

# WEB IMMOBILIEN

AKTUELLE IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER

MEHRFAMILIEN-VILLA | AM NYMPHENBURGER SCHLOSS  
1 PENTHOUSE MIT ATELIER UND DACHTERRASSE  
6 VILLEN-WOHNUNGEN | HIM-VILLENBAU GMBH  
INFO@HIM-VILLENBAU.DE | WWW.HIM-VILLENBAU.DE



**MUT ZU MEHR**

Wohntrend Maximalismus mag's üppig

**KUNST IM BAUWERK**

Inszenierung mit Sonnenlicht

**FRISCH GESCHINDELT**

Traditionelles Handwerk heute

# SICHER IST SICHER

**NASSES LAUB AUF STRASSEN UND WEGEN** kann für Passanten gefährlich werden

**S**o schön ein „goldener Herbst“ auch sein mag, nasses oder feuchtes Laub kann auf dem Boden richtig gefährlich werden. Deshalb sind Eigentümer im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflicht dafür zuständig, dass alle Wege und Pfade auf ihrem Grundstück gefahrlos genutzt werden können. Darüber berichtet beispielsweise haufe.de.

Die jeweiligen Gemeinden sind demnach verpflichtet, Straßen und Wege von Laub freizuhalten. Sie können diese Aufgabe jedoch auf die Anlieger abwälzen. Damit sind die Eigentümer dafür zuständig, dass Grundstück und Eingangsbereich sowie angrenzende Geh- und Radwege gefahrlos passiert werden können. Hier gelten dem Immobilienverband Deutschland (IVD) zufolge die gleichen Zeiten, wie sie fürs Schneeräumen angesagt sind: werktags zwischen 7 Uhr und 20 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen zwischen 9 Uhr und 20 Uhr. Eigentümer können diese Pflicht jedoch auf einen Dienstleister oder ihre Mieter (per Mietvertrag) übertragen. Dennoch ist der Vermieter nicht aus dem Schneider: Rutscht jemand auf nassem Herbstlaub aus und verletzt sich, weil nicht ausreichend geräumt wurde, kann es zu Schadensersatzforderungen kommen. Passanten und Radfahrerinnen kann jedoch gleichfalls eine Teilschuld treffen: Sie müssen im Herbst mit Gefahren durch Laub rechnen. Auch die Gerichte haben sich mit der Frage der Laub-



**DIE VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHT GILT AUCH FÜR DIE BESEITIGUNG VON NASSEM LAUB AUF STRASSEN UND WEGEN.** FOTO: ADOBE STOCK

beseitigung beschäftigt. Haufe.de hat einige – durchaus widersprüchliche – Urteile in dieser Causa zusammengetragen:

Laubfreie Gehwege können nach Auffassung des Landgerichts (LG) Frankfurt am Main nur zwischen 7 und 20 Uhr erwartet werden. Wenn der Eigentümer nachweisen kann, dass regelmäßig gekehrt wurde, haftet er im Schadensfall nicht. Wer zu früher Stunde auf herbstlichen Gehwegen unterwegs ist, muss

selbst darauf achten, auf nassem Laub nicht auszurutschen. Morgens um 7 Uhr kann noch kein gefegter Gehweg verlangt werden. (LG Frankfurt am Main, Urteil vom 1.10.2018; 2/23 O 368/98)

Sechs Tage vor einem Unfall auf nassem Laub hatte eine beklagte Grundstückseigentümerin in Berlin den Gehsteig vor dem Haus gereinigt. Damit sei sie ihrer Verkehrssicherungspflicht nachgekommen, urteilte das

Landgericht (LG) Berlin. (LG Berlin, Urteil v. 11.10.2005; 13 O 192/03)

Hat ein Grundstückseigentümer laut städtischer Satzung die Pflicht, den angrenzenden Gehweg von Laub zu befreien, muss er sich für den Urlaub eine angemessene Vertretung suchen. Dabei ist es laut Oberlandesgericht (OLG) Schleswig aber nicht zumutbar, dass der Urlaub unterbrochen wird, um der Kontrollpflicht nachzukommen. (OLG Schleswig, Urteil v. 28.2.2012; 11 U 137/11)

Fällt zu bestimmten Zeiten mehr Laub als zu anderen, müssen die Straßen häufiger gereinigt werden. Es sei im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zumutbar, „auch außerhalb üblicher Dienstzeiten die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht sicherzustellen“, hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm entschieden. (OLG Hamm, Urteil vom 9.12.2005; 9 U 170/04)

Die Klage einer Frau, die auf nassem Laub ausgerutscht war, gegen die Eigentümerin eines Grundstücks auf Schadensersatz und Schmerzensgeld blieb beim Landgericht Coburg ohne Erfolg. Eine Reinigungspflicht habe nur im Rahmen des Zumutbaren bestanden. Nachdem die Beklagte am Tag vor dem Unfall der Klägerin schon Laub gekehrt hatte, sei sie der Pflicht nachgekommen, wegen starker Windböen am Unfalltag wäre das Kehren ohnehin sinnlos gewesen. (LG Coburg, Urteil v. 22.8.2008; 14 O 742/07)

**DOROTHEA FRIEDRICH**

## IHR GUTES RECHT

**AKTUELLE URTEILE** aus der Immobilienwelt

**B**eim Wohnungskauf ist bekanntlich besondere Sorgfalt geboten. Das gilt auch in Bezug auf geltende Mietverträge, die mit dem Vorbesitzer beziehungsweise der Vorbesitzerin der Immobilie abgeschlossen wurden. Das Landgericht Berlin fällt dazu ein wichtiges Urteil: Demnach gilt eine mit dem Vorbesitzer geschlossene Vereinbarung bezüglich einer Eigenbedarfskündigung auch für den nachfolgenden Wohnungsbesitzer.

Und darum ging es im konkreten Fall, wie auf haufe.de, kostenlose-urteile.de und auf www.mietrechtsiegen.de nachzulesen ist: 2001 vereinbarten die Parteien eines Wohnungsmietvertrags nachträglich, dass eine Eigenbedarfskündigung seitens des Vermieters auf Dauer ausgeschlossen sei. Einige Zeit später kam es zu einem Eigentümerwechsel. Die neue Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs. Die Mieter wehren sich dagegen, verwiesen auf die bestehende Vereinbarung und weigerten sich auszuziehen. Daraufhin klagte die Vermieterin mit der Begründung, dass die Unterschriften des früheren Eigentümers und der Mieter mit einem Abstand von sechs Wochen geleistet worden seien. Zudem liege ein unzulässiger Vertrag zu Lasten Dritter vor, durch den sie als Rechtsnachfolgerin des bisherigen Vermieters in ungerechtfertigter Weise in

ihren Rechten beeinträchtigt werde. Außerdem bemängelte sie, dass die Mieter ihr den Zutritt zur Wohnung verweigert hätten und machte darüber hinaus noch Schadensersatzansprüche in Höhe von 1065 Euro wegen angeblicher Beschädigungen der Mietsache geltend.

Das Landgericht (LG) Berlin entschied in allen Punkten gegen die Klägerin. Die Mietvertragsergänzung sei keine unzulässige Vereinbarung zu Lasten Dritter. Über die beteiligten Parteien hinaus habe der vereinbarte Ausschluss der Eigenbedarfskündigung zunächst keine Wirkung gehabt. Es sei

Sache eines späteren Käufers, sich vor dem Kauf über die Konditionen eines bestehenden Mietverhältnisses zu informieren. Er könne gegebenenfalls ja auf den beabsichtigten Wohnungskauf verzichten. Die Vermieterin habe auch kein Recht zur anlasslosen Wohnungsbesichtigung. Eine Besichtigung bedürfe stets eines besonderen Anlasses, der das Interesse des Mieters an Ungestörtheit überwiege. Die bloße Absicht, Eigenbedarf geltend zu machen, reiche hierfür nicht aus.

Zudem wies das Gericht die Forderung auf Schadensersatz zurück. Es stellte klar, dass es sich bei den beschriebenen Mängeln um übliche Verschleißspuren eines 45-jährigen Mietverhältnisses handele. Es betonte, der Mieter sei nicht verpflichtet, erhebliche übliche Veränderungen oder Verschlechterungen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden seien, rückgängig zu machen.

Auf mietrechtsiegen.de heißt es, das Urteil stärke die Position von Mietern, die sich auf vertragliche Vereinbarungen zum Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen berufen. Es verdeutliche, dass solche Klauseln auch für spätere Erwerber bindend sein könnten. „Zudem schafft es Klarheit hinsichtlich der Grenzen des Besichtigungsrechts von Vermietern und der Verantwortlichkeit für normale Abnutzungserscheinungen in langjährigen Mietverhältnissen.“ (LG Berlin II, Urteil vom 16.5.2024, 64 S 198/22)

**D. FRIEDRICH**



**EIN VERTRAGLICH VEREINBARTER AUSSCHLUSS DER EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG IST AUCH NACH EINEM WECHSEL DES WOHNUNGSEIGENTÜMERS BINDEND.** FOTO: ADOBE STOCK

H-I-M  
VILLENBAU

UNVERBÄNDLICHE DARSTELLUNG AUS SICHT DES ILLUSTRATORS. © BE EXTRAORDINARY

# AM NYMPHENBURGER SCHLOSS

MEHRFAMILIEN-VILLA  
EDITION BH23

BRUNHILDENSTRASSE 23 | MÜNCHEN

1 PENTHOUSE MIT ATELIER UND DACHTERRASSE  
6 VILLEN-WOHNUNGEN  
GROSSZÜGIGE TERRASSEN UND LOGGIEN  
WOHNFLÄCHEN VON CA. 100 M2 BIS CA. 350 M2

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





## „MUT ZUM MITEINANDER! GEMEINSAM BAUEN, WOHNEN UND LEBEN“

Die Münchner JOURNALISTIN HEIDI RAUCH vermittelt in ihrem Buch eigene Erfahrungen über GEMEINSCHAFTLICHE WOHNPROJEKTE

München ist Deutschlands Stadt der Singles und damit auf Platz Eins der meisten Ein-Personen-Haushalte. Dies führt in Teilen nicht nur in hohem Alter zu Vereinsamung, auch jüngere Alleingebliene oder Familien wünschen sich oftmals mehr gesellschaftliche Integration. An dieser Stelle setzt das neue Buch „Mut zum Miteinander! Gemeinsam bauen, wohnen und leben“ der Münchner Journalistin Heidi Rauch und des Ravensburger Historikers Dr. Wolfgang Eckart an. Warum das Buch nicht nur als Mutmach-Ratgeber verstanden werden soll, erläutert Heidi Rauch.

Frau Rauch, für Ihr Buch besuchen Sie eine Vielzahl an Wohnprojekten in Deutschland, Österreich und in der Schweiz. Gab es Erkenntnisse, die alle Konzepte eint?

Heidi Rauch: Ja, Engagement für die Gemeinschaft. Und nach dem Einzug: regelmäßige Veranstaltungen. Ein monatlicher Bewohner-Brunch stärkt die Gemeinschaft ebenso wie das gemeinsame Gärtnern oder Vorträge, Lesungen, Flohmärkte. Das Ergebnis ist eine hohe Zufriedenheit und Lebensqualität.

Sie porträtieren konkrete Baugemeinschaften unterschiedlicher Größenordnungen. Welche der gebauten Visionen haben Sie am nachhaltigsten beeindruckt und warum? Gleis 21 in Wien, weil dieses Projekt als Verein hineinwirkt (Veranstaltungsraum mit Bühne, Musikschule, Atelier, Gastronomie). Aber ich finde es auch bewundernswert, wie Elisabeth Hollerbach in München die Wagnis-Genossenschaft mit inzwischen acht großen Wohngebäu-

den vor 25 Jahren ins Leben rief. Ihr als unbeirrbarer Pionierin habe ich in unserem Buch ebenso ein Denkmal setzen wollen wie Jutta Kämpfer in Berlin, die schon Ende der 1990er Jahre ihre Frauenwohnprojekte, inzwischen drei Begleithöfe, vorangetrieben hat.

Sie verlegen den „Mutmach-Ratgeber“ selbst. Zu was genau wollen Sie denn Mut machen? Mein Motto ist: Mut zur Veränderung. Dazu gehört auch, Bücher selbst zu verlegen. Große Verlage zeigten leider kein Interesse. So fing ich 2012 mit „Mut zur neuen Hüfte!“ in meiner Edition Rauchzeichen an. Fast alle meine Bücher drehen sich um eigene Erfahrungen. Bei „Mut zum Miteinander!“ möchte ich Mut machen, sich rechtzeitig um seine Wohnzukunft zu kümmern, um gegen Einsamkeit, mögliche Behinderung oder Hilfebedürftigkeit gewappnet zu sein.



HEIDI RAUCH – JOURNALISTIN, BUCHAUTORIN, UNTERNEHMERIN.  
FOTO: HEIDI RAUCH

Sie leben selbst mit Ihrem Mann seit Ende 2020 im ökologischen Mehrgenerationenhaus „StadtNatur“ in München-Riem und sind Teil einer Baueigentümer-Gemeinschaft. Was waren Ihre Beweggründe, sich für das Projekt zu entscheiden? Wir haben zu zweit über 20 Jahre in einer gemieteten Doppelhaushälfte in Erding gewohnt. Ich liebe das Erdinger Land, aber fürs Alter – wir sind beide Ü60 – wollten wir erstens Eigentum schaffen, zweitens näher an München heranrücken und drittens barrierefrei wohnen. Die Aussicht, schon in der Bauphase seine zukünftigen Nachbarn kennenzulernen, hat mich ebenso beflügelt wie dann das tatsächliche Miteinander bei allen Entscheidungen. Wir brauchten 75 Workshops in knapp drei Jahren und haben uns so alle mit unserem mittlerweile prämierten Passivhaus Plus verbunden.

Wie viele Parteien gehören dem Bündnis an und wie ließen sich die verschiedenen Vorstellungen der Eigentümer auf einen Nenner bringen? Wir sind 35 Parteien mit inzwischen 29 Kindern. Wir hatten klare Vorgaben der Stadt München, von der wir das Grundstück gemeinsam erworben haben (Stichwort: Kostendeckel) und ebenso klare unseres Architekturbüros Vallentin. Der Holz-Hybrid-Baukörper mit seinen 100, 85 und 70 Quadratmeter großen Wohnungen, die alle nach Süden zum kleinen Stadtpark ausgerichtet sind, stand ebenso fest wie die Tiefgarage mit einem Stellplatzschlüssel von 0,7 oder die bodentiefen, dreifach verglasten Fenster. Auch bei der Inneneinrichtung standen im Sinne der Kostenoptimierung immer nur zwei bis drei Varianten zur Auswahl. Es gab bei allen Diskussionen stets Kompromissbereitschaft und schließlich Konsensentscheidungen. Beim wichtigen Thema Energie haben wir die optimale Lösung einer eigenen Energie GbR gefunden (Heizung mit Grundwasser-Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage) und so unsere Heizkosten minimiert.

Worauf müssen sich Nachahmende vorbereiten, würden sie gleiches Bauvorhaben realisieren wollen? Offen sein für Diversität! Man gewinnt sehr viel durch Zulassen anderer Meinungen und den respektvollen Umgang miteinander. Die Schwarmintelligenz einer heterogenen Gruppe birgt ungeahnte Schätze an Wissen und Kompetenz. So ist es unserer Baugemeinschaft gelungen, unter den veranschlagten Baukosten zu bleiben und recht-

DAS ÖKOLOGISCHE MEHrgenerationen-Haus „STADTNATUR“ BIETET PLATZ FÜR 35 WOHNHEITEN, IN EINER DAVON WOHNT DIE AUTORIN HEIDI RAUCH.  
FOTO: ARCHITEKTURWERKSTATT VALLENTIN

zeitig bezugsfertig zu sein. Wenn sich viele einbringen, braucht man keinen Bauträger. Nötig ist ein starkes Architekturbüro, das sich mit einem guten Konzept gegen Alphaner durchsetzen und Bedenkenträger überzeugen kann.

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen ist groß. Welche Anlaufstellen gibt es, will man nähere Informationen? In München gibt es etwa die Mitbauzentrale. Sehr empfehlen kann ich überregional die Stiftung Trias und den Bundesverband Baugemeinschaften. Eine gute Möglichkeit, bezahlbare Wohnungen zu finden, ist das Mietshäuser Syndikat.

Was würden Sie sich im Hinblick auf die zukünftige Wohnsituation in München wünschen? Dass denkmalgeschützte Altbauten, die im Besitz der Stadt oder der Kirche sind, Genossenschaften zur Renovierung und Nutzung übertragen werden. Ein sehr schönes Beispiel in unserem Buch ist das Jahrhundertwende-Haus Blücherstraße 17 in Wiesbaden. INTERVIEW: KELLY KELCH

## DAS NEUE N-GEN QUARTIER IN MILBERTSHOFEN-HART

BMW VERABSCHIEDET sich von ihren Wirkungsstätten an der LAUCHSTÄDTER STRASSE

München ist sich seiner Rolle als drittstärkste Wirtschaftsmetropole nach Berlin und Hamburg durchaus bewusst. Die Aktivitäten zur Stärkung oder gar Verbesserung des Rankings sind ungebrochen hoch.



Dazu gehören auch bauliche Maßnahmen in Form von Multi-use-Quartieren für Arbeit und Leben, um attraktive Bedingungen für Unternehmen und ihre Mitarbeitenden zu schaffen. Ein solches wird ab 2025 auf dem jetzt noch von BMW genutzten Areal an der Lauchstädter Straße 5 - II vom Projektentwickler CV Real Estate errichtet. Das Münchner Immobilienunternehmen erwarb 2022 das Grundstück von JP Morgan und Reiß & Co. Nun wurden erstmals die Pläne für das neue N-Gen Quartier veröffentlicht, die das Re-

ferat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München bereits genehmigten. Der Name N-Gen soll die moderne Lebenswelt der Next Generation repräsentieren, aber ebenso als Motor (Engine) und in Zusammenhang mit den Bayerischen Motorenwerken wahrgenommen werden.

Das Quartier N-Gen bildet eine Kombination aus Neubau und der Revitalisierung der seit 1981 errichteten Bestandsgebäude. VISUALISIERUNG: CV REAL ESTATE

NICHT NUR DAS ÄUSSERE ERSCHEINUNGS-BILD VERWEIST AUF EINE NACHHALTIGE KONZEPTION. DAS GESAMTE QUARTIER ORIENTIERT SICH AN EINER KLIMAFREUNDLICHEN ERBAUUNG UND NUTZUNG. VISUALISIERUNG: CV REAL ESTATE

Die strategische Lage an der kommenden Fahrradschnellstrecke gibt einen ersten Hinweis auf das dynamische Umfeld, welches von der BMW City und dem BMW IT-Zentrum eingerahmt wird. Auf dem 20.000 Quadratmeter großen Areal inklusive der 1981 gebauten Bestandsgebäude ist eine Umwandlung zu einem Mischnutzung-Viertel mit Büro, Hotel, Einzelhandel, Boardinghouse, Sport, Gastronomie sowie Produktion und Forschung geplant.

Für das architektonische Konzept zeichnen die New Yorker HWKN-Architekten verantwortlich, die in ihrer Planung nicht nur ein großes Augenmerk auf die augenscheinliche Gebäudebegrünung legten. Ihre Vision zeugt von einer gesamtheitlich gedachten Nachhaltigkeit, die gleichermaßen den Erhalt der Bestandsgebäude und deren Revitalisierung beinhaltet. KELLY KELCH



# REIN IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE

## TIPPS zum Immobilienkauf

**N**ach dem aktuellen Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland musste die Immobilienwirtschaft zuletzt einen deutlichen Rückgang von Transaktionen hinnehmen. Dennoch zeigen die Zahlen im Einzelnen, wie wichtig den Deutschen der Besitz von eigenem Wohneigentum nach wie vor ist. So wurden im Erhebungszeitraum immerhin über 156.000 Ein- und Zweifamilienhäuser und über 207.000 Eigentumswohnungen verkauft. Die meisten davon nicht nur zur Kapitalanlage, sondern um selbst darin zu leben. Und das ist einer der ganz großen Schritte im Leben.

Es geht um wegweisende Entscheidungen und viel Geld. Für die Finanzierung wird meist Eigenkapital benötigt, das letztendlich ausschlaggebend für den Zinssatz und die Höhe des Darlehens ist. Was kann ich stemmen? Wie schätze ich meine wirtschaftlichen Perspektive ein? Soll meine Immobilie Teil der Altersvorsorge sein? Das können wichtige Fragen sein, bevor es an die restliche Planung geht. Am besten mit Fachleuten, denn die wissen genau, welche Nebenkosten beim Kauf auf einen zukommen: Vom Grundbucheintrag bis zur Grunderwerbssteuer kann sich das ganz schön summieren.



EIN GUTER IMMOBILIENMAKLER BEANTWORTET JEDE FRAGE GERNE UND AUSFÜHRLICH.  
FOTO: ADOBE STOCK

Kommt ein Haus oder eine Wohnung in die engere Wahl, gilt es erst einmal ein wenig zu recherchieren. Ein Exposé gibt Anhaltspunkte, ein Spaziergang durch die betreffende Gegend ein Gefühl, und der Einblick in ein aktuelles

Protokoll der Eigentümerversammlung einen Hinweis auf mögliche Problemfelder. Bei einer Besichtigung sollte der Blick neben den optischen Gegebenheiten und der Ausstattung immer der Haustechnik gelten, und auch der

Check des Energieausweises ist obligatorisch. Etwas Geschick ist bei der finalen Kaufverhandlung gefragt, je nach Lage und Zustand der Immobilie ist mitunter noch ein wenig Spielraum drin.

KAI-UWE DIGEL

## OBERSCHLEISSHEIM BEI MÜNCHEN

NACHHALTIG.  
HOCHWERTIG.  
LEBENSWERT.



home

### 2- BIS 5- ZIMMER-EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT TOP-ENERGIEBILANZ UND GROSSEM SPARVORTEIL

- **Hochwertige Ausstattung von Markenherstellern** – darunter auch Partner des Sentinel-Haus-Instituts\*
- **Private Freiluftoasen** als Terrassen mit Gärten, Balkone und Dachterrassen
- **Zur Eigenstromversorgung:** Jede Wohnung mit eigenem Balkon-/Fassadenkraftwerk
- **Noch mehr einsparen** – mit Solargründächern & Fernwärme
- **Bequem aufladen** – mit E-Lade-Vorrichtung an den privaten TG-Einzelstellplätzen
- **Kauf FÖRDERFÄHIG 150.000 €** KfW-Förderkreditbetrag (bereits genehmigt) pro Wohnung, d.h. ca. **33.000 €** Zinseinsparung\*\*  
Weitere Förderprogramme on top nutzbar!
- **2x STEUERVORTEIL für Kapitalanleger** 3 % lineare AfA p. a. + **5 % Sonder-AfA p. a. on top**

\* Eines der führenden Institute für gesundes Wohnen  
\*\* Nach 10 Jahren, KfW-Zins 1,15 % eff. p. a.

2-Zi.-Whg.	1. OG	43,82 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 399.900,-
2,5-Zi.-Whg.	2. OG	66,86 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 584.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	73,97 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 609.900,-
3,5-Zi.-Whg.	EG	82,48 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 699.900,-
4-Zi.-Whg.	1. OG	106,19 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 829.900,-
5-Zi.-Whg.	1. OG	121,00 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 999.900,-

BUS

S

### INFO-CENTER:

St.-Margarethen-Straße/Höhe Keltenweg  
Sa + So 14 - 17 Uhr, Mi + Fr 16 - 19 Uhr  
oder nach telefonischer Vereinbarung

### Freie Handelsvertreter - für Sie provisionsfrei:

Manfred Drömer 0176 / 610 234 79  
Erdal Kacan 0173 / 360 46 96

Thomas A. Hannemann 0163 / 312 31 58  
Michael Scharrer 0171 / 642 44 68  
Stefan Neumeister 0160 / 157 72 49

Baywobau®

... wir bauen Ihr Zuhause!

www.baywobau.de  
Tel 089/286 500

## AUGSBURG-HOCHZOLL

# WOHNEIGENTUM – SICHERHEIT DURCH EINEN BLEIBENDEN WERT

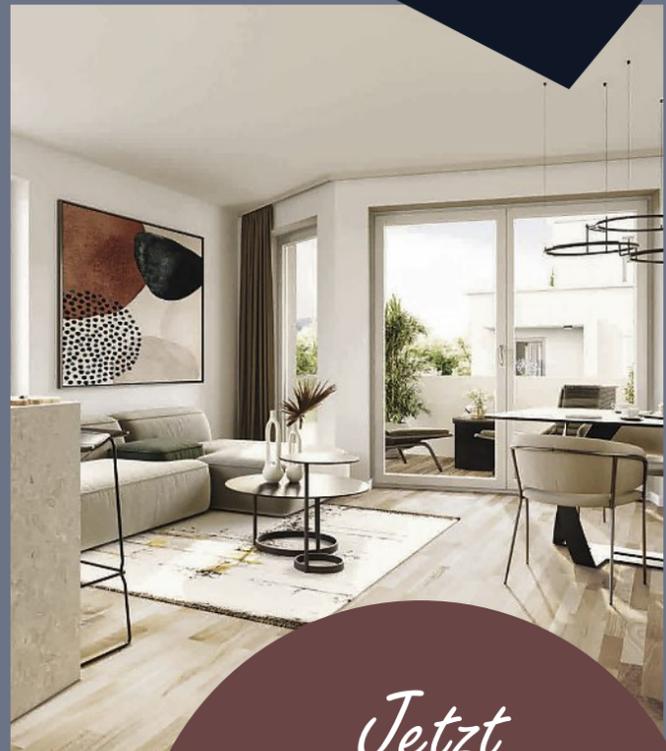
- ~ 36 individuelle 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen von ca. 42 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche in nachhaltiger Bauweise
- ~ Offene, ideal geschnittene Wohnkonzepte mit durchdachter Raumaufteilung
- ~ Zeitgemäße, sorgfältig ausgewählte Markenausstattung
- ~ Hohes Freizeitangebot und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den tägl. Bedarf in direkter Umgebung
- ~ Top Verkehrsanbindung: Bahnhof Hochzoll (DB) sowie Tram-  
bahn nur wenige Gehminuten entfernt

2-Zimmer-Wohnung	1.OG	ca. 56 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 442.700,-
3-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 76 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 559.700,-
4-Zimmer-Wohnung	EG	ca. 98 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 787.700,-

EA: Bedarfsausweis | Bj: 2022 | Kennwert Haus A+B: 54,4 kWh /m<sup>2</sup>a, Haus C+D: 67,6 kWh /m<sup>2</sup>a | EEK: B |  
Energieträger: Pelletheizung mit Solarthermie



ZUG5PITZ  
NATÜRLICH INDIVIDUELL.  
WOHNEN IN AUGSBURG-HOCHZOLL.



ABBILDUNGEN AUS SICHT DES ILLUSTRATORS

*Jetzt  
besichtigen!  
Bezugsfertig  
noch 2024*



**Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung:**  
Hauptsitz in der Schwangaustraße 29, 86163 Augsburg  
Fon 0821 26 17 - | Hr. Heß - 162 | Hr. Hübel - 164  
**KLAUS Wohnbau GmbH** | [www.klaus-wohnbau.de](http://www.klaus-wohnbau.de)



W O H N B A U

# ENTSPANNT SITZEN UND DINIEREN

LOW DINING ist der neue Trend in Wohnräumen und Außenbereichen

**K**ennen Sie schon „Low Dining“ - den neuen Trend zum Essen auf niedrigen Stühlen und Tischen? Während es im asiatischen Raum oder im Nahen Osten tief in verschiedenen Kulturen verankert ist - man denke an japanische Tatami-Räume, arabische Majlis, oder traditionelle indische Bodendining-Rituale - ist Low Dining in der westlichen Welt bisher eher aus der Hotellerie bekannt: Hier gibt es Lobbys und Empfangsräume, in denen auf bequemen Sofas und an niedrigen Tischen mit Getränken und dem einen oder anderen Snack das Ankommen zelebriert wird. In Luxushotels wie dem Fontenay in Hamburg kann man an niedrigen Tischen und Stühlen den Afternoon Tea auf englische Art genießen: mit kleinen, feinen Speisen wie den obligatorischen Scones & Clotted Cream und vielem mehr. Und weil man sich schöne Erinnerungen gerne nach Hause holt, setzt sich der Trend seit einiger Zeit auch im heimischen Wohnzimmer oder auf der Terrasse immer mehr durch. Das Sitzen auf niedrigen Möbeln schafft eine entspannte und intime Atmosphäre, die sowohl zum Essen als auch zum längeren Verweilen einlädt. Statt der formalen Steifheit klassischer Esstische fördert Low Dining eine gemütliche, unkonventionelle Atmosphäre, die das Gefühl von Zusammengehörigkeit und Geselligkeit ver-



PASSENDES GESCHIRR – WIE DIE LA PETITE BOULE VON VILLEROY & BOCH – VERSCHÖNERN DAS LOW-DINING EVENT. FOTO: VILLEROY & BOCH

DAS NIEDRIGE SPEISEN GEHT AUCH PURISTISCH UND SCHLICHT, WIE MOBLIBERICA ZEIGT. FOTO: MOBLIBERICA

AUCH IM GARTEN IST DER GEMÜTLICHE TREND SCHON ANGEKOMMEN. FOTO: MUSOLA

stärkt. Es erinnert an Lagerfeuer- oder Picknick-situationen, bei denen man mit Freunden oder der Familie auf einer Ebene sitzt, isst und sich unterhält. Runde oder ovale Tische, die ohne strenge geometrische Linien frei im Raum stehen, fördern ein entspanntes Beisammensein. Bodenkissen oder flache Polstermöbel sind die perfekten Begleiter und verleihen dem Raum eine gemütliche Atmosphäre. Wichtig ist, dass der Komfort nicht zu kurz kommt: Polster, weiche Kissen und flexible Sitzmöglichkeiten bieten eine bequeme Alternative zu herkömmlichen Stühlen.

BARBARA BRUBACHER

## MÜNCHEN – OBERSENDLING

TRENDWOHNEN

# TOELZER

MÜNCHEN-OBERSENDLING

8 MIN. ZU ISAR & FLAUCHER

4 GEHMIN. ZUR U-BAHN (U3), CA. 10 FAHRMIN. ZUM MARIENPLATZ

Realfoto

BEZUGSFERTIGE WOHNUNGEN – SOFORT EINZIEHEN ODER VERMIETEN!

TRENDIGES ZUHAUSE, PURES LEBEN RUNDHERUM

- Raffinierte 1- bis 3-Zi.-Raumkonzepte mit kostenschonendem Energie-Setup
- Stylish wohlfühlen mit Wohn-Essbereichen mit offenen Küchen, Designbädern, Fußbodenheizung, Aufzügen, Tiefgaragen-Einzelstellplätzen u. v. m.
- Gemütliche private Freibereiche zum Entspannen
- Bestens versorgt – mit Geschäften, Restaurants, Kitas und Schulen in Fußnähe



1-Zi.-Whg.	1. OG	34,82 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 411.900,-
2-Zi.-Whg.	1. OG	57,33 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 652.900,-
3-Zi.-Whg.	2. OG	74,08 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 769.900,-
3-Zi.-Whg.	1. OG	72,86 m <sup>2</sup> Wfl.	€ 783.700,-

Jetzt MUSTERWOHNUNGEN besichtigen!

Tölzerstraße 5f. – Besichtigungen nach telefonischer Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei

**Baywobau**   
... wir bauen Ihr Zuhause!

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

**TERRAFINANZ**   
WOHNBAU

Inna Rose: 0172 / 953 55 98

# STATEMENTS FÜR URBANES WOHNEN



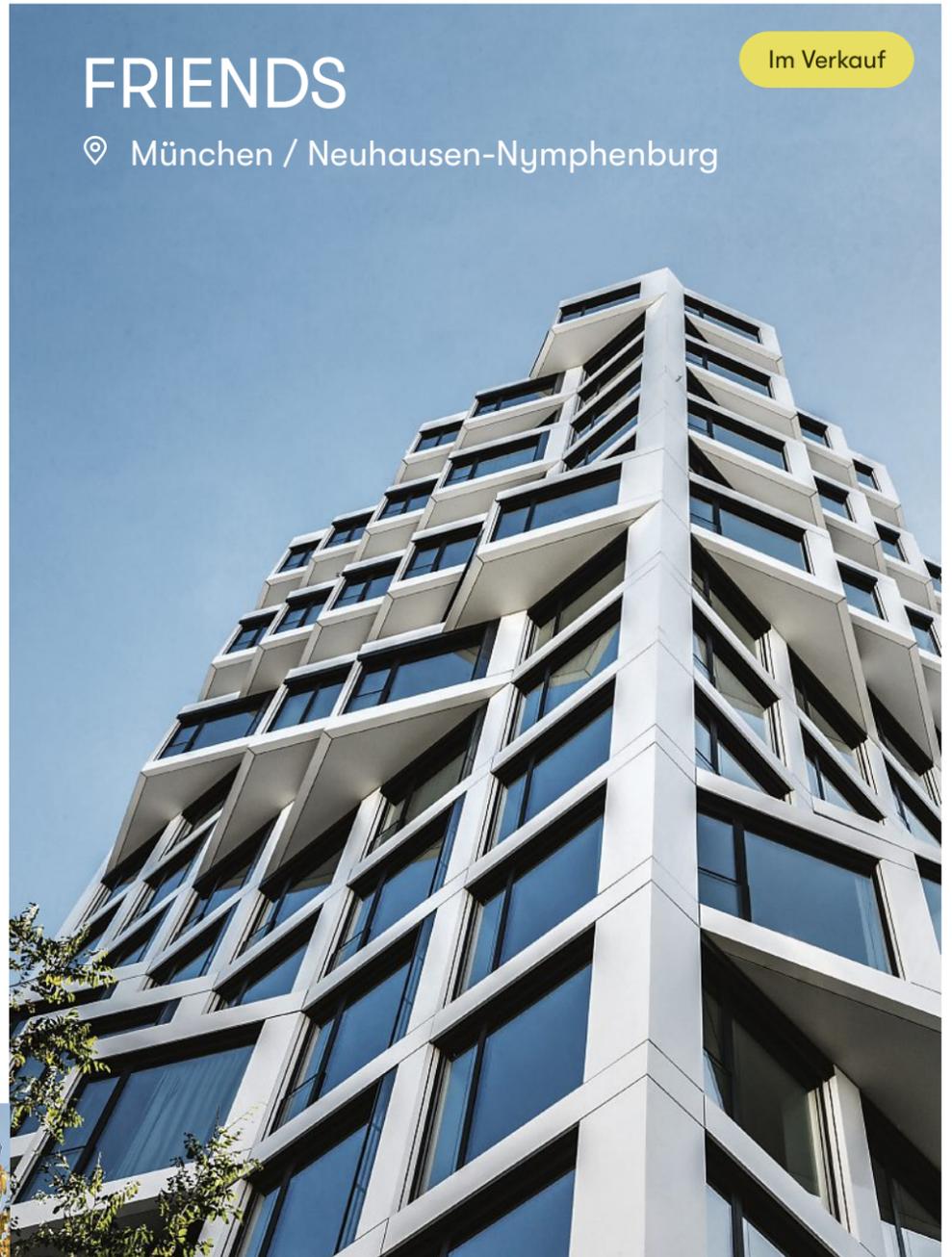
## KUPA

📍 München / Pasing

Im Verkauf

3-Zimmer-Wohnung, 2. OG, Wfl. ca. 97 m<sup>2</sup>, Einbauküche, Design-Ausstattung, 2 Balkone, Kitchen + Working Lounge, Dachterrasse, Paketbox-System, Concierge, E-Mobilität

Kaufpreis 979.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.  
EA-B, BJ (EA) 2022, HZG FW/Strom-Mix, EEB 72 kWh/m<sup>2</sup>a, EEK B



## FRIENDS

📍 München / Neuhausen-Nymphenburg

Im Verkauf

2-Zimmer-Wohnung, 7. OG, Wfl. ca. 62 m<sup>2</sup>, Panorama-Ausblicke, Einbauküche, Roofgarden, Kitchen Lounge, Fitness, Concierge

Kaufpreis 840.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.  
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 80,5 kWh/m<sup>2</sup>a, EEK C



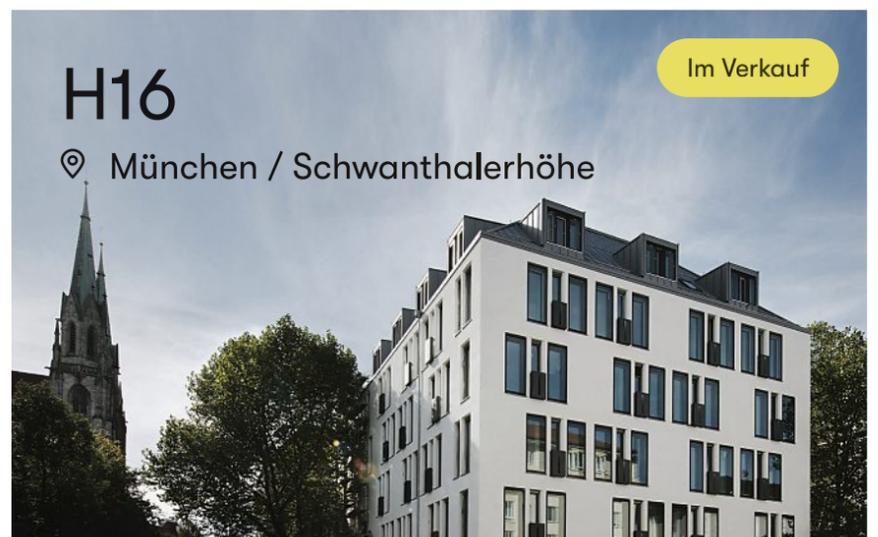
## P01

📍 München / Schwabing

Im Verkauf

2-Zimmer-Wohnung, EG, Wfl. ca. 58 m<sup>2</sup>, Einbauküche, Design-Ausstattung, Terrasse, Privatgarten, Innenhof

Kaufpreis 749.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.  
EA-B, BJ (EA) 2016, HZG FW, EEB 70,5 kWh/m<sup>2</sup>a, EEK B



## H16

📍 München / Schwanthalerhöhe

Im Verkauf

1-Zimmer-Wohnung, 2. OG, Wfl. ca. 45 m<sup>2</sup>, Einbauküche, Design-Ausstattung, Balkon, Innenhof

Kaufpreis 579.000 € | Provision für den Käufer 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.  
EA-B, BJ (EA) 2014, HZG FW, EEB 71,3 kWh/m<sup>2</sup>a, EEK B





WS  
53

Jetzt Sonderkonditionen  
**ab 1.850.000 €**  
sichern!

[inkl. 2 TG Stellplätzen  
– Befristet bis 31.12.24]



FERTIGSTELLUNG FRÜHJAHR 2025

# Ab nächsten Winter mit Kamin.

6 moderne Villenhälften in Waldtrudering  
mit Kaminanschluss

Wohnflächen von 168 bis 177 m<sup>2</sup>

3 Schlafzimmer, 2 Bäder

Große Terrassen & eigene Gärten

Tiefgarage mit Lademanagement

Effizienzhaus 55

Autofreies Grundstück

*Provisionsfreier Kauf  
direkt vom Bauträger*

Besuchen Sie uns direkt in der Waldschulstr. 53 in Waldtrudering:  
Termin nach Vereinbarung.

[verkauf@eurytos.de](mailto:verkauf@eurytos.de) | [www.ws53.de](http://www.ws53.de) | 089 72 99 76 34



# ILLUMINIERTER WÜRFEL

Das PAC NYC schließt mit aufsehenerregender Architektur die LETZTE LÜCKE AM WORLD TRADE CENTER

Es steht an einem Ort, der historisch kaum bedeutsamer sein könnte: Das Perelman Performing Arts Center (PAC NYC) ist der kulturelle Schlussstein und letzte öffentliche Baustein des Masterplans für das World Trade Center. Seit 2015 wurde an dem imposanten Gebäude nach einem Entwurf des New Yorker Architekturbüros REX gebaut. Im vergangenen Jahr wurde es schließlich neben dem One World Trade Center der Öffentlichkeit übergeben. Der imposante, 42 Meter hohe Kubus, der auf der Freitreppe zum Eingang zu schweben scheint, zieht rund um die Uhr die Blicke auf sich: Tagsüber erscheint er als massives, monolithisches Bauwerk, während er sich nachts in einen transluzenten, leuchtenden Kubus verwandelt. Möglich machen dies 4896 Platten aus portugiesischem Marmor, die in einer ganz besonderen Symmetrie auf der Fassade angeordnet sind. Für die Lichtwirkung und den Witterungsschutz wurden die an sich schon lichtdurchlässigen hellen Steinplatten noch mit sogenanntem LuxPrint 8-Glas der spanischen Firma Sevasa beschichtet. Auch für die Umsetzung des eindrucksvollen Lichtkonzepts des Tillotson Design Studios zeichnen Europäer verantwortlich: Der italienische Leuchtenspezia-



list Flos Bespoke übernahm die Fertigung der Beleuchtungselemente für die Fassade. Das Projekt umfasst 80 maßgeschneiderte vertikale Pendelleuchten mit sieben bis acht horizontalen LED-Streifen, die jeweils mit speziellen Linsen und



DAS NEUE PERELMAN PERFORMING ARTS CENTER IST EIN SPEKTAKULÄR LEUCHTENDER MONOLITH.

ÜBER EINE FREITREPPE, ÜBER DER DER KUBUS ZU SCHWEBEN SCHEINT, GEHT ES HINAUF ZUM EINGANG.



MIT DEM PAC NYC IST DIE NEUGESTALTUNG DES WORLD TRADE AREALS ABGESCHLOSSEN. FOTOS: REX

Abstrahlwinkeln ausgestattet sind. Diese erzeugen ein markantes und gleichmäßiges Licht über die gesamte Marmorfassade, betonen die organischen Eigenschaften des Materials und lassen den Kubus wie ein Kunstwerk erscheinen. Für den Eingangsbereich und die Theatersäle wurden zudem spezielle Treppenhausleuchten entwickelt.

BARBARA BRUBACHER



Der Fasanersee liegt nur wenige Schritte vom Lerchenauer Feld entfernt

Foto: Leonie Lorenz

## Mit Spannung erwartet: Neues Wohnen am Lerchenauer Feld

**Erste Details zum neuen Wohnbauprojekt der Bayerischen Hausbau im Norden von München**

Auf „Wohnen am Nockherberg“ folgt „Parkside Lerchenauer Feld“: Die Wohnungen auf dem ehemaligen Paulaner-Brauereiareal sind bereits vollständig abverkauft. Mit ihrer neuesten Projektentwicklung am grünen Lerchenauer Feld im lebenswerten Stadtteil Feldmoching bietet der Münchner Traditionsbauträger schon bald wieder allen Kaufinteressierten die Möglichkeit, in qualitativ hochwertigen, zukunftsgerichteten Wohn- und Lebensraum der „Marke Bayerische Hausbau“ im begehrten Münchner Stadt- raum zu investieren.

Als Teil einer großangelegten Projektentwicklung errichtet die Bayerische

Hausbau auf dem rund 23 Hektar großen Areal in den kommenden Jahren variantenreiche 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen für Singles, Paare und Familien. Der erste Bauabschnitt startet bereits Anfang 2025 in den Verkauf.

Wie gewohnt bei Projekten der Bayerischen Hausbau, treffen auch bei „Parkside Lerchenauer Feld“ erneut sorgfältigste, zukunftsweisende Planung, qualitätsstarke Ausführung und vielfältige Lagevorteile zusammen. So verbinden sich hier Stadtwohnen und Naturgenuss in besonders ausgeprägter Form, mit kurzen Wegen im Alltag und idyllischem Grün in nächster Nähe. Allein drei beliebte Badeseen liegen mit dem Fasanersee, dem Lerchenauer See und dem Feldmochinger See bereits in Geh- und Radweite. Aber auch „innerquartierlich“ präsentiert sich

„Parkside Lerchenauer Feld“ von seiner grünen Seite. Allem voran mit der direkten Lage am Park, der das neue Quartier künftig durchziehen wird. Dazu mit energieoptimierter, betriebskostensparender Bauweise und Technik der Energieeffizienzklasse A, Photovoltaik und Fernwärmerversorgung inklusive.

Besonderes Augenmerk wurde bei „Parkside Lerchenauer Feld“ auch auf das Thema wohnungsgesundes Bauen gelegt. Mehr noch zeichnen sich die Wohnungen durch ihre Allergikerfreundlichkeit aus. Von speziellen Luftfiltersystemen über besondere Wandfarben und Klebstoffe bis zu ausgesuchter, weniger allergieauslösender Bepflanzung – hierbei gilt es viel zu beachten und in die Bauplanung mit einfließen zu lassen.

Auch beim Thema nachhaltiges Wohnen mit gemeinschaftsstiftendem Charakter gibt es viel zu berücksichtigen. Im Einklang mit dem quartiersübergreifenden Leitgedanken hat sich die Bayerische Hausbau eben auch diesen Anspruch bei der Entwicklung von „Parkside Lerchenauer Feld“ auf die Fahne geschrieben. Das Ergebnis: Wohnmehrwerte für Jung und Alt – von der Paketstation über hauseigenes Car-Sharing bis zu Gemeinschaftsdachterrassen.

**Interessierte können sich jetzt bereits über die Projektwebsite registrieren lassen, um so Zugang zu exklusiven Vorab-Informationen und Special-Updates zu erhalten:**

[www.parkside-lerchenauer-feld.de](http://www.parkside-lerchenauer-feld.de)

# MARBACH

SENDLING-WESTPARK

## KAPITALANLAGE GESUCHT? MARBACH GEFUNDEN!

- 1- bis 4-Zimmer-  
Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von  
ca. 25 m<sup>2</sup> bis ca. 94 m<sup>2</sup>
- Preise ab € 299.000,-



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



1. OG, 2-Zimmer-Wohnung,  
ca. 40,67 m<sup>2</sup> Wfl., mit Balkon  
~~483.000 €~~ 459.000 €\*



1. OG, 2-Zimmer-Wohnung,  
ca. 43,96 m<sup>2</sup> Wfl., mit Balkon  
~~523.000 €~~ 499.000 €\*



EG, 3-Zimmer-Wohnung,  
ca. 59,84 m<sup>2</sup> Wfl., mit Terrasse  
~~733.000 €~~ 699.000 €\*

Jetzt Beratungstermin  
vereinbaren:

**089 | 710 409 100**

marbachstrasse@conceptbau.de



CONCEPTBAU.DE

Mehr Infos:



\*Aktionspreis: Angebot gilt für eine Reservierung auf diese Einheiten bis 30.11.2024. Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten.

# NATUR PUR IM WEISSEN QUARTIER

Das ehemalige Siemens-Areal in Giesing beherbergt zukünftig einen **BÜROKOMPLEX MIT BIODIVERSEM ANSPRUCH**

**Z**unehmend lässt sich beobachten, dass die Mobilität innerhalb eines Quartier-Neubaus andere Strukturen erhält. Die Entwicklung tendiert zu weniger Straßen und

bessere Luftbeschaffenheit. Zahlreiche Vorbilder findet man in den nordischen Ländern wie etwa Dänemark. Mit dem Weißen Quartier auf dem ehemaligen Siemens-Areal in München-Giesing gibt es nun ein ebensolches Beispiel.

Die Allgemeine Südboden Grundbesitz Verwaltung GmbH hat sich mit dem 61.000 Quadratmeter großen Gelände zur Aufgabegemacht, den sonst stark versiegelten Flächen in München mit Biodiversität und Urbanität zu begreifen. Hier weichen Betonflächen einer Vielzahl an Grünflächen aus 40 unterschiedlichen Arten, darunter 9200 Stauden, Gräser, Sträucher sowie Beete mit 18.000 bunt angelegten Blumen. Die Auswahl der Begrünungsvielfalt wurde im Sinne einer Insekten-, Bienen- und Schmetterlingsfreundlichkeit getroffen. Auch Vögel sollen hier ein neues Zuhause finden. Für die Planung des umfangreichen Landschaftskonzepts zeichnet das Landschaftsarchitekturbüro „realgrün Landschaftsarchitekten“ aus München verantwortlich. Das Projekt gilt als eines der opulentesten Revitalisierungen im Raum München. „Ob Innenhof, Quartiersplatz oder Dächer: Die landschaftsarchitektonische Gestaltung des Weißen Quartiers macht aus jeder Fläche einen Aufenthalts- und Begegnungsraum für Mensch und

Tier. Mit dem Konzept ist es uns gelungen, das Mikroklima im gesamten Areal aufzuwerten“, betont Wolf D. Auch, geschäftsführender Gesellschafter von „realgrün Landschaftsarchitekten“ in einer Presseerklärung. **KELLY KELCH**



unterhalb der Erdoberfläche angelegte Parkflächen. Hinter der Absicht steht ein minimierter Autoverkehr und in manchen Fällen sogar sein gänzlich Verschwinden. Das erhöht die Aufenthaltsqualität und sorgt obendrein für eine

**DAS GEBÄUDEENSEMBLE  
DES BIODIVERSEN WEISSEN QUARTIERS  
BEHERBERGT AUSSCHLIESSLICH BÜROFLÄCHEN,  
DIE SICH AUF RUND 33.000 QUADRATMETERN  
VERTEILEN.**

FOTO: ALLGEMEINE SÜDBODEN,  
FOTOGRAF MICHAEL KAMMETER

**DAS BEGRÜNKUNGSKONZEPT SIEHT 18.000 VERSCHIEDENE BLUMENARTEN SOWIE 9200 PFLANZENARTEN BESTEHEND AUS STAUDEN, GRÄSERN UND STRÄUCHERN VOR. EBENSO ERGÄNZEN BÄUME DIE PARK-ÄHNLICHE ANMUTUNG.**

FOTO: ALLGEMEINE SÜDBODEN,  
FOTOGRAF MICHAEL KAMMETER

**KIRCHHEIM**  
WOHNEN AM ORTSPARK



**GRÜNER WOHNEN**  
KIRCHHEIM

## DEMNÄCHST VERKAUFSSTART 2. BAUABSCHNITT

- Direkt an der Landesgartenschau entstehen attraktive 1- bis 5-Zimmer-Eigentumwohnungen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wfl. zum Teil mit Gärten, Terrassen oder Loggien
- Ansprechende Architektur
- Nachhaltiger Geothermie-Fernwärmeanschluss
- Baubeginn demnächst 

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

### Beratung & provisionsfreier Verkauf:

JSK Immobilien GmbH, in der Musterwohnung in Kirchheim, Hausener Holzweg, Samstag / Sonntag von 14-17 Uhr und Freitag von 16-18 Uhr o. n. tel. Vereinbarung

**JETZT  
VORMERKEN  
LASSEN**



INFO@DH-MUENCHEN.DE  
WWW.GRUENER-WOHNEN-KIRCHHEIM.DE

INFORMATION  
089-65128544

 **DH WOHNBAU**  
Deutsches Heim Wohnungsbauges. mbH

## AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

Weitere Objektangebote finden Sie unter: [www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)



Objektnr.: 39685

### FELDAFING – EINZIGARTIGE VILLA IN BESTLAGE

Ca. 486 m<sup>2</sup> Wfl., 5 Zi., 2.344 m<sup>2</sup> Grund, Designer-Einbauküche, gemauerter Kamin, Innenpool, einzigartiger Wellnessbereich, Weiher mit Badesteg, KP auf Anfrage

Energie: V, 197,70 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas hoch, Zentralheizung, F, Bj. 1992



Objektnr.: 40806

### WARTENBERG – EINFAMILIENHAUS MIT ALPENPANORAMA

Ca. 244 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zimmer, 895 m<sup>2</sup> Grund, Einliegerwohnung, hochwertige Einbauküche, Ankleide, Fußbodenheizung, Whirlpool, Doppelgarage, KP € 1.195.000,-

Energie: B, 29,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), Strom, Wärmepumpe, A, Bj. 2014



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH



Objektnr.: 40578

### PLANEGG – ARCHITEKTEN-ATRIUM-VILLA IM BAUHAUSSTIL

Ca. 211 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 6 Zi., 511 m<sup>2</sup> Grund, absolut ruhige Lage, wundervoller Innengarten, Smart Home, Videoüberwachung und Alarmanlage, Carport, KP € 2.280.000,-

Energie: V, 78,3 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas leicht, Gas-Heizung, C, Bj. 2016



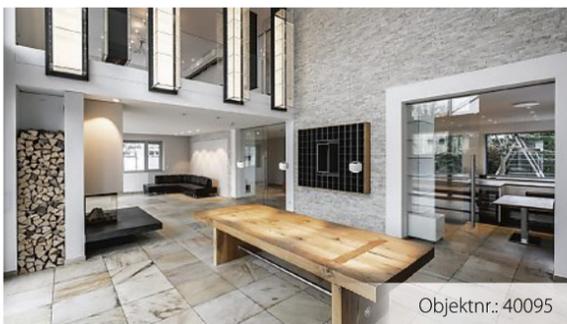
© Oliver Heissner

Objektnr.: 40928

### WALDTRUDERING – LUXURIÖSES EINFAMILIENHAUS

Ca. 273 m<sup>2</sup> Wfl., 8 Zimmer, 758 m<sup>2</sup> Grund, hohe Energieeffizienz, Einsatz ökologischer Baustoffe, Oberlicht und viele Glasfronten, Heimkino, KP auf Anfrage

Energie: V, 12,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Strom, Wärmepumpe, A+, Bj. 2011



Objektnr.: 40095

### WALDPERLACH – MODERNES EINFAMILIENHAUS

Ca. 414 m<sup>2</sup> Wfl., 6 Zi., 940 m<sup>2</sup> Grund, exklusive Einbauküche, luxuriöses Masterbad, Wellnessbereich, Fitnessraum, Pool mit Solarabdeckung, Panoramaglaskamin, KP € 4.200.000,-

Energie: B, 28,52 kWh/(m<sup>2</sup>a), Wärmepumpe, Zentralheizung, A+, Bj. 2008



Objektnr.: 40338

### DENNING – EINZIGARTIGES MEHREGENERATIONENHAUS

Ca. 349 m<sup>2</sup> Wfl., 11 Zi., 734 m<sup>2</sup> Grund, Küche mit Lichtkuppel, Böden und Treppe aus Eiche-Vollholz, Einliegerwohnung, Garage und Außenstellplatz, KP € 3.100.000,-

Energie: B, 138,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Zentralheizung, E, Bj. 1959

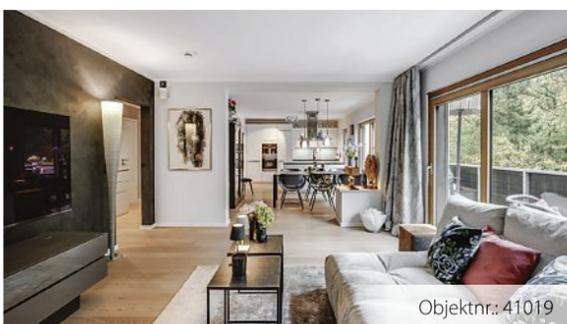


Objektnr.: 40314

### LAIM – LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 134 m<sup>2</sup> Wfl., 2,5 Zimmer, offene Küche, Parkettboden, Fußbodenheizung, Abstellkammer, Außenjalousien, Süd-Balkon, zwei TG-Stellplätze, KP € 1.045.000,-

Energie: V, 82,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas leicht, Gas-Heizung, C, Bj. 2002



Objektnr.: 41019

### NYMPHENBURG – WOHNUNG DIREKT AM SCHLOSSPARK

Ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Markeneinbauküche, moderne Schreinerbauten, Eichenparkettboden, elektrische Rollläden, TG-Stellplatz, KP € 1.150.000,-

Energie: V, 112,2 kWh/(m<sup>2</sup>a), Öl, Zentralheizung, D, Bj. 1970

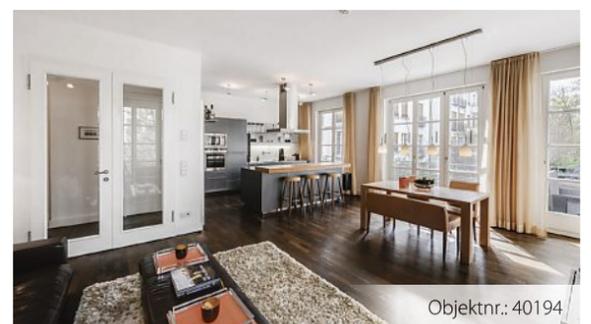


Objektnr.: 40798

### GERMERING – WOHNUNG FÜR DIE FAMILIE ODER WG

Ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, Einbauküche mit hochwertigen Geräten, Gas-Ofen, zwei großzügige Dachterrassen, Lift, Kellerabteil, Außenstellplatz, KP € 799.000,-

Energie: V, 134 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdgas leicht, Zentralheizung, E, Bj. 1970



Objektnr.: 40194

### MAXVORSTADT – WOHNEN IN DEN LENBACH-GÄRTEN

Ca. 130 m<sup>2</sup> Wfl., 4 Zimmer, Luxus-Ausstattung, bulthaup Küche, geöltes Eichenparkett, Süd-Loggia zum Innenhof, privater Kellerraum, Lift, XXL-TG-Stellplatz, KP € 2.360.000,-

Energie: V, 65,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), Fernwärme, Zentralheizung, B, Bj. 2008

# FRISCH GESCHINDELT!

Vorarlberg und besonders der Bregenzerwald sind für anspruchsvolle Architektur und facettenreiches Holzhandwerk bekannt: **BESUCH BEIM SCHINDELMACHER Josef Felder in Mellau**

Im Bregenzerwald gibt es gleichviel Kühe wie Einwohner“, sagt Conny Krieger vom heimischen Tourismusamt auf einer Spritztour durch eine der schönsten Regionen Vorarlbergs. Sie erklärt: „Hier leben 32.000 Menschen in 23 Dörfern. Wir sind stark im Handwerk, und Baukultur ist das größte Differenzierungsmerkmal der Region.“ Wie gerufen erscheint eine hypermoderne Bushaltestelle am Wegrand des Dorfes Krumbach, eine von sieben insgesamt, die 2014 im Rahmen des internationalen Architekturprojekts „Bus Stop“ ganz unterschiedlich gestaltet wurden.

Architektur mit hohem Nutz- wie Schauwert, die noch dazu als Attraktion fürs Sightseeing taugt, diesen Mehrwert hat man hier trefflich umgesetzt. Erst recht gilt das für die zahlreichen geschindelten Gebäude, Wohn- oder Geschäftshäuser, die als schönste Zier des Landes gelten. Beim genauen Hinschauen fällt auf: Die Wohnbereiche sind häufig mit runden Schindeln versehen, die angeschlossenen Ställe mit eckigen Schindeln. „Ja, die runde Machart ist seltener und teurer“, erklärt Josef Felder aus Mellau. Felder ist einer von nur noch fünf Schindelmachern, die es noch gibt im Ländle. Eine aussterbende



SCHUTZ VOR WASSER, WIND UND DEN STÜRME DER ZEIT: AUFWÄNDIG GESCHINDELTE FASSADE IM DORFZENTRUM VON HITTISAU. FOTOS: FRANZISKA HORN



HANDWERK FÜR DIE EWIGKEIT: STILVOLL GEALTERTE RUNDSCHINDELN MIT DER CHARAKTERISTISCHEN RIFFELUNG, DIE VON DEN JAHRESRINGEN DES BAUMES STAMMT.

stamm gesägt wurde. An der geriffelten Oberfläche lassen sich die Jahresringe gut abzählen. Das Rad wird in Segmente zerlegt, welche maschinell in exakt gleiche Scheiben gespalten werden, dabei entstehen eckige, sieben Millimeter dicke Rohlinge mit einer Länge von 21 Zentimetern. Am Ansatz werden die Rohlinge etwas dünner gehobelt, damit sie sich später besser legen: Je drei Schindeln werden später der Länge nach überlappend auf eine Verschalung getackert, in seitlich versetzten Reihen.

Für runde Schindeln ist ein weiterer Arbeitsgang notwendig, bei welchem die Ecken gestanzt werden, das macht diese etwas teurer. Anschließend müssen die Rohlinge beim Trocknen viel Feuchtigkeit verlieren, bevor sie verschickt und verarbeitet werden. „Komplett unbehandelte Schindeln halten sich am besten“, weiß Josef Felder. Dazu kommt: „Sobald sie behandelt werden, zum Beispiel geölt, müssen sie irgendwann nachbehandelt werden, und das ist aufwendig.“

Seit wann wird eigentlich im Bregenzerwald geschindelt? „Seit den ersten Häusern, die ungefähr aus dem 16. Jahrhundert stammen. Auch die Walser haben schon ihre Dächer geschindelt und mit Steinen fixiert. Wobei es hier in der Gegend eher sogenannte Wälder-Häuser gibt, mit geschindeltm Wohnbereich, den Stall mit Brettern geschirmt.“ Es ist ein hoch gefragtes Handwerk, das Josef Felder betreibt: „Mir werden die fertigen Schindeln buchstäblich aus der Hand gerissen. Die Architekten verlassen sich dabei ganz auf unser Wissen, unsere Erfahrung.“ Einer von diesen ist Baumeister Jürgen Haller, der ebenfalls im 1300-Einwohner-Dorf Mellau ansässig ist. Sein „Tempel 74“, ein Apartmenthaus mit cool designten Ferienwohnungen, ist über die Grenzen Vorarlbergs hinaus bekannt. Auch sein Architekturbüro hat Haller in diesem Baukomplex untergebracht. Und die Schindeln der Tempel-Fassade stammen von Josef Felder aus Mellau. Ehrensache!

FRANZISKA HORN



MILLIMETERGENAUE MASSARBEIT MIT EINEM NATÜRLICHEN WERKSTOFF: NACH DEM SPALTEN ÜBERPRÜFT MEISTER JOSEF FELDER DIE ABMESSUNGEN DER ROHLINGE.



„BAUMFLÜSTERER“ JOSEF FELDER KANN DAS MATERIAL HOLZ LESEN WIE NUR NOCH WENIGE – HIER MIT EINEM RAD, DAS VON EINER 250-JÄHRIGEN FICHTE STAMMT.



IN DER HEIMISCHEN WERKSTATT IN MELLAU DEMONSTRIERT GABI FELDER MIT ROHLINGEN DIE SPÄTERE ANORDNUNG DER RUNDSCHINDELN.

Zunft. Auch Felders Vater war schon Schindelmacher. Sein Foto hängt an der Werkstattwand.

Josef Felder sagt: „Das Schindeln ist sozusagen die Königsklasse des Holzhandwerks, darüber steht nur noch die Instrumentenklasse. Es gibt viele Vorbedingungen für gute Schindeln: Das verwendete Holz darf keine Astlöcher haben, es muss nass sein beim Schindeln.“ „Schindeln sind quasi die teuerste Fassade, die man verwenden kann“, sagt Ehefrau Gabi Felder beim Rundgang durch die Werkstatt. Fichte, Lärche, Zirbe – das nötige Holz wird teils aus der Schweiz geliefert.

Was lässt sich über die Lebensdauer einer geschindelten Fassade sagen? „Das hängt davon ab, wo das Haus steht oder ob es ein schützendes Vordach hat. Bei manchen Almhütten sind die Fassaden 150 Jahre alt. Generell kann man sagen, dass sie 80 bis 90 Jahre halten“, erfährt man. Dann geht es zur Sache: Felder zeigt auf ein dickes Holzrad, das von einem rund 250 Jahre alten Fichten-



VIEL HOLZ VOR DEN HÜTTEN: DER „TEMPEL 74“ IST BEISPIELHAFT FÜR DIE ANSÄSSIGEN TRADITIONEN DES BREGENZERWALDS.



Visualisierung © BE EXTRAORDINARY  
Unverbindliche Darstellung des Illustrators

Verkaufstart  
in Kürze  
Lassen Sie sich  
vormerken!

## Bismarck<sup>26</sup>

WOHNEN UND LEBEN IN SCHWABING

Im gefragten Schwabing entsteht Ihr neues Zuhause – modernes und ruhiges Wohnen zwischen Luitpoldpark und Englischem Garten. Das Bismarck<sup>26</sup> bietet Wohnungen mit flexiblen Grundrissvarianten, von sonnigen Stadtwohnungen mit Balkon bis hin zu einem atemberaubenden Penthouse mit Skydeck.

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf  
Metropolián Liegenschaften GmbH  
Rüdesheimer Str. 1 | 80686 München  
sales@metropolián.de | +49 89 455 658 60  
[www.bismarck26.de](http://www.bismarck26.de)

# KLEBEN AM BAU

BEI GEKLEBTEN HOLZVERBINDUNGEN sind einige Grundregeln einzuhalten

**H**olzkleben ist für Heimwerker eine geläufige Übung und scheint banal. Doch sobald es sich um tragende Bauteile handelt, dürfen nur Fachbetriebe diese ausführen, in deren Besitz sich dafür ein Eignungsnachweis befindet. Auch bei nicht-tragenden Bauteilen sind Fachkenntnisse von Vorteil, denn die Qualität der Verbindungen entscheidet über die Tragfähigkeit und Dauerhaftigkeit des Bauwerks. Angestrebt wird eine hohe Lastaufnahme bei geringster Verformung.

Da es sich um eine starre Verbindung handelt, muss sie allen wirkenden Kräften standhalten. Im Gegensatz zu einem nachgiebigen Verbund, der einen Teil der Kräfte abfedern kann. Unabhängig vom Einsatz sollten beim Holzkleben grundsätzliche Regeln eingehalten werden. Allen voran die Vorbereitung der Klebeflächen: Sie müssen trocken und frei von Verschmutzungen sein. Reinigungsmittel, die Lösungsmittel enthalten, dürfen nicht eingesetzt werden, da sie die Haftung beeinträchtigen.

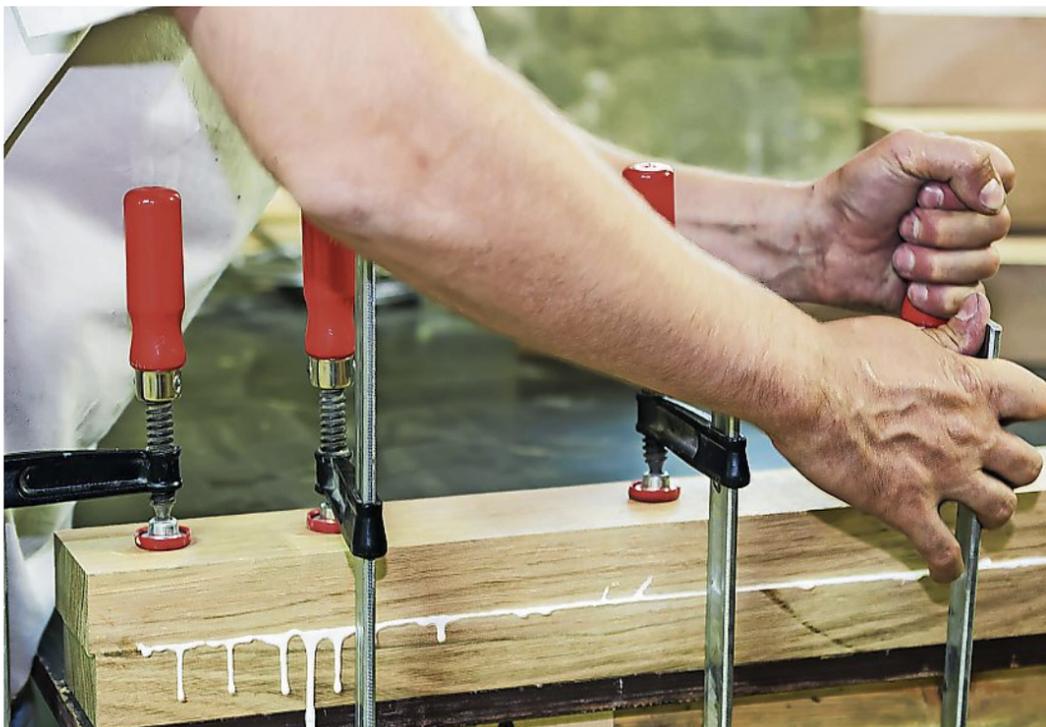
Zur Wahl des Klebemittels ist die Typisierung in der europäischen Norm DIN EN 204 hilfreich: D1 ist für den trockenen Innen-

bereich vorgesehen, D2 bei gelegentlicher Wassereinwirkung. Für feuchte Innenräume ist der Typ D3 geeignet. Bei stärkerer und langfristiger Wassereinwirkung innen und außen ist D4 einsetzbar, aber nur, wenn die Holzfläche mit Holzlack, Lasur oder Ähnli-

chem geschützt ist. Beim Leimauftrag nicht sparen, vor allem wenn die Holzflächen stark saugfähig sind. Dann etwa 20 bis 30 Minuten mit konstantem Druck ohne zu verrutschen anpressen, am besten mit Schraubzwingen. Endfestigkeit und damit die volle Belastbar-

keit ist erst nach mehreren Tagen erreicht, wenn das Restwasser vollständig aus dem Leim gezogen ist. Nach getaner Arbeit nicht vergessen, die Leimtube zu reinigen, damit sie sich problemlos erneut öffnen lässt

.REINHARD PALMER



REICHLICH LEIM AUF-TRAGEN UND DIE HOLZ-TEILE AM BESTEN MIT SCHRAUBZWINGEN AN-PRESSEN: NUR DANN IST EINE STABILE HAFTUNG BEIM KLEBEN MÖGLICH. ÜBERSCHÜSSIGEN LEIM KANN MAN OHNE RÜCK-STÄNDE ENTFERNEN.  
FOTO: VADIM ORLOV

**#wohnenheisst  
niedrige zinsen  
einfrieren  
und cool bleiben.  
wüstenrot**

Wir garantieren kompetente und individuelle Beratung bei unserem Kooperationspartner der HUK-COBURG Versicherung.

Digital erreichbar



**ww wüstenrot**

In Kooperation mit





# RIEDEL

Werte leben.



Weitere 190 Angebote unter:  
[riedel-immobilien.de](http://riedel-immobilien.de)

Exclusive Munich Affiliate of  
**CHRISTIE'S**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE

## Manche Baumarten sollten tunlichst NICHT IM HERBST beschnitten werden

**W**enn die letzten Blätter gefallen sind und bevor der Frost einsetzt, ist der ideale Zeitpunkt für den Baumschnitt.

Ein späterer Schnitt bei Minusgraden unter fünf Grad Celsius kann offene Schnittstellen schädigen. Der Rückschnitt von Bäumen im Herbst dient der Vitalität, Entwicklung und der Sicherheit der Gehölze im kommenden Jahr.

Bäume werfen ihr Laub ab, um ihren Wasserbedarf im Winter zu senken, eingelagerte Zucker- und Proteinverbindungen wirken dabei als Frostschutzmittel. Der Baumschnitt im Herbst unterstützt diesen natürlichen Prozess und



DIE RICHTIGE SCHNITTFÜHRUNG IST BEI HOHEN BÄUMEN WICHTIG. FOTO: PIXABAY

Kronenform zu bewahren und den jährlichen Zuwachs zu begrenzen. Bevor man sich an den Baumschnitt wagt, sollte man sich über das angestrebte Ergebnis klar sein und die Bedürfnisse des jeweiligen Baumes vor Augen führen. Durch falsche Schnittführung, nicht notwendige Starkastschnitte oder die Kronenkappung kann der Baum Schaden nehmen und die Lebenserwartung des Baumes verkürzt werden. Radikalschnitte zur Verjüngung des Baumes oder um die Krone wieder in die gewünschte Form zu bringen, sollten besser von einem Fachbetrieb durchgeführt werden. Da dickere Äste mit einer Motorsäge und oft in großer Höhe abgeschnitten werden müssen, ist die Gefahr für Laien erheblich. Die Kronen hoher Bäume können von einem Baumpflegetrieb mit einer Kronensicherung gegen



FICHTEN ZÄHLEN ZU DEN BÄUMEN, DIE IM HERBST NICHT ZURÜCKGESCHNITTEN WERDEN SOLLTEN. FOTO: PIXABAY

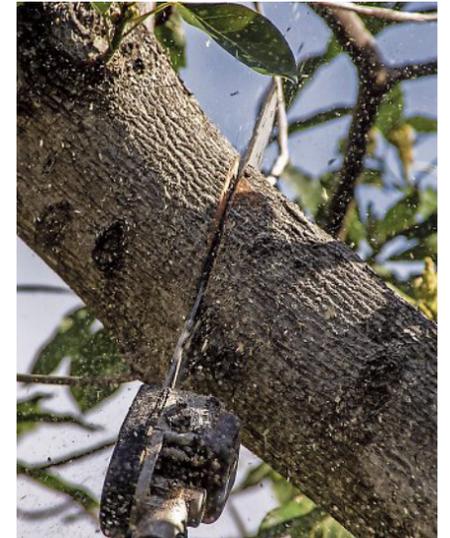
sorgt für eine bessere Verteilung der Energiereserven. Durch den Schnitt wird außerdem Einfluss auf den Austrieb im Frühjahr genommen. Fehlentwicklungen in der Baumkrone können vermieden werden. Durch den Baumschnitt im Herbst werden auch Totholz und bruchgefährdete Äste entfernt, die mögliche Eintrittspforten für Krankheiten und Schädlinge darstellen. Abgestorbene Äste erkennt man besser, solange der Baum noch Laub trägt. Wer sich unsicher ist, kann die abgestorbenen Äste markieren um sie nach dem Laubfall leichter zu identifizieren. Bei Obstbäumen wird durch den Rückschnitt im Herbst der Ernteertrag erhöht. Dabei sollte das vitale Fruchtholz erhalten bleiben und eine gute

Lichtversorgung bis in das Innere der Krone ermöglicht werden. Heckengehölze wie Buchsbaum und Kirschlorbeer und einige Baumarten sollten im Herbst nicht zurückgeschnitten werden. Dazu zählen Fichten und Tannen sowie Steinobstbäume, wie Pfirsich, Kirsche und Pflaumenbäume, deren Schnittwunden sich nicht schnell genug vor dem Winter wieder schließen.

Auch Laubbäume wie Ahorn, Eichen und Rotbuchen sind wenig schnittverträglich und sollten erst nach dem Austrieb im Frühjahr beschnitten werden. Ein geringfügiger Form- oder Pflegeschnitt ist bei voll ausgebildeten Bäumen aber das ganze Jahr über möglich und hilft die



DAS RICHTIGE WERKZEUG ERLEICHTERT DIE ARBEIT. ZUDEM HEILEN EXAKTE SCHNITTFLÄCHEN RASCHER. FOTO: PIXABAY



EIN RADIKALSCHNITT IST IN DEN MEISTEN FÄLLEN NICHT NOTWENDIG UND SOLLTE VON FACHLEUTEN DURCHFÜHRT WERDEN. FOTO: PIXABAY

Sturmschäden geschützt werden. Dies ist günstiger und für den Baum weniger schädlich als die Krone entfernen zu lassen. Dabei werden die Äste durch Gurte oder Stahlseile zusammengehalten und die Belastung auf den Baum bei Sturm reduziert. Laut dem Bundesnaturschutzgesetz ist ein Radikalschnitt nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erlaubt. Für die sogenannte Not- und Gefahrenfällung von geschützten Bäumen ist in der Regel eine behördliche Genehmigung erforderlich. **WOLFRAM SEIPP**



### LEBENSWERTES GMUNDEN

Exklusive Etagenwohnung am Traunsee | Erstbezug

Freizeitwohnsitz | Nutzfläche ~117 m<sup>2</sup> | HWB 31,70, fGEE 0,55 | EUR 1.259.405



office@attersee-immo.at | www.attersee-immobilien.com | +43 7666 82 000



### Denkmal-Juwel in Icking

gothier-immobilien.de  
T. +49 89 99100020

**GOTHIER**  
IMMOBILIEN · IVD



Jetzt kaufen  
und von  
5%  
degressiver AfA  
profitieren!



## WOHNEN MIT LECHBLICK

In exklusiven Eigentumswohnungen  
im Landsberger Lechwinkel

### LEBENSQUALITÄT NEU DEFINIERT

Individuelle Grundrisse mit offenen Wohn- und Essbereichen, (En-Suite-)Bädern, private Dachterrassen und intensives Grün.

#### IM ÜBERBLICK

- + 60 Eigentumswohnungen
- + davon 3 Stadthäuser
- + 1- bis 5- Zimmer
- + ca. 38 m<sup>2</sup> bis 133 m<sup>2</sup>



Grundwasserwärme  
und Biogas



Fenster mit  
Dreifachverglasung



Glasfaseranschluss



PKW- & Fahrrad-  
stellplätze in der TG



Balkone, Loggien,  
Dachterrassen und Gärten



Intensiv begrünte  
Dächer



100 % barrierefrei –  
innen wie außen



KfW 55 EE-Standard

#### INFO & VERKAUF:

Di & Do 16-19 Uhr | Sa 14-17 Uhr | So 11-13 Uhr | Von-Kühlmann-Straße 25a, 86899 Landsberg am Lech  
Keine zusätzliche Käuferprovision. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. EA in Vorb.



LANDSBERGS NEUE SEITE  
**AM PAPIERBACH**



## WOHNEN MITTEN IM LEBEN

Kernsanierte City-Wohnungen  
in der Erdinger Altstadt



Jetzt kaufen  
und von  
Sonder - AfA  
profitieren!

### PERFEKTES INVESTMENT & ATTRAKTIVE STEUER-VORTEILE

Durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung und einzigartige Sonder-Abschreibung dank „Sanierungs-AfA“.

#### IM ÜBERBLICK

- + 35 Eigentumswohnungen
- + 1 Stadthaus, 4 Penthäuser
- + 1- bis 5- Zimmer
- + ca. 35 m<sup>2</sup> bis 162 m<sup>2</sup>



Dreifachverglasung und  
Alu-Rollläden



Echtholzparkett und  
hochwertiges Steinzeug



Top-Sanitärausstattung



Großzügige PKW-  
Einzelstellplätze (TG)



Moderne Videosprechanlage



Bequemer Lift und  
barrierefreier Zugang



Öffentliche Verkehrsmittel  
i.d. Nähe



Bildung, Freizeit, Gastro  
und Märkte rundherum

#### INFO & VERKAUF:

Mi & Fr 16-19 Uhr | Sa 10-13 Uhr | So 14-17 Uhr | Haager Straße 11, 85435 Erding  
Keine zusätzliche Käuferprovision. Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators. EA B 52,1 kWh Fernwärme Bj. 2024.



# LEGAT LIVING

Eigentumswohnungen in den besten Lagen Münchens



Maxvorstadt

## MAX HÖFE

Türkenstraße 50  
2 bis 6 Zimmer  
Rohbauphase



Altbogenhausen

## HAUS KÖNIGSWIESE

Neuberghäuser Straße 3  
2 bis 6 Zimmer  
Rohbaufertigstellung – jetzt besichtigen!



Herzogpark

## THOMAS- MANN-ALLEE

Pienzenauerstraße 3+5  
2 bis 7 Zimmer  
jetzt im Verkauf



Stuhl „Unioky“  
von „Tebton“:  
METALL  
IM SCHWUNG

# MEISTERSTÜCKE DER GESTALTUNG

**E**in Stuhl aus Metall ist per se nichts Neues. Man denke nur an den „Palisade“-Sessel von „Hay“ aus Dänemark, die fast schon legendären Sitzmöbel-Kollektionen von „Fermob“ aus Frankreich, oder natürlich den „Wire Chair“ als amerikanischer Design-Klassiker von Charles und Ray Eames, der schon zu Beginn der 1950er Jahre für viel Aufmerksamkeit gesorgt hat.

Doch die Geschichte von Möbeln aus dem vermeintlich so kühlen Material wird mit wärmegebender Hand vom Berliner Label „Tebton“ weitergeschrieben. Neben der Gestaltung mit Stahl und Aluminium hat es sich der Nachhaltigkeit verschrieben, und so werden die Stücke vom Obstkorb bis zum Sofa allesamt in einem Radius von 25 Kilometern um die Hauptstadt hergestellt.

Von der Pulverbeschichtung bis zur Metallverarbeitung: Unnötige Strecken müssen nicht zurückgelegt werden. Mutige Wege hingegen geht der Designer und Firmenboss Alan Müller

STUHL „UNIOKY“ IN DER  
AUSFÜHRUNG „RAW INDUSTRIAL“  
IM ZUSAMMENSPIEL MIT DEN  
HOCKERN „UNIOTTO 1 & 2“.  
FOTO: TEBTON



immer wieder bei der Formensprache. Durch seine schwungvollen Linien gibt er seinen Objekten eine unnachahmliche Freundlichkeit, selbst wenn sie mal nur im rauen Industrial-Look gehalten sind.

Seine neu gedachten Funktionselemente machen jedes Stück zum praktischen Begleiter, und das gelingt mitunter einfach durch Weglassen von Hergebrachtem oder durch die überraschende Öffnung der Form. „Funktionale Schönheit“ nennt man das bei „Tebton“ selbst und nimmt dies ganz zurecht auch für den Stuhl „Unioky“ in Anspruch.

Mit seinem ungewöhnlichen Griff in der Lehne, den sichtbaren Nieten dort und auf der Sitzfläche sowie seiner reduzierten metallisch glänzenden Ausführung in Aluminium wird er je nach Einsatzort zum Centerpiece einer minimalistischen Wohnung oder zum optisch anregenden Kontrapunkt im eher klassischen Ambiente. Oder in jeder Art von Garten, denn Outdoor-geeignet ist er auch.

KAI-UWE DIGEL

## FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## MIETEN ODER KAUFEN? WARUM ODER?

Aktuell sinken Zinsen, Wohnungskredite werden günstiger, das Angebot auf dem Immobilienmarkt schrumpft und die Kaufpreise ziehen wieder an. „Jetzt zuschlagen!“ „Nicht mehr lange zögern!“ - heißt es nun von allen Seiten. Doch der Erwerb einer Eigentumswohnung ist eine bedeutende Investition und will gut überlegt sein. Solch nachhaltige Entscheidungen verlangen Optionen, Flexibilität und Transparenz. Aus diesem Grund hat das Münchner Immobilienunternehmen Bauwerk das Modell flex Rent ins Leben gerufen.

**Erst mieten und später kaufen**  
Die Wunschimmobilie ist gefunden, aber der Zeitpunkt für den Kauf ist gerade ungünstig? Im bezugsfertigen Neubauprojekt Van B in München-Schwabing haben Wohnungssuchende jetzt die Möglichkeit, ihre Traumwohnung erst zu mieten und später zu kaufen. Beim flex Rent-Modell wird ein Kaufpreis für die Mietwohnung festgelegt und bleibt für drei Jahre garantiert. Entscheidet man sich innerhalb dieser Zeit für den Kauf, werden bis zu 75 Prozent der bereits geleisteten Mietzahlungen auf den Kaufpreis angerechnet.

Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwerk: „Das Modell flex Rent bietet Kaufinteressenten einen inflationsgeschützten Immobilienpreis und gewährt maximale Flexibilität. Bei Abschluss des Mietvertrages ist noch kein Eigenkapitaleinsatz erforderlich, doch wer sich später für einen Kauf entscheidet, hat bereits mit der ersten Monatsmiete in seine eigene Zukunft investiert.“

### Immobilienkauf als Option ohne Verpflichtungen

Mit flex Rent ist die Traumwohnung zu einem fixen Kaufpreis gesichert, während Inflation oder weiter steigender Wohnraummangel zur Nebensache werden. Mieter und Kaufinteressenten genießen ausreichend Flexibilität und erfüllen sich den Wunsch vom Eigenheim, ohne dabei sofort finanzielle Verpflichtungen eingehen zu müssen. Der Kauf ist eine Option im Mietvertrag, die nicht im Grundbuch festgehalten wird. Also erst einziehen und die Wohnwelt von Van B erkunden und erproben, Nachbarn kennenlernen und intelligente Mehrwerte wie Gemeinschaftsflächen und Mobilitätsservices entdecken – und später zu transparenten Konditionen kaufen.

### Generationsübergreifender Traum vom Eigenheim

Die Immobilie ist und bleibt das Investment in die eigene Zu-



Auch möblierte Wohnungen sind Teil des flex Rent-Modells

©Bauwerk, Sorin Morar

kunft. Wirtschaftliche und politische Turbulenzen sowie deren Auswirkungen auf die Zinspolitik und den Immobilienmarkt tun dem Wunsch so vieler Menschen nach dem eigenen Zuhause nichts ab. Auch die jüngste Wohnraumstudie der Interhyp bestätigt, dass das Eigenheim weiterhin über alle Generationen hinweg eine hohe Priorität hat und einen wichtigen Faktor im Rahmen der Altersvorsorge darstellt. Die Studie zeigt auch, dass die Altersgruppe der 25- bis 39-jährigen bereit sei, Abstriche beim Shopping oder bei Freizeitaktivitäten zu machen, um sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

### Dringend gesucht: Neue, flexible Lösungen rund ums Eigenheim

Oftmals reicht das Reduzieren von Ausgaben nicht aus,

da Inflation und Energiepreise auch eine wichtige Rolle spielen. Darüber hinaus stellen beim Immobilienkauf auch die Erwerbsnebenkosten und der hohe Eigenkapitalanteil, den Banken meist fordern, für viele Haushalte eine enorme Belastung dar.

Mehr denn je sind Banken und Politik gefordert, adäquate Lösungswege anzubieten, um Menschen den Schritt ins Eigenheim zu ermöglichen.

Doch auch Immobilienunternehmen können aktiv werden. Das flex Rent-Modell von Bauwerk bietet unschlüssigen Kaufinteressenten gerade in Zeiten von herausfordernden Finanzierungsbedingungen, die Möglichkeit flexibel in die eigene Zukunft zu investieren - ganz ohne Risiko.

[www.bauwerk.de/flexrent](http://www.bauwerk.de/flexrent)



In Van B in München ist mieten und kaufen möglich, oder beides kombiniert

©Bauwerk

# SIE SUCHEN EINE IMMOBILIE? WIR HABEN SIE!

## MIT UNS FINDEN SIE DEN SCHLÜSSEL ZU IHRER WUNSCHIMMOBILIE

Sie als Kaufinteressent erfahren bei Mr. Lodge den vollen Rundum-Service:  
Wir begleiten und beraten Sie persönlich von der ersten Besichtigung bis zur Übergabe, unterstützen Sie bei der Kaufabwicklung und helfen Ihnen gerne auch bei Finanzierungsfragen.  
Wir bei Mr. Lodge gehen auf Ihre Wünsche und Vorstellungen ein und kümmern uns bei Bedarf auch gerne um die Vermietung Ihrer Immobilie.



### Aubing: Moderne Doppelhaushälfte sucht sympathische Familie

5 Zimmer | ca. 173 m<sup>2</sup> Wfl. | Frei nach Absprache | Terrasse  
Garage ist möglich | Baujahr 2013

#### Highlights:

- Repräsentative Aufteilung
- Großzügiger Wohnbereich im EG mit ca. 52 m<sup>2</sup> Wfl.
- Freistehender Kamin
- Große Südwestterrasse und sonnige Dachterrasse
- Eingewachsener Garten
- Hochwertige Kücheneinrichtung
- Sauna im UG
- Massiver Eichenparkett geölt

**Kaufpreis: 1.410.000 €**

(Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.)

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas schwer | Energiebedarf: 34,00 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse A | Baujahr 2013



### Maxvorstadt: Exklusives 2-Zimmer Penthouse mit Süd-Loggia

2 Zimmer | ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl. | Hochwertig möbliert | 5. OG | Loggia  
TG-Stellplatz möglich | Baujahr 2020

#### Highlights:

- Exklusives Einrichtungskonzept mit hochwertiger Ausstattung
- BUS-System, Bang & Olufsen
- Deckenhöhe zwischen ca. 2,70m - ca. 3,40m
- Elektrische Außenmarkisen und Jalousien mit Wetterstation
- Frei

**Kaufpreis: 995.000 €**

(Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.)

Energieangaben: Art des Energieausweis: Bedarfsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme | Energiebedarf: 71,20 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse B | Baujahr 2020



### Sendling: Sanierter Wohnraum zum Erstbezug

3 Zimmer | ca. 83 m<sup>2</sup> Wfl.  
Komplett möbliert | 4. OG | Loggia  
TG-Stellplatz möglich | Baujahr 1975

**Kaufpreis: 698.000 €**

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Energieangaben: Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Fernwärme | Energiebedarf: 140,00 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse E | Baujahr 1975



### Moosach: Moderne und helle 3-Zimmer Wohnung

3 Zimmer | ca. 70 m<sup>2</sup> Wfl.  
Vermietet | 2. OG | Loggia und Balkon  
TG-Einzelstellplatz möglich | Baujahr 2012

**Kaufpreis: 590.000 €**

Käuferprovision: 2,975 inkl. MwSt.

Art des Energieausweis: Verbrauchsausweis | Wesentl. Energieträger: Erdgas schwer | Energiebedarf: 67,00 kWh/(m<sup>2</sup>a) | Energieeffizienzklasse B | Baujahr 2012



**Norbert Verbücheln**  
Geschäftsführer



Tel. 089 340 823-16 | [norbert.verbuecheln@mrlodge.de](mailto:norbert.verbuecheln@mrlodge.de)

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



Weitere Immobilien finden  
Sie auf unserer Webseite.

Mr. Lodge GmbH  
Suchen.Finden.Leben.

| München  
| 089 340 823 549

| Rottach-Egern  
| 08022 98 131 0

| [verkauf@mrlodge.de](mailto:verkauf@mrlodge.de)  
| [www.mrlodge.de](http://www.mrlodge.de)

# WER BAUT KÜNFTIG UNSERE HÄUSER?

**FEHLENDER NACHWUCHS** in Bau und Handwerk verschärft den Mangel an Fachkräften

**D**er Hauptverband der deutschen Bauindustrie hat in diesem Sommer mal wieder einen rausgehauen: „Bau in der Nachwuchsklemme“ war der Titel einer Pressemitteilung zum jährlichen Ausbildungs- und Fachkräftereport der Sozialkasse der Bauwirtschaft. Darin wurde erneut eine geringere Anzahl an abgeschlossenen Ausbildungsverträgen festgestellt. Die mau Konjunkturlage scheint diesmal aber nicht der Grund dafür zu sein, denn nur unter zehn Prozent der befragten Unternehmen gaben an, wegen der lahmen Wirtschaft weniger auszubilden. Laut Verband gibt es andere Faktoren dafür: Es fehle an geeigneten Kandidatinnen und Kandidaten, und es wurden offenbar häufiger schlechte Erfahrungen mit früheren Auszubildenden gemacht. Dieses Risiko dürfte man allerdings immer haben: Motivation kann schwinden, eine bessere Stelle kann locken, und wenn ein junger Mensch erkennt, dass er für eine bestimmte Tätigkeit nicht geeignet ist, dann ist das sicher nicht das Schlechteste für seine persönliche Zukunft. Gravierend bleibt der generelle Mangel an Bewerberinnen und Bewerbern, denn der begünstigt den Fachkräftemangel von morgen. Sicher kann die tägliche



DIE AUSZUBILDENDEN VON HEUTE SIND DIE FACHKRÄFTE VON MORGEN.  
FOTO: ADOBE STOCK

Arbeit in Bau und Handwerk herausfordernd sein, aber die aktuelle Lage bringt den Nachwuchs in eine komfortable Situation: Die Vergütung ist bereits während der Ausbildung oft sehr gut und die restlichen Leistungen sind

meist durch Tarifvertrag geregelt. Auch das vermeintlich schlechte Image der Branche scheint vergangen zu sein. In einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft bewerteten alle befragten Jugendlichen eine duale Aus-

bildung im Handwerk genauso positiv wie ein Studium. Ein Funke Hoffnung für die nächste Ausbildungs-Generation und dafür, dass sich auch künftig genügend Fachkräfte finden, die uns ein Zuhause bauen. **KAI-UWE DIGEL**

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## DAS M-QUARTIER MÜNCHEN GEWINNT ZWEI ARCHITEKTURPREISE

Die FidCap Gruppe München wird für ihre Quartiersentwicklung „M-Quartier München“ mit dem German Design Award 2025 und dem Real Estate & Architecture Award 2024 als bestbewertetes Projekt des Jahres ausgezeichnet.

München, 28. Oktober 2024 – Das M-Quartier München wurde sowohl mit dem German Design Award 2025 als Winner in der Hauptkategorie „Exzellente Architektur“ und der Unterkategorie „Architektur“ („Excellent Architecture – Architecture“), als auch mit dem Real Estate & Architecture Award 2024 in der Kategorie „Nachhaltigkeit“ („Sustainability“) prämiert. Beide Architekturpreise würdigen die herausragende Designqualität und Nachhaltigkeit des M-Quartiers München der FidCap Gruppe und bestätigen die Innovationskraft und Vorreiterfunktion dieser Quartiersentwicklung mit ca. 40.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Der German Design Award zählt zu den angesehensten Designpreisen weltweit. Mit dieser Auszeichnung wird das M-Quartier München als beispielhafte architektonische Leistung gewürdigt. Die internationale Fachjury hob insbesondere die exzellente Integration von urbaner Infrastruktur und nachhaltigem Design hervor. Beispiel für diese Symbiose ist das ikonische Bürogebäude M-Yard, Herzstück des M-Quartiers. Unter anderem mit den Auszeichnungen EffizienzHaus 40, LEED-Platin und WiredScore Platin prämiert, setzt das hoch-

effiziente M-Yard neue Maßstäbe in puncto Architektur und Energieeffizienz.

Das Gebäude überzeugt durch eine einzigartige Verbindung von Arbeitswelt, Freizeit und Gemeinschaft: eine großzügige Community-Etage mit Lounge, Restaurants, Mieterküche, einem Wellness- und Fitnessbereich sowie ein modernes Konferenzzentrum bieten den Nutzern vielfältige Annehmlichkeiten. Auf dem Dachbiergarten, in der Sky Bar im 7. OG, sowie in den Café- & Cocktail-Lounges können sich Mieter vernetzen und entspannen, während der grün gestaltete Innenhof mit einem zweiten Biergarten und angren-

zudem Pool als urbaner Rückzugsort dient. Die intelligente und nachhaltige Gestaltung des M-Yard zeigt eindrucksvoll, wie moderne Architektur Lebensqualität, Effizienz und Umweltbewusstsein vereinen kann. Zusätzlich hat das M-Quartier den Real Estate & Architecture Award 2024 in der Kategorie Nachhaltigkeit („Sustainability“) gewonnen. Mit 9,5 von 10 Punkten wurde das M-Quartier als bestbewertetes Projekt des Jahres ausgezeichnet. Die Bewertungsmethode des Real Estate & Architecture Award basiert auf über 150 sorgfältig ausgearbeiteten Fragen und berücksichtigt alle Aspekte von Designqualität

bis Nachhaltigkeit. Diese Auszeichnung unterstreicht erneut das Engagement der FidCap Gruppe München, nachhaltige und innovative Stadtquartiere zu entwickeln, die zukunftsweisende Standards in der Immobilienwelt und Architektur setzen. „Mit dem M-Quartier schaffen wir erneut ein nachhaltiges und lebendiges Ökosystem im Herzen von München, bei dem Arbeits- und Lebensräume miteinander verschmelzen und bei dem das Wohlbefinden des Menschen kompromisslos im Mittelpunkt steht“, sagt Michael A. Gerlich, Gründer & Inhaber der FidCap Gruppe München. „Diese Auszeichnungen bestätigen un-

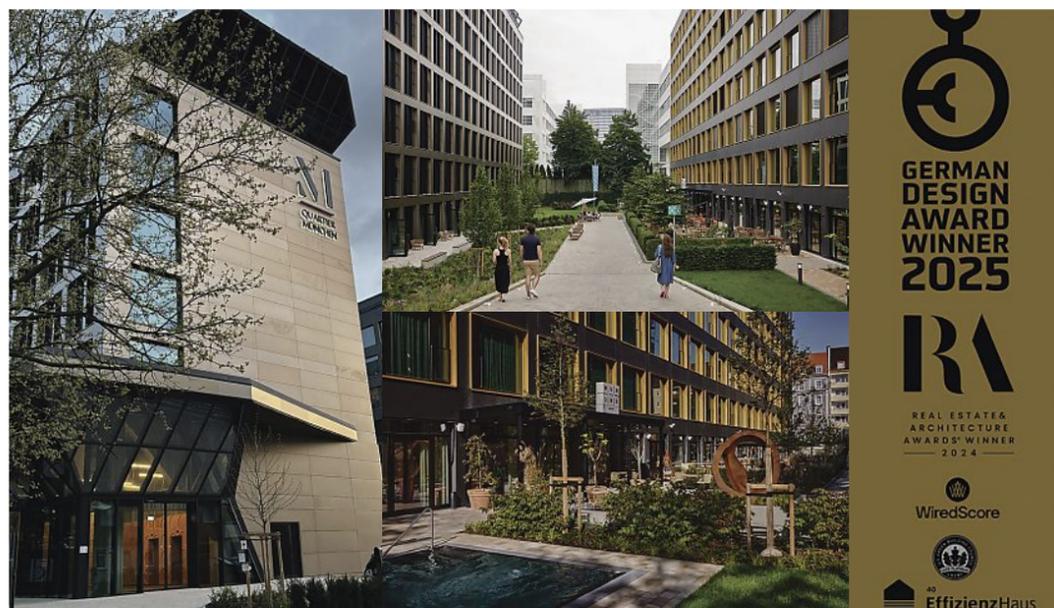
seren Anspruch, Stadtquartiere zu entwickeln, die die Zukunft des urbanen Lebens definieren.“ Die feierliche Preisverleihung des German Design Award 2025 findet Anfang Februar 2025 im Rahmen der Ambiente in Frankfurt am Main statt, bei der über 1.200 internationale Gäste erwartet werden.

Über die FidCap Gruppe München (est. 2012) ([www.FidCap.com](http://www.FidCap.com)) Die FidCap Gruppe München (est. 2012) realisiert seit 2012 als Eigentümer, Bauherr, Entwickler und Generalübernehmer maximal nachhaltige und energieeffiziente sowie lebendige und gemischte Stadtquartiere in München, die den Menschen und die Natur in den Mittelpunkt stellen. FidCap Gruppe München hat in der bayerischen Landeshauptstadt Stadtquartiere mit ca. 120.000m<sup>2</sup> realisiert und weitere ca. 200.000m<sup>2</sup> sind projektiert.

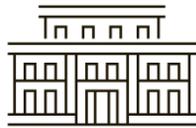
**Ausgezeichnete Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Architektur**

- KfW Effizienzhaus 40
- LEED Platin
- WiredScore Platin
- German Design Award 2025 Winner
- Real Estate & Architecture Award 2024 Winner

**Für weitere Informationen zur Vermietung:**  
FidCap Gruppe München  
[www.m-quartier.de](http://www.m-quartier.de) bzw.  
[www.m-yard.de](http://www.m-yard.de)  
T 089 / 6424-99700  
[m-yard@fidcap.com](mailto:m-yard@fidcap.com)



Fotos: FidCap Gruppe München



# DUKEN & v. WANGENHEIM



**Detlev Freiherr v. Wangenheim**  
Vorstand und Gründer

**Miriam Schnitzke**  
Geschäftsleitung

**André Schnitzke**  
Geschäftsführer Büro Münchner Süden



\_\_ Schwabing

**Exklusives Penthouse. Traumhafte Panoramablicke.**

Wfl. ca. 222 m<sup>2</sup>, 3-4 Zimmer, KP auf Anfrage

Energiedaten in Arbeit | 1005



\_\_ Baldham

**Modern Privacy. Stilvolles Traumhaus am Waldrand.**

Wfl. ca. 407 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 2.401 m<sup>2</sup>, 11 Zimmer, KP EUR 3,95 Mio.

EA-B, 64,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. Anlage 2019, EEK C | 1805



\_\_ Solln

**Elegante Stadthäuser. Wohnen im malerischen Solln.**

Wfl. ab ca. 123 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, KP ab EUR 1.249.800,-\*

Energiedaten in Arbeit | 312517



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Herrschaftliche Altbau-Wohnung. Absolut helle Zimmer.**

Wfl. ca. 184 m<sup>2</sup>, 5,5 Zimmer, KP EUR 2,7 Mio.

Denkmal, energieausweisbefreit | 1235



\_\_ Oberanger

**Ruhige Wohnung in der Hofstatt. Zentrale Lage München.**

Wfl. ca. 131 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, KP EUR 2,98 Mio.

EA-V, 62kWh/ (m<sup>2</sup>a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2012, EEK B | 1901



\_\_ Villenkolonie Pasing – Obermenzing

**Historische Villa. Anwesen mit Kultur und Geschichte.**

Wfl. ca. 710 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 3.990 m<sup>2</sup>, 17 Zimmer, KP auf Anfrage

Denkmal, energieausweisbefreit | 1675



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Beletage der Extraklasse. Fantastische Blickachsen.**

Wfl. ca. 205 m<sup>2</sup>, 5 Zimmer, KP EUR 6,8 Mio.

EA-B, 61,7 kWh/ (m<sup>2</sup>a), HZG Gas, Bj. 2019, EEK B | 1884



\_\_ Bogenhausen – Herzogpark

**Design-Juwel. Gartenwohnung in erstklassiger Lage.**

Wfl. ca. 164 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, KP EUR 5,5 Mio.\*

Energiedaten in Arbeit | M4974



\_\_ Wörthsee

**Traumvilla mit Pool. Steg und Boje inklusive.**

Wfl. ca. 295 m<sup>2</sup>, Grdst. ca. 1.563 m<sup>2</sup>, 7 Zimmer, KP EUR 5,78 Mio.

EA-V, 90,4 kWh/ (m<sup>2</sup>a), HZG Holzpellets, Bj. 2008, EEK C | 1720

## Zuhause in München. Und im Umland.

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

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Käuferprovision i.H.v. 3,57 % inkl. 19 % gesetzl. Mehrwertsteuer aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig. Im Anwendungsbereich der §§ 656a ff. BGB ist die Höhe der Käuferprovision jedoch begrenzt durch die vom Verkäufer zu leistende Provision. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt. \*keine Käuferprovision



# VON SCHAFEN, SCHALL UND FLIEGENDEN TEPPICHEN

Nachhaltig, funktionell, formschön: MIT SCHALLSCHLUCKENDEN DESIGN-ELEMENTEN AUS WOLLE sorgt Baur Akustik für ein „woll“-temperiertes Raumgefühl

Es ist kein Geheimnis: Mit Wohntextilien wie Teppichen, Gardinen und Co. lässt sich ein unangenehm hallender Geräuschpegel vermindern. Soweit, so gut: Einen Teppich in den Raum legen – dann passt's auch mit der Akustik? Meist genügt das nicht, denn Teppiche absorbieren hauptsächlich hohe Frequenzen ab etwa 1000 Hertz, nicht aber die Lautstärke von Gesprächen, deren Oktavfrequenzen schon bei 125 Hertz beginnen. Somit bietet der Einsatz von Teppichen allein keine Gesamtlösung für eine gute Raumakustik.

Wer eine effektive Schallabsorption anstrebt und noch dazu ein angenehmes Wohnklima, benötigt akustische Elemente, die auf die gegebenen Frequenzen ausgelegt sind. Messergebnisse haben erwiesen, dass Wolle eine gute Schallabsorption für mittlere und hohe Frequenzen aufweist und sich somit für ein breites Spektrum eignet. Schafwolle kann – im Vergleich zu synthetischen Fasern – noch sehr viel mehr: Der nachwachsende Rohstoff ist ressourcenschonend und nachhaltig, regional und hypoallergen, er besitzt luftfeuch-



PUNKTUELLE DECKENGESTALTUNG: „WOOPIES LIGHT“ IN VERSCHIEDENEN FARBTÖNEN SORGEN IN DER KANTINE DER DERENDINGER AG (SCHWEIZ) FÜR EIN WOHLNICHES AMBIENTE. FOTO: BAUR AKUSTIK\_WOOPIES

tigkeitsregulierende und selbstreinigende Eigenschaften, baut Schadstoffe ab und neutralisiert Gerüche. Alles Pluspunkte, die für ein stimmiges Raumklima sorgen und Wolle als ökologisch vorteilhaftes Material favorisieren. Die 1913 im baye-

rischen Dinkelsbühl gegründete Baur Vliesstoffe hat sich in ihrer über 110-jährigen Geschichte europaweit einen Namen in Sachen Wollkompetenz geschaffen. Die Akustik-Sparte ist das jüngste Segment des Unternehmens. Die aus Schweizer

oder süddeutscher Schafschurwolle gefertigten Design-Elemente des Unternehmens tragen den Markennamen „Woopies“ und werden mit Zero-Waste-Philosophie gefertigt. Das bedeutet, dass zum Beispiel beim Zuschchnitt anfallende Reste dem Produktionskreislauf wieder hinzugefügt werden. Die „Woopies“-Akustikelemente setzen sich aus mehreren Wolllagen mit einem fest verpressten Rand zusammen, die in Dicke, Dichte, Faserfeinheit und Faserorientierung auf die erforderliche Schallabsorption und Geräuschdämmung abgestimmt sind und so ihre akustische Wirksamkeit entfalten. Die Oberfläche besteht aus besonders widerstandsfähigem Loden.

Die Elemente sind als Wandpaneel, Deckensegel oder Raumteiler zu haben. Ob rechteckig, quadratisch oder rund: Mit ihren geometrischen Formen in diversen Größen und Farben lassen sich unterschiedliche Planungsvarianten umsetzen. Ob uni, natur oder meliert – für die Anpassung an Corporate Designs, Inneneinrichtungen

Fortsetzung Seite 30

FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE

## Neuer Grundsteuerhebesatz – Stadt langt kräftig hin Neue Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Gemäß einer Beschlussvorlage der Münchner Stadtkämmerei soll der Münchner Stadtrat eine Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes von derzeit 535% auf 824% beschließen, damit die sog. Aufkommensneutralität gewahrt bleibt. Dies ist zweifelhaft und wird von der Stadt selbst mit dem angesprochenen „Risikopuffer“ relativiert. Dieser Risikopuffer ist wohl sehr großzügig bemessen. Über ein höheres Grundsteueraufkommen soll offensichtlich versucht werden, den maroden Stadthaushalt zu sanieren – zu Lasten der Eigentümer, aber auch der Mieter, auf die die Grundsteuer i.d.R. als Betriebskosten umgelegt wird.

Die Schuld für dadurch eintretende Grundsteuererhöhungen schiebt die Stadt auf das Flächenmodell des Freistaates Bayern. Dies ist unseriös und parteipolitisch bedingt. Die Stadt hätte es selbst in der Hand gehabt, durch eine moderate Erhöhung des Hebesatzes Eigentümer und Mieter vor drastischen Erhöhungen zu bewahren.



RA Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

### Flächenmodell schützt Eigentümer und Mieter

Nachvollziehbar ist, dass Städten wie München mit auch in Zukunft steigenden Immobilienwerten ein wertabhängiges Modell – wie in vielen anderen Bundesländern – lieber gewesen wäre. Dann wäre nämlich die Grundsteuer schon aufgrund der Wertsteigerungen Jahr für Jahr weiter gestiegen ohne Zutun der Stadt d.h. ohne Erhöhung des städti-

schen Hebesatzes. Nicht so beim Flächenmodell des Freistaates, bei dem Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer ausschließlich die Grundstücks- und Wohnflächen sind; nicht aber die Werte. Nachdem die Flächen eines Grundstücks – anders als die Werte – i.d.R. unverändert bleiben, schützt das Flächenmodell Eigentümer und Mieter für die Zukunft vor laufenden Erhöhungen; es sei denn, die Stadt erhöht wiederum ihren Hebesatz.

### Grundsteuerbescheide erst ab Januar 2025

Bereits im Jahr 2018 hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit geltende Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt und den Gesetzgeber aufgefordert die Grundsteuer bis spätestens 1.1.2025 neu zu regeln. Bund, Länder und Gemeinden hatten somit über 6 Jahre Zeit. Jetzt, wenige Wochen vor Inkrafttreten der Neuregelung, wissen mehr als 90% aller Haushalte immer noch nicht, wie viel sie ab Januar nächsten Jahres bezahlen müssen.

In einer Pressekonferenz Anfang Oktober hat die Münchner Stadtkämmerei verkündet, dass die Bescheide erst „ab Januar 2025“ verschickt werden d.h. erst irgendwann im Laufe des nächsten Jahres werden Münchens Hauseigentümer und Mieter wissen, was sie ab 1. Januar bezahlen müssen. Ein unglaublicher und historisch wohl auch einmaliger Vorgang, der nicht damit entschuldigt werden kann, dass es Bürger in anderen Städten und Gemeinden nicht besser geht. Und wieder Wasser auf die Mühlen derer, die überzeugt sind, dass in unserem Staat immer weniger funktioniert und die ihren Unmut darüber bei den nächsten Wahlen zum Ausdruck bringen werden.

### Grundsteuer selbst berechnen

Berechnen können die Eigentümer die Höhe der im nächsten Jahr zu zahlenden Grundsteuer selbst, indem sie den Grundsteuerermessbetrag zum 01.01.2025, den ihnen das Finanzamt mit dem Grundsteuerermessbescheid mitgeteilt hat, mit dem Hebesatz

von 824% multiplizieren. Das Ergebnis ist dann die jährliche Grundsteuer.

**Beispiel:** Beträgt der vom Finanzamt mit Grundsteuerermessbescheid mitgeteilte Grundsteuerermessbetrag zum 01.01.2025 € 101,67, beträgt die jährlich zu zahlende Grundsteuer € 837,76 (€ 101,67 \* 824%).

### Erlassmöglichkeit

In Fällen, in denen aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Systemwechsels bei der Grundsteuer eine unangemessen hohe Steuerlast eintritt, kann vom Grundstückseigentümer gem. Art. 8 Bayerisches Grundsteuergesetz ein Antrag auf Erlass der festgesetzten Grundsteuer gestellt werden; z.B. wenn die Lage des zu bewertenden Grundstücks von den in der Gemeinde ortsüblichen Verhältnissen abweicht oder die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes überschritten ist. Der Erlassantrag ist i.d.R. jährlich bis zu dem auf den Erlasszeitraum folgenden 31. März zu stellen.



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III  
80331 München

Telefon 089/55141 - 0  
Telefax 089/55141 - 366

# Wohneigentum von DEMOS: Qualität und Beständigkeit seit 1967

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



## München-Perlach

1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Wohnflächen von ca. 26 m<sup>2</sup> bis ca. 127 m<sup>2</sup>  
Direkt am Quartierspark gelegen  
Balkone, geschützte Loggien und Dachterrassen  
Gemeinschaftlicher Dachgarten  
Bauweise nach Gebäudeenergiegesetz 2020  
KfW-Effizienzhaus 55, Energieeffizienzklasse A  
Lassen Sie sich jetzt vormerken

EA-B: in Vorbereitung

**Vorankündigung**

## München-Perlach

Jetzt schnell sein:  
Nur noch vier 3-Zimmer-Wohnungen frei

3-Zi.-Whg., ca. 78 m<sup>2</sup> Wfl., € 659.000,-  
3-Zi.-Whg., ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl., € 682.000,-  
3-Zi.-Whg., ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl., € 685.000,-  
3-Zi.-Whg., ca. 82 m<sup>2</sup> Wfl., € 690.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung  
in Perlach

EA-B: Bj. 2023, 48,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A

**bezugsfertig**



Originalfoto

## München-Pasing

Preisbeispiele

1-Zi.-Whg., ca. 31 m<sup>2</sup> Wfl., € 318.000,-  
2-Zi.-Whg., ca. 41 m<sup>2</sup> Wfl., € 399.000,-  
4-Zi.-Whg., ca. 99 m<sup>2</sup> Wfl., € 875.000,-

Besuchen Sie unsere Musterwohnung  
in Pasing

EA-B: Bj. 2023, 44,2 kWh/m<sup>2</sup>a, Fernwärme, EEK A  
Bauherr: INDUWO Wohnbau GmbH

**Verkaufsstart erfolgt –  
2. Verkaufsabschnitt  
Rohbaufertigstellung in Kürze**



Ansprechpartner und Informationen zu den Projekten: [www.demos.de](http://www.demos.de) | 089 / 23173 200

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

**DEMOS**<sup>®</sup>

und Farbkonzepte stehen zahlreiche Nuancen zur Wahl. Neben den „Woopies“ hat der Hersteller zudem die Serie „Woopies light“ aufgelegt. Hier gibt es eine offene Kante, das macht individuelle Zuschnitte möglich. Gewisse Mindestgrößen sind für die Akustikpaneele insgesamt allerdings nötig, denn der Schall muss auf eine ausreichend große Fläche treffen, um absorbiert werden zu können.

Jenseits der Mindestgrößen gibt es eine große Auswahl verschiedener Maße von 40 bis 200 Zentimetern, bei „Woopies light“ bis 300, sowie Sonderformate. Und – anders als bei der Verwendung eines Teppichs – können die „Woopies“ geradezu fliegen: Ob als Akustikelement an der Wand, mit oder ohne Abstand montiert, von der Decke hängend, als Deckensegel, Möbelaufsteller oder Raumtrenner. Dank eines speziellen Systems sind die Akustik-Elemente leicht und auf vielfältige Weise anzubringen. Auf der diesjährigen Orgatec im Oktober 2024 stellte das Unternehmen als dritte Linie die „Woopies light RE“ vor, die neben Schurwolle aus 60 Prozent recycelter Wolle gefertigt werden und konsequent das Prinzip der Kreislaufwirtschaft verfolgen.

Friedrich Baur, Geschäftsführer von Baur Akustik, sagt: „So sind unsere ‚Woopies‘ nicht nur hochfunktionale Schallabsorber, sondern auch ein Statement für einen umweltbewussten Lebensstil.“ Das Ergebnis: Ein wohltemperiertes – oder besser: wolttemperiertes – Raumgefühl. **FRANZISKA HORN**



AKUSTISCH WIRKSAME SPACE MODULE: AUCH ALS RAUMTRENNER MACHEN SICH DIE WOLLIGEN DESIGN-ELEMENTE IM ALLTAG NÜTZLICH. FOTO: BAUR AKUSTIK\_WOOPIES



IMMER AN DER WAND ENTLANG ODER SCHEINBAR UNTER DER DECKE SCHWEBEN: NATÜRLICHE SCHALLSCHLUCKER AUS WOLLE ÜBERTREFFEN SYNTHETISCHE FASERN BEI WEITEM. FOTO: BAUR AKUSTIK\_WOOPIES



IN DER MERKLE METALLBAU AG IN TRIMMIS (SCHWEIZ) VERLEIHEN RECHTECKIGE „WOOPIES LIGHT DECKENSEGEL“ IN FARBE „LODEN L421“ DEM RAUM EINE INTERESSANTE ANMUTUNG. FOTO: BAUR AKUSTIK\_WOOPIES



GUTES VON MUTTER NATUR: DIE POSITIVEN EIGENSCHAFTEN DER SCHAFWOLLE VERBESSERN DIE LEBENS- UND ARBEITSQUALITÄT IN HEIM, HAUS UND OFFICE. FOTO: FRANZISKA HORN

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

## Erbschaftsteuer – Das Spiel mit dem Feuer

„Wer ein Mietshaus erbt, das 10 Millionen wert ist, der kann doch locker 2 Millionen Erbschaftsteuer zahlen“. Solche und ähnliche Argumente bekommt man bei Diskussionen über die Erbschaftsteuer regelmäßig zu hören; begleitet von Ausführungen über den – wie immer betont wird – „leistungslosen“ Erwerb des Erben, den der Staat mit einer möglichst hohen Erbschaftsteuer abschöpfen muss. Die Gegenfrage, was denn der Staat dafür geleistet hat – schließlich ist das Erbe nur der Rest dessen, was nach lebenslanger Zahlung von zahlreichen und immer höher werdenden Steuern, Gebühren, Sozialabgaben etc. noch übrig ist – bleibt meist unbeantwortet wie auch die Frage, was denn diejenigen dafür geleistet haben, an die der Staat die Einnahmen weitergeben will.

**Fakt ist:** Solche Neiddiskussionen helfen nicht weiter – weder Eigentümern noch Mietern, die ebenfalls betroffen sind; nämlich dann, wenn das Mietshaus – was immer häufiger der Fall ist – verkauft werden muss, weil die Erben die exorbitant gestiegene Erbschaftsteuer mit den Mietein-



RA Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN

nahmen nicht finanzieren können.

### Beispiel aus der Praxis:

Ein Mietshaus in der Maxvorstadt mit 15 Wohnungen, Grundstück ca. 600 m<sup>2</sup> und einer Gesamtwohnfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> wurde vor 20 Jahren an den im letzten Jahr verstorbenen Eigentümer vererbt. Erbschaftsteuer damals: € 380.000 (19% aus dem damaligen Steuerwert von

€ 2.000.000). Nach dem Tod des Eigentümers im letzten Jahr wurde die vom Erben (Sohn) zu zahlende Erbschaftsteuer auf € 2.300.000 (23% aus heutigem Steuerwert von € 10.000.000) festgesetzt. Steigerung: 600%.

Die Steigerung der Mieten, aus denen die Erbschaftsteuer finanziert werden muss, betrug in den letzten 20 Jahren lediglich ca. 40% (von € 10/m<sup>2</sup> im Jahr 2004 auf derzeit durchschnittlich € 14/m<sup>2</sup>).

**Die Folge:** Vor 20 Jahren konnte die Erbschaftsteuer mit den Mieten noch finanziert werden. Das Haus konnte gehalten werden. Nach dem Erbfall im letzten Jahr können mit den derzeitigen Mieten nicht einmal die Zinsen für ein entsprechendes Darlehen gezahlt werden; geschweige denn die Tilgung. Fraglich ist ferner, ob der Erbe, der jetzt knapp 60 Jahre alt ist, ein Darlehen in Höhe der Erbschaftsteuer überhaupt noch bekommt.

Gewerbliche Investoren haben ihr Interesse am Kauf des Hauses bereits bekundet. Für die Mieter bedeutet dies, dass dann regel-

mäßig „ein anderer Wind im Haus weht“. Während die alteingesessenen Hauseigentümer ganz überwiegend nach dem Grundsatz „leben und leben lassen“, handeln d.h. Mieterhöhungsspielräume nicht ausschöpfen oder einem Mieter auch mal die Miete erlassen, wenn er in vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten ist, zählt beim gewerblichen Investor, der ja auch seinen Anlegern Rechenschaft und Rendite schuldig ist, nur eines: Die Kasse muss stimmen. Da werden dann die Mieten bis zum letzten Cent erhöht und Mieter auch mal hinaus modernisiert. Dann folgt der große Katzenjammer bei Politikern und Medien – aber niemand fragt, warum es überhaupt so weit gekommen ist; warum das Mietshaus, das seit Generationen in Familienbesitz ist, plötzlich verkauft wird.

Mit unseren Vorschlägen und Forderungen zur Lösung dieser Problematik stoßen wir regelmäßig auf breite Zustimmung in der Bevölkerung; aus gutem Grund auch bei den Mieterverbänden. Aber was hat sich in der Politik trotz der breiten Zustimmung bisher getan: Nichts! Dieses

Nichtstun ist ein Spiel mit dem Feuer. Immer mehr alteingesessene private, soziale Vermieter sind „angefressen“: Von einer zunehmenden Schiefelage in Gesetzgebung und Rechtsprechung zu Lasten der Eigentümer und Vermieter verbunden mit einem überbordenden Formalismus und Bürokratismus; und nicht zuletzt vom Damoklesschwert der energetischen Sanierungspflicht, das über jedem Mietshaus hängt. Da kann die Erbschaftsteuer, wenn sich hier nicht bald etwas grundlegend ändert, das K.O.-Kriterium für den privaten Hausbesitz sein. Und das wäre in jedem Einzelfall eine Katastrophe nicht nur für den betroffenen Eigentümer; sondern auch für dessen Mieter.

Daher werden wir bei diesem Thema nicht locker lassen und u.a. mit der Veranstaltung „ImmoFokus“, im Münchner Literaturhaus, über die wir in der BHZ (Ausgabe November) auch ausführlich berichten werden, wiederum versuchen, nicht nur unsere Gäste, sondern auch Politiker und Medien über die Folgen auch für die Mieter aufzuklären, wenn private Vermieter vom Wohnungsmarkt verdrängt werden.



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

**HAUS+GRUND MÜNCHEN**

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III  
80331 München

Telefon 089/55141 - 0  
Telefax 089/55141 - 366

# Unsere Stadthäuser erhöhen die Lebensqualität und senken den Energieverbrauch.

Besichtigen Sie jetzt unser Musterhaus im grünen Bogenhausen und erleben Sie reihenweise Vorteile!  
Ab Sommer 2024 können Sie bereits in Ihr neues Stadthaus einziehen.

- **Hochwertige Ausstattung**
- **Sonnige Terrassen und Privatgärten**
- **Garagenstellplätze mit Stromanschluss für E-Ladestation**
- **Energieeffiziente Bauweise**
- **Ökologisch nachhaltige Energieversorgung jeder Einheit durch private Photovoltaikanlage und Grundwasserwärmepumpe**



<b>Stadthaus 1</b>	Reiheneckhaus m. Dachterrasse im Obergeschoß	ca. 158 m <sup>2</sup> Wfl.	<b>1.570.000 €</b>
<b>Stadthaus 3</b>	Reihenmittelhaus mit Südterrasse	ca. 149 m <sup>2</sup> Wfl.	<b>1.395.000 €</b>

Ein Projekt von



Kontakt und provisionsfreier Verkauf  
Metropolian Liegenschaften GmbH  
Prinzregentenstraße 11a | 80538 München  
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60  
[www.planken9.de](http://www.planken9.de)

EA-B: in Vorbereitung



JE NACH TRAGWERKSYSTEM KÖNNEN SICH UNTERSCHIEDLICHE QUERSCHNITTE UND GESTALTUNGSMÖGLICHKEITEN ERGEBEN.  
FOTOS: MODULAR HALLENSYSTEME GMBH, PEM GESELLSCHAFT MBH (2)



**M**odulares Bauen ist zeitgemäß, weil es die Bauzeit verkürzt, eine weitgehende Vorfertigung ermöglicht und vor allem Kosten spart. Industriehallen eignen sich dafür besonders, weil die Anforderungen in der Regel exakt definiert werden können und der Bau im Grunde nur eine Hülle mit Infrastruktur darstellt. Der Einsatz ist daher universell, etwa für Industrie, Gewerbe, Logistik, Lagerung, Verkauf, Ausstellung, Recycling, Landwirtschaft, Freizeit... Bürokomponenten sind meist im System vorgesehen und stellen keine Sonderaufgabe dar.

Beim modularen Bauen ist individuelles Customizing möglich, denn die Komponenten sind nach Bedarf kombinierbar und alle Installationen wie Leitungen, Belüftung oder

Beheizung werden aufwendig angebracht. Bei Industriehallen handelt es sich in der Regel um Membranbauten, also Konstruktionen,



MODULARE SYSTEME SIND SEHR FLEXIBEL, KÖNNEN ALSO GESTALTERISCH VARIERT UND DEM JEWEILIGEN ZWECK ANGEPAßT WERDEN.

FOTO: PEM GESELLSCHAFT MBH

die mit einer dünnen, großteils verformbaren Außenhaut umhüllt sind. Sie sind nicht nur praktisch und günstig in der Herstellung, son-

dern bieten auch die maximale Flexibilität bei der Anpassung an den jeweiligen Bedarf. Meist sind Stahlhallen im Gebrauch. Sie sind gemessen an der Lebensdauer und am geringen Instandhaltungsaufwand sehr günstig in der Anschaffung. Dank geringer Fertigungszeit und schneller Montage werden Kosten gespart. Die Berechenbarkeit bis ins Detail ermöglicht eine maximale Kostensicherheit.

Mit den schmucken Industriepalästen des 19. Jahrhunderts können heutige Industriehallen kaum mithalten. Aber der ästhetische Aspekt muss nicht gänzlich unter den Tisch fallen. Mit verschiedenen Dachformen kann die Außenwirkung variiert werden. Hinzu kommt die Gestaltung mit Fenstern, Lichtkuppeln, Türen, Toren und Farben. Trotz Typisierung ist also ein individuelles Design möglich.

REINHARD PALMER

## FÜR SIE NOTIERT

ANZEIGE



### 25 Jahre ekh. Werbeagentur in München

Wir realisieren Werbeaufträge für kleine, mittelständische und große Unternehmen – schnell, professionell und zuverlässig. Unsere Kunden schätzen die fachkundige Beratung und die maßgeschneiderten Konzepte, die frische Grafik und das fundierte Know-how, nicht nur in der Immobilienbranche. Viele von ihnen halten uns seit Jahren die Treue, darunter Glück Wohnbau, die Bayerische Versorgungskammer, der Bayerische Rundfunk und die Poettinger Immobiliengruppe, die seit Gründung zu unseren Kunden zählt.

Printprodukte, Webdesign und -programmierung, Präsentationen, Messedesign und Digital-Fotografie werden von einem engagierten Team leidenschaftlich umgesetzt.

Die ekh. Werbeagentur steht für Gestaltung mit Verstand unter optimalem Einsatz vorhandener Mittel. So machen wir weiter und freuen uns, wenn wir auch zukünftig unkompliziert und dennoch anspruchsvoll für unsere Kunden Lösungen entwickeln, die sie gut aussehen lassen.

**ekh.** Werbeagentur GbR  
Frank Engelhardt & Ulrike Zipperling  
Clemensstraße 24, 80803 München

[info@ekh-werbeagentur.de](mailto:info@ekh-werbeagentur.de) - [www.ekh-werbeagentur.de](http://www.ekh-werbeagentur.de)

## DACHTERRASSEN-WOHNUNG DER EXTRAKLASSE

### Au-Haidhausen:

Ca. 153m<sup>2</sup> Wfl., 3 Zimmer plus XL-Dachterrasse, Pool mit Gegenstromanlage geplant und vorbereitet, Outdoorkitchen, Cabrio-Pergola, Lift zur Wohnung und zur Terrasse, hochwertige Maßenbauten, 2 exklusive Bäder, Top-Ausstattung, bis zu 4 Parkplätze möglich!

**Kaufpreis € 3.990.000,-**

zzgl. TG-Stellplatz à € 60.000,-, zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.  
Energiebedarfsausweis: 74,2 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Fernwärme, Klasse B, Baujahr 2024



### VORANKÜNDIGUNG:

#### Traumgrundstück am Tegernsee

Außergewöhnliches Grundstück in Top-Lage mit phänomenalem Seeblick. Ca. 995m<sup>2</sup> Grund.

Lassen Sie sich vormerken!

**Kaufpreis auf Anfrage**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.



### WARNGAU: „LECHENBAUER HOF“

Design und Qualität im Einklang: Ca. 480m<sup>2</sup> Wfl./Nfl., aktuell 4 Einheiten, ca. 340m<sup>2</sup> Grund, 11 Zimmer, 4 Stellplätze und vieles mehr!

**Kaufpreis auf Anfrage**

zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.  
Energiebedarfsausweis: 233,1 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Erdgas, Klasse G, Baujahr ca. 1730



### HIGHLIGHT IN FÜRSTENFELDBRUCK: Sofort bezugsfertig!

Herrliche 3- bis 4-Zimmer-Dachterrassen-Wohnungen mit Blick ins Grüne, ruhige Lage, KfW 40, Neubau-Erstbezug, 5% degr. AfA für Kapitalanleger!

**3 Zimmer, ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 694.900,-<sup>1</sup>**

**3 Zimmer, ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 998.900,-<sup>2</sup>**

**4 Zimmer, ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche € 1.049.900,-<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Energiebedarfsausweis: 14,7 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

<sup>2</sup>Energiebedarfsausweis: 10,0 kWh/(m<sup>2</sup>-a), Strom-Mix, Klasse A+, Baujahr 2024

Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900,-



# BAUTRÄGER MAL ANDERS

Die Alpin Residenzen Hauser schafft durch die **UMGESTALTUNG VON ALTEN BAUERNHÖFEN** neuen Wohnraum



DER ALTBESTAND, EIN ZWEIFIRSTHOF IM RAUM ROSENHEIM, WIRD UMGEBAUT UND WIRD 24 MODERNE WOHNUNGEN BIETEN. FOTO: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH



DIE ARBEITEN AM ALTEN BAUERNHAUS HABEN BEREITS BEGONNEN. FOTO: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH

Im Alpenvorland moderne, hochwertige Wohnungen zu schaffen, die den Anforderungen des heutigen Wohnens gerecht werden – das ist das Ziel der Alpin Residenzen Hauser aus Berg am Starnberger See. Mit einem besonderen Fokus auf altersgerechtes und barrierefreies Wohnen entstehen in alten landwirtschaftlichen und charaktvollen Immobilien – sprich Bauernhöfen – neue Wohnräume, die zeitgemäße Designs mit funktionalen Lösungen vereinen. Benedikt Hauser, Schreiner und zertifizierter Bauträger, führt das Unternehmen mit Leidenschaft und legt großen Wert auf sorgfältige Planung, Vertrauen und den Einsatz hochwertiger Materialien. Hauser betont die Bedeutung des Erhalts des Ortsbilds und der sensiblen Sanierung alter Höfe: „Das Schlimmste wäre, wenn ein geeignetes Objekt an einen Marktkonkurrenten geht, abgerissen und das Grundstück geteilt wird. Dann entstehen oft kalte, gesichtslose Bauten. Diese Höfe prägen aber seit Generationen das Ortsbild, und es ist wichtig, diese Baukultur weiterzuentwickeln.“ Die umfassende Sanierung sei aber natürlich extrem teuer und für die Eigentümer oft nicht machbar oder sinnvoll.

Die Entwicklung solcher Objekte geht er mit Feingefühl an: „Es ist wichtig, dass das Ortsbild erhalten bleibt und wir fachgerecht sanieren, erweitern und umbauen. Wir lassen die Schönheit wieder aufleben – und das in einem wirtschaftlichen Rahmen. Das ist unser Antrieb.“ Hauser, selbst gelernter Schreiner, baute früh seinen eigenen Betrieb auf und führte ihn mit viel Energie und Tatkraft. Später trat dann seine zweite Passion, die Finanzindustrie, in sein Leben. „Zwei kontro-



ALTE BAUERNHÖFE PRÄGEN SEIT GENERATIONEN DAS ORTSBILD. ES IST WICHTIG, DIESE BAUKULTUR WEITERZUENTWICKELN. FOTO: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH

verse Welten, die ich hier vereinen kann“, erklärt er. Ein aktuelles Projekt seines Unternehmens ist die Entwicklung eines alten Hofes nahe Rosenheim. „Es ist ein wunderschöner alter Zweifirsthof“, schwärmt Hauser. „Er steht leer, hat große Stallungen und ein prächtiges Grundstück, ist aber sanierungsbedürftig.“ Der historische Kopfbau wird bis zur bestehenden Brandwand erhalten. Die einfachen Stallungen werden zurückgebaut und in einer ähnlichen, leicht verlängerten Kubatur in massiver Holzbauweise als Neubau ersetzt und wieder an den Altbau angeschlossen. Hier sollen insgesamt 24 Wohnungen entstehen, davon 21 altersgerecht. Das Projekt soll dem Ge-

bäude seine Seele zurückgeben, es wieder mit Leben füllen, ohne dass sein Charakter und Erscheinungsbild maßgeblich verändert wurden. „Wer sein Leben in der Heimat verbracht hat, möchte im Alter nicht wegziehen, nur weil sein Haus nicht altersgerecht ist. Barrierefreie Wohnungen im Ortskern bieten eine ideale Lösung“, sagt Hauser. Dadurch würden Einfamilienhäuser für junge Familien frei, was ebenfalls zur Lösung des Wohnraummangels beiträgt. Die Schaffung von Wohnraum stößt jedoch oft auf bürokratische Hürden. Hauser kritisiert die Anforderungen, die den Bauprozess unnötig verteuern, wie die hohen Stellplatzanforderungen bei Seniorenwohnun-

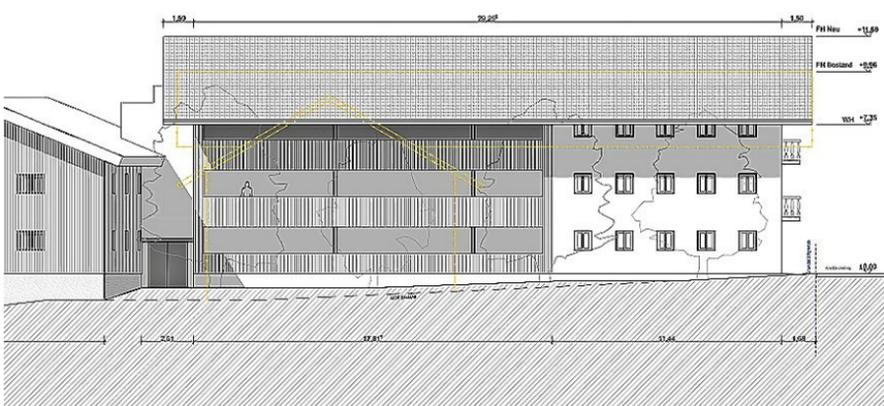


ARCHITEKT FALKO KÜHNEL. FOTO: BÜRO KÜHNEL



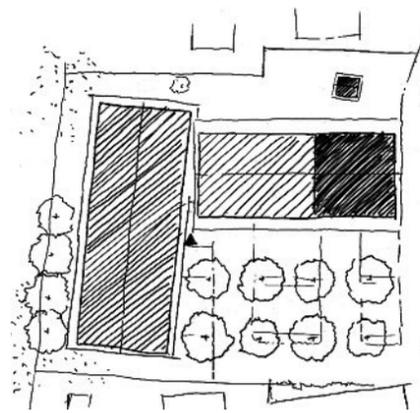
BAUTRÄGER BENEDIKT HAUSER. FOTO: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH

gen. „Wer erwartet eine Tiefgarage unter einem historischen Bauernhof? Solche Vorschriften treiben die Baukosten in die Höhe und gefährden Projekte“, so Hauser. Falko Kühnel, der partnerliche Architekt der Alpin Residenzen Hauser und des Projekts, sieht in der Verbindung von Erhalt und Modernisierung des historischen Bestands eine große Chance. „Wir schaffen Wohnraum im Bestand, ohne zusätzliche Flächen zu versiegeln. Das ist ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit“, erklärt der Münchner Architekt. Mit Hauser habe er einen Partner gefunden, der hohe Nachhaltigkeitsstandards versteht. Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe, kreislaufgerechte Konstruktionen und die gestalterische Qualität stehen im Mittelpunkt der Planung. Benedikt Hauser sieht in diesem Ansatz einen Kontrast zur standardisierten Bauweise moderner Neubauten, die oft traditionelle Handwerkskunst vernachlässigen. „Die moderne Baubranche verfügt zwar über Techniken, die fast alles fertigen können, doch handwerkliche Traditionen gehen dabei oft verloren“, bedauert er. **BARBARA BRUBACHER**



DAS NEUBAUPROJEKT IM ARCHITAKTENENTWURF

FOTO: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH



DER HOF NACH DEM UMBAU AUS DER VOGELPERSPEKTIVE. VISUALISIERUNG: ALPIN RESIDENZEN HAUSER GMBH

# Unsere Neubauprojekte in grüner und ruhiger Lage von München:

Nachhaltig Ökologisch  
Elektrische Rolläden

KfW 55 Energieeffizienzhaus  
Stilvolle Sanitärausstattung

Massive Ziegelbauweise  
Vorrichtung E-Mobilität

Lift im MFH  
Fußbodenheizung

Tiefgarage im MFH  
Parkettböden Eiche uvm.



„Mein Trainsjoch“  
München-Berg-am-Laim  
Trainsjochstraße 6

Luft-Wasser-Wärmepumpe  
Photovoltaikanlage

In verkehrsberuhigter Lage von München-Berg-am-Laim entstehen auf einem herrlichen Grundstück **1 Mehrfamilienhaus** mit 10 ansprechenden 1- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 31 m<sup>2</sup> bis 109 m<sup>2</sup> teils mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn sind fußläufig erreichbar und eine gute Infrastruktur ist gegeben. Wohnungsbeispiel: Whg. Nr. 4 im EG: 3 Zimmer, privater Garten ca. 100 m<sup>2</sup>, 95m<sup>2</sup> Wfl, 105,4 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 967.800 € Ein modernes **Einfamilienhaus** verfügt über UG, EG und OG mit einer Wohnfläche von ca. 209 m<sup>2</sup>. Eine Einzelgarage wird erstellt. EA in Bearbeitung



München-Waldtrudering – Wohnen am Wald  
Friedenspromenade 10

Grundwasserwärmepumpe Photovoltaikanlage



Innenillu



Grundriss Whg. 4

In grüner und ruhiger Lage entstehen auf dem Grundstück in der Friedenspromenade zwei Mehrfamilienhäuser mit 12 modernen 2- bis 4-Zimmerwohnungen von ca. 65 m<sup>2</sup> bis 97 m<sup>2</sup> zum Teil mit Hobbyräumen, Gärten, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien. Nur zwei Gehminuten zum Bus. Beste Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung. Wohnungsbeispiel Nr. 4 im Obergeschoss: 3 Zimmer, 2 Bäder, 1 Loggia, 1 Balkon, ca. 93 m<sup>2</sup> Wfl, ca. 100 m<sup>2</sup> Nfl, KP: 875.000,- €



Alle Abbildungen aus Sicht des Illustrators



Beratung und provisionsfreier Verkauf:

**MHM**  
**Massiv Hausbau München**  
**GmbH & Co. KG**

Information:

**info@m-h-m.de**  
**www.m-h-m.de**  
**089-43 70 760**

# KUNST UND ARCHITEKTUR IM EINKLANG

Ein MÜNCHNER NEUBAU präsentiert sich mit einem EINZIGARTIGEN KUNST-WOHNPROJEKT

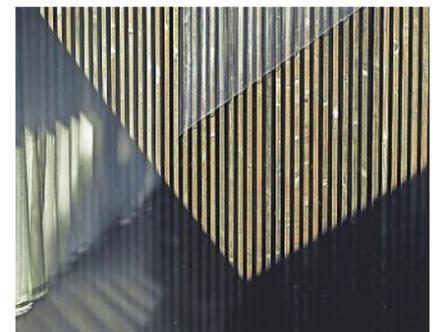


DER MASSIVHOLZBAU HAUS R8B VON NEUTARD SCHNEIDER ARCHITEKTEN.

ALLE FOTOS: DIETMAR WASSILOWSKY, MÜNCHEN



DIE KUNST, WIE HIER IM INNENHOF, ERZEUGT EIN GANZ BESONDERES WOHN- UND LEBENSGEFÜHL.



LICHT, ARCHITEKTUR UND KUNST IM ZUSAMMEN- SPIEL DES WERKS VON LINUS RAUCH.

**K**unst am Bau – das ist normalerweise eher etwas, mit dem sich Erbauer großer Projekte gerne schmücken. Doch es geht auch in klein und fein – wie ein Projekt aus München zeigt. Mit ihrem Haus haben die Bewohner, eine Münchner Familie, und der Künstler Linus Rauch aus Berlin ein Gesamtkunstwerk entwickelt, das tatsächlich einzigartig ist. Doch von Anfang an: Mit dem Haus R8b im Münchner Stadtteil Hartmannshofen haben die Münchner Neutard Schneider Architekten im Rahmen einer Nachverdichtung ein architektonisches Schmuckstück geschaffen: Der eingeschossige, mit dunkler Längslattung versehene Massivholzbaubau präsentiert sich mit klaren Linien und eine an die Barn (= Scheunen)-Architektur angelehnte Form mit flachem Satteldach. Errichtet in traditioneller Holzbauweise aus Mondholz von Weißstannen aus Niederbayern, passt es sich charmant in den Hinterhof eines Miet- und Geschäftshauses aus den 1950er Jahren ein. Hier ersetzt es die frühere Garagenzeile auf dem Grundstück, dessen üppiger alter Baumbestand weitgehend erhalten und sogar noch ergänzt werden konnte.

Eine Idylle aus Licht und Grün, die auch im Haus spürbar ist – und die den befreundeten Künstler inspirierte. „Wir hatten schon vor dem Einzug Werke von Linus Rauch. Als wir hier ins Haus neu eingezogen sind, erzählten wir ihm von unserem außergewöhnlichen neuen Domizil, und er wollte es sich ansehen“, erzählt Familie Ipsch-v-Iperen. Rauch war von Haus, Atmosphäre und Architektur so angetan, dass gemeinsam mit den Bewohnern die Idee entstand, Kunst nur für diesen Ort zu entwickeln – als Teil seines laufenden Projekts mit dem Titel „home work“, das er neben seiner sonstigen künstlerischen Arbeit und Ausstellungen in Galerien, Institutionen und Kunsträumen verfolgt. „Bei ‚home work‘ handelt es sich um eine

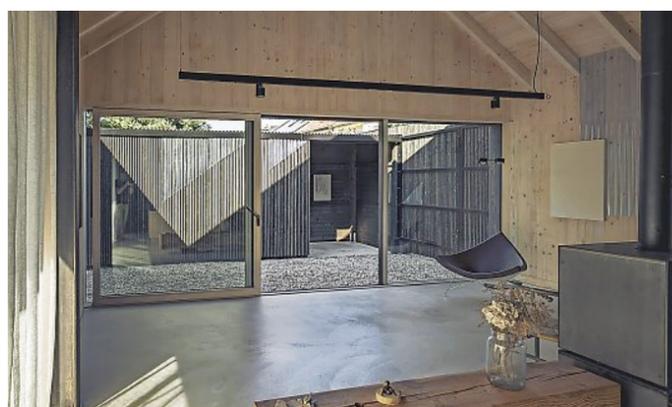


BLICK VOM PATIO IN DEN WOHNRAUM MIT SPIEGELUNG EINES KUNSTWERKS.

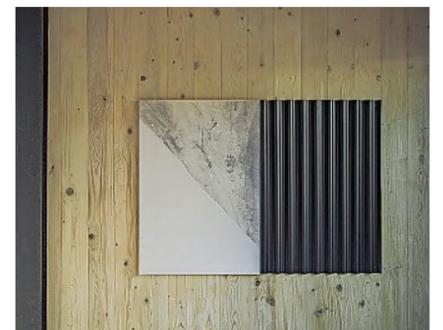
Reihe von Ausstellungen in privaten Räumen, die durch künstlerische Interventionen transformiert und für einen begrenzten Zeitraum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Arbeiten entstehen jeweils während eines Aufenthalts in den Räumen. Dabei verbinden sich Strömungen meiner Arbeit, wie zum Beispiel die Verwendung von vorgefundenen Materialien, mit spezifischen Aspekten des Ortes, der Architektur oder meiner Beziehung zu den Bewohnern“, so der Künstler.

Auch in München war er im August 2023 vor Ort und setzte sich bei einem mehrtägigen Besuch intensiv mit den Besonderheiten des Hauses R8b auseinander. In Reaktion auf die Architektur und die besonderen Lichtverhält-

nisse des Ortes entwickelte er das Konzept für die mehrteilige Arbeit „Sinus“: Dafür verwendete er transparente Kunststoffplatten, die an das Wellblechdach des Gebäudes erinnern und die Wellenform einer Sinuskurve aufweisen – sie verändern in verschiedenen Bereichen des Hauses und des Innenhofs in ständigem Wechsel das Spiel von Licht und Schatten im Raum. „Das Konzept greift formale und materielle Aspekte der Struktur des Hauses auf und rekontextualisiert sie als Elemente der Intervention im Innen- und Außenraum“, erklärt Rauch sein Konzept. Ein Stück Treibgut, das von einem Sonnenschirm stammt und ebenfalls die charakteristische Sinuskurve aufweist, fand in einem Vorhang und mehreren Gemälden eine neue Verwen-



MIT DER SERIE „SINUS“ ENTSTAND EIN KÜNSTLERISCHES GESAMTKONZEPT, DAS MIT DER ARCHITEKTUR UND DEM NATÜRLICHEN LICHTINFALL INTERAGIERT.



DIE WELLENFORM IST CHARAKTERISTISCHES MERKMAL DER INSTALLATIONEN VON LINUS RAUCH.



AUCH STRANDGUT IN FORM EINES SONNENSCHIRM-BEZUGS KAM ZUM EINSATZ.

dung. „Wir waren total fasziniert, wie er von morgens bis abends ununterbrochen, mit so viel Liebe zum Detail die Werke Stück für Stück entstehen ließ. So viele Beobachtungen der Natur, dem Licht und der Veränderung je nach Tageszeit flossen in die Werke ein sowie die menschlich geschaffenen Einflüsse der Architektur. Sowohl der Prozess als auch das Ergebnis waren und sind für uns absolut faszinierend“, freuen sich die beiden Bewohner und ergänzen: „Uns lädt die wundervolle Kunst immer wieder ein, den Ort, an dem wir leben, neu, anders wahrzunehmen und zu erfahren. Die Werke stehen für sich, komplimentieren zugleich die Architektur und erzeugen für uns ein ganz besonderes Lebens- und Wohngefühl.“

BARBARA BRUBACHER



*~ Unsere aktuellen Neubauten ~*



Bezugsfertig ab Ende 2026

**15385: München – Trudering**

**Großzügige Neubau-DHH in München-Trudering**

Ruhige Lage, Baubeginn ab März 2025, Bezug Ende 2026.

Energiesparende Ziegelbauweise und Heizung mit Grundwasserwärmepumpe, Einzel-Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Parkett, Einzelstellplätze in der Tiefgarage, formschöne Vollholztreppe,

EA-B, EEK-A+, 14,8 kWh/m<sup>2</sup> a, Grundwasserwärmepumpe

- DHH 1:** 5 Zimmer, 161,89 m<sup>2</sup> Wfl., 221 m<sup>2</sup> Grund, € 1.585.000,-  
**DHH 2:** 5 Zimmer, 161,89 m<sup>2</sup> Wfl., 207 m<sup>2</sup> Grund, € 1.545.000,-

– Provisionsfrei für Käufer –



Bezugsfertig ab Ende 2024

**15413: München – Untermenzing**

**Platz für die Großfamilie – gemütliche Neubauhäuser im Quattrostil**

Ziegelmassivbauweise, Luft-/Wasserwärmepumpe mit dezentraler Wohnraumbelüftung, Offener Wohn-/Essbereich im EG, ein Schlafzimmer und drei Kinderzimmer in den Obergeschossen sowie ein Hobbyraum im UG. Energieausweis liegt bei Notartermin vor.

- Haus 1:** 131,17 m<sup>2</sup> Wfl., 170,56 m<sup>2</sup> Grund, € 1.269.000,- zzgl. € 15.000,- Carport  
**Haus 2:** 131,17 m<sup>2</sup> Wfl., 148,24 m<sup>2</sup> Grund, € 1.189.000,- zzgl. € 15.000,- Carport  
**Haus 3:** 131,17 m<sup>2</sup> Wfl., 148,97 m<sup>2</sup> Grund, - reserviert -  
**Haus 4:** 131,17 m<sup>2</sup> Wfl., 169,15 m<sup>2</sup> Grund, € 1.279.000,- zzgl. € 15.000,- Carport

– Provisionsfrei für Käufer –



Sofort bezugsfertig

**Neubau in München – Kleinhadern**

Bezugsfertige Wohnungen – Ausstattung zum Teil wählbar – Provisionsfrei für Käufer

- Wohnung 15382:** 2-Zi.-Whg., 1.OG, 68,41m<sup>2</sup>, € 764.000,-  
**Wohnung 15383:** 2,5-Zi.-Whg., DG, 66,32m<sup>2</sup>, € 749.000,-  
zzgl. Einzelstellplatz in der Tiefgarage € 36.000,-  
Energiedaten: EA-B, EEK-A+, 10,3 kWh/m<sup>2</sup>a, Wärmepumpe  
**Wohnung 15387:** 3-Zi.-Whg., Terrassenwohnung, 95,12m<sup>2</sup>, € 1.179.000,-  
**Wohnung 15386:** 4-Zi.-Whg., 1. OG, 110,85m<sup>2</sup>, € 1.269.500,-  
zzgl. Doppelparker-Stellplatz € 28.000,-  
Energiedaten: EA-B, EEK-A+, 10 kWh/m<sup>2</sup>a, Wärmepumpe



Bezugsfertig ab Ende 2026

**15392: München – Trudering**

**Charmante 3-Zimmer-Neubauwohnungen mit Balkon oder Terrasse in Trudering**

Grundwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung, TG, Video-Sprechanlage, Aufzug,

EA-B, EEK-A+, 10,7 kWh/m<sup>2</sup> a, Grundwasserwärmepumpe

- EG: Wohnung 1:** 3-Zi.-Gartenwohnung, 77,71 m<sup>2</sup>, 63 m<sup>2</sup> Garten, € 889.500,-  
**Wohnung 2:** 3-Zi.-Gartenwohnung, 77,43 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup> Garten, € 898.500,-  
**OG: Wohnung 3:** 3-Zi.-Wohnung, 78,33 m<sup>2</sup>, 9,24 m<sup>2</sup> Westbalkon, € 892.000,-  
**Wohnung 4:** 3-Zi.-Wohnung, 78,33 m<sup>2</sup>, 9,24 m<sup>2</sup> Westbalkon, € 898.500,-  
**DG: Wohnung 5:** 3-Zi.-Wohnung, 75,60 m<sup>2</sup>, 7,80 m<sup>2</sup> Westterrasse, € 883.000,-  
**Wohnung 6:** 3-Zi.-Wohnung, 75,60 m<sup>2</sup>, 7,80 m<sup>2</sup> Westterrasse, € 889.500,-

– Provisionsfrei für Käufer –

# WO WOHLFÜHLWOHNEN ALLTAG IST

Das Neubauprojekt „AM SCHÄFERANGER“ hat viel Lebensqualität zu bieten

**D**er Name auf der Anschrift: Am Schäferanger. Gelegen ist das neu zu bebauende Areal im Westen Oberschleißheims. Die nördlich von München befindliche Gemeinde mit ihren etwa 12.000 Einwohnern ist dank der Wittelsbacher Sommerresidenzanlage Altes Schloss, Schloss Lustheim und Neues Schloss weltweit bekannt. Wer sich für den Wassersport interessiert, wird sich an die Regattastrecke Oberschleißheim erinnern, die für die Olympischen Sommerspiele 1972



DIE GLIEDERUNG DER GEBÄUDE IN MEHRERE HÖHENGESTAFFELTE BALKÖRPER SOWIE DIE AUFLÖSUNG DER FASSADEN MIT BALKONEN, LOGGIEN UND TERRASSEN WIRKT EINER MASSIGEN ERSCHENUNG ENTGEN.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT



DAS MITEINANDER SPIELT SICH IM GROSSEN WOHNRAUM MIT KÜCHEN- UND ESSZONE SOWIE EINEM VORGELAGERTEN AUSSENBEREICH AB. ES IST EIN HELLES, LUFTIGES ZENTRUM JEDER WOHNUNG.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT



AUCH DIE SCHLAFZIMMER VERFÜGEN ÜBER BODENTIEFE FENSTER BEZIEHUNGSWEISE FENSTERTÜREN.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT



DIE HOCHWERTIG AUSGESTATTETEN BÄDER STRAHLEN MIT IHRER GERADLINIGKEIT WOHLTUENDE RUHE AUS.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT



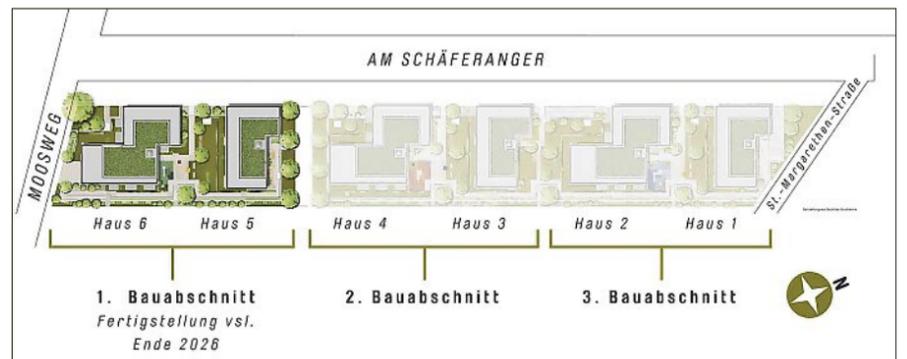
LEICHTIGKEIT IM AUSSENBEREICH.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT

zwischen Oberschleißheim und Feldmoching angelegt wurde. Technikbegeisterte kommen indes hierher, um die Flugwerft Schleißheim zu besuchen, eine Abteilung des Deutschen Museums.

An Attraktionen fehlt es nicht. Doch Oberschleißheim ist auch ein überaus lebens- und lebenswerter Wohnort von ländlichem Charakter bei geradezu städtischer Infrastruktur inklusive Hallenbad und von hoher Freizeitqualität in unmittelbarer Nähe der Landeshauptstadt München. Geradema eine halbe Stunde Fahrtzeit ist nötig, um alle Vorzüge der Großstadt nutzen zu können. Wen das Fernweh packt oder wer geschäftlich verreisen muss, der ist noch schneller am Flughafen mit seiner weltweiten Anbindung. Die alltägliche Versorgung für die ganze Familie ist schon vor Ort gewährleistet und fußläufig oder bequem per Fahrrad erreichbar.

Bauträger und Projektentwickler der attraktiven Siedlung Am Schäferanger ist die erfahrene Gräfelinger Concept Bau GmbH, die als Selbstvertreiber zu vergleichsweise moderaten Preisen schon seit geraumer Zeit Reservierungen aufnimmt. Insgesamt ist hier ein Ensemble mit drei gleichen Gebäudepaaren und 148 exklusiven Wohnungen vorgesehen, die in drei Bauabschnitten entstehen sollen. Der Bezug der ersten zwei Häuser mit jeweils 20 und 30 Eigentumswohnungen zu ein bis vier Zimmern von 37 bis 111 Quadratmetern Wohnfläche ist für 2027 geplant. Die Hausgrundrisse bilden jeweils einen Winkel und verzahnen sich mit reichlich Distanz zueinander. Auch wenn die grünen Zwischenräume großzügig bemessen sind, ist die Zusammengehörigkeit der Bauwerke



DAS ENSEMBLE AM SCHÄFERANGER SOLL IN DREI BAUABSCHNITTEN REALISIERT WERDEN. DIE HÄUSER 5 UND 6 SOLLTEN 2027 BEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT

ke dadurch optisch hergestellt. Die Gliederung in gestaffelte Baukörper mit Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen lockert das Bild auf und verleiht dem Ensemble trotz klarer Liniensystematik und schnörkelloser tektonischer Klarheit eine gewisse Leichtigkeit. Mit naturnah bepflanzten Freiflächen, Spielmöglichkeiten und Dachbegrünung fügt sich die Anlage ökologisch in die Umgebung. Und wem es nach sportlicher Betätigung durch Wiesen und Felder ist, kann schon sein Jogging oder seine Fahrradtour gleich vor der Haustür beginnen.

Nachhaltigkeit bildet hier das Grundkonzept. Dazu gehören nicht nur die Fernwärmeversorgung vom regionalen Betreiber und die wärme gedämmte Flachdachkonstruktion mit großzügiger Begrünung. Mit zeitgemäßer energietechnischer und klimabewusster Ausrüstung erfüllen die Gebäude die Effizienzklasse EH 55. In den Tiefgaragen ist alles dafür vorbereitet, nach Bedarf Wandladestationen (Wallboxen) installieren zu lassen. Der E-Mobilität steht also nichts im Wege.

Von Tiefgarage bis zu allen Wohnungen ist eine stufenlose Erreichbarkeit mit Aufzügen gewährleistet. Die per Fußbodenheizung individuell temperierbaren Wohnräume sind mit fast durchweg raumhohen Fenstern großzügig belichtet. Die Funktionsbereiche Wohnen, Kochen und Essen spielen sich stets in einem Raum ab, erweitert durch Außenbereiche mit Blick ins Grüne. So entstehen luftige, helle Räume, die zum Miteinander der Bewohner geradezu einladen. Alle Wohnräume sind mit hochwertigem Eichenvollholzparkett, optimierter Wohnraumlüftung mit schallgedämmten Zuluftelementen im Bereich von Fenstern und Fenstertüren sowie elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet. Mit Markenprodukten sind auch die stilvoll-eleganten Bäder als Wohlfühloasen ausgestattet und großformatig designgefließt. Auf Wertigkeit und Langlebigkeit wurde generell priorisiert geachtet. Eine Video-Gegensprechanlage ergänzt das Paket und steht für ein Plus an Sicherheit.

REINHARD PALMER



DIE DACHTERRASSE BEI TAG (LINKS) UND BEI NACHT. VISUALISIERUNG: IDEE+CONCEPT



## AKTUELLE ANGEBOTE



ZU KAUFEN

**GROSSZÜGIGES FAMILIENIDYLL  
IN GILCHING**

KAUFPREIS  
**€ 1.350.000\***

EA-B 49,6 kWh/(m²a), EEK A, Öl + Holz, Baujahr 1984

ID: 726801



ZU KAUFEN

**NEUBAU-ENSEMBLE MIT ALTBAU-  
CHARME AM PFANZELTPLATZ**  
AB SOFORT BEZUGSFERTIG

**PER-  
LE142**

ID 727302 ..... **3-Zi-Whg** ..... ca. 101 m² ..... KP **€ 987.000\*\***

ID 727303 ..... **3-Zi-Whg** ..... ca. 101 m² ..... KP **€ 997.000\*\***

ID 727304 ..... **3-Zi-Whg** ..... ca. 94 m² ..... KP **€ 934.000\*\***

ID 727305 ..... **3-Zi-Whg** ..... ca. 98 m² ..... KP **€ 972.000\*\***

ID 727306 ..... **Praxisfläche** ..... ca. 112 m² ..... KP **€ 921.000\*\***

ID 727307 ..... **Townhouse** ..... ca. 192 m² ..... KP **€ 1.906.000\*\***

\*\* zzgl. Tiefgaragenstellplatz á € 32.000 | **Provisionsfrei für den Käufer**  
EA-B 17,8 kWh/(m²a), EEK A+, Wärmepumpe, Baujahr 2024



ZU KAUFEN

**EXKLUSIVES APARTMENT  
AM ENGLISCHEN GARTEN**

KAUFPREIS  
**AUF ANFRAGE\***

Energieausweis in Vorbereitung

ID: 7285



ZU KAUFEN

**GRUNDSTÜCK MIT HOHEM BAURECHT  
IN DACHAU**

KAUFPREIS  
**€ 7.500.000\***

Energieausweis nicht notwendig

ID: 7276



ZU KAUFEN

**GRUNDSTÜCK MIT BEBAUUNGSPLAN  
IN OLCHING**

KAUFPREIS  
**€ 1.700.000\***

Energieausweis nicht notwendig

ID: 7229

**ERFOLGREICH  
VERKAUFEN?!**

**WIR BEHANDELN IHRE IMMOBILIE,  
ALS WÄRE SIE UNSERE EIGENE.**

\* zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt.



**IMMOBILIENKOMPETENZ AUS TRADITION –  
SEIT ÜBER 100 JAHREN!**

**Uwe Diner**  
Leitung Privatimmobilien  
**T** +49 89 54304-154  
**M** diner@rohrer-immobilien.de

**UNVERBINDLICHE  
SOFORTBEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE**



<https://rohrer-immobilien/wertermittlung>

# ARCHITEKTUR-METROPOLE ERSTER GÜTE

Mit der „Stadt der Künste und Wissenschaften“ hat Valencia vor rund 25 Jahren  
EIN MODERNES WAHRZEICHEN geschaffen



DAS WISSENSCHAFTSMUSEUM „MUSEU DE LES CIÈNCIES PRÍNCEP FILIP“ BIETET NATURWISSENSCHAFT ZUM ANFASSEN UND MITMACHEN.

FOTO: W. SEIPP

In Valencias Kathedrale La Seu findet sich Erstaunliches: die ersten Renaissance-Malereien Spaniens, Reliquien, zwei Bilder von Goya oder der mystische Heilige Gral. Der Hauptanziehungspunkt für Besucher der südspanischen Stadt hat aber ein modernes Gesicht: die von 1994 bis 2009 errichtete futuristische „Stadt der Künste und Wissenschaften“ – „Ciutat des les Arts i les Ciències“ – im trockengelegten Flussbett Turia. Die strahlend weißen Bauten in Beton, Glas und Stahl, die mit ihren geschwungenen und gezackten Formen an Vogelflügel, riesige Fabelwesen, Muscheln oder Fische erinnern, sind umgeben von weiten Wasserflächen, in denen sich die Gebäude spiegeln. Sie tauchen in der Parklandschaft wie eine futuristische Traumstadt auf.

Das Ensemble aus Bühnen, Sälen, Forschungslabors und dem größten Aquarium Europas war als Fortsetzung der Stadtpalais und Barockkirchen, die die Innenstadt prägen, in Richtung des Meeres gedacht. Ein Besuchermagnet sollte entstehen, wie etwa die spekta-



DAS „L'OCEANOGRÀFIC“ GILT ALS GRÖSSTES AQUARIUM EUROPAS. DER ARCHITEKT UND PIONIER IM BETONSCHALENBAU, FELIX CANDELA, WAR KURZ VOR DER EINWEIHUNG 1997 GESTORBEN. FOTO: W. SEIPP



WIE EIN GIGANTISCHES HAIFISCHMAUL ÖFFNET SICH DAS „PALAU DE LES ARTS DE REINA SOFIA“ NACH SÜDOSTEN. FOTO: W. SEIPP

kulären Bauten des Guggenheim-Museums in Bilbao oder des Centre Pompidou in Paris. Die gigantischen Pläne des Komplexes aus fünf Bauten und einer spektakulären Brücke des in Valencia geborenen Architekten Santiago Calatrava und einem Bauwerk des spanisch-amerikanischen Architekten Felix Candela hatten jedoch ihren Preis: 1,3 Milliarden Euro wurden

während der langen Bauphase verschlungen. Die Baukosten hatten sich vervierfacht und die Instandhaltung der Gebäude riss immer tiefere Löcher in die Taschen der Stadt. Als die Stadt weitere Millionenkredite zur Finanzierung der Bauprojekte aufnehmen wollte, schob die Zentralregierung in Madrid einen Riegel vor. 2012



VON DER SEITE IST GUT ZU ERKENNEN WIE WEIT DAS DACH DES OPERNHAUSES SICH FREI SCHWEBEND ÜBER DAS GEBAUDE NEIGT. FOTO: W. SEIPP

musste Valencia seine Zahlungsunfähigkeit verkünden. Als erstes Gebäude wurde 1998 das „Hemisfèric“ eröffnet, das einem riesigen Auge gleicht und mittels raffinierter Technik geschlossen werden kann. Im Inneren wurde ein Planetarium, ein 3-D-Kino und eine Laser-show eingerichtet.

Es folgte zur Jahrtausendwende das dreistöckige, interaktive Wissenschaftsmuseum „Museu de les Ciències Príncep Filip“, in dem Naturgesetze anschaulich vorgeführt werden und Aktivitäten rund um Naturwissenschaften für jedes Alter angeboten werden. Der gezackte Dachfirst des 220 Meter langen und 55 Meter hohen Gebäudes erinnert an Dinosaurier-Rippen. Die zum Dach zulaufenden Stahlrippen sind fast vollständig verglast. Mit L'Umbracle schuf Calatrava als nächstes ein überdimensioniertes Portal und einen 320 Meter langen Zugangsbereich in die Ciutat des les Arts i les Ciències aus schwebenden weißen Bögen. Im oberen mit Palmen und heimischen Pflanzen gesäumten Freiluftgang finden sich Ausstellungen und Skulpturen zeitgenössischer Künstler.

Die Einweihung des „L'Oceanogràfic“, dem größten Aquarium Europas, konnte der 1997 verstorbene Architekt Felix Candela nicht mehr erleben. Er gilt als Pionier des Betonschalensbaus und konnte hier seine Vision in Form einer Wasserlilie verwirklichen. Spekta-

kulär ist die Architektur von Eingangsgebäude und Restaurant, in dem man mitten unter den Fischen des umgebenden Wasserbeckens sitzt. Mit dem kugelförmigen Palau de les Arts de Reina Sofia, das sich im Südosten dem Besucher wie ein riesiges Haifischmaul öffnet, schuf Calatrava sein Meisterwerk. Er designte auch viele Details wie Türgriffe, das Treppenhaus bis hin zu Kachelgemälden. An der höchsten Stelle misst das Bauwerk 75 Meter und gilt vom Volumen als größtes Opernhaus der Welt.

Als letztes Gebäude der Ciutat des les Arts i les Ciències wurde im November 2009 schließlich das multifunktionelle „L'Agora“ eröffnet, das als Austragungsort verschiedener sportlicher und kultureller Veranstaltungen genutzt wird. Es sollte – benannt nach dem Platz für Bürgerversammlungen im antiken Griechenland – ein Symbol für das moderne Valencia werden. Wegen der Prunksucht ihrer Patrizier bekam Valencia einst den Beinamen „la Esplèndida“, die Prachtige und es gab Korruptionsfälle rund um die pharaonenhaften Bauten. Dennoch wurde in der „Stadt der Künste und Wissenschaften“ einzigartige Architektur geschaffen, die ohne einen Hang zur Verschwendung kaum möglich gewesen wäre. Heutige Besucher sind davon immer noch fasziniert.

WOLFRAM SEIPP



ALS ZUGANGSPORTE IN DIE CIUTAT DES LES ARTS I LES CIÈNCIES GEPLANT, WIRD L'UMBRACLE ALS LAUFSTEG FÜR MODERNE SKULPTUREN GENUTZT.

FOTO: W. SEIPP



GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



Garmisch-Partenkirchen

### Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage

Dieses besondere und vollständig vermietetes Wohn- und Geschäftshaus ist im malerischen Garmisch-Partenkirchen gelegen. Dieses Immobilienangebot stellt eine wertvolle Investition dar. Mit der attraktiven Aufteilung in Gewerbe- und Wohnflächen, einer soliden Mietstruktur und der hervorragenden Lage in Garmisch-Partenkirchen ist dieses Mehrfamilienhaus eine echte Gelegenheit für Kapitalanleger.

Ca. 881 m<sup>2</sup> Grund | Ca. 1.090 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche  
Kein Leerstand | 3 Wohneinheiten | 1 Gewerbeeinheit  
34 TG-Stellplätze | Baujahr 1993

Energieausweis in Erstellung

\*Kaufpreis: auf Anfrage | Objekt ID: 8021



Wohn- & Geschäftshaus | Garmisch-Partenkirchen

Ca. 1.872 m<sup>2</sup> Grund | Ca. 1.354 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche | 8 Wohneinheiten | 3 Gewerbeeinheiten | 24 TG - Stellplätze | Bj. 1991  
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8020

Energieausweis in Erstellung



Wohn- & Geschäftshaus | Mittenwald

Ca. 1.150 m<sup>2</sup> Grund | Ca. 884 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche | 7 Wohneinheiten | 2 Gewerbeeinheiten | 15 Stellplätze | Bj. 1990  
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8019

Energieausweis in Erstellung



Wohn- & Geschäftshaus | Mittenwald

Ca. 3.451 m<sup>2</sup> Grund | Ca. 2.310 m<sup>2</sup> vermietbare Gesamtfläche | 10 Wohneinheiten | 3 Gewerbeeinheiten | 50 Außen & 45 TG - Stpl. | Bj. 1995  
Kaufpreis auf Anfrage | Objekt ID: 8022

HZG Gas EA-V, 125,80 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D



Spektakuläres Penthouse | Haidhausen

3 Zimmer | Ca. 131 m<sup>2</sup> Wfl. | Ca. 75 m<sup>2</sup> Dachterrasse  
Süd-Balkon | Vollholzparkett | 5. OG + DG mit Lift  
Bj. 2006 | KP \*€ 1.698.500,- | Objekt-ID: 7950

HZG FW, EA-B, 114 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D



Traum Dachterrassenwohnung | Schwabing

2 Zimmer | Ca. 106 m<sup>2</sup> Wfl. | Landhaus-Dielen  
Einbauküche | 2 Bäder | Lift | Kamin | Sauna  
Bj. 1899 | KP \*€ 1.449.000,- | Objekt ID: 7914

HZG Gas EA-V, 61 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK B



Altbau-Highlight | Sendling

3 Zimmer | Ca. 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 2 Bäder  
Kleine Terrasse | Dachgeschoss | Einbauküche  
Bj. 1900 | \*KP € 899.000,- | Objekt ID: 8034

HZG Gas EA-V, 89,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C

\*zzgl. Käuferprovision



Geschäftsführer: Michael Graf



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

Graf Immobilien GmbH  
Innere Wiener Str. 13  
81667 München

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

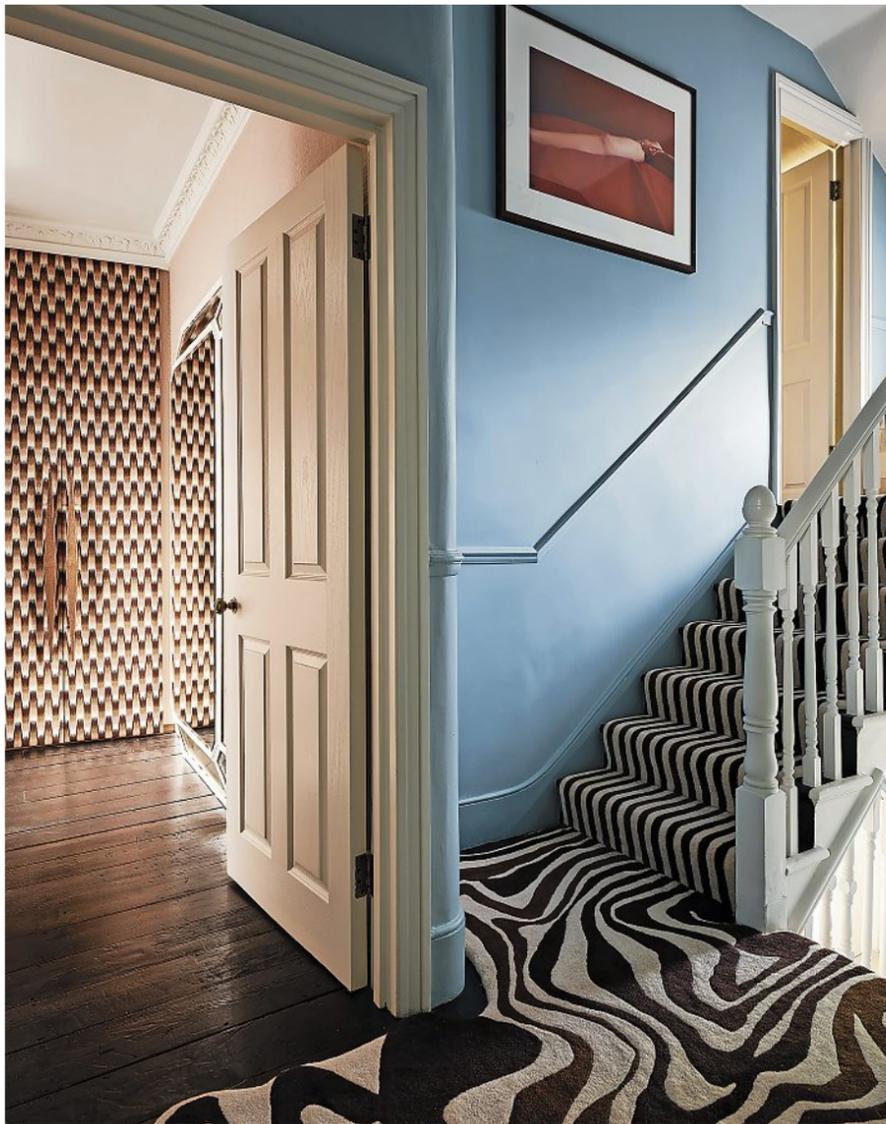


# DA GEHT NOCH MEHR

**MAXIMALISMUS** ist der **NEUE WOHTREND** fürs Üppige

**E**in Sofa ohne Schnickschnack, eine leere Arbeitsfläche in der Küche, und im Regal am besten so gut wie gar keine Deko. So sieht die Traum-Wohnung von echten Puristen aus: Minimalismus ist seit Jahren einer der ganz großen Trends. Aber keine Strömung der Zeit hält ewig, schon gar nicht, wenn es um Gestaltung geht. Und da zeigt sich schon ein neuer dicker Brummer am Interior-Horizont: Maximalismus ist das genaue Gegenteil von Zurückhaltung bei Farben und Möbeln. Vor allem geht es darum,

man das im eigenen Zuhause dann doch nicht eins zu eins so umsetzen, aber Inspiration darf ja immer sein. Die zeitgemäße Form des Maximalismus kommt weniger wuchtig, dafür aber umso variantenreicher daher. Es gilt verschiedenste Farben, Formen und Muster so geschmackvoll zu kombinieren, dass daraus wieder ein stimmiges Gesamtes entsteht. Das kann im Einzelfall sogar etwas mehr Mut erfordern, als sich im Minimalismus von Dingen zu trennen. Aber auch hier gilt einmal mehr: Wer wagt, gewinnt. Dabei kann im Wohnzimmer durchaus mal ein Bie-



**MAXIMALISMUS SELBST IM FLURBEREICH: HIER MIT EINEM HOCHWERTIGEN BODENBELAG AUS DER KOLLEKTION DES DESIGNERS HENRY HOLLAND.** FOTO: HARLEQUIN

wieder Freude an den schönen Dingen zu zeigen oder liebgeordnete Schätze besonders zu präsentieren, anstatt sie aus Zwängen der Geradlinigkeit zu entsorgen. Das heißt natürlich nicht, alles sinnlos vollzustopfen oder jede Ecke mit übertriebenem Bling-Bling zu überfrachten. Maximalismus bedeutet Freude am Besitz, unabhängig vom materiellen Wert. Natürlich kann man auch die wertvolle Vase angestrahlt in eine schicke Vitrine stellen, aber ein Regalfach voller liebgeordneter Erinnerungen kann genauso zu einem positiven Wohngefühl beitragen. In letzter Zeit ist die Präsentation in den eigenen vier Wänden vielleicht etwas verpönt gewesen, aber der Einrichtungsstil mit dem Plus hat eine lange Tradition, derer sich jetzt wieder viele besinnen. Bereits in der viktorianischen Epoche galt es als schick zu zeigen, was man hat. In manchen englischen Herrenhäusern bis heute bewahrt, strahlt das üppige Interieur eine besondere Wertigkeit, sogar eine faszinierende Ruhe aus. Meist möchte

dermeier-Schrank mit einem bunten Memphis-Sessel kombiniert werden, oder eine Leuchte aus dem Space Age überstrahlt den Couchtisch, dessen Linienführung sich am Bauhaus orientiert. Die daraus resultierende Verspieltheit erzeugt eine Dynamik, die sich an der Farbgebung von Wänden, Bodenbelägen und Textilien fortsetzen kann. Zwei wichtige Impulse dafür lieferten die Trend-Scouts der amerikanischen Farb-Institution „Pantone“, in dem sie 2023 mit „Viva Magenta“ und in diesem Jahr mit „Peach Fuzz“ wieder eine gewissen Pudrigkeit nach vorne brachten, die dem bunten Einrichtungsbild einen samtigen Rahmen gibt. Natürlich darf das Zusammenbringen unterschiedlicher Stile und der Mix außergewöhnlicher Muster nicht im Chaos enden. Dabei hilft es, sich zunächst ein Grundkonzept zu überlegen, mit dem man seinen ganz persönlichen Maximalismus durch die gesamte Wohnung zieht. Basierend auf einer Handvoll gestalterischer Bausteine, die sich in



**MAXIMALISMUS DURCH EDLE MATERIALIEN UND STATEMENT-SPIEGEL: DAS BADEZIMMER EINER FRISCH RENOVIERTEN RENAISSANCE-VILLA IN DER TOSKANA.** FOTO: DORNBRACHT

jedem Zimmer wiederfinden. Sogar im Bad, auch wenn dort natürlich kein Krempel die tägliche Pflegeroutine stören soll. Dennoch kann man auch hier optisch-bombastische Akzente setzen. Mit auffälligen Spiegeln, einer Vielzahl hochwertiger Kerzen oder vielleicht sogar mit einem XXL-Parfumflakon, den man mal in einem Geschäft ergattert hat. Auch im Schlafzimmer kommt es darauf an, nichts zu überladen. Dennoch können hier große, gepaspelte Kissen, ein paar flauschige Kunstfelle oder wertvolle Woll-

decken für ein modern-pompöses Ambiente sorgen. Im Esszimmer entsteht dieser Eindruck durch eine kräftige Wandfarbe, eine gemusterte Tapete oder einen extravaganten Leuchter über dem Tisch. Bei den Stühlen darf es gern auch mal ein Samtbezug sein und bei der Deko fürs Essen kommen endlich wieder die guten alten Kristallgläser zum Zuge. Maximalismus soll Ausdruck von Optimismus sein. Das kann in Zeiten wie diesen auf keinen Fall schaden.

**KAI-UWE DIGEL**

## IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN –

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

**PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL

**|| TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH)\*; BARBARA BRUBACHER, KAI-UWE DIGEL, DOROTHEA FRIEDRICH, FRANZISKA HORN, KELLY KELCH, REINHARD PALMER, WOLFRAM SEIPP

**|| GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT

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

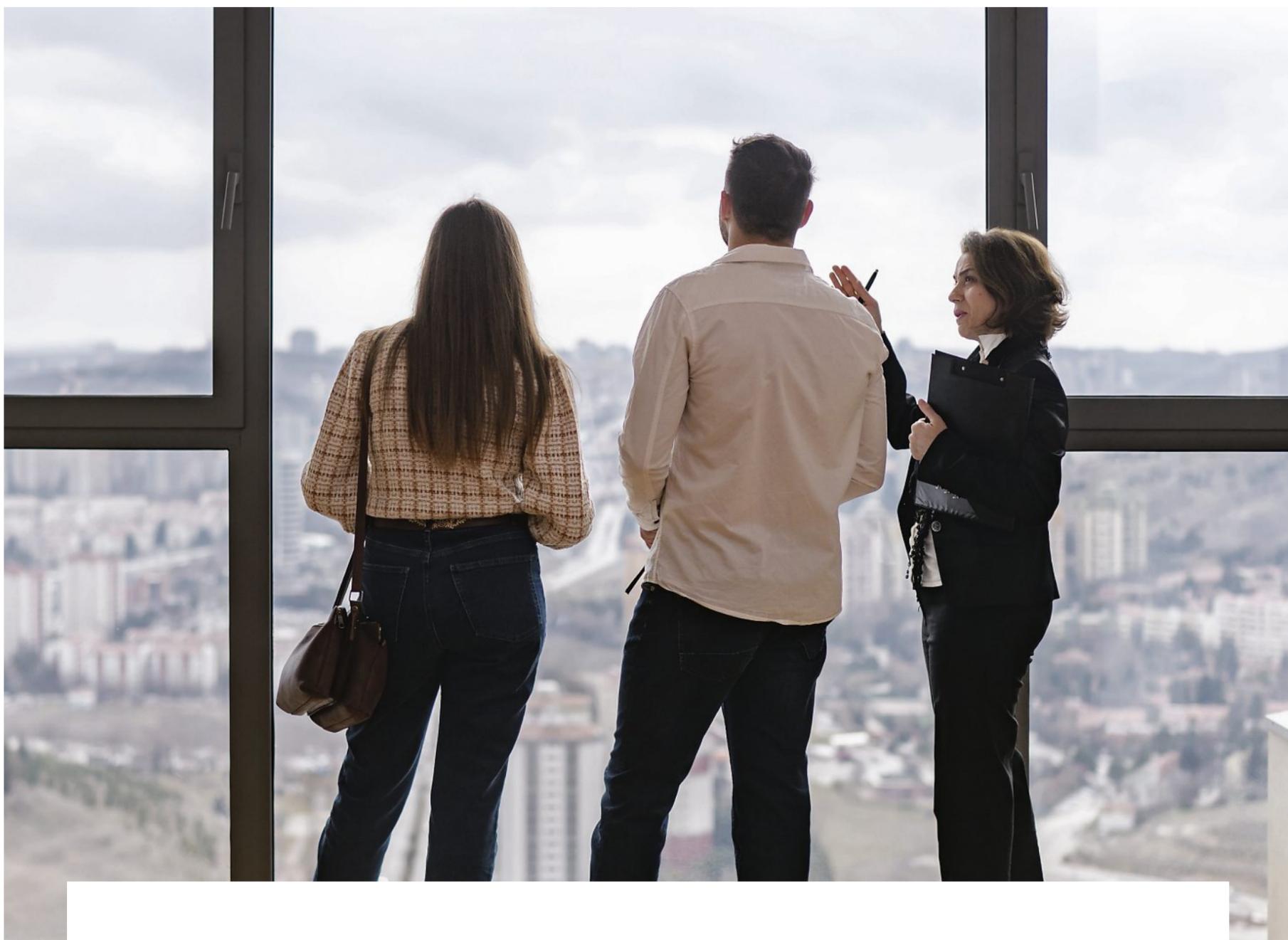
**|| ANZEIGENVERKAUF:** SASCHA HENNING, TELEFON (0 89) 21 83 – 2 92

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

**|| TITELBILD:** H-I-M VILLENBAU GMBH

**|| NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 07.12.2024

\* FREIE MITARBEIT



**SZ Media Bayern**

# **Wir bringen gute Immobilien in beste Hände**

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



**Jetzt entdecken:**

[sz.de/immo](https://sz.de/immo)

**Süddeutsche Zeitung**

# Mieten oder kaufen? Warum oder?



S  
O  
F  
O  
R  
T  
  
B  
E  
Z  
U  
G  
S  
F  
E  
R  
T  
I  
G

**Mitten in Schwabing:** Van B, Vorreiter des urbanen Wohnens. Zuhause für echte Design-Fans, Studierende, Großstädter. Vorausgedacht und neu: flex Rent – zuerst mieten, die Wohnwelt testen und später als Käufer in die eigene Zukunft investieren. Van B schafft maximale Flexibilität.



**Vermietung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf**  
vanb@bauwerk.de | +49 (89) 21 76 87 99  
www.vanb-muc.de

flex Rent  
Jetzt informieren!

**bauwerk.**