

WEB IMMOBILIEN

DIE AKTUELLSTEN IMMOBILIEN RENOMMIERTER ANBIETER



WOHNEN MIT BESTEN AUSSICHTEN
„AM NOCKHERBERG SÜD“ -
EIN PROJEKT DER
BAYERISCHEN HAUSBAU

ALLROUNDER ALGEN

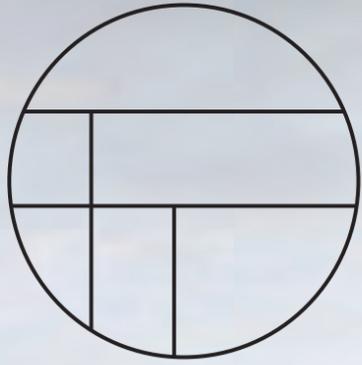
Nachhaltiger Baustoff der Zukunft

EU-TAXONOMIE

Auswirkungen auf Immobilienwirtschaft

HEIMISCHE HÖLZER

Natürliches Einrichtungsdesign



SCHATZL
GASSE
BERG

LIFESTYLE
AM SEE

4 SOLITAIRES À
6 GALERIEHÄUSER

3 BIS 6 ZIMMER

130 QM BIS 170 QM
+ 240 QM ADD-ONS

6200 QM GRUND-
STÜCKSFÄCHE



7 Add-ons auf 240 qm, die man ganz privat genießt. 2275 Stunden pro Jahr zur individuellen Nutzung über App exklusiv buchbar.

SCHATZLGASSE 34
BERG AM
STARNBERGER SEE

DIE 7 ADD-ONS:

GYM
GÄSTESUITE
BIBLIOTHEK
KINO
WERKSTATT
ELEKTROBOOT
SPA



Very urban living.

Solide wie eine
Immobilie.



Emotional
wie ein Kunst-
investment.

Geplant mit Weitblick.
In die Berge und die Zukunft.

Ein großartiges Investment: großzügige Apartments in Schwabing. Die ikonische Architektur von Ben van Berkel. Das Konzept eine Innovation mit Dachterrasse inklusive Alpenblick, Hofgarten und Lounge zum Arbeiten, Leben, Treffen für alle. Beste Perspektiven für die Bewohner und für Sie. Ab 579.000 €. Optional vollmöbliert. Preis- und Fertigstellungsgarantie.

Limitierte Jubiläumsaktion – jetzt mehr erfahren.



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



bauwerk.

„ARCHITEKTUR UND KUNST SIND DAS GLEICHE“

FRANK OWEN GEHRY wurde mit spektakulären Bauwerken FÜHRENDER DEKONSTRUKTIVIST



HOTEL MARQUÉS DE RISCAL IN ELICIEGO (2003 - 2006, SPANIEN).
FOTO: MARRIOTT INTERNATIONAL

Frank Gehrys Werdegang führte nicht geradlinig und direkt zur Architektur. Als Sohn jüdisch-polnischer Immigranten ist er 1929 unter dem Namen Goldberg in Toronto (Kanada) geboren. Seine erste Ehefrau überredete ihn jedoch später, den Namen zu ändern. Was an Abfällen im Eisen- und Haushaltswarenladen des Großvaters anfiel, begann er schon in der Kindheit zu ersten Architekturmodellen zu arrangieren. Er absolvierte aber zuerst ein Kunststudium, bevor er sich in Los Angeles, wo er seit 1947 lebte, an der University of Southern California der Architektur zuwandte. Interessant ist die lange Tradition, in die sich Gehry über seinen Lehrer, Gregory Ain (1908 - 1988), einreichte. Dieser ließ sich schon früh von den Bauwerken des Österreicher Rudolph Schindler (1887 - 1953) inspi-

rieren und arbeitete später im Büro von Richard Neutra (1892 - 1970). Diese beiden Architekten waren wiederum zu Beginn des 20. Jahrhunderts zusammen in Wien Studenten von Otto Wagner und Adolf Loos. Schindler arbeitete wenig später im Büro von Frank Lloyd Wright. Allesamt bilden sie einen erlauchten Kreis weltberühmter Architekten, in den sich auch Gehry nahtlos einfügt.

Gehry gab sich mit seinem Architekturdiplom noch nicht zufrieden und studierte

Stadtplanung an der Harvard Graduate School of Design. Da arbeitete er bereits in Kooperation mit dem Büro Victor Gruen Associates. Aber schon 1962 gründete er sein eigenes Architekturbüro in Santa Monica, wo zunächst konventionelle Bauwerke entstanden, eher der Postmoderne zuzurechnen - so das Danziger Studio-Wohnhaus in Hollywood (1965), die O'Neil Hay Barn (1968) und das Wohnhaus des Malers Ron Davis in Malibu (1972).

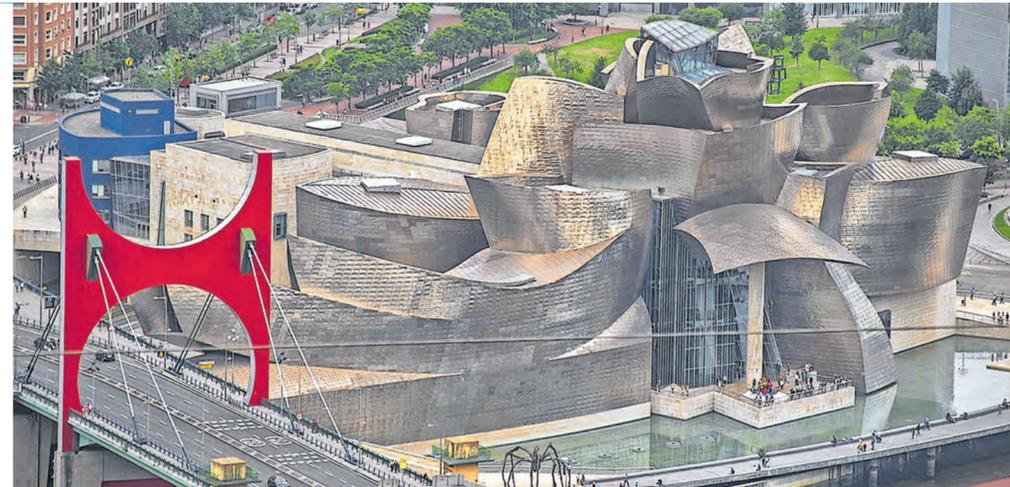
Das ändert sich Ende der 1970er-Jahre. „Architektur und Kunst sind das Gleiche“, so Gehrys Erkenntnis, die ihm einen neuen Zugang zur Architektur eröffnete. Zugleich begann er, mit einfachen Materialien wie Wellblech, Sperrholz, im Möbeldesign mit Wellpappe zu experimentieren und Bauwerke zu entwerfen, die sich über die Prinzipien traditionell gebauter Architektur hinwegsetzen, als ginge es um Skulpturen oder Plastiken. Aus diesem Blickwinkel gab es nun keinerlei Beschränkungen in der Form, sondern lediglich die technische Herausforderung, frei modellierte Baukörper zu realisieren, was wohl seine Vorliebe für Fassaden aus formbarem Blech erklärt. Bei der äußeren Deformation stellt die Organisation der Innenräume die schwierigste Aufgabe dar, zumal wenn kein Labyrinth entstehen soll sondern eine



LOU RUVO CENTER FOR BRAIN HEALTH IN LAS VEGAS (2007 - 2010, USA).
FOTO: PIXABAY/MAROU SHANDER

Guter Architektur wohnt eine erstaunliche Kraft inne. Sie kann ihrer Umgebung einen neuen Charakter verleihen, ja sogar Städten zu einer neuen Identität verhelfen. So geschehen im spanisch-baskischen Bilbao, als aus einer alten Industriestadt eine moderne Stadt der Kultur wurde. Zu verdanken hat es Bilbao einem der spektakulärsten Bauwerke des 20. Jahrhunderts: dem Guggenheim-Museum. Erbaut vom kanadisch-US-amerikanischen Architekten und Designer Frank (Owen oder O.) Gehry, veränderte es seit der Vollendung 1997 die Stadt komplett. Eine so deutliche Wirkung konnte man bis dahin noch nirgends beobachten. Wohl deshalb wurde sie von der Presse mit einem eigenen Begriff verewigt: Bilbao-Effekt.

Das dominante Merkmal des Bauwerks ist sein Aushebeln gewohnter Wahrnehmungsparameter. Der traditionelle Umgang mit Statik, Tektonik, der Baukörperform et cetera wird hier nicht nur missachtet, sondern gezielt unterlaufen. Als zerlegte man ein gängiges Bauwerk (Destruktion), um die Teile anschließend völlig neu geformt zusammenzufügen (Konstruktion). Dieser Dekonstruktivismus, dessen Hauptvertreter Gehry wurde, löste mit imposanten Bauwerken etwa von Rem Koolhaas, Zaha Hadid oder Coop Himmelb(l)au die Postmoderne ab.



GUGGENHEIM-MUSEUM IN BILBAO (1991 - 1997, SPANIEN).
FOTO: PIXABAY/ELG21



ARCHITEKT UND DESIGNER
FRANK OWEN GEHRY.
FOTO: SINGALTR/FRANK GEHRY

funktionierende Struktur von zeitgemäß großzügigen Räumen. Ein spannendes Beispiel für Gehrys künstlerischen Ansatz ist das sogenannte tanzende Haus in Prag, das der Architekt 1996 zusammen mit Vlado Milunić realisierte. Das Tänzerpaar Ginger Rogers und Fred Astaire gaben die Inspiration für die zwei turmartigen Baukörper in tänzerischer Bewegung mit geschmeidigem Schwung. Etwa zur gleichen Zeit in einer vierjährigen Bauzeit arbeitete Frank Gehry am Guggenheim-Museum in Bilbao, dessen Baukörper eine Komposition aus geschwungenen Formen und Flächen ist. Dieses Prinzip setzt sich im Innern fort. Mit Graten und Kanten an den Schnittstellen der geschwungenen Oberflächen kommt hier auch ein grafisches Element ins Spiel und jede Ansicht wird zum Bild.



WALT DISNEY CONCERT HALL IN LOS ANGELES (1999 - 2003, USA).
FOTO: PIXABAY/SCHLIFF



VITRA DESIGN MUSEUM IN WEIL AM RHEIN (1989, DEUTSCHLAND).
FOTO: WIKIMEDIA/WLADYSLAW SOJKA

harmonische Orchestra mit einem Auditorium von 2265 Sitzplätzen. Nicht direkt vergleichbar, doch mit seinen plastisch durchgeformten Baukörpern durchaus verwandt ist das Lou Ruvo Center for Brain Health in Las Vegas, das in den Jahren 2007 bis 2010 erbaut wurde. Das Erstaunliche ist, dass Gehry hier die dekonstruktivistische Freiheit mit den Bedürfnissen und Anforderungen einer Klinik und eines Hirnforschungszentrums in Einklang zu bringen vermochte. Wie Frank Gehry zu architektonisch so gewagten Formen gelangen konnte, lässt sich gut am Vitra Design Museum in Weil am Rhein ablesen, das er bereits 1989 vollendet hatte. Darin treffen kantig-konstruktive Baukörper auf gerundete Formen. Die Linienführung der Kanten und die Kombination aus weiß verputzten Wänden und Blechverkleidung, ergänzt durchs



DAS TANZENDE HAUS IN PRAG (1996, TSCHECHIEN).
FOTO: PIXABAY/PT NORBERT

Schattenspiel, ergeben eine interessante Grafik, die sich ebenfalls in den späteren Bauten weiterentwickelt. Das Prinzip der Kombination von tektonisch „korrekterer“ Bauweise mit frei geschwungenen Formen wandte Gehry im spektakulären Bau des Hotels Marqués de Riscal in Elciego an, das er in den Jahren 2003 bis 2006 in den Weinbergen der Rioja-Region des Baskenlandes errichtete. Hier sind die strengen Baukörper in Stein und Glas mit sich wallenden und windenden Bändern aus Titan umspielt, wobei auch eine Farbdifferenzierung in dieses Spiel dazukommt. Wer in dem Hotel absteigt, kann zudem in der Möblierung viele Designerstücke Gehrys entdecken. Beekman Tower ist ein von 2006 bis 2011 erbauter Wohnturm, der bisher mit 265 Metern der höchste auf dem amerikanischen Kontinent war, von Gehry selbst aber noch mit 298 Metern eines Wolkenkratzers in Toronto übertroffen werden könnte. Die Realisierung steht noch aus. Besonders spannend am Beekman Tower ist die vertikale bewegte Oberfläche, als bestünde sie aus im Wind gewelltem Stoff. So kontrastieren die bewegten Linien mit den strengen Zeichnungen der dichten Durchfensterung der Fassaden. Hier konnten nur wenige Bauwerke herausgegriffen werden. Doch jedes Bauwerk Frank Gehrys ist ein Unikat und variiert in der Erscheinung zum Teil extrem. Eine vollständige Würdigung seiner künstlerischen Vielfalt und seiner Verdienste (auch als Designer) ist daher in der Kürze eines Artikels nicht möglich.



BECKMAN TOWER IN NEW YORK (2006 - 2011, USA).
FOTO: PIXABAY/BONES64

PRINZIP INDIVIDUELLE VIELFALT



„HOCH DER ISAR“ MACHT INDIVIDUELLES WOHNEN IM GROSSEN STIL WAHR. DIE BLOCKRANDBEBAUUNG BESTEHT AUS 13 EINZELGEBÄUDEN MIT JEWEILS EIGENER ÄSTHETIK. DIE ENTWÜRFE DER BÜROS RAPP+RAPP, SU UND Z ARCHITEKTEN SOWIE HOLGER MEYER ARCHITEKTEN WURDEN ZUEM DURCHMISCHT, UM GRÖSSTMÖGLICHE VIELFALT ZU BEWIRKEN. EIN GESTALTUNGSLEITFADEN SORGT EINEM BUNTEN ALLERLEI DENNOCH VOR.

VISUALISIERUNGEN:
BECKEN DEVELOPMENT GMBH

Hochwertigkeit gelegt, was sich bis in die Ausstattung durchzieht. „Darüber hinaus verfügt das Ensemble über eine Tiefgarage mit knapp 200 Pkw- und über 400 Fahrradstellplätzen, eine Lobby mit Concierge-Service und myRenz Paketboxen, zwei gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen, einen Fitnessraum und vieles mehr“, so zu weiteren Extras im Exposé. Zeitgemäß kommen hohe energetische Standards und Infrastruktur für Elektromobilität hinzu. Die Einbettung in parkartige Grünflächen am Regerpark bietet nicht nur Raum für Begegnungen, sondern auch eine dem Klimawandel gerechte Klimatisierung. Das solle dem gesamten Viertel zugutekommen, heißt es. Einmalig ist der unverbaubare Blick auf München und die Fernsicht bis zu den Al-

FORTSETZUNG AUF SEITE 8

„HOCH DER ISAR“ wird als Ensemble eigenständiger Architekturen realisiert

Die Architektur einer gewachsenen Stadt ist niemals uniform. Baut man innerhalb historischer Stadtteile, stellt sich immer auch die Frage der Stimmigkeit zwischen alter Substanz und Neubau. Gerade wenn eine Großbebauung geplant wird, wie hier in München Au-Haidhausen auf dem ehemaligen Paulaner-Gelände an der Hochstraße, wird dieser Gedanke leider selten so mutig und konsequent verfolgt. Das seit Gründung 1978 inhabergeführte Hamburger Immobilien- und Investmentunternehmen Becken wagte den Schritt, auf

eine monolithische Einheitsbebauung zu verzichten. 2023 sollen daher im Werkstattverfahren dreizehn individuelle Objekte unterschiedlicher Größe von drei Architekturbüros als polygonale Blockrandbebauung fertiggestellt sein. Dann soll sich die ehemalige Industriebauzone in ein lebenswertes Wohnquartier gewandelt haben.

Individuelles Bauen ist natürlich kostenintensiver und aufwendiger als die übliche Einheitsgrundriss-Stapelung in die Höhe. Hier werden allerdings 185 Eigentumswohnungen mit „exklusiven Interieurs in drei ausgewählten Stylewelten in

Szene gesetzt“. Also nichts für den Otto-Normalbausparer, sondern dem gehobenen Münchner Geldadel gerecht. Die Wohnungstypologien sind aber vielfältig auf Wohnflächen zwischen 33 und 330 Quadratmetern mit Raumhöhen von 2,60 bis 3,50 Metern. Im Angebot stehen kompakte City-Studios sowie Culture Apartments für Singles und Paare, geräumige Townhouses und Garden Residences für Familien sowie exklusive Penthouse-Wohnungen mit Panoramablick. Die meisten Wohnungen verfügen über Balkone, Loggien oder Terrassen. Schon bei den Baumaterialien wurde Wert auf

Neues Wohnen in Laim-Westend



WEst



IM BAU



DIREKT AN DER
U-BAHN-STATION
WESTENDSTRASSE



- * Nur 5 U-Bahn-Stationen zum Stachus
- * Nur 6 Gehminuten zum nächsten Supermarkt
- * Nur 7 Minuten mit dem Fahrrad zum Westpark

INFOCENTER
Wilhelm-Riehl-Straße
Fr + Sa + So
14 – 17 Uhr
mit Termin
oder Mo – Do
nach individueller
Terminvereinbarung

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Manfred Drömer
0176 / 61023497
Michael Scharrer
0171 / 642 44 68
Thomas Hannemann
0163 / 312 31 58

... weil wir hier genial zentral wohnen!

Mit dem neuen Wohnquartier WEst erleben Sie Wohnen, das weiterdenkt.

- Attraktive 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit eleganter Architektur
- Hochwertiges Ambiente durch warmes Eichenparkett, Markenbäder u. v. m.
- Private Terrassen, Terrassen-Loggien und Loggien bieten viel Freiraum
- Bequeme Einzelstellplätze und praktische E-Ladestationen in der TG sorgen für zusätzlichen Komfort
- Mit der U-Bahn-Station (U4/U5) vor der Haustüre haben Sie beste Verbindungen!
- KfW 55 (EnEV 2016)

1-Zimmer-Wohnung , 2. OG	34,72 m ² Wfl.	€ 429.900,-
2-Zimmer-Wohnung , 5. OG	48,24 m ² Wfl.	€ 629.900,-
3-Zimmer-Wohnung , 5. OG/DG	76,90 m ² Wfl.	€ 989.900,-
4-Zimmer-Wohnung , 4. OG	96,20 m ² Wfl.	€ 1.249.900,-

Abb. aus Sicht des
Illustrators
Foto: shutterstock,
simona pilolla 2

gemeinsam mit
investa
REAL ESTATE

Tel 089/286500
www.baywobau.de

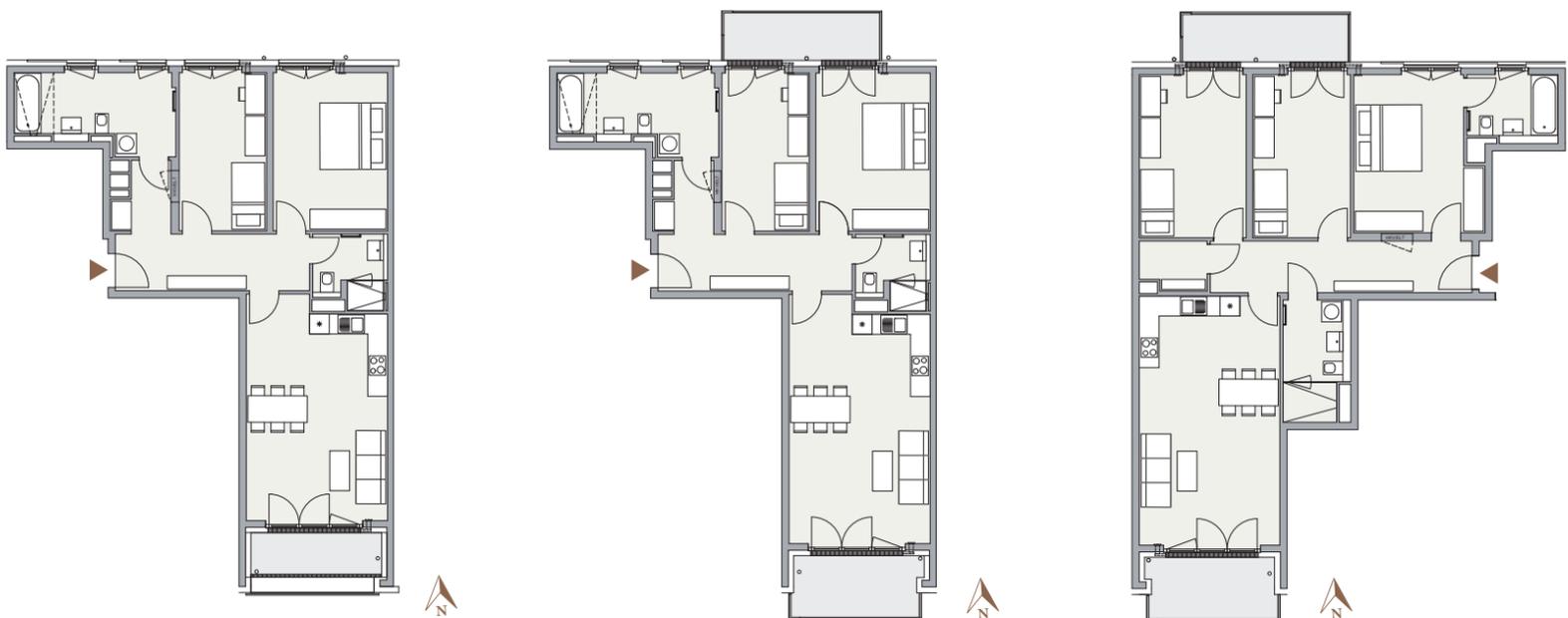
Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

WOHNEN AM
NOCK|HER|BERG
NORD



WERTSTABILES INVESTMENT

- + **HOCHWERTIGE UND ENERGIEEFFIZIENTE 3- UND 4-ZIMMER-WOHNUNGEN**
- + **SMART LIVING LIFESTYLE PAKET FÜR MEHR SICHERHEIT UND NIEDRIGERE BETRIEBSKOSTEN**
- + **ISAR- UND INNENSTADTNÄHE, ROSENHEIMER PLATZ IN GEHWEITE**
- + **EXTRA BONUS: KÜCHENGUTSCHEIN**



3-ZI.-WHG., EG
88,94 m² Wfl.

€ 1.165.000,-

3-ZI.-WHG., 2. OG
96,43 m² Wfl.

€ 1.377.000,-

4-ZI.-WHG., 4. OG
115,82 m² Wfl.

€ 1.770.000,-

Provisionsfreier Verkauf | Auf Wunsch TG-Stellplatz ab € 44.000,- | Bezug 2023
Energiebedarfsrechnung vom 15.12.2020, BJ 2023, FW der SWM, Haus 2-6: Endenergiebedarf 70,7 kWh/(m²·a), EEK B

BERATUNG UND VERKAUF AN DER ECKE
WELFENSTRASSE / REGERSTRASSE, 81541 MÜNCHEN,
MO BIS SO VON 15 – 18 UHR ODER NACH VEREINBARUNG

WWW.HAUSBAU.DE | +49 89 9238-610

 **BAYERISCHE HAUSBAU**
WERTE, DIE BLEIBEN.



pen. Für die architektonische Vielfalt sind drei verschiedene Architekturbüros sowie eine Innenarchitektin beauftragt worden. Zwar war man mittels eines Gestaltungsleitfadens darum bemüht, die Bebauung durch eine Fassadenstruktur, jeweils Betonung der mittigen Eingangsachse und mit einem einheitlichen Materialkonzept

DACHTERRASSE IM HAUS 4.
VISUALISIERUNGEN:
BECKEN DEVELOPMENT GMBH

LOBBY IM HAUS 3.



ANSICHT VOM INNENHOF HER.

trotz Haus-an-Haus-Prinzips als ein Ensemble erkennbar zu machen, doch die Häuser tragen ausgeprägte eigene Handschriften und arbeiten mit individueller, geschosshöhenabhängiger Proportionierung. Lediglich die Erdgeschosszone zieht sich weitgehend bündig durch. „Als Inspiration für die ausgewählten Farbnuancen und Materialien dient den Architekten und Innenarchitekten der Facettenreichtum der Isar“, heißt es auf der Projekt-Website. Abwechslung ist hier bewusst mittels einer Durchmischung der Entwürfe verstärkt worden. So realisiert das Amsterdamer Architektenbüro Rapp+Rapp die Häuser 1, 5, 8, 9 und 11. Die drei jungen Münchner Architekten Stefan Speier, Reinhard Unger und Florian Zielinski als „su und z Architekten“ die Häuser 2, 10, 12 und 13. Holger Meyer Architekten aus Frankfurt a.M. zeichnen für die Häuser 3, 4, 6 und 7 verantwortlich. Fürs Innendesign wurde Laurent Brückner vom Münchner Büro Brückner Architekten beauftragt. Die smarten Grundrisslösungen gehen auf



BADEZIMMER IM PENTHOUSE IM HAUS 6.

das Konto des Büros wie auch die Gestaltung der Concierge-Lobby. Vor allem aber die drei ausgewählten Stylewelten „Golden Light“ (eleganter Luxus mit zeitlosen Werten), „Silver Sparkle“ (leiser Luxus für Best Ager) und „Essence of grey“ (anmutige dunkle Töne in eleganter Kombination).

PALM

WOHNBEREICH IM PENTHOUSE VON HAUS 11.



- 1- bis 3-Zimmer-Eigentumswohnungen mit großen Fenstern, hellem Eichenparkett und Fußbodenheizung, Markenbädern und Designarmaturen
- Private Terrassen/Gärten, Balkone und Dachterrassen zum Relaxen
- Zu Fuß zur Isar, zum Einkaufen und zur U-Bahn (U3), nach 10 U-Bahn-Minuten in der City
- KfW 55 (EnEV 2016)

1-Zimmer-Wohnung, 3. OG,
40,99 m² Wfl. € 534.900,-

2-Zimmer-Wohnung, 1. OG,
57,33 m² Wfl. € 697.900,-

3-Zimmer-Wohnung, 4. OG,
74,08 m² Wfl. € 879.900,-

3-Zimmer-Wohnung, 6. OG,
74,08 m² Wfl. € 909.900,-



IM BAU



Gemacht zum Wohlfühlen!



TRENDWOHNEN

TOELZER

MÜNCHEN-OBERSENDLING

Baywobau 
... wir bauen Ihr Zuhause!

Tel 089/286500
www.baywobau.de

WIR SIND FÜR SIE DA:



Vereinbaren Sie einen individuellen Termin!
BAUSTELLE:
Tölzer Straße
(Höhe Portenstraße)

Freie Handelsvertreter – für Sie provisionsfrei:

Christoph Rehm 0172/2509735
Erdal Kacan 0173/3604696
Stefan Neumeister 0160/1577249

*Ob im Lehel oder in Bogenhausen-
Englschalking, wir haben für jeden
das passende Eigenheim.*



Kontakt und provisionsfreier Verkauf
Metropolian Liegenschaften GmbH
sales@metropolian.de | +49 89 455 658 60
www.metropolian.de

NACHHALTIGER GEHT'S NICHT

Die **LPJ STUDIOS** aus Aschau im Chiemgau produzieren schöne Ware aus Recyclingmaterial

U pycling auf höchstem Design-Niveau – dafür steht das Label LPJ Studios aus Aschau im Chiemgau. Man hört es inzwischen überall: recyceltes Papier, recyceltes Plastik, recyceltes Holz! Aber ist Recycling überhaupt im textilen Bereich möglich? Kann man hochwertige Produkte aus recycelten Stoffen produzieren? „Wir sagen ganz klar ja!“, so die Designerin Hedwig Bouley, die 2015 das Projekt LPJ STUDIOS ins Leben rief. Die Abkürzung steht für die Namen ihrer drei Kinder Lisa, Paul und Joseph, die sie zu ihrem Projekt inspirierten. Seit mehr als 30 Jahren arbeitet die Designerin für namhafte Größen in der Modeindustrie, mit ihrem eigenen Label geht sie einen wegweisenden Schritt weiter: hin zu einer neuen, nachhaltigeren Ausrichtung der Textilindustrie. Und beweist damit, dass es machbar ist, auch auf hohem Designniveau ökologische Ver-



NEUERDINGS AUCH ALS „MONSTER“ ERHÄLTlich: DIE RECYCLINGKISSEN VON LPJ. FOTOS: LPJ STUDIOS



EIN NACHHALTIGES KISSEN AUS DER PRODUKTION DER LPJ STUDIOS.



DAS GARDEN PLAID VON LPJ BESTEHT AUS RECYCLINGGARN.



SO SCHÖN FARBIG KANN RECYCLINGWARE SEIN.

antwortung zu tragen und Ressourcen zu wertschätzen: „Wir bei LPJ kaufen dafür Stoffe von verschiedensten Luxusherstellern der Textilbranche, um aus diesen neue Produkte mit unserer eigenen Handschrift zu entwickeln. Egal ob Stoffproben, Verschnittreste oder andere Überbleibsel aus textilen Produktionen, wir finden für alles einen passenden Wiederverwendungszweck.“ Sie werden mit Feingefühl und alten Handwerkskünsten zu großformatigen Teppichen verwoben, die den bewährten „Flickerteppich“ neu interpretieren. Zudem fertigt LPJ außergewöhnliche Plaids aus recyceltem Kaschmir, handgefertigte Kissen, neuerdings auch in Monsterform. Die Ideen des Produktportfolios nehmen kein Ende – dafür steht auch der Ring, der jedes LPJ-Unikat zierte, als Symbol der endlosen Wiederverwendung. Die gesamte Produktionskette ist fair und regional. BB



MIT VIEL FEINGEFÜHL UND ALTEN HANDWERKSKÜNSTEN GEWEBT: EIN TEPPICH VON LPJ STUDIOS AUS ASCHAU.

IDEE
GRUND



FERTIGSTELLUNG 12/2022

ZUR VERMIETUNG: ZEHN HOCHWERTIGE WOHNUNGEN IN SOLLN

In der Sollner Str. 17 im traumhaften Solln entstehen 10 hochwertige und sehr gut ausgestattete Wohnungen mit Einbauküche, Aufzug und Tiefgarage. Die Fertigstellung erfolgt zum Dezember diesen Jahres. Es entstehen dort 1,5- bis 4-Zimmer-Wohnungen, jeweils mit Balkon oder Terrasse. **Gerne beraten wir Sie zu den noch verfügbaren Einheiten und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie.**

GRUND-IDEE TELEFON +49 (89) 1893147 - 0 | VERTRIEB@GRUND-IDEE.DE | WWW.GRUND-IDEE.DE

BEST 75
BERTELESTRASSE 75 SÖLLN



BEZUG 03/2023

ZUM VERKAUF: ATTRAKTIVE NEUBAUWOHNUNGEN IN SOLLN

Im Best⁷⁵ erwarten Sie luxuriöse Maisonetten mit herrlichen Dachterrassen. Mit 3 oder 4 Zimmern auf ca. 125/185 m² Wohnfläche bieten sie Wohngenuss pur: Sensationell große, helle Wohn-Ess-Bereiche mit offenen Küchen, schicken Bädern und exklusiver Gesamtausstattung. Außerdem sind noch einige wenige 2-/3-Zimmer-Wohnungen im EG/OG vorhanden. **Gerne beraten wir Sie zu den noch verfügbaren Einheiten. Wir freuen uns auf Sie.**

BAUEN FÜRS LEBEN



ENTSCHEIDUNG MIT WEITBLICK

KURZ-
FRISTIG
BEZUGS-
FERTIG

Darstellung aus Sicht des Illustrators.

AUGSBURG – NÄHE INNENSTADT – ANTONSVIERTEL SCHERTLINSTRASSE / ECKE WINDPRECHTSTRASSE

Eigentumswohnungen mit 4 Zimmern von ca. 114 m² bis 123 m²

4-Zimmer-Wohnung	3. OG	ca. 114 m ²	774.000 €
4-Zimmer-Wohnung	4. OG	ca. 114 m ²	785.700 €
4-Zimmer-Wohnung	4. OG	ca. 123 m ²	866.700 €

EA-B: vorläufige Werte | Bj: 2021 | Kennwert: 42,9 kWh/m²a | EEK: A | HZG: FW

BEZUGSFERTIG: VORAUSSICHTLICH DEZEMBER 2022

Persönliche Beratung nach Terminvereinbarung – auch an Sonn- und Feiertagen:

Hauptsitz in der Schwangastraße 29, 86163 Augsburg

Fon 0821 26 17 - | Fridolin Graßl -123 | Marco Heß -162 | Christian Hübel -164

KLAUS Wohnbau GmbH | www.anton-augsburg.de

Anton

ZUHAUSE IM AUGSBURGER ANTONSVIERTEL.



**AUTARK:
GRUNDWASSER-
WÄRMEPUMPE &
PHOTOVOLTAIK**

**KfW 40 (NH) ✓
Effizienz-Haus**

Hubert
NATÜRLICH INS GRÜNE

**EINFACH BESSER –
DAS AUSNAHME-NEUBAUOBJEKT!**

- SPARSAM – über 60 % Kostenersparnis für Heizung und Warmwasser gegenüber Neubau mit Gasheizung
- Ökologische Holz-Hybrid-Bauweise
- AUTARK – Unabhängig von Öl und Gas!
- Barrierefrei – Lift, Komfort, Tiefgaragen-Einzelstellplätze
- Hochwertige Innenausstattung
- Privatsphäre / eigene Freibereiche
- Angrenzend zu Wiesen und Waldrand
- KfW (NH) Tilgungszuschuss sichern!

Kaufpreise ab € 494.900.-

Keine Käuferprovision, zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900.-, EA in Vorbereitung, Abbildungen aus Sicht des Illustrators

Öffnungszeiten Pavillon / Beratung & Verkauf (direkt am Grundstück)

Hubertusstraße / Ecke Falkenstraße / 82256 Fürstenfeldbruck

Samstag und Sonntag: 11.00 - 14.00 Uhr

Mehr Infos unter: www.hubert-ffb.de



LANDSBERG

BESTE LAGE AN LECH & ZENTRUM!

Wohnungen für Jung und Alt mit vielen Highlights und toller Architektur.

4 Zimmer, ca. 107 m² Wfl. € 809.900.-

3 Zimmer, ca. 110 m² Wfl. € 814.900.-

zzgl. TG-Stellplatz ab € 29.900.-, keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung, Abb. aus Sicht des Illustrators



AUGSBURG

**GUT & GÜNSTIG
MIT PANORAMABLICK**

3- und 4-Zimmer Wohnungen für jeden Geschmack. Jetzt Musterwohnungen besichtigen!

3 Zimmer, ca. 88 m² Wfl. € 339.900.-

4 Zimmer, ca. 87 m² Wfl. € 389.900.-

Keine Käuferprovision, optional zzgl. TG-Stp. EA-V Heizöl 144,8 kWh, Klasse E, Bj. 1971



MÜNCHEN-SCHWABING

**APARTMENTS IN SPITZEN LAGE,
LEOPOLDSTRASSE**

Begehrte Wohnungen in direkter Nähe zum Englischen Garten, ab 22 m² Wohnfläche, attraktive Gemeinschaftsbereiche: Sky-Lounge, Fitnessarea, Lobby! Selber einziehen oder vermieten, auf Wunsch inkl. Möblierung! Erstbezug nach Sanierung: ca. 26 m² Wfl. € 399.900.-

Keine Käuferprovision, EA-V 157,5 kWh Fernwärme, Klasse E, Bj. 1973

OPEN HOUSE: Musterwohnungen besichtigen!
Samstag 01.10. + Sonntag 02.10., 14-16 Uhr, Leopoldstrasse 202



NEU

VERKAUFSSTART STUDENTENAPARTMENTS NÜRNBERG

Tolle Lage, nur wenige Schritte zur Altstadt – mitten drin! Voll möblierte Apartments mit Größen von 19 m² - 25 m² Wohnfläche

Kaufpreise ab € 175.000.-

Keine Käuferprovision, EA in Vorbereitung



NEUBIBERG

**GEPFLEGT 3-ZIMMER-
MAISONNETTEWOHNUNG**

Überzeugt durch viel Licht und Extravaganz. Ca. 81 m² Wfl., 2 Bäder mit Fenstern, großer West-Balkon, gepflegte, kleine Wohnanlage, geräumiges Dachstudio, 1. OG + DG (kein Lift vorhanden) **€ 589.900.-** zzgl. TG-Stellplatz € 25.000.-, zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 124 kWh, Gaszentralheizung, Klasse D, Bj. 1992



MÜNCHEN- OBERMENZING

**IDYLLISCHE 2-ZIMMER-
WOHNUNG AM STADTPARK**

Hell, neuwertig, ruhig gelegen, ca. 59 m² Wfl., Westbalkon mit Blick ins Grüne, voll ausgestattete EBK, elektr. Rollläden, FB Heizung, Parkett, Bad mit großer Dusche u.v.m. **€ 699.900.-** zzgl. TG-Einzelstellplatz € 29.900.-, zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 14,7 kWh, Erdgas, Klasse A+, Bj. 2018



MÜNCHEN- ALLACH

**FAMILIENGERECHTE
3,5-ZIMMER-WOHNUNG**

Sofort beziehbar! Neuwertig: ca. 92,28 m² Wfl., 4. OG, Hochwertige Einbauküche, umlaufende Loggia, Wärmepumpe (A+), TG-Einzelstellplatz **€ 849.000.-** zzgl. TG-Stellplatz € 29.900.-, zzgl. 2,00 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 18,8 kWh, Wärmepumpe, Klasse A+, Bj. 2018



MÜNCHEN- THALKIRCHEN

**BEEINDRUCKENDES WOHNEN
& GRANDIOSER ALPENBLICK**

Hochw. Ausstattung, ca. 143 m² Wohnfläche, italienisches Wellnessbad, gr. Südloggia, TG-Einzelstellplätze, u.v.m. **€ 1.950.000.-** zzgl. TG-Stellplatz á € 50.000.-, zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B, 44 kWh, Fernwärme, Klasse A, Bj. 2014



MÜNCHEN- NYMPHENBURG- NEUHAUSEN

**EXKLUSIVES WOHLERLEBNIS
IM FRIENDS TOWER**

4 Zimmer, ca. 155 m² Wfl., 12. OG, voll möbliert, spektakuläre Aussicht, Designausstattung, Roof-Garden, Concierge und vieles mehr! **KP auf Anfrage** zzgl. TG-Stellplatz € 50.000.-, zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 80,5 kWh Fernwärme, Klasse C, Bj. 2016



MÜNCHEN- NEUHAUSEN

**ATTRAKTIVE 3-ZIMMER-
WOHNUNG KOMPAKT,
HELL & GEPFLEGT!**

Schönstes Neuhausen – ca. 66 m² Wfl., Parkettboden, West-Balkon mit Blick ins Grüne, gepflegte Einbauküche, geräumiger Einbauschrank in der Diele, TG-Einzelstellplatz **€ 679.900.-** zzgl. TG-Stellplatz € 29.900.-, zzgl. 3,57 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-V 118,10 kWh, Erdgas, Klasse D, Bj. 1997



MÜNCHEN- PUCHHEIM

**JETZT MIETE EINNEHMEN,
MITTELFRISTIG SELBST WOHNEN!**

Sehr gepflegtes, renoviertes Reihennittelhaus mit ca. 126 m² Wohnfläche, ca. 163 m² Grund, laufend instand gehalten. **€ 835.000.-** zzgl. 2,38 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 139,7 kWh, Erdgas, Klasse E, Bj. 1972



ALLING

**TRAUMHAFTES EFH
MIT EINLIEGERWOHNUNG**

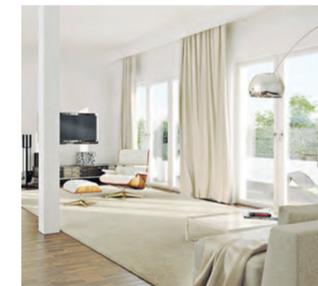
Top gepflegt: ca. 126 m² Wfl., zzgl. Keller, Hobbyraum, Einliegerwohnung ca. 56 m² Wfl., 560 m² Grund, Kachelofen, rustikale Einbauküche, wunderschöner Garten mit Teich und Gartenhäuschen, Doppelgarage u.v.m. **€ 1.650.000.-** zzgl. 1,785 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-V 147,8 kWh, Erdgas, Klasse E, Bj. 1992



DIETERSHEIM BEI GARCHING

**TRAUMHAFTES GRUNDSTÜCK
& WOHNEN IN TOP-LAGE**

Exklusive, grüne Lage in Garching mit den schönen Isarauen, ca. 920 m² Grund für 4 Doppelhaushälften oder 2 Einfamilienhäuser, mit Wohnflächen von ca. 135 - 250 m² **€ 2.049.000.-** zzgl. 4,76 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt.



MÜNCHEN- SCHWABING

**PREMIUM-PENTHOUSE
IN BEGEHRTER LAGE**

Sofort frei: Ca. 170 m² Wfl., 4 Zimmer, Hochwertige Ausstattung, 3 Wellnessbäder, XL-Süd- / West-Terrassen, Lift in die WHG, TG-Einzelstellplatz **€ 2.700.000.-** zzgl. TG-Stellplatz € 50.000.-, zzgl. 2,98 % Käuferprov. inkl. 19 % MwSt. EA-B 84,6 kWh, Fernwärme, Klasse C, Bj. 2011

PROFESSIONELLE MARKTBEWERTUNG VON EXPERTEN:

www.walser-bewertung.de

Hier erfahren Sie sofort, was Ihre Immobilie wert ist!

IHR GUTES RECHT

AKTUELLE URTEILE aus der Immobilienwelt

Eigentlich ist es in Zeiten knappen Wohnraums erfreulich, wenn Eigentümer sich entschließen, Gewerbeeinheiten in Wohnungen umzuwandeln. Ist der Besitzer alleiniger Eigentümer der Immobilie, ist das kein Problem. Was aber ist, wenn das Haus einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gehört und in der Gemeinschaftsordnung festgelegt ist, dass bestimmte Gebäudeteile ausschließlich gewerblich genutzt werden dürfen? Dann kann der Eigentümer diese Räume nicht einfach zu einer Wohnung umbauen, wie der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt entschieden hat. Das berichtet der BGH (www.bundesgerichtshof.de/DE/Presse), Haus & Grund Rheinland/Westfalen (www.hausundgrund-verband.de/aktuelles) sowie Beck aktuell (rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung).

Und darum geht es im konkreten Fall: In einer WEG mit zwei Gebäuden und insgesamt 14 Einheiten gab es lediglich im Dachgeschoss beider Häuser jeweils zwei Wohnungen. Die übrigen Einheiten durften entsprechend der Gemeinschaftsordnung ausschließlich „als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche



Zwecke genutzt werden“. In einer der Gewerbeeinheiten befand sich eine Zahnarztpraxis, die die Zahnärzte 2018 nach Aufgabe der Praxistätigkeit zur Wohnung umbauten und darüber auch die Verwalterin informierten. Eine Bewohnerin des zur WEG gehörenden zweiten Gebäudes war mit der Umwandlung nicht einverstanden und reichte dagegen Klage ein. Das zuständige Amtsgericht Neustadt

(Weinstraße) wies die Klage ab, das Landgericht Landau (Pfalz) entschied jedoch zugunsten der Klägerin mit der Begründung, die Wohnnutzung sei mit der Zweckbestimmung der Teileigentums-einheit unvereinbar. Die Zahnärzte gingen in Revision und legten ein Schreiben der Verwalterin vor, demzufolge die Eigentümergemeinschaft der weiteren Rechtsverfolgung durch die Klägerin wi-

EINE EHEMALIGE ZAHNARZTPRAXIS IN WOHNRAUM UMZUWANDELN, IST EINE GUTE IDEE. DOCH IM SPEZIELLEN FALL UNTERSAGTE DAS DIE GEMEINSCHAFTS-ORDNUNG EINER WOHNUNGSEIGENTÜ-MERGEMEINSCHAFT. FOTO: ADOBE STOCK

dersprach, woraufhin die Klägerin die rechtliche Auseinandersetzung für erledigt erklärte. Der BGH gab der Klägerin in der Sache allerdings recht. Der zuständige Senat stellte fest: „Wenn es in einer Wohnungseigentumsanlage neben Wohnungen auch Gewerbeeinheiten gibt und die Gemeinschaftsordnung deren klare räumliche Trennung regelt, dann ist eine Wohnnutzung im gewerblich zu nutzenden Gebäudeteil nicht möglich. Sie stört dann bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene gewerbliche Nutzung.“ Auch die Möglichkeit, dass in den als Wohnung dienenden Einheiten möglicherweise Gewerbe entsprechend der Gemeinschaftsordnung ausgeübt werden könne – nicht aber umgekehrt, also wie gehabt, Gewerberäume in Wohnungen umzuwandeln –, impliziere, dass der teilende Eigentümer diese Art der Nutzung nicht zulassen wollte. DFR (BGH, Urteil vom 15.07.2022 - VZR127/21)

IST IHR GELD IN GEFAHR?

Jetzt in sicheren Sachwert investieren!



Jetzt mehr erfahren!

089 641 928 29

Tausendschön in München-Haar

bietet Ihnen märchenhafte Eigentumswohnungen schon ab einem Kaufpreis von 349.900 € – ideal als inflationssichere Kapitalanlage!

Öffnungszeiten Showroom
(ggb. Am Handwerkerhof 18, Haar)
Donnerstag 16–18 Uhr
Samstag & Sonntag 14–16 Uhr
Weitere Termine nach Vereinbarung
www.bhb-bayern.de



AUSZUG AUS UNSEREM AKTUELLEN IMMOBILIENBESTAND

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



Objektnr.: 37759

LANDSHUT – EINFAMILIENHAUS IN BESTLAGE

Ca. 282 m² Wfl., ca. 660 m² Grund, bulthaup-Einbauküche, Eichenparkettboden, offener Kamin, große Einliegerwohnung, Pool, voll unterkellert, KP auf Anfrage

Energie: B, 155,6 kWh/(m²a), Gas, E, Bj. 1940



Objektnr.: 37626

MINDELHEIM – LANDHAUS-VILLA IN NATURIDYLLE

Ca. 443 m² Wfl., ca. 5.670 m² Grund, Alarmanlage, Kreuzkeller mit Tiefkeller, parkähnlicher Garten mit Gartenhaus, sieben Stellplätze, KP € 2.100.000,-

Energie: B, 235,2 kWh/(m²a), Öl, G, Bj. 1965



Thomas Aigner, Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH



Objektnr.: 37355

OLCHING – EINFAMILIENHAUS DIREKT AM SEE

Ca. 169 m² Wfl., ca. 6.177 m² Grund, eigener Seezugang mit Steg, direkter Seeblick, 6.177 m² Parkanlage mit Künstleratelier, Süd-Terrasse, absolute Privatsphäre, KP € 2.850.000,-

Energie: B, 35,7 kWh/(m²a), Strom, A, Bj. 2007



Objektnr.: 37535

BALDHAM – EXKLUSIVES EINFAMILIENHAUS

Ca. 130 m² Wfl., ca. 340 m² Grund, bulthaup-Einbauküche, Fußbodenheizung, offener Kamin, Deckenspots, zwei Badezimmer, elektrische Raffstores, KP € 1.585.000,-

Energie: B, 96,5 kWh/(m²a), Fernwärme, C, Bj. 2014



Abbildung aus Sicht des Illustrators

Objektnr.: 37619

ECHING – WOHNEN AN DER SEMPT

Ca. 66 m² bis 124 m² Wfl., 2 bis 3,5 Zimmer, Eichendielenboden, Fußbodenheizung, Badausstattung mit Edelmarken, viele Sichtbeton-Flächen, KP € 562.000,- bis € 939.000,-

Kein Energieausweis, da Neubauobjekt



Objektnr.: 37767

MAXHOF – HOCHWERTIGE NEUBAUWOHNUNGEN

Ca. 138 m² bis 159 m² Wfl., 4 Zi., ökologische und nachhaltige Bauweise, exklusive Ausstattung, Schreiner-Einbaumöbel, TG-Stellplätze, KP € 1.855.000,- bis € 1.975.000,-

Kein Energieausweis, da Neubauobjekt



Objektnr.: 36860

ALTSTADT – EXKLUSIVES TOWNHOUSE IN TOPLAGE

Ca. 124 m² Wfl., 3 Zimmer, Poggenpohl-Küche, hochwertiger Parkettboden, Fußbodenheizung, En-Suite-Masterbad, Süd-Loggia, Lift, TG-Stellplatz, KP € 3.395.000,-

Energie: V, 62 kWh/(m²a), Fernwärme, B, Bj. 2013

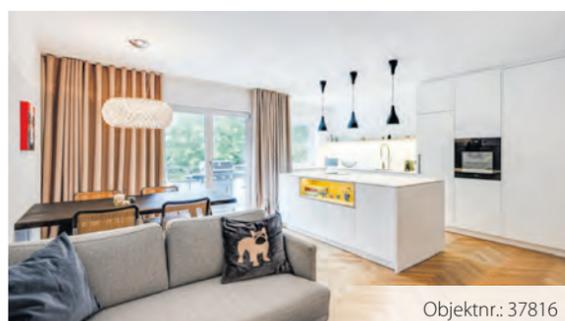


Objektnr.: 37139

LEHEL – MODERNE DACHGESCHOSSWOHNUNG

Ca. 134 m² Wfl., 4 Zimmer, 2014 saniert, bulthaup-Einbauküche, Mahagoniparkettboden, offener Kamin, Lift, Kellerabteil, Duplex-Parker, KP € 2.112.000,-

Kein Energieausweis nötig, da Denkmalschutzobjekt



Objektnr.: 37816

BOGENHAUSEN – WOHNUNG AM HERZOGPARK

Ca. 84 m² Wfl., 3 Zimmer, 2021 kernsaniert, luxuriöse Einbauküche, geölter Eichenparkettboden, sonniger Süd-Balkon, Kellerabteil, KP € 1.149.000,-

Energie: V, 169,8 kWh/(m²a), Öl, F, Bj. 1965



Objektnr.: 37519

MILBERTSHOFEN – PERFEKT GESCHNITTENE WOHNUNG

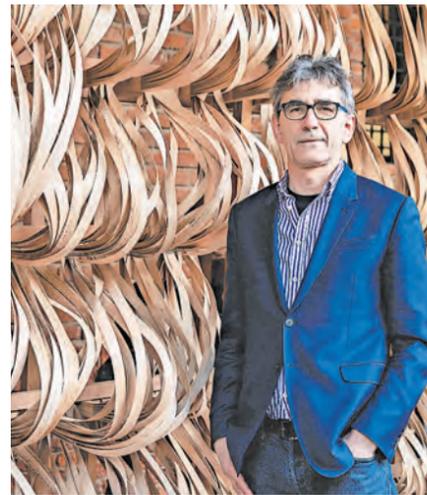
Ca. 74 m² Wfl., 3 Zimmer, umfangreich renoviert, Stäbchenparkettboden, neue Fenster, sehr gepflegte Anlage, renoviertes Tageslichtbad, KP € 697.500,-

Energie: V, 123 kWh/(m²a), Gas, D, Bj. 1962

MIT URALTER METHODE

Holz wird durch **THERMISCHE MODIFIKATION** bereit für den Außeneinsatz

Es gibt derzeit wohl keinen begehrteren Baustoff als Holz: Holzbauten boomen, denn seine CO₂-Bilanz ist im Vergleich zu anderen Baustoffen unschlagbar gut und man arbeitet mit einem nachwachsenden, kreislaufgerechten und ressourcenschonenden Rohstoff, besonders wenn es sich um heimische Hölzer handelt (siehe hierzu auch S. 22). Doch Holz kann auch schwierig sein: Insbesondere im Außenbereich, zum Beispiel für Terrassen oder zur Verkleidung von Fassaden. Vor allem in Europa heimisches Holz oder amerikanisches Laubholz ist anfälliger für Pilz- und Insektenbefall, Regen, Fäulnis oder Schimmel. Und es kann darüber hinaus schwinden oder quellen – selbst, wenn es mit Lasuren eingelassen und im Laufe seiner Lebensdauer immer wieder behandelt wird. Um diese Hölzer trotzdem für den Außeneinsatz besser nutzbar zu machen sowie aus Nachhaltigkeitsgründen auf tropisches Hartholz verzichten zu können, kommt immer mehr sogenanntes thermisch modifiziertes Holz (englisch: Thermally Modified Timber, kurz TMT) zum Einsatz. Mit Temperaturen von mindestens 160



DAVID VENABLES,
DIREKTOR DES
VERBANDS FÜR
DEN EXPORT
AMERIKANISCHER
LAUBHÖLZER (AHEC)
FÜR EUROPA.
FOTO: AHEC

(LINKS U. OBEN):
KÜHNE
ARCHITEKTUR
MIT MODIFIZIERTEM
HOLZ ZEIGT
EIN WOHNHAUS
IN MELBOURNE.
FOTO: DEREK
SWALWELL

bis 230 Grad Celsius über mehrere Tage behandelt, verändert sich die Struktur der Hölzer ohne Zusatz von chemischen Stoffen. Dadurch verbessert sich die Stabilität und Dauerhaftigkeit und es wird erheblich resistenter gegen holzerstörende Pilze. Dabei ist die Methode, Holz mit Hitze zu konservieren, eigentlich nicht neu. Im Prinzip sogar uralt, denn schon die Wikinger wussten, dass beim Bau von Verteidigungsanlagen Pfähle aus Holz mit verbrannter Oberfläche länger hielten als solche ohne. Wiederentdeckt wurde die Holzkonservierung tatsächlich aber erst so richtig in den späten 1990er-Jahren, als in Skandinavien eine kommerzielle Methode der thermischen Modifizierung aufkam. Auch in Nordamerika wird sie seitdem praktiziert – mit großem Erfolg.

Durch Thermoholz ergeben sich auch architektonisch zahlreiche neue Gestaltungsmöglichkeiten, wie Beispielprojekte des Verbands für den Export amerikanischer Laubhölzer (AHEC) in Australien, Dubai und der Türkei zeigen – sowohl für den privaten Bereich als auch gewerbliche Bauten. So wurde für ein Hotel in Ankara

FORTSETZUNG AUF SEITE 18



MEIN GLOCKENBACH.
HIER WILL ICH SEIN
UND BLEIBEN.

SEI ANSPRUCHSVOLL

Denn wirkliche Exklusivität wird erlebbar, wo sich zeitlos elegante Architektur, repräsentative Raumfolgen und eine erlesene Ausstattung mit einer unwiederbringlichen Lage verbinden.



SEI HIER

Die Wohnungen sind bereit zur Besichtigung – und zum Einzug.



SEI BEREIT

Bereit, mit allen Sinnen ein ganz individuelles Refugium in München zu entdecken. Die außerordentliche Qualität der bezugsfertigen Wohnungen lässt sich nicht beschreiben – aber schon jetzt erleben.



MEIN GLOCKENBACH ZUHAUSE IM VIERTEL

Ein Projekt der

**Real-Treuhand
Immobilien**



Markus Pilzwegger

Tel. 089 / 14 33 29 18-24, Mobil 0172 / 8 333 424, pilzwegger@rtm.at

www.mein-glockenbach.de



MY APART

MICRO-APARTMENTS



Investieren Sie jetzt in diese begehrte, inflationsgeschützte Kapitalanlage direkt am Englischen Garten! 70% bereits verkauft.

ROHBAU FERTIGGESTELLT

alle Apartments voll ausgestattet, 17 m² – 40 m², inklusive Küche
ansprechende, moderne Gemeinschaftsflächen, Concierge, Restaurant u. v. m.
kleine Investitionsgrößen, attraktive Preise
renditestarke, sichere Geldanlage
inflationsgeschützt durch indexierten Mietvertrag
inhabergeführtes Unternehmen mit mehr als 25 Jahren Erfahrung!
erfahrener Bauträger mit bewährtem Konzept
unabhängig von Mietpreisbindung & Mietpreisbremse
garantierte Mieteinnahmen inklusive Full-Service-Paket!
sehr gute Anbindung an City & Umland
idealer Standort
geplante Fertigstellung: Herbst 2023

Preise
ab
€ 215.000,-

UNSER ANSPRECHPARTNER HERR PETER FREUT SICH AUCH AM WOCHENENDE AUF IHREN ANRUF!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin: Tel. 089 / 24 22 80 22
Münchner Str. 16, 85774 Unterföhring / München

www.my-apart.de



DIE VORGELAGERTE HOLZFASSADE AUS THERMOHOLZ MACHT EIN GEBÄUDE IN DUBAI ZUM HINGUCKER.
FOTO: MARK GOODWIN



AUCH FÜR TERRASSEN - HIER IM WNYHAM HOTEL ANKARA - EIGNET SICH THERMOHOLZ AUS EIGENTLICH WEICHER ESCHEN.
FOTO: AHEC



THERMOHOLZ IST DURCH UND DURCH BRAUN GEFÄRBT UND WIRKT, ALS WÄRE ES NATÜRLICH GEALTERT.
FOTO: AHEC

in den Außenbereichen hitzemodifizierte amerikanische Esche verbaut, die durch ihre fast antik wirkende Nachdunkelung durch TMT den Anschein hat, als wäre sie schon immer dagewesen. Völlig anders als Eiche oder Esche kommt auch der Tulipwood-Baum daher – der in Europa seit der letzten Eiszeit ausgestorben ist und seit Kurzem ein kühn gestaltetes australisches Wohndomizil in Melbourne „verkleidet“. Mit der Holzfassade wollten die australischen Auhaus Architekten vor allem eines vermeiden: dass das Gebäude mit neutralem Putz und Glas wie jedes andere aussieht – mit dem thermischen Holz dagegen nicht. „Wir sind sehr gespannt darauf, wie sich das Holz im Laufe der Zeit im australischen Klima bewährt,

aber die jüngsten Bilder zeigen, dass es sein Aussehen gut bewahrt“, sagt Rod Wiles, Direktor des AHEC Oceania. Auch bei einem Projekt in Dubai war Thermoholz kürzlich der Star: Die T.ZED Ar-

chitects aus Dubai gestalteten für ein Wohnbauprojekt mit einer zukunftsweisenden architektonischen Sprache eine völlig neue Art von Nachbarschaft in der Wüstenstadt. Für Architekten und Pl-

ner dürfte der innovative Holzwerkstoff auch interessant sein, weil er im gesamten Holzquerschnitt eine charakteristische Braunfärbung aufweist. „Je höher die Temperatur, desto dunkler der Farbton und desto haltbarer das Material“, erläutert David Venables, AHEC-Direktor für Europa. Mit der Zeit bildet sich auf der Oberfläche eine elegante, silbergraue Patina, die Maserung bleibt aber immer sichtbar. Das Holz sieht nach der Wärmebehandlung weder verkohlt aus, noch riecht es irgendwie schlecht verbrannt, ergänzt er: „Es wird im Wesentlichen ‚gebacken‘, sodass es einen besonderen, aber sehr angenehmen Röstgeruch aufweist, der mit der Zeit jedoch auch abnimmt.“



AUCH IN DER WÜSTENSTADT DUBAI SETZTEN DIE T.ZED ARCHITECTS AUF THERMOHOLZ.
FOTO: MARK GOODWIN

BB

Garmisch-Partenkirchen 5-Familienhaus in bester, ruhiger Villenlage

5 Wohnungen

auf einem großen parkähnlichen Anwesen mit herrlichem Süd-West Bergblick von allen Wohnungen aus.

In hochwertigster baubiologischer Bauweise mit Holz-Pelletheizung.

ISABELLE ZWERGER
IMMOBILIEN

Wohnfläche 529m²

Grundstück 1163m²

Kaufpreis 4 380.000 €

3,57% Käuferpro. inkl. 19% MwSt.



Dipl.-Ing.(Univ.) Architektin Isabelle Zwirger | T 08821 / 708 999 4 | M 0151 11 77 0000



Colliers zählt zu den erfahrensten Immobilienberatern Münchens.
Nutzen Sie unsere Marktkenntnis zu Ihrem Vorteil. Wir unterstützen Sie beim **Kauf** oder **Verkauf**
von **Mehrfamilienhäusern** sowie **Wohn- und Geschäftshäusern** in ganz Deutschland.

Zum Kauf



85354 FREISING

Baujahr: 1804, ca. 898 m²;
kein Energieausweis, da Denkmalschutz



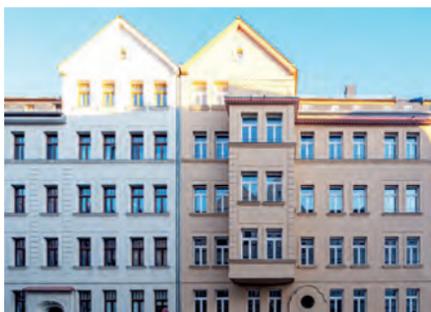
81245 MÜNCHEN

Baujahr: 2020, ca. 673 m²;
kein Energieausweis, da Neubau



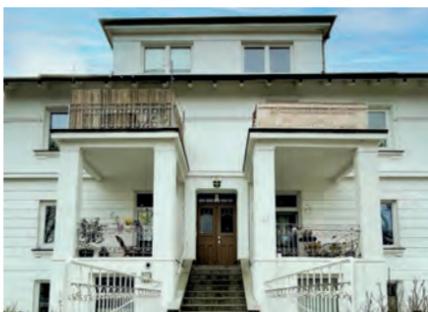
80809 MÜNCHEN

Baujahr: 1900, ca. 485 m²;
kein Energieausweis, da Denkmalschutz



04157 LEIPZIG

Baujahr: 1915, 961m²;
kein Energieausweis, da Denkmalschutz



22529 HAMBURG

Baujahr: 1905, ca. 711 m²;
EA-B: 103 kWh/(m²*a), Effizienzklasse C,
ET Erdgas, Bj. 2012



60326 FRANKFURT/MAIN

Baujahr: 1900, ca. 481 m²;
kein Energieausweis

Mit gewünschter Diskretion und in enger Abstimmung erarbeiten wir gemeinsam mit Ihnen
eine Strategie, mit der wir das Maximum für Sie erreichen. Ihr Erfolg ist unser Erfolg.

Wir freuen uns, Sie kennenzulernen.



Florian Schuster
Senior Consultant
Wohn- und Geschäftshäuser
Residential Investment | München
+49 89 62 42 94-898
florian.schuster@colliers.com



Johannes Altmayr
Consultant
Wohn- und Geschäftshäuser
Residential Investment | München
+49 89 62 42 94-38
johannes.altmayr@colliers.com

Colliers Residential:
10 Standorte in ganz Deutschland
Über 100 Expert:innen



**Kennen Sie den Wert
Ihrer Immobilie?**
Jetzt kostenfrei Marktpreis
einschätzen lassen.

FÜR SIE NOTIERT

GRUNDSTEIN FÜR VINZENT, MEILENSTEIN FÜR MÜNCHEN: ERSTER HOLZHYBRID FÜR WOHNEN UND ARBEITEN IN DER INNENSTADT ERREICHT ERSTES BAUZIEL

- Projektentwickler Bauwerk feiert Grundsteinlegung für Wohn- und Gewerbeensemble im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg
- 50 Prozent der Wohnungen ein Jahr nach Vertriebsstart verkauft
- Hohes Interesse an nachhaltigen, zentralen Büroflächen

München, 1. November 2022 – Rund zehn Monate nach Baubeginn ist die Baugrube für das Neubauprojekt VINZENT in der Rupprechtstraße 22/24, Ecke Gabrielenstraße 3 im Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg fertiggestellt. Jetzt starten die Rohbauarbeiten am ersten Holzhybridbau für Wohnen und Arbeiten im Münchner Innenstadtgefüge. Aus diesem Anlass hat der Projektentwickler Bauwerk das federführende Architekturbüro allmannwappner, das Bauleitungsbüro LeitWerk, die für den Bau verantwortlichen Unternehmen ZÜBLIN und ZÜBLIN Timber sowie Vertreter des Bezirksausschusses zu einer feierlichen Grundsteinlegung geladen. Jürgen Schorn, geschäftsführender Gesellschafter von Bauwerk: „Der pünktliche Start der Rohbauarbeiten ist nicht nur ein Meilenstein für uns als Projektentwickler. Er ist auch ein Meilenstein für München. Denn mit dem Einsatz des nachwachsenden Baustoffs Holz, eines wassersparenden Begrünungssystems an den Fassaden und ökologisch sowie ethisch verantwortungsvoll gefertigter Ausstattungsmaterialien definiert VINZENT die nächste Entwicklungsstufe einer nachhaltigen Gebäudekultur. Das möchten wir mit allen feiern, die am Gelingen dieses Projektes beteiligt sind.“

Verkürzte Bauzeit durch Holz

In den kommenden Monaten werden bis zu über 100 Bauleute gleichzeitig daran arbeiten, die beiden Wohn- sowie das Bürogebäude bis Anfang 2024 zu errichten. In diesem Jahr stellen sie bis November zunächst die Bodenplatte fertig. Hierbei können durch den Ersatz von konventioneller Bewehrung durch Faserbeton in der Bodenplatte circa 155 Tonnen Betonstahl und allein dadurch



VINZENT Außenansicht – Rupprechtstraße/Gabrielenstraße

(Visualisierung: Bauwerk)

75 Tonnen CO₂ eingespart werden. Im Mai 2023 sollen dann die Arbeiten an den drei Untergeschossen abgeschlossen sein. Anschließend starten die oberirdischen Tragwerks- und Holzbauarbeiten. Im weiteren Bauprozess werden die Holzfassaden angebracht.

„Für uns ist VINZENT ein spannendes und anspruchsvolles Projekt in einem. Die Holzelemente für das Bürogebäude, das in Holzhybridbauweise entsteht, werden im Werk von ZÜBLIN Timber in Aichach geplant und vorgefertigt. So kann der Einbau vor Ort auf der Baustelle zügig erfolgen. Dadurch reduzieren wir den Baulärm und -schmutz deutlich und können die Bauzeit verkürzen. Zugleich haben wir durch die dichte innerstädtische Lage nur wenig Platz für Lager- und Aufstellflächen. Deshalb ist eine gut geplante Organisation

der Baustelle essenziell für den reibungslosen Ablauf“, erläutert Frank Seibold, technischer Leiter der ZÜBLIN-Direktion Bayern, die gemeinsam mit den Holzexperten von ZÜBLIN Timber für den Roh- und Holzbau verantwortlich zeichnet.

VINZENT: Ein Vorreiter in puncto Nachhaltigkeit

Insgesamt werden etwa 800 Kubikmeter Holz aus Deutschland und Europa für das Gewerbegebäude und die zwei Wohngebäude verbaut. Dabei wird der nachwachsende Rohstoff zum einen für den Bau des Bürogebäudes eingesetzt, zum anderen werden alle drei Häuser mit einer farbigen Holzfassade verkleidet. Zusammengefasst entspricht der Holzanteil im gesamten Projekt damit 25 Prozent, wodurch rund 800 Tonnen CO₂ aus der Atmosphäre dauerhaft gebunden werden – so viel wie ein Mittelklassewagen bei der 80-maligen Umrundung der Erde ausstoßen würde. Zudem verbessert sich die Aufenthaltsqualität in den Büroräumen, weil durch das verbaute Holz ein besseres Raumklima als in herkömmlichen Offices entsteht. Komplettiert wird das nachhaltige Konzept über eine pflanzenreiche Gestaltung des Innenhofgartens, ein intelligentes System zur Fassadenbegrünung, das im Vergleich zu herkömmlichen Methoden den Wasserverbrauch um bis zu 80 Prozent einspart, Car- und Bike-Sharing sowie E-Ladestationen. Bauwerk-Projektleiter Alexander Sälzle: „Der Einsatz von Holz bietet sehr viele Vorteile, die VINZENT zu einem Vorreiter in



VINZENT - Officebereich

(Visualisierung: Bauwerk)

puncto nachhaltiges innerstädtisches Bauen machen. Wir zeigen mit dem Projekt, dass Holzhybridbau nicht nur in unbebauten Regionen, sondern auch mitten in der Stadt und in einem gewachsenen Viertel mit viel Altbestand funktioniert. Deshalb freuen wir uns umso mehr, dass der Bezirksausschuss sowie die Lokalbaukommission das Potenzial von VINZENT und die Bedeutung eines so nachhaltigen Objektes für die Innenstadt von Beginn an gesehen und nicht zuletzt deshalb alle Abstimmungen zeitnah und zielgerichtet funktionieren haben. So wünscht man sich ein gemeinschaftliches Miteinander.“

Wohnungen und Büroflächen sind gefragt

Dass sich diese enge Zusammenarbeit lohnt, zeigt die Nachfrage. Jürgen Schorn: „VINZENT zählt zu den gefragtesten Projekten bei unseren Kunden. Ein Jahr nach Vertriebsstart sind bereits 50 Prozent der 56 Eigentumswohnungen mit

ein bis vier Zimmern verkauft. Noch nie zuvor haben wir ein Projekt gebaut, dessen Wohnungen wir so schnell platziert haben. Auch das Interesse an den Büroflächen für bis zu 400 Arbeitsplätze ist hoch. Insbesondere die zentrale Lage, das nachhaltige Gesamtkonzept und die hohe Ausstattungsqualität überzeugen und treffen den Nerv der Zeit.“

bauwerk.

Unternehmenskontakt:
Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22
80538 München
Telefon: +49 (0)89 89675422
E-Mail: vinzent@bauwerk.de
www.vinzent-home.de



VINZENT – Terrasse einer Garten-Maisonette

(Visualisierung: Bauwerk)

VIELEFÄLTIG. ZEITLOS. EXKLUSIV.

VERSCHIEDENSTE WOHNKONZEPTE FÜR
IHR EINZIGARTIGES WOHNERLEBNIS

MAISON LUCILE

Eine perfekte Liaison aus Wohnen und Leben. Die formvollendeten Raumkonzepte der 1 bis 4 Zimmerwohnungen lassen nahezu keine Wünsche offen. Ergänzt durch „COMMUNITY LIVING“-Bereiche und ein ganzheitliches Mobilitätskonzept wird die Immobilie zum wahrgewordenen Wohnraum.



BADEN- BURGSTR. 4

Ein Platz für Familie und Geborgenheit. Jeder Raum und jede Etage der Reihenhäuser mit 5 Zimmern und bis zu 164 m² Wohnfläche sowie der 2 bis 3 Zimmerwohnungen mit etwa 52 m² bis 72 m² ist durchdacht geplant und mit einem zeitlos schönen Design veredelt.



REIFFEN STUELWEG 17

Leben auf der richtigen Seite des Tegernsees. Durchdachte Exklusivität prägt alle Wohnräume der 3 bis 4 Zimmerwohnungen und dem Penthouse auf etwa 116 m² bis 163 m² Wohnfläche. Große Fenstertüren sorgen für offene und lichtdurchflutete Wohn-, Koch- und Essbereiche und die geräumigen Masterbereiche mit En-Suite-Bad schaffen Ihren persönlichen Rückzugsort.




HOMES
Art of Living

Showroom München
Kurfürstenstraße 43
D-80801 München-Schwabing
+49(0)89 15 886 880
vertrieb@LHOMES.de

LHOMES.de

Provisionsfreier Verkauf
direkt vom Bauträger



L HOMES ist ein Unternehmen
der Leitner Gruppe

DESIGN AUS WALD UND GARTEN

HEIMISCHE HÖLZER bieten eine große Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten

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

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

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

Unter den Obstbäumen liefert auch die Zwetschge Edelholz. Einzigartig ist sein Farbverlauf, der hellgelb im Splint und rotbraun bis violett im Kernholz ist. Zwetschgenholz ist relativ hart und wird



FRANZÖSISCHES DESIGN VON DELAVELLE AUS EICHE.
FOTO: DELAVELLE DESIGN



TISCH AUS WALNUSSHOLZ VOM MÖBELERZEUGER KREBSMÜHLE.
FOTO: KREBSMÜHLE MOEBEL



TISCH UND STÜHLE VOM FINNISCHEN DESIGNER ALVAR AALTO AUS BIRKENFURNIERHOLZ.
FOTO: MIKKO RYHÄNEN



COUCHTISCH MIT ZEITUNGSABLAGE AUS APFELBAUMHOLZ.
FOTO: TILL EPPLE



MASSIVHOLZBETT VERONA AUS WILDEICHE (RECHTS MIT ORNAMENTFRÄSUNG IM KOPFTEIL)
FOTOS: ALLNATURA



SIDEBOARD REFLECT VON SØREN ROSE AUS EICHE.
FOTO: MUUTO



SCHMINKTISCH ARRONDO MIT STUHL AUS GEÖLTERTER BUCHE VON ALLNATURA.
FOTO: ALLNATURA

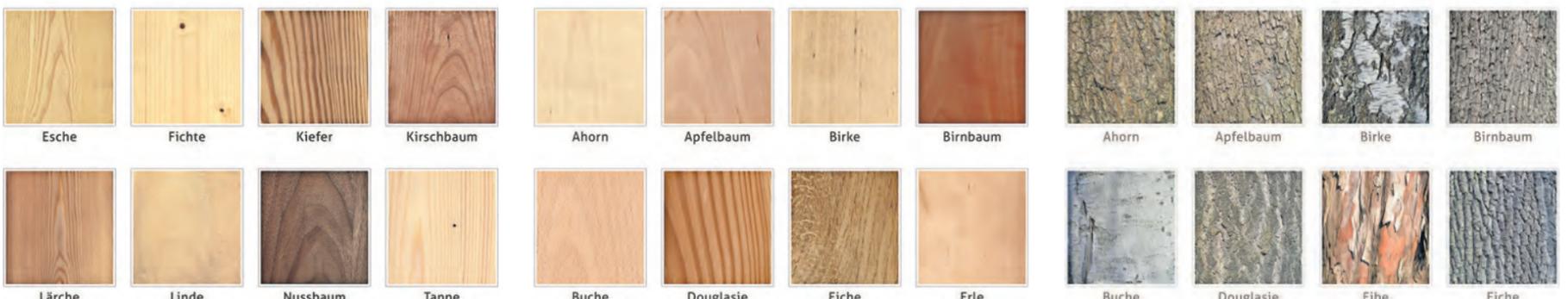
gerne in Musikinstrumenten verwendet. Für Messergriffe, Schmuck und Accessoires ist es nicht minder beliebt. Musik-

instrumente enthalten oft auch Kirschholz, da es ausreichend Härte und vor allem fast keine Poren aufweist. Die

Oberflächenqualität ist herausragend. Eine Besonderheit des hellrötlich-gelben Edelholzes ist seine Alterung zu einem satten tief-goldroten Ton. Auf diese Farbschönheit zielen vor allem luxuriöse Designermöbel ab. Kirschholz lässt sich zudem besonders gut dreheln.

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

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



IN DER ÜBERSICHT ERSTAUNT DIE VIELFALT HEIMISCHER HÖLZER GERADEZU.

FOTOS: THEO SCHRAUBEN GMBH

SEIT 1967 IHR PARTNER FÜR WOHN-EIGENTUM IN MÜNCHEN UND UMGEBUNG

Die DEMOS Wohnbau GmbH zählt seit über fünf Jahrzehnten mit zu den führenden Anbietern von Neubau-Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt. Zeitgemäße Architektur, gehobene Ausstattung, durchdachte Grundrisse, ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis und eine vielfach unter Beweis gestellte Qualität durch jahrzehntelange Erfahrung im Wohnungsbau zeichnen jedes Bauvorhaben der DEMOS aus – wir schaffen Raum zum Leben.



- Häuser mit 4 bis 6 Zimmern
 - Wohnflächen von ca. 114 m² bis ca. 175 m²
- Lassen Sie sich jetzt vormerken.



Vorabdarstellung · EA Bedarf: in Vorbereitung



EA Bedarf: in Vorbereitung

GRÜN=FELD

FELDMOCHING

- 1- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 33 m² bis ca. 118 m²
- Preise von € 382.000,- bis € 1.128.000,-



- 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Wohnflächen von ca. 31 m² bis ca. 142 m²
- Preise von € 368.000,- bis € 1.600.000,-



EA Bedarf: in Vorbereitung

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

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



FÜR SIE NOTIERT

IMMOBILIENMARKETING: ES BLEIBT SPANNEND



GEWERBE: Ob Neubau oder Revitalisierung – für großflächige Gewerbeimmobilien ist die Entwicklung einer prägnanten Marke mit einer nachhaltig tragfähigen Story unverzichtbar.

DER bogen, Prinzregentenstraße

Steinlein ist eine der etabliertesten Werbeagenturen im Münchner Raum – und seit 25 Jahren auf Immobilienmarketing spezialisiert. Wie kommt es eigentlich, dass man als Team so lange Begeisterung und Kreativität für dieses Thema aufbringt?

Immobilien werden einfach nicht langweilig. Im Gegenteil: Je mehr man darüber weiß, desto interessanter wird's. Immobilien sind relevant, schon weil sie teuer und langlebig sind. Sie prägen unser Leben und Zusammenleben, im Job, zuhause, im öffentlichen Raum. So weit, so bekannt. Was die Sache aber richtig spannend macht: Immobilien selbst sind geprägt davon, was in der Gesellschaft passiert. Und diese Veränderungen passieren immer schneller – eine große Herausforderung für das seinem Wesen nach beständige Produkt „Immobilie“.

Die Veränderungen kommen immer schneller

Im Zusammenhang mit der Pandemie etwa hat sich Steinlein sowohl mit veränderten Marktbedingungen, mit neuen Nutzerbedürf-

nissen und mit technischen Innovationen beschäftigt, die das Infektionsrisiko senken. Dieser Prozess ist auch noch nicht vorbei, Stichwort: Homeoffice versus Büro und boomende Labor- und Forschungsflächen. Nachhaltigkeit in ihrer ganzen Komplexität bleibt auf Dauer relevant und führt zu maßgeblichen Veränderungen beim Bau, bei der Nutzung und damit auch in der Kommunikation über Immobilien.

Verständnis ist die Grundlage erfolgreicher Kommunikation

Natürlich wollen Designer und Kreative, dass am Ende ihrer Arbeit etwas „Ansehnliches“ entsteht – eine Webseite, ein Film oder eine Broschüre – etwas, das Spaß macht und gefällt. Aber damit eine Idee bei den richtigen Leuten zündet und die Bedürf-

nisse der jeweiligen Zielgruppe trifft, braucht es Wissen und Erfahrung. Darum geht einer Markenentwicklung und -gestaltung immer eine genaue Analyse voraus, bei der Steinlein natürlich auch Schwachpunkte im Projekt herausarbeitet. Mit dem Kunden zusammen erfolgreiche Kommunikationsstrategien und Vermarktungsaktivitäten zu entwickeln, ist die Basis für ein Design, das nicht im luftleeren Raum entsteht, sondern folgerichtig ist.

Marketing mit Lösungskompetenz ist wieder gefragt

Als Fachagentur steht Steinlein mit vielen Akteuren der Branche im engen Austausch. Fast alle erleben, dass sich die Märkte massiv verändert haben: Durch Corona wuchs der Leerstand von Büroflächen, die steigenden Zinsen er-

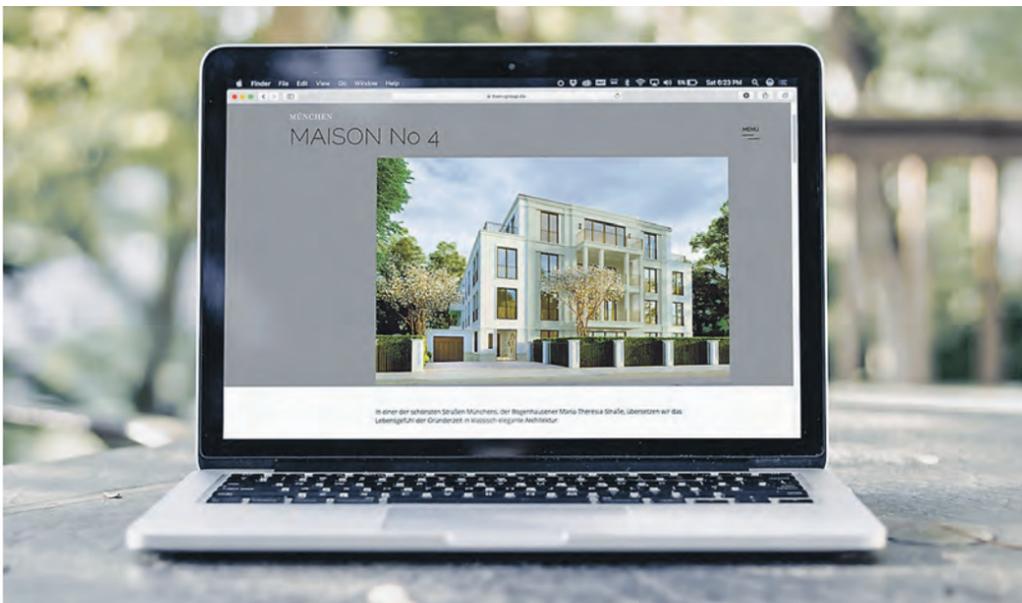
schweren den Abverkauf von Wohnungen, der Einzelhandel steht unter Druck, Miet- und Investmententscheidungen werden vertagt. Der Wettbewerb nimmt zu: Einfach nur ein Bau-

Branche – von der Eigentumswohnung über Büros und Einzelhandel, Mixed Use-Immobilien bis hin zu ganzen Investmentportfolios und Stadtquartieren. Dieser breite Erfahrungshorizont,



Am Papierbach, Landsberg

STADTQUARTIERE: In der Kommunikation für Quartiere gelten besondere Spielregeln. Je größer und zentraler sie sind, desto sympathischer und breiter muss eine Ansprache sein, um nicht nur künftige Nutzer, sondern auch eine interessierte Öffentlichkeit zu überzeugen. Z.B. durch eine begleitende Architektur-Ausstellung.



Maison No 4, Bogenhausen

WOHNEN: Es muss nicht immer exklusiv und international sein – entscheidend ist, dass sich genau die richtige Zielgruppe angesprochen fühlt. Demnächst in Erding sieht Wohnen bei Steinlein wieder ganz anders aus.

schild aufzustellen, reicht selbst beim Wohnen nicht mehr für eine erfolgreiche Vermarktung. Zumal es durch die volatilen Baukosten mehr denn je darauf ankommt, auch die letzte Einheit zügig und gut zu veräußern. Selbst wenn die aktuelle Verunsicherung sich abschwächen wird, erwarten Fachleute auf absehbare Zeit keine wesentlich leichteren Bedingungen. Aber Lösungen für Kundenprobleme zu finden, genau das ist schließlich der Job einer Agentur mit hohem Beratungsanspruch.

Bandbreite: von der Eigentumswohnung bis zum Portfolio

Steinlein konzipiert und betreut Marketing für alle Segmente der

der ständige Wissenstransfer und die Außenperspektive unterscheidet die Agentur von hausinternen Werbeabteilungen auf Kundenseite.

Um Menschen eine überzeugende Vision davon zu vermitteln, wie ein bislang nicht-existenter Ort einmal sein wird, nutzt die Agentur natürlich alle Möglichkeiten der digitalen Kommunikation und entwickelt auch neue Tools. Dennoch findet Steinlein es immer noch wichtig, dass Kunden und ihre Projekte auch mal „in der Zeitung stehen“. Früher hat man gesagt, Papier ist geduldig: „Heute sagen wir: Papier ist glaubwürdig.“

WOHNTRÄUME ZUM GREIFEN NAH!

Freuen Sie sich auf attraktive 2- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen im Münchner Norden, idyllisch am Naturschutzgebiet Panzerwiese gelegen und dennoch bestens angebunden.



IM BAU



Abb. aus Sicht des Illustrators



Nachweis nach Gebäudeenergiegesetz (GEG): Endenergiebedarf: 62 kWh/m²a.
Fernwärmeversorgung mit KWK (Kraft-Wärme-Kopplung) Energieeffizienzklasse B

EG:
2-Zimmer-Wohnung
mit Garten,
ca. 45,16 m² Wfl.,
West-Terrasse
€ 449.000,-

1. OG:
3-Zimmer-Wohnung,
ca. 73,33m² Wfl.,
2 Balkone,
2 Bäder
€ 659.000,-



EG:
3-Zimmer-Wohnung,
ca. 70,85 m² Wfl.,
West-Terrasse,
2 Bäder
€ 659.000,-

1. OG:
4-Zimmer-Wohnung,
ca. 87,66 m² Wfl.,
Westbalkon,
2 Bäder
€ 845.000,-

Persönliche Termine gerne nach telefonischer Absprache:
Tel. 089 / 710 409 116

LINDENPARK@CONCEPTBAU.DE, WWW.CONCEPTBAU.DE

SMARTHOME VON DER WIEGE AN

Die INTELLIGENTE AUSSTATTUNG für Baby- und Kinderzimmer ist vielfältig

Im Prinzip hat die Smarthome-Idee mit dem Babyfon begonnen. Ein smartes Babyzimmer ist Eltern sehr hilfreich. Längst ist der Bedarf erkannt und in Hard- wie Software umgesetzt. Smarte Endgeräte zur Überwachung sind dabei primär im Fokus der Eltern. Ob Babyfon, Videoüberwachung mit Farbnachtsicht mittels Infrarotlicht oder auch Bewegungssensoren garantieren ein Wahrnehmen jeglicher Aktivitäten des Kleinkindes. Hinzu kommt die Überwachung der Körperfunktionen: Eine intelligente Socke oder Manschette übermittelt Herzfrequenz und Atemrhythmus, die per Software ausgewertet und aufgezeichnet werden.

Die Vernetzung geht weiter: Reminder für Fütterungszeiten und Gewichtskontrolle mit einer intelligenten Waage ergänzen die Datensammlung, die künftig Ärzten Ferndiagnosen ermöglichen. Per Messung und Regulierung von Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Luftqualität ist optimales Wohnklima leicht herzustellen, sofern Lüfter, Heizung, Luftreiniger und Luftbefeuchter installiert sind. Per Diffusor können beruhigende Düfte das Babyzimmer erfüllen.

Sobald Kleinkinder krabbeln, ist es an der Zeit, den „Tatort“ abzusichern. Etwa mit smarter Verriegelung der Schränke und Kommoden wie der Türen und Fenster. Per Kontaktsensoren können gefährliche Aktivitäten in Echtzeit verfolgt werden. Brand- oder Rauchmelder gehören selbstverständlich zur Grundausstattung jeder Wohnung. Aber auch im Bereich Entertainment ist schon allerlei geboten. Nachtlichter und digitale Spieluhren als Einschlafhilfen sowie Projektoren für Wand- und Deckenbilder helfen beim Einschlafen, zumal wenn mit intelligenten Wiegen oder motorgetriebenen Liegen kombiniert. Wird aus dem Baby- ein Kinderzimmer, ist die

Anbindung an das bestehende Netzwerk der Wohnung mit Alexa-Steuerung sinnvoll. Kinder lernen die Bedienung neuer Technologien spielerisch, deshalb kann der Umgang mit Smarthome und den dazugehörigen Geräten frühzeitig beginnen. Etwa mit dem digitalen Wecker, der beispielsweise als Tageslichtwecker einen künstlichen Sonnenaufgang simuliert. Der LED-Wifi-Sternenhimmelprojektor zaubert ein magisches Nachtlicht sogar mit 3D-Effekten. Eine smarte Nachtlampe mit Timer- und Dimmer-Funktion hilft beim Einschlafen genauso wie beim Aufwachen. Alles ist per App auf dem Smartphone steuerbar und kann mit Musik kombiniert werden. Die zu managen, ist für Kinder und Jugendliche ohnehin ein wichtiges Thema. Dazu gehören aber auch kinderzimmergerech-



INTERAKTIVER GLOBUS MIT EINER APP FÜR TABLETS. FOTO: PLAY SHIFU



SCHLAFTRAINER MIT LICHT-, SPIELUHR- UND WECKFUNKTION. FOTO: SNUUTJE



ÜBERWACHUNGSKAMERA MIT SMARTPHONE-APP FOTO: WINEES

 VERKAUF – VERMIETUNG – HAUSBAU		
NEUBAU – ENERGIEEFFIZIENT DHH (Ausbauhaus) in Maisach – ideal für Familien Ca. 135 m ² Grund, ca. 117 m ² Wfl., Bj. 2022, Abluftwärmepumpe, Endenergiebedarf 18,5 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse A+ KP € 999.900,- provisionsfrei, direkt vom Bauträger	EFH (Ausbauhaus) in Weilheim – idyllische Lage Ca. 280 m ² Grund, ca. 141 m ² Wfl., Bj. 2022, Abluftwärmepumpe, Endenergiebedarf 18,9 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse A+ KP € 1.399.900,- provisionsfrei, direkt vom Bauträger	DHH (Ausbauhaus) in Gilching – begehrte Lage Ca. 204 m ² Grund, ca. 145 m ² Wfl., Bj. 2022, Abluftwärmepumpe, Endenergiebedarf 19,0 kWh/(m ² a), Energieeffizienzklasse A+ KP € 1.249.900,- provisionsfrei, direkt vom Bauträger

te Boxen oder MP3-Player. Ein intelligenter Globus mit erweiterter Realität und einer App bietet Kindern ein spannendes Wissensspiel. Hörbücher können über Alexa Echo Dot abgerufen werden. Längst haben auch smarte Tablets und Kindercomputer in Kinderzimmer Einzug gehalten.

Lernspielzeuge wie etwa ein programmierbarer Roboter sind übrigens mit Überwachungsfunktionen kombinierbar, damit Kinder bei ihren Abenteuern nicht unbeaufsichtigt bleiben. Dennoch sollten Netzwerk und Daten mittels Verschlüsselung und anderen Maßnahmen gesichert werden. PALM



HIMMELPROJEKTOR ALS EINSCHLAFLICHT MIT AUTOMATISCHER DIMMERFUNKTION. FOTO: SUPPOU



Schwabing: Zum Einzug bereit

3 Zimmer | ca. 99 m² Wfl.
Frei, 4. OG (mit Lift),
teilmöbliert, 2 Loggien

Kaufpreis: 980.000 €

EA-V: 125 kWh/(m²a) | Effizienzklasse D | ET Erdgas H | Bj. 1961
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Ludwigsvorstadt: Modern

1 Zimmer | ca. 40 m² Wfl.
Befristet vermietet, EG,
möbliert, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 565.000 €

EA-B: 57 kWh/(m²a) | Effizienzklasse B | ET Fernwärme | Bj. 2012/2013
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Ramersdorf: Zum Innenhof

1 Zimmer | ca. 30 m² Wfl.
Frei ab 01.02.2023, EG, möbliert,
Terrasse, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 350.000 €

EA-B: 64,9 kWh/(m²a) | Effizienzklasse B | ET Fernwärme | Bj. 2012
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Neuhausen: Zentral und ruhig

3 Zimmer | ca. 71 m² Wfl.
Frei, 1. OG (mit Lift), möbliert,
Balkon, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 790.000 €

EA-V: 107 kWh/(m²a) | Effizienzklasse D | ET Erdgas H | Bj. 1981
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Wolfratshausen: Familienfreundlich

3 Zimmer | ca. 95 m² Wfl.
Frei nach Absprache, EG (mit Lift),
Terrasse und Garten

Kaufpreis: 710.000 €

EA-B: 51,2 kWh/(m²a) | Effizienzklasse B | ET Holzpellets | Bj. 2016
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Schwabing: Mittendrin

1 Zimmer | ca. 42 m² Wfl.
Frei ab 01.12.2022, 1. OG (mit Lift),
möbliert, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 495.000 €

EA-V: 86 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Fernwärme | Bj. 1979
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Aschheim: Zum Wohlfühlen

3 Zimmer | ca. 96 m² Wfl.
Frei nach Absprache, 1. OG (mit Lift),
Terrasse und Balkon

Kaufpreis: 639.000 €

EA-V: 133,70 kWh/(m²a) | Effizienzklasse E | ET Erdgas E | Bj. 1974
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Bogenhausen: Arabellapark

3 Zimmer | ca. 84 m² Wfl.
Frei, EG (mit Lift),
Terrasse mit Grünstreifen

Kaufpreis: 790.000 €

EA-V: 104 kWh/(m²a) | Effizienzklasse D | ET Heizwerk, Fossil | Bj. 1983
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



Germering: Kapitalanlage

2 Zimmer | ca. 62 m² Wfl.
Vermietet, 3. OG,
Loggia, TG-Stellplatz möglich

Kaufpreis: 415.000 €

EA-V: 83 kWh/(m²a) | Effizienzklasse C | ET Erdgas E | Bj. 1985
Provision für Käufer: 2,38 % inkl. 19 % MwSt.



MAX HÖFE

MAXVORSTADT
-
JETZT NEU
TÜRKENSTRASSE
43 - 290 M² WOHNFLÄCHE



HAUS KÖNIGSWIESE

ALTBOGENHAUSEN
-
JETZT NEU
UMGEBEN VON ISAR &
MAXIMILIANSANLAGEN
49 - 280 M² WOHNFLÄCHE

AM SCHWABINGER BACH

SCHWABING
-
BEZUG ANFANG 2023
NAHE DEM ENGLISCHEN GARTEN
86 - 330 M² WOHNFLÄCHE



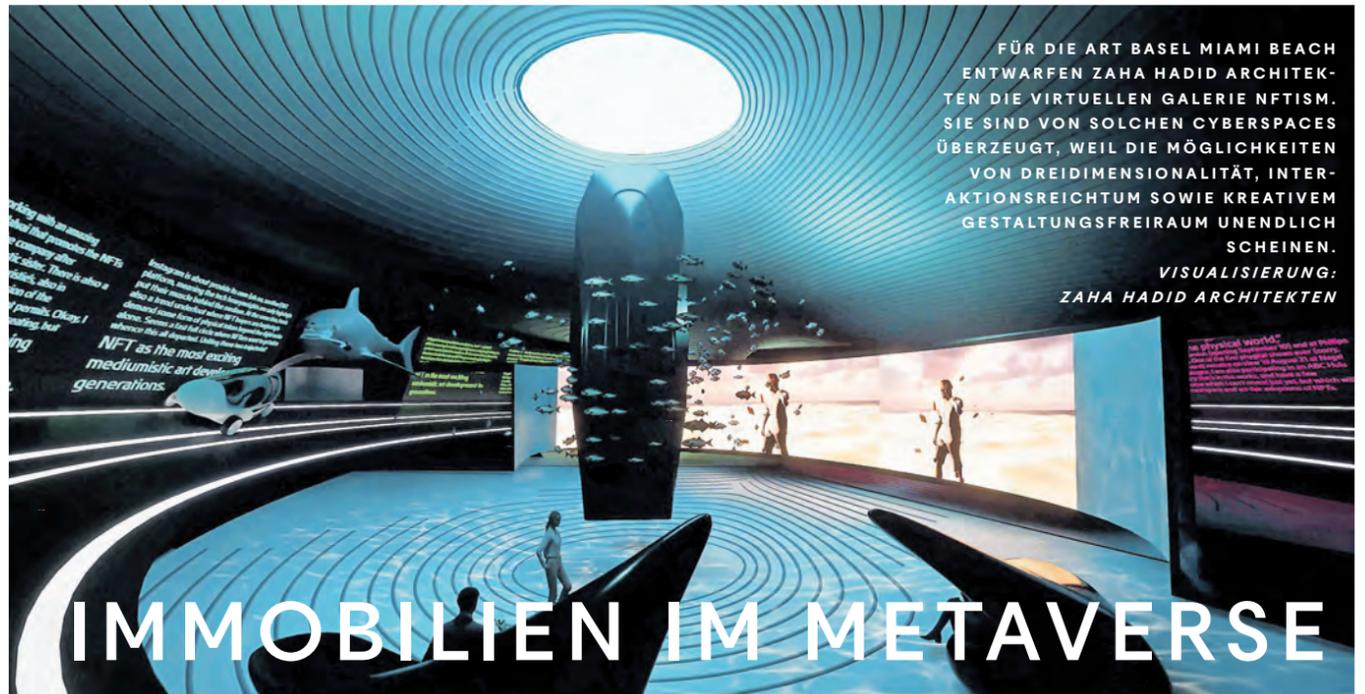
HAUS MÜHLBACH

AU
-
ZUM SOFORTBEZUG
VOLLMÖBLIERTE 1-ZI.-APARTMENTS
22 - 36 M² WOHNFLÄCHE



Kann eine virtuell GESCHAFFENE WELT zum Handelsplatz für Grundstücke und Immobilien werden?

Gibt man den Begriff Metaverse in die weltweit größte Suchmaschine Google ein, dann werden etwa 177 Millionen Aufrufe gezählt. Man sollte meinen, es handelt sich hier um ein geläufiges und lang etabliertes Thema. Weit gefehlt! Es ist wahrlich ein Phänomen, denn niemand vermag bisher mit einhundertprozentiger Sicherheit zu sagen, was das Metaverse ist. Freilich hat jeder seine eigene Definition, aber das löst den Gordischen Knoten keineswegs. Das Metaverse bleibt bis heute ein Mysterium, denn eine Definition, auf die sich alle einigen können, gibt es nicht. Dennoch wagen wir einen erneuten Versuch, das Verständnis zu vereinfachen, und schauen zunächst auf das Jahr 1992 und den Roman „Snowcrash“. Darin formulierte einst der Autor Neal Stephenson sein Modell eines Metaverse, indem sich Mensch gewordene Avatare in einer Mischung aus realer und digitaler 3D-Welt bewegen. Für die Realisierung seiner Romanwelt erfand Stephenson



FÜR DIE ART BASEL MIAMI BEACH ENTWARFEN ZAHA HADID ARCHITEKTEN DIE VIRTUELLEN GALERIE NFTISM. SIE SIND VON SOLCHEN CYBERSPACES ÜBERZEUGT, WEIL DIE MÖGLICHKEITEN VON DREIDIMENSIONALITÄT, INTERAKTIONSREICHTUM SOWIE KREATIVEM GESTALTUNGSFREIRAUM UNENDLICH SCHEINEN.
VISUALISIERUNG:
ZAHA HADID ARCHITEKTEN

diesen Begriff und deutete damit einerseits auf meta, was er mit dem Jenseits interpretierte, und verse – das Universum. Somit ließe sich in profaner Weise darstellen, was das Metaverse ist: ein in freier Kreativität entstehender virtueller Raum.

Ganz so banal lässt es sich aus heutiger Sicht natürlich nicht mehr beschreiben, wie die Science-Fiction Verfilmung „Avatar“ von James Cameron beweist. Dennoch diente dieser Roman über 25 Jahre lang als Leitbild des Metaverse und beeindruckte namhafte Techgiganten wie

Jeff Bezos, Google Earth, Magic-Leap-Gründer Rony Abovitz und nicht zuletzt wohl auch Facebook-Gründer Mark Zuckerberg. Er will sogar darin den Kern zukünftigen Lebens und Arbeitens ausgemacht haben und benennt mal eben das weltweit größte soziale Netzwerk Facebook in Meta um und entwickelt sein eigenes Metaverse. Ein Paukenschlag für die gesamte Branche und gleichzeitig Beweis dafür, dass das Metaverse auf irgendeine Weise – die es noch zu definieren gilt – existiert.

Immobilienwirtschaft 3.0

Doch wie, womit und mit wem trifft man sich dort? Mehr noch, kann das Metaverse zum Handelsplatz für alles Mögliche und damit ebenso Immobilien und

FORTSETZUNG AUF SEITE 32

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

DAS NEUE STADTQUARTIER IM WESTEN:

Bauwens feiert Quartiersfest von meinraum München West in München-Lochhausen



Foto: Sonja Pöhlmann Photography

München – Die bayerische Landeshauptstadt entfaltet eine einzigartige Magnetwirkung: 2022 waren knapp 1,6 Millionen Menschen amtlich in der Isarmetropole gemeldet. Und ob sie bereits seit Generationen in München wohnen oder erst neu zugezogen sind – sie alle haben sich für eine der lebenswertesten deutschen Großstädte entschieden. Doch mit dem rasanten Bevölkerungswachstum wird sich der chronisch knappe Wohnraum in der Stadt weiter verringern. Deshalb erschließen zukunftsorientierte Projektentwickler und Stadtplaner bislang ungenutzte Areale am Stadtrand. Hier entstehen neue Wohnwelten für das 21. Jahrhundert. Ganz vorn dabei ist das Wohnquartier meinraum Mün-

chen West. Das Projekt entsteht unter Federführung der Bauwens Unternehmensgruppe, die hier sowohl als Projektentwickler als auch als bauausführendes Unternehmen tätig ist. Am 13. September fand ein sehr gut besuchtes Quartiersfest statt. Zielgruppe des Events waren vor allem die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers.

Dritter Bauabschnitt in den Vertrieb gestartet

meinraum München West in Zahlen ist auch für Münchner Verhältnisse eine Hausnummer: Das groß angelegte Projekt wird nach seiner Fertigstellung knapp 500 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 35.000 Quadratmetern umfassen – das ist eine Menge neuer

Wohnraum für München, das bis zum Jahr 2030 geschätzte 1,8 Millionen Einwohner haben wird. Und die Nachfrage ist groß. So haben die Eigentumswohnungen und Stadthäuser des ersten sowie zweiten Bauabschnitts bis auf wenige Einheiten bereits Käufer gefunden. Im Spätsommer war der Vertriebsstart des dritten Bauabschnitts. Hier stehen rund 120 weitere 1- bis 4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit Flächen von ca. 28 bis 118 Quadratmetern Wohnfläche zum Verkauf – darunter zweistöckige Galeriewohnungen, wie sie auch in München selten und daher sehr begehrt sind. Das großzügig konzipierte und auch architektonisch sehenswerte Stadtquartier besticht mit einer ausgezeichneten Einbindung in die Münchner Infrastruktur.



Foto: Sonja Pöhlmann Photography

Autarke Energieversorgung

Das Quartiersfest war eine gute Gelegenheit, Projektentwickler, Medien und die Eigentümer von Wohneigentum in meinraum München West miteinander in Kontakt zu bringen und auf das Erreichte anzustoßen. Auf die rund 300 Gäste wartete ein umfangreiches Programm für Groß und Klein. Neben Führungen über das Baufeld gab es auch Informationen zu Baumaterialien, zum architektonischen Konzept, zu der Ausstattung sowie den ökologischen Vorzügen des Quartiers. Lucien Schüller, Bereichsleiter Bauwens Development GmbH & Co. KG: „Die in meinraum München West geschaffenen Wohnungen haben Markenausstattungen auf der Höhe der Zeit. Das Quartier erhält ein eigenes Blockheizkraftwerk und mit den Photovoltaikanlagen auf den Dächern wird Solarenergie genutzt. Damit ist meinraum München West bei der Energieversorgung größtenteils autark.“ Ein weiterer Pluspunkt ist, dass fast sämtliche Tiefgaragen-Stellplätze über ein intelligentes Last-Management elektrifiziert werden können. Der erste Bauabschnitt wird noch 2022 seinen neuen Bewohnern übergeben. Ende 2025 soll meinraum München West mit seinen

vier Bauabschnitten zur Gänze fertiggestellt sein.

Über Bauwens

Bauwens entwickelt, plant, baut und betreibt attraktive Immobilien an den deutschen Top-Standorten. Das urbane Leben prägen wir mit der Eingliederung in das städtische Umfeld und werten es durch hohe architektonische, planerische und technische Qualität auf. Wir ermöglichen jetzigen und nachfolgenden Generationen das Leben, Arbeiten und Einkaufen in hochwertigen und innovativen Immobilien. Dabei stellen wir uns aktiv den Herausforderungen der Märkte und entwickeln beständig neue Lösungen. Damit festigen wir unsere Tradition als stets verlässlicher Partner für unsere Kunden und sicherer Arbeitgeber für mehr als 500 Mitarbeiter – immer fokussiert auf unsere gemeinsame Vision: Bauwens macht Entwickeln, Planen, Bauen und Betreiben einfach!

Weitere Presseinformationen:

Ihr Ansprechpartner
Philipp Remke
+49 221 40084-275
p.remke@bauwens.de
Bauwens GmbH & Co. KG
Holzmarkt 1, 50676 Köln

theview

Bad Aibling

MODERNE WOHNKULTUR, UMGEBEN VON TRAUMHAFTER NATUR



- ◆ Insgesamt 63 ETW von ca. 54 m² bis ca. 135 m² Wohnfl.
- ◆ Klassisch-moderne Architektur
- ◆ Schön angelegte Gemeinschaftsfreiflächen
- ◆ Sonnige Terrassen und große Balkone
- ◆ Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen (z. B. offene Wohn-Ess-Bereiche, tw. bodentiefe Fenster etc.)
- ◆ Aufzüge in alle Etagen, Zugänge stufenlos ausgeführt
- ◆ Tiefgaragen überwiegend mit Einzelstellplätzen

Großzügige 4-Zi.-Whg., 1. OG, ca. 134,27 m² Wohnfl.

KP € 941.000,- inkl. TG

Sonnige 3-Zi.-Whg., 2. OG, ca. 79,76 m² Wohnfl.

KP € 646.000,- inkl. TG

Moderne 3-Zi.-Whg., 3. OG, ca. 79,76 m² Wohnfl.

KP € 651.000,- inkl. TG

Energieausweis ist in Bearbeitung

Projektadresse: Dr.-Willhelm-Knarr-Weg, 83043 Bad Aibling

Nach Vereinbarung:

www.neubau-bad-aibling.de

a.hoh@chiemgau-residenzen.de | Tel. +49 (0) 8031 180 99 66

INFORMATION UND VERTRIEB Chiemgau Residenzen GmbH

WIR SIND AUCH GERNE TELEFONISCH ODER PER MAIL FÜR SIE DA!

PROJEKTE DER



BPD Immobilienentwicklung GmbH
Kistlerhofstraße 172 | 81379 München | www.bpd-muenchen.de



Weitere Wohnungen unserer aktuellen Projekte erhalten Sie auf Anfrage.

Grundstücke werden? Mit diesen Fragestellungen beschäftigt sich zum Beispiel Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research Catella Deutschland, einem Unternehmen für Immobilieninvestments, Fondsmanagement und Projektentwicklung. Bevor der promovierte Geograf allerdings die Antwort präsentiert, fragt er im Gespräch provozierend: „Käme für sie ein Grundstück infrage, das man nicht sehen oder anfassen kann? Oder noch deutlicher: Vertrauen Sie einem Avatar, ihre Geschäfte zu erledigen?“ Die meisten plauzen bestimmt an dieser Stelle ein entrüstetes „Auf gar keinen Fall“ heraus. Seine Studie belegt hingegen einen erweiterten Horizont von denjenigen, die sich mit dem Metaverse schon intensiv auseinandersetzen. Das deckt sich mit Beyerles Überzeugung, denn der Zugang zur neuen Welt des Metaverse ist zwar eine technische und ökonomische Glaubensfrage zwischen Blockchain, Kryptowährung und NFTs. Dass diesen drei Komponenten andererseits eine große Zukunft prophezeit wird, scheint sich nach seiner Meinung nach zu verstetigen.

Es gibt inzwischen eine Reihe von Plattformen im Metaverse, die schon jetzt zu teils unsagbaren Summen aktiven Grundstückshandel betreiben. Die größten unter ihnen sind The Sandbox, Somnium, Cryptovoxels und Decentraland. Ihr Umsatz belief sich 2021 auf 500 Milli-



BEI EARTH 2 KANN MAN EINZELNE 10 MAL 10 METER GROSSE LANDECKEN KAUFEN UND WIEDER VERKAUFEN. EINE KACHEL IM MÜNCHNER STADTEIL MAXVORSTADT KOSTET 11.060 EURO.
VISUALISIERUNGEN: EARTH 2



onen Dollar. Auch in München kann man ein digitales Grundstück erwerben. Hier liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis bei etwa 4.000 Euro. Bei allem Hype, ein über Jahrhunderte entwickeltes und bewährtes System aus Sachverständigen, Investoren, Notaren oder Immobilienmaklern lässt sich nicht so einfach eliminieren. Nähert man sich aber unvoreingenommen dieser Gesamtheit, dann bleibt eine zutiefst sinnhafte und vor allem ökonomisch effiziente Struktur übrig, der man eine Chance geben sollte.

KKE



JEDER KANN EIN STÜCK BEZIEHUNGSWEISE EINE KACHEL (VIRTUELLES) LAND BESITZEN. SO VERSPRICHT ES DER GRÜNDER SHANE ISAAC IN SEINEM KONZEPT EARTH 2.

ANZEIGE

FÜR SIE NOTIERT

EINE ARCHITEKTURIKONE LEBT IN MÜNCHEN WIEDER AUF

Das WEISSE QUARTIER eröffnet eine einzigartige Marketing Lounge – gestaltet nach dem Vorbild des Barcelona Pavillons

Bei der offiziellen Eröffnung am 22.09.2022 durften sich die rund 80 Gäste der **ARA Europe** und der **Allgemeinen SÜDBODEN** bereits ein Bild von der im Wasser schwebenden Lounge machen.

Hierbei wurde ihnen ein vielseitiges Programm geboten – von einem exklusiven Pressetalk, über spannende Vorträge zum Thema Architektur, Revitalisierung, ESG, nachhaltige Projektentwicklung und moderne Arbeitswelten bis hin zu Besichtigungstouren durch das WEISSE QUARTIER. Die Veranstaltung stand ganz im Zeichen von spanischem Flair – unterstrichen von grandiosen Tanzeinlagen der erfolgreichen Flamencotänzerin **Montserrat Suarez** – denn: Inspiration und Anlehnung in der Gestaltung der Lounge fand man in der noch heute weltberühmten Architektur von Mies van der Rohe: Dem Barcelona Pavillon aus dem Jahr 1929.

„Mit dem Barcelona Pavillon wurde uns das Leitmotiv für die Marketing Lounge klar vom Bauherrn vorgegeben. Deshalb haben wir uns in enger Zusammenarbeit mit der Firma Brummer, den Lichtplanern Day & Light und anderen Fachplanern abgestimmt, um das Konzept von vor 100 Jahren auf die heutigen Möglichkeiten und Ansprüche zu adaptieren. Dabei wurden für technische Herausforderungen wie Wärmedämmung, Schallschutz, Feuchtigkeit und Licht gemeinsam Lösungen erarbeitet, um den späteren Nutzern eine ideale Wohlfühlatmosphäre zu schaffen“, erklärt der leitende Architekt **Jorge Alastuey** (co.mod Architekten). Ihn verbindet das Projekt sehr mit seiner Heimat Spanien: „Es war einfach für mich, hineinzufinden und die Ideen



Hochwertigste Materialien wie grüner Marmor und Travertin, edler Stoff, Glas und Holz – vereint in Überseecontainers aus Stahl: Die neue Marketing Lounge im WEISSEN QUARTIER überzeugt mit höchstem Design. (Fotos: SÜDBODEN/TMC)

hinter Mies van der Rohes Umsetzung zu analysieren, da es bereits Teil meines Studiums war. Nun das Endprodukt zu sehen, erfüllt uns mit Stolz!“ Stolz ist auch Bauherr und Vorstand der Allgemeinen SÜDBODEN **Maximilian von der Leyen**: „Die Marketing Lounge ist nicht nur eine Hommage an den Barcelona Pavillon von 1929, sondern schafft die Übersetzung einer fast 100-jährigen Architekturikone vom Gestern ins Heute des 21. Jahrhunderts.“ Damit gewinnt das WEISSE QUARTIER ein neues Schmuckstück, hinter dem sich die gewaltige Architektur aus der Schule Richard Meiers erhebt. Die

ehemaligen Siemensgebäude werden aufwendig und komplett saniert, sodass die Stadt München auf etwa 60.000 m² Bürofläche rund 3.500 Arbeitsplätze zurückerhält. Dabei wurde sehr viel Wert auf die Erhaltung der Architektursprache und Übertragung auf die Neubauten gelegt.

Zu den Mietern des Areals zählen Technologiekonzerne, IT-Unternehmen und staatliche Einrichtungen.

„Aus einem Bestandsgebäude mit großem architekturhistorischem Hintergrund ein Büroobjekt zu schaffen, das alle Anforderungen des aktuellen Marktes erfüllen kann sowie den Bestand durch Neubauten zu ergänzen, ohne die architektonische Formensprache zu verwässern – das erfordert Fingerspitzengefühl, das ist die Herausforderung an diesem Projekt für mich“, so **Maximilian von der Leyen**.

Gerade durch die ideale Lage des WEISSEN QUARTIERS profitieren die Nutzer: Nicht nur die Anbindung an Straße und ÖPNV sind vorteilhaft, sondern auch die Stadtnähe und der großartige Blick von den Dachterrassen auf die Skyline Münchens und die gesamte Alpennordseite.

„Die letzten Jahre haben bestätigt, dass das WEISSE QUARTIER genau das enorme Potential hat, das wir vermuteten. Die Bauteile 1 und 2 haben wir zügig und erfolgreich vermieten können – ein Beweis dafür, die richtige Mischung für ein breites Interesse aus

diversen Branchen gefunden und ein attraktives Angebot auf dem Münchner Büromarkt platziert zu haben“, so **Joram Szerkowski** (Head of Germany, ARA Europe).

Durch die hohen, lichtdurchfluteten Räume und weitläufigen Flächen ist es möglich, nahezu jedes Arbeitsplatzkonzept umsetzen zu können, sodass für jeden Mieter die richtige Lösung bereitgestellt werden kann. Dabei ist er in der Gestaltung des Innenausbaus völlig flexibel. Doch wie genau erschafft man den idealen Arbeitsplatz, in dem sich die Arbeitnehmer wohlfühlen?

„Die Marketing Lounge dient als Ort des Treffens, der Inspiration und Gespräche mit potenziellen Mietern für die verfügbaren Flächen, die noch entstehen“, erklärt **Ernst Thriene**, der für die Vermietung zuständig ist. „Hier erhalten sie eine Vorstellung von den vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten, in denen sie ihr Büro gestalten können. Dabei ist es wichtig, auch ein Gefühl für die Materialien zu bekommen – anfassen, spüren, erleben.“

Mit der Anmietung von Flächen erhalten Interessenten also ein Gesamtkonzept: Ein Büro, welches maßgeschneidert auf ihre Wünsche und Vorstellungen angepasst wird, umgeben von einem Campus, der nicht nur alles in Sachen Nahversorgung und Freizeit bietet, sondern auch die Work-Life-Balance fördert.



Joram Szerkowski, Colin Hall, Montserrat Suarez und Maximilian von der Leyen eröffnen die Marketing Lounge.



Darstellungen aus Sicht des Illustrators.

meinraum
München West

Neubauwohnungen im Münchner Westen

Stilvoll, lichtdurchflutet, intelligent geschnitten und mit vielen sorgfältig ausgewählten Ausstattungsdetails

1- bis 4-Zimmer-Wohnungen
mit ca. 25 m² bis 118 m²

Durch ein modulares Konzept sind
auch 5-Zimmer-Wohnungen möglich

Sämtliche Wohnungen mit Balkon/Loggia,
Terrasse oder Dachterrasse

IM EXKLUSIV-VERTRIEB
DER KWAG NEUBAU GMBH

089.15 701 238
MEINRAUM.DE



1-ZIMMER-WHG.

📍 SCHWABING | AINMILLERSTRASSE

#139



Unvermietetes 1-Zimmer
Apartment im Herzen Schwabings

Wfl.: ca. 38,96 qm | 1. OG | Bj.: 1960 | Zustand: Gepflegt
1 Wohn-Schlafbereich | EBK | 1 B | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 469.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-F • EA-V • 169,4 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 1960

3-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | LIVING ISAR

#75



Helle 3-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse

Wfl.: ca. 106,31 qm | EG | Bj.: 2022 | Zustand: Erstbezug
2 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss | 2 B
Terrasse | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 1.475.000,00€ zzgl. 2 TG-Stellplatz á
39.000,00€ | Käuferprovision: 1,785%
EEK-B • EA-B • 54 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2022

4-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | LIVING ISAR

#96



Penthouse-Wohnung
mit vier Zimmern und
sonniger Terrasse

Wfl.: ca. 169,91 qm | 4. OG | Bj.: 2022 | Zustand: Erstbezug
3 SZ | 2 B | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss
1 HWR Terrasse | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 2.499.000,00€ zzgl. 2 TG-Stellplätze á 39.000,00€
Käufer Provision: 1,785%
EEK-B • EA-B • 54 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2022

2-ZIMMER-WHG.

📍 HAIDHAUSEN | BALANSTRASSE

#149



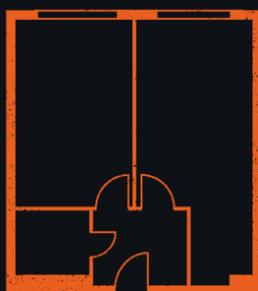
Ideal geschnittene,
frisch sanierte
2-Zimmer-Wohnung
mit sonniger Dachterrasse

Wfl.: ca. 61,18 qm | 7. OG | Bj.: 1970 | Zustand: Saniert
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küchenanschluss | 1 B
Balkon | Personenaufzug | Verfügbar: ab sofort
Kaufpreis: 699.000,00€ zzgl. 1TG-Stellplatz á 35.000,00€
Käuferprovision: 1,19%
EEK-D • EA-V • 123,90 kWh/(m²·a) • HZG Gas • Bj. 1970

2-ZIMMER-WHG.

📍 MÜNCHEN | THALKIRCHEN

#111



2-Zimmer-Wohnung
im Dachgeschoss

Wfl.: ca. 41 qm | 4. OG | Bj.: 1960 | Zustand: Gepflegt
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit Küche | 1 B | Verfügbar: nach
Vereinb. | Kaufpreis: 399.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-D • EA-V • 127 kWh/(m²·a) • HZG Heizöl • Bj. 1960

2-ZIMMER-WHG.

📍 GIESING | PERLACHER STRASSE

#141



Sehr gut ausgestattete
2-Zimmer-Wohnung in
moderner Wohnanlage

Wfl.: ca. 67,22 qm | 3. OG | Bj.: 2013 | Zustand: Gepflegt
1 SZ | 1 Wohn- Essbereich mit EBK | 1 B | Balkon | Personen-
aufzug | Verfügbar: nach Vereinb. | Kaufpreis: 745.000,00€
zzgl. 1TG-Stellplatz á 30.000,00€ | Käuferprovision: 2,38%
EEK-B • EA-B • 60 kWh/(m²·a) • HZG FW • Bj. 2013



AUS DER TIEFE

Es grünt so grün am Meeresgrund:
ALGEN ALS BAUSTOFF der Zukunft

Es war eine hochkulinare Veranstaltung, die die Hotelvereinigung Relais & Chateaux am World Oceans Day 2022 in London zelebrierte: Star-Köche diverser Kontinente servierten hier ein ausgefeiltes Menü rund um einen Hauptdarsteller, der eher als „Underdog“ der Meere bekannt ist: die Alge. Doch leergefischte Ozeane, der Klimawandel und eine bewusste Ernährung im Sinne veganer Lebensführung, das alles lenkt den Blick auf das bei uns so unterschätzte Meerest Gemüse – in Asien wird es traditionell hoch gehandelt.

Neben TV-Koch Nelson Müller aus Deutschland oder Alexandre Gauthier aus Frankreich kredenzten weitere michelinge krönte Häupter ein feines Menü aus Nori-Algen und Wakame, aus Sticky Fingers und Seegras. „Aber das Superfood kann noch mehr“, sagt Elisabeth Vallet, Direktorin der französischen NGO Ethic Ocean, die das Koch-Event in London unterstützte. „Algen binden Milliarden Tonnen von Kohlendioxid“, führt sie aus. Während in der Küche vor allem Braun-, Rot- und Grünalgen ver-

wendet werden, teils auch als Geliemittel, dienen andere Arten als Nahrungsergänzungsmittel oder Basis für kosmetische Produkte. An die 400.000 Algenarten gibt es, schätzen Wissenschaftler, nur rund 20 Prozent davon sind erforscht.

Weitere Einsatzgebiete der Wasserpflanze: als Nutztierfutter, Düngemittel, Biokraftstoff und – jetzt kommt es – als Baustoff im Hausbau. Architekten wie Werner Sobek, Leiter des Instituts für Leichtbau, Entwerfen und Konstruieren an der Universität Stuttgart sowie Mit-Initiator der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen, fordern längst ein Umdenken in der Verwendung von Baustoffen, schon weil wegen der erwartbaren Rohstoffengpässe alternative Ressourcen her müssen. Ein Beispiel? Für ein Forschungsprojekt der Bartlett School of Architecture, London, untersuchte eine Studentengruppe die bauliche Verwendung von Algen. Gerade schädliche Algenarten wie die grüne Makroalge unterzogen sie zahlreichen Materialtests und fertigten ein leichtes, aber stabiles Bauteil aus komprimierten, aus-

SEIT 2015 BESTEHT DAS
ALGENTECHNIKUM AUF DEM LUDWIG
BÖLKOW CAMPUS IN OTTOBRUNN.
FOTO: ANDREAS HEDDERGOTT / TUM

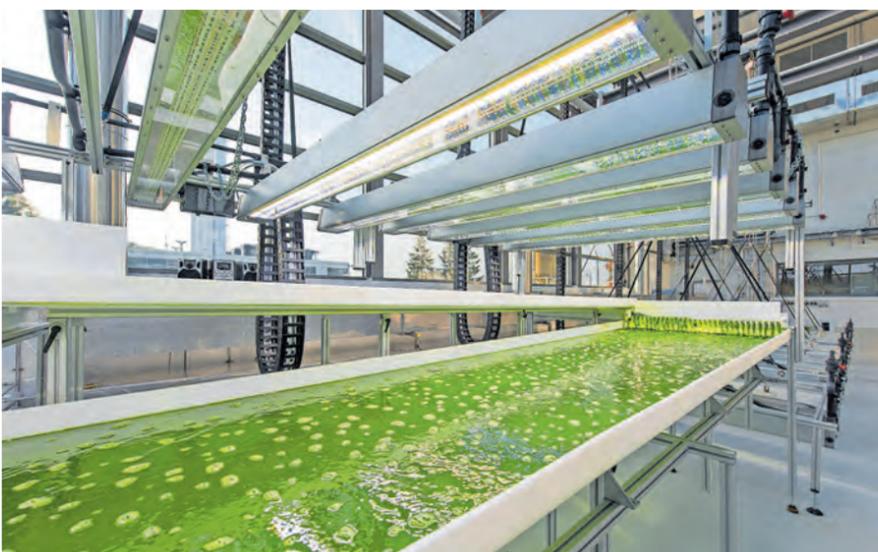
gehärteten grünen Makroalgen sowie Lehm. Der Plan: ein ganzes „Eco Village“ mit diesen neuartigen Ziegeln an einem Standort in China zu errichten.

Leicht und stabil

Doch so weit muss man nicht in die Ferne schweifen: Im oberbayerischen Ottobrunn eröffnete die Technischen Universität München (TUM) im Jahr 2015 ein eigenes Algentechnikum, das Zucht und Forschung dienen soll. Zu den Zielen zählt, die Belastung der Erdatmosphäre durch Kohlendioxid zu verringern, effiziente Verfahren zur Produktion von Biokerosin und chemischen Wertstoffen aus Algen zu erforschen

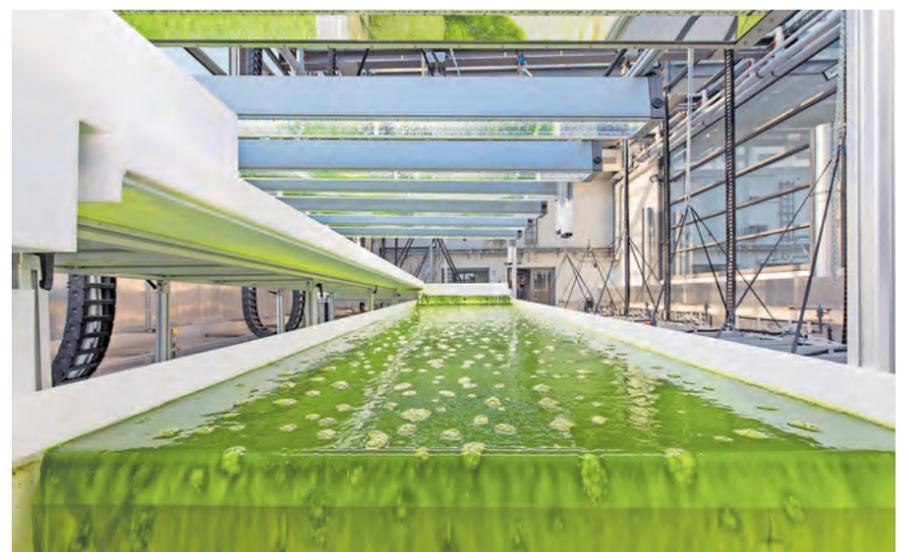
und ebenso, biologische Rohstoffe für den Einsatz als Baumaterial zu prüfen. Das 1500 Quadratmeter große Gebäude des Algentechnikums beherbergt drei Räume zur Algenkultivierung sowie Labor- und Büroräume. In einem gläsernen Gewächshaus werden beispielweise lichttechnische und klimatische Lebensbedingungen für bestimmte Algenarten simuliert, die ihnen das Wachsen ermöglichen sollen – um sie als Basis für Carbonfasern zu verwenden, die zu Bauelementen weiterentwickelt werden. Das 2019 gestartete „Green Carbon“-Projekt läuft am Lehrstuhl für Synthetische Biotechnologie unter Leitung von Professor Dr. Thomas Brück. Hier untersucht man beispielsweise, wie dünne Schichten aus Carbonfasern (umweltfreundlich aus Salzwasseralgen hergestellt) mit millimeterdünnen Scheiben aus Granit verklebt werden können. Das Ergebnis – eine Verbindung von druckfestem Naturstein mit zugfesten Fasern – lässt hoffen, denn das Material hat eine höhere Festigkeit als Metall, bei einer ähnlichen Dichte wie Aluminium.

FHO



LEDS HELFEN DABEI, GÜNSTIGE KLIMAZONEN ZU SIMULIEREN.

FOTO: ANDREAS HEDDERGOTT / TUM



IM GEWÄCHSHAUS DES ALGENTECHNIKUMS DER TU MÜNCHEN HERRSCHEN IDEALE WACHSTUMSBEDINGUNGEN.

FOTO: ANDREAS HEDDERGOTT / TUM

VERKAUFSSTART



Illustrative Darstellung



Moderne Eigentumswohnungen & Haus-im-Haus-Varianten in Putzbrunn bei München

KfW 55, Tiefgarage, **wohngesunde Baustoffe** für echtes Wohlfühlklima, Rohbau in **Ziegel-Massivbauweise**, **umweltfreundliche Holz-Pellet-heizung**, alle Wohnungen mit Lift erreichbar, hochwertige und zeitlose Ausstattung.



Illustrative Darstellung

Wohnungsbeispiele

2 Zimmer	OG	Balkon	Wohnfläche	51,76 m ²	EUR	539.000,-
3 Zimmer	DG	Dachterrasse	Wohnfläche	81,78 m ²	EUR	849.000,-
5 Zimmer (HIH)	UG - DG	Terrasse, Garten, 2 DT	Wohnfläche	142,60 m ²	EUR	1.399.000,-

Beratung & Verkauf im Infocenter, Solalindenstraße 4, 85640 Putzbrunn, Samstag und Sonntag von 14 - 17 Uhr. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

www.apfelwiese-putzbrunn.de



optimal
einrichten

PARKETT UNTERSTREICHT DIE WERTIGKEIT DER WOHNZIMMEREINRICHTUNG, AUCH IN KOMBINATION MIT EINER FUSSBODENHEIZUNG.

FOTO:
VDP/MEISTER WERKE SCHULTE GMBH

DER PERFEKTE RAUM

TEIL 1: Das Wohnzimmer

Start unserer neuen Serie „Der perfekte Raum: Eine kleine Handreichung zur Neuausstattung oder Renovierung Ihrer Immobilie“. Wir beginnen mit dem Ort, in dem wir uns bis zum Schlafengehen am längsten aufhalten, dem Wohnzimmer. Ein Multifunktionsraum zum Entspannen, fürs Entertainment, um Freunde zu empfangen, kurz: unser Raum zum Leben – der englische Begriff „Living Room“ kommt sicher nicht von ungefähr. Gehen wir von einem leeren Zimmer aus, das komplett neu bespielt werden kann,

und starten zunächst mit der Boden- und Wandgestaltung. Das Wohnzimmer ist ja so etwas wie die Visitenkarte der Wohnung oder des Hauses, darum sollte der Bodenbelag auf jeden Fall wertig sein. Wird er stark beansprucht, wenn Tiere im Haushalt leben oder auch die Kinder hier mal gerne toben, dann muss er entsprechend strapazierfähig sein. Vinylböden oder Laminat könnten hier etwas sein – oder auch ein Teppichboden. Lange Zeit etwas aus der Mode gekommen, gibt es ihn heute schadstofffrei in verlässlichen Qualitäten und in vielen Designs. Besonders

edel ist und bleibt ein Boden aus Parkett. Eiche und Esche sind hier weiterhin am gängigsten, gefolgt von Ahorn oder Buche, und auch Bambus legt zu. Er punktet vor allem mit seiner besonderen Optik und der Unempfindlichkeit gegen Feuchtigkeit. Auch Dielenböden liegen weiterhin im Trend. Fachmännisch verlegt oder aufgearbeitet können sie echte Hingucker sein und passen durch das Kernige besonders gut in ein modernes Ambiente oder zum Industrial-Stil.

Fliesenbeläge sind natürlich besonders pflegeleicht: Einmal kehren, einmal wischen und gut ist, aber je nach Farbe und Material können sie einen Raum auch kalt erscheinen lassen, und auch die Akustik ist ein Thema, darum sind Bodenfliesen für besonders spärlich möblierte Räume eher weniger geeignet.

Farben bestimmen die Wirkung

Die Wandgestaltung hat eine enorme Auswirkung auf die Stimmung, die in einem Raum erzeugt wird. Es schadet darum nicht, sich mittels Farbenlehre früh Gedanken um ein kleines Farbkonzept zu machen. Rottöne stehen für Kraft und Aktivität, während Blau- und Grüntöne eher eine ruhige Ausstrahlung haben. Um das Wohnzimmer farblich nicht zu sehr aufzuladen, empfiehlt es sich, nur eine Wand mit einer kräftigen Farbe hervorzuheben. Das darf dann durchaus mal ein leuchtendes Orange, ein sanftes Gelb oder ein tiefes Aquama-

rin sein. Die Ausrichtung des Raumes bestimmt dabei die Bandbreite an Farben, die infrage kommen. Nach Süden gelegen ist er meist heller und verträgt kühle Farben, während Zimmer im Norden durch warme, kräftige Farben aufgefrischt werden. Ähnliches gilt für die Größe des Raumes: Dunkle Farben machen optisch kleiner, helle hingegen lassen ihn großzügiger erscheinen. Wer sich unsicher ist, setzt auf das Konzept von Haupt- und Nebenfarbe.

Anordnung von Möbeln und Licht

Nicht immer hat man das Budget, sich vollkommen neu einzurichten – und man hängt ja schließlich auch an bestimmten Möbelstücken. Daher holt man das Beste aus ihnen heraus, indem man sie neu anordnet. Sitzgruppen im offenen Rechteck zum Beispiel. Das erlaubt von möglichst allen Plätzen einen guten Blick aufs Entertainment. Oder man verzichtet ganz auf TV und Co., dann könnte man auch zwei Sofas gegenüber stellen und mit Statement- oder Relax-Sesseln ergänzen.

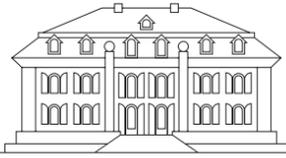
Ganz wichtig, wenn die Möglichkeit besteht, sie neu zu installieren: die Anzahl und Lage von Steckdosen, Anschlüssen und USB-Ports. Die kann man heute im Smarthome nie genug haben – und schließlich muss es in einem perfekten Wohnzimmer auch möglich sein, unterschiedliche Lichtstimmungen zu erzeugen: Eine Leseleuchte braucht ihren „Saft“ in der Nähe des Sofas oder des gemütlichen Sessels, die indirekte Beleuchtung sollte in Farbe und Helligkeit anpassbar sein, damit man beim Spieleabend was sieht und beim Filmgucken nicht geblendet wird – und liebgewordene Lämpchen wirken auf einem kleinen Beistelltisch besonders gut.



HELLE UND HARMONISCHE FARBEN GEBEN DEM WOHNZIMMER EINE GEMÜTLICHE AUSSTRAHLUNG.

FOTO: VDM/3C GRUPPE

KUD



DUKEN & v. WANGENHEIM



Miriam Schnitzke
Geschäftsleitung Büro München
Detlev Freiherr v. Wangenheim
Vorstand und Gründer

Immobilien für Ihre Ansprüche.
Exklusiv. Besonders. Individuell.



__ Gärtnerplatzviertel
Moderne Stadtwohnung. In begerhtem Szeneviertel.
Wfl. ca. 158m², 4 Zimmer, KP EUR 2,95 Mio.
EA-V, 67 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2009 | M4654



__ Obermenzing
Großzügige Gartenwohnung. Familientraum in Toplage.
Wfl. ca. 156m², 4 Zimmer + Hobbyraum, KP EUR 1,5 Mio.
EA-V, 99 kWh/(m²a), HZG Gas, Bj. Anlage 2008 | M5286



__ Bogenhausen – Johanneskirchen
Townhouses für Individualisten. Stilvoll bis ins Detail.
Wfl. ca. 132 – 186m², je 4 Zimmer + Hobbyraum, KP ab EUR 1,59 Mio.*
Energiedaten in Arbeit | M4700



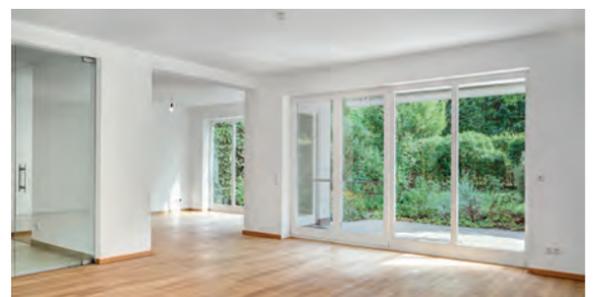
__ Alt-Bogenhausen
Rarität wird Realität. Stadtresidenz am Prinzregentenplatz.
Wfl. ca. 217m², 4 Zimmer, KP auf Anfrage
EA-V, 5,4 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. Anlage 2017 | M5282



__ Lehel
Elegante Altbau-Wohnung. Nahe dem Englischen Garten.
Wfl. ca. 161 m², 5 Zimmer, KP EUR 3,45 Mio.
Denkmal, energieausweisbefreit | M5275



__ Maxvorstadt
Dachgeschoss-Wohnung der Extraklasse. Mit Dachgarten.
Wfl. ca. 266m², 5 Zimmer, KP EUR 5,5 Mio.
EA-B, 68 kWh/(m²a), HZG Fernwärme, Bj. 2009 | M5289



__ Nymphenburg
Gartenwohnung für Genießer. Direkt am Canaletto.
Wfl. ca. 206m², 4 Zimmer + Hobbyraum, KP EUR 3,1 Mio.
Energiedaten in Arbeit | M5281



Zuhause in München. Und im Umland. | 089 – 99 84 330 | info@wangenheim.de | 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

MIT GESCHICK UND ERFAHRUNG

KUNST AM BAU: Sgraffito ist Dekorationstechnik und anspruchsvolles, kreatives Handwerk

Graffiti kennt so ziemlich jeder – mit dem Begriff Sgraffito tun sich die meisten schwer. Dabei finden sich auch hierzulande zahlreiche Beispiele für die aus Italien stammende Putzkratzkunst. Die berühmte Fassade des Dresdner Schlosses ist sogar die größte Sgraffito-Dekoration Europas. Italienische Künstler hatten sie für Moritz, Herzog und Kurfürst von Sachsen im 16. Jahrhundert, geschaffen, um ihn als umsichtigen sächsischen Herrscher zu zeigen. Auch an den Fassaden der Münchner Residenz, an vielen Häusern im Engadin, in Österreich, Tschechien und Italien, dem Ursprungsland des Sgraffito, finden sich zahlreiche Häuser mit Sgraffiti.

„Sgraffiare“ ist italienisch und bedeutet kratzen. Über eine meist dunkle Putzschicht wird eine hellere gelegt. Nach einem vorher festgelegten Entwurf und einer Reinzeichnung im Maßstab 1:1 auf Papier oder Folie wird der frische obere Putz weggekratzt, bis die reliefartige Form oder geometrische Figur auf dem darunter liegenden Putz zum Vorschein kommt. Dazu dienen spezielle Kratzeisen und verschieden geformte Schlingen. Der Künstler hat etwa zweieinhalb Stunden Zeit, die noch weiche, helle Putzschicht zu bearbeiten und sein Werk zu gestalten, bevor die Schicht zu hart wird. Die Vorgehensweise ähnelt der Freskomalerei und erfordert viel Geschick und Erfahrung. Farbige Sgraffiti mit mehreren Schich-



DIE SGRAFFITTO-KUNST AN DER SCHLOSSFASSADE IN DRESDEN ERSTRAHLT NACH DER RENOVIERUNG VOR RUND ZEHN JAHREN IN NEUEM GLANZ. FOTO: RAINER BOEHME

Dörfer im Engadin touristisch aufwertet. Sgraffiti können bis zu 300 Jahre überdauern. Doch ihr Erhalt ist aufwendig. Viele Arbeiten gingen zudem durch Renovierungsmaßnahmen, bei denen neuer Putz aufgebracht werden musste, oder durch Neubauten verloren.

Sgraffito-Arbeiten werden auch hierzulande von spezialisierten Baudekorationsunternehmen angeboten. Da die Sgraffito-Technik sehr aufwendig ist, hat der französische Putzhersteller Weber & Broutin um die Jahrtausendwende eine vereinfachte Form des Sgraffito entwickelt.

Bei dieser sogenannten Listeltechnik wird nur mit zwei Farben und geraden Linien gearbeitet. Die Motive orientieren sich an einfachen, geometrischen Formen. Einrahmungen an Fenstern, Verzierungen an Giebeln sind die häufigsten Arbeiten in der Listeltechnik, die von erfahrenen Stuckateuren ausgeführt werden. Ohne eine große Leidenschaft für kreative Handwerkskunst, eine richtige Einschätzung der Proportionen und Know-how im Hinblick auf Material, Abbindezeiten und spezielle Werkzeuge kann weder die Sgraffito-Technik noch die Listeltechnik beherrscht werden. Mit der räumlichen Tiefenwirkung der Reliefstruktur können auch für moderne Gebäude interessante Akzente gesetzt werden, die heute neu entdeckt werden. SEP



FASSADENKUNST IM ENGADIN. FOTO: ENGADIN ST.-MORITZ TOURISMUS



SGRAFFITTO-MOTIVE WIE HIER AN HÄUSERN IN PONTRESINA VERLEIHEN DEN ENGADINER DÖRFERN EINEN BESONDEREN CHARME. FOTO: ENGADIN ST.-MORITZ TOURISMUS

ten sind noch schwieriger zu realisieren, da der Bildaufbau umgekehrt werden muss. Erst werden Details des Musters angelegt, dann die Umrisse. Je nachdem, wie tief in den noch feuchten mehrlagigen Putzaufbau hineingekratzt wird, kommt eine andere Farbe zum Vorschein.

Die Technik des Sgraffito war schon in der Antike bekannt. Mit der Renaissance wurde die Fassadenkunst im 16. Jahrhundert insbesondere in Florenz

und Rom beliebt und von italienischen Malern und Stuckateuren über die Alpen gebracht. Sgraffito war nicht auf Schlossbauten und Herrscherhäuser beschränkt. Die kostengünstige Dekorkunst wurde auch an Bürgerhäusern eingesetzt, um mit verschnörkelten Mustern und Figuren den eigenen Wohlstand zu demonstrieren. Geometrische Motive und hervorgehobene Fenster, nachgebildete schwalbenschwanzförmige Zinnen, Simse und

Säulen gaulen eine reichere dreidimensionale Architektur vor, ähnlich trompe l'oeil-illusionistischen Fassadenmalereien. Renaissance-Ornamente wie Nachbildungen von Fischen, Delfinen oder Meerjungfrauen verleihen Sgraffito-Fassaden etwas Spielerisches.

Im schweizerischen Engadin werden auch heute noch Häuser mit diesen typischen Sgraffito-Motiven verziert. Dort erlebte das Sgraffito Mitte des 17. bis Mitte des 18. Jahrhunderts seine Blütezeit. Es entwickelte sich ein eigener Stil, der sich bis heute erhalten hat und die



MEERJUNGFRAUEN UND FISCH SIND BELIEBTE MOTIVE DER ENGADINER SGRAFFITTO-KUNST. FOTO: ENGADIN ST.-MORITZ TOURISMUS



RIEDEL



ZUMTHOR TRIFFT WITTELSBACH

EDLE VILLA MIT WELLNESSLANDSCHAFT A LA THERME VALS AM SCHLOSSRONDELL

Werte leben.

riedel-immobilien.de

ny@riedel-immobilien.de
t +49 89 159455-0



DIE PFLICHT ZUR EINHALTUNG VON NACHHALTIGKEITSREGELN

Seit diesem Jahr gelten zwei der insgesamt sechs **TAXONOMIE-KRITERIEN** als bindend – sie haben auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Allerspätestens seit diesem Sommer dürfte auch dem letzten Lebewesen auf dieser Erde klar sein: Der Klimawandel bahnt sich eindrucksvoll den Weg in unsere Welt und ist gekommen, um erheblichen Schaden anzurichten. Dass es hierfür eines dringenden Handelns bedarf, steht daher außer Frage – nur was genau ist in der Lage, den rollenden Tsunami aufzuhalten? Darüber machten und machen sich unzählige Institutionen Gedanken. Allen voran die Europäische Union, die den Unternehmen mit der Taxonomie-Verordnung ein wirkungsvolles Instrument zur qualitativ messbaren Nachhaltigkeit nicht nur an die Hand gibt, sondern seit diesem Jahr in Teilen verpflichtend anordnete. Allerdings ist deren Auslegung nicht wirklich stringent formuliert und infolgedessen recht schwammig auslegbar. Um trotzdem diese Thematik in die Firmenphilosophie zu implementieren,



DIGITALE GEBURTSHILFE FÜR GRÜNERE IMMOBILIEN



INVESTITIONEN SOLLEN MIT DER EU-TAXONOMIE IN EINE QUALITATIV MESSBARE NACHHALTIGKEIT GELENKT WERDEN.

FOTO: DIE WERKBANK IT GMBH

DIE BAUWIRTSCHAFT IST FÜR ÜBER 30 PROZENT DER TREIBHAUSGASEMISSIONEN VERANTWORTLICH. IHR HANDELN IST DAHER ESSENTIELLER BESTANDTEIL DER EU-TAXONOMIE.

FOTO: UNSPLASH

werk ist ein Unternehmen dann ökologisch nachhaltig, wenn eine Wirtschaftsaktivität einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung einer oder mehrerer Umweltziele leistet, kein anderes Umweltziel beeinträchtigt und soziale Mindeststandards Beachtung finden.

Klar ist, mit der Taxonomie-Verordnung will die EU die Wirtschaft gesetzlich verpflichten, ihren Beitrag zu mehr Nachhaltigkeit zu leisten. Das soll mit Maßnahmen geschehen, die in sechs Kategorien ihre Anwendung finden: Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität als auch der Ökosysteme. Von diesen Kriterien sind seit August dieses Jahres die beiden Erstgenannten bindend und mehr oder weniger detailliert ausformuliert. Man hat nämlich die Wahl zwischen ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten oder ermöglichenden Übergangstätigkeiten. Hier entwickelt sich eine derartige Komplexität, dass es sich für jedes Unternehmen empfiehlt, eine gesonderte Person oder gar eine Abteilung damit zu beauftragen. Denn für die Umsetzung zeigt die Taxonomie-Verordnung eine Reihe von Schritten auf, die jeder für sich eine enorme Vielschichtigkeit aufweist.

Der Immobiliensektor muss handeln

Damit gehen zusätzlich umfangreiche Prozesse zur Datenerhebung einher, denn die Dokumentation ist Pflicht. Die meiste Arbeit wartet auf Finanzinstitute, Banken und vor allem Unternehmen. Dazu gehören ebenso die der Immobilien- und Baubranche. Will heißen, dem weit verbreiteten sogenannten Green Washing müssen ernsthafte Absichten folgen. Immerhin trägt der Gebäudesektor zu mehr als 30 Prozent der Treibhausgasemissionen bei. Zu diesem Schluss kommt die Sachverständigengruppe Technical Expert Group, die ihren Abschlussbericht zum Umweltziel „Klimaschutz“ im März 2020 veröffentlichte. Daraus resultierende Ergebnisse mündeten in eine delegierte Rechtsakte, die Prüfkriterien für die Segmente Neubau, Renovierung von Bestandsimmobilien, individuelle Renovierungsmaßnahmen und Erwerb und Eigentum von Immobilien aufgreift. Aus Sicht des Zentralen Immobilienausschusses ist die Taxonomie ein wichtiger Schritt, um Kapitalströme in nachhaltige Investments zu lenken.

KKE



FÜR DIE EUROPÄISCHE UNION IST KLAR, DASS FÜR DEN KLIMASCHUTZ DEUTLICH MEHR GETAN WERDEN MUSS, UND INITIIERTE DIE PROGRAMME EUROPEAN GREEN DEAL, EU-TAXONOMIE UND SUSTAINABLE FINANCE PACKAGE.

FOTO: GUILAUME PERIGOIS / UNSPLASH

müssen zunächst die Grundkenntnisse sitzen. Also beispielsweise die Klärung der generellen Begrifflichkeiten wie eben der Taxonomie. Da fängt es eigentlich schon an, denn aus dem Griechischen übersetzt, bedeutet sie nichts anderes als Ordnung und Gesetz. Inzwischen geht damit ein „Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten“ einher. Und weil sich an dieser Stelle der Erkenntnisgewinn noch immer in Grenzen hält, brachte die Europäischen Union im Juli 2020 die Taxonomie-Verordnung auf den Weg. Sie fungiert als flankierendes Instrument zum European Green Deal sowie Sustainable Finance Package und definiert die Vorgaben für nachhaltige Investitionen. Aber wie eingangs erwähnt, mit erheblichem Handlungsspielraum wie etwa den Kriterien zur Bestimmung, wann eine Investition als ökologisch nachhaltig zählt. Laut besagtem Rahmen-

DACHWERT

wertvolle Häuser



BOGENHAUSEN

*neu: zwei elegante Villenhälften in Denning
jetzt Verkaufsstart*

OBERMENZING

*vier elegante Villenhälften
nur noch ein Haus verfügbar*



FREIMANN

*je zwei Villenhälften
Pferggasse / Dorfgrabenweg*

Wir suchen Grundstücke zur Bebauung mit *wertvollen Häusern*,
WEIL IHNEN VIELLEICHT NICHT EGAL IST, WAS AUF IHREM GRUNDSTÜCK ENTSTEHT ...

DAS NEUE EUROPÄISCHE BAUHAUS

Nur ein deutscher Bewerber schaffte es in das FÖRDERPROJEKT DER EUROPÄISCHEN UNION

Würden wir uns einmal in das größte westdeutsche Siedlungsprojekt nach dem Zweiten Weltkrieg begeben, dann stünden wir im Münchner Stadtteil Neuperlach. Für den einen oder anderen ist das Areal der Inbegriff unzähliger Bausünden. Der daraus schnell formulierte und negativ behaftete Titel einer Satellitenstadt trägt Neuperlach bis heute. Doch lässt man den ästhetischen Aspekt einmal außer Acht und betrachtet die damalige Bauaufgabe, ist deren Realisierung – beginnend ab dem Jahr 1967 – eigentlich genial. Vorausschauend erkannte der Münchner Stadtrat bereits Anfang der 1950er Jahre den enormen Bevölkerungszuwachs, der eine drastische Wohnungsnot mit sich brachte. Schnelles Handeln war geboten und mündete in den Beschluss zum Bau von sogenannten Entlastungsstädten, deren Planungsleitung das Team um den Architekten Egon Hartmann übernahm. Fortan entstanden in mehreren Bauabschnitten Unterkünfte für 70.000 Einwohner. Aktuell beläuft sich die Einwohnerzahl auf zirka 55.000. Sie partizipieren von einer frühzeitig intelligent durchdachten Infra- und einer hochwertigen Bebauungsstruktur. Doch was hat Neuperlach mit der von der Kommissionspräsidentin der Europäischen Union, Ursula von der Leyen, ins Leben gerufenen Förderinitiative eines Neuen Europäischen Bauhauses (NEB) zu tun?

Die Idee des einstigen Bauhauses wird neu belebt und weiterentwickelt

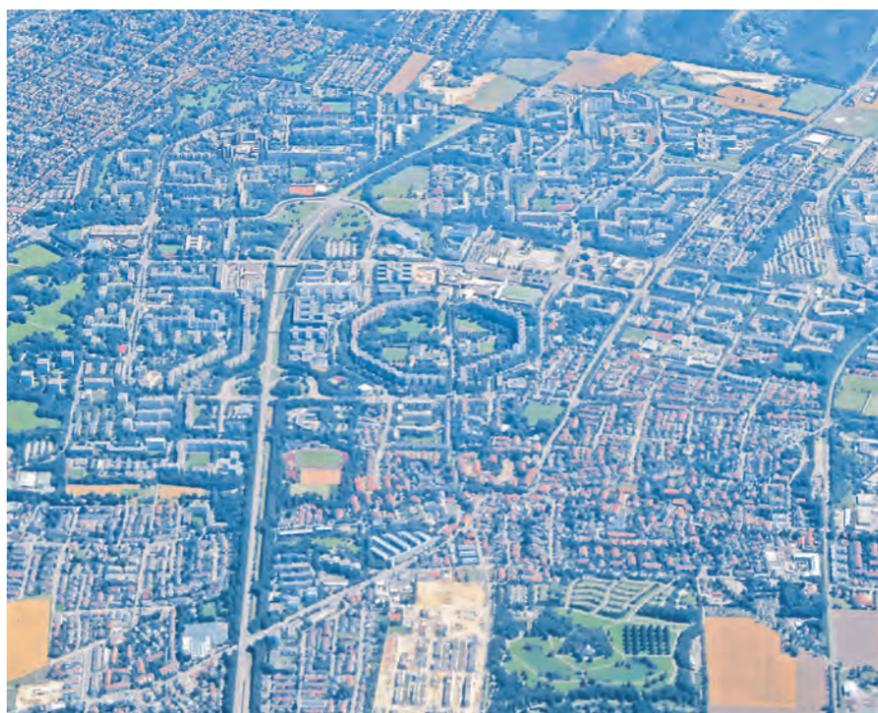
Sehr viel, aber zu deren besseren Verständnis bedarf es eines kleinen Exkurses in die von Walter Gropius initiierte Bauhaus-Ära. Sein 1919 gegründetes staatliches Bauhaus in Weimar hatte das Ziel, den Bau der Zukunft als Gesamtkunstwerk zu errichten. Daraus entstand sieben Jahre später die Vision, den Massenwohnungsbau zur Rationalisierung in der Bauindustrie einzusetzen und gleichzeitig die sozialen sowie städtebaulichen Missstände zu lösen. Die resultierenden Ergebnisse lassen sich beispielsweise in den Wohnsiedlungen Dessau-Tortfen, Siemensstadt Berlin oder in Berlin-Wannsee betrachten. Allesamt mit Neuperlach durchaus vergleichbar.



DAS EINST 1919 VON WALTER GROPIUS GEGRÜNDETE BAUHAUS DIENT ALS VORBILD DER JETZIGEN EUROPÄISCHEN INITIATIVE. COLLAGE: NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS



DAS NEUE EUROPÄISCHE BAUHAUS IST FÜR DIE EU-KOMMISSIONSPRÄSIDENTIN URSULA VON DER LEYEN AUFGRUND SEINER TRAGWEITE UND DEUTSCHEN HISTORIE EIN HERZENSPROJEKT. DARSTELLUNG: NEUES EUROPÄISCHES BAUHAUS



Tatsächlich gilt die Gründung des Bauhauses und die daraus entwickelten Bauvorhaben und Produktgestaltungen als Kulturgut deutscher Architektur- und Designgeschichte und soll nach den Plänen von der Leyen einhundert Jahre später eine Wiederbelebung europäischen Ausmaßes erfahren.

In der Konsequenz entstand das mit 25 Millionen Euro geförderte Kulturprojekt „Neues Europäisches Bauhaus“, das als flankierendes Element zum bereits bestehenden Umweltprogramm „European Green Deal“ zu verstehen ist. Die darin definierte Zielsetzung lautet, bis 2050 die Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union auf nahezu Null zu reduzieren. Das Neue Europäische Bauhaus soll besagte Herausforderung mit entsprechenden Vorschlägen in die Realität transportieren. Somit erhält das Thema Nachhaltigkeit die gewichtigen Geschwister Ästhetik und Inklusion hinzu. Im Kern verfolgt der Schulterschluss beider Initiativen die Rückbesinnung zur Natur, die Wiedererlangung von Wertschätzung, Vielfalt, Zugänglichkeit und auch Zugehörigkeit sowie die Implementierung eines kreislauforientierten Ökosystems.

Genau das ist im Groben die Aufgabenstellung, die die eingereichten Pilotprojekte zu erfüllen haben. Nun wurden die fünf auserwählten Projekte im Mai dieses Jahres bekannt gegeben. Als einziges deutsches Konzept darf sich eingangs erwähntes Neuperlach auf die Fördergelder von fünf Millionen Euro freuen. Genau genommen ist es bayerisch und wird zukünftig mit dem Titel „Creating NEBhourhoods together“ auf Umsetzungsreise gehen.

Bei der Bekanntgabe ließ Bayerns Bauminister Christian Bernreiter verlauten: „Ich freue mich sehr, dass sich der Freistaat als einziges Bundesland erfolgreich mit einem Leuchtturmprojekt durchsetzen konnte. Die Themen gebaute Umwelt, Kreislaufwirtschaft, grüne Infrastrukturen, Mobilität und Energie sind entscheidend für die Zukunft unserer Städte und des ländlichen Raums.“

Walter Gropius hätte seine wahre Freude daran, dass seine einstige Vision solch großes Ansehen genießt. KKE

DER STADTTEIL NEUPERLACH GILT NICHT GERADE ALS ARCHITEKTURIKONE. DAS STADTPLANERISCHE KONZEPT WAR HINGEGEN VORAUSSCHAUEND.

FOTO: MAXIMILIAN DÖRNBECKER / WIKIPEDIA

AUBING

Wahre Wohnwunder. Drei Stadthäuser.

Das beste Beispiel für einen ganz und gar gelungenen Dreiklang sind die modernen, miteinander verbundenen Stadthäuser in der ruhigen Streitbergstraße im aufstrebenden Aubing.

Sie beeindrucken mit Details, die gemeinsam ihre volle architektonische Wirkung entfalten: Charmante Dachgauben, wohnliche Erker, bodengleiche Fenster, eine klare Linienführung und dezente Farbgebung. Geplant für das echte Leben, bieten die Traumhäuser Familien und Paaren einen wunderbaren Rückzugsort.

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause!
www.formhaus.de



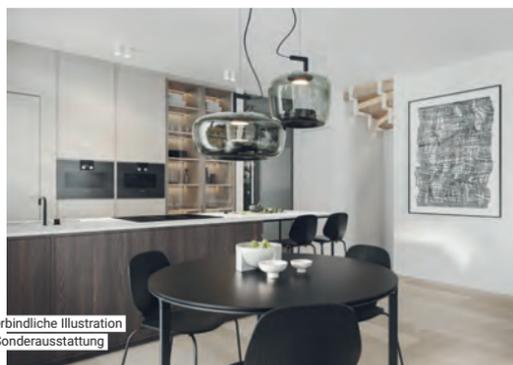
Unverbindliche Illustration mit Sonderausstattung



Unverbindliche Illustration mit Sonderausstattung



Unverbindliche Illustration mit Sonderausstattung



Unverbindliche Illustration mit Sonderausstattung

Projekt	STR035
Adresse	Streitbergstraße 35, 81249 München
Objektart	Stadthäuser
Einheiten	3
Wohn-/Nutzfläche	ab 187 qm
Zimmeranzahl	ab 5 Zimmer

MEHR ALS MITTEL ZUM ZWECK

Das „GREEN BUILDING“ im nachhaltigen Gewerbebau



EINE DER GRÖSSTEN BEGRÜNTE FASSADEN DEUTSCHLANDS ZIERT DIESE FIRMENZENTRALE IN MOERS.

FOTO: GRÜN-RAUM-PLANUNG BELKE

Ein „Green Building“ zeichnen laut Umweltbundesamt „die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit“ aus. Es ist ökologisch durch die Schonung der Ressourcen, einen geringen Flächenverbrauch, die Reduzierung des Energie- und Wasserbedarfs und der Erhaltung der Biodiversität. Es wird ökonomisch durch die ganzheitliche Betrachtung der Baukosten über den ganzen Lebenszyklus hinweg, und es wird soziokulturell bedeutsam durch seine Funktionalität und Ästhetik im Zusammenspiel mit der Umgebung. Gerade auch im Gewerbebau, der sich heute nicht mehr nur durch die reine Funktion, sondern zunehmend auch durch eine ansprechende und zukunftsorientierte Gestaltung auszeichnet. So wie beim neuen Verwaltungsgebäude der Enni-Unternehmensgruppe in Moers. Schon beim ersten Blick auf das Gebäude ist klar: Die Bezeichnung „Green Building“

ist hier Programm. Andere Schlüsse lässt die begrünte Fassade an der Vorderseite gar nicht zu. Mit 600 Quadratmetern bepflanzter Fläche gehört sie zu den größten in Deutschland, trägt signifikant zur Verbesserung des Innen- und Außenklimas bei, und ist nicht zuletzt ein optischer Hingucker, vor allem im Spiel der Jahreszeiten. Ein preiswürdiges Konzept wie der Bundesverband GebäudeGrün e. V. fand, und es darum in diesem Jahr als Vorzeigeprojekt ausgezeichnet hat.

Weniger Flächenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist eines der großen Themen unserer Zeit. Versiegelte Flächen können kein Regenwasser auf-

nehmen, was zu Überschwemmungen und Überhitzung führen kann. Darüber hinaus geht der Lebensraum für Tiere und Pflanzen oft unwiederbringlich verloren. Daher will die Bundesregierung den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar drücken. Aktuell sind es noch rund 54 Hektar – das sind etwa 76 Fußballfelder. Auch die Gewerbeansiedlung spielt hierbei eine nicht unbedeutende Rolle. Das hat auch die bayerische Staatsregierung erkannt und dazu bereits 2019 eine „Flächenspar-Offensive“ gestartet. Das Ziel für den Freistaat: nur noch 5 Hektar Neuversiegelung pro Tag ab dem Jahr 2030 – gegenüber noch über 11 Hektar nach Zahlen von vor zwei Jahren. Dazu gibt es einen informativen Leitfaden für Unternehmen, Planer und Kommunen, die sich auch um Förderungsgelder bemühen können. Ein paar der erhofften Ziele umfassen die Ansiedlung von Unternehmen auch im Ortskern, der Erhalt

der Kulturlandschaft und die Sicherung der Freiraumentwicklung. Nachhaltige Entwicklungen kommen manchmal von unerwarteter Seite. Einige Lebensmittel-Discounter bemühen sich schon seit einigen Jahren um eine zukunftsorientierte Gestaltung ihrer neuen oder modernisierten Filialen. Ressourcenschonend und mit weniger Versiegelung – und das nicht nur auf der grünen Wiese, sondern auch im urbanen Umfeld. Großfilialist Lidl etwa hat vor drei Jahren seine erste sogenannte „Metropolfiliale“ in Frankfurt-Niederrad eröffnet. Die gesamte Bauweise wurde nach Firmenangaben nach den Ansprüchen der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgerichtet.

Bewährte Techniken weiterentwickeln

Weiter führt die Anordnung der Verkaufsfläche über den Parkplätzen zu weniger Flächenverbrauch, die Klimatisierung des Gebäudes erfolgt mit Wärmepumpen und die Nutzung der Abwärme der Kühlanlage und die LED-Beleuchtung spart Strom. Zusätzlich sorgt die Dachbegrünung für Rückhaltung des Wassers und bessere Luft, und die Photovoltaikanlage soll pro Jahr 85.000 Kilowattstunden aus Sonnenkraft produzieren. Mittlerweile schon bewährte Techniken im „Green Building“, aber die Entwicklung geht immer weiter. So konnte die DGNB in diesem Jahr im Rahmen ihrer „Sustainability Challenge“ einige neue vielversprechende Projekte auszeichnen: Mit einem wasserstoffbasierten Stromspeicher, einer Holzalternative aus organischem Abfall oder einer cleveren Lösung für die Begrünung von Schrägdächern könnten Gebäude künftig noch ein Stück nachhaltiger werden. **KUD**



EINKAUFEN IM NACHHALTIGEN GEBÄUDE GEHT IN DIESER DISCOUNTER-FILIALE IN FRANKFURT.

FOTO: LIDL



DACHBEGRÜNUNG UND PHOTOVOLTAIK GEHÖREN ZU DEN ESSENTIALS IM NACHHALTIGEN GEWERBEBAU.

FOTO: BUNDESVERBAND GEBÄUDEGRÜN



Ludwig Schwanthaler

1802-1848

Mitten in München, umgeben von Kunst und Kultur

München
Schwanthalerstraße 88

Erlesen wohnen

Anzahl der Wohnungen	50
Etagen Gebäude vorne	8
Rückgebäude	3
Parkplätze Tiefgarage	10
Stellplätze Zweiräder	52
Wohnfläche gesamt	1.201 m ²
Bruttogeschossfläche	1.705 m ²



Im Jahr 2022 legten wir in der Schwanthalerstraße in München den Grundstein für zukunftsweisende Wohnungen. Inmitten der geschichtsträchtigen Ludwigsvorstadt, eingebettet zwischen Theresienwiese und Hauptbahnhof, realisieren wir ein modernes, für Eigentümer und Mieter komfortables Wohnkonzept. Durch die zentrale Lage sind alle Ziele in der Innenstadt mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch zu Fuß schnell zu erreichen.



HARMONIE
STIL
TECHNIK

Kontaktieren Sie uns

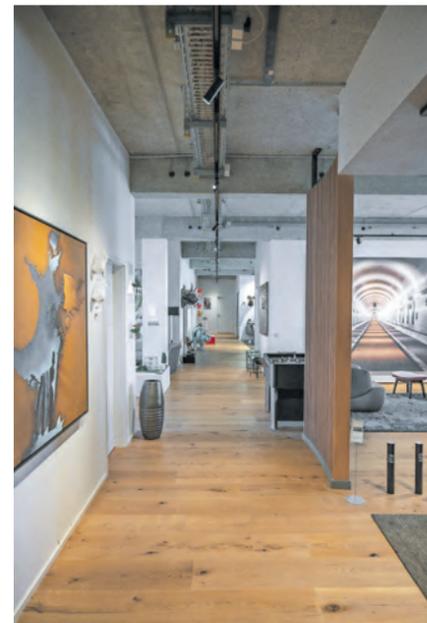
+ 49 (0) 171 612 64 76
info@ludwig-schwanthaler.de
www.ludwig-schwanthaler.de

Rottmannstraße 22A, 80333 München
Hagen Allee 44, 94315 Straubing

UM DIE ECKE GEDACHT



Eine **REVITALISIERTE BÜROIMMOBILIE IN HAAR** wird zum nachhaltigen Musterbeispiel



DAS 90-GRAD-HAUS DER PERSPEKTIVE IN DER AUSSENANSICHT (LINKS) UND VON INNEN (OBEN).
FOTOS: S2STATEMENT MEDIA GMBH

Der rote Faden ist hier ganz eindeutig grün: Vor den Toren Münchens, genauer gesagt in Haar, hat der Münchner Projektentwickler F4 in den vergangenen zwei Jahren eine Gewerbeimmobilie grundlegend revitalisiert und unter dem Namen 90-Grad-Haus der Perspektive repositioniert. Begrünte Wände, viele E-Ladesäulen, neue Aufenthaltsflächen, bessere Luft- und Raumqualität, Kühldecken und Klimaanlage, intelligente KNX-Elektroinstallationen, Gebäudeautomation, barrierefreie Zugänge: F4 hat sich mit seinem im April 2020 erworbenen Objekt in der Hans-Stießberger-Straße 2a eine anspruchsvolle Aufgabe gestellt und das Objekt in die Zukunft geführt. „Wir wollten zeigen, was im Bestand heute alles möglich ist, wenn man sich bei der Revitalisierung etwas traut.“

Die besondere Form des Gebäudes mit seinen vier Flügeln im rechten Win-



DIE BESONDERE FORM DES GEBÄUDES MIT VIER FLÜGELN IM RECHTEN WINKEL DIENTE ALS INSPIRATION FÜR DEN MARKENNAMEN. FOTO: S2STATEMENT MEDIA GMBH

Auf insgesamt 7600 Quadratmetern sind so neue Arbeitswelten entstanden, die am Markt bereits Anklang finden.

Einerseits haben sich Bestandsmieter zum Verbleib entschieden, und die in die Jahre gekommenen Flächen wurden

ihren neuen Wünschen angepasst. Andererseits hat beispielsweise das Unternehmen Ecoline, ein Spezialist für nachhaltige Holzbauweise, rund 1600 Quadratmeter inklusive hochwertiger Showrooms bezogen.

Fokus auf Grün

Ein weiterer Mietvertragsabschluss steht bevor, rund 1200 Quadratmeter Fläche (teilbar ab 400 Quadratmetern) sind derzeit noch frei. Unternehmen suchen laut Wilhelm nach der Coronapandemie und mit Blick auf die geopolitische Weltlage mehr denn je Flexibilität, um ihre Raumbedürfnisse den aktuellen Bedingungen anzupassen. Das 1973 erbaute Gebäude, das direkt an den Münchener Stadtteil Trudering grenzt, eröffnet mit Deckenhöhen von 3,50 Metern und einer Raumtiefe von 13,50 Metern individuelle Arbeitsplatzkonzepte.

Damit die Theorie auch in der Praxis funktioniert, hat F4 Immobilien viel Zeit in die Mieterbetreuung investiert. „Im Ausbau und auch im Anschluss während der Vertragslaufzeit haben wir einen intensiven Austausch mit den Mietern gesucht.“

Gerade im Lauf der Pandemie wurden Wünsche und Ideen oft auf den Prüfstand gestellt. Wir haben versucht, so weit wie möglich darauf einzugehen – das kommt den Flächen heute zugute“, erläutert Wilhelm. Entstanden ist so ein Ort, der lebt und für Mittelständler, Start-ups und Kreativbetriebe gleichermaßen funktioniert. Um noch grüner zu werden, ist die Energiegewinnung durch Geothermie vor Ort sowie durch Photovoltaik in Planung, zudem ist eine Zertifizierung des Gebäudes durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) geplant.



IN DER REVITALISIERTEN IMMOBILIE LIEGT DER FOKUS AUF GRÜN. FOTOS: S2STATEMENT MEDIA GMBH



kel hat uns als Inspiration für den neuen Markennamen und als Credo für den Umbau gedient: Wir haben um die Ecke gedacht, um frühere Büros und energetische Standards in New York und ESG-Kriterien zu überführen“, sagt Matthias Wilhelm von F4 Immobilien. Zudem wurden die Außenflächen um das Objekt entsiegelt und ebenso wie die neue Dachterrasse großzügig begrünt.



SCHÖNE NEUE ARBEITSWELT: DAS 90-GRAD-HAUS DER PERSPEKTIVE BIETET SPANNENDE BÜROFLÄCHEN. FOTO: S2STATEMENT MEDIA GMBH



GRAF IMMOBILIEN

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum



**Kaufpreise ab: € 1.950.000,- | Objekt ID: 7277

Nymphenburg Palais Fünf luxuriöse Neubauwohnungen

Das Neubauvorhaben umfasst fünf Wohneinheiten mit jeweils 2 bis 3 Zimmern und Wohnflächen zwischen ca. 88 m² und 139 m². Ein geräumiger Lift verbindet alle Wohneinheiten von der Tiefgarage bis in das Dachgeschoss. Der Autolift bis in die Tiefgarage, E-Anschlüsse, Kaminzüge, Natursteinarbeiten, KNX Smart-Home System, Alarmanlagen sowie eine hochwertigste Sanitärausstattung lassen Wohnräume wahr werden.

- 2 bis 3 Zimmer
- Wohnflächen zwischen ca. 88 m² und 139 m²
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- KNX Smart-Home System
- Alarmanlage
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Wohnraumgleiche Hobbyräume

EA in Erstellung



**Kaufpreise ab: € 1.150.000,- | Objekt ID: 7238

Stadtvilla Obermenzing Wohnungen im klassischen Stil

Die Stadtvilla entsteht in einer urbanen und pulsierenden Lage Obermenzings. Es wird eine zeitlose Wohnresidenz geplant und durch klassische Ausgestaltung fünf repräsentative Wohnungen für jeden Anspruch realisiert. Entstehen wird eine zeitlose und klassische Architektur, die traditionelle Gestaltungselemente aufgreift. Auch die hochwertige Innenausstattung lässt keine Wünsche offen.

- 3 bis 5 Zimmer
- Wohnflächen zwischen ca. 80 m² und 170 m²
- Süd-Balkone & Terrassen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Ausstattung
- KNX Smart-Home System
- Wohnraumgleiche Hobbyräume

HZG LWWP, EA-B, 34,50 kWh/(m²a), EEK A



Villa I Starnberger See, Berg

- 8 Zimmer
- Ca. 321 m² Wohnfläche
- Ca. 696 m² Grundstück
- 3 moderne Bäder
- Baujahr 1999
- *Kaufpreis € 2.490.000,-
- Objekt ID: 6685

HZG Gas, EA-V, 88,90 kWh/(m²a), EEK C



Villa I Starnberger See, Starnberg

- 7 Zimmer
- Ca. 325 m² Wohnfläche
- Hochwertige Materialien
- Wellnessbereich im UG
- Baujahr 2012
- *Kauf gegen Gebot
- Objekt ID: 7601

HZG Gas, EA-V, 208 kWh/(m²a), EEK G



Grundstück I Grünwald

- Ca. 716 m² Grundstücksgröße
- Exklusive Wohnlage
- Mögliche Bebauung nach §34 BauGB
- Eignung: Einfamilienhaus, Villa
- Baugenehmigung in Kürze
- *Kaufpreis € 3.830.000,-
- Objekt ID: 7681

*zzgl. Käuferprovision | **Provisionsfrei für Käufer

4x in München & 1x am Tegernsee

Graf Immobilien GmbH | Innere Wiener Str. 13 | 81667 München | T +49 89 66 67 68 90 | M info@grafimmo.de | www.grafimmo.de

MODELL FÜR DIE ZUKUNFT

Sonnengarten Limberg in Zell am See erprobt **ZUSAMMENWIRKEN VON SMART CITIES-KRITERIEN**

Smart City – wie hat man sich das vorzustellen? Die österreichische Gemeinde Zell am See versuchte mit dem Schlüsselprojekt Sonnengarten Limberg als Zentrum für den Ortsteil Zellermoos, Antworten darauf zu finden. „Die Voruntersuchungen zu den Themen Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Freiraumgestaltung und Mobilität“ (Smart Cities Initiative) haben bereits einen groben Plan abgesteckt. Die Zero-Emission-Siedlung verfügt neben rund 180 Miet- und Eigentumswohnungen über einen Kindergarten, einen Nahversorger, einen Jugend- und Musikraum, über eine Arztpraxis und eine Gemeinschaftswerkstatt.

Als primäres Ziel des 2017 gestarteten und 2020 beendeten Projekts definierte das Entwicklerkonsortium aus SIR (Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen), Stadtgemeinde Zell am See, Habitat Wohnbau GmbH und Limberggarten GmbH in einem gesamt-integrativen Prozess Sonnengarten Limberg als eine „Siedlung der kurzen Wege“. Die CO₂-neutral erzeugte Energie stammt von den eigenen Photovoltaik-



anlagen. Eine optimale Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz gehört ebenfalls zum Konzept. Ziel der Modellsiedlung war keine Entwicklung neuartiger Produkte und Technologien, sondern die Optimierung der Kombination bekannter Smart-Cities-Kriterien in enger Kooperation und im Austausch mit vergleichbaren Städten. „Die neue Siedlung ‚Sonnengarten Limberg‘ ist ein Modell

für ein nachhaltiges Siedlungsquartier im suburbanen Raum – neue Mobilitätsangebote, Sozial- und Gemeinschaftsräume und eine hochwertige Gebäude- und Freiraumplanung schaffen Qualität“, subsumiert die Smart Cities Initiative. Die Qualitätsziele seien erreicht worden, heißt es auch. Wertvoll ist zudem der dabei entstandene Leitfaden für Kleinstädte für künftige Bauprojekte. **PALM**

DAS VIELFACH PREISGEKRÖNTE QUARTIER SONNENGARTEN LIMBERG IN ZELL AM SEE (A) IST ALS MODELL EINES NACHHALTIGEN SIEDLUNGSQUARTIERS IM SUBURBANEN RAUM KONZIPIERT WORDEN. DIE ERKENNTNISSE DARAUS FLOSSEN IN EINEN LEITFADEN FÜR KÜNFTIGE BAUPROJEKTE EIN.

FOTO: LIMBERGGARTEN GMBH

Die gute Adresse für Immobilien.



Jeden Samstag und Mittwoch
in der Süddeutschen Zeitung
und 24 h auf **sz.de/immo**.

Süddeutsche Zeitung

**INDIVIDUELL
ANSPRUCHSVOLL
VERLÄSSLICH**

E.Hönninger

ERSTER SEIN!

5 LUXURIÖSE REIHENHÄUSER
UND 22 EIGENTUMSWOHNUNGEN
IM DORFKERN VON AUBING



Ihr Ansprechpartner:

Verkauf: Ralf Mejovsek | Telefon: 089 379 181 650 | info@immovalere.de

WIR BAUEN MÜNCHEN – SEIT 75 JAHREN

www.hoenninger-wohnbau.de



IKONISCHES GESAMTKUNSTWERK

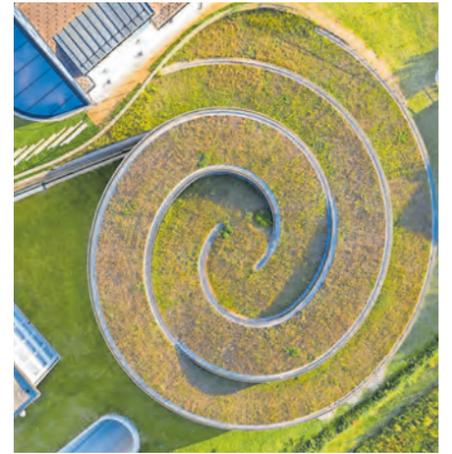
Das neue **UHRENMUSEUM VON AUDEMARS PIGUET** ist außen wie innen spektakulär

Abgesehen in einem Hochtal des Schweizer Jura, am Rande des kleinen Ortes Le Brassus, eröffnete vor Kurzem ein ganz besonderes Museum: das Musée Atelier Audemars Piguet. Hier haben die Architekten ein ikonisches Gesamtkunstwerk geschaffen: Das spiralförmige Gebäude, entworfen von den Bjarke Ingels Group (BIG) Architekten aus Kopenhagen schmiegt sich wie schon immer dagewesen in die Landschaft und hat gebogene Wände aus tragendem Glas. Im Inneren waren die Szenografen vom Stuttgarter Atelier Brückner am Werk: Optisch fließende Übergänge prägen die Ausstellung, die 300 Zeitmesser aus zwei Jahrhunderten herausragender Handwerkskunst in Szene setzt.

Das Museum befindet sich am historischen Ort, an dem im Jahr 1875 das Unternehmen der Luxusuhrenmarke Audemars Piguet gegründet wurde, direkt neben den Altbau platziert. In den lichtdurchfluteten Neubau haben die Stuttgarter Architekten einen fließenden Parcours gelegt. Er startet im historischen Gebäude und führt von dort im Uhrzeigersinn, sanft abfallend bis ins Herz der Spirale, um dann gegenläufig wieder anzusteigen. Besucher erleben den Parcours als ein fließendes Kontinuum. Jedes Kapitel hat dabei seine eigene gestalterische Sprache und wird von einer



WIE EINE SCHNECKE SCHMIEGT SICH DER NEUBAU IN DIE UMGEBENDE LANDSCHAFT. FOTO: AUDEMARS PIGUET



SPEKTAKULÄR AUCH VON OBEN: DER NEUBAU. FOTO: IWAN BAAN



IM INNEREN DES UHRENMUSEUMS ERWARTEN BESUCHER SPEKTAKULÄRE RAUMINSTALLATIONEN. FOTO: IWAN BAAN



JE NACH TAGESZEIT UND BESONDERS ABENDS VERWANDELT SICH DAS GEBÄUDE. FOTO: AUDEMARS PIGUET.

mechanischen Skulptur oder einem künstlerisch gestalteten Anschauungsobjekt eingeleitet. Prägende Materialien sind neben Glas auch Messing, gebleichte Esche und glänzend schwarzer Lack

als Oberflächenbeschichtung. Je nach Tages- und Jahreszeit entfalten Spiegelungen und Schattenwürfe ein immer wieder anderes Schauspiel, das den Verlauf der Zeit signalisieren soll. Auch die

lokalen Werkstätten wurden in das Raumerlebnis des Museums einbezogen, um die Besucher hautnah mit den vor Ort arbeitenden Kunsthandwerkern der Manufaktur in Kontakt zu bringen. **BB**

NATUR ALS HAUPTTHEMA



FOTO: HEATHERWICK STUDIO

Gewerbliche Architektur kann auch schön und naturnah sein:
SHOPPING-CENTER 1000 TREES in Shanghai

Für gewöhnlich denkt man bei gewerblichen Bauten eher an eine sachliche und funktionale Architektur, die den vielfältigen Aufgaben, Sicherheitsbestimmungen, sanitären Vorgaben und Publikumsbedürfnissen Rechnung trägt. Nicht zuletzt sind es auch die Kosten, die den Bauherren Grenzen setzen, wenn es um Ästhetik geht. Anders etwa in Shanghai, wo die

optische Attraktivität offenbar einen höheren Stellenwert hat und der Mut zu gewagteren Projekten wohl Anerkennung findet. Gerade wenn es um Bauwerke mit Publikumsverkehr, wie es etwa Shopping-Center sind, geht, kann die Attraktivität zum positiven Kostenfaktor werden. Diesbezüglich kann in Deutschland die Elbphilharmonie in Hamburg als Beweis dafür herangeführt werden: Volle Auslastung vom ersten Tag an. Architek-

tonische Qualitäten tragen dazu bei, dass sich in solchen Bauwerken Menschen lieber aufhalten als in unschönen Betonbunkern, auch wenn es seinen Preis hat.

Das 1994 gegründete Architekturbüro Heatherwick Studio in London ist ein Spezialist für ungewöhnliche Lösungen. Der Gründer, Thomas Alexander Heatherwick (geboren 1970) ist ein passionierter Problemlöser, dessen Arbeit stets von Experimenten begleitet wird. Unge-

wöhnliche Materialien, trickreiche technische Lösungen, keine Tabus in der Form: Das sind Grundlagen für gebaute Utopien des wagemutigen Objektdesigners, die er mit seinen 200 Mitarbeitern weltweit realisiert. Zu seinen jüngsten Werken gehört das Shopping-Center 1000 Trees in Shanghai, das an eine bewaldete Hügellandschaft erinnert und

FORTSETZUNG AUF SEITE 52

Mit einem Klick zu Ihrer Traumimmobilie.

Im Online Immobilienmarkt der Süddeutschen Zeitung finden Sie ständig hochwertige und individuelle Objekte: regional, national oder international, Neubau oder Bestandsimmobilie, Haus oder Wohnung, mieten oder kaufen – entdecken Sie unsere Vielfalt!



Jetzt unter
[sz.de/immo](https://www.sz.de/immo)

Süddeutsche Zeitung

mit seinen Bäumen nicht nur für gute Luft sorgt, sondern auch für Abkühlung in Zeiten der Klimaerwärmung. Bei der Expo 2010 in Shanghai machte Heatherwick mit seinem britischen Pavillon auf sich aufmerksam. Die Idee zu 1000 Trees als Hommage an das Huangshan-Gebirge am Ufer eines Flusses hatte die Investment-Company Tian An. Ziel ist unter anderem, das Stadtviertel in einen sozialen Raum umzuwandeln. Eröffnet wurden die gewerblichen Gebäude mit Büros und einem Hotel in den oberen Stockwerken des größeren Osthügels im vergangenen Jahr.

Von außen sieht die Bebauung wie zwei kompakte, bis neun Stockwerke



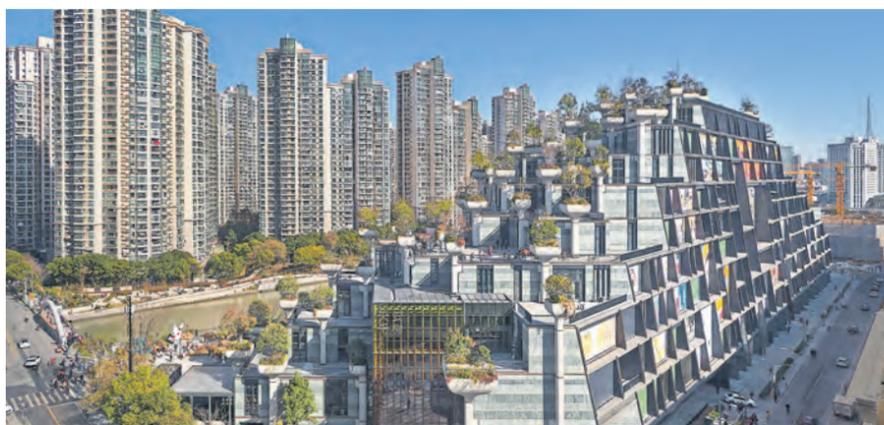
DAS SHOPPING-CENTER 1000 TREES IST EINE HOMMAGE AN EIN GEBIRGE. SOBALD SICH DIE PFLANZEN GUT ENTWICKELT HABEN, DÜRFTESICH ÜBER DEN BAUWERKEN EIN GRÜNES DACH AUSGEBILDET HABEN. DARUNTER FINDET SICH EIN STÄDTCHEN IN EINEM GEBÄUDEKOMPLEX, IN DEM MAN NICHT NUR EINKAUFEN, SONDERN AUCH SEINE FREIZEIT GESTALTEN KANN.

FOTOS: HEATHERWICK STUDIO



hohe Hügel aus. Doch zumindest beim Ostflügel täuscht der Eindruck. Es sind mehrere einzelne Baukörper, die sich gruppieren, um Höfe und Molls anreihen, ihre Räume ineinanderfließen lassen, und die zudem auf dem Gelände befindliche historische Bauwerke einschließen, ohne auf ihre axiale Ausrichtung einzugehen. Auf raffinierte Weise wurde also historische Substanz bewahrt und dennoch ein geschlossener, organisch ungeordneter Komplex von einheitlicher Erscheinung geschaffen. Die Besonderheit dabei: Die Bebauung überragen Säulen mit kelchförmigen „Blüten“, in die 1000 Bäume und 250.000 andere Pflanzen gesetzt wurden. Wachsen sie ungehindert und üppig, dürften schon bald nur noch grüne Hügel am Fluss zu sehen sein. Zumal sich östlich vom Wasser umgrenzt ein Park mit einem Amphitheater anschließt.

Die Betonsäulen mit der Bepflanzung bilden die engmaschige Grundstruktur des Komplexes. Kleinteilig in Abstufungen aufgelöst bilden die Bauwerke keine Fassade aus. Lediglich die zur Hauptstraße zugewandte Seite bietet kompakte Flächen, die wie Querschnitte durch die Hügel anmuten. Dort befinden sich nicht nur großflächige Fenster, sondern auch ebensolche Ausstellungsflächen für Streetart-Kunstwerke – laut Broschüre des Eigentümers mit dem für China so typischen Ziel, „to educate the public“. Über Dächer im herkömmlichen Sinne



verfügt 1000 Trees im Grunde auch nicht, denn die oberen Abschlüsse sind als Terrassen unter Bäumen begehbar und bilden attraktive Flaniermeilen und Begegnungsflächen. Mit der Zeit dürfte sich aber ein grünes Dach ausbilden.

Grüne Oase

Der Gebäudekomplex ist als ein Einkaufs- und Entertainment-Center konzipiert. Das bebaute Areal ist 305.000 Quadratmeter groß. Auf den rund 100.000 Quadratmetern öffentlicher Nutzfläche fanden mehr als 60 Gastronomiebetriebe, zwölf Flagship-Department-Stores (Läden einzelner Marken) und 90 Shops Platz. Darüber hinaus kommen ein Hotel (30.000 Quadratmeter) und Büros (62.210 Quadratmeter) hinzu. Im Untergeschoss liegt der Food Court und der Supermarkt. Die im Schnitt fünf Stockwerke darüber beherbergen die Geschäfte. Die Restaurants sind an und auf den Dachterrassen untergebracht. Zudem finden sich im Angebot auch Räume für kreative Aktivitäten, von einer Töpferwerkstatt bis zur Ballettschule. 1000 Trees soll eben nicht nur dem Einkauf dienen, sondern auch für Familien ein Freizeitareal sein, auf dem man etwa ein Wochenende verbringen kann. Spielplätze, Kletterwände und auch Kreativräume bieten Kindern ein abwechslungsreiches Programm. Erwachsene können sich sportlich betätigen, Kunst genießen, Theater besuchen. Kurzum: Ein traditionelles chinesisches Städtchen auf mehreren Etagen, nur um einiges komfortabler.

Die verkehrstechnische Anbindung des Areals ist geradezu vorbildlich. Fünf U-Bahn- und drei Bus-Linien fahren es an. Die bis zu dreistöckige Tiefgarage unter dem gesamten Gelände bietet zudem mit 1400 Parkplätzen ausreichend Raum für die Anfahrt mit eigenem Fahrzeug. 1000 Trees ist auch nicht etwa in einem Gewerbegebiet am Rande der Stadt gelegen, sondern am Rande des Stadtkerns, 900 Meter entlang am Sozhou Creek, einem beachtlichen Bach, dessen grüne Umrandung mit der Zeit gänzlich dem Fortschrittdenken zum Opfer gefallen war. Nun kehrt die Natur an sein Ufer zurück.

1000 Trees ist ein gelungenes Beispiel einer innerstädtischen gewerblichen Immobilie, die einerseits ihren kommerziellen Aufgaben gerecht wird, andererseits sowohl den sozialen Bedürfnissen des Wohnviertels Raum bietet als auch Arbeitsplätze in die Innenstadt bringt. Zudem beweist das gewagte Neubauprojekt, dass Begrünung in der Architektur eine tragende Rolle spielen kann. Auf diese Weise vermag das Bauwerk einen Beitrag gegen die Klimaerwärmung beizusteuern und die CO₂-Bilanz des Baus zu kompensieren.

ROHRER

— IMMOBILIEN SEIT 1919 —

AUSZUG UNSERER AKTUELLEN ANGEBOTE



MÖBLIERTE MAISONNETTE-WOHNUNG
MIT OFFENEM RAUMKONZEPT

—
M-WALDTRUDERING



DISKRET & EXKLUSIV

MEHRFAMILIENHAUS MIT
ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

—
M-MOOSACH



LUXUS PENTHOUSE
IN TOPLAGE

—
SALZBURG



WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MIT
POTENTIAL IM ORTSKERN

—
HERRSCHING AM AMMERSEE



STUDENTENAPARTMENT
IM LIVING CENTER

—
GARCHING BEI MÜNCHEN



DACHTERRASSEN-WOHNUNG IN
DENKMALGESCHÜTZTEM ALTBAU

—
M-NEUHAUSEN

MEHR AUF: WWW.ROHRER-IMMOBILIEN.DE

Rohrer Immobilien GmbH
Lessingstraße 9 | 80336 München



Andrea Rohrer-Keussen, Gesellschafterin
& Sven Keussen, geschäftsf. Gesellschafter

+49 89 54 30 40
info@rohrer-immobilien.de

Wir behandeln Ihre Immobilie so, als wäre sie unsere eigene – seit über 100 Jahren!

RECYCELT SCHÖN

Das **GREEN BEETLE** überzeugt mit einem komplett nachhaltigen Interior & Restaurantkonzept

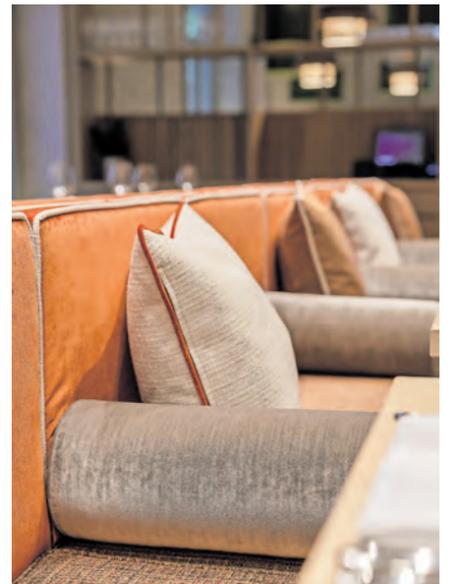
Seit 1926 vergibt der Guide Michelin schon seine begehrten Sterne für exzellente Küche und Restaurants – seit 2022 erstmals sogar „grüne“. Kein Wunder, dass dieses Münchner Lokal einen davon ergattert hat, denn hier stehen die Zeichen komplett auf grün und nachhaltig: Das „Green Beetle“ in der Schumannstraße 9 ist das jüngste Mitglied der Käfer-Gastronomiefamilie und bietet seit September 2021 nicht nur vegetarisch-vegane Küche auf hohem Niveau, sondern auch ein Interior-Konzept, das sich komplett der Nachhaltigkeit verschrieben hat. Entworfen von Thomas Mang und Stefan Mauritz vom Münchner Architekturbüro MangMauritz, stehen die Zeichen komplett auf Grün: Alle Materialien sind nachhaltig – vom Fußboden bis zum Wandbelag über die Möbel für In- und Outdoor bis zu den Gästetoiletten – sogar die Servicekräfte tragen speziell designte Jacken aus recyceltem Garn.

So wird der Restaurantbesuch nicht nur zum kulinarischen Erlebnis, sondern zeigt zugleich die interessanten und vielfältigen Möglichkeiten der Interiorgestaltung mit Blick auf den schonenden Umgang mit Ressourcen auf – auch als Inspiration für das eigene Zuhause. Hingucker auf der Empore im Gastraum ist ein alter Turnhallenboden aus Holz. Er wurde wieder aufbereitet und auf witzige Art und Weise neu zusammengesetzt – die bunten Ballmarkierungslinien sind nun zerstückelt und ergeben ein ganz eigenes neues Muster. Darüber hinaus besteht der Eingangsbereich aus wiederverwendeten Steinplatten aus der Dresdner Innenstadt und im Outdoorbereich sind die Holzdielen recycelte alte Schalungsbretter einer Baustelle. „Diese alten Betonschalungsbretter eignen sich hervorragend für draußen, denn sie haben schon so viel Wasser gesehen und aufgenommen, dass sie gar nicht mehr quellen und schwinden“, erläutert Architekt Stefan Mauritz. Gleichzeitig haben sie den positiven Nebeneffekt, dass keinerlei Ressourcen verbraucht wurden – ebenso wie bei der großen Holz-Kabeltrommel im Garten des Lokals, die kurzerhand zum Gastrotisch umfunktioniert wurde.

Stefan Mauritz und sein Partner Thomas Mang haben sich bei der Konzeption zahlreiche Gedanken gemacht – „das war ein ständiger Prozess, bei dem wir auch immer wieder auf neue Lösungen gekommen sind“, sagt er und ergänzt: „Es gibt in Deutschland tatsächlich einige Händler, die recycelte Baumaterialien verkaufen – wie beim alten Turnhallenboden, der noch dazu ein Stück Geschichte mitbringt, weil er aus einer Giesinger Schule stammt.“ Viele weitere Details sind Ideen der Architekten – etwa die besondere Wandverspachtelung aus Kalkputz, bei der Stroh und Nusschalen eingearbeitet wurden. Auch die Möblierung wurde mit Rücksicht auf die Natur gewählt – so sind



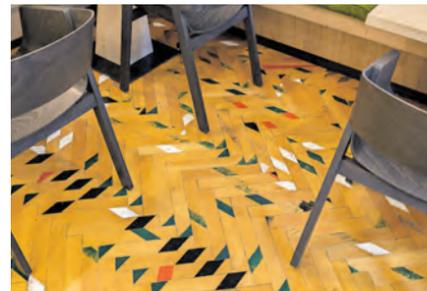
DIE ZEICHEN STEHEN AUF GRÜN: DAS INTERIOR DES GREEN BEETLE IST KOMPLETT NACHHALTIG. FOTOS: THORSTEN JOCHIM FÜR FEINKOST KÄFER



DIE BEZUGSSTOFFE SIND VON STOFFMANUFAKTUREN, DIE NACHHALTIGE STOFFE AUS PLASTIK WEBEN ODER AUS ALTEN STOFFEN HERSTELLEN.



BLICK AUF DIE EMPORE MIT DEM RECYCELTEN TURNHALLENBODEN.



BESONDERES DETAIL: DER WIEDERVERWENDETE TURNHALLENBODEN IN NEUER ZUSAMMENSETZUNG.



VON DER LEUCHTE ÜBER DIE STÜHLE BIS ZUM POLSTER – IM GREEN BEETLE LIEGT DER FOKUS AUF DER SCHONUNG VON RESSOURCEN.

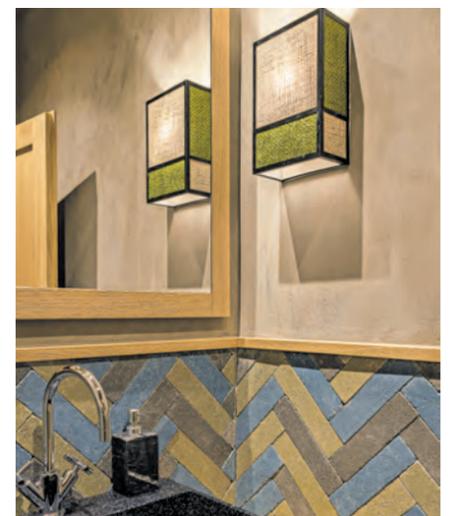


EIN BESONDERER WANDBELAG MIT EINGEARBEITETEM STROH SCHAFFT EINE NATÜRLICHE ATMOSPHÄRE.

DAS GREEN BEETLE TEAM AUS MICHAEL KÄFER, RESTAURANTLEITER SEBASTIAN HECKER UND CHEFKOCH FELIX ADEBAHR HAT SICH AUF BIOLOGISCHE, REGIONALE SOWIE AUCH ÜBERREGIONALE, DOCH VOR ALLEM NACHHALTIGE KÜCHE UND GETRÄNKE FESTGELEGT.

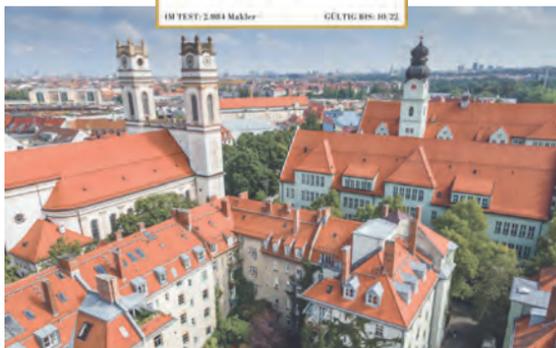


IMPRESSUM || WEBIMMOBILIEN – eine Anzeigenonderveröffentlichung in der Süddeutschen Zeitung || **VERLAG:** SÜDDEUTSCHE ZEITUNG GMBH | HULTSCHINER STRASSE 8 | 81677 MÜNCHEN || **PRODUKTMANAGEMENT:** CHRISTINE SINDL || **TEXTE:** ANDREA HOFFMANN (VERANTWORTLICH)*; BARBARA BRUBACHER (BB), KAI-UWE DIGEL (KUD), DOROTHEA FRIEDRICH (DFR), FRANZISKA HORN (FHO), KELLY KELCH (KKE), REINHARD PALMER (PALM), WOLFRAM SEIPP (SEP) || **GESTALTUNG:** SZ MEDIENWERKSTATT || **ANZEIGEN:** BENJAMIN CZESCH (VERANTWORTLICH) UND CHRISTINE TOLKSDORF, ANSCHRIFT WIE VERLAG || **ANZEIGENVERKAUF:** TELEFON (0 89) 21 83 - 292 || **DRUCK:** SÜDDEUTSCHER VERLAG ZEITUNGSDRUCK GMBH, ZAMDORFER STRASSE 40 | 81677 MÜNCHEN || **TITELBILD:** BAYERISCHE HAUSBAU GMBH & CO. KG || **NÄCHSTER ERSCHEINUNGSTERMIN:** SAMSTAG, 05.11.2022 * FREIE MITARBEIT



IN DEN GÄSTETOILETTEN SIND RECYCLING-FLIESEN DER HINGUCKER.

der Ocean Stuhl und die Ocean Bank von Mater im Außenbereich aus recycelten Fischernetzen, Hartkunststoff aus dem Ozean und aus Plastikabfällen ausrangierter Bierfässer. Die trichterförmigen Leuchten im Innenbereich entwickelte Highsociety Studio, ein Start-up aus Südtirol, aus Abfällen von Tabak, Hanf und Wein. Und auch die Stühle von TON für den Innenbereich sind nachhaltig ohne Schrauben oder Metallteile produziert und ausschließlich mit Holz aus zertifizierten und weitestgehend lokalen Quellen hergestellt. Die Fliesen hinter der Bar und in den Waschräumen wurden aus alten Scherben neu gebrannt. Bei den Deko-Textilien fiel die Wahl auf Stoff-Manufakturen, die nachhaltige Stoffe aus Plastik weben oder aus alten Stoffen herstellen, wie Dedar und Designers Guild oder JAB. Besonders sind auch die Stuhlkissen und Bankauflagen im Außenbereich, die mit Stoffen aus dem „Renaissance-Garnprogramm“ von Sunbrella bezogen wurden. Apropos Stoff: Die Berufsbekleidung kommt von Kaya & Kato, hergestellt aus einem innovativen Mix aus Bio-Baumwolle und Polyester aus recyceltem Plastikmüll aus dem Meer, den spanische Fischer einsammeln. **BB**



15051: München-Sendling

Schöne 1,5-Zi.- Altbauwohnung, Bj. 1920, 45,48 m² Wfl., Bad mit Fenster, 3,10 cm Raumhöhe, EBK, EA-V, EEK-D, 118,7 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 409.500,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15024: München-Laim

Renovierungsbedürftige 3-Zi.-Wohnung mit viel Potential, Baujahr 1973, 70,72 m² Wfl., Balkon, TG-Stellplatz, EA-V, EEK-D, 106,4 kWh/m²a, Heizöl, **KP € 500.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**

50 Jahre, zigtausend erfolgreiche Immobilienvermittlungen und unzählige zufriedene Kunden.

Nutzen auch Sie unsere Expertise und vertrauen uns Ihre Immobilie zum Verkauf an!



15048: München – Sendling

Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung mit Süd-Balkon, Baujahr 1963, 80,76 m² Wfl., vermietet, EA-V, EEK-D, 105 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 525.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15007: München – Pasing

Helle und freundliche 3-Zi.-DG-Wohnung, Bj. 1993, 78,2 m² Wfl., Balkon, Duplex-Stellplatz, Einbauküche, EA-V, EEK-E, 156,6 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 600.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15057: München – Solln

Exklusive 2-Zi.-Whg. im schönen Solln, Bj. 1969, 66,35 m² Wfl., Süd-Balkon, EBK, EA-V, EEK-C, 97 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 647.800,- zzgl. 3,00 % Prov.**



15050: München-Moosach

Renovierungsbedürftige 3-Zi.-Whg. mit Südbalkon, 1.OG, Baujahr 1972, 80 m² Wfl., vermietet, TG, EA-V, EEK-C, 92 kWh/m²a, Fernwärme, **KP € 535.500,- zzgl. 3,57 % Prov.**



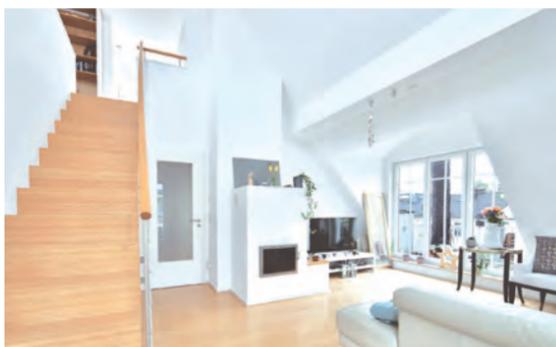
15030: München – Schwabing

Traumhafte 3-Zi.-DG-Maisonette-Wohnung, Top-Lage, Bj. 1920, 85 m² Wfl., Dachterrasse, EBK, EA-V, EEK-B, 71 kWh/m²a, Gas-Heizung, **KP € 1.055.000,- zzgl. 2,38 % Prov.**



15039: München – Solln

3,5-Zi.-DG-Mais.-Whg., Bj. 1992, 117 m² Wfl., frei nach Vereinbarung, hochw. EBK, 2 Balkone, 2 TG, EA-V, EEK-E, 156 kWh/m²a, neue Gas-Heizung, **KP € 999.500,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15023: München – Untermenzing

5-Zi.-Dachgeschoss-Whg., Baujahr 2010, 144 m² Wfl., Galerie, Kamin, zwei Balkone, EBK, EA-B, EEK-B, 39,8 kWh/m²a, Wärmepumpe, **KP € 1.495.000,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15056: Taufkirchen

Sonnige 2-Zi.-DG-Whg. mit „betreutem Wohnen“, Bj. 1998, 66,5 m², gr. Südbalkon, zentral, s.ruhig, TG-Stellpl., EBK, EA-V, Hack-schnitzel, **KP € 579.900,- zzgl. 3,57 % Prov.**



15047: Erding

Investment – Zeitmiete + Gewerbe – starke Rendite! Bj.1978 + 1991, möbliert vermietet, 1.499 m² Grund, 937 m² Gesamtfläche, EA in Erstellung, **KP € 2,5 Mio. zzgl. 3,57 % Prov.**

Start
Rohbau



bauwerk.



Als erstes Holz-Hybrid-Ensemble im städtischen Gefüge Münchens setzt VINZENT ein klares Statement in Nachhaltigkeit und Design. Ein durchdachter Mix für individuelle Wohnperspektiven im authentischen St.-Vinzenz-Viertel im Herzen von Neuhausen. Limitierte Jubiläumsaktion – jetzt mehr erfahren.



Beratung und für den Käufer provisionsfreier Verkauf
vinzent@bauwerk.de / +49 (89) 89675422
www.vinzent-home.de

NEUE AVANTGARDE
DES WOHNENS