

01 — 2026

raumaugsbuurg.de

# RAUM

# AUGSBURG

## Funktion meets Design

Architektur am Puls der Zeit

**NACHHALTIG PLANEN**  
Vorbildliche Konzepte

**IMMOBILIENMARKT**  
Bauen, Kaufen, Finanzieren

### MESSE SONDERTEIL

- Immobilitage Augsburg
  - VOLT Future Mobility
- ab Seite 32



# Der Volvo XC60 Black Edition.

Unser schwedisches Plug-in Hybrid-SUV für Ihr Business.  
Jetzt als ausdrucksstarkes Sondermodell.

Exklusive schwarze Designelemente, dunkles Interieur und wertige Ausstattung.  
Der Volvo XC60 im markanten Look bietet Ihnen ein dynamisches Fahrerlebnis.

**IM GESCHÄFTSKUNDEN-LEASING FÜR**

**399 € / Monat<sup>1</sup>**  
(netto)

Volvo XC60 T8 AWD Plug-In Hybrid Plus Black Edition, 228 kW (310 PS) + 107 kW (145 PS); Energieverbrauch gewichtet\* 18,1 kWh Strom/100 km plus 0,9 l/100 km; CO<sub>2</sub>-Emission 22 g/km, CO<sub>2</sub>-Klasse F; bei entladener Batterie: Kraftstoffverbrauch 3,9 l/100 km; CO<sub>2</sub>-Klasse F; (kombinierte WLTP-Werte).

<sup>1</sup> Ein Gewerbekunden-Kilometer-Leasing-Angebot der Volvo Car Financial Services – ein Service der Santander Consumer Leasing GmbH (Leasinggeber), Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach – für einen Volvo XC60 T8 AWD Plug-In Hybrid Plus Black Edition, 8-Gang Automatikgetriebe, Benzin-Hybrid, Hubraum 1.969 cm<sup>3</sup>, 228 kW (310 PS) + 107 kW (145 PS). Monatliche Leasingrate 399,00 Euro, Vertragslaufzeit 36 Monate, Laufleistung pro Jahr 10.000 km, Leasing-Sonderzahlung 2.500,00 Euro. Angebot zzgl. Überführungskosten i. H. v. 1.199,00 Euro, zzgl. Zulassungskosten und zzgl. gesetzlicher Umsatzsteuer, Bonität vorausgesetzt, Gültig bis 31.01.2026. Ausgeschlossen sind spezielle Kundengruppen wie z. B. Taxis, Fahrschulen und Mietwagen. Beispielfoto eines Fahrzeugs der Baureihe, die Ausstattungsmerkmale des abgebildeten Fahrzeugs sind nicht Bestandteil des Angebots.

**TIERHOLD**  
Auto. Service. Qualität.

Automobile Tierhold GmbH

Unterer Talweg 48  
86179 Augsburg

Tel. 0821808990  
volvocars-haendler.de/tierhold

# Zum Auftakt



**Fabian Lohr**  
Foto pro air

Da suchen Menschen Orientierung in einem Markt, der komplexer geworden ist als noch vor wenigen Jahren. Wer sich heute mit Immobilien beschäftigt – ob privat oder als Investor – hört oft Sätze wie: „So unübersichtlich war das noch nie.“ Zu viele Informationen, zu viele Meinungen, zu wenig Klarheit.

Genau hier setzt diese Ausgabe an: Mit Fokus auf Guides durch den Immobilienschwung, etwa einen aktuellen Immobilienmarktreport sowie einen Investorenatlas, möchten wir Zusammenhänge sichtbar und Entwicklungen nachvollziehbar machen. Der neue Immobilien-Preisspiegel für die Stadt Augsburg und die Region liefert dazu belastbare Zahlen und eine realistische Einordnung der aktuellen Marktsituation.

Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum bleibt dabei eines der drängendsten Themen unserer Zeit. Der vom Bundestag beschlossene „Bau-Turbo“ soll Verfahren verschlanken und schneller neuen Wohnraum schaffen. Doch ob mehr Tempo automatisch zu besseren Ergebnissen führt, ist eine Frage, die differenziert betrachtet werden muss. Zündet der Bau-Turbo wirklich? Wir gehen dieser Frage nach.

Ergänzend zu den Marktanalysen widmen wir uns Innenausbauten – sowohl aus gestalterischer als auch aus bautechnischer Perspektive – und stellen erneut prämierte architektonische Highlights vor. Tipps und Informationen zu Immobilienkauf und -finanzierung sind ebenso selbstverständlich enthalten wie Neuigkeiten aus den Bereichen Stadtentwicklung und Gewerbebau in der Region.

Diese Ausgabe erscheint passend zu den renommierten Immobilitätstagen Augsburg sowie der Volt Future Mobility Messe, die vom 30. Januar bis 1. Februar auf dem Messegelände stattfinden. Hier trifft Innovation auf Erfahrung und Vision auf konkrete Lösungen. Alles Wichtige dazu finden Sie in unserem Messe-Sonderenteil ab Seite 32.

Zum neuen Jahr wünsche ich Ihnen Gesundheit, Erfolg, inspirierende Impulse für 2026 – und viel Vergnügen bei der Ausgabe.

## Ihr Fabian Lohr

Geschäftsführer pro air Medienagentur  
und Herausgeber



Für Logopäden  
& Logopädinnen:

# Weiter- bildung wie im Paradies.

Augsburg City  
Präsenz & Online

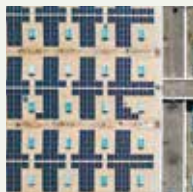
# Inhalt

**Titelfoto**

Steve Herud, DREIMETA

**Im Bild**

Restaurant Die Tafeldecker, Augsburg



## Solar Line-up

PV-Anlage auf dem Dach des  
Technology Campus Augsburg TCA

**Seite 8**



## Architektur- und Denkmalpreise 2025 des Bezirk Schwaben

Dotierte Neubauten und Sanierungen

**Seite 22**



## Emotionale Räume

DREIMETA – Innenarchitektur  
aus Augsburg

**Seite 10**



## Ausgezeichnete Bauten 2025

Preisträger ICONIC Award +  
Architektouren + Thomas-Wechs-Preis

**Seite 24**



## Lieblingsbauwerke

Architektinnen verraten ihre ganz  
persönlichen Highlights.

**Seite 16**



## Wohnraumbeschaffung durch „Bau-Turbo“

Wirklich das Gelbe vom Ei?

**Seite 26**



## Nicht von der Stange

Maxim Suites: Logieren in historisch  
geprägtem Ambiente

**Seite 18**



## Einst mau, jetzt wow!

Sanierung des Jägerhaus-Ensembles  
abgeschlossen

**Seite 28**

## Sonderteil Messe

Immobilientage Augsburg **Seite 32**

Geländeplan **Seite 33**

Aussteller Immobilientage **Seite 35**

VOLT Future Mobility **Seite 37**



# Wir erfüllen Gartenträume.



Besuchen Sie uns auf den  
Augsburger Immobilitätstagen, Halle 5, Stand 110



**B**ei Bullinger Gartengestaltung werden Gartenträume wahr. Mit fachkundiger Beratung, detaillierter Planung und verlässlicher Umsetzung gestalten wir eindrucksvolle Gartenparadiese – von blühenden Beeten über stilvolle Mauern, Wege und Treppen bis hin zu eleganten Pools, Schwimmteichen und Lichtinstallationen. Ob naturnah und farbenfroh oder minimalistisch abgestimmter Designgarten.

Wir schaffen Ihre ganz persönliche Wellnesslandschaft im Freien. Mit hochwertig integrierten Pools und Schwimmteichen, entspannenden Whirlpools oder einer eleganten

Gartensauna verwandeln wir Ihr Grundstück in einen Rückzugsort, der Körper und Seele gleichermaßen guttut. Ergänzt durch großzügige Terrassen, Outdoor-Duschen und stimmungsvolle Beleuchtung entsteht ein Raum, der Urlaubsmomente nach Hause bringt – zu jeder Jahreszeit.

Vertrauen Sie auf jahrzehntelange Erfahrung, fachliche Exzellenz und ein hochmotiviertes Team, das weit mehr als Zufriedenheit liefert: Wir wollen begeistern! Erleben Sie Ihr persönliches Gartenparadies beispielsweise vor Ort in unserem großen Mustergarten. Wir freuen uns auf Sie!

# Inhalt

## Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern

Fachveranstaltung der A<sup>3</sup>  
Regio Augsburg Wirtschaft GmbH  
**Seite 31**



### Ein starkes Duo

Holz, Beton und deren Verbund  
**Seite 44**



### Ein Hoch auf Terrazzo!

Comeback eines altbewährten  
Bodenbelags  
**Seite 48**



### Bauen ohne Kostenfalle

Überraschungen beim Schlüsselfertig-  
Festpreis vermeiden  
**Seite 50**



### Traumhaus oder Luftschloss?

Immobilien als Privat-Investment  
**Seite 54**

## Aktueller Immobilien-Preisspiegel

Stadt Augsburg und Region  
**Seite 56**



### Immobilienkauf für Einsteiger

Schritt für Schritt durch den gesamten  
Kaufprozess  
**Seite 58**



### Guides durch den Immobilienbeschungel

Immobilienmarktreport  
und Investorenatlas  
**Seite 60**



### Mehr Mut zu neuen Konzepten!

Die Zukunft des Gewerbebaus  
aktiv gestalten  
**Seite 62**



### Vom Industriegiganten zur energieautarken Zukunftsschmiede

Der Technology  
Campus Augsburg TCA  
**Seite 64**

Impressum  
Seite 66

## PROMOTIONS

27 Hautnah und erlebbar – Energieberatung der Stadt Augsburg

39 Denkmalsanierung – Lidel Sanieren GmbH

46 Die Welten von Wagner Living – Showrooms in München und Augsburg

52 Immobilienpläne vom PSD-Bank-Team – PSD Bank München



# DIE NEUE MARKE BEI REISACHER.

## BUILD YOUR DREAMS.



### UNSERE ANGEBOTE

Jetzt unsere attraktiven Fahrzeugangebote für Privat- oder Gewerbekunden entdecken.

[reisacher.de/  
byd-angebote](https://reisacher.de/byd-angebote)

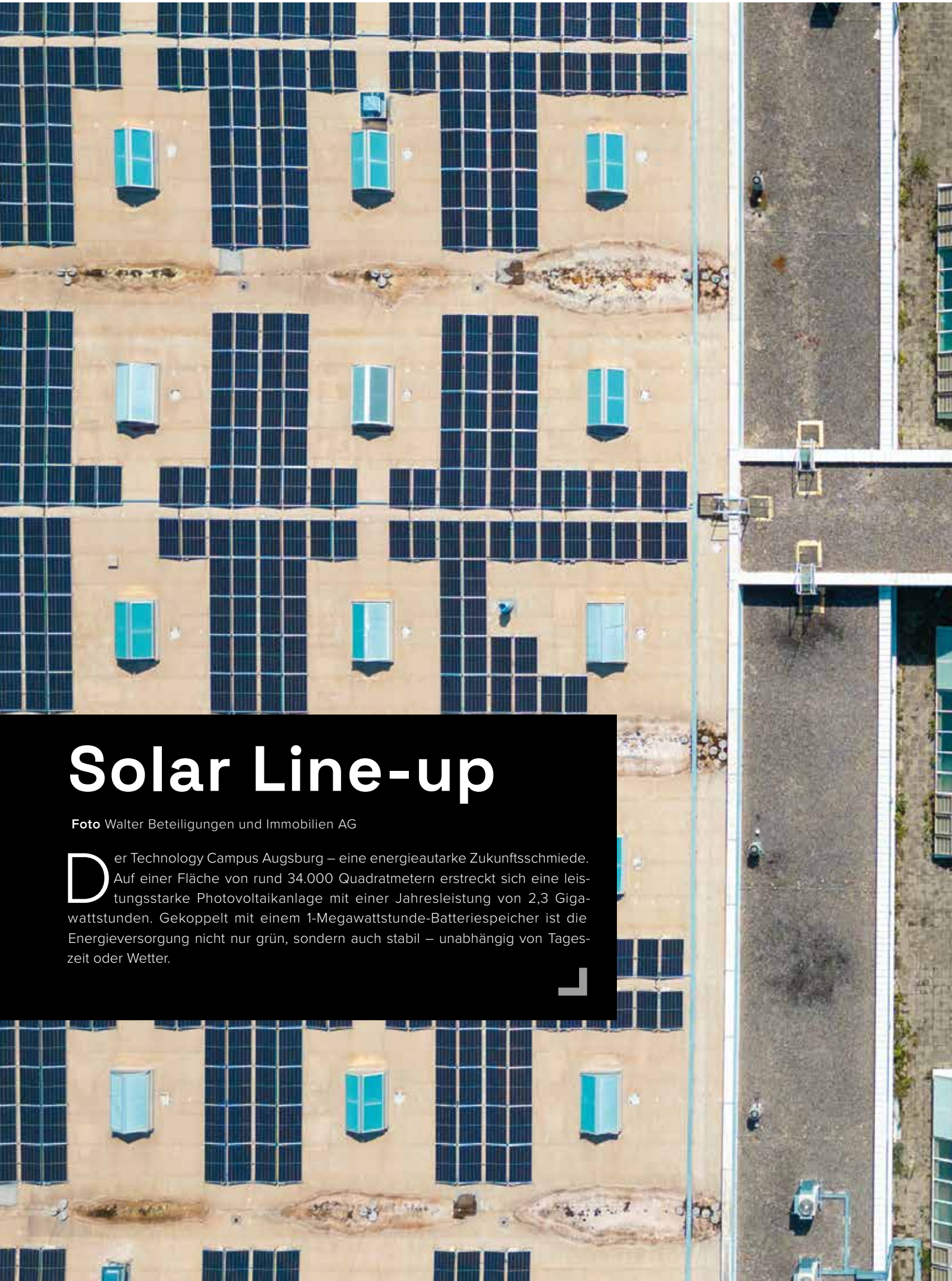


### UNSERE STANDORTE



**Reisacher Electric Mobility GmbH** | Hauptsitz und Verwaltung Europastraße 1 · 87700 Memmingen  
Weitere Standorte Blaubeurer Straße 110 · 89077 Ulm | Ammannstraße 1 · 86167 Augsburg





# Solar Line-up

Foto Walter Beteiligungen und Immobilien AG

**D**er Technology Campus Augsburg – eine energieautarke Zukunftsschmiede. Auf einer Fläche von rund 34.000 Quadratmetern erstreckt sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit einer Jahresleistung von 2,3 Gigawattstunden. Gekoppelt mit einem 1-Megawattstunde-Batteriespeicher ist die Energieversorgung nicht nur grün, sondern auch stabil – unabhängig von Tageszeit oder Wetter.



# Emotionale Räume

**DREIMETA – Innenarchitektur aus Augsburg**

„Wir schneiden sozusagen Maßanzüge für unsere Kunden“, beschreibt Firmengründer und Geschäftsführer Armin Fischer die Aufgaben des Designbüros DREIMETA. Tatkräftig unterstützt von seinen Co-Geschäftsführerinnen Andrea Kraft-Hammerschall und Maren Mogalle sowie seinem insgesamt siebenköpfigen Team konzipiert und gestaltet er individuelle Innenräume, bevorzugt von Hotels und Restaurants. Zu den Kunden von DREIMETA gehört unter anderem das Restaurant Tafeldecker in der Augsburger Fuggerei.



**Das Leitungsteam von DREIMETA:** links Maren Mogalle, in der Mitte Andrea Kraft-Hammerschall und rechts der Firmengründer Armin Fischer

**W**er DREIMETA sucht wird fündig am Ernst Reuter Platz 10 mitten in der Augsburger Innenstadt. Der Eingang zum im ersten Stock beheimateten Design-Büro befindet sich neben dem Interieur-Einzelhandelsgeschäft Freiraum, das neben Herrn Robert Plhak ebenfalls von Armin Fischer geleitet wird. Kreativität strahlt aus jedem Winkel, unzählige Musterteile füllen die Regale. Auf dieser Basis fällt es leicht, gestalterische Ideen zum Blühen zu bringen. Hier kleidet Armin Fischer quasi die Räume seiner Kunden ein, die größtenteils im Hotel- und Gastgewerbe angesiedelt sind. Der gebürtige Augsburger kommt aus dem Handwerk und ist gelernter Schreiner. Seine Familie betrieb eine Möbelfabrikation, später ein Küchenstudio. Doch Armin Fischer wollte mehr planen als nur Küchen und machte sich 1993 zunächst mit dem „Freiraum“ selbstständig. Seit 2003 gibt es DREIMETA, das seit 2017 als GmbH & Co.KG firmiert.

**Linke Seite: Das Restaurant „Root“** des historischen Hotels Telegraphenamt Berlin befindet sich in einem der beiden ehemaligen Innenhöfe und wurde mit einer aufwändigen Glaskonstruktion überdacht. Das historische Gebäude im Neobarockstil gehört zu den bedeutendsten Baudenkmälern der Jahrhundertwende. Für die Einrichtung hat DREIMETA kunsthandwerkliche Gestaltungselemente der damaligen Epoche neu interpretiert, mit einer Vielzahl an Stilelementen aus Art Deco, Bauhaus und Jugendstil.





**Das Bikini Island & Mountain Hotel, Port Soller, Mallorca**, erbaut im Stil der 1970er Jahre, erhielt im Außenbereich u. a. eine neue Fassade aus Pinienholz und überzeugt im Inneren durch gestalterische Reminiszenzen an die Hippieszene der Bauperoche, durch eine geschickte Verbindung von Handwerk, Kunst und überraschende Details wie Flower-Power-Bemalungen. Ein Großteil der Einrichtung wurde eigens entworfen und angefertigt.



Aus den 1960er Jahren stammt das Bestandsgebäude des **Hotels Bikini Island & Mountain Es Trenc, Mallorca**. Es wurde komplett umstrukturiert. Maßgefertigte Möbel aus warmem Holz mit gedrechselten Details und eigens für das Haus gestaltete Gemälde mit Blumenmotiven, z. B. hinter der Rezeption, bestimmen den individuellen Charme des Gebäudes.



Hochwertig, entspannt und achtsam ist die Gestaltung des **CERVO Mountain Resort** in Zermatt.



**Grundlage für die Materialität der Zimmer des Hotels Es Trenc, Mallorca,** war die Entscheidung für Terrakottafliesen als Bodenbelag und Anstriche in der gleichen Farbe. Möbel und Accessoires in hellen Naturtönen und -materialien vermitteln Leichtigkeit.



**Bescheidenheit und rustikale Einfachheit strahlt das Hotel La Granja Ibiza** aus, ursprünglich ein jahrhundertealtes Bauernhaus aus Stein. Das Möblierungskonzept konzentriert sich auf „zurück zum Wesentlichen“, ist aber benutzerfreundlich und gemütlich.



Zum Einsatz kamen regionale Hölzer, vorwiegend in dunklem Finish, viel Leinen und ein Granit aus den Alpen. Ein Fokus liegt auf dem zentralen Wellnessbereich.

## Individualität ist Trumpf

Die DNA von DREIMETA ist die ganzheitliche Planung von Projekten, die individuell auf die Bedürfnisse und Vorstellungen der Kunden ausgerichtet sind. Im Fokus stehen Authentizität und wertige Materialien. Gearbeitet wird vorwiegend im Gebäudebestand. Je nach Regionalität, Größe und Ausrichtung wird bis ins Detail, bis zu den Accessoires, geplant und es wird nie das Gleiche bei einem anderen Kunden noch einmal geben. Der Name DREIMETA bezieht sich übrigens auf die drei Dimensionen des Raumes sowie die Metaebene, welche den ganzheitlichen Ansatz betont, die das Team aus kreativen Köpfen bei seinen Planungen beschreitet.

## Emotionalisierung des Raumes

„Wir haben uns der Emotionalisierung des Raumes verschrieben. Innenarchitektur mit dem Ziel, die Sinne zu berühren und Geschichten zu erzählen, Räume zu schaffen mit eigener Identität und Charakter“, erläutert Andrea Kraft-Hammerschall DREIMETA's Philosophie. Dennoch sei die Funktionalität in den Konzepten immer gegeben. Projekte von DREIMETA tragen keine einheitliche Handschrift, da das Büro flexibel auf die Wünsche der Kunden eingehen kann. „Doch Insider dürften uns an bestimmten Facetten, Signature-Kennzeichen, wiedererkennen“, verrät der Innenarchitekt Fischer. Dazu gehören auch mal ganz besondere Ausstattungen wie z. B. Schwanenarmaturen für ein Münchner Hotel als Reminiszenz an König Ludwig.





**Das Torhaus des Hotels „Das Kranzbach“** in Krün bei Garmisch-Partenkirchen, Baujahr 1915, steht unter Denkmalschutz und stellte bei der Renovierung schon deshalb besondere Herausforderungen.



**Bei der Gestaltung der Zimmer im Hotel Telegraphenamt Berlin** wurde bewusst auf vordergründiges Dekor wie z. B. gemusterte Tapeten oder bunte Stoffe verzichtet.



**Das Restaurant „Die Tafeldecker“** befindet sich in der berühmten Stiftung „Fuggerei“ in Augsburg. Einziges dekoratives Element ist das Konterfei von Jakob Fugger dem Reichen als Wandmalerei.

Hinter derartigen Sahnestücken stecken oft tiefgründige Emotionen. Es darf aber auch mal witzig sein. So gibt es im Wellnessbereich eines Hotels ein Fitnessstudio, das an die Wand zur Damensauna grenzt. Was die männlichen Trainierenden nicht wissen dürften: Die verspiegelte Trennwand ist von der Sauna aus transparent, so dass die Damen darin freien Blick auf die Fitness-Fans haben.

### Interdisziplinäres Netzwerk

DREIMETA gehört einer zu einer neuen Generation von Designbüros, die hohen Wert auf ein interdisziplinäres Netzwerk legen. Je nach Aufgabenstellung wird in einem Crossover aus Architekten, Gastronomen, Designern, Marketing-Experten und Psychologen gearbeitet. Das Netzwerk ist so vielschichtig, dass zum Beispiel Lampen, Armaturen oder Stoffe nach Wunsch angefertigt und geliefert werden. Auch eigene Entwürfe gehören dazu. Ansonsten können Antiquitäten- oder Flohmärkte als Materialquelle dienen. Für die Hersteller ist es lohnend, für DREIMETA Spezialanfertigungen zu leisten, da in Hotels interessante Stückzahlen anfallen.

### Affinität zu Augsburg

Dass ein Unternehmen wie DREIMETA in Augsburg angesiedelt ist und nicht z. B. in der Bayern-Metropole München, hängt nicht nur mit der persönlichen Affinität der Geschäftsführer zur Stadt zusammen. „Augsburg ist bezahlbar, alles ist bequem auf dem kurzen Weg erreichbar und es besteht eine gute Verkehrsanbindung an andere Ziele“, lobt Armin Fischer seinen Wahlstandort. Und besonders das letzte Argument ist ihm wichtig, denn seine über 150 bisher fertiggestellten Pro-



Die schwarzen Kronleuchter in den Gewölben des Restaurants „Die Tafeldecker“ sind eine Spezialanfertigung, die warmes blendfreies Licht garantieren.

jekte verteilen sich über Destinationen in ganz Europa. Zu den Hauptkunden zählen Kuoni Reisen, Fortune Hotels und die 25hours Hotel Company.

### Mehrfach preisgekrönt

DREIMETA hat mit seinen Projekten schon viel Aufmerksamkeit erregt und wurde bereits mehrfach ausgezeichnet. Im Wettbewerb „Die schönsten Restaurants, Hotels & Bars“, ausgelobt vom Callwey Verlag in Zusammenarbeit mit dem BDIA Bund Deutscher Innenarchitekten, dem Deutschen Hotel- und Gaststättenverband e.V. DEHOGA und anderen Institutionen, errang DREIMETA jüngst den ersten Preis in der Kategorie Hotel 2025 und zwar mit dem Hotel Telegraphenamt Berlin. Kommentar eines Jurymitglieds: „Analog zur Hauptstadt ist es gelungen, das Telegraphenamt zu einem Ort zu machen, an dem Geschichte und Gegenwart auf faszinierende Weise verschmelzen.“ DREIMETA Co-Geschäftsführerin Maren Mogalle erhielt im AIT Insider Award 2025 ebenfalls den ersten Preis für ihr eigenes Schaffen und ihre persönliche innenarchitektonische Haltung. AIT ist das offizielle Organ des BDIA. Eine stattliche Anzahl weiterer Preise rundet das Award-Portfolio von DREIMETA ab.

Informationen [www.dreimeta.com](http://www.dreimeta.com)

## AUS DREI WIRD EINS

Aus Holzbau Aumann, ASTA-Holzwerk und Aumann Haus wird die **Aumann Gruppe** – mit neuem Design und gemeinsamem Auftreten. Zusammen bieten wir ein komplettes Leistungsspektrum im Holzbau:

### HOLZBAU

Holzkonstruktionen, Zimmerer-Arbeiten, Lohnabbund

### HOLZHAUS

Individuelle Ein- & Zweifamilienhäuser aus Holz

### OBJEKTBAU

Mehrgeschossiger Objekt- & Wohnungsbau in Holz

### HOLZWERK

Holzfertigung (KVH, Duo-/Trio-Balken, BSH)



Kompetenz in Holz  
seit 1905

### AUMANN GRUPPE

86473 Ziemetshausen  
Tel. +49 82 84 / 99 89-0  
[www.aumann-holz.de](http://www.aumann-holz.de)



# AUMANN

Wir sind Holz

# Lieblingsbauwerke

Architektinnen verraten ihre ganz persönlichen Highlights.



## Regina Schineis

regina schineis architekten

### Olympiapark am Eiskanal Augsburg

Der Olympiapark am Eiskanal wurde anlässlich der Olympischen Spiele im Jahr 1972 erbaut und in den letzten Jahren durch die Stadt Augsburg generalsaniert. Ein Gesamtkunstwerk einer künstlichen Flusslandschaft, geschaffen von den Architekten Reinhard Brockel und Erich Müller gemeinsam mit den Landschaftsarchitekten Gottfried und Anton Hansjakob.

Mit seinen fließenden Landschaften entlang der Wildwasserstrecke und mit seinem markanten Bauwerk mit einer Fassade aus schwarzem Holz, dem Kampfrichterturm, war der Eiskanal schon als Kind für mich ein prägender Lieblingsort. Auf den Holzstufen der Naturtribüne sitzend Wettkämpfe erleben. Die weichen Hügel, die wie Dünen das sprudelnde Wasser begleiten, ersteigen. Den Wettkampfturm, für die Sportler über dem Wasser schwebend, in der Bewegung von allen Seiten wahrnehmen.

Die schwarzen Holzbauten auf ihren Sichtbetonsockeln stehen in den umgebenden warmen Farben der Natur, sind Teil des Ganzen. Sie bekommen ihre Bedeutung erst durch den Kontrapunkt zu ihrer Umgebung, zum Leben und zum Licht. Ein harmonischer Gesamtklang – die einzelnen Bauwerke und die gebaute Landschaft wirken wie einzelne Klänge, Töne, Stimmen zusammen ausgewogen und homogen. Für mich Vorbild im kreativen Schaffen, beinahe körperlich spürbar. Der satte, volle, starke Klang des Ganzen, der Gestaltungswille, der alles durchdringt, prägt, und einen genialen Ort geschaffen hat – den Olympiapark am Eiskanal.

#### Fotos

Eiskanal Augsburg Event GmbH, Eckhart Matthäus,  
Wassersystem Stadt Augsburg,





## Margarete Kolb

InnenArchitektur Büro Kolb PartG mbB

### Sanierung und Umbau einer Stadtvilla im Augsburger Süden

Diese Stadtvilla aus dem Jahr 1928 wurde zwischen 2018 und 2021 umfassend saniert und umgebaut. Ziel war es, den Charme des Bestands zu bewahren und gleichzeitig ein modernes Wohnkonzept zu integrieren. Die Synthese von Architektur, Innen- und Landschaftsarchitektur brachte spannende neue Perspektiven und vereinte Formensprache vergangener und heutiger Epochen.

Im Inneren wurde der Raumfluss optimiert: Das Speisezimmer und der Salon wurden mit Blick auf den Garten ausgerichtet, und die Arbeitsküche erhielt einen offenen, großzügigen Kochbereich. Das Obergeschoss bietet durch seine vielen Fenster und Balkone einen weiten Blick in den Garten, während das Dachgeschoss einen separaten Elternbereich mit Ankleide und Bad umfasst – ein echter Rückzugsort mit Blick auf Augsburg. Das Herzstück des Hauses bildet die neue Treppe, die im gleichen Schwung wie die historische Haupttreppe die Etagen miteinander verbindet.

Der Garten, geprägt von alten Bäumen, lädt mit großzügigen Plätzen zum Entspannen ein. Ein separater Wellnessbereich mit Pool und Außensauna fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist ganzjährig nutzbar, ohne die Privatsphäre zu stören.

Fotos Kolb PartG mbB





Die Rezeption mit dem historischen Bodenmosaik und der wundervollen Stuckdecke, die akribisch unter Dutzenden von Wandfarbschichten freigelegt wurde



Der schlichte Eingang zum Hotel befindet sich neben dem benachbarten italienischen Restaurant.



Das Wohnbad dieser Suite lädt auch zum gemütlichen Relaxen direkt neben der Wanne ein.

# Nicht von der Stange

## Maxim Suites: Logieren in historisch geprägtem Ambiente

Wer auch bei der Hotelauswahl Individualität und luxuriöse Intimität bevorzugt, ohne zu tief in die Tasche greifen zu müssen, findet die Erfüllung seiner Wünsche in so genannten Design- oder Boutique-Hotels. Ein solches befindet sich im Herzen Augsburgs: die Maxim Suites.

Fotos Maxim Suites

Sie sind klein, kuschelig und besonders charmant: Boutique- oder Design- bzw. Art-Hotels wie die Maxim Suites. Sterne-Kategorien findet man hier nicht, dafür wird großer Wert auf Einzigartigkeit gelegt. Was aber keinesfalls bedeutet, dass auf zeitgemäße Standards, Angebote und technische Ausstattung wie TV und WLAN verzichtet wird. In Augsburg hat Besitzer Michael Meißler mit den Maxim Suites (Hotelbetreiber Heiko Grote, Great2stay Hotelgruppe) im Mai 2024 ein solches Kleinod für seine Gäste eröffnet, direkt im Zentrum an der Prachtmeile Maximilianstraße 39. Hier trifft moderne Urbanität auf Historie und eine wechselvolle Geschichte. Das einstige Kramerzunftthaus aus dem

15. Jahrhundert, in dem sich das Hotel befindet, ist bis heute als Harterhaus bekannt, benannt nach dem damaligen Bürgermeister bzw. der Besitzerfamilie. In den Jahren 1598 und 1599 erhielt der große Stadtwerkmeister Augsburgs Elias Holl, ein Star-Architekt der Renaissance, wie man ihn heute betiteln könnte, den Auftrag, das Gebäude umzubauen. Nach zwei Jahren Bauzeit prägten venezianisch inspirierte Säulen, Marmor, profilierte Fenster und Türen das Ambiente. Eine Schreibstube wurde hinzugefügt, ein Gewölbe herausgebrochen. Es entstanden ein Laubengang, ein Festsaal und eine komplizierte Dachkonstruktion. Später wurde die heutige Rezeption im zweiten Stock mit einer Stuckdecke gekrönt. Im 19.





**Die imposanten Holzdecken** blieben erhalten, wo immer möglich.



**Komfortable Hästens-Betten** in Kombination mit Lichtspielen an der Decke



**Stylische Beleuchtungskörper** unterstreichen die Wirkung des Deckenstücks.



**Modern trifft historisch:** Geschmackvolle Schlichtheit prägt das Ambiente sämtlicher Suiten.

Jahrhundert befand sich in dem Gebäude dann ganz profan eine Backstube. Doch im 20. Jahrhundert schien das Los des Gebäudes besiegelt: Es senkte sich massiv zur Altstadt hinunter und musste in den 1990ern mit Betoninjektionen, Pfählen und Stützmauern vor dem Einsturz bewahrt werden. Diese Maßnahmen wurden nicht denkmalgerecht durchgeführt, das Haus verfiel inwendig zur Ruine. Nur die Fassade wurde aufrechterhalten. Doch zum Glück fand sich ein ambitionierter neuer Eigentümer, der das Harterhaus aus dem Dornröschenschlaf erweckte. Der Augsburger Unternehmer Michael Meißler ließ ab 2020 das Gebäude in Abstimmung mit Denkmalschützern aufwändig restaurieren und sanieren. In mühevoller Kleinarbeit wurden viele im Lauf der Jahrhunderte überlagerte, historische Details wieder freigelegt; noch funktionstüchtige alte Bauteile wie z.B. Türen wurden wiederverwendet. 2024 dann war es endlich so weit: Das Boutique Hotel Maxim Suites eröffnete. Parallel dazu öffnete im gleichen Gebäude die Vin' Osteria Ombretta ihre Pforten.



**Zu jeder Suite gehört ein komfortables Bad,** das höchsten Anforderungen entspricht.

Die Gäste der Maxim Suites können sich hier auf eine Geschichtsreise begeben, ohne auf jeglichen Komfort verzichten zu müssen. Kein Raum, keine Suite gleicht der anderen. Eingrichtet sind die 15 Gemächer (eines davon barrierefrei) samt Bädern mit stilvollen Designermöbeln, die sich harmonisch in das historische Ambiente des Gebäudes mit seinen Stuckdecken, Fresken und Gewölben einfügen. Die ultrabequemen Betten vom Spezialisten Hästens garantieren besten Schlaf. Der Eingang zum Hotel befindet sich in Form einer schlichten Tür gleich neben dem italienischen Restaurant im selben Gebäude. Dann geht es hinauf, über eine Treppe oder den Aufzug, in die verschiedenen Ebenen, von denen man in den mit Glas überdachten Innenhof blicken kann. Die Rezeption befindet sich im zweiten Stock. Reserviert werden kann online über verschiedene Plattformen; es gilt ein 24/7 Check-In, außerhalb der Rezeptionszeiten mit einem Zugangscode. Direkt zum Betreiber führt die Website <https://www.great2stay.de/locations/maxim-suites/>

[www.pw-immo.de](http://www.pw-immo.de)

# NEUES BÜRO GEFÄLLIG?

Suchprofil anlegen und  
sofort über neue Mietflächen  
informiert werden.



# Architekturpreise 2025 des Bezirk Schwaben

Fotos Marco Kleebauer/ © MK-Fotografie

## Lech-Wertach-Probezentrum Schwabmünchen

Weil die vorherigen Proberäume der Stadtmusikkapelle Schwabmünchen e.V. in der Pestalozzischule nicht mehr genug Platz für die unterschiedlichen Musikgruppen boten, ließ der Verein im Zentrum von Schwabmünchen einen barrierefreien Neubau errichten. Das Gebäude steht auf Stützen über einem Parkplatz, so dass keine neuen Flächen versiegelt wurden. Die Planenden setzten auf den Baustoff Holz und konnten so den ökologischen Fußabdruck reduzieren und eine gute Akustik in den Räumen sicherstellen. Das begrünte Dach speichert Regenwasser und bietet Vögeln und Insekten neuen Lebensraum. Die Jury war beeindruckt von der architektonischen Gestaltung des Probezentrums, das zentral in Schwabmünchen liegt und als offener Treffpunkt für die Gemeinschaft dient. Außerdem lobte die Jury, dass die Planerinnen und Planer den Fokus auf einen nachhaltigen Lebenszyklus des Gebäudes gelegt haben: von der Herstellung der Baumaterialien über den Betrieb bis hin zum eventuellen Rückbau und Recycling. Das Preisgeld beträgt 5.000.- Euro.



## Jugendfreizeitgelände Rücklenmühle Zusmarshausen

Der Jugendzeltplatz Rücklenmühle beherbergt seit 1984 Jugendgruppen im Naturpark „Westliche Wälder“. Seit vergangem Jahr befindet er sich vollständig im Besitz des Landkreises Augsburg, der den Platz sanieren und ein neues Selbstversorgerhaus anlegen ließ. Das bestehende Jugendhaus wurde modernisiert und erweitert. Die Struktur des Gesamtensembles überzeugte die Jury: Die Häuser sind um einen zentralen Platz mit einer Pergola als Treffpunkt gruppiert. So entstehen Räume, in denen die Jugendlichen mit der Natur, der Außenwelt und miteinander in Kontakt treten können. Die Jury lobte die Auswahl der Baustoffe nach ökologischen Kriterien: In den Schlaf- und Aufenthaltsräumen ist Eschenholz aus dem Siebentisch-Wald der Stadt Augsburg verbaut. Dieses Holz wurde damals aus Sicherheitsgründen aufgrund des Eschentriebsterbens gefällt (Preisgeld 2.500.- Euro)

## Floßlände Augsburg

Im Augsburger Flößerpark befand sich früher eine Floßlände, eine historische Anlegestelle mit Warenumschlagplatz für Flöße. Die Stadt Augsburg verfolgte gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern, Schulen und Vereinen das Ziel, den Park aufzuwerten und den Lech wieder als stadtnahen Naturraum erlebbar zu machen. In Anlehnung an die Geschichte des Ortes konzipierte sie eine Aussichtsplattform in Form eines Floßes. Die Plattform führt, mit einer Freitreppe kombiniert, zum Wasser herab. Darüber erstreckt sich ein Gastronomiegebäude mit einer zum Lech hin gläsernen Fassade. Die Pavillon-Bauweise erinnert an die Zeltaufbauten auf historischen Flößen. Die neue Floßlände ermöglicht Veranstaltungen, ist Treffpunkt im Freien und ein Ort der Freizeitgestaltung. Die Jury ist beeindruckt von der Verbindung aus Freitreppe und Gebäude. Ihrer Einschätzung nach wurde mit dem Zugang zum Lech wieder eine moderne Anbindung an den städtischen Fluss und die geschichtliche Bedeutung des Ortes geschaffen (undotiert).



# Denkmalpreise 2025 des Bezirk Schwaben

Fotos Marco Kleebauer/ © MK-Fotografie

## Bürgerhaus Friedberg – Christina Götz und Alexander Graw

Innerhalb des denkmalgeschützten Ensembles „Altstadt Friedberg“ liegt eines der ältesten erhaltenen Bürgerhäuser der Stadt aus dem 17. Jahrhundert. Christina Götz und Alexander Graw erwarben das Haus im Jahr 2017 und bauten es zu einem Bürogebäude um, in dem nun unter anderem die Anwaltskanzlei der Eigentümerin untergebracht ist. Das Gebäude wurde kernsaniert, wobei der besondere doppelte Dachstuhl erhalten blieb. Die Stuckfassade aus dem 19. Jahrhundert konnte rekonstruiert und das historische Hoftor saniert werden. Die Jury lobte den unermüdlischen Einsatz der Eigentümerin und des Eigentümers, die das Gebäude ins Denkmalregister eintrugen und vorbildliche Restaurierungsarbeiten durchführen ließen. Dank ihnen ist die historische Baustruktur und die lokalgeschichtliche Bedeutung des Gebäudes wieder sichtbar (Preisgeld 5.000.-Euro)



## Villa Strauß Augsburg – Dr. Georg Kirchner

Die Villa Strauß im Augsburger Stadtjägerviertel gestaltete der Architekt Fritz Landauer 1930 im Stil der Neuen Sachlichkeit. Sie hebt sich mit ihrer kubischen Form deutlich von früheren Baustilen ab. Zahlreiche originale Ausstattungsmerkmale und Möbel sind erhalten; die Eigentümerfamilie setzte sie in den vergangenen Jahren in stand. Außerdem erfolgte eine umfangreiche energetische Sanierung. Die Jury hob den behutsamen und verständigen Umgang mit dem wertvollen originalen Bestand hervor. Besondere Erwähnung fanden die beiden großen, komplett im Boden versenkbaren Fenster zur Terrasse hin – der Mechanismus funktioniert nach fast 100 Jahren immer noch. Mit der Villa Strauß wurde laut Jury ein Objekt authentisch erhalten, von dessen Art es in Schwaben nur noch wenige gibt (Preisgeld 5.000.- Euro)

## Harterhaus Augsburg – Michael Meißler

Das Harterhaus zeichnet sich wie andere großbürgerliche Bauwerke durch seine komplexe Struktur aus: Innenhöfe, Nebengebäude und Rückgebäude dienten unterschiedlichen wirtschaftlichen und sozialen Funktionen. Belegt ist die Beteiligung von Elias Holl, einem der bedeutendsten Architekten des 16. und 17. Jahrhunderts. Der heutige Eigentümer übernahm das Anwesen als Bauruine, nachdem bekannt wurde, dass Teile der Baustruktur abgerissen werden sollten. Er sanierte das Ensemble einschließlich der Abseiten und Nebengebäude. Heute beherbergt es ein Hotel. Die Jury bewertet das Harterhaus trotz seiner unscheinbaren Fassade als eine der bedeutendsten großbürgerlichen Bauten in der Augsburger Altstadt. Sie lobte die vorbildliche Instandsetzung des kunsthistorisch interessanten Baus unter Erhalt der gesamten historischen Ausstattung (Preisgeld 5.000.- Euro)

Weitere Denkmalpreise verlieh der Bezirk Schwaben an die Gemeinde Kamm-lach für die Reichsbrücke und das „Haus zum Cavazzen“ mit dem Lindauer Stadtmuseum.





Die ICONIC AWARDS (Innovative Architecture des German Design Council) zählen zu den international bedeutendsten Architektur- und Designpreisen. Sie zeichnen seit über zehn Jahren visionäre Architektur, nachhaltige Lösungen und interdisziplinäre Konzepte aus. Im Jahr 2025 wurde u.a. das Augsburger Architekturbüro LOTAA Architektur für sein Projekt Sanierung, Umbau und Erweiterung zu einem Mehrgenerationenhaus A4 in Kissing ausgezeichnet.

Das klassische Zweifamilienhaus aus den 1960er-Jahren wurde durch eine umfassende Sanierung und Erweiterung in ein zukunftsfähiges, ökologisch nachhaltiges und zugleich generationengerechtes Wohnkonzept transformiert. Ziel war es, Komfort und Flexibilität für die Bewohner zu steigern und gleichzeitig die Energie-Bilanz deutlich zu verbessern. Der Erweiterungsanbau fügt sich harmonisch in die Nachbarschaft ein und bewahrt die ursprüngliche Form des Hauses. Innen wurden dunkle Flure und kleinteilige Grundrisse durch offene, lichtdurchflutete Räume ersetzt. Die Erd-

# Ein ICONIC AWARD 2025 ging nach Augsburg

Fotos LOTAA



geschosswohnung ist barrierefrei gestaltet; im Obergeschoss entstand eine großzügige Galeriewohnung. Ein flexibles Dachgeschossapartment ergänzt das Mehrgenerationenkonzept.

Besonderes Augenmerk lag auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung: Eine Holzfassade mit Holzfaserdämmung im BEG-Effizienzhaus 55EE-Standard, Photovoltaikanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe und intelligente Smart-Home-Technik sorgen für höchste Energieeffizienz. Wiederverwendete Materialien wie Handläufe, Natursteine und Türen unterstreichen den ressourcenschonenden Ansatz.



#### Kratzer Brot – Brotatelier mit Café in Ried

Der handwerkliche Bäckereibetrieb mit Verkaufsraum, Café, Schau-Backstube, Betriebsräumen und Wohnung ist ein Beispiel für die Mischnutzung von Wirtschaft, Industrie und Dienstleistung und zudem barrierefrei. Er wurde im Dezember 2024 fertiggestellt und 2025 ausgezeichnet. Die Architekten: Beer Bembé Dellinger Architekten und Stadtplaner GmbH, Augsburg

Foto bbd arch



#### Thomas-Wechs-Preis 2025 nach Bobingen

Im nördlichen Schwaben prämierte die Jury des schwabenweiten Architekturpreises Thomas-Wechs-Preis, vergeben vom BDA, 2025 das sog. Atelierhaus in Bobingen, geplant von Architekt Ludwig Zitzelsberger, München. Bei diesem Gebäude überzeugten die klare und präzise Gestaltung und das hohe handwerklich und konstruktive Niveau des Baus, reduziert auf das Wesentliche, doch ohne auf stimmige Details zu verzichten. Ideal für Kunst und Ausstellungen

Fotos Sebastian Schels



# Ausgezeichnet und präsentiert bei den Architektouren 2025

Bei den Architektouren, initiiert von der Bayerischen Architektenkammer, handelt es sich um eine jährlich stattfindende Präsentation von Architektur in Bayern, bei der immer am letzten Juni-Wochenende qualitätsvolle Planungen und deren realisierte Ergebnisse aus den

Bereichen Architektur, Landschafts-, Innenarchitektur sowie Stadtplanung besichtigt werden können. Im Jahr 2025 waren drei von der Bay. Architektenkammer ausgezeichnete Projekte aus dem Wirtschaftsraum Augsburg mit von der Partie.



#### Lehrgebäude der Medizinischen Fakultät Augsburg

Der Neubau für Ausbildung und Forschung, der erste Baustein des neuen Medizin-Campus und betreut vom Staatlichen Bauamt Augsburg, wurde im Oktober 2024 fertiggestellt und von der Bayerischen Architektenkammer 2025 ausgezeichnet.

Foto Marius Ott



#### Kindertagesstätte Sankt Anna in Schwabmünchen

Sie wurde inspiriert von der Lechlandschaft. Ein Spielflur verbindet zwei Krippen und fünf Kindergarten-Gruppen zu einer Kita, die barrierefrei ist. Die Fertigstellung war bereits im Mai 2023. Die Architekten: Degle.Degle Ges. von Architekten mbH, Königsbrunn

Foto Eckhart Matthäus



# Wohnraumbeschaffung durch „Bau-Turbo“

## Wirklich das Gelbe vom Ei?

Der Bundestag hat den sogenannten Bau-Turbo beschlossen. Damit will die Regierung durch verschlankte Verfahren schneller und mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Zündet der Bau-Turbo wirklich?

Quelle DTS, B4B Schwaben — Foto Adobe Stock

**K**ommunen können künftig entscheiden, ob es einen Bebauungsplan braucht oder nicht und einem Bauvorhaben innerhalb von drei Monaten zustimmen. Wenn die Behörde einen Bauantrag nicht innerhalb dieser Frist ablehnt, gilt er als genehmigt. Diese Regelungen sind bis Ende 2030 befristet.

Durch die Anpassung eines Paragraphen im Baugesetzbuch wird im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus ermöglicht. So kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden.

Im unbeplanten Innenbereich soll über die bisher bestehenden Möglichkeiten hinaus auch dort die Neuerrichtung von Wohngebäuden ermöglicht werden, wo sie sich nicht in den Bebauungszusammenhang einfügen. Auch im Außenbereich soll einfacher neuer Wohnraum geschaffen werden können. Zudem soll mit innovativen Lärmschutzlösungen mehr Wohnbebauung als bisher in der Nähe von Gewerbebetrieben ermöglicht werden. In begründeten Fällen sollen daher Abweichungen von der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig sein. Zudem darf auch in zweiter Reihe gebaut werden, und Supermarkt-Gebäude könnten aufgestockt werden. Die kommunale Planungshoheit wird jedoch

gewahrt. Gegner des Bau-Turbos befürchten eine planlose Versiegelung von Äckern und Grünflächen, die ökologisch und städtebaulich problematische Zersiedelung der Stadtränder und des ländlichen Raums sowie den Verlust öffentlicher Räume.

Was kann der beschlossene Bau-Turbo für Augsburg und die Region bedeuten? Die Zahl der neu erstellten Wohnungen im vergangenen Jahr liegt mit 1075 unter dem, was der Zugang in Augsburg eigentlich erfordern würde. Der Leiter des Stadtplanungsamts Augsburg, Tobias Häberle, glaubt jedoch nicht, dass der Bau-Turbo auf der Stelle einen Bau-Boom entfesseln werde. Dazu gebe es zu viele weitere Faktoren, die sich als Hindernisse darstellten, z.B. hohe Preise für Boden und Bau und die gestiegenen Kreditzinsen. Aber immerhin könnten die Genehmigungsabläufe durch die schlankeren Verfahren signifikant verkürzt werden. Im Januar 2026 will das Stadtplanungsamt Augsburg eine konkrete Aufstellung liefern, was künftig machbar sein soll und was nicht.

Das Thema Verdichtung sei unumgänglich, wenn genügend neue Wohnungen entstehen sollen, argumentierte der Immobilienunternehmer Stephan Deurer auf einem Branchenkongress. Der Augsburger Baureferent Steffen Kercher wies allerdings darauf hin, dass man das Gesamtbild nicht aus den

Augen verlieren dürfe. Eine Nachverdichtung dürfe die Nachbarschaft nicht überfordern, etwa mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen. Mit dem Bau-Turbo setze die Politik zwar wichtige Impulse, um die Bauwirtschaft wieder anzukurbeln, begrüßte z. B. das Allgäuer Bauunternehmen Geiger Gruppe den Beschluss, doch damit seien längst nicht alle Probleme gelöst. Tim-Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, fordert weitere Schritte: „Schließlich ändern schnellere Genehmigungsverfahren nichts an hohen Baukosten oder überzogenen, gesetzlich verankerten Anforderungen an Wohngebäude. Deshalb ist es nach wie vor wichtig, alle Hebel in Bewegung zu setzen, damit wir wieder einfacher bauen können als bisher.“

Lange Genehmigungsverfahren spielen zudem nicht nur im Wohnungsbau eine Rolle. „Besonders im öffentlichen Bereich erleben wir, dass Bauen extrem umständlich geworden ist“, heißt es von der Geiger Gruppe. „Entscheidungsspielräume werden nicht genutzt und selbst wenn gute Entscheidungen getroffen werden, dauert es lange, bis sie in der Praxis ankommen.“ Daher setze sich das Bauunternehmen aus dem Allgäu für funktionale Vergaben und Generalunternehmermodelle ein, damit Bauen wieder schneller und einfacher wird.

## PROMOTION

# Hautnah und erlebbar

Foto SWZ concept GmbH

**A**uch in diesem Jahr ist die Energieberatung der Stadt Augsburg mit einem eigenen Stand auf den Immobilien tagen vertreten und lädt Sie herzlich zu ihrem kostenfreien Beratungsangebot ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, an themenspezifischen Vorträgen teilzunehmen und sich von erfahrenen Experten beraten zu lassen. Ein besonderes Highlight erwartet Sie: An unserem Stand können Sie ein begehrtes Tiny House besichtigen, das Ihnen energieeffizientes Wohnen direkt erlebbar macht. Entdecken Sie verschiedene Dämmmaßnahmen, effiziente Wärmebereitstellungsmöglichkeiten und die Funktionsweise einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Darüber hinaus informieren wir Sie über wichtige Themen wie Gebäuderenovierung, Wärmepumpen, Fernwärme und die Nutzung von Wasserstoff als Energieträger. Mit Hilfe unseres Modells zeigen wir Ihnen, wie bereits kleine Maßnahmen – wie die Wahl der Fensterqualität – die energetische Effizienz eines Gebäudes erheblich steigern können. Durch das Erleben der Stationen des Tiny House wird die Machbarkeit verdeutlicht. Profitieren Sie



von der kostenlosen und unabhängigen Blue City Energieberatung! Erfahren Sie, wie Sie Energie einsparen, Heizkosten senken und welche Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen bestehen. Ganz gleich, ob Sie in einem Eigenheim oder zur Miete wohnen – wir entwickeln gemeinsam mit Ihnen maßgeschneiderte Lösungen. Vom aktuellen Energieverbrauch über Einsparpotenziale bis hin zu konkreten Handlungsempfehlungen unterstützen wir Sie auf Ihrem Weg zu einem energieeffizienten Zuhause.



### Weitere Informationen sowie Anmeldung zur Energieberatung

- auf den Immobilien tagen Augsburg (Halle 5, Standplatz 660)
- online unter Energieberatung Stadt Augsburg



# Einst mau, jetzt Wow!

## Sanierung des Jägerhaus-Ensembles abgeschlossen

In der letzten Ausgabe der RAUM hatten wir das jüngste Herzensprojekt des Augsburger Architekten Christian Huber vorgestellt: die seinerzeit in Arbeit befindliche Restaurierung des sogenannten Jägerhauses samt Nebengebäude bei Kloster Holzen. Aus der veritablen Ruine mit maroden Fenstern und dem benachbarten alten Stadel sind jetzt wahre Vorzeigestücke geworden.

Fotos AW22

Christian Huber und seine Frau Christin haben das Gebäude-Ensemble für sich selbst saniert und restauriert. Das Areal in unmittelbarer Nähe von Kloster Holzen, das das Ehepaar in Erbpacht vom Dominikus-Ringeisen-Werk mit Sitz in Ursberg erwarb, hatten die beiden eher zufällig bei einem Ausflug entdeckt. Christin und Christian Huber spürten sofort eine energetische Verbindung zu dem Komplex mit seiner tollen Lage mitten in viel ursprünglicher Natur samt Bachlauf. Der Besitzer hatte das Jägerhaus als Denkmal ausgeschrieben. „Wie schön, das könnte man doch herrichten“, äußerte Christin spontan beim Anblick der Efeu-überwucherten Ruine, da sie ja die Vorliebe ihres Mannes für Sanierungen historischer Gebäude kannte. Sofort war eine Vision geboren: An diesem Kraftort wollte die Heilpraktikerin unbedingt eine Ayurveda-, Fasten- und Yoga-Praxis einrichten.



Bild oben: **Blick in einen der Behandlungsräume**, darunter: **Die „Macher“**: das Ehepaar Christin und Christian Huber



**Der Aufenthaltsbereich:** gelungene Verbindung von alt und neu

Wer Denkmäler saniert, weiß, worauf er sich einlässt. Doch auch Fachleute wie Christian Huber und sein Team geraten manchmal an ihre Grenzen. Und beim Jägerhaus standen die Bauherren schon mal kurz vor der Aufgabe angesichts der immer neu auftretenden bürokratischen Hürden, Vorschriften und der baulichen Überraschungen, mit denen wohl jedes betagte Gebäude aufwarten kann. Da kam dem Architektenteam seine einschlägige Erfahrung, das Spezialwissen – Christian Huber ist ausgebildete Lehmfachkraft – und sein breites Netzwerk zu Gute – und schier unendliche Geduld und Liebe zum Projekt. Doch die tragende Säule des gesamten Vorhabens war und ist die Familie. Alle Mitglieder und vor allem die fachlich versierten Söhne Severin und Vincenz Opel trugen maßgeblich zur erfolgreichen Sanierung bei, so dass die beiden Gebäude am 10. Oktober 2025 feierlich eingeweiht werden konnten, wobei sie gleich kirchlichen Segen durch Prof. Klaus Kienzler erhielten. Und auch das Dominikus-Ringeisen-Werk war dem Projekt stets unterstützend zur Seite gestanden, ebenso wie das Geldinstitut, das die Finanzierung genehmigt hatte. Übrigens sei das Denkmalamt mit dem „stimmigen, historischen und modernen“ Ergebnis sehr zufrieden, betont Christian Huber.



**Die Badezimmer** sind allesamt modern und funktionell ausgestattet – für höchsten Komfort.



**Das generalsanierte Gebäude:** Aus einer Ruine wurde ein attraktives Haus, das den Charme seiner historischen Wurzeln atmet.





**Das Haus liegt leicht erhöht** inmitten eines alten Baumbestands.



**In Räumen wie diesen** können die Gäste zur Ruhe kommen und wirklich ausspannen.



**Die Gästezimmer** – alles Einzelzimmer – sind schlicht, aber gemütlich gestaltet und mit allem, was für einen entspannten Aufenthalt nötig ist, ausgestattet.

Das Jägerhaus mit Grundfesten aus dem Jahr 1711 war mit historischen Materialien, u. a. Lehm, Lehm- und Kalkputz sowie Natursteinböden und Nadelholzdielen gebaut worden. Diese Materialien sollten so weit wie möglich auch bei der Sanierung zum Einsatz kommen, wobei sie trotz ihrer gesunden und nachhaltigen Eigenschaften grundsätzlich hohe Anforderungen an den Umgang mit Temperaturen und Feuchtigkeit stellen. Doch mit viel Herzblut und etwas zeitlicher Verzögerung ist nun ein echtes Schmuckstück baulicher Restaurierungsarbeit entstanden, das in Zukunft über Christin Hubers Praxis und die Apartments auch der Öffentlichkeit zugänglich sein wird. Nur der zur Wohnung umgebaute Stadel nebenan wird der Privatbereich der Hubers bleiben.

Das Interieur des „neuen“ Jägerhauses ist minimalistisch in Naturtönen, doch mit sehr viel Geschmack und Liebe zum Detail gestaltet. Kein Raum gleicht dem anderen. Die wenigen Gästezimmer sind spartanisch eingerichtet



Die idyllische Lage des Anwesens, umgeben von viel Natur, hatte das Ehepaar Huber sofort in Bann gezogen – ein echter Kraftort.

und trotzdem gemütlich. In den Räumen des Kraftorts sollen die Gäste bzw. Kursteilnehmer zu sich selbst finden können, betont Christin Huber. Ab Anfang des Jahres 2026 möchte die Heilpraktikerin im Jägerhaus „gesunde Auszeiten“ mit ganzheitlichen Behandlungen auf ayurvedischer Basis anbieten, wie sie sagt. Unterstützung zur Vermarktung erhält sie vom Hotel Kloster Holzen, über deren Landing Page künftig die Anmeldungen für externe Gäste erfolgen sollen.

Bis es soweit ist, feilen die beiden Inhaber mit Unterstützung der Familie noch weiter an Details und pendeln regelmäßig zwischen ihrem Wohnsitz im Augsburger Domviertel und dem Jägerhaus hin und her. Es lohnt sich, das Jägerhaus kennenzulernen, ein Ort, an dem man wahrlich zu Kräften kommen kann.

**Kontakt** [www.AW22.de](http://www.AW22.de)

# Perspektive Wohnungsbau in Augsburg & Bayern

Foto Regio Augsburg Wirtschaft GmbH

Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch – ein landesweites Thema. Öffentliche und private Akteure setzen dabei auf innovative Lösungsansätze. Inhalte der Veranstaltung „Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern“ sind unter anderem:

- Geförderter Wohnungsbau: energetische Sanierungen, hohe Nachhaltigkeitsstandards, CO<sub>2</sub>-Reduktion und moderne Neubauten.
- Aufstockung und Holzbauweise: mehr Wohnraum in der Stadt, ohne neue Grundstücke zu beanspruchen.
- Quartiersgaragen: Zentral gebündelte Stellplätze schaffen Platz für Wohnungen, Gemeinschaftsflächen und Grün.
- Digitalisierung: Softwarelösungen unterstützen datenbasiert die Planung komplexer Modernisierungen.

Die öffentliche Hand spielt dabei eine zentrale Rolle: Sie reguliert, fördert, stellt Grundstücke bereit, baut selbst, ermöglicht soziale Durchmischung und kann Bürokratie abbauen – ein unverzichtbarer Motor für zukunftsfähigen Wohnungsbau.



**Seien Sie am 30. Januar dabei, wenn Erfolge präsentiert, Fortschritte eingeordnet und neue Wege offen diskutiert werden. Anmeldung erforderlich.**

**Informationen**

<https://www.region-a3.com/perspektive-wohnungsbau-augsburg>



# Ein zentraler Treffpunkt für alle, die Zukunft bauen

**Bauen, sanieren, investieren – Entscheidungen rund ums Wohnen haben langfristige Wirkung.**

Die Immobilitage Augsburg bieten Orientierung in bewegten Zeiten. Mit persönlichem Austausch, gebündelter Expertise und praxisnahen Einblicken. Hier trifft Innovation auf Erfahrung. Und Vision auf konkrete Lösungen.

Fotos pro air Medienagentur / Stefan Winterstetter

**K**aum ein Lebensbereich ist mit so weitreichenden Entscheidungen verbunden wie die eigene Immobilie. Steigende Kosten, neue gesetzliche Vorgaben und technologische Entwicklungen sorgen für zusätzliche Unsicherheit. Umso wichtiger ist es, fundierte Entscheidungen zu treffen, die nicht nur heute, sondern auch in Jahrzehnten Bestand haben. Genau hier setzen die Immobilitage Augsburg auf dem Messegelände an. Sie schaffen einen zentralen Rahmen, in dem Handwerk, Handel sowie private und gewerbliche Bauherren zusammenkommen, um sich zu informieren, auszutauschen und neue Impulse zu gewinnen. Die Messe bündelt Know-how, Marktübersicht und persönliche Beratung – und macht komplexe Themen greifbar. Auch für Handwerksbetriebe bietet die Messe einen klaren Mehrwert. Sie präsentieren ihre Leistungen, knüpfen neue Kontakte.

## **A<sup>3</sup> Aktivkreis Immobilien Expertenrunde**

Begleitend zur Messe findet eine hochkarätig besetzte Expertenrunde statt. Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH veranstaltet gemeinsam mit dem A<sup>3</sup> Aktivkreis Immobilien die Fachveranstaltung „Perspektive Wohnungsbau in Augsburg und Bayern – Impulse, Herausforderungen und Lösungswege“. Zu den Teilnehmern zählen unter anderem Christian

Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr, sowie Eva Weber. Ergänzt wird das Programm durch kompakte Fachvorträge zu regionalem Wohnungsbau und aktuellen Marktentwicklungen.

## **Neue ImmoGalerie: Wohnungen und Häuser auf einen Blick**

Mit der neuen ImmoGalerie erweitern die Immobilitage ihr Konzept um einen eigenen Bereich für Makler und Bauträger. Im Fokus stehen die Objekte die zu Kaufen, Verkaufen und Vermieten sind – kompakt und übersichtlich. Besucher erhalten hier eine schnelle Marktübersicht und möglicherweise den ersten Schritt ins neue Zuhause. Der Start ist für 2026 in einem kleineren Rahmen in Halle 5 geplant. Perspektivisch ist eine Erweiterung vorgesehen, mit dem Ziel, die ImmoGalerie dauerhaft in Halle 6 zu etablieren.

## **Persönlicher Austausch in einer digitalen Welt**

Auf den Immobilitagen Augsburg stehen direkte Gespräche im Mittelpunkt. Interessierte können Materialien anfassen, Lösungen vergleichen und individuelle Fragen unmittelbar mit Fachbetrieben, Herstellern oder Planern klären. Ob nach-

haltige Baustoffe, moderne Haustechnik oder neue Sanierungsmethoden: Die Kombination aus persönlicher Beratung, praktischer Erfahrung und fachlicher Expertise macht den Messebesuch besonders wertvoll.

## Gut vorbereitet zum Messebesuch

Um den Besuch optimal zu nutzen, empfiehlt sich eine frühzeitige Planung: Vorträge und Workshops vormerken, Gesprächstermine einplanen und ausreichend Zeit für individuelle Beratung einrechnen. So wird der Messetag zum echten Mehrwert – ganz gleich, ob als Bauherr, Investor oder Fachbetrieb. Der detaillierte Vortrags- und Workshopplan steht über einen QR-Code auf der Website der Immobilienmesse Augsburg jederzeit aktuell zur Verfügung.

## Ein Ticket. Fünf Messen.

Die Immobilienmesse Augsburg in der Hallen 5 sind Teil eines starken Messeverbands. Parallel finden die VOLT Future Mobility, die intersana, die CREATIVMESSE sowie die A/FAIR statt. Mit nur einem Ticket erhalten Besucherinnen und Besucher Zugang zu allen fünf Veranstaltungen – und damit zu einem breiten Themenspektrum rund um Bauen, Mobilität, Gesundheit, Genuss und Freizeit.

### Eintrittspreise:

- Tageskarte Erwachsene: 10 Euro
- Tageskarte Rentner, Schüler, Studierende, Menschen mit Handicap: 8 Euro
- Kinder und Jugendliche bis 16 Jahre: kostenfrei
- Tickets sind auch online erhältlich. Der Online-Kauf bietet mehrere Vorteile:
  - 2 Euro Rabatt gegenüber der Tageskasse
  - keine Wartezeiten vor Ort

### Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln

- Buslinie 41: Königsplatz – Messe
- Straßenbahnlinie 3: Hauptbahnhof – Königsplatz – Rotes Tor – Haltestelle Bukowina-Institut
- Sondertramlinie 9: Königsplatz – Messe Augsburg

Mit einem gültigen Messticket ist die kostenlose Nutzung von Bus und Tram in den Zonen 10 und 20 inklusive. So lassen sich auch die umliegenden Park-and-Ride-Parkplätze bequem nutzen, um Parkkosten zu sparen.

### Parken für PKW

Für Besucherinnen und Besucher mit dem Auto stehen rund 3.700 Parkplätze auf den Parkflächen P1 und P3 direkt am Messegelände zur Verfügung (Parkgebühr: 8 Euro). An der WWK Arena parken Gäste für nur 6 Euro. Von dort bringen Shuttlebusse im 15-Minuten-Takt die Besucher direkt zum Messegelände.

## Die Ausstellerliste der Immobilienmesse

finden Sie auf den Seiten 35 und 36, sowie tagesaktuell online.

## Wann & wo?

Die Übersicht finden Sie auf Seite 36, sowie tagesaktuell online.

Hallen 1 – 3

Halle 1

Halle 7

Halle 4

Halle 5

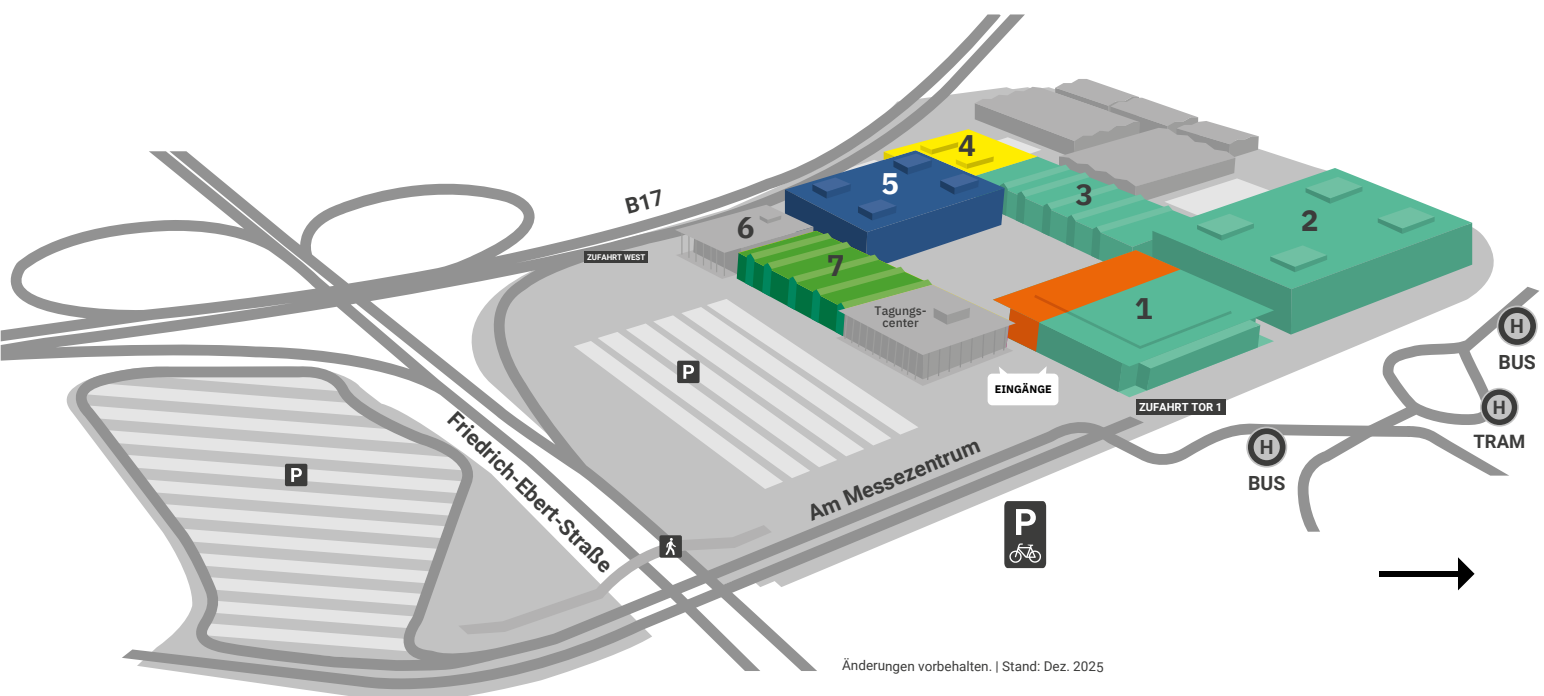
**A/FAIR**  
DEINE AUGSBURGER  
ERLEBNISMESSE

intersana

**creativmesse**

**VOLT**  
FUTURE MOBILITY  
MESSE

**IMMOBILIENMESSE**

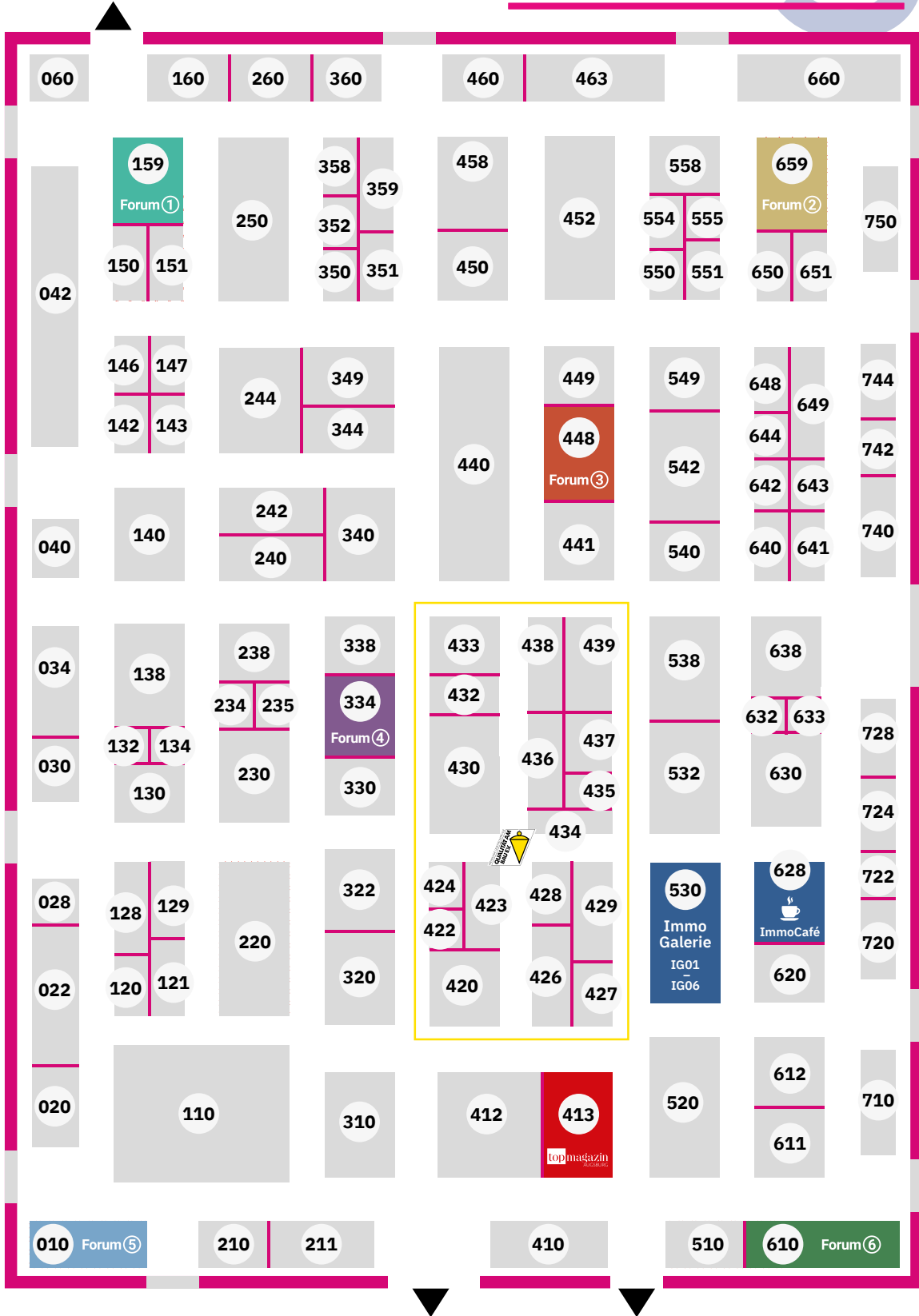


**HALLE 3** **AVFAIR** DEINE AUGSBURGER ERLEBNISSESSE **WC**

**HALLE 4** **VOLT** FUTURE MOBILITY MESSE 2026

**HALLE 5**

**IMMOBILIENTAGE**



Grafik pro air Medienagentur

**HALLE 6** **i** **WC**

**HALLE 7** **creativmesse**

**628** **ImmoCafé**

**A3** **WIRTSCHAFTS RAUM AUGSBURG**

**1KOMMA5° Augsburg GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 340

## A

**Albinger Fensterbau**  
Halle 5 | Stand Nr. 420

**Albrecht Stahl- und Metallbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 642

**Augsburger Holzhaus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 520

**Aumann Haus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 430

## B

**Bartosch GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 344

**Baustoffmarkt Gersthofen GmbH & Co KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 440

**Bayerische Landesbodenkreditanstalt**  
Halle 5 | Stand Nr. 130

**Bayerisches Landesamt für Umwelt**  
Halle 5 | Stand Nr. 551

**BBB Gebäudetechnik GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 146

**BBBank eG**  
Halle 5 | Stand Nr. 744

**BBW Fugenlos GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 463

**Bichlmaier Torsysteme GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 359

**BL Energiesysteme GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 460

**Bullinger GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 110

## D

**DAFA – Bedachungen GmbH & co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 121

**Das Ofenzentrum Senden GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 742

## E

**EAD Euteroser GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 210

**easyTherm GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 649

**Eberle Garten- und Poolbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 630

**EcoOffice GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. IG03

**Elektrotechnik Jungbauer**  
Halle 5 | Stand Nr. 60

**energie schwaben solar GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 250

**Energietechnik Stuhlenmiller GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 438

**enerix hirschberger – Hirschberger Alternative Energietechnik GmbH & Co KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 549

**Enermore GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 633

## F

**Fingerhaus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 147

**Fjorborg Häuser GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 20

**FLEXO – Die Handlaufprofi GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 424

**Freydesign**  
Halle 5 | Stand Nr. 437

**FULLWOOD Wohnblockhaus**  
Halle 5 | Stand Nr. 648

**FUNK Überdachungen GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 322

## G

**Gabriele Gräf von Poll Immobilien**  
Halle 5 | Stand Nr. IG04

**Gerber + Jack Lebenswelten GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 143

**Grünbeck AG**  
Halle 5 | Stand Nr. 558

**GS Wohnbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 728

## H

**Habedank David**  
Halle 5 | Stand Nr. 30

**Hanse Haus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 640

**Hark GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 151

**Haussanierung Netscher**  
Halle 5 | Stand Nr. 710

**Heim & Haus Vertriebsges. f. Kunststofffenster u. -rolläden**  
Halle 5 | Stand Nr. 220

**heimART Massivhaus GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 120

**Holz Baumüller GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 134

**HolzART Briegel**  
Halle 5 | Stand Nr. 260

**Holzbau Glas GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 426

**Holzbau Riess GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 410

**Holzbau Wohlhüter GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 28

**Horbach Wirtschaftsberatung GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. IG06

**Hummel GmbH – Holzwarth Fenster und Türen**  
Halle 5 | Stand Nr. 450

**Hörl & Hartmann Ziegeltechnik GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 458

**Hörmann Solartechnik**  
Halle 5 | Stand Nr. 230

**Horst Heinrich GmbH & Co.KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 722

## J

**JACK Immobilien und Projektentwicklung GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 43

**Jochum Holzwerke GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 612

**Johann Kraus Zimmerei – Holzhausbau**  
Halle 5 | Stand Nr. 422

## K

**Katip Immobilien GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. IG01

**kbs GmbH Wohnbau und Sanierung**  
Halle 5 | Stand Nr. 740

**kds GmbH - Komplette Dachsanierung**  
Halle 5 | Stand Nr. 740

**Kipf Fenster.Türen.OutdoorLiving GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 540

**Kirchner Massivhaus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 330

**Klima-Top GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 720

**Krasniqi GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 140

## L

**Lars Becker Küchen und Granitvertriebs GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 42

**Layer Immobilien & Bau**  
Halle 5 | Stand Nr. 338

**Leeb Balkone GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 240

**Linder Balkonbau & mehr!**  
Halle 5 | Stand Nr. 439

**Ludwig Gulden Immobilien**  
Halle 5 | Stand Nr. 150

## M

**Makosch – Der Wärmepionier**  
Halle 5 | Stand Nr. 428

**Malerbetrieb Michael Schiwiek**  
Halle 5 | Stand Nr. 436

**Martin Bloch Immobilien GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. IG05

**Max Weishaupt SE**  
Halle 5 | Stand Nr. 22

**Modjesch & Sohn GmbH, Town & Country Lizenzpartner**  
Halle 5 | Stand Nr. 40

**Monz Hausbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 310

## N

**Nicki Brand Altpflastersanierung und Gartengestaltung**  
Halle 5 | Stand Nr. 555

**Niederkron Immobilien**  
Halle 5 | Stand Nr. 641





Grafik pro air Medienagentur

**NwComp Solar GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 349

## O

**OKAL Haus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 358

## P

**PEC – Professional Energy Consulting GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 542

**Perfect Pools GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 435

**perfecta Fenster  
Vertriebs- und Montage GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 244

**Pfullendorfer Tor-Systeme GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 235

**Platzer Energietechnik GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 520

**Pluggit GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 520

**PREFA GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 650

**ProLigna ökologischer Holzbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 550

**PSD Bank München**  
Halle 5 | Stand Nr. 452

## Q

**Qualität am Bau e.V.**  
Halle 5 | Stand Nr. 432

## R

**Raiffeisenbank Bobingen eG**  
Halle 5 | Stand Nr. 350

**Rauscher Haus- und Energietechnik  
GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 434

**Regional Haus GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 132

**Regnauer Holzbau**  
Halle 5 | Stand Nr. 234

**RENSCH-HAUS GmbH**  
Halle 5 | 128

**Robert Müller GmbH, Schreinerei**  
Halle 5 | Stand Nr. 34

**Rössler Wohnbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 649

## S

**Schlosserei Heck GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 429

**SchreyöggBau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 651

**Schwabenhaus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 142

**Schwabenholz GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 510

**Schwaben Metz GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 250

**Sonnen & Wetterschutztechnik e.K.**  
Halle 5 | Stand Nr. 160

**Sparda-Bank Augsburg eG**  
Halle 5 | Stand Nr. 620

**Sparkasse Schwaben-Bodensee**  
Halle 5 | Stand Nr. 532

**Specker Treppen GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 643

**Stadt Augsburg Umweltamt**  
Halle 5 | Stand Nr. 660

**Stadtsparkasse Augsburg**  
Halle 5 | Stand Nr. 320

**Stadtwerke Augsburg Holding GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 412

**Staudenschreiner Holzbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 724

**Steimer Heizsysteme**  
Halle 5 | Stand Nr. 352

**Stephan Götz Malermeister - Edle  
Räume Augsburg**  
Halle 5 | Stand Nr. 750

**STIEBEL ELTRON  
Deutschland Vertriebs GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 129

**STREIF Haus GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 360

**Sunbit Energietechnik GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 554

## T

**Taglieber Holzbau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 238

**TechWerk GmbH**  
Halle 5 | Stand 632

**tfm Wohnbau GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. IG02

**Treppenzentrum Schmid GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 427

**TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 644

## U

**Ulrich Reitenberger Bau GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 211

## V

**VEINAL Bauchemie – Schuster GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 433

**Verbraucherzentrale  
Bundesverband e.V. (vzbv)**  
Halle 5 | Stand Nr. 660

**Vogt Massivhäuser GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 611

**VR Bank Augsburg-Ostallgäu eG**  
Halle 5 | Stand Nr. 638

**VR-Bank Handels- und Gewerbebank**  
Halle 5 | Stand Nr. 441

## W

**Wallbox-Profi Augsburg**  
Halle 5 | Stand Nr. 242

**Werner Blum GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 423

**Whirlpool Guggemos**  
Halle 5 | Stand Nr. 138

**WOBITA GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 538

**Wolf System GmbH**  
Halle 5 | Stand Nr. 351

## Z

**Ziegelsysteme Michael Kellerer  
GmbH & Co.KG**  
Halle 5 | Stand Nr. 449

Änderungen vorbehalten.

## Wann & Wo

- Termin: 30.01. – 01.02.2026
- Ort: Messe Augsburg in Halle 5
- 180 Fachvorträge zu den Themenbereichen:  
Bauen, Modernisieren und Sanieren  
Wohnen, Interieur und Einrichten  
(Innen und Garten)  
Finanzieren und Investieren  
Energie und Umwelt

Vortragsplan:



Tickets  
immobilientage.de



# Die Zukunft ist längst unterwegs

Volt Future Mobility 2026



Foto pro air Medienagentur / Stefan Winterstetter

**E**lektromobilität ist keine Vision mehr, sondern Realität. Mit der VOLT Future Mobility hat sich auf dem Messegelände eine Plattform etabliert, die zukunftsorientierte Mobilitätslösungen erlebbar macht. Vom 30. Januar bis 1. Februar 2026 wird Augsburg erneut zum Treffpunkt für Mobilität der nächsten Generation. Eingebettet in ein Messeweekende mit insgesamt fünf parallel stattfindenden Veranstaltungen vernetzt die VOLT Themen wie Elektromobilität, Energie, Stadtentwicklung und Alltagstauglichkeit.

## Neue Fahrzeuge, neue Perspektiven

In Halle 4 erwartet die Besucherinnen und Besucher ein konzentrierter Überblick über den aktuellen Stand der Elektromobilität. Rund 20 Hersteller präsentieren neue Elektrofahrzeuge und moderne Hybridlösungen. Ergänzt wird das Angebot durch Ladeinfrastruktur, Services und Mobilitätskonzepte, die den Umstieg erleichtern. Fragen zu Reichweite, Ladezeiten, Infrastruktur oder Umweltbilanz werden direkt vor Ort von Fachleuten beantwortet. Der Fokus liegt dabei auf Transparenz und Vergleichbarkeit: Alle Fahrzeuge werden an markenneutral gestalteten Ständen präsentiert. Design, Technik und individuelle Fahrzeugkonzepte stehen im Vordergrund – nicht Markeninszenierung.

## Regionale Verantwortung, konkret umgesetzt

Ein starkes Signal für nachhaltige Mobilität setzt auch die Region selbst. Die Stadtwerke Augsburg präsentieren ihre neuen Elektrobusse und zeigen, wie emissionsfreier Nahverkehr konkret umgesetzt wird. Mit der geplanten vollständigen Elektrifizierung der Omnibusflotte bis spätestens 2039 wird deutlich, wie konsequent der Wandel im urbanen Raum vorangetrieben wird.

## Wenn Mobilität auf Architektur trifft

Einen besonderen Mehrwert erhält die VOLT durch ihre unmittelbare Nachbarschaft zu den Immobilitätstagen Augsburg. Themen wie Ladeinfrastruktur im Wohnungsbau, Energieeffizienz oder dezentrale Energiesysteme verbinden Mobilität und Bauwirtschaft sinnvoll miteinander. Das Messeweekende wird damit besonders relevant für Architektinnen und Architekten, Planer, Bauherren, Kommunen und Energieberater.

## Erleben statt nur informieren

Ein Highlight der VOLT 2026 sind Probefahrten direkt auf dem Messegelände. Besucherinnen und Besucher können die Fahrzeuge selbst testen und Elektromobilität im Alltag erleben. Fahrgefühl, Komfort und Technik werden so unmittelbar erfahrbar – ein entscheidender Faktor für alle, die sich konkret mit dem Umstieg beschäftigen.

## Wann & Wo

- **Termin:** 30.01. – 01.02.2026
- **Ort:** Messe Augsburg in Halle 4
- **Highlight Info:**
  - Sonderausstellung „Fuggerstadt Classic“
  - Top Lounge by Top Magazin, der Messe After Work am Freitag, 30.01. um 17:30 Uhr.

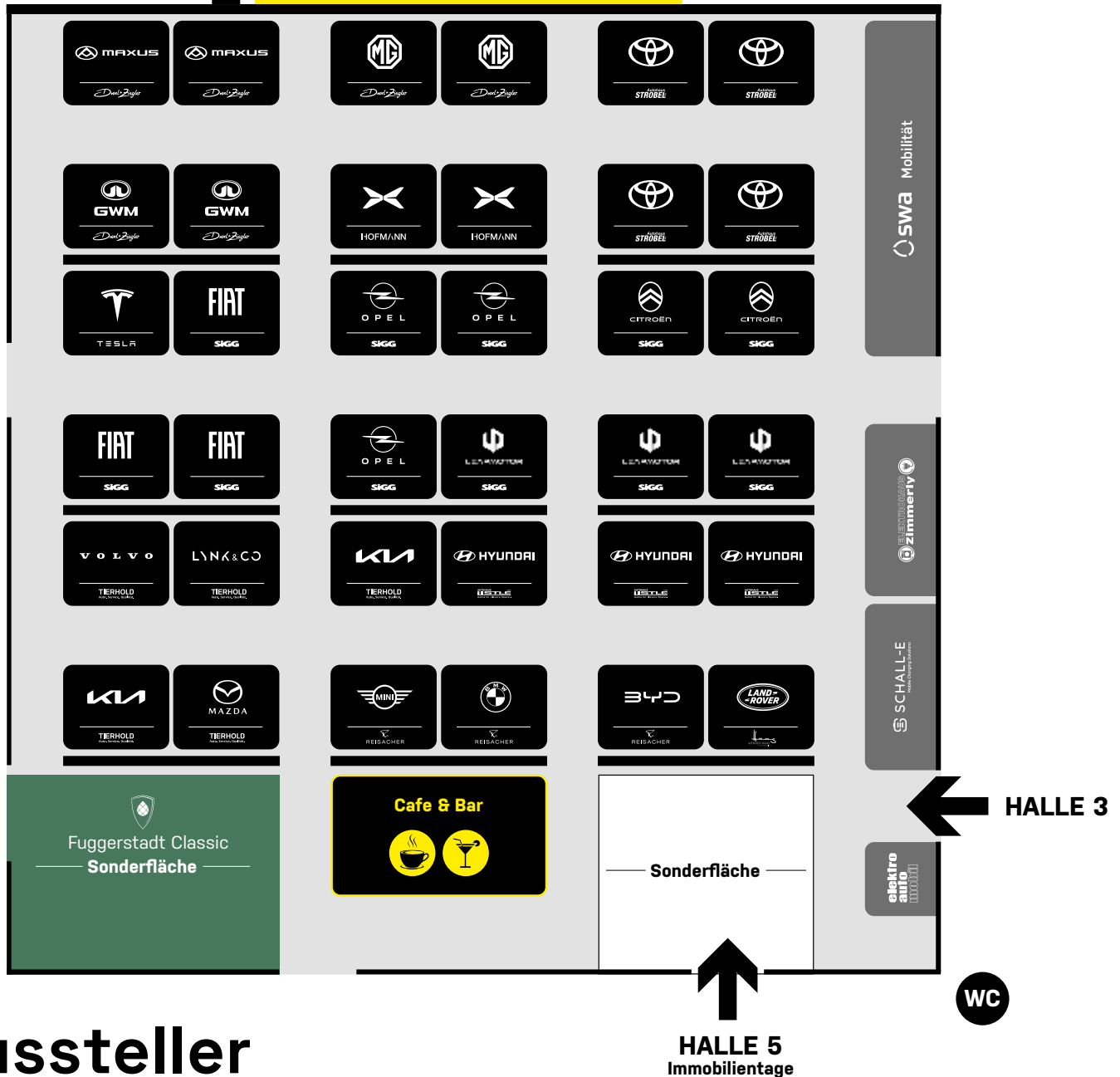
Tickets [volt-messe.de](https://volt-messe.de)



## Ein Wandel mit messbarer Dynamik

Der Mobilitätswandel ist deutlich spürbar. Allein im November 2025 wurden in Deutschland über 55.000 batterieelektrische Pkw neu zugelassen – ein Plus von fast 60 Prozent gegenüber dem Vormonat. Die VOLT Future Mobility ordnet diese Entwicklung ein, bietet Orientierung und schafft Raum für Austausch. So wird die Messe zu mehr als einer Ausstellung: Sie zeigt, wie Mobilität von morgen bereits heute gestaltet wird – vernetzt, nachhaltig und praxisnah.

# HALLE 4 **VOLT** | FUTURE MOBILITY MESSE 2026



## Aussteller

### VOLT Future Mobility Messe

Grafik pro air Medienagentur

**Automobile Tierhold GmbH**  
Halle 4 | [www.tierhold.com](http://www.tierhold.com)

**Autohaus Franz Strobel KG**  
Halle 4 | [www.toyota.de/autohaus/strobel](http://www.toyota.de/autohaus/strobel)

**Autohaus Hofmann GmbH**  
Halle 4 | [www.hofmann.auto/standort/mertingen](http://www.hofmann.auto/standort/mertingen)

**AAC Albert Sigg GmbH**  
Halle 4 | [www.sigg-automobile.de/](http://www.sigg-automobile.de/)

**Werner Haas Automobile GmbH**  
Halle 4  
[haas-augsburg.landrover-vertragspartner.de/ueber-uns](http://haas-augsburg.landrover-vertragspartner.de/ueber-uns)

**Tesla Center Augsburg Gersthofen**  
Halle 4 | [www.tesla.com/de\\_de/drive](http://www.tesla.com/de_de/drive)

**Reisacher Augsburg GmbH**  
Halle 4 | [www.reisacher.de/](http://www.reisacher.de/)

**Autohaus Listle GmbH**  
Halle 4 | [autohaus-listle.de/](http://autohaus-listle.de/)

**Drexl + Ziegler Mobility GmbH & Co. KG**  
Halle 4 | [www.drexl-ziegler.de/](http://www.drexl-ziegler.de/)

**Elektro Automobil**  
Halle 4 | [www.elektroautomobil.com](http://www.elektroautomobil.com)

**Stadtwerke Augsburg Holding GmbH**  
Halle 4 | [www.sw-augsburg.de](http://www.sw-augsburg.de)

**Schall-E / Kaiser Showtechnik GmbH**  
Halle 4 | [www.kaiser-showtechnik.de/](http://www.kaiser-showtechnik.de/)

**Zimmerly Elektro GmbH**  
Halle 4 | [www.elektro-zimmerly.de](http://www.elektro-zimmerly.de)

Änderungen vorbehalten.



Die Sanierung von Baudenkmalern gilt oft als teuer und auflagenbehaftet. Doch mit Pragmatismus und Erfahrung lässt sich auch altes Gemäuer in attraktive wie lohnende Objekte verwandeln.

# Denkmalsanierung

**Möglichkeiten statt nur Einschränkungen sehen.**

**Fotos** Clemens Scherrers, Lidel Sanieren GmbH

**A**ugsburg kann auf über 2000 Jahre Geschichte zurückblicken. Davon zeugt auch das Stadtbild mit seinen Bauten aus allen Epochen. Viele davon stehen unter Denkmalschutz.

So auch die gründerzeitliche Stadtvilla in der Heinrich-von-Buz-Straße. Sie stand leer und verfallene. Doch im Frühjahr 2023 begann ihre umfassende Sanierung.

## Auch ohne Fassadendämmung zu mehr Energieeffizienz

Einen wesentlichen Teil der ausführenden Arbeiten übernahm die Schreinerei und Zimmerei Lidel aus Augsburg: Dazu gehören hocheffiziente Fenster, die sich stimmig in den denkmalgeschützten Bestand einfügen. Teilweise stammen diese aus dem Denkmal-Programm von PaX, teilweise wurden sie selbst angefertigt. Die denkmalgeschützte Fassade ließ keine Außendämmung zu. Um Wärmebrücken zu vermeiden, bekam die energetische Optimierung der Fensteranschlüsse viel Aufmerksamkeit. Aus diesem Grund wurde auch der Balkon aufwändig energetisch abgetrennt. Darüber hinaus erhielt die Stadtvilla eine Dachdämmung und neue Heiz- und Klimatechnik. In dem wieder ansehnlichen Haus befinden sich nach etwa einem Jahr Umbauzeit drei lichte und moderne Wohnungen.

## Bestehendes ertüchtigen und erhalten

Erfreulicherweise waren einige der historischen Türen erhalten und konnten aufgearbeitet werden, wie die aufwändig verzierte Haustür und die Wohnungseingangstüren. Letztere wurden auch brandschutztechnisch ertüchtigt und erhielten nach dem historischen Vorbild angefertigte Beschläge.

## Denkmalstatus als Chance

Für Thomas Lidel steht die Stadtvilla stellvertretend für viele Gebäude in Augsburg: „Wir machen immer wieder die Erfahrung, dass viele vor allem die Einschränkungen durch den Denkmalschutz sehen. Diese Villa zeigt, was möglich ist, wenn man auch die Möglichkeiten sieht, die dieser Status mit sich bringt.“ So gibt es für Baudenkmalern eine eige-



ne Energieeffizienzklasse mit geringeren Anforderungen. Über die Sofortabschreibung gibt es auch indirekt Förderung. Und durch die massive und unkomplizierte Bauweise sind alte Gemäuer auch oft robuster als Neubauten. Denn was schon seit über 100 Jahren steht, steht bei guter Pflege auch noch in 100 Jahren.

Aus Augsburg, für Augsburg:

**Umbau und Sanierung  
aus einer Hand.**



# Balkonkraftwerke boomen

Lohnen sie sich wirklich?



Balkonkraftwerke treffen den Nerv der Zeit, denn mit einer steckerfertigen Mini-Solaranlage kann jeder an der Energiewende teilhaben – mit wenig Aufwand und auf begrenztem Raum. Kein Wunder, dass inzwischen in Deutschland rund eine Million in Betrieb sind. Immer mehr Menschen wollen selbst Strom erzeugen, um sich unabhängiger von Energiemarktpreisen zu machen und Stromkosten zu senken.

Foto Adobe Stock

Der Betrieb der Anlagen ist einfacher und unbürokratischer geworden. Mit Balkonkraftwerken – im Handel auch als Mini-PV, Plug-in PV oder Stecker-Solargerät bezeichnet – können Mieter und Wohnungsbesitzer eigenen Solarstrom produzieren und direkt im Haushalt verbrauchen. Wegen ihrer einfachen Handhabung und der kompakten Abmessungen können auch Laien ohne Eigenheim die Mini-Solaranlagen zu Hause anbringen. Möglich ist das an einem Balkongeländer einer Wohnung oder eines Hauses, an der Fassade, auf der Terrasse oder dem Dach. Technisch gesehen handelt es sich bei einem Balkonkraftwerk nicht um eine Anlage, sondern um ein elektrisches Haushaltsgerät. Bei einem eventuellen Umzug lassen sich die Stecker-Solargeräte ohne großen Aufwand abbauen und mitnehmen.

Die im Handel erhältlichen Komplettsätze bestehen meist aus einem oder zwei Solarmodulen, einem Wechselrichter sowie den erforderlichen Kabeln. Der Wechselrichter wandelt den erzeugten Solarstrom in normalen Haushaltsstrom um – von Gleich- in Wechselstrom. Danach kann der umgewandelte Strom direkt in eine Steckdose eingespeist werden. Der Stromzähler zu Hause läuft dann langsamer, weil weniger Energie aus dem Netz bezogen wird. Circa 400 bis 500 Watt Ausgangsleistung hat ein typisches Solarmodul. Eine handelsübliche Mini-Solaranlage mit zwei Modulen kann also die doppelte Menge Strom produzieren. Seit Mai 2024 darf man damit maximal 800 Watt ins eigene Hausnetz einspeisen. Deshalb gibt es inzwischen auch Balkonkraftwerke mit bis zu vier Modulen zu kaufen.

Um ein Balkonkraftwerk betreiben zu können, reicht es aus, das Gerät im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur anzumelden. Die Anmeldung be-

## Balkonkraftwerke: Pluspunkte kompakt

- Einfache Installation: Anders als große Photovoltaikanlagen erfordern Balkonkraftwerke keine professionelle Installation.
- Erschwingliche Anschaffungskosten: Die Preise sind in den letzten Jahren deutlich gefallen, auch, weil seit 2023 keine Mehrwertsteuer mehr erhoben wird.
- Hohe Strompreise = hoher Spareffekt: Deutschlands Strompreise zählen zu den höchsten weltweit. Ein Balkonkraftwerk kann den teuren Netzstrom teilweise ersetzen – je höher der Strompreis, desto größer die Einsparung.
- Nachhaltigkeit und Unabhängigkeit: Ein Balkonkraftwerk spart jährlich Hunderte Kilogramm CO<sub>2</sub> ein und gibt Nutzern das Gefühl, selbst aktiv etwas zur Energiewende beizutragen. Gleichzeitig macht es unabhängiger von zukünftigen Strompreiserhöhungen und Versorgern.

schränkt sich dabei auf wenige Daten. Der Netzbetreiber muss, anders als früher, nicht mehr informiert werden.

Wie viel Solarstrom ein Balkonkraftwerk wirklich bringt, hängt von mehreren Faktoren ab: vor allem von Ausrichtung, Neigungswinkel und Sonneneinstrahlung vor Ort. In Süddeutschland ist der Ertrag etwa höher als im Norden. Für ein 800-Watt-System an einem Südbalkon ohne Verschattung können schätzungsweise 550 bis 790 Kilowattstunden pro Jahr erzeugt werden. Kostet der übrige Haushaltsstrom 35 Cent je Kilowattstunde, lassen sich somit theoretisch bis zu 280,- Euro pro Jahr sparen. Für ein 800-Watt-Komplettset sollte man mit etwa 400,- bis 500,- Euro Anschaffungskosten rechnen. Komplettsets mit passendem Batteriespeicher gibt es ab etwa 850,- Euro. Beim Kauf eines Balkonkraftwerks wird – wie bei allen PV-Anlagen – keine Mehrwertsteuer fällig.

Stecker-Solargeräte mit Batteriespeicher sind zwar deutlich teurer, ermöglichen dafür aber, den selbst produzierten Strom auch abends zu nutzen. Bei einem Balkonkraftwerk mit 800 Watt Leistung sollte der Speicher über eine Kapazität von etwa 1 bis 2 Kilowattstunden verfügen. Zu bedenken ist, dass der Speicher Platz auf dem Balkon benötigt. Form und Maße ähneln ungefähr denen eines klassischen Desktop-PCs (circa 35 x 30 x 20 cm), variieren aber je nach Speicherkapazität. Dank zunehmender Leistung haben sich die Ausgaben oft nach 2 bis 5 Jahren amortisiert.

### Beispiel: 4-Personen-Haushalt

Eine vierköpfige Familie hat einen vergleichsweise hohen Stromverbrauch (oft über 4.500 kWh pro Jahr) und eine konstant hohe Grundlast von 250 bis 400 Watt. Denn tagsüber ist fast immer jemand zu Hause, wodurch ständig diverse Geräte laufen. Der Betrieb eines Balkonkraftwerks kann an sonnigen Tagen fast vollständig die Grundlast abdecken. Bis zu 90 % des erzeugten Stroms (ca. 675 kWh) können selbst genutzt werden. Bei angenommenen Netz-Stromkosten von 40 Cent/kWh beträgt die jährliche Ersparnis 270,- €. Bei Anschaffungskosten von 600,- € beträgt die Amortisationszeit somit ca. 2,2 Jahre. Das bedeutet, dass sich ein Balkonkraftwerk für Familien umso mehr rentiert, je mehr Familienmitglieder es sind.

Experten schätzen, dass ein Haushalt mit einem Balkonkraftwerk rund 10 bis 20 Prozent seines Stroms selbst produzieren kann, mit einem Batteriespeicher ist es gut ein Drittel mehr. Stecker-Solargeräte sind langlebig und können häufig 20 Jahre und länger genutzt werden, daher lohnt sich die Anschaffung fast immer. Übrigens: Eigentümergemeinschaften und Vermieter einer Wohnung können die Anbringung der Mini-PV-Anlagen seit dem Herbst 2024 nicht mehr ohne triftigen Grund verweigern. Mietrechtlich gelten die Mini-Solaranlagen seither als „privilegierte baulichen Veränderungen“.

Quelle ADAC, photovoltaik.info, NDR

**30.01. – 01.02.**  
**Messe Augsburg**  
**Hallen 1 – 7**

[tickets.afair.de](https://tickets.afair.de)

**Ein Ticket.**  
**Fünf Messen.**  
**Dein Erlebnis.**

**A\FAIR**  
DEINE AUGSBURGER  
ERLEBNISMESSA

**intersana**

  
**creativmesse**

**VOLT**  
FUTURE MOBILITY  
MESSE

  
**IMMOBILIENTAGE**



# Klimaregulierende Wände

## Decken- und Wandheizungen für mehr Behaglichkeit

Wer baut oder saniert hat viele Möglichkeiten, das Gebäude zu klimatisieren. Ein wirklich gutes Heizsystem sorgt für Behaglichkeit, ohne aufzufallen, weder durch störende Heizkörper noch durch trockene Heizungsluft oder hohe Energiekosten und Umweltbelastung. Klimaregulierende Wandflächen verbinden modernste Technik mit Komfort und Effizienz.

Fotos epr aquatherm GmbH, mfh systems

### Klimadecken

Die Klimadecke ist eine besondere Form der Flächenheizung. Diese ist uns als klassische Fußbodenheizung bekannt. Ein vom Grundprinzip ähnliches Heizsystem lässt sich aber auch in der Decke anbringen. Von dort aus kann die Klimadecke Wärme nach unten in den Raum abstrahlen. Aber anders als eine klassische Fußbodenheizung kann sie auch Wärme aus dem Raum abführen, z.B. im Sommer, und somit kühlend wirken. Nicht nur diese sinnvolle Doppelfunktion macht sie attraktiv, sondern auch das Versprechen, dabei besonders komfortabel und energieeffizient zu arbeiten. Einsetzbar ist eine Klimadecke vor allem in Neubauten, aber auch in energetisch sanierten Bestandsgebäuden.

Zentrales Element der Klimadecke sind integrierte Rohrleitungen, die warmes oder kaltes Wasser an der Decke zirkulieren lassen. Die Rohre werden auf unterschiedliche Art an der Decke angebracht. Sei es mit metallischen Deckenprofilen, mittels vorgefertigter Gipskartonelemente oder eingebracht in eine Art Betonverschalung.

Von allen Flächen in einem Raum bietet die Decke die größtmögliche Heizfläche, da weder auf Möbel (wie etwa bei der Fußbodenheizung) oder Fensterflächen (im Falle einer Wandheizung) Rücksicht genommen werden muss. Außerdem: Weder Beleuchtung noch Design werden durch eine Klimadecke eingeschränkt. Sie lässt sich ganz im Gegenteil

sehr gut an die ästhetischen Anforderungen eines Raumes anpassen und kann auch bei Dachschrägen oder als abgehängte Decke installiert werden.

### Pluspunkt Behaglichkeit

Das Prädikat „behaglich“ wird im Zusammenhang mit der Klimadecke häufig genannt. Das liegt an ihrer besonderen Funktionsweise, die sich von herkömmlichen Heizkörpern deutlich unterscheidet. Bei ihr wird nämlich die Energie, wie bei der Sonne, als Strahlungswärme von oben abgegeben. Sie erwärmt dabei die Objekte, auf die sie trifft, Wände, Boden, Möbel oder eben Personen – und gerade nicht die Luft dazwischen. Durch die Abstrahlungswärme von oben fühlt sich der Raum angenehm temperiert an; die gefühlte Raumtemperatur liegt 2 bis 3 Grad Celsius höher als sie tatsächlich ist. Aus diesem Grund kann die Klimadecke mit einer niedrigen Vorlauftemperatur auskommen. Und das ist auch die Ursache dafür, dass sie deutlich weniger Energie verbraucht. Die Abstrahlung von oben führt zu einer sehr gleichmäßigen Erwärmung der Räume, ohne große Luftverwirbelungen, was zu einer reduzierten Staubbelastung führt. Alle, die mit Allergien zu kämpfen haben, werden das zu schätzen wissen.

Im Sommer, wenn die Kühlfunktion der Klimadecke gefragt ist und anstelle von warmem kaltes Wasser durch die Rohre fließt, bleiben alle diese Vorteile erhalten. Nur, dass jetzt die aufsteigende Wärme von den kühlen Rohren aufgenommen und nach außen abgeführt wird. Dies geschieht absolut zugfrei, was durchaus ein Vorteil gegenüber herkömmlichen Klimaanlageanlagen bedeutet. Und zum Wohlfühlen beiträgt. Neben ihrer eigentlichen Heiz- und Kühlaufgabe kann sie noch mit zusätzlichem Komfort glänzen: etwa einer wirkungsvollen Schalldämmung, die die Raumakustik verbessert.

Die Klimadecke kann mit einer niedrigen Vorlauftemperatur von ca. 35 Grad Celsius effizient arbeiten. Darum lässt sie sich gut mit einer Wärmepumpe als Antrieb kombinieren, die ja auch niedrige Vorlauftemperaturen bevorzugt. Zusätzlich kommt auch Solarthermie als Wärmequelle in Frage. Im Zusammenhang mit Heizsystemen ist es immer ratsam, zwischen den Anschaffungskosten und den Betriebskosten zu unterscheiden. Im Betrieb ist eine Klimadecke effektiv und sehr sparsam. Die Investitionskosten liegen, je nach Gebäude und architektonischer Herausforderung, zwischen 40.- bis 90.- Euro pro Quadratmeter. Gerade für Neubauten gilt die Deckenheizung als günstigste Flächenheizung, bei Bestandsbauten ist mit höheren Installationskosten zu rechnen.

**Quelle** MVV Energie AG

### Wandheizungen

Eine Wandheizung, auch Wandflächenheizung genannt, ist eine Flächenheizung, die in Wänden installiert wird, und vor allem Strahlungswärme abgibt. Wandheizungen können als wasserführende Systeme oder elektrische Infrarot-Heizungen ausgeführt werden. Bei wasserführenden Systemen zirkuliert Heizwasser durch Rohre in der Wand, während Infrarot-Wandheizungen durch Strom betriebene Heizmatten verwenden, die Wärme direkt an den Raum abgeben. Vorteile sind die Energieeffizienz und die angenehme Strahlungswärme, die besonders für Allergiker gut ist, da sie keine Staubaufwirbelung verursacht. Nachteil ist, dass keine Möbel



oder Regale direkt vor der Wandheizung platziert werden sollten, um die Funktion nicht zu beeinträchtigen.

Wandheizungen können entweder unter Putz (direkt in die Wand integriert) oder in Trockenbausystemen installiert werden. Letzteres ist besonders für Renovierungen von Altbauten geeignet, da es eine einfachere Installation ermöglicht. Die Kosten für eine Wandheizung variieren je nach Systemart. Wasserführende Wandheizungen kosten etwa 50.- bis 80.- Euro pro qm. Elektrische Infrarot-Wandheizungen sind günstiger mit 30.- bis 50.- Euro pro qm, verursachen jedoch höhere Betriebskosten. Für Altbauten sind Trockenbausysteme erforderlich, die mit 60.- bis 100.- Euro pro qm zu Buche schlagen. Im Test sind Infrarot-Wandheizungen effizient und komfortabel, da sie Wärme direkt an den Körper abgeben. Sie sind ideal für kleinere Räume, jedoch können ihre Betriebskosten aufgrund der Stromnutzung höher sein als bei wasserführenden Systemen. Je nach Beschaffenheit der Wandflächenheizung kann auch das Einschlagen von Nägeln bzw. Bohren von Schraublöchern zu Beschädigungen an der Wandheizung führen. Daher lohnt es sich, den genauen Verlauf der Wandheizung zu dokumentieren. Notfalls zeigt ein Metalldetektor den Verlauf der Wandheizung.

Neben den vorgenannten Wandheizungstypen gibt es weitere Systeme. So kann nach dem antiken Vorbild des römischen Hypokaustums auch warme Luft durch Hohlräume in der Wand geleitet werden, die dort ihre Wärme abgibt und dann abkühlt. Die Luft wird bei der klassischen Hypokaustenheizung (Warmluftheizung) mit Hilfe eines Brennofens erwärmt und von dort in einen Heizraum unterhalb des zu beheizenden Raums geführt, vom dem aus Wandkanäle abgehen. Ganz gleich, welches System in Wänden verbaut wird: Wie bei der Klimadecke punkten auch die Wandflächenheizungen in jedem Fall durch die Behaglichkeit erzeugende Strahlungswärme.

**Quelle** Energie-Experten



„Es kommt drauf an, was man daraus macht“ hieß es einmal in einem Werbespruch für Beton. Doch nicht immer hatte dieser Baustoff ein gutes Image, aus diversen Gründen. Moderner Beton kann aber mit vielen Vorteilen punkten und auch in Kombination mit dem Baustoff Holz lassen sich nahezu optimale Ergebnisse in mannigfacher Hinsicht erzielen.

# Ein starkes Duo

## Holz, Beton und deren Verbund

Quellen txn, THA — Fotos Creative Division/Adobe Stock/betonbild; Michael Christian Peters/betonbild

Nicht nur in der Architektur, auch in der Gestaltung von Innenräumen oder im Möbeldesign ist Beton etabliert. Das hat viele Gründe: Zum einen ist Beton ein äußerst langlebiges Naturprodukt. Zum anderen wirkt moderner Beton wärmeisolierend und besitzt eine hohe Wärmespeicherefähigkeit. Um sie noch besser zu nutzen, können im Neubau die Heizungsrohre direkt in die massiven Geschossdecken oder Wände verlegt werden. So lassen sich im Sommer die Wohnräume mit geringem energetischem Aufwand kühlen, im Winter angenehm erwärmen.

Wer heute sein Eigenheim plant, möchte Baustoffe einsetzen, die möglichst langlebig, wohngesund und klimaschonend sind. Dabei spielt Beton eine wichtige Rolle, denn qualitativ hochwertiger Beton ist nahezu unverwundlich und sorgt dank der Massivbauweise für ein ganzjährig angenehmes Raumklima. Der natürliche Baustoff wird traditionell aus Zement, Sand, Kies und Wasser hergestellt. Der im Beton enthaltene Zement belastet aber das Klima: Wie CO<sub>2</sub>-intensiv die Produktion ist, hängt maßgeblich davon ab, wie hoch der Anteil an gebranntem Kalkstein (Klinker) im Zement ist. Denn beim Brennen des Kalksteins entsteht unweigerlich CO<sub>2</sub>. Für klimaschonendere Zemente wird deswegen der Klinkergehalt reduziert und beispielsweise durch Flugasche ersetzt. Bereits heute lassen sich

so ohne technische Einschränkungen bis zu 20 Prozent CO<sub>2</sub> pro Kubikmeter Beton einsparen.

Und was viele nicht wissen: Beton kann sogar CO<sub>2</sub> aus der Umgebungsluft aufnehmen und durch die so genannte Karbonatisierung dauerhaft unschädlich machen. In unseren Breiten werden bis zu 23% der rohstoffbedingten CO<sub>2</sub>-Menge, die bei der Herstellung von Beton entsteht, wieder gebunden. Aber auch bei anderen wichtigen Nachhaltigkeitsfaktoren punktet Beton: Das Baumaterial wird aus heimischen Rohstoffen gewonnen, zeichnet sich durch kurze Transportwege aus, ist vollständig recycelbar und weist eine lange Lebensdauer bei hoher Leistungsfähigkeit auf. Beton hat also auch ökologisch einiges zu bieten.

### Infraleichtbeton

Eine innovative Variante von Beton ermöglicht Wohnen ohne zusätzliche Wärmedämmung. Normaler Beton ist relativ schwer und muss mit einer Wärmedämmung kombiniert werden, um den hohen Anforderungen an den Wärmeschutz gerecht zu werden. Bei Infraleichtbeton sieht das anders aus: Der innovative Baustoff verfügt über eine porigere Struktur mit einem höheren Luftanteil als Normalbeton – und bietet deswegen ausgezeichnete Wärmedämm-Eigenschaften. Denn Luft hat eine sehr geringe Wärmeleitfähigkeit.

Wegen der geringen Rohdichte können Wände aus Infralichtbeton aus einem Guss monolithisch sein; auf eine zusätzliche Wärmedämmung kann verzichtet werden. Die monolithische Bauweise vermeidet Kältebrücken, die Wärme bleibt im Haus – das senkt die Heizkosten und schont das Klima. In Winter bleibt es warm, im Sommer halten die massiven Wände das Eigenheim auch ohne energieintensive Klimaanlage angenehm kühl. Und am Ende seiner langen Lebensdauer kann Infralichtbeton vollständig recycelt werden, was die Ökobilanz nochmal verbessert.



Lösungen liegen, sondern in einer Kombination verschiedener Baustoffe, die ihren Eigenschaften entsprechend eingesetzt werden. So z. B. bei der Konstruktion von Decken. Durch die Anordnung einer Betondeckenschicht in der Druckzone eines biegebeanspruchten Querschnitts und des Einsatzes von Holz in dessen Zugzone werden beide Materialien effizient ausgenutzt. Und: Indem ein Teil des Betons durch einen Holzquerschnitt ersetzt wird, wird naturgemäß weniger Zement und damit CO<sub>2</sub> verbraucht. Ziel einer baupraktischen Erprobung einer neuartigen Fertigungsmethode von Holz-Beton-Verbunddecken am Technologietransferzentrum (TTZ) für Digitales Planen und Bauen der Technischen Hochschule Augsburg (THA) am Standort Aichach – TTZ Aichach (Start Okt. 2024) war, Ressourcen zu schonen, dazu Materialien wie Holz und Beton innovativ und optimal zu kombinieren und zugleich den Bauablauf effizienter und wirtschaftlicher zu gestalten. Projektpartner waren ZÜBLIN Timber und das Institut für Holzbau der THA. In diesem Kooperationsprojekt wurde erfolgreich eine Fertigungsmethode erprobt, die die Möglichkeiten der Holz-Beton-Verbundbauweise erweitert und eine spürbare Verbesserung der Wirtschaftlichkeit ermöglicht. Die Kombination von Holz als nachhaltigem Baustoff mit den robusten Eigenschaften von Beton schafft eine Deckenkonstruktion, die eine höhere Tragfähigkeit, gute Schallschutzwerte und eine optimierte Materialeffizienz erzielt. Zudem bieten Holz-Beton-Verbunddecken hinsichtlich der Brand- und Schallschutzeigenschaften weitere Vorteile. Das Projekt war Teil einer größeren Initiative, die zum Ziel hatte, die Bauindustrie zukunftsfähiger zu machen, indem sie auf erneuerbare Ressourcen und innovative Techniken setzt. Holz als zentraler Werkstoff wird dabei immer wichtiger und die Forschung zu Holz-Beton-Verbundlösungen trägt maßgeblich dazu bei, die Vorteile beider Materialien optimal zu nutzen.

## Sichtbeton

Beim modernen Betonbau kommt im Innenbereich besonders oft sog. Sichtbeton zum Einsatz, also Beton ohne deckende Tapeten, Putze oder Anstriche. Auch als Bodenbelag in Wohnbereichen macht sich der bewährte Werkstoff gut und überzeugt unter anderem mit seiner puristischen, modernen Oberflächengestaltung. Denn Böden aus Beton sind zeitlos schön und wirken sich positiv auf den Wohnkomfort aus. Beton speichert Wärme wie ein Naturstein und gibt sie langsam an die Umgebung ab. Deswegen eignen sich Betonböden besonders gut für die Kombination mit einer Fußbodenheizung. Damit ist sichergestellt, dass sich das Eigenheim optimal mit einer Wärmepumpe beheizen lässt. Gleichzeitig entsteht durch den massiven Baustoff mit seiner Fähigkeit, Wärme lange zu speichern, ein wunderbares Barfußklima. Ein weiteres Plus von Betonböden: Sie sind nahezu unverwüstlich, beeindruckend langlebig und pflegeleicht. Bei der Gestaltung sind kaum Grenzen gesetzt, denn durch den Einsatz von Pigmenten im Beton ist heute nahezu jeder Farbton möglich.

## Holz-Beton-Verbunddecken

Einer Prognose der Technischen Hochschule Augsburg zufolge wird die Zukunft des Bauens nicht in den Ein-Material-

## Bauen mit Holz – Die wohl effizienteste Methode um CO<sub>2</sub> Emissionen zu vermeiden.



Wir bieten Ihnen eine vielfältige Auswahl an Hölzern für die ästhetische Verkleidung der Wände und Decken Ihrer Räume.

- | massive Holzdecken
- | Konstruktionsvollholz
- | Leimbinder
- | Faserbretter
- | Rauhspund
- | verschiedene Hobelwaren

**holz**  
**baumüller**  
IHR HOLZFACHMARKT

WAGNER ist eine traditionsreiche Stuhlmarke, die das Wohlbefinden der Menschen in den Mittelpunkt stellt. Dieses entsteht, wenn Design, Bewegung und Freiraum harmonisch zusammenwirken. Durch kontinuierliche Forschung und Entwicklung hat WAGNER innovative Patente entwickelt, die nicht nur gesundes Sitzen ermöglichen, sondern auch Raum für Bewegung schaffen – sei es im modernen Büro, im anspruchsvollen Zuhause oder in der gehobenen Gastronomie. Erweitert wurde das Portfolio mit einem einzigartigen Raumsystem. In Showrooms in München und Augsburg kann man die WAGNER Living Sitz- und Raumwelten erleben.

# Die Welten von WAGNER Living

Showrooms in München und Augsburg

Fotos Wagner Living



Im Mittelpunkt der Sitzmöbel-Range von WAGNER Living steht das dreidimensionale Dondola-Sitzgelenk. Es entkoppelt die starre Verbindung zum Stuhlunterteil und sorgt dadurch während des Sitzens für Mikrobewegungen, welche die Wirbelsäule entlasten und kräftigen. Dondola ist sowohl in Bürostühlen als auch in den Sitzmöbeln der neuen Home Kollektion verbaut. Um den einzigartigen Sitzmöbeln den passenden Raum zu geben, hat WAGNER ein ganz besonderes, nachhaltiges Raumsystem für individuelle Lösungen nach Maß entwickelt – designed by Gonzalez

Haase AAS & Diez Office. Seine filigrane Optik erhält das System durch die Leichtbauweise mit seiner innovativen Wabenstruktur. Der Clou des d2 Systems ist der patentierte Steckverbinder. Werkzeuglos lassen sich die einzelnen Teile miteinander koppeln. Räume können sich verändern und anpassen. Einzelteile werden zu neuen Möbeln kombiniert, große Stücke zu Kleinmöbeln. So entsteht Perfektion in Nachhaltigkeit – für eine inspirierende Arbeitswelt. Das raumbildende d2-System wurde übrigens 2022 mit dem German Design Award ausgezeichnet.



Das neue Raumsystem d2 bietet schier unendliche Gestaltungsmöglichkeiten.



Bietet Beratung auf höchstem Niveau: Das Team von WAGNER Living bleibt in Bewegung.

## Freiräume für mehr Bewegung zuhause

WAGNER Living steht nicht nur für Bewegung; WAGNER Living ist immer in Bewegung und denkt immer wieder neu. Bewegung im Leben und bewegtes Sitzen gehören zusammen. WAGNER Living hat seinen Showroom – die ursprüngliche Familien-Villa – komplett renoviert und dem Thema „Bewegung im Zuhause erleben“ gewidmet. Hier werden alle Sitzmöglichkeiten im Home- und Living-Bereich perfekt inszeniert. Egal ob Esszimmerstuhl, Hocker, Lounge-Chair oder auch Outdoorsitzmöglichkeiten: Überall erlebt man neue Freiräume für ein bewegtes Raumgefühl.

## Showroom München

Im neuen WAGNER Showroom in München treffen Design, Bewegung und innovative Raumkonzepte aufeinander. Gemeinsam mit den Partnern @HEAVN und @NeuvonFrisch werden moderne Lösungen für inspirierende Arbeits- und Lebenswelten präsentiert. Im Mittelpunkt steht das flexible d2 Raumsystem, das mit seiner außergewöhnlichen Anpassungsfähigkeit Bewegung in Räume bringt. Die vollständig recycelbaren Leichtbaupaneele bestehen aus hochwertigem eloxiertem Aluminium bzw. aus besonders nachhaltigen Paneelen aus Pappe. In den jeweiligen Räumen können die Sitzmöbel mit dem patentierten Dondola-System probegessen werden.



Aus dem 3D-Drucker: der innovative Aktivhocker aus Designerhand

Ein weiterer innovativer Akzent ist der W<sup>3</sup>d, gestaltet von @Hadi Teherani und @Thorsten Franck. Mithilfe modernster 3D-Drucktechnologien entsteht im Werk in Langenneufnach ein dreidimensional beweglicher Aktivhocker, gefertigt aus Greentec Bio Filament, einem Material aus 100% nachwachsenden Rohstoffen und vollständig biologisch abbaubar.

## Showroom Augsburg

Der Showroom in der Maximilianstrasse ist neu umgebaut. Dabei wurde das d2 System individuell in den Gewölbekögen aus dem 16. Jahrhundert integriert und kann besichtigt werden.

# wagner

### Showroom München

Am Gärtnerplatz · Corneliusstraße 12 · 80469 München

### Showroom Augsburg

WAGNER Moving Spaces

Showroom Maximilianstraße 85 · 86150 Augsburg

Modern interpretierter  
Terrazzoboden in einem Hotel  
Foto Dynamic  
Concrete Solutions

# Ein Hoch auf Terrazzo!

## Comeback eines altbewährten Bodenbelags

Terrazzo ist ein italienisches Wort und heißt auf Deutsch eigentlich „Terrasse“. Terrazzoböden bestehen, vereinfacht gesagt, aus aneinandergelagerten und miteinander versiegelten Steinchen. Dabei erscheinen gleiche oder unterschiedliche Farben bzw. Materialien auf den ersten Blick oft wahllos gemischt. Diese uralte Methode, einen Fußboden zu gestalten, erlebt gerade wieder einmal ein Revival.

Fotos pinterest u. a.

Der Terrazzo ist wohl einer der ältesten fugenlosen Bodenbeläge. Es gibt ihn mindestens seit der Antike. Mit Terrazzo werden Bodenbeläge bezeichnet, die traditionell aus Bruchstücken von Ziegeln, Marmor, Granit, Flusskieseln oder anderen mineralischen Stoffen hergestellt werden und zusammen mit Wasser, Pigmenten und Bindemitteln wie Kalk und Zement nach Art eines Estrichs auf den Unterboden aufgebracht werden. Nach dem Aushärten wird der Mörtel glatt geschliffen und gegebenenfalls poliert. Entstehen durch die Wahl der Farben oder Muster bestimmte Formen, so spricht man von Mosaik. Solche Mosaiken ergänzen oft dekorativ Terrazzoböden. Der Name leitet sich wohl davon ab, dass ursprünglich die Terrassen antiker Häuser in dieser Technik gestaltet wurden.



Antikes Vorbild: alter Terrazzoboden im Herculaneum  
Foto Wikimedia


**Grandeza in Grautönen:**

Eingangsbereich eines Theaters


**Terrazzo-Style in Maxifliesenform**, auch als Handwaschbecken | Foto Yohann Fontaine für Mosaic Factory

**Ideal für geschwungene Bodenflächen** und pflegeleicht zugleich | Foto Wisconsins in Terrazzo

**Gelungener Mix** aus Terrazzo und Mosaik

**Mondäner Bodenbelag** in einem venezianischen Palazzo  
Foto Matthieu Salvaing

**Boden im Alten Gericht** aus der Renaissancezeit in Wiesbaden, saniert von Terrazzo Hess

Man trifft Terrazzo in venezianischen Palazzi, Altbaufluren oder in Treppenhäusern der Fünfziger- und Sechzigerjahre. Egal, ob Altbauvilla oder luxuriöser Neubau: Terrazzo bringt in jedes Zuhause eine gewisse Lässigkeit. Das Verfahren ist aufwendig, aber lohnend – ein fugenloser Terrazzo mit rundum verlaufendem Mosaik- oder Würfelfries ist so edel wie kaum ein anderer Bodenbelag. Nur wenige hoch spezialisierte Fachbetriebe fertigen heute noch fugenlosen Terrazzo – denn dafür braucht es viel Erfahrung und Zeit. Etwa zwei Wochen dauert es, bis der Boden fertig ist. Die Kosten liegen etwa bei 150.- bis 200.- Euro pro Quadratmeter. Doch ein Terrazzoboden hat viele Vorteile: Er kann fugenlos verlegt werden, ist langlebig, strapazierfähig und eröffnet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Außerdem ist er ideal für Fußbodenheizung geeignet und leicht zu reinigen.

Bei der Gesteinskörnung kann man mehr oder weniger aus dem Vollen schöpfen: Angefangen von Kalkstein und/oder Marmorsplitt über Dolomit, Granit, Flusskies bis hin zu Naturstein-Einstreuungen usw. – den eigenen Vorstellungen bezüglich Farbgestaltung und Optik sind so gut wie keine Grenzen gesetzt. Es kann beinahe jeglicher Farbton in unterschiedlichsten Körnungsarten und auch mit farbigen Glas-Einstreuungen hergestellt werden. Das macht Terrazzo noch vielseitiger – und ist sicherlich ein Grund dafür, dass der Eyecatcher gerade wieder von Innenarchitekten neu entdeckt wird, für Eingangshallen oder Treppenhäuser, aber auch als visuelles Highlight in Küche, Bad oder Esszimmer. Die gute Nachricht für begrenzte Budgets: Die besondere Terrazzo-Optik kann auch mit Fliesen oder vorgefertigten Platten als Wandverkleidung erzeugt werden..


**Showroom des Negozio Olivetti**, Venedig, im modern interpretierten Terrazzo-Style  
Foto Negozio Olivetti



# Bauen ohne Kostenfalle

Überraschungen beim Schlüsselfertig-Festpreis vermeiden

Eine schlüsselfertige Immobilie zum Festpreis: Das klingt für viele Bauherren wie ein Rundum-sorglos-Paket. Aber ein Festpreis garantiert nur dann Planungssicherheit, wenn der Bau in der vereinbarten Zeit fertiggestellt wird, es keine unerwarteten Verzögerungen gibt und sich die vereinbarte Bauleistung nicht ändert. So gehen Bauherren vor, um Fallstricke möglichst zu umgehen.

Quelle dpa, Sandra Mackert — Foto Adobe Stock

## Gut planen

Vielen Bauherren fällt erst während des Baus ein, was sie an Bauleistungen noch gern ändern würden. „Jede dieser nachträglichen Änderungen bezahle ich aber teuer“, weiß Erik Stange, Sprecher des Bauherren-Schutzbundes. Einmal, weil die zusätzlichen Leistungen im ursprünglichen Bauvertrag nicht berücksichtigt waren. Hinzu kommt, dass sich dadurch der Bau insgesamt häufig verzögert, weil umgeplant werden muss, man auf Material oder Handwerker warten muss. Darum gilt: Gute Planung ist wesentlich, um bei den Baukosten später keine böse Überraschung zu erleben.

## Bauleistungsbeschreibung gewissenhaft prüfen

Es reicht aber nicht, dass der Bauherr weiß, dass er einen Balkon haben möchte. Welches Material es dazu genau braucht und wie viel Arbeitszeit, welche Qualität die Fliesen

haben sollen – all das wissen nur Experten. Und die halten es in der sogenannten Bauleistungsbeschreibung fest. „Das Problem ist, dass sehr viele Bauherren heute ein neues Haus kaufen als wäre es eine Urlaubsreise“, weiß Peter Burk vom Institut Bauen und Wohnen. Der Vertrag mit der Bauleistungsbeschreibung wird einfach unterschrieben, obwohl es für Laien unmöglich sei, dieses sehr komplexe Vertragswerk zu prüfen. „Fast alle teuren Fehler beim Bauen werden bereits hier gemacht“, sagt Peter Burk. Weshalb er dringend dazu rät, die Bauleistungsbeschreibung von einer Fachperson, etwa einem sachverständigen Architekten oder Ingenieur, durchsehen zu lassen. So eine Prüfung kostet ab 300.-Euro. Denn das Problem ist: Was in der Bauleistungsbeschreibung gar nicht erst auftaucht, fällt auch nicht unter den Festpreis, den die meisten Bauherren dann für den Bau vereinbaren – und wird deshalb nachträglich in Rechnung gestellt. Häufig

sind die Bauleistungsbeschreibungen auch lückenhaft. Da wird dann beispielsweise das zu verwendende Material nicht näher erläutert. Dann wird beim Bau zwar der Preis gehalten, aber der Bauherr bekommt eine günstigere Fliese mit geringerer Qualität als er erwartet hat.

### Festpreise vertraglich vereinbaren

Egal, ob mit einem Generalunternehmer gebaut wird oder mit einem Architekten: Das Ziel für den Bauherren sollte es immer sein, zu Festpreisen zu bauen. Kommt es dann während der Bauzeit zu Preisschwankungen beim Material, ist das unternehmerische Risiko. Sprich die Handwerker müssen die Preise so kalkulieren, dass sie diese auch halten können – und zwar in der Qualität, die in der Bauleistungsbeschreibung vereinbart wurde. Muss das Material gewechselt werden, ist es an den Bauherren, erneut zu prüfen oder prüfen zu lassen, ob die besprochenen Qualitätsanforderungen weiter eingehalten werden. Bauherren sollten im Vertrag klare Regelungen zu Verzögerungen und Ersatzmaterialien treffen und möglichst eine gleichwertige Alternative definieren.

### Bauzeit festschreiben

Inzwischen ist es in Deutschland gesetzlich geregelt, dass ein klassisches Einfamilienhaus auf einem eigenen Grundstück mit der Rechtsform des sogenannten Verbraucherbaupvertrags gebaut wird, der auch Bauzeitenangaben umfasst. „Diese Vertragsart verschafft Verbrauchern zahlreiche ge-

setzliche Vorteile – darunter ein Widerrufsrecht, Ansprüche auf finanzielle Sicherheiten und das Recht auf die vertragliche Festlegung eines festen Fertigstellungstermins beziehungsweise einer klar definierten Bauzeit“, betont Erik Stange. Nur so sei es für Bauherren möglich, Ersatzzahlungen zu fordern, wenn es zu Bauverzögerungen kommt und später als geplant umgezogen werden kann. Er weist auch darauf hin, dass es bei der Bauzeitvereinbarung auf die genauen Formulierungen wie „fertig“, „bezugsfertig“ oder „vollständig fertig“ ankommt.

### Auseinandersetzungen mit Baufirma vermeiden

Selbst wer alle vorherigen Punkte beachtet hat, kann während eines Hausbaus böse Überraschungen erleben. Da stößt man beispielsweise auf Bodenverhältnisse, mit denen man nicht gerechnet hat und die beim Kellerbau in die Quere kommen. In solchen Fällen kommt es dann nicht selten zu rechtlichen Auseinandersetzungen mit den Baufirmen. „Diese haben meist den längeren Atem und fahren nicht selten eine Verzögerungstaktik, um den Bauherren unter Druck zu setzen“, warnt Erik Stange. Denn diese seien größtenteils genötigt, aus finanziellen Gründen möglichst schnell einzuziehen – und deshalb im Zweifelsfall einfach die Mehrkosten zu tragen. „Davor kann ich mich nicht komplett schützen. Aber alles, was ich im Vorhinein mit Hilfe von Experten prüfen lassen kann, spart mir im Nachhinein oft viel Ärger und Kosten“, sagt Erik Stange.



Mehrfach  
ausgezeichnet.

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Ihr vertrauenswürdiger Partner für  
hochwertige Immobilienvermarktung.

Wir sind für Sie da!  
Immobilienteam Nord

☎ 08331 609-81491

✉ immo@spk-sbo.de

www.spk-schwaben-bodensee.de/immo



Sparkasse  
Schwaben-Bodensee

Besuchen Sie uns auf der Augsburger Immobilienmesse. Halle 5, Stand 532

# Immobilienpläne vom PSD-Bank-Team

## Wie das BauFi-Team der PSD Bank München Bauvorhaben begleitet

Foto PSD

**E**in Haus zu kaufen oder zu bauen ist mehr als ein finanzieller Schritt – es ist das Fundament, auf dem Familien wachsen, Träume entstehen und Erinnerungen bleiben. Und genau hier setzt das BauFi-Team der PSD Bank München an: als Berater, Begleiter und verlässlicher Partner – in allen Lebensphasen rund ums Eigenheim.

„Wir überlegen gemeinsam mit unseren Kundinnen und Kunden, was für sie der beste Weg ist. Wir zeigen Lösungen für ihr Eigenheim, sie entscheiden.“

**Alexander Freund (54),  
Leiter Finanzierung bei der PSD  
Bank München.**

### Ganzheitliche Beratung zur Baufinanzierung auf Augenhöhe

Der erste Kontakt entsteht oft bei der Baufinanzierung. „In einem ersten Telefonat erfragen wir zunächst die wichtigsten Eckdaten zum geplanten Kauf oder Bau. Anschließend nehmen wir uns ausreichend Zeit für ein vertiefendes Austauschgespräch über Pläne, Ziele und Wünsche“, erklärt Freund. Denkt ein Paar

### Ökosystem Bauen & Wohnen

Das eigene Haus zu kaufen oder zu bauen ist eine der größten Entscheidungen im Leben. Denn Ihre Immobilie verändert sich stetig. Die einen wollen die PV-Anlage nachrüsten, die nächsten für die nun größere Familie anbauen. Wieder andere denken schon darüber nach, das Haus zu verkaufen oder an die Kinder zu übertragen und sich selbst kleiner zu setzen. In allen Lebenslagen steht das Team Baufinanzierung der PSD Bank als Gesprächspartner und Berater zur Verfügung. „Wir kennen unsere Kundinnen und Kunden und deren Immobilien sehr genau und können daher ihre Gesamtsituation, Bedürfnisse und Möglichkeiten schnell und gut abschätzen“, sagt Teamleiter Alexander Freund.

zum Beispiel über Kinder nach, welche Rolle soll die Immobilie in der Altersvorsorge spielen, sind weitere große Anschaffungen geplant, so dass der Kredit möglichst zu einem bestimmten Zeitpunkt abbezahlt sein muss? Wie ist der Zustand der Immobilie und welche Modernisierungsrücklagen müssen eingeplant sein? „Erst mit solch einem Gesamtüberblick ist es möglich, wirklich passende und nachhaltige Finanzierungslösungen zu entwickeln“, ist Freund überzeugt. Der jeweilige Berater bleibt danach erster und fester Ansprechpartner für seine Kundschaft. Das gilt auch für alle späteren Anliegen.

### Wenn es Zeit für die Anschlussfinanzierung wird

Rund zwei Jahre vor Ablauf eines Kredits meldet sich das Team. Gemeinsam wird geprüft: Restschuld, Zinslage, Möglichkeiten. Ein Beispiel: Die Zinsen sind gestiegen, es ist aber ausreichend Eigenkapital vorhanden, das ein Kunde aktuell auch nicht für andere Investitionen eingeplant hat. „In dem Fall kann es sinnvoller, das restliche Darlehen direkt komplett abzulösen, statt eine neue Zinsschuld einzugehen.“ Der faire Beratungsansatz kommt an. Freund: „Dass ein Kunde für seine Anschlussfinanzierung zu einer anderen Bank wechselt, ist die absolute Ausnahme bei uns“.

### Vertrauen, das wächst

Das BauFi-Team der PSD Bank München steht für Verlässlichkeit und Kontinuität. „Wir haben im Blick, was unsere Kundinnen und Kunden brauchen. Nicht mehr und nicht weniger“, betont Freund. Ihm und seinem Team ist der Aufbau einer vertrauensvollen Finanzpartnerschaft wichtig – und gerade kein Verkaufen um jeden Preis. Die vielen langjährigen Kunden-Berater-Beziehungen zeigen, dass das gelingt.



**Mitarbeitende v. li:** Andreas Halma, Alexander Meder, Alexander Freund, Saba Kahramanoglu, Markus Sager, Robert Schurr, Markus Harnisch



# ZERO GIRO

Das kostenlose Gehaltsgirokonto PSD GiroSmart  
Zero Kosten. Zero Stress. Zero Sorgen.



PSD Bank  
München eG





# Traumhaus oder Luftschloss?

## Immobilien als Privat-Investment

Sind Immobilien für Otto Normalverbraucher als reine Geldanlage zu empfehlen? Oder investiert dieser aus finanzieller Sicht vielleicht in ein Luftschloss?

Quelle FI Investments — Foto Adobe Stock

**W**er in eine Immobilie investiert, benötigt viel Startkapital. Mindestens 20 Prozent Eigenmittel sollten laut Faustregel aufgebracht werden. Das in eine Immobilie investierte Vermögen ist langfristig gebunden. Und Anleger kommen nicht mal eben so an ihr Geld, falls an anderer Stelle Bedarf entsteht. Denn: Ein Hausverkauf dauert und verursacht Kosten – schließlich will unter anderen auch der Fiskus mitverdienen. Eine steuerfreie Veräußerung ist erst nach 10 Jahren möglich. Und die beim Kauf entstandenen Nebenkosten für Notar, Grundbucheintrag, Versicherungen sowie gegebenenfalls Maklerprovision müssen sich erst amortisieren. Wer eine Immobilie kauft, sollte daher immer Liquiditätsreserven auf dem Konto haben und sein Kapital im besten Fall auch anderweitig streuen. Liquide Anlagen wie Wertpapierdepots oder Fonds bieten hier mehr Flexibilität. Diversifikation, das heißt die Aufteilung von Anlagegeldern auf verschiedene Vermögenswerte oder Anlageklassen, gehört zur wichtigsten Grundregel in der Finanzwirtschaft. Jede einzelne Geldanlage bewegt sich in einem Spannungsfeld von Sicherheit, Verfügbarkeit und Rendite. Diese Eigenschaf-

ten sind in jedem Investment zu unterschiedlichen Anteilen vertreten und lassen sich nicht gleichzeitig maximieren. Für eine ausgewogene Anlagestrategie braucht es daher mehr als ein Einzelinvestment. Wer sein ganzes Geld in eine einzige Immobilie steckt, setzt sich einem hohen Klumpenrisiko aus, da ein Großteil des Vermögens in nur einem Objekt gebündelt ist.

Sachanlagen wie Immobilien gelten grundsätzlich als risikoarm und stellen eine sichere Rendite in Aussicht. Allerdings ist das von unterschiedlichen Rahmenbedingungen wie Immobilienpreis, Förderung und Finanzierungsbedingungen abhängig. Auch gibt es keine Garantie für eine Wertsteigerung, denn diese hängt von verschiedenen Faktoren ab. Wie sich der Zinssatz oder die Nachfrage nach Wohnraum in einer Stadt entwickeln, können nicht einmal Experten genau vorhersagen. Steigende Zinsen wirken sich in der Regel negativ auf den Wert von Immobilien aus. Umweltkatastrophen oder kommunale Projekte wie der Bau von Flüchtlingsunterkünften oder Windparks können zur Entwertung von Grundstückspreisen führen. Kommen dann noch regelmäßige

Ausgaben für Instandhaltung oder Verwaltung hinzu, schmälert das die Rendite – zumal laufende Kosten auch nicht von der Inflation ausgenommen sind.

Aufgrund des hohen Sachwerts haben es Einzelpersonen deutlich schwerer, Geld für einen Hauskauf aufzubringen. Laut einer Studie der „Zeit“ sind nur 22 Prozent der jungen Immobilienbesitzer zwischen 18 und 34 Jahren Alleineigentümer einer selbst genutzten Immobilie. Ein gemeinsames Investment von Partnern verpflichtet und birgt so manches Risiko. Zwar halbieren sich die Kosten, aber fällt ein Partner aus, steht der andere automatisch in der Pflicht, zumindest wenn beide im Grundbuch eingetragen sind. Auch im Falle einer Scheidung kann es zu einer langwierigen und kostspieligen Auseinandersetzung kommen. Bei einem gemeinsamen Investment ist es daher unbedingt erforderlich, im Vorfeld alle rechtlichen Rahmenbedingungen zu klären und parallel die eigene Vorsorge nicht aus den Augen zu verlieren. Blickt man allein auf die Zahlen, bietet der Markt mittlerweile ganz neu strukturierte Finanzprodukte mit hoher Rendite – etwa Investmentfonds oder Anleihen mit fixer Verzinsung und Gewinnbeteiligung. Anders als Immobilien kombinieren sie Flexibilität mit attraktiven Renditen und passen somit besser zu heutigen Lebensmodellen. Das Fazit: Als reine Geldanlage sind Immobilien für Otto Normalverbraucher eher nicht zu empfehlen. Für ihn gibt es bessere Alternativen.

## EIGENWOHNRAUMFÖRDERUNG IM FREISTAAT BAYERN

Viele Bürgerinnen und Bürger kennen diese noch nicht.

### WER wird gefördert?

Gefördert werden Haushalte, die bestimmte Einkommensgrenzen einhalten. So ist zum Beispiel eine Familie mit zwei Kindern und einem Jahresbruttoeinkommen von maximal 109.800 EUR grundsätzlich förderfähig. Mit unserem Förderlotsen Eigenheimfinanzierung finden Sie schnell heraus, ob Sie förderberechtigt sind:

[https://banking.bayernlb.de/bayernlabo\\_fl/mini-lotse/](https://banking.bayernlb.de/bayernlabo_fl/mini-lotse/)

### WAS wird gefördert?

- Angemessen große Eigenheime und Eigentumswohnungen,
- Neubau, Ersterwerb und Zweiterwerb, Gebäudeänderung und Gebäudeerweiterung bei zusätzlicher Wohnraumschaffung.

**Förderantrag:** Vor Baubeginn oder Abschluss des Vertrages über den Erwerb des zu fördernden Objektes bei der zuständigen Bewilligungsstelle (Landratsamt oder kreisfreie Stadt). Eine Anfrage und Antragstellung kann auch online über [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) direkt im Anschluss an den Förderlotsen durchgeführt werden.

**Kombiförderung:** Die Förderprodukte des Freistaates Bayern und der BayernLabo können mit den Förderprodukten der KfW kombiniert werden.

Die Förderkonditionen sind im Internet unter [www.bayernlabo.de](http://www.bayernlabo.de) ersichtlich. Darüber hinaus informiert die zuständige Bewilligungsstelle (Landratsamt oder kreisfreie Stadt) individuell über die Fördermöglichkeiten.

BayernLabo · Brienner Straße 16 · 80333 München · [info@bayernlabo.de](mailto:info@bayernlabo.de) · [bayernlabo.de](http://bayernlabo.de)



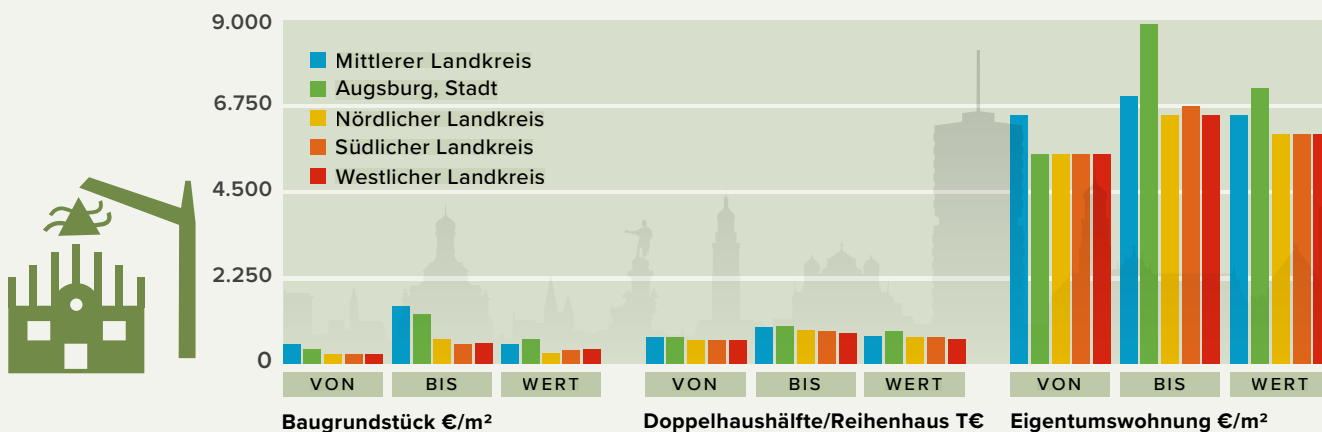
# Aktueller Immobilien-Preisspiegel

## Stadt Augsburg und Region

Quelle Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH | Grafik martavictor.design, Adobe Stock

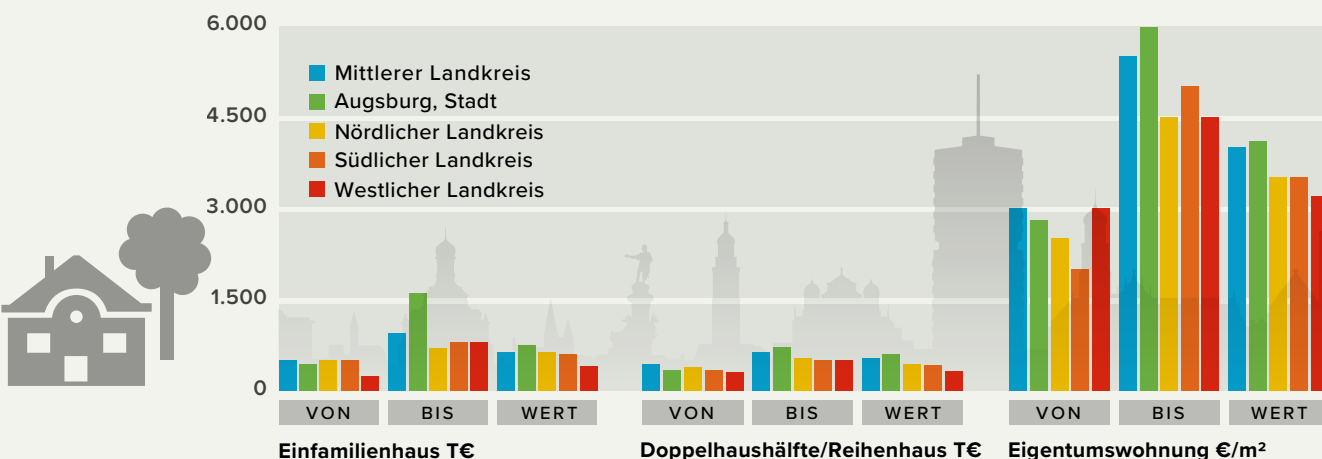
### Kaufpreise Neubaumarkt Augsburg

	Baugrundstück €/m <sup>2</sup>			Doppelhaushälfte / Reihenhaus T€			Eigentumswohnung €/m <sup>2</sup>		
	von	bis	Wert	von	bis	Wert	von	bis	Wert
Mittlerer Landkreis	500	1.500	500	700	950	750	6.500	7.000	6.500
Augsburg, Stadt	400	1.300	650	700	1.000	850	5.500	8.900	7.200
Nördlicher Landkreis	250	650	300	600	900	700	5.500	6.500	6.000
Südlicher Landkreis	250	500	350	600	850	690	5.500	6.750	6.000
Westlicher Landkreis	250	550	380	600	800	650	5.500	6.500	6.000



### Kaufpreise Gebrauchtwohnungsmarkt Augsburg

	Einfamilienhaus T€			Doppelhaushälfte / Reihenhaus T€			Eigentumswohnung €/m <sup>2</sup>		
	von	bis	Wert	von	bis	Wert	von	bis	Wert
Mittlerer Landkreis	500	950	650	450	650	550	3.000	5.500	4.000
Augsburg, Stadt	450	1.600	750	350	730	600	2.800	6.000	4.100
Nördlicher Landkreis	500	700	650	380	550	450	2.500	4.500	3.500
Südlicher Landkreis	500	800	600	350	500	425	2.000	5.000	3.500
Westlicher Landkreis	250	800	400	300	500	320	3.000	4.500	3.200





# Immobilienmakler mit Auszeichnung.

## Sorglos mit der Nummer eins.

Wir sind spezialisiert auf eine hochwertige Vermarktungsqualität. Unser Ziel ist es, für Sie das beste Ergebnis zu erzielen.

Egal ob Kauf, Verkauf, Vermietung oder Beratung.

## Wir sind für Sie da!

ImmobilienCenter  
Telefon 0821 3255-2000  
immobiliencenter@sska.de

## Sie finden uns auf der Augsburger Immobilienmesse.

Halle 5, Stand 320  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse  
Augsburg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

Ein Immobilienkauf ist eine der wichtigsten Entscheidungen im Leben. Dabei sollten die verschiedenen Aspekte des Hauskaufs, einschließlich der Vor- und Nachteile und der finanziellen Überlegungen, berücksichtigt werden. Wie findet man die passende Immobilie? Wie funktioniert der Kaufprozess und welche Schritte sind nötig?

# Immobilienkauf für Einsteiger

## Schritt für Schritt durch den gesamten Kaufprozess

Foto Adobe Stock

Bevor man mit der Suche nach einer Immobilie beginnt, sollte man seine Ziele und Prioritäten definieren. Wie sehen die persönlichen Anforderungen an die Immobilie aus. Wie viel Platz wird benötigt? Welche individuelle Ausstattung ist wichtig? Haus oder Wohnung? Welche Lage wird angestrebt? Diese Überlegungen helfen, die Suche zu fokussieren und die Auswahl an Immobilien einzugrenzen.

### Marktanalyse

Entscheidend sind eine gründliche Recherche und Marktanalyse, um den aktuellen Markt zu verstehen. Dazu sollte man sich informieren über die Preise,

### Das Wichtigste auf einen Blick

- Die Suche nach der perfekten Immobilie beginnt mit der Festlegung von Kriterien wie Lage, Größe und Zustand der Immobilie.
- Die Finanzierung erfordert mindestens 10 bis 15% Eigenkapital und sollte durch Vergleiche von Angeboten und Beratung durch Experten gestützt werden.
- Nebenkosten von bis zu 12% des Kaufpreises müssen in die Finanzplanung einbezogen werden, zusätzlich zu einer gründlichen Überprüfung potenzieller Mängel der Immobilie.



die Nachfrage und das Angebot auf dem Immobilienmarkt sowie Trends und Entwicklungen analysieren. Eine fundierte Marktanalyse hilft, den Kaufpreis besser einzuschätzen und Verhandlungsspielraum zu erkennen.

### Nebenkosten

Beim Immobilienkauf fallen neben dem Kaufpreis auch verschiedene Nebenkosten an, die oft über 10% des Kaufpreises betragen können. Diese Kosten sollten in die Finanzplanung einbezogen werden, um böse Überraschungen beim Hauskauf zu vermeiden. Die Kaufnebenkosten umfassen die Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklergebühren, die insgesamt zwischen 9% und 12% des Kaufpreises ausmachen können. Die Grunderwerbsteuer variiert je nach Bundesland zwischen 3,5% und 6,5% des Kaufpreises und ist vom Käufer zu zahlen. Notar- und Grundbuchkosten belaufen sich auf etwa 2% des Kaufpreises und sind essenziell für die rechtliche Absicherung des Kaufs. Die Maklergebühren können bis zu 3,57% des Kaufpreises betragen.

### Mängel und Risiken erkennen

Eine gründliche Überprüfung der äußeren und inneren Merkmale der Immobilie ist unerlässlich. Auf sichtbare Mängel an der Fassade achten und die Dämmung von Fenstern und Türen überprüfen. Der Zustand der Heizungsanlage sollte ebenfalls gecheckt werden, da veraltete Systeme hohe Kosten verursachen können. Feuchtigkeit im Keller kann auf größere Probleme hinweisen und sollte genau untersucht werden. Bei Unsicherheiten einen Bausachverständigen hinzuziehen, um den Sanierungsbedarf korrekt zu beurteilen. Ein zweiter

## Der Kaufprozess Schritt für Schritt

### 1. Erstellung eines notariell beurkundeten Kaufvertrags:

- Der Vertrag bildet die rechtliche Grundlage für den Erwerb und muss in Deutschland gesetzlich beglaubigt werden.
- Die Kaufabwicklung durch den Notar dauert etwa sechs Wochen.

### 2. Prüfung des Vertragswerks:

- Der Käufer sollte das Vertragswerk mindestens zwei Wochen vor der notariellen Beurkundung erhalten, um es in Ruhe prüfen zu können.

### 3. Zahlungsanweisung:

- Die Zahlung erfolgt erst nach Aufforderung durch den Notar.

### 4. Übergabe der Immobilie:

- Käufer und Verkäufer sollten ein Übergabeprotokoll erstellen, um den Zustand der Immobilie zu dokumentieren und eventuelle Mängel festzuhalten, um spätere Unstimmigkeiten zu vermeiden.

Quelle HausHirsch

Besichtigungstermin mit einem Baugutachter kann helfen, potenzielle Mängel zu identifizieren und eine fundierte Kaufentscheidung zu treffen. So können unerwartete Kosten und langfristige Probleme vermieden werden.

### Besichtigungstermine

Für eine erfolgreiche Besichtigung sollte man vorbereitet sein. Eine Checkliste mit Fragen an den Verkäufer oder Makler erstellen, um während der Besichtigung nichts zu vergessen. Zusätzliche Begleitung kann helfen, mehr Aspekte der Immobilie zu bemerken, da vier Augen mehr sehen als zwei. Die Besichtigung sollte idealerweise bei Tageslicht stattfinden, um Schäden und die Bauqualität besser zu erkennen. Höflicher Umgang und ein gepflegtes Äußeres können einen positiven Eindruck beim Verkäufer hinterlassen. Um einen umfassenden Eindruck zu gewinnen, sollte man die Immobilie in Ruhe und ohne Zeitdruck besichtigen. Bei Anzeichen von Mängeln oder Unsicherheiten sollte ein zweiter Besichtigungstermin mit einem Baugutachter erwogen werden.

# Sparda Baufinanzierung



Willkommen im neuen Leben.  
Mit der Baufinanzierung der  
Sparda-Bank erfüllen Sie Ihren  
Traum vom eigenen Zuhause:

- ✓ Attraktive Zinsen
- ✓ Günstige Raten
- ✓ Individuelle Laufzeit
- ✓ [www.sparda-a.de](http://www.sparda-a.de)



**Sparda-Bank**

# Guides durch den Immobiliendschungel

## Immobilienmarktreport und Investorenatlas

Die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH A<sup>3</sup> bietet zwei Führer an, die Interessenten durch den komplexen regionalen Immobilienmarkt geleiten und beraten.

Foto A<sup>3</sup>/Christian Strohmayer

### Immobilienmarkt-Übersicht

Der A<sup>3</sup> Immobilienmarktreport bietet eine fundierte Datengrundlage und schafft Transparenz für den Wirtschaftsraum Augsburg – bestehend aus Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg. Er zeigt Entwicklungen, Chancen und Potentiale auf und ist damit ein wichtiges Zahlenwerk für Investoren, Projektentwickler, Unternehmen und alle, die am Immobilienmarkt der Region Augsburg interessiert sind.

Der Report wird rein durch Beiträge der regionalen Immobilienwirtschaft finanziert und steht daher allen Interessierten kostenfrei zur Verfügung – sowohl als Printausgabe zum Bestellen als auch als Download. Zur kontinuierlichen Weiterentwicklung des Reports arbeitet A<sup>3</sup> mit dem renommierten Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa AG zusammen. Damit werden eine hohe Qualität und Vergleichbarkeit der Daten gesichert – und ein Werkzeug an die Hand gegeben, das Trends sichtbar macht und Entscheidungen erleichtert. Der Report kann heruntergeladen werden unter <https://www.region-a3.com/immobilien/immobilienmarktreport/>



### Investorenatlas 2025

Die neue Ausgabe des A<sup>3</sup> Investorenatlas für den Wirtschaftsraum Augsburg liefert auf rund 40 Seiten wichtige Kennzahlen der Region Augsburg. Mit dieser Neuauflage stellt die Regio Augsburg Wirtschaft GmbH gemeinsam mit ihren Gesellschaftern (Stadt Augsburg, Landkreis Augsburg und Landkreis Aichach-Friedberg) eine fundierte Entscheidungsgrundlage bereit – ideal für Unternehmen, die sich neu in der Region ansiedeln oder bestehende Standorte erweitern möchten. Der Atlas ist in mehrere Kapitel gegliedert, darunter Wirtschaftsstruktur, Forschung & Entwicklung, Messe- und Tagungsregion, Tourismuswirtschaft und Bildung & Fachkräfte. Der Atlas zeigt: A<sup>3</sup> ist nicht nur ein Standort, sondern ein vernetzter Wirtschaftsraum mit starker Forschung, guter Infrastruktur und Wachstumspotenzial. Der Investorenatlas steht zum kostenlosen Download bereit unter

<https://www.region-a3.com/news/neuer-a3-investorenatlas/>

@topmagazinaugsburg

@Top Magazin Augsburg

**top** magazin  
AUGSBURG

**1.  
HAUPT-  
GEWINN**

Eine glamouröse **TOP**  
**Vespa 75 Jahre Special**  
**Edition 50cc**



**6x**

**Moët & Chandon**  
**Champagner mit**  
**TOP Peugeot**  
**Flaschenkühler**



**3x**

praktisches  
**TOP Victorinox**  
**Messer**



**3x**

hochwertiger **TOP**  
**Mini-Getränke-**  
**kühlschrank**



**3x**

hochwertige  
**TOP Peugeot**  
**Pfeffermühle**

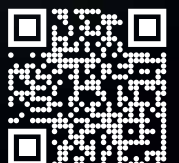


# **top** Gewinnspiel

Wir feiern ein Jahrzehnt voller Glanz & Glamour

Dafür möchten wir uns für Ihre Treue bedanken und Ihnen etwas zurückgeben.  
Zu unserem Jubiläum verlosen wir unter allen Abonnenten und Followern TOP Preise!

Noch nicht  
abonniert?





# Mehr Mut zu neuen Konzepten!

Die Zukunft des Gewerbebaus aktiv gestalten

Die Entwicklungen im Gewerbebau 2025 zeigen deutlich: Wer heute plant und baut, muss weit über traditionelle Konzepte hinausdenken. Die drei zentralen Trends – Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, digitale Planung mit BIM sowie flexible Nutzungskonzepte – prägen deutlich, wie zukunftsfähige Gewerbeimmobilien konzipiert, realisiert und betrieben werden. Das bedeutet Herausforderungen für Bauherren, Architekten und Investoren, eröffnet aber auch Chancen.

Quelle Unternehmensgruppe Deutsche Industriebau — Foto Adobe Stock

**S**teigende Energiekosten, strengere Umweltauflagen und das zunehmende Bewusstsein für Klimaschutz machen nachhaltige Bauweisen unverzichtbar – sowohl ökologisch als auch ökonomisch. Parallel dazu revolutioniert die Digitalisierung den Planungsprozess: Mit Hilfe von digitaler Planung mit Building Information Modeling (BIM) lassen sich Bauprojekte präziser, transparenter und effizienter realisieren. Gleichzeitig muss Gewerbebau heute mehr denn je auf Wandelbarkeit ausgelegt sein: Flexible Nutzungskonzepte ermöglichen eine langfristige und wirtschaftlich rentable Nutzung der Immobilien.

## Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit haben sich längst von einem Trend zu einem zentralen Kriterium im modernen Gewerbebau entwickelt. Nachhaltige Baukonzepte sind daher ein entscheidender Wettbewerbsvorteil. Durch das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie die Umsetzung europäischer Klimaziele werden energieeffiziente Bau- und Sanierungsvorhaben zunehmend gefördert – zum Teil auch verpflichtend. Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der BAFA bieten wirtschaftliche Anreize für Investitionen in nachhaltige Technologien wie

Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen oder intelligente Gebäudesteuerungen. Wer heute baut, sollte diese Möglichkeiten nicht nur kennen, sondern aktiv nutzen.

Zukunftsorientiertes Bauen bedeutet auch, auf nachhaltige Baustoffe zurückzugreifen. Recycelbare Materialien, Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft oder CO<sub>2</sub>-armer Beton sind nur einige Beispiele, die zunehmend Verwendung finden. Zudem spielen Kreislaufwirtschaft und Lebenszyklusanalysen eine immer größere Rolle bei der Planung – vom Rohbau bis zum Rückbau eines Gebäudes. Ein energieeffizient geplantes und gebautes Gewerbeobjekt hat viele Vorteile: reduzierte Betriebskosten, ein höherer Marktwert und ein verbessertes Image bei Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Zudem erhöht ein nachhaltiger Gebäudestandard die Zukunftssicherheit einer Immobilie, da sie weniger anfällig für nachträgliche Anpassungen an neue gesetzliche Anforderungen ist.

### Flexible Nutzungskonzepte

Die Anforderungen an gewerbliche Immobilien verändern sich rasant. Unternehmen müssen heute in der Lage sein, schnell auf Marktveränderungen, technologische Entwicklungen und wachsende Ansprüche an Arbeitswelten zu reagieren. Flexible Nutzungskonzepte sind deshalb ein entscheidender Trend im Gewerbebau. Sie ermöglichen es, Gebäude an neue Gegebenheiten anzupassen – ohne aufwändige oder kostenintensive Umbauten. Das betrifft sowohl Büroflächen als auch Produktions- und Lagerbereiche. Modulare Grundrisse und leicht veränderbare Raumaufteilungen erlauben es, Flächenbedarfe kurzfristig zu skalieren oder neue Nutzungen zu integrieren – etwa Showrooms, Besprechungsräume oder Hybridarbeitsplätze. Dadurch erhöht sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer einer Immobilie erheblich. Mobile Trennwände, multifunktionale Möbel oder digitale Steuerungssysteme zur Raumbelegung und Klimati-

sierung erleichtern die Anpassung an die Bedürfnisse der Nutzer. Solche Faktoren reduzieren Leerstand und erleichtern die Nachvermietung.

### Digitalisierung als treibende Kraft

Durch die digitale Erfassung und Modellierung aller relevanten Gebäudedaten wird eine neue Qualität in der Bauplanung ermöglicht. Die Methode heißt Building Information Modeling (BIM). Durch die zentrale Verwaltung aller Informationen wird der gesamte Lebenszyklus eines Bauwerks – von der ersten Skizze über die Bauphase bis zum Betrieb und zur Instandhaltung – effizient gesteuert und dokumentiert. BIM ermöglicht eine verbesserte Koordination zwischen Architekten, Ingenieuren, Bauunternehmen und Bauherren. Konflikte in der Planung lassen sich frühzeitig erkennen und vermeiden. Dadurch sinken nicht nur Planungsfehler, sondern es werden auch Zeit- und Kostenrahmen besser eingehalten. Auch Anpassungen können durch den digitalen Zwilling des Gebäudes jederzeit simuliert und optimiert werden. Und durch die kontinuierliche Erfassung und Auswertung von Gebäudedaten lassen sich Energieverbrauch, Wartungszyklen oder Raumnutzung effizient überwachen und optimieren.

### Die Zukunft aktiv gestalten

Nachhaltige Bauweisen sind längst kein Zusatznutzen mehr, sondern ein wirtschaftlicher und ökologischer Grundpfeiler modernen Bauens. Mit durchdachten Maßnahmen zur Energieeffizienz lassen sich Betriebskosten senken und gleichzeitig kann ein wesentlicher Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz geleistet werden. Im gleichen Zug eröffnet die digitale Planungsmethode BIM neue Horizonte in der Projektplanung und -umsetzung. Abgerundet wird das Zukunftsbild durch flexible Nutzungskonzepte, die es ermöglichen, auf sich wandelnde Anforderungen im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Umfeld zu reagieren.



## Kompetenz die Vertrauen schafft!

Ihr starker Partner bei der Immobilienvermittlung und Baufinanzierung.

Lassen Sie uns gemeinsam WERTE schaffen.

### Stand H5 - 441

Messegewinnspiel - mit attraktiven FCA Preisen  
Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

**Morgen kann kommen.**

Eine starke Bank für eine starke Region.

vrbank-hg.de



Exklusivpartner

**VR Handels- und  
Gewerbebank**





# Vom Industriegiganten zur energieautarken Zukunftsschmiede

## Der Technology Campus Augsburg (TCA): einst ein geschlossener Industriekomplex – heute ein offener Innovationscampus

Der TCA steht exemplarisch für den gelungenen Wandel eines Brownfields zu einem zukunftsweisenden Wirtschaftsstandort. Wo früher Großserienfertigung dominierte, findet heute ein neues Kapitel statt – geprägt von technologischer Vielfalt, nachhaltiger Energieversorgung, hoher Sicherheit und unternehmerischer Freiheit. Das Besondere: Der Campus versorgt sich weitgehend selbst – mit Strom von den eigenen Dächern, gespeichert in eigenen Batterien, verteilt über ein eigenes Netz. Und das auf einer Fläche, die ebenso vielfältig wie leistungsfähig ist.

**Text** Regio Augsburg Wirtschaft GmbH/WALTER Beteiligungen und Immobilien AG

**Foto** Walter Beteiligungen und Immobilien AG

Das Gelände des heutigen TCA im Süden von Augsburg ist tief verwurzelt in der Industrietradition der Region. Jahrzehntlang war es Heimat für Siemens, später dann Fujitsu. In vier prägnanten Hallen – intern liebevoll „Schmetterlingshallen“ genannt – wurde Elektronikgeschichte geschrieben. Als die industrielle Nutzung 2020 endete, drohte zunächst die Leere. Doch statt Stillstand dann der entschlossene Neuanfang: Die WALTER Beteiligungen und Immobilien AG erkannte das Potenzial des Areals und entwickelte dafür eine visionäre Idee: den Wandel vom Single-Tenant-Modell hin zu einem flexiblen, mehrmieterfähigen Hightech-Campus. Heute ist der TCA eine moderne Plattform für produzierende Unternehmen,

### Zahlen & Fakten zum TCA

- 182.000 qm Grundstücksfläche
- 34.000 qm PV-Dachfläche
- 16 Gebäude
- 2,3 GWh/Jahr Stromerzeugung durch PV
- MWh Batteriespeicher
- Eigener Verteilnetzbetreiber
- 10-Gigabit-Glasfaseranschluss
- Versorgt rechnerisch über 700 Haushalte
- Energieversorgung auch nachts und bei Schlechtwetter



Forschungseinrichtungen, Technologie-Startups und Finanz- und Logistikdienstleister. Das Nebeneinander von globalen Konzernen, bodenständigen Mittelständlern und Bildungseinrichtungen erzeugt dabei eine inspirierende Dynamik – ideal für Synergien und Innovation.

Ein Spaziergang durch den Campus bestätigt: Der TCA ist kein gewöhnlicher Gewerbepark. Er ist modular, durchdacht und bereit für individuelle Anforderungen. Unterirdische Medienkanäle verbinden die Gebäude, ermöglichen zentrale Wärme- und Kältezufuhr, Netzwerk- und Stromversorgung. Selbst größere Umbauten lassen sich effizient realisieren. Druckluft, Stickstoff, Netzwerk: Alles ist modular aufrüstbar. Die Hallen bieten Traglasten bis 16 Tonnen/Quadratmeter, verfügen über integrierte Lüftungssysteme und flexible Andienungslösungen – ideal für Produktionsbetriebe oder Logistikunternehmen mit hohem Anspruch.

Was den Technology Campus Augsburg besonders macht, ist seine energieautarke Infrastruktur. Auf einer Fläche von rund 34.000 Quadratmetern erstreckt sich eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit einer Jahresleistung von 2,3 Gigawattstunden. Gekoppelt mit einem 1-Megawattstunde-Batteriespeicher ist die Energieversorgung nicht nur grün, sondern auch stabil – unabhängig von Tageszeit oder Wetter.

Umgesetzt wurde dieses Modell durch das Joint Venture TCA SES von WALTER und Bayernwerk Natur. Als eigener Netzbetreiber bietet der TCA maximale Unabhängigkeit: Mieter können zwischen Strom vom öffentlichen Netz oder direkt vom Campus wählen – zu planbaren, nachhaltigen Konditionen. Der Anspruch des TCA, als energieautarkes Quartier neue

Maßstäbe zu setzen, wird durch das Konsortialforschungsprojekt „GERTA –Ganzheitliches Energiekonzept am Technology Campus Augsburg“ wissenschaftlich und technologisch weiterentwickelt. Ziel ist es, ein übertragbares Konzept für sogenannte Industrial Energy Communities zu entwickeln. Dieses vereint intelligente Energieverteilung, nachhaltige Nutzung und wirtschaftliche Machbarkeit. Gefördert unter dem Kennzeichen DIK0409/06, bringt „GERTA“ zahlreiche Partner aus unterschiedlichen Welten zusammen – darunter die WALTER Property Management GmbH, diverse Forschungseinrichtungen und Technologieunternehmen.

Seit 2023 nimmt das Projekt Fahrt auf, denn inzwischen liegen reale Messdaten vor, die zur Optimierung des Energiemanagements, der Ladeinfrastruktur und des intelligenten Ressourceneinsatzes genutzt werden können. Neben bestehenden Arbeitspaketen wie der Entwicklung von Anreizsystemen zur Nutzeraktivierung und der Simulation von zukünftigen Ladevorgängen an Fahrzeugen wurden neue Forschungsschwerpunkte ergänzt: etwa die multidimensionale Optimierung des Batteriespeichers, die Risikoanalyse bei Bilanzkreisprozessen sowie ein CO<sub>2</sub>-Emissionsnachweis auf Quartiersebene. Ein besonders zukunftsweisender Baustein ist die Entwicklung einer Modernisierungsstrategie für industrielle Quartiere, die CO<sub>2</sub>-Vermeidungskosten berücksichtigt und digitale Tools für Investitionsentscheidungen bereitstellt.

Der TCA versteht sich nicht als bloßes Gewerbegebiet, sondern als „echtes“, lebendiges Quartier. Die Aufenthaltsbereiche werden schrittweise neugestaltet: mit neuen Leuchten,

## Besonderheiten des TCA

- Autarke Erzeugung, Speicherung und Verteilung von Strom – mit eigener PV-Anlage, Batteriespeicher und Netzbetrieb
- Entwicklung eines übertragbaren Modells für klimaneutrale Industriequartiere mit dem Forschungsprojekt GERTA

Sitzmöbeln und grünen Oasen. Ein quartierseigener Kindergarten mit Krippe und Hort macht den Campus besonders familienfreundlich. Und auch der soziale Zusammenhalt ist überall spürbar, so zum Beispiel bei Begegnungen am „Brotzeitwagen um Neun“, der schnell zur Lieblingsinstitution am Ort geworden ist. Dank direkter Anbindung an die B17 und die A8, verschiedener Buslinien, Fahrradwegen, zwei Straßenbahnhaltestellen der Linie 3, Nähe zur Uni Augsburg und zum Innovationspark ist der Campus schnell erreichbar – auch aus dem Umland. Die Universität Augsburg nutzt Teile des Campus als Reallabor für KI-basierte Produktionsprozesse und setzt damit ein besonders starkes Zeichen für die Verzahnung von Forschung und Wirtschaft. In Zusammenarbeit mit Industriepartnern entstehen im TCA neue Prototypen, etwa im 3D-Betondruck, und neue Produktionslinien werden im Echtbetrieb getestet. Diese Nähe zur Wissenschaft macht den TCA auch für forschungsnahe Unternehmen hochattraktiv – besonders in Bereichen wie Automotive, Energie oder Robotik.

# Impressum

## Herausgeber

pro air Medienagentur GmbH  
Fabian Lohr

## Projektmanagement

Hannelore Eberhardt-Arntzen, Medien Werkstatt

## Redaktion

Hannelore Eberhardt-Arntzen

## Layout

Martina Vodermayer, martavictor design

## Anzeigengestaltung und Typo

Kreativteam pro air

## Anzeigenverkauf

Manuel Buchholz

## Titelfoto

Steve Herud, DREIMETA

## Druckerei

Druckhaus Frank GmbH  
Sandfeldring 13 | 86650 Wemding  
[www.druckhaus-frank.de](http://www.druckhaus-frank.de)

## Kontakt

pro air Medienagentur GmbH  
Bürgermeister-Fischer-Straße 12  
86150 Augsburg  
[www.pro-air.de](http://www.pro-air.de)

Besuchen Sie die RAUM Augsburg auch online unter  
[www.raumaugsburg.de](http://www.raumaugsburg.de)  
Instagram [raum.augsburg](https://www.instagram.com/raum.augsburg)

Die Inhalte des Magazins entsprechen dem Sachstand bei Redaktionsschluss. Kein Teil dieses Magazins darf ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fallen insbesondere der Nachdruck und die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern.

BESSER. SOLIDER.  
INDIVIDUELLER. VOGT.

BAUUNTERNEHMEN · SCHLÜSSELFERTIGES BAUEN · ZIEGELMASSIVBAUWEISE



Massivhäuser



BESUCHEN SIE UNS  
AN UNSEREM STAND  
IN DER HALLE 5

Besuchen Sie auch unser Musterhauszentrum · immer samstags von 10 bis 13 Uhr ·  
VOGT Massivhäuser GmbH, An der Dreifaltigkeit 14, 89435 Mörslingen ·  
Mehr Infos unter [www.vogt-bau.de](http://www.vogt-bau.de)

**„wir brauchen  
nur schnell  
was schönes.“  
schön vergeht. wirkung bleibt.**

Branding & Naming  
Exposé-Design  
Marketingkonzepte  
Online-Marketing

e [hallo@pam-designagentur.de](mailto:hallo@pam-designagentur.de)

t +49 821 50 86 790 0

📷 [pam-designagentur](#)

[pam-designagentur.de](http://pam-designagentur.de)

# Komm mit, wir machen Zukunft.

Gemeinsam für die Energie  
von morgen

