

kaufen & bauen

Das Magazin für private und gewerbliche Immobilien-Interessenten in München

München 02/2015 € 4,50

**Der Münchner Markt
für Projektentwicklungen**
Königsdisziplin Projektent-
wicklung | S. 18 - 20

FRIENDS
Renaissance der
Hochhäuser | S. 32 - 39

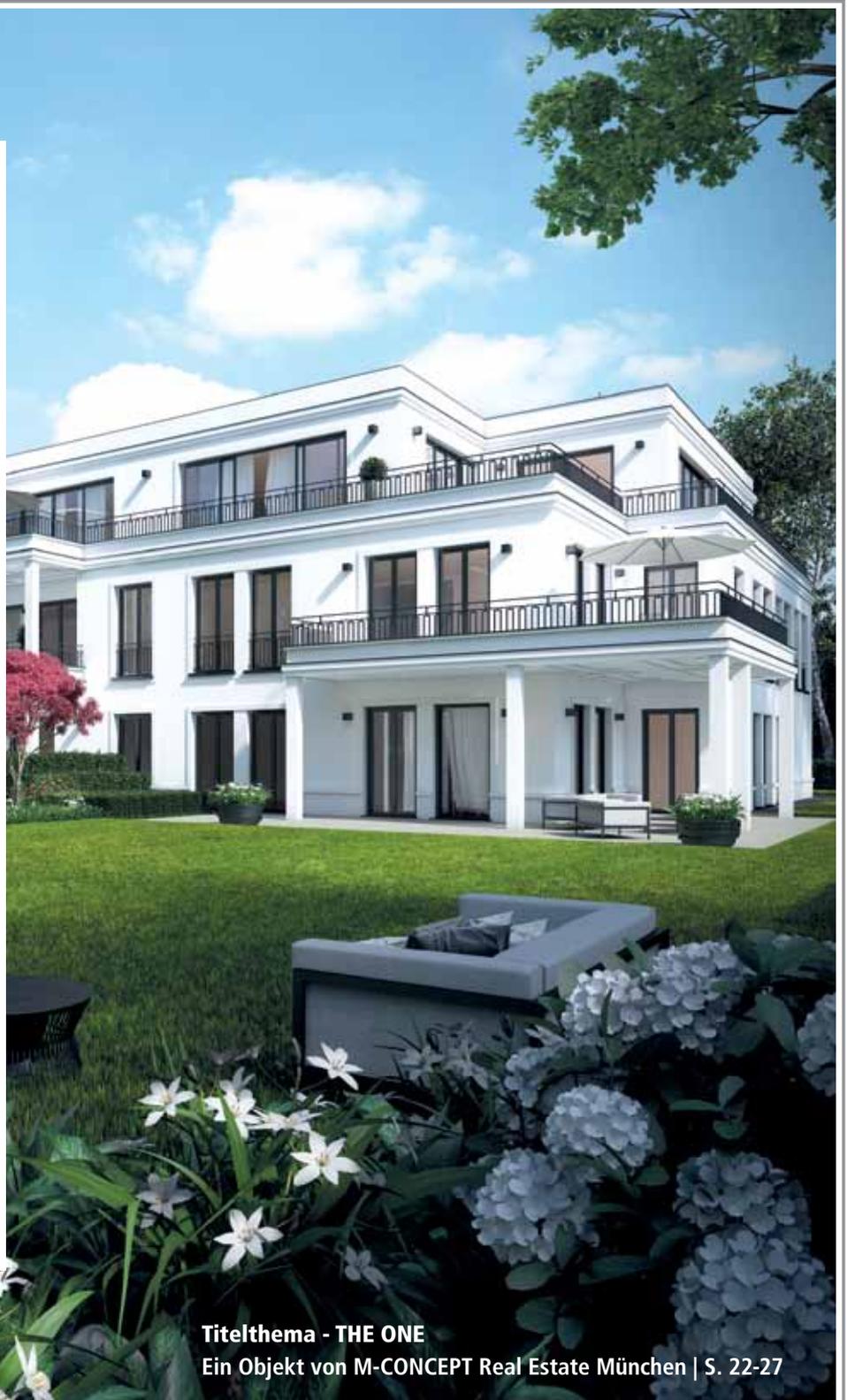


**VOM UNSINN DER
GENTRIFIZIERUNG**

Warum Ideologie und Feindbilder
nichts bringen | S. 58 - 59

**TOP INNOVATOR 2015
DER IMMOBILIENBRANCHE**

Interview mit Jürgen Schorn von
Bauwerk Capital | S. 62 - 63



Titelthema - THE ONE

Ein Objekt von M-CONCEPT Real Estate München | S. 22-27





vola[®]
 Das Original - seit fünf
 Jahrzehnten überzeugend in
 Design, Funktion und Qualität

VOLA GmbH
 Schwanthalerstraße 75 A
 D-80336 München
 Tel.: (089) 599959-0

vola@vola.de
 www.vola.de



Vorwort
Dr. Ulrike Kirchoff
 Vorstand Haus & Grund Bayern

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Immobilie ist eine sichere Anlage – auch und gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten. Das hat sich während der Finanzkrise der letzten Jahre deutlich gezeigt. In dieser Zeit büßten eine Vielzahl Wertpapierdepots zum Teil erheblich an Wert ein.

Die Immobilie dagegen hat ihren Wert gehalten, in vielen Regionen – gerade in München – ist die Immobilie sogar im Wert deutlich gestiegen. Das ist gut für alle Immobilieneigentümer, jedoch schwierig für solche, die es werden wollen. Denn die Preise in München und im Münchner Umland sind in den letzten Jahren rasant angestiegen, sodass zahlreiche Familien sich keine eigene – neue – Immobilie mehr leisten können oder zumindest nicht in der Gegend und in der Ausstattung wie gewünscht. Gemildert wird diese Entwicklung derzeit noch durch das niedrige Zinsniveau, das die Finanzierung des Immobilienerwerbs deutlich erleichtert. Doch die Immobilienkäufer, die sich ihren Traum erfüllen und eine – wenn auch teure – Immobilie in München und Umgebung erwerben, können mit großer Sicherheit davon ausgehen, dass diese Immobilie ihren Wert auch behält.

Die Wertentwicklung hängt von verschiedenen Faktoren ab, die Sie als Käufer oder Bauherr zum Teil selbst bestimmen können. Ganz entscheidend ist die Nachfrage nach Immobilien, die wohl auch in Zukunft zumindest gleich bleiben wird. Vorhergesagt wird sogar ein weiterer Nachfrageanstieg. Dies ist plausibel, denn der Zuzug nach München ist aufgrund der Lebensqualität und der guten Wirtschafts- und Arbeitsplatzlage ungebremst. Dennoch – und da sind Sie gefragt – sollte auf die Lage der Immobilie geachtet werden, wie z.B. die Nähe zum öffentlichen Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, mögliche Lärmbelästigungen und ähnliches mehr. Wichtig ist und bleibt auch die Ausstattung der Immobilie. Dabei geht es nicht allein um die Qualität der Badausstattung oder des Fußbodenbelags. Von Bedeutung sind vielmehr die energetische Qualität der Immobilie, die Nutzung erneuerbarer Energien und inzwischen vermehrt die barrierefreie Gestaltung. Wer auf diese und ähnliche Merkmale der Immobilie achtet, wird den Wert der Immobilie in Zukunft sicher erhalten oder gar steigern können.

Diese und andere Faktoren gelten beim Erwerb oder Bau einer selbstgenutzten Immobilie genauso wie beim Mietwohnungsbau. Denn auch der Mieter achtet sehr genau darauf, wo er eine Immobilie mietet beziehungsweise wie diese Immobilie ausgestattet ist. Durch die sich ständig verschärfenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung wird auch der Mieter einen immer größeren Wert auf die energetische Ausstattung der Immobilie legen. Damit verbessert die Sorgfalt bei der Auswahl der Immobilie auf längere Sicht sicher die Vermietbarkeit der Immobilie.

Es sind viele Herausforderungen, denen Sie sich als Immobilieneigentümer bereits beim Erwerb Ihres Hauses oder Ihrer Wohnung stellen müssen. Dabei stehen Sie nicht alleine, Sie finden viele wertvolle Informationen bei der Lektüre der aktuellen Ausgabe des „kaufen&bauen München“. Sie können sich aber darüber hinaus von unabhängigen Verbänden beraten lassen – selbstverständlich auch von Haus & Grund. Dann sollte die Entscheidung gelingen. Ich wünsche Ihnen alles Gute und viel Freude beim Leben in Ihrer Immobilie.

Herzliche Grüße

Ulrike Kirchoff



LAIM

IDYLLISCHES REIHENMITTELHAUS IN SCHÖNER LAGE

ZU VERKAUFEN



Objektnummer: 27017, Objektart: Reihemittelhaus, Zimmer: 6, Wohnfläche: ca. 119 m², Energie: C, 87,67 kWh/(m²a), Gas, Zentralheizung, Bj. 2000, Ausstattung: Haus komplett renoviert, Südwest-Balkon und Terrasse, hochwertiges Parkett im EG, OG und DG, 4 Schlafzimmer, schöner, grüner Garten, 2 Badezimmer, stilvolle Türen, Gegensprechanlage, zzgl. Duplex-Parker, Kaufpreis: 845.000,- €



Mitgliedschaften der Aigner Immobilien GmbH



Vorwort
Prof. Dr. Stephan Kippes
 Leiter des IVD-Instituts -
 Gesellschaft für Immobilienmarktforschung
 und Berufsbildung mbH, München

Sehr geehrte Damen und Herren,

Das bayerische Immobilienmarkt ist in Bewegung und hierzu eine wichtige Zahl die soeben ermittelt wurde: Nach einer Hochrechnung des Marktforschungsinstituts des IVD Süd e.V. auf Basis des amtlichen Grunderwerbssteueraufkommens lagen die Immobilienumsätze in Bayern im 1. Halbjahr 2015 bei insgesamt 21,0 Mrd. € - das ist aber ein Rückgang von 1% zum Vorjahreszeitraum. Die Immobilienumsatzanalyse des IVD-Instituts basiert auf den Grunderwerbsteuerdaten, das heißt der durch die Finanzverwaltung vereinnahmten Grunderwerbsteuer. Share-Deals bei denen Immobilien in einem Unternehmensmantel gehandelt werden oder auch Grunderwerbsteuerbefreite familieninterne Umschichtungen sind in den untersuchten Immobilienumsätzen nicht enthalten.

Was sind die Hintergründe dieser für viele überraschenden Rückgänge? Das große Interesse an Wohnimmobilien beherrscht unverändert den bayerischen Immobilienmarkt. Die anhaltende Verunsicherung auf den Kapitalmärkten sowie die günstigen Zinsen, die Finanzierungen deutlich erleichtern, sorgen seit Jahren für eine hohe Nachfrage nach Sachwerten, das hätten die Umsatztätigkeit befeuern müssen.

Wenn jetzt die Immobilienumsätze nach einem erneuten Rekordimmobilienumsatz im Jahr 2014 mit insgesamt 40,72 Mrd. um 1,0 % unter dem vergleichbaren Wert des Vorjahres tendieren, ist das im langfristigen Vergleich immer noch das zweithöchste Halbjahresergebnis. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten 2015 21,0 Mrd. € in Immobilien investiert. Deutschlandweit gab es übrigens wie das IVD-Institut ebenfalls ermittelte im 1. Halbjahr 2015 einen Umsatzsprung von +8,0 %.

Hintergrund für diesen Rückgang in Bayern ist nicht die Nachfrageseite, hier hat die hohe Nachfrage die Preise vielerorts erneut nach oben getrieben. Das Problem ist hier die Angebotsseite, für die hohe Nachfrage standen viel zu wenige Objekte zur Verfügung und die Bautätigkeit war deutlich zu niedrig. Dies drückte die Immobilienumsätze in Bayern erstmals seit langem nach unten.

Vor diesem Hintergrund wünschen wir der neuen „kaufen&bauen“ wieder ein großes Interesse und ein erfolgreiches Wirken.

Viele Grüße,

Ihr Prof. Dr. Stephan Kippes



Titelthema: THE ONE ©M-CONCEPT Real Estate

Inhalt

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| 03 | Vorwort – Dr. Ulrike Kirchoff Vorstand Haus & Grund Bayern | 72 | Scheingefechte mit stumpfem Schwert Ein Gastbeitrag von Peter Hegerich, Hegerich Immobilien |
| 05 | Vorwort – Prof. Dr. Stephan Kippes Leiter des IVD-Instituts München | 76 | In Schwarm unterwegs – Crowdfinanzierung ist für Anleger und Bauträger interessant |
| 06 | Inhaltsverzeichnis | 78 | Ferienimmobilien Alpenregion |
| 104 | Impressum | 88 | IVD-Marktbericht für das Münchner Umland |
| | business to consumer | 100 | Immobilienmarkt in München unter Druck Ein Beitrag von GG Immobilien |

| | |
|----|---|
| 08 | Was Kunden wünschen Ein Gastbeitrag von Michael F. Just, H-I-M Villenbau |
| 18 | Der Münchner Markt für Projektentwicklungen |
| 56 | IVD-IMMOTRENDS: Bayern verzeichnet das dritthöchste Umsatzvolumen seit 2002 |
| 58 | Vom Unsinn der Gentrifizierung |
| 62 | Top Innovator 2015 der Immobilienbranche |
| 66 | Erfahrener Vertriebspartner für Neubauvorhaben |
| 70 | Wohnkonzept mit Zukunft? Ein Gastbeitrag von Stephan Hannes, H-I-M Villenbau |



Immobilien-Crowdfunding über die Plattform Exporo.de ©Exporo.de



TROGERSTRASSE 19 ©Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

weitere themen

| | |
|----|--|
| 10 | „TROGERSTRASSE 19“ |
| 22 | „THE ONE“ – München an der Isar |
| 32 | FRIENDS – Renaissance der Hochhäuser |
| 42 | „Rodenstock Garten“ – Leben am Bachufer |
| 50 | Vollendet wohnen in Alt-Bogenhausen |
| 60 | Paukenschlag in München-Schwabing Verkaufsstart für das Leopold Carré am „Schwabinger Tor“ |
| 68 | „BAVARIA PALAIS“ – Münchner Noblesse |
| 86 | IsarDocks: Neue Eigentumswohnungen an der Großmarkthalle |
| 92 | „NOVE by Citterio“ |
| 96 | FREISTIL SCHWABINGERLEBEN – modern, individuell, unangepasst |
| 98 | Neue MOTORWORLD München |



FRIENDS ©LBBW Immobilien



„NOVE by Citterio“ ©Horus Development

Was Kunden wünschen

Wertewandel erfordert neue Wohnkonzepte im urbanen Raum



Viel Raum nach oben: Penthäuser sind aufgrund ihrer Höhe meist uneinsehbar und bieten auch im Stadtgebiet Raum für Rückzug und Erholung



Neue Prioritäten: Komfortable Wohnlösungen im Herzen der Stadt stehen heute ganz oben auf der Wohnwunschliste



Michael F. Just

Leiter Akquisition und Vertrieb
H-I-M Villenbau München

Ein eigenes Haus mit Garten in ruhiger, grüner Nachbarschaft. Dieses Bild gehört zum Inbegriff einer Wertevorstellung, die Stabilität und finanzielle Sicherheit verspricht und bis heute als erstrebenswert gilt. Doch speziell im Kontext wirtschaftlich prosperierender Ballungsgebiete, wie München, Berlin oder Hamburg, verliert diese Vorstellung zunehmend an Gewicht. Flüchteten die Bürger einst vor den lauten, verdreckten „Glasscherbenvierteln“ der Innenstädte hinaus aufs Land, stehen heute modernisierte, florierende Stadtquartiere ganz oben auf der Wohnwunschliste. Michael Just, Leiter Akquisition und Vertrieb der H-I-M Villenbau in München, zeigt auf, was Kunden in modernen Großstädten suchen und wie neue Lebenskonzepte unsere Vorstellung von zeitgemäßem Wohnen im urbanen Raum transformieren.

Wohnen – Eine Frage der Priorität

Wer heute in einer Metropole wie München ein Haus mit Garten erwerben möchte, steht vor einem Entscheidungsproblem. Freistehende Einfamilienhäuser im Stadtgebiet sind eine Seltenheit, Baugrund ist Mangelware und beides ist in der Regel kaum aus eigenen Mitteln finanzierbar. Wer ein eigenes Haus mit Garten für sich und seine Familie kaufen oder bauen möchte, hat somit meist nur die Option aus der Stadt heraus zu ziehen. Auf dem Land sind die Preise für Grundstücke und Wohneigentum erschwinglicher. Hier kann sich der Traum der eigenen Villa oder des großzügigen Einfamilienhauses mit Garten noch erfüllen. Allerdings hat diese Entscheidung einen Preis: Auf dem Land fehlt die städtische Infrastruktur mit dem vielfältigen

kulturellen Angebot, den Bildungsinstituten, dem gesellschaftlichen Leben, den gut bezahlten Arbeitsplätzen. Wer weiterhin in der Stadt arbeitet nimmt für seinen täglichen Arbeitsweg zum Teil sehr lange Pendelstrecken auf sich. Das idyllische Haus im Grünen, das den Freizeitwert der Familie steigern soll, zieht somit gleichzeitig einen Teil der Freizeit wieder ab. Wenn das Leben auf dem Land und tägliches Pendeln keine Option sind, müssen Kaufinteressenten ihre Prioritäten überdenken. Grundsätzlich gilt: Je näher man an die Stadt heranrückt, desto kleiner und teurer werden die verfügbaren Baugrundstücke und Immobilien. Aufgrund der dichten Besiedelung können Einfamilienhäuser nicht so großzügig angelegt werden wie auf dem Land und auch die Abstände zu den Nachbarn fallen je nach Bauart geringer aus. Oft werden Reihenhäuser auch ohne Abstand direkt aneinander gebaut, sogenannte Townhouses. Wer sich ein kleines Haus in oder um München leisten kann, muss somit auf einen Teil seiner Privatsphäre verzichten.

Neue Lebenskonzepte

Damit sind die Optionen benannt, die ein Kaufinteressent beim Erwerb eines Einfamilienhauses in einer Stadt wie München aktuell hat. Wie sich zeigt, ist die Entscheidung für eine Wohnimmobilie in der Regel ein Spagat zwischen der Lage des Objekts und der erzielbaren Privatsphäre. Dabei lautet die Kernfrage, die jeden Interessenten umtreibt: Welches Wohnkonzept bietet im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten die höchste Lebensqualität? Die Antwort auf diese Frage wird heute besonders im städtischen Kontext anders beantwortet, als noch vor 50 Jahren. Denn die Definition von Lebensqualität hat sich geändert und das spiegelt sich in zahlreichen Studien wieder. So wünschen sich zum Beispiel viele Berufstätige heute mehr Freizeit und verzichten dafür sogar auf einen Teil ihres Gehalts. Auch die Reiselust der Deutschen steigt: Laut einer Analyse der Stiftung für Zukunftsfragen reisten bereits 2013 mehr Bürger als je zuvor um die Welt – Tendenz steigend. Und auch mit Blick auf das Wohnen haben sich die Ansprüche geändert. Nicht für



Unabhängigkeit, Freiraum, Privatsphäre:
Die Villen-Wohnung ist Ausdruck einer Werteverchiebung

jeden ist heute das eigene Haus auf dem Land die richtige Antwort, wenn es um Fragen der optimalen Lebensführung geht. Stattdessen stehen Wohnlösungen im Fokus, die den Freizeitwert erhöhen, Reisefreiheit und Unabhängigkeit bieten und das Notwendige mit Komfort verbinden.

Haus wird Wohnung

Diesem Wertewandel versuchen neue Wohnkonzepte im urbanen Raum Rechnung zu tragen. Eine Antwort auf die neuen Anforderungen ist beispielsweise die Villen-Wohnung, die im Hause der H-I-M Villenbau entwickelt und realisiert wird. Das Wohnkonzept wurde auf die Anforderungen von Geschäftsleuten, Vielreisenden oder Familien zugeschnitten, die in der Stadt leben und gleichzeitig alle Freiheiten modernen Wohnens für sich nutzen möchten: Die Eigentumswohnungen entstehen in den guten und sehr guten Quartieren der Stadt München, wo das Leben floriert, wo Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Restaurants, Museen, Parkanlagen und Einkaufsmöglichkeiten meist fußläufig erreichbar sind. Die Wohneinheiten sind besonders großzügig angelegt und vereinen auf einer Ebene eine Wohnfläche, die mit dem vergleichbar ist, was ein traditionelles Einfamilienhaus über mehrere Stockwerke verteilt. So wird – in bester Lage – aus der Villa von damals die moderne Stadtwohnung von heute. Dabei können viele Restriktionen, die der Besitz eines Hauses üblicherweise mit sich bringt, von vornherein vermieden werden. Beispielsweise sind die Villen-Wohnungen schwellenfrei ausgeführt und verfügen über einen geräumigen Lift von der Tiefgarage bis ins Penthouse, so dass sich die Bewohner auch im hohen Alter keine Sorgen über mögliche Mobilitätseinschränkungen machen müssen. Eine intelligente Haustechnik erleichtert die Handgriffe des Alltags und kann auf Wunsch auch auf die individuellen Anforderungen der Stadtbewohner angepasst werden. So haben wir in einer Wohnung auf besonderen Wunsch ein frostsicheres Bewässerungssystem für die Terrassenbepflanzung installiert, das den vielreisenden Eigen-

tümern die Sorge um die Pflanzen nimmt. Jede Mehrfamilien-Villa hat selbstverständlich auch eine eigene Hausverwaltung, die sich um notwendige Instandhaltungsmaßnahmen und die Pflege des Gebäudes, inklusive der Außenbereiche kümmert. Damit ist die Wohnung keine Verpflichtung mehr, die die Bewohner an ihr Zuhause fesselt. Wer Urlaub machen oder um die Welt reisen möchte, schließt die Wohnungstüre einfach hinter sich ab und beginnt seine Reise.

Privatsphäre in der Stadt

Ein besonderer Fokus der Villen-Wohnung liegt auf der Herstellung eines gesunden Wohnklimas. Denn auch wenn es die Bürger zurück in die Städte zieht: An dem Bedürfnis für Rückzug und Privatsphäre ändert sich nichts. Studien haben gezeigt, dass in Mehrfamilienhäusern eine überschaubare Anzahl an Wohneinheiten pro Hauseingang besonders gut funktionierende soziale Beziehungen hervorbringt. Während Wohnblöcke mit über 50 Wohneinheiten und mehr meist für totale Anonymität sorgen, kann in kleineren sozialen Gruppen ein freundschaftliches Nachbarschafts-Verhältnis entstehen, das von den Bewohnern als besonders harmonisch erlebt wird. Aus diesem Grund verfügen die Mehrfamilien-Villen der H-I-M Villenbau nur über sehr wenige – meist lediglich fünf – großzügige Wohneinheiten. Auch die Architektur der Anwesen versucht dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung zu tragen: Beispielsweise werden die großen Sonnenterrassen und Loggien so platziert, dass sie untereinander und von den Nachbarn möglichst nicht einsehbar sind. Die Einheiten sind schallschutztechnisch optimiert und minimieren potentiell störende Außengeräusche. Ein weiteres Beispiel ist die intelligente Aufzugsteuerung: Über private Exklusivfahrten kann jeder Bewohner ungesehen von der Tiefgarage oder von den im Untergeschoß untergebrachten Wellness- und Fitnessbereiche in seine Wohnung fahren. Dadurch kann mit den Villen-Wohnungen der H-I-M Villenbau nahezu dieselbe Privatsphäre erreicht werden, wie es mit einem freistehenden Einfamilienhaus möglich ist. Dies gilt im Besonderen für die Dachterrassen der Penthäuser, die aufgrund ihrer Höhe meist überhaupt nicht einsehbar sind und so selbst im Stadtbereich eine maximale Privatsphäre bieten können.

Fazit

Insbesondere im städtischen Kontext hat sich die Definition von Lebensqualität verändert und damit steht auch modernes Wohnen neuen Anforderungen gegenüber. Immobilieninteressenten zieht es verstärkt in die florierenden Bezirke der Großstädte mit ihren Kultur- und Bildungsangeboten, der funktionierenden Infrastruktur, den gut bezahlten Arbeitsplätzen, dem vielfältigen sozialen Leben. Gleichzeitig suchen sie nach Wohnlösungen, die den Freizeitwert erhöhen, Reisefreiheit und Unabhängigkeit bieten und komfortable Lösungen für das Notwendige mitliefern. Die Villen-Wohnung ist Ausdruck dieser Werteverchiebung. Sie ermöglicht ihren Bewohnern die neue Freiheit des sorgenfreien Wohnens – selbst und gerade in den fragtesten Lagen einer Metropolregion wie München.

Anzeige

„TROGERSTRASSE 19“

Außergewöhnliches Design in exzellenter Lage – Bogenhausen / Haidhausen



Trogerstraße 19, München - Vordergebäude

Die Lage: wo Münchens emblematischste Viertel zusammenkommen

Entlang der Achse der Prinzregentenstraße, der Nahtstelle zwischen Bogenhausen und Haidhausen, überschneiden und befruchten sich zwei urbane Grundkonzepte. Auf der einen Seite die großbürgerlich-residentielle Atmosphäre Bogenhausens, des Nobelviertels par excellence, geprägt von Gründerzeitbauten und Jugendstilfassaden, wo der Geist Thomas Manns ebenso zu spüren ist wie das Charisma zeitgenössischer Persönlichkeiten aus Kultur, Gesellschaft und Sport. Auf der anderen Seite die pulsierende, moderne und kosmopolitische Stimmung des einstigen Arbeiterviertels Haidhausen, das mit seinen zahlreichen Cafés, Restaurants, Lokalen und Geschäften sowie seinen Altbauten und kulturellen Einrichtungen längst zum angesagtesten Münchner Viertel avanciert ist. Als böte diese Synthese nicht schon genug Reiz, schafft die nahe Isar mit den Maximiliansanlagen am Hochufer, den Kiesbänken, der architektonischen Trias von Friedensengel, Maximilianeum und Müller'schem Volksbad sowie der Praterinsel mit ihren Stegen eine seltene Stadt-Natur-Landschaft als würdigen Rahmen.

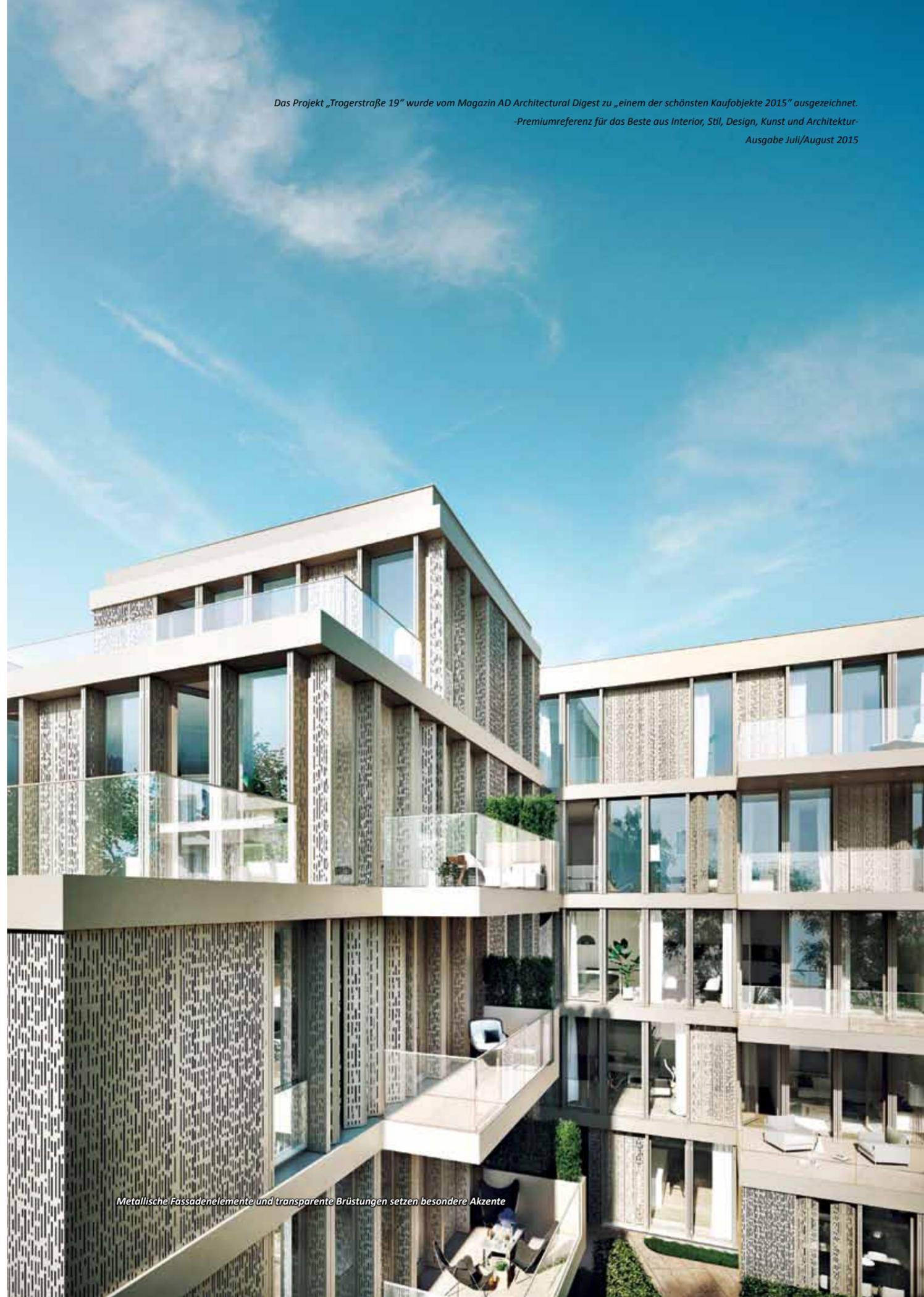
Die Straße: eine Symbiose aus gewachsener Geschichte und dem progressiven Geist der Zukunft

Benannt nach dem Tiroler Bildhauer Simon Troger, der sich dort einst sein Atelier einrichtete, und fast ein Jahrhundert später bekannt als Adresse des Künstlers und Fotografen



Eine Vielzahl an Grundrissen mit großzügigen, hellen Räumen

Hubertus Hamm, blickt die Trogerstraße auf eine bewegte Geschichte mit wechselnder Nachbarschaft zurück. Von bürgerlichen Wohnhäusern über typische Kolonialwarenhandel bis hin zur Kontor Pharmacia, der späteren TOGAL-WERK AG – die Trogerstraße erfährt eine große Bandbreite an Bewohnern und Nutzungen. Die Hausnummer 19 beherbergte in den 1930er Jahren die „Garage am Friedensengel“, nach dem Krieg einen Autoverleih und später ein Getränkelager von Löwenbräu. Aber nicht nur das prägte die Trogerstraße, auch die Historie der angrenzenden Viertel Haidhausen und Bogenhausen spielen eine Rolle. In unmittelbarer Nähe ereigneten sich wichtige Ereignisse für das München des 20. Jahrhunderts. Man denke nur an die Eröffnung des Prinzre-



Das Projekt „Trogerstraße 19“ wurde vom Magazin AD Architectural Digest zu „einem der schönsten Kaufobjekte 2015“ ausgezeichnet.

-Premiumreferenz für das Beste aus Interior, Stil, Design, Kunst und Architektur-

Ausgabe Juli/August 2015



Trogerstraße 19, München - Rückgebäude

gententheaters, die historische Rede Rosa Luxemburgs im Haidhauser Kindl-Keller oder auch die Hausbesetzungen in den bewegten 1970er Jahren.

Die Architektur: zeitgenössisch und stilsicher

Das Ensemble, entworfen von Landau + Kindelbacher, besteht aus Vorder- und Rückgebäude mit 17 bzw. 9 Wohnungen. In der Architektur finden sich Anklänge an den Jugendstil der denkmalgeschützten Umgebung – in sehr moderner Interpretation. Während das Vordergebäude durch den besonderen Farbton der metallischen Fensterrahmen, den weißen Kammputz des Fassadensockels und die Ausbildung der Erker die Historie subtil zitiert, zeigt die Fassade des Rückgebäudes mit transparenten Brüstungen und Faltläden aus Metall mit Lochmuster radikal zeitgenössische Individualität. Für den Komfort der Bewohner steht eine direkt an die Hausaufzüge und Treppenräume angebundene, zweigeschossige Tiefgarage mit 30 Einzelstellplätzen und Autoaufzug zur Verfügung. Fahrräder finden in abschließbaren Abstellräumen im zweiten Untergeschoss Platz. Bis Herbst 2017 entstehen 26 hochklassige Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen von ca. 77 m² bis 213 m².

Der Innenhof: ein Ort zum Sein

Die Gestaltung des Innenhofs durch Schüller Landschaftsarchitekten führt den ästhetischen Grundgedanken der Gebäude weiter und setzt zugleich ein eigenes Zeichen. Bauliche und gärtnerische, funktionale und ornamentale Elemente fügen



Design-Bäder mit Maßanfertigungen

sich zu einer räumlichen Komposition, die das Thema „Intimität“ in avantgardistischer Tonart spielt und so zur Unverwechselbarkeit des gesamten Neubauprojektes beiträgt. Einen besonderen optischen Akzent geben die Brüstungen aus Glas mit Aluminium-Oberkanten im Farbton der Fassadenelemente. Der Bodenbelag der Dachterrassen, Balkone und Privatgärten besteht überwiegend aus Naturstein.

Die Wohnungen: Raum für alle Gegebenheiten

Alle Wohnungen sind architektonisch hochwertig und funktional durchdacht. Eine klare Formsprache und großzügige, helle Räume mit bodentiefen Fenstern vermitteln ein natürliches Gefühl an Freiraum. An die offene Zone, die viel Raum für Kochen, Essen und Wohnen bietet, schließt ein privater Rückzugsbe-

Projektdaten

26 Wohnungen zwischen ca. 77 bis 218 m²

- Vordergebäude: 17 Wohnungen
- Rückgebäude: 9 Wohnungen

Zimmerzahl zwischen zwei und vier Zimmer

- Zweizimmerwohnungen: 9
- Dreizimmerwohnungen: 10
- Vierzimmerwohnungen: 7
- Preise auf Anfrage

Wohnungsmix

- Terrassenwohnungen im Erdgeschoss (teilweise mit Gartenanteil)
- Geschosswohnungen mit Balkon
- Penthäuser mit Dachterrasse

Tiefgarage

- Zweigeschossig
- 30 Einzelstellplätze
- Erschlossen über Autoaufzug

Freiflächen

- Terrassen, Balkone und Dachterrassen
- Meist nach Süden orientiert
- Gut belichtet durch Hofsituation
- Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität (Sitzgelegenheiten und Baumbestand)

Geschosszahl

- Vordergebäude: 7 Geschosse
- Rückgebäude: 5 Geschosse

Ausstattung

- Vordergebäude: Klassische, stilvolle und designorientierte Ausstattung
- Rückgebäude: Moderne, außergewöhnliche und designorientierte Ausstattung

Architekten

- Landau + Kindelbacher Architekten

Geplante Bezugfertigkeit:

- September 2017

Lage und Umfeld

- Nähe zur Innenstadt: Maximilianstraße, Fußgängerzone
- Einzelhandel / Versorgung: Feinkost Käfer, die Bäckerei Hofpfisterei, Supermarkt Tengelmann, der Blumenhandel Giardino Verde und die Troger-Apotheke in unmittelbarer Umgebung
- Hoher Freizeitwert: Maximiliansanlagen, Spazierwege entlang der Isar, Kultureinrichtungen, Mischung aus Spitzengastronomie, Szene-Cafés und Bars sowie etablierten und alternativen Kultureinrichtungen
- Lage: zwischen Max-Weber-Platz und Prinzregentenplatz als zentrale Drehpunkte des ÖPNV mit U-Bahn und Bus (beide Plätze in ca. 3-5 Minuten erreichbar). Tram auf der Ismaninger Straße (in ca. 2 Minuten erreichbar) als Verbindung über Isartor in die Innenstadt

reich an, der in den größeren Einheiten in einen Masterbereich mit Schlafräum, unterteiltem Bad und Ankleide sowie zwei weiteren Schlafräumen mit Bädern gegliedert ist. Die Wohnungen im obersten Geschoss sind mit je einem Anschluss für einen Holzfeuerkamin ausgestattet. Für die Parterre-Wohnungen sind im Untergeschoss zusätzlich Hobbyräume mit Dusche, WC und Sauna-Anschluss eingerichtet. Diese sind über interne Treppen direkt von den Wohnungen aus erreichbar. Eine zentrale Haussteuerung macht den Fernzugriff auf Licht, Jalousien, Heizung und Türkommunikation über Smartphones und Tablets möglich. Die Wohnungen sind mit einem Mehrschicht-Eichenparkett mit gebürsteter und naturgeölter Oberfläche ausgestattet. Alle Räume besitzen eine Fußbodenheizung. Der Sonnenschutz der Vordergebäude besteht durch doppelwandige Aluminium-Rollläden im Farbton der Fensterrahmen. Das im moderneren Design ausgestattete Rückgebäude besitzt Faltläden aus Metall mit Lochmuster und innen flächenbündige zweiläufige Vorhangschienen. Eine mechanische Entlüftung sorgt für Feuchteschutz in der gesamten Wohnung, so dass keine gesonderten Vorkehrungen mehr nötig sind.

Die Bäder: klassisch modern

Die großzügigen Bäder sind optisch geprägt durch den aus

den Julischen Voralpen stammenden Naturstein „Pietra Pisentina“, dessen subtile Äderung sowie außergewöhnliche Belastbarkeit und Lichtbeständigkeit bereits von den Römern und in der Blütezeit der italienischen Baukunst geschätzt wurde. Modernstes Armaturen-Design sowie speziell für dieses Wohnprojekt von Michel Premium sonderangefertigte Badewannen und Waschtische, setzen einen harmonischen Kontrast – und sind, wie der Spiegel mit Beleuchtung und Anti-Beschlag-Heizung, auf der Höhe der Zeit.

Kontakt

BERATUNG UND VERMARKTUNG:

bauwerk.
CAPITAL

Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22, 80538 München

Telefon 089 - 41 55 95 - 15

Fax 089 - 41 55 95 - 29

Mail info@bauwerk.de

Internet www.bauwerk.de



Anzeige

böhmler – Exklusive Einrichtungen in München

Internationales Wohnen auf 3.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche

Internationales Wohngefühl und höchste Einrichtungskompetenz auf über 3.000 m²

böhmler Inneneinrichtung – Der Experte für exklusive Designmöbel und komplette Einrichtungskonzepte

Auf über 3.000 Quadratmetern Ausstellungsfläche zeigt der Münchener Inneneinrichter das gesamte Spektrum des internationalen Wohnens. Das renommierte Einrichtungshaus wurde 1875 gegründet und zählt heute zu den führenden Interior-Spezialisten und Teppichhäusern Deutschlands. böhmler gilt weit über die bayerischen Grenzen hinaus als erste Adresse für exklusive Designmöbel, Küchen und Wohnaccessoires, komplette Interior-Konzepte und hochwertige Bodenbeläge. Hochqualifizierte und erfahrene Innenarchitekten entwickeln individuelle Planungs- und Einrichtungskonzepte mit ausgewählten Möbeln und Designs führender internationaler Marken u.a. B&B Italia, Molteni & C, Poliform, Varenna, Flexform, Baxter, Jan Kath, Dedon uvm. Weltweit einzigartig sind die böhmler Suiten: Als erstes Einrichtungshaus macht böhmler damit exquisite Wohnwelten der Premium-Hersteller Promemoria, Giorgetti und Maxalto erlebbar. Nur eine Gehminute vom Haupthaus im Tal entfernt, präsentiert schlafen by böhmler Boutique Treca Interiors Paris maßgeschneiderte Konzepte für anspruchsvolle Schlaf- und Traumwelten. Die böhmler Einrichtungshaus GmbH ist Mitglied der *designalliance, dem Zusammenschluss der sieben führenden Einrichtungshäuser aus Deutschland und Österreich.

böhmler fußboden – Der Spezialist für Parkett, Teppichboden und elastische Bodenbeläge

Schon vor 140 Jahren konnte sich böhmler als Experte für zahlreiche Bodenbelagsarten positionieren und legt seinen Kunden seitdem sowohl im Privatkundenbereich als auch im Objektsektor exklusive Qualität zu Füßen. Als Spezialist für Parkett, Teppichboden und elastische Designbeläge arbeitet böhmler fußboden heute an drei Standorten in München, Nürnberg



böhmler im Tal: namhafte Designermarken, erstklassige Qualität und individueller Service



Ausgewählte Neuheiten und Klassiker führender internationaler Möbelhersteller

und Stuttgart. Ob Architektenvilla, Firmenzentrale oder Ferienhaus - böhmler fußboden bietet weit über die Grenzen Bayerns hinaus den idealen Bodenbelag für Privat- und Firmenkunden. Das fachkundige Team überzeugt mit Beratungskompetenz bei Auswahl und Planung und garantiert die Langlebigkeit der angebotenen Beläge sowie erstklassige Qualität und zeitloses Design. Rund 950.000 m² Ware verlegen die Bodenprofis pro Jahr und auch schwierige Projekte setzen die Experten perfekt und termingerecht um und verschaffen Architekten, Investoren und Privatpersonen Planungssicherheit. Im Showroom von böhmler fußboden im ersten Stock des Münchener Stammsitzes im Tal können sich die Kunden persönlich über Trends und Produkte informieren. Hier wird im Parkettbereich eine Vielfalt verschiedener Muster präsentiert u.a. von Schotten & Hansen, mafi, BAUWERK, Listone Giordano® und Weitzer.

böhmler Office Concept – Kompetenter und zuverlässiger Partner in allen Fragen der gewerblichen Büroeinrichtung

Auf der insgesamt 750m² großen Ausstellungsfläche von Office Concept erleben Kunden und Architekten im zweiten Stock des böhmler Haupthauses moderne Arbeitswelten, die zum Teil ganz praxisnah als Mitarbeiterbüros genutzt werden. Erfahrene Innenarchitekten präsentieren hier professionelle Konferenz- und Arbeitsplätze. Schwerpunkte von böhmler Office Concept sind Gesamtkonzeptionen und das Realisieren von Sonderlösungen für professionelle Konferenz- und Arbeitsräume in Verbindung mit aktueller Kommunikations-, Akustik- und Medientechnik. Dabei greifen die Mitarbeiter von Office Concept auf über 10.000 Produkte weltweit renommierter Hersteller von Arbeits- und Konferenztischen sowie von Stühlen, Leuchten, Bodenbelägen, Medientechnik und Akustiksystemen zurück. Marken wie Walter Knoll, Wilkhahn, Thonet, Renz, USM, Carpet Concept etc. sind seit Jahren im Portfolio ebenso internationale Hersteller wie Fritz Hansen, Herman Miller oder Poltrona Frau. Ob Klein- oder Großbetrieb – egal welche Branche – ob Vorstands- oder Großraumbüro, Kanzlei, Arztpraxis oder öffentliche Einrichtung: In Zusammenarbeit mit Architekten und Innenarchitekten entwickeln professionelle Planer und Projektmanager von böhmler Office Concept individuelle Einrichtungskonzepte.

Kontakt



Böhmler Einrichtungshaus GmbH
Tal 11, 80331 München

Telefon 089 - 21 36 - 0
Mail info@boehmler.de
Internet www.boehmler.de

böhmler Office Concept
Telefon 089 - 85 63 29 - 40
Internet www.officeconcept.de



Exzellentes Fußbodendesign am Münchener Promenadeplatz von böhmler fußboden



Von Office Concept hochwertig mit Medientechnik eingerichteter Besprechungsraum

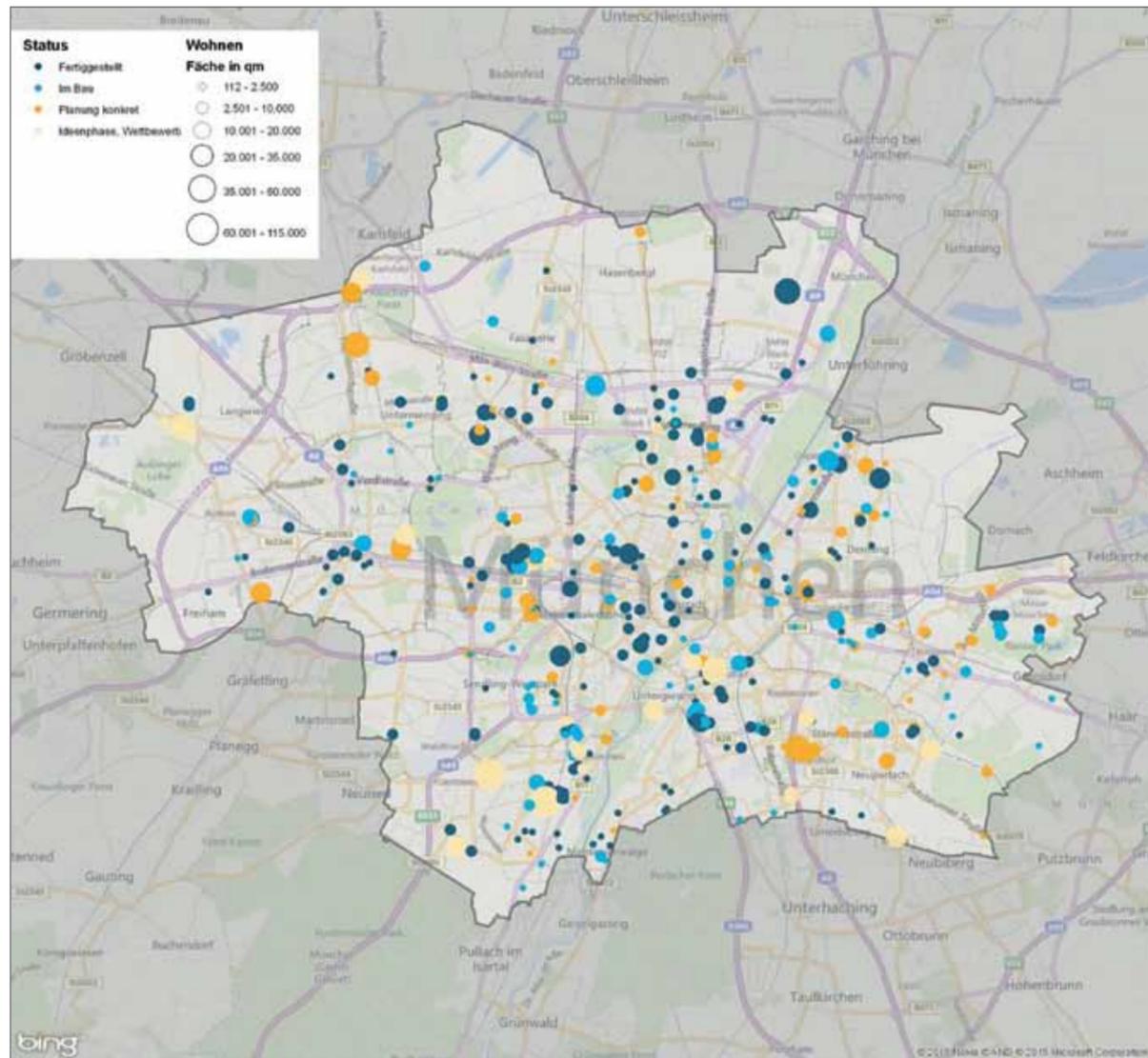


böhmler Office Concept realisiert Gesamtkonzeptionen für professionelle Konferenz- und Arbeitsplätze

Die ganze Welt der Fußbodengestaltung auf 350 m² bei böhmler fußboden

Der Münchner Markt für Projektentwicklungen

Königsdisziplin Projektentwicklung



Quelle: Projektentwicklerstudie 2015, bulwiengesa AG, ©Nokia ©AND ©2015 Microsoft Corporation

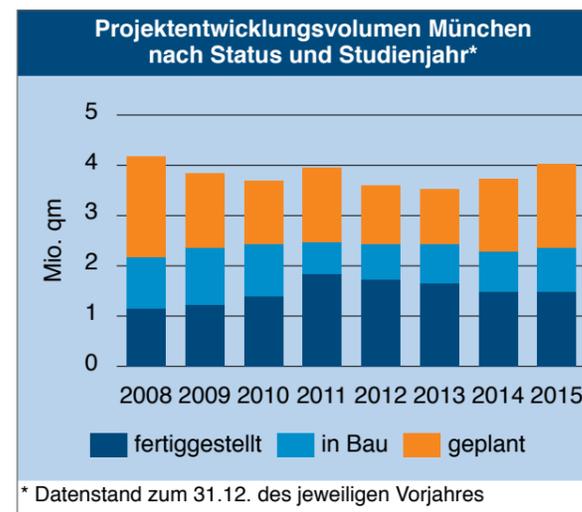


Ellen Heinrich
Diplom-Geographin / Projektleiterin
bulwiengesa AG

Projektentwicklungen stellen das Rückgrat der Immobilienwirtschaft dar. Neue oder revitalisierte Flächen werden dem Markt zugeführt, Bedürfnisse und Anforderungsprofile von Nutzern aufgegriffen und umgesetzt. Nicht marktkonforme Projektentwicklungen führen zu Überproduktionen, die sich nicht selten in Leerständen niederschlagen. Dieser Zusammenhang wurde insbesondere zu Beginn der 2000er-Jahre erkennbar. In den deutschen Büroimmobilienhochburgen stiegen die Büroerstände relevant an – in

München z.B. von ungesunden 1,5% im Jahr 2001 auf 9,6 % im Jahr 2005. Neben diesen Marktschwankungen haben Projektentwickler auch anderen Unwägbarkeiten wie Kostensteigerungen, Unsicherheiten bei der behördlichen Genehmigungspraxis oder ein sich änderndes Finanzierungsumfeld zu antizipieren. Projektentwicklungen gelten daher nicht von ungefähr als Königsdisziplin in der Immobilienbranche.

Bulwiengesa analysiert seit dem Jahr 2007 den Projektentwicklermarkt in den deutschen Immobilienmetropolen, die Ergebnisse der jüngsten Studie liegen mittlerweile vor. Als Projektentwickler im Sinne dieser Studie werden Unternehmen mit einer Kompetenz im gesamten Projektentwicklungsprozess verstanden. Dieser beinhaltet die Projektinitiierung und konzeption sowie die Erstellung und Vermarktung des Gebäudes mit dem Ziel der Gewinnmaximierung.



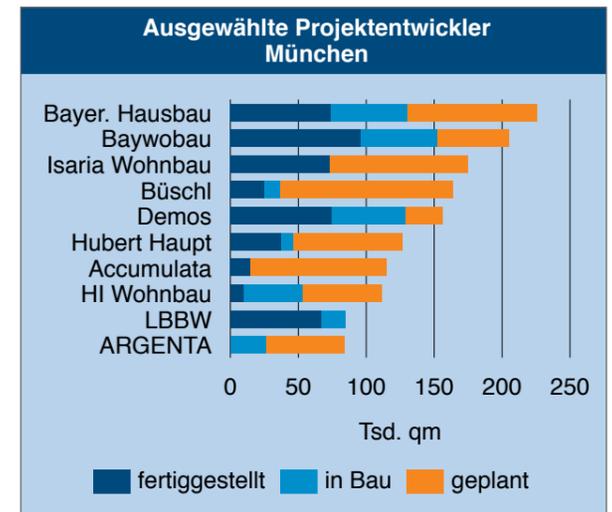
Quelle: Projektentwicklerstudie 2015, bulwiengesa AG

Münchens als sicherer Markt für Projektentwicklungen
München gilt aufgrund der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen als sicherer Markt für Projektentwicklungen. Das Projektentwicklungsvolumen entwickelt sich über die Jahre hinweg wenig volatil und weist ein konstant hohes Niveau auf. Im aktuellen Studienjahr steigt das Projektentwicklungsvolumen in München um rund 287.000 m² im Vergleich zu 2014 und summiert sich auf rund 4,0 Mio. m². Das entspricht einem Anstieg um 7,7% und stellt gleichzeitig das zweithöchste gemessene Volumen seit 2008 dar. Unter den sieben analysierten A-Städten liegt München mit seinem Projektentwicklungsvolumen hinter Berlin (7,5 Mio. m²) und Hamburg (4,2 Mio. m²) auf dem dritten Platz.

Während das Volumen der fertiggestellten Projekte gegenüber der letztjährigen Studie nahezu stagniert, nahmen die Projekte im Bau mit 8,4% und die Planungspipeline mit 15,7% deutlich zu.

Insbesondere in der Planungspipeline dominieren dabei Wohnprojekte. Allein in den Projekten der Accumulata (Quartier Am Südpark), Hubert Haupt (Siemensallee) und Isaria (Georg-Reismüller-Straße) werden bis 2019 ca. 210.000 m² Wohnfläche realisiert. Der attraktive Arbeitsmarkt, das hohe Bevölkerungswachstum sowie die hohe Lebensqualität halten die Nachfrage nach Wohnraum in München auf hohem Niveau. Das wirkt sich entsprechend auch auf das Projektentwicklungsvolumen im Wohnsegment aus. So steigt dessen Flächenvolumen erneut an (+8,3 %) und liegt damit aktuell bei 2,7 Mio. m² Wohnfläche.

Den größten Zuwachs an Projektentwicklungsvolumina im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete in München das Hotelsegment. Aufgrund solider Marktdaten sehen hier viele Entwickler gute Chancen für den Bau neuer Hotels, das Projektentwicklungsvolumen hat sich hier im Vergleich zur letzten Studie verdoppelt. Allerdings spielt das Hotelseg-



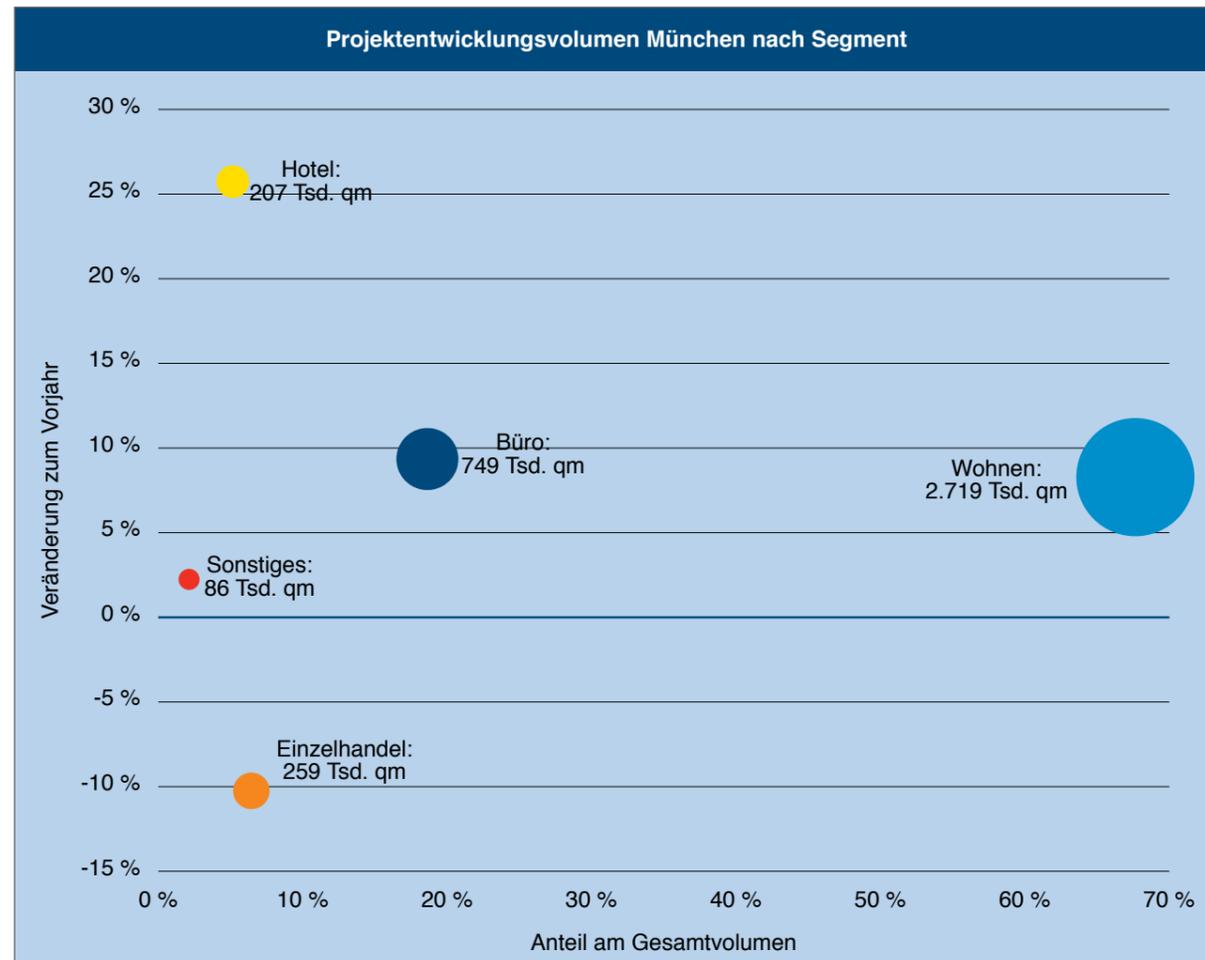
Quelle: Projektentwicklerstudie 2015, bulwiengesa AG

ment im Gesamtvolumen eine untergeordnete Rolle im analysierten Projektentwicklermarkt.

Auch im Bürosegment ist ein erkennbarer Anstieg des Projektentwicklungsvolumens zu verzeichnen. Erstmals seit 2012 nahm das Volumen wieder zu. Das aktuelle Büroprojektentwicklungsvolumen summiert sich nun auf fast 749.000 m², was einem Anstieg von 9,4 % gegenüber dem Vorjahresniveau entspricht. Bei den im Bau befindlichen Flächen machen sich insbesondere der Baubeginn der Microsoft Deutschlandzentrale (Argenta) und des Twin Yards (Münchner Grundbesitz/Pow) in der Parkstadt Schwabing, zusammen rund 43.000 m² Bürofläche, bemerkbar.

Im Einzelhandelssegment hingegen ist das Projektentwicklungsvolumen seit einem Spitzenwert in 2011 auch in diesem Jahr wieder zurückgegangen um -10,7% und liegt nun bei knapp 259.000 m². Von den vier wichtigsten Projekten sind mit dem Joseph-Pschorr-Haus (Bayerische Hausbau/eigenwert), der Hofstatt (LBBW) und der Erweiterung der Pasing Arcaden (mfi/BayernImmo) drei bereits fertiggestellt.





Quelle: Projektentwicklerstudie 2015, bulwiengesa AG

Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Münchner Projektentwicklungen manifestiert sich in ihrem Wert: dieser wird auf 23,9 Mrd. Euro geschätzt. Aufgrund der hohen Mieten und Renditen erreicht München im monetären Vergleich hinter Berlin (28,1 Mrd. Euro) und kurz vor Hamburg (20,2 Mrd. Euro) den zweiten Platz. Im Vergleich zum Vorjahr ist der monetäre Wert für München um 3,5 Mrd. Euro angestiegen. Wie in den anderen deutschen Metropolen auch wird dieser Anstieg insbesondere vom Wohnsegment getrieben; allein 16,9 Mrd. Euro entfallen auf dieses Segment.

Die Top Ten Projektentwickler sind überwiegend im Wohnsegment tätig

Entsprechend des Projektentwicklungsvolumens nach Segmenten finden sich in den Top Ten, mit Ausnahme von Hubert Haupt, klassische Wohnungsentwickler.

Die Bayerische Hausbau belegt mit rund 225.000 m² wie im Vorjahr den ersten Platz unter den volumenstärksten Entwicklern in München, gefolgt von der Baywobau, die in diesem Studienjahr die Marke von 200.000 m² überschreitet. Auf Platz drei liegt die Isaria Wohnbau AG mit einem

Vorjahresplus von ca. 16.000 m². Die in der Pipeline befindlichen Projekte umfassen rund 100.000 m² und sollen bis 2019 umgesetzt werden.

Das Volumen im Planungsstadium, das bis spätestens 2019 realisiert werden soll, liegt insbesondere bei der Büschl Unternehmensgruppe, der Isaria Wohnbau AG, der Accumulata und der Bayerischen Hausbau. Damit werden diese Entwickler den Münchner Projektentwicklermarkt auch zukünftig entscheidend beeinflussen.

Ausblick

Der Projektentwicklermarkt in München wird auch in diesem Jahren viel Fläche produzieren: Der Markt München hat zwar als regulierendes Merkmal die knappe Flächenverfügbarkeit und die hohe Bodenpreise. Dennoch haben mit Ausnahme des Bürosegmentes in allen Segmenten die Projektpipelines zugenommen und die Nachfrage – insbesondere im Wohnungsmarkt – erlaubt entsprechend hohe Verkaufspreise. Der Schwerpunkt der Münchner Projektentwicklungen wird deshalb auch im Wohnsegment bleiben.

TERRA E MURO

FLIESE | STEIN | DESIGN



FLIESE & STEIN
 FLIESE & HOLZ
 FLIESE & BETON
 FLIESE & GLAS
 FLIESE & SCHIEFER
 FLIESE & MOSAIK
 FLIESE & LEDER



Entdecken Sie die Welt exklusiver Designideen für Boden, Decke und Wand:

> **Ausstellung Bruckmühl**
 Siemensstraße 15
 83052 Bruckmühl
 Tel. +49 (0) 8062 90 81 940
 bruckmuehl@terraemuro.de

> **Ausstellung München**
 Prinzregentenstraße 78
 81675 München
 Tel. +49 (0) 89 410 730 90
 muenchen@terraemuro.de

> **Ausstellung Waging**
 Salzburger Straße 25
 83329 Waging am See
 Tel. +49 (0) 8681 47 76 993
 waging@terraemuro.de

> **Ausstellung Traunstein**
 Kotzingerstrasse 4
 83278 Traunstein
 Tel. +49 (0) 861 909 898 88
 traunstein@terraemuro.de

www.terraemuro.de

A8
 SALESERVICE

Brigitte Eisenreich

Uhlandstraße 8 a
 83024 Rosenheim

Telefon Büro: 08031 / 235 258
 Fax Büro: 08031 / 235 084

E-Mail: be@a8saleservice.de
 Web: www.a8saleservice.de

111

THE ONE



Anzeige

“THE ONE“ – München an der Isar

Mit seinem New-Luxury-Standard setzt M-CONCEPT Maßstäbe



THE ONE – Straßenansicht

Wenn M-CONCEPT Immobilien errichtet, stimmt jedes Detail Bestes Design, innovativste Technologien, höchste Qualität bei der Ausstattung und größte Sorgfalt bei der Ausführung – so viel Anspruch sollte sein, wenn man sich heute eine Wohnung kauft. “THE ONE“ heißt das einzigartige Objekt, das derzeit in München entsteht. In der Pienzenauerstraße 111, einer der absoluten Bestlagen Europas mit unverbaubarem Blick auf die Isar, wurde eigens die Stadtvilla des Multimilliardärs Friedrich Karl Flick abgetragen, um Wohnungen der absoluten Superlative zu erschaffen.

Verantwortlich dafür zeichnet der Münchner Projektentwickler Stefan Mayr mit M-CONCEPT Real Estate. Seit mehr als 15 Jahren entwickelt er gemeinsam mit seiner Frau Eva und seinem erfahrenen Planer-Team Ausnahme-Immobilien für das urbane Lebensgefühl. Bei all seinen Projekten steht Stefan Mayr sein untrügliches Gespür für das, was möglich ist, zuverlässig zur Seite. Die Leidenschaft für das Bauen ist tief in seinem Inneren verwurzelt.

Stefan Mayr ist mit Leib und Seele Bauherr. „Ich sehe ein Grundstück und plane, baue und verwirkliche im Kopf das Gebäude, stelle mir vor meinem inneren Auge die Grundrisse vor und überlege mir sogar schon die optimale Tiefgarage. Wie ein Traum, den man unbedingt zum Leben erwecken möchte“, beschreibt er den Ideenprozess.

Die Geschäftsführung der M-CONCEPT Unternehmensgruppe
Eva und Stefan Mayr

In den vergangenen fünf Jahren hat M-CONCEPT insgesamt sieben Projekte mit dem renommierten und mehrfach preisgekrönten Münchner Architekturbüro Landau + Kindelbacher realisiert. Mit viel Feingefühl sind Vorzeigeeimmobilien entstanden, die als architektonische Leuchttürme weit über München hinausstrahlen. Das Besondere an dieser Zusammenarbeit von M-CONCEPT und Landau + Kindelbacher: „Ein architekturbegeisterter Bauherr und ein kompetentes Team“, sagt Architekt Gerhard Landau. „Maßgeblich zur guten Zusammenarbeit tragen die kurzen Wege und die schnelle Entscheidungsfindung bei.“



THE ONE – Eingang



THE ONE – Wohn-/Esszimmer

Die Messlatte liegt hoch: Eine bis ins Detail verfestigte Begeisterung für Perfektion zeichnen die M-CONCEPT-Immobilien aus. „Mein oberstes Ziel ist, aus jeder Wohnung etwas Einzigartiges zu erschaffen“, erklärt Stefan Mayr. Jede Wohnung muss seine hohen Ansprüche so weit erfüllen, dass er auch selbst einziehen würde. Deshalb ist jedes Objekt ein Glanzstück kultivierter Lebensart. Mit Landau + Kindelbacher hat M-CONCEPT

einen Partner mit den gleichen ambitionierten Vorstellungen vom Bauen. „Wir wollen, dass die Käufer sich in ihren neuen Räumen wohlfühlen. Dazu gehören eine umfassende Beratung und die Umsetzung in der jeweiligen Architektursprache. Wir hören gut zu, sortieren die Anforderungen nach baulichen und gestalterischen Prioritäten und interpretieren sie architektonisch“, beschreibt Gerhard Landau den Prozess.



THE ONE – Schlafzimmer

Die Qualität der Architektur und der Innenräume ausgeführt in hochwertigen zeitlosen Materialien und Oberflächen zeichnen die werthaltigen Immobilien von M-CONCEPT aus. „Komfort über innovative technische Ausstattung, aber auch Lebensqualität über gutes Raumklima durch nachhaltige Konstruktion und Materialität, dafür steht M-CONCEPT“, erklärt Architekt Landau. Großzügige, individuell gestaltbare Wohnflächen und Grundrisse, Traumgärten, Dachterrassen, Loggien und elegante Patios sowie exklusivste Ausstattung mit einzigartigen Oberflächen und edelsten Parketthölzern, das ist M-CONCEPT.

Stefan Mayr will Einzigartiges entstehen lassen, Immobilien, die so individuell sind wie die Menschen, die in ihnen leben. „Wir wollen eine Heimat für unsere Kunden schaffen, einen Ort, an dem sie sich wohlfühlen, glücklich sind und vielleicht sogar ihren Lebensabend verbringen möchten.“ Dabei konzentriert sich M-CONCEPT ganz auf seine Stärken: die Entwicklung und den Bau. „Hochwertig bauen ist unsere Leidenschaft. Deshalb sind wir besonders gut darin“, sagt Stefan Mayr.

Während exklusiver Ausbau, hohe Sicherheitsvorrichtungen und eine sensationelle Lage bei Luxusimmobilien Standard sind, geht M-CONCEPT weit darüber hinaus und denkt schon heute an die Zukunft. „New Luxury“, nennt Stefan Mayr das – hochwertiges Bauen mit dem Ziel, eine Immobilie zu erschaffen, die Ressourcen schont, ohne auf Luxus verzichten zu müssen. Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes gehören deshalb standardmäßig zu allen Objekten. Wie zum Beispiel beim Objekt „ISAR 125“ in der Pienzenauerstraße im Münchner Herzogpark, nur zwei Kilometer Luftlinie zum Marienplatz, zehn Autominuten von der Maximilianstraße entfernt.

Praktisch um die Ecke, ebenfalls im Münchner Herzogpark, plant M-CONCEPT derzeit auf einem exquisiten Grundstück sechs bis acht repräsentative Wohnung mit bis zu 300 Quadratmetern Wohnfläche. Auch bei diesem Objekt mit dem Namen „155 Mauerkircher“ wurde wieder an alles gedacht: einen Gartenanteil, die Tiefgarage und modernste Haustechnik samt einer Hightech-Elektroinstallation mit so genannten Bussystemen. Auch für dieses Objekt hat M-CONCEPT den Vertrieb an „Duken & v. Wangenheim“, München, übertragen.

Schon bald gibt es den New-Luxury-Standard von M-CONCEPT aber nicht mehr nur in München. Immer wieder bekommen Stefan und Eva Mayr attraktive Grundstücke auch außerhalb angeboten. „Wir selektieren aber sehr stark. Nur die besten kommen in die engere Wahl. Wie das Traumgrundstück in Reith bei Kitzbühel, das wir voraussichtlich mit sechs individuellen Häusern bebauen werden. Mit den Interieur-Planungen der einzigartigen Chalets werden wir renommierte Architekten aus dem In- und Ausland beauftragen“, gibt Stefan Mayr einen Vorgeschmack. Dass es M-CONCEPT sogar noch weiter weg zieht aus München, will er nicht ausschließen.



THE ONE – Kino



THE ONE – Badezimmer



THE ONE – Garage

Kontakt

EIGENTÜMER & BAUHERR:

M
M-CONCEPT
REAL ESTATE

M-CONCEPT Real Estate
Kufsteiner Platz 4, 81679 München

Telefon 089 - 92 30 66 75 0
Fax 089 - 92 30 66 75 29

Mail info@m-concept.de
Internet www.m-concept.de



Detailreich und massiv: Die Marmorküche von **werkhaus küchenideen**

Anzeige

Marmor massiv: Edles Einzelstück bei werkhaus küchenideen



Handgefertigte grifflose Auszüge aus massivem Nussholz

Raubling – Mit einer einzigartigen Marmorküche haben die werkhaus küchenideen bei der Messe Eurocucina für Furore gesorgt. Der mit modernster Technik ausgestattete Küchenblock aus einem einzigen Stück massiven italienischen Marmors wurde in Mailand pausenlos umlagert. Jetzt ist das begehrte Prachtstück im werkhaus in Raubling zu bewundern.

Im April erregte sie bei der Internationalen Ausstellung für Küchenmöbel Eurocucina in Mailand großes Aufsehen, ab sofort ist sie im werkhaus in Raubling zu sehen: Die neue Marmorküche der werkhaus küchenideen ist ebenso einzigartig wie sehenswert. Das aus einem massiven Stück italienischen „Rosso Verona“-Marmor gefertigte Designobjekt weist an der Vorderseite eine Bruchkante auf, während die Fläche weitgehend naturbelassen ist – ganz so, wie der Marmor aus dem Fels gebrochen wurde.

Dieses Naturereignis hat das Team von werkhaus küchenideen mit raffinierten Details bestückt. Die Auszüge sind aus massivem Nussholz handgefertigt. Das Natursteinbecken wurde direkt in den Stein gefräst. Die Küche besitzt zwei mit BORA Professional Systemen ausgestattete Kochbereiche. Ein BORA Kochfeldabzug saugt die Kochdünste direkt am Kochfeld ab. Der Raum über der Küche bleibt somit frei von einer störenden Dunstabzugshaube.



Rauhe Bruchkanten dienen als Stilelement



Markierungen vom Steinmetz wurden bewusst erhalten



Selten wurden Schneidbretter besser in Szene gesetzt

werkhaus küchenideen definieren den Begriff Küche neu

Die neue Marmorküche ist ein begehrenswertes Einzelstück, wie es typisch für die werkhaus küchenideen ist. Das im Jahr 2000 gegründete Unternehmen aus Raubling überrascht regelmäßig mit individuellen und edlen Küchen – ganz nach seiner Philosophie, anders als alle anderen zu sein. Bei werkhaus küchenideen erlebt man niemals nur Standard. Die werkhaus küchenideen stehen vielmehr für Materialechtheit, hochwertige Materialien und einzigartiges Design. Hier wird der Begriff Küche neu definiert!

Zum Unternehmen

Die küchenideen im werkhaus in Raubling nahe Rosenheim stehen seit dem Jahr 2000 für Inspiration und Individualität weit über die Möglichkeiten der herkömmlichen Markenküche hinaus. Mit handwerklicher Perfektion und modernem Küchendesign haben sich die werkhaus küchenideen im hochwertigen Küchenmarkt etabliert und sind im gesamten Bundesgebiet, Österreich und der Schweiz tätig. Zwei Showrooms – eine Philosophie: Im werkhaus befindet sich eine attraktive Präsentation von Innovationsführer bulthaupt mit Küchenmodellen, die dank Schreinerhand ganz und gar nicht von der Stange sind, sowie ein zweiter Showroom mit einzigartigen handgemachten Schreinerküchen mit vielen massiven Hölzern. Durch die Kombination

mit Produkten namhafter Markengerätehersteller wie Gaggenau, Miele, Siemens, AEG, Bosch, Liebherr, Küppersbusch oder BORA werden die werkhaus küchenideen funktionalen und gleichzeitig ästhetischen Ansprüchen gerecht. Dabei reicht der Service des zwanzigköpfigen Teams bis in die ganzheitliche Raumplanung.

Weitere Informationen unter www.werkhaus.cc

Kontakt



werkhaus GmbH & Co. KG
Rosenheimer Straße 32, 83064 Raubling
Marketing / PR Florian Rüger

Telefon 08035 - 907 - 108
Fax 08035 - 907 - 107

Mail f.rueger@werkhaus.cc
Internet www.werkhaus.cc

FRIENDS

SHARE.PRIVACY.HOME



Anzeige

FRIENDS – Renaissance der Hochhäuser

Moderne Architektur, kluge Wohnkonzepte und Services



Urban mit internationalem Flair: FRIENDS überzeugt durch zentrale Lage, optimale Infrastruktur und ein durchdachtes Wohnkonzept.

Wohntürme werden in Deutschland immer beliebter:

London, Wien, Warschau, Malmö, München: Europaweit entdecken immer mehr Immobiliensuchende die Lust am Wohnen in der Höhe. Doch neue Wohntürme entstehen nicht nur der steigenden Nachfrage wegen. Sie sind auch zunehmend notwendig, um den in Großstädten zur Verfügung stehenden Raum effektiver zu nutzen. Mit der Renaissance des Hochhauswohnens geht auch ein Imagewandel einher. Denn: Moderne Wohntürme haben nichts mehr mit den uniformen Hochhausbauten gemein, wie sie in den Entlastungsstädten der 1970er Jahre entstanden sind. Sie werden architektonisch so geplant, dass sie sich harmonisch in das Stadtbild fügen, positiv auf ihre Umgebung abstrahlen – und damit auch in Bestlagen errichtet werden können. Und, wie das Münchner Projekt FRIENDS zeigt: Sie gehen durch teilweise ausgeklügelte Konzepte, unterschiedliche Wohnungstypen und Grundrisse auf die Bedürfnisse ihrer künftigen, teils internationalen Bewohner ein.

Wie in anderen Metropolen Europas auch, nehmen die Bevölkerungszahlen in deutschen Großstädten beständig zu. Zum einen, weil immer mehr Menschen vom Land in die Stadt und damit in die Nähe ihres Arbeitsplatzes ziehen wollen. Zum anderen, weil ansässige Unternehmen Mitarbeiter aus dem In- und Ausland anziehen, die urbanes Flair und kurze Wege schätzen. Wohnraum wird damit zunehmend rarer und teurer. So soll allein in München die Einwohnerzahl laut aktuellem Demografiebericht der Stadt bis



Willkommen im FRIENDS: Ein Keeper macht das Leben angenehmer.

Ende 2018 bereits die 1,6-Millionengrenze überschreiten und bis 2028 auf voraussichtlich 1,7 Millionen ansteigen – das bedeutet ein Wachstum gegenüber 2015 um rund 13 Prozent. „Größere Flächen an Baugrund gibt es in Metropolen wie München allerdings kaum noch. Platz nach oben hingegen schon. Hochhäuser eignen sich daher sehr gut, um dem Wohnraummangel zu begegnen. Allerdings müssen sie auf die heutigen Bedürfnisse der Wohnungssuchenden zugeschnitten sein, um Eigennutzer wie Investoren zu überzeugen“, sagt Roderick Rauert, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Capital GmbH. Der Projektentwickler LBBW Immobilien baut derzeit in München im Neubaugebiet Am Hirschgarten die beiden 53 Meter hohen FRIENDS-Tower. Auf jeweils 15 Stockwerke verteilt, entstehen insgesamt rund 260 Einheiten.

© LBBW Immobilien



Knick in der Fassade: Was von außen gut aussieht, bietet von innen 180 Grad-Ausblicke.



Das renommierte Büro Allmann Sattler Wappner Architekten zeichnet für die spektakuläre Fassade der FRIENDS-Tower verantwortlich.



Weithin sichtbar - das Immobilienprojekt FRIENDS im neuen Münchner Stadtquartier Am Hirschgarten.

Zahlen und Fakten zu FRIENDS

Gesamtwohnfläche des Ensembles: ca. 17.700 m²
Anzahl der Wohnungen: Tower 1: 104 Wohnungen,
 Tower 2: 156 Wohnungen
Anzahl der Wohnungstypen: 25
Wohnungsgrößen: 45 bis 145 m²
Wohnungstypen: 1- bis 3-Zimmerwohnungen,
 auf Wunsch sind Einheiten zusammenlegbar
Geschosshöhe: je Tower 15 Geschosse + 3 Untergeschosse

LAGE

- im urbanen Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg, unweit von Hirschgarten und Nymphenburger Schloss
- unweit von Rotkreuzplatz, Hauptbahnhof und Marienplatz
- sehr gute Verkehrsanbindung an öffentlichen Nah- und Fernverkehr sowie an die Autobahnen 95 oder 96
- ausgebautes Fahrradwegenetz in unmittelbarer Umgebung

SHARING-SERVICES FÜR ALLE BEWOHNER:

- zwei möblierte, jeweils 200 m² große Dachterrassen auf beiden Gebäuden für alle Bewohner mit Ausblicken über München bis zu den Alpen
- großzügige, vollausgestattete Kitchen Lounge zum Anmieten bei größeren Feierlichkeiten oder Kochabenden mit Freunden
- Keeper für die Entgegennahme von Postsendungen, die Bestellung von Reinigungs- und Reparaturservices, die Versorgung der Wohnung während der Urlaubszeit etc.
- Fitnessraum
- Deli mit Angebot an frischen Speisen und Getränken

CUBE-KONZEPT

- zentrales Versorgungs- und Stauraum-Modul innerhalb der Wohnungen
- bietet Platz für Küchenzeile, Bad, WC, Waschmaschine und Ankleide
- schafft ineinander übergehende Zonen innerhalb der Wohnung ohne Verlust von Wohnfläche

Kaufpreise: ab 239.000 Euro

Beginn der Hochbauarbeiten: Frühjahr 2015

Geplante Fertigstellung: Sommer 2016

Bauherr: LBBW Immobilien

Beratung und Vermarktung: Bauwerk Capital

Architektur: Allmann Sattler Wappner Architekten München

Weitere Informationen: www.wohnen-im-friends.de

STORAGE-KONZEPT:

- bis zu 10 m² große, abschließbare Räumlichkeiten bieten für jede Wohneinheit in den Untergeschossen des Ensembles hochwertigen Stauraum für die Aufbewahrung von saisonal nicht benötigter Kleidung, Sportzubehör etc.

FASSADE:

- gefaltete Fassade mit Vor- und Rücksprüngen, die teilweise Logen mit dreidimensionalen Panoramaausblicken auf Stadt, Land und die Alpen ermöglichen
- 3-fach verglaste, raumhohe Fenster mit integriertem Verdunklungsschutz

AUSSTATTUNG:

- verstärkter Schallschutz in Geschossdecken und Wohnungstrennwänden
- Sonnenschutz über außenliegende und elektrisch steuerbare Aluminiumlamellen
- Ausstattung aller Wohnräume mit hochwertigem Parkett und Fußbodenheizung; Bäder und WCs sind mit Feinsteinzeugfliesen ausgelegt; Armaturen von Vola, die Temperatur ist in jedem Bereich individuell steuerbar



Die Berge zum Greifen nah: Wer in den oberen Etagen wohnt, kann mitunter bis zu den Alpen blicken.

War der Bau von Hochhäusern für lange Zeit aufgrund ihres schlechten Rufs für Projektentwickler keine wirkliche Alternative, ändert sich diese Wahrnehmung zunehmend. Das Image der uniformen Wohnblöcke aus den 1970er Jahren weicht einem neuen Bild von architektonisch teilweise sogar filigranen Gebäuden mit großzügigen Glasfassaden und modernen Wohnkonzepten, die den verfügbaren Raum optimal nutzen und zugleich das soziale Miteinander ihrer Bewohner fördern. „Zeitgemäße Hochhäuser werden heute mit immer vielseitigeren Leistungen für ihre Bewohner in Verbindung gebracht. Dadurch wird der Begriff Hoch-

hauswohnen positiv aufgeladen: Der Empfang im Eingangsbereich zum Beispiel, an dem ein Mitarbeiter die Bewohner und Gäste begrüßt, die Post entgegennimmt oder Handwerker betreut, während die Bewohner arbeiten; oder das hauseigene Fitnessstudio, in dem die Bewohner auch spät abends trainieren können“, erklärt Jürgen Schorn, Geschäftsführer der Bauwerk Capital GmbH, die für die Vermarktung und Beratung der FRIENDS-Tower zuständig ist. „Der Markt für Immobilienprojekte, die Käufern und Mietern sinnvolle, weil den Alltag erleichternde Services bieten, wächst. Das erfahren wir aktuell verstärkt in Kundengesprächen.



Höchste Lebensqualität, elegante Schnitte und hochwertige Materialien bieten den Bewohnern ein unvergleichliches Wohnerlebnis.

Für FRIENDS haben wir vor der Konzeption sogar eine Befragung von Immobiliensuchenden in München durchgeführt. Denn wir wollten wissen, welche Extras und Dienstleistungen sich Wohnungssuchende heute wirklich wünschen – und welche nicht.“

Ebenso wie Wohnkonzepte neuer Hochhäuser heute oftmals auf die Bedürfnisse und den Lebensstil moderner, vielfach international geprägter Großstädter eingehen, sind ihre Planung und ihr Bau für Architekten und Projektentwickler eine Herausforderung: Umgebung, Anwohner, Baubestand, Stadtbild und städtebauliche Auflagen sind nur einige der Aspekte, die es beim Bau innerstädtischer Wohntürme ins Gleichgewicht zu bringen gilt. Neue Tower werden mit großem Aufwand geplant und bieten vielfältige Wohnungstypen und Grundrisse. So können Interessenten bei FRIENDS aus 25 unterschiedlichen Wohnungstypen wählen. Darüber hinaus lassen sich die 1- bis 3-Zimmerwohnungen auf Wunsch zusammenlegen. Und: Durch den Einbau von Trockenwänden können die Grundrisse den individuellen Bedürfnissen der Käufer angepasst werden.

„Für viele Architekten besteht der besondere Reiz am Hochhausbau gerade im Spagat zwischen den eigenen Visionen und den Vorgaben der Stadt. Bei FRIENDS beispielsweise hat das Architekturbüro Allmann Sattler Wappner die baulichen Auflagen zeitgemäß interpretiert. Die zunächst klassisch geplanten Erker wurden in den Planungen spitzwinklig konzipiert. So sind bodentiefe Panoramafenster entstanden, die die Fassade falten und den Bewohnern 180 Grad-Ausblicke sowie ein Mehr an Licht und Raum ermöglichen. Von außen wird die Fassade zum markanten und spannenden Blickfang“, fasst Roderick Rauert zusammen. Wohnhochhäuser liegen nicht nur in München, sondern europaweit im Trend: So soll im Frankfurter Europaviertel demnächst der höchste Wohnturm Deutschlands entstehen. Am Berliner Alexanderplatz ist der 150 Meter hohe „Ghery Tower“ geplant. Nach den Entwürfen des New Yorker Stararchitekten Daniel Libeskind wurde in Warschau bereits das 192 Meter hohe Wohnhaus „Segel“ realisiert. Im schwedischen Malmö blicken die Bewohner des „Turning Torso“ aus bis zu 190 Metern über die Stadt.

Kontakt

BERATUNG UND VERMARKTUNG:

bauwerk.
CAPITAL

Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22, 80538 München

Telefon 089 - 41 55 95 - 15

Fax 089 - 41 55 95 - 29

Mail info@bauwerk.de

Internet www.bauwerk.de

www.wohnen-im-friends.de



Die Dachterrassen auf den FRIENDS-Towern sind für alle Bewohner da.



Der Blick hinein: FRIENDS ist auch von außen ein Hingucker.



Alle Wohnungen bestechen durch großzügige Raumhöhen.



Traumhafte Nächte über den Lichtern der Stadt.

Anzeige

Aigner Immobilien Marktberichte

Umfassendes Marktwissen schafft Sicherheit für Verkäufer und Käufer



Aktuelle Marktberichte Aigner Immobilien GmbH

Aigner Immobilien ist ein Name, den man im Zusammenhang mit Immobilienvermittlung in der Region München seit Langem kennt und schätzt. Seit der Gründung vor 25 Jahren hat sich die Aigner Immobilien GmbH zu einem der renommiertesten Maklerhäuser im Großraum der bayerischen Landeshauptstadt etabliert. Heute zählt das Unternehmen zu den führenden der Branche und ist unter den Top 5 in der Metropolregion München zu finden. Verantwortlich für diese Entwicklung und den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens ist zum einen das Selbstverständnis als exzellenter Dienstleister, das von den insgesamt 100 Mitarbeitern bei Aigner Immobilien in sechs Niederlassungen tagtäglich gelebt wird, zum anderen sind es die hohe Immobilienexpertise und die umfassende Marktkenntnis. Besonders diese bieten den Kunden – Verkäufer und Investoren – ein hohes Maß an Sicherheit.

Von der Marktbeobachtung zu fünf Marktberichten

Das spezialisierte Immobilien-Know-how ist eine wesentliche Voraussetzung für die effiziente Schlagkraft, die Kunden bei Aigner Immobilien erwartet. Vom umfassenden Marktwissen, das sich auf sämtliche Teilmärkte und stadtteilbezogene Standorte bezieht, kann man sich schnell überzeugen: Gerade hat das Unternehmen fünf aktuelle Marktberichte veröffentlicht, die detaillierte Daten und Fakten, Kauffälle und Preisentwicklungen sowie Trends und Prognosen für das kommende Jahr beinhalten. Klar strukturiert richten sich die Marktberichte an unterschiedliche Zielgruppen, denen so ein hilfreiches Instrument für Immobilienentscheidungen an die Hand gegeben wird. Die Marktbeobachtung erfolgt auf breiter Basis: Von sechs Standorten aus – Bogenhausen, Lehel, Nymphenburg, Schwabing, Pullach und Starnberg – haben die Experten Auge und Ohr mitten in den beliebten Vierteln direkt am Markt. Dass Inhaber und Geschäftsführer Thomas Aigner im Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte im Bereich der Landeshauptstadt München mitwirkt, stützt ebenfalls die Immobilienkompetenz des Unternehmens. Und auch über den Kernmarkt München hinaus ist Aigner Immobilien bestens aufgestellt: Als Mitglied im Verbund der DIP – Deutsche Immobilien Partner bietet das Maklerunternehmen ein Netzwerk, das 550 Immobilienexperten aus acht unabhängigen Immobiliendienstleistern und vier Servicespezialisten, die an 25 deutschen Standorten tätig sind, umfasst. Auch dadurch gewinnt Aigner Immobilien wertvolle Markteinblicke, die wiederum Rückschlüsse für Prognosen und Perspektiven in München ergeben.

Wissensvorsprung und Entscheidungsgrundlage

In den fünf Marktberichten sind wesentliche Daten und Fakten gesammelt, analysiert und übersichtlich strukturiert zusammengestellt worden, um einen umfassenden Ein- und Überblick über das Marktgeschehen zu geben. Die Entwicklungen auf dem Münchner Wohnungsmarkt im Bereich Neubau präsentiert der Münchner Immobilien Marktbericht Bauträger. Der Münchner Immobilien Marktbericht Zinshäuser und der Münchner Marktbericht zeigen aktuelle Marktanalysen mit umfassend aufbereiteten Informationen für private, gewerbliche oder institutionelle Anleger.

Vor allem private Immobilieneigentümer, die sich mit dem Gedanken an einen Verkauf tragen, dürften profitieren: Im Immobilien Marktbericht München und im Oberland Immobilien Marktbericht werden für verschiedene Münchner Stadtviertel bzw. für die wichtigen Oberlandregionen die Kauffälle, Geldumsätze und Preisentwicklungen des vergangenen Jahres analysiert sowie Trends und Prognosen für die zukünftige Entwicklung einzelner Standorte aufgezeigt.

Die Märkte im Überblick

Münchener Wohnimmobilienmarkt

Seit 2009 weist München jedes Jahr einen starken Zuwachs der Einwohnerzahlen und Haushalte auf, was sich deutlich auf die Nachfrage und die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien auswirkt. 2014 lag der Geldumsatz am Wohnimmobilienmarkt bei 10,5 Mrd. Euro. Im ersten Quartal erreichten lt. Gutachterausschuss die Kaufpreise von Neubauwohnungen in guten Lagen ein neues Rekordniveau: Pro Quadratmeter wurden hier 6.850 Euro bezahlt. Fehlende Anlageformen am Kapitalmarkt und günstige Finanzierungskonditionen beflügelten den Markt zusätzlich. Trotz der stark gestiegenen Zahl an Fertigstellungen – 2014 lag diese bei 6.489 Wohneinheiten – bleibt das Angebot hinter dem Bedarf zurück. Dadurch ist auch weiterhin von hohem Nachfragedruck und Preissteigerungen auszugehen. Die Nachfrage verändert sich: Der Trend geht zu kleineren Wohnungen mit niedrigeren Angebotspreisen hin, zudem wird es zu einer leichten Verlagerung von vermieteten zu eigengenutzten Wohnungen kommen. Der Neubau wird sich auf weniger zentrale Lagen konzentrieren.

Der Immobilienmarkt im Oberland

Die Immobilienlandschaft im Oberland hat ein sehr hohes Preisniveau, das, abgesehen von einigen wenigen Ausnahmen, jedoch unterhalb der Marktpreise Münchens liegt. Die hohen Anstiege des Preisniveaus, so wie sie im Stadtgebiet München zu beobachten sind, wirken sich im Oberland nicht ganz so spürbar aus, sind jedoch je nach Region und Anbindung recht unterschiedlich: So liegt der durchschnittliche Angebotspreis für ein Einfamilienhaus in Traunstein bei 550.000 Euro, in Prien am Chiemsee bei 750.000 Euro, in Bad Tölz bei 950.000 Euro und in Rottach-Egern gar bei 2,4 Mio. Euro. Für Liebhaberobjekte werden teilweise auch Preise erzielt, die deutlich über dem realistischen Marktwert angesetzt sind. Allgemein sind die Käufer jedoch preisbewusster. Familien wandern in die Umlandgemeinden und Städ-

te entlang der S-Bahn-Linien oder der BOB aus, um großzügig wohnen zu können. Ältere Menschen zieht es hingegen wieder in komfortable Stadtwohnungen. Besonders gesucht sind Immobilien und Grundstücke in ruhiger Lage, mit Berg- und Seeblick sowie einer guten Infrastruktur.

Münchener Zinshaus-Markt

Am Markt für Münchner Zinshäuser ist beim Transaktionsvolumen 2014 erneut ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Insgesamt wurden 917 Mio. Euro umgesetzt. Der Grund dafür liegt nicht in der geringen Nachfrage oder den sinkenden Preisen, sondern vielmehr am geringen Angebot an Objekten, dem eine große Nachfrage gegenübersteht. Die Preise sind entsprechend stark gestiegen: Im Mittel wurde das 28-fache der Kaltmiete, in besonders attraktiven Lagen sogar das 32-fache, bezahlt. Das knappe Angebot und der Nachfrageüberhang werden auch in Zukunft die Lage am Münchner Zinshausmarkt bestimmen: Trotz der Mietpreisbremse gibt es für Bestandhalter keine Anlagealternative mit vergleichbaren Erträgen und ähnlicher Sicherheit. Da für München ein Bevölkerungszuwachs bis 2028 auf 1,7 Mio. Einwohner sowie ein weiterhin stabiler Arbeitsmarkt prognostiziert werden und die Neubautätigkeit hinter dem Bedarf zurückliegt, ist selbst bei leichtem Zinsanstieg und langsameren Entwicklungen beim Zuzug und bei der Wirtschaft allenfalls mit einer geringen Dämpfung der Nachfrage zu rechnen.

Münchener Investmentmarkt

München gehört zu den wichtigsten Wirtschaftszentren Deutschlands. Das enorme Beschäftigungswachstum und die hohe Kaufkraft sind treibende Faktoren des Münchner Immobilienmarkts. Der Markt für Investmentimmobilien war 2014 zwar von einem leichten Umsatzrückgang und weniger Vertragsabschlüssen, insgesamt jedoch von einem weiteren Kaufpreisanstieg und einem sinkenden Angebot gekennzeichnet. Nach wie vor werden Wohnimmobilien stark nachgefragt. Bei gewerblichen Immobilien standen Büroimmobilien im Fokus der Investoren, auf die knapp ein Drittel des Umsatz entfiel – gefolgt von Hotels und gemischt genutzten Objekten. Zu den größten Transaktionen zählte der Kauf der „Theresie“ auf der Theresienhöhe durch Deka Immobilien. Zukünftig wird sich der Investmentmarkt wieder stärker differenzieren: Investierten in den vergangenen Jahren aufgrund der hohen Mietnachfrage institutionelle Anleger und vermögende Privatanleger in den Wohnungsmarkt, dürfte sich aufgrund der geringeren Renditeentwicklung und der Mietpreisbremse die Attraktivität in diesem Segment etwas abschwächen. Der von der Büronutzung dominierte Münchner Gewerbeimmobilienmarkt ist von dem kaum vorhandenen Angebot in zentralen Lagen, der geringen Neubautätigkeit und damit von einem hohen Nachfrageniveau geprägt. Diese Knappheit bedingt einen Preisanstieg für zentral gelegene Objekte. Die weitere Entwicklung hängt von Zinsveränderungen, der Auftragslage bei den Unternehmen und von der Exportwirtschaft ab: Doch auch wenn das Zinsniveau mittelfristig leicht ansteigt, wird sich das nicht übermäßig auf den Immobilienmarkt auswirken

– München ist und bleibt als aussichtsreicher Immobiliensandort im Fokus der Investoren.

Vorteile für private Immobilienverkäufer

Das Dienstleistungsspektrum von Aigner Immobilien ist breit: Es beginnt beim Verkauf und bei der Vermietung von Wohnimmobilien und Grundstücken, geht weiter mit der Vermarktung von Anlage- und Investmentobjekten und beinhaltet den Vertrieb von Bauträgermaßnahmen sowie die Betreuung von wohnwirtschaftlichen oder gewerblichen Projektentwicklungen. Hauseigene Gutachter und Architekten stehen für die marktorientierte Wertermittlung von Immobilien zur Verfügung, außerdem wird eine bankenunabhängige Finanzierungsberatung angeboten. Vor allem private Eigentümer greifen bei Verkaufsabsicht gerne auf die Immobilienkompetenz von Aigner Immobilien zurück: Die langjährige Erfahrung, die umfassende Expertise, aber auch die rund 30.000 vorgemerkten Anfragen von registrierten Kunden bedeuten für Immobilieneigentümer, die den Verkauf ihrer Liegenschaft in die Hände der Aigner Immobilienspezialisten legen, einen schnellen, zielorientierten und servicestarken Verkauf – mit einem optimalen Preis. Sie können sich außerdem darauf verlassen, dass der Verkauf mit größter Diskretion vonstatten geht, da die Objekte bei Aigner Immobilien in der Regel zeitnah und unter der Hand den Besitzer wechseln, ohne öffentlich am Markt zu erscheinen.

Ausgezeichnet für Fairness und Leistung

Partnerschaft, Seriosität und Transparenz – seit jeher stehen diese Werte bei Aigner Immobilien im Mittelpunkt. Das Vertrauen, das Kunden bei einer Zusammenarbeit dem Unternehmen erweisen, möchte man mit herausragender Leistung, erstklassigem Service und hohen Qualitätsstandards bestätigen. Dass das mit Fachkompetenz, Gespür und Diskretion bestens gelingt, zeigt sich in der überdurchschnittlichen Kundenzufriedenheit, der hohen Weiterempfehlungsrate und den vielen Auszeichnungen, über die sich Aigner Immobilien regelmäßig freuen darf – zum Beispiel als Best Property Agent (Bellevue), als Fairster Makler in Deutschland (Focus Money) oder mit Top-Platzierungen im Makler-ranking des Immobilien Manager. Die Auszeichnungen sind für das Unternehmen eine Bestätigung, dass der Kunde das hohe Qualitätsniveau und die engagierte Leistungsbeurteilung wertschätzt. Für Kunden zeigen sie, dass Aigner Immobilien durch Know-how und Service ein hohes Maß an Sicherheit bieten kann – im Zusammenhang mit Immobilien eines der wichtigsten Kriterien.

Für individuelle Fragen rund um den Verkauf Ihrer Immobilie, die marktgerechte kostenfreie Wertermittlung oder das Dienstleistungs- und Servicepaket beim Verkauf stehen die Experten von Aigner Immobilien jederzeit gerne zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns: Tel. (089) 17 87 87-0.

Die aktuellen Marktberichte von Aigner Immobilien können Sie bei Aigner Immobilien anfordern: Tel. (089) 17 87 87-0.

Anzeige

„Rodenstock Garten“ – Leben am Bachufer

Baywobau realisiert eines der größten Bauvorhaben seiner Firmengeschichte



Das Dreimühlenviertel ist eines der beliebtesten Viertel Münchens – und nur einen Katzensprung von der Isar entfernt.

Neuinterpretiertes Gründerzeitflair im Herzen Münchens:

Bis Sommer 2012 standen entlang der Auenstraße, der Isartalstraße und des Roecklplatzes im urbanen Münchner Dreimühlenviertel noch die Fabrikgebäude des Brillenherstellers Rodenstock. Heute fertigt dieser im Stadtteil Laim. An seinem früheren Standort hingegen fließt ein neuer Bachlauf durch den grünen Innenhof eines Wohnensembles. Dessen Name: „Rodenstock Garten“. Auf dem rund 13 000 Quadratmeter großen Gelände hat der Bauträger Baywobau in den vergangenen Jahren 284 neue Wohnungen realisiert. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen. Zudem sind eine Kindertagesstätte, mehrere Spielflächen, sechs Geschäfte und eine Bäckerei mit Café entstanden.

Das Dreimühlenviertel gilt als klassisches Gründerzeitviertel: Unmittelbar um den Roecklplatz und nahe der Isar gelegen, besticht seine Architektur durch eine straßenrandseitige Blockrandbebauung, klare Begrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen und halböffentlichen Innenhöfen. „Die besonderen Qualitäten des Dreimühlenviertels haben wir bei der Gestaltung von ‚Rodenstock Garten‘ adaptiert: So bietet der zentrale Innenhof einerseits geschützte Gärten und Terrassen für die Bewohner der Erdgeschosswohnungen. Gleichzeitig gibt es auf den 4 000 Quadratmetern des Innengartens auch halböffentliche Bereiche mit Sitzgelegenheiten und viel Grün“, erklärt Roland Duda, verantwortlicher Architekt von Ortner & Ortner Baukunst Berlin.



Terrassen und Gärten sind in München gefragt. Noch gefragter sind sie in zentral gelegenen Objekten wie dem Rodenstock Garten.

Das Herzstück des Innenhofes aber ist der freigelegte Westermühlbach. Der bis Baubeginn unterirdisch verlaufende Bachlauf wurde eigens für das neue Wohnquartier auf über 100 Metern mit großem Aufwand an die Oberfläche gebracht. Eigentlich rund drei Meter unter dem Straßenniveau gelegen leiten Treppen nahezu auf das Niveau des Wasserlaufes. Am Bach entlang führt ein Weg durch den Innenhof, während von außen ein großes Fenster an der Ecke Auenstraße und Roecklplatz einen Blick in den Garten erlaubt – und Bewohner wie Passanten zum Durchqueren einlädt.



Wohnen am Wasser: Der freigelegte Westermühlbach fließt mitten durch das neue Wohnquartier.



Mit rund 300 Wohneinheiten zählt Rodenstock Garten zu den größten Projekten, die Baywobau in seiner knapp 50-jährigen Firmengeschichte realisiert hat.

Das umliegende Riegelgebäude, das sich entlang der Auenstraße, der Isartalstraße und des Roeckplatzes erstreckt, ist als Block kaum zu erkennen: Die unterschiedlichen Höhen der 20 sechs- bis siebengeschossigen Gebäudeteile, der architektonisch hervorgehobene achtgeschossige Kopfbau am Roeckplatz, die Vor- und Rücksprünge in den oberen Bereichen und die unterschiedlichen Farb- und Materialgestaltungen der Fassade lassen das Wohnquartier leicht und abwechslungsreich wirken. Durch einen Kanon aus sieben Farbvarianten, Putz in unterschiedlichen Qualitäten und einem unterschiedlich hohen Natursteinsockel setzen sich die einzelnen Häuser dezent voneinander ab und schaffen zugleich die Verbindung zur gründerzeitlichen Nachbarbebauung.

Über die hohen Ansprüche an die Architektur hinaus wurde bei der Entstehung von „Rodenstock Garten“ insbesondere auch Wert auf ausreichende Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche gelegt. So verfügt die integrierte städtische Kita über einen eigenen Spielplatz im Innenhof sowie über einen Abenteuerspielplatz, der durch die Auflösung des ehemaligen Rodenstock-Parkplatzes entstanden ist. Aufgrund seiner Größe von über 1 000 Quadratmetern war es an derselben Stelle zudem möglich, einen zusätzlichen öffentlichen Spielplatz anzulegen, der sich an die Grünflächen entlang des Westermühlbachs anschließt. Darüber hinaus gibt es für die kleineren Kinder der Wohnanlage im Gartenhof zahlreiche Spielmöglichkeiten, während die größeren Kinder im nördlichen Grundstücksbereich ein eigenes Areal mit interessanten Einrichtungen zum Spielen vorfinden.

Für den auch in Berlin, Dresden und Leipzig aktiven Münchner Bauträger ist der Bau des Ensembles ob des großen Investitionsvolumens sowie der im Verhältnis dazu kurzen Realisierungszeit eines der größten Bauvorhaben in seiner knapp 50-jährigen Firmengeschichte. „Mit ‚Rodenstock Garten‘ wollten wir durch eine anspruchsvolle Architektur und die hohe Qualität der verarbeiteten Materialien nicht nur einen Mehrwert für die Käufer und Mieter schaffen. Wir wollten auch ein Stück München weiterbauen“, sagt Albert Hofmann, Vorstand der Baywobau Immobilien AG. Nach seinen Worten hat sich „Rodenstock Garten“ nicht nur wegen seiner vielfältigen architektonischen Details als Herausforderung für Baywobau erwiesen. Auch die Freilegung des Westermühlbachs erforderte viel zusätzliche Planungsarbeit. Darüber hinaus mussten die Bauarbeiten inmitten der engen Bestandsbebauung gemeistert und die Grundwassersituation berücksichtigt werden, die die unmittelbare Nähe zur Isar mit sich brachte.

Über die Baywobau:

Seit mehr als 50 Jahren steht das unabhängige, familiengeführte Unternehmen Baywobau für Qualitätsimmobilien in guten und sehr guten Lagen und zählt zu den größten Wohnungsbauträgern in Deutschland. Alle Leistungen – vom Einkauf von Grundstücken über die Projektentwicklung, Planung und Bauabwicklung bis zum Verkauf von Eigenheimen, Eigen-



Die vielseitige Fassadengestaltung von Rodenstock Garten fügt sich optimal in die gründerzeitliche Nachbarbebauung.



Mitten in der Stadt und trotzdem in der Natur: Der 4 000 Quadratmeter große Innengarten bietet zahlreiche Sitzgelegenheiten und viel Grün.

tumswohnungen und auch Gewerbeimmobilien – werden im eigenen Haus erbracht. Zudem werden Serviceleistungen wie die Vermietung im Kundenauftrag angeboten. Seit Unternehmensgründung Mitte der 1960er Jahre wurden im Großraum München, Berlin, Leipzig und Dresden weit mehr als 330 Bauvorhaben mit über 15 000 Wohnungen und Häusern realisiert. Derzeit befinden sich allein in München und Umgebung über 850 Wohnungen im Bau. Im Büro- und Gewerbebau konnte das Unternehmen seit 2002 in München zirka 120 000 Quadratmeter Geschossfläche errichten oder revitalisieren. Weitere Informationen im Internet unter: www.baywobau.de.

Kontakt

Baywobau 

Baywobau Baubetreuung GmbH
Geyerstraße 32, 80469 München

Telefon 089 - 286 50 - 0
Fax 089 - 286 50 - 100

Mail info@baywobau.de
Internet www.baywobau.de



Räume unter freiem Himmel – Zwei begrünte Innenhöfe steigern die Aufenthaltsqualität in NOVE by Citterio. Gestaltet werden sie vom Schweizer Landschaftsarchitekten Enzo Enea.

NOVE Arbeitsräume entstehen, die zugleich Lebensräume sind: So soll das 700 Quadratmeter große Atrium als Herzstück der Kommunikation dienen. Die großzügigen Dachterrassen im sechsten Obergeschoss ermöglichen Ausblicke bis ins Voralpenland und sollen ebenso wie die schwebend wirkenden Lounge-Brücken zwischen den Gebäudeteilen zum Austausch mit Kollegen und zu Ruhepausen einladen. Was frühere Projekte Citterios – etwa die Fünfsternehäuser von Bulgari Hotels & Resorts in Mailand, London oder auf Bali – eint, ist das Miteinander von Design und Effizienz. Diesem Prinzip folgen auch Innenarchitektur und Möblierung des NOVE – beides wird ebenfalls von Citterio konzipiert. Für die Gestaltung der beiden begrünten Innenhöfe sowie der Außenanlage konnte der international ausgezeichnete Schweizer Landschaftsarchitekt Enzo Enea gewonnen werden, der die Innenhöfe mit Wasserbassins und ausgewählten Pflanzen füllen wird.

Über „NOVE by Citterio“

Das Büroensemble „NOVE by Citterio“ entsteht seit August 2014 im neuen Münchner Wohn- und Gewerbequartier Arnulfpark zwischen der Hackerbrücke und der Donnersbergerbrücke. Die Fertigstellung ist für Herbst 2016 geplant. Bauherr ist die Horus Development GmbH – ein Joint Venture der Salvis Consulting AG und der Art-Invest Real Estate. Der Baugrund umfasst eine Fläche von rund 7.300 Quadratmetern, der fertige Neubau wird über 27.500 Quadratmeter oberirdische Bürofläche verfügen. Zudem werden auf drei Ebenen 430 Tiefgaragenplätze geschaffen. Im Erdgeschoss ist ein stilvoll eingerichteter, öffentlicher Gastronomiebereich geplant. Im Vorfeld der Planung hatten sieben namhafte Architekturbüros – darunter Daniel Libeskind, kada-

wittfeldarchitektur und UN Studios – in einem Design Contest um das Projekt konkurriert. Das mailändische Architekturbüro Antonio Citterio Patricia Viel and Partners stellten den Siegerentwurf. Mit NOVE konzipiert Citterio zum ersten Mal ein Gebäude in München. Dabei zeichnet er sich sowohl für die Gestaltung der Fassade wie auch der Innenarchitektur verantwortlich. Für die Gestaltung der aufwendig geplanten Außenanlagen wurde der international renommierte Schweizer Landschaftsarchitekt Enzo Enea gewonnen. Das Gebäude ist als Green Building konzipiert, die Zertifizierung durch LEED Gold ist bereits vorgesehen.

Über SALVIS Consulting AG

Seit 1994 ist die SALVIS Consulting AG beratend für Banken und als Projektentwickler tätig. Mit dem Schwerpunkt Bewertung – Sanierung – Projektentwicklung von Gewerbeimmobilien wurden bisher über 500 Millionen Euro Projektvolumen verantwortet. Das SALVIS-Team setzt sich aus Spezialisten zusammen, die auf eine langjährige Erfahrung im Bereich Bankwesen, Steuerberatung, Architektur, Rechtsberatung, Projektentwicklung, Unternehmensberatung und Finanzcontrolling verweisen können.

Über Art-Invest Real Estate

Art-Invest Real Estate ist eine Immobilien-Investment- und Managementgesellschaft, die in Liegenschaften mit Wertschöpfungspotenzial in guten Lagen großer Städte investiert. Der Fokus liegt auf den deutschen Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln/Bonn, München sowie Stuttgart. Über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft wurden bereits sieben Sondervermögen für institutionelle Anleger wie Versorgungswerke und Stiftungen aufgelegt.

LICHT – LEBENSFREUDE IM BAD



WELCHE LICHTFARBE IST FÜR WELCHEN ZWECK OPTIMAL?



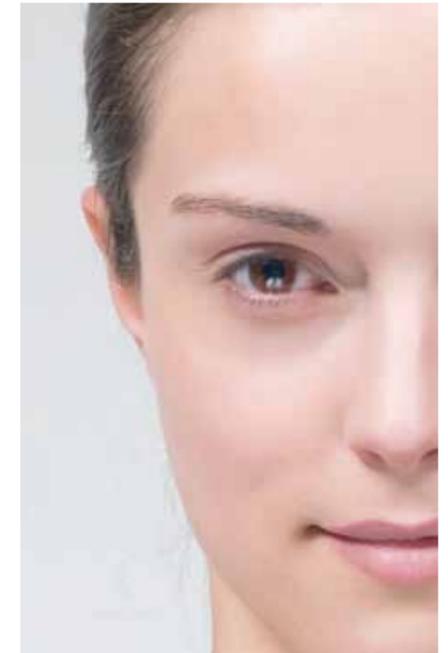
KALTWEISS
ab 4200 Kelvin

Bei kaltweißem Licht werden die rötlichen Anteile im Gesicht verstärkt. Diese Lichtfarbe ist gut geeignet für kosmetische Behandlungen. Als Schminklicht ist dieses Licht nicht optimal.



WARMWEISS
unter 3300 Kelvin

Warmlicht unterhalb von 3300 Kelvin schmeichelt dem Betrachter. Die Hautfarbe wirkt angenehm frisch. Die Reflexion wirkt realistisch, allerdings etwas kontrastärmer. Diese Lichtfarbe bietet eine weiche Ausleuchtung und ist für MakeUp sehr gut geeignet.



NEUTRALWEISS
von 3300 bis 4200 Kelvin

Warmweißes Mischlicht (Neutralweiß) bietet ein optimal ausgewogenes Verhältnis zwischen hellen Kontrasten und realistischer Farbwiedergabe. Diese Lichtfarbe eignet sich gut für das TagesMakeUp, da sie dem Licht der meisten Alltagssituationen entspricht.

DAS AUGE

ES IST DAS WICHTIGSTE SINNESORGAN DES MENSCHEN. DAMIT EMPFANGEN UND VERARBEITEN WIR ETWA 80% ALLER SINNESWAHRNEHMUNGEN. DAMIT DIES AUCH FUNKTIONIERT, BRAUCHEN WIR VOR ALLEM EINES: LICHT



WAS IST LICHT?

Physikalisch ist Licht der relativ kleine Bereich innerhalb der elektromagnetischen Strahlung, der für das Auge sichtbar ist. Jede Wellenlänge ($X = \text{Lambda}$) dieser Strahlung verursacht einen bestimmten Farbeindruck. So wie man es vom Regenbogen kennt, reicht das Farbspektrum des Sonnenlichts vom kurzwelligen Violett über Blau, Blaugrün, Grün, Grüngelb, Orange bis zum langwelligen Rot und weist einen kontinuierlichen Übergang auf. Alle Wellenlängen zusammen ergeben den Eindruck von weißem Licht.

In der Biologie und in der Wahrnehmung des Lichts durch das menschliche Auge spielen verschiedene Faktoren des Lichts eine Rolle. Ausreichendes Beleuchtungsniveau ist z. B. wichtig, um unsere Umgebung optimal zu erkennen. Zugleich dient das Licht als Zeitgeber für den Lebensrhythmus des Menschen. Die Qualität von Licht beeinflusst also auch unsere Stimmungen und damit unsere Lebensqualität.

LEBENSFREUDE

Licht steigert unsere Vitalität. Das natürliche Lichtspektrum beeinflusst uns jeden Tag. Farbe und Intensität des natürlichen Lichts verändern sich rhythmisch über den Tag und über den Jahresverlauf – unsere innere Uhr geht mit. Heute weiß man, dass ein spezieller Empfänger in der Netzhaut unseren Organismus in Einklang mit dem sogenannten circadianen Rhythmus bringt: Es ist das Licht, das uns morgens in Schwung bringt und abends für Entspannung sorgt.

Mit der Lichtfarbe sind wir in der Lage unsere Emotionen gezielt zu beeinflussen. So ist es das klare, frische Licht des Morgens, in dem unsere Lebensgeister erwachen – wir schöpfen Motivation, der Geist kommt in Bewegung. Im warmen, rötlichen Licht des Abends dagegen entspannen wir. Es trägt dazu bei, dass wir uns dem Genuss hingeben und uns nach Innen kehren.



AKTIVIERUNG

Nutzen Sie die anregende Wirkung von natürlichem Tageslicht: Die Kombination aus warmen Lichtfarben im Raum und Weißlicht im Spiegelbereich hilft uns, aktiv in den Tag zu starten.

ENTSPANNUNG

Wecken Sie nach einem anstrengenden Tag Ihre regenerativen Kräfte. Warme Lichtfarben mit hohen Intensitäten sorgen für behagliche Atmosphäre und verwöhnen die Sinne.

ARCHITEKTUR

Licht ist Gestaltung. Gerade in diesem Bereich hat sich in den letzten Jahren sehr viel getan. Neue Leuchtmittel und Steuerungsmöglichkeiten eröffnen bisher ungeahnte Lichtszenarien und realisierbare Gestaltungslösungen.

Betonte Linien, Lichtkanten, Schattenfugen, Streiflicht als Designelement oder um Wandstrukturen zu inszenieren: Durch den Einsatz von Licht wird Architektur erst komplettiert und wahrnehmbar. Die harmonische Zusammenstellung von Grundlicht, Akzentlicht und Funktionslicht zu einer Gesamtkomposition sorgt für blendungsfreie Helligkeit sowie eine optimale Lichtverteilung im Raum.



EFFEKT ANREGUNG

Sorgen Sie für ein anregendes Ambiente. Sinnliches Effektlcht in den Farben eines glamourösen Sonnenuntergangs weckt die perfekte Stimmung für einen besonderen Abend.

FUNKTIONALITÄT

Licht trägt Funktion. Je nachdem welche Anforderungen an das Licht gestellt werden, muss Licht verschiedene Güteermkmale erfüllen. Auch im Bad leiten sich die Anforderungen an die Beleuchtung von den Sehaufgaben ab. Tätigkeiten wie Körperpflege und Kosmetik bestimmen das richtige Maß für Helligkeit, Farbtemperatur, Lichtfarbe und die Mischung aus gerichtetem und gestreutem Licht.

Neue Leuchten auf Basis von LED oder OLED (organische LED) und Lichtspiegel mit verschiedenen Farbspektren bieten zahlreiche neue Möglichkeiten – nicht zuletzt die Freiheit, das Licht nach individuellen Anforderungen beliebig zu gestalten.



EFFEKT HARMONIE

Verwandeln Sie Ihr Bad in eine Oase der Erholung. Die kühleren Farben dieser Lichtstimmung wirken harmonisierend und steigern Ihre innere Ruhe und Ausgeglichenheit.

Anzeige

Vollendet wohnen in Alt-Bogenhausen

Gartenwohnungen in einer von Villen geprägten Nachbarschaft



Merzstraße 1-3, Stil mit Struktur

Gediegene Lage im Grünen

Alt-Bogenhausen, das Viertel der Gründerzeit- und Jugendstil-Villen, hat seinen ursprünglichen großbürgerlichen Charakter bis heute bewahrt. Architektur und Kultur fühlen sich hier schon seit Beginn des 19. Jahrhunderts wohl. So findet man in Bogenhausen das Museum Villa Stuck mit viel beachteten zeitgenössischen Ausstellungen, das Münchner Literaturarchiv Monacensia in der Villa Hildebrand, das Prinzregententheater und einige der schönsten Jugendstil-Gebäude Münchens, wie zum Beispiel die Villa Bechtolsheim. Nah an Prinzregentenplatz und Isar, geprägt von altem Baumbestand und repräsentativen Gartenanlagen, lebt es sich hier ruhig und zurückgezogen, und doch unweit des Geschehens.



Offene Bereiche bieten viel Raum für individuelle Gestaltungen

Aparte Gartenwohnung oder schickes Penthouse?

Das Gebäude der Merzstraße 1-3 ist in sieben Wohneinheiten von ca. 122 m² bis 214 m² aufgeteilt; die Merzstraße 3a-5 in 15 Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen von ca. 65 m² bis 165 m². Der Neubau fügt sich harmonisch in sein grünes, von herrschaftlichen Villen umgebenes Umfeld ein. Besonderen Freiraum bieten die Erdgeschosswohnungen mit privatem Gartenanteil und altem Baumbestand, die bei der Merzstraße 3a-5 über einen eigenen, separaten Eingang erreichbar sind. Die Obergeschosse überzeugen mit großen Balkonen, Loggien

oder Dachterrassen, die nach Süden und Westen ausgerichtet sind. Die Außenböden sind mit Dielen aus Thermoesche belegt. Durch eine spezielle Wärmebehandlung wird das Eschenholz resistent gegen Schädlinge und witterungsbeständiger, außerdem erhält es einen dunkleren, an Tropenhölzer erinnernden Farbton. Die Geländer der Vorderbalkone geben den Fassaden ein charakteristisches Erscheinungsbild – bei der Hausnummer 1-3 in geradliniger Eleganz, bei 3a-5 mit extravagantem Schwung. Der edle, dunkle Bronzeton der



Merzstraße 3a-5, Klarheit mit Schwung



Gartenwohnungen mit Terrassen und privaten Gärten

gewundenen Balkonstäbe steht dabei in angenehmen Kontrast zu den lichtgrauen, fein gekörnten Fassaden - klassisch und modern zugleich. Der außenliegende Sonnenschutz im Erdgeschoss ist in passendem Farbton gehalten. Der gemeinschaftliche Garten sowie die Außenanlagen wurden von der Münchner Landschaftsarchitektin Monika Schüller gestaltet. Jeder Wohnung steht ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz zur Verfügung. Fahrräder können auf den Stellplätzen am Hauseingang und in einem im Untergeschoss vorgesehenen Raum abgestellt werden. Die Wohnungen verfügen über Eingangstüren der Widerstandsklasse RC3 sowie über Magnetriegelkontakte für den späteren Einbau einer Alarmanlage; die Videogegegsprechanlage hat ein besonders großes Farbdisplay.

Charakteristisch Wohnen

Zentrum der Wohnungen ist ein großzügiger, offener und heller Bereich für Wohnen, Kochen und Essen, der über ein Entree mit Garderobe und Gäste-WC erreicht wird. Dahinter befindet sich der als Rückzugsort konzipierte Schlafbereich, eine Ankleide, ein geräumiges Bad sowie – je nach Wohnungstyp – noch ein weiteres Zimmer. Die Wohnungen im Erdgeschoss sind über innenliegende Treppen mit Hobby-, Fitness- und Abstellräumen im Untergeschoss verbunden, die Voraussetzungen für einen Wellnessbereich mit Sauna sind gegeben. Die Balkon- bzw. Terrassentüren, die bodentiefen Fenster sowie die lichte Raumhöhe von ca. 2,70 m unterstützen den



Ästhetische Bäder mit Naturstein, Glas und Chrom

Projektdaten

LAGE UND UMFELD

- Innenstadtnah und doch im ruhigen Villenviertel
- Kurze Wege in die Naherholung (Isar, Maximiliansanlagen)
- Vielfältiges Angebot an Kunst, Kultur und Kulinarik
- Einzelhandel im Viertel fußläufig erreichbar sowie am Herkomerplatz
- Tram auf Ismaninger Straße, erreichbar in ca. 2 Gehminuten, verbindet Bogenhausen über Haidhausen und das Glockenbachviertel mit der Innenstadt

PROJEKTDATEN MERZSTRASSE 1

- Vier oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss
- 7 Wohnungen: vier 3-Zi.-Wohnungen, drei 4-Zi.-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 122 - 214 m²
- Erdgeschosswohnungen mit interner Anbindung an Souterrain für die Nutzung als Hobby- oder Wellnessbereich
- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche ab ca. 13.000 Euro
- Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2016

PROJEKTDATEN MERZSTRASSE 5

- Vier oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss
- 15 Wohnungen: acht 2-Zi.-Wohnungen, sieben 3-Zi.-Wohnungen
- Wohnungsgrößen von ca. 65 bis 165m²
- Erdgeschosswohnungen mit interner Anbindung an Souterrain für die Nutzung als Hobby- oder Wellnessbereich

- Preise pro Quadratmeter Wohnfläche ab ca. 13.000 Euro
- Geplante Fertigstellung: Frühjahr 2016

GESTALTUNG UND AUSSTATTUNG DER OBJEKTE

- „Zeitlose“ Architektur: Eleganz mit modernem Stil
- Großzügige und funktional klar strukturierte Wohnungen mit offenem Wohn-Koch-Essbereich
- Größere Wohnungen mit Masterbereich inkl. Ankleide und En-Suite-Bad
- Durchdachte Grundrisse mit Abstellkammer, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC
- Wohnungsmix aus Terrassenwohnungen, teilweise Gartenanteil im Erdgeschoss, Geschosswohnungen mit Balkonen und Penthäuser mit Dachterrassen
- Tiefgarage in der Merzstraße 5 mit 27 Stellplätzen, davon 11 für die Bewohner der Merzstraße 1
- Personenaufzug mit Naturstein, Spiegel und Glas-Elementen

FREIFLÄCHEN

- Von Landschaftsarchitekten gestaltete Freiflächen
- Großzügige Terrassen, Balkone und Dachterrassen (jeweils mit frostsicherem Wasseranschluss)
- Großteil der Freiflächen nach Westen orientiert zu den von altem Baumbestand gesäumten Grünflächen

Gesamteindruck von Weite und Klarheit. Der hochwertige, im Schiffsbodenverband verlegte Mehrschichtparkett von Admonter, steuert mit einer naturgeölten und gebürsteten Oberfläche Wärme und Stil bei. Alle Räume besitzen eine Fußbodenheizung. Durch die Drei-Scheiben-Isolierverglasung der Schallschutzklasse 3 sind die Erdgeschosswohnungen mit elektrisch betriebenen Aluminium-Rollläden ausgestattet, die Obergeschosse mit Senkrechtmarkisen.

Kunstvolle Bäder

Marmorierte, großformatige Natursteinplatten aus Jura-Kalkstein prägen die Bäder, deren Ausstattung mit Armaturen von Dornbracht, Handtuchheizkörpern von Vola und Leuchten von Tobias Grau fast schon von Kunst am Bad sprechen lässt. Weiteren Akzent setzen die Waschtische, WCs und Badewannen von Villeroy & Boch. Die Rainshower-Dusche mit Glas-trennwand gibt dem Element Wasser eine sehr zeitgemäße

Strömung. Die Audio-Vorrüstung im Deckenbereich sorgt für den musikalischen Rahmen.

Kontakt

BERATUNG UND VERMARKTUNG:

bauwerk.
CAPITAL

Bauwerk Capital GmbH & Co. KG
Prinzregentenstraße 22, 80538 München

Telefon 089 - 41 55 95 - 15

Fax 089 - 41 55 95 - 29

Mail info@bauwerk.de

Internet www.bauwerk.de



M

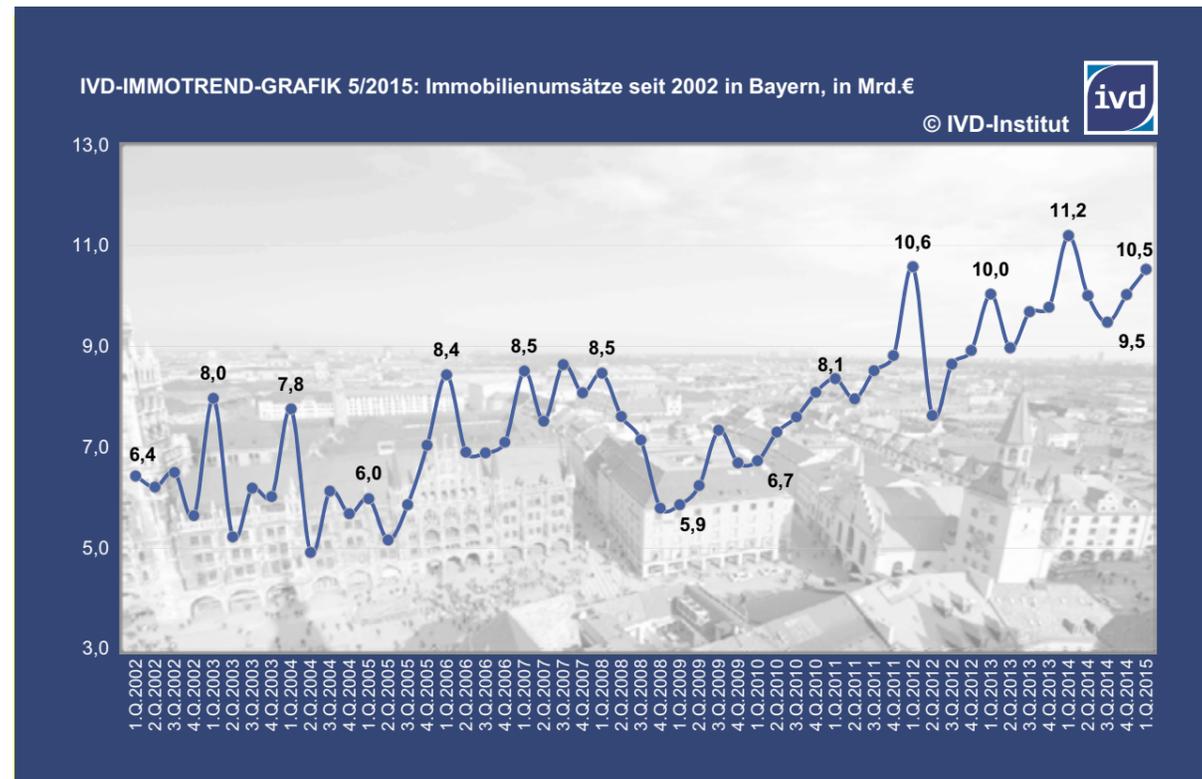
M-CONCEPT
REAL ESTATE

AUSDRUCK
REINER
SCHÖNHEIT
www.m-concept.de

Wir bauen Ausnahmeimmobilien in besten Lagen – mit Leidenschaft für Perfektion und Liebe zum Detail.
M-CONCEPT Real Estate . Büro München: Kufsteiner Platz 4 . D-81679 München . T +49(0)89/92 30 66 75-0

IVD-IMMOTRENDS:

Bayern verzeichnet das dritthöchste Immobilienumsatzvolumen seit 2002



Nach einer Hochrechnung des IVD-Instituts lag das Immobilienumsatzvolumen im 1. Quar-tal 2015 in Bayern etwa -6,0 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums. Die Nachfrage auf dem bayerischen Immobilienmarkt ist nach wie vor sehr hoch, das Angebot geht jedoch zunehmend zurück.

Insgesamt wurden im 1. Quartal 2015 bayernweit Immobilien im Wert von ca. 10,5 Mrd. € umgesetzt. Dies ist das dritthöchste Ergebnis, das in Bayern seit 2002 in einem Quartal gemessen wurde.

„Ungeachtet der steigenden Preise wird die Nachfrage auf dem bayerischen Immobilienmarkt voraussichtlich weiter auf einem sehr hohen Niveau bleiben“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Solange die Kapitalmärkte keine attraktiven Anlageformen bieten und die Bau-zinskonditionen auf einem sehr niedrigen Niveau verharren,

wird sich an der aktuellen Nachfragesituation vor allem in den Ballungsregionen bzw. Zuzugsregionen wenig ändern.“

Kontakt



Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e. V.
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München

Telefon 089 - 29 08 20 - 0
Fax 089 - 22 66 23

Mail info@ivd-institut.de
Internet www.ivd-institut.de

Wohnen am Park, Leben mit Vielfalt.

Individuell und qualitativ Wohnen in der City.

Das sieht gut aus: Das Stadtquartier Baumkirchen Mitte verwöhnt mit grüner Park-Nachbarschaft, hervorragenden Verbindungen in Top-Lage und eindrucksvoller Architektur. Erleben Sie Stadtwohnen, wie es Ihnen gefällt!

baumkirchen
mitte
by CA Immo & PATRIZIA

www.baumkirchen-mitte.de



LASSEN SIE SICH JETZT VORMERKEN!

In Kürze:
Verkaufsstart
3. Bauabschnitt

2. BAUABSCHNITT
MIT VOLLKLINKERFASSADE

Unser Angebot für Sie, z. B.

| | |
|--|-------------|
| 2-Zi.-Maisonette-Whg. (AB 2), Südterrasse, EG + 1.OG, ca. 71 m ² Wfl. | € 379.000,- |
| 3-Zi.-Whg. (AB 140), großes Wohnzimmer mit Loggia, Bad + Duschbad, 3. OG, ca. 87 m ² Wfl. | € 509.000,- |
| 3-Zi.-Whg. (AB 133), Garten mit Südwestterr., Tageslichtbad + Duschbad, EG, ca. 94 m ² Wfl. | € 552.000,- |

EA-B, HZG FW, 50 – 51 kWh/(m²a), EEK A, Baujahr 2014/2015, Baubeginn erfolgt, bereits über 70% verkauft

Beratungstage im Loft-Cube

Baumkirchner Straße 55, München-Berg am Laim
Mi. von 14 bis 19 Uhr, Sa. / So. von 15 bis 18 Uhr
oder jederzeit nach telefonischer Terminvereinbarung.

Tel. 089 35094-380

PATRIZIA Deutschland GmbH · baumkirchen@patrizia.ag

Highlights im Überblick

- Direkt an unverbaubarem Landschaftspark
- Architektur die beeindruckt
- Wohnen in Vielfalt: 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, z. T. als Maisonette, ca. 48 m² bis 120 m² Wfl.
- Nutzen Sie die große Auswahl
- Raumhöhe bis zu ca. 2,80 m
- Private Dachgärten oder Sonnenterrassen mit Gartenanteil
- Großzügige Loggien mit optimaler Süd-West-Ausrichtung
- Energiesparende Fußbodenheizung
- Nur ca. 12 Min. mit der S-Bahn zum Marienplatz
- Einkaufen, Schulen, Kitas vor Ort
- Alle Wohnräume mit elektrischen Außenrollen
- Lift vom UG bis ins DG
- Tiefgarage mit Einzelstellplätzen
- Ökologische Bauweise nach EnEV 2014/KfW 70

Ein Projekt von

CA IMMO

PATRIZIA
WERTE ENTSCHEIDEN

Vom Unsinn der Gentrifizierung

Warum Ideologie und Feindbilder nichts bringen



Rudolf Dahn
Immobilienmakler
Gerschläuer GmbH

Seit kurzem ist es DAS Schlagwort der Stunde, das sofort aufplopt, wenn es um Veränderungen in angestammten Wohnvierteln der Großstädte geht, insbesondere in einfacheren Wohnvierteln begehrter Großstädte wie München: Gentrifizierung!

Sofort bilden sich Protestgruppen und Bürgerinitiativen. Medienwirksame Aktionen unter Beteiligungen von A-, B- und C-Künstlern finden statt. Die Medienvertreter aus Funk und Presse stürzen sich darauf. Aktivisten aus dem alternativen Randbereich bieten Rundgänge und Führungen zu den Orten, wo die bösen Gentrifizierer bereits zugeschlagen haben oder gerade zuschlagen. Glaubt man den hier unisono vorgetragenen Theorien, funktioniert Gentrifizierung so: Generalstabsmäßig nehmen sich Investoren (Achtung: böse Kapitalisten!) bestimmte Stadtviertel vor, rufen diese zu In- und Must-Live-Vierteln aus und kapern diese unter Einsatz mafioser Mittel. Die angestammten Bewohner werden vertrieben, die Stehkneipen und Beisel (Hochburgen der Stadtteilkultur) dicht und die wunderschönen alten Häuser, die bisher so billigen Top-Wohnraum boten, platt gemacht. Dafür halten Edelrestaurants Einzug und in die neu errichteten Paläste ziehen Schick und Mick. Doch was ist wirklich dran, an diesem Horrorszenario, das so medienwirksam publiziert wird? Was ist dran an der Gentrifizierung?

Betreibt man Grundlagenforschung, stößt man darauf, dass der Begriff gar nicht so neu ist, wie er gerne ausgegeben wird. Erstmals taucht der Begriff wohl Ende des 19. Jhdts. in England auf und findet zu Beginn der 60er Jahre des 20. Jhdts. Eingang in die soziologische und soziogeographische Forschung: Er beschreibt die Veränderung und Weiterentwicklung einfacher Wohnviertel, in deren Verlauf auf die einfachen und einkommensschwachen Ursprungsbewohner, Bewohner mit höherem Einkommen und höherem sozialen Status folgen, und welche Folgen diese Veränderungen zeitigen. Ursache, Analyse, Folge und Auswirkung. Objektive und ideologiefreie Forschung. Als Kampfparole auf den ersten Blick eher unspektakulär, außer man gibt ihm seinen eigenen Bedeutungsinhalt, s. o.

Und wie sieht die Gegenwart denn nun wirklich aus, z.B. in München? Richtig, Wohnraum ist rar und teuer. Die In-Viertel, in denen MAN wohnen muss, gab es früher, in den 80er und 90er und noch zu Beginn der 2000er Jahre. Auf Schwabing, folgte Haidhausen, darauf Neuhausen und dann Glockenbach, Isar- und Maxvorstadt. Heute ist das gesamte

Stadtgebiet begehrt und teuer. Das betrifft sowohl Mieten als auch Kaufpreise.

Wenn Mieten und Kaufpreise niedrig sind, so hat das auch Gründe. Entweder liegt dies an einer hoch belasteten Lage der Immobilie oder an Ihrem Zustand. Die so oft zitierten billigen Wohnungen in den ach so schönen Altbauten zeigen meist eine andere Realität. In den 60er und 70er Jahren des 20. Jhdts. gab es gerade im Glockenbachviertel und der Isarvorstadt noch genug Häuser, in denen sich zwei Etagen auf halber Treppe zwei WC's teilten. Wasser, kaltes, gab es im Treppenhaus auf der Etage, wo es sich die Bewohner mit Eimern in die Wohnungen holten. Gekocht und geheizt wurde mit Kohle- und Holzöfen und -herden. Das Bad? Hatte man Glück, befand es sich in der ehemaligen Remise oder Waschküche im Hinterhof. Ansonsten ging man ins „Tröpferbad“, z.B. an der Thalkirchner Straße.

Natürlich waren hier die Mieten und Kaufpreise niedrig. Und neben den Alteingesessenen siedelten sich deswegen hier gerne jene an, deren Geldbeutel schmal und die Ansprüche an den Wohnkomfort gering waren, allen voran Studenten. Sie waren damit sozusagen die Pioniere der Gentrifizierung. Denn ihnen gefiel es hier und so blieben sie. Auch nach Abschluss des Studiums noch. Nur die Ansprüche an den Wohnkomfort stiegen. Nach und nach gestalteten die Jungakademiker Wohnräume und Umgebung um. Sie renovierten und sanierten, mieteten und kauften zu, übernahmen Gaststätten, aus denen Szenekneipen und Clubs wurden. Künstler und Kreative folgten und stetig stiegen Mieten und Immobilienpreise. Und die Entwicklung, die sie selbst angestoßen hatten, nahm Fahrt auf. Nur auffallen wollte es ihnen nicht. Und so sind es oft die Altpioniere, neben den neuen Pionieren, die am lautesten schreien: GENTRIFIZIERUNG, bewahrt unser Viertel vor der Gentrifizierung. Bewahrt die Bewohner vor der Vertreibung! Dass sie selbst, die Gents der ersten Stunde, diese Entwicklung ursprünglich eingeleitet haben, wollen sie nicht wahr haben. Merke: Die schärfsten Kritiker der Elche, sind selber welche ...

Eines derjenigen Stadtviertel, in denen aktuell in München die umfassendsten Veränderungen stattfinden, ist u. a. Untergiesing. Abwanderung von Brauereien und Betrieben mit nachfolgender Umwidmung der Gewerbeflächen sowie hausweise Sanierung und Renovierung des Altbaubestandes treiben das Geschehen voran. Entsprechend heftig die Reaktionen und natürlich in aller Munde: GENTRIFIZIERUNG!

Und hier sind wir bei einem ganz wichtigen Punkt der Betrachtung: Sanierung und Renovierung. Denn viele der Gebäude stammen aus der Gründerzeit der 19. Jhdts. oder aus den Wiederaufbauphasen der unmittelbaren Nachkriegszeit. Letztere weisen häufig grundsätzlich eine eher schlechte Bauqualität auf. Allen gemein ist ein erheblicher

Sanierungs- und Renovierungsstau. Aufgrund der in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Anforderungen an die energetische Ausstattung der Gebäude wurde das Bauen generell, egal ob Neubau oder Bauen im Bestand, ob Renovierung oder umfassende Sanierung, überproportional teuer. Dass dadurch Mieten und Verkaufspreise analog steigen, ist nur logische Konsequenz. Weder ist es akzeptabel, dass die Eigentümer auf den Kosten sitzen bleiben, noch ist es wünschenswert, dass der Staat hier regulierend eingreift, denn das wäre Planwirtschaft, die wohl keiner wirklich will.

Wie sehr der Kostenfaktor eine Rolle spielt, sei an folgendem Beispiel gezeigt. Eine Künstlergruppe erappte die Stadt München dabei, dass sie Eigentümer einer ganzen Reihe an Gebäuden ist, die seit langer Zeit leer stehen. In einer spektakulären und medienwirksamen Aktion wurde eine Wohnung mit ein wenig Farbe, Kleister, Tapeten und geringem Aufwand „renoviert“ und anschließend als super bewohnbar präsentiert. Schnell sicherte die Stadt zu, das Gebäude umfassend zu renovieren und zu sanieren und im Anschluss die Wohnungen zu einer „sozialverträglichen Miete“ zu vermieten. Es folgten Planungen und Begehungen, technische Analysen. Das Ergebnis war ernüchternd. Ein Neubau erwies sich gegenüber Sanierung und Renovierung als die eindeutig günstigere Variante, zudem erhebliche Maßnahmen bezüglich der Standsicherheit als notwendig erkannt wurden. Die Kosten für die Sanierung und Renovierung standen somit in keinem Verhältnis zu der, von der Stadt vorher zugesicherten Miete. Die Rendite hätte dann in einem Bereich um die 0,3 % gelegen. Dies wiederum hätte einen Verstoß gegen geltendes Haushaltsrecht bedeutet. Dem Privatmann kann ja wohl nicht zugemutet werden, was der Kommune untersagt ist.

Weitere Lehren aus dieser Aktion sind: es genügt nicht, Rabat zu schlagen, man muss von der Materie auch etwas verstehen. Und zweitens, mit ein wenig oberflächlicher Kosmetik ist es eben nicht getan.

Also summa summarum, die Gentrifizierung als Machenschaft dunkler Mächte oder als Ausdruck der Gier organisierten Profitstrebens ist blanker Unsinn. Die ständige Wiederholung macht's nicht wahrer. In Wirklichkeit finden gesellschaftliche Veränderungen statt, denen aber wesentlich komplexere Entwicklungen und Abläufe zugrunde liegen. Nichts bleibt, so wie es war, alles fließt.

Viel wichtiger ist die verbleibende Frage: Wie schaffen wir es, in den Städten einen vernünftigen Sozialmix zu erhalten? Wie schaffen wir es, innerhalb der Städte, denen, die über ein geringes Einkommen verfügen, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und künftig zu bieten? Und gerade denen, die wenig verdienen, aber unverzichtbare und gar nicht hoch genug zu schätzende Leistungen für die Gesell-

schaft erbringen wie Krankenschwestern, Feuerwehrleute, Polizisten etc.

Und nicht nur die Frage des bezahlbaren Wohnraums ist hier aufgeworfen, sondern auch die der zumutbaren Wohnqualität. Nostalgische Wohnzoos, in denen sozial Schwache oder Mitbürger mit geringem Einkommen unter einfachsten und prekären Wohnverhältnissen zur Minimiete gehalten werden, sind keine Lösung. Dies kann nicht im Sinne der Gesellschaft, somit also aller Bürger der Bundesrepublik Deutschland, liegen. Somit ist die Gesellschaft auch gefordert, Lösungswege zu entwickeln, zu tragen und zu fördern, die Politik, sie umzusetzen.

Früher gab es Dienst- und Betriebswohnungen für Arbeiter, Angestellte und Beamte zu bevorzugten Mietpreisen. Dieses Tafelsilber haben die meisten Unternehmen, seien es private, privatisierte oder öffentliche, bereits genauso veräußert, wie Kommunen, Länder und sogar der Bund. Früher gab es bedeutende steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und Förderprogramme für den Wohnungsbau. Warum gibt es diese heute nicht mehr, in Zeiten zunehmender Wohnungsknappheit in den Ballungsräumen? Warum soll mit dem, was im Interesse der Allgemeinheit liegt, nämlich qualitativ einwandfreier, bezahlbarer Wohnraum in ausreichendem Umfang, ausschließlich der einzelne belastet werden? Sei es der Mieter durch die hohe Belastung nach erfolgter umfassender Sanierung, sei es der Vermieter, der nach einer Entlastung des Mieters allein auf den Kosten sitzen bliebe. Noch dazu hat der Eigentümer ja den Umfang von Maßnahmen oft gar nicht in der Hand. Oft sind diese gar nicht dem technischen Zustand des Gebäudes geschuldet, sondern der Erfüllung der gesetzlichen Normen und Vorschriften nach EnEV etc. Und natürlich sei auch den höheren Einkommen adäquater Wohnraum zugebilligt. Ihn sich zu verschaffen, kann aber ihrer Eigeninitiative überlassen bleiben, nur zulässig muss es weiterhin sein.

Am Rande sei noch erwähnt, dass nicht nur Immobilienpreise und Mieten selbst in den letzten Jahren Steigerungen unterworfen waren. Weit überproportional stiegen die Nebenkosten an, und hier waren nicht nur die Energiekosten die Preistreiber, wie häufig fälschlicherweise behauptet.

Das sind die Fragen, die es zu behandeln und zu lösen gilt. Das intellektuell nur wenig Substanz voraussetzende und ideologisierte Geschrei und Geschwafel von der Gentrifizierung trägt dazu nichts, aber auch gar nichts bei. Und zur Beruhigung derer, die immer noch skeptisch sind: Auch der Markt hat seine Regularien. Niemandem, auch nicht den besser und best Verdienenden ist an sterilen, einförmig durchstrukturierten Wohnbezirken gelegen. Erst die Mischung macht's: Alte und Junge, Singles und Familien. Berufe und Einkommen im Quartier, die einen Querschnitt der Gesellschaft widerspiegeln, machen es lebendig und somit wohnens- und lebenswert.

Anzeige

Paukenschlag in München-Schwabing

Verkaufsstart für das Leopold Carré am „Schwabinger Tor“



Neue Impulse für München-Schwabing: LEOPOLD CARRÉ

Neue Aufbruchstimmung in Schwabing!

Der bekannteste Stadtteil Münchens wird nun deutlich größer, urbaner und moderner. Eine Schlüsselrolle in dieser Entwicklung spielt das „Schwabinger Tor“. Am vormals gesichtslosen nördlichen Teil der Leopoldstraße entsteht derzeit ein völlig neues Quartier mit zahlreichen Wohnungen, Gewerbeflächen, Hotel, Theater, Gastronomie und vielem mehr. Die Wohnungen dort sind allerdings als Mietobjekte konzipiert, sie stehen nicht zum Verkauf.

Top-Lage mit durchdachtem Nutzungsmix

Umso interessanter für Anleger: In dieser sensationellen Lage und in direkter Nachbarschaft zum Schwabinger Tor wird aktuell ein weiteres attraktives Projekt realisiert. Das LEOPOLD CARRÉ umfasst drei Gebäude mit sehr unterschiedlichen, marktgerechten Nutzungskonzepten. Abgerundet wird das neue Areal durch die Bestandsimmobilie Leo 206, ein sehr gepflegtes Wohngebäude im prägenden Stil der 1970er Jahre sowie ein Gebäude für eine internationale Schule und einen internationalen Kindergarten. In den Verkauf gehen nun drei

Objekte: LEO RESIDENCE bietet modernen Wohnkomfort in der abgeschirmten zweiten Bebauungsreihe des Areals – und eignet sich damit optimal für Anleger, die von langfristig steigenden Mieten in dieser Top-Lage profitieren wollen.

Steckbrief LEO RESIDENCE

- 56 Wohnungen, 8 Geschosse
- Einheiten von 28 m² bis 122 m²
- Jede Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Loggia
- Deckenhöhen: 2,5 m
- Komfortausstattung
- TG-Einzelstellplätze
- Barrierefrei
- KfW-70-Standard

LEO STUDIOS dagegen bietet kleinere, durchdacht geschnittene Wohnflächen. Das Objekt ist ideal auf den stark nachgefragten Single-Wohnraum in München zugeschnitten. Damit bietet es eine ideale Kapitalanlage mit attraktiven Renditen und solider Wertentwicklung.



Urbanes Flair, abgeschirmte Lage: LEO RESIDENCE

Steckbrief LEO STUDIOS

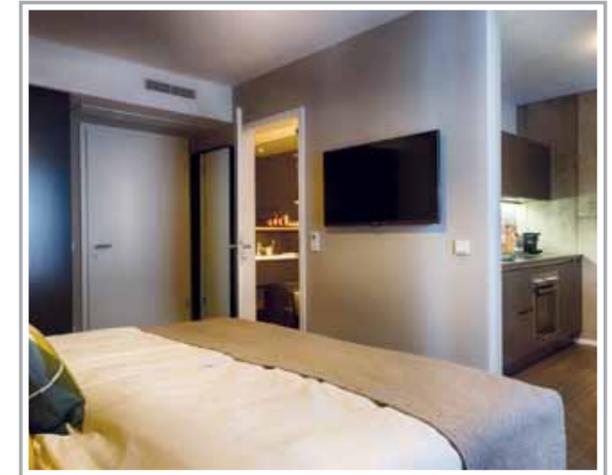
- 83 Wohnungen, 8 Geschosse
- Einheiten von 23 m² bis 80 m²
- Darunter 4 größere, WG-taugliche Wohnungen
- Jede Wohnung mit Terrasse, Balkon oder Loggia
- Deckenhöhen: 2,5 m
- Komfortausstattung
- TG-Einzelstellplätze
- Barrierefrei
- KfW-70-Standard

LEO SUITE schließlich steht für ein ebenso innovatives wie durchdachtes „Wohnen-auf-Zeit“-Konzept. Stichwort: „Wohnen wie zuhause – Service wie im Hotel“.

Im Gegensatz zum Hotel finden Touristen und Professionals, die sich eine begrenzte Zeit in München aufhalten, hier jedoch wesentlich privatere und geräumigere Unterkünfte. Die Gäste haben die Wahl zwischen kleineren Suiten, Mehrzimmer-Wohnungen oder einer eleganten 4-Zimmer-Suite. Sie können diese zwischen einer Nacht und vier Monaten nutzen. Neben einem 24-h-Consierge-Service lassen sich die unterschiedlichsten Services modular hinzubuchen – z.B. Fitness, Frühstück, Wäscheservice oder Kühlschranksauffüllung. Das komplette Management übernimmt dabei eine eigens gegründete Betreibergesellschaft. Vor allem erfahrenen Investoren eröffnen sich mit diesem Konzept völlig neue Perspektiven.

Steckbrief LEO SUITES

- 106 Wohnungen, 8 Geschosse
- Einheiten von 32 m² bis 134 m²
- Unterschiedliche Zimmertypen mit unterschiedlicher Maximalbelegung
- Stilvolle Einrichtung, hochwertige Küchen
- 3 Gewerbeeinheiten im EG (z.B. für Gastronomie und Fitness)
- TG-Einzelstellplätze
- Teilweise Barrierefrei
- KfW-70-Standard



Wohnen wie Zuhause, Service wie im Hotel: LEO SUITES

Logenplatz für Investoren

Mit seiner exzellenten Lage und einer hervorragenden Verkehrsanbindung ist das LEOPOLD CARRÉ ein echter Logenplatz für Kapitalanleger, die nachhaltig am anhaltenden München-Boom partizipieren wollen.

Die unterschiedlichen Nutzungskonzepte decken dabei die verschiedensten Anlegerinteressen ab. Besonders interessante Möglichkeiten erschließen sich dabei mit der innovativen „Wohnen-auf-Zeit“-Nutzung im Gebäude LEO SUITES.

Verkaufsstart erfolgt

Verantwortlich für die Projektentwicklung, die Planung und den Bau des Projekts ist die renommierte Büschl Unternehmensgruppe aus München. Exklusiver Vertriebspartner ist die KW AG mit Hauptsitz in München-Grasbrunn. Der Verkauf hat diesen Sommer begonnen. Die Bauten werden voraussichtlich Anfang des vierten Quartals 2017 fertiggestellt. Philipp M. Osteroth steht Interessenten gerne als Ansprechpartner zur Verfügung.

Kontakt

KW:AG Immobilien- und Vorsorgelösungen

KW Immobilien Management GmbH
Leopoldstr. 206, 1. OG, 80804 München
- Philipp Osteroth -

Telefon 089 - 15 701 204

Mail osteroth@kwag.de

Internet www.kwag.de

Top Innovator 2015 der Immobilienbranche

Interview mit Jürgen Schorn von Bauwerk Capital



„Top 100“-Mentor Ranga Yogeshwar ehrte das Münchener Unternehmen am 26. Juni auf dem Deutschen Mittelstands-Summit in Essen.



Jürgen Schorn

Geschäftsführender Gesellschafter
Bauwerk Capital GmbH & Co. KG

Seit Jahren ist der Münchner Wohnungsmarkt hart umkämpft. Die Marktteilnehmer müssen stets am Trend der Zeit bleiben, um der Konkurrenz einen Schritt voraus zu sein. Die Bauwerk Capital GmbH & Co. KG überzeugte eine Jury von Wirtschaftsexperten mit ihrem zukunftsorientierten Leistungs- und Produktangebot und wurde als eines der innovativsten Unternehmen im deutschen Mittelstand ausgezeichnet. Grundlage der Auszeichnung ist ein zweistufiges, wissenschaftliches Verfahren, das anhand von über 100 Parametern das Innovationsmanagement und den Innovationserfolg eines Unternehmens analysiert.

Bauwerk Capital wurde 2002 von Jürgen Schorn und Christoph Lemp gegründet. Das Leistungsspektrum umfasst das Design, die Beratung und die Vermarktung von hochwertigen und modernen Architekturprodukten. Im Interview verrät Jürgen Schorn, Geschäftsführender Gesellschafter, wo die Stärken von Bauwerk Capital liegen und was für ihn Innovation in der Immobilienbranche bedeutet. Er berichtet über die innovativsten Projekte seines Unternehmens und wieso das Geschäftsmodell von Bauwerk Capital in Deutschland einzigartig ist.

Bauwerk Capital wurde im Juni als „Top Innovator 2015“ ausgezeichnet. Was bedeutet das für Sie?

Jürgen Schorn: Selbstverständlich habe ich mich sehr über diese Auszeichnung gefreut. Seit über 13 Jahren setzen wir uns für gute Architektur und Wohnqualität des Einzelnen ein. Dabei gehen wir oft ungewöhnliche Wege und verstehen uns als Trendsetter im Münchner Immobilienmarkt - der Innovationspreis hat unsere Vorreiterrolle erneut bestätigt.

Das TOP 100 Auswahlverfahren umfasst die fünf Kategorien Innovationsförderndes Top-Management, Innovationsklima, Innovative Prozesse und Organisation, Innovationsmarketing / Außenorientierung sowie Innovationserfolg. In welchen Kategorien sehen Sie die Stärken von Bauwerk Capital?

Jürgen Schorn: Bauwerk Capital liebt es Trends zu setzen. So konnten wir als Berater und Vermarkter von designorientierten und werthaltigen Wohnimmobilien vor allem durch unser Geschäftsmodell, unser Innovationsklima innerhalb des Unternehmens und die damit verbundenen Erfolge überzeugen. Bauwerk Capital ist sich seiner hohen gesellschaftlichen Verantwortung beim Design von Lebensräumen bewusst. Bei der Produktentwicklung orientieren wir uns an der Verwendung hochwertiger Materialien, an einer intelligenten Funktionalität sowie an Authentizität und Nachhaltigkeit im Sinne einer zeitgemäßen Architektur. Im Bereich Kommunikation und Vermarktung zeichnet Bauwerk Capital ein reales Bild der begleiteten Produkte und fördert somit respektvolle und langfristig angelegte Kundenbeziehungen. Die anspruchsvolle Zielgruppe von Bauwerk Capital steht

von Anfang an im Mittelpunkt. Auf diese Weise gelingt es uns, die Immobilien auf ihre Anforderungen zuzuschneiden und ihr gleichzeitig Raum für individuelle Vorstellungen in der Planung zu geben. So trägt das Objekt bereits vor dem Einzug die persönliche Handschrift seines Eigentümers. Bauwerk Capital ermöglicht den Kunden eine besonders hohe Aufenthalts- und Wohnqualität in Verbindung mit einer stabilen, langfristigen Wertanlage.

Was bedeutet für Sie „Innovation“ und wie wirkt sie sich auf Ihr Unternehmen aus?

Jürgen Schorn: Innovation ist die Basis für nachhaltigen Erfolg und ermöglicht ein gesundes Wachstum. Sie ist sozusagen Teil der DNA unseres Unternehmens. Mit unternehmerischer Weitsicht wurde 2014 ein großer Teil unseres Umsatzes in die Trendforschung, in Neuheiten und innovative Verbesserungen investiert. Ohne akute Not hatten wir letztes Jahr eine Unternehmensberatung damit beauftragt, Potenziale und Optimierungen für Bauwerk Capital zu identifizieren und wichtige Grundsteine für die Strategie der nächsten Jahre zu legen. Die Umsetzung folgte unmittelbar. Eine eigens mit hochkarätigen Mitarbeitern besetzte Abteilung „Business Development“ wurde gegründet, interne Prozesse umgestellt und neue Ziele definiert. Zum Erfolgskonzept gehört aber auch seit Jahren das interne Programm „Fit for Future“ bei dem Mitarbeiter regelmäßig verschiedene Fachthemen untersuchen. Bringt jemand einen erfolgversprechenden Vorschlag ein, erhält er die finanziellen und zeitlichen Mittel zur Ideenverwirklichung.

Und welche waren bzw. sind Ihre innovativsten Projekte?

Jürgen Schorn: Als besonders innovativ sehe ich unser aktuelles Projekt FRIENDS, für das Bauwerk Capital mit der Beratung und Vermarktung beauftragt ist. In Nähe des Hirschgartens entstehen zwei zukunftsweisende Wohntürme, die voraussichtlich ab Sommer 2016 bezugsfertig sind. Ein neuartiges „Sharing Konzept“ und ein variabler Grundriss mit einem speziell für dieses Bauprojekt entwickelten „Cube“ ermöglichen den Bewohnern maximalen Wohnkomfort. Durch die platzsparende Konzeption des Cubes mit Küchenzeile, Bad/WC und Haushaltsraum wird der Wohnraum optimal ausgenutzt. Utensilien des nichtalltäglichen Bedarfs werden in gut belüftete und abschließbare Storage-Flächen im Keller ausgelagert. Annehmlichkeiten wie eine Dachterrasse, eine Kitchen Lounge oder ein Fitnessraum werden geteilt und bieten weitere Vorzüge. Zusätzlich steht ein Keeper zur Verfügung, der sich u.a. um die Organisation von Handwerkern oder kleineren Reparaturen kümmert, Pakete entgegen nimmt oder während des Urlaubs Blumen gießt. FRIENDS ist eines der ersten Projekte seiner Art in Deutschland und für München ein besonders wichtiges. Auch wenn wir in München derzeit nicht grenzenlos in die Höhe bauen dürfen ist das Thema Wohnen in Hochhäusern in aller Munde.

Ein weiteres beeindruckendes Projekt mit Innovationscharakter, das voraussichtlich im Herbst 2017 bezugsfertig wird,

befindet sich in der Trogerstraße in Alt-Bogenhausen. Während sich das Vordergebäude durch sein klassisches Äußeres dezent in seine Umgebung einfügt, besticht das moderne Rückgebäude durch transparente Brüstungen und metallische Fassaden. Alle Wohnungen sind mit einem Smart Home System ausgestattet, durch das Jalousien, Heizung, Türkommunikation und Licht zentral gesteuert werden können - auch mittels Fernzugriff über Smartphones oder Tablets.

Ihr Geschäftsmodell ist in Deutschland einzigartig. Worin unterscheidet sich Bauwerk Capital von regulären Immobilienanbietern?

Jürgen Schorn: Im Unterschied zu reinen Immobilienanbietern ist Bauwerk Capital nicht nur für den Absatz verantwortlich, sondern agiert auch als Berater, Projektsteuerer, Produktdesigner und als kundenorientierter Vermarkter für die Objekte. Denn nicht die Lage allein oder die Ausstattung machen eine Immobilie zum Wohnraum, sondern das sinnvolle Miteinander aller Aspekte: von der Einbindung in das urbane Gefüge über den architektonischen Entwurf und die Nachhaltigkeit bis hin zur Auswahl der Materialien und der Ausstattungsdetails. Unsere Projekte sind ein Beitrag zu einer fortgeschrittenen Kultur des Wohnens und zu einer Kultur des Bauens, in der Ästhetik, Wert und Nutzen zu einem sinnvollen Ganzen verbunden sind. Wir verstehen jeden Käufer individuell in seinem Wohnwunsch und in seinem Beratungsbedarf rund um den Immobilienkauf. Uns ist es wichtig, eine Vertrauensbasis zu bieten, durch tiefe Fachkenntnis, echte Partnerschaft, Werthaltigkeit, Marktstärke - und weil wir spürbar für das stehen, was wir tun. Für unsere Auftraggeber - Bauträger und Investoren - steigern wir den Vermarktungserfolg von Immobilien. Dabei gehen wir mit in die unternehmerische Verantwortung und sind bis zum Schluss der Vermarktung an Bord. Wir sind erfolgssicher, weil wir die Käufer genau kennen und das Objekt, die Kommunikation und den Verkauf genau auf sie ausrichten. Der Kunde ist bei uns wieder der König.

Herr Schorn, wir bedanken uns für das Interview.



Hintergrund zum Innovationspreis
Grundlage der Auszeichnung mit dem „Top 100“-Siegel ist eine zweistufige Analyse, die Prof. Dr. Nikolaus Franke und sein Team vom Lehrstuhl für Entrepreneurship und Innovation der Wirtschaftsuniversität Wien entwickelt haben. Die Wissenschaftler untersuchen das Innovationsmanagement und den Innovationserfolg der mittelständischen Unternehmen anhand von über 100 Parametern in fünf Kategorien. Wer letztlich mit dem „Top 100“-Siegel ausgezeichnet wird, entscheidet allein die wissenschaftliche Leitung.



ZU VERKAUFEN

» NYMPHENBURG

EXKLUSIVE PENTHÄUSER IN BESTLAGE AM SCHLOSS

Objektnummer: 27268, Objektart: Penthouse, Wohnfläche: ca. 73 bis 184 m², Zimmer: 3 bis 6, Stockwerk: DG, Energie: neuer Energieausweis wird gerade erstellt, Ausstattung: Eichen-Dielen-Parkett, große Fensterschiebetüren, große Terrasse mit Lärchenholzdielen, modern gestaltetes Bad, die Architektur der Anlage wurde durch ein renommiertes Münchener Architekturbüro entworfen, Kaufpreis: 995.000,- bis 2.555.000,- €



ZU VERKAUFEN

» LAIM

TRAUMHAFT RENOVIERTE GALERIEWOHNUNG

Objektnummer: 27144, Objektart: Dachgeschosswohnung, Zimmer: 2, Wohnfläche: ca. 75 m², Energie: neuer Energieausweis wird gerade erstellt, Ausstattung: Galerie, geräumige Dachterrasse mit Südausrichtung, absolut hochwertig renoviert, hochwertige Einbauten, Küche mit Top-Ausstattung, hochwertiger Parkettboden, Klimaanlage, elektrische Rollläden, separat absperrbare Garagenbox in der Tiefgarage, Kaufpreis: 590.000,- €



VERKAUFT

» TUTZING

BESTER SEE UND BERGBLICK! ZWEI HÄUSER

Objektnummer: 24941, Objektart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, Zimmer: 5, Wohnfläche: ca. 440 m², Ausstattung: Bulthaup Küche mit Profi Ausrüstung, Fußbodenheizung, zeitlose Bäder in Glasmosaik, offener Kamin, ideale Licht- und Sonnenausrichtung zu jeder Tages- und Jahreszeit, 3 Carportstellplätze, Aussenstellplatz, Garage mit Hebebühne



VERKAUFT

» HAIDHAUSEN

NEUBAU DACHTERRASSENWOHNUNG

Objektnummer: 25080, Objektart: Dachgeschosswohnung, Zimmer: 3, Wohnfläche: ca. 95 m², Ausstattung: Eichenparkett, weiße Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, weiße Türen, teilweise als Schiebetüren ausgeführt, Kellerabteil, zentrale Lage direkt am Isarhochufer

SECRET SALE

– ein besonderer Service für besondere Immobilien!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen und die außergewöhnlichen Vorzüge Ihres Objekts ins rechte Licht rücken? Alles soll gleichzeitig möglichst diskret und ohne allzu große öffentliche Aufmerksamkeit passieren?

Um den höchstmöglichen Kaufpreis oder vielleicht sogar einen „Liebhaberpreis“ zu erzielen, setzen wir auf Exklusivität und verzichten darauf, Ihre Immobilie in der Tageszeitung oder im Internet zu präsentieren. Ein exklusives Angebot an unsere vorgemerkten Käufer sichert Ihnen einen diskreten Verkauf zum höchstmöglichen Kaufpreis - und erreicht auch genau den Liebhaber, den Sie sich für Ihr Objekt wünschen. Über 20.000 Kaufanfragen aus allen Marktsegmenten warten auf Ihr Immobilienangebot!

Rufen Sie uns an **(089) 17 87 87-0**

Stichwort: Secret Sale – und lassen Sie sich von unseren spezialisierten Secret Sale Agenten mit der Lizenz zum diskreten Verkauf beraten!

> **6x in München und Starnberg**

UNSERE FAKTEN AUF EINEN BLICK

- Inhabergeführtes Unternehmen
- Über 20.000 geprüfte Kaufinteressenten für München und Starnberg
- Mehr als 100 motivierte, qualifizierte und verantwortungsbewusste Mitarbeiter
- Über 25 Jahre Markterfahrung
- Wertermittlung durch firmeneigene Architekten und Gutachter
- Professioneller und erfolgreicher Neubauvertrieb
- Vermittlung von Investmentobjekten bundesweit
- Zuverlässiger Vermietungsservice



Mitgliedschaften der Aigner Immobilien GmbH

Erfahrener Vertriebspartner für Neubauvorhaben

Immobilienprofi immomedia feiert 20jähriges Firmenjubiläum



Refugio M-Pasing,
Verkauf von 172 Wohneinheiten für BPD Immobilienentwicklung GmbH



Wolfgang Kirschner
Geschäftsführer
immomedia Immobilien GmbH

Die immomedia Immobilien GmbH ist auf den Vertrieb von Neubauimmobilien am Standort München spezialisiert und bietet von der ersten Beratung beim Grundstückskauf bis zum fertigen Vertriebskonzept alles aus einer Hand. Namhafte Bauträger und Projektentwickler gehören zu den Kunden. Insbesondere Unternehmen, die vor Ort keine eigenen Vertriebsstrukturen haben, schätzen den Rundumservice des Immobilienspezialisten. Geschäftsführer Wolfgang Kirschner spricht im Interview über seine Beziehung zu Immobilien, gutes Handwerkzeug und über die Veränderungen auf dem Immobilienmarkt.

Hr. Kirschner, wie haben Sie Ihren Weg in die Immobilienbranche gefunden?

Wolfgang Kirschner: Eigentlich bin ich schon mit dem Vertrieb von Immobilien aufgewachsen, denn mein Vater hatte ein Immobilienmaklerunternehmen in Oberbayern. Später hat es mich dann vom Land in die Stadt München gezogen, wo ich mich 1995 mit der immomedia selbständig machte. Seit 2000 konzentrieren wir uns ausschließlich auf den Vertrieb von Bauträgermaßnahmen in München und Umland. Das ist unser Markt, auf dem wir uns sehr gut auskennen.

Sie verkaufen Immobilien, bevor diese gebaut sind. Was macht Sie erfolgreich?

Wolfgang Kirschner: Ich glaube, zunächst einmal die Begeisterung für das Thema Immobilien. Das ist für mich die Voraus-

setzung für den Erfolg. Wir sind darauf spezialisiert, vom Plan zu verkaufen und beraten den Interessenten fachkundig bei seiner Kaufentscheidung. Wichtig ist dabei gutes Handwerkzeug, wie z.B. sehr gut gestaltete Exposés, sehr realitätsnahe Animationen und dann natürlich die Fähigkeit, dem Interessenten das Produkt professionell zu vermitteln. Ein wichtiger Erfolgsfaktor ist daher natürlich unser Team aus erfahrenen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen, die wirklich Freude am Umgang mit den Interessenten haben und über eine hohe Beratungskompetenz verfügen.

Was empfinden Sie bei Ihrer Arbeit als besondere Herausforderung?

Wolfgang Kirschner: Wenn wir ein Großprojekt begleiten dürfen, wie z.B. das Refugio in Pasing mit 172 Wohnungen, dann ist das für uns immer ein Highlight und eine Herausforderung gleichzeitig. Diese ganzheitliche Betreuung von der Grundstücksbesichtigung über die Grundrissentwicklung, Preisfindung und Marketing bis zum Vertrieb – das ist etwas Besonderes. Das soll jetzt nicht heißen, dass kleinere Projekte uninteressant sind, denn jedes hat seine Individualität und daher seinen Reiz, aber wenn wir so ein umfangreiches Projekt übertragen bekommen, dann bedeutet das, dass der Bauträger großes Vertrauen in unsere Arbeit hat, und das freut und fordert uns gleichermaßen.

Wie hat sich das Immobiliengeschäft in den letzten 20 Jahren verändert?

Wolfgang Kirschner: Bezogen auf die Bauprojekte setzen die steigenden Anforderungen an die Wärmedämmung neue Maßstäbe. Bei der Architektur kann man z.B. einen hohen Glasanteil für vermehrten Lichteinfall verfolgen. Bei den Grundrissen herrschen weiterhin offene Formen bei Wohn-, Ess- und Küchenbereichen vor. Das Thema Barrierefreiheit, z.B. mit bodengleichen Duschen, hat an Bedeutung gewonnen. Schauen wir auf das Marketing zeigt sich deutlich, dass das Internet die Branche revolutioniert hat. Heute herrscht sehr viel mehr Transparenz bei den Angeboten, die technischen Möglichkeiten geben uns aber auch immer mehr exzellentes Präsentationsmaterial an die Hand. Und beim Thema Finanzierung haben die immer niedrigeren Hypothekenzinsen zu rasant steigenden Immobilienpreisen geführt. Bei allem muss man aber sagen, dass für den Kunden weiterhin sehr konstant Lage, Grundriss und Preis ausschlaggebend sind.

Ihre persönliche Prognose für den Münchner Immobilienmarkt?

Wolfgang Kirschner: München wächst. D.h. es wird weiterhin eine starke Nachfrage nach Wohnraum geben, die höher als das Angebot ist. Es herrscht zwar ein Mangel an Grundstücken, aber die Stadt wird sich insbesondere auch in den Randlagen verdichten und wachsen und daher auch in Zukunft ein guter, deutschlandweit wie international nachgefragter Immobilienstandort sein.

Herr Kirschner, wir bedanken uns für das Interview.



Einer unserer
Kooperationspartner

*** ANNETTE PIETZNER**
BÜRO FÜR KONZEPTION UND PLANUNG

Nach Verbriefung der Immobilie vergehen im Schnitt ein bis zwei Jahre bis zur Fertigstellung. Dies ist sowohl für den Bauträger als auch für den Käufer ein ganz entscheidendes Zeitfenster.

Während der Bauphase ohne Störung den Bauzeitenplan einhalten muss, beschäftigt sich der Käufer intensiv mit seiner Immobilie und erwartet die Berücksichtigung seiner individuellen Wünsche.

Das Büro von Annette Pietzner hat sich darauf spezialisiert, diese Gratwanderung zu meistern.



A8 SaleService

Brigitte Eisenreich

Uhlandstraße 8 a
83024 Rosenheim

Telefon Büro: 08031 / 235 258

Fax Büro: 08031 / 235 084

E-Mail: be@a8saleservice.de

Web: www.a8saleservice.de

Anzeige

BAVARIA PALAIS“ – Münchner Noblesse

An der Theresienwiese entsteht ein neues Objekt der CONCEPT BAU



BAVARIA PALAIS – Darstellung aus Sicht des Illustrators

München ist die Weltstadt mit Herz. Doch wo genau schlägt das Herz von München, wo ist die Isarmetropole am meisten sie selbst, unverfälscht, authentisch? Es gibt zahlreiche bekannte Orte, die München ausmachen – den Marienplatz und den Viktualienmarkt beispielsweise, das alte Schwabing oder die Viertel an der Isar. Wenn man aber die Münchner selbst fragen würde – und übrigens auch die meisten München-Besucher – dann gilt als städtebauliches Wahrzeichen ohne Zweifel die Theresienwiese am Eingang der Innenstadt mit der Bavaria. Hier sind Tradition und Moderne, echt Münchner Lebensart und zeitgemäße Urbanität, Weltoffenheit und Fürsich-sein gleichermaßen zu Hause. Dort, wo Kronprinz Ludwig einst vor den Toren der Stadt seine Hochzeit mit Therese von Sachsen-Hildburghausen bei einem Pferderennen feierte, wird alljährlich im Spätsommer das größte Volksfest der Welt ausgerichtet, finden mit dem Frühlingsfest, dem Wintertollwood und weiteren Großveranstaltungen Events statt, die es so nur in München gibt. Dazwischen ist die große Fläche des Areals mit der darüber wachenden Monumental-Statue der Bavaria ein Refugium für Jogger, Spaziergänger und Sportsleute und jeden, der einfach die Weite inmitten der Großstadt schätzt. Dieser Ort atmet eine besondere Magie. Und hier, am oberen Ende des Theresienwiesen-Ovals entsteht nun ein Gebäudeensemble mit hochwertigem Wohneigentum, das dieser außergewöhnlichen Lage in jeder Hinsicht gerecht wird.

Eine einmalige Chance

Das BAVARIA PALAIS am nördlichen Bogen der Theresienwiese in der Ludwigsvorstadt gliedert sich in ein Viertel, das

gleichsam die Essenz von München ist: urgemütliche Traditionswirtschaften und Szenelokale finden sich Seite an Seite. Mondäne Villen aus der Gründerzeit bilden einen lebhaften Kontrast zu Wohngebäuden modernsten architektonischen Anstrichs – eine traute Zweisamkeit von lässig-urbanem Stil und konservativer Wertewelt, wie sie typisch für München ist. Der Bauträger CONCEPT BAU hatte bei der Standortwahl ein großes Ziel vor Augen. In der Silhouette der Stadt gab es am Nordrand der Theresienwiese, am Bavariaring, einen städtebaulichen Bruch. „Für uns eine einmalige Chance“, erklärt Tobias Kofalk, Prokurist und Projektmanager von CONCEPT BAU, „diese Lücke architektonisch mit einem Objekt zu schließen, das sich nahtlos in sein Umfeld einfügen und es mit seiner starken ästhetischen Präsenz prägen wird.“

CONCEPT BAU aus München – Tochter der französischen Projektentwicklungsgesellschaft LNC Les Nouveaux Constructeurs S.A. – hat sich einen Namen mit vorausschauend geplanten Neubauimmobilien von besonderer Attraktivität an herausragenden Standorten gemacht. Das Unternehmen blickt auf eine 40-jährige Markterfahrung zurück und hat in diesem Zeitraum rund 6.000 Eigentumswohnungen, Reihenhäuser und Doppelhäuser geplant und realisiert. Die Eigentumswohnungen und Häuser sind gleichermaßen für den Eigennutzer wie für den Kapitalanleger optimiert. An beide gibt CONCEPT BAU die Kompetenz eines international auftretenden Konzerns und Investoren weiter. Gemeinsam mit der Stadt München war der Bauträger auch federführend an der Verwirklichung des München Modells beteiligt, in dessen

Fokus die Schaffung von Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern für Käufergruppen mit kleinen und mittleren Einkommen steht – gerade auf dem umkämpften Münchner Wohnungsmarkt ein richtungsweisendes Projekt.

Gerade erst kann CONCEPT BAU vermelden, dass sämtliche 25 Eigentumswohnungen sowie zwei Ladeneinheiten seines anderen aktuellen Objekts, der GLOCKENBACHSUITEN in der Münchner Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, verkauft sind. Die GLOCKENBACHSUITEN werden dem Areal Ecke Fraunhoferstraße/ Erhardstraße ein neues Gesicht verleihen und gelten wegen ihrer besonderen Lage und dem architektonischen Renommée als viel beachtetes, prestigeträchtiges Vorzeigeprojekt in Münchens Zentrumsnähe.

Unverwechselbare Architektursprache

Zum Markenkern von CONCEPT BAU gehört ein ganzheitlicher Qualitätsgedanke. Architektur, Innovationsfreude und Bauausführung gehen Hand in Hand mit einer unverwechselbaren, modernen Architektursprache. Die Konsequenz aus diesem Anspruchsdenken ist eine langfristige Werthaltigkeit – verbunden mit einem hohen Niveau an Wohnqualität. Und die soll in dem neuen Objekt an der Theresienwiese aus jeder Perspektive augenfällig sein.

Das BAVARIA PALAIS ist ein Ensemble aus drei miteinander verbundenen Einzelhäusern, die sich an den sanften Bogen des Straßenverlaufs anlehnen. Das diesen Abschnitt des Bavariarings prägende Umfeld aus respektablen Stadtvillen wird in der klar strukturierten Architektur optisch aufgenommen und mit moderner Linienführung fortgeführt. Das mit den historischen Nachbargebäuden stimmige Gesamtbild ergibt sich nicht nur aus einer Neuinterpretation klassischer Dachformen. In zeitgemäßer Abwandlung finden sich ebenso klassische Fassadenmaterialien und Elemente wie ein markanter horizontaler Besenstrich, großformatige Schwingfenster oder Fenster mit dreigeteilten Öffnungsflügeln, zudem Gauben aus Metall und viele weitere Details, die den optischen Schluß zum baulichen Umfeld herstellen. Im BAVARIA PALAIS dominieren große Fensterflächen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen. Vor allem die nahezu quadratischen Fenster verleihen dem Objekt einen sehr leichten, luftigen, lichtdurchfluteten Charakter. Der Fassadenanteil gegenüber den Glasflächen scheint auf den ersten Blick um einiges geringer zu sein. So sind die zahlreichen Fenster ein architektonisches Element mit Strahlkraft – zugleich erzeugen sie eine unverkennbare Signalwirkung, wie offen, frei und dem Draußen zugewandt die zukünftigen Bewohner hier leben werden.

Transformation des architektonischen Erbes

Jürgen Engel von KSP Jürgen Engel Architekten, der dem BAVARIA PALAIS dieses nicht alltägliche Aussehen verlieh, fasst seine Sichtweise so zusammen: „Unser Architekturverständnis wurzelt in der Gegenwart, verbunden mit großem Respekt vor dem architektonischen Erbe, das wir in ein neues, zeitge-

nössisches Nutzungsgefüge transformieren. Ausgehend von Ort, Kontext und Zweck bevorzugen wir es, jede Bauaufgabe neu zu denken und jede architektonische Fragestellung spezifisch zu beantworten.“ Engel ist mit seinen Plänen immer auf zwei Ebenen unterwegs: auf städtebaulicher Ebene und auf der Ebene der Architektur. Hier galt es, eine Einheit herzustellen, die auch langfristig überzeugt. Städtebaulich ordnet sich das BAVARIA PALAIS wie selbstverständlich in die gewachsene Stadtlandschaft ein. Architektonisch aber sind seine Häuser Ausdruck von Individualität, die unterschiedliche formale Aspekte zu einer konstruktiv in sich schlüssigen Gesamtlösung zusammenführen.

Ausstattung auf gehobenem Niveau

Das historische Umfeld und die architektonische Ästhetik sind äußere Hinweis auf die Hochwertigkeit und Gediegenheit des Objekts. Unter seinem Dach befinden sich 89 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen von ca. 31 m² bis ca. 144 m². Wie kaum anders denkbar, ließen sich die Planer in dieser herausgehobenen Lage von der Idee leiten, hier ein Refugium für eine exklusive Stufe an Wohnkultur zu schaffen. Die Lebensentwürfe der zukünftigen Bewohner treffen in dem dreigliedrigen Wohnensemble auf Flächen- und Raumverhältnisse, die mit viel Gefühl für individuelle Bedürfnisse geschaffen wurden. Funktionalität und Design machen die schönen Wohnungen zum Stilobjekt, das den Nutzenaspekt genauso unterstreicht wie es anspruchsvolle Wohnräume wahr macht. Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem Naturholzparkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Fußbodenheizung in den Wohnräumen, Design-Fliesen sowie verchromte, hochwertige Armaturen von bekannten Markenherstellern im Badezimmer und die 3-fach-Isolierverglasung aller Fenster. Die Atmosphäre atmet einen guten Hauch von Luxus, ohne aber aufgesetzt zu wirken. In allen Bereichen des Gebäudes wurde großes Augenmerk auf Balance und Harmonie gelegt, die im Mikrokosmos der Wohnung den Makrokosmos der Lage einfangen. Dies setzt sich über die Gestaltung der Freiflächen fort, die groß angelegt sind und auf der Rückseite der Gebäude willkommene Ruhezonen und private Rückzugsmöglichkeiten bieten.

Für Eigennutzer oder für Kapitalanleger, hier erfüllt sich der Traum von Luxus mitten in München – das Umfeld profitiert allein schon optisch an diesem würdigen Abschluss einer über Jahre als unbefriedigend wahrgenommenen Lücke am Bavariaring. Wer hier wohnt, hat die Innenstadt zum Greifen nah, ist fußläufig in nur wenigen Minuten am Stachus, gelangt aber ebenso unkompliziert dank der perfekten Anbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ans Ziel. Und wer sich etwas daraus macht, darf davon ausgehen, dass sein neues Zuhause im BAVARIA PALAIS spätestens zur Oktoberfestzeit von zahlreichen Besuchern aus aller Welt goutiert werden wird – insofern ist das neue Objekt der CONCEPT BAU auch ein Aushängeschild urbaner Wohnarchitektur am Standort München. Infos erhalten Sie unter 089/710 409 112 und unter www.conceptbau.de

Wohnkonzept mit Zukunft?

Schwellenfrei bauen in der Praxis



Viel Aufwand für weniger Stufen: Schwellenfrei bauen, gestaltet sich in der Praxis aufwendig.



Stephan Hannes
Projektleiter
H-I-M Villenbau GmbH München

Viele Interessenten stolpern bei ihren Wohnungsrecherchen über die Termini „barrierefrei“ und „schwellenfrei“: Sie suchen das Eine, meinen jedoch eigentlich das Andere. Stephan Hannes, Projektleiter der H-I-M Villenbau in München, zeigt auf, wo der Unterschied liegt, warum die schwellenfreie Bauweise zukunftsweisend ist und wie der Bauprozess in der Praxis vereinfacht werden sollte. Ein Plädoyer für weniger Hürden beim schwellenfreien Bau.

Eindeutig uneindeutig

„Barrierefrei“ ist nicht gleich „schwellenfrei“: Auch wenn die Bezeichnungen auf den ersten Blick ähnlich erscheinen, dürfen sie in der Praxis nicht synonym verwendet werden. Denn: „schwellenfrei“ und „barrierefrei“ beschreiben grundverschiedene Konstruktionsweisen.

Bei barrierefrei ausgeführten Immobilien handelt es sich um Gebäude, die für alle Menschen gleichermaßen zugänglich sind und somit auch benachteiligten Personengruppen, wie etwa Menschen mit körperlicher Behinderung, älteren Personen oder Familien mit Kinderwagen, vollständige Mobilität gewähren. Das bedeutet, dass bei barrierefreier Bauweise die Zugänge

ins Haus und die Bewegungsflächen innerhalb der Wohnungen stufenlos und ausreichend groß dimensioniert sein müssen. Insbesondere Küchen und Sanitäreinrichtungen müssen zudem mit zusätzlichen Halterungen ausgestattet sein, so dass auch Personen mit körperlichen Einschränkungen ohne fremde Hilfe gut zurechtkommen. Die Ausführungen der barrierefreien Bauweise sind gesetzlich vorgeschrieben; die Verwendung des Begriffes „Barrierefreiheit“ ist entsprechend gesetzlich bindend.

Hiervon abzugrenzen ist die schwellenfreie Bauweise. Schwellenfrei ausgeführte Häuser und Wohnungen haben das Ziel, den Wohnkomfort der Bewohner zu maximieren. Die Übergänge zwischen den Wohnbereichen sind nahtlos ausgeführt und bieten stufenfreies Wohnen im Innen- und Außenbereich. Diese aufwendig zu konstruierende Bauweise ist ein Qualitätsmerkmal hochwertiger Immobilien.

Zukunftsfähiges Modell

Der schwellenfreie Baustil bietet eine Wohnqualität, die man nicht auf den ersten Blick sieht und doch jeden Tag spüren kann. In einer schwellenfrei ausgeführten Immobilie gelangen die Bewohner stufenlos und über einen modernen Lift von der Tiefgarage bis in die Wohnung. Auch innerhalb ihrer vier Wände können sie sich frei bewegen ohne unnötig die Füße heben zu müssen – von der Küche bis in die Dusche und hinaus auf den Balkon.

Besonders die nahezu ebenen Übergänge zwischen dem Innen- und Außenbereich, wie sie beispielsweise von der H-I-M Villenbau realisiert werden, vermitteln Leichtigkeit: Die groß-



Schwellenfrei ausgeführte Wohnungen bieten ein „fließendes“ Raumerlebnis – vom Schlafzimmer bis unter die Dusche, vom Wohnbereich hinaus auf die Terrasse oder den Balkon.

zügigen Wohnbereiche mit ihren raumhoch verglasten Fenstern und Schiebetürelementen sind durch die schwellenfreie Ausführung mit dem Außenbereich verbunden und unterstreichen so die räumliche Weite. Neben dem hohen Wohnkomfort und den damit verbundenen ästhetischen Vorzügen, beinhaltet die schwellenfreie Bauweise eine existentielle Dimension. In einem stufenlos konstruierten Gebäude müssen die Eigentümer nicht über einen Umzug nachdenken, wenn die Mobilität nach einem Unfall, bei Krankheit oder im Alter nachlässt und Treppen oder Stufen an Türen und Hauseingängen zu unüberwindbaren Hürden im Alltag werden.

Insbesondere im urbanen Kontext, wo Wohnraum knapp ist und Wohngebäude über mehrere Etagen in die Höhe wachsen, gewinnt stufenlos ausgeführtes Wohneigentum eine immer stärkere Bedeutung. Die schwellenfreie Bauweise ist ein zukunftsfähiges Modell, das Bewohnern die Freiheit und Sicherheit bietet, bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu bleiben.

Stolpersteine in der Praxis

Der Wohlfühleffekt der schwellenfreien Bauweise entsteht durch das Weglassen unnötiger Stufen und Übertritte. Doch solche Schwellen erst gar nicht zu bauen gestaltet sich in der Praxis aufwendig. Die Übergänge zwischen Wohnräumen sowie den Innen- und Außenbereichen werden durch sogenannte DIN-Normen gesetzlich geregelt. So legt beispielsweise die DIN 18195 (Teil 9) fest, dass Übergänge zwischen Innen- und Außenräumen eine Mindestanschlusshöhe von 15 cm vorweisen müssen.

Ziel dieser Regelung von 1983 ist die Bauwerksabdichtung und, damit verbunden, der Schutz vor dem Eindringen von Wasser (z.B. durch Starkregen). Soll der Übergang auf die Terrasse ohne die vorgeschriebene Stufe gebaut werden, muss eine Reihe von Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden, um sicher zu stellen, dass auch bei starkem Regen überschüssiges Wasser nicht in die Wohnung laufen kann. Diese Ersatzmaßnahmen umfassen meist zahlreiche Detailinstallationen (z.B. sehr aufwendige Bodenaufbauten, Abdichtungen, Dämmungen), die wiederum Erfahrung und Fachkenntnis der beteiligten Fachplaner, Architekten und Handwerker erfordern.

Neben der technischen Komplexität erschwert auch der rechtliche Status quo die Umsetzung. Für die Realisierung von schwellenfreien Gebäuden gibt es bisher immer noch keine eigene DIN-Norm. Bauwerke nach dieser Bauweise werden als Ausnahmefälle der geltenden Norm von 1983 betrachtet. Bei jedem Bauvorhaben müssen die Abweichungen deshalb individuell von einem Gutachter geprüft und freigegeben werden. Dieses Prozedere ist zeitaufwendig und verkompliziert die Umsetzung.

Eine eigene DIN-Norm, die die Relevanz der schwellenfreien Bauweise anerkennt und klare Regelungen für die Umsetzung definiert, könnte hier Abhilfe schaffen. Dies wäre nicht zuletzt auch im Interesse der Nutzer von Wohngebäuden. Denn eine DIN-geregelte Umsetzung kann die Zahl der schwellenfrei realisierten Projekte erhöhen und somit dazu beitragen, dass mehr Menschen die Vorzüge dieser Bauweise für sich nutzen können.

Scheingefechte mit stumpfem Schwert

Was Mietpreisbremse und Bestellerprinzip wirklich bringen



Peter Hegerich

Dipl. Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (IRE|BS)
Geschäftsführender Gesellschafter
Hegerich Immobilien GmbH

Was Mietpreisbremse und Bestellerprinzip Vermietern und Mietern wirklich bringen – und was eben nicht

Mietpreisbremse und Bestellerprinzip sind die Schlagworte der Stunde in der Immobilienbranche. Mit beiden Maßnahmen schlägt sich die Bundesregierung scheinbar auf die Seite des vermeintlich „kleinen Mannes“. Beide Gesetzesänderungen sollen für mehr Gerechtigkeit sorgen, Mieter schützen und das Mieten insgesamt günstiger werden lassen. Kritisch hinterfragt werden die beiden Maßnahmen aber vor allem Fragen auf: Wie notwendig und vor allem wie effektiv sind Mietpreisbremse und Bestellerprinzip?

Mieten im Bundesdurchschnitt seit Jahrzehnten konstant

Beginnen wir mit den Fakten: Alle klagen über die hohen Mieten, gefühlte und herbeigeredete Mietpreise auf Rekordniveau und die Statistik stimmen allerdings nicht überein: Auf die gesamte Bundesrepublik gesehen, sind die Mieten in Deutschland zuletzt nicht stärker gestiegen als die Inflation, im Schnitt der letzten 15 Jahre sogar ein bisschen weniger. Der Anteil des Nettoeinkommens, der für Mieten ausgegeben wird, liegt seit 30 Jahren konstant bei rund 23 Prozent. Qualität und Größe der Wohnungen sind aber besser geworden. Mit anderen Worten: Mieten ist in Deutschland nicht relevant teurer, aber die Wohnungen fast überall schöner geworden. Deutlich gestiegen sind die Mieten bloß in einigen großen Städten – Berlin, München, Hamburg und Frankfurt zum Beispiel. Schon die Verhältnismäßigkeit einer bundesweiten Gesetzesnovellierung darf angesichts dieser Tatsache angezweifelt werden.

Attraktive Ballungszentren: Beliebteste Städte sind auch die teuersten

Fakt ist jedoch auch: Es wird eng in den angesagten Städten des Landes. Wen wundert es da, dass es einen Zusammenhang gibt zwischen den beliebtesten und den teuersten Städten des Landes? Der Preis ist in einer Marktwirtschaft das beste Signal dafür, was mehr und was weniger knapp ist. Je begehrt ein Gut, umso mehr Geld muss der Käufer auf den Tisch legen. Eigentlich. Doch der Staat schlägt sich nun auf die Seite der Mieter und verbietet den Eigentümern, frei die Preise zu setzen. Eine populistische Maßnahme, die auch noch ihre Wirkung verfehlt: In Wirklichkeit wird durch die Gängelung der Eigentümer der Bau neuer Wohnungen gedrosselt und dadurch eine Ausweitung des Häuserangebots verzögert oder gar verhindert, welche am besten geeignet wäre, Preissteigerungen in schönen Städten zu entschleunigen.

Kontraproduktive Rahmenbedingungen anstelle effektiver Ursachenbekämpfung

Wieder einmal wird von der Politik also nur versucht die Symptome einzudämmen, anstatt wirksam die Ursache zu bekämpfen. Und das, obwohl diese offenkundig ist: In den attraktiven Ballungszentren gibt es schlichtweg zu wenig Wohnungen. Wie zum Beispiel die Stadt München darauf reagiert? Sie verkauft selbst ihre Grundstücke – teilweise im Bieterverfahren - zu absoluten Höchstpreisen. Zusätzlich werden Investoren durch die Bürokratie abgeschreckt. München benötigt für eine Baugenehmigung ab sechs Monate aufwärts, gerne auch mal neun oder noch länger bei Problemen. Zum Vergleich: Die Weltstadt London hat ihre Behörde mittlerweile dazu verdonnert, dass eine Genehmigung in sechs Wochen bearbeitet sein muss. Dazu kommen bundesweit - mit Ausnahme von Bayern und Sachsen - drastische Erhöhungen der Grunderwerbssteuer sowie massive Steigerungen der Baukosten etwa durch immer neue Energieeinsparvorschriften.

Bestellerprinzip schafft keine Chancengerechtigkeit

Ähnlich verhält es sich mit dem sogenannten Bestellerprinzip. Es wird helfen, den Maklermarkt zu bereinigen. Professionelle und seriöse Büros werden sich durchsetzen, Küchenschmaler und schwarze Schafe der Branche werden es nach und nach schwerer haben. Das Bestellerprinzip ist damit allenfalls ein Instrument zum besseren Schutz der Verbraucher. An der Chancengerechtigkeit für weniger solvente Mieter an eine günstige Wohnung in gefragten Ballungszentren zu kommen, wie die Bundesregierung verspricht, ändert das Bestellerprinzip aber nichts.

Wer will, dass die (Miet-)preise sinken, muss das Angebot erhöhen

Gesetze zur Förderung des privaten Wohnungsbaus wären daher hilfreicher gewesen, als aufwendige und schlecht zu kontrollierende Regulierungsmaßnahmen.

Neuer Service: Vermieten für Vermieter

Sie wollen eine Immobilie vermieten oder haben Fragen zu Mietpreisbremse oder Bestellerprinzip? Wir beraten Sie gerne. Ganz gleich, ob privat oder gewerblich und ob Sie eine oder mehrere Wohnungen besitzen, wir fördern effektiv Ihren Vermietungserfolg. Wir bieten Ihnen umfassenden und professionellen Service zum Festpreis - vom Erstkontakt bis zum neuen Mietvertrag. Sprechen Sie mit uns, wenn es um die sichere und reibungslose Vermietung Ihrer Immobilie geht.



Intelligentes Gesamtkonzept hebt Sicherheit und Wohnkomfort auf neues Niveau

- Präventivmaßnahmen zur Abwehr krimineller Risiken
- Mit ‚Premium Private‘ gut geschützt in allen Wohnbereichen
- Highest Security in Glass
- Gebäudetechnik und Home Entertainment als Gesamtkonzept
- Einheitliche Bedienung für ein nachhaltiges Smart Home



Anzeige

ZIMA setzt Expansion in München erfolgreich fort Immobilienentwickler plant weitere Großprojekte in München



Jugendstil Palais, München-Haar

Die ZIMA Projektentwicklung Deutschland GmbH mit Sitz in Grünwald setzt mit dem Ankauf des Innenstadtprojekts Goethestrasse 30-34 in München sowie einem weiteren Bauvorhaben in Haar seine Expansionspläne erfolgreich voran. ZIMA mit Hauptsitz in Dornbirn (Österreich) gehört mittlerweile zu den führenden privaten Immobilienentwicklern im deutschsprachigen Alpenraum.

Weitere Großprojekte in München-City und Umgebung in Planung

Bereits im Juli konnte ZIMA Deutschland eine ganz besondere Liegenschaft in der Goethestrasse 30-34, in zentralster Lage München-Ludwigsvorstadt erwerben. Das Grundstück befindet sich nur 400 m vom Hauptbahnhof entfernt und 400 m zur Theresienwiese. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich das Europäische Patentamt sowie die Uni Kliniken. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 5.160m² (75 Wohnungen) entstehen hier bis Ende 2017 unter dem Projektnamen „DAS GOEHTE“ höchst attraktive City Wohnungen im Vordergebäude und einzigartige Loftwohnungen im Rückgebäude, das teilweise unter Denkmalschutz steht. Im Erdgeschoss und Untergeschoss entstehen attraktive Handelsflächen in bester Innenstadtlage. In München-Haar konnten auf dem ehemaligen Gelände der Isar-Amper-Kliniken denkmalgeschützte Gebäude für rund 8.000 m² Wohnfläche erworben werden. Unter dem Titel „Jugendstil Palais – Das Denkmalschutz Juwel im Park“ entstehen hier bis Ende 2017 rund 80 liebevoll sanierte Wohnungen in gehobener Ausstattung in einem einzigartigen Park mit viel Grün und altem Baumbestand.

Erfolgreich in München etabliert

Die ZIMA Projektentwicklung Deutschland GmbH mit Sitz in Grünwald ist seit 2012 im Großraum München aktiv. „Wir sind gekommen um zu bleiben und daher in der Grundstücksakquise sehr aktiv, um besondere Wohnräume auch im Großraum München zu realisieren“, so GF Manfred Senff, „mittlerweile sind acht Mitarbeiter am Standort Grünwald in der Projektentwicklung, Projektumsetzung und der Vermarktung beschäftigt“. Das erste Großprojekt von ZIMA Deutschland „LAO – Leben am Ostpark“ steht kurz vor Fertigstellung. Bis Ende September werden alle der 138 Wohnungen an ihre neuen Eigentümer übergeben sein. „Schon



Das Goethe, München-Ludwigsvorstadt

mit diesem ersten Projekt auf bayerischem Boden wollten wir etwas ganz Besonderes schaffen und ich glaube, das ist uns gelungen“, freut sich Manfred Senff, Geschäftsführer von ZIMA in München. Weitere aktuelle Wohnungsprojekte am Tegernsee (Alpen Posthof) und eine Wohnanlage in München-Pullach (LUX Living) sind derzeit im Bau.

Wachstum im Alpenraum

Insgesamt hat die Unternehmensgruppe rund 2.000 Wohneinheiten und diverse Gewerbeprojekte in Vorbereitung, was einer Projektauslastung von rund vier Jahren entspricht. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnimmobilien schätzt ZIMA nach wie vor als stabil ein. Besondere Lagen, fußläufige Infrastruktur, Bildungsangebote im unmittelbaren Umfeld und ein funktionierender Wirtschaftsraum sind ausschlaggebend für Wohnungskäufer. Der Trend geht verstärkt zurück in die Stadt- bzw. Dorfkerne: Wohnen im Zentrum ist eine anhaltende Tendenz und zugleich auch Herausforderung, Projekte mit entsprechender Qualität, Lage und Funktion zu entwickeln. „Diese Auslastung ist in Zeiten der aktuellen Grundstückspreise beruhigend, wobei wir laufend auf der Suche nach neuen Herausforderungen sind. Immobilienentwicklung ist unsere Leidenschaft. Es ist eine Genugtuung besondere Wohn- und Arbeitsräume im Alpenraum für zufriedene Kunden zu entwickeln. Das treibt uns an.“, so Alexander Nußbaumer, CEO und Inhaber ZIMA Holding.

Kennzahlen 2014

Jahresgesamtleistung: EUR 102,6 Mio. + 0,1 %

Mitarbeiter: 173 total + 7 Mitarbeiter davon 133 in Vorarlberg; 12 Lehrlinge, Frauenanteil 30 %

Projektpipeline: rund 2.000 Wohneinheiten und diverse Gewerbeprojekte in Vorbereitung

Über ZIMA

Die ZIMA Unternehmensgruppe realisiert seit über vierzig Jahren Immobilienprojekte und zählt zu den größten privaten Immobilienentwicklern im deutschsprachigen Alpenraum. Der CEO und Inhaber der Gruppe ist Alexander Nußbaumer. Der Stammsitz ist in Dornbirn. Weitere Niederlassungen befinden sich in Innsbruck, Bozen, München und St. Gallen.



ZIMA
einfach besonders

**BAUGRUND
GESUCHT!**
BEBAUT ODER UNBEBAUT

BOOMTOWN MÜNCHEN BESONDERE WOHNPROJEKTE

Attraktive Investitionsmöglichkeiten in München.



JUGENDSTIL PALAIS, HAAR/MÜNCHEN Das Denkmalschutz Juwel im Park

Vor den Toren Münchens findet sich das herrschaftliche Areal.

- » Vier Gebäude mit insgesamt 73 sanierten Wohnungen
- » Einzigartiges Parkgrundstück mit altem Baumbestand
- » Traumhaft schöne Jugendstil-Gebäude
- » Großzügige Grundrisse mit bis zu vier Meter Raumhöhe
- » Überwiegend mit Balkon, Terrasse oder Loggia
- » Lichtdurchflutete helle Räume mit großen Fenstern
- » Hochwertige Ausstattung von Markenherstellern
- » Einkaufsmöglichkeiten in Laufweite
- » Nur 20 Min. ins Stadtzentrum München mit der S4/S6
- » Steuervorteile durch Denkmalschutz AfA
- » Premium-Investment mit hohen Rendite-Aussichten

Weitere Infos unter:

www.zima-wohnbau.de/jugendstil-palais



DAS GOEHTE, MÜNCHEN Stadt wohnen, Loft leben

Zentraler geht's nicht, leben im pulsierenden Herz von München.

- » Neubau und Bestandsanierung mit 74 Wohnungen
- » Stadtwohnungen im Vordergebäude
- » Einzigartige Loftwohnungen im Rückgebäude
- » Zentralste Lage in der Goethestraße
- » Moderne und vielseitige Grundrisse
- » Lichtdurchflutete helle Räume mit großen Fenstern
- » Hochwertige Ausstattung von Markenherstellern
- » Wohnungen mit großen Balkonen oder Terrassen
- » Teilweise Steuervorteile durch Abschreibung (Denkmalschutz AfA)
- » Ideal für Kapitalanleger und Eigennutzer

Weitere Infos unter:

www.zima-wohnbau.de/das-goethe

Im Schwarm unterwegs

Crowdfinanzierung ist für Anleger und Bauträger interessant



Für den Neubau von 48 Eigentumswohnungen in Kombination mit einem Parkhaus mit 300 Stellplätzen in Hamburg-Barmbek hat die Plattform Exporo.de insgesamt 1,3 Millionen Euro eingesammelt

In Zeiten historisch niedriger Zinsen suchen auch private Kleinanleger händeringend nach lukrativen Möglichkeiten, ihr Geld zu sichern und zu mehren. Wenn sowohl der Kapital- als auch der Immobilienmarkt bereits erste Erscheinungen einer Überhitzung zeigen, schauen potentielle Investoren besonders interessiert auf neue Möglichkeiten, die sich auftun. So ist derzeit Immobilien-Crowdfunding in aller Munde: Ein Schwarm aus zahlreichen Geldgebern legt viele kleine Beträge zusammen, die als Gesamtsumme einem Projektentwickler oder Bauträger für eine begrenzte Dauer zur Verfügung gestellt wird. Davon können im Idealfall beide Seiten profitieren.

An der Holsteiner Chaussee in Hamburg-Eidelstedt sollen demnächst 50 hochwertige Eigentumswohnungen entstehen. Die Gesamtwohnfläche wird zwischen 3.700 bis 3.900 Quadratmeter betragen. Der Bauvorbereitung liegt vor. Projektentwickler ist die Wernst Immobilien-Gruppe. Die Investitionssumme: 13,5 Millionen Euro. 1,25 Millionen Euro davon sollen über die Crowdfunding-Plattform Exporo.de eingesammelt werden. Anleger können sich mit Beträgen ab 500 Euro beteiligen. Ihnen wird eine jährliche Verzinsung von sechs Prozent versprochen, fällig zusammen mit der eingesetzten Summe im Juni 2018. Exporo.de gibt dem Projektträger eine feste Finanzierungszusage: Kommen die 1,25 Millionen Euro bis zum Funding-Ende am 31.12.2015 nicht zusammen, ergänzt Exporo das fehlende Kapital.

Um am derzeit boomenden Wohnimmobilienmarkt zu partizipieren, muss man nicht mehr ein Objekt kaufen oder in einen Fonds investieren, man braucht nur noch ein wenig im Netz zu surfen und ein paar Klicks auszuführen. Online-Plattformen wie

Exporo.de, Bergfürst.de, Companisto.de, Kapitalfreunde.de oder Zinsland.de bieten Jedermann die Möglichkeit, in Immobilienprojekte zu investieren. Auf diese Weise lassen sich schon mit 500, 1.000 oder 10.000 Euro gute Renditen im Immobiliensektor erzielen. In Deutschland wurden 2014 schon rund zehn Millionen Euro in Wohn- und Gewerbeobjekte, die Schwarminvestoren stammten, weltweit waren es über eine Milliarde US-Dollar. Die bisher größte Einzelsumme aus der Crowd für eine Immobilie hier zu Lande hat Companisto.de zusammenbekommen: 7,5 Millionen Euro für das Luxusresort Weissenhaus an der Ostsee. Fast 1.700 Investoren haben sich hier engagiert. Für Companisto.de war das allerdings ein eher ungewöhnliches Projekt, denn vorwiegend sammelt das Portal Geld für Startups ein. Die erfolgreichste, auf Immobilien spezialisierte Plattform ist Exporo.de, die in den vergangenen zwei Jahren für acht Bau-Projekte insgesamt 8,9 Millionen Euro eingesammelt hat. Bei zwei Projekten haben die Anleger bereits ihr Geld plus Rendite zurück (6 Prozent für 400.000 Euro bei Holz 5 ¼ und 5 Prozent für 900.000 Euro bei 7 Eichen). Tim Bütecke, einer der vier Vorstände der AG und seit 15 Jahren im Immobiliengeschäft: „Wir prüfen ein Projekt auf Herz und Nieren bevor wir es der Crowd anbieten. Das kommt den Anlegern zugute, weil wir eine strenge Risikoabwägung vornehmen. Aber auch der Entwickler oder Bauträger des Projekts gewinnt durch unsere Kontrolle unternehmerische Sicherheit. Er bekommt einen Partner mit Finanzierungs-Expertise an die Seite.“

Kritiker weisen darauf hin, dass Crowdfunding für Anleger nicht ohne Gefahren ist. Sie beziehen sich allerdings vornehmlich auf den Bereich der Startup-Finanzierungen. Sie weisen zu Recht darauf hin, dass im Fall einer Insolvenz des Unternehmens, an



Mit 1,3 Millionen Euro beteiligten sich Anleger über Exporo.de an der Refinanzierung eines neun geschossigen, voll vermieteten Ärzte- und Gewerbezentrums mit ca. 5.000 m² Wohn- und Gewerbefläche

dem sich Schwarmanleger beteiligt haben, diese am Ende der Gläubigerliste stehen. Wie leicht das passieren kann, zeigt der Fall Paymey: Das Startup für mobile Bezahlösungen, das sich über Seedmatch knapp 400.000 Euro von Schwarminvestoren geliehen hat, musste vor wenigen Wochen Insolvenz anmelden. Seedmatch-Geschäftsführer Jens-Uwe Sauer konstatiert, dass Anleger, die in junge Unternehmen investieren, „auf hohe Renditen setzen und im Gegenzug ein hohes Risiko eingehen“.

Bei Immobilien-Crowdfinanzierungen indes besteht größere Sicherheit. Das bestätigt Professor Lars Hornuf von der Universität Trier: „Bei einem Startup setzt man als Anleger auf nicht viel mehr als eine Geschäftsidee, bei der Finanzierung eines Gebäudes steht die Immobilie als Wert da.“ Auch Dr. Ivo Blohm, Leiter des Competence-Center Crowdsourcing am Institut für Wirtschaftsinformatik in St. Gallen, schätzt Immobilien-Crowdfunding für Anleger als „relativ sicher“ ein. Es sei eine „schöne Anlagemöglichkeit für ein paar tausend Euro“. Ivo Blohm betont, dass bei dieser Anlageform neben einer meist attraktiven Kapitalverzinsung auch eine „emotionale Rendite“ lockt: „Gemeinsam mit anderen Investoren ein Gebäude wachsen zu sehen, in dem einmal Familien leben werden, gibt ein gutes Gefühl.“ Weitere Vorteile gegenüber herkömmlichen Anlageformen: Bei Crowdfunding-Plattformen fallen für den Anleger keine Kosten an, es gibt keinen Ausgabeaufschlag (Agio), keine Gebühren. Bei gemanagten Investmentfonds zahlt der Anleger für Kauf, Verwaltung und Lagerung nicht selten zehn Prozent und mehr der Summe, die er eigentlich investieren wollte, für Agio, Transaktionskosten und Erfolgsgebühren. Dr. Ralf Beck, Wirtschaftsprofessor an der Fachhochschule Dortmund und

als Crowdfunding-Vordenker anerkannt: „Während bei einem Fonds von 100 Euro etwa zehn Euro für Kosten draufgehen, und diese erst wieder erwirtschaftet werden müssen, werden beim Crowdfunding die vollen 100 Euro angelegt.“ Zwei weitere Pluspunkte: Der Investitionszeitraum ist bei einer Immobilien-Schwarmfinanzierung relativ kurz (im Schnitt zwei bis vier Jahre) und der Anleger muss nicht wie bei Offenen Fonds während der Laufzeit den Finanzmarkt im Auge behalten.

Welche Vorteile hat die Immobilien-Crowdfinanzierung für Projektentwickler und Bauträger? Erstens: Das Eigenkapital-ähnliche Schwarmgeld verbessert die Kapitalstruktur. Das erleichtert und verbilligt die Aufnahme von Fremdkapital. Zweitens: Der Geldnehmer zahlt für das Schwarmkapital feste, kalkulierbare Zinsen und kann die Laufzeit flexibel gestalten. Exporo-Vorstand Bütecke nennt einen dritten Pluspunkt: „Der stille Crowdfunder hat kein Mitspracherecht. Der Projektentwickler oder Bauträger bleibt Herr im eigenen Haus.“ Damit nicht genug: Auch unter Marketing-Gesichtspunkten ist das neue Finanzierungsinstrument interessant: Das Crowdfunding-Portal erstellt professionelle Unterlagen und Projektpräsentationen, es präsentiert das Immobilienobjekt einem breiten Publikum.

Fazit: Für Privatanleger ist Crowdfunding eine interessante, wenn auch nicht risikolose Alternative, an der Entwicklung attraktiver Immobilienobjekte mitzuverdienen. Immobilienfirmen kommen über Schwarmfinanzierung schnell und einfach an Kapital – wenn auch zu höheren Kosten. Das Procedere ist einfach, der administrative Aufwand gering.

Text: Jürgen Hoffmann

Ferienimmobilien Alpenregion

Engel & Völkers veröffentlicht umfassenden Ferienimmobilien Marktbericht



Garmisch-Partenkirchen, Ostallgäu, Chiemsee und Tegernsee

Starker Nachfrageüberhang im oberen Marktsegment
In der deutschen Alpenregion zählen die vier Gemeinden Garmisch-Partenkirchen, Ostallgäu, Chiemsee und Tegernsee zu den beliebten Erholungs- und Feriengebieten. Immobilienkäufer schätzen die Nähe zum Großraum München, die ganzjährig vielfältigen Sport- und Kulturangebote sowie die einmaligen Naturlandschaften mit Seen und Bergen. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach Ferienimmobilien, die in den erstklassigen Lagen das Angebot übersteigt. Käufer kommen aus dem gesamten Bundesgebiet – in Garmisch-Partenkirchen und am Tegernsee sind auch internationale Kunden am Markt aktiv.

Am Tegernsee werden in den Segmenten der Ein- und Zweifamilienhäuser und der Eigentumswohnungen die mit Abstand höchsten Preise erzielt. In den sehr guten Lagen Tegernsee-Leeberg, Rottach-Egern und Bad Wiessee-Abwinkl kosten Ein- und Zweifamilienhäuser mit hochwertiger Aus-

stattung in erster Seereihe bis zu 10 Mio. EUR. Für Eigentumswohnungen liegt der Spitzenquadratmeterpreis bei 14.000 EUR. Solche Topimmobilien erreichen am Chiemsee in sehr guten Lagen wie Prien, Breitbrunn und Gstadt vergleichsweise moderate Preise von bis zu 2,8 Mio. EUR. Die höchsten Preise für Wohnungen betragen in diesen Lagen bis zu 5.800 EUR/m². In Garmisch-Partenkirchen bewegen sich die Toppreise für exklusive Häuser im Landhausstil mit bis zu 3 Mio. EUR sowie im Ostallgäu in Bestlagen wie Schwangau, Hopfen am See und Füssen mit bis zu 2,75 Mio. EUR auf Vorjahresniveau.

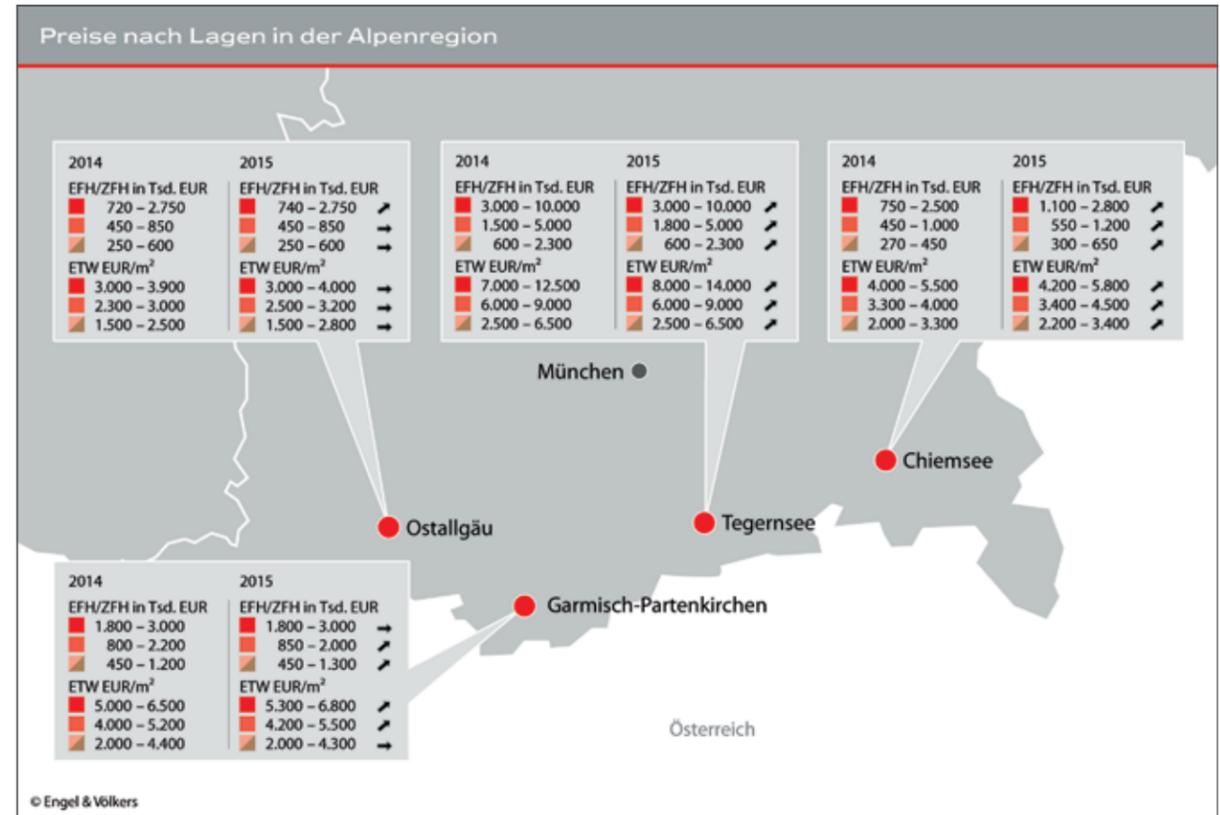
Am Tegernsee hat 2013 laut Gutachterausschuss das durchschnittliche Verkaufsvolumen bei Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich um mehr als 40 % auf rund 1,6 Mio. EUR angezogen (2012: ca. 1,1 Mio. EUR). Den größten Anstieg im Bereich der Eigentumswohnungen verzeichnete ebenfalls der Tegernsee mit knapp 19 % auf 374.400 EUR (315.000



Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers



Quelle: Gutachterausschüsse, Engel & Völkers



Sehr gute Lage, Gute Lage, Mittlere/Einfache Lage

EUR), gefolgt von Garmisch-Partenkirchen mit 15,1 % auf 240.700 EUR (209.000 EUR).

Ferienvermietung nimmt zu

Die meisten Kunden kaufen ihre Immobilie zur Eigennutzung, jedoch gewinnt die Ferienvermietung zunehmend an Bedeutung. In der Hauptsaison liegen die höchsten durchschnittlichen Tagesmieten für Ferienhäuser in Garmisch-Partenkirchen bei 210 EUR. Am Tegernsee zahlen Feriengäste im Schnitt 136 EUR und am Chiemsee 120 EUR. Für Ferienwohnungen können zwischen 72 EUR (Tegernsee) und 95 EUR (Garmisch-Partenkirchen) eingenommen werden.

Weitere Preissteigerungen erwartet

Das Interesse an Ferienimmobilien von einheimischen und internationalen Kunden in der deutschen Alpenregion bleibt auch im weiteren Jahresverlauf ungebrochen hoch. Am Tegernsee und am Chiemsee geht Engel & Völkers von weiter steigenden Preisen in allen Lagen und Segmenten aus. Im Ostallgäu dürften sich die Preise hingegen auf stabilem Niveau entwickeln. In Garmisch-Partenkirchen ist vor allem angesichts der verstärkten Neubautätigkeit im Segment der Eigentumswohnungen mit anziehenden Preisen zu rechnen.

| Region | Ferienhäuser | | Ferienwohnungen | |
|------------------------|--------------|-------------|-----------------|-------------|
| | Hochsaison | Nebensaison | Hochsaison | Nebensaison |
| Chiemsee | 120 | 94 | 88 | 50 |
| Tegernsee | 136 | 129 | 72 | 65 |
| Garmisch-Partenkirchen | 210 | 200 | 95 | 88 |
| Ostallgäu | 96 | 42 | 78 | 65 |

* Stand: 31.12.2014, Tagesmiete, Werte in EUR (Mittelwert als Median)
Quelle: FeWo-direkt

Ferienimmobilien in Deutschland:

E & V verzeichnet in einzelnen Lagen und Segmenten deutliche Preissteigerungen



Deutschlands Küsten und Inseln sowie die Bodensee- und Alpenregion stehen auf der Beliebtheitskala der deutschen Ferienimmobilienkäufer ganz weit oben. „Besonders hochwertige Ferienimmobilien in 1a-Lagen erweisen sich angesichts des begrenzten Angebots als wertbeständige Vermögensanlage mit Steigerungspotenzial“, sagt Kai Enders, Vorstandsmitglied der Engel & Völkers AG. Entsprechend besteht an nahezu allen Ferienstandorten ein deutlicher Nachfrageüberhang, was vielerorts zu steigenden Preisen führt. Dies geht aus dem „Ferienimmobilien Marktbericht Deutschland 2015“ hervor, in dem Engel & Völkers die Entwicklung der durchschnittlichen Kaufpreise sowie die erzielbaren Tagesmieten von Ferienimmobilien an insgesamt 26 Standorten untersucht.

Sylt ist der teuerste Ferienimmobilienstandort

Während sich die Preise von Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäusern an einigen Ferienimmobilienstandorten auf dem Niveau von 2014 einpendeln, ist das Preisniveau in einzelnen Lagen und Segmenten spürbar gestiegen. Durch die Angebotsknappheit in den Toplagen ziehen vielerorts auch die Preise in den mittleren und einfachen Lagen an.

Auf Sylt kletterten im ersten Halbjahr 2015 die Spitzenwerte von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahr um 4.000 Euro auf bis zu 17.000 Euro pro Quadratmeter. Auch im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich das Preisniveau in 1a-Lagen auf bis zu 15 Mio. Euro (2014: 12 Mio. Euro) deutlich erhöht. Damit bildet die nordfriesische Insel den teuersten Ferienimmobilienstandort Deutschlands. Auf Norderney legte der maximale Quadratmeterpreis von Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen von 14.000 Euro in 2014 auf 16.000 Euro zu. Dies ist der zweithöchste Wert in diesem Segment im deutschlandweiten Vergleich. Am Tegernsee erreichen Eigentumswohnungen in der Spitze aktuell 14.000 Euro pro Quadratmeter und in Konstanz am Bodensee 9.500 Euro pro Quadratmeter. „Nachfragebedingt steigen auch die Einstiegspreise in den Toplagen an einigen Standorten weiter an“, beobachtet

Kai Enders. So ist beispielsweise die Preisuntergrenze von Eigentumswohnungen auf Rügen in sehr guten Lagen von Binz und auf der Halbinsel Mönchgut von 3.000 Euro in 2014 auf 3.600 Euro im ersten Halbjahr 2015 gestiegen.

Selbstnutzung und Vermietung

Viele Käufer erfüllen sich mit dem Erwerb eines Zweitwohnsitzes an ihrem Lieblingsferienort einen Lebensstraum. „Wer seine Immobilie selbst intensiv nutzt, betrachtet die Vermietung als Zusatzeinnahme neben der immateriellen Rendite der eigenen Nutzung“, sagt Kai Enders. Durch die volatile Situation an den Finanzmärkten rücken Ferienimmobilien auch als krisensichere Altersvorsorge, Kapitalanlage und Renditeobjekt in den Fokus der Interessenten. Das niedrige Zinsniveau und die daraus resultierenden Herausforderungen für Investoren, ihr Geld gewinnbringend anzulegen, haben diesem Trend zusätzlich Auftrieb gegeben. Für eine zunehmende Zahl der Käufer gewinnt daher auch die Kombinierbarkeit von Eigennutzung und Vermietung an Bedeutung. Bei der Wahl der Ferienimmobilie sollten Käufer neben einer attraktiven Lage auf eine komfortable und hochwertige Ausstattung sowie auf einen Standort mit einer stabilen Urlaubernachfrage achten. „Diese Kriterien sind ausschlaggebend für eine erfolgreiche Vermietung, da hierdurch auch langfristig konstante Mieteinkünfte generiert werden können“, so Kai Enders.

Käufer bevorzugen Ferienimmobilien im eigenen Land

Deutsche Ferienimmobilien erfreuen sich aufgrund der guten und schnellen Erreichbarkeit großer Beliebtheit bei einheimischen Käufern. So interessieren sich vor allem Käufer aus Niedersachsen für Ferienimmobilien auf den Ostfriesischen Inseln. Immobilien auf den Nordfriesischen Inseln und in der Lübecker Bucht inklusive Fehmarn werden von Käufern aus Hamburg und Schleswig-Holstein bevorzugt. An nahezu allen betrachteten Standorten verzeichnet Engel & Völkers auch eine hohe Nachfrage von Käufern aus Nordrhein-Westfalen. Dies gilt auch für den Bodensee und die Alpenregion sowie für die mecklenburgische Ostseeküste. An einzelnen Standorten wie auf Sylt kommen zudem vermehrt Anfragen von Schweizern.

Weiter steigende Preise in Toplagen

Bedingt durch die vielerorts begrenzten Neubaumöglichkeiten aufgrund geografischer Gegebenheiten oder eines restriktiven Baurechts wird besonders in den Toplagen das Angebot an attraktiven Immobilien niedrig bleiben. Gleichzeitig geht Engel & Völkers von einer weiter steigenden Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen aus. Insbesondere in den guten und sehr guten Lagen dürfte sich daher der Druck auf die Preise erhöhen. Zu den Standorten mit einer eindeutig aufwärts gerichteten Preistendenz zählen unter anderem Sylt, St. Peter-Ording, Warnemünde, Chiemsee, Tegernsee sowie Überlingen und Friedrichshafen. Ebenfalls weiter steigen dürften die Preise für Eigentumswohnungen in guten und sehr guten Lagen auf Juist, Norderney und Kühlungsborn.

elements

BAD / HEIZUNG / ENERGIE

DER EINFACHSTE WEG ZUM NEUEN BAD

HIER BERÄT DAS FACHHANDWERK

* DIE ERLEBNISAUSSTELLUNG RUND UM DIE MODERNE HAUSTECHNIK. BERATUNG UND VERKAUF BIS HIN ZUM KOMPLETTSERVICE VON PROFIS AUS DEM FACHHANDWERK.

* ELEMENTS-SHOW.DE BADAUSSTELLUNG UND MEHR

* POINGER STRASSE 4
85570 MARKT SCHWABEN
T +49 8121 44 510

TRAUMHAFT GARTEN-WOHNUNGEN IM MÜNCHNER SÜDEN

Jetzt rohbaufertig!

In grüner und ruhiger Wohnlage mitten in Sauerlach entstehen **13 Premium-Wohnungen** in zwei attraktiven Häusern. Barrierefrei, gebaut aus wohngesundem Ziegel und hochwertigen Hölzern. Ausgestattet mit besten Markenprodukten, mit Aufzug und TG-Einzelstellplätze, KfW 70 nach EnEV 2014. **Noch können individuelle Wohnvorstellungen verwirklicht werden!**

4-Zi.-Whg. EG 139,1 m² Wfl.
inkl. Hobbyr. +125 m² Garten € **740.000,-**

4-Zi.-Whg. EG 137,7 m² Wfl.
inkl. Hobbyr. +315 m² Garten € **760.000,-**

4-Zi.-Whg. EG 143,7 m² Wfl.
inkl. Hobbyr. +400 m² Garten € **795.000,-**

Mehr Informationen oder Besichtigung an der Baustelle jederzeit nach telefonischer Vereinbarung.

Alleinvertrieb ohne zusätzl. Käuferprovision:

LMB
Immobilien

LEOPOLD MAXIMILIAN BRANDL IMMOBILIEN
Tel. 089 / 12 66 60 60
LMB@immoberatung-bayern.de
www.wohnen-sauerlach.de

Ein Objekt von
KONDOR WESSELS
Kondor Wessels Wohnen München GmbH

MEINE FREIHEIT. MEIN FÜRSTENFELDBRUCK.

Mit „Brucker Freiheit“ zeigt die GBW-Gruppe, was möglich ist



Die GBW-Gruppe zählt zu den großen bayerischen Wohnungsunternehmen und setzt in vielerlei Hinsicht Maßstäbe: Sozial orientiert und mit effizienten Prozessen bewirtschaftet die GBW einen gut aufgestellten Wohnungsbestand an wichtigen Standorten in Bayern.

Ursprünglich als Bauträger AG gegründet hat die GBW in ihrer Geschichte bereits viele Menschen zu glücklichen Eigentümern ihrer eigenen Immobilie gemacht. Diese Historie greift die GBW mit der Privatisierung und dem Verkauf einzelner ausgewählter Immobilien wieder auf. Eines der aktuellsten Verkaufsobjekte ist das Projekt „Brucker Freiheit“ in der Ettenhoferstraße, einer ruhigen Wohnlage in Fürstentfeldbruck. Fürstentfeldbruck mit seiner schönen Altstadt, attraktiven Kultur- und Freizeitangeboten und der gesunden Natur bietet nur ca. 35 Kilometer westlich von München einen traditionsreichen Standort mit reichlich Lebensqualität für jede Generation. Das facettenreiche

Angebot aus Kunst, Kultur, Musik und Theater sowie die unmittelbare Nähe zur Natur durch die Amperauen, das Emmeringer Hölzl und das Fünf-Seen-Land trägt dazu bei, dass man sich in „Bruck“ so richtig wohlfühlt. Auch die Verkehrsanbindung an die Münchner Metropole ist für Besucher und Pendler ideal, sodass man mit der S-Bahn die Münchner Innenstadt nach nur ca. 25-minütiger Fahrtzeit erreicht. Der neu geschaffene Wohnraum bietet hier 38 Wohneinheiten von 2–4-Zimmer-Wohnungen zwischen 43 m² und 93 m². Die Fertigstellung des Energieeffizienzhauses 70 gem. EnEV 2009 ist für ca. Sommer/Herbst 2015 geplant. Der Neubau bietet, in idealer Lage im Einzugsgebiet Münchens, insgesamt 13 verschiedene und individuelle Grundrisse mit gefragten Wohnungsgrößen. Viele nützliche Details machen jeden Augenblick komfortabel. Der eigene Stellplatz in der Tiefgarage oder ein oberirdischer Stellplatz erspart die lästige Parkplatzsuche. Ein Fahrstuhl bringt die Bewohner bequem von

der Tiefgarage in die oberen Stockwerke. Die Wohnungen selbst sind mit einem Balkon, einer Terrasse oder einer Dachterrasse ausgestattet, ideal um ein Frühstück an der frischen Luft zu genießen. Die überwiegend bodentiefen und dreifach verglasten Wärmeschutzfenster aus Kunststoff erzeugen ein lichtdurchflutetes Ambiente. Gleichzeitig bieten die an den Fenstern angebrachten Rollläden Sonnen- und Sichtschutz. Die Wohnräume und Küchen sind mit Eichenparkett ausgestattet. Wenn es draußen kalt wird, zeigt die Fußbodenheizung, was sie kann und hüllt die Räume in ein angenehmes Klima. Nähere Informationen zur „Brucker Freiheit“ finden Sie unter www.bruckerfreiheit.de

Energiekennwerte:

- KfW 70 Energieeffizienzhaus gem. EnEV 2009
- Bedarfsausweis
- Endenergiebedarf 56 kWh/(m²a)
- Heizung Erdgas
- Baujahr 2015
- Energieeffizienzklasse B

Gerne unterstützt Sie das Verkaufsteam der GBW bei der Entscheidungsfindung zum Kauf einer Wohnung zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage. Weitere Kaufangebote finden Sie unter www.muenchner-steine.de. Melden Sie sich gerne auch direkt unter der Rufnummer 089/30 617 888 oder schicken Sie eine E-Mail an muenchner-steine@gbw-gruppe.de.



Mehr Infos unter www.muenchner-steine.de



MEINE FREIHEIT. MEIN FÜRSTENFELDBRUCK.

WOHNUNGSBEISPIELE

TOLLE 3-ZIMMER-DACHTERRASSENWOHNUNG (NR. 137)
DG, ca. 78 m² Wohnfläche, sonnige Dachterrasse insg. ca. 22 m², heller und offen gestalteter Wohn-Koch-Essbereich, Bad mit Fenster, zusätzliches WC, KP Wohnung 417.000 €, KP TG-Stellplatz 15.000 €, KP Stellplatz 5.000 €
KP gesamt 437.000 €

ERSTKLASSIGE 4-ZIMMER-WOHNUNG (NR. 130)
1. OG mit schönem S/W-Balkon, ca. 94 m² Wohnfläche, offene Küche mit angrenzendem Wohn-Essbereich, Bad mit Fenster, zusätzliches Duschbad, KP Wohnung 401.000 €, KP TG-Stellplatz 15.000 €, KP Stellplatz 5.000 €
KP gesamt 421.000 €

GROSSZÜGIGE 3-ZIMMER-WOHNUNG (NR. 120)
2. OG, ca. 83 m² Wohnfläche, Wannenbad und zusätzliches WC, schöner Balkon, großzügiger Wohnraum mit angrenzendem Koch- und Essbereich, KP Wohnung 351.000 €, KP TG-Stellplatz 15.000 €, KP Stellplatz 5.000 €
KP gesamt 371.000 €

SCHÖNE 3-ZIMMER-TERRASSENWOHNUNG (NR. 103)
EG, Terrasse insg. ca. 17 m², ca. 88 m² Wohnfläche, idealer Grundriss, Garderobe, Wannenbad, separates Gäste-WC, geräumige Wohnküche, heller Wohnraum, KP Wohnung 380.000 €, KP TG-Stellplatz 15.000 €, KP Stellplatz 5.000 €
KP gesamt 400.000 €



Anzeige

BHB Bauträger Bayern: Anspruchsvolle Immobilien- und Quartiersentwicklung aus dem Münchner Mittelstand



Die Geschäftsführung der BHB Bauträger GmbH Bayern (von links): Christian Winkler, Melanie Hammer und Christian Born

Ein urbanes und belebtes Stadtteilzentrum für Neuperlachs 100.000 Einwohner. Selbst für Münchner Verhältnisse ist das eine große Aufgabe. Das von der Landeshauptstadt München zusammen mit der BHB Bauträger GmbH Bayern entwickelte Quartier wird insgesamt mehr als 80.000 Quadratmeter Geschossfläche umfassen. Im Südosten der Stadt soll hier eine „Neue Mitte“ entstehen, die nicht nur zusätzlichen qualitätsvollen Wohnraum schafft, sondern mit seiner hohen Aufenthaltsqualität und Nutzungsvielfalt als Treffpunkt für alle Bewohner Neuperlachs dienen soll.

Während die Fläche aktuell noch brachliegt oder von improvisierten Nutzungen geprägt ist, soll der urbane Charakter des Stadtteiles in Zukunft auf ansprechende und nachhaltige Art fortgeschrieben werden. Dabei entwickelt die Architektur und städtebauliche Konfiguration des Quartiers jedoch ein hohes Maß an Eigenständigkeit und Identifikation. Das Zusammenspiel von den vielfältigen, verschiedenen Nutzungen von Wohnungen, über ein Hotel, einen Kindergarten, Einzelhandel und ein Bürgerzentrum samt Festspielhaus, zusammengebunden über eine großzügige interne Parkfläche, leistet hierzu ihren Beitrag.

Architektonischer Auftakt und Wahrzeichen des Stadtteilzentrums wird der spektakuläre Entwurf des Wiener Architekturbüros Delugan Meissel. Ein raumhaltiger Dachgarten verbindet dabei das Zentrum als städtebauliche Figur mit den angrenzenden Wohngebäuden und prägt den Charakter des Platzes. Zentraler Aspekt für eine solche Entwicklung ist, dass die Bebauung und die damit verbundenen Nutzungen von den Menschen auch gut angenommen werden. Kennzeichen des Vorhabens sind deshalb offene Räume mit hohem Aufenthaltscharakter, einladende Architektur und eine großzügige, öffentliche Grünfläche. „Das ist unsere gemeinsame Vision mit der Landeshauptstadt München für ein modernes und funktionierendes Stadtteilzentrums des 21. Jahrhunderts“, so BHB-Geschäftsführerin Melanie Hammer.

Schließlich prägt die Bebauung das städtebauliche Bild für die kommenden Jahrzehnte und nicht nur für wenige Jahre. „Als Bauträger wollen wir bleibende Werte schaffen – das gilt für Quartiersentwicklungen noch stärker als für einzelne Wohnob-

jekte.“ Basis für den formvollendeten und charakterstarken Städtebau in Neuperlach bilden die Gestaltungskonzepte des Münchner Planungsteams SPS Spacial Solutions mit Brandhoff Voss.

Die Wurzeln der BHB Bauträger GmbH Bayern liegen im Jahr 1976. Als Michael Hammer sein Unternehmen gründete, hatte Neuperlach lediglich ein Drittel seiner heutigen Einwohner. „Aber die Stadt ist gewachsen – und wir mit ihr“, meint Melanie Hammer, die sich bereits während ihres Studiums der Architektur im Unternehmen eingebracht und mitgearbeitet hat. 2014 hat sie den Platz ihres Vaters als geschäftsführende Gesellschafterin eingenommen und führt das Familienunternehmen zusammen mit Christian Born und Christian Winkler in zweiter Generation weiter. Mit dem Wachstum des Unternehmens sind auch die Art und Komplexität der Projektentwicklungen gewachsen, an denen sich die BHB beteiligt.

Ein weiteres gutes Beispiel in punkto Bebauungsplan ist das Engagement des Unternehmens am Jugendstilpark in Haar. Der historische Park aus dem Jahr 1905 mit seinen denkmalgeschützten Altbauten im Jugendstil wird in den kommenden Jahren umgenutzt und nachverdichtet. Für die architekturaffine Melanie Hammer ist das eine ganz besondere Aufgabe. „Bei solchen Projekten muss einfach alles stimmen. Zum einen die Modernisierung des denkmalgeschützten Ensembles, zum anderen aber vor allem die behutsame Integration der moderneren neuen Baukörper in die historische Substanz. Städteplanung nicht am Reißbrett, sondern unter der Berücksichtigung bestehender Strukturen – das macht die Arbeit am Jugendstilpark so spannend.“ Zusammen mit dem renommierten Architekturbüro Bogevisch plant die BHB auf Basis des Bebauungsplans des Büros Georgtens und Miklautz insgesamt circa 14.000 Quadratmeter Geschossfläche für den Bau von Eigentumswohnungen im Jugendstilpark.

Während die Trends am Markt für Eigentumswohnungen einem konstanten Wandel unterzogen sind, haben sich die Grundlagen für eine erfolgreiche Projektentwicklung in der Münchner Immobilienbranche nicht geändert. Professionalität, Innovation, ein hoher Leistungsanspruch und starke Partner. Diese Schlüssel zum Erfolg hält die BHB seit ihrem Bestehen immer fest in den Händen. Die komplexen Vorhaben in Neuperlach und Haar sind die logische Fortsetzung einer langen Entwicklung. „Von Neu-Aubing, über Großhadern, in Giesing und in Obermenzing: Es gibt kaum einen Stadtteil, in dem wir mit höchsten Qualitätsansprüchen noch keine Akzente gesetzt haben“, ist die Geschäftsführerin überzeugt. Neben Neuperlach baut die BHB in München aktuell auch in Thalkirchen und Trudering. Im Landkreis Freising entstehen zudem Eigentumswohnungen in Neufahrn und Freising-Lankesberg. Ein zentraler Aspekt ist für Hammer die Verbindung von wertvoller Architektur und ansprechendem Design mit der gleichzeitigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. „Wir sind Münchner, uns liegt München am Herzen“, betont die Geschäftsführerin.

DIE MANUFAKTUR FÜR GEÖLTE NATUR-HOLZ-BÖDEN



WWW.HAIN.DE



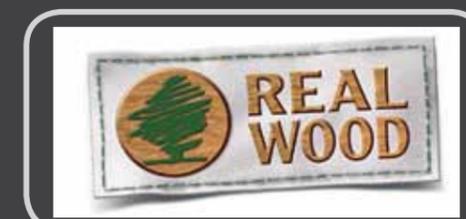
BERATUNG – PLANUNG – VERLEGUNG

WERK UND SHOWROOM

ROTT A. INN

Am Eckfeld 4
83543 Rott am Inn
Tel: 08039/404-112

Mo.-Fr. 9-12 und 13-18 Uhr
Samstag 10-14 Uhr



SHOWROOM MÜNCHEN

Ottostr. 1 (Am Stachus)
80333 München
Tel: 089 / 20 18 14 28

Mo./Mi.-Fr. 10-18 Uhr
Dienstag 12-18 Uhr
Samstag 10-14 Uhr

Anzeige

IsarDocks:

Neue Eigentumswohnungen an der Großmarkthalle



IsarDocks im neuen Trendviertel der Stadt: Für urbane und lifestyleorientierte Singles, Paare sowie Familien

München - Die Bauentwicklungen an der Großmarkthalle in München nehmen Fahrt auf: so hat die TEWO Bau GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der Terrafinanz Firmengruppe, mit dem neuen Bauvorhaben „IsarDocks“ in der Lenggrieser Straße, den Verkauf der geplanten Eigentumswohnungen gestartet. Das neue Projekt spricht die städtische Lifestyle-Zielgruppe an, die zwar die Vorzüge des Stadtlebens durch die Nähe zum Glockenbach- und Schlachthofviertel sowie Isarvorstadt schätzen, aber zeitgleich eine Rückzugsmöglichkeit in eine ruhige und komfortable Wohnsituation suchen. 83 Einheiten, darunter Etagen-, Garten- und Dachterrassenwohnungen, mit ein bis vier Zimmern für den Wohnraum von Singles, Paaren und Familien entstehen an den neuen Markthallen in München.



Wohnbeispiel

Die architektonische Gestaltung folgt einer klar kubischen Grundhaltung. Fünf Basisgeschosse werden durch ein zurückgesetztes Penthouse ergänzt. Die straßenbegleitende Bebauung greift die Höhenentwicklung der näheren Umgebung auf und reagiert in ihrem Verlauf mit einem Versatz an der Lenggrieser Straße auf den vorhandenen Baumbestand. Das Gebäude erstreckt sich fingerartig zum Hof und wird in der Höhe abgestuft. Ein Großteil der Wohnungen ist

hoforientiert geplant. Die dort angeordneten wohnungsbezogenen Freiflächen sind zu einem großzügigen Loggienband zusammengefasst, um den Höfen eine ruhige liegende Anmutung zu verleihen.

An der Straßenseite zeigen sich Balkone und Loggien in Einzelstellung und reduzierter Zahl. Die Innenecken der hofseitigen Wohnungen sind abgerundet gehalten, um größtmögliche Belichtungsflächen in diesen sensiblen Bereichen zu ermöglichen.



Reduziert und elegant: Getönte Gläser für die Balkon- und Fensterbrüstungen

Die Formsprache ist reduziert, elegant und modern. Getönte Gläser für die Balkon- und Fensterbrüstungen werden durch dunkle, perforierte Dekorelemente gestaltet. Die Eingangsseiten erhalten im Erdgeschoss eine Natursteinverkleidung in braungrauer Tönung in Kontrast zur in einem gebrochenen Weißton gehaltenen Fassade.

Die Tiefgarage des Hauses ist zweistöckig und kommt ohne Duplex aus, so dass jedem Kunde ein Einzelstellplatz zur Verfügung steht. Die kleinste Einheit ist eine Einzimmerwohnung mit ca. 28 m² Wohnfläche, die größte bietet mit vier Zimmern ca. 120 m² Wohnfläche.

„Größenmäßig zählen die Markthallen schon heute neben Mailand und Barcelona zur europäischen Spitzengruppe. In dem neuen Trendviertel entstehen nicht nur zahlreiche Arbeitsplätze, sondern auch gleichzeitig ein spannendes Freizeitangebot rund um die Großmarkthalle. Insofern freuen wir uns natürlich, mit den IsarDocks tolle Wohnungen in einem traditionsreichen Viertel anbieten zu können, das schon sehr bald mit neuen Impulsen zu den neuen Hotspots in München zählen wird“ so Axel und Jürgen Blum, geschäftsführende Gesellschafter der Terrafinanz Firmengruppe.

Über die Terrafinanz Firmengruppe

Die Terrafinanz Firmengruppe realisiert Bauvorhaben in Bestlagen in und um München. Die familiengeführte Unternehmensgruppe zählt zu den führenden und etablierten Bauträgergesellschaften. Seit der Gründung im Jahr 1961 hat die Terrafinanz Firmengruppe Wohnraum für über 30.000 Menschen geschaffen und damit das Bild der Stadt München entscheidend mitgeprägt. Mehr Informationen im Internet www.terrafinanz.de

Kontakt



Terrafinanz Terrain- und Wohnungsbaugesellschaft mbH & Co. KG
Stefan-George-Ring 23, 81929 München
- Verkauf -

Telefon 089 - 217 670 - 047

Mail info.verkauf@terrafinanz.de

Internet www.terrafinanz.de

IVD-Marktbericht für das Münchner Umland: Weitere Preisanstiege in allen untersuchten Kreisstädten



Anstiege im Kaufsegment deutlich höher als auf dem Mietmarkt

Das IVD-Marktforschungsinstitut des IVD Süd e.V. hat am 30. September 2015 auf einer Pressekonferenz wieder den traditionellen Spezialbericht über den Wohnimmobilienmarkt im Münchner Umland (Landkreise Freising, Erding, Ebersberg, München, Starnberg, Fürstenfeldbruck, Dachau, Bad Tölz-Wolfratshausen) vorgelegt. „In allen untersuchten Kreisstädten des Münchner Umlandes setzt sich der Aufwärtstrend bei den Kauf- und Mietpreisen auf dem Wohnimmobilienmarkt im Frühjahr 2015 weiter fort“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. Dabei lagen im Vergleich Herbst 2014 gegenüber Frühjahr 2015 in fast allen untersuchten Städten die Anstiege im Kaufsegment höher als auf dem Mietmarkt.“

„Die seit Jahren sehr günstigen Bauzinsen haben die ohnehin starke Nachfrage nach Immobilien im Umland noch zusätzlich verstärkt“, so Prof. Stephan Kippes. „Die Gesuche seitens der Investoren haben seit 2010 bedingt durch die Finanzmarktkrise deutlich zugenommen. Dabei sind die Immobilien im Münchner Umland, wenngleich mit einem hohen Preisniveau, für viele Investoren zu einer wenigstens etwas günstigeren Alternative zu denen in der Stadt geworden. Für viele Eigennutzer sind die gestiegenen Preise inzwischen immer weniger erschwinglich.“

Der Anstieg des Kaufpreisniveaus bei den Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit gutem Wohnwert lag nominal im 5-Jahre-Vergleich (Frühjahr 2010 zu Frühjahr 2015) in Er-

ding bei +56,0 %. Ebersberg und Fürstenfeldbruck hatten mit jeweils rund +32,0 % unter den Kreisstädten des Münchner Umlandes die niedrigsten Zuwächse des Kaufpreisniveaus im untersuchten Zeitraum.

Die höchsten Kaufpreise bei freistehenden Einfamilienhäusern unter den Kreisstädten des Münchner Umlandes verzeichnet im Frühjahr 2015 unverändert die Stadt Starnberg. Das Preisniveau liegt in diesem Marktsegment mit 1.400.000 € pro Objekt (guter Wohnwert) sogar noch höher als in der Landeshauptstadt München. Bei Doppelhaushälften (850.000 €/Objekt) sowie bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand mit 4.300 €/m² weist Starnberg die höchsten Kaufpreise unter den Kreisstädten des Münchner Speckgürtels auf.

Relativ gesehen noch etwas günstigere Kaufpreise findet man im Frühjahr 2015 im Eigenheimbereich unter den Kreisstädten des Münchner Umlandes in der Stadt Ebersberg. Der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt hier bei 565.000 €/Objekt und für eine Doppelhaushälfte bei 483.000 €/Objekt.

Bei der Darstellung des Preisgefüges auf dem Immobilienmarkt in der Region rund um München werden traditionell folgende Muster sichtbar. Je weiter man sich aus dem Münchner Stadtgebiet bewegt, desto günstiger wird es tendenziell. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt in Egling und Geretsried beispielsweise nur

Vergleich einzelner Objekttypen (absolute Zahlen), Frühjahr 2015, Index: München=100

| Kreisstädte | Eigentumswohnungen/Bestand in €/m ² | Index | Einfamilienhäuser/Bestand in Tsd. €/Objekt | Index | Doppelhaushälften/Bestand in Tsd. €/Objekt | IVD-Index München = 100 |
|------------------|--|-------|--|-------|--|-------------------------|
| München | 4.850 | 100 | 1.200 | 100 | 885 | 100 |
| Dachau | 2.700 | 56 | 650 | 54 | 520 | 59 |
| Ebersberg | 3.100 | 64 | 565 | 47 | 483 | 55 |
| Erding | 2.800 | 58 | 650 | 54 | 520 | 59 |
| Freising | 3.400 | 70 | 850 | 71 | 590 | 67 |
| Fürstenfeldbruck | 2.900 | 60 | 570 | 48 | 560 | 63 |
| Starnberg | 4.300 | 89 | 1.400 | 117 | 850 | 96 |
| Mittelwert* | 3.200 | 66 | 781 | 65 | 587 | 66 |

*Mittelwert bezieht sich auf die Kreisstädte Freising, Dachau, Fürstenfeldbruck, Erding, Starnberg, Ebersberg.

bei 35,0 % bzw. 38,0 % des Münchner Niveaus und in Petershausen sogar bei nur 25,0 %.

Dabei liegen die Gemeinden mit einer eigenen S-Bahnhaltestelle preislich höher als Gemeinden, die keine eigene S-Bahnstation haben. Ursachen hierfür sind nicht nur die schlechtere Erreichbarkeit, sondern auch die Tatsache, dass Orte die nicht auf S-Bahn-Plänen auftauchen, teilweise nicht in Kaufentscheidung einbezogen werden. Dies gilt selbst für die Orte, die nahe an den S-Bahnhaltepunkten liegen.

Die Einwohnerzahlen fast aller Landkreismunicipalitäten stiegen im Zeitraum zwischen 2008 und 2013 deutlich. Der Bevölkerungsanstieg ist speziell auch auf den Siedlungsdruck in der Landeshauptstadt München zurückzuführen. Aufgrund der Wohnraumknappheit sowie der hohen Miet- und Kaufpreise in München, zogen vor allem Familien mit Kindern in die Umlandgemeinden, wo die Wohnkosten vielerorts noch substantiell unter dem Niveau der Landeshauptstadt liegen und das Objektangebot etwas größer ist. Zunehmend konnte jedoch in den vergangenen Jahren auch in den meisten Städten und Kommunen des Münchner Umlandes eine Angebotsknappheit festgestellt werden. In den meisten Orten kann das Angebot seit Jahren nicht mit der Nachfrage mithalten.

Was derzeit am Markt speziell fehlt ist erschwinglicher Wohnraum im einfachen und mittleren Segment. Der angestaute Bedarf an bezahlbaren Wohnungen wird in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Vor dem Hintergrund der ganz erheblich angestiegenen Zuwanderung von Flüchtlingen wird die Notwendigkeit das Angebot in diesem Segment substantiell zu erhöhen noch weiter an Bedeutung gewinnen.

Einen wichtigen Beitrag zur Beruhigung am Wohnungsmarkt könnten auch große und mittlere Unternehmen leisten, indem sie gerade für schlechter verdienendes Personal Mitarbeiterwohnungen anbieten, wie es früher weit verbreitet war. Hierbei ist es aber nicht hilfreich, wenn große Konzerne

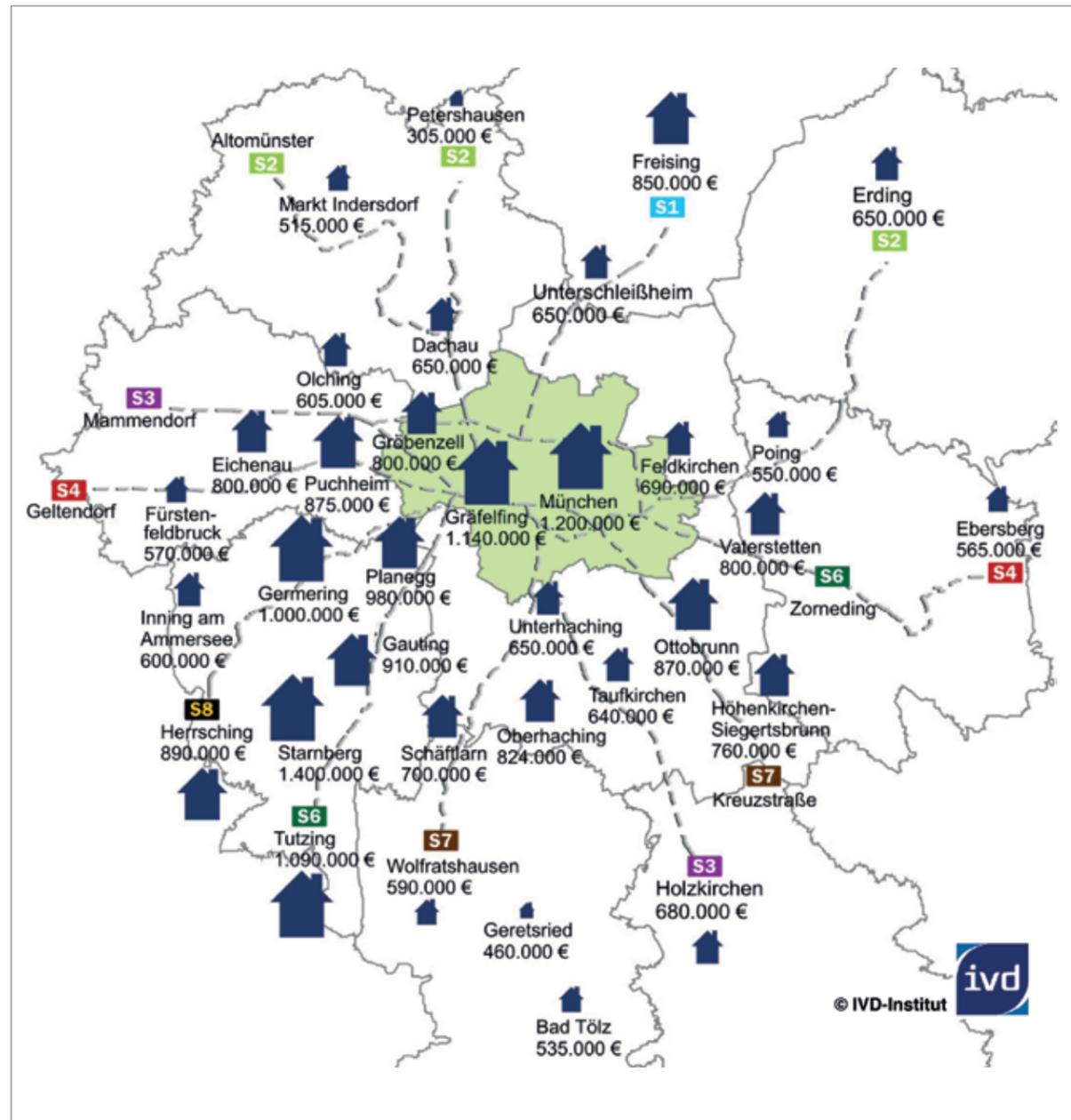
den Staat auffordern das Wohnungsangebot in diesem Segment zu verbessern, nachdem sie vorher im Rahmen eines fehlgeleiteten und kurzfristigen Shareholder-Value-Deckens ganze Wohnungsbestände paketweise verkauft haben. Wer in diesem Segment speziell im Großraum München Mitarbeiter gewinnen oder halten will, wird nicht umhin kommen im Bereich Mitarbeiterwohnungen etwas zu tun.

„Zu der wichtigsten Voraussetzung, damit im Münchner Umland mehr Wohnraum entstehen kann, gehört der Ausbau der Infrastruktur und speziell der Verkehrswege“, so Prof. Stephan Kippes. „Zwar verfügen viele Umlandgemeinden über Bauflächenpotential, weisen aber Neubaugebiete erst dann aus, wenn die nötige Infrastruktur zur Verfügung steht. In den vergangenen Jahren legte die Einwohnerzahl im Münchner Umland deutlich zu. An der Verkehrsinfrastruktur und damit der Anbindung in Richtung Landeshauptstadt München hat sich aber seit Jahren nahezu nichts geändert. Die PKW-Fahrzeiten werden auf vollen Straßen immer länger; die Züge überfüllter.“

Die dynamische Entwicklung der Region muss durch den Ausbau des Verkehrsnetzes begleitet werden. Längst überfällig sind die zweite S-Bahn-Strecke und der seit Jahrzehnten versprochene 10-Minuten-Takt auf vielen S-Bahn-Ästen. Auch eine schnelle Verbindung zwischen der Münchner Innenstadt und dem Flughafen ist für die Region von großer Bedeutung. „Die derzeitige Erschließung des Flughafens nur durch S-Bahn ohne Expresszüge und Fernbahnanschlüsse entspricht nicht dem Standard einer Weltstadt“, so Prof. Stephan Kippes.

Entwicklung in den Kreisstädten des Münchner Umlandes: Dachau

Im Vergleich zum Vorjahr konnte in Dachau eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt werden. Das Angebot ist in allen Marktsegmenten sehr knapp. Besonders rar sind Baugrundstücke in der Stadt. Als Folge dieser Entwicklung klettern die Kauf- und Mietpreise in Dachau weiter nach oben.



Preise für freistehende Einfamilienhäuser im S-Bahn-Bereich Frühjahr 2015 (guter Wohnwert)

Ebersberg
Die Kauf- und Mietpreise in Ebersberg gehören zu den relativ gesehen niedrigsten unter den Kreisstädten im Münchner Umland. Der Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus liegt in Ebersberg beispielsweise „nur“ bei 47,0 % des Münchner Niveaus. Im Vergleich Herbst 2014 zu Frühjahr 2015 konnten in Ebersberg in allen Segmenten des Kauf- sowie Mietmarktes Preissteigerungen festgestellt werden. Die freistehenden Einfamilienhäuser mit einem guten Wohnwert verzeichneten im untersuchten Zeitraum einen Anstieg von +6,6 %, Eigentumswohnungen/Bestand +7,8 % und die Mietwohnungen/Bestand +4,8 %.

Erding
Trotz zahlreicher Neubauprojekte kann die Nachfrage in Erding derzeit nicht ausreichend bedient werden. Eine starke Nachfrage kann sowohl seitens der Eigennutzer als auch vermehrt durch Kapitalanleger festgestellt werden. Mietobjekte sind ebenfalls sehr begehrt, wobei hier die Nachfrage noch etwas besser bedient werden kann, als bei Kaufobjekten. Aufgrund dieser Entwicklung nehmen die Miet- und Kaufpreise ungebremst zu.

Fürstenfeldbruck
Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Fürstenfeldbruck liegt derzeit in allen Marktsegmenten auf einem hohen

Niveau. Das vorhandene Angebot kann die Nachfrage bei weitem nicht bedienen. Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage öffnet sich weiter. Die wegen eines sehr hohen Fahrgastaufkommens dringend notwendige Verkürzung des 20-Minuten-Taktes sowie der seitens Politik seit Jahrzehnten versprochene Ausbau der S-Bahnlinie 4 wird immer wieder in die Ferne geschoben. Davon sind insbesondere Fürstenfeldbruck, Eichenau und Puchheim sehr negativ betroffen.

Freising
Der Immobilienmarkt in Freising ist durch eine sehr hohe Nachfrage und ein geringes Angebot gekennzeichnet. Allgemein gilt für den Landkreis je weiter vom Freisinger Stadtkern und von den Autobahnachsen München-Nürnberg, München-Deggendorf entfernt, desto mehr Angebot ist in den verschiedenen Bereichen vorhanden und desto günstiger werden die Immobilien. Wobei auch hier das relativ niedrige Preisniveau der letzten Jahre nicht mehr existiert.

Starnberg
Auf dem Eigenheimmarkt wird nun langsam ein Preisplateau erreicht, denn die Preise steigen nur noch moderat. Festzustellen bleibt auch, dass überbeuerte Neubauangebote - zu meist Doppelhaushälften - sehr schwer zu platzieren sind.

Der Wohnungsmarkt nimmt die Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich auf. Während der Angebotsrückgang im Neubausegment sogar zu Preisstagnation führte, wurden auf dem Markt für gebrauchte Wohnungen ca. 5,0 % mehr gefordert.

Weitere ausführliche Informationen über die aktuellen Preise der Wohnimmobilien können dem „Marktbericht Münchner Umland Frühjahr 2015“ entnommen werden. Er kann beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, institut@ivd-sued.de) oder im Online-Shop erworben werden.

Kontakt



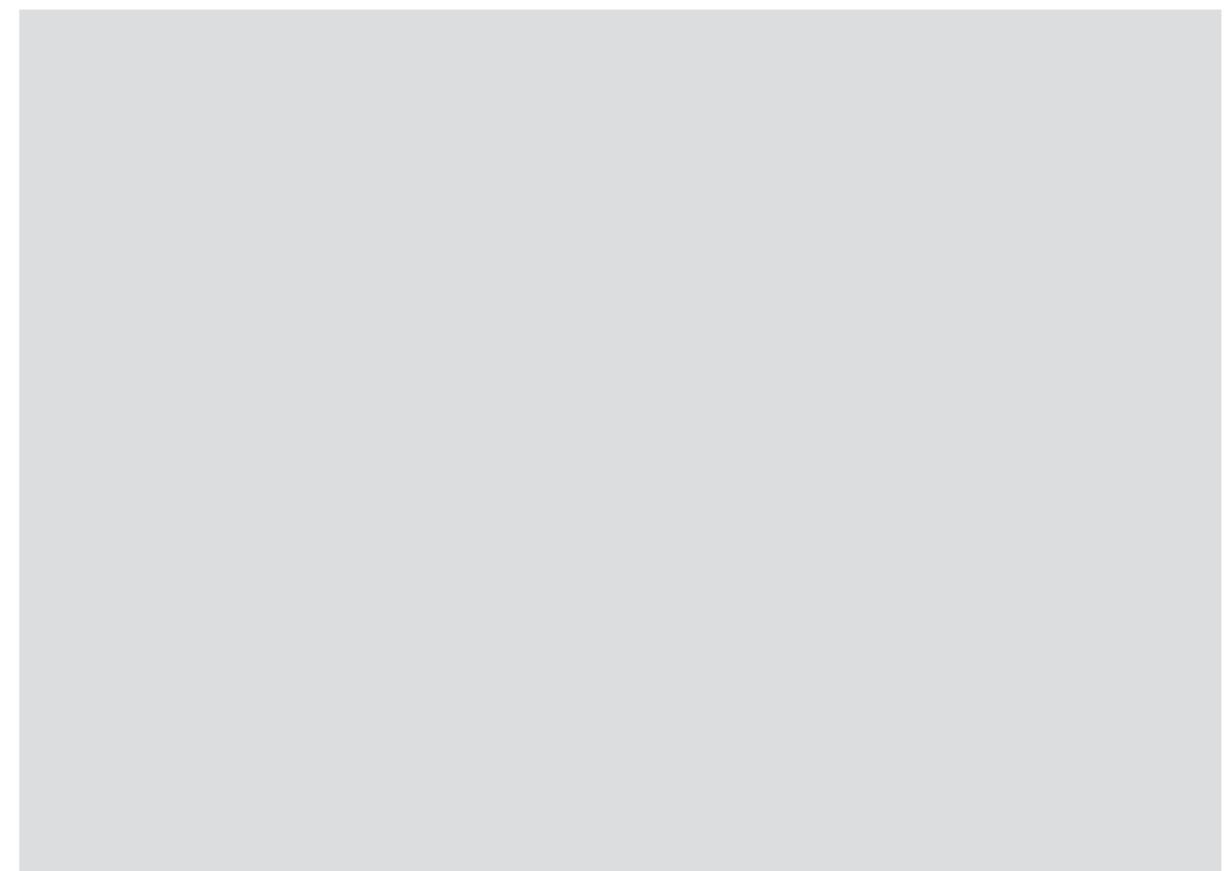
Immobilienverband Deutschland IVD, Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Süd e. V. Gabelsbergerstr. 36, 80333 München

Telefon 089 - 29 08 20 - 0

Fax 089 - 22 66 23

Mail info@ivd-institut.de

Internet www.ivd-institut.de





NOVE BY CITTERIO



„NOVE by Citterio“ Ein italienischer Büro-Palazzo in München



Schimmernde Frames mit markanter Struktur – Sie machen die Fassade von NOVE by Citterio nicht nur tagsüber zum Blickfang, sondern auch in den Abendstunden, wenn das Licht aus den Frames scheint.

Goldbronzene Aluminiumrahmen und schwebende Brücken: Grundsteinlegung für das Münchner Büroensemble „NOVE by Citterio“

Mitte Juni hat Horus Development – ein Joint Venture aus Salvis Consulting und Art-Invest Real Estate – feierlich den Grundstein für das Büroensemble „NOVE by Citterio“ im Münchner Arnulfpark gelegt. Anwesend zu diesem Anlass war neben dem Zweiten Bürgermeister der Stadt München, Josef Schmid (CSU), auch der bekannte Mailänder Architekt Antonio Citterio, der erstmals ein Projekt in München konzipiert hat. „NOVE wird durch seine Architektur mit der unverkennbaren Handschrift von Citterio ein Highlight für den Münchner Büromarkt sein“, erklärte Tim Wiesener, Geschäftsführer von Horus Development, bei der Grundsteinlegung.

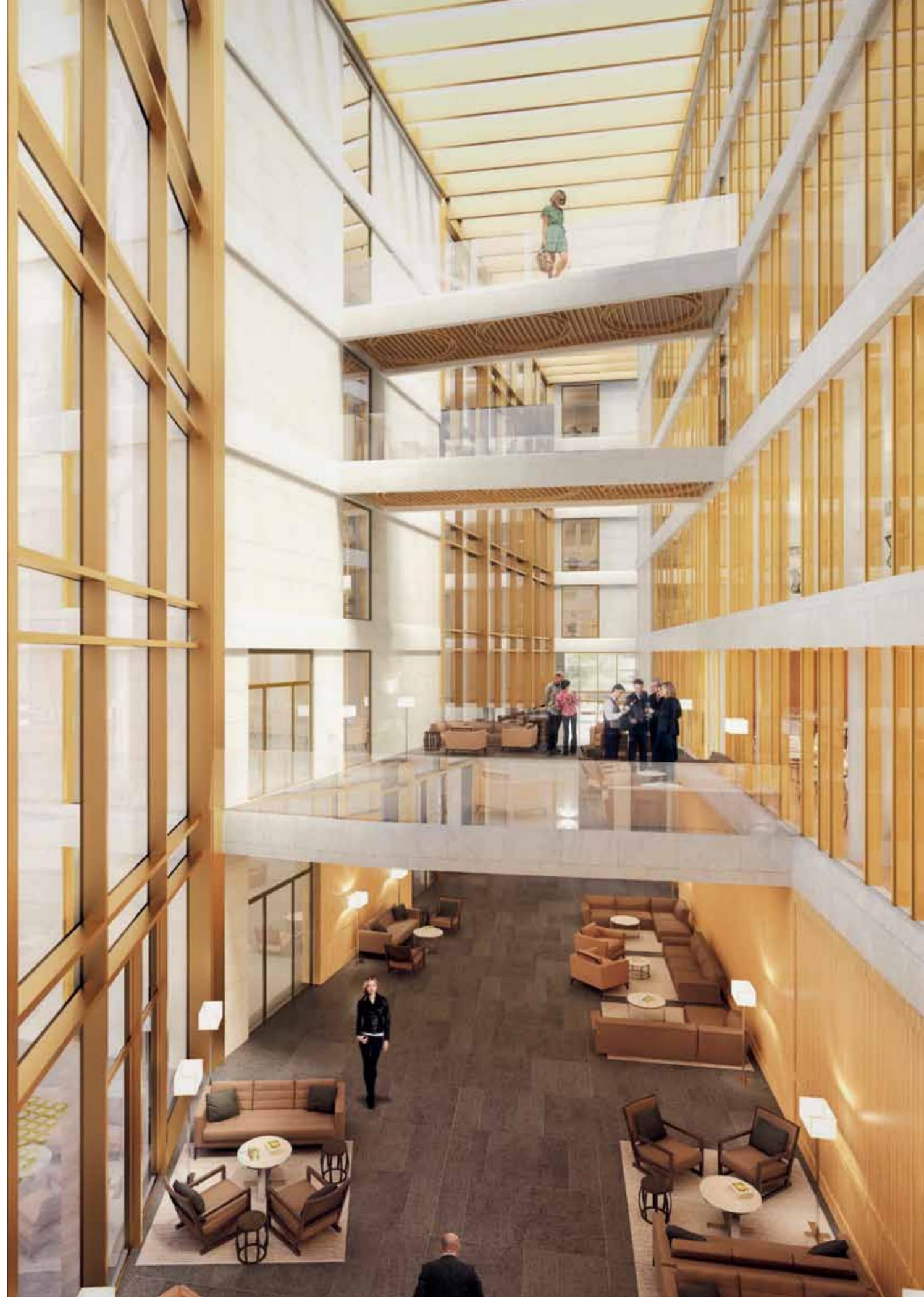
Das geringe Neubauvolumen an attraktiven und modernen Büroimmobilien führt mittlerweile nicht nur in München zu Engpässen. Laut Dr. Ferdinand Spies, ebenfalls Geschäftsführer der Horus Development, werden an sämtlichen großen deutschen Bürostandorten vergleichsweise wenig neue Flächen gebaut. Ursachen dafür sind die Nachwirkungen der Finanzkrise sowie die Konzentration auf den Wohnungsbau. Für das aktuelle Jahr 2015 wird nach Angaben von Horus Development in München die Fertigstellung von circa 160.000 Quadratmetern Bürofläche erwartet. Im Vergleich wurden vor der Finanzkrise 2007 rund 565.000 Quadratmeter Bürofläche pro Jahr fertiggestellt. Entsprechend hoch sei laut Spies bereits die Nachfrage nach Flächen in „NOVE by Citterio“.



(v.l.n.r.): Dr. Ferdinand Spies (GF Horus Development) Antonio Citterio (Architekturbüro Antonio Citterio Patricia Viel and Partners) Josef Schmid (Zweiter Bürgermeister der Stadt München) Ulrich O. Fischer (GF Horus Development)

Das Projekt wird den Schlusspunkt der Entwicklung des Wohn- und Büroquartiers Arnulfpark setzen. Mit einer oberirdischen Bürofläche von 27.500 Quadratmetern schafft NOVE somit Raum für mehr als 1.300 Arbeitsplätze. Der Neubau wird über sechs Regelgeschosse und einen Hochhastrakt mit neun Stockwerken verfügen. Charakteristisches Merkmal ist die Fassade: Goldbronzene Aluminiumrahmen zieren die Fenster und verleihen dem Gebäude eine markante, dreidimensionale Struktur mit einem zugleich eleganten Erscheinungsbild. Verantwortlich dafür zeichnet sich das Mailänder Architekturbüro Antonio Citterio Patricia Viel and Partners.

Citterio, bekannt durch seine Designkreationen für Hermès Maison, Vitra, Flexform, Arclinea oder B&B Italia, lässt mit



Anzeige

FREISTILSCHWABINGERLEBEN - modern, individuell, unangepasst



Vier Unikate - Außenansicht Südseite

KLAUS Wohnbau realisiert in München-Schwabing ein Wohnbauprojekt das besondere Akzente setzt.

In Schwabing ist die Szene zu Hause. Künstler und Lebenskünstler zieht es seit jeher in das lebendige Viertel am Englischen Garten. Dabei ist das legendäre Schwabing so vielseitig wie seine Bewohner. Kultur und Nachtleben gehen hier fließend ineinander über. Schwabing ist ein Stadtteil der Gegensätze und kann auf eine bewegte Vergangenheit zurückblicken.

Seit 2009 fährt die Trambahn der Linie 23 weiter. Endstation ist nicht mehr die Münchner Freiheit, sondern Schwabing Nord. Hier hat sich einiges getan. Mit der Entwicklung der Parkstadt Schwabing kam Leben ins nördliche Ende des Stadt-

teils. Geschäfte, Restaurants, Hotels, Büros und neuer Wohnraum sorgen dafür, dass es hier plötzlich schick und angesagt ist. Der Bauhausplatz im Domagkpark wird das Zentrum eines urbanen Quartiers, an dem Bewohner alle Vorzüge des modernen Stadtlebens genießen können: Kurze Wege, Freiraum inmitten der Großstadt und eine perfekte Nahversorgung. Und wen es dann doch mal ins „alte“ Schwabing zieht, der steigt bequem in die Tram und fährt in zehn Minuten direkt zur Münchner Freiheit.

Die Planungen für das Projekt FREISTIL mit insgesamt 55 Wohnungen sind in vollem Gange. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht. Abhängig vom Zeitpunkt der Baugenehmigung werden wir noch Ende des Jahres, spätestens aber im Frühjahr 2016 mit



Modern, individuell, unangepasst – Innenansicht

© KLAUS Wohnbau GmbH, Darstellung aus Sicht des Illustrators

der Baumaßnahme beginnen. Damit können die ersten Käufer bereits im Sommer 2017 in ihr neues Zuhause einziehen.

Geplant wird das neue Wohnquartier von deloossaarchitekten. Unser gemeinsames Ziel war es, eine moderne und zeitgemäße Architektur mit individuellen Grundrissstypen zu entwickeln, die unkonventionelle Akzente setzt und gleichzeitig der besonderen Lage im neuen Domagkpark gerecht wird. Neben wenigen baulichen Vorgaben hatte der Architekt bei der Planung freie Hand. Der Kreativität waren hier bewusst keine Grenzen gesetzt – denn planerische Ideen lassen sich ungern in starre Vorgaben und Raster pressen. Es wurde gezeichnet, entworfen, gebastelt, geändert, getüftelt – bis ein Wohnensemble entstanden ist, das hält was es verspricht. Vier Unikate, die für einen freien Lebensstil stehen und durch ihre direkte Lage am neu gestalteten Domagkpark jede Menge Freiraum versprechen.

Neben dem hohen Anspruch an die Architektur verfolgt das Projekt ein nachhaltiges ökologisches Konzept und hohe energetische Standards. Die vier trapezförmigen Baukörper sind so konzipiert, dass natürliche Energien optimal genutzt werden. Richtung Norden schließt sich die Fassade, während sie sich nach Süden großzügig öffnet und so auch den letzten Sonnenstrahl einfängt.

Eine kostensparende Wärmerückgewinnung und eine umweltschonende Bewässerung sind bei FREISTIL eine Selbstverständlichkeit. Die Grünanlagen der Gemeinschaftsflächen werden mit Regenwasser bewässert und die Toilettenspülung wird mit einer Grauwassernutzung ergänzt. Alle Wohnungen verfügen über eine energiesparende Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Auch die Bausubstanz wurde mit Bedacht auf die Umwelt sorgfältig ausgewählt: Ein hoher Anteil der Baustoffe besteht aus nachwachsenden Rohstoffen, deshalb werden alle Penthousewohnungen in ökologischer Holzbauweise errichtet. Mit dem KfW-Effizienzhaus-Standard 40 (nach EnEV 2013, Stand Juni 2015) und einer nicht-negativen Primärenergiebilanz wird FREISTIL so zu einem Wohnprojekt mit hohen ökologischen und ökonomischen Standards.

Die Gestaltung der Freianlagen wird vom Landschaftsarchitekten Rolf Lynen geplant. Das Konzept orientiert sich an dem Prinzip von geschütztem Aufenthalt und zentralem, kommunikativem Begegnungsraum in Form der „Promenade“. Hier werden folgerichtig die gemeinschaftlichen Aufenthalts- und Spielflächen angelegt. Durch die Platzierung der Erschließungswege entsteht eine Verzahnung zwischen öffentlichem und privatem Freiraum.

Hochwertige Ausstattungsdetails wie Parkettböden, individuelle Fliesenwahl, Badausstattung deutscher Markenhersteller, Waschmaschinenanschluss sowie Medienverteiler und Videogegensprechanlage sind bei FREISTIL

selbstverständlich. Alle Wohnungen sind von der Tiefgarage aus stufenfrei erreichbar.

Die Wohnungsgrundrisse bieten Raum für unterschiedlichste Wohnformen und Lebensmodelle. Klassische Flure werden vermieden indem diese Verkehrsflächen fließend in das Gesamttraumerlebnis der Wohnungen einbezogen sind. Die Küchen sind dementsprechend kommunikativ und offen zum Wohnbereich gestaltet.

Das Angebot von der kompakten Zweizimmerwohnung mit 39 m² über das Loftapartment mit 74 m² bis hin zum repräsentativen Penthouse mit 175 m² richtet sich an eine breite Zielgruppe und ist für Eigennutzer wie Kapitalanleger gleichermaßen interessant. Bei der Konzeption vielfältiger Grundrissstypen hatten wir die unterschiedlichen Bedürfnisse unserer Zielgruppen fest im Auge. Abhängig von der Wohnungsgröße und dem Stockwerk liegen die Preise je Quadratmeter Wohnfläche zwischen 6.600 € und 7.400 €. Mit dem Verkauf der Wohnungen wurde vor kurzem begonnen.

Unser Verkaufsbüro vor Ort in der Max-Bill-Straße ist jeweils Mittwoch und Donnerstag zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr sowie Samstag und Sonntag zwischen 14:00 Uhr und 17:00 Uhr oder selbstverständlich jederzeit nach vorheriger Terminvereinbarung zur Information und Beratung geöffnet.

Die KLAUS Wohnbau GmbH zählt seit über 75 Jahren zu den großen und renommierten Projektentwicklungs- und Bauträgerunternehmen an den Standorten München und Augsburg. Mit der Realisierung von jährlich zwischen 150 und 200 Wohnungen nehmen wir im Wohnungsbau in unseren Stammmärkten eine Spitzenposition ein. Der großen Verantwortung, die der Entwicklung neuer Wohnbauquartiere zukommt, begegnen wir mit hohem Anspruch an Architektur, Wohnkomfort und Nachhaltigkeit.

Kontakt
KLAUS

WOHNBAU GMBH

KLAUS Wohnbau GmbH

Nymphenburger Straße 15, 80335 München

Telefon 089 - 54 54 16 - 0

Mail vertrieb@klaus-wohnbau.deInternet www.klaus-wohnbau.de

VERKAUFSBÜRO:

Max-Bill-Straße, 80807 München

Mi, Do 15 - 18 Uhr und Sa, So 14 - 17 Uhr

oder nach Terminvereinbarung

Herr Marco Hess - 0152 - 266 644 43

Herr Christian Hübel - 0152 - 048 852 97

Neue MOTORWORLD München

Alte Dampflokrichthalle wird zum Leben erweckt



Bildunterschrift 1

Seit Jahren wurde in München-Freimann, am nördlichen Stadtrand der Landeshauptstadt, nach einer neuen Bestimmung für das ehemalige Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn gesucht. Nach aufwendigen Sanierungsarbeiten und dem Neubau sorgsam integrierter Gebäudeelemente wird dort zum Jahreswechsel 2016/2017, in der denkmalgeschützten Dampflokrichthalle 24, die neue 'MOTORWORLD München' Einzug halten. Damit entsteht das zweite Mobilitätszentrum dieser Art: Die 2009 eröffnete MOTORWORLD Region Stuttgart hat sich bereits national und international als anerkanntes Forum und Treffpunkt für Liebhaber hochwertiger Fahrkultur etabliert. In München entstehen außerdem – zusammen mit den bestehenden Eventlocations Zenithhalle, Kesselhaus und dem Kohlebunker, die Teil des wiederbeleb-

ten Ensembles sind – neue attraktive Möglichkeiten für Kunst, Kultur, Tagungen und Ausstellungen.

In München-Freimann beherbergte seinerzeit die zwischen 1938 und 1942 errichtete Lokhalle 24 mit ihren imposanten Fassadenstützen und Säulen im Bauhaus-Stil Süddeutschlands größtes Ausbesserungswerk für Dampf- und später auch für Elektrolokomotiven. Doch seit das Ausbesserungswerk 1995 geschlossen wurde, waren unterschiedliche Konzepte zur Wiederbelegung und damit für den nachhaltigen Erhalt der zwischenzeitlich denkmalgeschützten Gebäude gescheitert. Erst vor wenigen Wochen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München die erforderliche Satzung des Bebauungsplans beschlossen und damit die Weichen für die



Bildunterschrift 2

Errichtung der MOTORWORLD München gestellt. Zum Jahreswechsel 2016/2017 entsteht im südlichen Teil der Lokhalle, auf einer Nutzfläche von über 35.000 Quadratmetern, ein Forum und Treffpunkt für Liebhaber hochwertiger Fahrkultur und zugleich ein stil- und stimmungsvolles Event-Ensemble. Denn auch die ehemalige Kantine und der Kohlebunker werden für Veranstaltungen ausgebaut. Rund 75 Millionen Euro beträgt das Investment, um die denkmalgeschützten Gebäude mit neuem Leben zu erwecken – ohne dabei ihre historische Anmutung zu verlieren. Initiator und Investor ist die Freimann Besitz GmbH & Co. KG.

MOTORWORLD – ein erfolgreiches Konzept

Das unter dem Dach der Lokhalle 24 entstehende Mobilitätszentrum wird der zweite Standort dieser Art. Die MOTORWORLD Region Stuttgart, die 2009 auf dem Gelände des ehemaligen württembergischen Landesflughafens in Böblingen/Sindelfingen eröffnet und seither kontinuierlich erweitert und weiterentwickelt wurde, hat sich mittlerweile national, aber auch international als hochwertiges Forum für Fahrkultur und Treffpunkt für Liebhaber aus der Szene etabliert. Mehr als sechs Millionen Besucher verzeichnete sie seither. Wie dort, werden in der MOTORWORLD München Liebhaber von Klassikern, Old- und Newtimern bis hin zu Luxusautomobilen die Möglichkeit haben, ihre Schätze fachgerecht unterzustellen. Händler exklusiver Automobile – in der MOTORWORLD Region Stuttgart sind beispielsweise Premiummarken wie Ferrari, Maserati, McLaren, Harley-Davidson, Bentley, Bugatti, Lotus, Lamborghini – und Fachbetriebe rund um die Bedürfnisse der Fahrzeugliebhaber werden ebenfalls angesiedelt. Dazu zählen spezialisierte Werkstätten sowie Zubehör- und Accessoires-Shops. Die MOTORWORLD München wird ganzjährig geöffnet sein – mit freiem Eintritt für alle Besucher.

Raum für Kunst, Kultur, Tagungen und Ausstellungen

In der Lokhalle, deren Außenfassade und charakteristische Struktur komplett erhalten und aufwendig saniert werden, sollen unterschiedliche Gebäudeeinheiten entstehen, die unter anderem Flächen bieten für Werkstätten, Ausstellungen, themenbezogenen Einzelhandel und Büros. Auch ein AMERON 4-Sterne Hotel, teilweise mit aufwendig gestalteten Themenzimmern, ebenso wie Restaurants und Cateringbereiche sind vorgesehen. Als wahre Erlebniswelt wird die MOTORWORLD München aber auch neuen Raum schaffen für Kunst, Kultur, Tagungen und Ausstellungen. Hierzu bieten nicht nur die dafür ausgestattete Lokhalle samt ehemaliger Kantine und dem Kohlebunker ausreichend Platz. Direkt angrenzend befinden sich die Zenithhalle und das Kesselhaus. Diese ebenfalls denkmalgeschützten Gebäude sind Teil des gesamten Ensembles auf dem Gelände des ehemaligen Ausbesserungswerkes und schon seit vielen Jahren gefragte Eventlocations. Auf dem Areal werden außerdem bis zu 1.000 Parkplätze entstehen. Eine gute Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur Anschlussstelle Freimann der Autobahn A9 gewährleistet.



Bildunterschrift 3



Bildunterschrift 4



Bildunterschrift 5



Bildunterschrift 6

Immobilienmarkt in München unter Druck

Verbraucherschutz gefordert



Dipl. Ing. / Dipl. Wirt. Ing. Günther Gültling, Inhaber der GG Real Estate e.K.

Das Wunschobjekt ist gefunden, doch der Maklertermin vor Ort gerät zum Debakel: Immer mehr Interessenten bemängeln die gebotene Leistung. Es soll vorkommen, dass Kaufinteressenten vom Makler schon nach wenigen Minuten Objektbesichtigung zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. Die Nachfrage ist groß und unter Zeitdruck ist eine vernünftige Prüfung des Objektes dann natürlich nicht möglich. Jede Anschaffung eines Möbelstückes dauert wesentlich länger, der Preis einer Immobilie ist aber deutlich höher. Hier geht es um eine Anschaffung, die man wahrscheinlich nur einmal tätigt. Dafür verschuldet man sich 20 Jahre und länger. Eine Entscheidung sollte daher nur auf einer fundierten Basis getroffen werden. Die hohe Nachfrage rechtfertigt keine übertriebene Eile. Wird man dennoch bei einer Investition dieser Größenordnung unter Druck gesetzt, liegt der Verdacht nahe, dass es etwas zu verbergen gibt.

Ob mit oder ohne Makler: Der Erwerb von Eigentumswohnung, Eigenheim oder Baugrund ist für die meisten Menschen eine Investition von beträchtlicher Höhe. Umso wichtiger ist die Prüfung des Objektes: Sind Mängel vorhanden, die zu kostspieligen Nachbesserungen führen könnten? Verschweigt der Verkäufer womöglich Aspekte, die die Wohnqualität des Käufers mindern würden? Und ist der Preis überhaupt angemessen für die Substanz und Lage des Objektes? Fragen dieser Art stellen sich jedem Kaufinteressenten. Selbst versierte Laien kommen schnell an einen Punkt, an dem die Beurteilung schwerfällt. Heikel wird es, wenn sich Interessenten in die Immobilie verlieben: Das trübt den Blick auf die Realität und macht es gewieften Verkäufern leicht. Eine vollends neutrale Beratung ist ohnehin kaum vom Verkäufer zu erwarten, schließlich möchte der ein Geschäft machen. Die derzeitige Marktsituation ist für Verkäufer durchaus erfreulich, umso mehr muss sich der Kaufinteressent auf die Qualifikation seines Maklers/Beraters verlassen können. In den meisten Fällen

verlangt der Makler eine Provision vom Käufer. Dies verpflichtet den Makler wiederum zur ehrlichen Beratung des zahlenden Kunden.

Nachvollziehbare Qualität ist also gefragt. Leider ist es immer noch so, dass ein Immobilienmakler weder über Sachkenntnisse, Erfahrung oder gar eine Ausbildung für den Maklerberuf verfügen muss. Jeder darf sich Immobilienmakler nennen, es genügt eine Gewerbeanmeldung und die Erlaubnis nach §34 c Gewerbeordnung. Im Moment gibt es zwar Bestrebungen die Sach- und Fachkundeprüfung für Makler und Hausverwalter einzuführen (ein Referentenentwurf liegt vor), aber bis zur Umsetzung und auch Durchsetzung am Markt wird noch einige Zeit vergehen. Gibt es Alternativen? Ja, seit 2010 gibt es die EU-Norm DIN EN 15733.

Was genau ist die DIN EN 15733? Mit der DIN EN 15733 wurde eine europaweit gültige Vorgabe gestaltet. Sie gilt in gleichem Wortlaut in 31 europäischen Ländern. Die Norm hat deshalb sowohl im grenzüberschreitenden Immobilienverkehr als auch in der Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler im eigenen Land gleichermaßen Gültigkeit. In der DIN EN 15733 ist exakt festgelegt, welche Anforderungen an die Dienstleistung von Immobilienmaklern zu stellen sind. Mit der Zertifizierung wird regelmäßig von einer unabhängigen Stelle nach einheitlichen Kriterien überprüft, ob der Makler fachlich qualifiziert, aktuell fortgebildet, ausreichend versichert und in der Beratung seriös ist. Das schafft nicht nur Vertrauen, sondern ist eine echte Absicherung für Kunden. Insbesondere die Informationspflichten, die sich aus der Zertifizierung ergeben, schützen den Verkäufer und den Käufer. Umfassend aufgeklärt gestaltet sich der Immobilienkauf für Verkäufer und Käufer nicht nur risikoarmer, sondern auch deutlich schneller. Einen besseren Schutz der Verbraucherinteressen in der Zusammenarbeit mit einem Immobilienmakler gibt es derzeit in Deutschland nicht.

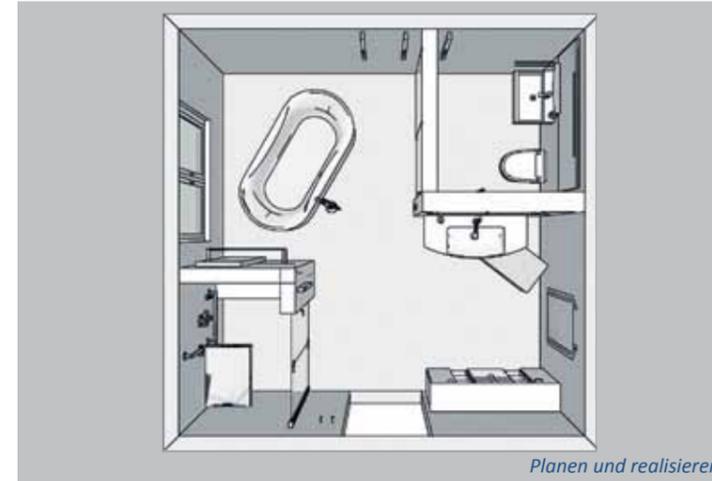
Wer sicher gehen möchte, kann aber auch einen zusätzlichen Experten vor dem Kaufabschluss einschalten. Dies kann ein Sachverständiger sein, aber auch ein Architekt oder Bauingenieur kann zum Zustand eines Objektes wesentlich mehr sagen als ein noch so belesener Laie. Aber auch hier gilt die Auswahl nach der Qualität. Inzwischen gibt es immer mehr Berater auf Honorarbasis, die zu einem vorher vereinbarten Preis ein Objekt nach gemeinsam festgelegten Gesichtspunkten begutachten. Damit erhält der Käufer aber auch der Verkäufer neben kritischem Rat oft auch eine aktive Unterstützung beim Kaufabschluss. Denn verhandeln Experten untereinander, ist das Durchsetzen überhöhter Preisvorstellungen kaum mehr möglich. Das gilt insbesondere für hoch gehandelte Immobilienmärkte wie in München und Umgebung.

Für was auch immer man sich entscheidet, es gilt immer: Qualität wird sich nur dann durchsetzen, wenn sie auch nachgefragt wird.

beraten planen bauen



Planen und aussuchen



Planen und realisieren



Planen und gestalten



Wohlfühlen und genießen

Badgestaltung im Detail

Sobald die Entscheidung getroffen ist, sich ein neues Zuhause zu kaufen oder ein Bestehendes zu renovieren, dann steht „ein neues Badezimmer“ ganz oben auf der Wunschliste. In Zusammenarbeit mit Ihrem Bauträger und/oder Fachhandwerkspartner gestalten wir für Sie zugeschnittene Lösungen. Jedes Bad ist so individuell wie sein Nutzer und eine Vielzahl an Gegebenheiten ist zu beachten.

In unseren Ausstellungen finden Sie eine Vielzahl an intelligenten Raumgestaltungen, Fliesen, Farben und als i-Tüpfelchen modernste LED Beleuchtung, die das Wohlbefinden in einem neuen Bad zusätzlich steigert.

Mit Hilfe der Stilwelten *pur* - das zeitlose Bad, *classic* - das stilvolle Bad und *modern* - das trendorientierte Bad, können Sie sich leicht orientieren und Ihren eigenen Stil, passend zu Ihrem Budget finden.

Gerne begleiten wir Sie auf Ihrem Weg zu Ihrem persönlichen Traumbad.

Für die Terminvereinbarung benötigen Sie ein Vorgespräch mit Ihrem Fachhandwerker!

Öffnungszeiten:

Montag - Freitag: 09:00 - 18:00 Uhr

Samstag: 09:00 - 13:00 Uhr

*Wir freuen uns
auf Sie!*

Richter + Frenzel München GmbH

Bad-Center: Karl-Hammerschmidt-Str. 51, 85609 Aschheim-Dornach
Tel.: 089-99422-0

R+F HOME: Maria-Probst-Str. 21-23, 80939 München
Tel.: 089-3742 958-80

R+F HOME: Seeholzenstraße 5, 82166 Gräfelfing
Tel.: 089-85487-102

Bad-Center: Grube 47, 82337 Penzberg
Tel.: 08856-9240-0

R+F HOME: Clemensänger-Ring 24, 85356 Freising
Tel.: 08161-9849-30

www.richter-frenzel.de

Still ruht der See – Hier steht eine Subline



Bildunterschrift 1



Christian Dahlhoff
Inhaber
DAHLHOFF Immobilien

Seit jeher Anziehungspunkt für viele besondere Menschen liegt in der Endmoränenlandschaft im Voralpenland der Würmsee, den meisten bekannt als Starnberger See. Eingebettet in die Hügel zwischen Andechs und Bad Tölz lebt es sich so schön wie kaum an einem anderen Fleckchen Erde.

Alle Teile, ob Westufer, Südspitze, das herrliche Ammerland oder Starnberg, die größte Stadt, genießen den freien Blick auf die Alpenkette. Ob links oder rechts herum, in ca. 60km haben Sie den See umrundet. Jede Gruppierung der Bevölkerung, die sich u. a. nach derzeitigen Wohnlage sortiert, kennt die Vorteile ihres Location.

Der starke Zustrom auf den Großraum München, allein den kommenden fünf Jahren geschätzte 250.000 Menschen, ohne die derzeitige nicht zu bestimmende Flüchtlingswelle eingerechnet, wirkt sich auch auf das Münchener Umland aus. Der

Süd-Westen, mit dem Würmtal und dem Starnberger See wird in den kommenden Jahren einen weiteren Aufwind bekommen. Preissteigerungen wird es weiterhin geben, denn das Angebot verknappt stets.

Die Gründe hierfür sind makroökonomisch kurz und einfach zum umreißen: eine boomende Wirtschaft, historisch niedrige Zinsen und das Bevölkerungswachstum mit einhergehender Steigerung der Nachfrage nach Wohnimmobilien. Nichts, was man so noch nicht gehört hätte. Die Dynamik findet statt im gesamten Umfeld von München von Rosenheim bis Augsburg, die man als Pendler-Städte zu München betrachten darf. Hier steigen derzeit die Preise ebenso wie in München. In Augsburg wird ein Neubau-Objekt in Spitzenlage für über € 8.000 angeboten. Preishöhen, die man nie geahnt hätte, nur man wird auch hier eines besseren belehrt. Die Durchschnittswerte liegen sicherlich weit darunter, dennoch ist die Tendenz klar – weiter nach oben mit den Preisen. Alle Marktforschungsinstitute und Verbandsveröffentlichungen bestätigen dies.

Im direkten Münchner Umland sind die Entwicklungsachsen die S-Bahnlinien, die die berufstätige Bevölkerung dringend benötigt, um die Strecke von und zum Büro in der Metropole zu erreichen. Das seit jeher hohe Preisniveau kann man nicht umgehen, denn der Grundstücksmarkt ist leergefegt.

© ????????

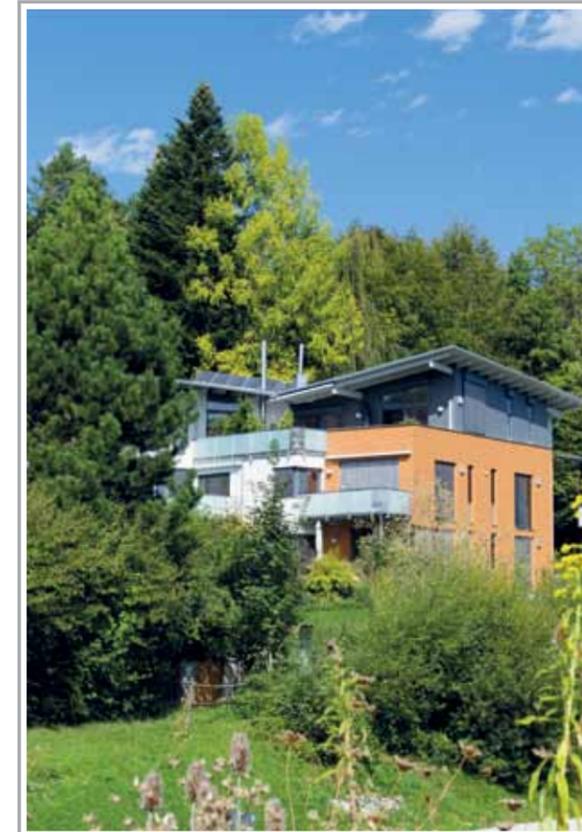
Die Gemeinden beantworten das differenziert. Es herrscht eine bewusste Verknappung in Teilen und eine Willkommenskultur in anderen Teilen. Bei der Hauptnachfrage handelt es sich um eine Spannweite im Raum von € 650.000 bis € 750.000 im unteren bis zum Ende des Mittelfelds bei € 1.300.000 bis € 1.600.000.

In der Spitze werden auch Preise für Seeanwesen über € 10 Mio. erreicht. Dies sind Einzelstücke, wobei man sicher sein kann, daß immer irgendwo eins zum Verkauf steht. Auch das Angebot in dem beschriebenen Mittelfeld reduziert sich. Neubau-Doppelhaushälften für unter € 800.000 sind im S-Bahneinzugsbereich äußerst selten zu finden. Ausschlaggebend ist die Lebensqualität im Süden Münchens. Wo finden sich die schönsten Biergärten, Seen und Berge? In Oberbayern, wo die Menschen sagen: „Da ist die Welt noch in Ordnung“. Sauberkeit, Sicherheit, funktionierende Infraststrukturen, gute Bildungseinrichtungen, das alles auf einem Raum – das wirkt wie ein Magnet auf Familien.

Ob Starnberger See, Ammersee oder die drei kleinen Geschwister Wörthsee, Pilsensee oder Wesslinger See; in der jüngsten Vergangenheit hat man immer wieder gemeint, es würde jetzt ein Preishöchststand erreicht. Nichts dergleichen! Je nach Ausstattung, Qualität und Lage sind die Interessenten bereit, Liebhaber-Preise zu zahlen. Besondere Anziehung haben natürlich unbebaute Grundstücke oder Grundstücke mit Blick auf die Berge und den See oder am besten mit Blick auf beides. Hierfür werden Preise pro qm bis über € 2.000 gezahlt, wenn man sich in der Nähe zu München aufhält.

Das Würmtal, eine Lage zwischen Stadt und See, erfreut sich ebenfalls großer Beliebtheit. Am S-Bahnstrang direkt zum Marienplatz, eingebettet in Grünzügen und Forsten, vergisst man beim Telefonieren, dass man nicht direkt in München liegt. Hier gilt immer noch die Vorwahl 089. Die Ruhe, gute Anschlüsse an die Autobahn, zum Flughafen und zum ICE-Bahnhof München-Pasing sind nur einige Merkmale, die das hochqualifizierte Publikum schätzt.

Doch von allen objektiven Standortfaktoren überstrahlt ein Gefühl bei der Kaufentscheidung – die Tradition! Barocke Zwiebelkirchtürme, die zahlreichen Geschichten um Hans Albers, Heinz Rühmann und zahlreicher anderer Künstler und Prominenter lassen einem das Herz höher schlagen. Gerne möchte man sich in die Zeit zurückversetzen lassen, in der die Welt langsamer erschien. Spazieren Sie am Seeufer oder in den Wäldern, am besten morgens in der Früh bei Sonnenaufgang. Sehen Sie die Fischer die Netze einziehen oder springen Sie im Sommer direkt in den See. Feldafing ist das ganz besondere am Westufer mit dem Lenné-Park und der vorgelagerte Roseninsel. Hier liegt einer der schönsten Golf-Plätze Europas, mit See- und Bergblick von jedem Green. Hier wo Kaiserinnen und Könige in der Vergangenheit die Zeit des Regierens überdachten, leben heute Führungspersonlichkeiten der



Bildunterschrift 2

deutschen Wirtschaft und Gesellschaft. Ganz versteckt und in aller Ruhe finden Sie im Hinterland Entspannung, auch unter der Woche. Der Nachbarort Tutzing mit seinen Akademien, einer herrlichen Doppelturmkirche, dem Kustermann-Park und dem Schloss-Areal laden zu unterschiedlichen Veranstaltungen und Konzerten ein. Wenige Kilometer weiter liegt Bernried, auch bekannt durch das „Museum der Phantasie“ mit den Sammlungen von Lothar Günther Buchheim, welches Kunstinteressierte aus aller Welt anzieht. Viele kleine Segelhäfen bieten Ihnen größtes Vergnügen mit dem Wind. Der Bernrieder Park mit seinen alten Kastanien und Buchen führt Sie nach Seeshaupt, von wo aus sich immer ein Kurzausflug an die Osterseen bei Iffeldorf lohnt. Von Seeshaupt aus geht es am Ostufer dann wieder in Richtung München. Zahlreiche Gasthäuser laden ein, den phantastischen Sonnenuntergang am Seeufer zu genießen. Nahe Leoni bei Schloß Berg, wo König Ludwig im See zu Tode gekommen ist, steht die Votiv-Kapelle. Von dort aus schweift der Blick lange über den See und spätestens hier kommt erneut das Gefühl auf: „Hier will ich wohnen und hier will ich leben.“

Gerne erörtern wir mit Ihnen Ihre Immobiliensuche in München und am Starnberger See.

DAHLHOFF IMMOBILIEN – wir schaffen Wohnraum - Immobilienbetreuung mit Stil und Ton

**SO KOMPLIZIERT
DER KAMPF
GEGEN HUNGER IST,
SO EINFACH IST DER
ANFANG.**

ERDNUSSPASTE KANN LEBEN RETTEN — SIE AUCH.

Schützen Sie ein mangelernährtes Kind vor dem Tod. Schon 36 Euro sichern seinen Bedarf an Erdnusspaste für einen Monat, aber auch jeder andere Betrag hilft. Jetzt spenden, um Kinder zu retten: www.unicef.de oder Spendenkonto: 300 000, BLZ 370 205

unicef
Gemeinsam für Kinder



kostenfreie Anzeige

Impressum

Herausgeber / Verlag / Redaktion

Uni Media Verlagshaus GmbH
Am Stadtrand 60
22047 Hamburg

Telefon 040 - 794 18 51 - 0

Fax 040 - 794 18 51 - 10

Internet: www.kaufenundbauen.de

E-Mail: info@uni-media-verlagshaus.de

Geschäftsführerin: Julijana Bilic

Chefredakteurin

Julijana Bilic - info@uni-media-verlagshaus.de

Redaktionelle Mitarbeit

Dr. Regine Jorzick - r.jorzick@tangente-pr.de

Jürgen Hoffmann - hoffmann@redhoffmann.de

Art Direktion und Layout

Kristina Trbara - kt@uni-media-verlagshaus.de

Anzeigenleitung

Sören Pesch - sp@uni-media-verlagshaus.de

Benjamin Dittner - bd@uni-media-verlagshaus.de

Dario Bilic - db@uni-media-verlagshaus.de

Titelbild / Motiv

Projekt: „THE ONE“

Kontakt: M-CONCEPT Real Estate

Redaktion / Bilder

IVD Region Süd, BFW Landesverband Bayern, Ellen Heinrich/bulwiengesa AG, Dr. Ulrike Kirchhoff/Haus & Grund Bayern, Michael F. Just/H-I-M Villenbau, Aigner Immobilien, Rudolf Dahn/Gerschlauser Immobilien, Bauwerk Capital, Stephan Hannes/H-I-M Villenbau, Peter Hegerich/Hegerich Immobilien, Engel & Völkers, GG Immobilien, Christian Dahlhoff, Fotolia.

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt.

Nachdruck oder Reproduktion in irgendeiner Form, auch auszugsweise, sind nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages gestattet.

Artikel, die mit Autoren-Namen gezeichnet sind, stellen nicht unbedingt die Meinung der Redaktion dar.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts können wir keine Gewähr übernehmen. Haftungsansprüche sind ausgeschlossen.

Immobilien

Mit einem Klick zu Ihrer Traumimmobilie.

Entdecken Sie Qualität und Vielfalt im Online Immobilienmarkt der Süddeutschen Zeitung. Ständig rund 30.000 verfügbare Objekte.

Seien Sie anspruchsvoll.

Süddeutsche Zeitung

Jetzt unter sz.de/immobilienmarkt

ERHABEN WOHNEN. AUCH ÜBER DEN ZEITGEIST.

TROGERSTRASSE 19, MÜNCHEN Wo Bogenhausen und Haidhausen zusammenkommen, wenige Schritte von der Prinzregentenstraße entfernt, entstehen 26 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen von ca. 77 m² bis ca. 218 m². Der Entwurf von Landau+Kindelbacher setzt Maßstäbe: Während das Vordergebäude subtil mit der Jugendstilmachbarschaft harmonisiert, zeichnet sich das Rückgebäude durch radikale Modernität aus. Offen konzipierte Grundrisse und Details wie Naturstein in den Bädern oder transparente Brüstungen vollenden die Ausnahme-Architektur.

