT. *FOTO: FRANZISKA HORN*



DETAILANSICHT DER FASSADE: DIE VORGEHÄNGTEN, DURCH ZUGSEILE VERBUNDENEN PANEELE AUS STEIN ODER HOLZ UMGEBEN DEN BAU WIE EINE ZWEITE AUSSENHAUT. *FOTO: FRANZISKA HORN*

Grundriss des Projekts sprengt den üblichen Rahmen: Der Bau wurde nicht als Vier- oder Rechteck angelegt, sondern als Dreieck, was auch den Innenausbau vor Herausforderungen stellte. Von außen betrachtet gleicht der Bau einer jenen Pagoden, wie der 1954 geborene Architekt sie aus seiner Heimat Japan kennt.

Wer heute das 2022 fertig gestellte Headquarter der Truffer AG betritt, erlebt die Erscheinungsformen und das Potenzial des archaischen Steins auf vielfältige Weise. Das Geschäftshaus verfügt über öffentlich zugängliche Bereiche im Erd- und Untergeschoss, die als Begegnungsraum konzipiert sind, darunter ein Shop und eine Cafeteria. Im oberen Stockwerk befinden sich zwei Wohnungen, die mit hellen Hölzern ausgestattet sind. Für die 1983 gegründete und auf den Vertrieb lokaler Steine spezialisierte Truffer AG ist das Haus Balma weit mehr als nur ein Showroom – auf dessen Eröffnung man über zehn Jahre hingearbeitet hatte. Das Fazit: Wie man einen Diamanten schleift, um ihn zum Funkeln zu bringen, gelang es dem Architekten Kengo Kuma, die Facetten eines scheinbar unscheinbaren Gesteins ans Licht zu bringen. **FRANZISKA HORN**

ROHRER

IMMOBILIENMAKLER SEIT 1919

GEWERBEGRUNDSTÜCK FÜR UNTERNEHMER – ca. 2-4 ha, IM MÜNCHENER WESTEN.

Jetzt vormerken lassen!

KAUFPREIS **AUF ANFRAGE***

BAUGRUNDSTÜCK FÜR EIN STUDENTENWOHNHEIM IN MÜNCHEN

KAUFPREIS **€ 6.2 MIO.***

Energieausweis nicht notwendig.

MEHRFAMILIENHAUS ZUR KAPITALANLAGE IN OBERSCHLEISSHEIM

KAUFPREIS **€ 4.5 MIO.****

Energieausweis: EA-V 234,30 kWh/(m²a), EEK G, Fernwärme, Baujahr 1965

ID: 7352

BAUGRUNDSTÜCK FÜR EINE NEUBAU-WOHNANLAGE MIT 30 WE IN MÜNCHEN

KAUFPREIS **€ 5.6 MIO.***

Energieausweis nicht notwendig.

* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt. | ** Provisionsfrei für den Käufer, die Käuferin | Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

KUNST UND OLDTIMER

Die beiden Museumsbauten MAC 1 und MAC 2 sind Singens neues Wahrzeichen

Für innovative Museumsarchitektur braucht es nicht unbedingt einen Stararchitekten. Daniel Binder, Architekt aus Gottmadingen, hat mit den beiden Museumsbauten „Museum Art&Cars" – „MAC 1" und „MAC 2" – in Singen bewiesen, dass spektakuläre Architektur mit engagierten Initiatoren auch außerhalb großer Städte entstehen kann. Das Singener Unternehmerpaar Gabriela Unbehaun-Maier und Hermann Maier kannte den Architekten nur von einigen Sozialbauten, mit denen er sich in der Bodenseeregion einen Namen gemacht hatte. Für die leidenschaftlichen Sammler von Oldtimern und Kunst entwarf Binder 2008 einen freigeformten Solitär. Leitgedanke für den 1200 Quadratmeter großen Bau war der Dialog mit dem markanten Bergkegel Hohentwiel und seiner Festungsruine, die hinter dem Museum aufragt und einen weiten Blick über den Bodensee bis zu den Berggipfeln der Schweizer Alpen bietet. Auch die umgebende Geologie hatte Einfluss auf den Entwurf. Das MAC erzähle die Geschichte eines Kerns, der trotz Härte und Festigkeit rund geschliffen wurde, erklärt der Architekt. Den Entwurf der geschwungenen, fensterlosen Form erinnere an die Festungsruine, sei aber gleichzeitig auch eine Metapher auf die Hegaulandschaft, deren Vulkankegel die harten Überbleibsel eiszeitlicher Verschleifungen sind.

Skulpturale Bauten

Die geschwungenen, zweigeschossigen Außenmauern wurden nicht in Beton gegossen, sondern traditionell in Ziegelbauweise gemauert. Durch das monolithische, breite Mauerwerk seien optimale thermische und feuchtigkeitsregulierende Bedingungen für die ausgestellten Objekte ohne aufwändige Klimatechnik geschaffen worden, betont Binder. Für den Fassadenputz griff der Architekt auf die regionale Putztechnik des Rakelns zurück. Dadurch sollte eine Verbindungslinie zwischen der landschaftlich geprägten Idee des Hauses und tradierten Materialthemen aus der Singener Architektur geschaffen werden, erläutert Binder sein Konzept.

Nach fünfjähriger Planungs- und Bauzeit wurde das Museum 2013 eröffnet. Ausstellungsflächen im Inneren wurden in dunklen Grautönen gehalten, während im oberen Stockwerk hellere Töne vorherrschen. Mit dramatischen Lichtakzenten werden die Objekte in Szene gesetzt. Neben der Präsentation nobler Oldtimer-Raritäten und klassischer Automobile, werden wechselnde Ausstellungen mit zeitgenössischer Kunst und Fotografie gezeigt. Die großen Namen sind meist mit den Oldtimern verbunden. Die ausgestellte zeitgenössische Kunst, Fotografie oder Mode ergänzt die edlen Karossen aber kongenial. Das ungewöhnliche Konzept scheint aufzugehen. Bereits kurz nach der erfolgreichen Eröffnung begannen Überlegungen für einen zweiten Bau um weitere Ausstellungflächen zu schaffen.

2019 war es so weit. Das nahe dem ursprünglichen Museums gebaute „MAC 2" öffnete seine Tore für Kunstliebhaber und Autofans. Auch diesmal entstand das Gebäude in Ziegelbauweise. Zu den weichen Wellenformen von MAC 1 steht das neue Gebäude mit seinen geraden, aufragenden Kanten und rauen Texturen in scharfem Kontrast. Dennoch orientierte sich Daniel Binder auch beim neuen Gebäude an der Umgebung. Zwei vom Hohentwiel herabgestürzte Felsblöcke bildeten die grundlegende Idee. Glaspartikel im Putz sorgen für Lichtreflexe, ähnlich der Oberflächenoptik der Felsblöcke. Der Eingangsbereich ist goldfarben und erinnert an eine antike Schatzkammer. Mit rund 3000 Quadratmetern wurde die Nutzfläche fast verdreifacht. Im Gegensatz zum MAC 1 liegt der Schwerpunkt bei der Kunst in den Ausstellungen auf Fotografien sowie Video- und Lichtkunst. „Seit der Eröffnung des MAC haben wir aufregende Zeiten hinter uns", erklärte das Gründerpaar, „wir wurden von Unternehmern zu Museumsbetreibern. Der Erfolg hat uns angespornt, noch mehr zu wagen. Wir wollen Automobile in größeren Zusammenhängen zeigen, mit mehr Exponaten und in Verbindung zu weiteren Kunstgattungen." Neben acht Ausstellungsräumen wurde im obersten Geschoss auch ein Veranstaltungsraum realisiert, der eine Aussicht auf die kegelförmige Landschaft vulkanischen Ursprungs bietet. Mit dem Museumsbau wurde ein Touristenmagnet geschaffen, der Architektur-, Kunst- und Oldtimerliebhaber in die Stadt nahe des Bodensees lockt. Das Museum wird von dem Stifterehepaar privat finanziert, erhält aber teilweise öffentlich Zuschüsse.

WOLFRAM SEIPP

DIE GESCHWUNGENE WELLENFORM DES MUSEUM ART & CARS 1 ERINNERT AN DIE FESTUNGSRUINE AUF DEM HOHENTWIEL IN DER NÄHE. *FOTO: MUSEUM ART & CARS*

DIE URSPRÜNGLICHE IDEE FÜR DIE FORM DES MAC 2 ENTSTAND DURCH ZWEI HERABGESTÜRZTE FELSBLÖCKE IN DER NÄHE. *FOTO: MUSEUM ART & CARS*

DAS MAC 2 STEHT IN SCHARFEN KONTRAST ZU DER WELLENFORM DES MAC 1. *FOTO: MUSEUM ART & CARS*

DER PUTZ FÜR DIE AUSSENFASSADE DES MAC 1 WURDE IN TRADITIONELLER RAKEL-TECHNIK AUFGEBRACHT. *FOTO: MUSEUM ART & CARS*

DIE NOBLEN KAROSSEN AUS ALLEN EPOCHEN DER AUTOMOBILGESCHICHTE WURDEN TEILS SPEKTAKULÄR IN SZENE GESETZT. *FOTO: DIRK PATSCHKOWSKI*

ERLESENE OLDTIMER SIND DAS HERZSTÜCK DER SAMMLUNGEN. *FOTO: MUSEUM ART & CARS*

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München

Wohnungsbeispiele:

1-Zi.-Whg. + Hobby, EG ca.54 m² Wfl.	€ 569.000,-
2-Zi.-Whg. + Hobby, EG, ca. 87,5 m² Wfl.	€ 895.000,-
3-Zi.-Whg., EG, ca. 95 m² Wfl.	€ 967.800,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m² Wfl.	€ 758.100,-

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

Exklusives Einfamilienhaus

4-Zimmer-Einfamilienhaus + 2 Hobbyräume,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m² € 1.890.000,-
EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m²a, EEK A+

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

München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

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

DG-Penthouse-Wohnungen:

3-Zi.-Whg., ca. 97,3 m² Wfl.	€ 997.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 131 m² Wfl.	€ 1.490.000,-

Infos zum Bauprojekt:
Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH
www.heim-und-leben.de
info@heim-und-leben.de
Tel: 089 / 6007976-0

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

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

Wohnungsbeispiele:

3-Zi.-Whg., EG, ca. 70,8 m² Wfl.	€ 749.000,-
3-Zi.-Whg, EG, ca. 81,0 m² Wfl.	€ 879.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 64,7 m² Wfl.	€ 679.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m² Wfl.	€ 694.000,-
2-Zi.-Whg., DG, ca. 46,3 m² Wfl.	€ 469.000,-
2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 55,3 m² Wfl.	€ 562.000,-
2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m² Nutzfläche	€ 1.390.000,-

EA-B in Vorbereitung

Infos zum Bauprojekt:
Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH
www.heim-und-leben.de
info@heim-und-leben.de
Tel: 089 / 6007976-0

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:

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

Information:
www.m-h-m.de
info@m-h-m.de
Tel. 089 – 437 07 60

DAS WEISSE HAUS AM BLAUEN MEER

Hoch über der Côte d'Azur steht das MAISON FONCIN als weithin strahlende Bau-Ikone

HOCHZEITSGESCHENK MIT MEERBLICK: DAS MAISON FONCIN THRONT AUF DER LANDZUNGE NAMENS POINTE DU DATTIER HOCH ÜBER DER CÔTE D'AZUR.

HÖLZERNE STILMÖBEL UND BODENKACHELN IM PROVENZALISCHEN STIL SCHMÜCKEN DIESEN LICHTDURCHFLUTETEN EHEMALIGEN WOHNRAUM MIT SEINEM KAMIN.

Das südfranzösische Departement Var erstreckt sich über 60 Kilometer entlang der azurblauen Küste, zwischen Hyères und Fréjus, eine Naturlandschaft mit Kastanien und Korkeichenwäldern. Eine steile Küstenstraße namens Corniche des Maures zieht sich oberhalb der Klippen entlang, verbindet die Orte Le Lavandou mit Bormes-les-Mimosas und überrascht dabei immer wieder mit weiten Ausblicken aufs Mittelmeer. Westlich von Cavalaire-sur-Mer erhebt sich die Pointe du Dattier als Anhöhe über den Wellen, gekrönt von einer weißen freistehenden Villa auf einem 15 Hektar großen Anwesen – das Maison Foncin ist ein ehemaliges Landhaus, das 1894 als Hochzeitsgeschenk des französischen Geografen und Historikers Pierre Foncin an seine Ehefrau erbaut wurde.

Heute ist das Maison Foncin als Museum bekannt. Das „Casteou dou souleou" – „Schloss der Sonne" – steht scheinbar inmitten im Nirgendwo, umgeben von wilder Natur. Weil der Bau so hell aus dem Grün der Vegetation heraussticht, dient er Wanderern als Wegweiser, Piloten und Seefahrern als fester Punkt der Orientierung und ist als weithin sichtbares Seezeichen über den Klippen in die Seekarten eingetragen.

DAS UMGEBENDE GRÜN UND DER BLÜHENDE RHODODENDRON BILDEN EINEN STARKEN FARBKONTRAST ZUR HOCH AUFRAGENDEN DOMAINE FONCIN MIT DEN HELLGRAUEN FENSTERLÄDEN. *FOTOS: FRANZISKA HORN*

Touristen und besonders Architekturfans schätzen die Villa wegen ihrer einzigartigen Lage, der besonderen Historie und der Eleganz des Bauwerks.

Pierre Foncin (1841–1916) stammte aus Limoges, unterrichtete und veröffentlichte Reiseführer und wirkte als Geograf und entscheidend an der Gründung der „Société de géographie commerciale de Bordeaux" mit, eine Gesellschaft für Handelsgeografie. Mit seiner zweiten Ehefrau Jeanne Marie de Pozzi hatte er die Töchter Myriem (1893–1976) und Mireille (1895–1996). Mireille lebte ab 1974 dauerhaft in dem weißen Haus und weil sie kinderlos geblieben war, vermachte sie 1977 das Anwesen bei Cavalaire dem „Conservatoire du littoral", dem Küstenschutzverein also, um das ehemalige Familienheim der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Pädagogik und Naturschutz, diese beiden Interessen wollte die Stifterin dem künftigen Zweck widmen.

Zusammen mit der Nationalbibliothek Frankreichs wurde die Domaine de Foncin nach Renovierungs- und Sanierungsarbeiten in ein Naturzentrum umgewandelt, das offen zugänglich ist und eine Ausstellung über Leben und Werk von Pierre Foncin beherbergt. Weil der Küstenschutzverein weitere Flächen hinzukaufte, umfasst das betreffende Gebiet heute 215 Hektar und zählt zu den wenigen vollständig naturgeschützten Küstenabschnitten zwischen Menton und Marseille.

Besichtigungen sind in kleinen Gruppen nach Anmeldung beim Office de Tourisme in Cavalaire möglich, der versteckte Zugang verläuft über einen Fußweg von einem kleinen Parkplatz an der Küstenstraße zum Haus. Schon der Weg erweist sich als Entdeckungstour durch die Pflanzen- und Tierwelt der heimischen Natur. „Früher war alles wild hier, doch 1890 ist die Pflanze Mimosa hier angekommen und hat sich ausgebreitet", erfährt der geneigte Besucher auf einem Gang durchs Haus mit Ranger und Wanderführer Nicolas. „Tochter Mireille lebte hier, bis sie 101 Jahre alt war und vermachte das Gebäude fünf Monate vor ihrem Tod dem Küstenschutz." Nicolas erzählt von der Zisterne, in der Wasser gesammelt wird und zeigt auf die heimischen Pflanzen, die Mimosa, die mediterrane Macchia, auf Kiefern, Palmen, Mandelbäume und Lavendel.

Im Gegenzug zum Mas, dem typisch provenzalischen Landhaus, steht das Maison Foncin als mehrstöckige Bastide mit dem flach geneigten Walmdach für ein repräsentatives Herrenhaus und Sommerresidenz. Seine strenge Symmetrie zieht sich über mehrere Stockwerke bis hin zum elegant geschwungenen Treppenaufgang an seiner Südseite. Die Fassade ist hellweiß verputzt, innen zeugen hohe Decken und große Fenster vom herrschaftlichen Baustil des Gebäudes.

FRANZISKA HORN

ZWEI KERZENLEUCHTER SCHMÜCKEN DEN KAMINSIMS AUS MARMOR UND UNTERSTREICHEN DIE STRENGE SYMMETRIE, IN DER DIE DOMAINE ERRICHTET WURDE.

FLORAL INSPIRIERTE MUSTER IN ZURÜCKHALTENDEN NATURTÖNEN DER BODENFLIESEN VERWEISEN AUF DIE NAHE MEDITERRANE NATUR.

EIN LEBEN FÜR DIE VERMESSUNG DER ERDE: DER FRANZÖSISCHE GEOGRAF UND HISTORIKER PIERRE FONCIN MIT SEINEN TÖCHTERN MIREILLE UND MYRIEM.

GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum

München | Alt-Bogenhausen

Maria-Theresia-Straße: Absolute Rarität

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

4 Zimmer | ca. 176 m² Wfl. | Baujahr 2006 | hochwertige Ausstattung
HZG Gas EA-V, 102,20 kWh/(m²a), EEK D

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

Villenhälfte in begehrter Lage | Grünwald

ca. 218 m² Wfl. | ca. 456 m² Grund | 6 Zimmer
hochwert. Bauweise | Energieeffizienzhaus
Bj. 2016 | *KP € 2.595.000,- | Objekt ID: 8155-CB
HZG Erdwärme EA-B, 66,80 kWh/(m²a), EEK B

Rarität am See - Einzigartiger Bungalow | Wörthsee

ca. 153 m² Wfl. | ca. 324 m² Grund | 4 Zimmer
SW-Ausrichtung | 4 Hobbyräume im UG
Bj. 1972 | *KP € 1.600.000,- | Objekt ID: 8166-CB
HZG Öl EA-V, 121,40 kWh/(m²a), EEK D

Moderne DHH mit Süd/West-Garten | Trudering

ca. 139 m² Wfl. | ca. 219 m² Grund | 4 Zimmer
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden
Bj. 2019 | *KP € 1.198.000,- | Objekt ID: 8118-ST
HZG Pellet EA-V, 102,40 kWh/(m²a), EEK D

Stilvolles Stadthaus | Pasing

5 Zimmer | ca. 143 m² Wfl. | ca. 143 m² Grund
Hobbyraum im UG | Energieeffizienzklasse A+
Bj. 2027 | *KP € 1.279.800,- | Objekt ID: 8240_2-TW
EA in Erstellung

Seltene Möglichkeit direkt an der Isar! | Lehel

7 Zimmer | ca. 193 m² Wfl. | oberste Wohnetage
3 Einheiten mit Verbindungsmöglichkeit
Bj. 1953 | KP *€ 3.600.000,- | Objekt ID: 8210-JW
HZG Gas EA-V, 149 kWh/(m²a), EEK E

Premium Lage: Möhlstraße | Alt-Bogenhausen

1,5 Zimmer | ca. 59 m² Wfl. | ca. 57 m² Gartenanteil
überdachte Terrasse | nur 12 Wohneinheiten
Bj. 1979 | KP *€ 1.025.000,- | Objekt ID: 8242-SK
HZG FW EA-V, 155kWh/(m²a), EEK E

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

Geschäftsführer: Michael Graf Geschäftsleiter: Christian Borbe

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

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

T +49 89 66 67 68 90
M info@grafimmo.de
www.grafimmo.de

IMPOSANTES BAUWERK

ANTWERPEN CENTRAAL ist Belgiens Eisenbahnkathedrale

Der Hauptbahnhof einer Metropole galt Ende des 19. Jahrhunderts als ihr Entrée und Aushängeschild. In Antwerpen markiert das prunkvolle Bahnhofsgebäude den Machtanspruch der damaligen belgischen Weltmacht mit seinen Kolonien in Afrika. Schon von Weitem ist die markante 75 Meter hohe Kuppel des Empfangsgebäudes sichtbar. Für den seit 1899 geplanten und 1905 von König Leopold II. eingeweihten Prunkbau im eklektizistischen Stil ließ sich der belgische Architekt Louis de la Censerie von dem Pantheon in Rom inspirieren. Römische Ästhetik und belgischer Jugendstil prägen auch das majestätische Innere. Mehr als zwanzig Marmorarten wurden im pompösen Empfangsgebäude verbaut. Glas und Gold funkeln an Wappen und Marmorsäulen. Antwerpens „Eisenbahnkathedrale“, wie der Bau schon bald nach der Eröffnung von den Einwohnern der Stadt getauft wurde, ist mehrfach von internationalen Magazinen und Zeitungen wie Newsweek oder The Telegraph als einer der schönsten Bahnhöfe der Welt bezeichnet worden. In die Seitentrakte der Empfangshalle zogen neben Läden für bahnhofsüblichen Bedarf auch noble Juweliergeschäfte. Schließlich ist Antwerpen für sein Diamantenviertel berühmt.

Eine breite Marmortreppe mit verzierter Brüstung führt hinauf zu den Bahnsteigen. Eine kuppelüberspannende Glasrosette im Jugendstil markiert den Übergang. Die stählerne Bahnsteigüberdachung wurde zwischen 1895 und 1899 von Clement van Bogaert entworfen. Sie misst beeindruckende 186 Meter in der Länge, ist 66 Meter breit und 43 Meter hoch. Durch die große Höhe konnten Dampflokomotiven ohne größere Beeinträchtigung der Atemluft einfahren. Die großen Spannweiten der Stahlträger galten damals als bautechnische Meisterleistung. Die Kuppel des Empfangsgebäudes wurde aus kalkhaltigem Vinalmontstein errichtet. In den 1950er-Jahren begann sich der Stein allerdings zu zersetzen und herabfallende Steine gefährdeten Fahrgäste. Es gab Überlegungen für einen Abriss. In den 70er-Jahren rettete der Denkmalschutz das Gebäude vor entsprechenden Plänen. Eine grundlegende Renovierung des Gebäudes begann jedoch erst ab 1986.

DURCH DIE RIESIGE DIMENSION DER GLEIS-ÜBERDACHUNG KONNTEN DAMPFLOKS PROBLEMLOS EINFAHREN. *FOTO: PIXABAY*

ZWEI NEUE UNTERGESCHOSSE UND EINE UNTERTUNNELUNG DES BAHNHOFES WURDEN DURCH DAS GESTIEGENE VERKEHRSAUFKOMMEN NOTWENDIG. *FOTO: PIXABAY*

Das gestiegene Verkehrsaufkommen zur Jahrtausendwende machte einen Umbau des Kopfbahnhofes mit seinen zehn Gleisen notwendig. Zwei neue Untergeschosse mit jeweils vier Gleisanlagen wurden eingezogen. Auch eine Nord-Süd-Durchquerung für internationale Verbindungen mit Hochgeschwindigkeitszügen wie TGV, Eurostar oder ICE wurde unter Bahnhof und Antwerpener Innenstadt gebaut und 2007 eröffnet. Dadurch ist Antwerpen kein reiner Kopfbahnhof mehr und Reisezeiten konnten erheblich verkürzt werden. Das prunkvolle Empfangsgebäude blieb auch nach dem Einbau von 40 Aufzügen und 48 Rolltreppen unverändert.

Um ihr Bahnhofjuwel bei Dunkelheit optimal in Szene zu setzen und seine historische Bedeutung zu betonen, wurde von der Stadtverwaltung 2012 ein aufwändiges Beleuchtungskonzept beschlossen. Eine sichere und einladende Atmosphäre in der Stadt sollte durch die Beleuchtung geschaffen werden. Mit einer akzentuierten Beleuchtung von 360 energieeffizienten, kleinen und unauffälligen LED-Flutern wurden architektonische Details hervorgehoben, Türme und Kuppeln betont sowie ein warmer Gesamteindruck auf der Fassade erzeugt. Mit einem programmierbaren Steuerungssystem können verschiedene Lichtszenarien erzeugt und die Beleuchtungsstärke im Verlauf der Nacht angepasst werden. Dadurch wird, neben der Umrüstung auf LED-Lampen, weitere Energie eingespart. Mit seinem prachtvoll illuminierten Eingangstor schickt Antwerpen heute (anders als bei der Eröffnung, als Belgiens Macht demonstriert werden sollte) einen herzlichen Willkommensgruß an alle Gäste.

WOLFRAM SEIPP

BEI DER GESTALTUNG DER EMPFANGSHALLE FLOSSEN ELEMENTE VON RÖMISCHER BAUKUNST UND BELGISCHEM JUGENDSTIL EIN. *FOTO: PIXABAY*

TROTZ LEUCHTREKLAME UND HINWEISSCHILDERN BEEINDRUCKT NOCH IMMER DER IMPOSANTE TREPPENAUFGANG ZU DEN GLEISEN. *FOTO: PIXABAY*

WOHN IMMOBILIEN MESSE

SPECIAL FÜR SZ-LESER

JETZT **50 %** **RABATT** AUF DEIN EINTRITTSTICKET SICHERN!

20. – 22.03.2026

MTC MÜNCHEN

© shutterstock/AboutLife - Raev Denis

JETZT WOHNEIGENTUM KAUFEN:

- Vermögen bilden
- Wertsteigerung mitnehmen
- Für das Alter vorsorgen

BESTENS INFORMIERT INS EIGENE HEIM:

- Über 5.000 Eigentumswohnungen und Häuser
- Premiere der neuesten Bauvorhaben
- Bauträger, Makler und Finanzierer
- Viele Vorträge und Experten-Tipps

https://tickets.mim.de
Code: MIM50SZ

Partner:

BFW Landesverband Bayern

Süddeutsche Zeitung

www.mim.de

Veranstalter: acm medien und messen GmbH,
Perchtinger Straße 10, 81379 München, Telefon: 089/480901-51, www.acm.de

MIM MÜNCHNER IMMOBILIEN MESSE

HAUS CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

JETZT TERMIN VEREINBAREN

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

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