

WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

GREEN VILLAGE –
2 - BIS 5,5-ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN
AUF DEM LETZTEN GROSSEN GRUNDSTÜCK
DIREKT IM ORTSZENTRUM VON FELDKIRCHEN



VOLLDIGITALER PROZESS
KI-Prüfung von Bauanträgen

DACHAUFGSTOCKUNG
Vorteile und Vorgehensweise

HOLZBÖDEN
Richtige Pflege



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 | 1.748.500 €
- OBERGESCHOSS-WOHNUNG | ca. 137 m² | 2.739.500 €
- OBERGESCHOSS-WOHNUNG | ca. 148 m² | 2.896.600 €

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**



GREEN VILLAGE FELDKIRCHEN

BUS



BAUBEGINN
NOCH 2026!



GRÜNES DORF IM URBANSTYLE.

Neues Wohnen auf dem letzten großen Grundstück im Ortszentrum.

INDIVIDUELLES WOHLFÜHLEN

1 bis 5 Zimmer für Singles, Paare, Familien & Kapitalanleger
mit Privatgärten, Balkonen & Dachterrassen

NACHHALTIGES SETUP

AFK-Geothermie & PV-Dachanlagen, Balkon-Photovoltaik je
Wohnung für spürbar geringere Betriebs-/Nebenkosten &
langfristigen Werterhalt

STYLISCHE BEHAGLICHKEIT

Helle Räume, wohngesunde Materialien,
Markenausstattung, bodenebene Duschen mit
Echtglaskabinen u. v. m.

KOMFORT-SETTING HEUTE WIE MORGEN

Schnelles Internet, zukunftssichere CAT-7-Verkabelung,
Aufzüge, Tiefgaragen-Komfort-Einzelstellplätze mit
Wallbox-Vorrichtung

LEBEN IM URBAN VILLAGE

Kita nebenan, Einkaufen & Alltag zu Fuß,
Erholungs- & Badeparadies in Spazierweite

AM TOR ZUR CITY

20 S-Bahn-Min. in die Münchner Innenstadt, nah zur
Messe München und zum businessstarken Münchner
Osten & Norden

GREEN COMMUNITY:

MEET & MITSPIELEN – in geschützten, autofreien Grünanlagen mit großzügigem, vielseitig ausgestatteten Spielbereich

RELAX & RATSCHEN – unter Sonnensegeln und in baumumsäumten, lauschigen Sitzgruppen

2-ZI-WOHNUNG · EG · 39,98 M² WFL. · € 359.900,-

3-ZI-WOHNUNG · DG · 93,06 M² WFL. · € 859.900,-

4-ZI-WOHNUNG · EG · 89,99 M² WFL. · € 799.900,-

5-ZI-WOHNUNG · I.OG · 99,39 M² WFL. · € 874.900,-



Freie Handelsvertreter –
für Sie provisionsfrei:

Michael
Scharrer
0171/642 44 68

Thomas
Hannemann
0163/312 31 58

Erdal
Kacan
0173/360 46 96

Stefan
Neumeister
0160/157 72 49

Info-Center

Hohenlindner Straße 12a

Mittwoch 16.30 bis 18.30 Uhr und Samstag/Sonntag 14.00 bis 17.00 Uhr
oder nach telefonischer Vereinbarung

WIR SCHAFFEN RAUM ZUM LEBEN – SEIT 1967

Seit fast 60 Jahren steht DEMOS Wohnbau GmbH für Qualität und Beständigkeit im Wohnungsbau und zählt zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien im Großraum München. Ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis bei vielfach unter Beweis gestellter hoher Qualität prägt jedes Bauvorhaben von DEMOS. Ausgezeichnet 2023 und 2026 von Creditreform, gehört DEMOS bundesweit zu den besten und sichersten Bauträgern.

Entdecken Sie unser aktuelles Angebot.



Vorläufiger EA-Bedarf: in Vorbereitung

Emmering

Imperpark
EMMERING

1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
Wohnflächen von ca. 32 m² bis ca. 113 m²
Terrasse, Balkon, Loggia oder Dachterrasse
Effizienzgebäudestandard 55
Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020
Lassen Sie sich vormerken.



Vorläufiger EA-Bedarf: Bj. 2026, 44,6 kWh/m²a, Nah-/ Fernwärme, EEK A

Taufkirchen


ROTDORNWEG
Taufkirchen

4- bis 5-Zimmer-Reihenhäuser
Wohnflächen von ca. 127 m² bis ca. 169 m²
Preisbeispiele
4-Zi.-REH, ca. 128 m² Wfl., € 1.206.000,-
5-Zi.-REH, ca. 145 m² Wfl., € 1.480.000,-
Besuchen Sie unseren Showroom.



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

Grondorf (Haar)

NaturQuartett
GRONDORF

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
4-Zimmer-Reihenhäuser
Preisbeispiele
1-Zi.-Whg., ca. 32 m² Wfl., € 380.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 77 m² Wfl., € 840.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 96 m² Wfl., € 998.000,-
Besuchen Sie unsere Musterwohnung.



Vorläufiger EA-Bedarf Parkside: Bj. 2028, 48,7 kWh/m²a, FW, EEK A
Vorläufiger EA-Bedarf Tower: Bj. 2028, 39,4 kWh/m²a, FW, EEK A

München-Perlach

AQ
ALEXIS QUARTIER
Parkside & Tower

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
Wohnflächen von ca. 26 m² bis ca. 127 m²
Preisbeispiele
1-Zi.-Whg., ca. 38 m² Wfl., € 352.000,-
2-Zi.-Whg., ca. 57 m² Wfl., € 496.000,-
3-Zi.-Whg., ca. 94 m² Wfl., € 747.000,-
4-Zi.-Whg., ca. 113 m² Wfl., € 956.000,-
Besuchen Sie unsere Musterwohnung.



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

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

WOHNEN AM PARK



DGNB

Objekt im Bau



Vorläufiger EA-Bedarf „See & Park“: Bj. 2025, 42,5 kWh/m²a, Fernwärme, EEK A

Bezugsfertig



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

Östlich von München, zwischen Kirchheim und Heimstetten, entsteht die **GRÜNE MITTE KIRCHHEIM**. Was diese Lage so besonders macht, ist die Nachbarschaft zum Gelände der ehemaligen Landesgartenschau 2024 mit den weitläufigen Erholungsflächen und dem idyllischen Parksee.

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

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

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

Preisbeispiele

GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – See & Park (Abb. links)

Eigentumswohnungen mit 1 bis 4 Zimmern

1-Zi.-Whg., ca. 36 m² Wfl., € 350.000,-

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

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

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

[Besuchen Sie unsere Musterwohnung.](#)

GRÜNE MITTE KIRCHHEIM – Westanger (Abb. rechts)

Nur noch drei Reihenmittelhäuser verfügbar

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

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

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

[Besuchen Sie unser Musterhaus.](#)

DEMOS®

DER GEERDETE BAUVISIONÄR

FRANCIS KÉRÉ schöpft architektonische Nachhaltigkeit aus **AFRIKANISCHER TRADITION**

Es ist bezeichnend für den außergewöhnlichen Architekten Diébédo Francis Kéré, dass sein nun erschienenes Buch „Building Stories“ (Taschen) keine gewöhnliche Monografie ist, sondern vielmehr eine Art Bautagebuch mit allen Beobachtungen und Gedanken, die seinen Weg säumten und prägten. Und obgleich er 2022 den renommiertesten aller Architekturpreise, den Pritzker-Preis, erhielt und zu den bedeutendsten Architekten unserer Zeit zählt, resümiert er darin voller Demut: „When I started working in Burkina, life expectancy was under 40 [...] Now, it's far more than 40, but I still say to myself, I have achieved a lot. I have survived. I succeeded.“

Sein schier unglaublicher Werdegang als Architekt beginnt im Grunde mit der Geburt 1965 in der Dorfgemeinschaft von Gando in Obervolta (seit 1984 Burkina Faso), wo er mit seinen dreizehn Geschwistern aufwächst. Mit sieben Jahren schi-

Abendschule das Abitur zu machen, um 1995 das Architekturstudium an der TU Belin aufnehmen zu können. Und er vergaß nicht, was er aus seiner Heimat in sich trug, und verstand es auch, dies mit den zeitgemäßen architektonischen Ideen zu vereinbaren. „Während in Europa teure Smart-Home-Systeme installiert werden, setzen burkinische Planer auf Jahrtausende altes Wissen – und sind damit der Zeit weit voraus“, schreibt Tobias Hager auf baumeister.de. Hätte dieses Wissen einen monetären Wert, wäre Burkina Faso gewiss nicht eines der ärmsten Länder der Welt.

Bereits als Student erhielt Kéré 2001 den Aga Khan Award for Architecture, der vor allem in der muslimischen Welt hochangesehen ist. Der prämierte Entwurf einer Grundschule in seinem Heimatdorf Gando wurde ausgeführt und folgt bereits den Prinzipien, die Kérés Architektur seitdem so besonders macht und charakteristisch für die Entwürfe seines 2004 gegründeten Berliner



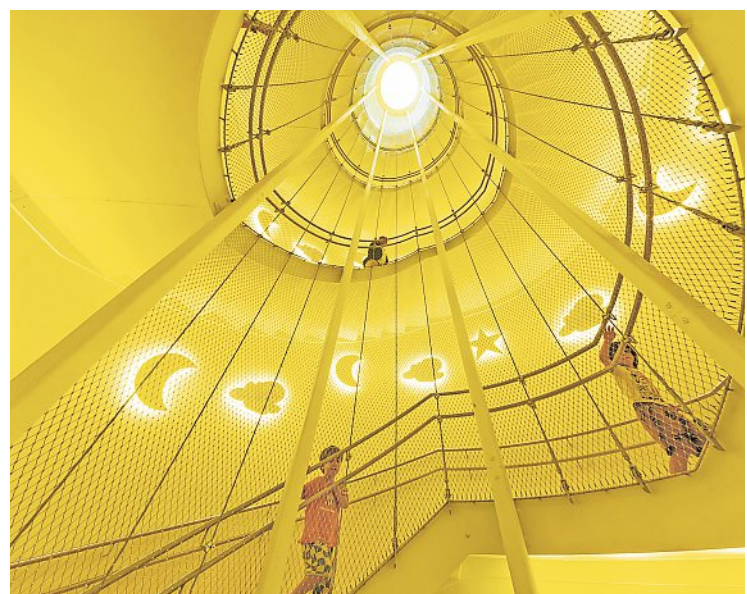
FRANCIS KÉRÉ (RECHTS) IN BEGLEITUNG DER RENOMMIERTEN ITALIENISCHEN ARCHITEKTURHISTORIKERIN UND AKTUELLEN GESCHÄFTSFÜHRENDEN DIREKTORIN DES PRITZKER-ARCHITEKTURPREISES MANUELA LUCÀ-DAZIO SOWIE DES STARARCHitekten REM KOOLHAAS BEI DER BUCHVORSTELLUNG IM RAHMEN DER TRIENNALE MILANO. FOTO: ALESSIO AMMANNATI / SAY WHO

cken ihn seine Eltern zu Verwandten in die Stadt, damit er eine Schule besuchen und die traditionelle Bauweise erlernen kann. Eine nachhaltige, klimaneutrale, baubiologisch gesunde, natürlich klimatisierte und die Gemeinschaft stärkende Bauweise, die seinerzeit in unseren Ethno-Dokus als primitiv präsentiert wurde, doch heute als Vorbild dient. Lehm, Sand, Holz, Stroh, Palmfaser, Tierdung, Naturstein und viele helfende Hände der Dorfgemeinschaft – alles vor Ort an der Baustelle vorhanden – sind ökologisch nicht zu überbieten.

Ein Stipendium ermöglichte Kéré, in Deutschland eine Schreinerlehre zu absolvieren und an der

Büros Kéré Architecture ist. „Kéré und seine Kollegen kombinieren traditionelle Techniken mit innovativen Strukturen, experimentieren mit neuen Formen, parametrischen Werkzeugen und partizipativen Prozessen. Die Bauwerke sind keine Folklore, sondern radikale Statements gegen die globale Einheitsarchitektur aus Beton und Glas. Es ist diese Fusion aus lokalem Wissen und globaler Perspektive, die Burkina Faso zum Experimentierfeld für nachhaltiges Bauen macht“, schreibt Hager treffend.

Zur Finanzierung seines ersten Projekts hatte Kéré den Schulbausteine für Gando e.V. ge-



DIE KINDEROASE DER TECHNISCHEN UNIVERSITÄT MÜNCHEN, DIE IN WENIGEN TAGEN DEN BETRIEB AUFNIMMT, VERSUCHT EINEN AKZENT IN EINE LANGWEILIGE BEBAUUNG ZU SETZEN UND ZUGLEICH EINE KINDERGEGREICHTE FANTASIEWELT ZU KREIEREN. FOTOS (LINKS, OBEN, RECHTS): IWAN BAAN

gründet, der später in die Kéré Foundation e.V. überging. Mit denkbar schlanksten Strukturen realisiert die Stiftung in Gando Projekte in den Bereichen Bildung, Gesundheit sowie Natur und Umwelt. Ein Modellunternehmen, das mit dem Atelier Gando auch eine Art Forschungsstation für den Austausch „mit Handwerker:innen, Architekt:innen, Bauforschenden und Studierenden in

der Region“ eingerichtet hat. Gäste aus Deutschland und anderen Ländern profitieren von den Erkenntnissen. Francis Kéré wurde zunächst zum führenden Architekten Afrikas, baute nicht nur in Burkina Faso, sondern auch in Mali, Mosambik, im Sudan, in Kenia, Uganda, Benin. Dabei ragt ein besonderes Projekt heraus: das ökologisch autarke Operndorf Afrika (operndorf-afrika.com), das seit 2009 in Burkina Faso entsteht und unter der Schirmherrschaft des Bundespräsidenten a.D. Horst Köhler bis zu dessen Tod 2025 stand. Es war der letzte Traum des Film- und Theaterregisseurs Christoph Schlingensiefel (1960–2010), der auf den drei Säulen Bildung, Gesundheit und Kultur ein neues Bild Afrikas errichten wollte. Quasi mitten im Nirgendwo entsteht ein Ort interkultureller und internationaler Begegnungen mit einem Festspielhaus im Zentrum. In Kéré fand Schlingensiefel den Bauvisionär, der seinen Traum nicht nur auf Anhieb verstand, sondern auch teilte. Als Schlingensiefel an Lungenkrebs starb, war zwar noch nichts vollendet, doch die Idee lebt weiter und wird unter der Leitung seiner Ehefrau, der finnischen Bühnen- und Kostümbildnerin Aino Laberenz (*1981), realisiert. Seit 2011 gehen 300 Kinder im Operndorf zu Schule und die Krankenstation von



DIE KÉRÉ-SCHRIFT IST AUCH IN EIN GIGANTISCHES FORMAT ÜBERTRAGBAR, WIE DIESE SEIT 2019 REALISIERTE NATIONALVERSAMMLUNG VON BENIN ZEIGT. DIE TRADITIONELLEN BAUPRINZIPIEN BLEIBEN DARIN ERHALTEN. VISUALISIERUNG: KÉRÉ ARCHITECTURE



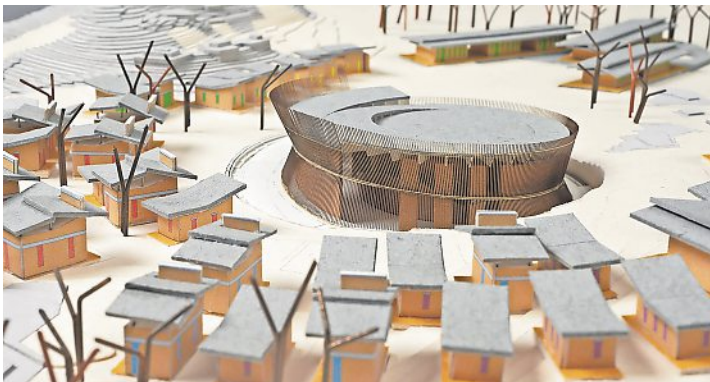
2012-14 entspricht den internationalen Standards der WHO. Seit der Fertigstellung der Künstlerresidenzen und Gästehäuser 2015 ist auch der künstlerisch-kulturelle Betrieb aktiv. Weitere Einrichtungen wie Schulgarten, Bibliothek et cetera haben das



Dorf ergänzt. Einzig das Festspielhaus steht noch aus. Die enorme Auslastung auf dem afrikanischen Kontinent erlaubt Francis Kéré erst seit wenigen Jahren, Projekte auf anderen Kontinenten zu realisieren. Das Bauvorhaben der Freien Waldorfschule Weilheim ging 2017 an den Start, der Einzug ist für Frühjahr 2027 geplant. Der Xylem Pavillon für das Tippet Rise Art Centre in Fishtail (Stillwater County, Montana/USA) ist 2019 realisiert worden. Das ebenfalls im Bau befindliche Museum Ehrhardt in Plüschow (Mecklenburg-Vorpommern) soll 2027 eröffnet werden.

Voraussichtlich zwei Jahre länger wird der Bau des Las Vegas Museum of Art (LVMA) in den USA dauern. München darf sich nun auch mit einem Bauwerk von Kéré, der hier nach Gastprofessuren in den

KÉRE TEILTE DIE UTOPIE CHRISTOPH SCHLINGENSIEFS VOM OPERNDORF AFRIKA, DIE SEIT 2010 ALLMÄHLICH REALITÄT WIRD. ES FEHLT NUR NOCH DAS ZENTRALE FESTSPIELHAUS. FOTO VOM MODELL: KÉRE ARCHITECTURE



DIE GRUNDSCHULE IN GANDO (BURKINA FASO) VON 2001 WAR DAS ERSTE BAUWERK KÉRÉS. DAS ZUR BELÜFTUNG ABGESETZTE DACH WIEDERHOLT ER IMMER WIEDER AUCH IN SEINEN SPÄTEREN ENTWÜRFEN. FOTO: WIKIMEDIA / HELGE FAHRNBERGER



USA und in der Schweiz an der TU eine Professur für „Architectural Design and Participation“ bekleidet, schmücken: der Kindertagesstätte (Kinderoase) der TU, die sich als ein Abenteuerspielplatz und

ein Dorf in der Vertikalen bis zum Dach ausdehnt. Statt Lehm dient hier aber Cortenstahl für die schützende und beschattende Hülle.

REINHARD PALMER

2018-26 ENTSTAND IN DAKAR (SENEGAL) DIESES GOETHE-INSTITUT AUS LEHM MIT EINER DURCHLÄSSIGEN FASSADE UND DEM TYPISCH AUFGESTELTZEN DACH. FOTO: IWAN BAAN



MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

Weiterentwicklung eines KLASSIKERS: Der STUHL „S 64“ wirkt heute frischer denn je

In vier Jahren kann der Möbelhersteller „Thonet“ 100-jähriges Jubiläum feiern, denn schon seit 1930 fertigt man hier einen der größten Sitzmöbel-Klassiker aller Zeiten: Den Stuhl „S 64“ aus der Feder von Marcel Breuer, einem der Pioniere beim Verwenden von Stahlrohr im Möbelbau. Obwohl der niederländische Gestalter Mart Stam bereits zuvor einen hinterbeinlosen Freischwinger präsentiert hatte, war die Konstruktion des „S 64“ in seinem Entwicklungsjahr 1929 noch etwas sehr Außergewöhnliches und gleichzeitig ein Paradebeispiel für Breuers Arbeiten, die oft nur aus ganz wenigen Bauteilen bestanden. Ihr Zusammenspiel ermöglicht dabei die besondere Funktion. Hier die große Bequemlichkeit beim Sitzen, die in keinem Widerspruch zur reduzierten Form steht. Breuers Freischwinger mit Lehnen und Rohrgeflecht an Rücken und Sitzfläche dürfte zusammen mit dem lehnlosen Modell „S 32“ zu den erfolgreichsten und meist kopierten vom Bauhaus inspirierten Entwürfen überhaupt zählen. Doch nichts geht in Optik und Verarbeitung über das Original, dem Wunschstück vieler Design-Liebenden, das

kürzlich eine ganz offizielle Weiterentwicklung erfahren durfte. In der hauseigenen Kollektion mit zwei Gestaltungslinien, bei denen es gelungen ist, die ursprüngliche DNA des Designs zu erhalten und gleichzeitig mit neuen Farbtönen, Materialien und Oberflächen das Tor zur Zukunft zu öffnen. „JS . Thonet“ lautet der Name der Kollektion, die schon durch die Initialen ver-

rät, wem hier die große Ehre zuteil wurde, einem ikonischen Möbelstück sein frisches Antlitz zu verleihen: Modeschöpferin Jil Sander zeichnet für die neuen Entwürfe verantwortlich, die seit Frühjahr dieses Jahres sogar in der „Neuen Sammlung“ der Pinakothek der Moderne in München zu bewundern sind.

KAI-UWE DIGEL



EINE GROSSE EHRE FÜR MODESCHÖPFERIN JIL SANDER: SIE DURFTE DIE KLASSIKER VON MARCEL BREUER NEU INTERPRETIEREN. FOTO: THONET - HARMUT NÄGELE



DETAILBLICK AUF DAS LEGENDÄRE ROHRGEFLECHT. FOTO: THONET - HARMUT NÄGELE

WIE WIR IN ZUKUNFT WOHNEN WERDEN.



Gordon Gorski, CEO der Bayerischen Hausbau Development, Florian Schörghuber, CEO der Schörghuber Gruppe, Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt München

Mit der Grundsteinlegung für das Parkside Lerchenauer Feld hat die Bayerische Hausbau Development Ende Juli einen wichtigen Meilenstein erreicht. CEO Gordon Gorski begrüßte Münchens Stadtbaurätin Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk und Florian Schörghuber, CEO der Schörghuber Gruppe, zum Festakt an der Lerchenauer Straße gemeinsam mit zahlreichen Vertretern aus Planung, Bauwirtschaft, Politik und Stadtverwaltung.



Die Bauarbeiten laufen: Nach der Grundsteinlegung folgt als nächster Meilenstein das Richtfest.

Im Münchner Norden entsteht in den kommenden Jahren ein neues Quartier mit rund 1.650 Wohnungen. Die Bayerische Hausbau Development entwickelt davon auf drei Baufeldern rund 600 Wohnungen mit insgesamt etwa 34.000 Quadratmetern Wohnfläche. Im ersten Bauabschnitt entstehen 165 Eigentumswohnungen und eine Kindertagesstätte.

„Ein Projekt dieser Größenordnung verlangt einen langen Atem. Für uns ist die heutige Grundsteinlegung deshalb ein ganz besonderer Moment. Wir zeigen, dass aus einem gemeinsamen Plan schlussendlich ein Quartier wird, das München über viele Jahrzehnte prägen wird“, sagt Gordon Gorski, CEO der Bayerischen Hausbau Development.

Doch die Frage, wie viele Wohnungen entstehen, ist heute nur ein Teil der Aufgabe. Mindestens ebenso wichtig ist, wie wir bauen. Wohngebäude, die heute geplant

werden, müssen auch in mehreren Jahrzehnten noch zu den Bedürfnissen ihrer Bewohner und zu den klimatischen Bedingungen in unseren Städten passen.

WOHNRAUM SCHAFFEN UND FREIRÄUME ERHALTEN

Eine der großen Aufgaben der kommenden Jahre liegt im Umgang mit der knappen Fläche. Metropolen wie München wachsen weiter und brauchen zusätzlichen Wohnraum. Gleichzeitig steigt die

Bedeutung von Grün- und Freiflächen. Gerade während längerer Hitzeperioden zeigt sich, welchen Unterschied begrünte Flächen, Bäume und weniger stark versiegelte Quartiere für das Stadtklima machen können.

Neue Quartiere müssen deshalb eine effiziente Nutzung der vorhandenen Fläche mit ausreichend Raum für Grün, Begegnung und Erholung verbinden.

Beim Parkside ist dieser Gedanke Teil der Planung. Die Gebäude gruppieren sich um begrünte Innenhöfe und Dachflächen, die mit heimischen Blühpflanzen, Gräsern und strukturgebenden Elementen wie Sandflächen, Totholz oder Steinen einen wertvollen Lebensraum für viele Tierarten schaffen und zugleich das Mikroklima verbessern, Regenwasser zurückhalten und die Gebäude kühlen – ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Im gesamten Lerchenauer Feld sind rund 32.000 Quadratmeter

öffentliche Grünflächen vorgesehen, der größte Teil davon als Park. Blühende Wiesen und ein vielfältiger Baumbestand sollen zusätzlich die Biodiversität fördern.

Zu einem funktionierenden Quartier gehört aber mehr als Wohnen und Grün. Im Lerchenauer Feld entstehen auch ein Gymnasium, eine Grundschule und insgesamt sechs Kindertagesstätten. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der Quartiersmitte vorgesehen und zahlreiche Fahrradstellplätze ergänzen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Auch energetisch setzt das Parkside einen hohen Standard. Die Wohnungen erreichen die Energieeffizienzklasse A. Photovoltaikanlagen erzeugen Strom für Allgemeinflächen und Bewohner, die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Für seine nachhaltige Konzeption wurde das Projekt mit dem DGNB-Vorzertifikat in Gold ausgezeichnet.

WOHNUNGEN MÜSSEN SICH VERÄNDERN KÖNNEN

Auch innerhalb der Gebäude verändert sich der Blick auf das Wohnen. Lebensentwürfe bleiben selten über Jahrzehnte gleich. Kinder ziehen aus, aus dem Arbeitszimmer wird ein Kinderzimmer oder im Alter entsteht zusätzlicher Unterstützungsbedarf.

Gordon Gorski plädiert deshalb dafür, Grundrisse stärker auf unterschiedliche Lebensphasen auszurichten. Wohnungen können bereits bei der Planung so angelegt werden, dass sie später leichter geteilt oder anders genutzt werden können. Das erhöht ihre Nutzungsvielfalt und kann langfristig zusätzlichen Wohnraum mobilisieren.



Blick in die Zukunft: So präsentieren sich die Eigentumswohnungen von Parkside Lerchenauer Feld nach ihrer Fertigstellung.

Gleichzeitig spielt die Bezahlbarkeit eine immer größere Rolle. Hohe Bau- und Finanzierungskosten haben die Möglichkeiten vieler Käufer verändert. Kompakte und gut durchdachte Grundrisse gewinnen dadurch an Bedeutung. Beim Parkside reicht das Angebot von Einzimmerwohnungen mit rund 28 Quadratmetern bis zu Vierzimmerwohnungen mit knapp 102 Quadratmetern.

DIE BAUSTELLE WIRD DIGITALER

Verändern wird sich auch die Art, wie Gebäude geplant und errichtet werden. Digitale Planung, künstliche Intelligenz, stärkere Vorfertigung und langfristig Robotik können Abläufe grundlegend verändern.

Vor allem die Planung bietet großes Potenzial. Viele Prozesse lassen sich digital enger miteinander verzahnen. Auch die Vorfertigung von Bauteilen kann Bauzeiten verkürzen. Das spart angesichts hoher Finanzierungskosten Geld und macht Projekte besser kalkulierbar.

In den kommenden Jahren dürfte außerdem Robotik auf den Baustellen Einzug halten. Für die Bauwirtschaft ist das auch mit Blick auf den Fachkräftemangel relevant: Viele erfahrene Handwerker gehen in den Ruhestand, während weniger Nachwuchs nachkommt. Automatisierung kann Beschäftigte bei körperlich schweren oder wiederkehrenden Arbeiten unterstützen.



Das Bauen der Zukunft wird sich damit an vielen Stellen verändern: bei der Nutzung der Fläche, bei Grundrissen und Materialien ebenso wie in Planung und Bau. Das Parkside Lerchenauer Feld zeigt schon heute, wie einige dieser Anforderungen in einem konkreten Münchner Quartier zusammenkommen.

Der erste Bauabschnitt soll bis Sommer 2028 fertiggestellt und bezugsbereit sein.



BAYERISCHE HAUSBAU
DEVELOPMENT

PARKSIDE
LERCHENAUER
FELD

SONNTAG,
13. SEPT. 2026,
11-17 UHR



MEHR WISSEN: EINLADUNG ZUM EXPERTEN-TAG

KOMMEN SIE VORBEI: ERLEBEN SIE LIVE,
WAS DEN HOHEN KOMFORT IN DEN
NEUBAUWOHNUNGEN PRÄGT.

- ✓ Persönliche Gespräche mit Spezialisten
für allergikerfreundliches Bauen
- ✓ Individuelle Finanzierungslösungen
aus erster Hand
- ✓ Spannende Projekteinblicke
& Ausstattungspräsentation

FÜR SIE VOR ORT:

 **interhyp**

A F
B A ALLERGY FRIENDLY
BUILDINGS ALLIANCE

IM BAU
50 %
VERKAUFT

GRÜNES FAMILIENPARADIES & NACHHALTIGES INVESTMENT:

- Wohnen direkt am Park, Einkaufsmöglichkeiten vor Ort,
neuer Sport- & Schulcampus direkt nebenan
- Premiere in München – als erstes zertifiziert allergiker-
freundliches Wohnbauprojekt (AFBA)
- Energieeffizienzklasse A, Solar-Bewohnerstrom &
PV-Dachanlagen – Kauf für Eigennutzer förderfähig
(KfW 55)*

JETZT NACHHALTIG INVESTIEREN:

1-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 31 m² Wfl. | 1.OG | € 358.900,-

2-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 48 m² Wfl. | DG | € 479.900,-

3-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 74 m² Wfl. | 1.OG | € 698.900,-

4-ZIMMER-WOHNUNG
ca. 95 m² Wfl. | 2.OG | € 874.900,-

* Solange Fördermittel verfügbar sind.

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

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

**PROVISIONSFREIER
VERKAUF**
T +49 89 21634155


IMMOMEDIA
IMMOBILIEN GMBH



Visualisierungen aus Sicht des Illustrators © bloomimages GmbH

Energieausweis vom 08.12.25, BJ 2028, FW der SWM, Energiebedarf 46,8 kWh/(m².a), EEK A

EINE NEUE TECHNOLOGIE GEGEN DEN GENEHMIGUNGSSTAU

Ein Architekt will mit **KÜNSTLICHER INTELLIGENZ** Baubehörden entlasten und das Verfahren auf wenige Minuten verkürzen

Baugenehmigungen sind in Deutschland oft ein Geduldsspiel. Komplexe Verfahren ziehen sich nicht selten über Jahre hin. Einer der Gründe sind die umfänglichen Prüfverfahren in den Ämtern. Genau hier setzt ein KI-Tool an, das der Architekt Sungwoo Kim entwickelt hat. Es soll die Behörden bei repetitiven Prüfschritten entlasten und Genehmigungsverfahren spürbar beschleunigen. Gemeinsam mit dem Unternehmen Prosoz Herten wird die Technologie nun weiterentwickelt mit dem Ziel, sie künftig in allen 16 Bundesländern einsetzbar zu machen. Im Interview spricht Kim darüber, wie sein System funktioniert und wie es Baugenehmigungsverfahren revolutionieren könnte, die künftig statt Monate nur noch wenige Minuten dauern.



SUNGWOO KIM, ARCHITEKT UND PROMPT-ENGINEER IM BEREICH BAUEN UND UMWELT BEI DER PROSOZ HERTEN. FOTO: PRIVAT

Sie sind vor acht Jahren von Südkorea nach Deutschland gezogen, um Architektur zu studieren. Welche Gründe gaben gerade für dieses Land den Ausschlag?
Sungwoo Kim: Es gab im Wesentlichen zwei Gründe. Einerseits sah ich in Europa die beste Möglichkeit, um verschiedene historische Baustile und moderne Technologien direkt vor Ort zu erleben. Und zweitens reizten mich die typischen Stärken der deutschen Architektur wie Nachhaltigkeit, präzise Baudetaillierung und der Bauhaus-Grundsatz ‚Form follows function‘. Ich wollte die funktionale und technische Seite des Bauens von Grund auf richtig lernen.

Bevor Sie sich intensiv mit KI-Möglichkeiten zur Bauantragsprüfung beschäftigten, wie nutzten Sie künstliche Intelligenz bis zu diesem Moment?

Mein Interesse für neue Technologien begann schon sehr früh. Bereits im Studium nutzte ich Bildgenerierungstools sowie Chatbots. Noch vor ein bis zwei Jahren waren das reine Hilfswerkzeuge. Gerade beim Erlernen des Baurechts befragte ich oft Chatbots, war jedoch von deren mangelnder Genauigkeit ent-



ZWISCHEN DEM EINREICHEN DES BAUANTRAGS UND DER ERTEILUNG DER BAUGENEHMIGUNG LIEGEN OFTMALS JAHRE, DIE AUCH MIT WIRTSCHAFTLICHEN FOLGEN EINHERGEHEN KÖNNEN. FOTO: WISPLER ARCHITEKTURBÜRO

täuscht. Zudem zeigten die Erfahrungen in der Praxis, etwa bei komplexen Vorhaben wie Umnutzungen im Bestand oder umfangreichen Flächen- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen, wie zeitintensiv und fehleranfällig manuelle Rechts- und Machbarkeitsprüfungen sein können.

Die KI-Modelle haben sich rasant weiterentwickelt. Wie ist Ihre heutige Einschätzung?

Mit den jüngsten Fortschritten der Sprachmodelle erkannte ich das enorme Potenzial für datenbasierte Aufgaben in der Projektentwicklung. Um genau diese Ineffizienzen in der Planungspraxis durch maßgeschneiderte Software zu lösen, habe ich begonnen, mich intensiv in die KI-Entwicklung einzuarbeiten, die Technologie gezielt anzuwenden und sie auf professionellem Niveau für baurechtliche Anwendungen weiterzuentwickeln.

Als gelernter Architekt wissen Sie um den hohen bürokratischen Aufwand, der an Unterlagen für die Einreichung eines Bauvorhabens benötigt wird. Was genau verlangen die Behörden?

Der Umfang der Bauvorlagen variiert je nach Verfahrensart – vom vereinfachten Genehmigungsverfahren bis hin zum Vollverfahren bei Sonderbauten – erheblich. Zu den zwingenden Basisunterlagen gehören neben dem formalen Bauantragsformular der amtliche Lageplan, vollständige Bauzeichnungen, die Baubeschreibung sowie präzise Flächen- und Kostenberechnungen. Bei Sonderbauten kommen hochkomplexe bautechnische Nachweise spezialisierter Fachplaner hinzu. Dazu gehören unter anderem Standsicherheitsnachweise, detaillierte Brandschutzkonzepte sowie Barrierefreiheitskonzepte.

Sind die eingereichten Unterlagen vollständig, dauert es oftmals Jahre bis zu einer Genehmigung. Worin sehen Sie trotz digitalem Bauantrag und Setzung von Bearbeitungsfristen die größten Hürden für die langen Bearbeitungszeiten?

Die Hauptursache liegt neben dem akuten Fachkräftemangel darin, dass Digitalisierung in der Praxis noch allzu oft auf den Austausch unstrukturierter Dokumente reduziert wird. Zwar wurde der Postweg durch Webportale ersetzt, doch die Überprüfung erfolgt in den Bauämtern nach wie vor manuell, indem Sachbearbeiter hunderte Seiten händisch abgleichen. Das dauert eben seine Zeit. Ein weiterer Treiber dieser Verzögerungen sind zeitraubende Nachforderungsschleifen aufgrund unvollständiger oder fehlerhafter Unterlagen.

Den Umstand der bürokratischen Hürden wollten Sie nicht länger hinnehmen und entwickelten ein Werkzeug, das mithilfe künstlicher Intelligenz den Bauantrag in wenigen Minuten überprüfen kann. Was war Ihr Ziel?

Mein Ansatz war es, den gesamten Weg vom Architekturentwurf bis zur baurechtlichen Prüfung als einen lückenlosen, volligitalen Prozess zu denken. Um das komplexe Baurecht verlässlich abzubilden, habe ich ein modulares System entwickelt, bei dem juristisches Fachwissen und mathematische Berechnungen wie Bausteine ineinandergreifen. Da im Baurecht absolute Präzision unverzichtbar ist, stand die Vermeidung von KI-Fehlern an oberster Stelle.

Wie sind Sie hierbei vorgegangen und was konkret kann es?

Ich kombinierte eine intelligente Such- und Wissenstechnologie mit klar definierten Prüfregelein, die aus tausenden Seiten Gesetzestexten und Richtlinien automatisch die passenden Paragraphen herausucht. Die eigentliche Prüfung von Maßen und Geometrie übernehmen dann feste mathematische Regeln. So gleicht das System Baupläne oder digitale 3D-Gebäudemodelle in Echtzeit mit gesetzlichen Vorgaben ab, etwa zur zulässigen Grundfläche und Geschossfläche eines Gebäudes, zu vorgeschriebenen Abständen zwischen Häusern oder zum Brandschutz.

Da es sich noch um einen Prototyp handelt, was braucht es, um dessen Einsatz flächendeckend in allen Bundesländern einzusetzen?

Wir dürfen nicht nur in kurzfristigen Zeiträumen von drei bis fünf Jahren denken, sondern brauchen eine nachhaltige Vision für die digitale Bauinfrastruktur der nächsten 10 bis 20 Jahre. Statt einer oberflächlichen Digitalisierung einzelner Formulare benötigen wir einen verbindlichen regulatorischen Rahmen für standardisierte, maschinenlesbare Datenformate, um eine echte KI-Transformation und automatisierte Prüfprozesse zu ermöglichen. Hinzu kommt die Herausforderung der föderalen Struktur mit 16 unterschiedlichen Landesbauordnungen und historisch gewachsenen, uneinheitlichen IT-Systemen in den Kommunen. Für einen erfolgreichen bundesweiten Rollout sind offene Standards wie Building Information Modelling (BIM) sowie moderne, sichere Schnittstellen unverzichtbar.

INTERVIEW: KELLY KELCH

MORGENS NATURIDYLLE. ABENDS CITYLIFE.

flow.
LEBENSRAUM
LANDSHUT



Abbildung aus Sicht des Illustrators

**2- BIS 5-ZIMMER-
EIGENTUMS-
WOHNUNGEN DIREKT
AM KLÖTZLMÜHLBACH**

IM BAU!

KAPITALANLEGER

ALLE VORAUSSETZUNGEN FÜR CASHFLOW:

- **Vielfach kompakte Einheiten ab ca. 40 m²** – ideal auf den Bedarf vor Ort ausgerichtet
- **Markenausstattung & qualitätsstarke Materialien** – anhaltend hoher Komfort, langfristige Kostenkontrolle & Wertbestand
- **Gefragte, wachstumsstarke Lage** – mit stabiler Mieternachfrage
- **Energieeffizienzklasse A+** – niedrige Nebenkosten, starkes Argument für Mieter
- **Solide Investition** – in ein Joint-Venture-Projekt zweier Traditionsbauträger mit jahrzehntelanger Erfahrung & Finanzstärke



2-ZI.-WHG. • 1.OG • 39,99 m² Wfl. • € 289.900,-
3-ZI.-WHG. • 1.OG • 70,12 m² Wfl. • € 479.900,-

EIGENNUTZER

BEREIT FÜR IHR LEBEN IM FLOW:

- **Variantenreiche Grundrisse für Ihren Lebensstil** – bis 5 Zimmer & ca. 116 m² Wfl.
- **Balkon, Terrasse oder Garten** – immer ideal, z. T. mit Wasserblick
- **Nachhaltig, kostensparend, zukunftsgerecht** – Luft-Wasser-Wärmepumpen, PV-Dachanlagen & private Balkon-Photovoltaik je Einheit
- **Genuss in jedem Alter** – Aufzüge, Tiefgarage, bodengleiche Duschen u. v. m.
- **Ruhige Lage am Bach, Natur rundherum** – Stadtleben & alles für den Alltag nur wenige Minuten entfernt
- **Clever finanzieren** – KfW-55-Fördermöglichkeit für Eigennutzer *

* Insofern Fördermittel verfügbar sind.

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

KOMPETENZ AM ZIEL. LEIDENSCHAFT IM SPIEL.

Als Münchner Wohnbauunternehmen realisieren wir hochwertige Neubauprojekte in ausgesuchten Lagen – kompetent geplant, qualitätsbewusst gebaut und mit einem klaren Blick für nachhaltige Wohnqualität. Entdecken Sie auf dieser Doppelseite drei aktuelle Neubauprojekte im Münchner Umland – für Kapitalanleger und Eigennutzer.

MY CHOICE ECHING



MY CHOICE GARCHING



MY CHOICE HAAR



MFC Wohnbau GmbH · Emil-Geis-Straße 3a, 82031 München · Tel. 089 6931254-50 · info@mfc-wohnbau.de · mfc-wohnbau.de



MY
CHOICE
—
ECHING

NEUBAUPROJEKT · ECHING BEI MÜNCHEN

MY CHOICE ECHING

Böhmerwaldstraße / Ecke Pommernstraße, 85386 Eching

FERTIGSTELLUNG
FRÜHJAHR 2027

JETZT
MUSTERWOHNUNG
BESICHTIGEN!

**Höchster Wohnkomfort zum bezahlbaren Preis –
dörflicher Charme trifft urbanes Angebot.**

- S-Bahn S1 direkt vor der Haustür – 11 Minuten zum Flughafen und in die Münchner Innenstadt
- sonnigen Freibereich als Terrasse mit Garten, Balkon oder Dachterrasse tw. mit Alpenblick
- Energieeffizienzklasse A mit umweltfreundlicher Fernwärme
- Nicht vom Plan kaufen: Besichtigung Ihrer Wunscheinheit bereits heute live vor Ort – dank zeitnahe Fertigstellung

2-5-Zimmer-Wohnungen, 42-106 m², ab 379.000 €

ROHBAU FERTIG · INNENAUSBAU LÄUFT

Tel. 089 6931254-40 · eching@mfc-wohnbau.de
Beratung im Infopavillon & Besichtigung der Musterwohnung:
Do: 15:30 - 17:00 Uhr, So: 11:30 - 13:30 Uhr

NEUBAUPROJEKT · GARCHING BEI MÜNCHEN

MY CHOICE GARCHING

Hüterweg 24-38, Garching bei München

Eigentumswohnungen & Reihenhäuser in einzigartiger Lage mitten im Bürgerpark

- U-Bahn U6, Schulen, Nahversorgung und Freizeitangebote - mit dem Rad oder zu Fuß erreichbar
- Autofreies Quartier mit nachhaltigem Mobilitätskonzept, über 1.000 Pflanzen und Photovoltaik
- Energieeffizienzklasse A und Ziegelbauweise für ein gesundes Wohnklima
- Hochwertige Innenausstattung - Eichenparkett, großformatige Fliesen, Sanitärausstattung von Markenherstellern

2-5-Zimmer-Wohnungen & Reihenhäuser,
55-155 m², ab 685.000 €

JETZT MUSTERWOHNUNG, REIHENHÄUSER UND IHRE WUNSCHHEINHEIT BESICHTIGEN!

Tel. 089 6931254-41 · garching@mfc-wohnbau.de



**FERTIGSTELLUNG
SCHON ENDE 2026**



**MY
CHOICE
—
HAAR**

NEUBAUPROJEKT · HAAR BEI MÜNCHEN

MY CHOICE HAAR

Am Handwerkerhof 18, 85540 Haar bei München

**BAUBEGINN
ERFOLGT
SICHERE
INVESTITION**

1- bis 6-Zimmer-Eigentumswohnungen im Jugendstilpark - naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort

- 1A Anbindung - S-Bahn S4/S6 & Autobahn A99/A94
- KfW-Förderprogramme 296, 297/298 (ab 0,01% p.a.), 5% degressive AfA
- Massives Ziegelmauerwerk, und energieeffiziente Bauweise
- Einzigartige grüne Umgebung und Parklandschaften

1-6-Zimmer-Wohnungen, 25-165 m², ab 299.000 €

WERTBESTÄNDIG, SPARSAM & ZUKUNFTSSICHER

Tel. 089 6931254-42 · haar@mfc-wohnbau.de
Infopavillion: Do 16:00 - 18:00 Uhr, Sa/So 14:00 - 16:00 Uhr
oder nach Vereinbarung



FLUCH UND SEGEN

KI UND SMARTHOME: Chancen, Grenzen und Risiken der Unterstützung

Es ist wie beim Lernen. Nach mehrmaligem Wiederholen sitzt der Stoff in der Regel. Nicht anders bei der künstlichen Intelligenz (KI). Intelligente Systeme lernen nicht nur, sondern sie passen sich mittlerweile auch den spezifischen Bedürfnissen ihrer Nutzer an, indem sie bestimmte Muster erkennen: Wann kommen die Bewohner typischerweise nach Hause, beziehungsweise verlassen sie ihre Wohnung oder ihr Haus? In welchen Räumen der Wohnung oder des Hauses halten sie sich abends bevorzugt auf? Oder: Licht, Heizung oder Rollläden werden automatisch passend zur Tageszeit oder der Anwesenheit der Bewohner gesteuert. Für ältere Menschen kann KI Stürze erkennen, an Medikamente erinnern oder Angehörige benachrichtigen. Sprachassistenten können mehrere Geräte gleichzeitig steuern.

Allerdings bedeutet das auch: Wo Licht ist, da ist auch Schatten. Etliche smarte, intelligente Systeme erleichtern nicht nur in vielen Bereichen das Alltagsleben. Um Muster zu erkennen, muss künstliche Intelligenz zwangsläufig auch viele Daten über das individuelle Verhalten ihrer Nutzenden sammeln und verarbeiten. Entscheidend ist



daher auch, wo und wer diese oftmals auch sehr sensiblen Daten speichert. Viele Systeme sind zudem von einer stabilen und zuverlässigen Internetverbindung abhängig. Gibt es einen Ausfall oder eine Störung, ist häufig auch die Funktion des smarten Geräts betroffen. Und: Künstliche Intelligenz kann verschiedene Situationen falsch interpretieren. Dazu kommt, dass smarte Geräte verschiedener Hersteller untereinander nicht kommunizieren können. Grundsätzlich aber gilt: Intelligente Systeme sind nur so sicher wie ihre Einstellungen. Dazu gehören sichere Passwörter und sichere Netzwerke, seriöse Anbieter und regelmäßige Software-Updates. Denn: Wer möchte schon ungebetene Gäste in seinem privaten Lebensbereich haben?

RUDI KANAMÜLLER

INTELLIGENTE SMARTHOME-SYSTEME SIND NUR SO SICHER WIE IHRE EINSTELLUNGEN.
FOTO: ADOBE STOCK

IM AUSSENDIENST

Wie SMARTHOME AUCH AUSSERHALB DER EIGENEN VIER WÄNDE genutzt werden kann

Gleichgültig, ob es sich um den Einsatz eines smarten Steckers beim Fernsehen, die Steuerung der Kaffeemaschine oder um das

Licht im Gang handelt: Smarthome lässt sich nicht nur vielfältig innerhalb der vier Wände von Wohnung oder Haus einsetzen. Auch im Außenbereich kann Smarthome mittlerweile wertvolle Hilfsdienste für die Menschen leis-

ten und so Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz verbessern. Wichtig ist jedoch, dass die smarten Geräte, die im Außenbereich eingesetzt werden sollen, auch ausdrücklich für den Außeneinsatz geeignet sind. Dies regelt

die passende IP-Schutzklasse (International Protection Class). Sie gibt an, wie gut zum Beispiel eine Steckdose gegen Witterungseinflüsse von außen geschützt ist. Der Einsatzort des smarten Geräts gibt gewissermaßen die Höhe der Schutzklasse vor.

Dass Smarthome die eigenen vier Wände der Wohnung und des Hauses längst verlassen hat, überrascht nicht. Genauso wenig die Einsatzgebiete. Sie reichen von wetterfesten Kameras, über smarte Außenbeleuchtung, intelligente Bewässerungssysteme, smarte Garagentoröffner bis hin zu Wetterstationen und Außensteckdosen mit Schutzklasse für den Außeneinsatz. Immer mehr im Kommen sind smarte Mähroboter, gesteuert über WLAN und App.

Hier lässt sich das Gerät zum Beispiel bei der Arbeit unterbrechen, wenn Kinder im Garten spielen oder sich der Haushund im Garten aufhält. Oder wenn sich schlechtes Wetter ankündigt und man just zu diesem Zeitpunkt nicht daheim ist. Kein Problem! Der Mähroboter sucht auf Kommando den Schutz der Ladestation auf – appgesteuert. Oder beim Garten. Die automatische Bewässerung stoppt automatisch, wenn Regen vorhergesagt wird. Voraussetzung ist natürlich das Vorhandensein eines Regensensors.

RUDI KANAMÜLLER



WARUM SELBST DEN RASEN MÄHEN? DER MÄHROBOTER REAGIERT AUF HANDYBEFEHL.
FOTO: PIXABAY/
DISTELAPPARATH

LEON

Dein Raum. Deine Stadt. Dein Neuhausen.

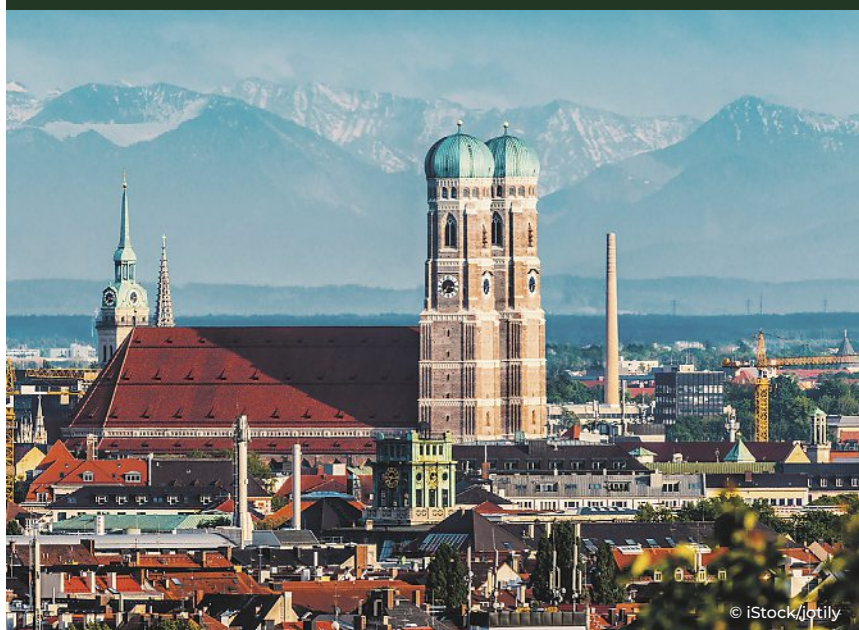
**OPEN
HOUSE**
jeden Sonntag
11-13 Uhr



Abbildung aus Sicht des Illustrators

Urbane Dynamik trifft modernen Wohnkomfort

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
für Selbstnutzer & Kapitalanleger



08801 914852

info@flemmer-immobilien.de

Exklusiver Alleinvertrieb:



walser.

VERKAUFSSTART

SCHNELL SEIN LOHNT SICH!

HOLZKIRCHEN



Zwischen München und Voralpenland

- 1- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen, ca. 27 – 80 m² Wfl.
- S-Bahn (S3), BOB und A8 direkt vor Ort
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Hochwertige Architektur mit natürlichen Materialien

Kaufpreise ab 279.900,- €

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

MÜNCHEN-THALKIRCHEN



Exklusiv wohnen zwischen Isar, Natur & City

- 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen, ca. 25 – 115 m² Wfl.
- Nur 28 Eigentumswohnungen und 2 Penthäuser in bester Lage
- Ca. 3 Minuten zum Flaucher mit dem Rad
- Seltene Neubau-Rarität im Münchner Süden
- KfW-40-Standard & 5 % degressive AfA

Kaufpreise ab 389.900,- €

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

MÜNCHEN-FASANERIE



Himmlisch wohnen. Sorglos investieren.

- Kompakte 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, ca. 25 – 78 m² Wfl.
- **150.000 € KfW-40 QNG Darlehen mit Top-Konditionen**
- **Doppelte Abschreibung: 5 % degr. AfA + 5 % Sonder-AfA**
- Niedrige Nebenkosten durch Grundwasser-Wärmepumpe + PV
- Tiefgarage mit Einzel-Stpl., Ladeinfrastruktur für E-Mobilität

Kaufpreise ab 315.900,- € inklusive Einbauküche!

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

EBERSBERG



Sensationelle Neubaupreise!

- Neubauwohnungen in Panorama-Lage mit Alpenblick
- 1 bis 4 Zimmer mit Balkon, Loggia oder Terrasse
- Alle 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen inklusive Einbauküche
- KfW-55-Effizienzhaus, Wärmepumpe, Photovoltaik

1 Zimmer, ca. 25 m² Wohnfläche € 194.900,-

***2 Zimmer, ca. 47 m² Wohnfläche € 341.900,-**

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung aus Sicht des Illustrators.

Bereits ab
€ 7.237* / m²
Wohnfläche!



Wir verkaufen Ihre gebrauchte Immobilie,
damit Sie sich Ihren Neubau-Wohntraum erfüllen können!
Jetzt hier direkt bewerten lassen!

MÜNCHEN-MOOSACH

JETZT NOCH
KfW-55
SICHERN!



BERATUNG AM GRUNDSTÜCK

Eininger Str. 58, München
Sonntag von 14 – 16 Uhr

Stylische Reihen- und Doppelhäuser sowie Eigentumswohnungen in autofreiem Quartier

- Häuser mit 4,5 bis 6 Zimmer, ca. 111 – 145 m² Wfl.
- 3-Zimmer-Wohnungen mit Dachterrassen, ca. 81 m² Wfl.
- Bequemer Zugang von der Tiefgarage direkt ins Haus
- Gebaute Nachhaltigkeit – Hinterlüftete Fassade, Wärmepumpe u.v.m.



Reihenmittelhaus, ca. 112 m² Wohnfläche **999.900,- €**
Maisonette, 3 Zimmer, ca. 75 m² Wohnfläche **819.900,- €**

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

AUGSBURG

Bezugsfertige Neubau-Apartments

- ca. 4% Rendite* vor Steuer!
- KfW-40-EE-Standard mit Wärmepumpe & Photovoltaik
- Attraktive Steuervorteile für Kapitalanleger mit 5% degr. AfA

Kaufpreise ab 139.900,- € inklusive Möblierung & Küche!

* Prognostizierte Kaltmiete 469,- € zzgl. Nebenkosten

Keine Käuferprovision, Energieausweis in Vorbereitung. Abbildung mit Hilfe von KI erstellt!



MUSTER-
WOHNUNG
BESICHTIGEN!



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

PERFEKTES TRIO AM KOCHPLATZ

Die Isola-Kollektion macht Kochfeld, Dunstabzug und Licht zur architektonischen Einheit

Innovationen in der Küche entstehen nicht immer durch neue Technik – manchmal beginnen sie mit einem anderen Blick auf den Raum. Gemeinsam mit Stefano Boeri Interiors hat der italienische Hausgeräte-Hersteller Smeg genau diesen Perspektivwechsel gewagt und eine Designlinie entwickelt, die Kochfeld, Dunstabzug und Licht als architektonische Einheit versteht: die „Isola“. Die Linie umfasst Induktionskochfelder mit integriertem Dunstabzug, die zusammen mit einer eleganten Lichtleiste den Raum gezielt formen und ausgestalten. Aber auch Kombinationen aus Kochfeld und abgehängter Dunstabzugshaube



MIT DER ISOLA-KOLLEKTION VON SMEG WIRD DIE KOCH-INSEL ZUM ARCHITEKTONISCHEN HINGUCKER.

DIE ABGERUNDETE DUNSTABZUGSHAUBE SETZT ÜBER DER KOCHINSEL EINEN SKULPTURALEN AKZENT. ALLE FOTOS: SMEG



DIE KLAREN LINIEN, ABGERUNDETEN KONTUREN UND MATTSCHWARZE OBERFLÄCHE HABEN DER ISOLA SCHON DESIGNPREISE EINGEBRACHT.

sind Teil des Programms. Charakteristisch für die Neuentwicklung sind die weichen, gerundeten Formen, die dem Ensemble Leichtigkeit verleihen. Ergänzt wird die Gestaltung durch fein inszeniertes Licht: Dieses leuchtet die Arbeitsfläche funktional aus, strukturiert den Raum und schafft zugleich eine stimmungsvolle Atmosphäre. Gerade weil Küchen immer mehr zum Zentrum und Herz des Hauses werden, ist hier die richtige Balance von Arbeiten und Aufenthalt wichtig. „Genau wie die Familie ist auch die Küche eine sehr dynamische Welt und erfordert daher einen flexiblen gestalterischen

Ansatz“, beschreibt Architekt Stefano Boeri die Idee hinter der Kollektion. Nach Kooperationen mit Designgrößen wie Guido Canali, Mario Bellini, Renzo Piano und Marc Newson setzt Smeg damit seine enge Verbindung von Architektur und Produktdesign fort. Dass dieser architektonische Ansatz überzeugt, zeigen die Auszeichnungen: Kurz nach ihrer Premiere erhielt die Isola-Designlinie den Design Intelligence Award 2025, während das Kochfeld Isola Alta Pro zusätzlich mit dem Red Dot Award 2026 ausgezeichnet wurde.

BARBARA BRUBACHER

OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN

home

2,5-Zi.-Whg.	2.OG
66,86 m ² Wfl.	€ 584.900,-
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,-
4-Zi.-Whg.	3.OG/DG
90,80 m ² Wfl.	€ 829.900,-
4-Zi.-Whg.	2. OG
106,19 m ² Wfl.	€ 859.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG
121,00 m ² Wfl.	€ 999.900,-
5-Zi.-Whg.	EG
123,10 m ² Wfl.	€ 1.029.900,-



BUS

Mehr erfahren:



NOCH DIESES JAHR:
IN IHR NEUES ZUHAUSE!

NUR NOCH WENIGE WOHNUNGEN VERFÜGBAR.



BEZUGSFERTIG ENDE 2026!

- **SONNIGE FREISITZE**
als Terrassen mit Gärten, Balkone & Dachterrassen
- **VIELFALT**
mit variantenreichen Grundrissen von ca. 67-123 m² Wfl.
- **HOHER KOMFORT**
mit Markenausstattung, Aufzügen, Ladebox-Vorrichtung am privaten TG-Einzelstellplatz u. v. m.
- **SOLAR-BEWOHNERSTROM**
mit sofort nutzbarer privater Balkon-Photovoltaik
- **NOCH MEHR AUTARKIE**
dank PV-Dachanlagen zur Allgemeinstromversorgung
- **UMWELTFREUNDLICH HEIZEN**
via Fernwärme & Fußbodenheizung
- **LEICHTER FINANZIEREN**
mit KfW-Förderung*
- **SPARVORTEIL ON TOP:**
Förderprogramme wie ZVP und Bayerisches Wohnungsbauprogramm zusätzlich nutzbar

* Förderung nach QNG | EH40 möglich.

Abbildung aus Sicht des Illustrators

BERATUNG VOR ORT in unserer Musterwohnung:

Nach Terminvereinbarung zeigen wir Ihnen gerne Ihre fast fertige Wohnung.

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Thomas Hannemann 0163 / 312 31 58
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49

Michael Scharrer 0171 / 642 44 68
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96

Baywobau

www.baywobau.de
Tel 089/286 500

MÜNCHEN-MILBERTSHOFEN



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

wallen
stein

MEIN PLATZ FÜRS LEBEN

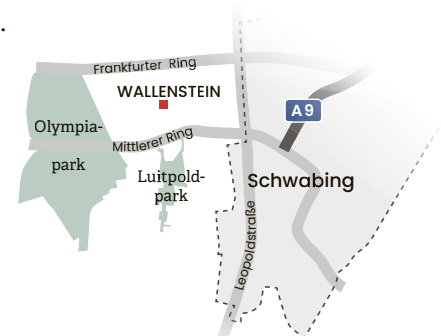
ZWISCHEN LUITPOLD- PARK UND BIERGARTEN.

WALLENSTEIN heißt: im Grünen leben und in ein paar Minuten zu Fuß bei einem der namhaften Arbeitgeber in Milbertshofen, beim Einkaufen oder beim Sport zu sein. Ob Supermarkt oder Kindergarten, ob Fitness-Studio oder Biergarten – kurze Wege sind in dieser Lage Trumpf!

Noch ein paar Beispiele: mit dem Rad in 10 Minuten zum Olympiapark oder Luitpoldpark, mit dem ÖPNV in 10 Minuten zum Hauptbahnhof, mit dem Auto zur A 9 in 6 Minuten – Mobilität vom Feinsten.

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

2 Zimmer	EG	ca. 56 m² Wfl.	662.700,- €
3 Zimmer	1. OG	ca. 79 m² Wfl.	928.700,- €
4 Zimmer	3. OG	ca. 101 m² Wfl.	1.165.700,- €



WALLENSTEIN
MÜNCHEN

www.wallenstein-muenchen.de



klauswohnbau



KLAUS Wohnbau GmbH
0821 26 17 160

AUGSBURG



DOPPELTE STEUER- ABSCHREIBUNG -

5% DEGRESSIVE AfA +
5% SONDER-AfA
FÜR KAPITAL-
ANLEGER

QUALITÄT. WERT. ZUKUNFT.

- > Hochwertige 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen inklusive Einbauküche
- > Private Terrassen, Balkone oder Loggien in attraktiver Lage
- > Nachhaltige Investition mit KfW-Effizienzhaus 40 EE und QNG-PLUS



LANDSBERG AM LECH



WOHNPRIVILEG MIT LECHBLICK - SOFORT BEZIEHBAR

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

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

ERDING



KAPITALANLAGE MIT PREMIUM-STEUERVORTEIL

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

MÜNCHEN - DREIMÜHLENVIERTEL



OPEN HOUSE

IMMER SAMSTAGS VON 14 BIS 17 UHR, ISARTALSTRASSE 45A

DIE ISAR IM BLICK, DIE CITY VOR DER HAUSTÜRE

- > Moderne 1- bis 4-Zimmer-Stadtwohnungen mit hohem Wohnkomfort
- > 1a-Innenstadtlage mit zahlreichen Hotspots in der Nachbarschaft
- > Attraktive Kapitalanlage inklusive kostenfreiem Erstvermietungsservice

MÜNCHEN - BMW-VIERTEL



**5% DEGRESSIVE AFA +
KFW 55-FÖRDERDARLEHEN**

HYBRIDE WOHNWELT IM SCANDI-DESIGN

- > Stilvolle 1- bis 2-Zimmer-Apartments mit ca. 20 bis 57 m² Wfl.
- > Kuratiertes Interieur – ready to rent oder ready to live – mit nordischer Klarheit, urbaner Effizienz und bis zu 4% Rendite
- > U-Bahn vor der Tür, BMW, Amazon, SAP ums Eck

MÜNCHEN - PERLACH



**VERKAUFSSTART
AM 13.09.**

DIREKT AM GRUNDSTÜCK
UNTERBIBERGER STR. 15



CHARLIE - SWEET LIVING, GEBAUT FÜR DIE ZUKUNFT

- > 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen – vom charmanten Apartment bis zum Penthouse mit Alpenblick
- > Innovative Holz-Hybrid-Bauweise im KfW-Effizienzhaus 55 mit attraktiven Fördermöglichkeiten
- > Großzügige Balkone, Loggien und Terrassen sowie teilweise bis zu 3m Raumhöhe



SMART IN DER KÜCHE

MITDENKENDE ELEKTROGERÄTE erleichtern die Arbeit im Haushalt



BEI PREMIUM-BACKÖFEN VON HERSTELLERN WIE BOSCH GIBT ES EINE SMARTE GERICHTERKENNUNG, DIE BEREITS BIS ZU HUNDERT GERICHTE ERKENNT UND DIE OPTIMALE ZUBEREITUNG VORSCHLÄGT. FOTO: BOSCH HAUSGERÄTE

Personalisierung und künstliche Intelligenz haben längst auch in der Küche Einzug gehalten. Smarte Küchengeräte lassen sich per Smartphone oder Sprachbefehl bedienen (gerade Letzteres kann sehr praktisch sein, wenn beide Hände beispielsweise im Teig stecken). Sie übernehmen immer mehr Aufgaben, was im Alltag entlastet und viel Zeit spart. Schon heute ist vieles möglich: Der Backofen meldet, wenn der Kuchen durchgebacken ist, der Grill wählt die passende Temperatur für das Bratenstück und Kochfelder aktivieren automatisch die Dunstabzugshaube. Wenn Geräte über WLAN vernetzt sind, lassen sie sich per App auch von unterwegs steuern, um etwa die Spülmaschine anzuschalten oder einen Blick in den Kühlschrank zu werfen.



DER „CULINARY COACH“ VON MIELE IST EIN KOCHASSISTENT FÜR VERNETZTE BACKÖFEN. WENN ER EIN FOTO DES WUNSCHGERICHTS BEKOMMT, WEISS ER DAS REZEPT DAFÜR. FOTO: MIELE



DIE NEUEN MINI-DAMPFSCHUBLADEN VON SIEMENS LASSEN SICH AUF WUNSCH AUCH PER APP ODER SPRACHBEFEHL BEDIENEN UND VERFÜGEN ÜBER EINEN INTEGRIERTEN KOCHASSISTENTEN. FOTO: SIEMENS

Personalisiertes Kochen heißt einer der Trends. Moderne Elektrogeräte speichern bevorzugte Einstellungen oder bieten automatisch passende Programme an. Bei Einbaukaffeemaschinen wie von Miele oder Siemens lassen sich die Lieblingsgetränke hinterlegen und abspeichern. Bei Backöfen setzen Hersteller wie Bauknecht oder Neff auf Sensoren, die den Kochvorgang überwachen und die Temperatur konstant halten. So entfällt das ständige Nachregulieren, werden Überkochen und Anbrennen vermieden und gleichmäßige Garergebnisse erzielt. Intelligente Assistenten gibt es auch beim Kochen auf dem Herd. Hier messen Sensoren kontinuierlich Temperatur und Feuchtigkeit und können sogar den richtigen Zeitpunkt zum Wenden in

der Pfanne empfehlen. Der Einsatz künstlicher Intelligenz entwickeln sich rasant. Große Hersteller wie Miele, Siemens oder AEG statten ihre Backöfen inzwischen mit Kameras aus. Die KI erkennt das jeweilige Gericht, schlägt automatisch das passende Garprogramm vor und stellt Temperatur, Heizart und Garzeit selbstständig ein. Während des Backens überwacht die Kamera den Bräunungsgrad und stoppt den Garvorgang genau zum richtigen Zeitpunkt. Zwar muss man ehrlich sagen, dass diese automatische Erkennung zurzeit nur für eine begrenzte Zahl an Speisen funktioniert. Doch die Systeme lernen kontinuierlich hinzu, sodass immer mehr Gerichte dazukommen.

Auch mehrere Küchengeräte können mittlerweile intelligent zusammenarbeiten. „Meal Sync“ heißt beispielsweise das System von Miele, bei dem Backofen, Dampfgarer und Kochfeld miteinander synchronisiert sind. Sie stimmen Garzeiten und Abläufe automatisch so aufeinander ab, dass unterschiedliche Komponenten eines Menüs gleichzeitig servierfertig sind. Besonders bei mehreren Gerichten oder komplexeren Menüs entsteht ein deutlich entspannter Kochablauf, weil das lästige Berechnen der verschiedenen Garzeiten entfällt.

Die große Schaltzentrale in der smarten Küche ist häufig der Kühlschrank. Hier hat sich besonders viel getan. Modelle von Samsung oder AEG erkennen mithilfe integrierter Kameras den Inhalt und erstellen automatisch digitale Bestandslisten. Sie zeigen rechtzeitig Lebensmittel mit kurzer Haltbarkeit an, schreiben Einkaufslisten und machen Rezeptvorschläge auf Grundlage der vorhandenen Zutaten. Beim Modell „Bespoke AI Family Hub“ von Samsung merkt sich der Kühlschrank sogar, ob es im Haushalt beispielsweise ausgewiesene Pasta- oder Bananenfans gibt und schlägt zum Verbraucherverhalten passende Gerichte vor. Das Rezept kann anschließend direkt an den vernetzten Backofen übertragen werden, der anschließend sogar die Einstellungen übernimmt.

Auch die Rezeptsuche verändert sich. Statt Kochbücher zu wälzen oder im Internet nach passenden Ideen zu suchen, können Nutzer auf umfangreiche Rezeptdatenbanken in den Apps der Hersteller zurückgreifen. Miele, Bosch, Siemens, Bauknecht, Samsung und viele weitere Hersteller bieten inzwischen Rezepte an, die exakt auf ihre Geräte abgestimmt sind. Die Programme führen Schritt für Schritt durch die Zubereitung, schlagen die idealen Heizarten vor und übertragen die ermittelten Einstellungen per App an den Back- oder Dampfbakofen. Noch einen Schritt weiter geht der KI-gestützte „Culinary Coach“ von Miele, der nach Herstellerangaben „die Interaktion mit dem Backofen so einfach wie ein Gespräch macht“. Dafür müssen die Nutzer per Sprache, Text oder sogar nur mit einem Foto beschreiben, was sie kochen möchten und passende Empfehlungen für die Zubereitung und Geräteeinstellung wünschen. Ähnlich wie bei der Thermomix-Debatte vor einiger Zeit argumentieren Puristen damit, dass es sich beim assistierten Kochen gar nicht um „echtes Kochen“ handeln würde. Sei's drum: Die KI kann lästige Routearbeiten abnehmen und dafür sorgen, dass die Zubereitung einfacher wird. Der Mensch entscheidet weiterhin über das Menü.

Selbst im Service bietet die Vernetzung Vorteile. Tritt ein Problem auf, können Kundendienst – je nach Hersteller – aus der Ferne auf das Gerät zugreifen und den Fehler häufig auch ohne Termin vor Ort beheben.

SUSANNE HAUCK



DIE „BESPOKE AI“-MODELLE VON SAMSUNG SCANNEN MIT HILFE VON KAMERAS DEN INHALT DES KÜHLSCHRANKS UND ERSTELLEN EINKAUFSLISTEN. FOTO: SAMSUNG



Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Baubeginn
erfolgt!

DAS KLENZE

Wohnen und Leben am Gärtnerplatz.

Historischer Charme trifft modernsten Wohnkomfort –
in 24 Eigentumswohnungen mit über 30 Tiefgaragen-Stellplätzen.
Jetzt informieren!

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf



Metropolitan Liegenschaften GmbH
+49 89 455 658 60
sales@metropolitan.de
www.das-klenze.de

LEGAT

LIVING

DIE BESTEN LAGEN MÜNCHENS



WEITERE NEUBAUPROJEKTE FINDEN SIE AUF [LEGAT-LIVING.DE](https://legat-living.de)

HAUS KÖNIGSWIESE

ALT-BOGENHAUSEN



4- & 5-ZIMMER WOHN EINHEITEN, EXKLUSIVE STADTVILLA

JETZT BESICHTIGEN UND EINZIEHEN



MAX HÖFE

TÜRKENSTRASSE



2- BIS 6-ZIMMER WOHN EINHEITEN

5% SONDER-AFA FÜR KAPITALENLEGER

T +49 89 540 42 67 31

SCHÖN, ABER ARBEITSREICH

Die **GARTENPFLEGE IM MIETOBJEKT** sollte klar geregelt sein



DIE FRAGE, WER IM MIETSHAUS DEN GARTEN IN WELCHEM UMFANG PFLEGT, SOLLTE SCHRIFTLICH VEREINBART WERDEN.
FOTO: ADOBE STOCK

Ein Garten vor oder hinter dem Haus ist ein schöner Traum. Umso mehr Begeisterung kommt auf, wenn zur neuen Wohnung auch etwas mehr als eine handtuchschmale Grünfläche gehört und Frau oder Mann qua Mietvertrag die Gartenpflege übertragen bekommen. Doch was ist, wenn man eigentlich gar keinen Garten will? Oder sich nicht in der Lage sieht, ihn regelmäßig zu pflegen? Die Beantwortung dieser Fragen hängt hauptsächlich vom Mietvertrag und der Art der Immobilie ab. Bei einem Einfamilienhaus ist der Garten meist automatisch Teil der Mietsache, weshalb der Mieter zur Pflege verpflichtet ist. Bei einem Mehrfamilienhaus sieht das anders aus: Hier bleibt die Gartenpflege grundsätzlich Aufgabe des Vermieters. Er kann die anfallenden Kosten in der Betriebskostenabrechnung geltend machen – es sei denn, im Mietvertrag mit einem oder mehreren Mietern sind andere Vereinbarungen getroffen.

Gestaltungsfreiheit

Übernimmt der Mieter die Gartenarbeit, gibt es klare Grenzen. Einfache, regelmäßige Tätigkeiten wie Rasenmähen, Unkrautjäten, Heckenschneiden oder Laubentfernen sind in der Regel zumutbar und können vertraglich vereinbart werden. Zudem hat der Mieter Gestaltungsfreiheit – sollte aber sicherheitshalber mit dem Vermieter bindend verabreden, ob er den gepflegten englischen Rasen auf Dauer in

ertragreiche Gemüsebeete verwandeln darf. Für die Beschaffung von Saatgut und Pflanzen aller Art ist der Mieter ebenfalls zuständig. Auch hier gilt: Er hat die Freiheit, nach eigenen Vorlieben zu handeln – und er darf bereits bestehende Pflaumenbäume oder Himbeerhecken abernten. Zudem kann er selbst gepflanzte Büsche oder Bäume beim Auszug mitnehmen.

Unklare oder übermäßige Pflichten sind rechtlich nicht durchsetzbar. Eine Klausel, die „alle anfallenden Gartenarbeiten“ verlangt, wäre vor Gericht kaum haltbar. Der Vermieter hat

die Möglichkeit, in einer Zusatzvereinbarung Einzelheiten der Gartenpflege festzulegen. Das hilft, Streit zu vermeiden. Was aber ist mit Rasenmäher, Gartengeräten und allem, was zur Gartenpflege notwendig ist? Auch hier hilft eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter, Streit zu vermeiden – und die Verhältnismäßigkeit der Gerätschaften zu beachten.

Klare Abmachung

Aufwendige oder Facharbeiten wie das Fällen von Bäumen, große Umgestaltungen, ganze Neuanlagen oder Reparaturen an Bewässerungsanlagen bleiben Sache des Vermieters. Auch die Kosten für ein Gartenbauunternehmen kann dieser nicht einfach auf den Mieter abwälzen, denn es kommt auf die jeweiligen Arbeiten an. Die Frage, wer was zahlt, führt leider nicht selten zum Streit. Klar geregelt ist: Der Mieter trägt die Ausgaben für Geräte, Saatgut und Pflanzen, die er selbst anschafft. Der Vermieter hingegen muss für aufwendige Arbeiten wie Baumfällungen oder Neuanlagen aufkommen. Betriebskosten – etwa die Entsorgung von Grünschnitt – können über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden, sofern dies im Vertrag geregelt ist. Wichtig: Einmalige Investitionen wie die Neugestaltung des Gartens oder Modernisierungen dürfen nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Was aber ist, wenn der Mieter die Gartenfläche verwildern lässt oder den Garten als privaten Müllablageplatz nutzt? Dann kann der Vermieter mit Abmahnungen und im schlimmsten Fall sogar mit Kündigung reagieren. Im umgekehrten Fall kann der Mieter die Miete kürzen, wenn er trotz bestehender Vereinbarung, den Garten nicht nutzen kann.

Klare Vereinbarungen sind also Voraussetzung für ein ungetrübtes Gartenglück. Wer unsicher ist, kann sich an einen Mieterverein, die Verbraucherberatung oder einen Rechtsbeistand wenden. Für Vermieter lohnt es sich, konkrete Aufgaben festzuschreiben und deren Zumutbarkeit zu beachten.

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: SEBASTIAN PRAHL (VERANTWORTLICH), ANSCHRIFT WIE VERLAG

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

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

|| TITELBILD: BAYWOB AU GMBH & CO. KG

|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN: SAMSTAG, 10.10.2026



Künstlerische Darstellung aus der Sicht des Illustrators.

JETZT
TEIL VON
HOKI LIVING
WERDEN

WOHNEN MIT ALPENBLICK. LEBEN MIT PERSPEKTIVE.
WILLKOMMEN IN

HOLZKIRCHEN

Wohnqualität, die sich rechnet:

HOKI Living bietet durchdachte Neubauwohnungen vom möblierten Apartment bis zur 4-Zimmer-Familienwohnung in Holzkirchen. Kurze Wege zu Café, Kita und Supermarkt, grüne Dachgärten und ein Mobilitäts-Hub mit E-Carsharing und Lade-punkten. Gefragte Ausstattung – dauerhaft vermietbar, angenehm zu bewohnen.

Sichern Sie sich jetzt die letzten Wohnungen – energieeffizient im KfW-40-Standard und zukunftsweisend in Holzhybridbauweise.

KAPITALANLAGEN, VERMIETET UND MÖBLIERT

1,5 Zimmer	1. OG	31,92 m ²	€ 347.000,-*
2 Zimmer	1. OG	48,11 m ²	€ 462.000,-*

FÜR EIGENNUTZER – PAARE UND JUNGE FAMILIEN

4 Zimmer	2. OG	81,93 m ²	€ 639.000,-*
3 Zimmer	2. OG	74,47 m ²	€ 636.000,-*

*zzgl TG-Stellplatz à 37.500 €



hoki-living.de
089 30 90 45 445



ECKPFEILER
Immobilien Gruppe

IMMOAWARD 2025

Die Auszeichnung bildet neben dem **WIRTSCHAFTLICHEN ERFOLG** auch **QUALITÄT UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT** ab

Deutschlands größter Online-marktplatz für Wohn- und Gewerbeimmobilien, ImmoScout24, initiiert erstmals einen eigenen Award und will damit neue Maßstäbe für die Auszeichnung von Unternehmen der Immobilienbranche setzen. Bewusst bricht der ImmoAward mit klassischen Vergabemodellen, denn Unternehmen können sich hierfür nicht selbst bewerben. Das Vergabeverfahren erfolgt über eine Nominierung, die auf drei Bewertungskriterien basiert. Zunächst entscheiden mit der „Performance“ die reinen Marktdaten. Dazu gehören Vermarktungserfolge, Verkaufs- und Vermietungsquoten sowie die Aktivität der Anbieter auf der Plattform von ImmoScout24. Der zweite Prüfstein ist die „Kundenorientierung“. Für das Jahr 2025 wurden mehr als 1,6 Millionen Rückmeldungen von Wohnungssuchenden und Eigen-

tümern ausgewertet, flankiert von Kennzahlen zur Kundenzufriedenheit. Die dritte Säule bildet die „Expertise“ durch eine unabhängige Fachjury. Sie bewertet Innovationskraft, fachliche Qualität und den Beitrag zu einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

Vergeben wird der Preis in den sieben deutschen Metropolen Hamburg, Berlin, Leipzig, Frankfurt, Stuttgart, München und Köln in den Kategorien Makler, Bauträger, Gewerbemakler, Newcomer und Hausbauer des Jahres sowie ein Gewinner des Innovationspreises.

Wie anspruchsvoll dieser Blick ausfällt, zeigt sich in München. Die Metropolregion gilt als besonders hart umkämpft. In der Kategorie Bauträger des Jahres setzte sich Concept Bau durch. Die Jury würdigte die kontinuierliche Entwicklung hochwertiger Wohnimmobilien, die digitale Dialogstärke und die hohe Kundenzufriedenheit. Unter den drei Bestplatzierten

landete zudem Legat Living. Ausschlaggebend waren hier die überdurchschnittliche Performance bei der Realisierung von Premiumwohnraum, die architektonische Qualität und eine hohe Weiterempfehlungsrate der Münchner Käuferschaft.

KELLY KELCH

DER NEUE AWARD VON IMMO SCOUT24 SOLL KÜNFTIG JEDES JAHR VERLIEHEN WERDEN UND DAMIT DER IMMOBILIENBRANCHE EINE WEITERE BÜHNE FÜR IHR SCHAFFEN BEREITEN.

FOTO: IMMOBILIENSCOUT24

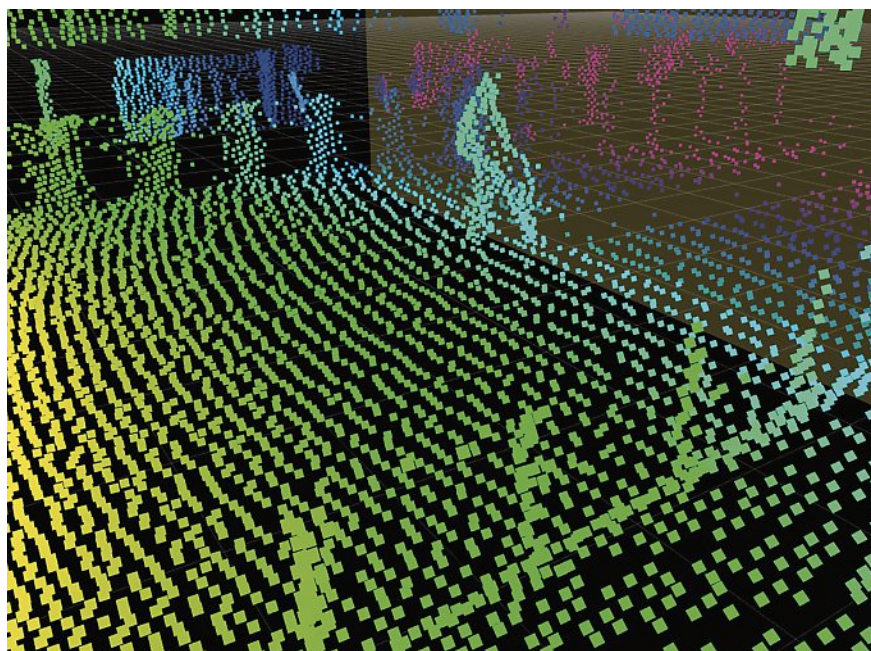


ZAUNSEIN WILL GELERNT SEIN

INTELLIGENTE ZÄUNE erkennen potenzielle Bedrohungen

Ein Zaun kann dafür sorgen, dass Kind und Haustier nicht auf die Straße ausbüxen, kann Sichtschutz oder ein Klettergerüst für Pflanzen sein. Primär ist ein Zaun aber eine Einrichtung, die vor Eindringlingen schützen soll. Auch wenn man keine Reichtümer im Haus verwahrt, ist ein Einbruch immer ein belastendes Eindringen in die Privatsphäre, das zudem Schäden hinterlässt. Bis die Smarthome-Sicherungssysteme im engen Hausumfeld aktiv werden, kann schon so manches beschädigt oder zerstört sein.

Damit es erst gar nicht so weit kommt, gibt es intelligente Zäune, die mit Sensoren verschiedener Art ausgestattet sind. Etwa mit Bewegungsmeldern, Vibrationssensoren, Infrarotdetektoren, Radar, Lasersensoren (LIDAR), Mikrowellen-Lichtschranken, Bo-



DER SENSOR SMART 3D LIDAR (LIGHT DETECTION AND RANGING) VON SENSTAR LIEFERT NACH AUSWERTUNG DER DATEN EIN RELATIV GENAUES BILD DER ZAUNSITUATION. EINDRINGLICHE SIND JEDENFALLS DEUTLICH ZU ERKENNEN.

FOTO: SENSTAR



BODENDETEKTOREN ENTGEHT NICHT DIE GERINGSTE ER-SCHÜTTERUNG. DA SIE AN DER OBERFLÄCHE NICHT ZU SEHEN SIND, SCHAITERT SELBST DER CLEVERSTE EINDRINGLING AN IHR, SOLLTE ES IHM GELUNGEN SEIN, DEN INTELLIGENTEN ZAUN ZU UMGEHEN.

FOTO: STYX SICHERHEITSTECHNIK

dendetektoren oder Videoanalytics. Will ein ungebetener Gast den Zaun überwinden, bleibt dies nicht unbemerkt und löst Warnsignale aus. Die kanadische Firma Senstar mit deutscher Niederlassung in Maintal wie auch das österreichische Unternehmen STYX Sicherheitstechnik spezialisieren sich auf derartige Systeme und statten sie mit den modernsten Technologien aus, die auch mit anderen Sicherheitssystemen korrespondieren können. Die von den Sensoren übermittelten Daten laufen im zentralen Kontrollraum oder im Sicherheitsmanagementsystem zusammen und werden mit spezieller Analyse-Software ausgewertet.

Wer sich schon bei der mit Bewegungsmeldern ausgestatteten Außenbeleuchtung über bereits von Mäusen ausgelöste Fehlalarme geärgert hat, sei beruhigt. Dank der KI und maschinellen Lernalgorithmen werden bei intelligenten Zäunen derartige Fehlfunktionen sukzessive eliminiert, bis diese zwischen potenziellen Bedrohungen und irrelevanten Vorkommnissen nahezu sicher zu unterscheiden verstehen.

REINHARD PALMER



linden.park
MILBERTSHOFEN | AM HART
ab € 659.000,-

LAST CALL FÜR UNSER FERIEN-SPECIAL!

Wir schenken Ihnen
die Grunderwerbsteuer von 3,5%*



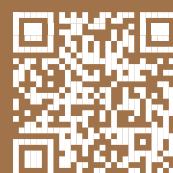
BAVARIA
36
ab € 569.000,-



**HÖFSTATT
GARTEN**
ASCHHEIM
ab € 453.000,-

*Preisaktion gilt für die ersten fünf Reservierungen pro Projekt bis zum 14.09.2026.
Preisnachlass wird vom Wohnungslistenpreis abgezogen. Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

089 710 409 108
Unsere Projekte im Überblick
CONCEPTBAU.DE



HERBSTFIT

GARTENPFLEGE LEICHT GEMACHT – gut vorbereitet in die dritte Jahreszeit

Wer den Garten für den Herbst und Winter fit machen möchte, sollte seinen Tatendrang zügeln: Stauden und Rosen schneidet man im Herbst nämlich besser nicht. Hagebutten sind für Vögel eine wertvolle Nahrungsergänzung, um gut über den Winter zu kommen. Nur bei dicht stehenden Rosenbeeten empfiehlt sich ein leichter Rückschnitt. Stauden blühen lange und bieten immer noch Nektar für Hummeln und Bienen. Es reicht, Gräser und Stauden im Frühjahr zurückzuschneiden. Für den Winter bieten sie einen Sichtschutz und schönen Anblick. Nur bei zu starker Ausbreitung von Stauden im Beet sollte im Herbst regulierend eingegriffen werden und diese durch besser passende Pflanzen ersetzt werden. Ausgehobene Stauden können an anderer Stelle wieder einge-



KERNOBSTBÄUME WIE ÄPFEL ODER BIRNEN KÖNNEN IM HERBST GESCHNITTEN UND HECKEN IN FORM GEBRACHT WERDEN.

zu trennen. Das Fällen von größeren Bäumen sollten sie allerdings einem Profi überlassen. Wer möchte, kann auch ein Stück des Stammes stehen und ihn etwa von einer Clematis beranken lassen oder den Stamm als Ständer für ein Vogelhäuschen nutzen.

Wichtig ist es, im Herbst empfindliche Pflanzen zu schützen. Winterliche Temperaturen von mehr als 10 Grad Celsius unter null machen auch widerstandsfähigen Palmenarten oder exotischen Pflanzen den Garaus. Ein beheizbares Gewächshaus oder ein mäßig warmer Wintergarten eignen sich bestens zum Überwintern. Vor dem Umzug ins Winterquartier sollten kranke, erfrorene oder beschädigte Triebe und altes Laub im Pflanztrug entfernt werden. Das hilft, den Schädlings- und Krankheitsbefall gering zu halten. Außerdem wird die Verdunstung bei immergrünen Pflanzen verringert. Die Töpfe sollten trocken sein, bevor



LAUB SOLLTE VON RASENFLÄCHEN ENTFERNT WERDEN, DAMIT DAS GRAS GENÜGENDE LUFT UND LICHT BEKOMMT.



DAS SCHNEIDEN GRÖßERER BÄUME SOLLTE MAN PROFIS ÜBERLASSEN.

ALLE FOTOS: PIXABAY

pflanzt werden. Um die Wurzeln von Rosen sollte etwas Erde angehäuft werden und empfindliche Triebe geschützt werden. Hortensien sollten im Herbst nicht geschnitten werden. Die Blüten für das kommende Jahr sind in ihren Blütenkelchen schon vorbereitet und würden mit abgeschnitten werden.

Dennoch wartet im Herbst einiges an Arbeit für den Hobbygärtner. Bevor der Frost einsetzt, wird der Rasen ein letztes Mal auf etwa vier Zentimeter abgemäht und das Laub vom Rasen gereicht, damit das Gras genügend Licht bekommt und nicht erstickt. Rasenkanten können mit Kantenstecher in Form gebracht und Wurzelreste entfernt werden. Das Laub, Mulch und Kompost dienen als Abdeckung für die Beete und sorgen dafür, dass sie nicht austrocknen. Aufgehäuftes Laub bietet Igel im Winter einen Unterschlupf.

Der Herbst ist, solange der Boden noch warm und nicht gefroren ist, die ideale Pflanzzeit für robuste Hecken, Bäume und Beerensträucher. Auch Frühlingsblüher wie Tulpen und Narzissen sollten jetzt gesetzt werden. Nun ist auch die richtige Zeit, um sich von halb abgestorbenen Obstbäumen oder windwurfgefährdeten Fichten



EIN GEWÄCHSHAUS IST IDEAL ZUM ÜBERWINTERN EMPFINDLICHER PFLANZEN WIE ETWA ZITRUSBÄUMCHEN.

sie ins Winterquartier kommen, um Wurzelfäule vorzubeugen. Eine Temperatur von fünf bis zehn Grad Celsius ist ideal zum Überwintern der Pflanzen. Pflanzen aus dem mediterranen Raum wie Oliven, Oleander oder Feigen können Nachfröste bis minus 5 Grad problemlos überstehen und in der Regel bis Ende November draußen stehen bleiben. Generell sollte bei Kübelpflanzen die Überwinterungszeit möglichst kurzgehalten werden. Winterharte Pflanzen, wie etwa Ziergräser, Buchsbäume, Hortensien, Funkien, Fetthenne oder Rosen, die draußen im Kübel überwintern, brauchen Schutz, damit die Wurzeln im Topf nicht gefrieren. Keramikfüße oder Holztafeln unter den Töpfen verhindern, dass abfließendes Wasser sich staut und gefriert und schließlich der Topf platzen lassen kann. Die Pflanzen selbst können mit Folien, Frostschutzdecken oder Kokosmatten geschützt werden.

Schließlich werden noch Wassertröge oder Regentonnen geleert, damit das frierende Wasser sie nicht beschädigen kann, und Gartenwege gesäubert. Im gemütlichen Warmen kann man dann mit Blick in den herbstlichen Garten den Winter getrost abwarten.

WOLFRAM SEIPP

Alte Spinnerei Kolbermoor

Leben im Park

Jetzt Muster-
wohnung
besichtigen



Ein Quartier, das keine Wünsche offenlässt

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



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



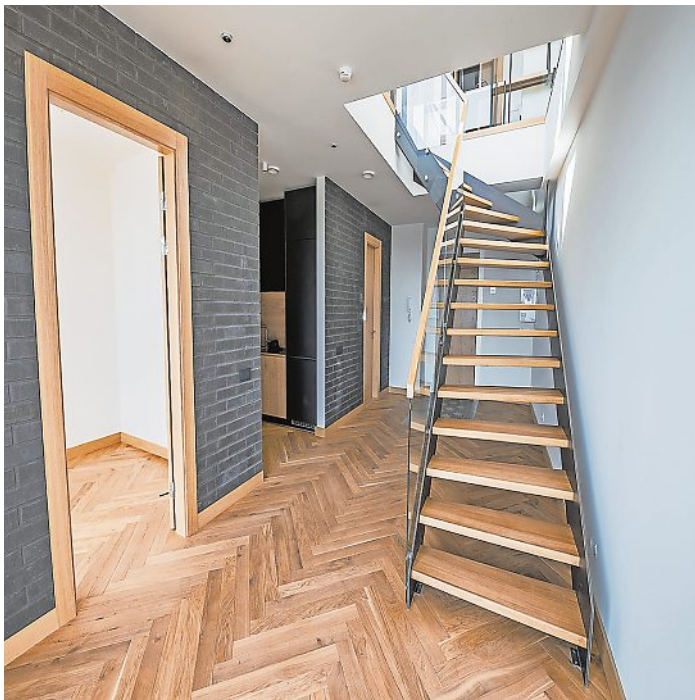
PRINT-EXPOSÉ
BESTELLEN



WEITERE
INFOS

BODENSCHÄTZE

Mit der richtigen Pflege können **ECHTHOLZBÖDEN** lange Freude bereiten



DAS KLASSISCHE FISCHGRÄTMUSTER FÜR PARKETTBÖDEN IST AUCH BEI NEUBAUTEN BELIEBT. FOTOS: PIXABAY



AHORNHOLZ IST ÄHNLICH HART WIE DAS BEVORZUGTE EICHENPARKETT, WEIST ABER MEIST HELLERE NUANCEN AUF.

Gleich vornweg: Laminat sieht zwar aus wie Holz, ist aber keines. Dafür braucht es wenig Pflege. Kratzer im Laminat können jedoch nicht abgeschliffen werden, die entsprechende Stelle muss ausgetauscht werden. Je nach Stärke der Laufschiene kann ein Holzboden dagegen mehrmals abgezogen werden. Bei jedem Schliff wird eine etwa 0,5 Millimeter dicke Holzschicht abgetragen. Fachhändler und Hersteller empfehlen deshalb, bei der Anschaffung auf Mehrschichtparkett zu achten. Die Mehrkosten für echtes Holz mit mehreren Laufschriften rechnen sich über die Jahre. Besonders beliebt sind Parkettböden und Echtholzböden aus Eichenholz. Das Holz ist hart und damit robust, hat eine schöne Maserung und stammt meist aus heimischer Produktion. In Bezug auf den Härtegrad kann auch Ahorn mit Eiche mithalten. Die hellere Nuancen des Ahorns eignen sich besonders für einen Wohnstil im nordischen Design. Heimische Nadelhölzer wie Kiefer oder Fichte sind wesentlich weicher als Eiche oder Ahorn und damit anfälliger für Kratzer oder Kerben. Die heute besonders beliebten Massivholzdielen be-

stehen durchgehend aus Holz und sind die ursprüngliche Form eines Holzbodens. Sie bieten eine hochwertige und natürliche Optik. Die Dielen können mehrfach abgeschliffen werden und bei richtiger Pflege mehrere Generationen überdauern. Wegen kleiner Kratzer im Holzboden sollte man nicht gleich den ganzen Boden abschleifen. Die Patina älterer Holzböden mit seinen „Narben“ verleiht Räumen oft ein besonderes Flair. Ob Kratzer oder Flecken ins Holz kommen können, hängt nicht nur von der Härte des verwendeten Holzes ab, sondern auch davon, wie es behandelt und gepflegt wurde.

Versiegelte Holzböden sind pflegeleichter als geölte oder gewachste Böden und können stärker beansprucht werden. Sie sind auch für Bäder und Küchen geeignet. Naturbelassene Holzböden verströmen dagegen einen angenehmen Holzgeruch und sind nicht mit chemischen Stoffen behandelt. Sie sollten regelmäßig geölt werden. Dafür eignen sich Hartwachsöle, die eine schützende Schicht bilden, oder Hartöle, die tiefenwirksam und atmungsaktiv sind. Durch Harzzusätze werden sie robust. Leinöl zieht zwar tief ein, schützt aber weniger gegen Schmutz.

Ein regelmäßig geölter Holzboden hilft gegen den größten Feind: Nässe. Wenn Pfützen länger als fünf Minuten stehen, besteht die Gefahr, dass es Wasserflecken gibt, der Boden aufquillt und die Haftung verliert. Parkett biegt sich an den Rändern auf und muss ausgetauscht werden. Den genau gleichen Farbton der ausgetauschten Teile wieder herzustellen ist schwer möglich und die ausgetauschten Stellen bleiben sichtbar. Hersteller imprägnieren daher heute die Kanten des Parketts mit einem Wachs. Dadurch wird das Wasser davon abgehalten schnell in den Boden zu dringen.

Für die Reinigung von Parkettböden sollte man darauf achten nur wenig Wasser zu verwenden. Hartnäckigere Verschmutzungen können mit lauwarmem Wasser und einem Spitzer Essigreiniger beseitigt werden. Holzbodenseife reinigt das Holz und baut eine schützende Fettschicht auf. Für die alltägliche Reinigung reicht auch eine trockene Reinigung mit einem Baumwollmopp oder einem Staubsauger mit Bürstenaufsatz. Tücher aus Mikrofasern sollten nicht verwendet werden, da sie -auch bei versiegelten Böden- feine Kratzer verursachen können. Bei geölten

Böden wird das schützende Öl von den Fasern aufgesaugt und die Oberfläche wird matt und rau. Viskose oder Wischmopps aus Naturfasern nehmen Feuchtigkeit gut auf, ohne den Holzboden zu beeinträchtigen. Zum Schluss sollte mit einem trockenen Tuch nachgewischt werden.

Auch bei guter Pflege verlieren geölte oder lackierte Dielen und Parkett auf die Dauer an Glanz und sehen abgenutzt aus. Durch das Abschleifen und anschließende Beizen kann die natürliche Schönheit des Holzes wieder zum Vorschein gebracht werden. Auch der Farbton lässt sich komplett ändern. Die Beize sollte gleichmäßig und in Richtung der Maserung aufgebracht werden. Anschließend wird der Boden geschliffen und gegebenenfalls neu versiegelt.

Wer eine gleichmäßige Färbung seines Parketts oder Holzdielenbodens behalten möchte, sollte auch auf die Sonneneinstrahlung achten. Dort wo die Sonne häufig auf den Boden scheint, hellt sich das Holz auf. Besonders groß ist der Kontrast zwischen hell und dunkel, wenn der Boden mit einem Teppich abgedeckt war. **WOLFRAM SEIPP**



PARKETTBÖDEN EIGNEN SICH AUCH GUT FÜR FUSSBODENHEIZUNGEN.

IN STARK BEANSPRUCHTEN BEREICHEN UND DORT, WO STEHENDE NÄSSE AUFTRETEN KANN, SOLLTE AUF EINE REGELMÄSSIGE PFLEGE DES BODENS BESONDERS GEACHTET WERDEN.



Zuhause fühlen.

**Timber
Living**

Wohnen im Grünen auf dem ehemaligen Bogner-Areal.

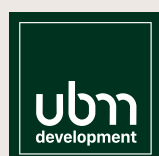
St.-Veit-Straße 4, 81673 München

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

☎ **089 74 15 05 58**

✉ **info@timberliving.de**

🌐 **www.timberliving.de**



**JETZT
VERTRIEBSSTART!**

**KFW-
FÖRDERUNG
+
SONDER-AfA §7B
und
NEUBAU-AfA**

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



green. smart. and more.

www.timberliving.de

BAUHERRENPREIS 2026

AUSGEZEICHNETE PROJEKTE verbinden Kostenbewusstsein mit architektonischer und sozialer Qualität



WIOXF – WEILER 1 OXFORD, MÜNSTER: KOSTENBEWUSSTER, KLIMAFREUNDLICHER GENOSSENSCHAFTSBAU MIT VIELFÄLTIGEN WOHNFORMEN. BAUHERRSCHAFT: GRÜNER WEILER EG. FOTO: VIOLA EPLER



STÜCKE FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM NUTZBAR. BAUHERRSCHAFT: DIE EHRENFELDER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EG. FOTO: MICHAEL REISCH

Der deutsche, insbesondere der bezahlbare Wohnungsbau steht in vielerlei Hinsicht unter enormem Druck. Umso wichtiger sind Projekte, die zeigen, wie sich neu geschaffener Wohnraum mit architektonischer Qualität, Nachhaltigkeit und wirtschaftlicher Machbarkeit verbinden lässt. Dies zu ehren, ist Aufgabe des Deutschen Bauherrenpreises 2026, der am 29. Juni dieses Jahres auf dem EUREF (Europäisches Energieforum) Campus in Berlin verliehen wurde.

Die Auszeichnung gilt als bedeutendste Prämierung im deutschen Wohnungsbau und wird seit 1986 vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA) und dem Deutschen Städtetag vergeben, die sich zur AG KOOP zusammengeschlossen haben. Unterstützt wird der Preis vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie vom Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla). Die Initiatoren wollen ebenso jene Bauherren hervorheben, die sich verantwortungsvoll für die wirtschaftliche, gestalterische, ökologische und soziale Qualität von Wohnungsbauprojekten einsetzen. Überdies ist es ihr Anliegen, dass die ausgezeichneten Projekte über den Einzelfall hinaus Wirkung entfalten und ein Umdenken zu mehr Bestandserhalt anstoßen.

Dazu dürfte das traditionelle Wettbewerbsmotto „Hohe Qualität – tragbare Kosten“ in seinem 40-jährigen Bestehen beitragen. 176 Projekte aus ganz Deutschland wurden einge-



ROTER BACKSTEINHOFF AM RATHAUSMARKT, KRONSHAGEN: NEUE ORTSMITTE MIT WOHNEN, ÖFFENTLICHEN NUTZUNGEN UND GEMEINSCHAFTLICHEN FREIRÄUMEN. BAUHERRSCHAFT: BAUGENOSSENSCHAFT MITTELHOLSTEIN EG. FOTO: BERND PERLBACH

reicht. Dies zeigt zwar seit dem Jahr 2020 einen erneuten Rückgang in Folge, dennoch liegt die Anzahl der Anmeldungen in einer Größenordnung, die mit den Wettbewerbsrunden 2022 (187) und 2024 (195) vergleichbar ist. Die leichte Abnahme fällt zudem in eine Phase, in der in Deutschland deutlich weniger Wohnungen fertiggestellt und zahlreiche Projekte verschoben oder nicht realisiert wurden. Diese Parallele dürfte sich nach jetziger Entwicklung weiter forcieren. Doch schmälert diese Tatsache die beabsichtigte Würdigung keineswegs. Wie in

den Jahren zuvor, reichte das Spektrum von Neubauten über Modernisierungen und Umbauten bis zu Projekten im Bestand. 30 Vorhaben schafften es in die engere Auswahl. Die interdisziplinär besetzte Jury unter Vorsitz von Jörn Walter, dem ehemaligen Oberbaudirektor der Freien und Hansestadt Hamburg, verlieh schließlich fünf Projekten aus Münster, Köln, Eberswalde, Bremerhaven und Kronshagen die begehrte Trophäe. Drei weitere Projekte aus Frankfurt am Main, Lübeck sowie Auerbach durften sich über den Sonderpreis freuen. Die

Würdigung trifft damit Vorhaben, die beispielhafte Antworten auf zentrale Zukunftsfragen des Wohnungsbaus geben. Dazu gehört der Erhalt sozialer Infrastruktur, die Weiterentwicklung bestehender Quartiere und die Revitalisierung vorhandener Gebäudestrukturen.

Dass dabei nicht allein architektonische Qualität zählt, betont auch Verena Hubertz. „Der Mut, Gewohntes zu hinterfragen und neue Wege zu gehen, ist der Schlüssel für den Wohnungsbau von morgen. Seit 40 Jahren zeichnet der Deutsche Bauherrenpreis Projekte aus, die zeigen: Gute Architektur, Innovation und Wirtschaftlichkeit sind kein Widerspruch. Die klügsten Lösungen sind oft nicht die aufwendigsten, sondern die am besten durchdachten. Die diesjährigen Preisträger zeigen: Es geht. Genau solche Projekte brauchen wir als Vorbild für den Wohnungsbau von morgen“, erläutert die Bundesbauministerin in der Pressemitteilung.

Infolgedessen könnte man den Preisgleichwohl als Plädoyer für einen Wohnungsbau betrachten, der vorhandene Ressourcen stärker nutzt und Qualität nicht gegen Bezahlbarkeit ausspielt. Damit aus einzelnen Beispielen ein breiterer Wandel erwächst, steht jedoch zunehmend die Politik in der Verantwortung. Kommunen benötigen weitere Erleichterungen im Bau und Planungsrecht, eine bessere Förderpolitik und weniger starre Standards. Nur wenn diese Rahmenbedingungen zusammengedacht und angepasst werden, lässt sich das Ziel von mehr bezahlbarem Wohnraum erreichen.

KELLY KELCH



MUT ZUM AUFBRUCH, AKTIONSRaum ODERBRUCH, EBERSWALDE: EIN PLATTENBAUQUARTIER WIRD DURCH KLUGES MANAGEMENT UND NEUE NUTZUNGSKONZEPTE ZUM LEBENDIGEN STADTTIL. BAUHERRSCHAFT: WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EBERSWALDE 1893 EG F.: KERSTIN KÖHLER, WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT EBERSWALDE 1893 EG



KALKSANDSTEINWERK – URBANE TRANSFORMATION, BREMERHAVEN: BEZAHLBARER WOHNRAUM UND DIE REVITALISIERUNG DER UFERZONE ÖFFNEN EINE ATTRAKTIVE LAGE FÜR ALLE. BAUHERRSCHAFT: GEWOBA AG WOHNEN UND BAUEN. FOTO: GEWOBA



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

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

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



Jetzt anfragen!
08171 6299 910
www.opusg.de



Quartier Mittenheim in Oberschleißheim

Entdecken Sie den Baufortschritt vor Ort und besichtigen Sie unsere Musterwohnungen.

- Attraktive 1–5 Zimmer-Eigentumswohnungen
- Innovatives Free Cooling System für angenehme Raumtemperaturen auch an heißen Tagen
- Ruhige Naturlage in Stadtnähe mit Top-Anbindung
- Kita, Grüne Mitte mit Spielplatz & Quartierstreff mit Ansprechpartner
- Steuervorteile und zinsgünstiges Darlehen durch KfW 40 QNG
- NEU im Vertrieb: Familien-Doppelhaushälften. Sprechen Sie uns an!



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



Vereinbaren Sie jetzt
einen Termin
zur Besichtigung

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 realen 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.



LICHTREGIE FÜRS ZUHAUSE

„LIGHT LAYERING“ für ein stimmungsvolles Wohngefühl

Der Herbst rückt langsam schon wieder näher. Die Zeit, in der wir wieder öfter zu Hause sind, die eigenen vier Wände genießen und Kraft aus dem Relaxen schöpfen. Dabei spielt auch die Stimmung des Lichts eine besondere Rolle: Mit grellem Deckenlicht kommt keine Gemütlichkeit auf und mit der kleinen Funzel neben dem Sofa kann man sich nicht lange dem neuesten Lieblingsschmöcker widmen. Die Lösung: „Light Layering“, also die Kombination verschiedener Lichtquellen,

um ein angenehmes Wohngefühl zu erzeugen. Je nachdem wie man selbst gerade drauf ist oder auch um die Wirkung eines Raumes zu unterstützen, ihn größer oder kompakter erscheinen zu lassen oder auch in seiner Funktion zu stärken. Der gezielte Einsatz unterschiedlicher Lichtquellen funktioniert überall – von der Küche über das Bad bis hin zum Wohnzimmer. Dabei bestimmt niemals nur eine Leuchte die ausschlaggebende Lichtsituation, sondern immer die Anordnung von mehreren. Nach einem festen Schema, das sich Zimmer für Zimmer wieder-

holen lässt: Obligatorisch ist dabei das „große Licht“, das bei Bedarf den ganzen Raum erhellt. In Form einer flachen Deckenleuchte zum Beispiel oder auch als Pendelleuchte, die Center-Piece-Charakter hat und damit dem Raum gleichzeitig eine Grundstruktur verleiht. Dazu kommen Lichtquellen in den unterschiedlichen Bereichen eines Zimmers. Etwa eine Stehlampe zum Lesen, eine Tischleuchte als Puffer zum Schein des Fernsehers oder auch mal eine Wandleuchte, die dunklen Ecken einen Akzent verleiht. Dieser wiederum lässt sich je nach Gus-

to verstärken, in dem man weitere ganz kleine Leuchten platziert. Etwa um ein Bild oder Foto, oder einfach um ein Regal mit Medien oder Erinnerungstücken ein wenig aufzulockern. Dafür eignen sich besonders mobile LED-Leuchten, deren Position man unkompliziert verändern kann.

KAI-UWE DIGEL



„LIGHT LAYERING“ IN EINEM HAMBURGER APPARTEMENT, DAS VOM INNENARCHITEKTURBÜRO BKI GESTALTET WURDE. DECKENBELEUCHTUNG, AKZENTLEUCHTEN UND DIE ILLUMINATION EINZELNER BEREICHE IM ZUSAMMENSPIEL.

FOTO: JOACHIM GROTHUS

AKZENTBELEUCHTUNG IM SCHLAFBEREICH.

FOTO: MUUTO



IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Eine Wohnanlage war in die Jahre gekommen, also beschloss die Wohnungseigentümerversammlung (WEG) mehrheitlich, die anstehenden Reparaturen von bewährten Handwerkerinnen und Handwerkern ausführen zu lassen, die bereits seit Jahren zu-

verlässig in der Anlage gearbeitet hatten – ohne zuvor die sonst üblichen drei Vergleichsangebote einzuholen. Geht gar nicht, befanden jedoch einige Eigentümer und gingen vor Gericht, um die entsprechenden WEG-Beschlüsse anzufechten. Wie zum Beispiel auf dejure.org, beck-aktuell.de oder lto-online.de nachzu-

lesen ist, hat letztlich der Bundesgerichtshof (BGH) das Vorgehen der Eigentümermehrheit für rechtens befunden – und damit der jahrelangen gerichtlichen Praxis der sogenannten Drei-Angebote-Regel eine Absage erteilt.

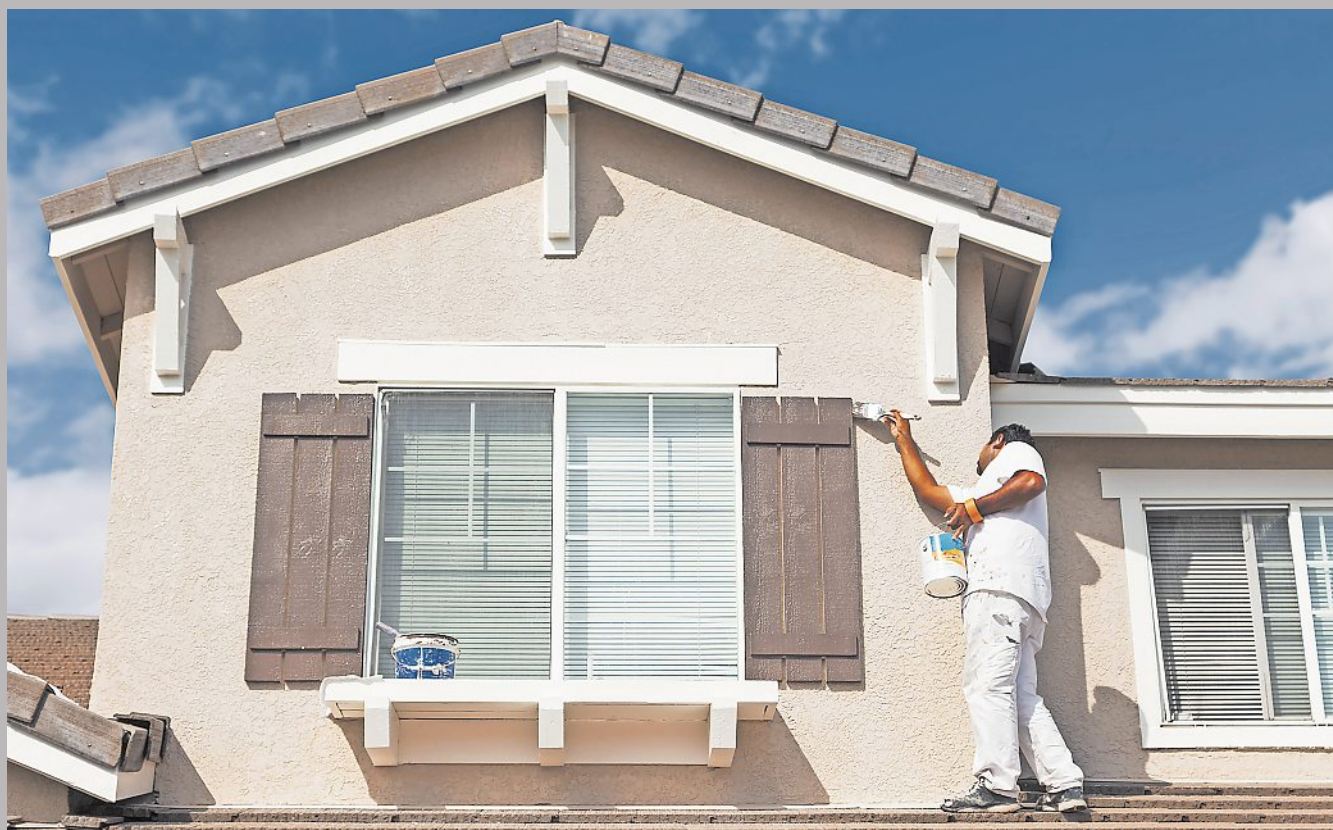
Die BGH-Richterinnen und -Richter betonten, Beschlüsse über Erhaltungsmaß-

nahmen müssten „auf einer hinreichenden Tatsachengrundlage erfolgen“, um als „ordnungsmäßige Verwaltung“ im Sinne der §§ 18 Abs. 2 Nr. 2, 19 Abs. 1, 2 WEG zu gelten. Das sei im Einzelfall zu prüfen und könne nicht allein deshalb verneint werden, weil keine Vergleichsangebote eingeholt wurden. Die WEG habe auf der Tatsachengrundlage entschieden, dass die Anbieter bereits in der Vergangenheit zur Zufriedenheit gearbeitet hätten. Der Umstand „bekannt und bewährt“ könne es im Einzelfall rechtfertigen, von der Einholung weiterer Angebote abzusehen. Es sei im Einzelfall maßgeblich, ob das konkrete Angebot wirtschaftlich vernünftig und auf Grundlage einer ausreichenden Informationsbasis ausgewählt wurde. Um dies zu überprüfen, könne nicht allein darauf abgestellt werden, ob Vergleichsangebote eingeholt wurden. Für einen vernünftig und wirtschaftlich denkenden Eigentümer seien neben dem Preis weitere Kriterien entscheidend wie etwa, ob die Arbeiten zügig und sorgfältig erledigt würden, der Zeitplan eingehalten werde und qualifiziertes Personal zur Verfügung stehe. (BGH, Urteil vom 27.03.2026, V ZR 7/25).

DOROTHEA FRIEDRICH

SIND HANDWERKER „BEKANNT UND BEWÄHRT“, MÜSSEN BEI EINER NEUEN BEAUFTRAGUNG DURCH EINE WEG KEINE DREI VERGLEICHSANGEBOTE MEHR EINGEHOLT WERDEN. DAS HAT DER BGH ENTSCHEIDEN.

FOTO: ADOBE STOCK



L'ISAR

L-ISAR.MONVEST.DE

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



In erster Reihe zur Isar, gegenüber der Museumsinsel und
nur einen Brückenschlag von der Altstadt entfernt, entsteht mit
L'ISAR ein bewusst limitiertes Wohnensemble, das exklusive Blickbeziehungen
über den Fluss hinweg auf eines
der ikonischsten Stadtpanoramen eröffnet.



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

monvest

ARBEITSPLATZ FÜR DAHEIM

Ein **BEWUSST GESTALTETES HOMEOFFICE** macht Lust aufs Arbeiten

Neuere Entwicklungen setzen sich hierzulande nur zögerlich durch. Um das hybride Arbeiten mit der Homeoffice-Alternative einzuführen, war sogar eine Pandemie nötig. Jahrelang fristete das Homeoffice ein Schattendasein, bis es sich dann bewährte und unerwartet zeigte, dass dieses Arbeitsmodell sogar effektiver funktionieren kann. Es gibt wieder mehr Familienleben und Zeit für Kinder. „Derzeit arbeiten in Deutschland 23,4 Prozent der Beschäftigten zumindest teilweise im Homeoffice“, ist auf verdi.de zu lesen. Wir sind zwar noch weit davon entfernt, unseren Job

abzustecken. Aber genau das ist der Vorteil vom Homeoffice: Jeder kann sich seine individuelle Arbeitswelt kreieren, die seiner persönlichen Art am besten entspricht und die gewünschte Wohlfühlatmosphäre ausstrahlt.

Wer über keinen separaten Raum verfügt und sich mit einem Bereich eines zu anderen Zwecken bestimmten Zimmers begnügen muss, tut in der Regel gut daran, das Homeoffice gestalterisch abzusetzen. Die Botschaft ist klar: Nicht stören, ich arbeite! Aber schon mit der Wahl der Umgebung entsteht eine bestimmte Atmosphäre, die individuell kreativ und inspirierend wirken sollte. Für manche ist

es die Bücherecke, in die dann doch ein schöner Vintage-Schreibtisch passend integriert wird, für andere der Platz vor dem Fenster mit schönem Ausblick, der im skandinavischen Einrichtungsstil luftig erfrischend bleibt, oder wiederum eine versteckte Ecke, wo sich sonst niemand verirrt und daher wild drauflos improvisiert werden kann.

Wer gerne dies und jenes auf Zettel schreibt und visuell konzipiert, sollte auf ein Pinnboard nicht verzichten. Die Blickrichtung am Schreibtisch sollte in den Raum oder zum Fenster weisen. Wer sich für die Aufstellung vor der Wand entscheidet, dem sei von allzu vielen Fotos an

der Wand oder auch von einer Bildtapete abgeraten, denn sie können ablenken. Abstrakte Mustertapeten oder vielleicht noch ein einziges Lieblingsbild sind als Rückwandgestaltung geeigneter. Wer sich besonders motivieren will, greift zu fröhlichen Farben. Je nach Möbelwahl können sie kräftig sein, oder bei hellem Holz nordischer Art eben zart und hell.

Ordnung ist für viele eine Voraussetzung beim Arbeiten, was auch im Feng Shui eine Grundmaxime ist. Wer es häuslicher mag, wird sich für eine Reihe von kleinen Einzellösungen mit Regalen, Containern, Wandboards, Ablageflächen, Archivierungskartons und Ähnlichem



EINEN GRÖßEREN SCHREIBTISCH MIT EINER RAFFINIERT VERSTECKTEN SCHUBLADE GIBT ES IN EINER EDLEN VARIANTE VON ROCHE BOBOIS. FOTO: STOCKER / ROCHE BOBOIS



FÜR STOCKER ENTWARF CHRISTINE KRÖNCKE DIESES GUT AUSGESTATTETE HOMEOFFICE. DIE ARBEITSFLÄCHE LÄSST SICH EINKLAPPEN UND DER SCHRANK VERSCHLIESSEN. FOTO: STOCKER / CHRISTINE KRÖNCKE



IN BERUFEN, DIE GROSSE FLÄCHEN UND VIEL ARBEITSMATERIAL WIE IN DEM DES GRAFIKERS BENÖTIGEN, IST MAN MIT PRAKTISCHEN SYSTEMMÖBELN MEIST AM BESTEN BEDIENT. DENNOCH KANN DER RAUM BEHAGLICH WIRKEN UND DIE NÖTIGE KREATIVE ATMOSPHÄRE AUSSTRAHLEN. FOTO: PIXABAY / LUMBRIDGEITY



MAN KANN SCHON VIELE STUNDEN IM HOMEOFFICE VERBRINGEN. DANN IST EIN BEQUEMER UND ERGONOMISCHER BÜROSSEL GOLD WERT. DER VITRA-NACHBAU FÜR MADE IN DESIGN EINES ENTWURFS VON CHARLES UND RAY EAMES IN ZEITLOSER ÄSTHETIK IST ES AUF ALLE FÄLLE. FOTO: MADE IN DESIGN / VITRA

an einem einsamen Palmenstrand in der Südsee zu machen, wie einst die Digitalisierung versprach, doch der Trend zur Flexibilisierung hält an. Zeit also, sich der Gestaltung des Homeoffice zu widmen. Schließlich verbringen wir in diesem Raum, wie auch immer er definiert sein mag, viel Zeit. Und Homeoffice ist mehr als ein Laptop auf einem Küchentisch.

Das Homeoffice muss in erster Linie optimale Arbeitsbedingungen schaffen und alles griffbereit halten, was zum Arbeiten nötig ist. Da sich die Anforderungen je nach Branche und Posten deutlich voneinander unterscheiden, gibt es keine Universallösung. Zudem hat jeder Mensch eine individuelle Art zu arbeiten: Manche mögen es karg, geordnet und penibel aufgeräumt, manche vorzugsweise chaotisch und kreativ-ungeordnet – um nur die Extremen



WER NUR EINEN LAPTOP UND EIN SMARTPHONE ZUM ARBEITEN BENÖTIGT, KOMMT MIT EINER MINIMALSTLÖSUNG AUS. DAS FLATMATE-HOMEOFFICE MIT BELEUCHTUNG VON MÜLLER MÖBELWERKSTÄTTEN NIMMT EINGEKLAPPT KAUM PLATZ EIN. DER UNTERBAU HAT SEITLICH JE EINE KLAPPE, HINTER DER SICH ABLAGEFÄCHER BEFINDEN. FOTO: MÜLLER MÖBELWERKSTÄTTEN

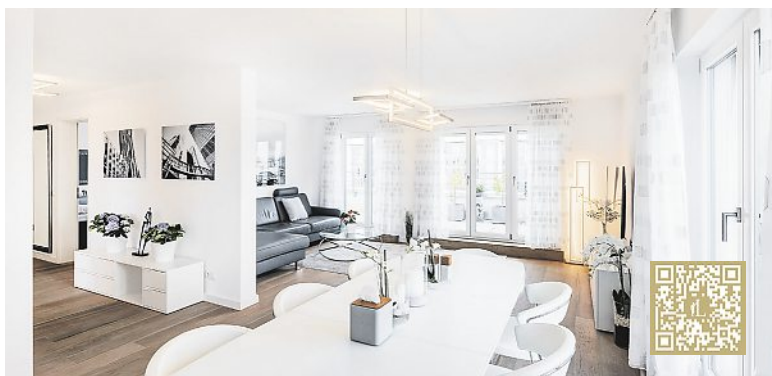
entscheiden. Wem die strenge Büroatmosphäre behagt, kann zu funktionalen Systemmöbeln greifen, die es auch in Farben gibt. Designer kreieren auch ausklappbare Lösungen, die man in einem Schrank verschwinden lassen kann. Und nicht vergessen: Für Online-Konferenzen unbedingt die für die Kamera geeignete Richtung wählen!

Kurz abzuschalten, kann beim Arbeiten oft Wunder bewirken. Wer dabei ungestört und konzentriert bleiben will, schafft sich einen behaglichen, farbenfrohen Platz im Homeoffice. Je nach Raumverfügbarkeit kann es ein Sofa oder Sessel sein, umgeben von Pflanzen und ein paar persönlichen Accessoires. Keine allzu schrille oder aufregende Umgebung, sondern eine stille Oase, in der man gut nachdenken oder kurz träumen kann. **REINHARD PALMER**

SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!



BERG AM LAIM | ca. 132 m² Wfl. | 3,5 Zimmer | 795.000 €
Energie: V, 119 kwh/(m²*a), Öl, D, Bj. 1968



RIEM | ca. 115 m² Wfl. | 3 Zimmer | 1.100.000 €
Energie: V, 64,1 kwh/(m²*a), Fernwärme, B, Bj. 2011



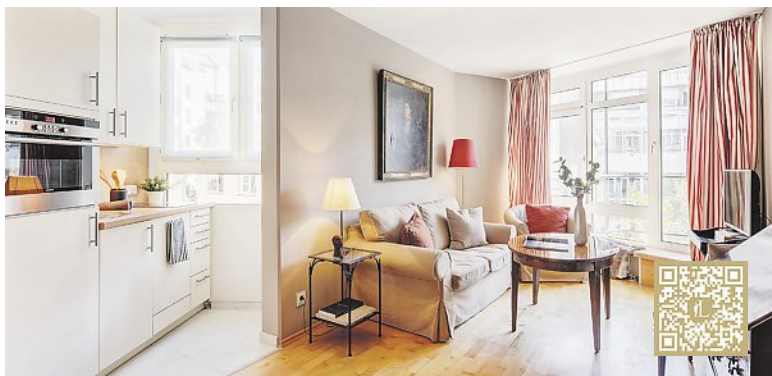
HAAR | ca. 81 m² Wfl. | 3 Zimmer | 675.000 €
Energie: V, 98 kwh/(m²*a), Pellet, C, Bj. 2015



ALT-SCHWABING | ca. 63 m² Wfl. | 2 Zimmer | 770.000 €
Energie: V, 108,1 kwh/(m²*a), Gas, D, Bj. 1984



GÄRTNERPLATZVIERTEL | ca. 122 m² Wfl. | 4,5 Zimmer | 1.280.000 €
Energie: Dieses Gebäude unterliegt aufgrund des Denkmalschutzes nicht den Anforderungen des GEG.



MAXVORSTADT | ca. 37 m² Wfl. | 2 Zimmer | 520.000 €
Energie: V, 105 kwh/(m²*a), Fernwärme, D, Bj. 1985

IHR WUNSCHOBJEKT IST NOCH
NICHT DABEI?



Jetzt Suchprofil anlegen
und passende Angebote zuerst erhalten.

IHRE IMMOBILIE VERDIENT
DEN BESTEN PREIS

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

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



DIE DIGITALISIERUNG DER HAUSVERWALTUNG

Kommunikation, Abrechnungen oder Schadensmeldungen werden über ein **ONLINEPORTAL** organisiert. Das vereinfacht viele **ABLÄUFE** und sorgt für **MEHR TRANSPARENZ**



AKTENORDNER FÜR DIE PAPIERABLAGEN HABEN BEI DER DIGITALEN HAUSVERWALTUNG AUSGEDIENT. STATTDIESSEN SIND DIE DOKUMENTE IN APPS UND ONLINEPORTALEN EINSEHBAR.
FOTO: PIXABAY

Digitale Hausverwaltungen sind inzwischen auf dem Vormarsch, auch wenn sie sich längst noch nicht flächendeckend etabliert haben. Eine Mehrheit der Verwaltungen verwendet bereits digitale Software, greift aber gleichzeitig noch auf Telefon, Brief und E-Mail zurück. Dass gerade bei der Kommunikation noch Nachholbedarf besteht, zeigt eine Erhebung des Bundesverbands Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien (Bitkom) von Januar 2026: In 82 Prozent der Fälle wird die Hausverwaltung nach wie vor telefonisch kontaktiert.

Was ist eigentlich der Unterschied zwischen der klassischen und der digitalen Hausverwaltung? Eine digitale Hausverwaltung nutzt Software, Onlineportale und Apps, um die Verwaltung von Immobilien einfacher, schneller und transparenter zu machen. Kommunikation, Dokumentenverwaltung, Abrechnungen, Schadensmeldungen und die Bearbeitung von Handwerkeraufträgen werden digital organisiert. Der Unterschied zur klassischen Hausverwaltung besteht darin, dass Prozesse miteinander verknüpft und möglichst automatisiert werden. Eigentümer, Mieter und Verwalter können Informationen schneller austauschen und den aktuellen Stand eines Vorgangs einsehen. Bei der klassischen Hausverwaltung laufen viele Vorgänge noch über Papier, E-Mail und Telefon. Das kann zu langen Bearbeitungszeiten führen, manchmal passiert es auch, dass Anliegen auf die lange

Bank geschoben werden. Bei der digitalen Hausverwaltung erfolgt die Kommunikation üblicherweise über eine App oder ein Kundenportal. Haben Mieter oder Eigentümer ein Anliegen, wird dies als Ticket erfasst, anstatt Telefonnotizen oder Emails einzeln zu verwalten. Ein typisches Beispiel wäre eine Schadensmeldung. Ein Mieter kann beispielsweise einen Wasserschaden über die Service-App melden und direkt Fotos hochladen. Die Hausverwaltung erstellt dazu ein digitales Ticket und leitet den Vorgang an den zuständigen Mitarbeiter oder Handwerker weiter. Der Eigentümer

kann über den Bearbeitungsstand informiert werden. Statt mehrmals anzurufen und nachzufragen, ob sich bereits jemand um die Sache kümmert, lässt sich der Vorgang digital verfolgen. Das spart Zeit und verhindert, dass Anfragen liegen bleiben. Ein weiterer Vorteil ist die digitale Dokumentenablage. Verträge, Abrechnungen, Rechnungen, Protokolle und Wirtschaftspläne werden im Portal gespeichert und können von den Eigentümern online abgerufen werden. Für den Eigentümer bedeutet das beispielsweise: Er möchte wissen, wie hoch die Kosten einer geplanten Reparatur

sind. Statt die Hausverwaltung anzuschreiben und auf eine Antwort zu warten, kann er die vorliegenden Angebote direkt im Eigentümerportal einsehen.

Die Digitalisierung kann auch die Eigentümerversammlungen erleichtern. Einladungen, Unterlagen und Protokolle werden digital versendet oder im Eigentümerportal bereitgestellt. Bestehen die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen für eine hybride oder digitale Veranstaltung, kann die Teilnahme auch online erfolgen. Dies ist gerade für Eigentümer interessant, die weiter entfernt leben. In vielen Fällen wird allerdings noch auf das persönliche Erscheinen Wert gelegt. Aber auch dann erfolgt mittlerweile die Abstimmung zu einzelnen TOPs auf modernem Weg mittels We Vote und ähnlicher Software. Anstatt wie früher umständlich die Handmeldungen zu zählen, werden die Stimmrechte und Mitbestimmungsanteile live erfasst und ausgewertet. Gleichzeitig hat die Digitalisierung natürlich auch Grenzen. Sensible Daten müssen sicher verarbeitet werden, auch können technische Probleme den Betrieb beeinträchtigen. Außerdem akzeptieren nicht alle Menschen digitale Anwendungen in gleichem Maß. Gerade für ältere Eigentümer/Mieter ist es deshalb wichtig, dass eine moderne Hausverwaltung den persönlichen Kontakt nicht vollständig ersetzt. Insgesamt aber bietet die digitale Hausverwaltung große Vorteile, denn viele Verwaltungsprozesse werden besser miteinander verknüpft und effizienter bearbeitet.



WAS FRÜHER REGALMETER FÜLLTE, IST HEUTZUTAGE EINE DIGITALE KLEINIGKEIT.

FOTO: PIXABAY

SUSANNE HAUCK

KENNEN SIE DEN AKTUELLEN WERT IHRER IMMOBILIE?

„Der Immobilienmarkt hat sich verändert. Wer heute verkauft, braucht eine klare Strategie und eine realistische Bewertung. Wir kennen die Immobilienpreise nicht nur aus Zahlen – sondern aus Erfahrung. Darum beraten wir Sie sehr gerne.“

Ihr Andreas Baumann

Leiter Privatimmobilien & Neubauvertrieb

+49 89 54304-169

baumann@rohrer-immobilien.de



NUTZEN SIE UNSERE NEUE
ONLINE-WERTERMITTLUNG
ODER VEREINBAREN SIE
EINEN PERSÖNLICHEN
TERMIN VOR ORT.



ZU KAUFEN

**PULLACH - ELEGANTE, GEPFLEGT
DHH, NÄHE KIRCHPLATZ**

**KAUFPREIS
€ 1.250.000***

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

ID: 7815



ZU KAUFEN

**WOHN- & GESCHÄFTSHAUS IN LAIM
ZUR KAPITALANLAGE**

**KAUFPREIS
AUF ANFRAGE***

Energieausweis: EA-V 93,70 kWh/(m²a), EEK C, Gas, Baujahr 1923 & 1971

ID: 748402

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



<https://rohrer.immobilien>

BAUWENDE IM PRAXISTEST

Zwölf bundesweite Pilotprojekte bringen **NEUE IDEEN AUS DER FORSCHUNG** auf die Baustelle



EINE NEUE KLIMAHÜLLE AUS GLAS LEGT SICH UM DEN ERHALTENEN BESTAND DES GEMEINDEHAUSES FEUERBACH.

VISUALISIERUNG: ARGE JOOS KELLER + CURIOUS ABOUT / VON K LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Vom Gemeindehaus mit innovativer Klimahülle über Mehrgenerationen-Holzbauten auf Säulen bis zum inklusivem Quartier, errichtet aus Holz, Lehm, Stroh und Kautschuk: Im Rahmen des Förderprogramms „Pilotprojekte – Innovationen im Gebäudebereich“ hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung

und Bauwesen kürzlich zwölf Projekte als Vorreiter für die Transformation des Bauwesens ausgewählt. Sie sollen aufzeigen, wie durch das Erproben neuer Baustoffe und kreislauffähiger Konstruktionen, ressourcenschonende Sanierungen und alternative Wohnformen unter realen Bedingungen eine zukunftsweisende und klimagerechte Baupraxis in Deutschland gestaltet werden kann. Bei der Umsetzung

kooperiert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung mit der Bundesstiftung Bauakademie. Wissenschaftlich begleitet und ausgewertet, sollen ihre Erfahrungen künftig auch anderen Projekten den Weg zu einer klimafreundlicheren Baupraxis ebnen. Wir stellen vier von ihnen vor.

Wie viel Zukunft im Bestand steckt, zeigt das Evangelische Gemeindehaus Feuerbach.

Häusern, ergänzt durch ein Gemeinschaftshaus und Gästewohnungen. Ziel ist es, eine Alternative zur klassischen Einfamilienhaussiedlung zu entwickeln. Baulich wird das Quartier zu einem Reallabor: Wärmedämmziegel, massive Holzsteine aus Kalamitätsholz, Hanfkalksteine und ungebrannte Lehmsteine kommen in unterschiedlichen Häusern zum Einsatz. Ähnliche Gedanken verfolgt das ökologische, resiliente und suffiziente Mehrgenerationenwohnen in Bergisch Gladbach-Herkenrath. Die von der CÖW eG initiierte Wohnanlage kombiniert bewusst kleine private Wohnungen mit Gemeinschaftsküchen, Arbeits- und Veranstaltungsräumen sowie gemeinschaftlichen Mobilitätsangeboten. Die Holzbauten stehen auf einzelnen Säulenfundamenten, sodass der Eingriff in den Boden gering bleibt und zugleich ein besserer Schutz vor Starkregen entsteht. Solarenergie, begrünte Dächer, Regenwassernutzung, Wasserwiederverwendung und dezentrale Abwasserbehandlung greifen zu einem integrierten System ineinander. Als Reallabor untersucht das Projekt auch, wie gut gemeinschaftliche und ressourcenschonende Lebensweisen im Alltag funktionieren und angenommen werden. Das „Inklusive ZukunftsQuartier Kunstwerkerschule“ in Essen verbindet historischen Bestand mit modularen Neubauten.

Spannend: Das barrierefreie, gesundheitsfördernde und gemeinschaftsorientier-



DAS KLEINERWOHNEN@LAND-Projekt erprobt neue ökologische Baustoffe und Bauweisen unter realen Bedingungen.

VISUALISIERUNG: RAAB BAUGESELLSCHAFT MBH & CO. KG



WIE EIN KLEINER, GRÜNER MIKROKOSMOS IN ESSEN PRÄSENTIERT SICH DAS INKLUSIVE ZUKUNFTSQUARTIER KUNSTWERKERSCHULE.

VISUALISIERUNG: ARUP



DAS MEHREGENERATIONENWOHNEN IN BERGISCH GLADBACH SIEHT BEWUSST KLEINE WOHNUNGEN IN SPEZIELL ARRANGIERTEN HOLZBAUKÖRPERN VOR.

VISUALISIERUNG: RAUM FÜR ARCHITEKTUR

Eine Holzskelettkonstruktion mit Glaselementen umhüllt die entkernte und behutsam ergänzte Betonstruktur wie eine transparente, zweite Haut und dient als halbklimatisierte Pufferzone für mehr Klimaresilienz. Regenerative Baustoffe, wiederverwendete Bauteile aus dem rückgebauten Gebäudeteil und digitale Materialdatenbanken sollen graue Energie erhalten und den zirkulären Ansatz unterstützen. Low-Tech-Strategien sowie eine robuste, reversible Konstruktion halten den technischen Aufwand gering und sorgen dafür, dass sich die Räume auch langfristig flexibel an neue Anforderungen anpassen lassen. Dass Suffizienz nicht gleichzeitig Verzicht auf Lebensqualität bedeutet, zeigt das Projekt „KW@L – Kleiner Wohnen@Land“ in Redwitz an der Rodach: Auf einer innerörtlichen Grünbrache entstehen vier Gebäudecluster mit jeweils drei zweigeschossigen

te Projekt der Aktion Mensch als Bauherrin wird überwiegend aus regenerativen und sekundären Materialien wie Holz, Lehm, Stroh, Kautschuk und wiederverwendeten Bauteilen errichtet. Für die klimaneutrale und kreislauffähige Umsetzung auf dem rund 3400 Quadratmeter großen Areal der 1916/1921 gegründeten historischen Schule kommt das modulare Baukastensystem ADPT des Essener Start-ups Futur2K und des Planungsunternehmens Arup zum Einsatz. Durch digitale Prozessketten – von Building Information Modeling (BIM) über künstliche Intelligenz (KI) bis hin zum Internet der Dinge (IoT) – sollen die Prozesse der Planung, Fertigung und des Rückbaus effizient miteinander verknüpft werden. Alle weiteren Forschungsprojekte unter: bundesstiftung-bauakademie.de/pilotprojekte

BARBARA BRUBACHER

MHM baut für Sie seit über 25 Jahren

München - Berg am Laim, Trainsjochstraße 6, 81825 München



Baubegleitende Qualitätsprüfung durch DEKRA

**Keine
Vorfinanzierung
Zahlung
bei Bezug
Fertigstellung
Dez. 2026**

Exklusives Einfamilienhaus,
3 Bäder, Grundstücksfläche 420 m²,
250 m² Nutzfläche
EA-B: Bj. 2026, 21kWh/m²a, EEK A+

€ 1.890.000,-

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



2-Zi.-Whg., EG, 2 Bäder, ca. 54,0m² Wfl.,
inkl. Hobbyraum mit Bad, ca. 33,5m² Nfl. € 569.000,-
3-Zi.-Whg. EG, 2 Bäder, ca. 87,5m² Wfl.
inkl. Hobbyraum mit Bad, ca. 30,0 m² Nfl. € 895.000,-
3-Zi.-Whg., OG, ca. 73 m² Wfl.
Hobbyräume 2,80 m Deckenhöhe € 758.100,-
EA-B: Bj. 2026, 20kWh/m²a, EEK A+ / Luft-Wasser-Wärmepumpe/Photovoltaik

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.



**Besichtigung
am 12.+13.9.26
10-14 Uhr
Fertigstellung
Dez. 2026**

Keine Vorfinanzierung
Zahlung bei Bezug



**München-Waldtrudering
Friedenspromenade 10, 81827 München**

3-Zi.-Whg. EG, ca. 78,4m² Wfl.,
inkl. Hobbyraum, Flur, Bad,
ca. 30,0 m² Nfl. € 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. 2026, 18 kWh/m²a, Geothermie/Solar##

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin vor Ort.

**München – Berg am Laim
Kranzhornstraße 9, 81825 München
Vorauss. Fertigstellung: Frühjahr 2028**

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,-
2,5-Zi.-Whg., DG, ca. 54,7 m² Wfl. € 562.000,-
2 Doppelhaushälften 4 Zimmer + Hobbyraum,
ca. 160 m² Nutzfläche € 1.390.000,-

EA-B, Bj. 2026, 16 kWh/m²a, EEK A+

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



Alle Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

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

Beratung und provisionsfreier Verkauf:



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

Information:

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

MEHR PLATZ VON OBEN

So funktioniert die **DACHAUFSTOCKUNG**



WOHNRAUMGEWINN MIT HILFE EINER GAUBE – NACH GENEHMIGTER DACHAUFSTOCKUNG KEIN PROBLEM.
FOTO: ADOBE STOCK

Das Grundstück wird nicht größer, der Platzbedarf aber schon. Wenn sich Nachwuchs einstellt, die Eltern zu einem ziehen oder man einen Bestandsbau nachhaltig erhalten will, anstatt ihn einfach nur abzureißen. Eine Dachaufstockung kann in solchen Fällen die richtige Maßnahme sein. Nicht gerade ein kleiner Eingriff in die Substanz eines Hauses, aber bei guter Planung und fachgerechter Durchführung auch keine unlösbare Herausforderung. Bevor jedoch jemand Hand anlegt, gilt es, sich in jedem Fall mit den zuständigen Behörden zusammenzutun, da eine Baugenehmigung eingeholt werden muss. Die neue Höhe, die Form des Daches, die Statik, Vorgaben durch einen Bebauungsplan und eventuelle Auflagen zur Energieeffizienz: All das spielt eine Rolle und muss behördlich

abgesegnet sein, wenn man keine unangenehmen Folgen riskieren möchte. Auch Fragen des Brand- und Schallschutzes müssen beantwortet werden, es könnten zusätzliche gemauerte Wände nötig werden, und auch die Abstände zu den Nachbarn müssen eingehalten werden. Daher ist es immer ratsam, sich Fachleute aus Statik und Architektur an die Seite zu holen. Auch wenn das zusätzliche Kosten bedeutet, zahlt es sich am Ende mit hoher Wahrscheinlichkeit aus. Je nach Art der Aufstockung geht man bei einer Kniestockerhöhung von Baukosten zwischen 5000 und 13.000 Euro aus. Vorausgesetzt der Zustand des Daches ist in Ordnung und es fallen keine weiteren Kosten für Ausbesserung oder Sanierung an. Wird hingegen gleich eine neue Etage erstellt, sollte man mit etwa 800 bis 2000 Euro pro Quadratmeter kalkulieren. Üblicherweise kommen noch die Ausgaben für den Innenaus-

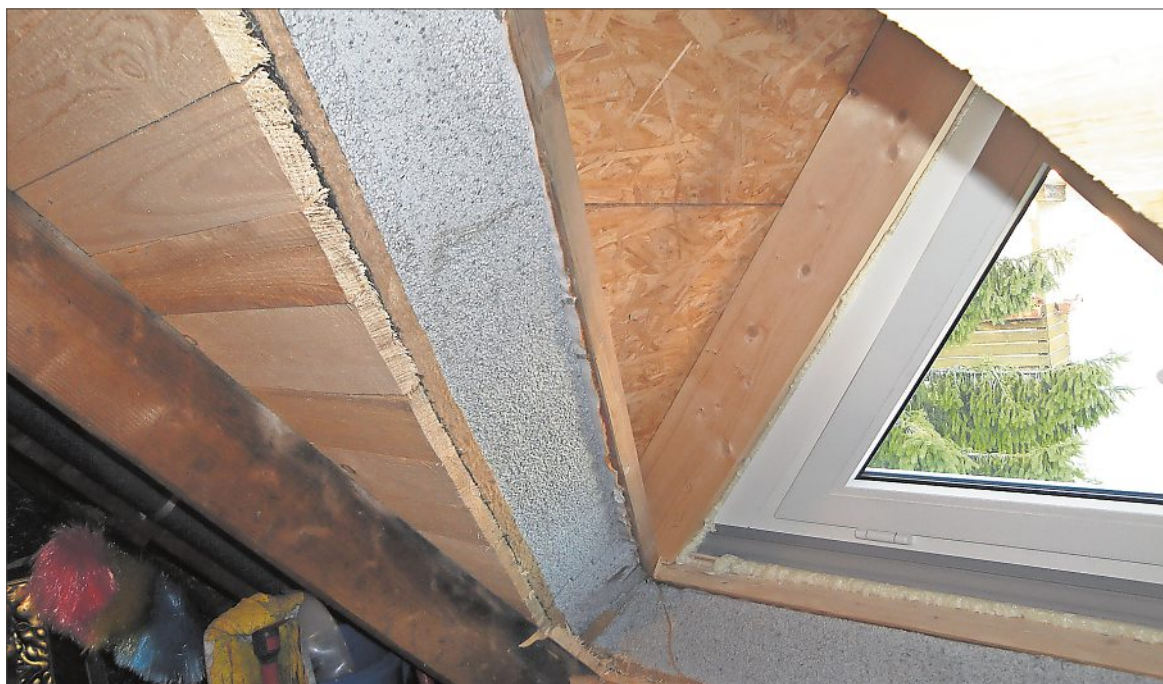
bau und die Verlängerung von Versorgungsleitungen hinzu. Doch wie unterscheiden sich die Varianten eigentlich? Bei der Kniestockung wird der Kniestock, also die Außenwand, auf der die Konstruktion des Daches ruht, erhöht. Dafür wird die bisherige Konstruktion mit Hilfe von Hydraulik angehoben oder als etwas weniger knifflige Variante abgebaut und dann neu erstellt. Bei der Geschossaufstockung wird das Dach abgetragen und eine neue Etage aufgebaut. Im besten Fall kann die alte Dachkonstruktion wiederverwendet werden – das hilft Kosten zu sparen. Auch die Verwandlung eines Flachdachs ist nach einer Genehmigung generell kein Problem. Passt die Statik, bleibt der bisherige Gebäudeabschluss erhalten und wird um ein Schrägdach in massiver oder in Holzbauweise ergänzt. Selbst Besitzerinnen und Besitzer von klassischen Walmdach-Bungalows aus früheren

Jahrzehnten können so getrost eine Wohnraumerweiterung nach oben angehen. Vielleicht sogar in Form eines aufgesetzten Kubus, der dem Haus einen modern-sachlichen Look verleiht.

Vorteile und Nachteile

Unschlagbarer Vorteil einer Dachaufstockung ist natürlich, dass kein zusätzlicher Platz auf dem Grundstück benötigt wird und vor allem kein neues gekauft werden muss. Im Vergleich zu einem Anbau dürften auch die Kosten in vielen Fällen etwas niedriger liegen. Immerhin entfällt der Aufwand für Grabungsarbeiten und die Wiederherstellung von Grünflächen – und ein neues Fundament wird ebenfalls nicht benötigt. Nachteilig kann es sich jedoch auf das Genehmigungsverfahren auswirken. Je nach den örtlichen Gegebenheiten kann sich das aufwendig gestalten und somit in die Länge ziehen. Ist das jedoch geschafft, führt die erfolgreiche Umsetzung zur Aufwertung des ganzen Gebäudes. Nicht nur durch einen Zugewinn an Wohnraum, sondern auch durch eine bessere Energieeffizienz, wenn das neue Dach entsprechend gedämmt wird. Dafür kommt eine staatliche BAFA-Förderung oder eine durch die KfW-Bank infrage. Zuschuss oder Kredit – beide Varianten sind aktuell noch verfügbar (Stand bei Redaktionsschluss). Darüber hinaus kann eine Dachaufstockung die Steuerlast mindern. Bei Vermietern, wenn das Finanzamt den Erhaltungsaufwand anerkennt, oder bei Selbstbewohnern, wenn sie Herstellungskosten oder Handwerkerleistungen geltend machen.

KAI-UWE DIGEL

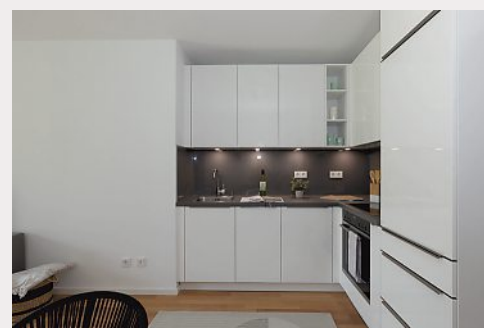


DIE DÄMMUNG DES DACHS WERTET DIE ENERGIEBILANZ DES GANZEN HAUSES AUF.
FOTO: KAI-UWE DIGEL

MIT GEOTHERMIE. DIREKT AM PARK.



BA II: Bezugsfertig / BA III: Herbst 2026 bezugsfertig



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

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	39,69 m² Wfl.	€	356.900,-
1-Zi. + 30,89 m² Hobbyraum		48,29 m² Wfl.	€	556.920,-
2-Zi.-Whg.	1.OG	64,63 m² Wfl.	€	588.200,-
3-Zi.-Whg.	1.OG	83,09 m² Wfl.	€	763.600,-
4-Zi.-Whg.	2.OG	92,43 m² Wfl.	€	866.000,-
4-Zi.-DT-Whg.	DG	111,75 m² Wfl.	€	1.106.625,-

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



BLICK VON DER DACHTERASSE AUF DIE GRÜNEN TERRASSEN VON LA FONDATION. ANSTATT ALTE STRUKTUREN ABZUREISSEN, WURDE ENTKERNT UND NEU BELEBT.
FOTO: FRANZISKA HORN



EIN SCHMALER DURCHGANG FÜHRT VON DER RUE LEGENDRE ZUM EINGANG VON HOTEL UND NEBENGEBÄUDEN.
FOTO: FRANZISKA HORN



WÄHREND HOTEL UND RESTAURANT IM VORDEREN BEREICH AN DER STRASSE LIEGEN, PASST SICH DIE STRUKTUR MIT DACHTERRASSE UND HÄNGENDEN GÄRTEN AN DIE LANGGESTRECKTE FORM DES GRUNDSTÜCKS AN.
FOTO: FRANZISKA HORN



DIE EHEMALIGE AUFFAHRRAMPE AUS BETON IST HEUTE DAS ARCHITEKTONISCHE HERZSTÜCK DER ERSCHLIESSUNG VON LA FONDATION UND VERBINDET BÜRO- UND COWORKING-FLÄCHEN.
FOTO: FRANZISKA HORN

RAMPE ZUM ERFOLG

Ein ehemaliges Pariser Parkhaus der 1960er-Jahre formte der Immobilienentwickler Galia Groupe zum **HYBRIDKOMPLEX „LA FONDATION“** um

Ursprünglich lagen die Aktivitäten des Immobilienentwicklers Groupe Galia in der Karibik, heute kauft das Unternehmen urbane Bestände in Paris auf, um sie zu sanieren – gerne Objekte mit eigener Geschichte, wie dieses hier: Ganze zehn Jahre plante die Groupe Galia das Mischprojekt „La Fondation“

in Batignolle, einem Wohnviertel nördlich des Stadtzentrums im 17. Arrondissement. „Die Idee war, dass der Komplex den ganzen Tag, die ganze Woche bewohnt werden sollte“, sagt Inhaber Brice Errera und: „Eine Wiederverwendung stand für uns an oberster Stelle“. Sämtliche Überlegungen mündeten in eine gemischte Nutzung des Baukörpers von insgesamt 10.000 Quadrat-

metern Fläche, um einen vielseitigen Rundum-einsatz zu gewähren. Es sollte Leben einkehren in das ehemalige Parkhaus aus den 1960er-Jahren. Bedeutete: ein Mix aus Bürogebäude, Fitnesscenter mit 25-Meter-Schwimmbad und 12-Meter-Kletterwand, Fünf-Sterne-Hotel, hängenden Gärten und Coworking-Spaces. Für beinahe jeden ist also was dabei. Realisiert wurde das Projekt vom

Architekturbüro RCA-Stream, das die rohe Betonstruktur der Fassade und auch eine spiralförmige Auffahrrampe im Inneren erhielt. Bauen im Bestand ist eines der großen Themen unserer Zeit, erst recht in dicht besiedelten Metropolen. Für den Entwickler ist das Projekt eine Verbindung aus Kulturerbe und moderner Stadtentwicklung. Ein Besuch vor Ort zeigt: Es funktioniert. Draußen vor der etwas zurückversetzten Fassade mit den spiegelsnden Glasflächen sitzen Leute an kleinen Cafétischen, ein schmaler Durchgang führt zum Eingang von Restaurant und voll besetzten Hotel mit zehn Etagen und schließlich zu den nach hinten versetzten Nutzungsbereichen im coolen Design.
FRANZISKA HORN

IKONE ITALIENISCHER WOHNKULTUR

Das von Architekt Osvaldo Borsani geplante Apartment im Herzen der Stadt ist ein **VERBORGENES JUWEL DER MAILÄNDER MODERNE**

Es ist ein großer Moment, wenn die Mailänder Villen jedes Jahr zur Möbelmesse „Salone de Mobile“ die sonst so verschlossenen Türen öffnen. In diesem Jahr waren Einblicke in einen Stadtpalast in der Via Bigli 21 nah am

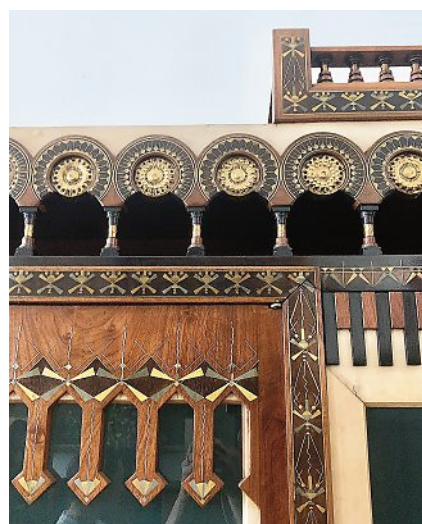
Modedreieck erlaubt, in welchem die Familie von Albert Einstein sechs Jahre (zwischen 1894 und 1900) wohnte. Das Apartment im ersten Stock, dem „Piano Nobile“, des Palazzo Olivazzi war nie zuvor der Öffentlichkeit gezeigt worden. Ende der 1940er-Jahre von Osvaldo Bor-

sani eingerichtet, steht die Privatresidenz für ein authentisches Zeugnis der Nachkriegsära, atmosphärisch dicht im Geist der Zeit arrangiert und bestückt mit aktuellen Entwürfen von „Interni Venosta“, die mit dem gestalterischen Duktus von Borsanis Midcentury-Design er-

staunlich gut korrespondieren. So lieferte der Gang durch die hohen Räume ein rares Erlebnis – eine Wanderung durch die Stilwelt der Nachkriegsmoderne, von der Raumaufteilung über die ungewöhnlich hohen Türrahmen bis hin zu maßgefertigten Einbaumöbeln und Wandverkleidungen aus Holz, alles mit klarer Vision gehalten. Sämtliche Einbauten wirken auch fast 80 Jahre später edel, bis hin zu Kaminen und Spiegeln: Architektur und Möbel wurden hier als Einheit gedacht. Ein besonderes Highlight bildet die mit Walnussholz ausgekleidete Sitznische mit den gegenüberliegenden Sitzbänken vor dem Kamin, die für Dialogbereitschaft und Geborgenheit stehen. Wie ein Raum im Raum wirkt diese Nische, mit eigenem Raumgefühl unterhalb der übersteigerten Raumhöhe, mit einer Eleganz, die typisch für Osvaldo Borsani ist, immer in Verbindung mit hohem handwerklichen Können. Als Sohn eines Tischlers war es Borsani ein Anliegen, warme, edle Holzsorten mit kühlen Materialien wie poliertem Messing, integrierten Spiegelflächen zu kombinieren – typische Stilelemente, die sich in seiner bekannten Villa Borsani in Varedo wiederfinden.
FRANZISKA HORN



GEOMETRIE UND KLARE LINIEN: DIESER WOHNRAUM IM VON OSVALDO BORSANI DESIGNTEN APARTMENT ZEIGT SICH EBENSO FUNKTIONAL WIE ELEGANT.
FOTO: FRANZISKA HORN



EIN BARSCHRANK ZEIGT KUNSTVOLLE UND DETAILREICHE INTARSIIEN, DIE DIE WERTSCHÄTZUNG DES ARCHITEKTEN FÜR DAS HOLZHANDWERK BELEGEN.
FOTO: FRANZISKA HORN



DIE SITZNISCHE KONZIPIERT BORSANI ALS ARCHITEKTONISCHE „MASCHINE FÜR GEMÜTLICHKEIT“. ANSTATT SESSEL LOSE IN DEN RAUM ZU STELLEN, INTEGRIERT ER DIE MÖBEL FEST IN DIE WANDSTRUKTUR.
FOTO: FRANZISKA HORN

MÜNCHNER NEUBAU TAG

INSPIRIEREN. INFORMIEREN. INVESTIEREN.

SAMSTAG, 10. OKTOBER 2026
10:00 BIS 17:00 UHR

Literaturhaus München · Salvatorplatz 1
Eintritt frei*

Schirmherr:
Dominik Krause,
Oberbürgermeister
München



DAS ERWARTET SIE:

Wer in München eine Neubauwohnung kaufen oder als Kapitalanlage investieren möchte, findet an einem Samstag alle Antworten. Im Literaturhaus München präsentieren führende Münchner Bauträger ihre aktuellen Projekte – persönlich, vergleichbar, ohne Umwege.

- Aktuelle Neubauprojekte aus München und der Region
- Persönliche Gespräche mit Bauträgern und Projektverantwortlichen
- Fachvorträge: Investieren in Neubau, Abschreibungen & Steuervorteile, QNG-Qualitätssiegel
- Kostenloser Eintritt
*Registrierung erforderlich unter:
www.muenchner-neubautag.de

Weitere Infos:



NOCH 2 AUSSTELLERPLÄTZE VERFÜGBAR

Bauträger mit aktuellem Münchner Neubauprojekt: Jetzt noch dabei sein.
Standsystem und Aufbau von uns gestellt – Ihr Aufwand: Druckdaten und Vertrieb vor Ort.
Nina Wölfl · service@acm.de

Veranstalter: acm medien und messen GmbH · Medienpartner: Süddeutsche Zeitung

HAUS

CLAUDE

RAUM FÜR CHARAKTER

bauwerk.



ÜBER 30 % VERKAUFT



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.