

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

EDITION GR63 | EXKLUSIVES VILLENENSEMBLE
AM NYMPHENBURGER SCHLOSSKANAL

ZWEI HOCHWERTIGE MEHRFAMILIEN-VILLEN
2 PENTHOUSES | 8 VILLEN-WOHNUMGEN
EIN PROJEKT VON H-I-M VILLENBAU GMBH
INFO@HIM-VILLENBAU.DE | WWW.HIM-VILLENBAU.DE



VISIONÄR
Nachhaltige Industriearchitektur

RAUMCHANCEN
Bauen am Hang

MEISTERSTÜCK
Der Elbow Chair

H-I-M
VILLENBAU

VERKAUFS-
START

JETZT
ANFRAGEN

EDITION GR63 | GRANDLSTRASSE 63 | MÜNCHEN | OBERMENZING

HOCHWERTIGES VILLENENSEMBLE

IN ERSTER REIHE ZUM NYMPHENBURGER SCHLOSSKANAL



ZWEI EXKLUSIVE MEHRFAMILIEN-VILLEN

2 PENTHOUSES MIT DACHTERRASSEN

8 VILLEN-WOHNUNGEN MIT LOGGIEN, TERRASSEN, PRIVATGÄRTEN

- WOHNFLÄCHEN | 54 M² BIS CA. 280 M² | 2- BIS 6-ZIMMER | OPTIONAL TOWNHOUSES
- GRUNDWASSERWÄRMEPUMPE MIT PASSIVER KÜHLUNG
- REGENERATIVES ENERGIEKONZEPT | ENERGIEEFFIZIENZKLASSE A+ | KFW-EH55
- WEITGEHEND SCHWELLENFREI | AUFZUG | GROSSE TIEFGARAGE/EINZELSTELLPLÄTZE

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



ERSTINSERAT!

GREEN
VILLAGE
FELDKIRCHEN

VERKAUFSSTART
ERFOLGT!

MÜNCHEN:
NAH
GENUG.

EINMALIG

LEBEN:
TOTAL
ENTSPANNT.



**SELTENE CHANCE – AUF DEM LETZTEN GROSSEN GRUNDSTÜCK
DIREKT IM ORTSZENTRUM.**

- **Individualität:** Durchdachte Wohnungslayouts von ca. 40–120 m² Wfl.
- **Freiräume:** Privatgärten, Balkone und Dachterrassen mit maximaler Aufenthaltsqualität
- **Community:** Geborgenheit im „Dorf im Dorf“, grüne Mitte zum Spielen & Treffen
- **Wohngesundheit:** Ausgesuchte Baustoffe & Materialien – vom Putz bis zum zertifizierten Eichenparkett
- **Werttragender Komfort:** Bodenebene Duschen mit Echtglaskabinen, Fußbodenheizung, Internet bis 1.000 Mbit/s, stufenlos von TG bis DG dank Aufzügen, großzügige TG-Einzelstellplätze mit Wallbox-Vorrichtung u. v. m.
- **Nachhaltige Energie & Wärme:** PV-Dachanlagen für Hausstrom und Tiefgarage, AFK-Geothermie

2-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	39,98 M² WFL.	·	€ 359.900,-
2,5-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	62,30 M² WFL.	·	€ 559.900,-
4-ZI-WOHNUNG	·	EG	·	89,96 M² WFL.	·	€ 799.900,-
5-ZI-WOHNUNG	·	I.OG	·	99,42 M² WFL.	·	€ 874.900,-

BUS



98

99



Info-Center

Hohenlindner Straße 12a
Mittwoch 16.30 bis 18.30 Uhr und Samstag/Sonntag 14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:

Michael
Scharrer
0171/642 44 68

Stefan
Neumeister
0160/157 72 49

Erdal
Kacan
0173/360 46 96

Thomas
Hannemann
0163/312 31 58

„CITY WAVE“

Ein neues Bauwerk auf dem ehemaligen Messegelände bringt **NEUEN SCHWUNG** in Mailands Bürowelt

Der US-amerikanische Architekt Daniel Libeskind, die 2016 verstorbene irakisch-britische Architektin Zaha Hadid und der japanische Architekt Arata Isozaki haben in Mailands Büroviertel „City Life“ mit ihren gläsernen Wolkenkratzern Ausrufezeichen der modernen Architektur gesetzt. Die Bürotürme der weltberühmten Architekturgrößen sind gebogen gedreht und ragen wie bei dem mit 209 Metern höchsten Gebäude Italiens – dem Isozaki-Turm – sehr schlank und elegant in die Höhe. Der Isozaki-Turm wird daher im Volksmund auch im Gegensatz zu den beiden anderen Bürotürmen „Il Diritto“ (der Gerade) genannt.

Entstanden ist das neue Büroviertel im Nordwesten der italienischen Metropole auf dem ehemaligen Gelände der „Fiera di Milano“ – der Mailänder Messe, die dort in den 1920er-Jahren eröffnet wurde. Baubeginn für Italiens Wolkenkratzer war 2015. Die Erschließung gilt als größtes städtebauliches Sanierungsprojekt Europas. Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von rund 36,6 Hektar. Neben den Bürogebäuden entstanden auch Wohn- und Gewerbeflächen, ein Einkaufszentrum und weitläufige Parkanlagen. Der City-Life-Park gilt mit 170.000 Quadratmetern als drittgrößte Parkanlage Mailands.

Nicht nur die Wolkenkratzer sind spektakulär

Als finaler baulicher Schlusspunkt des Mailänder Viertels wird bis Ende dieses Jahres ein spektakuläres horizontales Wahrzeichen fertiggestellt. „City Wave“ nennt sich das Projekt der Bjarke Ingels Group (BIG), die zu den bedeutendsten Architekturbüros der Gegenwart zählt. Die Gruppe entwickelt weltweit Großprojekte. In der Hamburger Hafen-City soll sie das neue Opernhaus bauen. Der Name „City Wave“ bezieht sich auf die Wellenlinie, die das 140 Meter lange Hängedach zeichnet, das sich als fließende Einheit über zwei 105 und 55 Meter hohe Bürogebäude mit über 73.000 Quadratmetern Fläche erstreckt und sie miteinander zu einer Einheit verbindet. Zu den „tanzenden“ Hochhäusern soll City Wave zusätzlichen optischen Schwung in



DURCH DAS DACH ENTSTEHT NICHT NUR EIN RIESIGER GESCHÜTZTER ÖFFENTLICHER RAUM, SONDERN AUCH EINE DER GRÖSSTEN SOLARANLAGEN ITALIENS.
FOTO: BEAUTY AND THE BIT

die Mailänder Skyline bringen. Gleichzeitig dient es als überdimensionales Portal in das Büroviertel. Ein weiteres zentrales architektonisches Element ist die ausladende Freitreppe, die zur Lobby der Bürogebäude führt und eine Spannweite von 17 Metern hat. Mit der Überdachung entsteht ein gro-

ßer öffentlicher Raum, der Schatten und Schutz spendet. Die gesamte Dachfläche ist mit einer der größten Photovoltaikanlagen Italiens bedeckt. Die erzeugte Energie soll zukünftig fast die Hälfte des Energiebedarfs der Bürogebäude decken und 500 Tonnen CO₂ einsparen. Bjarke Ingels, Gründer

und Creativ-Direktor von BIG, erklärte zum Richtfest: „Wir haben hier versucht, der Versuchung zu widerstehen, dem ohnehin schon majestätischen städtischen Ensemble von City Life einen weiteren Turm hinzuzufügen, und stattdessen einen wahrhaft einladenden städtischen Raum als Tor zu diesem neuen Stadtviertel zu schaffen.“

Das Solardach des Holzvordachs, das die beiden Gebäude verbindet, spendet Schatten und bietet Schutz für das städtische Leben und dient als urbaner Ausdruck ökologischer und sozialer Leistung.

Wie eine Interpretation der Galleria Vittorio Emanuele II. für das 21. Jahrhundert ist City Wave eine direkte Fortsetzung des Bestrebens der Stadt, neue Formen des öffentlichen Raums zu bieten.“ Hinter der skulptural wirkenden Figur des Dachs steckt hochkomplexe Ingenieurskunst. Möglich



INSGESAMT SOLLEN MIT BEIDEN BÜROHÄUSERN IM NORDWESTEN MAILANDS ÜBER 73.000 QUADRATMETER NUTZBARE FLÄCHE ENTSTEHEN.
FOTO: ALBERTO FANELLI



DIE BEIDEN VORDEREN ALTEN GEBÄUDE ERINNERN NOCH AN DEN URSPRUNG DES EINSTIGEN MAILÄNDER MESSEGELÄNDES.
FOTO: ALBERTO FANELLI

VIEL PLATZ ZUR ERHOLUNG VOM BÜROALLTAG BIETEN DIE GESTAFFELTEN TERRASSEN. FOTO: BEAUTY AND THE BIT



„CITY WAVE“ BIETET EIN GIGANTISCHES PORTAL IN MAILANDS NEU ENTWICKELTES VIERTEL „CITY LIFE“. FOTO: BJARKE INGELS GROUP



wurde die Realisierung der Konstruktion durch die Partnerschaft mit dem Ingenieurbüro HB aus Südtirol. Die Ingenieure entwickelten ein vorgespanntes Seilsystem, das die Kräfte der Überdachung in die Dachbereiche der beiden Bürogebäude ableitet. Darauf ruht ein Traggerüst aus Brettspertholz, das die 4500 Quadratmeter große Fläche des Dachs überspannt. Die Lasten des Dachtragwerks werden über Stahlbetonwände und Sichtbetonstützen aufgenommen, die auch der Einwirkungen von Wind oder Erdbeben standhalten. Die lange, geschwungene Dachfläche machte eine speziell entwickelte Schalung notwendig, die die unterschiedlichen Neigungswinkel des Dachs berücksichtigt. Die Betonierung erfolgte in genau abgestimmten Schritten mit einer eigens konzipierten Betonmischung.

Die unterschiedliche Höhe der Bürogebäude stellte auch hohe Anforderungen an die Statik. Stahlbetonplatten und Pfahlgründungen wurden so aufeinander abgestimmt, dass die Setzungen der Bürogebäude ausgeglichen werden. Man habe der schwebenden Struktur durch fortschrittli-

che Berechnungssysteme, innovative Bautechnik und leistungsstarke Materialien Stabilität verliehen, so der Projektleiter Claudio Bertagnolli vom Ingenieurbüro HB. Um sicher zu gehen, testeten die Ingenieure Elemente der komplexen Konstruktion in Windkanalversuchen am Politecnico di Milano.

Gesundheit, Komfort und Nachhaltigkeit sind oberster Maßstab

Wer den Büroalltag nur hinter geschlossenen Fenstern in klimatisierten Räumen kennt, wird die Bürogebäude der City Wave als eine Art Wellness-Oase empfinden. Zahlreiche Innenhöfe und stufenförmige, schattige Loggien ermöglichen eine natürliche Belüftung der Räume. Die Grenzen

zwischen Innen- und Außenbereich verschwimmen und bieten auf über 4000 Quadratmetern Freifläche Orte der Erholung im Arbeitsalltag. Eine Rooftop-Bar und eine Panoramaterrasse im 20. Stock des höheren Baukörpers bieten an klaren Tagen Ausblicke auf die Alpen bis hin zum Monte Rosa-Massiv. Deckenhöhen von über drei Metern und durchgehende Glaswände lassen das Tageslicht in die Räume strömen und vermitteln ein erweitertes Raumgefühl. Das Heizsystem basiert auf Wärmepumpen mit Grundwassernutzung, die im Winter zum Heizen und im Sommer zum Kühlen genutzt werden. Ergänzend wird Regenwasser in das technische System integriert. Passive Nutzung der Sonnenenergie, Grundwasserkühlung und thermische Energiespeicherung ermöglichen eine Senkung des Energieverbrauchs um 30 bis 40 Prozent im Vergleich zu einem Gebäude ähnlicher Größe. Das Mailänder Projekt der Bjarke Ingels Group steht für eine neue Generation integrierter Gebäude, die Nachhaltigkeitsziele mit hoher technischer Funktionalität und Ästhetik verbinden.

WOLFRAM SEIPP

INSPIRATIONEN FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT

Wo die „GRÜNE STADT“ kein schierer Wunschtraum ist

Wie wahr, was im Vorwort zu Claudia Acklins Buch „Grüne Städte“ steht: „Grünräume sind weit mehr als ästhetische Elemente im Stadtbild“. Sie helfen, das Klima zu regulieren, die Qualität der Luft zu verbessern, tragen zum persönlichen Wohlfühl bei, und erfüllen nicht zuletzt eine soziale Funktion als Treffpunkt oder Ort, an dem man sich erholen und entspannen kann.

Gelungene Beispiele

Das dürfte inzwischen in nahezu jedem Rathaus angekommen sein, es klappt vielleicht nur noch nicht so ganz mit der Umsetzung. So tut es richtig gut, all die gelungenen Beispiele kennenzulernen, die die Autorin zusammengetragen hat. Ob Landwirtschaft mitten in der Stadt, üppige Vegetation, wo man sie nicht vermutet, oder wegweisende Projekte, die durch das Engagement

der Anwohner entstanden sind: Es geht auf eine weltweite Reise durch 13 Städte, die zeigen „wo die Transformation bereits gelingt“ – so der Untertitel des Buchs, das trotz aller aufgeführten Fakten auch viel Herzblut spüren lässt. Die Sozialpädagogin und Journalistin Claudia Acklin beschäftigt sich schon lange mit dem Thema und ist auch wissbegierige Gastgeberin des Podcasts „Nature and the city“. Sie selbst ist durch das eigene Erleben darauf gekommen, den Wechselwirkungen des Klimawandels auf den Grund zu gehen. Das Leiden der Bäume in ihrer Umgebung war ihr zunächst aufgefallen. Dennoch ist dieses Buch nicht als ideologische Agitation zu sehen, sondern vielmehr als Inspiration für Bürgerinnen und Bürger, die Stadtplanung, Initiativen in den Quartieren und natürlich für alle auf der Entscheidungsebene. Und das verfährt: Etwa bei der Beschreibung, wie sich die Stadt Mannheim der Hitze stellt, wie Londoner Bürgerinitiativen unermüdlich für mehr Parkanlagen kämpfen, oder wie es Utrecht schafft, die Verkehrswende wirklich in die Realität zu bringen.

KAI-UWE DIGEL



DIE AUTORIN CLAUDIA ACKLIN IST AUCH GASTGEBERIN DES PODCASTS „NATURE AND THE CITY“. FOTO: ACKLIN/OEKOM VERLAG



CLAUDIA ACKLIN: GRÜNE STÄDTE. WO DIE TRANSFORMATION BEREITS GELINGT COVER: OEKOM VERLAG

VISIONÄRES LEUCHTTURMPROJEKT

Architekt HADI TEHERANI arbeitet an INDUSTRIEBAUWERKEN für eine NACHHALTIGE ZUKUNFT



133 Millionen Euro teure Industriebauwerk in der freien Landschaft mit Besucher- und Forschungszentrum mutet wie ein kreisrundes Raumschiff aus fernen Galaxien von 29.000 Quadratmetern Grundfläche an. Zumindest in der Draufsicht. Denn die riesige Scheibe mit einer Öffnung in der Mitte ist nur ein flaches Dach mit einer Photovoltaikanlage, unter dem um den zentralen Platz herum die Wasserstoffproduktion untergebracht ist. Den Eingang markiert eine einglassene Glaskugel. Von außen können Lastwagen andocken. „Unser Ziel war es, eine ästhetische Architektur zu entwickeln, die über einen klassischen Produktionsstandort hinausgeht. Der Hub soll ein Ort der Vision, Innovation und Veränderung werden“, so Sebastian Appl von Hadi Teherani Architects.

Aktuell sind fünf weitere Hubs in Deutschland in Planung, nebst jeweils einem in Norwegen und Portugal. In Bayern (Münnerstadt) ist derzeit nur ein Hub in Arbeit, ebenfalls in Sachsen-Anhalt. Im grün regierten Baden-Württemberg werden indes bereits drei Standorte genannt. Die architektonische Gestaltung steht bei den meisten noch nicht fest, es bleibt also spannend. Zumal Teherani selbst seinen Anspruch vielversprechend

Industriebauten sind selten schön, sodass man froh ist, dass sie irgendwo außerhalb der Orte in Industrieparks stehen. Der Schweizer Erzeuger grünen Wasserstoffs Infener AG in Stansstad (Kanton Nidwalden) am Vierwaldstättersee entschloss sich jedoch, die positiven Eigenschaften seines Produkts auch in der Ästhetik der Produktionsstätten zum Ausdruck zu bringen. Die Strategie des erst 2023 gegründeten Unternehmens zielt auf eine dezentrale Produktion nah am Verbraucher ab. Grüner Wasserstoff ist klimaneutral und umweltfreundlich vor allem in Brennstoffzellen von Fahrzeugen und Heizungsanlagen anwendbar. Wird er mithilfe nachhaltig erzeugter Energie produziert, bleiben schädliche Emissionen gänzlich aus.

Geplant ist zudem, die Abwärme der Elektrolyse als Energiequelle für das jeweils örtliche Wärmenetz oder für Industrieprozesse zu nutzen. Letzteres gilt auch für den bei der Elektrolyse anfallenden hochwertigen Sauerstoff. Er ist bei der Dekarbonisierung von Industrieprozessen in der Oxyfuel-Verbrennung nutzbar. Infener plant zunächst, mit einem Netzwerk von Produktionshubs in Europa die Versorgung sicherzustellen. Das Ziel ist jedoch eine weltweite Expansion. In Deutschland wird nun mit einem Hub im schleswig-holsteinischen Neumünster auch ein architektonisches Meisterwerk gebaut.

In Schleswig-Holstein vor allem deshalb, weil dort bereits eine Stromüberproduktion gegeben ist, daher notfalls darauf zurückgegriffen werden kann. Dennoch sollen Solarzellen mit 2,3 Megawatt Peak Kapazität auf dem Dach installiert werden. „Der Hub weist eine weltweit einzigartig nachhaltige Wertschöpfungskette der grünen Wasserstoff-Erzeugung auf“, heißt es in der Pressemeldung. Die Elektrolysekapazität von 50 Megawatt reicht für eine Jahresproduktion von 5000 Tonnen grünen Wasserstoff.

Was die Architektur betrifft, schloss Infener eine Partnerschaft mit dem Hamburger Architektur- und Designbüro Hadi Teherani.

IN DER VOGELPERSPEKTIVE WIRD DIE RAUMSCHIFF-METAPHER DES NEUMÜNSTER-HUBS SICHTBAR.

DER BLICK UNTERS DACH ZEIGT, DASS ES SICH IN NEUMÜNSTER UM KEIN KOMPAKTES GEBÄUDE HANDELN WIRD. DIE EINZELNEN ANLAGEN SIND RADIAL UM EINEN ZENTRALEN PLATZ ANGEORDNET. VISUALISIERUNG (2): INFENER



Der 1954 in Teheran geborene Architekt hat an der Technischen Universität Braunschweig studiert und war einige Jahre wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen tätig. Seit 1991 ist er als Architekt selbstständig und weltweit überaus erfolgreich. Hierzulande verdanken wir

ihm einige Bauikonen wie die Tanzenden Türme in Hamburg-St. Pauli, die Kranhäuser in Köln oder den imposanten Fernbahnhof am Flughafen Frankfurt am Main. Wie viele der in Teheran gebauten Meisterwerke den Krieg überleben werden, kann derzeit wohl niemand einschätzen. Das für Neumünster geplante, voraussichtlich

formulierte: „Während meiner gesamten Laufbahn war ich bestrebt, Architektur mit einer nachhaltigen Vision zu verbinden.“

Die Gestaltung dieser Wasserstoff-Hubs, die eine Energiewende möglich machen, ist für mich daher ein sehr wichtiges Unterfangen.“

REINHARD PALMER



DER ARCHITEKT HADI TEHERANI UND SEINE MITARBEITER ERARBEITEN ZUSAMMEN MIT DEM INFENER-TEAM DIE GEPLANTEN HUBS. FOTO: INFENER



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

LEBEN AM PARK

Östlich von München, zwischen Kirchheim und Heimstetten, entsteht die **GRÜNE MITTE KIRCHHEIM** – und mit ihr ein naturnahes Wohnquartier. Was diese Lage so besonders macht, ist die Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Landesgartenschau 2024 mit den weitläufigen Erholungsflächen und dem idyllischen Parksee. Es erwartet Sie ein breit gefächertes Angebot an neuem Wohnraum, von der optimal geschnittenen Singlewohnung bis hin zum großzügigen Familienheim.

Im Bauabschnitt **See & Park** entsteht ein vielfältiges Angebot an Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern, durchdachten Grundrissen sowie Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen in direkter Lage am Park.

Im Bauabschnitt **Westanger** stehen bezugsfertige 4- bis 5-Zimmer-Reihenmittelhäuser zum Verkauf. Sie überzeugen durch moderne Architektur, private Gärten, großzügige Dachterrassen sowie einen direkten Zugang von der Tiefgarage ins eigene Haus.

Das Quartier wurde von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) geprüft und mit dem Zertifikat in Gold ausgezeichnet.



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

Preise

Wohnungsbeispiele „See & Park“ (Abb. oben)

1-Zi.-Whg., ca. 35 m² Wfl., € 348.000,-

2-Zi.-Whg., ca. 49 m² Wfl., € 462.000,-

3-Zi.-Whg., ca. 70 m² Wfl., € 642.000,-

4-Zi.-Whg., ca. 95 m² Wfl., € 820.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.

Nur noch drei Reihenmittelhäuser in „Westanger“ verfügbar (Abb. links)

4-Zi.-RMH, ca. 130 m² Wfl., € 1.160.000,-

5-Zi.-RMH, ca. 142 m² Wfl., € 1.190.000,-

5-Zi.-RMH, ca. 155 m² Wfl., € 1.320.000,-

Besuchen Sie unser Musterhaus.

WENN ARCHITEKTEN STÄDTE REGIEREN

Wie PLANERISCHES DENKEN STADTPOLITIK PRÄGT und wo deutliche Grenzen sichtbar werden

Was wäre, wenn ein Architekt die Geschichte einer Stadt als Bürgermeister lenkt? In einer Zeit, in der Wohnraummangel, Verkehrsprobleme und nachhaltige Stadtentwicklungen zu den drängendsten Herausforderungen urbaner Räume zählen, erscheint diese Fragenaheliegender denn je. Denn Architekturstadtweit mehr als das Entwerfen einzelner Gebäude, sie denkt Stadt als zusammenhängendes System. Wenn diese Perspektive auf politische Entscheidungsebenen gelangte, könnte sie die Prioritäten kommunaler Handlungen grundlegend verschieben. Warum? Weil Architekten typischerweise eine räumlich-strategische Sichtweise einbringen. Ihr Fokus liegt auf dem Zusammenspiel von Infrastruktur, öffentlichem Raum, Mobilität und langfristiger Entwicklung. Daraus ergibt sich häufig eine stärker integrierte Stadtpolitik, die weniger auf kurzfristige Einzelmaßnahmen setzt, als auf übergeordnete Masterpläne. Gleichzeitig bleibt dieser Ansatz nicht ohne Kritik. Wird Stadt vor allem aus der Logik von Planung und Effizienz heraus gedacht, besteht die Gefahr, dass politische Aushandlungsprozesse verkürzt werden. Will heißen, dass Entscheidungen eher fachlichen Konzepten als einem breiten gesellschaftlichen Dialog folgen. Dabei können Fragen wie „Wer wird verdrängt?“ und „Wer bleibt unberücksichtigt?“ in stark planerisch geprägten Modellen mitunter in den Hintergrund treten.

Curitiba – ein reales Beispiel

Dass es dennoch funktioniert, zeigt das Beispiel der brasilianischen Stadt Curitiba. Unter der Führung des Architekten und Stadtplaners Jaime Lerner entwickelte sich die Stadt seit den 1970er-Jahren zu einem international beachteten Modell für integrierte Stadtentwicklung. Lerner, mehrmaliger Bürgermeister der Stadt und Mitwirkender am städtischen Masterplan, verband planerische Expertise mit politischer Gestaltungsmacht. Ein zentrales Element seiner Politik war die Ein-



Die BRASILIANISCHE STADT CURITIBA IST DAS PARADEBEISPIEL, IN DEM DER ARCHITEKT JAIME LERNER ALS ERSTER BÜRGERMEISTER EINE STADT BAULICH BEEINFLUSSTE. FOTOS: WIKIPEDIA / HEITOR CARVALHO JORGE, CHRONUS



Der Architekt sowie Direktor der Philosophischen Fakultät der Architekturakademie der Universität von Lugano und ehemaliger Bürgermeister Venedigs, Massimo Cacciari, galt als das intellektuelle Bindeglied in dortiger Stadtpolitik. FOTO: MARTIN KATLER / UNSPLASH

führung des Bus Rapid Transit-Systems (BRT), eines effizienten und vergleichsweise kostengünstigen öffentlichen Verkehrskonzepts. Dieses Modell wurde später weltweit adaptiert. Darüber hinaus koppelte Lerner die Siedlungsentwicklung eng an die Verkehrsachsen. Dies zeigte sich in höheren Bebauungsdichten entlang der Hauptkorridore und einer funktionalen Mischung von

Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen, die das Verkehrsaufkommen reduzieren und urbane Effizienz fördern.

Parallel dazu setzte Curitiba Maßstäbe in der Grünflächenentwicklung. Überschwemmungsgebiete verwandelte man gezielt in Parks, die nicht nur als Erholungsräume dienen, sie übernehmen überdies ökologische Funktionen

dennoch einzigartig, weil hier architektonisches Denken unmittelbar politische Praxis wurde. Es zeigt, welches Potenzial in einer integrierten, langfristig orientierten Stadtentwicklung liegt, aber auch, dass solche Modelle stets im Spannungsfeld zwischen planerischer Effizienz, sozialer Gerechtigkeit und demokratischer Legitimation stehen.

KELLY KELCH



Oriol Bohigas, Stadtplaner und einstiger Bürgermeister von Barcelona, war die zentrale Figur der Stadterneuerung für die Olympischen Spiele 1992. FOTO: LOGAN ARMSTRONG / UNSPLASH



Den direkten Einfluss auf die Stadtpolitik der brasilianischen Hauptstadt Brasília wussten auch die Architekten Lúcio Costa und Oscar Niemeyer zu nutzen. FOTO: NASA ASTER

wie den Hochwasserschutz. Ergänzend kamen innovative Sozialprogramme hinzu, etwa der Tausch von Abfällen gegen Busfahrkarten oder Lebensmittel. Doch trotz dieser Erfolge ist das „Curitiba-Modell“ nicht frei von Ambivalenzen. Teile der Reformen entstanden unter politischen Rahmenbedingungen, die schnelle Entscheidungen forcierten und dadurch demokratische Beteiligung einschränkten. Zudem bestehen bis heute soziale Ungleichheiten, insbesondere in peripheren Stadtgebieten. Auch die Übertragbarkeit auf andere Städte ist begrenzt, da das Modell stark von lokalen Voraussetzungen abhängt.

Direkter Einfluss von Architektur-schaffenden auf die Stadtplanung weltweit

Doch ein Blick auf weitere Beispiele zeigt, dass architektonische Expertise auf unterschiedlichen Wegen positiv in die Politik einfließen kann. In Barcelona prägte etwa Oriol Bohigas als Stadtplaner und einstiger stellvertretender Bürgermeister maßgeblich die Transformation im Zuge der Olympischen Spiele 1992. Auch Renzo Piano wirkte als Senator in Italien auf nationaler Ebene mit, während Oscar Niemeyer und Lúcio Costa entscheidenden Einfluss auf die Planung von Brasília nahmen. Das Beispiel Curitiba bleibt



ZUKUNFT FÜR FAMILIEN.

hOme

ZERTIFIZIERT NACHHALTIGE 4- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN AM TOR ZU MÜNCHEN

- **SONNIGE FREISITZE**
als Terrassen mit Gärten, Balkone & Dachterrassen
- **PURE ENTFALTUNG**
variantenreichen Raumkonzepten von ca. 87-123 m² Wfl.
- **GENIESSER-KOMFORT**
mit Markeninterieur, Aufzügen, Ladebox-Vorrichtung am privaten TG-Einzelstellplatz u. v. m.
- **MEHR STRUKTUR & ORDNUNG**
dank großzügiger Stellflächen – z. T. separate Abstellräume & begehbare Ankleiden
- **GRÜNE ENERGIE**
mit PV-Dachanlagen (Allgemein-Strom)
- **BEWOHNER-STROM**
mit sofort nutzbarer privater Balkon-Photovoltaik
- **KfW-Förderung** nach QNG I EH40 möglich
- **SPARVORTEIL ON TOP:**
Förderprogramme wie ZVP und Bayerisches Wohnungsbauprogramm



Abbildung aus Sicht des Illustrators

**BEZUGSFERTIG
ENDE 2026!**

- **Max. 10 Gehmin. zu KiGa, Hallenbad, Gastro & Co.**
- **See & Freizeitparadiese in Radweite**
- **Ca. 24 S-Bahn-Min. bis München-Innenstadt**



Shutterstock © NDAB Creativity

4-Zi.-Whg.	2. OG	87,19 m ² Wfl.	€ 729.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m ² Wfl.	€ 829.900,-
4-Zi.-Whg.	2. OG	106,19 m ² Wfl.	€ 859.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-
5-Zi.-Whg.	EG	123,10 m ² Wfl.	€ 1.029.900,-

Nur noch wenige Wohnungen verfügbar – Jetzt schnell sein:



INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

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

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



www.baywobau.de
Tel 089/286 500

LONDONS PARADIGMENWECHSEL

TRANSFORMATION einer Großstadt IM KAMPF UM SAUBERE ATEMLUFT



DIE LUFTQUALITÄT IN LONDONS ZENTRUM WAR BIS VOR WENIGEN JAHREN NOCH SEHR KRITISCH. GRÜNFLÄCHEN WAREN RAR. FOTO: PIXABAY / MONICA VOLPIN

Alles begann mit einem Marathonlauf, dem Stadtlauf von London. Der 1970 dort geborene Rechtsanwalt Sadiq Khan mit sunnitisch-pakistanischen Wurzeln, damals Mitglied im Schattenkabinett der sozialdemokratischen Labour-Partei, ließ sich 2014 dazu überreden, für eine Stiftung des Evening Standard zu guten Zwecken mitzulaufen. Er trainierte und kam ins Ziel – und zu Spenden in Höhe von 20.000 Pfund. „Doch der Marathon bildete nicht nur den Anfang meiner Läuferkarriere. Ganz unverhofft sollte er auch zum Ausgangspunkt meiner Reise als Klimaaktivist werden“, schrieb er. Denn er war mit dem Läufervirus infiziert und trainierte weiter. Doch statt fit zu werden, bekam er Adult-Onset-Asthma, eine Asthma-Form, die erst im Erwachsenenalter auftritt. Da er wenige Monate zuvor für den Marathonlauf gründlich durchgecheckt und für kern-

gesund befunden worden war, stand die Ursache schnell fest: die Londoner Luft. Das Zentrum der Stadt ist eng, zubetoniert und verkehrsreich, die Luftqualität dementsprechend kritisch.

Die beängstigende Erfahrung der Atemnot und die Vorstellung davon, wie furchtbar erst diese für Kinder sein müsse, brachten ihn zum Grübeln. Nach seiner Wahl zum Bürgermeister Londons – dem ersten muslimischen Glaubens – 2016 stand sein Entschluss fest: London sollte zur weltweit ersten „Nationalpark-Stadt“ werden. Er schrieb sich den Umwelt- und Klimaschutz auf die Fahnen, griff aber nicht gleich zum Spaten, um Bäume zu pflanzen, sondern zur spitzen Feder, um kritische Fragen zu stellen. Den Grund dafür nennt er im dabei entstandenen Buch (2023): „Viele Politiker betrachten ein entschlossenes Handeln in Bezug auf den Klimawandel als dreifache Krux: Erstens ist es ein unlösbares Problem, das zweitens im Hier und



WO ES NUR GEHT, SOLLEN GRÜNFLÄCHEN ENTSTEHEN. DER ENGLISCHE RASEN MUSS ZUDEM ZUGUNSTEN DER ARTENVIELFALT BLÜHWIESEN WEICHEN. FOTO: PIXABAY / ELG21

Jetzt nicht wirklich eine Rolle spielt und das drittens auch noch Wählerstimmen kostet. Dieses Buch ist ein Versuch, Politiker und Wähler vom Gegenteil zu überzeugen.“

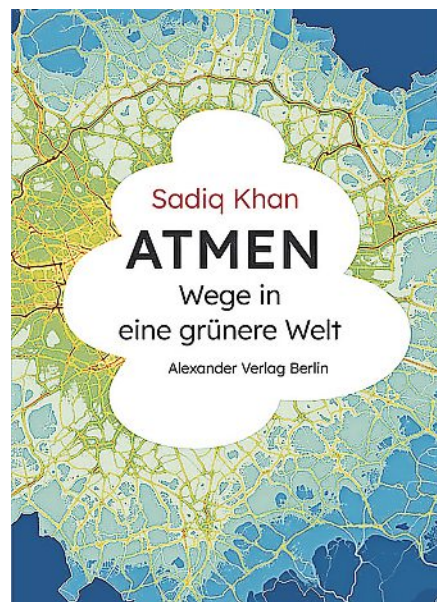
Der Titel des Buchs ist Programm: „ATMEN / Wege in eine grünere Welt“. Vor wenigen Monaten in deutscher Übersetzung beim Berliner Alexander Verlag publiziert, spricht es eben nicht in erster Linie von den praktischen Maßnahmen zur Verwandlung Londons, sondern darüber, welche Denkmuster dieser im Weg stehen. Als Vollblutpolitiker weiß Sadiq Khan, dass der Kampf um eine saubere Atemluft nicht mit Setzlingen in den Grünanlagen gewonnen wird, sondern am Verhandlungstisch mit überzeugenden Argumenten. Inspiration dazu holte er sich bei der 1959 in Spanien geborenen Sozialistin Anne Hidalgo, die von 2014 bis 2026 Bürgermeisterin von Paris war und schon zuvor ähnliche Ziele sich gesetzt und umgesetzt hatte. Die erste Begegnung der beiden fand bei der UN-Klimakonferenz 2015 in Paris statt und beflügelte Sadiq Khan nachhaltig bei seinem Vorhaben. Sein stark autobiografisches Buch analysiert sieben Hindernisse, die beim Kampf um eine saubere

Umwelt und gegen den Klimawandel eine Rolle spielen: Fatalismus, Apathie, Zynismus, Prioritätenverschiebung, Feindseligkeit, Kosten und Stillstand. Das anschließende Fazit: „Grün gewinnt“. De facto sind seit der Mandatsübernahme von Sadiq Khan trotz vieler Widerstände und Drohungen viele Maßnahmen in London durchgeführt worden. Etwa die Optimierung der Verkehrsführungen, restriktive Ausweisung von Luftschutzzonen, Einrichtung von Radwegen, Auftragsvergabe für eine Studie zur Ermittlung tiefgreifender Maßnahmen zur Klimaneutralität bis 2030, Neupflanzung von Grünanlagen etcetera. Selbst der englische Rasen muss hier und dort einer Blühwiese weichen. Ob dies am Ende reichen wird, das selbstgesteckte Klimaziel zu erreichen, bleibt abzuwarten. Doch die Zwischenbilanz zeigt jetzt schon, dass die Politik in der Lage ist, einen Paradigmenwechsel herbeizuführen. Und dieser führte in London bereits zu einer signifikanten Verbesserung der Atemluft. Wer wissen möchte, wie das geht, kann sich vom Buch „Atmen“ inspirieren lassen. Nebenbei gibt es eine Einführung in die britische Politik.

REINHARD PALMER



LONDONS BÜRGERMEISTER UND SOHN EINES BUSFAHRERS SADIQ KHAN SCHAFFTE NATÜRLICH DIE GUTEN ALTEN DOPPELDECKER NICHT AB. DOCH DIE BUSSE FAHREN NUN ELEKTRISCH. FOTO: GREATER LONDON AUTHORITY / CAROLINE TEO



„ATMEN / WEGE IN EINE GRÜNERE WELT“ VON SADIQ KHAN (ENGLISCH 2023) ERSCHEINTE IN DER DEUTSCHEN ÜBERSETZUNG KÜRZLICH IM ALEXANDER VERLAG BERLIN. BUCH-COVER: ALEXANDER VERLAG BERLIN

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT

**JETZT
BAUBEGINN!**



STADT. GRÜN. BEIDES!

2- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN – IDYLLISCH AM KLÖTZLMÜHLBACH, CITYLIFE UM DIE ECKE.

- ~ Hochwertig & durchdacht: Wohnkonzepte ab ca. 40 m² Wfl.
- ~ Private Freibereiche – Balkon, Terrasse oder Garten (teils mit Wasserblick)
- ~ Wohngesunde, langfristig werthaltige Ziegelbauweise
- ~ Zukunftssicher mit PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärmepumpen
- ~ Tiefgarage mit Einzelstellplätzen & Wallbox-Vorbereitung
- ~ Zeitlos komfortabel – mit Markenparkett, Designerfliesen, bodengleiche Duschen, Highspeed-Internet, Aufzüge u. v. m.

~ **SONNIGE ZEITEN:** Betriebsbereite Balkon-Photovoltaik je Wohnung!

CA. 10 RADMIN.
in die Altstadt

CA. 27 AUTOMIN.
bis Munich Airport

**EINKAUFEN,
KITA & FREIZEIT**
ganz nah

**JETZT
TRAUMWOHNUNG
SICHERN:**

2-ZI.-WHG.
1.OG
39,99 m² Wfl.
€ 289.900,-

3-ZI.-WHG.
1.OG
70,12 m² Wfl.
€ 479.900,-

4-ZI.-WHG.
DG
91,39 m² Wfl.
€ 699.900,-

5-ZI.-WHG.
DG
110,05 m² Wfl.
€ 754.900,-

INFO-CENTER

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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:



Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58



Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

EINE MEHR ALS DURCHDACHTE ARCHITEKTUR

Das **PROJEKT MOORITZ** in Gauting ist in vielerlei Hinsicht besonders und hebt die Art des Bauens auf das nächste Level



AM GAUTINGER S-BAHN-GELÄNDE ENTSTEHT MIT DEM MOORITZ EIN VISIONÄRES BAUPROJEKT, DESSEN KONZEPT DIE VIELFÄLTIGEN ASPEKTE VON ÖKOLOGIE, SOZIOLOGIE UND MODERN GEDACHTER MOBILITÄT VEREINT. VISUALISIERUNG: VIZOOM

Wie weiblich kann Quartiersgestaltung heute sein und welche Antworten gibt sie auf die drängenden Fragen von Wohnraummangel, Klimaschutz und sozialem Miteinander? Mit diesem Diskurs setzt sich die Architektin und geschäftsführende Gesellschafterin der BHB Unternehmensgruppe, Melanie Hammer, schon seit Längerem auseinander. Auch in ihrem aktuellen, direkt am S-Bahnhof Gauting liegenden Projekt Mooritz fließen jene Gedanken federführend ein. Eine weitere Besonderheit verweist zudem auf die Tatsache, dass das Pilotvorhaben exemplarisch für eine neue Generation des zirkulären, ressourcenschonenden und sozial orientierten Bauens steht. Damit ist es nicht nur eines von 19 ausgewählten Projekten im bayernweiten Programm

„Gebäudetyp-E“, initiiert durch das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, es wird auch von der Technischen Universität München zusätzlich wissenschaftlich begleitet. Hierbei gilt es zu untersuchen, wie sich Materialkreisläufe, CO₂-Speicherung und die Prinzipien des Gebäudetyps-E im realen Baugeschehen praktisch bewähren und weiterentwickeln lassen.

Mit Seele und Umsicht geplant

Auf dem Grundstück am Bahnweg 2 entstehen 99 kompakte und bezahlbare Wohnungen, insbesondere für Auszubildende, Studierende,

Berufseinsteiger und Fachkräfte in Engpassberufen, etwa in Pflege oder Kinderbetreuung. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Gemeinschaftsflächen, die Austausch und Nachbarschaft aktiv fördern. Geprägt ist das Konzept vom bereits erwähnten gendersensiblen Blick auf Stadt und Raum. Hierfür entwickelte Hammer acht Kriterien einer weiblichen Stadtplanung, die sich auf Basis der Definition der Weltbank stützen.

Bedacht werden hierbei Sicherheit, Gesundheit, Mobilität, Klimasensibilität, Identifikation und Schönheit, Zugänglichkeit sowie Absicherung. Betrachtet man nur einmal den Sicherheitsaspekt, so fand eine Studie der Stadt Heidelberg heraus, dass 83 Prozent der befragten Frauen Umwege in Kauf nehmen, um Angsträume zu vermeiden. Obendrein offenbarte die Forschung, dass Frauen in der Mobilität ein

anderes Bewegungsmuster aufweisen. All jene Erkenntnisse fließen in diesem Projekt ein. Auch die ökologischen Ziele sind ambitioniert, denn neben der seriellen Holzhybridbauweise setzt das planende Büro auf sogenannte Paludi-Baustoffe wie Rohrkolben, Schilf und Feuchtwiesengräser. Sie sind vor allem in Mooregebieten beheimatet und verantworten gleichermaßen deren Renaturierung. Da entwässerte Moore in Deutschland rund sieben Prozent der Treibhausgasemissionen verursachen, liegt hier ein bedeutender Hebel für den Klimaschutz.

Ergänzend zur nachhaltigen Bauweise kommen Materialien aus dem Rückbau zum Einsatz wie zum Beispiel Ziegelsteine für die Außenanlagen. Damit reduzieren sich die Transportwege und Ressourcen werden geschont. Apropos Fahren: Ein innovatives Mobilitätskonzept ergänzt den ganzheitlichen Ansatz. Der bewusste Verzicht auf eine Tiefgarage senkt einerseits die Baukosten, aber ebenso den CO₂-Fußabdruck erheblich. Stattdessen entstehen 130 Fahrradstellplätze sowie ein Mobility Hub mit Werkstatt, Sharing-Angeboten und Aufenthaltsqualität. Auch architektonisch erhält das Fahrrad durch eine Fassadengestaltung, die Räder als gestalterisches Element integriert, eine sichtbare Inszenierung.

Unterm Strich kann man bei diesem Projekt von einer Blaupause für die Bauwende sprechen. Es dient als Reallabor, in dem neue Materialien, Prozesse und soziale Konzepte unter wirklichen Bedingungen erprobt werden. Darüber hinaus liefert die wissenschaftliche Begleitung aussagekräftige Erkenntnisse für die Übertragbarkeit in Planung und Baupraxis. In der Konsequenz könnte das Mooritz zu einer Vorbildfunktion für eine sensible und achtsame Architektur avancieren.

Dort einzuziehen, dürfte für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht mehr allzu lange dauern. Der Baubeginn ist für den Spätsommer 2026 und die Fertigstellung tatsächlich schon im Jahr 2027 geplant. **KELLY KELCH**



IN DÄMMUNG UND INNENAUSSTATTUNG KOMMEN PFLANZEN WIE DERVERNÄSSTER MOORE WIE ROHRKOLBEN, SCHILF UND FEUCHTWIESENGRÄSER ZUM EINSATZ. FOTO: MUNICH INNOVATION CREW



MELANIE HAMMER, GESCHÄFTSFÜHRENDE GESCHÄFTSLEITERIN DER BHB UNTERNEHMENSGRUPPE, VERFOLGT SCHON SEIT LÄNGEREM DEN ANSATZ EINER WEIBLICHEN QUARTIERSGESTALTUNG. FOTO: BENEDIKT ROTH PHOTOGRAPHY



ALEXISQUARTIER

Parkside & Tower



Vorläufiger EA-Bedarf: Parkside EA-B: Bj. 2028, 48,7 kWh/m²a, Wärmenetz, EEK A | Tower EA-B: Bj. 2028, 39,4 kWh/m²a, Wärmenetz, EEK A
Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch dargestellt.

ALEXISQUARTIER – TOWER WOHNEN MIT WEITBLICK

Im Münchner Osten entsteht mit dem Bauabschnitt **ALEXISQUARTIER – Tower** der markante Abschluss eines lebenswerten Stadtquartiers. Direkt am Truderinger Wald gelegen, vereint das Alexisquartier moderne Architektur, Einkaufsmöglichkeiten, grüne Freiräume und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Die beiden Bauabschnitte **ALEXISQUARTIER – Parkside** und **ALEXISQUARTIER – Tower** bilden gemeinsam ein architektonisch aufeinander abgestimmtes Ensemble am neuen Quartierspark. Während „Parkside“ mit zurückhaltender Eleganz überzeugt, setzt der „Tower“ mit klaren Linien, bodentiefen Fenstern und umlaufenden Balkonen mit verschiebbaren Glaselementen einen selbstbewussten Akzent – in den oberen Etagen mit faszinierenden Ausblicken über die Stadt oder tief hinein ins Voralpenland.

Das Wohnangebot reicht von kompakt geschnittenen 1-Zimmer-Apartments bis hin zu geräumigen 4-Zimmer-Wohnungen für Familien. Die hochwertige Ausstattung mit sorgfältig ausgewählten Materialien und vielfältigen Wahlmöglichkeiten schafft ein modernes Zuhause mit individuellem Wohnkomfort.



Wohnungsabb. Tower

Eckdaten & Preise

hochwertige Markenausstattung mit Wahlmöglichkeiten
direkt am Quartierspark gelegen
Tower: integriertes Restaurant mit Außenterrasse zum Park
Parkside: gemeinschaftlicher Dachgarten & Kita

Wohnungsbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 321.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 496.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 94 m² Wfl., € 716.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 113 m² Wfl., € 977.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung.



BIS ZU 10 % AfA*. FÜR MAXIMALE STEUERVORTEILE.

ca. 4,1 % Rendite*. Bis zu 84.000 € Steuervorteil*.

TOP-KAPITALANLAGE IN MÜNCHEN



Abbildung aus Sicht des Illustrators

KfW-40 QNG – förderfähig! Bis zu 150.000 €

KfW-Darlehen ab ca. 1,27 % effektiv p.a. (Stand 05/2026)

- Kompakte 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen
- Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik
- Tiefgarage mit Mobilitätskonzept
- Und vieles mehr!

1 Zimmer, ca. 27 m² Wohnfläche

Inklusive Küche

Kaufpreis 289.900,- €

Mieteinnahmen: 995 € / Monat

Rendite 4,1 % p.a.* (vor Steuern)

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Arbeit



**IHR KAPITALANLAGE-SPEZIALIST
BERÄT SIE GERNE PERSÖNLICH.**

Hier direkt Beratungstermin vereinbaren!



walser

STEUER-BOOST

Bis zu 10 % AfA p.a. ≈ 8.396 €*

(bis zu 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA)

Steuerersparnis jährlich

≈ 84.000 € in 10 Jahren*

**HOHE EIGENKAPITAL-
RENDITE MÖGLICH!**

**Durch Steuer-Effekte und
KfW-Förderung.**

IHR EXTRA

**Full-Service-Vermietung
inklusive!**

* Beispielrechnung. Abweichungen je nach individueller Finanzierung, Steuersituation und persönlichem Steuersatz möglich (Steuersatz 42 % angenommen). Die tatsächliche Steuerersparnis ist abhängig von den individuellen steuerlichen Verhältnissen. Gebäudeanteil pauschal mit 80 % berücksichtigt. Die dargestellten steuerlichen Vorteile (degressive AfA sowie Sonderabschreibung gemäß aktueller Gesetzeslage) gelten für Neubauten im KfW-40-QNG-Standard und können sich künftig ändern. Mieteinnahmen und Kosten wurden vereinfacht dargestellt. Renditeangaben beziehen sich auf eine Bruttorendite vor Steuern. Eigenkapital und Finanzierung abhängig von Bonität und individuellen Parametern. KfW-Förderung vorbehaltlich persönlicher Voraussetzungen und Förderzusage. Angaben ohne Gewähr.

IMMOBILIE ALS LEBENSWERT

KAPITALANLAGEN



SCHWABING

Sofort bezugsfertig!
Vermietete Apartments ab 209.900,- €



OBERSCHLEISSHEIM

Aktion: Zahlung erst bei Bezug!
Bis zu 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA



BAYREUTH

Aktion: Zahlung erst bei Bezug!
Ab 147.900,- € inkl. Möblierung & Küche

WOHNUNGEN



ISARVORSTADT

Direkt an der Isar!
jetzt Musterwohnungen besichtigen!



MOOSACH

Bezug 2026!
Letzte Einheiten verfügbar!



ECHING

Bezug 2026!
Top Lage zwischen München und Flughafen



RAMERSDORF

Im Bau | Direkt am Ostpark
KfW 40 Förderdarlehen möglich!



MILBERTSHOFEN

Bezug 2026!
Im Grünen wohnen. Mitten in der Stadt.



GAUTING

Sofort bezugsfertig!
4-Zimmer Wohnung am Schlosspark



OBERHACHING

Im Bau | KfW 40 QNG +
KfW 40 Förderdarlehen möglich!



FÜRSTENFELDBRUCK

Musterwohnung zu verkaufen!
3-Zi. m. Dachterrasse, inkl. Küche! Bezugsfertig!



NÜRNBERG

Aktion: Zahlung erst bei Bezug!
KfW 40 Förderdarlehen möglich!

HÄUSER



FASANERIE / LERCHENAU

Sofort bezugsfertig!
Reihenmittelhaus ab € 1.050.000,-



MOOSACH

Aktion: Zahlung erst bei Bezug!
Familienhäuser ab 999.000,- €



MERING-ST. AFRA

Bezug Sommer 2026!
Reiheneckhäuser ab € 789.900,-

UND VIELE WEITERE!

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

BAUEN AM HANG

Wie aus **SCHWIERIGEN GRUNDSTÜCKEN** räumliche Chancen werden – und der Keller **ZUR BELETAGE** avanciert



EIN HANGHAUS ORIENTIERT SICH AN DER TOPOGRAFIE DES GELÄNDES.
FOTO: GÜF/FERTIGHAUS WEISS

Es beginnt oft mit einem scheinbaren Nachteil: ein Grundstück, das schwierig zu bebauen ist. Die Rede ist von der Hanglage. Und doch liegt genau darin eine der spannendsten Aufgaben der Architektur: Das Bauen am Hang zwingt dazu, Gewohntes zu hinterfragen und eröffnet zugleich neue Raumwelten. Split-Level-Konzepte, terrassierte Außenräume und ver-

Hanghaus ein völlig neuer Typ Raum: der helle Wohnkeller. Durch die teilweise Freilegung zur Talseite erhält das Untergeschoss Tageslicht, seinen eigenen Ausblick und oft sogar einen eigenen Zugang zum Garten. Was früher Abstellfläche war, wird plötzlich zur „Beletage“, einer hochwertigen Erweiterung des Wohnraums. Im Untergeschoss können Einliegerwohnungen, Arbeitsbereiche, Wellnesszonen oder ganze Fa-



IN SACHEN WOHNKOMFORT STEHT DER KELLER DEN OBEREN STOCKWERKEN IN NICHTS NACH – AUCH DANK GROSSER FENSTERFLÄCHEN.
FOTO: GÜF/FERTIGHAUS WEISS

setzte Ebenen erzeugen fließende Übergänge zwischen Innen und Außen. Bei Hangentwürfen wird die Landschaft Teil der Inszenierung – Räume staffeln sich entlang der Topografie, Blickachsen öffnen sich von oben ins Tal. „Hanglagen bieten oft unverbaubare Panoramen, die durch großzügige Verglasungen inszeniert werden und dem Raum eine fast grenzenlose Tiefe verleihen“, heißt es auch beim Fertighaushersteller Huf Haus. Die sicherlich spannendste Transformation findet jedoch unterhalb der klassischen Wohnebene statt. Wo im Flachland dunkle Technikräume dominieren, entsteht im

milienbereiche entstehen. Auch funktional bietet diese Struktur Vorteile: Separate Eingänge auf unterschiedlichen Ebenen ermöglichen flexible Nutzungen – vom Mehrgenerationenwohnen bis zur Vermietung. Die Qualität dieser Räume hängt maßgeblich von ihrer Belichtung ab. Große Fensterflächen zur Talseite, geschickt gesetzte Lichthöfe oder sogar abgesenkte Terrassen holen das Tageslicht tief ins Gebäude hinein. Gerade im Wohnkeller wird Licht zum Gestaltungselement – es entscheidet darüber, ob ein Raum als vollwertiger Lebensraum wahrgenommen wird oder nicht. Das Licht entfaltet je nach Ausrich-

im Tagesverlauf. Hanghäuser verlangen jedoch auch ein hohes Maß an Planung: Statik, Entwässerung und Baugrund müssen sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Und so hat das Bauen am Hang seinen Preis, vor allem, weil komplexere Bauabläufe, eingeschränkte Baustellenlogistik und höhere Anforderungen an Planung und Ausführung oft zu Mehrkosten führen. Natürlich ist auch ein sicheres Fundament unerlässlich – das gilt auf ebenen Grundstücken wie auch in Hanglagen. Immer mehr in den Fokus rücken in diesem Zusammenhang Beton-Fertigkeller. „Sie sind auf so ziemlich jedem Baugrundstück geeignet, die oberen Stockwerke sicher und dauerhaft zu tragen, und eröffnen attraktive Möglichkeiten zur Bebauung selbst in steilen Hanglagen“, sagt Christian Kunz von der Gütegemeinschaft Fertiggkeller (GÜF). Der Fachbauleiter Kellerbau beim GÜF-Mitgliedsunternehmen Weiss Holzhausbau und Haustechnik ergänzt: „Ein qualitätsgeprüftes Fundament mit echtem Mehrwert sind industriell vorgefertigte und individuell geplante Fertiggkeller mit RAL-Gütezeichen.“ Neben einer sicheren Statik bieten Fertiggkeller auch einen effektiven Schutz vor Nässe und Feuchtigkeit sowie nicht zuletzt einen Wohnflächen-gewinn gegenüber kellerlosen Häusern von bis zu 40 Prozent. Ein weiterer Vorteil des Kellers: Das Mehr an Wohnfläche erfordert kein größeres Grundstück, weil in die Tiefe statt in die Breite gebaut wird. So bleibt rund ums Haus mehr unversiegelte Fläche für einen blühenden Garten.



CHARMANTER AUSBLICK INS GRÜNE TAL: EIN SCHLAFZIMMER MIT BODENTIEFEN FENSTERN IM HANGHAUS SORGT FÜR GUTE LAUNE AM MORGEN.
FOTO: BAUFRIITZ

tung des Hangs unterschiedliche Stimmungen: Ein Südhang bietet maximale Sonneneinstrahlung, was ideal für Wohn- und Arbeitsbereiche ist. Beim Nordhang ist die Helligkeit zurückhaltender, dafür gibt es gleichmäßiges, diffuses Licht. Beim Ost- und Westhang entstehen verschiedene, teils ausgeprägte Lichtstimmungen

Kellerexperte Kunz merkt an: „Ob Hanglage oder nicht: Wer ohne Keller baut, muss so oder so Geld für Erdarbeiten und das Fundament aufwenden – hierfür fallen Kosten an, die sinnvoll mit dem langfristigen Mehrwert und der Nachhaltigkeit eines Kellers ins Verhältnis gebracht werden sollten.“
BARBARA BRUBACHER



AUCH IN HANGLANGE MÖGLICH: EINE SEPARATE SOUTERRAINWOHNUNG MIT GROSSZÜGIGEN RÄUMEN UND VIEL TAGESLICHT.
FOTO: GÜF/KAMPA

**BAUBEGINN
ERFOLGT**

MÜNCHEN- FELDMOCHING

Hochwertige 1- bis
4-Zimmer-Eigentums-
wohnungen

Energieeffizienzklasse A,
Solar-Bewohnerstrom &
PV-Dachanlagen

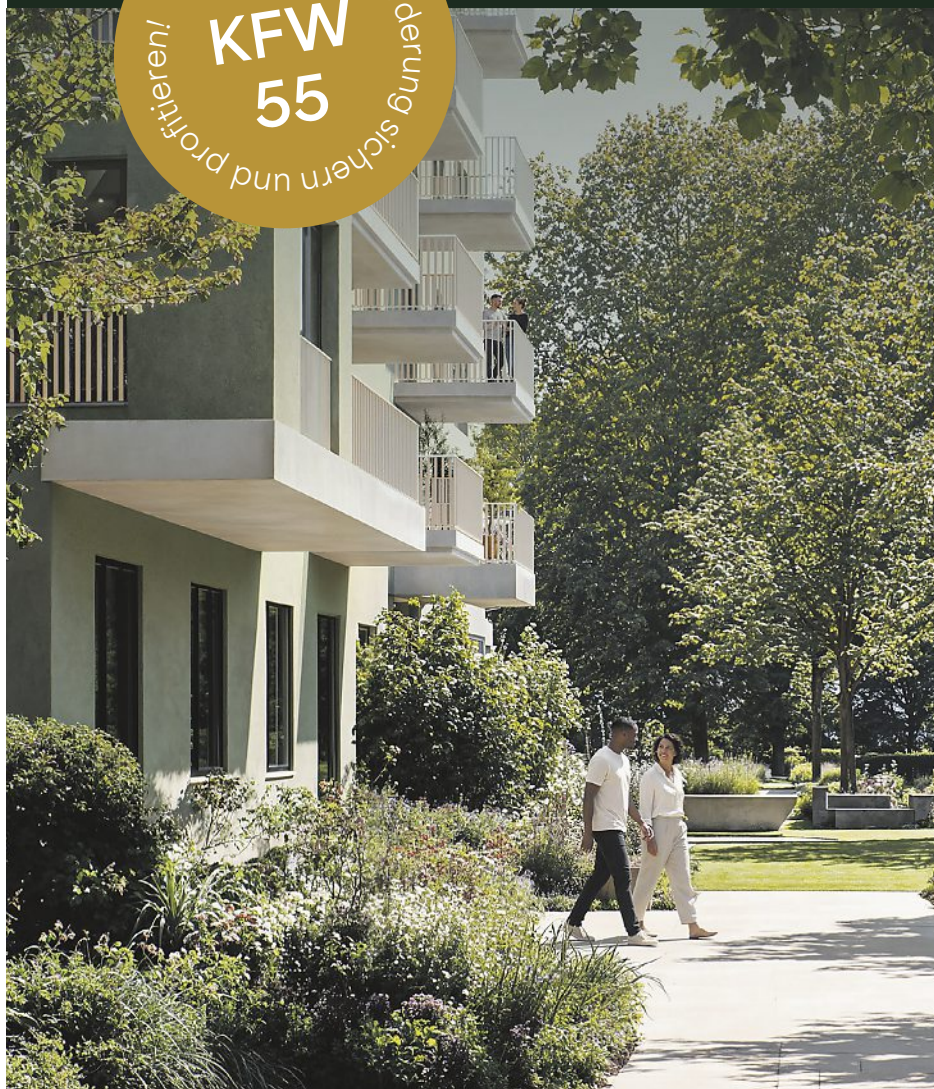
Steuererleichterung für
Kapitalanleger mit 5% AfA

Weitreichendes Mobilitäts-
konzept & ÖPNV-Anschluss

WERTHALTIG



Abbildungen aus Sicht des Illustrators



ZUKUNFTSSICHER &

WOHNVIELFALT AM PARK

1-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 29 m² Wfl. | DG | € 337.900,-
Investieren Sie clever:
Ideale Kapitalanlage mit Top-Mieten,
hoher Rendite und Steuervorteilen.

2-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 46 m² Wfl. | 2.OG | € 457.900,-
Raum zum Wohlfühlen:
Großer Schlafzimmer-Wandschrank
und geschützter Balkon - optimal als
Kapitalanlage oder zum Selbstbezug.

3-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 74 m² Wfl. | 1.OG | € 698.900,-
Genießen Sie jeden Quadratmeter:
Perfekte Aufteilung, separates
Gäste-WC, Platz für Homeoffice
und Balkon.

4-ZIMMER-WOHNUMG
ca. 95 m² Wfl. | 2.OG | € 874.900,-
Platz für die ganze Familie:
Raumwunder mit 2 Bädern
und Abstellkammer.

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

**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



Das Projekt „Wallenstein“ zeigt,
wie neuer Wohnraum im gewachsenen Münchner Stadtgefüge entstehen kann

Wohnen mitten in der Stadt

München wächst seit Jahren – und mit der Stadt wächst auch der Druck auf den Wohnungsmarkt. Neue Wohnungen entstehen häufig am Rand der Metropolregion, in Neubaugebieten außerhalb der Stadtgrenzen. Gleichzeitig bleibt der Wunsch vieler Menschen bestehen, mitten in der Stadt zu leben: mit kurzen Wegen, gewachsenen Vierteln und einer Infrastruktur, die den Alltag einfacher macht.

Vor diesem Hintergrund gewinnen Projekte an Bedeutung, die neuen Wohnraum innerhalb bestehender Stadtstrukturen schaffen. Ein Beispiel dafür ist das Wohnprojekt „Wallenstein“, das derzeit im Münchner Stadtgebiet entsteht. Anders als viele großflächige Neubauvorhaben setzt das Projekt auf eine vergleichsweise zurückhaltende Form der innerstädtischen Entwicklung.

Der Neubau entsteht in einem Umfeld, das bereits seit Jahrzehnten Teil des städtischen Lebens ist. Geschäfte, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel prägen das Viertel ebenso wie Wohnhäuser aus unterschiedlichen Bauzeiten. Genau diese Mischung war ein wichtiger Ausgangspunkt für die Planung.

„Uns ging es darum, ein Gebäude zu entwickeln, das sich selbstverständlich in seine Umgebung einfügt“, sagt Manfred Ruhdorfer, Geschäftsführer der Klaus Wohnbau GmbH. „München lebt von seinen gewachsenen Vierteln. Wenn dort neuer Wohnraum entsteht, sollte er diese Struktur respektieren.“

Architektonisch orientiert sich das Projekt an einer klaren, zeitgemäßen Gestaltung, ohne bewusst aus dem Stadtbild herauszustechen. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume, während Balkone und Ter-



rasen den Bewohnern private Außenbereiche bieten – ein Detail, das in dicht bebauten innerstädtischen Lagen besonders geschätzt wird.

Die Wohnungen sind unterschiedlich geschnitten und richten sich an verschiedene Lebenssituationen. Neben kompakteren Wohnungen entstehen auch größere Einheiten, die Familien Raum bieten sollen. Dabei folgt das Projekt einem Ansatz, der in der Stadtentwicklung zunehmend an Bedeutung gewinnt: Wohnraum so zu gestalten, dass er lang-

fristig flexibel genutzt werden kann.

Gerade in München ist diese Frage besonders relevant. Die Stadt zählt seit Jahren zu den am stärksten wachsenden Metropolen Deutschlands. Gleichzeitig sind geeignete Bauflächen knapp. Viele innerstädtische Grundstücke wurden bereits bebaut, andere stehen unter Denkmalschutz oder sind Teil gewachsener Quartiere, deren Charakter erhalten bleiben soll.

Vor diesem Hintergrund rückt die sogenannte Innenentwicklung stärker

in den Fokus. Statt neue Flächen am Stadtrand zu erschließen, versuchen Städte und Bauträger zunehmend, vorhandene Grundstücke innerhalb der bestehenden Stadtstruktur zu nutzen. Projekte wie Wallenstein sind ein Beispiel für diese Form der Stadtentwicklung.

Der Vorteil liegt vor allem in der Infrastruktur. Wer in einem gewachsenen Viertel lebt, hat vieles des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und kulturelle Angebote.



Gleichzeitig bleibt die Verbindung zur Stadt erhalten – ein Aspekt, der für viele Münchnerinnen und Münchner eine wichtige Rolle spielt.

Auch architektonisch stellt diese Art der Entwicklung besondere Anforderungen. Neubauten müssen sich in ein Umfeld einfügen, das häufig aus Gebäuden unterschiedlicher Epochen besteht. Ziel ist es daher oft, eine Gestaltung zu finden, die zeitgemäß wirkt, ohne die bestehende Struktur zu dominieren.

„Es geht nicht darum, möglichst auffällig zu bauen“, sagt Ruhdorfer. „Entscheidend ist, dass ein Haus entsteht, das zum Viertel passt und langfristig Teil der Nachbarschaft wird.“

Solche Projekte entstehen in München vergleichsweise selten – nicht zuletzt, weil geeignete Grundstücke im innerstädtischen Bereich rar sind. Wenn sich eine solche Möglichkeit ergibt, ist die planerische Herausforderung entsprechend groß.

Gleichzeitig zeigen Projekte wie Wallenstein, dass neue Wohnungen auch innerhalb bestehender Quartiere entstehen können, ohne das Stadtbild grundlegend zu verändern. Sie stehen damit für eine Entwicklung, die in vielen europäischen Städten zu beobachten ist: eine behutsame Ergänzung des vorhandenen Stadtgefüges.

Für München, wo Wohnraum weiterhin zu den knappsten Ressourcen gehört, bleibt diese Form der innerstädtischen Entwicklung ein wichtiger Bestandteil der zukünftigen Stadtplanung. Projekte wie Wallenstein zeigen, wie sich neue Gebäude in ein gewachsenes Viertel einfügen können – und damit Teil einer Stadt werden, die sich ständig verändert und doch ihren Charakter bewahren möchte.

KLAUS Wohnbau GmbH

Hopfenstraße 6, 80335 München

T: 0821 26 17 160

E-Mail: wohnen@klaus-wohnbau.de . Instagram [klauswohnbau](https://www.instagram.com/klauswohnbau)

www.wallenstein-muenchen.de

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	DG	ca. 58,84 m ² Wfl.	759.700,- €
3 Zimmer	EG	ca. 89,66 m ² Wfl.	959.700,- €
4 Zimmer	3. OG	ca. 96,87 m ² Wfl.	1.097.700,- €



WALLENSTEIN
MÜNCHEN
www.wallenstein-muenchen.de



klauswohnbau



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

**JETZT
EIGENTUM SICHERN**



GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

HIER ENTSTEHT IHR ZUHAUSE



BA II + BA III: Im Innenausbau

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

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

1-Zi.-Whg.	EG	36,99 m ² Wfl.	€ 351.800,-
1-Zi. + 22 m ² Hobbyraum		56,01 m ² Wfl.	€ 571.200,-
2-Zi.-Whg.	2.OG	51,33 m ² Wfl.	€ 480.900,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	75,61 m ² Wfl.	€ 706.700,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m ² Wfl.	€ 866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m ² Wfl.	€ 1.145.000,-

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

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

INFORMATION
089-65 12 85 44

OH Oberbayerische
Heimstätte
Deutsches Heim

Auszug aus unserem aktuellen Immobilienbestand

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



Objektnr.: 43304

BOGENHAUSEN – EINE VILLA, DIE MASSSTÄBE SETZT

Ca. 329 m² Wohnfläche, 10 Zi., 827 m² Grund, edler Fischgrätparkettboden, exklusive Tapeten von Arte und Londonart, Poggenpohl-Küche, KP auf Anfrage

Energie: V, 88,1 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, C, Bj. 2006



Objektnr.: 42770

PULLACH – VILLA AM ISARHOCHUFER

Ca. 447 m² Wfl., 8 Zi., 1.132 m² Grund, Einbauküche, Einliegerwohnung, Schwimmbad, Kamin, überdachte Feuerstelle, Freisitz, zwei Doppelgaragen, KP € 7.500.000,-

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



Objektnr.: 42657

SCHWABING – LUXUS-PENTHOUSEWOHNUNG

Ca. 171 m² Wfl., 3 Zi., hochwertige Schreiner-Einbauküche, moderne Loft-Türen, Deckenspots, Aufzug direkt in die Wohnung, TG-Stellplätze, KP € 3.070.000,-

Energie: B, 35,7 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, A, Bj. 2025



Objektnr.: 43320

SCHWAIG – EXKLUSIVE ARCHITEKTENVILLA

Ca. 269 m² Wfl., 6 Zimmer, 809 m² Grund, Ballerina-Küche, Fischgrätparkett, Fußbodenheizung, Designerkamin, direkter Bachzugang, Doppelgarage, KP € 2.400.000,-

Energie: B, 9,65 kWh/(m²a), Strom, Zentralheizung, A+, Bj. 2023



Objektnr.: 43599

SEEFELD – MODERNES EINFAMILIENHAUS MIT DACHSTUDIO

Ca. 298 m² Wfl., 11 Zimmer, 868 m² Grund, Kaminofen, Fußbodenheizung, Dachstudio, großzügige Terrasse mit Pool, großer Hobbyraum, KP € 1.950.000,-

Energie: V, 173,7 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, F, Bj. 1996

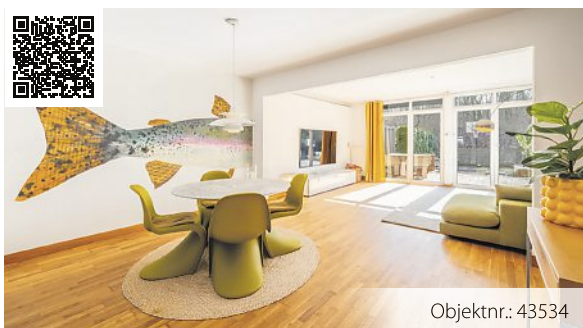


Objektnr.: 43786

BOGENHAUSEN – MODERNE WOHNUNG IN TOPLAGE

Ca. 150 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, umfassend saniert, exklusive Einbauküche, zwei Balkone, ca. 56 m² Dachterrasse, helle Dielenböden, oberirdische Garage, KP € 1.728.500,-

Energie: V, 92 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, C, Bj. 1954

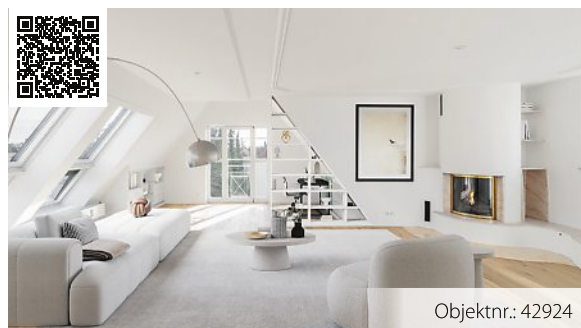


Objektnr.: 43534

FASANERIE – MODERNES STADTHAUS AM WALDRAND

Ca. 168 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, 213 m² Grund, Markenküche, Eichenparkettboden, Dachterrasse in Süd-Ausrichtung, unverbaubarer Gartenblick, Carport, KP € 1.349.000,-

Energie: V, 23,88 kWh/(m²a), Erdgas hoch, Zentralheizung, A+, Bj. 2005



Objektnr.: 42924

NYMPHENBURG – HELLE MAISONNETTEWOHNUNG

Ca. 160 m² Wfl., 3,5 Zi., Designer-Küche, Weinkühlschrank, offener Kamin, Aufzug direkt in die Wohnung, ca. 50 m² große Dachterrasse, TG-Stellplatz, KP € 2.055.000,-

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



Objektnr.: 43594

LUDWIGSVORSTADT – TRAUMHAFTE ALTBAUWOHNUNG

Ca. 160 m² Wfl., 4,5 Zi., hochwertige Einbauküche, Fischgrätparkettboden, Stuckdecken, elektrische Rollos, Markenarmaturen, neue Kassettentüren, KP € 1.845.000,-

Kein Energieausweis nötig, da Denkmalschutzobjekt

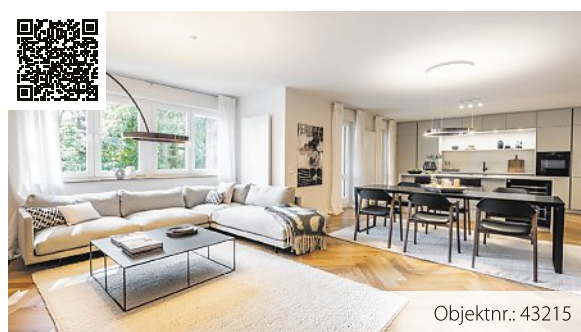


Objektnr.: 43556

UNTERMENZING – EXKLUSIVE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 188 m² Wfl., 5 Zimmer, bulthaupt-Einbauküche, Eichenielenparkett, Fußbodenheizung, weitläufige Galerie, Süd-Balkon, TG-Stellplatz, KP € 1.835.000,-

Energie: B, 39,5 kWh/(m²a), Strom, Wärmepumpe, A, Bj. 2010

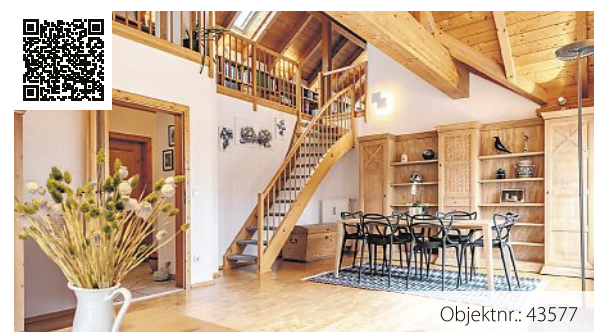


Objektnr.: 43215

PRINZ-LUDWIG-HÖHE – LUXUSSANIERTE WOHNUNG

Ca. 153 m² Wfl., 4 Zimmer, Fischgrätparkettboden, Fußbodenheizung, Ballerina-Einbauküche, Eckkamin, Wallbox an TG-Stellplatz, KP € 1.445.000,-

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



Objektnr.: 43577

GARCHING – GEMÜTLICHE GALERIEWOHNUNG

Ca. 112 m² Wfl., 3,5 Zi., Parkettböden, zwei Balkone, Bad en suite, Galerie, Kellerabteil, Möbel können übernommen werden, zwei TG-Stellplätze, KP € 850.000,-

Energie: B, 96,1 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, C, Bj. 1996

EIN ZUHAUSE OHNE HINDERNISSE

MÖGLICHKEITEN UND FÖRDERUNGEN fürs barrierefreie Wohnen



EINE BARRIEREFREIE BADLANDSCHAFT MIT VIEL PLATZ, EBENERDIGER DUSCHE, NIEDRIGER WANNE UND UNTERFAHRBAREM WASCHTISCH.
FOTO: KALDEWEI

Für den barrierefreien Umbau seines Zuhauses kann es viele Gründe geben. Eine körperliche Einschränkung, fortgeschrittenes Alter, eine Krankheit, die den Alltag mühevoll macht, oder einfach der Wunsch nach mehr Bequemlichkeit. In jedem Fall steht vor dem ersten Hammerschlag eine durchdachte Planung, der Check der individuellen Bedürfnisse und die Klärung des Begriffs „barrierefrei“. Denn Bezeichnungen wie „altersgerecht“, oder „barrierearm“ sind kein Synonym dafür. Das Bundesministerium für Gesundheit definiert es so: „Wohnraum gilt als barrierefrei, wenn Menschen mit Behinderungen oder Beeinträchtigungen diesen ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe nutzen können“. Die technischen Vorgaben dafür sind in einer eigenen DIN-Bau-norm geregelt, in der es etwa um Platzbedarf, Türbreiten und notwendige Bewegungsflächen geht. Die richtige Unterscheidung der Begriffe kann auch bei der Suche nach einer neuen Immobilie eine große Rolle spielen. Wird diese lediglich als „barrierearm“ bezeichnet, können möglicherweise nicht alle Bereiche der Wohnung ohne Hilfestellung genutzt werden, und das Attribut „behindertengerecht“ schließt nicht automatisch eine Eignung für sehbehinderte oder kognitiv eingeschränkte Menschen ein. Das kann auch entscheidend sein, wenn es um das Umfeld für Demenz-Erkrankte geht.

Erste Anpassungen

Je nachdem wie die persönlichen Anforderungen sind, muss es nicht immer gleich der komplette Umbau der Wohnung sein. Vielleicht

reicht zunächst auch eine neue Struktur: Mehr Bewegungsfreiheit durch weniger Möbel, Entschärfen von Gefahrenstellen durch Entfernen von Teppichen und Kabeln, eine bessere Wahrnehmbarkeit der Umgebung durch mehr Tageslicht und zusätzliche Lichtquellen, oder die Platzierung von wichtigen Dingen wie Schlüssel oder Telefone an ein und derselben gut erreichbaren Stelle. Es kann auch hilfreich sein, die Verteilung der Räume zu optimieren, wenn sich dadurch Vorteile ergeben, die eine Einschränkung ausgleichen – vielleicht sogar, indem man ganze Lebensbereiche vom oberen Stock ins Erdgeschoss verlegt.

Umfassender Umbau

Sollte der Grad der Einschränkung größer sein, werden natürlich umfassendere Umbaumaßnahmen notwendig. Bei deren Planung geht man die eigene Wohnsituation am besten Stück für Stück durch: Im Eingangsbereich müssen oft Alternativen für Stufen gefunden werden, Handläufe sollten installiert werden und berührungslose Schließsysteme sowie automatisch öffnende

Haustüren sind nicht nur für Rollstuhlfahrerinnen und Rollstuhlfahrer eine spürbare Erleichterung. Genauso wie ein ausreichend großes Vordach zum Wetterschutz, wenn es mal Verzögerungen beim Zugang gibt. Im Innenbereich helfen ausreichend breite Türen, die Abwesenheit von Schwellen und befahrbare und rutschfeste Bodenbeläge. In Küche und Bad können Arbeitsplatten und Waschtische nötig werden, die unterfahrbar sind. Hier gibt es auch Modelle mit Höhenverstellung, sodass sie auch von anderen Personen im Haushalt weiter genutzt werden können. Im Badezimmer sind ebenerdige Duschen, spezielle Einstiege für die Badewanne und ausreichende Möglichkeiten, sich festzuhalten obligatorisch, und bei der Überwindung von Etagen kann ein Treppenlift oder – etwas exklusiver – ein Aufzug wertvolle Dienste leisten.

Smart planen

Auch Smarthome kann dazu beitragen, trotz Handicap daheim noch lange gut zurechtzukommen: Automatische Rollläden, eine leicht zu bedienende Klimatisierung, Hausnotrufsysteme oder Assistenz-Tools für die Sicherheit sind heute problemlos machbar. Um all das finanziell abzufedern, stehen diverse Förderungsmöglichkeiten zur Verfügung. Personen mit einem Pflegegrad können bei der Pflegekasse einen Zuschuss für bestimmte Maßnahmen erfragen, es gibt Unterstützungsprogramme der Bundesländer und Kommunen, und bei Redaktionsschluss war es auch wieder möglich, bei der KfW-Bank einen Investitionszuschuss zur Barrierereduzierung oder einen Kredit fürs altersgerechte Umbauen zu beantragen. Darüber hinaus bieten viele Städte, Initiativen und Verbände Beratungen zur Barrierefreiheit an. **KAI-UWE DIGEL**



EIN UNTERFAHRBARER SPÜLBEREICH ERLEICHTERT ROLLSTUHLFAHRERINNE UND ROLLSTUHLFAHRERN DAS SELBSTSTÄNDIGE ARBEITEN IN DER KÜCHE.
FOTO: ADOBE STOCK



RIEDEL

Werte leben.

HERZOGGLICH WOHNEN.

ISAR GÄRTEN: ZWEI LUXURIÖSE STADTVILLEN
MIT INSGESAMT SIEBEN WOHNUNGEN
IN BESTLAGE HERZOGPARK.



LANGHAMMER
DEVELOPMENT



SEITE AN SEITE ZUR GUTEN FORM

VIelfach preisgekrönt: Seit 2002 verbindet die **DESIGNKOLLEKTION „SIDE BY SIDE“** aus Raubling hölzernes Handwerk, klares Produktdesign und inklusives Arbeiten

Die Sonderschau EXEMPLA zählte zu den Highlights der diesjährigen Internationalen Handwerksmesse (IHM) im März in München. Hier zeigten Könnern diverser Handwerksbetriebe live vor Ort, wie sich wertige Rohstoffe zur guten Form zusammenfügen. Sogar preisgekrönt: Für die „hervorragenden gestalterischen Leistungen im Handwerk“ bekam die Designkollektion Side by Side auf der IHM den Staatspreis der Bayerischen Staatsregierung 2026 verliehen. Eine Fachjury würdigte handwerkliche Qualität, überzeugende Formgebung sowie nachhaltige Herstellung – nicht der erste Preis für das inklusive Unternehmen aus Oberbayern. Das Besondere: Das Label verbindet Produktdesign mit sozialer Verantwortung, denn die Kollektion wird von Menschen mit und ohne Behinderung in den Wendelstein Werkstätten der Caritas in Raubling bei Rosenheim gefertigt. Etwas mit eigenen Händen zu erschaffen, das bewirkt bei allen Menschen Zufriedenheit.

Sozial, nachhaltig, funktional – das Konzept von Side by Side geht auf und das schon seit dem Jahr 2002. Von Produktdesignerin



PRAKTISCH, ÖKOLOGISCH, FORMVOLLENDET: DIE AUS NATÜRLICHEN MATERIALIEN GEFERTIGTEN MODELLE DER SIDE-BY-SIDE-KOLLEKTION SIND WERTIG, DURCHDACHT UND BEGLEITER AUF LEBENSZEIT.
FOTOS: FRANZISKA HORN



VOGELDACH, BIENENHOTEL UND HUNDENAPF: AUCH DIE HEIMISCHE TIERWELT PROFITIERT VON DEN BESTECHEND KLAREN DESIGNS AUS MASSIVHOLZ.

und Mitgründerin Sabine Meyer konzipiert und ins Leben gerufen, entwickelte sich das Projekt sehr erfolgreich: „Manche frühen Entwürfe verkaufen wir bis heute. Inzwischen umfasst die Kollektion ein Portfolio von über 100 Wohnaccessoires, teils von renommierten Designern entworfen, darunter Namen wie Klaus Hackl und Christian Hoisl. Und manche Modelle exportieren wir bis nach Fernost“, sagt Sabine Meyer, die als kreativer Geist selbst schon Entwürfe wie einen Wandhaken für die Kollektion beisteuerte.

Die sämtlich klar und funktionell gehaltenen Modelle verbindet, dass sie intuitiv bedienbar sind. „Unser Wäscheständer ‚Mamapapa‘ aus Eschenholz mit seinem Klammerbeutel aus Filz ist ein Klassiker und wird zum Beispiel auch aus Japan geordert.“ Der Ständer ist mit seinem Preis von 275 Euro zwar kein Schnäppchen, dafür hält das stabile Gerät

viele Jahrzehnte lang. „Auch die ausziehbaren Untersetzer und die Obstschalen laufen gut und werden auch in Korea geschätzt“, berichtet Sabine Meyer und zeigt auf die hölzernen Accessoires, die gerade wegen ihrer Schlichtheit überzeugen. Von Tischboxen für Essig und Öl über Weinlichter, Brotkasten und Servierbretter bis zum Schuhlöffel sprechen sämtliche Modelle von Side by Side dieselbe klare Formensprache. Die durchdachte Produktpalette zieht sich durch alle Lebensbereiche, ob Schuhregal oder Wandgarderobe, ob Buchablage, Beistelltisch oder Hockerbank.

Wichtig: Jedes Teil macht Sinn, hilft im Alltag und erfüllt – mindestens – eine Funktion, Nippes und niedliche „Stehrumchen“ sucht man hier vergebens. Verwendet werden regionale, heimische Hölzer aus Bayern, Deutschland oder Europa. „Rund 80 Menschen mit Be-



HANDWERKLICH HOCHWERTIG: DER WÄSCHESTÄNDER „MAMAPAPA“ MIT SEINEM KLAMMERBEUTEL AUS FILZ ZÄHLT ZU DEN BESTSELLERN DER KOLLEKTION UND WIRD AUCH IN JAPAN GESCHÄTZT.



STILVOLLE ALLTAGSHELDEN: BROTZEITBRETTL, SCHNEIDUNTERLAGE UND TISCHBOX KOMMEN ALS KÜCHENHELFER AUS VOLLHOLZ INS HAUS.

hinderung arbeiten in der Werkstatt, weitere 100 in anderen Bereichen“, sagt Meyer. Für die Produktion bedeutet das, die Arbeitsschritte in zahlreiche kleine Abschnitte zu zerlegen, von der Vorbereitung über das Fertigen und Montieren bis hin zum Verpacken.

„Oft sind zehn bis zwölf Menschen an einem Produkt beteiligt“, erfährt man auf dem Messestand, wo einige Stationen aus der Fertigung zum Nachverfolgen aufgebaut sind. Gearbeitet wird – jetzt um 16 Uhr – dort allerdings nicht mehr, denn auf die nötigen Ruhezeiten der Mitarbeiter wird streng geachtet.

Zu haben sind die Modelle über den eigenen Onlineshop sowie über gute Münchner Händleradressen wie Magazin, Manufactum und Radspieler sowie über Concept Stores und Designshops wie Connex und Ambiente. Wichtig ist Sabine Meyer dabei auch die unternehmerische Perspektive: „Wir finanzieren uns

nicht aus Zuschüssen und das heißt, wir wollen und müssen Geld verdienen“, erklärt sie das Geschäftsmodell. Auf dass dieses Miteinander von gutem Design und nachhaltiger Fertigung die nächsten 25 Jahre erfolgreich besteht!

FRANZISKA HORN



MIT NATÜRLICHEN ÖLEN BEHANDELTEN UNTERSETZER: DAS STUFENLOS AUSZIEHBARE SCHERENGITTER IST FEIN KONSTRUIERT UND EIN OPTISCHER HINGUCKER.



RIEDEL



Grundstücke
riedel-immobilien.de

Werte leben.

riedel-immobilien.de

DEN GARTEN INS HAUS HOLEN

LITTLE GREENE lädt zum Streifzug durch blühende englische Landschaften ein

Manchmal reicht ein Blick auf eine Tapete, und man steht gedanklich mitten in einem Garten. Genau dieses Gefühl fängt Little Greene mit der neuen Kollektion „In the Garden“ ein. Die neuen Motive sind eine Hommage an englische Gärten, Parkanlagen und prachtvolle Pflanzen und stammen aus dem reichhaltigen Fundus des britischen „National Trust“, Europas größter Denkmalschutzorganisation. 1895 von Octavia Hill, Sir Robert Hunter und Hardwicke Rawnsley ins Leben gerufen, setzt sie sich als unabhängige Organisation seitdem dafür ein, das kulturelle Erbe und die natürlichen Landschaften Großbritanniens langfristig zu schützen und für alle zugänglich zu machen. Der Trust betreut über 250.000 Hektar Kulturlandschaft, rund 890 Meilen Küste, etwa eine Million Sammlungsobjekte sowie rund 500 historische Gebäude, Gärten und Schutzgebiete. Getragen wird diese Arbeit von einer großen Gemeinschaft – über fünf Millionen Mitglieder, zahlreiche Förderer und Unterstützer sowie zehntausende Ehrenamtliche leisten ihren Beitrag, um Natur, Geschichte und Schönheit dauerhaft zu bewahren.

Doch zurück zu Little Greene: Die neue Gartenkollektion des Familienunternehmens für Tapeten und Farben aus Manchester (mit Showroom in der Münchner Westenriederstra-



„LILY PADS“ ZEICHNET EINEN SEEROSENTEICH MIT VERSCHMITZT BLICKENDEN OTTERN NACH.

fordshire inspirieren ließ. Sie leitete die Stickereiabteilung von Morris & Co. und schuf dafür aufwendige, von der Natur inspirierte Blumen- und Pflanzenmotive. Ihr Muster für Little Greene wirkt mit den verschlungenen Tulpen und Ranken fast schon meditativ. Ein weiteres Motiv ist „Castle Garden“ – ein großformatiges Wandbild, das die berühmten Gärten von Sissinghurst Castle feiert.

Blüten überall

Das historische Anwesen in der englischen Grafschaft Kent gehört dem National Trust und zählt mit über 160.000 Besuchern jährlich zu den bekanntesten und meistbesuchten Gartenanlagen weltweit. Wunderschön – und vor allem auch gewitzt – ist die „Lily Pads“, wo sich zwischen grafischen Seerosenblättern kleine Szenen mit Ottern, Libellen und Eisvögeln verstecken. Andere feiern die Blüten: Von der schlichten Gänseblume („Moon Daisies“) bis zu opulenten Magnolien-Bäumen-Blüten („Magnolia Blossom“). Die Motive sind dabei nie kitschig – und genau darin liegt die Stärke der neuen Kollektion: Sie nimmt Natur ernst, ohne sie zu idealisieren. Alle Designs sind so angelegt, dass sie perfekt mit den Little Greene-Farben kombiniert werden können. Dadurch



DAS GROSSFORMATIGE TAPETENWANDBILD „CASTLE GARDEN“ HOLT DEN SCHLOSSPARK VON SISSINGHURST INS WOHNZIMMER.



RUTH MOTTERSHEAD, CREATIVE DIRECTOR VON LITTLE GREENE



WIE SCHÖN: EINE WAND VOLLER GÄNSEBLÜMCHEN!
ALLE FOTOS: LITTLE GREENE

ße) ist die inzwischen sechste Zusammenarbeit mit der englischen Denkmalschutzorganisation. „Während sich frühere Kollektionen auf historische Muster, Innenräume und Objekte aus den Häusern des National Trust konzentrierten, richtet die neue Kollektion den Blick nun auf die außergewöhnlichen Gärten und Landschaften in dessen Obhut und bringt die Farben und die Freude der Natur ins Zuhause“, sagt Little Greene Creative Director Ruth Mottershead. Die Kollektion ist gleichzeitig so lebendig und voller Tiefe, dass jedes Motiv etwas Besonderes ist. Zum Beispiel „May's Tulip“ – ein elegantes Arts-and-Crafts-Motiv von May Morris (1862 – 1938), eine Designerin, Stickerin und zentrale Figur der Arts-and-Crafts-Bewegung, die sich für ihre Arbeit oft vom mystischen Garten ihres Elternhauses Kelmecott Manor in Ox-



DIE „MAGNOLIA BLOSSOM“ ZEIGT BLÜHENDE MAGNOLIENBÄUME IN MYSTISCHEM BLAU.



„MAYS TULIP“ ZAUBERT ALS RÜCKWAND EINE FLORALE STIMMUNG IN DIE KÜCHE.

entstehen Räume, die nicht dekoriert, sondern wirklich gestaltet wirken. Ein Teil des Verkaufserlöses jeder Tapetenrolle fließt zudem in die Arbeit des National Trust. Die Verbindung aus Tradition und Gegenwart zieht sich durch das gesamte Unternehmen: Little Greene arbeitet mit historischen Vorlagen, adaptiert sie technisch wie ästhetisch für heutige Interiors. Gedruckt wird sowohl mit klassischen Oberflächendruckmaschinen als auch mit modernen Digitalverfahren. Zudem legt das Familienunternehmen aus der Nähe von Manchester besonderen Wert auf Nachhaltigkeit. Die Farben sind wasserbasiert oder aus pflanzlichen Ölen hergestellt, die Pigmente ungiftig und aus der EU bezogen. Dazu kommen Recyclingprogramme und nachhaltige Verpackungen.

BARBARA BRUBACHER



„Im Fünf-Seen-Land daheim und mit München und ganz Oberbayern verbandelt – wir arbeiten, wo wir selbst verwurzelt sind.“

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

ERDING



KAPITALANLAGE MIT PREMIUM-STEUERVORTEIL

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

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-HARLACHING



URBAN UND IM GRÜNEN

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

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-OBERMENZING



BEL-ETAGE IM GRÜNEN

- > Nur noch 2 exklusive Wohnungen: Gartenwohnung & Penthouse mit großzügigen Außenflächen
- > Elegante Stadtvillen-Architektur in kleiner, feiner Hausgemeinschaft
- > Hochwertige Ausstattung mit moderner Luft-Wärmepumpe

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



LEGAT LIVING

DIE BESTEN LAGEN
MÜNCHENS

TÜRKEN STRASSE



MAX HÖFE



T. 089 540 42 67 31 LEGAT-LIVING.DE

LEGAT LIVING

DIE BESTEN LAGEN
MÜNCHENS

HAIID HAUSEN



JOHANNISPLATZ



T. 089 540 42 67 31 LEGAT-LIVING.DE

LEGAT
LIVING

DIE BESTEN LAGEN
MÜNCHENS

**BOGEN
HAUSEN**



HAUS KÖNIGSWIESE



T. 089 540 42 67 31 LEGAT-LIVING.DE

LEGAT
LIVING

DIE BESTEN LAGEN
MÜNCHENS

**HERZOG
PARK**



THOMAS-MANN-ALLEE



T. 089 540 42 67 31 LEGAT-LIVING.DE

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt



MAN REDET NICHT GERNE DARÜBER, DOCH PARAGRAF 563, ABS. 1 UND ABS 2 DES BGB REGELN, WER NACH DEM TOD EINES MIETERS AUTOMATISCH IN DIESES MIETVERHÄLTNIS EINTRETEN KANN – ODER AUCH NICHT.

FOTO: ADOBE STOCK

Not macht erfinderisch, das gilt besonders angesichts der in Großstädten herrschenden Wohnungsnot. Allerdings werden dabei gelegentlich die Grenzen des Zumutbaren überschritten, wie dieser bizarre Fall zeigt, über den das Kammergericht Berlin zu entscheiden hatte. Hier ging es um die Frage, unter welchen Umständen ein Vermieter der Bewohnerin einer Mietwohnung ohne Einhaltung einer Frist kündigen darf, wenn diese nach dem Tod des ursprünglichen Mieters in den Mietvertrag eingetreten ist, wie Ass. jur. Harald Buring auf haufe.de schreibt

Ein Mieter hatte seine Lebenspartnerin in seine Mietwohnung aufgenommen. Als der Mann 2019 starb, teilte die Frau dem Vermieter nicht mit, dass er verstorben war, sondern blieb einfach in der Wohnung wohnen. Erst 2023 schickte sie dem Vermieter ein Schreiben – und das auch noch im Namen des bereits verstorbenen Mieters. Darin behauptete sie, dieser habe ihr die Erlaubnis gegeben, die Wohnung weiter zu nutzen. Auch in Telefonaten und WhatsApp-Nachrichten tat sie so, als sei der Mieter noch am Leben. Der Vermieter wurde misstrauisch und fragte beim Einwohnermeldeamt nach. Dort erfuhr er, dass der Mieter tatsächlich schon seit Jahren tot war. Daraufhin kündigte der Vermieter das Mietverhältnis mit der Bewohnerin fristlos und verklagte sie auf Räumung der Wohnung.

Das Kammergericht Berlin urteilte, dass die Bewohnerin die Wohnung räumen muss, weil der Vermieter die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen hatte (Beschluss vom 20.10.2025, Aktenzeichen: 12 U 52/25). Die Kammer begründete dies damit, dass bei der

Bewohnerin ein wichtiger Grund im Sinne des § 563 Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vorlag. Dieser wichtige Grund bestehe darin, dass sie mehrfach vorsätzlich vorgetäuscht habe, der Mieter lebe noch. Ein solches unredliches Verhalten mache es für den Vermieter unzumutbar, das Mietverhältnis mit ihr fortzusetzen.

Grundsätzlich regelt § 563 Absatz 1 und 2 BGB, welche Personen nach dem Tod des Mieters automatisch in das Mietverhältnis eintreten – unabhängig davon, wer Erbe ist. Das betrifft den Ehepartner oder Lebenspartner des oder der Verstorbenen, wenn sie mit ihm/ihr in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Falls es diese Personen nicht gibt: Kinder oder andere

Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Falls auch diese nicht vorhanden sind: andere Bewohner, die mit dem Mieter auf Dauer in einem gemeinsamen Haushalt gelebt haben. Falls ein Bewohner nicht in das Mietverhältnis eintreten will, muss er dies innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters erfahren hat, dem Vermieter mitteilen.

Der Vermieter wiederum kann einem in den Mietvertrag eingetretenen Bewohner innerhalb eines Monats fristlos kündigen, wenn – wie im beschriebenen Fall – ein wichtiger Grund vorliegt. (KG Berlin, Beschluss vom 20.10.2025, Aktenzeichen: 12 U 52/25)

Es gibt noch weitere wichtige Gründe, warum ein Vermieter dem Mieter binnen eines Monats fristlos kündigen kann, beispielsweise die Befürchtung, der Mieter könne die Miete nicht zahlen. In einem solchen Fall hat der Bundesgerichtshof strenge Maßstäbe angelegt: Der Vermieter hatte dem Lebenspartner der verstorbenen Mieterin trotz rechtzeitiger Meldung fristlos gekündigt, weil er befürchtete, dieser könne die Miete von 545 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von zirka 170 Euro im Monat nicht aufbringen. Die Vorinstanzen sahen das ebenfalls so und entschieden, dass der Bewohner die Wohnung räumen muss. Der BGH hob diese Entscheidung auf (Urteil v. 31.01.2018, VIII ZR 105/17), weil die Vorinstanz nicht überzeugend gezeigt habe, dass der Bewohner finanziell nicht ausreichend leistungsfähig sei. Vielmehr könne sich der Vermieter nur dann auf einen wichtigen Grund gemäß BGB berufen, wenn es konkrete Anhaltspunkte gebe, ob dass die fälligen Mietzahlungen schnell ausbleiben könnten. Der BGH wies die Sache an das LG Stuttgart als Tatsacheninstanz zurück zwecks Abklärung, wer nach dem Tod eines Mieters automatisch in dieses Mietverhältnis eintreten kann – oder auch nicht.

DOROTHEA FRIEDRICH

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

|| **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

|| **TEXTE:** BARBARA BRUBACHER (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:** H-I-M VILLENBAU GMBH

|| **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 06.06.2026



AM SCHÄFERANGER

OBERSCHLEISSHEIM

**KfW-55-
Förderung**

ab 1% eff. Jahreszins*
für 2. Bauabschnitt möglich

*bei 10 Jahren Laufzeit



VERKAUFSSTART DER LETZTEN BEIDEN HÄUSER

Wir schenken Ihnen 5.000 € pro Zimmer
beim Erwerb Ihrer neuen Eigentumswohnung*
Kaufpreise ab 7.550 €/m²

089 710 409 117
oberschleissheim@conceptbau.de



*Diese Aktion ist gültig für die ersten 5 Reservierungen bis zum 31.05.2026. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

EINE BESTANDSENTWICKLUNG UND FLÄCHENERWEITERUNG MIT BEACHTLICHER SORGFALT

HEY, MAX ist die Ansprache für EIN NEUES BÜROGEBÄUDE an der Theresienwiese

Die Münchner Theresienwiese zählt zu den bekanntesten innerstädtischen Arealen und dient längst nicht nur als Festgelände. Das Umfeld in der Ludwigsvorstadt entwickelt sich sukzessive zu einem vielfältigen Büro- und Dienstleistungsstandort, der vor allem von seiner zentralen Lage profitiert. Genau dort, an der Ecke Pettenkofer- und Paul-Heise-Straße, wartet ein aus dem Jahr 1991 stammendes Bürogebäude auf seine umfangreiche Erneuerung. Im Auftrag des Immobilienunternehmens HIH Projektentwicklung erfolgt dort eine Entkernung, Bestandssanierung und Flächenerweiterung. Geplant ist zudem eine Neugestaltung der straßenseitigen Fassade aus Naturstein mit begrünten Panel-Elementen, die das äußere Erscheinungsbild prägen und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Die architektonische Expertise stammt aus der Feder des Münchner Büros OSA. Der ökologische rote Faden zieht sich bis in den Innenbereich, wo ein neu strukturierter Hof mit landschaftsplanerischem Konzept von Enzo Enea entsteht. Auch für die



Flächenerweiterung setzen die Architekten mit dem Bau eines neuen zweigeschossigen Holzbaus im Hinterhof auf Nachhaltigkeit. Ferner attraktiviert eine Gastronomie sowie ein Fahrradbereich mit Duschen und Spinden im Erdgeschoss die Synergie aus Arbeiten und Aufenthalt.

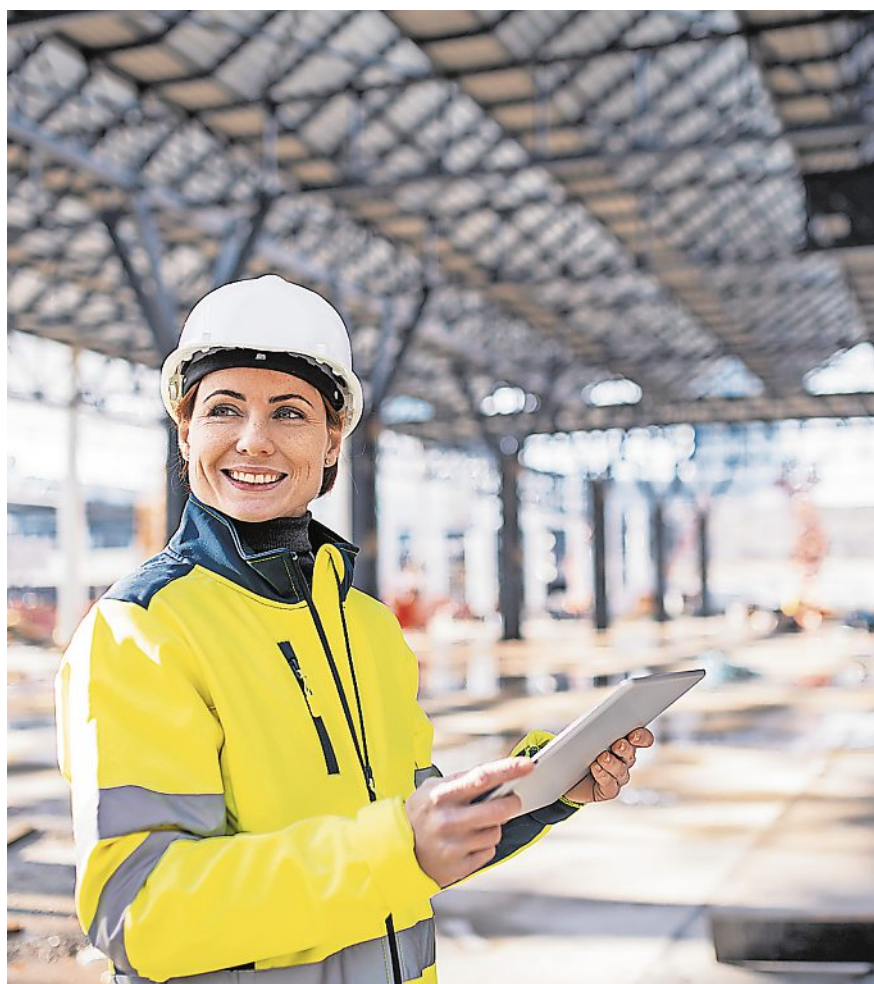
Zur Zukunftsfähigkeit heutiger Büroimmobilien gehört jedoch ebenso der Aspekt einer flexiblen Nutzbarkeit etwa bei Mieterwechsel oder Unternehmensänderungen. Hierauf reagieren die Planer mit einer stetig veränderbaren Raumaufteilung, bei der sich die Flächen ab einer Größe von 180 Quadratmetern beliebig gliedern lassen. Der Quadratmeterpreis liegt bei 50,40 Euro inklusive der Nebenkosten, womit sich das Gebäude 4,80 Euro unter der aktuellen Münchner Spitzenmiete einordnet. Die Inbetriebnahme der ersten Arbeitsplätze wird in der zweiten Jahreshälfte 2027 erwartet. **KELLY KELCH**

NACH ABSCHLUSS DER BAUARBEITEN UMFASST DAS BÜROGEBÄUDE HEY, MAX EINE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE VON RUND 8200 QUADRATMETERN, HINZU KOMMEN 72 STELLPLÄTZE IN DER TIEFGARAGE. VISUALISIERUNG: HIH-REAL-ESTATE

ZUMINDEST EIN POSITIVER TREND

MEHR FRAUEN studieren Bauingenieurwesen

Nicht immer konnte sich das Baugewerbe in der letzten Zeit über gute Nachrichten freuen: Die lahrende Konjunktur und die damit zusammenhängende kleinere Zahl der Baugenehmigungen machen der Branche zu schaffen. Jetzt aber gibt es etwas Positives zu vermelden: Mehr Frauen wollen beruflich auf die Baustelle. Laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie waren gemäß der eigenen Publikation „Frauen am Bau“ vom Februar dieses Jahres 30 Prozent der fürs Fach Bauingenieurwesen Eingeschriebenen weiblich. Das sind 18.200 von insgesamt 60.150 Studierenden. Und auch wenn der Zuspruch nur langsam zunimmt, sind das immerhin zehn Prozent mehr Frauen als noch vor 25 Jahren. Kleiner Wermutstropfen: Seit zehn Jahren wollen insgesamt immer weniger Studienanfängerinnen und Studienanfänger in dieses Fachgebiet. Im Wintersemester 2024/25 waren es beispielsweise nur 9000 – davon 2720 Frauen. Grund dafür sei die demografische Entwicklung. Offenbar haben Frauen momentan aber ein leicht gestiegenes Interesse an den gewerblichen Berufen innerhalb der Baubranche: „Aufgaben und Prozesse haben sich durch innovative und technische Entwicklungen verändert – wir se-



hen vermehrt Frauen in der Zimmererei oder als Baugeräteführerinnen“, sagt die Verbands-vizepräsidentin Jutta Becke, und betont gleichzeitig auch die Wichtigkeit, die Gehalts-lücke zwischen Männern und Frauen zu schließen. Trotz Bezahlung nach Tarif komme diese „durch Arbeitszeitmodellen oder dem Vergleich zwischen langjährigen männlichen Mitarbeitern mit relativ neu hinzugekommenen weiblichen“ zustande. Da gibt es also weiterhin etwas zu tun, genauso wie bei der Gesamtsituation. Nach Zahlen der Bundesagentur für Arbeit vom Juni letzten Jahres sind nur 14 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Baugewerbe weiblich. Das markiert den letzten Platz aller verglichenen Branchen.

KAI-UWE DIGEL

MEHR FRAUEN INTERESSIEREN SICH FÜR EINEN STUDIENGANG IM BAUINGENIEURWESEN. FOTO: ADOBE STOCK



DUKEN & V. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



Exterieur Vorschlag

— Bogenhausen
„quaderlux“. Wohnen direkt am Normannenplatz.



— Seeshaupt – Starnberger See
Unikat am See mit privaten Steg. Im Einklang mit der Natur.



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



— Isarvorstadt
Modernes Design trifft Gründerzeit. Wohnen im „YOO München“.



Interieur Vorschlag

— Bogenhausen – Herzogpark
Penthouse-Highlight. Luxuriöses Wohnen mit fantastischem Ausblick.



— Schwabing
Rarität. Ensemble-Eckhaus aus den 1920er-Jahren.



Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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

DAS LICHT IST DER STAR

Der **DESIGNER SEBASTIAN ZENKER** schafft für die Leuchten von Original BTC die Bühne

Sie brauchen keine radikalen Gesten, sondern sind geprägt von handwerklicher Präzision und einem klaren Verständnis für Proportion, Lichtwirkung und Materialität: Die Leuchten des britischen Herstellers Original BTC sind vor allem wegen ihrer Schlichtheit und Funktionalität traditioneller Industrie-Designs, kombiniert mit einer frischen, zeitgemäßen Ästhetik, so besonders. Der Name des 1990 von Peter Bowles in Oxfordshire

gegründeten Unternehmens ist schnell erklärt: BTC steht für British Trade Company – und „Original“ als Synonym für ehrliches, englisches Handwerk. Mit dem Einsatz von Bone China für Leuchten brach Bowles damals mit Konventionen und ebnete den Weg für viele visionäre Investitionen in die britische Leuchtenfertigung. Als die Fabrik, die die Porzellan-Schirme herstellte, von der Schließung bedroht war, übernahm er kurzerhand den Betrieb und sicherte damit die Zukunft der Mitarbeiter. Auch in

München ist seit Kurzem das ganze Portfolio des Labels zu sehen – im ersten Original-BTC-Showroom im deutschsprachigen Raum am Gärtnerplatz. Ebenso spannend ist das Storedesign, entworfen vom Münchner Interior Designer Sebastian Zenker. Sein Ansatz ist, den Raum nicht als neutrale Hülle, sondern als aktive Bühne für das Licht zu begreifen. Das Interior folgt einer bewusst reduzierten Dramaturgie: Dunkle Flächen, insbesondere Schwarz, dominieren und treten visuell zurück, um den Leuchten maximale

Präsenz zu verleihen. Ein flexibles Regalsystem ermöglicht zudem eine kontinuierliche Transformation des Raums. Auch Zenker ist ein Fan der Marke, wie er auf der Plattform „archiproducts“ verrät: „Die Leuchten von Original BTC passen perfekt zu unseren Interiors in ihrer Wertigkeit und Schlichtheit. Besonders im klassischen, nachhaltigen Wohnungsbau sind sie eine tolle Ergänzung.“ Seine Favoriten: die Pillar Wall Light, die Walter Table Light und die London Table Light. **BARBARA BRUBACHER**



DER MÜNCHNER SHOWROOM AM GÄRTNERPLATZ IST DIE ERSTE ORIGINAL-BTC-DEPENDANCE IM DEUTSCHSPRACHIGEN RAUM. FOTO: ORTWIN KLIPP (@ORTWINKLIPP)



BONE-CHINA-LEUCHTEN SIND EINES DER MARKENZEICHEN DES BRITISCHEN HERSTELLERS ORIGINAL BTC. FOTO: ORTWIN KLIPP (@ORTWINKLIPP)



ORIGINAL-BTC-GRÜNDER PETER BOWLES MIT TOCHTER HETTIE BOWLES UND SOHN CHARLIE BOWLES. FOTO: ORIGINAL BTC

WENN DIE WASCHMASCHINE SCHREIBT

Wie **SMARTHOME-TECHNOLOGIE** unseren Alltag per **APP ODER SPRACHBEFEHL** STEUERBAR macht

Nein, es ist keine Nachricht von Sam. Gemeldet hat sich die Waschmaschine von Stefanie Westermeier (30) mit einer Push-Nachricht aus dem aus über 800 Kilometer von London entfernten Reichertshausen an der Ilm. Smarthome macht es möglich. In diesem Fall gesteuert über eine Smartphone-App des Hausgeräteherstellers Neff. Diese App ist nur ein Beispiel von vielen, mit denen sich Geräte in einem Haushalt oder Gebäude steuern lassen. Smarte Lampen, die Heizung, Steckdosen, Rollos oder Kameras sind mit dem Internet verbunden. Die App übernimmt die Funktion der zentralen Steuereinheit. Bekannteste Apps sind beispielsweise Google Home oder Apple Home. Die wichtigsten Faktoren bei der Auswahl einer Smarthome-App: Erstens soll sie mit den weiteren Geräten im Haushalt kompatibel sowie einfach und intuitiv zu bedienen sein. Außerdem soll sie über die Funktionen verfügen, die benötigt werden, wie zum Beispiel die Steuerung von Beleuchtung, Heizung, Rollläden und anderen

Geräten. Wichtig: Die App sollte natürlich die persönlichen Daten schützen und sicher vor unberechtigtem Zugriff sein. Smarthome funktioniert aber nicht nur über Apps. Beliebt ist auch die Sprachsteuerung, zum Beispiel mit Alexa, Siri oder Google Home.

Eine KI analysiert das Gesagte und führt bestimmte Befehle aus. Bei Alexa genügt die Nennung des Namens „Alexa“. Siri und Google Assistant benötigen vor dem Namen zusätzlich noch die Begrüßung „Hey“. Als „offene Systeme“ können sie auch mit Geräten

anderer Hersteller kombiniert werden. Der Sprachbefehl „Alexa, guten Morgen“ schaltet auf Wunsch die Lichter im Schlafzimmer ein, fährt die Jalousien hoch und das Radio startet mit dem Lieblingssender.

RUDI KANAMÜLLER



VERNETZTE GERÄTE WIE WASCHMASCHINE, LICHT UND JALOUSIEN LASSEN SICH ÜBER APPS STEuern UND AUTOMATISIEREN. FOTO: PIXABAY

DAS ENZIAN – wohnen NORDISCH BY NATURE.

en
31a

- Apartments im Scandi Style – ready-to-live – ready-to-rent
- Mit fein kuratiertem Interieur
- Eigentum zum Selbstbezug oder als cleveres Invest im BMW-Viertel
- 1–2 Zimmer | Balkon, Loggia oder Terrasse



Showroom Öffnungszeiten:

- Dienstag: 17-19 Uhr
- Freitag: 12-14 Uhr
- Samstag | Sonntag: 14-16 Uhr



WEYPRECHTSTRASSE 76/78
80937 MÜNCHEN

Beraten lassen:

T (089) 641 928-84
www.bhb-bayern.de



BECKERHAMMER
BHB UNTERNEHMENSGRUPPE

BERATUNG:



ENTWÜRFE IM FEINSTOFFLICHEN BEREICH

Möbel, Mode, Kunst: Das Schaffen der **GESTALTERIN AYZIT BOSTAN** dreht sich um Textilien – idealer „Stoff“ für ein **DESIGNERPORTRÄT**.

Ende Februar eröffnete die Ausstellung „Stay – Textile Sitzobjekte“ in der Pinakothek der Moderne, wo ein langgezogenes Podest zehn überraschende Objekte präsentierte: Modelle, die Studenten der Kunsthochschule Kassel (KhK) im Studiengang Produktdesign als Prototyp entwickelten. Sie beweisen, dass das Thema Sitzen noch lange nicht auserzählt ist. Gerade im Hinblick auf den Aspekt Stoff lassen sich immer neue Kapitel hinzufügen, weiß Professorin Ayzit Bostan, die zuvor schon Kooperationen mit etablierten Unternehmen wie Thonet oder Kvadrat anregte. Stoffe und Textilien überhaupt stehen dabei im Zentrum des Schaffens der Münchner Designerin Ayzit Bostan, die meist an der Schnittstelle von Mode, Möbel und Kunst arbeitet, seit 2012 unterrichtet sie nun an der KhK. 1968 in Ankara geboren, lernte Bostan an der Meisterschule für Mode in München, machte sich 1995 mit eigenem Label selbstständig. Ihr meist minimalistischer Ansatz erstreckt sich interdisziplinär zwischen diversen Gestaltungsbereichen. Für

das 1956 gegründete deutsche Unternehmen Tecta, das sich auf hochwertige Bauhaus-Reeditionen spezialisiert hat, entwarf Ayzit Bostan



ELEGANT GEWANDETER STUHL MIT KUNSTVOLLER DRAPIERUNG – EINE STUDENTISCHE ARBEIT VON LINJUN ZENG VON DER KUNSTHOCHSCHULE KASSEL UNTER LEITUNG VON AYZIT BOSTAN.

2024 im Rahmen einer Kooperation mit Bree eine Tasche, die aus demselben hochqualitativen Leder wie der (von Tecta gefertigte) Falt-



DIESER STUDENTENENTWURF NAMENS „MIKADO“ KOMBINIERT EINEN METALLRAHMEN MIT EINER FEDERLEICHTEN NETZBESPAUNUNG. FOTOS: FRANZISKA HORN

sessel D4 von Marcel Breuer mit passendem Hocker besteht – als eine Verbindung, die „für die Aufhebung von Home und Office“ steht, da wir uns „immer mobiler, immer nomadischer bewegen“, sagt Firmeninhaber Philipp Bree. Auch den passenden Stahlrohrhocker mit gegebtem Kernleder entwarf Bostan für diese Kooperation zwischen Tecta und Bree, genannt „PB 0110“. Viele Münchner erinnern sich an die Installation „Replika“ mit Gerhard Kellermann im Hofgarten von 2012. Noch bis Ende Juli 2026 schwebt Bostans Discokugel „Play“ im Gasteig in Halle E. **FRANZISKA HORN**



HEBT IMMER WIEDER DIE GRENZEN ZWISCHEN DEN GESTALTERISCHEN DISZIPLINEN AUF: DIE MÜNCHNER DESIGNERIN AYZIT BOSTAN.

Originalfoto

Originalfoto, Einrichtung
unverbindliche Illustration

Beste Adresse für die besten Jahre:
Jahrhundertlage in Bad Wörishofen

- Eigentumswohnungen von 102 bis 185 qm ab 6.500 EUR pro qm mit attraktiven Steuervorteilen
- Mietwohnungen von 75 bis 185 qm ab ca. 14 EUR pro qm
- Erstbezug sofort – oder jetzt kaufen und vermieten, später selbst einziehen

DAS STAMMHAUS
Bad Wörishofen

Das Kurhaus gegenüber, Sebastian Kneipps Wirkungsstätte nebenan, Kurpark und Vitalangebote wenige Gehminuten nah: Diese Lage in Bad Wörishofen ist einmalig. Umgeben ist die entspannte Stadt von Allgäuer Natur samt Therme und Golfplatz.

Außergewöhnlich ist auch DAS STAMMHAUS selbst: Um dessen geschützte Mitte, den privaten Hofgarten, gruppieren sich charaktervolle Wohnungen für Singles, Paare und Familien. Großzügige Grundrisse, markantes Sichtholz, Aufzug in die Tiefgarage, Hausmeisterservice, Erstbezug.

Seinen Namen verdankt DAS STAMMHAUS den mächtigen Stämmen heimischer Bäume, aus denen es überwiegend errichtet wurde. Diese Bauweise ist gesund fürs Wohnen und auch gut für die Zukunftssicherheit Ihrer Investition.

Besichtigen Sie jetzt die voll ausgestattete Musterwohnung und viele weitere bezugsfertige Wohnungen!
Wir sind auch samstags und sonntags erreichbar.

07543 93333-20 · das-stammhaus.de

DAS STAMMHAUS
Aus Holz. Aus Überzeugung. Ihr Wohnen in Bad Wörishofen.

Zuhause fühlen.

**Timber
Living**

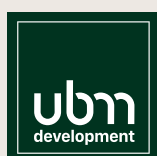


**KFW-
FÖRDERUNG
+
NEUBAU-
und SONDER-
AfA**

Wohnen im Grünen auf dem ehemaligen Bogner-Areal.

- Neubau in Holz-Hybrid-Bauweise
- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen zum Kauf, ca. 36 m² bis 120 m²
- Alle Wohnungen mit Freiflächen
- Klimafreundliches Wohngebäude (Effizienzhaus 40) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)
- KfW-Förderkredit von bis zu 150.000 € je Wohnung und besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 7,2 kWh/(m²·a),
Energieträger Strom-Mix, Bj. 2026, Effizienzklasse A+



**JETZT
VORMERKEN
LASSEN**

green. smart. and more.

www.timberliving.de

Ein Quartier wächst weiter

Im Park der Alten Spinnerei in Kolbermoor entsteht der vierte Bauabschnitt – und damit ein Stück Stadt, das lange geplant war

Ein eher leiser, kleiner Moment – und doch einer mit großer Bedeutung: Am 21. April wurde im Park der Alten Spinnerei der Grundstein für den vierten Bauabschnitt gelegt.

Im Fundament eingelassen: eine Zeitkapsel, gefüllt mit persönlichen Wünschen von Käufern, Architekten und Projektbeteiligten. Gedanken an die Zukunft eines Quartiers, das längst mehr ist als ein Bauprojekt.

Es gibt Entwicklungen, die Zeit brauchen, um ihre Qualität zu entfalten. Die Alte Spinnerei in Kolbermoor ist ein solches Beispiel. Seit der Übernahme des ehemaligen Industriegeländes im Jahr 2006 ist hier Schritt für Schritt ein lebendiges Quartier entstanden. Historische Backsteinbauten wurden saniert, neue Gebäude behutsam ergänzt. Heute finden sich hier Wohnungen ebenso wie Restaurants, Büros, Einzelhandel, Arztpraxen und eine Apotheke, eine Kunstakademie und ein weitläufiger Park – ein Stück Stadt mit eigenem Charakter.

Wohnen im Park, direkt am Wasser

Mit dem Y-Haus und dem Conradty-Haus entstehen im Park zwei weitere Wohngebäude – eingebettet in jahrhundertealten Baumbestand und in unmittelbarer Nähe zum Wasser.

Geplant von Behnisch Architekten, das die Entwicklung seit Jahren prägt, greifen die Neubauten die Qualitäten des Ortes auf und führen sie weiter.

Einst standen hier, inmitten des Parks, die Villen der Direktoren der Alten Spinnerei – der Park samt Weiher wurde eigens für sie und ihre Familien angelegt und blieb der Öffentlichkeit lange Zeit verschlossen.

Heute ist er mit seinen ehrwürdigen Bäumen die grüne Lunge der Stadt – ein Stück Kolber-



Park an der Alten Spinnerei Kolbermoor

moor, das nun allen gehört. Holzfassaden, große Fensterflächen und gestaffelte Terrassen sorgen für eine offene, helle Architektur.

Die Übergänge zwischen Innen und Außen sind fließend gedacht, der Blick ins Grüne gehört hier zum Alltag.

Gleichzeitig bleibt die Geschichte des Ortes spürbar: Die denkmalgeschützten Fabrikgebäude der Alten Spinnerei, eine der wenigen noch erhaltenen Bauwollspinnereien in Bayern, bilden weiterhin den historischen Rahmen.

Jetzt ein Stück Baukultur sichern

Im vierten Bauabschnitt entstehen insgesamt nur 39 Eigentumswohnungen, von denen mehr als die Hälfte bereits

einen Eigentümer gefunden hat. Die Wohnfläche variiert zwischen rund 40 und 190 Quadratmetern: vom kompakten Apartment bis zur großzügigen Familienwohnung. Ziel ist ein Angebot, das unterschiedlichen Lebenssituationen gerecht wird – für Paare, Familien oder Menschen, die ihren Wohnort im Alter bewusst wählen. Durch Tiefgaragen bleibt der Park frei von Autos.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und überzeugen durch durchdachte Grundrisse. Teils bodentiefe Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, großzügige Balkone, Loggien oder Terrassen erweitern den Wohnraum nach draußen. Je nach Lage eröffnen sich Ausblicke in den Park, auf das Wasser und bis hin zu den Alpen.

Gut zu wissen: Die Wohnungen sind über das KfW-Programm EH 55 förderfähig – mit einem

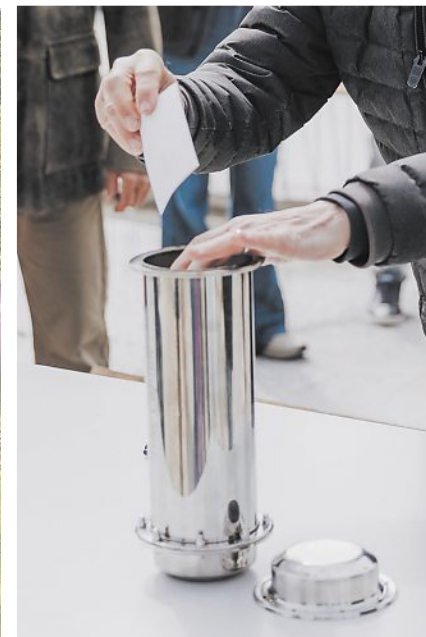


Foto: Thomas Straub

Darlehen von bis zu 100.000 Euro zu einem Zinssatz von 2,71 Prozent und drei tilgungsfreien Anlaufjahren.

Zwei Jahrzehnte, ein letzter Schritt

Was in zwei Jahrzehnten in Kolbermoor entstanden ist, lässt sich nicht auf Quadratmeter

oder Wohneinheiten reduzieren. Die Revitalisierung der Alten Spinnerei hat gezeigt, dass historische Bausubstanz und zeitgemäßes Wohnen kein Widerspruch sein müssen – und dass ein Quartier mehr ist als die Summe seiner Gebäude.

Die Zeitkapsel im Fundament bewahrt die Wünsche von heute. Darüber entsteht ein Ort für morgen – und für die Menschen, die ihn mit Leben füllen werden.



bei der Grundsteinlegung: von links: Christian Balletshofer (Grossmann), Alisa Kellner (ARK Baumanagement), Thomas Rothmayer (zukünftiger Bürgermeister Kolbermoor), Peter Kloo (Bürgermeister Kolbermoor), Florian von Hayek (Behnisch Architekten), Michael Sandbichler (MvB), Max von Bredow (MvB) Foto: Lisa Lanzinger



Alte Spinnerei Kolbermoor

Foto: Meike Hansen/Archimage

MvB



Max von Bredow Baukultur GmbH

08031 90 11 90 // info@mvb-baukultur.de // www.mvb-baukultur.de

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Jetzt Muster-
wohnung
besichtigen



Ein Quartier, das keine Wünsche offenlässt

- // 39 Wohnungen von 40 bis 190 qm in 2 Häusern in diesem Bauabschnitt
- // leben an einem der schönsten Industriedenkmäler Bayerns, zwischen Bergen und Seen
- // Restaurants und Cafés z. B. Giuseppe e Amici, Turbinenhaus, Peppe's Bar, Brothaus Miedl, Konditorei Kuchenträume
- // Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Friseur, Physiotherapie, Post, Optiker, Boutiquen
- // Kindergarten und Kinderkrippe
- // ambulanter Pflegedienst
- // Carsharing
- // städtische Nahwärmeversorgung
- // 45 Autominuten vor den Toren Münchens



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



PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



WEITERE
INFOS

WISCHEN STATT STREICHEN

Die Bandbreite der RAUMWIRKUNGEN ist bei Anwendung der WISCHTECHNIK groß



EIN MÖGLICHER EFFEKT DER WISCHTECHNIK IST MATERIALIMITATION. FÜR EINE SOLCHE FLÄCHENGESTALTUNG HÄTTE EINE ANTIKE BLATTGOLDWAND PATE STEHEN KÖNNEN.
FOTO: PIXABAY / AMAZING ART WORK (KI-GENERIERT)

anderer Materialien erzielt werden. Doch die Stärke der Wischtechnik liegt in der Entmaterialisierung der Wand, sodass die Raumgrenze quasi aufgelöst wird, der Raum dadurch größer wirkt. Dabei werden zwei oder mehrere Farben miteinander kombiniert. Zunächst wird ein Hauptton opak aufgetragen, der den Farbcharakter bestimmt. Der Kontrastton bzw. eine Kombination mehrerer Kontrasttöne wird über den vollständig getrockneten Hauptton unregelmäßig gewischt. Ein starker Kontrast ergibt eine überaus bewegte bis unruhige Oberfläche. Setzt sich die gewischte Schicht farblich nur geringfügig von der Hauptfarbe ab, entstehen ein diffuser Effekt und eine edlere Anmutung. Verwendet man dieselbe Farbe für die Wischtechnik wie für den Hauptton, kommt es allein durch unregelmäßige Wischen zu einer feinsinnigen Strukturierung.

Passend zum Wohnstil

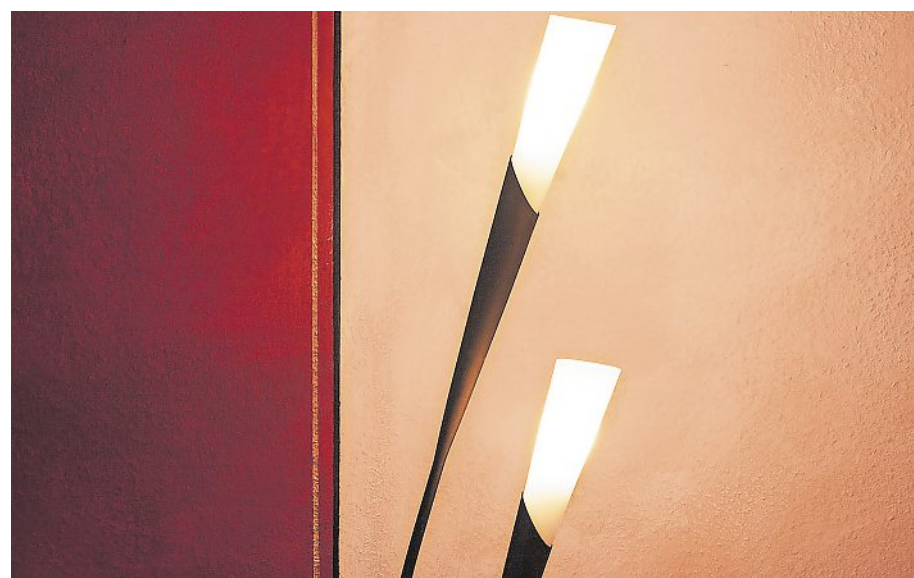
Mit der Wischtechnik lassen sich viele Farbwirkungen erzeugen. Ob nun passend zum Shabby-chic eines Lofts, warmtonig flackernd im mediterranen Stil oder in den kühleren orien-

Wie groß ein Raum ist, das definieren Boden, Decke und Wände samt Fenstern. Wie groß er wirkt und wie das Raumgefühl ist, das ist in der Regel eine Sache der Ausgestaltung. Gute Architektur vermag auch mit Raumwirkungen zu spielen, doch nur selten erlaubt es das Budget. Die Materialwahl kann ebenfalls Weichen stellen oder zumindest einen gewissen Rahmen schaffen, doch das Einrichtungskonzept in Relation zum Gebauten entscheidet letztlich darüber, wie ein Raum wahrgenommen wird.

Es gibt aber auch noch einen Trumpf in diesem Spiel: die Oberflächengestaltung, also die Struktur der Wandflächen sowie deren farbliche Interpretation. Meist werden Wände nur deckend (weiß) über Raufasertapeten gestrichen oder mustertapeziert. Kreativere Geister konzipieren mit strukturiertem Putz und farbiger



EINE STARK BEWEGTE UND KONTRASTREICHE TEXTUR GREIFT SCHON DEUTLICH IN DIE RAUMGESTALTUNG EIN. HIER WIRD DIE WAND GERADEZU ZU EINEM ABSTRAKTEM GEMÄLDE.
FOTO: PIXABAY / RANI RAMLI (KI-GENERIERT)



Gestaltung. Aber es geht auch aufwendiger mit diversen Techniken des Farbauftrags. Zum Beispiel mit der Wischtechnik. Dabei wird die Farbe nicht einfach nur mit dem Pinsel oder der Malerbürste aufgetragen, sondern mit Schlägern, Stupfbürsten, Effekt- und Borstenpinseln, Schwämmen, Effektwischern oder Wischhandschuhen eben gewischt. Je weicher das Werkzeug, desto organischer und fließender die Farbübergänge und diffuser die Wirkung. Kombiniert mit der Tupf- und Maltechnik können auch Marmoreffekte oder Imitationen

WISCHTECHNIK ANNÄHERND TON IN TON ERZEUGT WIRKUNGEN VON EDLER ANMUTUNG. GROSSE FLÄCHEN LASSEN SICH ZUDELMIT UNTERSCHIEDLICHEN FARBCHARAKTEREN GLIEDERN.
FOTO: PIXABAY / STUX

talischen Tönen antikisiert: Die Kombination aus Wandgestaltung und Wohnstil muss stimmig sein. Sie harmonisch auszubalancieren, verlangt Farbkenntnisse, geschultes Auge und Fingerspitzengefühl im Umgang mit Material und Werkzeugen.

Die Wirkung der mit Wischtechnik bearbeiteten Fläche hängt von mehreren Faktoren in der Technikanwendung ab. Eine kleine Menge dickflüssiger Farbe intensiv mittels weicher Werkzeuge mit weiter Wischbewegung (liegende Acht) verarbeitet, ergibt eine überaus gleichmäßig diffuse und transparente Leichtigkeit. Härtere Werkzeuge mit einer größeren Farbmenge und unregelmäßig wildem Wischen geführt, erzeugen ein unruhig fleckiges Ergebnis.

REINHARD PALMER

L'ISAR

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere erkennen – und das Bleibende suchen.



In erster Reihe zur Isar, gegenüber der Museumsinsel und nur einen Brückenschlag von der Altstadt entfernt, entsteht mit L'ISAR ein bewusst limitiertes Wohnensemble, das in dieser Lage in München nicht reproduzierbar ist.



ZUGANG ZU VERFÜGBAREN EINHEITEN AUF ANFRAGE
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

monvest

DIE KÜCHE WIRD WOHNLICHER DENN JE

ABGERUNDETE FORMEN und **WARME FARBEN** schaffen ein **HARMONISCHES RAUMGEFÜHL**

Beim Küchenbau geht der Trend weg von der kühlen Funktionalität. Was im Wohnzimmer längst angekommen ist, zeigt sich nun auch in der Küche: eine neue wohnliche Wärme. Das bedeutet vor allem eine veränderte Formensprache. Softe Rundungen und weiche Übergänge lösen die klaren Kanten und strengen Linien bei Kücheninseln, Arbeitsplatten und Mobiliar ab. Zur harmonischen Optik trägt die Farbgebung bei. Kräftige Kontraste verlieren an Bedeutung, ebenso das lange dominierende Weiß. Gefragt sind nun warme, gedeckte Töne wie Beige, Karamell, Taupe oder Greige, sogenannte „Moody neutrals“. Es sind Nuancen, die sich nicht in den Vordergrund drängen und eine ruhige, zeitlose Atmosphäre schaffen. Metallic-Details sind nach wie vor ein Thema, wirken jedoch deutlich dezenter als noch vor einigen Jahren. Statt kühler Oberflächen stehen wärmere Töne wie Bronze, Kupfer oder Champagner im Fokus. Sie setzen an Fronten und Armaturen edle Akzente. Nachdem grifflose Fronten lange als das Nonplusultra galten, feiern Griffe und Griffleisten ihr Comeback. Sie werden jedoch farblich passend auf die Fronten abgestimmt, um ein optisch



WARMES KUPFER FÜR DIE ARMATUREN UND ABGERUNDETE FORMEN SIND TONANGEBEND.

FOTO: AMK

ruhiges Gesamtbild zu erzielen. Eine interessante Entwicklung zeigt sich beim lange totes Landhausstil. Er kommt nicht mehr rustikal und verschnörkelt, sondern zeitgemäß daher. Die für den Landhausstil typischen Rahmenfronten sind schlicht und klar, farblich dominieren sanfte Grüntöne, Nebelblau oder warme Beigetöne. Eine Küche muss nicht nur gut aussehen, sondern auch im Gebrauch

durchdacht sein. Mittlerweile bieten nicht nur Hersteller aus dem Premium-, sondern auch aus dem mittleren Preissegment eine zunehmende Vielfalt an praktischen Ausstattungselementen an: Flexible Stauraumsysteme, ausziehbare Arbeitsflächen und drehbare Elemente erleichtern den Haushalt. Selbst technische Helfer wie ein Staubsaugerroboter lassen sich inzwischen unauffällig integrieren. **SUSANNE HAUCK**



DER NEUE SCHLICHTE LANDHAUSSTIL MAG SANFTE GRÜN- ODER BLAUTÖNE. FOTO: WWW.KVIK.DE



WOHIN MIT DEM SAUGROBOTER? MODERNE HAUSHALTSHELPER HABEN IHRE EIGENE GARAGE. FOTO: LEICHT KÜCHEN AG

VERNETZT, LERNFÄHIG, UNSICHTBAR, INTELLIGENT

Die **SMARTHOME TRENDS 2026** machen das Zuhause proaktiv und effizient

Die Zukunft des Wohnens wird 2026 noch intelligenter – dank neuer Trends, die Smarthome noch smarter machen. Bestanden die größten Probleme früherer Smarthome-Systeme darin, dass beispielsweise IKEA-Geräte nicht mit Philips-Hue-Beleuchtungssystemen kompatibel waren, gehören diese technischen Kommunikationsprobleme dank des sogenannten Matter-Standards jetzt der Vergangenheit an. Denn alle matterzertifizierten Geräte sprechen dieselbe technische Sprache. Das heißt: eine App für alle Geräte. Entwickelt wurde Matter von Apple, Google, Amazon, Samsung SmartThings und der Zigbee Alliance, die sich zur „Connectivity Standards Alliance“ (CSA) zusammengeschlossen haben. Zu diesen neuen Trends gehört auch Thread, der „unsichtbare Funk-Unterbau“ hinter vielen Matter-Geräten, der explizit auf Smart Home abgestimmt ist. Der Thread-Border-Router verbindet Geräte im Heimnetzwerk drahtlos oder kabelgebunden untereinander mit dem Internet. Jedes Gerät mit Stromanschluss fungiert dabei als Knotenpunkt und leitet Signale

weiter. Smarthome 2026, das ist zunehmend auch der Einsatz und die Integration künstlicher Intelligenz. Wobei die KI lokal auf den

Geräten läuft, statt in der Cloud. Konkrete KI-Anwendungen sind zum Beispiel die adaptive Heizungssteuerung: Das System lernt die Ge-

wohnheiten der Bewohner kennen und heizt die Wohnung bereits vor, ehe man nach Hause kommt. Oder: KI als smarterer Türwächter, der zwischen Familienmitgliedern und Fremden unterscheiden kann. KI hilft zudem bei der automatischen Energieoptimierung, indem das System beispielsweise den Heizungsthermostat herunterschaltet, wenn beispielsweise die Fenster geöffnet werden.

RUDI KANAMÜLLER



DIE ZUKUNFT DES WOHNENS WIRD DANK NEUER TRENDS 2026 DEUTLICH INTELLIGENTER. FOTO: PIXABAY



G248 LIVING

BAUBEGINN
BEREITS
ERFOLGT

3 MODERNE PRIVATWOHNUNGEN

- HAUSÄHNLICHE MAISONNETTEWOHNUNGEN
- PENTHOUSE MIT LOGGIA UND GALERIE
- WOHNFLÄCHEN VON CA. 131 M² – 191 M²
- PRIVATE GÄRTEN BIS CA. 250 M²
- GROSSZÜGIGE RAUMHÖHEN BIS CA. 2,75 M
- HOCHWERTIGE BESENPUTZFASSADE
- KFW-55 EFFIZIENZHAUS · ENERGIEKLASSE A+
- WÄRMEERZEUGUNG DURCH LUFTWÄRMEPUMPE



+49 89 76 77 66 77
ANFRAGE@BK-BAUKUNST.COM
WWW.G248-LIVING.DE



**GRÜNWALDERSTR. 248A
HARLACHING**

GARTENWOHNUNG 1

Wohnfläche: circa 185,50 m²
Kaufpreis: 2.395.000 €

GARTENWOHNUNG 2

Wohnfläche: circa 191,60 m²
Kaufpreis: 2.349.000 €

PENTHOUSE

Wohnfläche: circa 131,20 m²
Kaufpreis: 1.795.000 €



BETON MACHT'S MÖGLICH: SITZBANK MIT HOLZLEISTEN UND INTEGRIERTEM PFLANZKÜBEL, HIER EIN MODELL VON DESIGN IN BETON.



NACH WUNSCH EINGEFÄRBTE DEKO-KUGELN, DIE SICH GANZ PRAKTISCH AUCH ALS PFLANZKÜBEL NUTZEN LASSEN.

SCHWER IM KOMMEN: MÖBEL AUS BETON

Mörtel, Bruchstein und Sackzement bilden einen IDEALEN BAUSTOFF für Indoor und Outdoor

Beton ist hässlich? Lange schien das schlechte Image von Mörtel buchstäblich fest zementiert. Doch immer mehr Designer entdecken den Werkstoff neu und gießen ihn in Formen meist minimalistischer Prägung, meist als Objekte für drinnen und draußen. Häufig in einem reduzierten, ästhetischen Design von funktionalem Pragmatismus. Schon vor über zehn Jahren machte sich das Münchner Duo von „Pezzo per Pezzo“ daran, wuchtige Gartenmöbel aus Beton zu kreieren, die optisch überzeugen und mit inneren Werten daherkommen: leicht herzustellen, reproduzierbar, beinahe unzerstörbar, nicht brennbar, robust, langlebig und pflegeleicht. Obendrein mit eingebauter Diebstahlsicherung, könnte man angesichts der Schwergewichte meinen. Für Macher ist hierbei die Freiheit in der Gestaltung hochinteressant, lässt sich die graue Masse doch in beinahe jede Form gießen. Einen

skulpturalen Wert besitzen die Modelle dazu. Auch das Unternehmen „Design in Beton“ aus Niedersachsen hat sich der formbaren Materie verschrieben, fertigt in Serie oder nach Maß als Unikat. Zum Portfolio zählen Tische, Pflanzkübel, Deko-Elemente und andere Accessoires, die markante Akzente setzen. Auch Sitzbänke mit integrierten Pflanzkübeln gehören dazu, direkt auf den persönlichen Outdoorbereich zugeschnitten, sowie fugenlose Böden und Wände aus Microzement mit ihrer schlicht-modernen Anmutung. Den Spielarten scheinen keine Grenzen gesetzt: Der Schweizer Produzent „dade design - concrete works“ aus Altstätten entwirft eigene Badebrunnen-Kollektionen für Gärten und Außenräume, ebenso Mobiliar für Bad und Küche. Zum Beispiel einen Monoblock als skulpturale Kochinsel oder die freistehende Badewanne „wave“, die sich bereits zum Designklassiker entwickelte.

FRANZISKA HORN



ZEMENTIERTE FORMENVIELFALT: ACHECKIGER TISCH MIT STANDFESTEM BEIN, GESEHEN BEI DESIGN IN BETON.



BETONIERTE SYMMETRIE: BLOCKFÖRMIGER BEISTELLTISCH MIT ZWEI ELEGANTEN METALLFÜßEN. FOTOS (4): FRANZISKA HORN

NEUE KOCHWELTEN

Moderne Küchen setzen auf MULTIFUNKTIONALE GERÄTE

Wie kommt es, dass heutige Design-Küchen so aufgeräumt wirken? Klar, die Kühlschrankfront kann integriert oder die Mikrowelle im Küchenschrank versteckt werden. Doch heutige Konzepte gehen weiter: Wofür früher mehrere Küchengeräte notwendig waren, sind sie heute in einem Gerät integriert.

Ein Beispiel ist die Dampfschublade von Miele. Auf der IFA 2025 wurde die Weltneuheit vorgestellt. In Kombination mit einem 45 Zentimeter hohen Backofen mit Mikrowelle entsteht eine 3-in-1-Lösung, die Backen, Aufwärmen und Dampfgaren in einer Nische vereint. Das parallele Kochen in zwei getrennten Garräumen wird möglich. So kann, während ein Auflauf im Backofen ist, in der Dampfschublade das Gemüse bereitet werden.

Die Dampfschublade selbst misst nur 14 Zentimeter in der Höhe. Ob sanft gegarte Gerichte, Gemüse oder das Erwärmen kleiner Portionen: Die Dampfschublade bietet Flexibilität und ist ideal für Menüs bis vier Personen. Die ausgefeilte Technologie sorgt für kurze Aufheizzeiten und eine gleichmäßige Hitzeverteilung. Es stehen über 100 Automatikprogramme zur Verfügung. Sous-vide-Garen, bei dem Lebensmittel in Vakuumbeutel

bei präzise kontrollierten Temperaturen von 40-90°C erhitzt werden, ermöglicht eine besonders schonende Zubereitung, die Vitamine, Aromen und Mineralstoffe erhält. Sogar sechs verschiedene Funktionen in einer Armatur ermöglicht indes die „Franke Mythos Water Hub All in One“. Auf Knopfdruck kommt gefiltertes Wasser aus dem Wasserhahn, ganz gleich ob kochendes, sprudelndes oder stilles Wasser. Gewählt werden kann auch zwischen raumtemperiertem und gekühltem Wasser. Wasserkocher oder Wassersprudler werden somit überflüssig. Alle Funktionen werden über einen Drehknopf bedient. Ein integrierter LED-Ring am Drehknopf leuchtet rot für kochendes Wasser, blau für kühl-schrankkaltes Wasser sowie grün für sprudelndes Wasser. Feine Farbnuancen zeigen die jeweilige Intensität an.

Über eine App kann individuell die Menge, Temperatur und Intensität angepasst werden. Die Armatur ist zudem mit einem leistungsstarken Wasserfilter ausgestattet, der Mikroplastik, Schwermetalle, Medikamentenrückstände, Chlor, Hormone und Kalkablagerungen herausfiltert. Wertvolle Komponenten wie Magnesium und Kalzium bleiben nach Angaben des Herstellers dennoch erhalten.

WOLFRAM SEIPP

DAMPFGAREN IN DER SCHUBLADE IST PRAKTISCH UND AUFGERÄUMT. FOTO: MIELE



ZWEI GETRENNTE GARRÄUME ERMÖGLICHEN DAS GLEICHZEITIGE GAREN UNTERSCHIEDLICHER SPEISEN. FOTO: MIELE

WAS DARF ES SEIN? KOCHEND, GEKÜHLT ODER SPRUDELND- ALLES KOMMT EINFACH AUS DEM HAHN. FOTO: FRANKE KÜCHENTECHNIK



SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



Maxvorstadt: Stylishes Penthouse mit Süd-Loggia - frei nach Absprache

2-Zimmer im 5. OG | ca. 62 m² Wfl.

- Exklusives Einrichtungskonzept
- Energieeffizienzklasse B
- BUS-System, Bang & Olufsen
- Deckenhöhe ca. 2,70m - 3,40m
- Hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett
- Neubau der Dachgeschoss-Wohnung 2020

Kaufpreis: 1.065.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
 Energiebedarf: 71,20 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 2020



Neuhausen-Nymphenburg: Friends Tower

ca. 57 m² Wfl.

Bezugsfrei, 5. OG, helles Apartment mit Südausrichtung, Deckenhöhe ca. 2,80m, Concierge-Service, TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 689.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
 Energiebedarf: 60 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr 2016



Au: Exklusive Wohnung mit großem Südwestbalkon

ca. 124 m² Wfl.

Frei ab 01.09.2026, 3. OG, 4 Zimmer, offener Wohn- und Essbereich mit Einbauküche, TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 1.450.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
 Energiebedarf: 93 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: C | Baujahr: 1973



Schwabing-West: Schöne, möblierte 2-Zimmer Wohnung

ca. 52 m² Wfl.

Bezugsfrei, 1. OG, Ostbalkon, Nähe Olympiapark, moderne Anlage, helle Raumgestaltung, TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 590.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
 Energiebedarf: 107 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr 2007



Bogenhausen: 1,5-Zimmer Apartment mit Balkon

ca. 56 m² Wfl.

Bezugsfrei, 3. OG, Bodentiefe Fensterfronten, Energieklasse B, großzügiger Wohn- und Schlafbereich, TG-Duplexstellplatz möglich

Kaufpreis: 530.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: KWK fossil
 Energiebedarf: 72,7 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 1977/2014



Trudering: 3,5-Zimmer Maisonette-Dachgeschosswohnung

ca. 114,5 m² Wfl.

Bezugsfrei, 2. OG, Südbalkon und Westbalkon, großzügiges Raumgefühl, durchdachte Raumaufteilung, TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 990.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweises: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas leicht
 Energiebedarf: 124,9 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 2000

IHRE IMMOBILIE VERDIEN T DEN BESTEN PREIS

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen und eine erste Einschätzung über den Wert Ihrer Immobilie bekommen? Ich berate Sie gerne persönlich.

Norbert Verbücheln
 Geschäftsführer

Tel. 089 340 823-16 | norbert.verbuecheln@mrlodge.de



IKONE DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

DIE STÜHLE für den JARDIN DU LUXEMBOURG sind auf der ganzen Welt zu finden

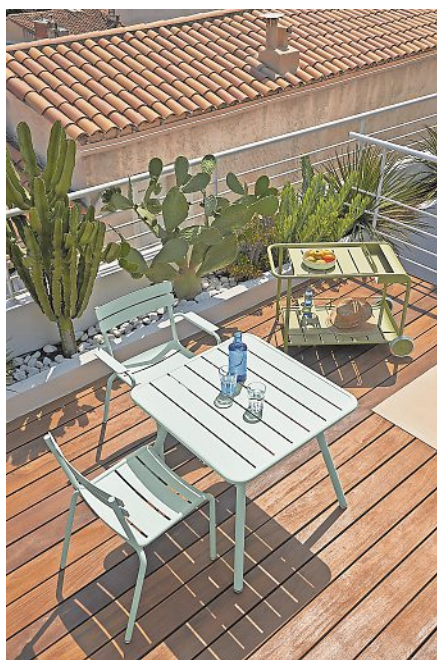
Wer den Pariser Jardin du Luxembourg besucht, begegnet unweigerlich den charakteristischen grünen Metallstühlen, die scheinbar beiläufig über den Park verteilt sind. Seit ihrer Einführung im Jahr 1923 – damals entworfen in den Ateliers de la Ville de Paris, den städtischen Werkstätten von Paris – prägen sie das Bild des Gartens. Und noch viel mehr: Ihr Stil ist zum Inbegriff französischen Designs geworden. Sie bieten eine schöne Bühne für Begegnungen, Pausen und Momente – von der Mittagspause bis zum Lesen in der Sonne. 1990 vergab der französische Senat den Auftrag zur Herstellung der Stühle neu: An Fermob, ein damals junges Unternehmen mit Sitz in Thoissey, Ain. Aus dem kleinen metallverarbeitenden



FARBENFOHE VIELFALT AM POOL: DIE FERMOB-SITZGELEGENHEITEN VERSPRÜHEN GUTE LAUNE.

FOTO: FERMOB

Betrieb wurde – auch dank der ikonischen Luxembourg Stühle – ein Unternehmen, das heute als Marktführer für Outdoor-Möbel aus Metall gilt. Dabei blieb ein Prinzip immer unverändert: Produktion und Know-how des Familienunternehmens sind fest in Frankreich verankert. Der Firmenname setzt sich übrigens aus „Fer“ (fran-



AUCH IN MINZE MACHT SICH DIESE LUXEMBOURG-KOLLEKTION GUT.

FOTO: FERMOB



AUCH IN SATTEM „MIEL“ – HONIGFARBEN – IST DIE SERIE LUXEMBOURG ZU HABEN.

FOTO: FERMOB

DAS KLASSISCHE GRÜN IST AUCH HEUTE NOCH ERHÄLTICH.

FOTO: FERMOB

zösisch für Eisen) und „mob“ (die Akürzung von mobilier = Möbel) zusammen.

Der entscheidende Schritt des Luxembourg vom funktionalen Stadtmobiliar zum internationalen Designklassiker auch für privat erfolgte Anfang der 2000er-Jahre. Im Jahr 2004 bat Fermob den 1967 in Lyon geborenen Designer Frédéric Sofia, die berühmten Stühle und Sessel des Jardin du Luxembourg neu zu interpretieren – mit dem Ziel, ihre gestalterische Identität zu bewahren und gleichzeitig zeitgemäße Anforderungen zu erfüllen. Seine Neuinterpretation des Luxembourg blieb bewusst nah am Original: Die klaren Linien, die leicht geneigte Rückenlehne und die rhythmisch angeordneten Streben wurden nur ergonomisch modifiziert. Gleichzeitig transformierte Sofia das Material: vom schweren Stahl hin zu leichtem, korrosionsbeständigem Aluminium. Der neue Entwurf ermöglicht das Stapeln der Stühle und verbessert damit Funktionalität und Handhabung deutlich – insbesondere im privaten Bereich. Zudem wurden die Stühle mit Silent-Gleitern ausgestattet, die ein leises Bewegen ermöglichen. Heute umfasst die Fermob-Luxembourg-Kollektion Tische, Sessel, Liegen und modulare Elemente, allesamt hergestellt in der Fermob-Fabrik bei Lyon. Während das Original in einem spezifischen Grün gehalten ist, gibt es sie nun sogar in 24 lebendigen Fermob-Farben. UV-beständige Pulverbeschichtungen und spezielle Schutzbehandlungen gewährleisten eine langfristige Nutzung unter

unterschiedlichsten klimatischen Bedingungen. Gleichzeitig setzt das Unternehmen zunehmend auf nachhaltige Produktion: Recycelbare Materialien, langlebige Konstruktionen und ressourcenschonende Verfahren gehören zum Selbstverständnis der Marke. Für den Einsatz im Jardin du Luxembourg wird übrigens auch weiterhin eine Version aus Stahl produziert und mit dem Label „Senat“ ausgezeichnet. Seit 2008 ist der Luxembourg-Stuhl Teil der Sammlung des Fonds national d'art contemporain und man findet ihn mittlerweile in diversen Parks und Museen der Welt – in Deutschland stehen sie auf dem Stuttgarter Schlossplatz. Doch das ist noch nicht alles: Auch die Fermob-Kollektion „Bistro“ mit den ikonischen Metallklappstühlen mag dem ein oder anderen vertraut vorkommen, zudem gibt es viele weitere Accessoires wie tragbare Akku-LED-Leuchten für den Außenbereich, Textilien & Kissen und Lifestyle-Objekte für Kinder, etwa das originelle Adada-Schaukelpferd aus Metall oder das „Picnic“-Spielhaus.

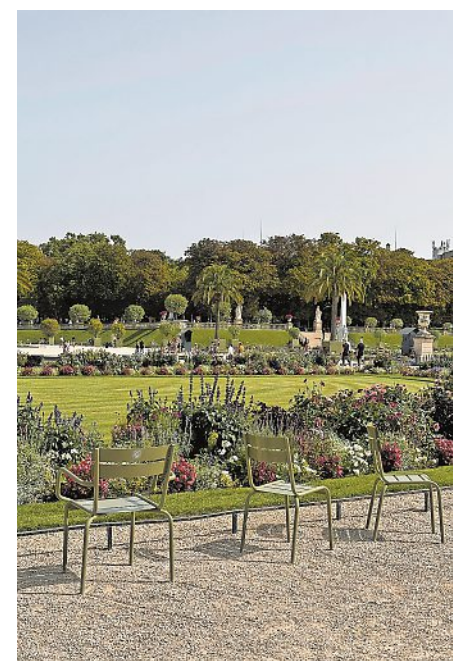
Gründer Bernard Reybier ist heute Verwaltungsratspräsident und steuert die Designaktivitäten, sein Sohn Baptiste führt die operativen Geschäfte. Der Vater war damals überzeugt, sich mit innovativem, farbenfrohem Design im Wettbewerb gegen Plastikmöbel behaupten zu können – und behielt Recht: Fermob wirtschaftet seit seinem Bestehen profitabel und das unternehmenseigene Designstudio arbeitet kontinuierlich an Neuheiten.

BARBARA BRUBACHER



FERMOB PRODUZIERT TERRASSENMÖBEL MIT ROBUSTER UV-BESCHICHTUNG.

FOTO: FERMOB



DIE IKONISCHEN LUXEMBOURG-STÜHLE IM JARDIN DU LUXEMBOURG, PARIS.

FOTO: BRIGI HARKÁNYI/UNSPLASH



Save the Date:

OPEN HOUSE
am 16.05.2026
um 10:30 Uhr

Für heute gebaut.
Für morgen gedacht.
Werte, die bleiben.

Wohneigentum als verlässlicher Sachwert – mit Substanz, Nutzung und langfristiger Perspektive.

- 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



Investieren im Münchner Norden

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

KfW40 QNG:
Top-Zins auf
Förderkredit &
Sonder-AfA
möglich



Save the Date:
Open House Wochenende

Besichtigung der
Musterwohnung

am 13.06. & 14.06.2026
12:00 – 17:00 Uhr

ohne Anmeldung – vor Ort
in der Birkhahnstraße
in Oberschleißheim

Wenn Märkte schwanken, gewinnen echte Werte an Bedeutung.

Steigende Zinsen, Inflation und wirtschaftliche Unsicherheiten stellen viele Kaufentscheidungen infrage. Gleichzeitig zeigen gerade solche Phasen, worauf es bei Immobilien wirklich ankommt: **Substanz, Nutzwert und langfristige Planbarkeit.** Wohneigentum ist mehr als ein Marktprodukt. Als **Sachwert mit realem Nutzen** bietet es Schutz vor steigenden Mieten, Wohnsicherheit und stabile Perspektiven – vorausgesetzt, Standort, Bauqualität und Partner stimmen.

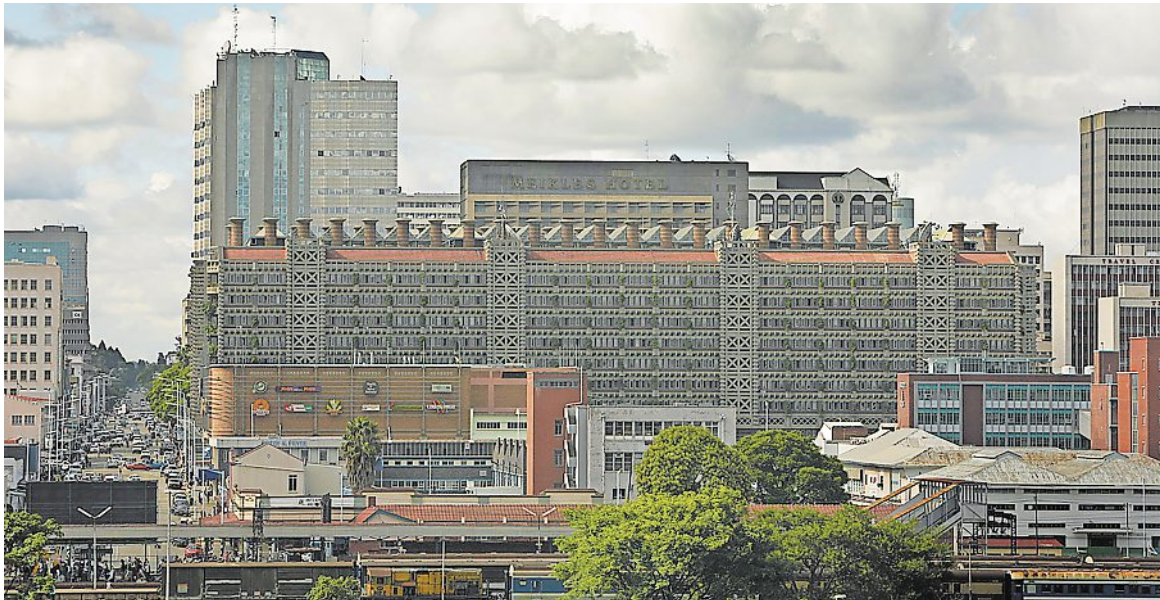
Die **Krämmel Unternehmensgruppe** steht seit über 75 Jahren und in dritter Generation genau für diesen Anspruch: Immobilien mit Substanz, regionaler Verwurzelung und nachhaltig durchdachten Konzepten.

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

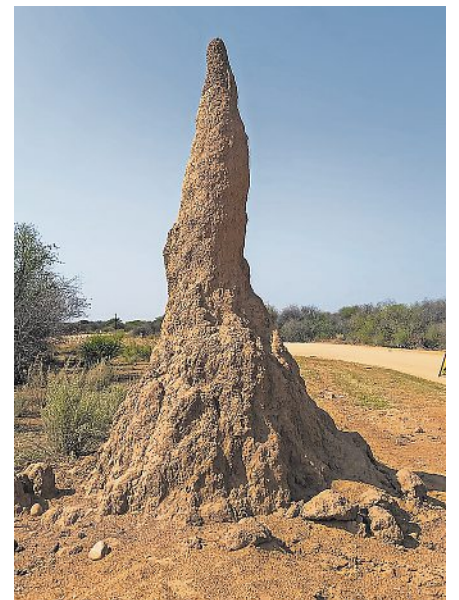


NATURPHÄNOMENEN GEFOLGT

BIOMIMETIK eröffnet neue Perspektiven im Bausektor

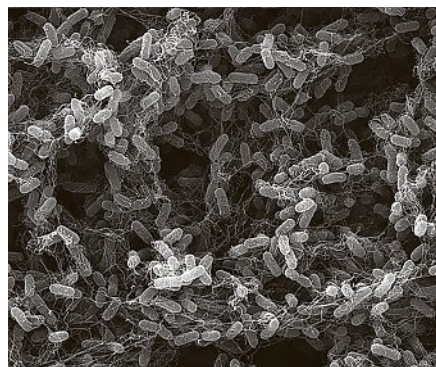


DAS EASTGATE CENTRE IN HARARA (SIMBABWE) VERBRAUCHT 90 PROZENT WENIGER ENERGIE ALS VERGLEICHBARE OBJEKTE HERKÖMMLICHER BAUWEISE. FOTO: WIKIMEDIA/DAVID BRAZIER



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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

REINHARD PALMER



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

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



DACHWERT

wertvolle Häuser

WERTVOLLE HÄUSER IN BOGENHAUSEN



ELBINGER STR. 2

*zwei Villenhälften
Bogenhausen-Denning*



NETTELBECKSTR. 22

*zwei Villenhälften
Bogenhausen-Denning*



JOHANNESKIRCHNER STR. 7

*Einfamilienhaus
Bogenhausen-Oberföhring*

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Gelobt sei das Runde: Der „ELBOW CHAIR“ ist 70

Es muss schwer sein für einen Designer, den geliebten Entwurf nicht verwirklichen zu können und ihn stattdessen ins Archiv verbannen zu müssen. Doch manchmal siegt eben die Vernunft über die Idee. Das muss aber nicht das Ende derselben sein, wie die Geschichte des „Elbow Chair“ beweist, mit dem der dänische Gestalter Hans J. Wegner eigentlich weiter seinem Faible für die runde Form nachgehen wollte. Bereits zum Ende der 1940er hatte sein „Runde Stuhl“ für Furore gesorgt. Vor allem in den Vereinigten Staaten, wo er als „The Chair“ zum Synonym für moderne Sitzmöbel wurde. Ein Stuhl im organischen Antlitz mit breiter Rückenlehne ohne vertikale Unterstützung und Armlehnen in Propeller-Optik. Filigran aus Holz und Peddigrohr gefertigt, war er dennoch stabil, und überzeugte vor allem durch große Bequemlichkeit. Eine Formensprache, die Wegner 1956 mit einem neuen Modell ohne seitliche Lehnen weitersprechen wollte. Die anvisierte Massenproduktion des Stuhls aus einem einzigen Holzstück erwies sich allerdings als zu aufwendig und so wurde dieses Design tatsächlich zunächst nicht umgesetzt. An die sechs Jahrzehnte sollte dieser Schlummer im Archiv dauern, bis die Produktionstechnik endlich soweit

war, und sich der Hersteller „Carl Hansen“ der Sache neu annehmen konnte. Mit der Vision Hans J. Wegners im Sinn, dass ein Stuhl von jedem Blickwinkel aus schön sein sollte. Das gelang nun mit einer dampfgebogenen Rückenlehne und einer scheinbar schwebenden Sitzfläche aus gebogenem Furnier. Diese Kombination aus



DIE VISION
DES DESIGNERS HANS J. WEGNERS:
EIN STUHL MUSS VON JEDEM BLICKWINKEL
AUS SCHÖN AUSSEHEN.
FOTO: CARL HANSEN

Eichen- oder Buchenholz bietet nicht nur Unterstützung für den namengebenden Ellenbogen, sondern ermöglicht zahlreiche Positionen, bei denen man sitzend in Bewegung bleibt. Der „Elbow Chair“ wird mit viel Handarbeit und in insgesamt 14 Varianten auf der dänischen Insel Fünen gefertigt. **KAI-UWE DIGEL**



DER ENTWURF ZUM „ELBOW CHAIR“ SCHLUMMERT
JAHRZEHNTELANG IM ARCHIV. FOTO: CARL HANSEN

Weiterer Meilenstein für die Entwicklung des Business Campus München: Unterschleißheim

DER
STANDORT



EIN UNTERNEHMEN DER DV IMMOBILIEN GRUPPE

Presse-Information

ANZEIGE

Vor 150 Gästen aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft setzte der Business Campus München: Unterschleißheim mit der Grundsteinlegung bei einem neuen Multifunktionsgebäude den nächsten Meilenstein in der Entwicklung des Standorts.

Unterschleißheim, 23. April 2026: Die offizielle Grundsteinlegung für ein neues Multifunktionsgebäude am Business Campus München: Unterschleißheim markiert den Beginn der nächsten Entwicklungsphase des Campus und unterstreicht den Anspruch, den Standort langfristig als innovationsstarken und zukunftsfähigen Wirtschaftsraum zu positionieren. „Mit dem Multifunktionsgebäude gehen wir einen entscheidenden Schritt in der Weiterentwicklung des Business Campus. Es ist nicht nur eine bauliche Erweiterung, sondern ein strategisches Element für die nachhaltige Ausrichtung des Standorts“, erklärte Michael Hartenberger, Geschäftsführer des Business Campus München: Unterschleißheim. „Wir reagieren damit gezielt auf die steigende Nachfrage nach hochflexiblen Flächen für Labor, Forschung und Entwicklung, Life Science, Werkstatt und Büro und schaffen Raum für Unternehmen in unterschiedlichsten Wachstumsphasen.“ Das neue Gebäude bietet rund 15 000 Quadratmeter flexibel nutzbarer Fläche und richtet sich an eine breite Zielgruppe: von Start-ups über mittelständische Unternehmen bis hin zu Konzernen. Möglich sind sowohl kleinere Flächeneinheiten ab etwa 100 Quadratmetern als auch ganze Stockwerke oder die Nutzung des kompletten Gebäudes. Die modularen Grundrisse ermöglichen eine passgenaue Anpassung an individuelle Organisationsformen und Arbeitsmodelle.

Moderne Architektur und flexible Nutzungen

Architektonisch setzt das intern T20 genannte Gebäude auf lichtdurchflutete Räume, großzügige Kommunikationszonen und flexible Flächen-



Grundstein für einen Meilenstein (v. li.): Florian Müller (Geschäftsführer DV Plan GmbH), Michael Blaschek (Geschäftsführer DV Immobilien Management GmbH), Christoph Böck (1. Bürgermeister Unterschleißheim), Markus Betz (Klebl GmbH), Christian Bretthauer (Aufsichtsratsvorsitzender DV Immobilien Gruppe), Michael Hartenberger (Geschäftsführer Business Campus München: Unterschleißheim).
Foto: Simon Geh

konzepte, die sich schnell an veränderte Anforderungen anpassen lassen. Das Nutzungskonzept kombiniert klassische Büroflächen mit spezialisierten Bereichen für Labore, Forschung, Life Science und Werkstätten. Ergänzt wird das Gebäude durch das umfassende Serviceangebot des Campus – von Gastronomie und Nahversorgung über Konferenzflächen bis hin zu medizinischen Angeboten –, das den Alltag von Unternehmen und Mitarbeitenden gleichermaßen erleichtert. Der 1. Bürgermeister der Stadt Unterschleißheim Christoph Böck betonte die Rolle des Standorts: „Wir haben hier ein Gewerbegebiet, das nicht nur Mehrwert durch Gewerbenutzung schafft, sondern das einen Magneten für die Bürgerinnen und Bürger darstellt.“

Für den Bauherren, die DV Immobilien Gruppe, verwies der Geschäftsführer Michael Blaschek auf die Unternehmensphilosophie. „Wir sind als Bestandhalter an einer langfristigen Projektentwicklung interessiert. Daher betreiben wir unsere Standorte über Jahrzehnte und sind mit eigenen Management-Teams am Standort vertreten. Unsere Mission lautet ‚Gemeinsam lebenswerte Orte schaffen‘. Wir wollen Räume schaffen, an denen Arbeiten, Begegnen, Versorgen und Leben zusammenkommt.“

Das Nachhaltigkeitskonzept umfasst großzügige Grün- und Wasserflächen, nachhaltige Energieversorgung mit Fernwärme und Ökostrom sowie ein langfristig ausgerichtetes Campus Manage-

ment. Zusätzlich engagiert sich der Standort regelmäßig in sozialen und regionalen Projekten. „Nachhaltigkeit verstehen wir als grundsätzliche Haltung – ökologisch, wirtschaftlich und sozial“, betont Hartenberger. „Dass eines unserer Bestandsgebäude bereits mit der DGNB Zertifizierung in Gold ausgezeichnet wurde, bestätigt diesen Anspruch.“ Mit dem neuen Multifunktionsgebäude stärkt der Business Campus München: Unterschleißheim seine Rolle als zukunftsorientierter Innovations- und Wirtschaftsstandort im Münchner Norden. Die Grundsteinlegung ist damit nicht nur der Start eines Bauprojekts, sondern ein klares Bekenntnis zur langfristigen Entwicklung des Campus und der Region.

Informationen zum Business Campus München: Unterschleißheim

Der Business Campus München: Unterschleißheim überzeugt durch eine sehr gute Verkehrsanbindung, unter anderem durch die Nähe zur S-Bahn sowie zur A92, und durch eine gewachsene Infrastruktur mit hoher Aufenthaltsqualität. Kurze Wege, professionelle Services und ein modernes Umfeld machen den Standort zu einem echten Wettbewerbsvorteil für die ansässigen Unternehmen – insbesondere im Hinblick auf die Gewinnung und Bindung von Fachkräften. Im Endausbau wird der Business Campus München: Unterschleißheim 200 000 Quadratmeter Nutzfläche für etwa 4500 Beschäftigte anbieten. Etwa die Hälfte der Fläche ist bereits realisiert. Die aktuell ansässigen 30 Unternehmen bieten bereits jetzt 2300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein modernes Arbeitsumfeld.

Pressekontakt:
Lisa Winterholler
Tel.: 089-990156539
Mail: l.winterholler@businesscampus.de

AUSZUG AKTUELLER ANGEBOTE



ZU KAUFEN



GROSSE 3-Zi.-WHG IN BOGENHAUSEN ZUR KAPITALANLAGE KAUFPREIS AUF ANFRAGE*

Energieausweis: EA-V 141,70 kWh/(m²a), EEK E, Gas, Baujahr 1978 ID: 7710



ZU KAUFEN



3-Zi.-WHG MIT EINMALIGER DACH-TERRASSE IN DER MAXVORSTADT KAUFPREIS € 998.000*

Energieausweis: EA-V 149,00 kWh/(m²a), EEK E, Erdgase, Baujahr 1912 ID: 7565



ZU KAUFEN



SCHÖNE 4-Zi.-DG-ALTBAU-WHG IN DER MAXVORSTADT KAUFPREIS € 770.000*

Energieausweis: EA-B 118,40 kWh/(m²a), EEK D, Erdgas, Baujahr 1900 ID: 7406



ZU KAUFEN



MODERNISIERTE 3-4-Zi.-WHG IN MILBERTSHOFEN KAUFPREIS € 520.000*

Energieausweis: EA-V 118,90 kWh/(m²a), EEK D, Gas, Baujahr 1988 ID: 7648



ZU KAUFEN



2-Zi.-EG-WHG IN RUHIGER LAGE IN MÜNCHEN-HADERN KAUFPREIS € 419.000*

Energieausweis: EA-V 134,50 kWh/(m²a), EEK E, Öl, Baujahr 1970 ID: 7692



ZU KAUFEN



1-Zi.-WHG MIT DACHTERRASSE IN BOGENHAUSEN KAUFPREIS € 375.000*

Energieausweis: EA-V 93,90 kWh/(m²a), EEK C, Fernwärme, Baujahr 1997 ID: 7642

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



WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE, ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE!

Christian Köppe
Bereichsleiter Privatimmobilien
+49 89 54304-154 | koepp@rohrer-immobilien.de



UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE



<https://rohrer.immobilien/wertermittlung>



GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



München | Pasing

Neubau-Stadthäuser in idyllischer Lage

In begehrter, ruhiger Lage von München-Pasing entstehen vier hochwertige Stadthäuser auf real geteilten West-Grundstücken. Offen gestaltete Wohn- und Essbereiche mit Küche öffnen sich zur sonnigen Terrasse und in die Gärten. Bis zu sechs Zimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie ein großzügiger Hobbyraum bieten viel Platz für Familie und Homeoffice. Hochwertige Ausstattung, formschöne Dachgauben und moderne Energietechnik runden das attraktive Gesamtbild ab.

5 und 6 Zimmer | Wohn-/ Nutzflächen zwischen ca. 182 und 204 m²

Kaufpreise ab € 1.279.800,- | Objekt ID: 8240



Exklusive Villenhälfte in ruhiger 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



Stadthaus mit hohem Freizeitwert | Bogenhausen

4 Zimmer | ca. 152 m² Wfl. | ca. 217 m² Grund
Hobbyraum | Wintergarten | Fußbodenheizung
Bj. 2009 | *KP € 1.550.000,- | Objekt ID: 8248-ST
HZG LWWP EA-B, 25,50 kWh/(m²a), EEK A+



Moderne DHH mit Süd/West-Garten | Trudering

ca. 139 m² Wfl. | ca. 219 m² Grund | 4 Zimmer
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden
Bj. 2020 | *KP € 1.198.000,- | Objekt ID: 8118-ST
HZG Pellet EA-B, 92,80 kWh/(m²a), EEK C



Rarität am See - Einzigartiger Bungalow | Wörthsee

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



Top DHH mit zwei Wohneinheiten | Freimann

5 Zimmer | ca. 202 m² Wfl. | ca. 358 m² Grund
WP & ST | zwei Kfz.-Stellplätze | Süd-Ausrichtung
Bj. 2015 | *KP € 1.645.000,- | Objekt ID: 8207-CB
HZG LWWP EA-B, 15,90 kWh/(m²a), EEK A+



Bestlage nahe dem Isar-Hochufer | Harlaching

ca. 1.196 m² Grund | mit Altbestand | erschlossen
Eignung: MFH, DH, EFH | Bebauung nach § 34 BauGB
KP *€ 5.000.000,- | Objekt ID: 8263-TW



Geschäftsführer: Michael Graf

Geschäftsleiter: Christian Borbe



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

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

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



MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

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. 54,7 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.



München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München



Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA

Exklusives Einfamilienhaus,
 3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²,
 250 m² Nutzfläche € 1.890.000,-
 EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m²a, EEK A+

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



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

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##

Vereinbaren Sie einen Termin und besuchen Sie uns direkt auf der Baustelle i. d. Friedenspromenade 10.



**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

TEXTILDESIGN NEU DENKEN

FISCHBACHER 1819 stellt zukunftsfähige Stoffe vor



RECYCLER STOFF
AUF HÖCHSTEM
NIVEAU: DIE
KOLLEKTION BENU
RECYCLED
UPHOLSTERY.
FOTO:
FISCHBACHER 1819

tigen Blick nun auch nach außen: Die Kollektion versteht Terrassen, Poolbereiche oder Yachten nicht als funktionale Ergänzungen, sondern als gleichwertige architektonische Räume. Die acht Stoffe sind aus vollständig recycelbarem Polypropylen gefertigt und vereinen eine Vielzahl funktionaler Eigenschaften: Sie sind UV- und seewasserbeständig, antibakteriell, schimmelresistent und weisen eine hohe Lichtechtheit auf. Damit erfüllen sie die Anforderungen unterschiedlichster Einsatzbereiche – von privaten Wohnsituationen bis hin zu Hospitality- und Marineprojekten.

BARBARA BRUBACHER



DER VORHANG VELVET VON FISCHBACHER 1819 BESTEHT AUS WIEDERVERWERTETEN MATERIALIEN.

FOTO: FISCHBACHER 1819

Seit über zwei Jahrhunderten produziert Fischbacher 1819 feinste Stoffe und Textilien für das Interior. Gegründet im schweizerischen St. Gallen – einem historischen Zentrum der Textilkunst – verbindet das Familienunternehmen bis heute handwerkliches Wissen mit Innovationsgeist. In sechster Generation von Michael Fischbacher und Camilla Douraghy Fischbacher geführt, werden hier Material, Funktion und Ästhetik konsequent zusammen gedacht und immer wieder neu interpretiert. Auch im Bereich Nachhaltigkeit ist das Unternehmen Vorreiter: Die Kollektion BENU

Recycled Upholstery knüpft an ein Engagement an, das Fischbacher bereits 2009 mit einer der ersten recycelten Textillinien der Branche initiiert hat. Heute ist BENU ein ausdifferenziertes System aus wiederverwerteten Materialien – von PET-Flaschen bis zu Restfasern aus der Modeindustrie – und zeigt, wie sich Kreislaufwirtschaft in anspruchsvolles Interior Design übersetzen lässt. Die BENU Recycled-Kollektion bietet Veloursstoffe mit reichhaltiger Haptik, grafische Bouclé-Stoffe und weich fallende Verdunkelungsstoffe – alle flammhemmend und aus wiederverwerteten Garnen hergestellt. Mit Helios & Oceanus richtet Fischbacher den nachhal-



DIE FARB- UND MUSTERVIELFALT IST BEI HELIOS & OCEANUS GROSS.

FOTO: FISCHBACHER 1819



MIT HELIOS & OCEANUS GIBT ES AUCH FÜR OUTDOOR NACHHALTIGE BEZÜGE.

FOTO: FISCHBACHER 1819

KAMPF GEGEN KAMERAS

Wie der STREIT UM EINE ÜBERWACHUNGSANLAGE eskalierte



EINE ÜBERWACHUNGSKAMERA HAT EINE EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT ENTZWEIT.

FOTO: ADOBE STOCK

Es hört sich ein wenig nach „Big brother is watching you“ an, entpuppt sich aber bei genauerem Lesen als – freundlich gesagt – Temperamentsausbruch eines Rentners. Der ist den Überwachungskameras auf dem Müllplatz einer Campingplatz-Eigentümergeinschaft schlagkräftig mit einem Hammer zu Leibe gerückt – und muss nun 1200 Euro Strafe wegen Sachbeschädigung zahlen. Das berichtet beck-aktuell (beck-aktuell.de/node/196776).

In Eigentümergeinschaften herrscht bekanntlich längst nicht immer Friede, Freude, Eierkuchen. So auch in der eines Campingplatzes. Deren Mitglieder hatten – wie es heißt, gegen den Willen eines Rentners – mit Mehrheitsbeschluss drei Überwachungskameras auf dem gemeinsamen Müllplatz angebracht. Der Rentner sah sich dadurch in seinem nicht weit entfernt stehenden Haus in unzulässiger Weise beobachtet. Es entbrannte ein heftiger Streit – der darin kumulierte, dass sich zwei der Überwachungskameras eines Tages ziemlich defekt in einer Mülltonne wiederfanden. Dumm nur,

dass Gartenarbeiter den Rentner dabei beobachtet hatten, wie er den Hammer gegen die verhassten Kameras schwang. Das Ganze landete vor dem Amtsgericht Wipperfürth. Auch hier muss es ziemlich lebhaft zugegangen sein. Das Gericht jedenfalls sah es trotz der widersprüchlichen Aussagen des Angeklagten als erwiesen an, dass dieser die Kameras mit einem Hammer bearbeitet, sie abgeschlagen und schließlich im Müllcontainer deponiert hatte. Das Haus des Angeklagten war dem Gericht zufolge übrigens nur auf einem Kamerabild im Hintergrund zu sehen. Was im Haus respektive auf dem Grundstück vor sich gehe, sei nicht zu erkennen. Eine Überwachung habe also nicht stattgefunden. Der Verwalter der Wohnanlage beschrieb darüber hinaus ein „tiefgründig gestörtes Verhältnis“ zu dem Angeklagten, mit dem er auch schon wegen rückständiger Umlagebeiträge Auseinandersetzungen gehabt hatte. Zudem seien die Kameras schon in der Vergangenheit mehrfach beschädigt worden, bislang habe man dafür aber keine Beweise gehabt. (AG Wipperfürth, Urteil vom 18.03.2026 – 4 Cs-922 Js 6091/24-522/24)

DOROTHEA FRIEDRICH



KONTAKT

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972



17002: München-Trudering

Traumhafte 3-Zi.-Dachgeschosswohnung über 2 Etagen in Trudering



16990: München-Forstenried

Exklusive Doppelhaushälfte mit sonnigem Südwest-Garten in Forstenried



17024: München-Milbertshofen

Rarität: Traumhaftes Anwesen mit großem Potential in Milbertshofen



17026: Friedberg-Rinntal

Traumhaftes u. exklusives EFH mit Einliegerwhg. in Friedberg-Rinntal



16910: Tutzing am Starnberger See

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit großzügigem Garten



17032: Holzkirchen

Investmentimmobilie: Voll vermietetes MFH mit stabiler Mieterstruktur

GERSCHLAUER IMMOBILIEN – IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF

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

HAUS

CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



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 Gebäude, 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.