

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER



HAUS CLAUDE: ARCHITEKTUR, DIE FÜR HANDWERKLICHE PRÄZISION UND SINN FÜR DETAILS STEHT. EIN NEUES BAUWERK PROJEKT IN MÜNCHEN-UNTERGIESING. IN DIREKTER ISARNÄHE. AB JETZT IM VERKAUF. MEHR-INFOs UNTER: WWW.HAUSCLAUDE.DE

WÄRMERÜCKGEWINNUNG
Doppelter Nutzen von Duschwasser

KLIMARESILIENT
Der Beitrag der begrünten Dächer

GEGENMASSNAHMEN
Vermeidung von Schimmel



Unverbindliche Darstellung aus Sicht des Illustrators © H-I-M EXTRAORDINARY



EDITION **BH23** | BRUNHILDENSTRASSE 23 | MÜNCHEN | NYMPHENBURG

MEHRFAMILIEN-VILLA IN BESTLAGE

AM SCHLOSS NYMPHENBURG



1 PENTHOUSE MIT DACHTERRASSE UND ATELIER
6 VILLEN-WOHNUNGEN MIT PRIVATGÄRTEN/LOGGIEN

3 WOHNUNGEN VERFÜGBAR

- GARTEN-WOHNUNG | ca. 100 m² | 1.798.500 €
- OBERGESCHOSS-WOHNUNG | ca. 137 m² | 2.849.900 €
- OBERGESCHOSS-WOHNUNG | ca. 148 m² | 2.990.000 €

BEZUGSFERTIG
DEZEMBER 2026

WEITESTGEHEND SCHWELLENFREIES WOHNEN | AUFZUG | TIEFGARAGE/EINZELSTELLPLÄTZE

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



**IDYLLISCH AM
KLÖTZLMÜHLBACH -
UNWEIT DER ALTSTADT**

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT

*Wohnen am Wasser.
Leben in Landshut.*



**ATTRAKTIVE PERSPEKTIVE FÜR
KAPITALANLEGER UND EIGENNUTZER**

Bedarfoptimierte Wohnkonzepte mit
2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
und Wohnflächen ab ca. 40 m²



**NACHHALTIGE BAUWEISE
MIT ZUKUNFT**

Ziegelmassivbauweise mit
Energieeffizienzklasse A+,
Luft-Wasser-Wärmepumpen
und PV-Dachanlagen – inklusive
privater Balkon-Photovoltaik



**KOMFORTABLE AUSSTATTUNG
MIT VIELEN EXTRAS**

Private Freibereiche – teilweise direkt
am Wasser –, Tiefgaragen-Einzelstell-
plätze mit optionaler Wallbox
sowie Highspeed-Internet u. v. m.



**NATUR UND STADT
IDEAL VERBUNDEN**

Ruhiges Wohnen am Klötzlmühlbach
und nur etwa 8 Minuten mit dem
Fahrrad in die Landshuter Altstadt

Jetzt mehr
erfahren:



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

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

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

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

INFO-CENTER

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

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:



Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58



Alexander Lippert
0170 / 991 97 19

LETZTE BASTION DES HISTORISMUS

Der Architekt **MAX OSTENRIEDER (1870–1917)** prägte das **GESICHT MÜNCHENS** mit

Die Phasen des Übergangs zwischen zwei stilistisch prägenden Epochen waren für die gerade tätigen Künstler immer undankbar. Bemühten sie sich um die Weiterentwicklung des Vorherrschenden, galten sie als rückständig. Brachen sie fortschrittlich aus der Tradition aus, beschimpfte man sie als Stümper. Entwicklungen, die andernorts schon anerkannt neue Wege aufzeigten, ließen sich nicht immer übertragen. Bisweilen etablierten sie sich erst in lokalen Varianten, wie etwa der Jugendstil in München, der inmitten des schwerfällig-prunkvollen Historismus wieder Glanz und Eleganz in die Stadt brachte. Um 1900 herum und noch eine Weile danach zeigt die Architektur in München deshalb auch kein einheitliches Gesicht. Mehrere stilistische Ausprägungen waren daher das Umfeld, in dem der Architekt Max Ostenrieder (1870–1917) sein allzu früh vom Schlaganfall beendetes Schaffen entwickelte.

Als Sohn eines Metzgermeisters in München geboren, wuchs er nicht gerade in einem intellektuellen Umfeld auf. Nachdem die Vorfahren um 1800 aus Murnau nach München gezogen waren, entstammten die Traditionen der Familie einem ländlichen Umfeld. Der Werdegang des Architekten war also keinesfalls vorgezeichnet, wohl eher als Berufung zu werten. Nach dem Besuch der Industrieschule, einer aus heutiger Sicht fragwürdigen Erziehungsanstalt, die Kinder aus den unteren sozialen Schichten mit züchtigenden Methoden zu aufrechten Handwerkern formen sollte, durfte Ostenrieder an der Technischen Hochschule (seit 1970 Technische Universität) München Architektur studieren. Erst kurz davor war der Fakultätsleiter Gottfried Ritter von Neureuther erkrankt, was zur Berufung von Friedrich Thiersch (1852–1921, seit 1897 Ritter von Thiersch), der an der angesehenen Stuttgarter Technischen Hochschule studiert hatte, an seine Stelle führte. Die Epoche der italienischen Renaissance-Neureuthers wurde also von einem inhaltlich offeneren Historismus abgelöst, der allmählich auch die Moderne adaptierte. Die Münchner Fakultät entwickelte sich damit zur führenden im Deutschen Reich.



Um die Studienzeit Ostenrieders herum trugen Werke Thierschs ein neobarockes Gesicht, so etwa das Bernheimer-Palais (1887–1889) oder später das Neue Justizgebäude (1902–1905). Das ist insofern erwähnenswert, da es im Vergleich zeigt, dass Ostenrieder seinen Lehrer nicht kopierte und von Anfang an eigene Lösungen suchte. Auch die München mitprägenden Architekten Theodor Fischer (1862–1938) und German Bestelmeyer (1874–1942), die aus derselben Architektenschmiede hervorgegangen waren, hatten offenbar keinen

Einfluss auf Max Ostenrieder, zumal sich dessen architektonische Aufgaben in einem etwas kleineren Rahmen abspielten. Seine Schwerpunkte lagen auf den städtischen Wohn- und Geschäftshäusern sowie Landvillen. Erst in jüngster Zeit erklärte das Bayerische Denkmalmamt Ostenrieders Werke für schützenswert. Für viele zu spät, da nicht mehr im Originalzustand.

Nach dem Studium arbeitete Ostenrieder als Bauzeichner und Architekt beim Bauamt der Stadt München. Eine solide Stellung, die aber gewiss mit



FOTO LINKS: IN DER SCHLOSSARTIGEN VILLA ROIGER (DERZEIT IN RESTAURIERUNG), DIE OSTENRIEDER UM 1903–05 ERRICHTETE, WOHNTE SPÄTER EIN PAAR JAHRE DER BERÜHMTE MEDIZINER ALOIS ALZHEIMER. FOTO: PALMER

FOTO RECHTS: DAS GASTHAUS ISARTHOR ERHIELT EINE BAROCKE FASSADE EINES STADTPALAIS. FOTO: WIKIMEDIA / RICARALOVESMONUMENTS



DER MÜNCHNER SCHAUSTELLER WILLI BAUMER LIESS OSTENRIEDER DIESES WALMDACHWOHNHAUS IN WESSLING (GAUTINGERSTR. 11) UM 1905 ERBAUEN. ES THront MALERISCH ÜBER EINER STREUOBSTWIESE. FOTOS: PALMER



BEI DEN MÜNCHNER WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSERN BEWIES OSTENRIEDER STETS EIN GUTES AUGE FÜR AUSGEWOGENE PROPORTION UND FÜR DEN KONTEXT IM ENSEMBLE. FOTOS: WIKIMEDIA / RUFUS46 (4) UND AHERT

viel Verwaltung verbunden war. Jedenfalls einträglich genug, dass sich Ostenrieder 1890 ein Bauernhaus am Wesslinger See (Uferweg 2) kaufen und es zum Sommerhaus umgestalten und erweitern konnte. So kam es, dass er einige Bauten im Fünfseeland in Auftrag bekam, alleine in Wessling insgesamt 14. Sein erstes Domizil errichtete er 1900 in München am Marienplatz 18. Das prach- und schmuckvolle neogotische Gebäude wurde im Krieg zerstört. Es war wohl das erste Bauwerk seines überaus erfolgreichen Architekturbüros.

Zu Beginn seiner Bautätigkeit konzentrierte sich Max Ostenrieder auf München und erschuf einige Wohn- und Geschäftshäuser in zentraler Lage. Seine Stilsicherheit in der örtlichen Baugeschichte und sein Gespür für den jeweiligen Kontext im Bauensemble zeichnen seine Werke aus. Man könnte sie auf den ersten Blick für originalhistorische Bausubstanz halten. Seine Vorbilder entnahm er vom Mittelalter bis zum Barock, meist arbeitete er aber mit der gotischen Formensprache, so etwa in den Wohn- und Geschäftshäusern am Platz 1a von 1896/97, am Alheimer Eck 5 (J. Baun) von 1899 oder in der Sendlinger Straße 51 (J. Kraft) von 1896–99. Das Gasthaus Isarthor im Tal von 1895/96 ist indes im Neobarock erbaut, einem Mehrfamilienhaus in der Lindwurmstraße 15 von 1901 gab er eine Neorenaissance-Fassade.

Auffallend ist, dass die Bauwerke von Max Ostenrieder stets überaus ausgewogene Proportionen aufweisen. Die Vermutung liegt daher nahe, dass der historische Baumeister jeweils den Stil wählte, dessen Proportionen sich in der jeweiligen Baulücke am besten realisieren ließen. Das gilt auch für die Landvillen, die sich freistehend zwar in kein Ensemble, doch in die Landschaft



DIESES PRACHTVOLLE NEOGOTISCHE HAUS ERBAUTE MAX OSTENRIEDER AM MÜNCHNER MARIENPLATZ UM 1900 FÜR SEINE FAMILIE. ES WURDE IM KRIEG ZERSTÖRT. QUELLE: ARCHITEKTONISCHE RUNDSCHAU 1900

fügen mussten. Die Wirkung seiner sehr kraftvoll und kompakt geformten Villen kann daher durchaus als malerisch bezeichnet werden. Ostenrieder dachte aber auch praktisch, gestaltete daher die Dachgeschosse so hoch, dass sie als Wohnfläche nutzbar sind, erst recht, wenn sie ein Walmdach oder komplexere Dachformen tragen.

In den Stadthäusern gestaltete Ostenrieder gerne mit Erkern, in den Villen besaßen sie Türme, deren Bau er offenbar besonders gut beherrschte. Nachdem er 1904 für das Schloss Kospoda (Saale-Orla Kreis, Thüringen) einen imposanten, mittelalterlichen Belvederturm errichtet hatte, beauftragte ihn neben dem Luxemburger Architekten Pierre Dunck-Eydt der Großherzog Wilhelm IV. von Luxemburg 1906 mit der Neuerrichtung des abgerissenen Schlosses Berg in Colmar-Berg, der Hauptresidenz des Regenten. Vor allem mit dem Bau des Turmes nach dem Vorbild von Kospoda, der mächtig übers Schloss hinaufragt und seine Erscheinung prägt. Das monumentale Bauwerk war 1911 vollendet.

Als Max Ostenrieder mit nur 47 Jahren in Moosburg starb, war seine Bauweise bereits Geschichte und die Moderne längst im Vormarsch. Ob er sich mit den neuen Bauprinzipien angefreundet hätte, bleibt spekulativ.

REINHARD PALMER

REIF IN DIE VIER WÄNDE

IMMOBILIENKAUF kann auch mit **50 PLUS** eine gute Idee sein

Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten kann es etwas länger dauern, bis man die finanziellen Mittel und die Sicherheit hat, sich an die Verwirklichung des eigenen Immobilien-Traums zu wagen. Auch wenn Immobilienkäuferinnen und Immobilienkäufer nach einer aktuellen Erhebung eines bekannten Finanzdienstleisters hierzulande im Durchschnitt 38 Jahre alt sind, kommen viele erst mit 50 und mehr Lebensjahren dazu – und fürchten dann vielleicht, dass es schon zu spät oder einfach so risikoreich sein könnte, sich an die eigenen vier Wände oder ein Investitionsobjekt zu binden. Das muss aber nicht unbedingt sein, wenn man das Vorgehen gut überdenkt und sich im Vorfeld gründlich beraten lässt.

Planungssicherheit ist beim späten Erwerb essenziell und auch das Wissen darüber, wie Kreditinstitute bei der Vergabe von Darlehen vorgehen. So sind sie verpflichtet nur solche zu genehmigen, die zu Lebzeiten aus den jeweiligen Mitteln und Einnahmen getilgt werden können. Übrigens ohne Ansehen eines möglichen Wertzuwachses der Immobilie. Hier rät beispielsweise die BHW

Bausparkasse dazu, ab dem Alter von 50 Jahren mit höherem Eigenkapital, Tilgungsraten ab drei Prozent und mit Sondertilgungen zu agieren. So kann die gesamte Zeit der Finanzierung reduziert werden. Doch irgendwann kommt die Zeit der Rente oder des Ruhe-

stands bei der die monatlichen Einnahmen im Regelfall sinken. Auch das muss kein Hinderungsgrund sein, sofern noch verlässliche Rücklagen vorhanden sind. Auch im Hinblick auf die Erben sollte der Zeitraum der Finanzierung möglichst kurz sein, da diese bei

Übernahme des Nachlasses auch für Kredite geradestehen müssen. Sollte dies jedoch problemlos möglich sein, eventuell durchaus eine richtige Entscheidung, wenn der Wert der Immobilie das Volumen der restlichen Hypothek übersteigt.

KA1-UWE DIGEL



AUCH MIT ÜBER 50 IST DIE VERWIRKLICHUNG DES TRAUMS VON DER EIGENEN IMMOBILIE MÖGLICH. VOR-AUSGESETZT, DIE RAHMENBEDINGUNGEN STIMMEN. FOTO: ADOBE STOCK



LI. O.: DAS VON PIERRE DUNCK-EYDT UND MAX OSTENRIEDER ERBAUTE SCHLOSS DER LUXEMBURGER REGENTEN ERHIELT EINEN MÄCHTIGEN TURM NACH DEM VORBILD DES BELVEDERE VOM SCHLOSS KOSPODA. FOTO: WIKIMEDIA / VIATORIS

RE. O.: 1890 KAUFTE OSTENRIEDER EINEN BAUERNHOF AM WESSLINGER SEE AM UFERWEG 2 UND BAUTE IHN ZU EINER SOMMERRESIDENZ UM. DAS OBLIGATORISCHE TÜRMCHEN UND DER ERKER DURFTEN AUCH HIER NICHT FEHLEN. FOTO: PALMER

RE. U.: DIE VILLA SCHNEIDER IN DER WESSLINGER HAUPTSTRASSE 38 BESASS URSPRÜNGLICH NUR EINEN FLACHEN BALKON ZWISCHEN DEN ZWEI ECKRISALITEN. FOTO: PALMER



LI. U.: DAS PFARRHAUS IN DER MÜNCHNER RAMERSDORFER STRASSE 6 FOLGT DEM TYPUS DER FEUDALEN LANDVILLEN. FOTO: WIKIMEDIA / RUFUS46

DAS GRÜN DER ZUKUNFT

Wie innovative **DACHBEPFLANZUNG ARCHITEKTUR, KLIMASCHUTZ** und **URBANE LEBENSQUALITÄT** miteinander verbindet



DER NEUE BÜROKOMPLEX AERA IN BERLIN CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF PUNKTET MIT SEINEM EINZIGARTIGEN DACHGARTEN.

FOTO: RICHARD BRINK GMBH & CO. KG

zusätzliche, ressourcenintensive Bewässerung zurückgreifen zu müssen. Mit einer ähnlichen, innovativen Erfindung macht auch der Hersteller ZinCo auf sich aufmerksam: Der „Sponge City Roof“ hat die Grundidee, so viel Stauraum unterhalb der Substrat- und Pflanzebene zur Verfügung zu haben, um einerseits Starkregenereignisse effizient abzufedern und andererseits Wasser pflanzenverfügbar anzustauen. Die 60x60x17 Zentimeter großen HydroSpacer HS 170 aus Polypropylen verfügen über einen Hohlraumanteil von rund 95 Prozent, sodass diese bis zu 160 Liter Wasser pro Quadratmeter aufnehmen können. Der Clou ist ihre Ummantelung mit einem hochkapillaren Vlies. Beginnt sich Wasser in den Spacern zu stauen, saugt das Vlies dieses an den Kontaktflächen auf und transportiert es durch die Kapillarkwirkung nach oben. Gründächer können auch aktiv zur Aufenthaltsqualität und sozialen Integration von Grünflächen beitragen. Dies zeigt der neue Bürokomplex AERA in Berlin-Charlottenburg: Mit über 2200 Quadratmetern grüner Dachfläche verbindet der Open Space auf dem Dach mit begrünten Zugängen über bepflanzte Terrassen bis hin zu individuell begrünten Flächen für Mieteinheiten Architektur und Natur und schafft zugleich multifunktionale Räume. Für die Umsetzung lieferte die Richard Brink GmbH & Co. KG Pflanz- und Entwässerungssysteme aus Cortenstahl sowie Betonrinnen mit Design-Gussrosten, die zusammen mit wassergebundenen Wegedecken ein nach-

Ob als alpiner Touristenmagnet mit Fokus auf Dachvegetation, mikroklimatisch angelegtes Schulhausdach oder intensiver Dachgarten in einem Berliner Bürokomplex: Gründächer sind ein Schlüssel zur klimaresilienten, dicht bebauten Stadt der Zukunft: Sie puffern Regenwasser, senken Lufttemperaturen, fördern die Biodiversität und schaffen zusätzliche urbane Lebensräume. Ein interessantes Beispiel ist das Gründach der Therme Amadé im österreichischen Altenmarkt im Pongau. Mit System-

Lösungen für drängende Probleme im urbanen Raum. In Zeiten zunehmender Verdichtung und sich ändernder Klimamuster stehen Städte vor der Herausforderung, Regenwasser effizient zu managen, urbane Hitzeinseln zu mindern und gleichzeitig begrünte Aufenthaltsflächen für Bewohner zu schaffen. Hier setzen innovative Systeme wie das Retentionsdach mit Smart Flow Irrigation SFI 40 an. Entwickelt von der Optigrün international AG, kombiniert es klassische Retentionsdach-Technik – also die Speicherung großer Regenwassermengen, um Überflutungsspitzen abzufedern – mit intelligenter Steuerung

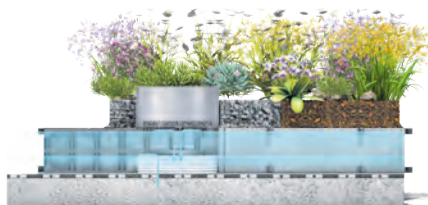


„DAS ROBUSTE HAUS“ IST DER TITEL DES ZWEITEN MÜNCHNER FINALISTENENTWURFS IN DIESEM JAHR. EIN MEHRGENERATIONENHAUS IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE.

FOTO: FEDERICO FARINATTI FOTOGRAFIE

Lösungen des Stuttgarter Gründachspezialisten Bauder entstand ein technisch anspruchsvolles und gleichzeitig sehr harmonisch wirkendes Dach, das sich mit einer dichten Vegetationsdecke aus Sedum, Kräutern und Gräsern perfekt in die alpine Landschaft einfügt. Besonders beeindruckend sind hier die unterschiedlichen Neigungen der Dachflächen – von nahezu flach bis über 45 Grad, die mit rutschsicheren Systemkomponenten eine gleichmäßige, pflegeleichte Begrünung ermöglichen. Neben den gestalterischen und ökologischen Vorteilen bieten Gründächer auch ganz konkrete technische

und ressourcenschonender Bewässerung. Über eine intelligente Ablaufdrossel wird der Wasserstand überwacht und so gesteuert, dass vor



DER WASSERANSTAU IM UNTEREN BEREICH DES HYDROSPACERS VERBLEIBT AUF DEM DACH UND IST DAMIT LÄNGERFRISTIG PFLANZENVERFÜGBAR.

GRAFIK: ZINCO



DAS AUSSERGEWÖHNLICHE GRÜNDACH DER THERME AMADÉ IM PONGAU WURDE ZUM GRÜNDACH DES JAHRES 2025 AUSGEZEICHNET.

FOTO: PAUL BAUDER GMBH & CO. KG

einem Starkregenereignis Speicher geleert und sonst Niederschlag für die Bewässerung genutzt wird. Ergänzend sorgt die Smart-Flow-Irrigation-Komponente dafür, dass bei andauernden Trockenphasen Wasser in den Retentionsraum nachgefüllt wird, sodass die Dachvegetation auch längere Durstphasen übersteht, ohne auf

haltiges Dachgartensystem bilden. Buchstäblich Schule macht auch ein Projekt des Architekturbüros LRO aus Stuttgart: Mit dem Neubau der Bertha-Benz-Schule in Sigmaringen. Auf dem kreisförmigen Baukörper geht eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage Hand in Hand. **BARBARA BRUBACHER**



DIE BERTHA-BENZ-SCHULE IN SIGMARINGEN KOMBINIERT AUF DEM DACH SOLARPARK UND GRÜNFLÄCHE.

FOTO: OPTIGRÜN INTERNATIONAL



Eigentum, das mehr bietet.

hOme

HOCHWERTIGE 2- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMS-
WOHNUNGEN VOR DEN TOREN MÜNCHENS.

ZUKUNFTSSICHERES WOHLFÜHLKONZEPT:

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

LAGE MIT KOMFORT & PERSPEKTIVE:

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



SPARSAM IM BETRIEB – UND BEI IHREN KOSTEN:

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

ATTRAKTIVER FÖRDER- & STEUERVORTEIL ON TOP:

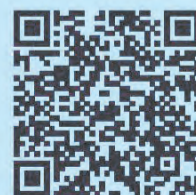
- + KfW-Förderkredit nach QNG möglich
- + 3 % lineare AfA + 5 % Sonder-AfA p. a. für Kapitalanleger

BEZUGSFERTIG
ENDE 2026



Abbildung aus Sicht des Illustrators

2-Zi.-Whg.	EG	62,34 m ² Wfl.	€ 549.900,-
2-Zi.-Whg.	2.OG	61,58 m ² Wfl.	€ 564.900,-
3-Zi.-Whg.	3.OG/DG	121,33 m ² Wfl.	€ 999.900,-
4-Zi.-Whg.	1.OG	106,19 m ² Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1.OG	123,10 m ² Wfl.	€ 1.029.900,-



Jetzt mehr erfahren:

INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

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

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



www.baywobau.de
Tel 089/286 500

München-Perlach

1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen
mit Musterwohnung



München-Feldmoching

1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen
in Kürze Verkaufsstart



München-Pasing

1- und 2-Zimmer-
Eigentumswohnungen
mit Musterwohnung / nur noch wenige Einheiten verfügbar



Seit fast 60 Jahren steht die DEMOS Wohnbau GmbH für Qualität und Beständigkeit im Wohnungsbau und zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien im Großraum München.

Ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis bei vielfach unter Beweis gestellter hoher Qualität zeichnet jedes Bauvorhaben von DEMOS aus.

Entdecken Sie unser aktuelles Angebot.

www.demos.de
089 / 23173 200



WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN SEIT 1967

Kirchheim bei München

4- und 5-Zimmer-
Reihenhäuser

direkt bezugsfertig / Musterhaus eröffnet



Gronsdorf (Haar)

1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen
4-Zi.-Reihenhäuser (in WEG)
im Bau / Fertigstellung geplant 2026



Kirchheim bei München

1- bis 4-Zimmer-
Eigentumswohnungen
mit Musterwohnung



DAS GRÜN DER ZUKUNFT

Wie innovative **DACHBEPFLANZUNG ARCHITEKTUR, KLIMASCHUTZ** und **URBANE LEBENSQUALITÄT** miteinander verbindet



DER NEUE BÜROKOMPLEX AERA IN BERLIN CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF PUNKTET MIT SEINEM EINZIGARTIGEN DACHGARTEN.

FOTO: RICHARD BRINK GMBH & CO. KG

zusätzliche, ressourcenintensive Bewässerung zurückgreifen zu müssen. Mit einer ähnlichen, innovativen Erfindung macht auch der Hersteller ZinCo auf sich aufmerksam: Der „Sponge City Roof“ hat die Grundidee, so viel Stauraum unterhalb der Substrat- und Pflanzebene zur Verfügung zu haben, um einerseits Starkregenereignisse effizient abzufedern und andererseits Wasser pflanzenverfügbar anzustauen. Die 60x60x17 Zentimeter großen HydroSpacer HS 170 aus Polypropylen verfügen über einen Hohlraumanteil von rund 95 Prozent, sodass diese bis zu 160 Liter Wasser pro Quadratmeter aufnehmen können. Der Clou ist ihre Ummantelung mit einem hochkapillaren Vlies. Beginnt sich Wasser in den Spacern zu stauen, saugt das Vlies dieses an den Kontaktflächen auf und transportiert es durch die Kapillarkwirkung nach oben. Gründächer können auch aktiv zur Aufenthaltsqualität und sozialen Integration von Grünflächen beitragen. Dies zeigt der neue Bürokomplex AERA in Berlin-Charlottenburg: Mit über 2200 Quadratmetern grüner Dachfläche verbindet der Open Space auf dem Dach mit begrünten Zugängen über bepflanzte Terrassen bis hin zu individuell begrünten Flächen für Mieteinheiten Architektur und Natur und schafft zugleich multifunktionale Räume. Für die Umsetzung lieferte die Richard Brink GmbH & Co. KG Pflanz- und Entwässerungssysteme aus Cortenstahl sowie Betonrinnen mit Design-Gussrosten, die zusammen mit wassergebundenen Wegedecken ein nach-

Ob als alpiner Touristenmagnet mit Fokus auf Dachvegetation, mikroklimatisch angelegtes Schulhausdach oder intensiver Dachgarten in einem Berliner Bürokomplex: Gründächer sind ein Schlüssel zur klimaresilienten, dicht bebauten Stadt der Zukunft: Sie puffern Regenwasser, senken Lufttemperaturen, fördern die Biodiversität und schaffen zusätzliche urbane Lebensräume. Ein interessantes Beispiel ist das Gründach der Therme Amadé im österreichischen Altenmarkt im Pongau. Mit System-

Lösungen für drängende Probleme im urbanen Raum. In Zeiten zunehmender Verdichtung und sich ändernder Klimamuster stehen Städte vor der Herausforderung, Regenwasser effizient zu managen, urbane Hitzeinseln zu mindern und gleichzeitig begrünte Aufenthaltsflächen für Bewohner zu schaffen. Hier setzen innovative Systeme wie das Retentionsdach mit Smart Flow Irrigation SFI 40 an. Entwickelt von der Optigrün international AG, kombiniert es klassische Retentionsdach-Technik – also die Speicherung großer Regenwassermengen, um Überflutungsspitzen abzufedern – mit intelligenter Steuerung

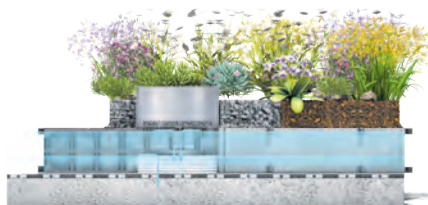


„DAS ROBUSTE HAUS“ IST DER TITEL DES ZWEITEN MÜNCHNER FINALISTENENTWURFS IN DIESEM JAHR. EIN MEHRGENERATIONENHAUS IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE.

FOTO: FEDERICO FARINATTI FOTOGRAFIE

Lösungen des Stuttgarter Gründachspezialisten Bauder entstand ein technisch anspruchsvolles und gleichzeitig sehr harmonisch wirkendes Dach, das sich mit einer dichten Vegetationsdecke aus Sedum, Kräutern und Gräsern perfekt in die alpine Landschaft einfügt. Besonders beeindruckend sind hier die unterschiedlichen Neigungen der Dachflächen – von nahezu flach bis über 45 Grad, die mit rutschsicheren Systemkomponenten eine gleichmäßige, pflegeleichte Begrünung ermöglichen. Neben den gestalterischen und ökologischen Vorteilen bieten Gründächer auch ganz konkrete technische

und ressourcenschonender Bewässerung. Über eine intelligente Ablaufdrossel wird der Wasserstand überwacht und so gesteuert, dass vor



DER WASSERANSTAU IM UNTEREN BEREICH DES HYDROSPACERS VERBLEIBT AUF DEM DACH UND IST DAMIT LÄNGERFRISTIG PFLANZENVERFÜGBAR.

GRAFIK: ZINCO



DAS AUSSERGEWÖHNLICHE GRÜNDACH DER THERME AMADÉ IM PONGAU WURDE ZUM GRÜNDACH DES JAHRES 2025 AUSGEZEICHNET.

FOTO: PAUL BAUDER GMBH & CO. KG

einem Starkregenereignis Speicher geleert und sonst Niederschlag für die Bewässerung genutzt wird. Ergänzend sorgt die Smart-Flow-Irrigation-Komponente dafür, dass bei andauernden Trockenphasen Wasser in den Retentionsraum nachgefüllt wird, sodass die Dachvegetation auch längere Durstphasen übersteht, ohne auf

haltiges Dachgartensystem bilden. Buchstäblich Schule macht auch ein Projekt des Architekturbüros LRO aus Stuttgart: Mit dem Neubau der Bertha-Benz-Schule in Sigmaringen. Auf dem kreisförmigen Baukörper geht eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage Hand in Hand. **BARBARA BRUBACHER**



DIE BERTHA-BENZ-SCHULE IN SIGMARINGEN KOMBIERT AUF DEM DACH SOLARPARK UND GRÜNFLÄCHE.

FOTO: OPTIGRÜN INTERNATIONAL



Eigentum, das mehr bietet.

hOme

HOCHWERTIGE 2- BIS 5-ZIMMER-EIGENTUMS-
WOHNUNGEN VOR DEN TOREN MÜNCHENS.

ZUKUNFTSSICHERES WOHLFÜHLKONZEPT:

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

**BEZUGSFERTIG
ENDE 2026**



LAGE MIT KOMFORT & PERSPEKTIVE:

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



SPARSAM IM BETRIEB – UND BEI IHREN KOSTEN:

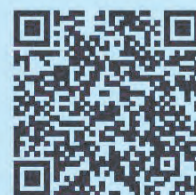
- Effizienzhaus-40-Standard mit QNG-PLUS-Gütesiegel
- Private Balkon-Photovoltaik je Wohnung inklusive – sofort einsatzbereit
- Solar Gründächer für bis zu 80 % Allgemeinstromdeckung

ATTRAKTIVER FÖRDER- & STEUERVORTEIL ON TOP:

- + KfW-Förderkredit nach QNG möglich
- + 3 % lineare AfA + 5 % Sonder-AfA p. a. für Kapitalanleger

Abbildung aus Sicht des Illustrators

2-Zi.-Whg.	EG	62,34 m ² Wfl.	€ 549.900,-
2-Zi.-Whg.	2.OG	61,58 m ² Wfl.	€ 564.900,-
3-Zi.-Whg.	3.OG/DG	121,33 m ² Wfl.	€ 999.900,-
4-Zi.-Whg.	1.OG	106,19 m ² Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1.OG	123,10 m ² Wfl.	€ 1.029.900,-



Jetzt mehr erfahren:

INFO-CENTER:

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

Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

Michael Scharrer
0171 / 642 44 68

Stefan Neumeister
0160 / 157 72 49

Erdal Kacan
0173 / 360 46 96



www.baywobau.de
Tel 089/286 500



NOCH MEHR FINDEN SIE HIER



riedel-immobilien.de

Werte leben.

riedel-immobilien.de

SMARTE LÖSUNGEN FÜR DRAUSSEN

INTELLIGENTE TECHNIK macht das Freiluftvergnügen perfekt

Auch wenn die Gründe für das verfrühte Frühlingserwachen an der Klimaerwärmung liegen, daher die Freude darüber getrübt ist: Für viele hat die Freiluftsaison bereits begonnen. Frisches Grün treibt aus, die Frühlingsboten blühen farbenfroh und die Singvögel buhlen im Singwettbewerb um die beste Partie für den Gattungserhalt. Warum nicht unsere Außenbereiche für den Sommer rüsten? Und damit die warme Jahreszeit im Garten, auf dem Balkon oder auf der Terrasse so richtig viel Spaß macht, stehen einige Helfer bereit, die das Smarhome nach draußen tragen.

Tägsüber kann es in windgeschützten Bereichen bei Sonnenschein jetzt schon sehr warm werden. Eine Markise ist eine smarte Lösung da-



DIE KUGELLEUCHE FLARE VON EVE KANN ALS LAMPION GEHÄNGT ODER AUF DEN TISCH GESTELLT UND PER APP GESTEUERT WERDEN. DAMIT ERLAUBT SIE EINEN SPIELERISCHEN UMGANG MIT DER BELEUCHTUNG.

FOTO: EVE



BEI DER GARTENBLOGGERIN (WWW.ICHSEHGRUEN.DE) UND PREISGEKRÖNTEN GARTENBUCHAUTORIN SONJA DI LEO IST EINE SMARTE GARTENBELEUCHTUNG IM EINSATZ. NICHT ALLZU HELLES, FARBIGES LED-LICHT SORGT FÜR STIMMUNG UND IST INSEKTENFREUNDLICH.

FOTO: SONJA DI LEO / WWW.ICHSEHGRUEN.DE

gegen, vor allem, wenn sie elektrisch ist. Vorhandene manuell bedienbare Markisen lassen sich meist mit einem elektrischen Motor nachrüsten. Die zur Bedienung vorgesehenen Funk-Rolllädenaktoren mit dazugehöriger App-Steuerung müssen dann in einer Strom-Verteilerdose eingebaut werden. Wurde dafür ein Markenschalter beim Bau vorgesehen, kann er von einem Funkaktor abgelöst werden. Die Markise kann nicht nur per App, sondern auch automatisch gesteuert werden und wird bei Sturm und Regen sowie bei geringer Sonneneinstrahlung eingefahren. Damit dies zuverlässig funktioniert, ist eine Wetterstation nötig. Sie lässt sich mit der Markisen-App verbinden.

Die Ausstattung für die Outdoor-Abende beginnt beim Licht, denn im Dunkeln ist gut munkeln, aber auch leicht stolpern. Trotzdem sollte es nicht allzu hell werden, um die nächtliche Fauna nicht zu irritieren. Gedimmtes, warmes, indirektes Licht ist auch viel stimmungsvoller. Gold-rötliche Farbtemperatur bis 2200 Kelvin

ist ideal. Dimmaktoren, die unsichtbar und geschützt in einer Unterputzdose angebracht werden, helfen, die Helligkeit zu regulieren. Die Steuerung erfolgt per App. Wer es gerne bunter mag, bringt entweder farbige Leuchtmittel oder Tuneable-White-LED-Strips beziehungsweise -Leuchtkörper an, mit denen er/sie per LED-Controller Farbszenarien kreieren kann. Für die



DIE GRUNDAUSSTATTUNG FÜR APP-STEUERBARE BEWÄSSERUNGSSYSTEME IST ÜBERSCHAUBAR. MANCHE VENTILE ARBEITEN OHNE STROMANSCHLUSS MIT SOLARENERGIE. DIE VERBINDUNG ZUM CONTROLLER UND ZUM SMARTPHONE ERFOLGT PER FUNK.

FOTO: CLOUDRAIN



SMARTE BEWÄSSERUNGSSYSTEME LASSEN SICH NACH BEDARF IN ABHÄNGIGKEIT VON WETTERDATEN PROGRAMMIEREN. MAN KANN SIE AUCH AN REGENWASSERPUMPEN ANSCHLIESSEN.

FOTOS: GARDENA



FÜR DIE KÜHLEN ABENDE EMPFEHLEN SICH HEIZSTRAHLER ODER NOCH BESSER INFRAROT-STRAHLER, DIE SICH NICHT ERHITZEN. WÄRME ENTSTEHT NUR AN DEN OBERFLÄCHEN, AUF DIE DAS INFRAROTLICHT FÄLLT.

FOTO: HEATSTRIP

Bereiche, die nicht dauernd ausgeleuchtet sein müssen, empfehlen sich Bewegungsmelder.

Die Abende und Nächte können selbst im Sommer manchmal recht kühl sein. Energetisch gesehen ist es am günstigsten, man zieht sich warm an oder kuschelt sich in eine Decke. Aber modernste hochwertige elektrische Heiz- und Infrarotstrahler sind mittlerweile sehr sparsam

im Verbrauch, verfügen über Thermostaten, stufenlose Wärmeregulierung, Fernbedienung und sogar Regen-, Strahlwasser- sowie Insekten-schutz. Zur Anbringung stehen viele Varianten zur Verfügung, angefangen von Wandstrahlern über freistehende bis hin zu Modellen, die unter dem Gartenschirm montiert werden können. Letztere sind eine besonders effiziente Variante, da weniger der abgegebenen Wärme entweicht.

Bei der herrschenden Trockenheit, spielen Bewässerungssysteme zunehmend eine wichtige Rolle. Die gibt es sowohl für den Garten wie für Pflanzenkästen und Blumentöpfe auf Balkonen und Terrassen. Wenn bestimmte Gartenbereiche unterschiedlich bewässert werden sollen, muss ein Wasserverteiler an den Hahn oder an die Pumpe der Regenwasserzisterne angebracht werden. So können mehrere Ventile (per Funk oder Kabel mit der Steuereinheit verbunden) parallel betrieben und individuell gesteuert werden. Die Steuerung geht auch im Automatik-Modus, sofern Sensoren vorhanden sind, die lokal Feuchtigkeit und Temperatur messen. Wetterinformationen können auch aus der Cloud herangezogen werden, um nur bei Bedarf zu wässern. Da die beste Zeit dafür der frühe Morgen ist, kann dank Technik trotzdem ausgeschlafen werden.

Eine entspannende Atmosphäre und erfrischende Kühlung bieten plätschernde Brunnen, die es in unzähligen optisch ansprechenden Varianten für jeden Geschmack gibt. Und wo es keinen Stromanschluss gibt, können solarbetriebene Modelle mit Akku zum Einsatz kommen. Und wenn sie intelligent sind, lässt sich die Wassermenge per App steuern.

REINHARD PALMER



NEU
in Augsburg

z. B. Galeriehaus
UG/EG/1. OG
ca. 190 m² Wohn-/Nutzfläche

Wohnen über 3 Ebenen

Parken in der TG vor dem UG

Beeindruckende Raumhöhen

Vorgarten und Atriumterrasse



Zusätzliche Steuervorteile durch
DENKMALSCHUTZ-AFA



STADTJÄGERSTRASSE
AUGSBURG
www.lofts-augsburg.de



klauswohnbau



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

BIS ZU 10 % AfA*. FÜR MAXIMALE STEUERVORTEILE.

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

TOP-KAPITALANLAGE IN MÜNCHEN



Abbildung aus Sicht des Illustrators

KfW-40 QNG – förderfähig! Bis zu 150.000 €
KfW-Darlehen ab ca. 1,27 % effektiv p.a. (Stand 04/2026)

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

1 Zimmer, ca. 27 m² Wohnfläche
Inklusive Küche
Kaufpreis 289.900,- €
Mieteinnahmen: 995 € / Monat
Rendite 4,1 % p.a.* (vor Steuern)

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Arbeit



**IHR KAPITALANLAGE-SPEZIALIST
BERÄT SIE GERNE PERSÖNLICH.**
Hier direkt Beratungstermin vereinbaren!

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

walser

IMMOBILIE ALS LEBENSWERT

KAPITALANLAGEN



SCHWABING

Sofort bezugsfertig!
Vermietete Apartments ab 209.900,- €



OBERSCHLEISSHEIM

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



BAYREUTH

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

WOHNUNGEN



ISARVORSTADT

Direkt an der Isar!
jetzt Musterwohnungen besichtigen!



MOOSACH

Bezug 2026!
Letzte Einheiten verfügbar!



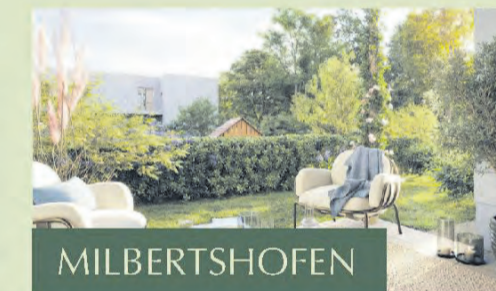
ECHING

Bezug 2026!
Top Lage zwischen München und Flughafen



RAMERSDORF

Im Bau | Direkt am Ostpark
KfW 40 Förderdarlehen möglich!



MILBERTSHOFEN

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



GAUTING

Sofort bezugsfertig!
4-Zimmer Wohnung am Schlosspark



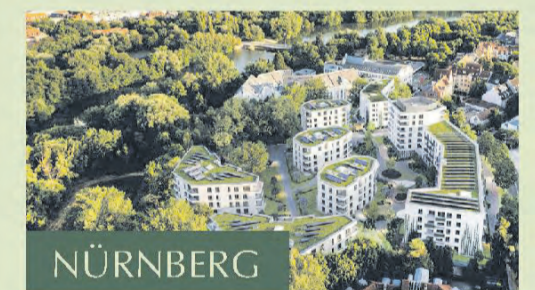
OBERHACHING

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



FÜRSTENFELDBRUCK

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



NÜRNBERG

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

HÄUSER



FASANERIE / LERCHENAU

Sofort bezugsfertig!
Reihenmittelhaus ab € 1.050.000,-



MOOSACH

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



MERING-ST. AFRA

Bezug Sommer 2026!
Reiheneckhäuser ab € 789.900,-

Abbildungen aus Sicht des Illustrators

UND VIELE WEITERE!

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

SCHIMMEL IN DER WOHNUNG

Was wirklich hilft – und welche **FEHLER MAN VERMEIDEN** sollte

Schimmel in der Wohnung ist für Mieter wie Vermieter ein Alptraum. Doch rund um das Thema kursieren zahlreiche Vorurteile und Halbwahrheiten. Fakt ist: Schimmelsporen sind überall in unserer Umwelt vorhanden, sie gehören ganz natürlich dazu. Entscheidend ist daher nicht ihre Existenz, sondern ob sie geeignete Bedingungen zum Wachsen finden. Das lässt sich in vielen Fällen vermeiden. Schimmel braucht vor allem eines: Feuchtigkeit. Erst wenn ausreichend Feuchtigkeit vorhanden ist, können sich die Sporen vermehren und sichtbar werden. In der Praxis ist Schimmelbefall meist das Ergebnis eines Zusammenspiels aus Nutzerverhalten und baulichen Gegebenheiten. Eine wesentliche Rolle spielt das Wohnverhalten. Die Bedeutung des Stoßlüftens, idealerweise dreimal täglich, ist hinlänglich bekannt. Ebenso wichtig ist ausreichendes Heizen, damit sich keine kalten Oberflächen bilden, an denen Feuchtigkeit kondensieren kann. Besondere Aufmerksamkeit gilt den Türen innerhalb der Wohnung: Sie sollten geschlossen werden, damit warme, feuchte Luft nicht ungehindert in kältere Räume wie Schlafzimmer gelangen kann, da sie dort schnell kondensiert. Auch unbeheizte Räume sollten möglichst von beheizten Bereichen getrennt bleiben. Ein häufig gemachter Fehler ist das Trocknen von Wäsche in der Wohnung, weil dabei viel Feuchtigkeit entsteht. Wichtig zu wissen: Kondenswasser an Fenstern ist bei kalten Außentemperaturen bei Doppelverglasung oft kaum zu vermeiden und nicht automatisch ein Anzeichen für ein Problem.

Materialien spielen eine Rolle

Schimmel benötigt neben Feuchtigkeit auch organisches Material als Nährboden, zum Beispiel Staub, Holz, Tapeten oder Kleister. Sinnvoll kann es daher sein, auf die Wandtapedierung zu verzichten. Insbesondere der Kleister ist ein idealer Nährstoff! Im Gegensatz dazu fühlt sich Schimmel im alkalischen Milieu überhaupt nicht wohl. Materialien mit hohem pH-Wert, etwa Kalkputz oder Silikatfarben entziehen dem Schimmel die Lebensgrundlage. Immer wieder werden Kalziumsilikatplatten als Lösung für die Schimmelsanierung an kalten Innenwänden empfohlen. Hier ist Vorsicht geboten: Diese Art von Innendämmung steht und fällt mit ihrer fachgerechten Ausführung. Andernfalls kann sich Schimmel unbemerkt hinter den Platten oder an den Rändern bilden.

Technische Lösungen

Neben dem richtigen Verhalten gibt es auch technische Möglichkeiten zur Vorbeugung. Bei Neubauten ist die zentrale Lüftungsanlage eine effiziente Lösung. Bestandswohnungen lassen



sich mit dezentralen Lüftungsanlagen, die kontinuierlich für Luftaustausch sorgen, relativ einfach nachrüsten, auch wenn für den Einbau des Geräts eine kleinere Kernbohrung in der Außenwand notwendig ist. Beim Austausch von Fenstern kann eine integrierte Zwangsbelüftung im Falz helfen, insbesondere bei unzuverlässigem Lüftungsverhalten der Bewohner, auch wenn diese Maßnahme energetisch nicht optimal ist. Elektrische Luftentfeuchter können in problematischen Räumen ebenfalls sinnvoll sein.

Geringer Befall lässt sich in vielen Fällen selbst beseitigen. Auf glatten Oberflächen wie Fliesen genügt meist ein Haushaltsreiniger. Auf porösen Materialien wie Putz oder Wänden können ebenfalls handelsübliche oder alkoholische Reiniger eingesetzt werden. Nicht empfehlenswert sind saure Reiniger wie Essig: Schimmel bevorzugt ein saures Milieu und kann dadurch sogar gefördert werden. Bei größerem Befall oder unklarer Ursache sollte jedoch unbedingt ein Fachbetrieb hinzugezogen werden.

SUSANNE HAUCK

IN FEUCHTEN RÄUMEN MACHT SICH LEICHT SCHIMMELBEFALL BEMERKBAR. FOTO: ADOBE STOCK

DIE FEUCHTIGKEIT MUSS AUS DER WOHNUNG! REGELMÄSSIGES LÜFTEN IST DABEI NICHT DIE EINZIGE MASSNAHME. FOTO ADOBE STOCK



L-ISAR.MONVEST.DE



L'ISAR

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

monvest

EXKLUSIVE UNTERLAGEN AUF ANFRAGE
T 089 244 18 88 01 | L-ISAR@MONVEST.DE

ZEPPELINSTRASSE 49-51
MÜNCHEN AU-HAIDHAUSEN

16 PRIVATE RESIDENZEN IN ERSTER ISARREIHE
DEUTSCHES MUSEUM VIS-À-VIS



WER SCHNARCHT, SCHLÄFT

DIESE TATSACHE wurde einer Gerichtsverhandlung zum Verhängnis

Bisweilen gibt es in Gerichtsverhandlungen Kurioses zu erleben. Dass daran auch Richter beteiligt sein können, zeigt ein Fall aus Sachsen-Anhalt. Dort war der Website rsw.beck.de zufolge ein ehrenamtlicher Richter am Finanzgericht (FG) zwar körperlich während des gesamten Verfahrens anwesend, seine Aufnahmefähigkeit war zeitweise jedoch eher begrenzt.

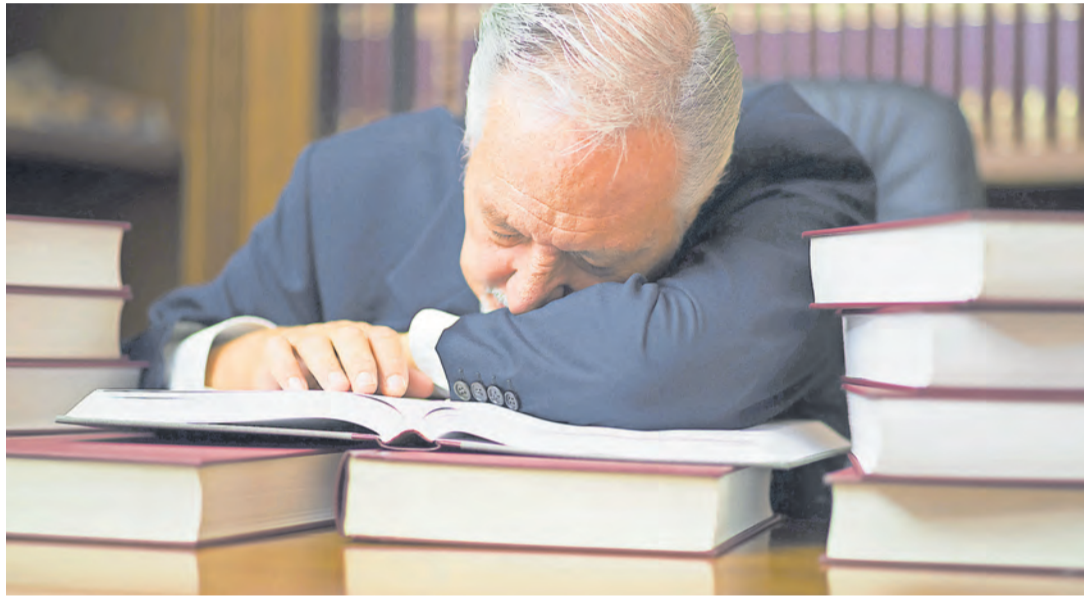
Während der Verhandlung schnarchte er laut vor sich hin und hörte erst damit auf, als ihn ein Kollege anstupste. Das Gericht sah dennoch keinen Anlass, die Verhandlung abzubrechen, der Bundesfinanzhof (BFH) hat die betreffende Entscheidung nun kassiert. Mit einem schlafenden Richter sei das Gericht nicht ordnungsgemäß besetzt, stellte er fest. Denn: Ein erkennendes Gericht sei erst dann vorschriftsmäßig besetzt, wenn jeder an der Verhandlung und Entscheidung beteiligte Richter die wesentlichen Vorgänge der Verhandlung wahrnehmen beziehungsweise aufnehmen könne. Schlafe ein Richter oder eine Richterin „für eine nicht nur unerheb-

liche Zeit“ ein, gelte er oder sie als abwesend, „wenn er den wesentlichen Vorgängen dann nicht mehr folgen könne.“ Weiter heißt es: Dafür brauche es jedoch auch sichere Anzeigen für ein Schlafen, wie etwa tiefes, gleichmäßiges Atmen, Schnarchen oder eine gewisse

Desorientierung. Die von den Anwesenden gehörten und bestätigten Schnarchgeräusche waren dem zuständigen BFH-Senat dafür Beweis genug. Typischerweise gehe dem Schnarchen nämlich eine „nicht nur kurze Zeit der Unaufmerksamkeit und des

Schlafens voraus“, wie die Richter erklärten. Damit sei davon auszugehen, dass der ehrenamtliche Kollege dem Verfahren zumindest in Teilen nicht gefolgt sei. (BFH, Beschluss vom 12.02.2026 – V B 64/24)

DOROTHEA FRIEDRICH



EIN NICKERCHEN – WIE AUF UNSEREM BEISPIELFOTO – KANN JA SEHR ERHOLSAM SEIN, DOCH ALS EHRENAMTLICHER RICHTER WÄHREND DER VERHANDLUNG ZU SCHNARCHEN, MACHT EIN URTEIL UNGÜLTIG. FOTO: ADOBE STOCK

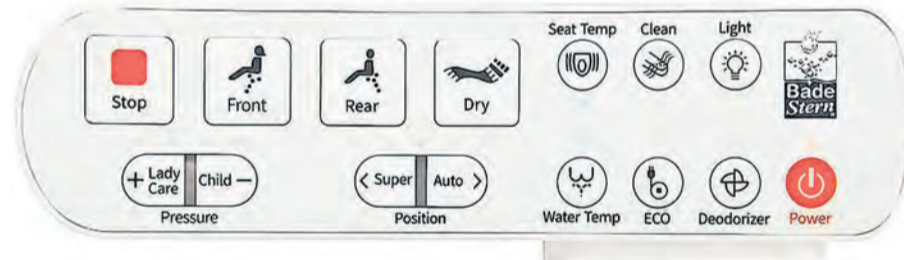
STILLE REVOLUTION

SMARTE TOILETTEN könnten bald auch MEDIZINISCHEN MEHRWERT bieten

Stellen Sie sich vor, es ist Pandemie und das Klopapier bleibt im Supermarkt liegen. Eine Utopie? Nicht, wenn es nach den Herstellern smarter Klobrillen ginge. Intelligente Toiletten sind längst auf dem Markt, auch wenn diese Revolution des stillen Örtchens genauso still vonstattenging. Zu den führenden Herstellern gehört Bade-

Stern mit seinem Toilettensitz ZX-5027-919. Gesteuert wird er über ein Bediengerät oder per App auf dem Smartphone.

Was er zu bieten hat, ist beachtlich. Erkennt die Brille eine Sitzungsbelegung, werden die Funktionen aktiviert und die seitlich positionierte Bedienarmatur in Bereitschaft versetzt. Sitzheizung mit vier Temperaturstufen (Raumtemperatur sowie 33, 36 und 39



Grad Celsius) sorgt fürs Wohlbefinden, zudem in den Premiummodellen die Deodorierung gegen schlechte Gerüche sowie ein Nachtlit nebst einem Eco-Modus für einen strom- und wassersparenden Gebrauch. Toilettenpapier ist nicht unbedingt notwendig, da eine temperierbare Dusche integriert ist. Der Wasserdruck und die Ausrichtung des Wasserstrahls sind steuerbar. Die Trocknerfunktion mit beheizter Luft beendet das Procedere. Alles vorausgesetzt, dass Wasser- und Stromanschluss sowie WLAN zur Verfügung stehen.

DER ZX-5027-919 VON BADESTERN, DER SMARTE TOILETTENSITZ, IST GERADEZU EIN LUXUSMODELL MIT INTEGRIERTER HEIZUNG, DIE PER APP AUF DEM SMARTPHONE AUS DER FERNE EINGESCHALTET WERDEN KANN. AUCH DAS BEDIENGERÄT IST ÜBERSICHTLICH UND GIBT AUF SCHLUSS ÜBER SEINE FUNKTIONEN. MIT EINER DUSCHE UND EINEM TROCKNER AUSGERÜSTET, MACHT ER TOILETTENPAPIER ÜBERFLÜSSIG. SELBST UNANGENEHME GERÜCHE KÖNNEN NEUTRALISIERT WERDEN. FOTOS: BADESTERN

Damit sind die Möglichkeiten aber wohl noch lange nicht ausgeschöpft. 2020 stellten Forscher der Stanford University School of Medicine in der Fachzeitschrift „Nature Biomedical Engineering“ eine Klobrille vor, in der medizinische Stuhl- und Urintests integriert sind. So könnte ein Toilettengang gewisse Parameter zum Gesundheitszustand des Benutzers liefern und gegebenenfalls Diagnosen wie etwa Reizdarmsyndrom oder Harnwegsinfekt stellen. Noch ist die Erfindung nicht ausgereift, aber ihre Realisierung im Bereich des Möglichen. **REINHARD PALMER**





linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART

Profitieren Sie noch bis Ende April
von unserem **Frühlings-Special***

1,5 – 4 Zimmer Wohnung mit ca. 34 – 111 m² Wohnfläche

Ruhige Lage am Naturschutzgebiet
mit Balkon, Terrasse oder Dachterrasse

Wohnbeispiel:

EG mit Gartenanteil, 3,5-Zimmer ca. 71,60 m² Wfl.

~~709.000,-~~ € 691.500,- €*

*Die ersten fünf Reservierungen in diesem Neubauprojekt erhalten bei Reservierung bis 30.04.2026 einen Rabatt von 5.000 € pro Zimmer der jeweiligen Wohnung.



IHR NEUES ZUHAUSE

Bezugsfertig vsl. ab Q1 2027

Provisionsfrei direkt vom Bauträger

JETZT ANFRAGEN



089 710 409 116

lindenpark@conceptbau.de



**CONCEPT
BAU**
SEIT 1982

BAUKUNST ZUM VERSTEHEN

UMFASSENDE ÜBERBLICK im Gewand eines Coffee Table Books

Einen Zeitraum von über 6000 Jahren Architekturgeschichte in Buchform darzustellen, ist ein großes Unterfangen. Diese Menge an Information passt in kein kleines Büchlein und wäre für eine einzelne Autorin oder einen einzelnen Autor eine ziemliche Mammut-Aufgabe. Darum ist „Architektur – die visuelle Geschichte“ auch ein veritables, über 400 Seiten starkes Coffee Table Book geworden, an dem ein ziemlich großes schreibendes und beratendes Team gearbeitet hat. Darunter der renommierte Autor Dr. Barnabas Calder, der im Vereinigten Königreich eine Gesellschaft für Architekturgeschichte leitet, die britische Archäologin Dr. Diane Davies, oder auch Professor Steven Snape, der an der historischen Fakultät der University of Liverpool lehrt. Diese Ansammlung von Expertinnen und Experten hat aber keine schwer verständlichen Inhalte zur Folge. Im Gegenteil: Dem Autorenteam gelingt eine unterhaltsame und gleichzeitig faktisch verlässliche Reise durch die Zeit. Bereits bei den ersten von Menschenhand geschaffenen Schutzbauten beginnend,

das Mittelalter und die Zeit des Umbruchs in der Architektur besuchend und von der Industrialisierung bis zum Nachhaltigkeitsgedanken auch die Strömungen der Moderne und der Gegenwart beleuchtend. Möglich wird dies durch das ausgefeilte visuelle Konzept, das sich durch das ganze Buch zieht: Egal ob ägyptische Pyramide oder riesiger Wolkenkratzer: Detaillierte 3D-Grafiken führen ins Innere und zu den Besonderheiten der Bauwerke, über 1000 zum Teil großformatige Fotos eröffnen neue Perspektiven und die ergänzenden Texte liefern technische Hintergründe und kulturgeschichtliche Einordnungen. Perfekt für alle mit einem Faible für Architektur – und das dürfen gerne auch Kinder sein, die Verständlichkeit des Buches gibt das auf jeden Fall her.

KAI-UWE DIGEL

VON AUSSEN SCHICK
UND INHALTLICH ÜBERZEUGEND: DIESES BUCH IST
NACHSCHLAGEWERK UND
DESIGNOBJEKT ZUGLEICH.
COVER: DK VERLAG



SIND URBANE GESCHÄFTSVIERTEL NOCH ATTRAKTIV?

Talent, Technologie und Nachhaltigkeit treiben die **NEUPOSITIONIERUNG** GLOBALER GESCHÄFTSVIERTEL voran



Geschäftsviertel besitzen seit jeher eine besondere Magnetwirkung. Sie bündeln Kapital, Wissen und urbane Dynamik auf engstem Raum und prägen damit das wirtschaftliche Selbstverständnis ganzer Metropolen. Nach den Verwerfungen der Pandemie zeigt sich nun eine klare Trendwende. Laut „Global Business Districts Attractiveness Report 2025“ von EY, Urban Land Institute und GBD Innovation Club gewinnen die führenden Standorte weltweit erneut an Strahlkraft.

Die Analyse umfasst 30 bedeutende Geschäftsviertel in 19 Ländern Europas, Nordamerikas und Asiens. Fünf Jahre nach dem tiefgreifenden Wandel von Arbeitsmodellen

DAS AUSHÄNGESCHILD FÜR EIN GESCHÄFTSVIERTEL IST IN DER REGEL EINE ANSAMMLUNG AN WOLKENKRATZERN WIE HIER IM NEW YORKER STADTTTEIL MANHATTAN.
FOTO: KYLE FRITZ / UNSPLASH

behaupten etablierte Zentren wie Midtown Manhattan, die City of London oder Paris La Défense ihre Rolle als Schaltstellen globaler Investitionen. Zusammen generieren diese Toplagen jährlich rund 4,5 Billionen US-Dollar Bruttoinlandsprodukt, bieten mehr als sieben Millionen Arbeitsplätze und vereinen zahlreiche Konzernzentralen. Frankfurt positioniert sich unter den Top Ten und überzeugt insbesondere bei ökologischer Transformation. Parallel entstehen neue Knotenpunkte wirtschaftlicher Aktivität, etwa im Nahen Osten oder in Indien, getragen von günstigen Rahmenbedingungen und wachsender Internationalisierung.

Vier Megatrends prägen diese Entwicklung: die konsequente Ausrichtung auf Talente, steigende Qualitätsanforderungen an

DIE FRANKFURTER SKYLINE STEHT STELLVERTRETEND FÜR DIE EUROPÄISCHEN BUSINESS DISTRICTS UND NIMMT IN DER ATTRAKTIVITÄT IM WELTWEITEN RANKING EINEN TOP-TEN-PLATZ EIN.
FOTO: JOSHUA KETTLE / UNSPLASH

Immobilien, der strategische Einsatz von Technologie sowie nachhaltige Stadtentwicklung. Entscheidend bleibt die Fähigkeit, urbane Vielfalt mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit zu verbinden.

Die Experten skizzieren damit eine klare Perspektive, wonach sich Geschäftsviertel zu integrierten urbanen Lebensräumen entwickeln, in denen Arbeiten, Wohnen und soziale Interaktion verschmelzen, und diese Transformation die Attraktivität der Standorte im kommenden Jahrzehnt neu definiert.

KELLY KELCH





*„Manche Entscheidungen brauchen Zeit.
Andere einfach den richtigen Partner.“*

Felix Flemmer

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

LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK

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

ERDING



KAPITALANLAGE MIT EINZIGARTIGEM STEUERVORTEIL

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

GERMERING



INVESTMENT IM HERZEN VON GERMERING

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

MÜNCHEN-HARLACHING



URBAN UND DOCH IM GRÜNEN

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

MÜNCHEN-OBERMENZING



ZUM WOHLFÜHLEN GEPLANT

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

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



FASSADEN GEHÖREN NICHT DEM ZUFALL

Immer mehr Bauträger und Kommunen SETZEN AUF STREETART als Mittel gegen illegale Graffitis

Frische Fassaden wirken wie ein Magnet. Kaum von Sprayern entdeckt, landen Tags, Kürzel oder Sprüche auf den freien Flächen. Was folgt, ist ein Kreislauf aus Überstreichen, neu beschmieren, wieder überstreichen. Einige Kommunen, Bauträger und Eigentümer drehen das Prinzip inzwischen um: Sie geben die Fläche für Streetartkünstler frei. Professionelle Streetart ersetzt das illegale Graffiti und verhindert es sogar, da die Szene hochwertigen Wandbemalungen respektiert – so die Überlegung.

Der Streetart-Künstler Melander „Lando“ Holzappel kennt beide Seiten. Als Teenager hat er 1974 in Fürstenfeldbruck geborene Künstler illegal Wände und S-Bahnen besprüht. Heute sprüht er immer noch, aber im Auftrag von Unternehmen, Kommunen oder Wohnungsgesellschaften, oft dort, wo zuvor regelmäßig Schmierereien entfernt werden mussten. Seit den späten Achtzigern ist Lando Teil der Münchner Graffitzene. Mit den Jahren entwickelte er sich vom illegalen Sprayer zum Unternehmer, gründete seine Agentur Funky Fresh. Aus den Nacht- und Nebel-Aktionen wurden Auftragsarbeiten. Heute arbeitet Lando als freischaffender Künstler, organisiert Events und kuratiert Projekte. „Keiner kann von Graffiti leben, aber von Streetart schon“, erklärt er in seinem Atelier in Puchheim (Landkreis Fürsten-



DIESES GRAFFITI BEFINDET SICH AN EINER 17 METER LANGEN UND 3,5 BIS 5 METER GROSSEN HAUSWAND AM HAIDHAUSER ZUGANG DER FUSS- UND RADLWEG-VERBINDUNG ZUM WERKSIVIERTEL/ FRIEDENSTRASSE. F.: LANDO

feldbruck). „Der Streetartkünstler als moderner Lüftlmaler“, schwärmt er. Sein Traum ist, dass Streetart einmal als IHK-Beruf anerkannt wird. Ihm selbst hat seine kaufmännische Ausbildung geholfen; als kreativer Chaos würde mancher Streetart-Kollege scheitern, weiß er. In seinem Atelier hängt ein übersichtlicher Zeitplan für seine Projekte und Aufträge. Seine bunten Wandgemälde, „murals“ genannt, sind überall im öffentlichen Raum zu finden. Sie prangen in



LANDO (RE.) UND BERT VOR DEM WANDGEMÄLDE FÜR DIE FREIWILLIGE FEUERWEHR GILCHING. FOTO: P. STEIPE



LANDO VOR DER MAUER MIT DEM SCHRIFTZUG „ICH HAB GETAN, WAS ICH NICHT LASSEN KONNTE“. FOTO: LUDWIG NOACK

Bahnhofsunterführungen, auf den Tanks der Giesinger Brauerei, auf Schulfassaden, einer Wand des FC Bayern, an Fassaden bei Siemens, Einkaufszentren, einem Supermarkt in Traunstein und auf den Verteilerkästen und Trafostationen der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Streetart schafft Identität

Er hat er den Auftrag, die 120 oft beschmierten Minibauwerke zu gestalten. Lando hat sich für vier Farben und ein reduziertes Design entschieden. Das sei einfacher auszubessern, wenn Graffiti sprayer gewütet haben. „Das muss dann innerhalb von höchstens 48 Stunden übermalt

lungen bietet es sich an, Fassaden, Tiefgaragenzufahrten und Durchgänge mit Streetart zu verschönern. Dabei müssen allerdings etliche bürokratische Hürden bei der Genehmigung genommen werden, und wenn der öffentliche Raum im Ensembleschutz liegt, „dann geht nichts mit Streetart“, bedauert Lando.

Im vergangenen Jahr hat er mit seinen Kollegen Loomit und Bert für die Münchner Immobiliengesellschaft GVG eine Wand im Münchner Osten gestaltet. „Wir wollten systemrelevante Berufe hervorheben.“ Das Bild zeigt die S-Bahn, eine Krankenschwester, eine Schaffnerin, Polizei und Feuerwehr eingebettet in eine Alpenlandschaft.

Kunst am Bau

Viele Werke erzählen Geschichten oder setzen gesellschaftliche Statements wie das Spray-Event „Stop Bombing Civilians“, eine Kooperation mit Handicap International, bei der er mit Kollegen ein 15 Meter langes Wandbild schuf, um auf die Opfer von Explosivstoffen hinzuweisen. Als „Dekomalerei“ bezeichnet Lando Projekte wie eine Dschungel- und Palmenlandschaft, die er für einen Auftraggeber angefertigt hat. Landos Arbeiten sind mal farbintensive Schriftzüge, mal fotorealistische Porträts. Ein



AUCH FÜR DIE „LÖWEN“ HAT LANDO WÄNDE GESTALTET.

FOTO: CAMPOSVIOLA



EINE PROFESSIONELLE ATEMSCHUTZMASKE GEHÖRT ZUR ARBEITSKLEIDUNG VON MELANDER „LANDO“ HOLZAPFEL. FOTO: LANDO

großformatiges Bild der Sängerin Adele, das er 2024 in München mit seinen Kollegen realisierte, wurde zum viralen Selfie-Hintergrund.

Um illegale Graffitis zu verhindern, fordert Lando, dass Flächen für Streetart und Graffiti freigegeben werden. Das könnten auch Wände eines Gebäudes sein, die bereits zum Abriss freigegeben ist und als Zwischennutzung von Künstlern bemalt werden darf.

Parallel engagiert er sich für den Nachwuchs. Workshops, Kulturwochen, Wettbewerbe – immer wieder bringt er Jugendliche dazu, legal zu sprayen. 2018 gehörte Lando zu den Gründern des Vereins zur Förderung urbaner Kunst. Ziel ist es, die Akzeptanz von Street Art zu erhöhen. München nimmt dabei eine Vorreiterrolle ein. „Verständnis für Kunst ist da“, sagt Lando. Übrigens sei München die erste Stadt Europas gewesen, die Graffiti im öffentlichen Raum als Kunst anerkannt hat. „München hat immer schon auf Qualität geschaut.“

werden, sonst schafft es Nachahmer“, weiß er. Für Eigentümer und Bauträger hat Streetart einen positiven Effekt. Die Immobilie gewinnt an Ausstrahlung und gleichzeitig sinken die Instandhaltungskosten. Statt regelmäßig zu überstreichen, investiert man einmal in ein hochwertiges Wandbild, das dann wie ein präventiver Schutzschild vor illegalen Graffitis wirkt. Außerdem schafft Streetart Identität. Gerade bei Neubauten oder Quartiersentwick-

Street Art ist Teil der urbanen Kultur und längst Mainstream. „Die Leute, die früher übergesprayte Züge geschimpft haben, kaufen heute in den Galerien unsere Werke“, freut sich Lando. Es gibt sogar Streetart-Führungen in den Städten, bei denen die Teilnehmer an die Wirkungsstätten der Künstler geführt werden. „Darunter sind viele ältere Leute, die total begeistert sind.“



BEZUGSFERTIG:
Direkt einziehen
oder vermieten.

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

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

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



Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opus.g



Investieren im Münchner Norden

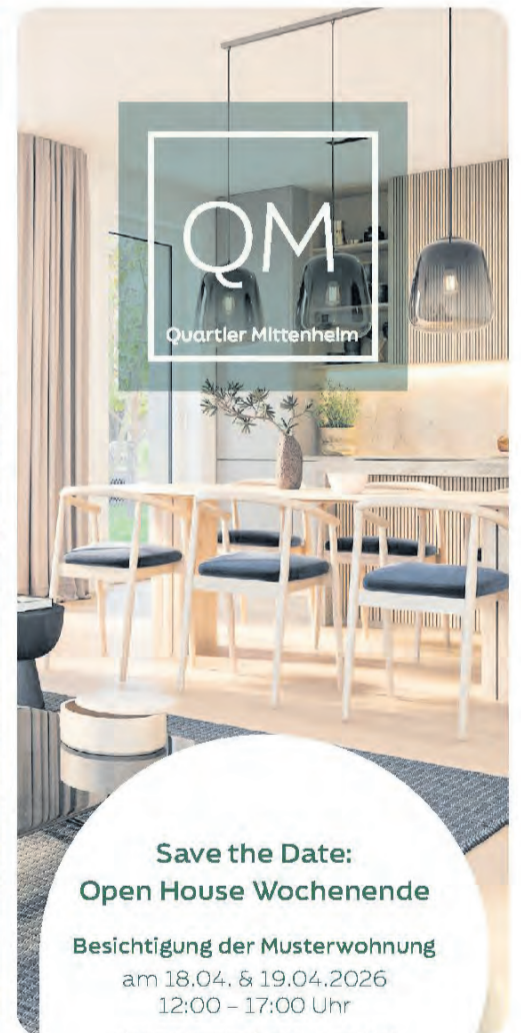
Jetzt die besten Wohnungen im Quartier Mittenheim sichern!

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



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

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



Save the Date:
Open House Wochenende

Besichtigung der Musterwohnung

am 18.04. & 19.04.2026
12:00 – 17:00 Uhr

ohne Anmeldung – vor Ort
in der Birkhahnstraße
in Oberschleißheim

Wenn Märkte schwanken, gewinnen echte Werte an Bedeutung.

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

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

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



LEGAT
LIVING

**DIE SCHÖNSTEN DÄCHER MÜNCHENS –
EXKLUSIVE PENTHOUSES**



Herzogpark

THOMAS-MANN-ALLEE

6 Zimmer, ca. 348 m² Wfl., ca. 542 m² Nfl., Preis auf Anfrage
Baubeginn erfolgt

STATEMENTS IN STEIN



Haidhausen

JOHANNISPLATZ

5 Zimmer, ca. 173 m² Wfl., ca. 183 m² Nfl., 5.995.000 €
Rohbaufertigstellung



5% Sonder-AfA

Maxvorstadt

MAX HÖFE

3 Zimmer, ca. 159 m² Wfl., ca. 178 m² Nfl., 6.295.000 €
Rohbaufertigstellung

EXPOSÉ UND VERFÜGBARE EINHEITEN AUF ANFRAGE

Ihr Ansprechpartner

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



Maxvorstadt

BARER HÖFE

4 Zimmer, ca. 171 m² Wfl., ca. 199 m² Nfl., 3.675.000 €
Fertiggestellt und sofort bezugsfertig



Schwabing

ENGLISCHER GARTEN

4 Zimmer, ca. 145 m² Wfl., ca. 203 m² Nfl., 3.195.000 €
Fertiggestellt und sofort bezugsfertig

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt



MENSCHEN MIT MIGRATIONSGESCHICHTE, AUSLÄNDISCHEN NAMEN ODER AUSSEHEN SIND OFT DISKRIMINIERUNGEN AUSGESETZT. DER BUNDESGERICHTSHOF HAT JETZT DEN BENACHTEILIGUNGEN BEI DER WOHNUNGSSUCHE EINEN RIEGEL VORGESCHOBEN.

FOTO: ADOBE STOCK

Der durchaus nicht seltenen Diskriminierung bei der Wohnungsvermittlung hat der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich einen Riegel vorgeschoben und damit die Rechte von Menschen mit Migrationsgeschichte – oder mit einem ausländisch klingenden Namen – erheblich gestärkt. Darüber berichteten beispielsweise haufe.de, dejure.org, beck-aktuell.de, rsw.beck.de sowie die Antidiskriminierungsstelle des Bundes (antidiskriminierungsstelle.de).

Und darum ging es im konkreten Fall: Humaira Waseem suchte im November 2022 im Internet eine Wohnung für sich und ihre Familie. Auf ihre Anfrage für einen Besichtigungstermin erhielt sie vom Makler umgehend eine Absage. Auch weitere von Humaira Waseem selbst oder von ihr veranlasste Besichtigungsanfragen mit ausländisch klingenden Namen blieben erfolglos. Doch die Dreißigjährige gab nicht auf. Sie versuchte es unter den Namen Schneider, Schmidt und Spieß, wobei alle weiteren Angaben zur familiären Situation, Einkommen und Beruf unverändert blieben – und erhielt umgehend mehrere Besichtigungstermine seitens des Maklers.

Darin sah sie seitens des Maklers einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), da sie der Ansicht war, sie habe alleine aufgrund ihrer ethnischen Herkunft keinen Besichtigungstermin erhalten. Daher müsse der Makler sie entschädigen. Vor dem zuständigen Amtsgericht blieb sie erfolglos. Das übergeordnete Landgericht sprach ihr hingegen 3000 Euro Entschädigung nebst Erstattung ihrer vorgerichtlichen Anwaltskosten zu. Der Makler legte gegen dieses Urteil Re-

vision beim BGH ein. Dieser sah im Vorgehen des Maklers einen klaren Verstoß gegen § 19 Abs. 2 AGG, der Benachteiligungen aufgrund der ethnischen Herkunft im zivilrechtlichen Bereich verbietet. Zudem sah der BGH, in der systematischen Ablehnung von Anfragen mit nichtdeutschen Namen in Kombination mit der positiven Resonanz auf deutsche Namen ein hinreichendes Indiz für eine Diskriminierung.

Ein weiterer zentraler Aspekt des Urteils ist die Zulässigkeit von Testanfragen. Der BGH bestätigte, dass die Klägerin ihre Beweislage nicht nur durch Anfragen unter ihrem echten Namen, sondern auch durch kontrollierte Anfragen unter falschen, deutschen Namen herbei-

führen durfte. Das Gericht verwies darauf, dass es keine Anzeichen für einen Rechtsmissbrauch gegeben habe. Somit ist dies ein Präzedenzfall, der es Betroffenen künftig ermöglicht, Diskriminierung durch vergleichende Anfragen zu dokumentieren. Der BGH betonte weiterhin, dass der beklagte Makler als Hilfsperson des Vermieters selbst Adressat des zivilrechtlichen Benachteiligungsverbots sei. Denn die Erstreckung der Haftung auf den Makler entspricht dem Zweck des AGG, Benachteiligungen wirksam zu verhindern. Selbst wenn also der Vermieter für das Verhalten des Maklers einstehen muss, bleibt der Makler für Verstöße gegen das AGG persönlich verantwortlich.

Der Antidiskriminierungsstelle des Bundes zufolge bedeutet das Urteil für die Immobilienpraxis „eine deutliche Verschärfung der Compliance-Anforderungen“. Maklerinnen, Makler und Verwaltungen müssten Auswahlprozesse künftig transparenter, objektiver und nachvollziehbar gestalten. Empfehlenswert seien dokumentierte Kriterien, standardisierte Reihenfolgen bei Besichtigungseinladungen und Schulungen zum AGG-konformen Umgang mit Interessentinnen und Interessenten. „Diskriminierende Vorselektion, etwa nach Namen, Herkunft oder Sprache, birgt nun ein klares Haftungsrisiko“, heißt es weiter. Auch für Wohnungssuchende stärke die Entscheidung deren Rechtsposition erheblich. Die Stelle rät, dass Verdachtsfälle dokumentiert werden sollten, etwa durch E-Mails oder Screenshots. Testanfragen können demnach zulässig sein und im Streitfall entscheidende Beweise liefern. Wichtig sei es zudem, die kurze Frist des AGG zu beachten. Ansprüche müssten grundsätzlich innerhalb von zwei Monaten ab Zeitpunkt der Benachteiligung geltend gemacht werden. (BGH, Urteil v. 29.1.2026, I ZR 129/25)

DOROTHEA FRIEDRICH

IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

|| PRODUKTMANAGEMENT: CHRISTINE SINDL

|| TEXTE: ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH), STATION 19 – DIE CONTENT-MARKETING-AGENTUR DER TELESCHAU, LANDSBERGER STRASSE 336, 80687 MÜNCHEN

|| GESTALTUNG: SZ MEDIENWERKSTATT

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

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

|| DRUCK: SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGS-DRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40, 81677 MÜNCHEN

|| TITELBILD: BAUWERK CAPITAL GMBH & CO. KG

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 09.05.2026

WENN SCHON EINEN WOHNSITZ* IN TIROL, DANN ...



- ▶ 2 Traumwohnungen direkt am Golfplatz in Westendorf ab 2,28 Mio €

1. Wohnung: ca. 156 m², 3 Zimmer

2. Wohnung: ca. 172 m², 4 Zimmer

- ▶ auf Sonnenplateau mit Bergblick und kompletter Infrastruktur
- ▶ E-Ladestationen in Tiefgarage
- ▶ Glasfaseranschluss
- ▶ Wohnraumlüftung
- ▶ Solarenergie und Erdwärme statt Öl und Gas
- ▶ Hochwertige Ausstattung
- ▶ Fertigstellung: 08/2026
- ▶ Keine Maklergebühren

**CP LIFESTYLE**
IMMOBILIEN

CP Lifestyle Immobilien GmbH

GF Christoph Pichler, B.A.

+43 664 230 45 81

cp@cplifestyle.at

wohnenamgolfplatz.cplifestyle.at

* Nicht für touristische Zwecke

WENN DAS DUSCHEN DIE WOHNUNG WÄRMT

ABWASSERWÄRMERÜCKGEWINNUNG kann Ressourcen sparen

Jeden Tag nutzen wir eine große Menge an Wasser: für die Toilette, im Haushalt, zur Körperpflege. Allein beim Duschen verbrauchen wir zwischen 30 und 160 Litern, je nachdem, wie lange wir unterm Duschkopf stehen. Auf all das möchte niemand verzichten, aber es wäre doch schön, wenn man aus der benutzten und meist erwärmten Ressource noch etwas machen könnte. Neue Wärmeenergie zum Beispiel. Denn auf dem Weg durch die Kanalisation hat das Abwasser ganzjährig immerhin noch eine Temperatur von mindestens etwa zehn bis 20 Grad. Die Abwasserwärmerückgewinnung ist dabei eine erprobte Idee, bei der die Wärme, die im angefallenen Nass noch vorhanden ist, mittels Wärmetauschern und Wärmepumpen wieder zur Verfügung gestellt wird. Ein technisches Verfahren, das bereits seit Jahrzehnten vor allem bei kommunalen Versorgern und größeren Einrichtungen im Kanal oder an der Kläranlage, sowie im Bereich der Industrie zum Einsatz kommt. Allerdings schien es wegen des vergleichsweise hohen technischen Aufwands und aus Gründen der Effizienz für den Wohnbereich bisher oft nicht ganz so tauglich. Vielleicht abgesehen von individuellen Kleinlösungen direkt an den Be-



reichen, wo dort Abwasser anfällt. Die Entwicklung bleibt aber auch hier nicht stehen, und so hat kürzlich ein Anbieter aus Weimar ein System mit Abwasserweiche und speziellem Wärmetauscher entwickelt und erprobt, das zum Beispiel in Mietshäusern nachgerüstet werden kann. Vereinfacht erklärt wird dabei das mit Fäkalien belastete kalte Schwarzwasser bereits im Keller des Wohnhauses abgetrennt und in den Kanal geleitet, während das nutzbare noch warme Grauwasser aus dem Haushalt in den Wärmetauscher fließen kann, dort eine Sole erwärmt, die dann wiederum von einer Wärmepumpe genutzt wird um final neues warmes Frischwasser zur Verfügung zu stellen. **KAI-UWE DIGEL**

SO FUTURISTISCH KANN EIN ABWASSERWÄRMETAUSCHER AUSSEHEN: ER IST FÜR GRAUWASSER GEEIGNET UND VERFÜGT ÜBER EINE AUTOMATISIERTE REINIGUNGSSTUFE. FOTO: REVINCUS

MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

INNOVATION AUS NIEDERBAYERN: Spülen aus Quarzkomposit

Das hätte sich 1924, im Gründungsjahr der Firma Schock, sicher noch niemand träumen lassen, dass ein Spülbecken einmal sexy sein könnte. So sexy, dass sogar Punk-Ikone Iggy Pop eines Tages dafür Werbung macht. Vor ein paar Jahren ist das tatsächlich der Fall gewesen, als das Unternehmen aus Regen im Bayerischen Wald auf den Nachhaltigkeitsaspekt in seiner Produktion aufmerksam machen wollte. Den ersten großen Innovationsschub konnte man dort allerdings schon 1979 verzeichnen, denn die Erfindung der Spüle aus dem pflegeleichten Verbundmaterial Quarzkomposit machte den Weg frei für designorientierte Produkte, die mehr Stilsicherheit in die Küche brachten. Erst recht im Verlauf der 1980er-Jahre, in denen die Kombination des Werkstoffs mit Acryl zu den für die Zeit typischen Spülen in bunten Farben und mitunter organischen Formen führte, die man noch heute in Häusern und Wohnungen finden kann. Die aktuelle Formensprache von Schock zeichnet sich durch Geradlinigkeit und dezente Farbgebung aus. Passend für die aktuellen Küchentrends, bei denen nicht nur die Funktion eine große Rolle spielt, sondern auch das edle Design. Ob in Anmutung steinernen Materials in natürlichen Farben oder in seidiger Haptik, bei der das Kolorit auch mal intensiv ausfallen kann, ist das Portfolio über die Jahrzehnte gewachsen



HINGUCKER: EINE SPÜLE, DIE SICH FARBlich DEM KÜCHEN-AMBIENTE ANPASST. FOTO: SCHOCK



GLITZER-ELEMENTE IM MATERIAL SORGEN FÜR DEN SCHIMMER AN DIESER SPÜLE. FOTO: SCHOCK

und beinhaltet heute auch eine Linie, bei der nachwachsende oder recycelte Bestandteile zum Einsatz kommen. Das 100. Firmenjubiläum vor zwei Jahren markierte gleichzeitig den Start für einige Nuancierungen im Programm. So ersetzte die Farbe „Berry“ den Ton „Rouge“ in einer der Kollektionen, das intensive Grün „Ivy“ soll zum Begleiter der angesagten dunklen Holzöne in der Küche werden, und seit diesem Herbst bringt die Farbe „Magnolia“ dezente Glitzer in den Spülbereich. **KAI-UWE DIGEL**



Petra Berger
 Leitung Filiale Rottach Egern
 Tel: 08022-981 31-1
 petra.berger@mrlodge.de



Norbert Verbücheln
 Geschäftsführer
 Tel: 089-340 823-16
 norbert.verbuecheln@mrlodge.de



Jacqueline Sauren
 Leitung Immobilienverkauf
 Tel: 089-340 823-542
 jacqueline.sauren@mrlodge.de

EIN STARKES TEAM AN IHRER SEITE

WIR SIND FÜR SIE DA

Der Verkauf Ihrer Immobilie in München braucht einen Partner mit Marktkenntnis und Fingerspitzengefühl. Mr. Lodge begleitet Sie von der Bewertung bis zum Notartermin – professionell, erfahren und zielgerichtet. **Lassen Sie sich jetzt individuell beraten!**



Thomas Engel
 Immobilienberater | Verkauf
 Kaufmann in der Grundstücks- und
 Wohnungswirtschaft (IHK)
 Tel: 089-340 823-545
 thomas.engel@mrlodge.de



Dr. Cornelia Koronakis
 Immobilienberaterin | Verkauf
 Dr. jur.
 Tel: 089-340 823-546
 cornelia.koronakis@mrlodge.de



Edda Pucher
 Immobilienberaterin | Verkauf
 Immobilienkauffrau (IHK)
 Tel: 089-340 823-544
 edda.pucher@mrlodge.de



Mavie Datz
 Immobilienberaterin | Verkauf
 Immobilienökonomin (IREBS)
 Tel: 089-340 823-543
 mavie.datz@mrlodge.de



Julia Fröhlich
 Immobilienberaterin | Verkauf
 B. A Immobilienwirtschaft & Facility
 Management
 Tel: 089-340 823-552
 julia.froehlich@mrlodge.de



Sophia Schaffer
 Immobilienberaterin | Verkauf
 M.Sc. Real Estate Management
 Tel: 089-340 823-551
 sophia.schaffer@mrlodge.de



Erfahren Sie noch heute, was Ihre Immobilie wert ist.
 Mr. Lodge – Ihre erste Adresse für den erfolgreichen Immobilienverkauf

FINESSEN IM OBERSTÜBCHEN

Mit dem **DACHTRAGWERK** trotzt jedes Haus den ärgsten **KRÄFTEN DER NATUR**

Beim sprichwörtlichen Dach überm Kopf ist das Dach tatsächlich entscheidend. Den Umwelteinflüssen stark ausgesetzt, sorgt es vor allem dafür, dass kein Wasser von oben eindringt. Die Dachkonstruktion, also das Dachtragwerk, ist denn auch komplex. Es geht dabei nicht nur darum, ein entsprechend geformtes und stabiles Gerüst für die Dachdeckung anzubieten. Wichtig ist auch die Gewichtverlagerung auf das tragende Mauerwerk. Das räumliche Dachtragwerk muss daher je nach Größe und Form der zu überdachenden Fläche so gewählt werden, dass die Statik des Hauses auch noch stimmt, wenn eine große Schneelast auf dem Dach liegen bleibt. Gegen die seitliche Einwirkung von immer stärker wehenden Winden sind Versteifungen in der Dachkonstruktion nötig.

Spiel der Kräfte

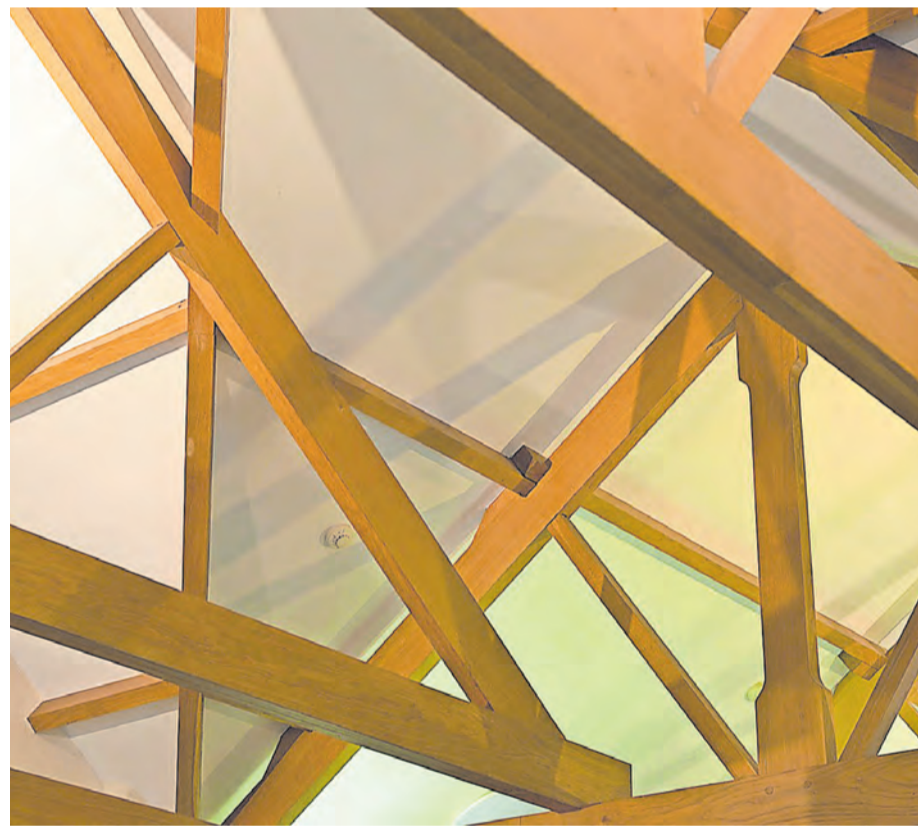
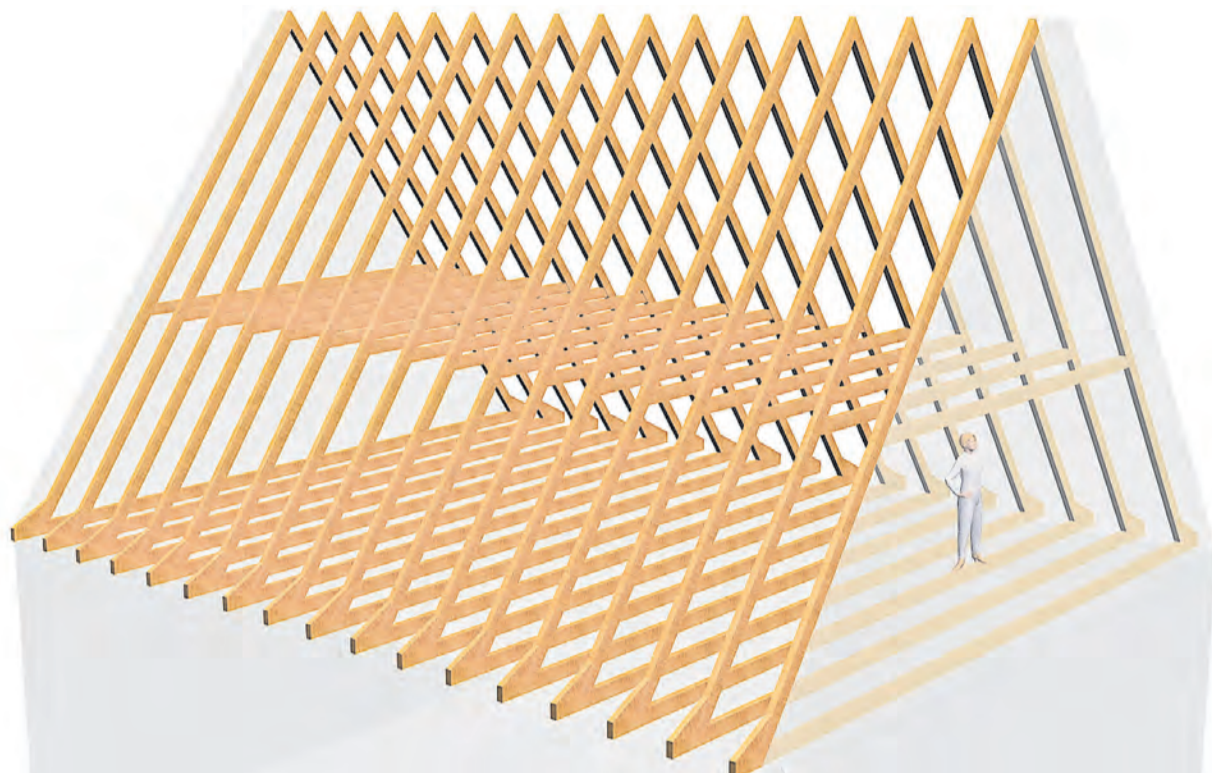
Damit das Dachtragwerk ein möglichst geringes Eigengewicht hat, zugleich aber die nötige Stabilität gewährleistet, entwickelte sich beim Satteldach und komplexeren Formen ein raffiniertes System. Die dachlasttragenden Elemente sind die Dachlatten, die ein Zeltgerüst formen und an den Dachbalken (zugleich Decke des obersten Geschosses) beziehungsweise Ständern der Außenwände meist mit Sparrenhaltern verankert sind. Dies ist die einfachste Form und eignet sich für schmale Gebäude von sieben bis acht Metern Breite bei einer Dachneigung von mindestens 30 Grad. Bei breiteren und flacheren Konstruktionen muss ein Kehlbalke angebracht werden, der unterhalb des Firstes jeweils die sich gegenüberliegenden Dachlatten verbindet. Man spricht dann von einem Kehlbalkeendach.

Beim sogenannten Pfettendach kommen zum Sparrendach eben Pfetten hinzu. Es sind waagrechte Träger, die parallel zu Dachfirst und -traufe liegen und auf denen die geneigten

SPARREN-, PFETTEN- UND KEHLBALKENDACH SIND DIE GRUNDKONSTRUKTIONEN DES DACHTRAGWERKS. JE KOMPLEXER DIE DACHFORM, UMSO MEHR SPRENGWERK IST NÖTIG, UM DIE DACHLAST AUF DIE TRAGENDEN WÄNDE ZU LEITEN.
FOTO: WIKIMEDIA/HAFENBAR, PIXABAY (ALEXAS FOTOS, DR. NICK STAFFORD, PUBLIC DOMAIN PICTURES, CAPRI23AUTO)

Dachsparren aufliegen. In der Regel werden eine Firstpfette sowie jeweils auf beiden Seiten Mittel- und Fußpfetten angebracht. In allen diesen Dachkonstruktionen kann eine Dachschalung, ein regensicheres Unterdach, angebracht werden. Beim Blech- und Schieferdach ist sie sogar notwendig.

Bei Flachdächern beziehungsweise minimal geneigten Dachkonstruktionen (zum Beispiel Pultdach) trägt in der Regel die Decke - Balkenlage oder Stahlbetonplatte - des obersten Geschosses das Dach. Sollen größere Räume ohne



Zwischenstützen überdacht werden, muss zu komplexeren Konstruktionen gegriffen werden, um das Gewicht über Zwischenstationen auf das tragende Stützwerk zu leiten. Das dazu nötige Werkzeug ist das Sprengwerk. Es sind geneigt stützende Elemente, die das Spiel der Kräfte raffiniert umleiten. Die Kombination aus mehreren Sprengwerk-Elementen kann schon viel Weite schaffen, ist aber aufgrund vom höheren Eigengewicht begrenzt. Für große Weiten kann auch ein Hängewerk angewandt werden. Dabei wird die oberste Deckenlast an der abstützenden Konstruktion an Hängesäulen aufgehängt. Mehr Stabilität bietet das Hängesprengwerk, das beide Konstruktionen kombiniert.

Auf diesen Grundformen der Dachtragwerke sind auch komplexere Systeme aufgebaut. Ingenieurbauwerke müssen nicht selten viel weitere Räume überdachen. Das Hauptwerkzeug sind dabei sogenannte Binder. Es sind komplex konstruierte Träger, die im Abstand von vier bis

zehn Metern aufgereiht die Dachflächen aufnehmen. Dreieck- und trapezförmige Binder können Spannweiten von bis zu 30 Metern erreichen. Parallelbinder schaffen es bis auf 60 Meter. Solche Weiten sind auch mit Fachwerkrahmen möglich, jedoch mit einem weit größeren Konstruktionsaufwand.

In historischen Dachkonstruktionen finden sich bisweilen abenteuerliche Kombinationen aus verschiedenen Tragewerken, was meist den komplexen Dachformen (zum Beispiel Walmdächer, bisweilen mit Querriegeln wie auch Türmchen und vielen Gauben) geschuldet ist. Aber auch in neueren Zeiten wagen Architekten geradezu abenteuerliche Dachtragwerke. Insbesondere in der organischen Architektur, die sich schon mal an sphärische Strukturen aus der Natur anlehnt. Für alle gilt aber: Sicher ist nur eine sorgfältig und mit hochwertigem Material ausgeführte Konstruktion.

**JETZT
EIGENTUM SICHERN**



GRÜNER WOHNEN
KIRCHHEIM

HIER ENTSTEHT IHR ZUHAUSE



BA II + BA III: Im Innenausbau

NACHHALTIG. WERTBESTÄNDIG. ZUKUNFTSSICHER.

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

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

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

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

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

INFORMATION
089-65 12 85 44

 **Oberbayerische
Heimstätte**
Deutsches Heim

KÜHLEN OHNE KLIMAAANLAGE

Ein Landgasthof setzt mit einem **AUTARKEN HEIZ- UND KÜHLSYSTEM** neue Maßstäbe



DAS LANDHOTEL BOHRERHOF IST EIN MUSTERBEISPIEL FÜR NACHHALTIGEN HOTELBAU.
FOTO: B. BRUBACHER

Das Landhotel Bohrerhof in Hartheim am Rhein ist ein Best-Practice-Beispiel für nachhaltige Heiz- und Klimatisierungslösungen im Hotelbau. Möglich macht das eine smarte Idee der Unternehmerfamilie Bohrer, die seit über vier Jahrzehnten hier Spargel, Kürbis, Feldsalat und Chicorée produziert. Für ihr Herzensprojekt – ein Hotel auf ihrem Hof – war die Nachhaltigkeit auf jeder Ebene besonders wichtig. Das dreigeschossige Gebäude, entworfen vom Architekten Rudolf Johannes Lais aus Eschbach, entstand in Tafelbauweise aus regionalem Fichten- und Tannenholz. In den 64 Zimmern mit Balkon schaffen durchdachte Farbkonzepte und natürliche Materialien eine warme, wohlthuende Atmosphäre. Das besondere Highlight aber ist das innovative Kühl- und Raumklimakonzept. „Zwei Jahre vor Baubeginn haben wir auf dem Hof ein Musterzimmer errichtet“, erläutert Architekt Lais. „Dort wurden über Monate hinweg Grundrisse, Bäder, Sanitäranlagen,



PETRA BOHRER UND IHR SOHN SEBASTIAN LEGTEN VIEL WERT AUF EINEN NACHHALTIGEN ANSATZ FÜR IHR HOTEL.
FOTO: B. BRUBACHER

Wandoberflächen, Bodenbeläge und die Möblierung bemustert, angepasst und final festgelegt – ebenso die Elektroinstallation sowie Heizung und Kühlung.“ Seniorchefin Petra Bohrer ergänzt: „Wir wollten bewusst auf klassische Klimaanlage verzichten, das Heizen sowie das Kühlen der Zimmer sollte vollständig über Grundwasser erfolgen.“ Dafür wurden zwei große Brunnen gebohrt, die kühles Wasser über Kühlbalken in die Zimmerdecken leiten und anschließend wieder ins Erdreich zurückführen. So entstand ein autarkes Heiz- und Kühlsystem mit Saug- und Schluckbrunnen, das selbst bei Außentemperaturen von 36 Grad eine angenehme Raumtemperatur von 23 Grad ermöglicht. Die dazugehörigen Kühlkonvektoren arbeiten nahezu geräuschlos, wartungsfrei und ohne Zugluft – ein spürbarer Komfortgewinn für die Gäste. Ein weiterer Pluspunkt: Konventionelle Klimaanlage verursachen in Hotels erhebliche Wartungs- und Betriebskosten. Beim Bohrerhof entfällt dieser Kostenblock vollständig.

BARBARA BRUBACHER



IN DEN ZIMMERN WURDE DIE TECHNIK GESCHICKT HINTER HOLZLAMELLEN „VERSTECKT“.
FOTO: B. BRUBACHER



DAS AUTARKE KÜHLBALKENSYSTEM KOMMT IN ALLEN RÄUMEN – WIE AUCH HIER IM TAGUNGSBEREICH – ZUM EINSATZ.
FOTO: B. BRUBACHER

FRÜHLING FÜR IHR NEUES ZUHAUSE: Opening Musterwohnung

Werfen Sie einen Blick in Ihr mögliches neues Zuhause im Grünen!

Besichtigen Sie unsere Musterwohnung im Ausbaurzustand – mit bereits fertiggestellten Bädern und Böden als Grundlage für Ihre individuellen Wohnideen. Der Bau ist weit fortgeschritten, eine Baustellenführung ist inklusive.

- ✓ Grundrisse vor Ort erleben
- ✓ Gestaltungsmöglichkeiten entdecken
- ✓ Persönliche Beratung direkt vor Ort

Freuen Sie sich auf gute Gespräche, eine angenehme Atmosphäre und kleine Leckereien.

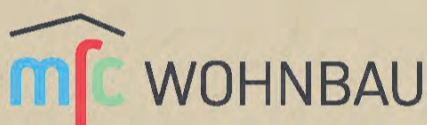
Kommen Sie vorbei – wir freuen uns auf Sie!

19. April 2026 | 11:00-17:00 Uhr
Hüterweg 24,
85748 Garching bei München

19. April 2026
11 bis 17 Uhr



Abbildung aus Sicht des Illustrators – KI-generiert



+49 89 6931254-41
garching@mfc-wohnbau.de
www.mychoice-garching.de

**MY
CHOICE
—
GARCHING**

SAVE THE DATE



SPRING INTO A NEW HOME: Grundsteinlegung im Jugendstilpark

Begleiten Sie mit uns den Start unseres Wohnprojekts und entdecken Sie Ihr zukünftiges Zuhause vor Ort.

- ✓ 1- bis 6-Zimmer-Eigentumswohnungen
- ✓ Ruhige Lage im Grünen – und dennoch stadtnah
- ✓ Sehr gute Anbindung (S4/S6, A94, A99)
- ✓ Flexible Grundrisse, energieeffizient und langlebig

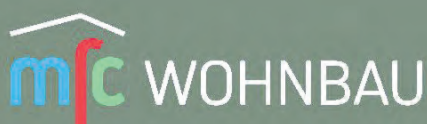
Kommen Sie vorbei – wir freuen uns auf Sie!

26. April 2026 | 11:00-17:00 Uhr
Am Handwerkerhof 18,
85540 Haar bei München

26. April 2026
11 bis 17 Uhr



Abbildung aus Sicht des Illustrators



+49 89 6931254-42
haar@mfc-wohnbau.de
www.mychoice-haar.de

**MY
CHOICE
—
HAAR**

DESIGN AUS WALD UND GARTEN

HEIMISCHE HÖLZER bieten eine GROSSE VIELFALT an Gestaltungsmöglichkeiten

Zeiten, als Möbel und Ausstattung aus Holz entweder protzten oder jodelten, sind längst vorbei. Im Gegenteil: Modernes Einrichtungsdesign ist ohne Holz nahezu undenkbar. Und es setzt sich mit heimischen Hölzern aktiv für Nachhaltigkeit ein. Unsere Botanik bietet auch reichlich optisch ansprechende Hölzer an. Seit Jahrhunderten geschätzt, gerieten sie nur zuletzt zugunsten von Tropenhölzern und sonstigen Exoten in den Hintergrund.

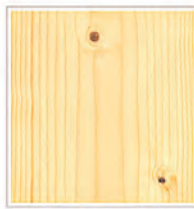
Design ist eine sinnenspendende Disziplin. Schon alleine dieser Anspruch macht Holz zu einem idealen Werkstoff. Er ist vielfältig in seiner Struktur und Oberflächenbeschaffenheit, lebendig, wohlriechend, naturfarben, beständig, seine Abnutzung von besonderer Qualität und vieles mehr. Mit diesen Reizen zu spielen, ist eine dankbare Aufgabe und Quelle der Inspiration. Einzelstücke haben dabei den Vorteil, dass auf individuelle wachstumsbedingte Erscheinung des Holzes eingegangen werden kann. Aber auch bei einer Serienproduktion gleicht keine Oberfläche der anderen. Insofern ist jedes Holzstück ein Unikat und von beständigem Wert.

Sehr beliebt im Möbelbau ist das harte, schwere und dauerhafte Eichenholz, auch mit den optisch andersartigen Unterarten Wildeiche und Schwarzeiche – abgesehen von der über Jahrhunderte konservierten, edelsten Mooreiche. Es eignet sich sowohl für den Möbelbau wie für Accessoires, wegen der Robustheit auch im täglichen Gebrauch etwa als Schreibgerät, Schneidbrett oder Gewürzmühle. Feinsinniger wirkt das Holz des Birnbaums mit seinem schönen Farbverlauf warmer Töne von gelblich bis rötlich. Mit seiner hohen Dichte hat es eine außergewöhnlich glatte, für besonders edle Stücke geeignete Oberfläche. In der Färbung geht Apfelholz noch weiter in den dunklen Braunbereich. Es ist besonders hart, zäh, durch seine hohe Dichte schwer. Seine Feinporigkeit ermöglicht eine feine Oberfläche. Alles Vorteile für hochwertige Möbel, aber auch fürs anspruchsvolle Kunstgewerbe.

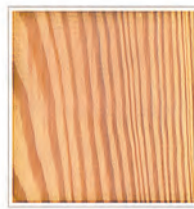
Unter den Obstbäumen liefert auch die Zwetschge Edelholz. Einzigartig ist sein Farbverlauf, der hellgelb im Splint und rotbraun bis violett im Kernholz ist. Zwetschgenholz ist relativ hart und wird gerne in Musikinstrumenten verwendet. Für Messergriffe, Schmuck und



Esche



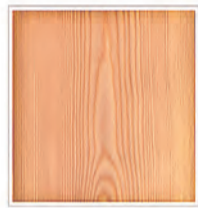
Fichte



Kiefer



Kirschbaum



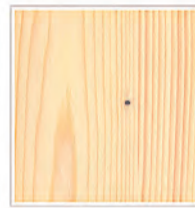
Lärche



Linde



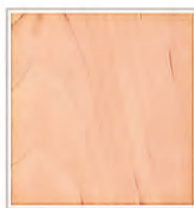
Nussbaum



Tanne



Ahorn



Apfelbaum



Birke



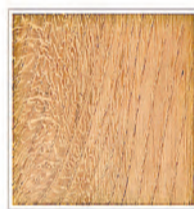
Birnbaum



Buche



Douglasie



Eiche



Erle



Ahorn



Apfelbaum



Birke



Birnbaum



Buche



Douglasie



Eibe



Eiche

Accessoires ist es nicht minder beliebt. Musikinstrumente enthalten oft auch Kirschholz, das es ausreichend Härte und vor allem fast keine Poren aufweist. Die Oberflächenqualität ist herausragend. Eine Besonderheit des hellrötlich-gelben Edelholzes ist seine Alterung zu einem satten tief-goldroten Ton. Auf diese Farbschönheit zielen vor allem luxuriöse Designermöbel ab. Kirschholz lässt sich zudem besonders gut drehen.

Walnussbaumholz ist seit Jahrhunderten hochgeschätzt und wertvoll. Seine Färbung reicht von weiß bis grau über dunkelbraun bis hin zu schwarzen Streifen. Schön dunkelgemasert sind nur ausgewachsene Bäume, die eher selten vorkommen. Diese rare Ressource wird entsprechend zu Luxusobjekten, Musikinstrumenten, kostspieligen Gewehrschäften und feinsten Accessoires verarbeitet. Eine ebenfalls markante Maserung weist etwa die Rotkernbuche auf, womit allerdings keine besondere Baumart bezeichnet ist. Der Name besagt, dass hier lediglich der Rotkern der Buche zur Anwendung gelangt. Ihr Splintholz ist hell und zurückhaltend gleichmäßig gemasert. Dezent, doch von besonders lebendigem Verlauf ist die Maserung des Birkenholzes, das sich von weiß-gelblich bis hellbraun färbt. Eine Eigenheit des Holzes ist ein gleichmäßiges Schimmern der Oberfläche.

Gängig im Möbelbau ist die Fichte, die aufgrund ihrer weitesten Verbreitung auch die kostengünstigste Holzart ist. Das helle, stark gemaserte Holz dunkelt gelblich-braun nach. Es ist leicht, weich, elastisch, doch formstabil. Besser für den Möbelbau geeignet ist die weiche, duftende Kiefer, die in den Farbtönen gelblich bis rötlich vorkommt. Ihre intensive Maserung und Astigkeit hat sich besonders im traditionellen Stil bewährt. **REINHARD PALMER**

IN DER ÜBERSICHT ERSTAUNT DIE VIELFALT HEIMISCHER HÖLZER GERADEZU.
FOTOS: THEO SCHRAUBEN GMBH

UNTEN LINKS:
SIDEBOARD KOMO VON AIME TÉ
AUS DUNKLEM WALNUSSEHOLZ
FOTO: AIME TÉ STUDIO

UNTEN RECHTS:
FRANZÖSISCHES DESIGN VON DELAVELLE AUS EICHE
FOTO: DELAVELLE DESIGN



MHM baut für Sie seit 25 Jahren in München:

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München Exklusives Einfamilienhaus

Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA

Im Bau
Fertigstellung
Ende 2026



Wohnungsbeispiele:

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

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



4-Zimmer-Einfamilienhaus + 2 Hobbyräume,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²

€ 1.890.000,-

EA-B: Bj. 2025, 21kWh/m²a, EEK A+

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

Im Bau
Fertigstellung
Ende 2026

Sa.+So.
18.+19.4.2026
11-15 Uhr
Tag der offenen Tür



München-Waldtrudering

Friedenspromenade 10, 81827 München

Wohnungsbeispiele:

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

DG-Penthouse-Wohnungen:

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

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

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Grundwasserwärmepumpe/Photovoltaik

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

Besuchen Sie uns am Tag der offenen Tür
direkt auf der Baustelle i. d. Friedenspromenade 10
und informieren Sie sich zum Bauprojekt.

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

Wohnungsbeispiele:

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

3-Zi.-Whg., EG, ca. 81,0 m² Wfl. € 879.000,-

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

3-Zi.-Whg., OG, ca. 68,5 m² Wfl. € 694.000,-

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

2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 55,3 m² Wfl. € 562.000,-

2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobby,
ca. 160 m² Nutzfläche € 1.390.000,-

EA-B in Vorbereitung

Infos zum Bauprojekt:

Heim & Leben Immobilienvermittlungs GmbH

www.heim-und-leben.de

info@heim-und-leben.de

Tel: 089 / 6007976-0

Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.



Baustart
Sommer
2026



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

IM WARTESAAL DER KREATIVEN GEISTER

Öffentlicher Raum, neu definiert: Für das Projekt „BUS:STOP“ AUS KRUMBACH im Bregenzerwald entwarfen Top-Architekten originelle BUSHALTESTELLEN



DIESE HÖLZERNE „CAMERA OBSCURA“ DES CHINESISCHEN BÜROS AMATEUR ARCHITECTS LENKT DEN BLICK AUF DIE BERGLANDSCHAFT DES BREGENZERWALDS. FOTO: FRANZISKA HORN

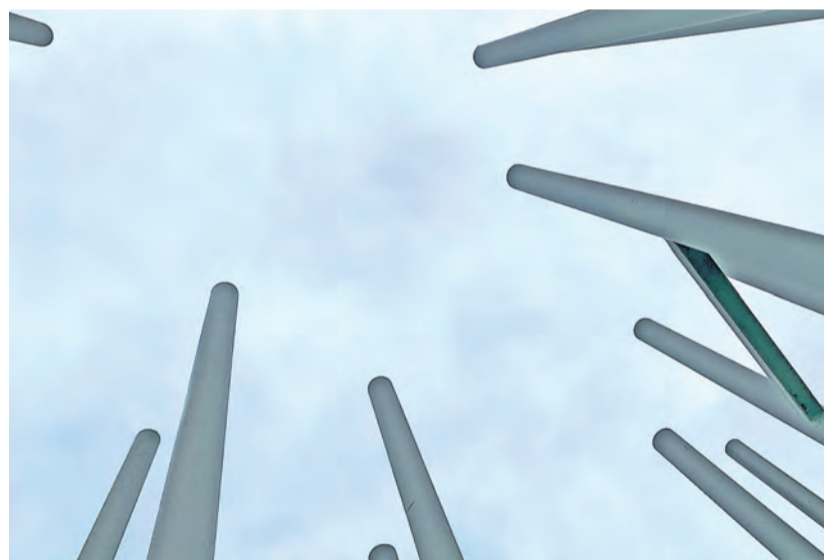
Wer sagt eigentlich, dass Nutzbauten schlicht nach Nutzen aussehen müssen? Design passt in die kleinste Hütte, heißt es ja. Wörtlich genommen haben das sieben Toparchitekten für ein wegweisendes Projekt im Bregenzerwald – das österreichische Bundesland tut sich seit Jahrzehnten regelmäßig mit gelungenen architektonischen Entwürfen hervor. Warum dann vor einer Bushaltestelle haltmachen, im doppelten Sinne gesprochen? Rund um den Ort Krumbach entstanden 2014 im Rahmen des Projekts „Bus:Stop“ sieben „BuswarteHütle“, die mit dem versierten Können heimischer Handwerkstraditionen des Bregenzerwalds ausgeführt und umgesetzt wurden. Ein Joint Venture aus internationalem Erfindergeist und lokalem Handwerk also. Diese originelle Verbindung entwickelte eine Strahlkraft, die weit über den 1100-Einwohnerort hinausreicht. Zudem wurde jedem der geladenen Gestalter ein heimischer Archi-

tekt als Partner an die Seite gestellt, darunter große Vorarlberger Namen wie Baumschlagler Hutter Partners, Dietrich Untertrifaller Architekten, Bernardo Bader und Hermann Kaufmann. Und das kam so: Als eine Erneuerung der Haltestellen bevorstand, lud der Verein „kultur krumbach“ Architekturbüros aus der ganzen Welt ein, eine Woche im „Ländle“ als „Workation“ zu verbringen. Also dort, wo andere Urlaub machen, zwischen verlockenden Berggipfeln, entspannenden Wandertouren und einladender Wirtshauskultur. Und sie kamen – und entwarfen: Sou Fujimoto aus Japan trennte sich gedanklich von der Idee einer Behausung und kreierte stattdessen einen Stangenwald aus hellen Stäben, die durch einzelne Trittstufen und Streben verbunden sind. So können die Busgäste in Bränden ihre Wartezeit mit Ausblicken von den erhöhten Standpunkten verkürzen und das Panorama genießen. Die Architekten Vylder Vinck Taillieu aus Belgien schufen ein spitzwinkliges Metallzelt als Schutzhülle vor Niederschlag

und Wind und stellten es am Straßenrand von Unterkrumbach Süd auf. In Unterkrumbach Nord frästen die kreativen Köpfe von Ensemble Studio aus Spanien einen Hohlraum in einen Stapel frisch gesägter Bretter, so scheint es zumindest. Die Lücke ergibt ein Shelter mit Holzdach und dazu einige Sitzgelegenheiten in diversen Höhen. Für die Haltestelle Glatzegg verwendete Amateur Architecture Studio ebenfalls jenes Material, das im Namen das Bundesland vertreten ist und arrangierte eine Flucht von kleiner werdenden Holzrahmen zu einer hochformatigen Hülle, flankiert von zwei Sitzbänken – genannt „Camera Obscura“. Alexander Brodsky aus Russland setzte einen kleinen hölzernen Turm mit großzügig verglasten Aussparungen an die Haltestelle Oberkrumbach. Die Fenster machen durchaus Sinn, sonst verpasst man am Ende den Bus, während man auf der blau gestrichenen Bank in der Warteschleife hängt. Rintala Eggertson Architects aus Norwegen bauten die zweistöckige Haltestelle Moos direkt an den Maschenrahtzaun eines Tennis-

platzes, sodass man im „Erdgeschoss“ warten und auf der Tribüne oben das rückwärtige Match beobachten kann. Wie viele Busse hier wohl schon verpasst wurden? Man kann's nur ahnen. An der Haltestelle Zwing errichtete Smiljan Radic aus Chile einen gläsernen Schaukasten und setzte drei schlichte Holzstühle hinein, die miteinander zu kommunizieren scheinen. „Redet miteinander“, könnte die heimliche Botschaft von Architect Radic lauten, während ein an der Kassettendecke aus Beton angebrachtes Vogelhäuschen auf geflügelte Bewohner wartet. Mit dieser gelungenen Haltestellen-Kampagne lenken die Macher nicht nur den Blick auf ein üblicherweise vernachlässigtes Gestaltungsobjekt, zudem schaffen sie nachhaltige Anreize für Einheimische wie auch Touristen, um umweltfreundlich per Bus von A nach B zu kommen. Wer also mit den Buslinien 820/890 durch den Bregenzerwald tourt, bekommt die außergewöhnliche Freiluftgalerie von Mini-Architekturen gratis mitgeliefert.

FRANZISKA HORN



EIN DETAIL VON FUJIMOTOS STANGENWALD – DIE HALTESTELLE BRÄNDEN IST MEHR KUNSTINSTALLATION ALS SCHÜTZENDER UNTERSCHLUPF. FOTO: FRANZISKA HORN



SPITZIGER GIEBEL, GEOMETRISCHE FLÄCHEN: VYLDER VINCK TAILLIEU ARCHITECTEN AUS BELGIEN SCHUFEN DIESES METALLZELT FÜR DIE HALTESTELLE UNTERKRUMBACH SÜD. FOTO: FRANZISKA HORN



KOMM AUF DIE BANK: ALEXANDER BRODSKY AUS RUSSLAND SETZTE EINEN VERGLASTEN TURM AN DIE HALTESTELLE OBERKRUMBACH. FOTO: FRANZISKA HORN



BUSHÄUSERL, DEKONSTRUIERT: DER JAPANER SOU FUJIMOTO STANGENWALD ZEIGT SICH ALS GESTALTERISCHER FREIGEIST UND UMGIBT DIE WARTENDEN MIT EINEM STANGENWALD. FOTO: FRANZISKA HORN



16238: München-Solln

Charmante 2,5-Zimmer-DG mit großem Südbalkon in Bestlage Solln



16998: München-Solln

Stilvolle und moderne 3-Zimmer-Souterrain-Wohnung in Bestlage Solln



16871: München-Sendling

Einzigartiges Townhouse mit besonderen Loft-Charakter in Bestlage



16970: Deining

Sonniges Einfamilienhaus in Fertigbauweise in Deining – EEK A+



16910: Tutzing am Starnberger See

Attraktives Zweifamilienhaus in ruhiger Lage mit großzügigem Garten



16038: München-Harras

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

GERSCHLAUER IMMOBILIEN – IHR PARTNER FÜR DEN ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERKAUF

FEIN EINGERICHTET

Ein **GESCHÄFT IN MÜNCHEN-SCHWABING** bietet seit 15 Jahren vom **ACCESSOIRE BIS ZUR INTERIOR-DESIGN-PLANUNG** alles aus einer Hand

Schon die mit leichter Hand bestückten Panoramafenster ziehen magisch die Blicke an: Für Designfans ist der Falkenberg Department Store in Münchens Franz-Joseph-Straße eine feste Größe, wenn's um Errungenschaften fürs Eigenheim geht – seit 15 Jahren schon. Ein Schritt über die Schwelle des tagelichthellen Ladens, schon ist man in einer Galerie kreativer Glanzleistungen. Als Krönung

gibt's einen Rundgang durch den angeschlossenen Showroom „by appointment“ – eine komplett eingerichtete Altbauwohnung mit Küche, Schlafzimmer und Salon: ein Gettogether handverlesener Möbel und ausgesuchter Leuchten, Bilder, Accessoires, Teppiche, alles so lebensnah arrangiert, dass man sofort einziehen möchte. Dabei kommt man mit Inhaberin Sabine Falkenberg leicht ins Plaudern, sie kennt die Geschichte hinter jedem ihrer Exponate genau. Die studierte

Kunsthistorikerin plante ursprünglich einen Onlineshop, doch Anmutung und Haptik originaler Modelle kann nichts ersetzen. So ist es hier wie auf einer guten Party, wo man Altbekannte wie auch neue Gesichter trifft: etablierte Entwürfe wie der „Pelican Chair“ von Finn Juhl gesellen sich zu Entwürfen von Cassina, Vitra oder Fritz Hansen, dazwischen überraschen Entdeckungen aus kleinen Manufakturen. Zu einer guten Party gehört natürlich auch etwas Gutes zum

Trinken, zum Beispiel Tee von Mariage Frères oder ein Vitoni Spritz Bianco, etwas Nachdenkliches in Form von kuratierten Büchern aus der Belletristik, auch Mode und Düfte, Kerzen und Süßes finden sich in einem wohlsortierten Nebeneinander. So verlässt der Kunde vielleicht den Shop mit einer Leuchte, dem Lieblingsdesignerstuhl – oder mit dem Konzept für ein durchgeplantes Interieur, auch das gehört zum Service von Falkenberg. **FRANZISKA HORN**



BEREICHERN MÜNCHENS DESIGNLANDSCHAFT MIT EINEM DURCHDACHTEN SHOP-KONZEPT: SABINE FALKENBERG MIT TOCHTER LEANDRA IM EIGENEN DEPARTMENT STORE. FOTO: FRANZISKA HORN



SIEHT GUT AUS UND KOMMT GUT AN: DER „PELICAN CHAIR“ DES DÄNISCHEN DESIGNERS FINN JUHL ÜBERZEUGT MIT SEINEM FLAUSCHIGEN BEZUG AUS SCHAFWOLLE. FOTO: FRANZISKA HORN



LEBENSECHT INSZENIERT: NACH DEM MOTTO „IT'S IN THE MIX“ ZEIGT DER ANGESCHLOSSENE SHOWROOM DAS ZUSAMMENSPIEL AUSGESUCHTER MÖBEL UND ACCESSOIRES. FOTO: FRANZISKA HORN

DER MÜNCHNER NORDEN WÄCHST WEITER

Im Rahmen der **BUNDESWEITEN WOHNRAUMOFFENSIVE** der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erfolgt eine **SIEDLUNGS-ERWEITERUNG IN MILBERTSHOFEN-AM HART**

Das einstige Quartier für amerikanische Streitkräfte an der Neuherbergstraße entzieht sich gängigen Kategorisierungen und wirkt wie ein Relikt autogerechten Städtebaus, das sich im Laufe der Jahrzehnte in einen überraschend qualitätsvollen Grünraum transformierte. Nicht die seriell gesetzten Baukörper prägen die Wahrnehmung, sondern ein dichter Baumbestand und großzügige Freiflächen. In dieser Verschiebung der Hierarchie liegt der Genius Loci, aus dem sich zugleich die Herausforderung für jede Form der Neuentwicklung ableitet, weshalb der Entwurf auf eine behutsame Weiterentwicklung innerhalb der vorhandenen Struktur setzt.

Der Siegerentwurf stammt aus der Feder der Münchner Architekten Bogevischs Buero, die mit einem maximalen Baumerhalt ein klimafreundliches Quartier in den Fokus rücken. Auch im Umgang mit dem Bestand zeigt sich die präzise Strategie. Gebäude

innerhalb der Schallschutzzonen bleiben weitgehend erhalten, erfahren gezielte Anpassungen und tragen so zu einer verbesserten CO₂-Bilanz bei. Ergänzende Eingriffe

wie Fassadendämmung, Dachausbau oder neue Balkone steigern die Wohnqualität ohne strukturelle Überformung. Dabei setzen die Beteiligten auf vier Haustypologien, die



DIE MODULARE BAUWEISE DER NEUEN GEBÄUDE ERMÖGLICHT EINE SCHNELLE FERTIGSTELLUNG UNTER BE-RÜCKSICHTIGUNG NACHHALTIGER BAUMATERIALIEN. VISUALISIERUNG: BOGEVISCHS BUERO ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GMBH

in Modulbauweise eine schnellere Fertigstellung erlauben. Auch die Mobilität erfährt einen Neuanfang. Zwei zentrale Quartiersgaragen bündeln den ruhenden Verkehr und ermöglichen einen reduzierten Stellplatzschlüssel. Der Verzicht auf Tiefgaragen schützt den Baumbestand und stärkt den nahezu autofreien Charakter.

Mit rund 650 zusätzlichen Wohneinheiten entsteht ein dichtes, zugleich durchgrüntes Quartier, das durch Nutzungsvielfalt, soziale Infrastruktur und ressourcenschonende Bauweisen geprägt ist und sich als klimaangepasste, zukunftsfähige Struktur aus dem Bestand heraus entwickelt. **KELLY KELCH**



EIN WESENTLICHES AUGENMERK DER NEUEN QUARTIERSPLANUNG LIEGT AUF DEM ERHALT DER ZAHLREICHEN BAUMBEPFLANZUNGEN UND GROSSZÜGIGER PARKÄHNLICHER GRÜNFLÄCHEN. VISUALISIERUNG: BOGEVISCHS BUERO ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG GMBH



SZ Media Bayern

Die gute Adresse für besondere Immobilien

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



Jetzt entdecken:

sz.de/immo

Süddeutsche Zeitung

GANZ GROSSE BÜHNE

Der NEUBAU DER STAATSOPER HAMBURG soll ein geerdetes, neues Wahrzeichen werden



WIE EIN LUXUSDAMPFER MIT VERWACKELTEN AUFBAUTEN SCHIEBT SICH DAS MODELL DES NEUEN OPERNHAUSES IN DEN HAMBURGER HAFEN. FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN

Manch einer reibt sich in der Hansestadt verwundert die Augen. Hat die Stadt in der Hafencity nicht schon mit der Elbphilharmonie ein strahlendes Wahrzeichen und einen ausgezeichneten Konzertsaal? Musste dieser Prachtbau nicht durch den Steuerzahler teuer erkauft

es genug. Das bisherige Haus in prominenter Innenstadtlage am Dammtor müsste aufwendig renoviert werden. Die Kosten dafür sind schwer zu kalkulieren. Die Kulturbehörde betont aber, dass eine Komplettsanierung genauso teuer käme wie ein Neubau. Weiter genutzt werden soll das Haus jedenfalls. Im Februar 2025 haben sich Vertreter der Stadt Hamburg



DER OPERNSAAL SOLL EINMAL EINE AKUSTIK DER SPITZENKLASSE BIETEN. FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN



ÜBER DIE AUSGEDEHNTEN WASSERFLÄCHEN DES HAMBURGER HAFENS WIRD DAS NEUE OPERNHAUS SCHON VON WEITEM SICHTBAR SEIN. FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN

Oper will die Stadt für alle zugänglich machen. Vorgesehen ist, dass die Stadt sich für Gründung und Flutschutz mit 147,5 Millionen Euro an den Kosten für den Bau der Oper beteiligt. Der Betrag ist nach den Erfahrungen der aus-

ufernden Kosten beim Bau der Elbphilharmonie gedeckelt. Bau und alle weiteren Kosten, die auf 340 Millionen Euro geschätzt werden,

Fortsetzung Seite 42

werden? Und steht da am anderen Ende der Hafencity nicht schon die gigantische Bauruine namens „Elbtower“, Pleitier Benkos Millionengrab, von dem keiner weiß, was aus ihm werden soll? Doch was tun, wenn der milliarden schwere Unternehmer und Mäzen, Klaus-Michael Kühne, seiner Heimatstadt ein weiteres Wahrzeichen in der Hafencity schenken möchte. Gründe für einen Neubau der Staatsoper gibt

mit der Kühne-Stiftung über den Neubau einer Oper von Weltrang auf dem Baakenhöft in der Hafencity einstimmig geeinigt. Der Entwurf der Kopenhagener Bjarke Ingels Group sieht ein Opernhaus mit transparenten Glasfassaden vor, das rundum von einer begehbaren Dachlandschaft umgeben ist und sich mit Sichtachsen zu allen Seiten der Elbe sowie zum Hafen hin öffnet. Die öffentlichen Flächen um die neue



IN DEM UMGEBENDEN PARK DER OPER KÖNNEN NACH DER FERTIGSTELLUNG URLAUBSGEFÜHLE AUFKOMMEN. FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN

Für diese Weine hat sich das Warten auf den Frühling gelohnt

Exklusiv von Sommelier **Markus Del Monego** ausgewählt, überzeugt die Frühjahrs-Edition mit sechs erlesenen Weinen voller Frische und Eleganz – zwei davon aus dem Herzen Deutschlands. Ideal für besondere Anlässe oder gemütliche Abende.

Aus unserer
SZ-Vinothek

6er-Paket
~~83,70 €~~
70 €



Die Wein-Edition Frühjahr

Art.-Nr. SZ-8110
6er-Paket | 83,70 € ~~70 €~~

Mit Wein-Abo
Art.-Nr.: SZ-8111
6er-Paket | 88,70 € ~~67,50 €~~

- SPANIEN**
2023 **Fuente del Ciervo**
Bodega Casalobos, Kastilien
- ARGENTINIEN**
2025 „**Thousand Lives**“ Malbec
Grupo Peñaflor, Mendoza
- ITALIEN**
2024 „**lo**“ Vermentino
Azienda Vinicola Federici, Latium
- DEUTSCHLAND**
2025 **Kaiserstuhl Spätburgunder Rosé**
Bischoffinger Winzer, Baden
- FRANKREICH**
2024 „**Fleur de Charlotte**“ Viognier
Vignobles Canet, Minervois
- DEUTSCHLAND**
2024 **Sauvignon Blanc**
Weinmanufaktur Kitzler, Rheinhessen

Herkunft, Leidenschaft und Charakter.

Am Kaiserstuhl erzählen Weine von Vulkangestein, Löss und über 1.200 Jahren Weinbaugeschichte. Die Bischoffinger Winzer stehen für Tradition und handwerkliche Sorgfalt. In Rheinhessen prägt die Familie Kitzler moderne Weißweine aus Kalk- und Lehmböden. Zwei Regionen, zwei Handschriften – und Weine, die Herkunft, Leidenschaft und Charakter im Glas lebendig werden lassen.

Von uralten Böden und neuen Ideen: Eine Reise durch zwei deutsche Weinlandschaften

Weine, so aufregend wie ein Vulkan, so einzigartig wie die Landschaft, in der ihre Winzer verwurzelt sind: Am Kaiserstuhl erzählen Weine von Feuer und Zeit. Gereift auf Vulkangestein und Löss, gewachsen in einer Kulturland-

schaft mit nachweisbarem Weinbau seit dem Jahr 769 – mehr als 1.200 Jahre also, die das Leben und Arbeiten der Menschen der Region durchdrungen haben. Es ist eine Landschaft, geformt wie aus Mythen, und geprägt von unternehmerischer Energie. Hier ist der Weinbau mehr als ein Lebensunterhalt, er ist, wie die Menschen, die ihn mit Sorgfalt, Fantasie und großer Resilienz Jahr für Jahr durch gute wie auch herausfordernde Jahre zu dem machen, was in einem Glas als feinfruchtiger Bischoffinger Spätburgunder Rosé seinen Ausdruck findet. Vielleicht ist es das, was Wein so besonders macht: die Mühen seiner Entstehung, die Überraschung im Glas, das Zusammenspiel seiner Aromen. So spricht Wein einzigartig von Tradition und Beharrlichkeit, von Innovation und Gestaltungskraft seiner Weinhändler. Wie auch die Weine der Bischoffinger

Winzer unter Winzervorstand Thomas Weiler und Kellermeister Norbert Kuhn, die jeden Schritt von der Lese über die Pressung bis zum Ausbau imahltank und der Abfüllung zu ihrem Lebenswerk gemacht haben. Wer Wein in all seinen Dimensionen erleben will, den laden wir ein, die Weine der Bischoffinger Winzer und ihren markanten Spätburgunder Rosé zu entdecken. Eine andere Reise in die Vielfalt der Aromen ist sicher das Weingut Kitzler am westlichen Rand Rheinhessens. Ein Blick auf das Weingut verrät: Hier ist Familie zu Hause. Kein edles Château, nicht italienische Lebenslust oder australische Experimentierfreudigkeit, sondern rheinhessische Bodenständigkeit. Und doch ... die Familie Kitzler steht mit ihren Weinen für all das und noch viel mehr. Wein, das ist für Vater Hans-Friedrich und die

drei Brüder Tobias, Björn und Julian Kitzler das Ergebnis ihrer Wanderschaft durch die internationalen Welten des Weins, der Erfahrungen, die sie im In- und Ausland und dem täglichen Arbeiten am Weinberg gesammelt haben. Das gemeinsame Ziel: „Sortentypische, charaktervolle Weine für jede Gelegenheit und jedermann, mit einem attraktiven Preis-Genuss-Verhältnis“. Da ist sie, die Familienphilosophie. Gleichberechtigt mit ökonomischer Notwendigkeit ist der Genuss im Glas. Ein Ziel, dem sich die Familie verschrieben hat: die klare, moderne Auffassung von Weißwein. Das Mikroklima der Region, warme Tage und kühle Nächte und die jahrmillionenalten Böden aus Kalkstein und Lehm prägen den Charakter ihres Weins. Seine Vollendung findet er in den Edeltahltanks nach kurzer Lagerung auf der

Feinhefe. Die Arbeit am Wein der Familie folgt dabei einem einfachen Grundsatz: begleiten statt formen. So entsteht etwa mit dem Kitzler Sauvignon Blanc eine ureigene Geschmackshandschrift. Eine Familienarbeit, die folgerichtig mit der Goldenen Kammerpreismünze der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz ausgezeichnet wurde. Welcher Wein auch immer nun ins Glas kommt – ob feinfruchtiger Bischoffinger Spätburgunder Rosé oder Kitzler Sauvignon Blanc – es ist eine Reise in die Geschmacksvielfalt heimischer Böden. Ein kleines Abenteuer im Glas: fruchtig oder charakterstark, modern und doch von Tradition durchdrungen. Schlicht: eine Entdeckung und eine Reise durch Herkunft, Handwerk und Charakter des Weins.



Jetzt genießen:

sz-shop.de/fruehjahr26

089 2183-1810

Oder besuchen Sie uns im SZ-Servicepunkt, c/o Ludwig Beck 1. OG, Marienplatz 11, 80331 München

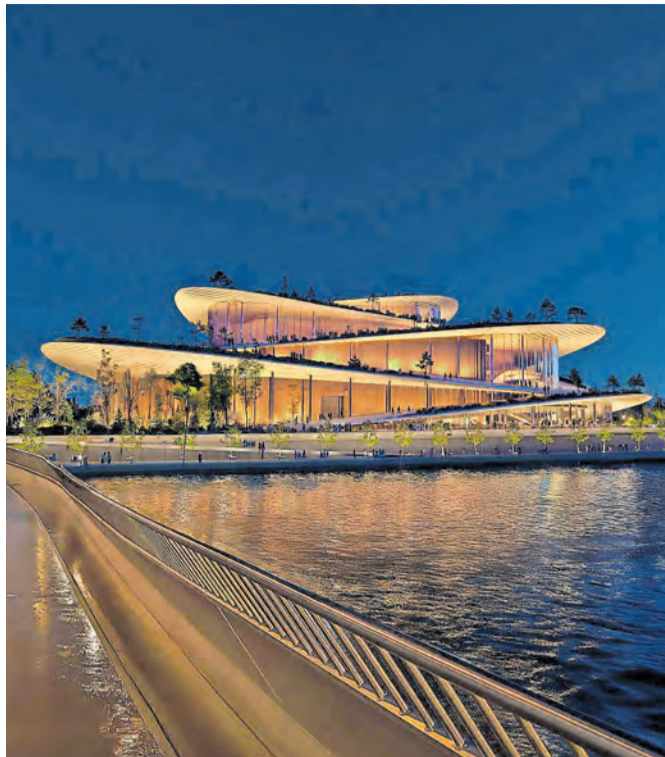


Fortsetzung von Seite 40

übernimmt die Kühne-Stiftung. Nach der Fertigstellung sollen das Gebäude und die Anteile der Stiftung an der Projektgesellschaft als Schenkung an die Stadt Hamburg übergehen.

Einhellig wird der Entwurf gefeiert. Mit dem Bau soll nicht nur ein Opernhaus von Weltrang entstehen, sondern auch ein „herausragender Ort für Hamburg geschaffen werden, an dem sich Elbe, Hafen, Stadt und Kultur gleichermaßen erleben lassen“, betont der geschäftsführende Stiftungsrat der Kühne-Stiftung, Dr. Jörg Dräger auf einer Pressekonferenz, die das Projekt vorstellt. Auch der Intendant der Staatsoper Hamburg, Tobias Kratzer, ist von dem Entwurf begeistert: „Ein Gebäude, das sich in vollen 360 Grad zur Stadt hin öffnet; ein Park, der die Oper in buchstäblich jeder Windung seiner Wege mit der Welt und die Welt mit der Oper konfrontiert; und eine Silhouette, die in ihrer Leichtigkeit einfach gute Laune macht – der Entwurf der Bjarke Ingels Group verkörpert in seiner architektonischen Form all das, wofür wir an der Hamburgischen Staatsoper auch in unserer künstlerischen Programmatik stehen!“ Begeistert ist Kratzer auch von den neuen Möglichkeiten, die der Bau mit Hinter- und Seitenbühnen bieten soll.

Die „bestmögliche Hülle für Aufführungen“ solle entstehen, sagt Stararchitekt Bjarke



BEI NACHT SOLLN DIE GESCHWUNGENEN TERRASSEN DER NEUEN STAATSOPER BESONDERS GUT ZUR GELTUNG KOMMEN.

FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN

Ingels, eine „Fabrik der Fantasie“. Platz soll es für 1500 Menschen geben, etwas weniger als der Saal der Staatsoper bislang bietet. Daneben soll ein kleiner Saal mit 250 Plätzen entstehen. Für Besucher wird nicht nur die Oper in dem neuen Bau zum Erlebnis, sondern auch das

Flanieren auf den grünen Terrassen, die in jeder Richtung Blicke über den Hafen und zur Stadt hin eröffnen. Während die Elbphilharmonie ein Leuchtturmprojekt mit Ausblick auf die Elbe darstellt, wird die Neue Staatsoper am anderen Ende der Hafencity das geerdete Pendant – eine



DIE RUNDEN FORMEN SETZEN SICH BEI DEM ENTWURF DER BJARKE INGELS GROUP AUCH IM INNEREN FORT UND VERBREITEN DURCH DIE HOLZEINBAUTEN, WARMES, SKANDINAVISCHES FLAIR.

FOTO: BIG & YANIS AMASRI SIERRA, MADRID, SPAIN

„zurückgenommene Ikone“, wie es Architekt Bjarke Ingels beschreibt. Jedenfalls wird die „Oper für alle“ ein öffentlich einladendes Wahrzeichen bieten. Falls alles glatt läuft, ist die Eröffnung der neuen Staatsoper in Hamburg für 2034 geplant.

WOLFRAM SEIPP

HARMONIE ZWISCHEN MENSCH UND NATUR

Die **FUNDACIÓN CÉSAR MANRIQUE** manifestiert als **KURIOSE WOHNSTÄTTE** die Kreativität des Künstlers

Einigen der schönsten Orte der Welt zu schaffen, versprach César Manrique als er 1968 nach einem dreijährigen Aufenthalt in den USA auf seine kanarische Heimatinsel Lanzarote zurückkehrte. Der international renommierte Maler, Bildhauer und Vorreiter avantgardistischer Kunst in Spanien war alarmiert. Der Touristenboom setzte in Spanien mit voller Kraft ein und auch auf den Kanaren wurden immer mehr gesichtslose Betonwüsten hochgezogen, um sonnenhungrige Urlauber zu beherbergen. Bei dem Präsidenten der Inselregierung, Pepín Ramírez – einem alten Freund der Familie – stieß Manriques vollmundiges Versprechen, für eine nachhaltige Entwicklung der Insel zu sorgen, auf offene Ohren. Die traditionelle Bauweise Lanzarotes mit weiß verputzten massiven Wänden und maximal zwei Stockwerken sollte für Neubauten verpflichtend und alle Werbeplakate von den Straßen der Insel entfernt werden. Manrique fuhr über die Insel und rührte bei den Inselbewohnern die Werbetrommel für seine Vorhaben.

Als engagierter Umweltschützer sorgte Manrique 1970 für sein erstes Ausrufezeichen auf der Insel: beim 15 Meter hohen „Monumento del Campesino“ verwendete er alte Trinkwasserkanister ausgedienter Fischerboote. Die Skulptur bei der Gemeinde San Bartolomé sollte eine Hommage an die leidgeprüfte Land-



DAS GRÜN DER KAKTEEN IM KONTRAST ZU DER SCHWARZEN LAVAEERDE INSPIRIERTE MANRIQUE, EINEN KAKTEENGARTEN ANZULEGEN.

FOTO: WOLFRAM SEIPP

Ein Traditionstreffen der Bayerischen Immobilienwirtschaft – auf dem Immobilitag des BFW Bayern rücken Bau-Turbo, Bestand und Investment in den Fokus

Aus Sicht der Bayerischen Immobilienbranche verspricht das Jahr 2026 dynamisch zu werden. Um die wichtigsten Entwicklungen näher zu beleuchten, richtete der BFW Landesverband Bayern e.V., als Stimme der Immobilienwirtschaft im Freistaat, erneut den Bayerischen Immobilitag in München aus. Etwa 300 Persönlichkeiten aus Immobilienwirtschaft, Politik und Verwaltung folgten der Einladung und nutzten diese besondere Gelegenheit, um im Dialog miteinander die zentralen Trends und notwendigen Maßnahmen für die Branche zu diskutieren.

Ein besonderer Fokus lag in diesem Jahr auf der Zukunft des Bayerischen Gebäudebestands. Die Transformation und Sanierung dessen ist, angesichts der Größe und der damit verbundenen Kosten, eine der maßgeblichsten Herausforderungen für Bayern und die Immobilienwirtschaft überhaupt. Dies betonte BFW Bayern Präsident Andreas Eisele in seiner Begrüßung, wobei er auf die aktuell sehr hochgesteckten Nachhaltigkeitsziele hinwies. „Wir wollen diese Sanierungen gerne durchführen“ so Eisele. Die Politik müsse sich aber bewusst sein, was unter den aktuellen Rahmenbedingungen leistbar ist. Bau- und Sanierungsprojekte dürften nicht unwirtschaftlich werden und Objekte müssten für Mieter auch bezahlbar sein. Als BFW appelliere man daher an alle Entscheidungsträger, die hierfür richtigen Rahmenbedingungen bereitzustellen. Er lobte die begonnenen Entbürokratisierungsbemühungen auf Landesebene, die flankiert von beschleunigten Genehmigungsverfahren unbedingt fortgesetzt werden müssten.

Ausdruck der Wertschätzung des Verbandes und seiner Mitglieder war in diesem Jahr das politische Grußwort des Bayerischen Staatsministers für Wissenschaft und Kunst, Markus Blume, MdL, dessen Haus einer der größten Bauherren in Bayern ist. Als stark wachsender Wissenschafts- und Forschungsstandort hat Bayern viel Potential. Diese positive Entwicklung hat zur Folge, dass sich immer mehr Unternehmen ansiedeln möchten und hierzu ausreichend Raum für Büro-, Wohn- und Gewerbebezwecke zur Verfügung stehen muss. Um diese Herausforderung zu bewältigen brauche es die bayerische Immobilienwirtschaft, so die Kernbotschaft des Staatsministers. Daneben warb er nicht nur für eine neue Offenheit und Partnerschaft, sondern lobte den Bayeri-



BFW Bayern Präsident Andreas Eisele (links) und Geschäftsführer Peter Hülsen (rechts) begrüßen den Bayerischen Staatsminister für Wissenschaft und Kunst, Markus Blume, MdL.

schen Immobilitag als Plattform für den Austausch zwischen Immobilienwirtschaft und Politik.

Die Veranstaltung bot genau den richtigen Rahmen, um die Anwesenden daraufhin über die maßgeblichen Entwicklungen im Jahr 2026 zu informieren. Einen kompetenten Blick auf die Trends im Investmentbereich bot zunächst Simon Lieb von der Kingstone Residential Investments GmbH. Auch ein erstes Resümee zum neuen „Bau-turbo“ wurde gezogen. Bereits in der Eröffnung betonte Präsident Eisele, wie wichtig der Wille in den Kommunen sei, dieses Instrument auch anzuwenden. Die ersten Praxiserfahrungen und Erkenntnisse aus den hierzu eingesetzten Umsetzungs-laboratorien präsentierte die Juristin Kerstin

von Staa von GSK Stockmann München.

Für den BFW eine besondere Freude war es an diesem Tag, mit Gordon Gorski von der Bayerischen Hausbau Development, ein neues Mitglied im Vorstand des Verbands auf der Bühne begrüßen zu dürfen. Gorski schilderte in einem vielseitigen Vortrag, wie man Innovation und Nachhaltigkeit speziell bei der Bestandssanierung, aber auch beim Bau generell, neu denken kann.

Um auf weitere vielversprechende Lösungen für den Bestand aufmerksam zu machen, fand daneben zum zweiten Mal ein Innovationspanel statt. Hier erörterte Daniel Keller von der Energie-Spezialisten GmbH, wie Bundes- und Kommunalförde-

rungen optimal miteinander verbunden werden können, woraufhin Günter Boxleitner von der Techem Energy Services GmbH auf die neuen Pflichten infolge der EU-Gebäuderichtlinie aufmerksam machte.

Als Ausrichter des Immobilitags war es dem Verband in diesem Jahr ein großes Anliegen, den anwesenden Gästen auch die Folgen der drohenden Verschärfungen im Miet- und Steuerrecht von ausgewiesenen Experten analysieren zu lassen. Für einen kritischen Blick darauf, ob mietrechtliche Verschärfungen überhaupt sinnvoll sind und welche Auswirkungen das für die Bayerischen Bestandhalter haben kann, gewann der BFW den Vorstandsvorsitzenden der Empirica AG, Dr. Reiner Braun. Ein weiteres Risiko für die mittelständisch strukturierten Unternehmen mit Immobilienbestand ist besonders die aktuell viel diskutierte Erbschaftssteuerreform. Hier war es Maximilian Pongratz von der ECO-VIS Wirtschaftstreuhand GmbH, der die möglichen Folgen der aktuellen Vorhaben anschaulich schilderte.

Es gehört bereits zur Tradition, dass kein Bayerischer Immobilitag ohne ein baupolitisches Panel der Entscheider auf Landesebene zu Ende geht. In diesem Jahr stand dies ganz im Zeichen der eben vergangenen Kommunalwahl. Die Abgeordneten aus dem Landtag, darunter Sabine Gross (SPD), Josef Lausch (Freie Wähler), Jürgen Mistol (Grüne) und Josef Schmid (CSU) diskutierten angesichts der Halbzeit der Legislaturperiode aber auch darüber, welche baupolitischen Pläne noch angestoßen werden müssen und ob die bisherigen Maßnahmen ausreichen.

In seinem Schlusswort warb Präsident Eisele abschließend, dass die Rahmenbedingungen einmal wieder so sein müssten, dass die Branche unabhängig von Förderungen wirtschaftlich selbstständig agieren kann. Diesen und viele weitere Impulse des Tages nahmen die Gäste mit in das besonders ausgiebige Get-Together bei guten Speisen und Getränken.



Die Gäste im prall gefüllten Saal während der offiziellen Eröffnung des Bayerischen Immobilitags



EINE ERSTARTE LAVABRÜCKE ÜBER DEM POOL BILDET EINEN BEEINDRUCKENDEN KONTRAST.

FOTO: WOLFRAM SEIPP

Fortsetzung von Seite 42

völkerung sein. Neben der Skulptur wurde in traditioneller Architektur Lanzarotes das Casa Museo del Campesino errichtet. Das Museum würdigt anschaulich die schwierige Arbeit der Bauern auf der kargen Insel mit seinen trockenem, vulkanischen Böden, ihre Handwerkskunst und ihre traditionellen Gerichte. Teil des Museums-Projektes ist auch der Platz der Handwerker, wo Besuchern traditionelle Techniken gezeigt werden.

maligen Atelier Manriques ist seit 2013 für die Öffentlichkeit zugänglich.

An markanten Punkten der Insel installierte Manrique farbige Windspiele. Eines seiner Windspiele zierte den Kreisverkehr in Tahiche. Am 25. September 1992 kam Manrique dort, nur 45 Meter vor seiner Stiftung, bei einem selbst verschuldeten Verkehrsunfall mit 73 Jahren ums Leben. Unter großer Teilnahme der Bevölkerung Lanzarotes wurde Manrique auf dem Friedhof in Haria beigesetzt.

Spiel mit Formen

Mit dem Künstler Luis Ibañez kaufte Manrique in Yaiza eines der drei Häuser, die nach den verheerenden Vulkanausbrüchen von 1730 bis 1736 stehengeblieben waren, und baute es 1970 zu einem Restaurant um. Im gleichen Jahr entdeckte Manrique in Tahiche fünf Lavahöhlen, die er zu Wohnräumen umgestaltete und selbst bezog. Hier gründete er 1982 seine Stiftung. In der Inselhauptstadt Arrecife eröffnete Manrique 1974 das Kulturzentrum El Almacén, einen internationalen Treffpunkt für Kunstinteressierte.

In die Gestaltung der Räume integrierte Manrique Felsen und erstarre Lavaströme, die wie skulpturale Elemente wirken. Er sah in der kargen Vulkanlandschaft Lanzarotes eine wilde und lebendige Naturschönheit. Der Kontrast zwischen dunkler Lava-Erde, den weißen Hauskuben und grün leuchtenden einzelnen Pflanzen machten für ihn den Reiz der Landschaft aus. 1988 zog Manrique in ein Bauernhaus im Dorf Haria, das er komplett neu aufgebaut hatte. Das Haus mit dem ehe-



MANRIQUE HAT AUF LANZAROTE ZAHLREICH WINDSPIELE INSTALLIERT. KEINES IST SO FARBENPRÄCHTIG WIE DIESES IN TAHICHE.

FOTO: PIXABAY



ZAHLREICHE MÖBEL IN SEINEM HAUS SIND VON MANRIQUE SELBST ENTWORFEN WORDEN.

FOTO: WOLFRAM SEIPP

Viele Urlauber, die heute die Insel besuchen, kommen, um Manriques Werke zu sehen. Hauptanziehungspunkt ist die Fundación César Manrique in Tahiche. Ein großer Teil der Werke Manriques und befreundeter Künstler ist in den unterirdischen Lavablases und dem angrenzenden Haus ausgestellt. Gleich in der Nähe lädt das von Manrique entworfene, in einen ehemaligen Wasserspeicher integrierte Restaurant Los Aljibes de Tahiche. Durch Manriques Initiative konnte auf Lanzarote trotz hoher Übernachtungszahlen ein nachhaltiger Tourismus bewahrt werden. Seine Architektur auf der Insel hat dazu beigetragen, die karge Schönheit der einzigartigen Landschaft Lanzarotes zur Geltung zu bringen. Auch zahlreiche Hotel- und Restaurantprojekte auf Lanzarote und der Kanareninsel El Hierro hat Manrique entworfen. An der Uferpromenade in Puerto de la Cruz auf Teneriffa hat er eine Badelandschaft mit Naturschwimmbekken in geschwungenen Formen verwirklicht. **WOLFRAM SEIPP**



UM CÉSAR MANRIQUES WOHNHAUS HERUM WURDEN MAUERN AUS LAVAGESTEIN GROB GESCHICHTET.

FOTO: WOLFRAM SEIPP



MITTEN IM WOHNRAUM VON MANRIQUES HAUS WÄCHST EINE PALME ZUR DECKENÖFFNUNG.

FOTO: WOLFRAM SEIPP

SZ Media Bayern

Die gute Adresse für besondere Immobilien

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



Jetzt entdecken:

sz.de/immo

Süddeutsche Zeitung

„ES MUSS AUTHENTISCH SEIN, NIEMALS VON DER STANGE“

Von der **SCHAUSPIELKUNST ZUR IMMOBILIENUNTERNEHMERIN**: Jessica Stockmann im Gespräch

Bekannt wurde Jessica Stockmann einst als Schauspielerin und Moderatorin – heute steht ihr Name für exklusive Immobilienprojekte mit unverwechselbarer Handschrift. Mit ihrem Unternehmen Stockmann³ hat sie sich auf die Identifikation und Entwicklung außergewöhnlicher Objekte in absoluten Toplagen spezialisiert. Der Ansatz: besondere Immobilien aufspüren, mit architektonischem Feingefühl und hochwertiger Ausstattung sanieren, stilvoll einrichten und bezugsfertig zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten.

Wann haben Sie gespürt, dass Immobilien mehr als nur ein Investment für Sie sind – sondern Leidenschaft, wann entstand daraus Stockmann³?

Jessica Stockmann: Eigentlich sehr früh. Ich habe mit Mitte Zwanzig meine erste Wohnung gekauft. Das war direkt, nachdem ich eine 13-teilige Serie für die ARD abgedreht hatte. Diese Wohnung stand zwar komplett unter Wasser und war in einem desolaten Zustand, aber sie war in einer Toplage in einem denkmalgeschützten Haus an der Hamburger Alster. Ich wollte sie unbedingt haben und sah das Potenzial in dem kleinen Juwel. Ich musste es nur sanieren und aus seinem Dornröschenschlaf erwecken. Dabei habe ich gemerkt, wie viel Freude mir dieser kreative Prozess macht, vom ersten Blick auf ein Objekt bis zum letzten Möbelstück. Irgendwann wurde daraus mehr als ein Projekt, es wurde eine Leidenschaft. Ich nenne mich selbst gern ein „Trüffelschwein“, weil ich immer auf der Suche nach besonderen Immobilien in Toplagen bin. Aus dieser Leidenschaft und aus vielen Jahren Erfahrung ist schließlich Stockmann³ entstanden.

Wie würden Sie die Design-DNA von Stockmann³ beschreiben, und wofür steht die hochgeschriebene Drei?

Die Drei steht nicht nur für drei Generationen (mein Vater, meine Töchter und ich), sondern auch für die drei Säulen unseres Konzepts: Entwicklung, Design und Lifestyle. Unsere DNA ist eine Mischung aus modernem Luxus und gelebter Geschichte. Ich liebe den „Eclectic Chic“: Ein 100 Jahre alter Holzboden kombiniert mit modernster Technik und handverlesenen Art-déco-Stücken. Es muss authentisch sein, niemals „von der Stange“. Mir ist wichtig, dass Materialien hochwertig und nachhaltig sind und dass die Architektur und Geschichte des Hauses respektiert werden. Ein Objekt hat immer eine eigene Seele – und genau jene Seele will ich sichtbar machen.

Ihrer Intension nach wollen Sie mit einer stilvollen Einrichtung ein perfektes Zuhause schaffen. Was muss das Refugium haben, damit Sie sagen: „Hier möchte ich nie wieder weg“?



Ein Zuhause muss Geborgenheit und Freiheit zugleich vermitteln. Für mich ist es eine Art Burg, ein Ort, an dem man sich zurückziehen kann, aber auch mit Familie und Freunden zusammenkommt. Für mich sind das oft Details: das Lichtkonzept, die Haptik von Naturstein oder eine Küche, die nicht nur Ausstellungsstück ist, sondern das Herz des Hauses. Wenn ein Haus die Balance zwischen Repräsentation und totaler Entspannung hält, dann ist es perfekt.

Hat sich das Verständnis vom Zuhause in den letzten Jahren verändert und wenn ja, mit welchen konkreten Bedürfnissen?

Absolut. Die Pandemie hat den Anspruch und das Gefühl von Zuhause komplett auf den Kopf gestellt. Viele Menschen haben gemerkt, wie wichtig ihr Zuhause wirklich ist. In der Post-Pandemie ist der Wunsch nach Privatsphäre und Lebensqualität enorm gewachsen. Entsprechend steigen die Ansprüche: mehr Ruhe, mehr Privatsphäre, aber auch mehr Qualität bei Materialien und Ausstattung.

Gibt es ein Projekt, das Sie emotional besonders geprägt hat?

Das ist definitiv die Villa Monaco. Sie ist beruflich gesehen mein absolutes Herzstück und war quasi die Masterclass für alles, was danach kam. Ich habe sie selbst entworfen und ohne die Hilfe eines Architekten auf einer alten Olivenbaumplantage gebaut. Wenn ich durch die Villa gehe, kenne ich wirklich jeden Stein und jede Fliese. Dort habe ich gelernt, dass man keine Angst vor Komplexität haben darf. Obwohl mir manchmal auch mulmig im Bauch wurde und ich dachte: „Oh mein Gott, hast du dich da überschätzt? Ist das Projekt zu groß?“ Aber auch kleinere Projekte in Berlin

und Hamburg, wo wir historische Substanz gerettet haben, berühren mich. Wenn man sieht, wie ein vergessenes Objekt zu neuem Leben erwacht, ist das jedes Mal ein emotionaler Moment.

Was haben Sie aus Ihrer Zeit in der Medienbranche in Ihr heutiges Unternehmertum mitgenommen?

Ich denke noch immer in Bildern und das kommt definitiv aus meiner Zeit als Schauspielerin. Bei meinen Immobilienprojekten bin ich gewissermaßen die Produzentin und Regisseurin und schreibe das Drehbuch: Die Immobilie ist meine Bühne. Ich überlege mir, wie Räume wirken und welches Licht sie haben sollen, welche Atmosphäre entsteht. Am Ende soll das Haus eine Geschichte erzählen, in der sich die Menschen sofort wiederfinden. Diese Fähigkeit zur Inszenierung, aber auch die Ruhe vor der „Premiere“, also vor wichtigen Entscheidungen oder Verhandlungen, hat mir die Zeit vor der Kamera definitiv mitgegeben. Unternehmertum hat viel mit Intuition zu tun.

Sie stehen dafür, Materialien wenn möglich wiederzuverwenden. Für Ihr Engagement erhielten Sie kürzlich den Golden Planet Award. Wie sollte die Zukunft des Bauens Ihrer Meinung nach aussehen?

Ich glaube, wir müssen wieder lernen, langlebiger zu denken. Viele Materialien sind viel zu wertvoll, um sie einfach zu entsorgen. Wenn man alte Türen, Naturstein oder Vintage-Elemente integriert, entsteht oft eine viel stärkere Atmosphäre als mit komplett neuen Materialien. Nachhaltigkeit bedeutet für mich deshalb nicht Verzicht, sondern bewusste Gestaltung.

JESSICA STOCKMANN, GRÜNDERIN UND INHABERIN DES IMMOBILIENUNTERNEHMENS STOCKMANN³. FOTO: STOCKMANN3.COM

VOM LEBEN DER WALSER

Das ALPMUSEUM „UF'M TANNBERG“ IN WARTH-SCHRÖCKEN IN VORARLBERG erzählt von Baukultur und Traditionen eines mythischen Bergvolks

Nur eine knappe halbe Stunde wandert man vom Körbersee in Vorarlberg, 2017 vom ORF zum schönsten Platz Österreichs gewählt, hinüber zur Batzenalpe und dem urigen Alpmuseum „Ufm Tännberg“ – ein authentisches Zeugnis gelebter Walser Bergbauernkultur. Schon im 13. und 14. Jahrhundert waren die Wälsler aus der Region rund um das Monte-Rosa-Massiv in die Bergtäler Vorarlbergs gezogen. Zur Zeit der ersten Bauperiode errichteten die Wälsler gewöhnliche Blockhäuser aus Lärchenholz, die an den Ecken durch Kreuzverbindungen, Mis-Bois oder Gwätt genannt, zusammengefügt wurden. Meist hatten diese einen quadratischen Grundriss von knapp sechs Metern Seitenlänge. Im Erdgeschoss lagen Wohnraum und Küche, im Obergeschoss das Schlafzimmer. In der zweiten Bauperiode ab 1580 wurde das Bauholz zunehmend behauen, ab der

AUF DEM WEG ZUM „MUSEUM UF'M TANNBERG“ BEGEGNEN DEM WANDERER WEITERE ARCHITEKTONISCHE SCHÖNHEITEN AUS DER HEIMISCHEN BAUKULTUR DER WALSER.
FOTO: FRANZISKA HORN



AUF DEM WEG VON SCHRÖCKEN ZUM KÖRBERSEE LIEGT DIE ALTE SENNALPE BATZEN, DEREN ÄLTESTE BALKEN 1602 GESCHLAGEN WURDEN. DIE BIS 1998 BEWIRTSCHAFTETE ALPE DIENT HEUTE ALS MUSEUM. FOTO: F. HORN

dritten Bauperiode schindelte man Außenwände und Dächer und verputzte diese teils mit Kalkmörtel. Wälslerdörfer wurden meist als Streusiedlungen angelegt, damit Lawinen nicht das ganze Dorf vernichten konnten und auch, weil pro Hof viel Heufläche nötig war. Zu jedem Hof, Heimet genannt, gehörte ein Stadel, der mitunter mit pilzförmigen Säulen und einer Steinplatte, Musblatte genannt, gegen den Mäusefraß versehen war. Das Innere hielt man schlicht und schmucklos – Hirschgeweihe sucht man hier vergebens.

Seit seiner Kindheit kennt Edwin Schwarzmann, Jahrgang 1938, aus Schröcken die Alpe Batzen. Als Sechsjähriger besuchte er oft seinen Opa heroben. Heute führt Schwarzmann ehrenamtlich Besucher durch das Freilichtmuseum: „Der Ur-Teil ist über 400 Jahre alt und aus Fichtenholz erbaut, Holzproben zeugen von 1602. Lärche hat man eher in tieferen Lagen.

Dabei ist es ein Wunder, dass die Alpe überhaupt noch existiert – häufig wurden die alten Hütten abgerissen. Auch der Hilfe des Universitätsprofessors Erich Gnaiger ist zu verdanken, dass die Alpe mitsamt Inventar erhalten blieb. Was ist noch so alles typisch Wälslerisch? „Der Dialekt!“, sagt Schwarzmann. „Das Volk kam ja ursprünglich aus der Schweiz. Auch das Schindeln stammt von den Wälslern, traditionell wird nur das Wohnhaus mit Fichtenholz geschindelt, nicht der Stall. Typisch ist auch der gesteckte Zaun draußen, eine Technik ohne Nägel. Früher hat der Bauer das selbst gemacht und genagelt, heute wird getackert. Seit Mitte der 1950er wurden die Bauern jedoch lieber Skilehrer.“ Edwin selbst arbeitete ebenfalls 45 Jahre als Skilehrer. „Ich hab bis zu 90.000 Schilling pro Saison verdient, das war viel.“ Dann zeigt er auf die alten Spinnräder, die noch von seiner Mutter stammen: „Im Winter gehörte es zur Hausarbeit, die Wolle zu verwerten – heute spielen Schafe kaum noch eine Rolle“.

Draußen pfeift ein Murmeltier, während Edwin Schwarzmann weiter berichtet: „Von der Lage her wurden die Alpen immer lawinensicher gebaut, doch 1999 erwischte eine Lawine das Dach der oberen Hütte. Bis heute ist die Alpe Batzen im Winter meist bis zum Dach eingeschneit.“ Seit 2011 steht die alte Sennalpe nun unter Denkmalschutz und erzählt ihren Gästen während der Sommermonate von der traditionellen Lebensweise der Wälsler.

FRANZISKA HORN

ALPINER ALLTAG VON GESTERN: VON DEN NIEDRIGEN DECKEN ÜBER DEN HAUSRAT BIS HIN ZU SPINNRÄDERN IST DAS GESAMTE INVENTAR DES ALPMUSEUMS ORIGINAL ERHALTEN.
FOTO: FRANZISKA HORN



IM ORTSKERN VON WARTH DRÄNGEN SICH WALSER-HÄUSER DIVERSEER EPOCHEN ANEINANDER – INKLUSIVE DER PENSION VON SKIRENNLÄUFERIN UND MEDAILLEGEWINNERIN WILTRUD DREXEL. FOTO: FRANZISKA HORN

HAUS

CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



JETZT VERKAUFSSTART



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

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