

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

**PATIO Pasing – 1. Verkaufsabschnitt in Kürze bezugsfertig
Nur noch wenige 2-Zimmer-Wohnungen verfügbar
Ideal für Vermietung und Selbstbezug
Direkte Nachbarschaft zum Nymphenburger Schlosspark
Bauherr: Induwo Wohnbau GmbH
Vertrieb: Demos Wohnbau GmbH
www.demos.de/089/23173200/anfrage@demos.de**



KLIMARESILIENTER GARTEN
Auf alle Wetterlagen vorbereitet

WOHNPSYCHOLOGIE
Wie wohnt man glücklich?

LICHTAKZENTE
Das Zuhause in Szene setzen



Visualisierung © BE EXTRAORDINARY | Abbildung aus Sicht des Illustrators

ENSEMBLE
N°52

FERTIGSTELLUNG SOMMER 2025

Heute kaufen. Morgen einziehen.

ZEIT FÜR DAS BESONDERE – INVESTMENT FÜR DIE ZUKUNFT

PREMIUM-WOHNUNIKATE IN MÜNCHEN-MAXVORSTADT

- » Wohnflächen von 40,50 bis 390 m² und bis zu 8 Zimmer – darunter vielfältige 2- bis 3-Zimmer-Domizile als Wohnungen, Maisonetten, Townhouses und Penthouses
- » Exklusives Zuhause in Uni-Nachbarschaft
- » Kapitalanlage auf höchstem Niveau – in Münchner Bestlage
- » Später mietfrei wohnen – mit Angebotsvielfalt & perfekter Anbindung

PERSÖNLICHE BERATUNG:
FRAU SAHRA OECKL | +49 89 23888324-0
WWW.OECKLEXKLUSIV.DE/ENSEMBLE-NO-52

Scan me!



OECKL EXKLUSIV
IMMOBILIEN

EIN PROJEKT DER
Real-Treuhand Immobilien





WOHNEN, WO MÜNCHEN AM SCHÖNSTEN IST. AM NYMPHENBURGER SCHLOSS

BRUNHILDENSTRASSE 23 | MÜNCHEN

1 PENTHOUSE MIT ATELIER UND DACHTERRASSE
6 VILLEN-WOHNUNGEN | PRIVATGARTEN | TERRASSE | LOGGIA

WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN
AUFZUG | TIEFGARAGE-EINZELSTELLPLÄTZE



EDITION BH23

HOCHWERTIGE MEHRFAMILIEN-VILLA
WOHNFLÄCHEN VON CA. 70 M² BIS 161 M²



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators © BE EXTRAORDINARY



WOHNEN AM PARK MIT STIL UND KLASSE. IM BESTEN BOGENHAUSEN

NORMANNEPLATZ 8 | MÜNCHEN

1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ROOFTOP
1 BELETAGE WOHNUNG MIT SONNEN-LOGGIA
1 WOHNUNG MIT GROSSEM PRIVATGARTEN

WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN
AUFZUG | TIEFGARAGE-EINZELSTELLPLÄTZE



EDITION NP08

EXKLUSIVE MEHRFAMILIEN-VILLA
WOHNFLÄCHEN VON CA. 182 M² BIS 389 M²



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators © BE EXTRAORDINARY

UNIVERSAL- KÜNSTLER STEFAN WEWERKA

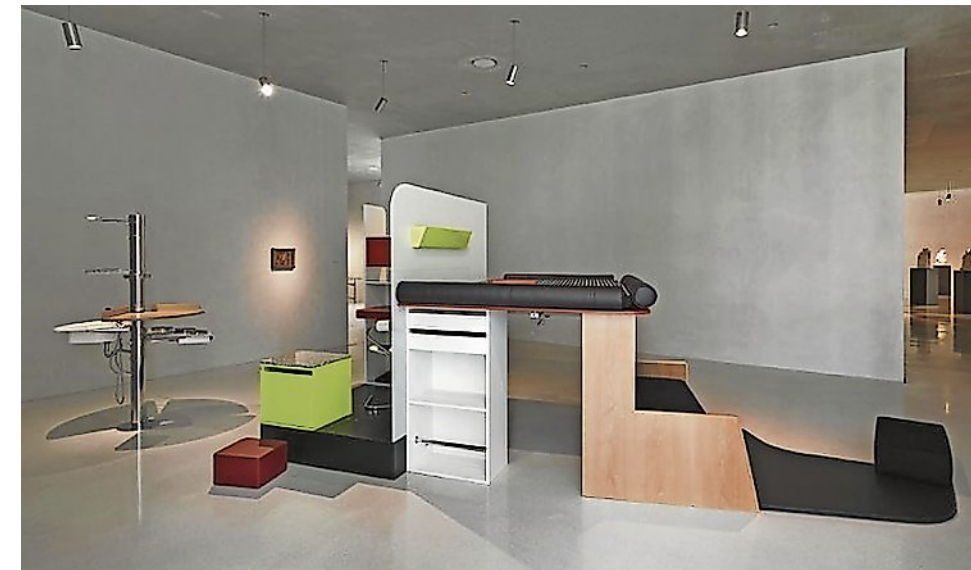
E

r wäre mit seiner Vielseitigkeit der ideale Kandidat fürs Bauhaus gewesen. Aber 1928 in Magdeburg geboren, kam er einfach zu spät auf die Welt, zum Glück auch nicht rechtzeitig, um an der ersten Frontlinie für Volk und Vaterland als Kanonenfutter zu dienen. Stefan Wewerka (1928–2013) kam erst 1944 in den Reichsarbeitsdienst, im April 1945 folgte die Einberufung zur Wehrmacht. Auf dem Weg nach Halberstadt, wo er seine Einberufungspapiere abholen sollte, erlebte er einen Bombenangriff und war von einem alten Soldaten schnell überredet, die Flucht zu ergreifen.

Nachdem er einige Monate in der Werkstatt seines Vaters, des Künstlers und Bildhauers Rudolf Wewerka (1889–1954), der seine ersten Studienjahre an der Fachschule für Keramik in der Obhut von Ernst Barlach verbracht hatte, mitarbeiten konnte, ging er 1946 nach Berlin, um an der Hochschule für bildende Künste (HfBK) Architektur zu studieren und das Studium 1950 abzuschließen. Sein Interesse ging aber weit übers Bauen hinaus. In der Folge von mehreren Generationen von Künstlern in seiner Familie sah er sich wohl in der Pflicht, die Familientradition aufrechtzuerhalten. Er reiste, studierte Architektur, Design und Kunst anderer Länder, knüpfte Kontakte, begegnete den europäischen Großen wie etwa 1953 in Aix-en-Provence Le Corbusier, Fernand Léger und Walter Gropius oder 1956 in Wien Hans Hollein und Friedensreich Hundertwasser. 1960 stellte er bei einem Architek-

SEIN MULTITALENT
trieb ihn immer weiter
zu neuen Ufern

DAS WOHL BEKANNTESTE
WERK VON STEFAN WEWERKA:
CLASSROOM CHAIR VON 1970
(NEUAUFLAGE 2006). DIE EINHEIT AUS
FREIER UND ANGEWANDTER
KUNST IST HIER EVIDENT.
FOTO: WIKIMEDIA / STEFAN WEWERKA



HIER PRÄSENTIERT
STEFAN WEWERKA PERSÖNLICH SEINE
CELLA, EINE KOMPLETTE WOHN-EINHEIT
ALS EIN SKULPTURALES OBJEKT.
FOTOS: TECTA



DER PROTOTYP DES WEWERKA-PAVILLONS AUS GLAS VON 1980 IST HEUTE IN MÜNSTER AM AA-SEE ZU FINDEN. EINEN ZWEITEN DAVON BAUTE DIE FIRMA TECTA 1987 FÜR DIE DOCUMENTA 8 IN KASSEL. FOTO: WIKIMEDIA / DIETMAR RABICH

tentreffen in Bagnols-sur-Cèze seine Zeichnungen aus, neben Künstlern wie Nam June Paik und Daniel Spoerri. Seit seinem Studium arbeitete Stefan Wewerka zwar in Architekturbüros, darunter Mitte der 1960er-Jahre bei Hans Scharoun, entwickelte mit den Erdarchitekturen auch ein eigenes architektonisches Konzept und nahm erfolgreich an Architekturwettbewerben teil, aber zugleich überwand er die Konzepte des Nutzbaren. 1961 fand er in Zerschneidungen und Stuhlskulpturen zu seiner eigenen künstlerischen Sprache, die den späteren Dekonstruktivismus in der Architektur an kleinen Objekten vorwegnahm. Neben Stühlen arrangierte er auch Alltagsobjekte wie Münzen, Besteck, Fahnen, Schallplatten et cetera neu. Am bekanntesten ist wohl sein rundlich verformter Classroom Chair von 1970. Seinen „Kameraschnitt“ von 1961 kommentierte Wewerka wie folgt: „Wenn ich einen Gegenstand zerschneide, kann ich ihn auch wieder zusammenfügen. Dem Trennen folgt meist eine andere, neue Verbindung. Deshalb habe ich [...] neues Zusammenfügen der einzelnen Teile demonstriert. Es ging mir nie um das Zerstören einer Sache, sondern um das Trennen, Verfremden oder Umbauen uns bis zur quasi blinden Selbstverständlichkeit bekannter Gegenstände.“ Seine internationale Anerkennung bestätigte 1965 die Gastprofessur an der Fakultät für Kunst und Architektur der Washington University. Seine Lehrtätigkeit setzte Stefan Wewerka 1977–1993 als Professor für Grundlagen im Fachbereich Kunst und Design an der Fachhochschule Köln fort.

Er entwickelte sich als Künstler immer weiter, zu Objektkunst und Design (auch Modedesign) gesellten sich Zeichnung, Radierung, Siebdruck, Malerei und Film hinzu. Für die Gestaltung von Filmszenarien lud Mauricio Kagel für seinen Film „Ludwig van“ neben Joseph Beuys auch Stefan Wewerka ein, der das „Kinderzimmer Ludwig van“ entwarf.

Am Höhepunkt seiner künstlerischen Karriere wandte sich Stefan Wewerka ab 1978 in Zusammenarbeit mit der Möbelfirma Tecta in Lauenförde, die unter anderem auch das Bauhaus-Erbe bis heute pflegt, wieder den Stuhlskulpturen und dem Möbeldesign zu, etwa mit dem dreibeinigen Armlehnstuhl B1 von 1979, dem Einschwinger-Stuhl B5 von 1982 oder dem Tisch M1 von 1979, die bis heute produziert werden. Ihre Gestaltung folgt ganz im Sinne des Bauhauses ihrer Funktion, wie Wewerka im Kommentar zum B1 bestätigte: „Die Stühle, die es bis dahin gab, waren alle eindimensional gedacht: Man setzt sich, hat rechts und links eine Armlehne, schaut geradeaus, kann die Beine übereinanderschlagen oder sich rittlings setzen. Mehr Abweichungen gestattet ein solcher Stuhl kaum. [...] Dieses Festgelegtsein hat mich immer gestört, und mit dem B1 konnte ich meine Vorstellung umsetzen, die verschiedene bequeme Sitzhaltungen erlaubt. Die Armlehnen haben verschiedene Höhen und Abmessungen, die das ermöglichen.“ Sein 1980 entworfener Glaspavillon (heute in Münster am Aa-See) wurde ebenfalls in der Koope-

ration mit Tecta realisiert. Ein Duplikat 1987 für die Documenta 8 in Kassel, wo er von der dortigen Kunstakademie als Ausstellungspavillon genutzt wurde. 1992 erhielt Wewerka für den Pavillon den Architekturpreis des BDA Münster.

Stefan Wewerka blieb immer ein Visionär: Die skulpturale Wohn-Utopie Cella, an der er seit 1954 arbeitete, wurde erstmals 1984 in Mailand gezeigt. In einer großen Ausstellung im Museum Kolumba Köln war sie 2017 eines der zentralen

Objekte zum Thema „Das Möbel als Haus – das Haus als Möbel“. In der Beschreibung heißt es: „Das Möbel gleicht einer Überraschungsschachtel: eine weiche, gestreifte Bauhausdecke bedeckt das Sofa, das auch ein Klappbett ist, dazu gibt es ein Regal, einen Falttisch, der zum Essen herausgerollt und ausgeklappt werden kann, Hochsitz, eine Schlafgalerie, Stehpult, Bodencontainer, eine Besteckkommode, ein Fahrrad und einen Küchenbaum mit Spüle und Herd.“ Darin manifestiert sich

KLEINER AUFWAND, GROSSE WIRKUNG

Die THERMISCHE VEREDELUNG VON HOLZ optimiert dessen Eigenschaften

Holz ist seit jeher ein vielseitiger, nachhaltiger Baustoff. Eine nachwachsende Ressource, die eine Menge CO₂ bindet. Besonders interessant ist aber, dass es mit bestimmten Verfahren seine Eigenschaften verbessern kann. Manche Methoden sind uralt, wie etwa das japanische Karbonisieren von Holz. Vor etwa 20 Jahren entdeckten Norweger, dass heimisches Holz durch Behandlung mit Furfurylalkohol (Nebenprodukt der Zuckerindustrie) die Eigenschaften tropischer Harthölzer erlangt. Ein ähnliches Ergebnis ist mit der so genannten thermischen Veredelung möglich. Sie ist nichts anderes als eine Wärmebehandlung ohne Einsatz chemischer Substanzen. In Heizkammern wird zunächst 35–46 Stunden lang die

natürliche Holzfeuchte auf null Prozent reduziert, um dann das Holz hohen Temperaturen von mindestens 215 Grad Celsius auszusetzen. Die Erhitzung löst physikalische und chemische Reaktionen im Holz aus und optimiert dessen

Struktur, sodass es die ideale Eignung für die Verwendung im Freien erhält. Für die Verwendung in Innenräumen genügt eine Temperaturspitze von 190 Grad. Um den Veränderungsprozess zu steuern, erfolgt beim Abkühlen eine

Vernebelung mit Wasserdampf. Die thermische Behandlung bewirkt eine geringere Saugfähigkeit des Holzes, sodass es formstabiler wird. Die innere Spannung nimmt ebenfalls ab, was den Ausschuss weitgehend verhindert und dadurch die Nutzungseffizienz steigt. Thermisch modifiziertes Holz ist zudem zugunsten höherer Dauerhaftigkeit für Schädlinge und Mikroorganismen uninteressant. Die wärme- und schalldämmende Wirksamkeit ist um bis zu 30 Prozent höher als bei unbehandeltem Holz. Thermoholz hat eine geringere Dichte, ist dadurch leichter und lässt sich mühelos mechanisch bearbeiten. Und dies alles bei dauerhaft attraktiver Optik.

REINHARD PALMER

AUCH HEIMISCHE HOLZARTE
KÖNNEN DURCH THERMISCHE
BEHANDLUNG EIGENSCHAFTEN TROPISCHER
HÖLZER ERLANGEN. DAS
ERSCHEINUNGSBILD GEWINNT DABEI AN
GERADEZU MALERISCHER WIRKUNG.
FOTO: THERMORY / MARITA MONES





NOCH MEHR FINDEN SIE HIER 

riedel-immobilien.de

ARCHITEKTUR ZUM ANSCHAUEN UND NACHLESEN

Die neue **ONLINE-PLATTFORM „CASTELLO BOOKS“** präsentiert Design- und Architekturbände

Castello Books stellt unter castellobooks.com Neuererscheinungen, Ausstellungskataloge und Klassiker vor. Mit Macherin und Buch-Kuratorin Sandra Hofmeister im Gespräch:

Frau Hofmeister, ein paar Worte über Ihren persönlichen Hintergrund?

Sandra Hofmeister: Ich bin Kunsthistorikerin, Buchliebhaberin und beschäftige mich als Autorin mit besonderen Orten, Räumen und deren Gestaltung. Meine private Leidenschaft für Architektur und Design deckt sich mit meinem Beruf. Mir macht diese Arbeit eigentlich immer Spaß.

„Print ist tot“, heißt es immer wieder. Wann und wie ist die Idee zu Castello Books entstanden – und woher stammt der Name?

Ich glaube, viele Bücher bleiben faszinierend in Printform. Das gilt besonders für Titel zu Architektur und Gestaltung mit guten Fotos und Illustrationen. Wer möchte so ein Buch



FRAU VOM FACH: „BÜCHER HABEN MEIN LEBEN IN ALLEN ETAPPEN BEGLEITET“, SAGT DIE STUDIERT E ARCHITEKTIN UND KUNSTHISTORIKERIN SANDRA HOFMEISTER.
FOTO: LUCIA SCHWEMER

schon auf dem Bildschirm durchblättern? Die Idee zu Castello Books entstand aus dem Impuls, diesen Büchern eine eigene internationale Plattform zu widmen und regelmäßig eine kuratierte Auswahl herausragender Highlights vorzustellen. Castello ist der Name eines „sestiere“, wie sich die sechs Stadtbezirke in Venedig nennen. Und in Castello, gleich neben den Gärten der Biennale, ist mein zweites Zuhause. Ich lebe und arbeite in München und Venedig, in der Maxvorstadt und in Castello. Meine Bücherplattform [castello books](https://castellobooks.com) entstand zunächst aus reiner Leidenschaft an Büchern.

Ein persönlicher, aktueller Lieblings-Buch-tipp?

Der neue Band „Fünfundzwanzig x Herzog & de Meuron“ von Stanislaus von Moos und Arthur Rüegg im Steidl-Verlag hat mir die Augen geöffnet. Endlich mal ein Buch, das der spannenden Entwurfsphilosophie von Herzog & de Meuron so richtig auf den Grund geht!

INTERVIEW: FRANZISKA HORN



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

LANDSHUT-WEST

WOHNEN, WO DAS BESTE ZUSAMMENFLIESST.
IDYLLE DIREKT AM BACH, ALTSTADT UM DIE ECKE.

VERKAUFSSTART ERFOLGT!

JETZT AM BAUGRUNDSTÜCK VORBEIKOMMEN
UND IHR NEUES ZUHAUSE SICHERN.

RUHE, NATUR & LEBEN –

nur 10 Radminuten in die Altstadt, nach 27 Autominuten am Flughafen München & in rund 40 Min. ins Münchner Stadtgebiet

KOMFORT ZUM AUFLEBEN –

mit sonnigen Terrassen mit Garten, Balkonen und Dachterrassen, Designbädern, Glasfaser-Internet, Fußbodenheizung, TG-Einzelstellplätzen u. v. m.

ZUKUNFTSORIENTIERT & NACHHALTIG –

mit bester Endenergiebedarfsklasse A+, PV-Dachanlagen & Luft-Wasser-Wärmepumpen

SOLAR-BEWOHNERSTROM –

mit einem privaten Balkonkraftwerk pro Wohnung schon inklusive

INVESTITION MIT BESTEM GEFÜHL –

zukunftsfeste Qualität zweier Traditionsbau-träger

2-Zi.-Whg.	EG	39,99 m² Wfl.	€ 279.900,-
2-Zi.-Whg.	1. OG	57,22 m² Wfl.	€ 399.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	71,54 m² Wfl.	€ 479.900,-
4-Zi.-Whg.	DG	91,39 m² Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	DG	115,68 m² Wfl.	€ 819.900,-

INFO-CENTER

Klötzlmüllerstraße 142
Fr 16–19 Uhr
Sa & So 14–17 Uhr
oder nach telefonischer
Vereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

100 Jahre
SCHIEDL
BAUEN FÜR'S LEBEN

Alexander Lippert
0170 / 991 97 19



BAYERISCHE HAUSBAU
DEVELOPMENT



PARKSIDE
LERCHENAUER
FELD



Abbildung aus Sicht des Illustrators

WOHNEN AM PARK

München-Feldmoching



Hochwertige
1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen



Moderne
Ausstattung



Gemeinschafts-
dachterasse



Weitreichendes
Mobilitätskonzept &
ÖPNV-Anschluss

1-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 28,29 m² Wfl.
€ 319.900,-

2-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 46,82 m² Wfl.
€ 447.900,-

3-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 79,06 m² Wfl.
€ 779.900,-

4-ZI.-WHG.
mit Balkon
ca. 94,27 m² Wfl.
€ 863.900,-

TG-Stellplatz ab 36.900 EUR, Energieausweis vom 14.05.25, BJ 2027, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m²·a), EEK A

BESUCHEN SIE UNS!

11. - 12. OKTOBER 2025
TONHALLE MÜNCHEN Stand **B6**



MÜNCHNER
IMMOBILIEN MESSE

PROVISIONSFREIER VERKAUF
IMMOMEDIA Immobilien GmbH
T +49 89 21634155
parkside@immomedia.de



COMING SOON

STADTJÄGERSTRASSE - AUGSBURG

Stadthäuser 1lofts

LOFTWOHNUNGEN & STADTHÄUSER

Wohnflächen von
ca. 20 m² bis 257 m²

zusätzliche Steuervorteile
durch Denkmalschutz-AFA

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



Tauchen Sie ein in die perfekte Symbiose
aus expressionistischer Architektur der
20er-Jahre und modernem Wohnkomfort.

WWW.KLAUS-WOHNBAU.DE

KLAUS

WOHNBAU

GROSSE ÜBERBLICK, VIELE ANGEBOTE & UMFASSENDE INFORMATION.

DIE MESSE FÜR ALLE, DIE IN MÜNCHEN EIN ZUHAUSE ODER EINE KAPITALANLAGE SUCHEN.

- Neubau- und Bestandsimmobilien in München & Umgebung
- Mehr als 3.000 Angebote – Eigentumswohnungen, Häuser, Grundstücke
- Rund 30 Bauträger, Makler und Finanzierer präsentieren ihre Vielfalt
- Aktuelle Markttrends & Fördermöglichkeiten im Überblick
- Fachvorträge & individuelle Beratung direkt vor Ort
- Ideal für Eigennutzer, Familien & Kapitalanleger

KAUFEN
STATT
MIETEN

11. – 12. OKTOBER 2025
10 BIS 17 UHR, TONHALLE MÜNCHEN, WERKSVIERTEL-MITTE

Kooperationspartner:



Infos und
Tickets unter:
www.mim.de



Foto: shutterstock @hakes

Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

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



Kirchheim bei München

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 332.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 50 m² Wfl., € 462.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 70 m² Wfl., € 628.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 95 m² Wfl., € 810.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Kirchheim

vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2025, 42,5 kWh/m²a, Fernwärme,
Energieeffizienzklasse A

Baubeginn erfolgt

München-Perlach

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 34 m² Wfl., € 303.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 491.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 83 m² Wfl., € 634.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 112 m² Wfl., € 861.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung
in Perlach

vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2028, 39,4 kWh/m²a, Wärmenetz,
Energieeffizienzklasse A

Verkaufsstart



Grons Dorf (Haar)

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 27 m² Wfl., € 319.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 47 m² Wfl., € 530.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 85 m² Wfl., € 980.000,-
4-Zi.-RMH (in WEG), ca. 92 m² Wfl., € 980.000,-

Besuchen Sie unseren Showroom
in Grons Dorf

vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2023, 22,3 kWh/m²a, Strom-Mix,
Energieeffizienzklasse A+

Objekt im Bau



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

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch (und nicht maßstäblich) dargestellt.

DEMOS®

WOHNATLAS 2025

Zwischen Stillstand und Aufbruch: TRENDS IM ÜBERBLICK

Der langjährige Trend kontinuierlich steigender Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren spürbar abgeschwächt. Diese Entwicklung ist vor allem auf strukturelle Veränderungen im Marktumfeld zurückzuführen. Eine Langfristprognose des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWI) im Auftrag der Postbank zeichnet hierbei ein differenziertes Bild. Während der bundesweite Durchschnitt bis 2035 nur noch moderat zulegt, dürfen wohl zahlreiche Landkreise und Städte mit deutlichen Wertsteigerungen rechnen. Ursächlich hierfür ist vor allem der hohe Bedarf im Segment der Wohnimmobilien.

Besonders dynamisch entwickelt sich das Preiswachstum bis 2035 laut Studie in Leipzig (+1,9 %), Dresden (+1,0) und Erfurt (+0,9) sowie mehrere Umlandregionen großer Metropolen. Dazu zählen Barnim (+1,3 %), Oberhavel (+1,2 %), Teltow-Fläming (+1,2 %), Dahme-Spreewald (+1,0 %) und Märkisch-Oderland (1,1 %) rund um Berlin sowie Harburg (+1,2 %) und Herzogtum Lauenburg (+1,2 %) im Umfeld Hamburgs. In Süddeutschland sticht Konstanz (+1,2 %) hervor, in Hessen der

Wetteraukreis (+ 1,1 %). Diese Regionen profitieren in mehrfacher Hinsicht: Sie ziehen eine wachsende Zahl an Wohnungssuchenden aus den Metropolen an, die dort aufgrund des angespannten Wohnungsmarkts kaum noch adäquaten Wohnraum finden. Ausschlaggebend sind dabei nicht nur die im Vergleich günstigeren Immobilienpreise, sondern auch eine zunehmend gut ausgebaute Infrastruktur und verbesserte Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.

Demografische Faktoren, Wirtschaftskraft und Arbeitsplätze prägen demnach die künftige Preisentwicklung. Während einzelne Regionen stagnieren oder schrumpfen, entstehen andernorts attraktive Perspektiven. Selbst moderate Wachstumsraten können sich langfristig lohnen, insbesondere für Eigentum als Baustein der Altersvorsorge.

KELLY KELCH

IN REGIONEN MIT STARKEM ZUZUG, HOHER ARBEITSPLATZDICHTHEIT UND STEIGENDEM EINKOMMEN BLEIBEN EIGENTUMSWOHNUNGEN GEFRAGT, UND DIE PREISE ENTWICKELN SICH WEITERHIN NACH OBEN.

GRAFIK: POSTBANK

Postbank Wohnatlas 2025:
Prognose zur Immobilienpreisentwicklung bis 2035

Postbank
#diepasstbank

Hier gewinnen Wohnimmobilien bis 2035 an Wert

Trendregionen mit dem höchsten jährlichen Preiswachstum bis 2035*

Prognostiziertes inflationsbereinigtes Preiswachstum

2024 bis 2035 pro Jahr in Prozent

Leipzig, Stadt	1,9 %
Barnim, Landkreis	1,3 %
Oberhavel, Landkreis	1,2 %
Konstanz, Landkreis	1,2 %
Teltow-Fläming, Landkreis	1,2 %
Hzm. Lauenburg, Landkreis	1,2 %
Harburg, Landkreis	1,2 %
Dahme-Spreewald, Landkreis	1,2 %

Legende
Kaufpreis 2024 bis 2035
Veränderung p.a. (real)

-1,3 % bis kleiner als 0 %

0 % bis kleiner als 0,2 %

0,2 % bis kleiner als 0,4 %

0,4 % bis kleiner als 0,6 %

0,6 % bis kleiner als 0,8 %

0,8 % bis kleiner als 2 %

Datenbasis: BBSR (2024); Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025); Berechnungen HWI

*ohne Ferienimmobilien

Quelle: Postbank – eine Niederlassung der Deutsche Bank AG

KIRCHHEIM
WOHNEN AM ORTSPARK

2. BAUABSCHNITT

JETZT

Foto BA I / BA II: Baubeginn erfolgt

IHR WOHN(T)RAUM: GRÜN, URBAN & ZUKUNFTSSICHER

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

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

Beratung & provisionsfreier Verkauf:
JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung
in Kirchheim, Hausener Holzweg,
Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr o. n. tel. Vereinb.
(Sa./So. 04/05.10.25 keine Besetzung vor Ort)

1-Zi.-Wohnung EG	39,69 m² Wfl.	€ 356.900,-
2-Zi.-Wohnung EG	50,66 m² Wfl.	€ 471.000,-
3-Zi.-Wohnung 1.OG	77,47 m² Wfl.	€ 706.000,-
4-Zi.-Wohnung 1.OG	93,69 m² Wfl.	€ 848.400,-
5-Zi.-Wohnung 2.OG	108,53 m² Wfl.	€ 959.500,-

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

INFORMATION
089-65128544



RIEDEL

Werte leben.



Neubauprojekte
riedel-immobilien.de

Exclusive Munich Affiliate of
CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

PLATZ DA!

Bei der **PLANUNG VON KLEIDERSCHRÄNKEN** gilt es, die eigenen Bedürfnisse zu kennen

Bei der Möblierung der ersten Wohnung kommt man ja meist auch mit Kompromissen klar. Später jedoch hätte man doch oft ganz gerne etwas mehr Individualität oder Praxistauglichkeit, gerade bei Möbeln, die täglich in Gebrauch sind. Paradebeispiel ist da der Kleiderschrank. Zu wenig Platz, herausquellende Klamotten oder hängende Türen sorgen jedes Mal für Frust beim Fertig-machen. Den kann man vermeiden, indem man vor dem nächsten Schrankkauf etwas Planungsarbeit investiert. Die eigenen Bedürfnisse gut zu überprüfen, zahlt sich aus, egal ob man sich den Luxus einer Maßanfertigung gönnt oder sich etwas aus dem Angebot der Möbelhäuser zusammenstellt. Absoluten Muss ist dabei das korrekte Ausmessen des Raumes, gerade wenn er Dachschrägen, Nischen oder Versätze aufweist. Auch die Anordnung der Steckdosen, Lichtschalter und Heizkörper sollte dabei mit einbezogen werden, damit nichts davon an Funktionalität verliert. Ist das geschafft, geht es an den Überblick der eigenen Kleidersituation, die ja auch innerhalb eines Haushaltes sehr unterschiedlich sein kann. Gehören viele Hemden, Anzüge, Kleider und Kostüme zur Garderobe, sollte man im Schrank genügend

Raum für Kleiderstangen zum Aufhängen einplanen. Wer gerne Sweater, T-Shirts oder Pullover trägt, braucht entsprechend viele Fächer. Dazu kommen noch Bereiche für Unterwäsche, Socken, Sportklamotten und Accessoires von

der Krawatte bis zum Halstuch. Aufgrund aller Vorlieben berechnet sich auch die Tiefe des Möbels. Fachleute empfehlen hier mindestens 60 Zentimeter, wer größere Größen trägt, freut sich auch über ein bisschen mehr. Auch bei der Breite

des Schrankes orientiert man sich an all dem, was man unterbringen möchte und daran, wie viele Leute den Schrank nutzen. Bewährt hat sich eine Breite von mindestens 90 Zentimetern pro Person.

KAI-UWE DIGEL



MIT ETWAS VORPLANUNG UND CLEVERER AUFTEILUNG WIRD DER KLEIDERSCHRANK ZUM RAUMWUNDER. FOTO: TEAM 7



WOHNEN IN LANGWEID VILLAGE FAMILIE · FREIZEIT · NATUR



REIHENHÄUSER /
DOPPELHÄUSER

Ab 825.000 €



EIGENTUMS-WOHNUNGEN

Ab 344.000 €

Reihenhäuser/Doppelhäuser

- 6 Doppelhaushälften und 9 Reihenhäuser nach Effizienzhaus EH55 (GEG2024)
- Wohnfläche ca. 151 - 153 m²
- Großzügige Gartenfläche von ca. 228 - 313 m²
- Einzelgarage und Pkw-Stellplatz
- Massivbauweise mit hochwärmedämmenden Außenwandziegeln

Eigentums-Wohnungen

- 42 Wohnungen in Massivbauweise, nach EH55 - Standard (früher KfW55, GEG 2023)
- Davon 18 Wohnungen barrierefrei nach BayBO
- Moderne 2-4,5-Zimmer Wohnungen
- Wohnfläche ca. 58 - 146 m²
- Großzügige Gartenflächen von ca. 228 - 313 m²

In Langweid am Lech vereint sich modernes Wohnen mit naturnaher Lage und idealer Anbindung an Augsburg. Ob als Single, Paar, Familie oder Pendler - hier entstehen hochwertige Immobilien für alle, die entspannt wohnen und dennoch schnell in der Stadt sein möchten.

Geplante Fertigstellung: 2026/2027



M. Dumberger Bauunternehmung GmbH & Co. KG | +49(0)8231-6006-30 | vertrieb@dumberger-bau.de | www.dumberger-bau.de

Alle Angaben ohne Gewähr.
Zwischenverkauf & Änderungen vorbehalten





Patio
P A S I N G



1. Verkaufsabschnitt in Kürze bezugsfertig

NUR NOCH WENIGE 2-ZIMMER-WOHNUNGEN IM 1. VERKAUFSABSCHNITT VERFÜGBAR

Einziehen oder vermieten – und das noch 2025: Im 1. Verkaufsabschnitt von Patio Pasing sind nur noch wenige 2-Zimmer-Neubauwohnungen zum Erstbezug verfügbar. Damit verbinden Sie alle Vorteile einer modernen Neubauimmobilie mit dem seltenen Plus der schnellen Verfügbarkeit nach Kauf – sei es durch Selbstbezug oder Vermietung.

Patio Pasing verbindet abwechslungsreiches städtisches Wohnen mit charaktervoller Hof-Architektur. Die großzügige Parklandschaft im Innenhof, die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark sowie die umliegende Infrastruktur mit Kitas, Grundschule und Geschäften des täglichen Bedarfs schaffen ein ideales Wohnumfeld. Dank der schnellen Anbindung an die Innenstadt wird Patio Pasing so zu einem attraktiven Zuhause.

Ein besonderes Highlight für alle Bewohner ist die großzügige Dachterrasse im 8. Obergeschoss: Hier genießen Sie einen einzigartigen 360°-Panoramablick über München bis zu den Alpen.



Wohnungsbeispiele (1. Verkaufsabschnitt)

2 Zi.-Whg., Balkon und Loggia, ca. 66 m² Wfl., 2. OG, € 610.000,-
2 Zi.-Whg., Balkon und Loggia, ca. 66 m² Wfl., 3. OG, € 620.000,-
2 Zi.-Whg., Terrasse, ca. 64 m² Wfl., EG, € 632.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung in Pasing und vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin.

vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2022, 44,5 kWh/m²a, Fernwärme, Energieeffizienzklasse A
Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Nachbargebäude sind nicht oder nur schematisch (und nicht maßstäblich) dargestellt.



Ein Projekt des Bauträgers
INDUWO Wohnbau GmbH



Ansprechpartner und Informationen zum Projekt:
www.demos.de | 089 / 23173 200

DEMOS®

GOLDENE BÖGEN FÜR DAS MÜNCHNER BAHNHOFSVIERTEL

Mit dem Netzwerkhaus **LANDN** erhält ein altes Gebäude den Respekt für seine historischen Strukturen

Wer das Münchner Bahnhofsviertel betritt, sieht sich derzeit vor allem mit einem Bild der Unruhe konfrontiert. Kräne, Bauzäune, provisorische Wege und schweres Gerät prägen das Umfeld rund um den Hauptbahnhof. Vieles wirkt unfertig, fast abweisend, und doch kündigt sich hier ein tiefgreifender Wandel an. Was heute noch wie ein chaotisches Provisorium wirkt, soll in einigen Jahren ein neues Gesicht erhalten – ein Quartier, das sich nicht nur als Durchgangsort, sondern als urbaner Lebensraum versteht. Dabei hatte das Bahnhofsviertel schon immer Qualitäten, die im Schatten von Verkehrsströmen und Großprojekten leicht übersehen wurden. Die Vielzahl an Kulturen, die kulinarische Vielfalt und eine gewisse Rauheit gaben dem Stadtteil lange einen besonderen Charakter. Kreative und Künstler fühlten sich hier besonders verortet. Für klassische Unternehmen dagegen galt die Umgebung lange als wenig attraktiv, denn moderne Arbeitswelten



DIE NEUE ARCHITEKTUR BERÜCKSICHTIGT SENSIBEL DAS ENGE BAND VON ALTBESTAND UND NEUINTERPRETATION. VISUALISIERUNGEN: URBAN PROGRESS

rung im Bestand mündet in einen Dialog zwischen Historie und Moderne – mit einem wertvollen Statement für nachhaltige Entwicklung.

Das architektonische Konzept knüpft bewusst an die Geschichte des Hauses an. Goldfarbene Akzente verleihen Wärme und Charakter, Rundbögen schaffen Orientierung und eine visuelle Verbindung zwischen Vergangenheit und Gegenwart. Gleichwohl soll sich der gestalterische Anspruch nicht nur in der äußeren Form erschöpfen. Auch die inneren Räume sind Ausdruck dieser Haltung. Im Mittelpunkt steht die Idee einer Gemeinschaft. Eine große Assembly Hall wird Platz für Veranstaltungen und Austausch schaffen, während ein Atrium mit Kreativ-Café die Gelegenheit zu informellen Begegnungen bietet. Dachterrassen mit Blick bis zur Bavaria öffnen den Raum in die Stadt hinein, Balkone an fast jeder Einheit ermöglichen individuelle Rückzugsorte im Freien. Ein begrünter Innenhof sorgt für Ruhe, ein Fahrradhub samt Werkstatt unterstützt nachhaltige Mobilität.

All dies fügt sich in ein Gesamtbild, das Arbeiten neu denkt. Flexible Grundrisse und offene Begegnungszonen sollen es ermöglichen, dass hier nicht nur Büros im klassischen Sinne auf ihre Nutzer warten, sie wollen vor allem gemeinsames Erleben fördern. Eine Erkenntnis, die sich während der Corona-Pandemie manifestierte und nun zukünftige Arbeitswelten prägt. Bis voraussichtlich Ende 2026 werden rund 4300 Quadratmeter in Büro- und Gastronomieflächen umgesetzt, die gleichermaßen ESG-konform und im Schwerpunkt mit ressourcenschonenden Materialien sowie energieeffizienten Systemen den Nachhaltigkeitsaspekt bedenken. Dies wollen die Verantwortlichen mit der Absicht einer BREEAM-Zertifizierung in der Kategorie „Excellent“ untermauern. Dies klingt nach einer Bereicherung für das Bahnhofsviertel, die lange fehlte: ein Ort, an dem urbane Lebendigkeit und professionelle Arbeitswelten ineinandergreifen. Noch liegt vieles im Entstehen, noch überwiegen Staub und Bauzäune. Doch die Perspektive, die sich am Projekt landN zeigt, deutet an, wohin die Reise geht. Das Bahnhofsviertel wird Stück für Stück zu einem Quartier, das sich selbst neu erfindet – und dabei seinen besonderen Charme bewahren möchte. **KELLY KELCH**



NOCH LÄSST SICH DER WEITE BLICK VON DER DACHTERRASSE DES NETZWERKHAUSES LANDN NICHT GENIEßEN, DAS ÄNDERT SICH MIT FERTIGSTELLUNG VORAUSSICHTLICH ENDE 2026.

wurden bislang selten mit diesem Standort assoziiert. Nun aber verdichtet sich das Bild einer allmählichen Transformation. Zwischen den Spuren der Vergangenheit entstehen neue Räume, die sich an den Bedürfnissen zeitgenössischer Arbeitskultur orientieren. Ein Beispiel dafür ist das Projekt „Netzwerkhaus landN“ in der Landwehrstraße 61. Die Lage in unmittelbarer Nähe zur Paulskirche, nur wenige Schritte entfernt von der Theresienwiese, bietet eine Mischung aus urbanem Puls und grüner Ruhe.

Ein besonderer Gestaltungsethos

Vor wenigen Wochen wurde hier die Grundsteinlegung gefeiert. Schon der Rahmen des Festaktes deutete an, dass der Projektentwickler Urban Progress gemeinsam mit dem Münchner Architekturbüro CSMM Architekten ein Stück Zukunft für das Viertel im Sinn hat. Die Sanie-



AUCH DAS INNENRAUM-KONZEPT LEHNT SICH AN DIE VORAUSSCHAUENDE DENKWEISE MODERNER ARBEITSWELTEN AN.

DIE GOLDENEN BÖGEN, DIE DEM FASSADENBILD EINE PRÄGNANTE ANMUTUNG VERLEIHEN, WERTEN DAS STRASSEN-BILD DES BAHNHOFSVIERTELS DEUTLICH AUF.





Jetzt über
zusätzliche
Wohnungen
im 4.OG
informieren!

Visualisierung © BE EXTRAORDINARY
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Bismarck²⁶

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht bis Ende 2026 Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Kaiserplatz und Englischem Garten. Das Bismarck²⁶ bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

Finden Sie Ihr exklusives Zuhause auf www.bismarck26.de

Ein Projekt von



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

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

ECHT VON PAPPE: Das Bett „Grid“ von „Room in a box“

Selbst wenn man nicht besonders viele Kilos auf die Waage bringt, möchte man doch gerne in einem stabilen Bett schlafen. Schließlich ändern wir in der Nacht bis zu 80-mal die Liegeposition. Ein Bett aus Pappe drängt sich da möglicherweise nicht als Erstes auf, kann aber eine überraschende Alternative sein. Zumindest wenn das Bett so clever durchdacht ist wie das „Grid“ von „Room in a box“, wo man sich seit über zehn Jahren der Entwicklung von wandelbaren und nachhaltigen Möbeln widmet. Von der Einzel- über die Doppel- bis zur Familien-Variante trägt das Bett eine, zwei oder bis zu vier Personen, die jeweils 100 Kilogramm wiegen dürfen. Und das, obwohl es komplett aus Wellpappe besteht. Die Stabilität kommt durch das ausgeklügelte Steck-System, das mit Sockelteilen kombiniert wird und modular erweiterbar ist. Mit Schubladenelementen und zusätzlichen Teilen für mehr Fläche lässt sich das Bett unkompliziert für verschiedene Bedürfnisse oder veränderte Lebenssituationen anpassen. Das reduzierte Design passt ins Kinderzimmer genauso wie ins Gästezimmer oder natürlich auch in den Master-Schlafbereich. Ein Lattenrost ist bei



DAS REDUZIERTES DESIGN DES BETTES AUS WELLPAPPE PASST SICH NAHEZU JEDEM WOHNSTIL AN.

FOTO: ROOM IN A BOX

der Grid-Serie übrigens nicht notwendig, da bei der Konstruktion bereits an die Belüftung gedacht wurde und sie von Haus aus schon wie ein starrer Lattenrost funktioniert. Bei einem Umzug sind alle Teile schnell demontiert und

woanders wieder aufgebaut. Und hat das Bett von Pappe das Ende seiner Zeit erreicht, lässt es sich laut Hersteller zu 100 Prozent recyceln. Wem das Konzept so zusagt, dass er nicht nur auf so einem ungewöhnlichen Möbel schlafen



DIE AUSGEKLÜGELTE KONSTRUKTION SORGT FÜR STABILITÄT UND BELÜFTUNG..

FOTO: ROOM IN A BOX

möchte, der könnte sich auch noch einen Tisch ähnlicher Machart in die Wohnung stellen. Zur Praxistauglichkeit ist er mit Lack versiegelt und kann noch mit einer Auflage aus Linoleum versehen werden. **KAI-UWE DIGEL**

EINFACHES MATERIAL FÜR BESONDERE STÜCKE

Die **GESTALTUNG MIT LAMINAT** hebt Möbel auf ein neues Level

Laminat kennt man eigentlich vor allem von Bodenbelägen, die lange ein gewisses Image-Problem hatten: zu billig, zu wenig chic. Das hat sich inzwischen geändert. Hochwertige Laminatböden können

in Optik und Qualität längst mithalten und verleihen einem Raum im besten Fall einen ausgesuchten Look. Bei Möbelstücken verhält sich das ähnlich.

Exemplare aus Laminat waren schon mal richtig en vogue. Vor allem in den 1980er-Jah-

ren, als das Memphis-Design plötzlich weltweit zum bestimmenden Interior-Trend wurde. Bunt, frech und kühn gezeichnet waren die Teile, die bald nicht nur Design-Nerds sondern auch die Käufer im Möbelhaus begeisterten.

Aufgrund der Besonderheit tat man gut daran, nicht unbedingt einen ganzen Raum damit auszustatten, aber mit exponierten Stücken hatte man sich auf jeden Fall einen angesagten Hingucker geschaffen. Im Zuge von Skandi-Style und Minimalismus verschwanden die hübschen bis schrillen Möbel aus den Wohnungen, erleben jetzt aber wieder ein kleines Comeback. Influencer präsentieren stolz ihre Flohmarktstücke, Originale erzielen bei Auktionen Höchstpreise und der ein oder andere Hersteller legt Kollektionen neu auf oder wagt sich sogar an neue Entwürfe. Im Grunde ist Laminat die Verbindung von Papier mit Kleber. Das klingt erstmal nicht sehr wertig, doch das Herstellungsverfahren wird von den Anbietern ständig optimiert. Führend dabei ist zum Beispiel die italienische Firma Abet Laminati, die schon in den 1960er-Jahren damit begonnen hat, das Material zu entwickeln, und es gleichzeitig geschafft hat, berühmte Designer von den Ausdrucksvarianten zu überzeugen, die das Laminat ermöglicht. Egal ob Vintage-Klassiker, Neuerwerbung oder als Gebrauchsmöbel in der Küche: Mit ein wenig Pflege mit weichem Tuch und milder Seifenlauge wird man lange Freude an seinen Stücken haben. **KAI-UWE DIGEL**



IN DEN AKTUELLEN KOLLEKTIONEN DER MÖBELHERSTELLER TAUCHEN WIEDER STÜCKE AUS LAMINAT AUF: HIER EIN ESSTISCH MIT BESONDERS SCHLANKER KONTUR.

FOTO: BO CONCEPT

G'SUCHT UND G'FUNDN.



UNSERE AKTUELLEN NEUBAU-ANGEBOTE

MÜNCHEN-BMW-VIERTEL

HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

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



Abbildung aus Sicht des Illustrators

LANDSBERG AM LECH



Abbildung aus Sicht des Illustrators

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

**BESUCHEN
SIE UNS!**
11. - 12. OKTOBER 2025
TONHALLE MÜNCHEN
STAND B1



ERDING



Abbildung aus Sicht des Illustrators

MITTEN IM LEBEN

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



GERMERING



Abbildung aus Sicht des Illustrators

LEBEN, WO LEBEN IST

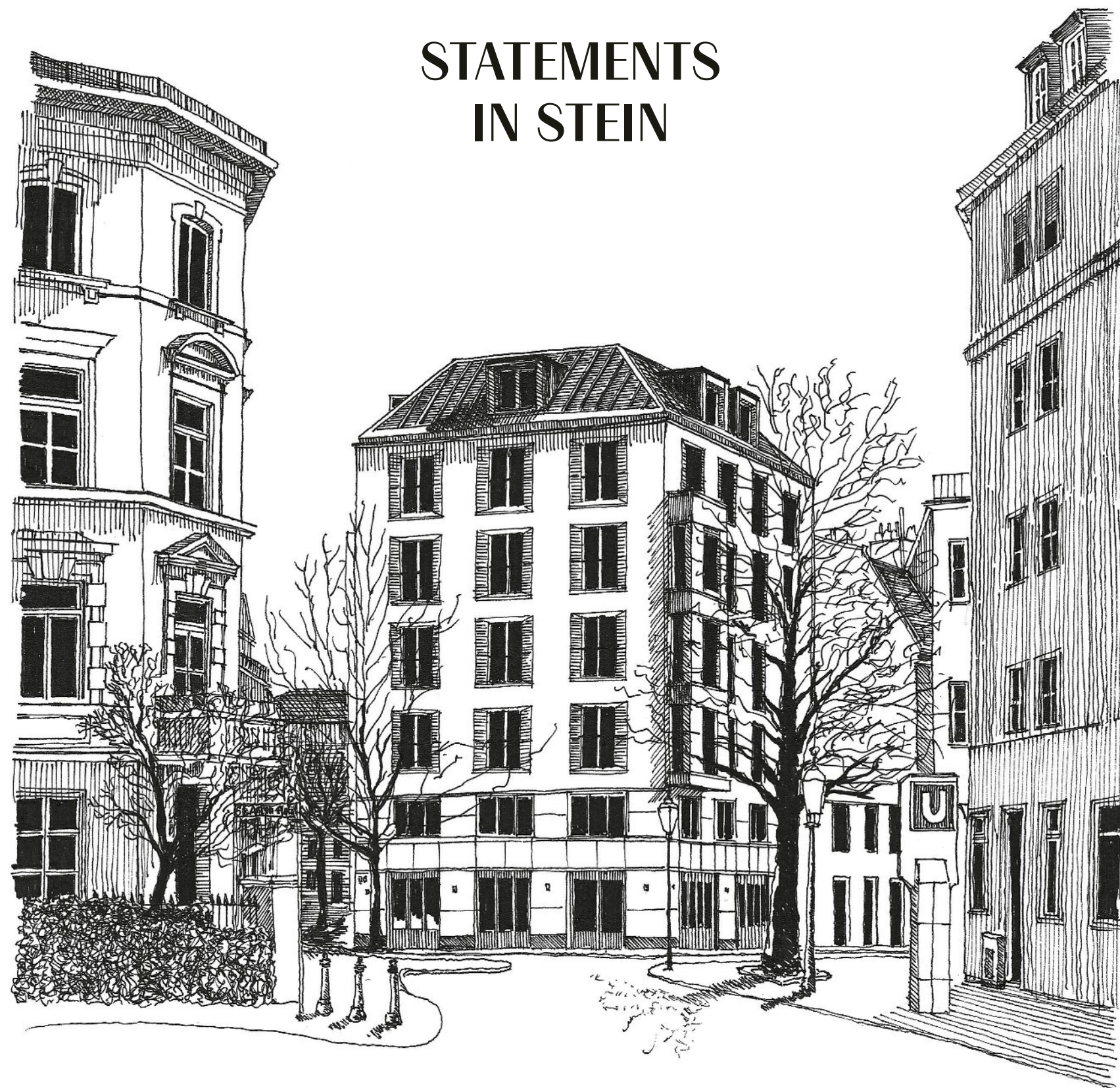
- > 1- bis 3-Zimmer-Stadtwohnungen für Individualisten
- > Geplant nach den höchsten Nachhaltigkeitsstandards
- > Begrünte Fassaden und gemeinschaftliche Dachterrassen

Keine zusätzliche Käuferprovision.

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



STATEMENTS
IN STEIN



Referenzprojekt SANKT ANNA,
Lehel



Musterwohnung
besichtigen

Altbogenhausen

HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghauser Straße 3 · 2 bis 6 Zimmer
in Kürze bezugsfertig



Herzogpark

THOMAS-MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5 · 2 bis 7 Zimmer
Baubeginn in Kürze



Maxvorstadt

MAX HÖFE

Türkenstraße 50 · 2 bis 6 Zimmer
Rohbauphase



Rohbau
besichtigen

Haidhausen

JOHANNISPLATZ

Johannisplatz 16 · 1 bis 5 Zimmer
Rohbaufertigstellung



WAS BRAUCHT DER MENSCH, UM GLÜCKLICH ZU WOHNEN?

Die **WOHN- UND ARCHITEKTURPSYCHOLOGIE** hilft bei der Einrichtung und bei Gestaltungsfragen

Irgendwas stimmt nicht. Irgendwie fühlt man sich nicht ganz so wohl in den eigenen vier Wänden. Trotz persönlicher Deko oder den sorgsam ausgewählten Möbeln. Oder sind es genau diese Dinge, die an unserem Wohlfühl nagen? Dr. Barbara Perfahl ist Wohnpsychologin und hilft seit über 15 Jahren Privatleuten und Institutionen dabei, das passende Wohnumfeld zu finden. Im Interview erläutert sie, warum jeder Gegenstand in der Wohnung eine bestimmte Wirkung hat, und wie man sich in seinem Zuhause eine angenehme Atmosphäre schafft.

Frau Perfahl, welchen praktischen Nutzen hat die Wohnpsychologie?

Barbara Perfahl: Es ist die Beratung von Menschen, die Probleme bei der Raumgestaltung oder mit Einrichtungs- und Wohnfragen haben. Dabei geht man ganz individuell auf ihre Bedürfnisse ein, wobei auch jeweils die Wohn-Vorgeschichte eine große Rolle spielt. Die Wohn- und Architekturpsychologie wird inzwischen bei allen Raumgestaltungsfragen mit einbezogen. Es gibt auch Ansätze, bereits bei der Planung von Gebäuden psychologische Aspekte einfließen zu lassen. Dabei geht es unter anderem auch um die Wahrnehmung von Gebäuden und das Verhalten der Menschen dort. In dieser Hinsicht gibt es auch eine zunehmende Aufmerksamkeit seitens der Architektur, von Bauträgern oder von Institutionen, die Projekte finanzieren. Auch bei Themen wie etwa dem Wohnen im Alter kann die Wohnpsychologie ihren Beitrag leisten.

In einem Radiointerview haben Sie mal gesagt, dass alle Gegenstände in der Wohnung einen Einfluss auf unser Wohlbefinden haben. Wie kann man sich das vorstellen?

Zu allem, was mich in der Wohnung umgibt, habe ich ja einen Bezug oder nicht. Da gibt es natürlich auch neutrale Dinge, aber das meiste bringen wir ja in die Wohnung, weil es uns gefällt, uns guttut oder eine schöne Erinnerung damit verbunden ist. Auf der anderen Seite sammeln sich aber auch Gegenstände an, die man nicht mag. Geschenke, die man glaubt, nicht einfach so wegschmeißen zu können zum Beispiel. Aber man nimmt ja alles in seiner Umgebung wahr. Auch unbewusst. Und wenn an Gegenstände negative Emotionen geknüpft sind, dann wirkt sich das auf uns aus. Eigentlich sollte in meiner Wohnung nichts drin sein, was ich nicht mag. Die Wohnung sollte ja der ideale Raum sein, in den ich mich zurückziehen kann, Kraft tanken und wo ich mich emotional ausgleichen kann.

Gibt es eigentlich bestimmte Wohntypen, die man unterscheiden kann?

Es gibt verschiedene Vorlieben oder Verhaltensweisen, die Menschen haben und die auf bestimmte Bedürfnisse und Konstellationen beim Wohnen zurückzuführen. Denn unsere Wohnräume erfüllen ja bestimmte Bedürfnisse für uns. Grundbedürfnisse wie zum Beispiel Sicherheit, Rückzug oder auch Geselligkeit. Auch Selbstdarstellung kann so ein Bedürfnis sein. Und das



SEIT ÜBER 15 JAHREN BERÄT BARBARA PERFAHL ZUM THEMA WOHNEN UND IST AUCH SELBST ALS IMMOBILIENMAKLERIN TÄTIG.
FOTO: WOLFGANG LEHNER

alles ist eben unterschiedlich ausgeprägt. Es gibt Menschen, die ein sehr großes Bedürfnis haben, ihre Wohnräume zu gestalten – und andere haben das überhaupt nicht.

Wenn ich nun aber mit jemandem zusammenlebe, der beim Wohnen völlig anders tickt – wie komme ich da auf einen Nenner?

Über allem steht immer, darüber zu sprechen. Frühzeitig auch, denn der eine weiß vom anderen oft gar nicht, wie die jeweiligen Bedürfnisse sind. Viele dieser Konflikte, bei denen es vermeintlich ums Gestalterische geht, sind eigentlich Wohnbedürfnis-Konflikte. Oft wird dann gesagt, dass einem etwas nicht gefällt, in Wirklichkeit ist es aber häufig ein territoriales Thema. Dekoration als territoriale Markierung. Wenn ich vom anderen weiß, was seine Wohnbedürfnisse sind, auch

warum ihn dabei etwas aufregt, dann kann ich besser Kompromisse eingehen. Und wenn es dann wirklich um die Gestaltung geht – also er mag es clean und sie eher den Landhausstil –, dann gibt es eigentlich nur zwei Möglichkeiten: Entweder es kommt nur in die Wohnung, was beiden gefällt, oder die Wohnung wird in Zonen aufgeteilt. Mit Räumen, die jeweils nur einem gehören und Gemeinschaftszonen, die für beide passen.

Wann haben wir überhaupt angefangen, unsere Wohnung mit mehr auszustatten als man unbedingt braucht?

Das ist wirklich eine sehr spannende Frage. Heute leben wir ja in einer Zeit des Konsums, in der das Angebot ein Bedürfnis schafft. Im Gegensatz zu früheren Zeiten, in denen die Woh-

nungen auch schon dekoriert wurden, die Dinge aber oft einen religiösen Bezug hatten. Darüber hinaus hat es in der Geschichte des Wohnens einen Punkt gegeben, an dem Wohnen und Arbeiten räumlich getrennt wurden und Räume dann auch schon entsprechend unterschiedlich ausgestattet worden sind. Das war auch abhängig von der Gesellschaftsschicht. Der Adel hat ja schon viel früher angefangen, seine Räume zu dekorieren, um seinen Reichtum zu zeigen zum Beispiel. Ich glaube, dass das Dekorieren lang zurückliegende Wurzeln hat und heute vor allem eine Form der Aneignung ist, das heißt sich Räume sehr persönlich zu gestalten.

Was empfehlen Sie jemandem, der das Gefühl hat seine Einrichtung passt überhaupt nicht, er aber keine Vorstellung hat, wie er das ändern kann?

Zum Glück kann man da sehr systematisch vorgehen und der erste Tipp ist die Klärung der Wohnbedürfnisse. Ich muss also wissen, was ich wirklich brauche. Denn ein echtes Bedürfnis ist nichts, was man diskutieren kann. Habe ich zum Beispiel ein großes Sicherheitsbedürfnis, dann muss ich schauen, dass ich meine Fenster blickdicht bekomme. Dann sind wir schnell beim Thema Vorhänge, das oft gestalterisch diskutiert wird, obwohl es eigentlich ein Wohnbedürfnis ist. Und dann kann ich im nächsten Schritt schauen, welche Funktionalitäten ich brauche: Welcher Raum hat welche Aufgabe? Viele meinen, dass der Wohnstil eine große Rolle spielt, das tut er aber gar nicht. Da kann ich mir überall Anregungen holen. Der Ausgangspunkt ist immer das Bedürfnis.

INTERVIEW: KAI-UWE DIGEL



IN IHREM BUCH ZUR WOHNPSYCHOLOGIE MÖCHTE BARBARA PERFAHL ZEIGEN, „WIE AUS RÄUMEN EIN ZUHAUSE WIRD“
COVER: BLOTTNER VERLAG.

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

EINE ANZEIGENSONDERVERÖFFENTLICHUNG IN DER SÜDDEUTSCHEN ZEITUNG || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH, HULTSCHINER STRASSE 8, 81677 MÜNCHEN
|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL
|| TEXTE: ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), TELESCHAU – DER MEDIENDIENST GMBH, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN,
|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT
|| ANZEIGEN: CHRISTINE TOLKSDORF (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG
|| ANZEIGENVERKAUF: SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92
|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN
|| TITELBILD: DEMOS WOHNBAU GMBH
|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 01.11.2025

SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



Haidhausen am Gasteig - Designunikat Exklusive Dachterrassenwohnung

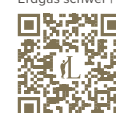
3,5-Zimmer im 5 & 6. OG mit Aufzug | ca. 93 m² Wfl.

- Große sonnige Dachterrasse
- TG-Doppelstellplatz vorhanden
- Absolut ruhige Lage zum begrünten Innenhof
- Lichtdurchflutet durch bodentiefe Sonnenfenster
- 2025 neu gestaltete Dachterrassen-Maisonette-Wohnung
- Elegante Architektur im stilvollem Mid-Century-Design

Kaufpreis 1.650.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas schwer | Energiebedarf: 100,3 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 1989



Garmisch-Partenkirchen: 2,5-Zimmer Wohnung mit Bergblick ca. 65 m² Wfl.

Befristet vermietet, 1. OG, zentrale Lage, hochwertige Einrichtung
TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 574.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: KWK erneuerbar
Energiebedarf: 52 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse B | Baujahr 2010



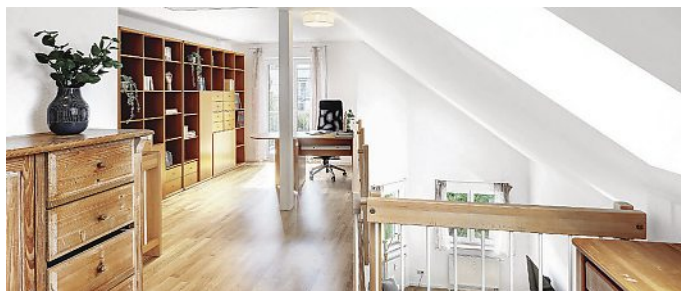
Schwabing-West: Moderne & helle 2-Zimmer Wohnung ca. 53 m² Wfl.

Frei, 2. OG, sonnige Loggia, moderne Anlage, zentrumsnah
TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 625.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
Energiebedarf: 57 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 2012



Waldtrudering: Sonnige 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung ca. 106 m² Wfl.

Frei, 1. OG, große Fensterfront, Südbalkon mit Blick ins Grüne
Zwei TG-Einzelstellplätze möglich

Kaufpreis: 850.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas schwer
Energiebedarf: 101 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse D | Baujahr 2000



Karlsfeld: Zentrale & schöne 3-Zimmer Wohnung ca. 83 m² Wfl.

Bald frei, 1. OG, sonniger Südbalkon, geräumige Wohnküche
Parkhaus-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 520.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Gas
Energiebedarf: 122 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: D | Baujahr: 1981



Bogenhausen: Schickes Apartment mit Wintergarten ca. 43 m² Wfl.

Frei, 5. OG, dauerhaft geringe Energiekosten, bodentiefe Fenster
TG-Einzelstellplatz möglich

Kaufpreis: 470.000 €

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

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme
Energiebedarf: 72,7 kWh/(m²a) | Energieeffizienzklasse: B | Baujahr: 2014

IHRE IMMOBILIE VERDIENT 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





DAS MÖBELSTÜCK, HALB LEITER, HALB STUHL, MACHT ÜBERALL EINE GUTE FIGUR.

FOTO: NILS HOLGER MOORMANN



KLEIDER, BÜCHER & MORE: FÜR DEN HOCHACHT KEIN PROBLEM.

FOTO: NILS HOLGER MOORMANN



DER HOCHACHT IST PRIMÄR STUHL – UND DENNOCH ÄUSSERST WANDELBARES DESIGNSTÜCK.

FOTO: PAUL SEBESTA



KLETTERN ERLAUBT: DER HOCHACHT IST NICHT NUR ALS SITZMÖBEL GEEIGNET.

FOTO: NILS HOLGER MOORMANN

EIN HOCH AUF DEN HOCHACHT

Ein UNGEWÖHNLICHES MÖBELSTÜCK aus einer Chiemgauer Manufaktur begeistert seit 25 Jahren

Daraufsitzen, etwas drüberhängen, Bücher abstellen oder Bücher aus höheren Regalen holen: Der „HochAcht“ von Nils Holger Moormann Möbel aus dem Chiemgau ist ein Tausendsassa. Mit acht Sprossen und seiner klaren Haltung behauptet sich das ungewöhnliche Möbelstück seit 25 Jahren in der Moormann-Kollektion. Wie eine Anlegeleiter lehnt er, entworfen von der dänischen Designerin Cecilie Manz im Jahr 2000,

an der Wand, hat aber primär eine andere Funktion: Die zweite Stufe dient als Sitzfläche und die dritte als Rückenlehne. Die oberste Stufe ist verlängert und bildet eine praktische Ablagefläche für Bücher. Aus unbehandelter heimischer Esche gefertigt, zeigt er eine helle, ruhige Oberfläche, dessen natürliche Maserung sichtbar bleibt. Interessant: Das Designstück ist heute immer noch aktuell und nachgefragt. Vermutlich, weil es sich ganz dezent und gleichzeitig als Objekt mit eigenwilliger Typologie in moderne

Wohnformeneinfügt. „Nils Holger Moormann hat mich damals einfach angerufen und gesagt: ‚Gefällt mir – wir werden wahrscheinlich nichts daran verdienen, aber lass es uns trotzdem machen!‘“, erzählt Cecilie Manz. Doch er wurde dann doch zum Evergreen. Inspiriert dazu hatten die Designerin Beobachtungen aus dem Alltag: Menschen, die beim Äpfelpflücken auf einer Leiter eine Pause einlegen, Arbeiter auf der Straße oder jemand, der ein Buch aus dem obersten Regal holt. Manz dazu: „Ich dachte

mir: Wenn man nur zwei Stufen etwas verändern würde – leicht gebogen, etwas tiefer –, könnte die Leiter einen viel besseren Sitz bieten. Und das, ohne ihre Hauptfunktion zu verlieren.“ Dass HochAcht seit 25 Jahren immer noch Teil der Kollektion ist, zeigt, dass es bei Moormann nie nur um kurzfristige Verkaufszahlen geht. Stattdessen prägen gerade solche unkonventionellen Entwürfe die Identität des Chiemgauer Unternehmens.

BARBARA BRUBACHER

VOM KIESWERK ZUM WOHNPAK

Das ALEXISQUARTIER IN NEUPERLACH setzt städtebaulichen Akzent

Wo einst Lastwagen Kies abtransportierten, wächst heute eines der größten Wohnbauprojekte im Münchner Osten. Das ehemalige Kieswerk Piederstorfer, dessen Abriss 2018 die jahrzehntelange Nutzung beendete, ist zur Entwicklungsfläche geworden. Auf rund 13 Hektar entsteht hier das Alexisquartier – ein neues Stück Stadt, das an die Gartenstadt Trudering und den Truderinger Wald grenzt, Neuperlach bereits sukzessive verändert und mit den letzten Bauphasen weiter verändern wird.

In mehreren Bauabschnitten – wovon einige bereits abgeschlossen sind – entstehen rund 1300 Wohnungen für etwa 3000 Menschen, ergänzt durch Kitas, Nahversorgung, großzügige Grünflächen und einer eigenen Promenade. Den städtebaulichen Wettbewerb gewannen Riegler Riewe Architekten aus Graz mit yellow z Berlin und lad Landschaftsarchitektur Diekmann aus Hannover. Eigentümer und Bauherr ist die Demos Wohnbau AG. Bereits zu großen Teilen bezogen, geht das Quartier mit dem „Parkside“ und „Tower“ nun in seine finale Phase: Beide Bauvorhaben bilden ein aufeinander abgestimmtes Ensemble am neuen Quartierspark.

Während „Parkside“ durch Zurückhaltung überzeugt, setzt der „Tower“ als markanter Hochpunkt einen städtebaulichen Akzent mit klaren Linien, hellen Fassaden, bodentiefen Fenstern und umlaufenden Balkonen mit verschiebbaren Glasflächen.

Als Bestandteil des Projekts realisiert die BayernHeim gemeinsam mit Maier Neuberger Architekten weitere 347 bezahlbare Wohnungen in nachhaltiger Holzhybridbauweise. Elf Gebäude, darunter ein 17-geschossiges Wohnhochhaus, schaffen Raum für ein brei-



IM ALEXISQUARTIER IN NEUPERLACH WERDEN EINMAL ETWA 3000 MENSCHEN IHR NEUES ZUHAUSE FINDEN.

FOTO: DEMOS WOHNBAU GMBH

tes Spektrum an Haushalten – barrierefrei, energieeffizient und mit Fokus auf soziale Durchmischung. Insgesamt sind 25 Wohnungen speziell für Alleinerziehende vorgesehen, während sechs weitere Wohnungen rollstuhlgerecht gebaut werden. **KELLY KELCH**

MIT DEM ALEXIS TOWER UND DEM ALEXIS PARKSIDE WIRD DER FINALE BAUABSCHNITT DES 13 HEKTAR GROSSEN AREALS EINGELÄUTET.

ILLUSTRATION: DEMOS WOHNBAU GMBH



Mitten im Leben

Das Wohlfühlquartier im Norden Münchens

Mit dem Quartier Mittenheim entsteht in Oberschleißheim auf rund 85.000 m² ein Lebensraum, der maximale Freiheit und Lebensqualität verspricht. Im Herzen des Quartiers lädt die Grüne Mitte mit weitläufigem Park zum Verweilen ein, während auf der anderen Seite Streuobstwiesen und Äcker die Natur direkt vor die Haustür bringen. Architektur, Nachhaltigkeit und vielfältige Wohnformen verschmelzen hier zu einem Zuhause, das urbanes Leben und naturnahes Wohnen perfekt vereint.

Jetzt unverbindlich
anfragen!



089 66 59 60
info@quartier-mittenheim.de
www.quartier-mittenheim.de

Ein Projekt von



Vertrieb durch



Jetzt
Verkaufs-
start!

**Jetzt im Vertrieb: 1 – 5 Zimmer Eigentumswohnungen,
Familien-Doppelhaushälften**

Ruhige Lage in Mittenheim in Oberschleißheim

85.000 m² Gesamtfläche

Parklandschaft, Streuobstwiesen, Natur vor der Haustür

Hochwertige Ausstattung, großzügige Balkone & Terrassen

Kita, Grüne Mitte, Quartierstreff

Steuervorteile durch KfW 40 QNG

Top für Kapitalanleger! Profitieren Sie von 5 % degressiver AfA, zusätzlich 5 % Sonder-AfA sowie einem KfW-Darlehen bis zu 150.000 €.

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

BAUEN MIT SOZIALER VERANTWORTUNG

Ein ROTTERDAMER WOHNPROJEKT verbindet ressourcenschonendes Bauen mit bezahlbarem Wohnraum

Rotterdam hat ein neues Bau-Vorzeigeprojekt, das als Beispiel für soziale Wohnbauten in ganz Europa Schule machen könnte: Das „Valckensteyn“, das erste Holzwohnhaus der Stadt. Mit seinen zwölf Geschossen und 40 Metern Höhe ist es ein eindrucksvolles Statement für die Vorzüge des schnellen, effizienten und vor allem nachhaltigen Holzmodulbaus. Das Projekt überzeugt zudem mit seinem klaren sozialen Auftrag und schafft bezahlbaren Wohnraum. Entworfen vom Rotterdamer Architekturbüro Powerhouse Company im Auftrag der Wohnungsgesellschaft Woonstad Rotterdam, setzt es so ein starkes und nachahmenswertes Zeichen für die Verbindung von nachhaltiger Bauweise und sozialer Verantwortung.

Der Neubau steht im Stadtteil Pendrecht, einem Nachkriegsquartier im Süden Rotterdams und erhebt sich an der Stelle des ursprüng-



DIE GESAMTE KONSTRUKTION DES VALCKENSTEYN BESTEHT, ABGESEHEN VOM ERDGESCHOSS UND DEN KERNEN, AUS BRETTSPERRHOLZ (CLT).
ALLE FOTOS: POWERHOUSE COMPANY / SEBASTIAN VAN DAMME

Wohnraum, sondern stärkt auch den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Damit knüpft das Gebäude an die historische Rolle seines Vorgängers an – und formuliert zugleich eine zeitgemäße Antwort auf die Herausforderungen von Klimaschutz und Stadtentwicklung. „Dieses Projekt steigert nicht nur die Lebensqualität in Pendrecht, sondern stärkt auch das soziale und räumliche Gefüge der gesamten Stadt“, betont Mohamed el Achkar, Vorstandsvorsitzender der Woonstad Rotterdam. Auch die ökologischen Ansätze können sich sehen lassen: Der



VIEL GRÜN RUNDHERUM, INKLUSIVE GEMEINSCHAFTSGARTEN, SCHAFFT EIN ANGENEHMES WOHNKLIMA.

lichen Valckensteyn-Hochhauses (1971–2012), das damals mit seinen gestaffelten Baukörpern die Skyline prägte. Powerhouse Company greift dieses Prinzip auf und interpretiert es zeitgenössisch: Mit seiner ähnlich gestaffelten Silhouette fügt es sich als Neubau charmant in den klaren städtebaulichen Plan der Stadtplanerin Lotte Stam-Beese (1903–1988) ein. Die gebürtige Polin studierte am Bauhaus und baute nach 1945 beispielhafte soziale und innovative Siedlungen in Rotterdam.

Das Besondere: Das konstruktive Herzstück des Gebäudes – also die gesamte Tragstruktur mit Ausnahme des Erdgeschosses, der Aufzugschächte und Treppenkerne – besteht aus Brettsperrholz (Cross Laminated Timber = CLT). Präzise statische Berechnungen ermöglichten zudem eine optimale Dimensionierung der CLT-Elemente. So wurde der Materialeinsatz reduziert und Abfall vermieden. Dank der leichten Bauweise ließ sich das Projekt zudem ressourcenschonend auf den Fundamenten des Vorgängergebäudes realisieren. Ein weiteres interessantes Gestaltungsdetail sind die freiliegenden, durchgesteckten Brett-schichtholzbalken – ein spannender Kontrast zu



DIE LEICHTE HOLZKONSTRUKTION NUTZT NACHHALTIG DIE FUNDAMENTE DES VORGÄNGERGBÄUDES.

der mit Faserzementplatten in Hellbraun und Anthrazit verkleideten Fassade. Da beim Bau vollständig auf Klebstoffe verzichtet wurde, lässt sich das Gebäude bei Bedarf sogar wieder demontieren. Die Wohnungen wurden aus vorgefertigten CLT-Holzmodulen errichtet und holen mit raumhohen Verglasungen viel Licht



IM INNEREN ENTSTEHT DURCH DAS HOLZ EINE ANGENEHME ATOMSPHÄRE.
POWERHOUSE COMPANY / SEBASTIAN VAN DAMME



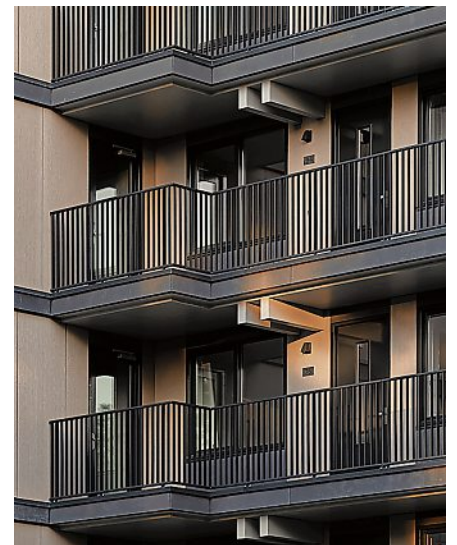
FREILIEGENDE BRETTSCHICHTHOLZBALKEN PRÄGEN DIE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG.

ins Innere. Offene Balkone mit freiliegenden Holzstrukturen fördern spontane Begegnungen zwischen Nachbarn und eröffnen zugleich weite Ausblicke über das Viertel.

Mit knapp 8000 Quadratmetern Bruttogrundfläche schafft das neue Valckensteyn nun nicht nur dringend benötigten, erschwinglichen



GANZ OHNE KLEBSTOFFE ERRICHTET, IST DAS GEBÄUDE ZUKUNFTSFÄHIG GEDACHT UND VOLLSTÄNDIG DEMONTIERBAR.



DIE BALKONE WAREN BEREITS IN DEN HOLZMODULEN DER WOHNUNGEN INTEGRIERT.

Wohnbau ist eingebettet in einen parkartigen Garten, gestaltet vom Rotterdamer Büro LAP Landscape & Urban Design. Die Bepflanzung ist so gewählt, dass sie das ganze Jahr über attraktiv für Bienen und Insekten ist und dadurch die Biodiversität fördert.

Zudem wurden in die Gebäudefassade Vogel- und Fledermausnistkästen integriert. Selbst der Parkplatz ist nicht nur ein Parkplatz: Er wurde mit Graselementplatten aus recyceltem Beton gestaltet, der sowohl mit extrem niedrigen CO₂-Emissionen als auch durch die Filtration von Niederschlagswasser punktet und die Biodiversität fördert. Im Grün rund um die Anlage wurden Höhenunterschiede für Flora und Fauna modelliert, um verschiedene Lebensräume zu schaffen. Zudem gibt es einen Gemeinschaftsgarten mit Nachbarschaftspavillon, Blumenbepflanzung, einem natürlichen Spielplatz und einem Lehrbereich.

BARBARA BRUBACHER

Grunderwerbsteuer AKTION

bei Beurkundung
bis 31.12.2025

WALDTRUDERING: Wohnungen und Doppelhaushälften sofort bezugsfertig!

AKTION: Beim Kauf bis 31.12.2025 übernimmt der Verkäufer die Grunderwerbsteuer!



NEUBAU: 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT PRIVATGARTEN

2-Zimmer-Wohnung mit ca. 67 m² Wohnfläche und großzügigem Privatgarten (ca. 95 m²). Raumhöhen von 2,60 m, höhere Innentüren (2,26 m), Eichenparkett, Smart Home und Fußbodenheizung, Effizienzhaus (EH) 55.

EEK-A+ · EA-B · 20,9 kWh/(m²a) · WP-Strom · Bj. 2025



Auch
Mietwohnungen
verfügbar



LUXUS-PENTHOUSE MIT AUFZUG IN DIE WOHNUNG

Penthouse mit 4,5 Zimmern über zwei Etagen mit Aufzug in beide Etagen, großem Wohn-/Ess-/Kochbereich (82 m²), Ankleide, zwei Bädern und Gäste-WC, bis zu 3 m Raumhöhe, umlaufender Dachterrasse und Balkon, Smart Home.

EEK-A+ · EA-B · 20,5 kWh/(m²a) · WP-Strom · Bj. 2025



WOHNEN IM GRÜNEN: 3-ZIMMER-GARTENWOHNUNG

3-Zimmer-Wohnung mit ca. 150 m² Privatgarten und 97 m² Wohnfläche, En-Suite-Bad, Smart-Home-System Busch-free@home® sowie hochwertiger Ausstattung wie Parkett und Fußbodenheizung. Effizienzhaus (EH) 55.

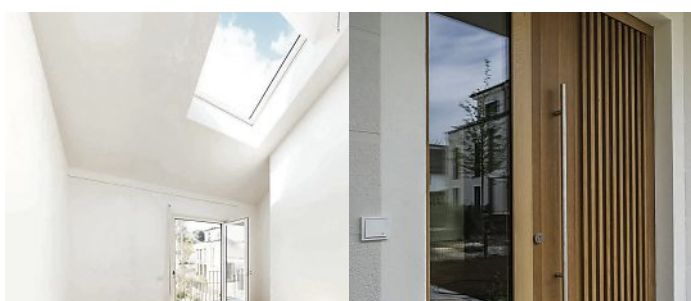
EEK-A+ · EA-B · 20,5 kWh/(m²a) · WP-Strom · Bj. 2025



DHH MIT KAMIN UND TIEFGARAGE - PROVISIONSFREI

Doppelhaushälfte mit Privatgarten, zwei Terrassen, stilvollem En-Suite-Bad, zwei weiteren Badezimmern und Gäste-WC. Eindrucksvolle Raumhöhen, hochwertige Ausstattung, nachhaltige Bauweise und energieeffiziente Standards.

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



SMART, NACHHALTIG UND STILVOLL: DHH

Doppelhaushälfte mit charmantem Garten und Baumbestand, En-Suite-Bad im Masterbedroom, Smart-Home-System für Klima und Verschattung, Echtholzparkett, imposanten Raumhöhen bis 3,95 m und modernster Technik.

EEK-A+ · EA-B · 29,8 kWh/(m²a) · WP-Strom · Bj. 2025



VORVERTRIEB LAUTERER 18|24

Neubauwohnungen in Harlaching

Jetzt vormerken lassen und noch **vor**
offiziellem Vertriebsstart informiert werden!



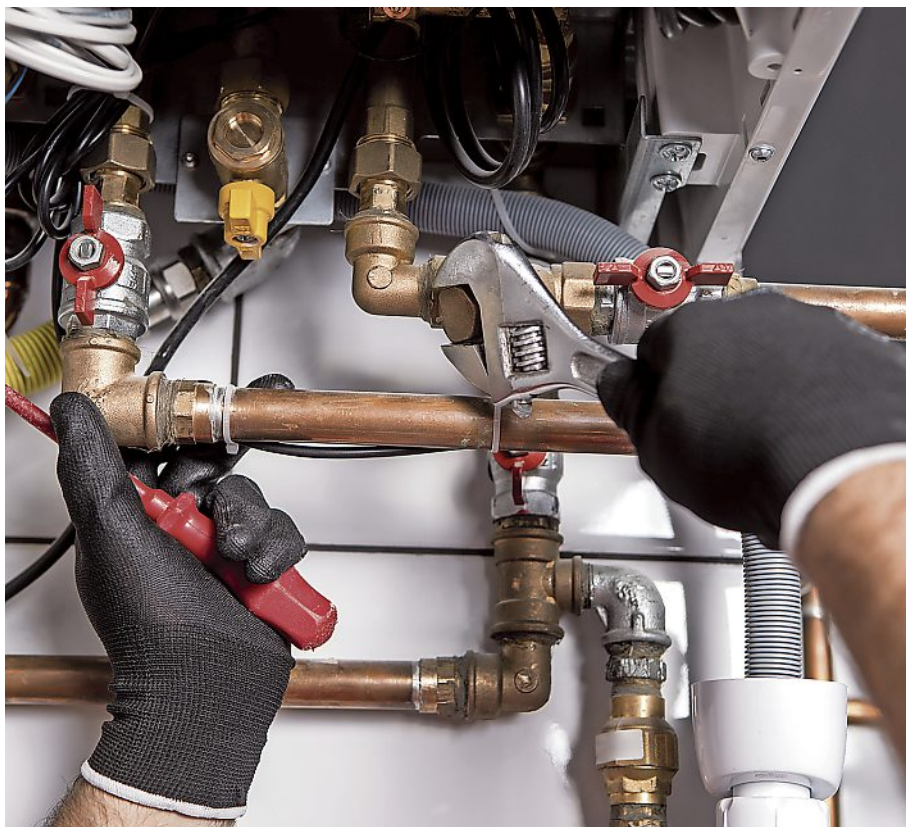
IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Alte Gebäude, vor allem solche, die vor 1973 errichtet worden sind, könnten immer noch über Bleirohre verfügen. Wie die Verbraucherzentrale Bundesverband schreibt, müssen aber Rohre, die den strengen Bleigrenzwert von 0,010 Milligramm pro Liter überschreiten, vom Eigentümer ausgetauscht werden. Ab 2028 gilt zudem ein neuer Bleigrenzwert von 0,005 Milligramm pro Liter.

Was aber ist, wenn der Verkäufer einer Wohnanlage die Käuferin nicht informiert, dass im Gebäude noch bleihaltige Wasserrohre verlegt sind? Darüber hatte das Landgericht Lübeck zu entscheiden, wie unter anderem auf haufe.de, auf anwalt.de und auf dem Landesportal Schleswig-Holstein (schleswig-holstein.de) nachzulesen ist.

Im aktuellen Fall hatte ein Mann eine Immobilie in Lübeck mit 36 überwiegend vermieteten Wohneinheiten verkauft. Was er der Käuferin verschwieg – und diese erst durch den Hinweis einiger Mieter erfuhr: Im Haus gab es noch Trinkwasserleitungen aus Blei. Die Käuferin ließ daraufhin die Leitungen



FÜR WASSERROHRE AUS BLEI GELTEN STRENGE GRENZWERTE. SIE SOLLTEN DRINGEND AUSGETAUSCHT WERDEN
FOTO: ADOBE STOCK

untersuchen. Das Ergebnis: Der Grenzwert war in etlichen Wohnungen erheblich überschritten – weshalb Mieter die Miete bereits gemindert hatten. Die Käuferin verlangte nun vom Verkäufer die Erstattung der durch die Mietminderungen entstandenen Mietausfälle sowie den Ersatz künftiger Schäden, vor allem für die Sanierung, die mehr als 200.000 Euro kosten sollte. Der Verkäufer weigerte sich mit der Begründung, er habe nichts von Bleileitungen und erhöhten Bleiwerten gewusst. Diese würden vermutlich aus den Leitungen des Wasserversorgers stammen.

Das Landgericht Lübeck gab der Käuferin Recht – sie habe Anspruch auf Erstattung der entgangenen Mieten sowie auf den Ersatz künftiger Schäden. Trinkwasserleitungen aus Blei seien ein Mangel, über den der Verkäufer ungefragt aufklären müsse. Denn der Verkäufer habe von den Bleileitungen und den überschrittenen Grenzwerten gewusst und dies der Käuferin bewusst verschwiegen. Das ergebe sich aus mehreren Zeugenaussagen, zudem habe sich der Verkäufer in Widersprüche verwickelt. (LG Lübeck, Urteil v. 1.7.2025, 2 O 231/23)

DOROTHEA FRIEDRICH

ERDING SÜD DENKT UM

Die **UMWANDLUNG VON GEWERBEFLÄCHEN** in ein Wohngebiet

In Deutschlands Städten spitzt sich der Wohnungsmangel weiter zu, weil der fehlende Neubau eine Entspannung der Lage nicht zulässt. Im Jahr 2024 wurden bundesweit lediglich rund 216.000 Wohnungen genehmigt. Auch im oberbayerischen Erding, 30 Kilometer von München entfernt, bleibt der Neubau deutlich hinter dem Bedarf zurück. Laut Pestel-Institut benötigt der Landkreis jährlich rund 1060 neue Wohnungen, doch die Fertigstellungen liegen deutlich darunter. Nun setzt die Stadt auf ein innovatives Konzept: Wohnen im Gewerbegebiet.

Im Erdinger Gewerbegebiet Bergham plant der Immobilienentwickler Jürgen Freiwald gemeinsam mit der Architektin und Professorin Ruth Berkold vom Münchner Büro Yes Architecture ein neues Quartier auf 15.000 Quadratmetern. Etwa 70 Prozent der Flächen sind für 180 Wohnungen vorgesehen, die sich auf mehrere bis zu siebengeschossige Gebäude verteilen. Gewerbe, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten sollen bleiben und sogar ausgebaut werden. Kita, betreutes Wohnen, Ärztehaus und viel Grünfläche ergänzen das Konzept.



FÜR DAS GEWERBEGEBIET IM ERDINGER BERGHAM IST NUN DER WEG FREI FÜR EINE NEUE MISCHNUTZUNG, DIE DAS WOHNEN ZUKÜNFTIG INTEGRIERT.
VISUALISIERUNG: YES ARCHITECTURE



AUCH DAS BESCHAULICHE ERDING SIEHT SICH DEM ZUNEHMENDEN WOHNRAUMBEDARF GEGENÜBER. EIN HANDELN, UM DIE ÜBER 1000 BENÖTIGTEN WOHNUNGEN ZU SCHAFFEN, IST ESSENZIELL.

DROHNENFOTO: OBERBAYERN.DE / VON FELBERT

Nutzungskonflikten achtsam begegnen

Damit das funktioniert, muss die Stadt den Bebauungsplan ändern, um Nutzungskonflikte zu verhindern, etwa bei Schall- und Wärmeschutz. Dabei spielen sowohl die Bedürfnisse der künftigen Bewohnenden als auch die Interessen der Nachbarschaft und der Gewerbetreibenden eine

zentrale Rolle. Moderne Gewerbeformen und technische Lösungen ermöglichen es aber, potenzielle Störungen weiter zu reduzieren. Obendrein bleibt bei der Umwandlung von Gewerbeflächen in Wohnraum wertvolle Bausubstanz erhalten. Gleichermaßen werden Kohlendioxid-Emissionen eingespart.

Der Erdinger Stadtrat hat bereits grünes Licht für den Aufstellungsbeschluss gegeben. Mit diesem Ansatz bietet Erding ein Beispiel für Städte, die neue Wege aus der Wohnungskrise suchen. **KELLY KELCH**

MEIN
AUBING⁴
wohnen im
münchener westen

JETZT VERKAUFS- START

**2- BIS 4-ZIMMER-WOHNUNGEN:
BESICHTIGEN UND
„SOFORT“ EINZIEHEN**



Darstellungen aus Sicht des Illustrators

BEZUGSFERTIG – KEIN BAURISIKO



BESICHTIGEN SIE UNSERE MUSTERWOHNUNG

Aubing-Ost-Straße 68
81245 München-Aubing

Sonntag 14 bis 16 Uhr
oder nach Terminabsprache
Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

IHR ANSPRECHPARTNER

Vincent Wiederhold
Tel. 089 18 90 40 50

- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- ca. 62 m² bis ca. 108 m² Wohnfläche
- inkl. hochwertiger Einbauküchen
- Energiesparbauweise nach KfW-Effizienzhaus 55 (GEG 2020)
- Endenergieeffizienzklasse A+
- angestrebter Fertigstellungstermin: 31.12.2025
- kompakte, durchdachte Grundrisse
- Erdgeschosswohnungen mit Terrassen und Privatgärten
- Geschosswohnungen mit großen Balkonen
- exklusive Maisonettewohnungen mit Dachterrassen
- hochwertige Böden, Fußbodenheizung
- viele bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung und Rollläden
- bodengleiche Duschen und Handtuchheizkörper
- Aufzug in alle Wohnetagen
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- u. v. m.

Endenergieeffizienzklasse A+; Baujahr 2024; Endenergiebedarf 14 kWh/(m²a) Geothermie und Umweltwärme. Bei dem Endenergiebedarf handelt es sich um Werte aus einer vorläufigen Berechnung. Die Werte können noch variieren.

WOHNUNG 107

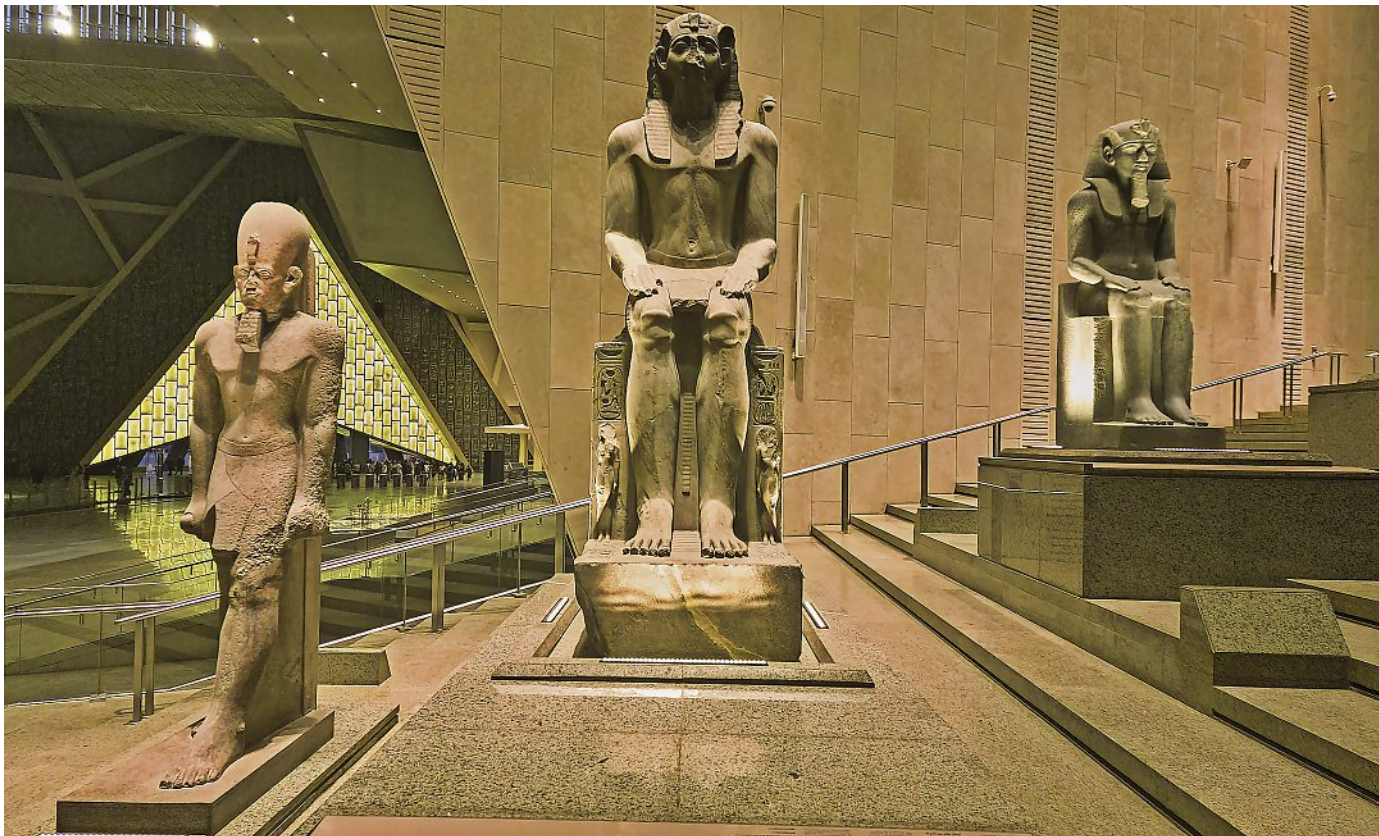
3 Zimmer, 1. OG, ca. 80 m² Wohnfläche

€ 783.900,-



ARCHITEKTONISCHE GROSSLEISTUNG

Nach Jahren des Wartens öffnet am 4. November das **GRÖSSTE ARCHÄOLOGISCHE MUSEUM DER WELT** für die Öffentlichkeit



MONUMENTALE STATUEN SIND IN DER EINGANGSHALLE UND AN DEN TREPPEN POSITIONIERT.

FOTO: ADOBE STOCK

Die Welt der Pharaonen im alten Ägypten faszinierte schon immer Menschen in aller Welt. Die Pyramiden von Gizeh zählen zu den großen Wundern der Menschheitsgeschichte. Direkt am Fuße der Pyramiden gelegen, öffnet nun das Große Ägyptische Museum seine Pforten. Der Museumskomplex umfasst eine Fläche von 50 Hektar. Mit über 81.000 Quadratmetern ist es das größte archäologische Museum der Welt und eine Hommage an eine der frühesten großen Zivilisationen.

Schon das Entrée in die große Halle wirkt mit der 12 Meter hohen Statue von Ramses II. überwältigend. Erstmals können alle Fundstücke des Tutanchamun-Schatzes zusammen aus-

gestellt werden. Daneben werden über 100.000 Artefakte gezeigt, deren Datierung sich von der frühesten ägyptischen Geschichte bis zur griechisch-römischen Zeit erstreckt. Der monumentale Bau mit seiner ungewöhnlichen Architektur ermöglicht neue Erfahrungen von ägyptischer Geschichte. Artefakte werden mit modernster Technologie präsentiert, Virtual-Reality-Erlebnisse und interaktive Ausstellungen erwecken die Welt der Pharaonen zu neuem Leben. Für große Teile der Ausstellungsarchitektur bekam das Stuttgarter Atelier Bruckner den Zuschlag.

Die dreieckige Pyramidenform ist das grundlegende gestalterische Element des architektonischen Entwurfs. Der Grundriss des Hauptgebäudes hat die Form eines symmetrischen Trapezes. Die Linien der Nord- und

von Gizeh ausgerichtet, die zusammen mit dem Museum besichtigt werden können. In den Museumsbau wurde auch ein Kongresszentrum und zahlreiche Werkstätten integriert, die die wichtigsten Restaurationsarbeiten an den Artefakten des Landes übernehmen. Außerdem wurde ein Kindermuseum eingerichtet, das die Geschichte Ägyptens spielerisch vermittelt.

Die Planung für ein neues ägyptisches Museum hat eine lange Geschichte. Bereits in den 1960er Jahren gab es Pläne, das Ägyptische Museum in Kairo, das nur einen minimalen Teil der Fundstücke ausstellen konnte, durch einen Neubau bei den Pyramiden von Gizeh zu ersetzen. Um mehr Platz für Exponate zu erhalten, wurde zunächst das Nationalmuseum zur ägyptischen Zivilisation in Kairo errichtet. Obwohl die Bauarbeiten bereits 2009 fertiggestellt wurden, wurde das Museum erst 2021 offiziell von Staatspräsident Al-Sisi eröffnet. Auch der Eröffnungstermin für das Große Ägyptische Museum verzögerte sich immer wieder. Das irische Architekturbüro Heneghan Peng ergatterte bei dem 2002 ausgeschriebenen Wettbewerb den Auftrag für den Neubau des Großen Ägyptischen Museums. 2009 wurde mit den Aushubar-



DIE PYRAMIDEN VON GIZEH WURDEN INS BLICKFELD GERÜCKT UND SIND IM MUSEUMSBAU STETS PRÄSENT.

FOTO: ADOBE STOCK



EINE GOLDFARBENE PYRAMIDENFORM WEIST DEN EINGANG IN DIE WELT DER PHARAONEN. FOTO: ADOBE STOCK

Südfassade zeigen auf die Cheops und Mykerinos-Pyramide. Auf der 800 Meter langen Hauptfassade finden sich transparente Pyramidenformen aus Glas und Alabaster in verschiedenen Größen wieder. Die Fassade ist zudem mit Kartuschen bedeutender Pharaonen versehen. Das Hauptportal glänzt als goldfarbene Pyramide. Der raffinierte Lichteinfall in das Gebäude aus Deckenhöhen von mehr als 30 Metern erzeugt dreieckige Muster, die das mythische Gefühl vermitteln, sich im Inneren einer gigantischen Pyramide zu befinden. Ausstellungsflächen auf verschiedenen Ebenen sind über großzügige Treppenaufgänge und Rampen verbunden. Die Haupttreppe wird von großen antiken Statuen flankiert. Der riesige, begrünte Innenhof ist auf die etwa zwei Kilometer entfernten Pyramiden

beiten begonnen. Die Bauarbeiten verzögerten sich unter anderem durch die Unruhen und die Staatskrise in Ägypten im Zuge des Arabischen Frühlings zwischen 2011 und 2014. Der Eröffnungstermin wurde nach Abschluss der Bauarbeiten auf 2020 festgelegt, doch dann kam die Coronapandemie und die Eröffnung verzögerte sich abermals. Seit Oktober 2024 sind die große Halle und einige Räume des Gebäudes für die Öffentlichkeit geöffnet. Die Museumsverwaltung will durch die schrittweise Öffnung mehr über die Besucherströme erfahren. Die feierliche Gesamtöffnung des Museums für das Publikum soll jetzt am 4. November stattfinden. Die Gesamtkosten des Baus sollen sich auf rund eine Milliarde Dollar belaufen.

WOLFRAM SEIPP



DUKEN & v. WANGENHEIM



Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung

André Schnitzke
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



__ Alt-Bogenhausen
Herrschaftliche Residenz. In absoluter Bestlage.



__ Starnberger See
Elegante Wohnung im Schloss Possenhofen. Mit privatem Seezugang.



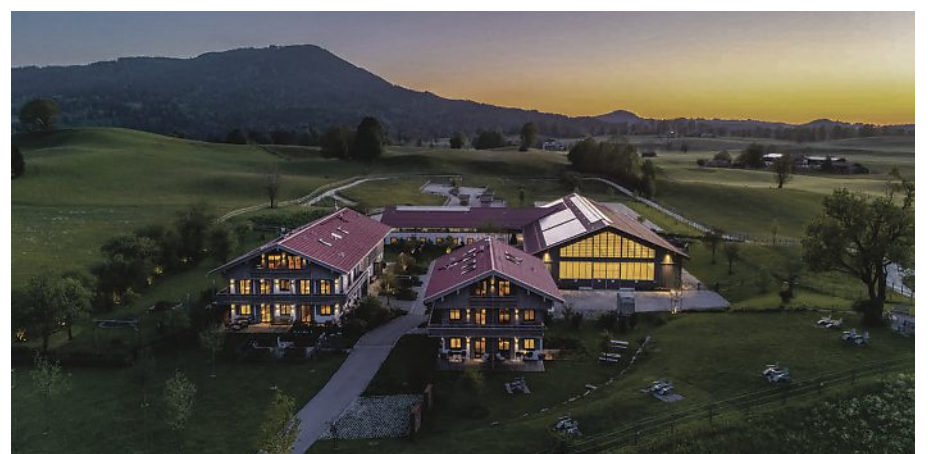
__ Chiemgau
Alleinlage am See. Mit traumhaftem Bergblick.



__ Bogenhausen-Herzogpark
„Majestic“. Luxuriöses Penthouse auf höchstem Niveau.



__ Isarvorstadt-Dreimühlenviertel
Townhouse-Feeling im Altbaujuwel. Zeitlos schön, modern gedacht.



__ Landkreis Miesbach
Exzellentes Reitanwesen. Moderner Landsitz mit malerischem Charme.



Zuhause in München. Und im Umland.

Weitere Informationen unter

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



GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



Garmisch-Partenkirchen

Wohn- & Geschäftshaus in Bestlage

Dieses attraktive Mehrfamilienhaus in Garmisch-Partenkirchen bietet eine ideale Investitionsmöglichkeit. Mit einer gelungenen Kombination aus gewerblichen und privaten Flächen überzeugt das Objekt durch eine stabile Mietstruktur und eine erstklassige Lage. Perfekt für Kapitalanleger, die auf langfristige Rentabilität setzen.

ca. 881 m² Grund | ca. 1.090 m² vermietbare Gesamtfläche
3 Wohneinheiten | 1 Gewerbefläche | 34 TG-Stellplätze
Baujahr 1993 | Objekt ID: 8021-TW

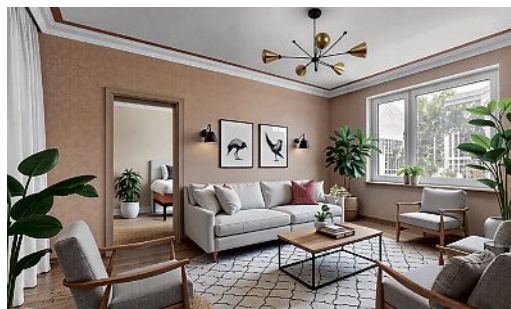
HZG FW, EA-B, 76 kWh/(m²a), EEK C

Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8021-TW



Traum Dachterrassen-Wohnung | Harlaching

3 Zimmer | ca. 132 m² Wfl. | überdachte Terrasse
Kamin | Landhausdielen | hochwertige Ausstattung
Bj. 1976 | KP *€ 1.398.000,- | Objekt ID: 8184-RR
HZG Gas EA-V, 133,60 kWh/(m²a), EEK E



Stilvolles Wohnen in München | Schwabing

3,5 Zimmer | ca. 90 m² Wfl. | Parkett | Lift
Loggia + Wintergarten | EBK | ruhige Lage
Bj. 1961 | *KP € 915.000,- | Objekt ID: 8121-RR
HZG KWK regenerativ EA-V, 114,10 kWh/(m²a), EEK D



Moderne DHH mit SW-Ausrichtung | Trudering

ca. 138 m² Wfl. | ca. 211 m² Grund | 5 Zimmer
Kaminofen | Dachterrasse | elektr. Rollläden
Bj. 2019 | *KP € 1.198.000,- | Objekt ID: 8108-ST
HZG Pellet EA-V, 102,40 kWh/(m²a), EEK D



Moderne Villenhälfte in begehrter Lage | Grünwald

ca. 218 m² Wfl. | ca. 456 m² Grund | 6 Zimmer
hochwert. Bauweise | Energieeffizienzhaus
Bj. 2016 | *KP € 2.895.000,- | Objekt ID: 8155-CB
HZG Erdwärme EA-B, 66,80 kWh/(m²a), EEK B



Rarität am See - Einzigartiger Bungalow | Wörthsee

ca. 153 m² Wfl. | ca. 324 m² Grund | 4 Zimmer
SW-Ausrichtung | 4 Hobbyräume im UG
Bj. 1972 | *KP € 1.900.000,- | Objekt ID: 8166-CB
HZG Öl EA-V, 121,40 kWh/(m²a), EEK D



Baugrundstück - Nahe dem Ammersee | Inning

ca. 1645 m² Grund | mit Altbestand | Westausrichtung
bebaubar mit EFH/DH und ca. 450 m² Wfl.
*KP € 1.800.000,- | Objekt ID: 8151-TW

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



Geschäftsführer: Michael Graf

Geschäftsleiter: Christian Borbe



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

Graf Immobilien GmbH
Innere Wiener Str. 13
81667 München

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



BEZUGSFERTIG. NEUBAU. BESTPREIS.

QUARTIER NEUHAUSEN

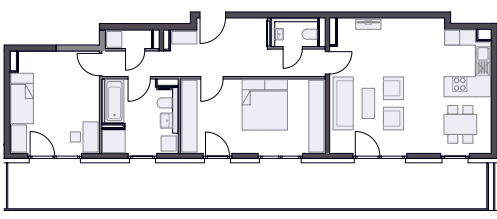
EXCLUSIVE COLLECTION

EA-B in Vorbereitung. Abbildung Mustervohnung.



DG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 97,20 m² Wfl., große Dachterrasse
~~1.499.000,- €~~ **1.379.000,- €**

EA-B in Vorbereitung. Abbildung Mustervohnung.



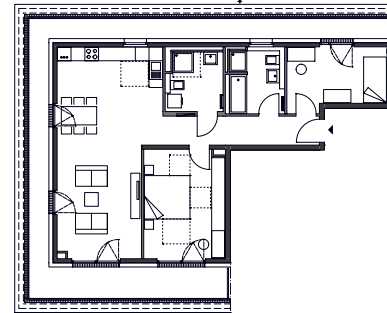
DG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 108,63 m² Wfl., Dachterrasse
~~1.549.000,- €~~ **1.479.000,- €**

089 710 409 112

 **linden.park**
MILBERTSHOFEN | AM HART



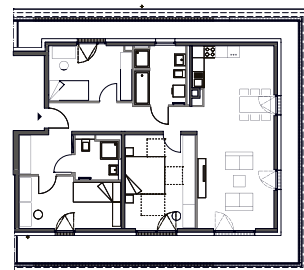
EA-B in Vorbereitung. Abbildung Mustervohnung.



DG, 3-Zimmer-Wohnung,
ca. 103,24 m² Wfl., umlaufende Dachterrasse
~~1.032.000,- €~~ **929.000,- €**



EA-B in Vorbereitung. Abbildung Mustervohnung.



DG, 4-Zimmer-Wohnung,
ca. 122,57 m² Wfl., umlaufende Dachterrasse
~~1.224.000,- €~~ **1.139.000,- €**

089 710 409 116

CONCEPTBAU.DE

**CONCEPT
BAU**
SEIT 1982



MUSIK FÜR DAS DENKENDE OHR

Der **PIERRE BOULEZ SAAL** in der historischen Mitte Berlins ist einer der außergewöhnlichsten Konzertsäle der Welt

Konzeption und Bau des Berliner Pierre Boulez Saales gründen auf einer besonderen Freundschaft: Die Impulse, die der weltberühmte Dirigent Daniel Barenboim zur Form des Raumes gab, wurden in kongenialer Weise von Stararchitekt Frank Gehry umgesetzt. Eigentlich hatte Gehry einen eher konventionellen Saal mit dem Publikum auf der einen und dem Orchester auf der anderen Seite geplant. Die intuitive Skizze eines ovalen Saales begeisterte jedoch Daniel Barenboim und Gehry entwarf zwei zueinander verschobene ovale Ebenen mit den Rängen fürs Publikum und mit dem Orchester in der Mitte des Raumes. Rückblickend meinte Gehry zu der Entstehung dieses unkonventionellen Konzerts: „Künstler erkennen manchmal etwas in anderen Künstlern auf eine Art und Weise, die wir nicht wirklich verstehen.“ Die Form des Saales mit dem Orchester in der Mitte schaffte eine besondere Akustik, die von jedem Platz aus ein optimales Klangerlebnis bietet. Um das einzig-



DER NAMENSGEBER PIERRE BOULEZ WAR KOMPONIST UND ENGER FREUND VON FRANK GEHRY UND DANIEL BARENBOIM.

FOTO: MONIKA RITTERSHAUS

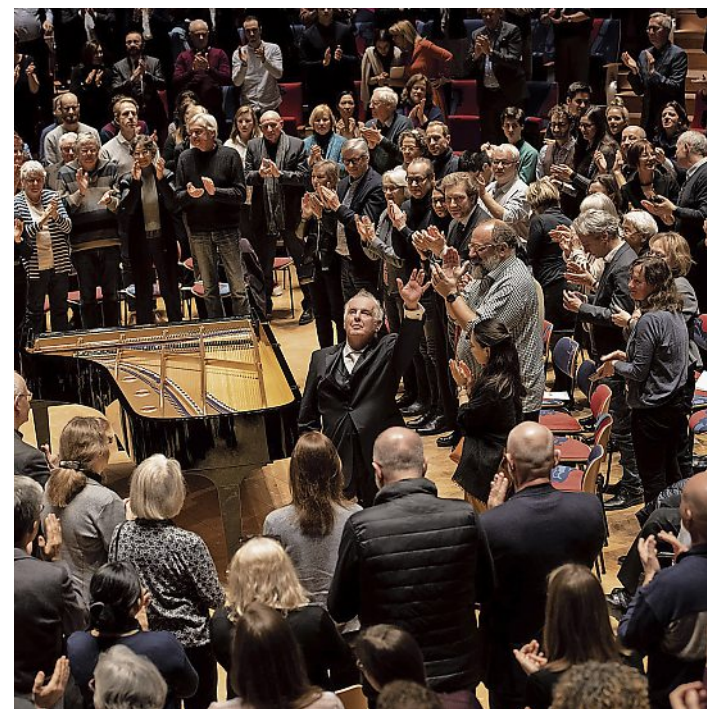
Said Akademie mit mehr als 20 Proben- und Seminarräumen, einem Auditorium und einer Bibliothek. Die Studierenden der Akademie stammen zum großen Teil aus Israel, Palästina und anderen Ländern des Nahen Ostens. Mit jungen israelischen und palästinensischen Musikerinnen und Musikern hatte Daniel Barenboim 1999 das West-Eastern-Divian Orchestra gegründet, das in zahlreichen Konzertsälen der Welt für Furore sorgte und weiterhin für eine Verständigung zwischen Israelis und Palästinensern wirbt.

Ziel war es, einen Konzertsaal zu bauen, der sich als humanistischer Resonanzraum für Begegnungen und Dialog versteht und in dem Musik auf verschiedenen Ebenen erlebt werden kann. Die propagierte „Musik für das denkende Ohr“ als Form einer geschärften Sinnlichkeit fördert das Publikum zum aktiven Zuhören auf, offen für verschiedene kulturelle und künstlerische Einflüsse. Dieser Anspruch spiegelt sich auch im Programm des Pierre Boulez Saales wider. Die Bühne wird nicht nur von dem klas-



DER NAMENSGEBER PIERRE BOULEZ WAR KOMPONIST UND ENGER FREUND VON FRANK GEHRY UND DANIEL BARENBOIM. FOTO: MONIKA RITTERSHAUS

DER DIRIGENT DANIEL BARENBOIM IST DER GEFEIERTE INITIATOR DES PIERRE BOULEZ SAALS UND DER AKADEMIE. FOTO: MONIKA RITTERSHAUS



artige Klangprofil des Boulez-Saales zu ermöglichen, arbeitete Gehry mit dem renommierten Akustiker Yasuhisa Toyota zusammen, der mit ihm bereits die Walt Disney Concert Hall in Los Angeles und die Hamburger Elbphilharmonie entwickelt hatte.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude in der historischen Mitte Berlins in Nachbarschaft zur Staatsoper Unter den Linden und zum Humboldt Forum, diente zuvor als Magazingebäude der Staatsoper. Es wurde vollständig entkernt und der Konzertsaal in die bestehende Fassade gebaut. Fenster in der Fassade blieben erhalten. Sie verbinden den Saal visuell mit der Nachbarschaft und sorgen für wechselndes Tageslicht. Auf der gegenüberliegenden Seite verbinden drei Öffnungen den Saal mit dem vierstöckigen Atrium der Akademie. Die rundum holzvertäfelte Konzerthalle bietet flexible Sitzkonfigurationen für 682 Zuhörer auf zwei Ebenen. Dadurch können auch Sitzplätze nah an den Musikern genutzt werden.

Neben dem Konzertsaal entstand auf rund 6500 Quadratmetern die Barenboim



DER OVALE SAAL MIT DEN MUSIKERN IN DER MITTE VERSPRICHT EIN BESONDERES KLANGERLEBNIS AUF ALLEN PLÄTZEN. FOTO: MONIKA RITTERSHAUS

sich-romantischen Repertoire bespielt, sondern auch Klassiker der Moderne und Musik unserer Zeit mit zahlreichen Uraufführungen wie etwa des von Daniel Barenboim und Edward W. Said gegründeten Boulez Ensembles und des West-Eastern Divan Orchestra stehen auf dem Programm. Der Saal soll zudem ein europäisches Zuhause für die Musik der arabischen und persischen Welt und ein Ort für Jazz und Improvisation sein. Für die Studierenden der Akademie eröffnet der Saal die Möglichkeit, unter Anleitung erfahrener Künstler und Mentoren sich mit Auftritten einem größeren Publikum zu präsentieren und sich weiterzuentwickeln.

Benannt wurde der Saal nach dem Komponisten Pierre Boulez (1925-2016), mit dem Barenboim und Gehry eine langjährige Freundschaft verband. Als Zeichen für die Wertschätzung an dem Projekt und um den Kostenrahmen von knapp 34 Millionen Euro einzuhalten, machten Frank Gehry und Yasuhisa Toyota ihre Arbeit an dem Saal zum Geschenk und verzichteten auf ein Honorar. **WOLFRAM SEIPP**

NEU / VERKAUFSSTART!

walser.
Immobilie als LebensWert



MOOSACH

Reihen- und Doppelhäuser mit außergewöhnlicher Architektur in autofreiem Quartier

4,5 bis 6 Zimmer | Wohnflächen ca. 111 - 145 m²

- Architektur mit großem Mehrwert, tlw. mit Traumgalerie im Dachgeschoss
- Außergewöhnliche Freiflächen, autofrei mit grünen Treffpunkten
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins eigene Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.

Kaufpreise ab € 1.129.900,-

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



OBERSCHLEISSHEIM

Quartier Mittenheim – Ein Zuhause, das mehr bietet: Ruhe, Natur und urbane Nähe

1- bis 5-Zimmer-Wohnungen und 5-Zimmer-Doppelhaushälften | Wohnflächen ca. 27 - 150 m²

- Einzigartige Lage: 85.000 m² Grundstück mit weitläufigem Privatpark, Bach und eigener Streuobstwiese, dabei bestens angebunden nach München-City
- Grün, absolut ruhig, autofreie Innenhöfe, sehr großzügige Balkone & Terrassen
- KfW-40-QNG-Förderung: bis zu 150.000 € Darlehen pro Wohneinheit, Zinssatz ab 2,21 % (effektiv gemäß PAngV)
- Höchste Bauqualität, besondere Architektur: Nachhaltig und autark durch Grundwasser-Wärmepumpe mit Photovoltaik, hochwertige Ausstattung

Kaufpreise ab € 259.900,-

Kaufpreis zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.400,-, Keine Käuferprovision,
Energieausweis in Arbeit, Abbildung aus Sicht des Illustrators

Verkaufspavillon

vor Ort in der
Birkhahnstraße
in Oberschleißheim
Mi. & Fr. 16 - 18
Sa. & So. 14 - 17

walser.
Immobilie als LebensWert

Gefällt Ihnen dieses Neubau-Projekt?

**WIR ÜBERNEHMEN GERNE DEN VERKAUF
IHRER BESTEHENDEN IMMOBILIE!**

DER GARTEN IM WANDEL

Warum wir beim Gärtnern KÜNFTIG ANDERS DENKEN müssen

Klimawandel, Technikintegration, neue Ansprüche an Gestaltung und Nutzung – die Anforderungen an den privaten Garten verändern sich. Der Trend geht zunehmend zu einem klimaangepassten Lebensraum. In den Entwürfen der Münchner Garten- und Landschaftsdesignerin Christiane von Burkersroda spielen Hitzeresistenz, Verschattung und Wassermanagement schon länger eine große Rolle. Im Interview spricht sie über den Abschied vom klassischen Blumenbeet, das Ende des perfekten Rasens – und warum ein Garten nie wirklich fertig ist.

Wie sieht der Garten der Zukunft aus Sicht einer Landschaftsarchitektin aus?

Christiane von Burkersroda: Wir werden angesichts wärmerer und trockenerer Sommer schattigere Gärten sehen und auch ein anderes Pflanzenbild. Es werden mehr Gehölze gepflanzt, die auch die befestigten Flächen wie Wege und Terrassen mit Grün überschatten. Manche Kunden wollen zur Erfrischung einen Pool oder wenigstens eine Gartendusche platzieren. Was zunehmend in das Design integriert werden muss, sind technische Einbauten, besonders Heizungstechnik. Darauf muss man gestalterisch reagieren.

Welche Pflanzelemente sollte ein zukunftsfähiger Garten haben?

Das ist regional unterschiedlich. Wenn man die Entwicklung der letzten Jahre anschaut, zeigt sich, dass sich auch innerhalb von Deutschland die Regionen unterschiedlich entwickeln. In Bayern haben wir das Problem im Sommer mit steigenden Temperaturen. Und trotzdem haben wir immer noch diese, unter Umständen nur eine einzige, ganz frostige Nacht im Winter. Deswegen können bekannte mediterrane Pflanzen nur bedingt eingesetzt werden. Empfehlenswert sind Pflanzen, die aus Südosteuropa oder der Kaukasus-Region kommen. Bei Gehölzen etwa der Zürgelbaum, die Traubeneiche oder die Zerreiche. Auch schon länger werden die Hopfenbuche und der Ginkgo verwendet. Ebenso kommen Ziergräser mit Trockenheit gut zurecht sowie Rosen, die sehr tief wurzeln.

Wie begegnet man Trockenheit im Garten?



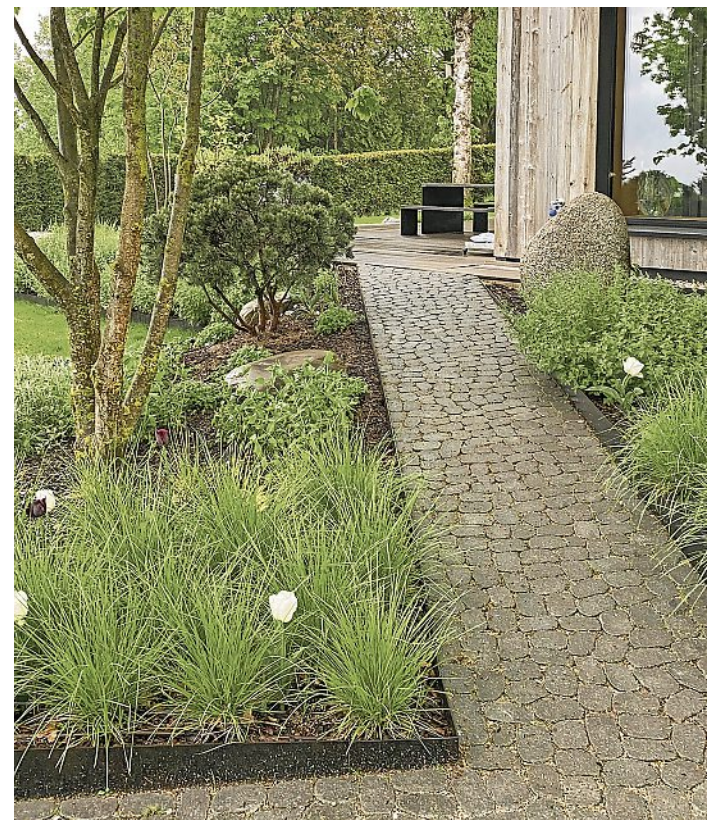
EIN KLIMARESILIENTER GARTEN BESTEHT AUS TROCKENHEITSRESISTENTEN STAUDEN, ZIERGRÄSERN UND GEHÖLZEN.
FOTO: CHRISTIANE VON BURKERSRODA



GARTENDESIGNERIN CHRISTIANE VON BURKERSRODA
FOTO: MONIKA WRBA

Viel verschatten und viel Grünmasse hineinbringen. Aber wenn es wochenlang nicht regnet, und solche Gegenden gibt es ja, wird man sich daran gewöhnen müssen, dass im Sommer der Rasen wie in den südeuropäischen Ländern braun wird. Wir werden uns von den alten Gartenbildern mit dem saftigen Grün und den blühenden, fleischigen Hortensien, also allem, was viel Wasser braucht, verabschieden müssen.

GEHÖLZE SPENDEN SCHATTEN – AUCH FÜR ZUWEGE IM GARTEN.
FOTO: CHRISTIANE VON BURKERSRODA



Was tun bei Starkregen?

Der Garten gehört immer zum Haus und es geht darum, dass man als allererstes die Gebäude vor Nässe und Feuchtigkeit schützt – dazu kann auch die Gartengestaltung beitragen. Etwa mit Gitterrosten, unter der die Entwässerungs- oder die wasserführende Ebene läuft. Generell sollte man in Zukunft darauf achten, dass man so wenig wie möglich Fläche versiegelt. Rasensteine

sind hier interessant. Apropos Rasen: Auch der wird angesichts ausgeprägterer Trockenperioden sicherlich von der Fläche weniger werden müssen. Stattdessen kann man niedrige, trittfeste Stauden pflanzen. Stellplätze kann man etwa nur mit Fahrspuren befestigen und dazwischen Grün anlegen.

Was sollte man bei einer Garten-Neuplanung noch beachten?

Ein Garten ist etwas Lebendiges und entwickelt sich ständig weiter. Wichtig ist, die Erwartungen nicht zu hoch zu setzen, denn den perfekten, fertigen Garten gibt es nicht. Man sollte sich an die Gegebenheiten anpassen und keine unrealistischen Ziele verfolgen. Gleichzeitig ist der Wunsch nach sofortiger Wirkung verständlich – etwa durch Schatten, Struktur und Raumgestaltung. Dafür braucht es manchmal fachliche Unterstützung, besonders bei großen Gehölzen, deren Wasserversorgung gesichert sein muss.

INTERVIEW: BARBARA BRUBACHER



GITTERROSTE ÜBER DER ENTWÄSSERUNGSEBENE KÖNNEN SITUATIVE LÖSUNGEN SEIN.
FOTO: CHRISTIANE VON BURKERSRODA



ANGESICHTS AUSGEPRÄGTERER HITZE- UND TROCKENPERIODEN WIRD RASEN IM VORGARTEN SELTENER.
FOTO: CHRISTIANE VON BURKERSRODA

AUSZUG AKTUELLER ANGEBOTE




ZU KAUFEN

**6-Zi.-RMH MIT EINLIEGERWOHNUNG
IN EMMERING**

KAUFPREIS
€ 875.000*

Energieausweis: EA-V 38,60 kWh/(m²a), EEK A, Gas, Baujahr 1982 ID: 7568




ZU KAUFEN

**5-Zi.-DHH – IDYLLISCH MIT HERRLICHEM
GRÜNBlick IN PULLACH**

KAUFPREIS
€ 1.390.000*

Energieausweis: EA-V 273,30 kWh/(m²a), EEK H, Gas, Baujahr 1986 ID: 7574




ZU KAUFEN

**BEZUGSFREI – 6-Zi.-REH MIT GROSSEM
GARTEN IN OBERMENZING**

KAUFPREIS
€ 1.250.000*

Energieausweis: EA-B 195,54 kWh/(m²a), EEK G, Fernwärme, Baujahr 1967 ID: 7598




ZU KAUFEN

**3,5-Zi.-PENTHOUSE MIT 2 GROSSEN
TERRASSEN IN BESTLAGE SOLLN**

KAUFPREIS
€ 845.000*

Energieausweis: EA-V 135,00 kWh/(m²a), EEK E, Gas, Baujahr 1973 ID: 7478




ZU KAUFEN

**DENKMALGESCHÜTZTES 5-Zi.-RMH
IN LAIM**

KAUFPREIS
€ 850.000*

Energieausweis bei Denkmalschutz nicht notwendig. ID: 7611




ZU KAUFEN

**3-Zi.-ETW MIT DACHTERRASSE
IN DER MAXVORSTADT**

KAUFPREIS
€ 1.198.000*

Energieausweis: in Vorbereitung ID: 7565

* 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 | koeppe@rohrer-immobilien.de



**UNVERBINDLICHE
SOFORTBEWERTUNG
IHRER IMMOBILIE**



<https://rohrer.immobilien/wertermittlung>

ALPINES HAUS DER KUNST

Handverlesen, Stein für Stein:
Für die Fassade seiner
„VERGALDERIE“
IN GARGELLEN sammelte
Architekt Christian Tonko das
Gestein eigenhändig am
heimischen Berghang

Wer von der lauschig gelegenen Alpe Vergalden ins Montafoner Bergdorf Gargellen absteigt, erreicht als erstes den Ortsteil Vergalda. Ein Aussichtsbalkon mit alten Maisäßen, die typisch sind für die mittlere Lage der hier noch wichtigen Dreistufenlandwirtschaft. Diese Jahrhunderte alten, von der Bautradition der Walser inspirierten Holzhüt-

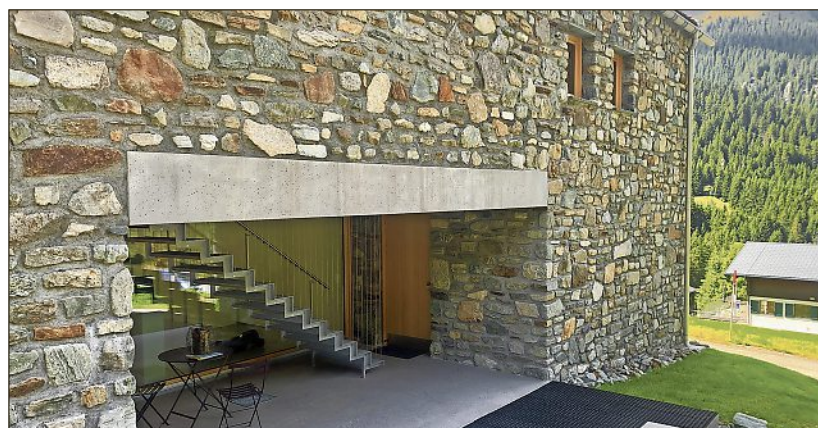


NATURSTEIN, WOHIN MAN SCHAUT: DIE „VERGALDERIE“ IN GARGELLEN ÜBERRASCHT MIT EINER FEIN NUANCIERTEN FASSADE AUS GESTEIN, DAHINTER DIE STEIL AUFRAGENDEN RITZENSPITZEN.

FOTOS: FRANZISKA HORN



VON HAND GESAMMELT, VOM STEINMETZ VERLEGT, KEIN STÜCK GLEICHT DEM ANDEREN – DIE GALERIE SOLL KÜNFTIGE WECHSELNDE AUSSTELLUNGEN BEHERBERGEN.



DER EINGANGSBEREICH ZUM GALERIERAUM, HERZSTÜCK DES GEBÄUDES, BIETET PLATZ FÜR EINEN FREISITZ UND DEN SKULPTURALEN TREPPENAUFANG



HOLZ, STEIN, METALL: DIE MATERIALIEN FÜR DAS VON ARCHITEKT CHRISTIAN TONKO GEPLANTE APARTMENTHAUS STAMMEN AUS DER REGION.

ten wechseln hier mit verstreut liegenden Einfamilienhäusern und Lodges neueren Datums. Zwischen alten Gassen, Trockensteinmauern und Schragenzäunen sticht ein moderner, grob verputzter Natursteinbau hervor, dessen Silhouette denen der Nachbarhäuser gleicht. Doch die Fassade aus vielfarbigem Naturstein überrascht – und ist untypisch für das Montafon. Gedeckt ist der Bau mit einem Dach aus Fichtenschindeln, so neu, dass man den Duft des Holzes zu riechen glaubt.

Der Wanderer staunt nicht schlecht, sobald er einen Blick durch die breite Glasfront an der Längsseite wirft: Das Interieur erweist sich als lichtdurchflutete Kunstgalerie, die sich über zwei Etagen zieht und zeitgenössische Skulpturen aus Stein und Metall freigibt. Hohe Kunst also hier im hintersten Gargellentale, einem Seitental des Montafon, beinahe im Nirgendwo, zwischen grasendem Grauvieh und rucksackbepackten Bergwanderern. Ein

Schild am Eingang verrät das Konzept: Die von Christian Tonko geplante „Vergalderie“ ist ein ambitioniertes Bauprojekt, will sagen: Apartmenthaus und Kunstgalerie in einem – eine ungewöhnliche Doppelnutzung hier in alpiner Lage auf rund 1500 Metern Höhe im höchstgelegenen Bergdorf des Montafon mit rund 130 Einwohnern. „Art in unexpected places“ ist Motto und Trend zugleich: Dass Kunst im freien Gelände oder auf Bergeshöh besondere Wirkung entfaltet, das zeigten schon der Skyspace von James Turrell in Lech oder Olafur Eliassons Installation „Our glacial perspectives“ im Schnalstal, Südtirol. Der Beispiele gibt es viele.

Wie also kam Architekt Christian Tonko auf die Idee zur Vergalderie? „Wir sind begeisterte Skitourengänger, man kann hier sternförmig in alle Richtungen ausschwärmen. Oben auf den Pässen zur benachbarten Schweiz stehen einige dieser Zolllhöfen, die man aus herumliegendem Gestein baute. Das hat mich inspiriert. Es gibt ja

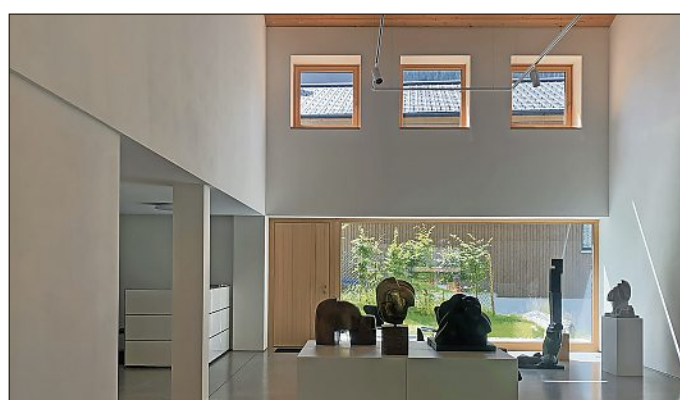
sonst keine Steinbrüche hier im Montafon. Und es erschien mir passend für ein Objekt an der Baumgrenze.“ Noch außergewöhnlicher: „Die Steine für die Fassade haben meine Eltern und ich in über zwei Jahren von Hand gesammelt, fast wie eine Obsession, insgesamt 100 Tonnen. Besonders nach Erdbeben und Muren sind wir losgezogen, haben die Natur beobachtet, mit Einverständnis der Besitzer einzelne Steine zurückgetragen. Das Material stammt zu 100 Prozent aus natürlicher Erosion.“

Das Ergebnis: eine lebhaft gestaltete Oberfläche, geprägt von unterschiedlichen Nuancen und Formen des Gesteins. „Allein das Mauern per Hand hat vier Monate gedauert. Wir schauten dabei genau, welcher Stein passt, welcher nicht. Und gingen dann wieder los, um weiter zu suchen“, erzählt der aus Feldkirch stammende Architekt, der heute in Wien lebt. „Das Sammeln war aber eine schöne Tätigkeit.“ Die aus Naturstein vorgemauerte Außenschicht ergibt

zusammen mit dem tragenden Ziegelbau eine zweischalige Mauer mit einer Dicke von 80 Zentimetern. Dieser können die winterlichen Stürme aus dem nahen Vergalda- oder Valzifentale, bekannt als Tal der Winde, nichts anhaben. Die Nutzung als Galerie stand dabei von Beginn an fest: „Aktuell zeigen wir Werke des verstorbenen Vorarlberger Bildhauers Herbert Albrecht, der ein Bekannter meines Vaters war. Wir wollten seine Skulpturen, die aus mehreren Jahrzehnten stammen und die mein Vater sammelte, auch außerhalb unseres Wohnzimmers zeigen. Aus Liebhaberei, ohne wirtschaftlichen Hintergrund.“

An Weihnachten 2024 wurde die Vergalderie fertig, ein Teil mit drei Ferienapartments ist dabei wechselnden Gästen gewidmet. Auch hierfür stammen die Materialien weitgehend aus der Region, das Holz für Böden und Inneneinrichtung aus Weißtannentäfer, sägerauer Esche und Fichte.

FRANZISKA HORN



ALPINES HAUS DER KUNST: DIE LOFTIGE GALERIE MIT TERRAZZOBODEN UND SKULPTUREN VON BILDHAUER HERBERT ALBRECHT LIEGT AUF 1530 METERN MEERESHÖHE



SAME BUT DIFFERENT: DIE FASSADE DER „VERGALDERIE“ HEBT SICH DEUTLICH VON DEN BENACHBARTEN HOLZBAUTEN AB. DAHINTER DER SCHAFBERG UND DIE GARGELLNER KÖPFE.

MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München-Waldtrudering Friedenspromenade 10, 81827 München Baubeginn erfolgt!

Wohnungsbeispiele:

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

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

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

DG-Penthouse-Wohnungen:

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

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

Infos zum Bauprojekt Friedenspromenade:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

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



Im Bau



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

Wohnungsbeispiele Mehrfamilienhaus:

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

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

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

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

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

Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik

EA-B in Vorbereitung

Exklusives Einfamilienhaus mit 420 m² großem Grundstück + Einzelgarage:

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

EA-B in Vorbereitung



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

Wohnungsbeispiele:

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

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

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

2 Doppelhaushälften

4 Zimmer + Hobby, ca. 160 m² Nutzfläche

EA-B in Vorbereitung

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



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

Information:

www.m-h-m.de

info@m-h-m.de

Tel. 089 – 437 07 60

Erst ab den 1970er-Jahren entwickelte sich der Oman vom rückständigen Land in einen fortschrittlichen Staat – der 2020 verstorbene, vom Volk hochverehrte Sultan Qabus hatte sein Land in wenigen Jahrzehnten vom Mittelalter in die Moderne katapultiert. Im Eiltempo, ohne dabei die ursprünglichen Wurzeln zu verleugnen.

Ein Glücksfall für Architekturfans aus aller Welt, die zwischen Maskat und Musandam, zwischen Hadschargebirge und Persischem Golf ganz unterschiedliche bauliche Traditionen entdecken. Die Einflüsse arabischer, persischer und indischer Stilmerkmale zeugen dabei von einem historischen und lebhaften kulturellen Austausch.

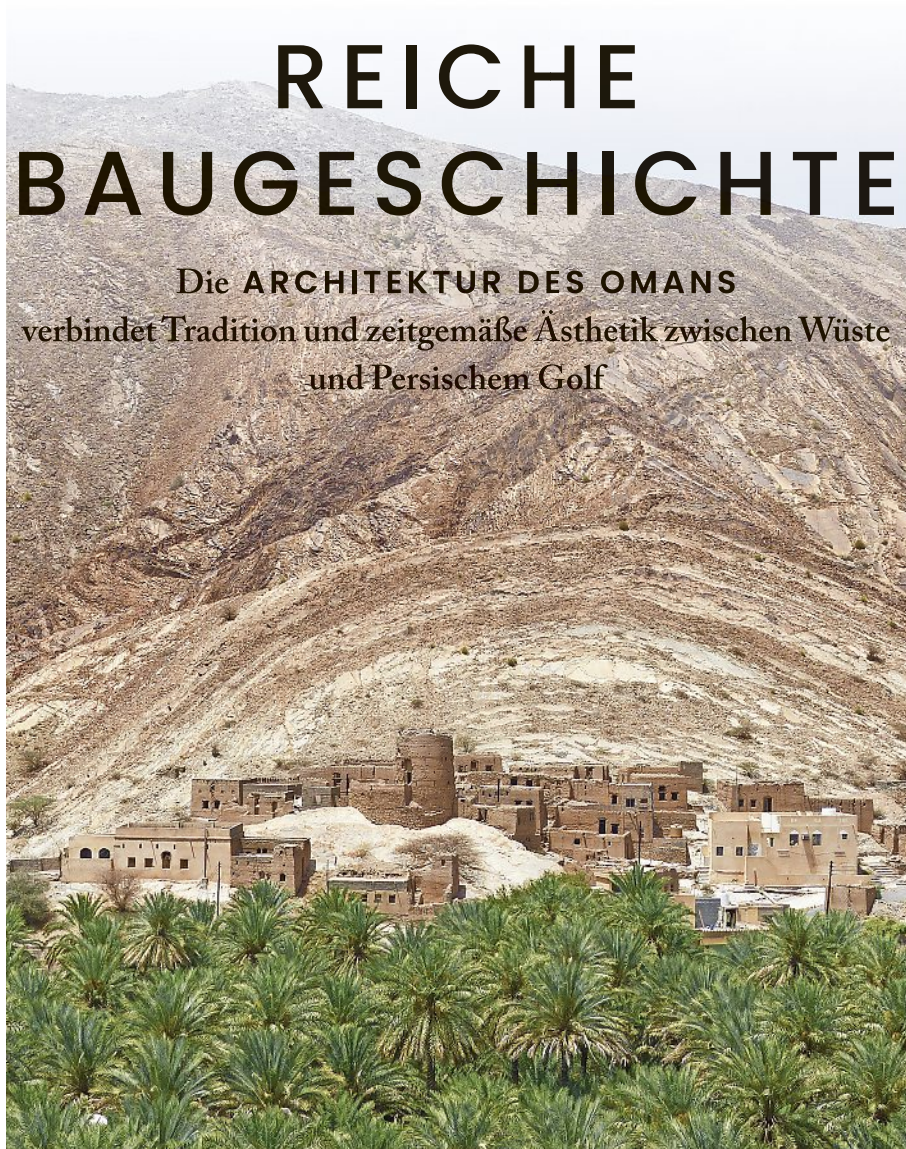
Ein Bau, an dem man nicht vorbeikommt: In der Hauptstadt Maskat liegt die Große Sultan-Qabus-Moschee, eines der wichtigsten Bauwerke des Landes. Als eine der größten Moscheen weltweit bietet sie Platz für 20.000 Gläubige. Nach sechs Jahren Bauzeit 2001 eröffnet, trägt sie den Namen ihres Erbauers, der hierfür 300.000 Tonnen indischen Sandstein anliefern ließ. Für die Böden verwendete man italienischen Marmor, um bei Sonnenstrahlen eine kühlende Wirkung zu erzielen. Die fünf Minarette symbolisieren die fünf Säulen des Islam, das markante Hauptminarett erreicht dabei eine Höhe von 91 Metern. In West-Ost-



NACH SECHSJÄHRIGER BAUZEIT 2001 FERTIGGESTELLT: SICHTACHSE VOM HAUPTINGANG DER GROSSEN SULTAN-QUABUS-MOSCHEE IN MASKAT MIT DEM 91 METER HOHEN HAUPTMINARETT.



ÜBER DER FLANIERMEILE DER CORNICHE VON MASTRAH LEUCHTET DAS MINARETT DER MASJID AL-RASOOL AL ADHAM-MOSCHEE IN UNTERSCHIEDLICHEN BLAUTÖNEN.



DAS BERGDORF BIRKAT AL MAWZ PASST SICH MIT SEINEN LEHMBAUTEN, DICKEN WÄNDEN UND KLEINEN FENSTERÖFFNUNGEN DEM WÜSTENKLIMA AN. FOTOS: FRANZISKA HORN



DIE HAFENSTADT SUR MIT IHREM WAHRZEICHEN, DEM LEUCHTTURM AL AYJAH UND DER MARITIMEN ALTSTADT. VON HIER WURDE HANDEL BIS NACH INDIEN UND OSTAFRIKA BETRIEBEN.



DER MASSIVE EINSATZ VON STEINQUADERN WIE HIER BEIM ROYAL OPERA HOUSE STEHT FÜR EIN TYPISCHES ELEMENT ISLAMISCHER ARCHITEKTUR, DAS SICH AUCH IN DEN ALTEN FORTS FINDET.



DIE ERDTÖNE DER FESTUNG VON NIZWA SPIEGELN DIE NATÜRLICHEN FARBEN VON WÜSTE UND BERGEN WIDER – MIT DEM MINARETT DER AL-QUALA'A-MOSCHEE EIN BILD WIE AUS 1001 NACHT.

Richtung verlaufen zwei Bogengänge – Riwaq auf Arabisch – zwischen den vier kleineren Minaretten. In den beiden Riwaqs finden sich Nischen, die diverse Baustile aufgreifen, zum Beispiel Motive der arabischen Halbinsel, byzantinische Ornamente oder Mosaik des indischen Islam.

Ein hell strahlender, eindrucksvoller Baukomplex, der trotz seiner Größe und der detailreichen Ausschmückung für die typische Bescheidenheit der Ibaditen (einer muslimischen Ausrichtung) steht, die in Kultur und Lebensweise verankert ist. Das Zurschaustellen von Reichtum und Macht galt und gilt bei den Ibaditen als unangemessen. Helle Farben, insbesondere Weiß, sind in vielen Städten vorgeschrieben, sie sollen das Erbe bewahren und Harmonie schaffen.

Schlichte Formensprache

Auch das 2011 eröffnete Royal Opera House wurde aufgrund eines königlichen Dekrets von Sultan Qabus erbaut und zählt zu den eindrucksvollsten Bauten des Omans – bemerkenswert für ein Land, in dem es keine etablierte Operntradition gibt. Entworfen vom britischen Architektenbüro Wimberly Allison Tong und Goo (WATG), erinnert die massive Fassade an alte heimische Festungen. Ihr schönster Schmuck ist die Verkleidung mit heimischem rosafarbenem Wüstenkalkstein und ebenso die dekorativen Maschrabiyya-Holzgitter der Fenster.

Schauen wir ins Landesinnere: Typisch für den Oman sind die uralten Bewässerungssysteme namens Falaj, die das Wasser kilometerlang zu landwirtschaftlichen Flächen leiten und dadurch eine ganzjährige Bewässerung ermöglichen. Seit 2006 zählen die Aflaj (Plural von Falaj) zum UNESCO-Weltkulturerbe. Zudem ist der Oman für seine zahlreichen historischen Festungen und Lehmbauten bekannt. Rund 180 Kilometer von Maskat entfernt liegt die Oasenstadt Nizwa, frühere Landeshauptstadt, am Rande des Hadschar-Gebirges.

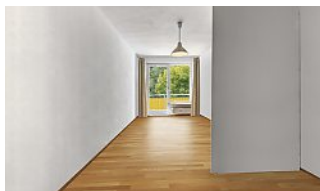
Berühmt ist Nizwa für seine Festung mit dem imposanten Wehrbau aus dem 17. Jahrhundert inklusive eines 30 Meter hohen Rundturms, errichtet aus Stein, Lehm und Erde. Vom Fort schaut man auf die örtliche Al-Quala'a-Moschee, eine der ältesten Moscheen der Welt, die mit ihrem Minarett, mit ihren Verzierungen, den Zwiebelkuppeln und goldenen Kugeln an der Spitze wahrlich einem orientalischen Traum aus 1001 Nacht gleicht.

In der Nähe von Nizwa liegt das alte Ruinendorf Birkat al Mawz (auch Birkat al Mouz) vor einem Dattelpalmenhain – eines der schönsten Motive des ganzen Landes. Auch hier sind die traditionellen, noch immer funktionierenden Falaj-Wassergräben, die die Plantage erhalten, gut einsehbar. Die alten, verschachtelten Lehmmauern offenbaren die Lebensweise ihrer früheren Bewohner. Die Schlichtheit dieser Formensprache findet sich auch in den hellstrahlenden Häusern der Hafenstadt Sur am Golf von Oman wieder: In ihren Werften werden die typischen Dhau-Schiffe gebaut, die bis heute für das maritime Erbe des Omans stehen.

FRANZISKA HORN



GERSCHLAUER IMMOBILIEN IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF



16246: 1-Zi.-ETW Nymphenburg

Baujahr 1986, 27 m² Wfl., vermietet, EBK, Balkon, Aufzug, barrierefrei, EA-V, EEK-D, 113,0 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 239.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



16195: 2-Zi.-Terrassenwhg. Giesing

Baujahr 1984, 53,1 m² Wohnfläche, vermietet, ca. 20 m² Terrasse, separate Küche, Duplex-TG-Stellplatz, EA-V, EEK-E, 151,0 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 499.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



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

Bj. 1981, 84,91 m² Wfl., S-Balkon, Keller, Aufzug, TG-Einzelstellplatz, EA-V, EEK-D, 119,0 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 610.000,- zzgl. 2,38 % Prov.



16179: 2,5-Zi.-Whg. Hadern

Bj. 1979, 79,35 m² Wfl., 1 Bad, Gäste-WC, Süd-Loggia, EBK, Keller, TG-Einzelstellplatz, modernisiert, EA-V, EEK-F, 182,0 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 505.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



16130: 3-Zi.-Whg. Forstenried

Baujahr 1990, 125,6 m² Wohnfläche, Gäste-WC, EBK, Wintergarten, Keller, Aufzug, TG-Stellplatz, EA-V, EEK-D, 104,0 kWh/m²a, Fernwärme,
KP € 860.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



16171: 4-Zi. Prinz-Ludwigs-Höhe

Bj. 2000, 188 m² Wfl., Gäste-WC, EBK, Keller, Aufzug, barrierefrei, Kamin, Sauna, 2 TG-Stellplätze, EA-V, EEK-E, 147,19 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 2.145.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



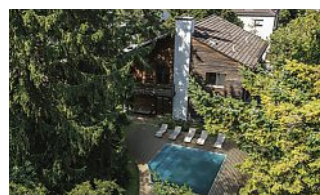
16169: DHH Pullach

Baujahr 1979, 360 m² Grundstücksfläche, 153 m² Wohnfläche, renovierungsbedürftig, EA-V, EEK-H, 315,14 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 1.300.000,- zzgl. 2,975 % Prov.



16206: DHH Pliening

Baujahr 1970, 499 m² Grundstücksfl., 150 m² Wfl., teilsaniert, EA-V, EEK-E, 143,7 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 835.000,- zzgl. 2,38 % Prov.



16223: 2-Fam.-Haus Ramersdorf

Baujahr. 1974, 910 m² Grund, 235 m² Wohnfläche, Garage, EA-B, EEK-H, 258,91 kWh/m²a, Holzpellets,
KP € 1.745.000,- zzgl. 3,57 % Prov.



16012: Villa in Gardone Sopra

Bj. 2006, 190 m² Grund, 180 m² Wfl., 2 Dachterrassen, EBK, FBH, EA-V, EEK-G, 221,68 kWh/m²a, Gas-Heizung,
KP € 750.000,- provisionsfrei



16074: Villa in Gaino

Neubau-Projekt, 2.099 m² Grundstücksfl., 375 m² Wohnfläche, 2 Stellplätze, Pool, Energieausweis liegt laut italienischem Recht zum Notartermin vor,
KP € 1.090.000,- zzgl. 4,88 % Prov.



16200: Villa in Salò

3.500 m² Grund, 354 m² Wfl., Garage, Pool, 180°-Panorama-Seeblick, Energieausweis liegt laut italienischem Recht zum Notartermin vor,
KP € 2.090.000,- zzgl. 4,88 % Prov.

FÜR DAS WOHNEN & LEBEN IM MORGEN

LAGOM

📍 Herrsching am Ammersee



Familienfreundliche, sehr helle DHH, 5,5 Zimmer, Wohnfl. ca. 171 m², Grund ca. 292 m², Privatgarten mit Terrasse, 3 weitere Terrassen, Einbauküche, Kamin, Hobbyraum, Schreinereinbauten, Design-Ausstattung, E-Mobility

Kaufpreis 2.040.000 € inkl. Einzelgarage und TG-Einzelstellplatz
Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2020, HZG HZ, EEB 83,8 kWh/m²a, EEK C



B15

📍 München / Au



3-Zimmer-Wohnung, 2. OG, ruhig & grün im Innenhof, Wohnfl. ca. 98 m², Süd-West-Loggia, Terrasse, Einbauküche, Schreinereinbauten, Tageslicht-Duschbad, Bad mit Badewanne, HWR, raumhohe Türen & Fenster

Kaufpreis 1.544.000 € inkl. TG-Einzelstellplatz
Provision für den Käufer 2,38% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2015, HZG KWK/Gas, EEB 63 kWh/m²a, EEK B

KUPA

📍 München / Pasing



3-Zimmer-Wohnung, 2. OG, Wohnfl. ca. 94 m², West-Balkon, Einbauküche, Design-Ausstattung, Masterbereich mit Ankleide und Tageslicht-Duschbad, Bad mit Badewanne, HWR, E-Mobility, Kitchen + Working Lounge, Community-Dachterrasse, Concierge

Kaufpreis 1.238.000 € inkl. TG-Einzelstellplatz
Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2022, HZG FW/Strom, EEB 68 kWh/m²a, EEK B

TIVOLI GARDEN

📍 München / Tucherpark



3-Zimmer-Wohnung direkt am Englischen Garten, 4. OG, Wohnfl. ca. 152 m², Süd-Ost-Terrasse ca. 54 m², West-Balkon, Bulthaup-Einbauküche, Masterbereich, Naturstein-Bäder, HWR, Einbauten, Deckenspots, repräsentative Raumhöhen, E-Mobility

Kaufpreis 3.099.000 € inkl. 2 TG-Einzelstellplätze
Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 49,7 kWh/m²a, EEK A