

Frühjahr / Sommer 2024

# SCHULTHEISS

## WOHNBAU AG

WOHNEN | BAUEN | LEBEN | FRANKEN



**IMMOBILIEN**

2024 kaufen oder warten?

**AB NACH HAUSE!**

Aktuelle Bauprojekte

**RAUMSEELE**

Glücklich wohnen!

**SCHULTHEISS**  
WOHNBAU AG

**WIR. HIER.**



**BLEIBEN SIE MIT UNS VERBUNDEN!**  
Folgen Sie unseren Social-Media-Kanälen und abonnieren Sie kostenlos unser SCHULTHEISS-Magazin und unseren Newsletter.



*Newsletter  
& Magazin  
abonnieren!*

Liebe Leserin, lieber Leser,

wer lebt länger, Optimisten oder Pessimisten? Wissenschaftliche Studien zeigen: Richtig alt werden eher Optimisten. Optimistische Menschen können besser mit Stresssituationen und Schwierigkeiten umgehen. Der Optimist glaubt daran, dass gute Dinge passieren werden, die Zukunft erstrebenswert ist und immer wieder neue Ziele erreichbar sind.

In dieser Sichtweise finden wir uns auch als SCHULTHEISS Wohnbau AG wieder. Denn genau wie Menschen haben auch Unternehmen eine Persönlichkeit, die sich aus Werten, Zielen und Ideen zusammensetzt. Schon vor Jahren haben wir uns als einen von drei Kernwerten Optimismus auf die Fahne geschrieben. Diese Eigenschaft ist für uns weit mehr als eine bloße Marketingaussage. Optimismus ist der stetige Booster, der uns von der Konkurrenz abhebt und sich in unseren täglichen Aktivitäten wiederfindet.

## „ BAUE GUTES UND REDE DARÜBER!

Während links und rechts hitzige Diskussionen über bezahlbares Bauen und Wohnen stattfinden, und die Nachrichten voll von Unsicherheiten und Unwägbarkeiten sind, ist solider Optimismus unsere Antwort. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG ist für die Zukunft gut aufgestellt. Nichts wäre für uns daher unpassender, als beim Klagen stehenzubleiben. Krisen sind immer auch eine Zeit der Vorausschau und der neuen Ziele. Für uns ist absehbar, dass sich die Baupreise, die Baustandards, die Zinsen, das gesamte Umfeld wieder zusammenfügen werden. Und wir wissen, dass der Bedarf an Wohnimmobilien auch in Zukunft bestehen bleibt.

Auch das renommierte Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) bestätigt unsere Sichtweise. Laut einer Analyse des HWWI für die Postbank dürfen Käuferinnen und Käufer von Wohnungen in wachsenden Regionen mit hoher Kaufkraft bis zum Jahr 2035 mit weiteren Wertzuwächsen rechnen. Im Süden der Republik finden Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Kaufinteressierte nahezu überall gute Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien. Die strukturell hohe Nachfrage, die Knappheit an Wohnraum und die Aussicht auf zukünftig steigende Werte machen Wohnimmobilien heute wie morgen zu einer sicheren Anlageform. Deshalb konzentrieren wir uns unverändert auf das, was wir am besten können – nämlich Gutes zu bauen. Und in diesem Magazin, unverändert optimistisch, darüber zu reden. Ihnen wünschen wir eine anregende Lektüre!

Ihre SCHULTHEISS Wohnbau AG

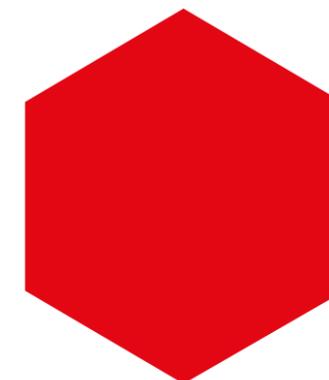
Martin Heyn

Thomas Gröne

Rüdiger Sickenberg

Barbara Schultheiß

VORWORT



## 01| SCHULTHEISS

**06 KURZ UND BÜNDIG**  
News aus dem Unternehmen

**08 SCHULTHEISS IM GESPRÄCH**  
2024 Immobilie kaufen oder warten:  
Die richtige Strategie lohnt sich



**14 NACHHALTIGKEIT IM FOKUS**  
SCHULTHEISS baut auf Öko-Kalkstein

**16 STEIN AUF STEIN**  
Vom Rohbau zum Wohnraum

## 02| TECHNIK & FINANZEN

**18 VON DATEN UND DELIKATESSEN:**  
Künstliche Intelligenz macht Kochen zum Kinderspiel

**20 FAMILIEN AUFGEPASST!**  
Förderung beim Immobilienkauf

## 03| BAUEN

**22 PROJEKTÜBERSICHT**  
Aktuelle Bauvorhaben

**24 HOHFEDERSTR. – ETW**  
Nürnberg-Veilhof

**28 LOHHOFER STR. – HÄUSER**  
Nürnberg-Reichelsdorf

**32 HOFMANNSTR. – ETW**  
Erlangen-Zentrum

**38 SCHILLERSTR. – ETW**  
Erlangen-Zentrum

**40 AN DEN HÄUSLINGER GÄRTEN – HÄUSER**  
Erlangen-Kosbach

**42 HÖGELSTEINWEG - ETW**  
Erlangen-Büchenbach

**44 WALDHUFE – HÄUSER**  
Erlangen-Steudach

**48 WALDHUFE – ETW**  
Erlangen-Steudach



## 04| WOHNEN & LEBEN

**50 NORDISCHE NATÜRLICHKEIT**  
So kommt Nordic Style ins Zuhause

**52 FARBE, DIE FREUNDLICH UMARMT**  
Dulux-Trendpaletten & Trendfarbe 2024

**56 FILZ NACH MASS**  
Wohnliche Accessoires aus Wollfilz



**60 NA DANN: GUTE NACHT!**  
Ideen & Tipps fürs Schlafzimmer

**66 GLÜCKLICHE GASTGEBER**  
Feiern wir ein Gartenfest!

## 05| GLÜCKSMOMENTE



**68 RAUMSEELE**  
Interview mit Autorin Martina Goernemann  
mit Tipps für ein glücklicheres Zuhause

**72 WAS IST ZUHAUSE?**  
Kinderseite für große und kleine Zuhausefans

**74 MUSEUM UNTER BLAUEM HIMMEL**  
Fränkische Freilandmuseen



## UMSTYLING MUSTERWOHNUNG

Musterwohnung Erlangen, Kapellenstraße 12

Unsere Erlanger Musterwohnung erstrahlt nach einem Umstyling im frischen und natürlichen Skandi-Look. Naturtöne, Holz, Grün: Tauchen Sie ein, atmen Sie durch und lassen Sie sich inspirieren! Besichtigungstermine können ganztägig flexibel nach Ihren Vorstellungen vereinbart werden. Oder einfach online entdecken:

Verkaufsberatung  
**SCHULTHEISS** Wohnbau AG  
 0911 / 34 709 - 300



**SCHULTHEISS**  
 IST, WAS WIR  
 DRAUS MACHEN!

## DIESES JAHR GIBT'S HERZ!

Spenden statt Geschenke

Anstelle unseres jährlichen Adventskalenders und anderer Präsente haben wir 2023 beschlossen, das Budget in Spenden umzuwandeln. Die Mittel sind verschiedenen regionalen Initiativen zugute gekommen, darunter dem Bundesverband Deutsche Tafel e.V., dem Straßenkreuzer e.V., der Initiative zur Rekonstruktion des historischen Volksbad-Turms, dem Post-Sportverein Nürnberg sowie weiteren Vereinen. In einer Zeit, in der Wirtschaft und Gesellschaft gemeinsam viele Herausforderungen meistern müssen, sind Lichtblicke unendlich wertvoll. Wir glauben, dass es jetzt wichtiger ist als je zuvor, füreinander da zu sein und einen echten Unterschied zu machen.



## BUSINESS MEETS MEDIA

Netzwerk-Stammtische in der Region

Gäste aus Wirtschaft, Gesellschaft, Medien, Politik, Kultur und Sport treffen sich auch 2024 wieder zum Event „Business Meets Media“ auf dem Nürnberger Frühlingsvolksfest und zur Fürther Michaeliskirchweih. Ziel dieses 2023 neu geschaffenen Formats ist das Networking zwischen Vertreterinnen und Vertretern verschiedener Unternehmen und Organisationen mit den regionalen Medien. Auch in Erlangen wurde zum gleichen Zweck die „Wirtschafts- & Presse-runde am Berch“ ins Leben gerufen. Die SCHULTHEISS Unternehmensgruppe tritt als Sponsor der Eventreihe auf.



# SCHULTHEISS IM GESPRÄCH

## 2024 IMMOBILIE KAUFEN ODER WARTEN: DIE RICHTIGE STRATEGIE LOHNT SICH

Sollte man 2024 Immobilien kaufen? Wie entwickeln sich Zinsen und Immobilienpreise? Vorstandsvorsitzender Martin Heyn und Vertriebsexpertin Brigitte Wagner-Celikkaya sprechen im Interview über die aktuellen Herausforderungen, Chancen und Perspektiven in der Immobilienwirtschaft.

**Die Lage der gesamten Bau- und Projektentwicklerbranche ist angespannt, in der Region sind erste Projektentwickler bekanntermaßen bereits in die Pleite gerutscht. Immobilieninteressenten sind verunsichert. Wie erlebt die SCHULTHEISS Wohnbau AG die derzeitige Situation?**

**Martin Heyn:** Natürlich haben auch wir einen Gang zurückschalten müssen. Über viele Jahre hinweg waren wir auf der Autobahn unterwegs, mit einer Richtgeschwindigkeit von 130 km/h, und finden uns seit 2023 in einer geschlossenen Ortschaft wieder, wo wir uns mit 50 km/h fortbewegen. Das erfordert definitiv ein Umdenken. Der Zinsanstieg ist hierbei ein entscheidender Faktor, und es wird wohl eine Weile dauern, bis wir hier eine spürbare Veränderung sehen. Dennoch, was unser Unternehmen betrifft — wir haben aktuell 130 Wohneinheiten im Bau, und wir verkaufen diese auch weiterhin. Erfreulicherweise konnten wir seit dem letzten Quartal 2023 wieder eine deutliche Zunahme an Interessentenanfragen verzeichnen.

**In den Medien ist seit 2023 von der großen Wohnbaukrise die Rede. Die sogenannten Immobilienweisen rechnen auch für das Jahr 2024 mit einem weiteren Rückgang beim Wohnungsneubau. In welcher Rolle sehen Sie sich da als mittelständischer Bauträger?**

**Martin Heyn:** Es gibt wenig schönzureden. Das Vorhaben der Bundesregierung, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 öffentlich geförderte, ist in den vergangenen zwei Jahren deutlich verpasst worden. Die Feststellung ist in diesem Sinne also korrekt — wir steuern auf eine Wohnungskrise zu. Als SCHULTHEISS Wohnbau AG sind wir in diesem Kontext nur ein kleiner Akteur und können lediglich einen bescheidenen Beitrag leisten. Aber dennoch gilt: Wenn wir Neubauwohnungen an Kunden verkaufen, wird in der Regel auch eine Wohnung oder ein Haus frei, was letztlich zu einem Netto-Zuwachs führt.

**Sahen Sie sich in der Vergangenheit schon einmal einer vergleichbaren Situation gegenüber?**

**Martin Heyn:** Ich kann mich an keine derart drastische Marktreaktion erinnern. Ein gewisses Auf und Ab gehört in der Wohnungsbau- und Bauwirtschaft natürlich dazu, wie in vielen anderen Branchen auch.

**Frau Wagner-Celikkaya, viele Wohnungsunternehmen legen ihre Baupläne derzeit auf Eis. Welche Konsequenzen ergeben sich daraus für die Bevölkerung und den Immobilienmarkt?**

**Brigitte Wagner-Celikkaya:** Kurz gesagt: Es mangelt an Wohnungen. Es ist also notwendig zu bauen. Jede Wohnung, die jetzt nicht gebaut wird, steht morgen nicht zur Verfügung. Aktuell ist es so, dass die steigenden Bau- und Finanzierungskosten dazu führen, dass viele Projekte storniert werden — mit sichtbaren Folgen für den Wohnungsmarkt. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft (GdW) hat es konkret beziffert — bis 2025 könnten in Deutschland im schlechtesten Fall 900.000 bis eine Million Wohnungen fehlen. Hinzu kommt das äußerst brisante Thema des altersgerechten Wohnens. In Deutschland fehlen laut einer Studie 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen. Demnach ist nur jede vierte von Senioren bewohnte Wohnung gänzlich frei von Schwellen oder Bodenunebenheiten. Auch hier spielt der Neubau eine entscheidende Rolle, da dabei naturgemäß die Abwesenheit von Barrieren schon gegeben ist. Zusammenfassend lässt sich also feststellen, dass wir in Konsequenz auf einen eklatanten Mangel an Wohnungen zusteuern, insbesondere an barrierearmen und altersgerechten Wohnungen. Und da der Mietmarkt grundsätzlich nach dem Prinzip von Angebot und Nachfrage funktioniert, wird die Wohnungsknappheit mit großer Sicherheit dazu führen, dass die Mieten steigen.



Interview lieber  
hören statt lesen?  
Hier geht's zum  
**SCHULTHEISS-**  
Podcast.



**Deutschlandweit ist der Verkauf von Eigentumswohnungen und Häusern ins Stocken geraten. Potenzielle Käufer sind vorsichtig geworden, sie warten auf bessere Zeiten. Wie wird sich die Situation aus Ihrer Perspektive entwickeln? Werden die Preise im Neubau sinken?**

**Brigitte Wagner-Celikkaya:** Im Gegensatz zu Bestandsobjekten gab es bei Neubauten so gut wie keine Preiskorrektur. Vielmehr stoppen Bauunternehmen an vielen Orten den Neubau, da die Baukosten einfach zu hoch sind, was den Druck, wie bereits erwähnt, weiter verschärft. Man könnte argumentieren, dass es möglicherweise günstiger gewesen wäre, 2021 eine Immobilie zu erwerben, als die Zinsen noch niedriger waren. Aber wenn wir in die Zukunft blicken, lassen sich nach wie vor positive Tendenzen für den Immobilienmarkt erkennen, sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer. Ein bekanntes Beispiel ist die Binnenwanderung zwischen Stadt und Land. Die Phasen der Urbanisierung führen dazu, dass gerade in Ballungsgebieten aufgrund der stagnierenden Bautätigkeit die Immobilienknappheit weiter zunimmt. Aber dieser Mangel bedeutet auch eine mögliche Wertsteigerung für bereits bestehende Immobilien. Ein weiterer Aspekt, der in Sachen Preisentwicklung noch berücksichtigt werden sollte: Für das laufende Jahr 2024 wird ein Anstieg der Baukosten im Wohnungsbau von 2,5 Prozent erwartet – die Preise im Neubau könnten vor diesem Hintergrund sogar wieder steigen.

**Demgegenüber stehen die Gebrauchtimmobilien. Diese sind deutlich günstiger geworden. Was sind dann die Argumente für den Neubau?**

**Brigitte Wagner-Celikkaya:** Bei der Entscheidung zwischen Alt und Neu, also zwischen Neubau und Bestand, sollten sich alle potenziellen Käuferinnen und Käufer gründlich mit den Sanierungspflichten von Bestandsimmobilien auseinandersetzen, insbesondere im Hinblick auf die Energieeffizienz – ein entscheidendes Kaufkriterium heutzutage. In Neubauten sind beispielsweise Wärmepumpen schon fast Standard, und auch wenn sich der Bestand umrüsten lässt: Wärmepumpen in Bestandsimmobilien erreichen nicht dieselben Effizienzzahlen wie im Neubau. Neubauten mögen zwar in der Regel teurer sein als gebrauchte Immobilien, aber dank ihrer Bauweise sind die laufenden Kosten wesentlich niedriger. Und man muss für lange Zeit nicht mit größeren Modernisierungen rechnen. Die Politik unterstützt ebenfalls den energieeffizienten Neubau im Rahmen der Klimaschutzziele, beispielsweise durch verstärkte

Förderungen und steuerliche Abschreibungen. Hinzu kommt, dass der Kauf einer Neubaumobilie immer auch eine emotionale Entscheidung ist. Wenn Sie Ihr neues Zuhause, sei es ein Haus oder eine Wohnung, nach Ihren Vorstellungen planen und gestalten können, bedeutet das vor allem eine höhere Lebensqualität. Sie schaffen einen Rückzugsort, an dem Sie leben und arbeiten können, sich wohlfühlen, während Sie gleichzeitig Ihren Kindern eine lebenswerte Umgebung bieten. Sie schaffen eine Basis für Ihre Familie – eine Art Zuflucht, die in manchen Zeiten von großer Bedeutung sein und die Ihnen niemand nehmen kann. Und die natürlich auch Erbmasse ist. Wenn wir an altersgerechtes Bauen denken, ermöglicht Ihnen der Neubau ein Zuhause, in dem Sie auch im Alter unbeschwert leben können.

**Inflation, hohe Zinsen – viele Menschen trauen sich die ersehnte Wohnung oder das eigene Haus schlicht und ergreifend finanziell nicht zu. Was spricht dafür, jetzt trotzdem oder gerade jetzt den Schritt zum Eigentum zu wagen und was ist dabei zu beachten?**

**Martin Heyn:** Es könnte sich lohnen, kurz den Zusammenhang zwischen hohen Zinsen und Inflation zu betrachten. Die Zinssteigerung zielt darauf ab, die Inflation zu bremsen. Das bedeutet: Sobald die wirtschaftspolitische Kontrolle über die Inflation wiederhergestellt ist und innerhalb der gesetzlichen Rahmenbedingungen liegt, könnten die Zinsen wieder sinken. Soll heißen, dass jemand, der heute ein Neubauprojekt finanziert, eher eine mittelfristige Zinsbindung wählen und sich nicht zu langfristig festlegen sollte, um später möglicherweise von niedrigeren Zinsen bei einer Vertragsverlängerung zu profitieren. Auch ist wichtig zu beachten, dass wir bereits einen spürbaren Anstieg der Mieten erleben, zumindest im Vergleich zur Miete beim Erstbezug eines Neubaus. In innerstädtischen Gegenden hier in Nürnberg nähern sich die Kaltmieten bereits 20 Euro pro Quadratmeter an. Das kann dazu führen, dass die Finanzierungsraten wieder ins Spiel kommen. Ein weiterer Punkt ist, dass es heutzutage mehr Eigenkapital erfordert, sich gezielt auf den Erwerb einer Immobilie vorzubereiten. Insbesondere im Vergleich zu den Boomjahren, in denen weniger Eigenkapital erforderlich war. Natürlich bauen wir auch darauf, dass die Bundesregierung den Erwerb von Immobilien für Familien und Eigennutzer weiterhin mit gezielten Förderprogrammen unterstützen wird. Dadurch könnte der Immobilienerwerb wieder für eine breitere Masse erschwinglich werden.

**Käuferinnen und Käufer können für den Immobilienkauf staatliche Fördermittel erhalten. Die alles entscheidende Frage dabei ist – wie finde ich mich im „Förderdschungel“ zurecht? Wo bekommen Interessenten ganz konkret Hilfe bei der Immobilienfinanzierung?**

**Brigitte Wagner-Celikkaya:** Interessierte Käuferinnen und Käufer können sich an alle Kreditinstitute, Förderbanken und unabhängige Finanzvermittler wenden, um Informationen und Unterstützung zu erhalten. Auch die Stadt bietet kostenfreie Beratungsangebote für die Förderungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen an. In Nürnberg beispielsweise gibt es den Stab „Wohnen“ im Wirtschafts- und Wissenschaftsreferat. Als Immobilienberater stehen wir unseren Kundinnen und Kunden natürlich ebenso bei jedem Schritt während dieses Prozesses zur Seite.

**Hat sich bei den Förderungen zuletzt etwas verändert oder sogar verbessert?**

**Brigitte Wagner-Celikkaya:** Der Freistaat Bayern und die BayernLabo unterstützen Privatpersonen, insbesondere Familien mit mittleren Einkommen, mit zinsverbilligten Darlehen und Zuschüssen aus dem bayerischen Wohnungsbauprogramm, wenn sie eine Immobilie bauen oder kaufen möchten. Ende 2023 wurden die Höchstgrenzen für das Haushaltseinkommen um etwa 25 Prozent angehoben, sodass nun fast 60 Prozent der bayerischen Bevölkerung von dieser Förderung profitieren könnten. Auch die KfW-Förderung wurde angepasst: Seit Oktober 2023 gelten deutlich verbesserte Zinskonditionen, zudem wurden Einkommensgrenze und Kreditbeträge erhöht. Das Programm „Wohneigentum für Familien“ (WEF) ist der Nachfolger des Ende 2022 ausgelaufenen Baukindergeldes. Für Haushalte mit einem höheren zu versteuernden Jahreseinkommen als 90.000 Euro, die möglicherweise keine minderjährigen Kinder haben, bereits Immobilien besitzen oder aus reinen Wertanlagegründen kaufen möchten, gibt es keine Antragsberechtigung für das WEF-Programm. Allerdings könnten sie beispielsweise eine Förderung aus dem Programm „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) beantragen, das sich auf den Bau besonders nachhaltiger Gebäude konzentriert.

In jedem Fall empfiehlt es sich, eine spezialisierte Beratung in Anspruch zu nehmen, um gegebenenfalls das passende oder neue Förderprogramm mit den besten Konditionen zu finden. Auch für Kapitalanleger eröffnen sich gute Perspektiven, denn sie können vor allem von verschiedenen Abschreibungsmöglichkeiten und Steuervorteilen profitieren. Stimmen Ausstattung und Lage, bieten Immobilien als Geldanlage unverändert gute Aussichten auf Wertzuwachs.

**Der viel gehörte Satz „Früher war alles besser“ – stimmt dieser objektiv betrachtet? Gab es früher tatsächlich mehr Möglichkeiten, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen?**

**Martin Heyn:** Das ist tatsächlich eine interessante Frage, denn der sogenannte Erschwinglichkeitsindex zeigt, dass es beispielsweise in den 80er-Jahren finanziell schwieriger war, ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung zu erwerben. Der Erschwinglichkeitsindex misst die günstige Relation von Wohnimmobilien zum verfügbaren Haushaltseinkommen. Die OECD berechnet diesen Index, indem sie die nominalen Hauspreise ins Verhältnis zum nominal verfügbaren Pro-Kopf-Haushaltsnettoeinkommen setzt. Ein niedrigerer Indexwert steht für höhere Erschwinglichkeit und umgekehrt. Den Indexdaten zufolge ist Wohneigentum heutzutage erschwinglicher als in den 1980er-Jahren. Damals war offenbar die Bereitschaft größer, für den Immobilienerwerb anzusparen und möglicherweise in einem anderen Bereich Verzicht zu üben, um sich voll auf die eigene Immobilie zu konzentrieren. Von dieser Perspektive aus betrachtet sprechen die aktuellen Zahlen definitiv für den Erwerb von Immobilien.



# NACHHALTIGKEIT IM FOKUS

## SCHULTHEISS BAUT AUF ÖKO-KALKSTEIN

Die SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH hat 2023 eine zukunftsweisende Entscheidung getroffen: den Einsatz von regionalen Öko-Kalksteinen bei allen Projekten. Diese Maßnahme zielt darauf ab, den Werterhalt der Immobilien langfristig zu sichern und leistet gleichzeitig einen Beitrag zum Umweltschutz.



„Unsere Entscheidung für Öko-Kalkstein ist ein klares Bekenntnis zu umweltbewusstem Bauen und regionaler Verantwortung“, erklärt Andreas Desch, Geschäftsführer der SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH. Der Öko-Kalkstein, hergestellt in Lauterhofen, etwa 50 km östlich von Nürnberg, bietet zahlreiche Vorteile:

- 1. Ökologischer Fußabdruck:** Die Produktion erfolgt unter minimaler Umweltbelastung. Die Rohstoffe stammen aus der Region, was lange Transportwege reduziert und die lokale Wirtschaft stärkt.
- 2. Gesundes Wohnen:** Durch seine diffusionsoffene Struktur trägt der Öko-Kalkstein zu einem gesunden Raumklima bei. „Das Atmen der Wand“ ist ein natürlicher Prozess, der das Wohlbefinden in den Räumen verbessert.
- 3. Nachhaltige Bauweise:** Die Herstellung erfolgt ohne chemische Zusatzstoffe, was ihn zu einer umweltfreundlichen Wahl für Bauvorhaben macht.
- 4. Hochwertige Qualität:** Mit seiner hohen Druckfestigkeit und ausgezeichneten Schallschutzeigenschaften bietet der Stein eine langlebige und sichere Bauweise.
- 5. Ruhiges Wohnen:** Die verwendeten Öko-Kalksteine „schlucken“ Schall sehr effizient und tragen so zu einem angenehmen und stressfreien Zusammenleben bei.
- 6. Brandschutz inklusive:** Durch den Verzicht auf organische Zusatzstoffe und Zuschläge erfüllt der Stein höchste Anforderungen an den Brandschutz.
- 7. Vielseitigkeit:** Die offenporige, raue Oberfläche ermöglicht eine hervorragende Verbindung mit Putzen, was zu einer dauerhaft schönen und stabilen Fassade führt.



### FASZINIERENDE FAKTEN RUND UM KALKSTEIN



Kalkstein ist ein unglaublich langlebiges Material, das schon im Bau antiker Wahrzeichen wie der ägyptischen Pyramiden verwendet wurde. Seine Fähigkeit, Jahrtausende zu überdauern, macht ihn zu einem Symbol für Beständigkeit.

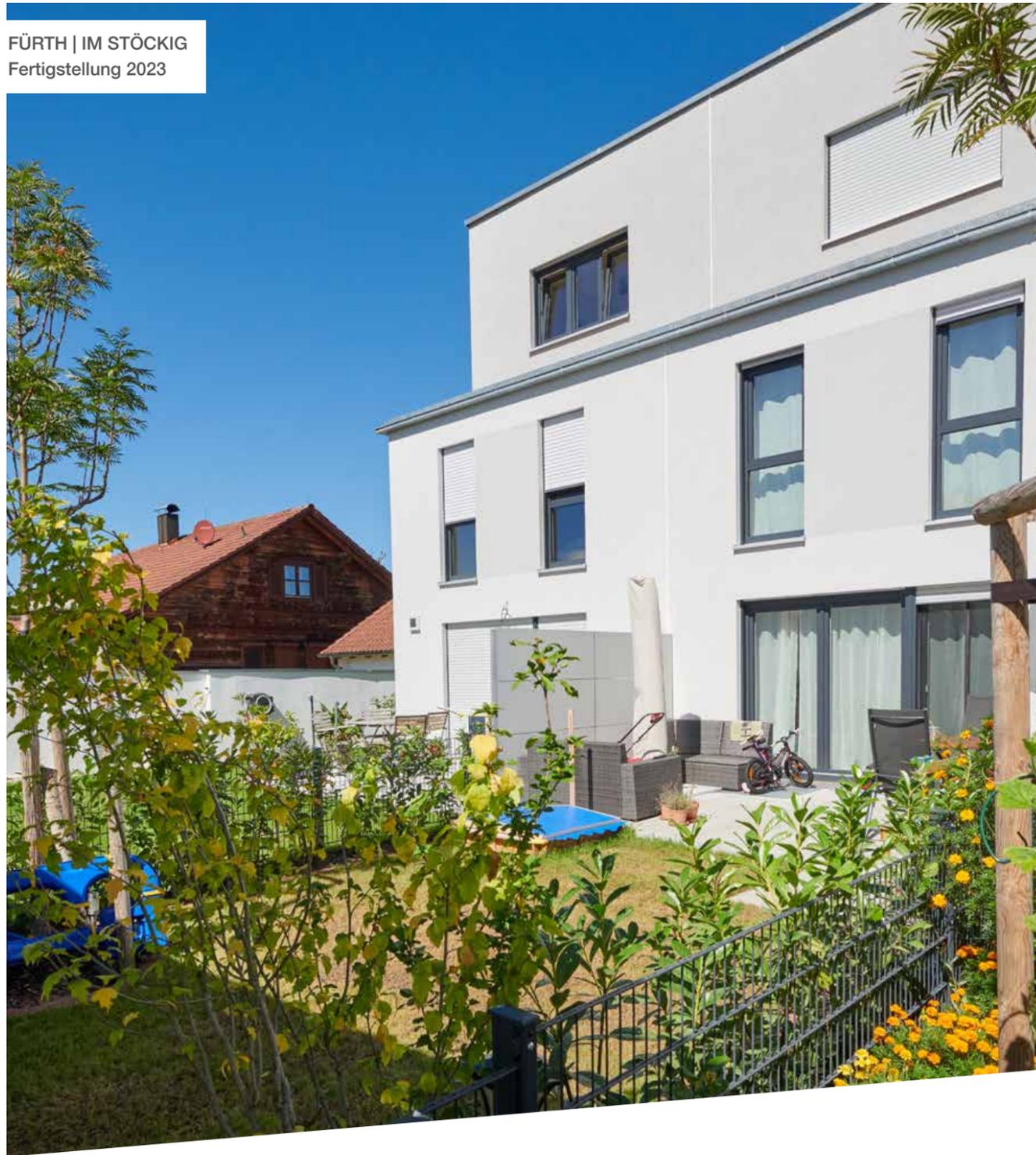


Unter extremem Druck und Hitze kann sich Kalkstein in Marmor verwandeln, ein Gestein, das in Kunst und Architektur weltweit für seine Schönheit und Eleganz geschätzt wird. Diese bemerkenswerte Transformation zeigt die Vielseitigkeit und die dynamischen Eigenschaften von Kalkstein auf.



Kalkstein hat nicht nur Gebäude und Monumente geprägt, sondern auch in vielen Kulturen eine Schlüsselrolle gespielt. Die Ägypter nutzten ihn zum Gerben ihrer Felle, die Assyrer zur Herstellung und Färbung von Glas. Bei den Griechen und Römern fand er als Bestandteil von Farben Verwendung, die Kelten setzten ihn als Dünger in der Landwirtschaft ein, und die Germanen nutzten ungelöschten Kalk sogar, um ihre Haare zu färben.

FÜRTH | IM STÖCKIG  
Fertigstellung 2023



HERZOGENAURACH | GARTENSTR.  
Fertigstellung 2023



Grob lässt sich der Bau einer Immobilie in fünf Phasen unterteilen: Entscheid, Planung, Rohbau, Innenausbau und Abnahme. In der Rohbauphase, also der Phase, die die SCHULTHEISS Hoch- und Tiefbau GmbH für alle SCHULTHEISS-Immobilien übernimmt, werden sämtliche Bauarbeiten durchgeführt – von der Erschließung des Grundstücks bis zum fertigen Rohbau. In der Rohbauphase wirkt ein Gebäude oftmals noch unwirtlich – ganz anders sieht es nach Fertigstellung aus. Lassen Sie sich von diesen Beispielen überzeugen!

HERZOGENAURACH | NÜRNBERGER STR.  
Fertigstellung 2022



FÜRTH | KAROLINENSTR.  
Fertigstellung 2022



ERLANGEN | EBRARDSTR.  
Fertigstellung 2021



BAYREUTH | BALTHASAR-NEUMANN-STR.  
Fertigstellung 2019



# STEIN AUF STEIN

MIT SCHULTHEISS VOM ROHBAU ZUM WOHNTRAUM

# VON DATEN UND DELIKATESSEN: KÜNSTLICHE INTELLIGENZ MACHT KOCHEN ZUM KINDERSPIEL

Darf es etwas künstliche Intelligenz bei Hausgeräten sein? – Die Antwort darauf lautet ja, solange die intelligenten Helfer nicht bevormunden, sondern mit ihnen alles leichter von der Hand geht. Marktriesen wie Bosch, Miele und Siemens sind bereits mit künstlicher Intelligenz in die Küche vorgedrungen: KI soll den Alltag erleichtern, die Kochergebnisse verbessern und nebenbei noch Energie sparen.



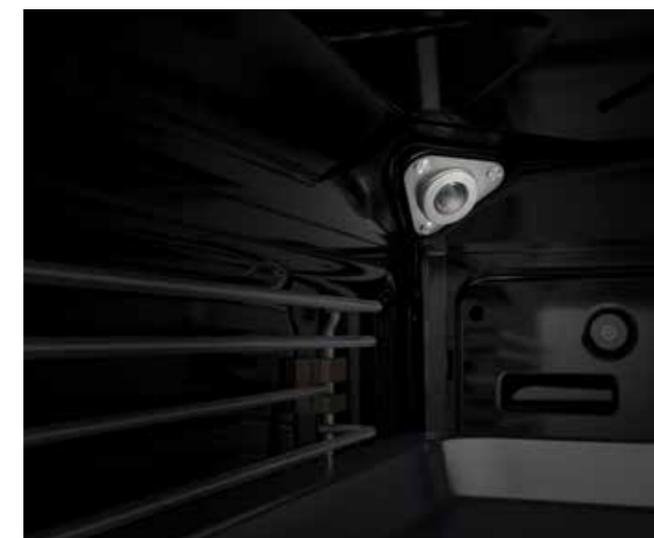
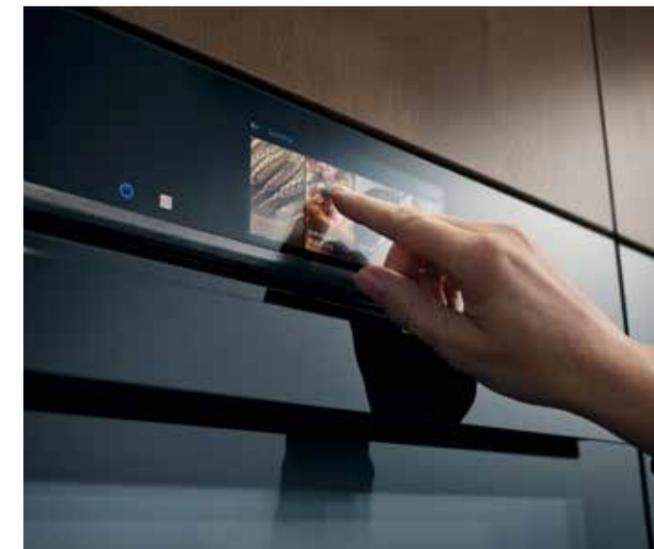
Stellen Sie sich das folgende Szenario vor: Sie bereiten einen fränkischen Krustenbraten vor, schieben die befüllte Bratreine in den Ofen, schließen die Tür, und der Ofen erledigt den Rest. Der Backofen überwacht kontinuierlich den Zustand des Bratens und schaltet bei Erreichen der optimalen Kerntemperatur automatisch ab. Währenddessen köchelt ein Cremesüppchen auf dem Kochfeld – das nicht nur ständig die Temperatur im Topf misst, sondern die Leistung bei Bedarf auch automatisch erhöht oder reduziert. Weiter geht's nachmittags mit Kuchenbacken: Per Sensor misst Ihr Backofen die Feuchtigkeit im Innenraum und passt Backtemperatur, Heizart und Garzeit entsprechend an. Stäbchentest war gestern, willkommen in der intelligenten Küche!

Aber wie funktioniert ein Backofen mit künstlicher Intelligenz, kurz KI? Das Grundprinzip ist bei allen Herstellern dasselbe. Möglich macht's eine Backofenkamera, die in das Gerät integriert ist und der KI ein Bild des Ofeninhalts liefert. Die KI identifiziert das Gericht und lässt Ihnen die beste Zubereitungsart vorschlagen. Per Knopfdruck wird bestätigt, und los geht's: Dann regelt der Ofen nicht nur die Temperatur, sondern auch das gelegentliche Zuschalten von Dampfstoß, Grill oder Mikrowelle. Je nach Hersteller sind aktuell zwischen 30 bis 40 Speisen digital identifizierbar, vom mediterranen Ofengemüse über Krustenbraten bis hin zum Streuselkuchen – und die Systeme lernen laufend hinzu.

So manches Gerät, in diesem Fall der Siemens iQ700 Backofen, trumpft noch mit weiteren Features wie einem intelligenten Bräunungssensor auf: Nutzerinnen und Nutzer entscheiden vorab auf einer Skala von 1 bis 5, wie gut gebräunt und wie knusprig Pizza, Lasagne, Aufläufe oder Brötchen werden sollen. Die KI sorgt dann dafür, dass das Endergebnis so ausfällt wie gewünscht. So muss niemand mehr am Ende der Back- oder Bratzeit nachschauen, ob das Gericht früher rausgenommen oder länger drinbleiben soll. Wer trotzdem ab und zu ins „Rohr“ sehen möchte, kann das über die zugehörige App auf dem Handy tun – ohne den Backofen zu öffnen und Hitze entweichen zu lassen.

Auch bei Waschmaschine und Geschirrspüler kann künstliche Intelligenz schon den Unterschied machen: Die KI erkennt den Grad der Verschmutzung, um Waschmittel, Wasser und Strom zu sparen. Die Kühlschrank-KI meldet nicht mehr nur, was sich im Kühlschrank befindet, sondern auch, wenn sich der Inhalt dem Ende neigt.

Eins ist sicher: Die KI hält noch einige Überraschungen für uns bereit. Wir stehen am Anfang und werden noch häufig staunen. Ein in Alabama ansässiges Technologieunternehmen hat zuletzt ein auf künstlicher Intelligenz basierendes Modell entwickelt, das Rezepte unter Berücksichtigung des aktuellen Kühlschrankinhalts erstellt. Ein digitaler Blick ins Innere reicht der Anwendung aus, um durch Bilderkennung und mit dem Sprachmodell GPT-4 von OpenAI ein schmackhaftes Rezept zu kreieren; einschließlich des passenden Rezepttitels, der genauen Zutatenmenge und der einzelnen Arbeitsschritte. Der „KI-Koch“ wurde zuvor mit über 2.000 Bildern von offenen Kühlschränken trainiert. Als Ergebnis konnte das Modell ein 100-seitiges Kochbuch mit verschiedenen einzigartigen Rezepten erstellen.



**Von allein zum besten Ergebnis: Eine Kamera im Backofen macht ein Foto, die KI interpretiert das Gericht, die weitere Zubereitung läuft automatisch.**

Fotos links und oben: Siemens | Foto unten: Miele





## FAMILIEN AUFGEPASST!

### KfW-Förderung „Wohneigentum für Familien“ (WEF)

Mit dem staatlichen KfW-Programm „Wohneigentum für Familien (300)“ können Familien zinsgünstig bis zu 270.000 Euro als Kredit erhalten. Gefördert wird der Neubau sowie der Ersterwerb (innerhalb von 12 Monaten nach Bauabnahme gemäß § 640 BGB) neu errichteter klimafreundlicher und energieeffizienter Wohngebäude zur Selbstnutzung in den Stufen „Klimafreundliches Wohngebäude“ und „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“. Pro Antrag kann maximal eine Wohneinheit gefördert werden.

Antragsberechtigt sind Privatpersonen oder Haushalte, die zu mindestens 50 % (Mit-)Eigentum an selbst genutztem Wohneigentum erwerben möchten und in denen mindestens ein leibliches oder angenommenes Kind gemeldet ist, das zum Zeitpunkt des Antrags das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Die Förderung umfasst bis zu 100 % der förderfähigen Investitionen, d.h. die gesamten Ausgaben für das Bauwerk, die Leistungen der Fachplanung und Baubegleitung einschließlich der Dienstleistungen für Lebenszyklusanalyse und Nachhaltigkeitszertifizierung. Bei Eigenleistung sind die Ausgaben für das Material förderfähig.

#### Maximale Kreditbeträge Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude“:

- 1 oder 2 Kinder: 170.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: 200.000 Euro
- ab 5 Kinder: 220.000 Euro

#### Maximale Kreditbeträge Förderstufe „Klimafreundliches Wohngebäude – mit QNG“:

- 1 oder 2 Kinder: 220.000 Euro
- 3 oder 4 Kinder: 250.000 Euro
- ab 5 Kinder: 270.000 Euro

(Alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: [www.stmb.bayern.de](http://www.stmb.bayern.de))

## HIER GIBT'S FÖRDERUNG BEIM IMMOBILIENKAUF

### Bayerisches Baukonjunkturprogramm: Förderung Wohneigentum

Mit der „Wohnraumförderung Eigentum“ fördert der Freistaat den Bau (Neubau, Gebäudeerweiterung) sowie den Bestandserwerb von Eigenheimen und Eigentumswohnungen mit angemessener Wohnfläche, die sich nach der Haushaltsgröße richtet. Das Haushaltseinkommen der Antragsteller darf allerdings bestimmte Höchstgrenzen nicht überschreiten. Diese Höchstgrenzen des Haushaltseinkommens wurden 2023 um rund 25 Prozent erhöht, sodass nun rund 60 Prozent der bayerischen Bevölkerung von der Förderung profitieren können.

Als weitere Unterstützung können Familien mit mittlerem bis durchschnittlichem Einkommen vom neuen Bayern-Darlehen profitieren, das von der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt vergeben wird. Alle Förderbausteine können miteinander kombiniert werden. Das gilt auch für das Wohneigentumsprogramm der KfW.

#### Zuschuss

- bis zu 50.000 Euro für den Kauf einer bestehenden Immobilie
- Kinderzuschuss von 7.500 Euro je Kind

#### Zinsvergünstigtes Förderdarlehen

- bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten, opt. kombinierbar mit dem Bayern-Darlehen

#### Bayern-Darlehen

- attraktive Zinssätze für bis zu 1/3 der Gesamtkosten
- staatliche Bürgschaft für Ihr Bankdarlehen

#### KfW-Wohneigentumsprogramm (124)

- weiteres zinsverbilligtes Darlehen für bis zu 100.000 Euro

(Alle Angaben ohne Gewähr. Quelle: [www.kfw.de](http://www.kfw.de))

Der KfW-Förderkredit „Wohneigentum für Familien“ kombiniert Familienförderung mit Klimaschutz. Das Programm richtet sich an Familien mit mittlerem Einkommen. Nähere Infos unter [www.kfw.de/300](http://www.kfw.de/300)

Der Freistaat Bayern fördert den Bau oder Erwerb von Wohnungen oder Häusern zur Eigennutzung für Privatpersonen und insbesondere Familien. Unter [s.bayern.de/eigentum](http://s.bayern.de/eigentum) erfahren Sie mehr zum Angebot, der Antragstellung und zu weiteren Fördermöglichkeiten.



Entdecken Sie unsere Musterobjekte in Nürnberg, Fürth und Erlangen.

Vereinbaren Sie jederzeit Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter Tel. 0911 / 34 709 - 300.

## NÜRNBERG

**S.24** Hohfederstraße 30  
Nürnberg-Veilhof

**22 Eigentumswohnungen**  
2–4 Zimmer  
36–104 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.28** Lohhofer Straße 10  
Nürnberg-Reichelsdorf

**8 Familienhäuser**  
4,5–5 Zimmer  
110–128 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Alle Projekte auch auf  
[schultheiss-wohnbau.de](http://schultheiss-wohnbau.de)

## ERLANGEN

**S.32** Hofmannstraße  
Erlangen

**27 Eigentumswohnungen**  
2–5 Zimmer  
42–121 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.38** Schillerstraße 61a  
Erlangen

**12 Eigentumswohnungen**  
2–4 Zimmer  
60–98 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.40** An den Häuslinger Gärten  
Erlangen-Häusling

**8 Familienhäuser**  
5–6 Zimmer  
116–139 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.42** Högelsteinweg  
Erlangen-Büchenbach

**28 Eigentumswohnungen**  
1,5–4 Zimmer  
42–109 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.44** Waldhufe (BA I)  
Erlangen-Steudach

**8 Familienhäuser**  
4,5 Zimmer  
111–121 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**S.48** Waldhufe (BA III)  
Erlangen-Steudach

**7 Eigentumswohnungen**  
2–3,5 Zimmer  
50–84 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**Lerchenstraße 5**  
90425 Nürnberg



**Balbiererstraße 24**  
90763 Fürth



**Kapellenstraße 12**  
91056 Erlangen



# WO STADTTRUBEL AUF NATURRUHE UND WOHN-OASE TRIFFT

Finden Sie Ihr Glück in der Hohfederstraße – Ihr Traumdomizil in Nürnbergs östlicher Innenstadt! Genießen Sie die perfekte Mischung aus urbanem Flair und idyllischer Natur, nur wenige Gehminuten vom schönen Nordufer des Wöhrder Sees entfernt. Ihre moderne Eigentumswohnung, die Ihnen als Rückzugsort mitten im lebendigen Stadtgeschehen dient, wartet hier auf Sie!



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

**Telefon: 0911 / 34 70 9 - 380**

**E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)**

**[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)**

NEUBAUPROJEKT  
„HOHFEDERSTRASSE“  
JEDERZEIT ROHBAU  
BESICHTIGEN!



Darstellungsbeispiel – Bauausführung abweichend

# LUST AUF SEELUFT!

Eigentumswohnungen | Hohfederstraße 30 | 90489 Nürnberg



Wohnungen  
22



Zimmer  
2–4



Wohnflächen  
36–104 m<sup>2</sup>

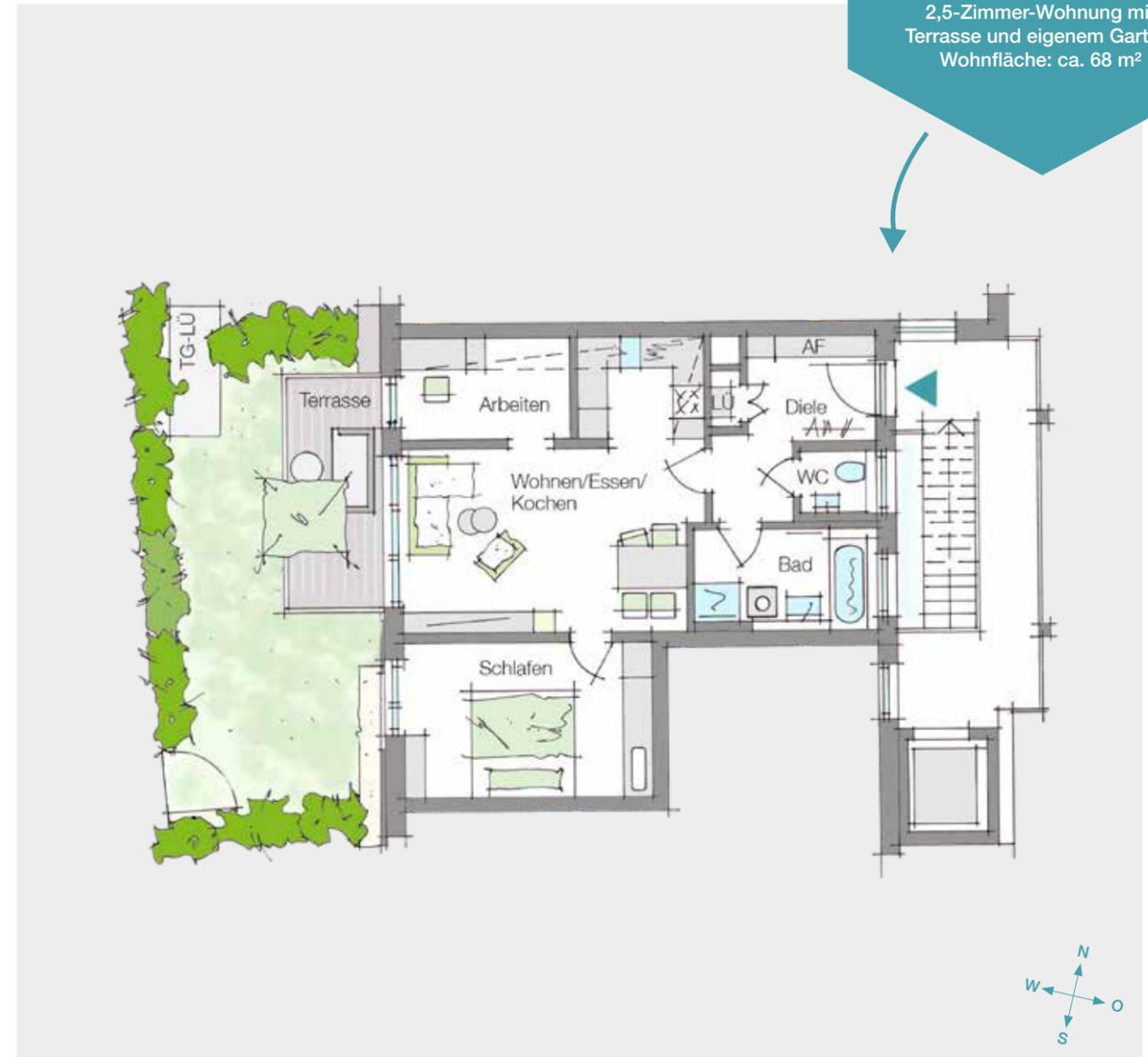


Energie  
A+  
Fernwärme

Ihr neues Zuhause in der Hohfederstraße befindet sich östlich der Nürnberger Innenstadt und bietet die ideale Kombination aus zentraler Lage und Naturnähe. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt das Nordufer des Wöhrder Sees mit Sandstrand, Promenade, Sitzbänken und Liegewiesen. Erkunden Sie die Umgebung des Sees bei einem Abendspaziergang und entspannen Sie sich in Ihrem charmanten Stadtviertel. Dieses Bauprojekt beeindruckt mit zeitgemäßer Architektur und modernen Wohnkonzepten, die perfekt zur tollen Lage passen. Großzügige Balkone und private Stadtgärten laden nach einem aktiven Tag zum Genießen der Abendsonne ein. Die Innenausstattung vereint Komfort und Atmosphäre mit Funktionalität und Qualität.

## BEISPIELGRUNDRISS

HAUS B – WOHNUNG B2  
2,5-Zimmer-Wohnung mit  
Terrasse und eigenem Garten,  
Wohnfläche: ca. 68 m<sup>2</sup>



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 0911 / 34 70 9 - 380

E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

# SONNIGE OASE MIT VIEL PLATZ FÜR IHRE IDEEN!

Diese zukunftsicheren Familienhäuser in den „Mühlengärten“ bieten alles, was eine Familie zum Glückhchsein braucht. Luft, Licht, Platz und jede Menge Spielraum — innen und außen. Lassen Sie in Lohhof, dem grünen Garten von Nürnberg, Ihren Traum vom eigenen Haus wahr werden!



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

**Telefon:** 0911 / 34 70 9 - 330

**E-Mail:** [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

FAMILIENHAUS IN  
DEN „MÜHLENGÄRTEN“  
AB EUR 595.000



Darstellungsbeispiel – Bauausführung kann abweichen

# AN DER GERASMÜHLE

„Mühlengärten“ | Häuser | Lohhofer Str. 10 | 90453 Nürnberg



Häuser  
8



Zimmer  
4,5–5



Wohnflächen  
110–128 m<sup>2</sup>



Energie  
Wärmepumpe

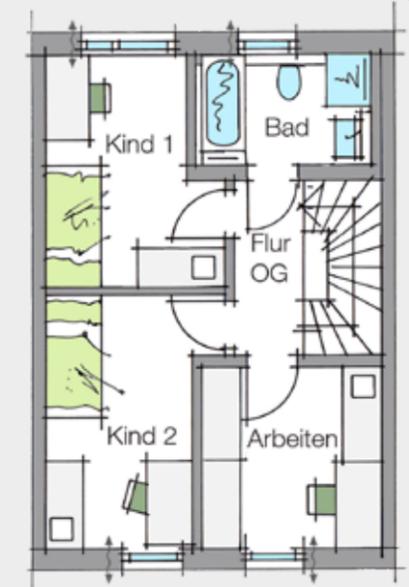


BEISPIELGRUNDRISS

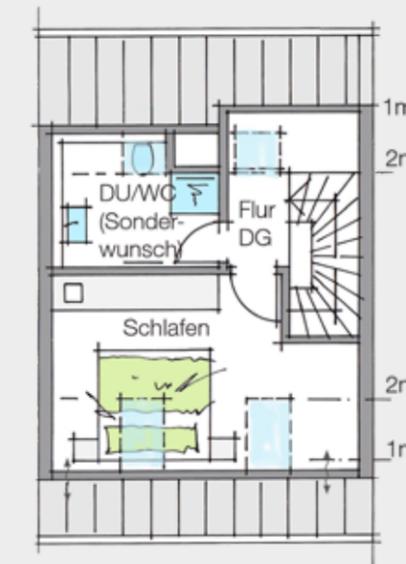
HAUS 06  
EUR 595.000



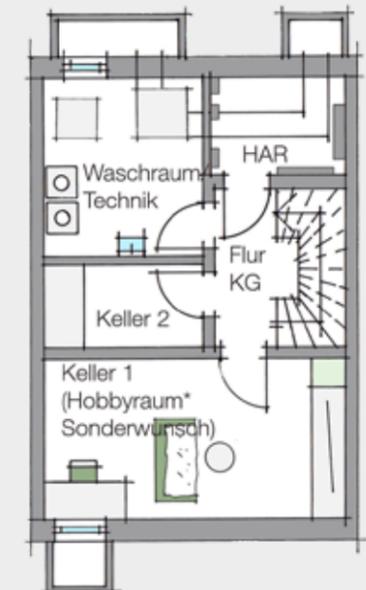
ERDGESCHOSS  
47,67 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



OBERGESCHOSS  
38,79 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



DACHGESCHOSS  
23,67 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



KELLER  
38,92 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE

Herzlich willkommen in Ihrem künftigen Familienhaus in der Lohhofer Straße – hier wird Ihre Zukunft lebendig! Durchdachte Grundrisse und ein intelligentes Wohnkonzept schaffen den perfekten Familienraum. Bodentiefe Fenster lassen Licht und Luft herein, während Terrasse und Garten den Wohnraum nach außen erweitern. Jedes Haus wird in energieeffizienter Bauweise errichtet und mit moderner Technik ausgestattet. Dank Wärmepumpe heizen Sie umweltfreundlich und effizient. Das absolute Highlight: Trotz Stadtnähe erstrecken sich direkt vor Ihrer Haustüre offene Wiesen, Felder, der Rednitzgrund und der Klingengraben mit seinen malerischen Pfaden. Als Familie finden Sie hier unendlich viel Freiraum, um großartige gemeinsame Erinnerungen zu schaffen!

☎ 0911 / 34 70 9 - 330

# ZUHAUSE IST DER ORT, UM DEN ZAU- BER DER KLEINEN ALLTAGSFREUDEN ZU GENIESSEN

Sie haben viele Ideen und brauchen Platz? Wir haben Platz! Entdecken Sie in der Hofmannstraße Ihr perfektes Wohlfühl-Zuhause. Dieses Neubauprojekt mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen verteilt eine große Vielfalt an Wohnungstypen und Grundrissen auf drei Gebäude. Und das in schönster, grüner Stadtlage von Erlangen.



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.  
**Telefon: 0911 / 34 70 9 - 345**  
**E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)**  
**[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)**

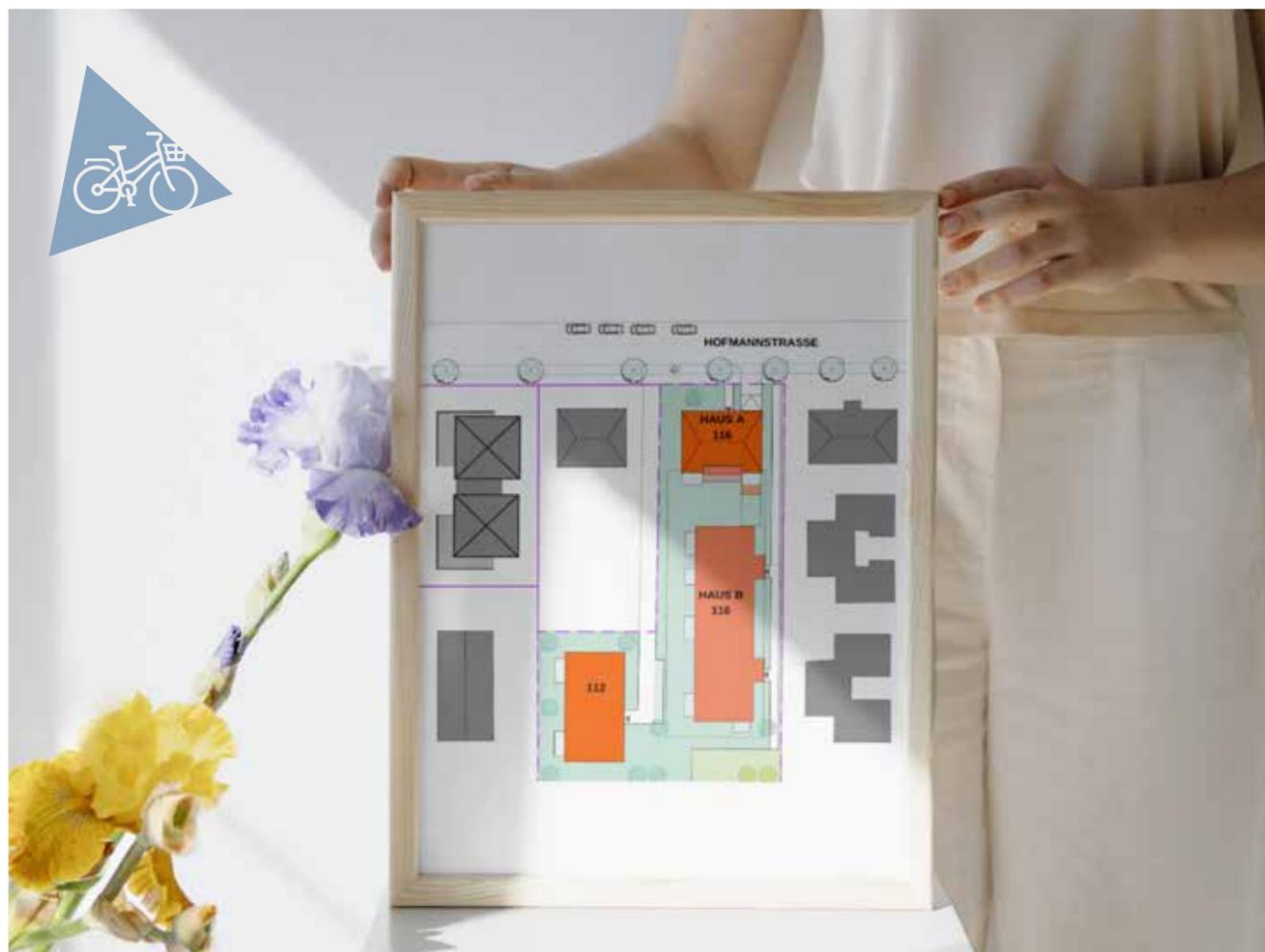
NEUBAUPROJEKT  
„HOFMANNSTRASSE“  
27 WOHNUNGEN  
2–5 ZIMMER



Darstellungsbeispiel – Bauausführung kann abweichen

# ZENTRAL, RUHIG, GRÜN

Eigentumswohnungen | Hofmannstr. 112 und 116 | 91052 Erlangen



Darstellungsbeispiel – Bauausführung kann abweichen

			
Wohnungen 27	Zimmer 2–5	Wohnflächen 42–121 m <sup>2</sup>	Energie Fernwärme <sup>A</sup>

Ihr neues Zuhause in der Erlanger Hofmannstraße kombiniert zentrale Stadtlage mit exzellenter Infrastruktur. Mitten in der Stadt und dennoch abseits des Großstadttrubels finden Sie hier Ruhe und einen sicheren Hafen. Lernen Sie das Quartier kennen!

 0911 / 34 70 9 - 345

## Hofmannstr. 112

Im rückwärtigen Gartenbereich gelegen, bietet die Hofmannstraße 112 exklusives Wohnen im urbanen Raum, schafft dabei aber den idealen Rückzugsort für Sie. Die sechs Einheiten im Projekt verfügen jeweils über 3 bis 3,5 Zimmer. Große Fensterflächen, Parkett sowie ausgewählte Markenprodukte im Sanitärbereich kreieren ein modernes und liches Wohnambiente.



BEISPIELGRUNDRISS  
HAUS A – WOHNUNG 3  
3-Zimmer-Wohnung mit  
Balkon (barrierefrei),  
Wohnfläche: ca. 82 m<sup>2</sup>



## Hofmannstr. 116 Haus A

Mit Blick fürs Detail geplant fügt sich Haus 116 A als Vorderhaus in die gewachsene Umgebung der Hofmannstraße ein. Die Stadtvilla mit Walmdach präsentiert sich in moderner Architektursprache. Insgesamt vier Einheiten bieten in dem familiären Wohnhaus helle Räume und durchdachte Grundrisse. Loggia, Balkon oder Terrasse werden zu Ruheinseln inmitten der Stadt.



BEISPIELGRUNDRISS  
HAUS A – WOHNUNG 4  
3,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia,  
Wohnfläche: ca. 95 m<sup>2</sup>

☎ 0911 / 34 70 9 - 345

## Hofmannstr. 116 Haus B

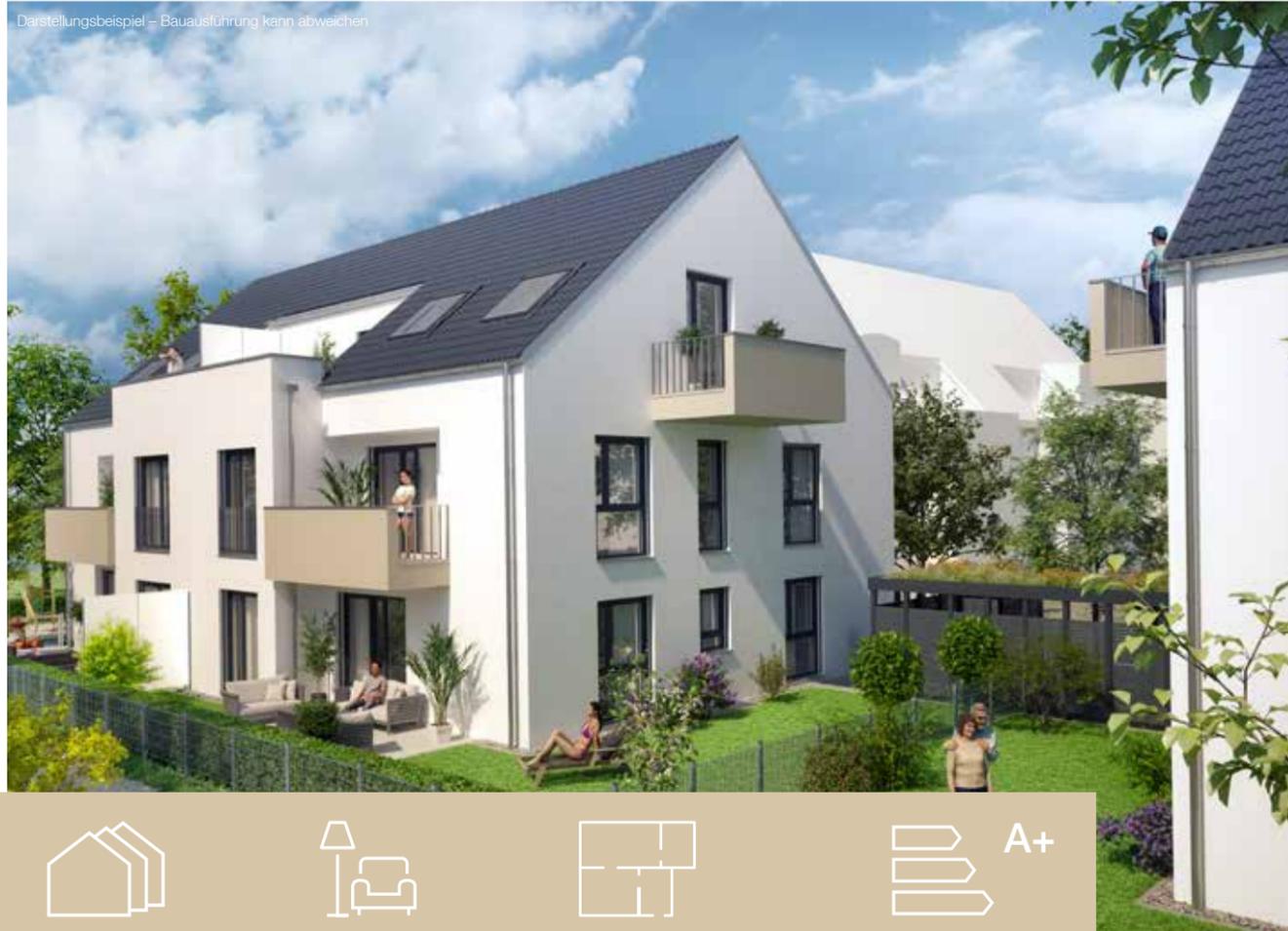
Haus B ist als rückwärtig gelegener Neubau mit 17 Einheiten in klarer, geradliniger Bauweise geplant. Die moderne Balkon- und Fassadengestaltung schafft Leichtigkeit, große bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnungen. Der Standort des Mehrfamilienhauses profitiert, so wie die beiden Nachbarhäuser, von der grünen Umgebung, der gewachsenen Infrastruktur und der Nähe zum Erlanger Zentrum.



BEISPIELGRUNDRISS  
HAUS B – WOHNUNG 6  
2-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>

# WOHNVERGNÜGEN PUR

Eigentumswohnungen | Schillerstraße 61a | 91054 Erlangen



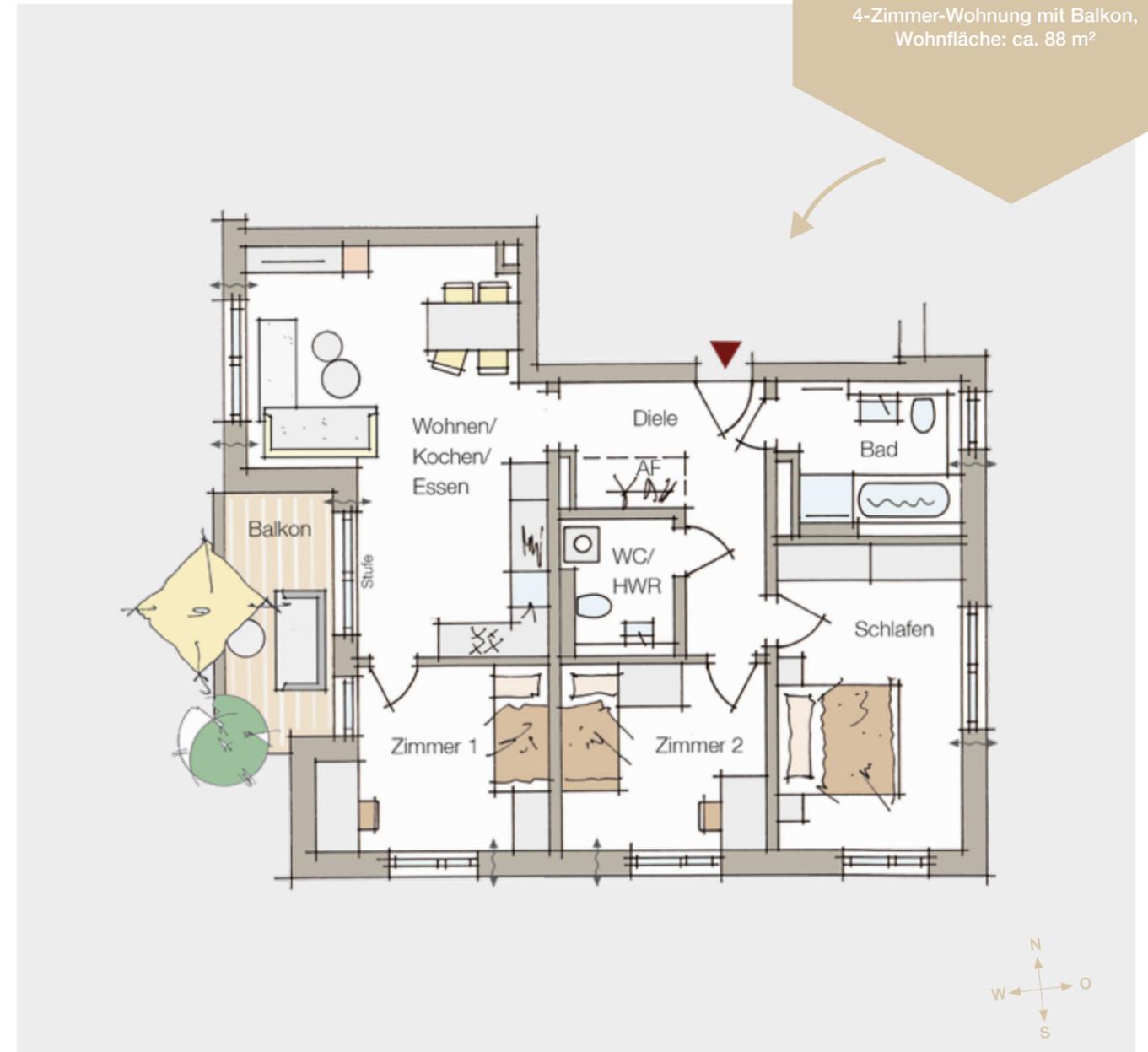
Darstellungsbeispiel – Bauausführung kann abweichen

Wohnungen 12	Zimmer 2–4	Wohnflächen 60–98 m <sup>2</sup>	Energie Wärmepumpe

In zentraler und dennoch ruhiger Lage erwartet Sie in der Schillerstraße ein Stadtquartier mit insgesamt 12 Wohnungen in anspruchsvoller Architektur. Funktionale und offene Grundrisse erfüllen alle Anforderungen an hohe Wohnqualität, die Ausstattung mit Parkett, hochwertigen Sanitärobjekten und moderner Haustechnik bringt pures Wohnvergnügen. Der Standort ist hervorragend — grüne Erholungszonen, die Innenstadt und zahlreiche Einrichtungen wie die Heinrich-Lades-Halle und das Röthelheimbad sind in wenigen Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Erleben Sie in der Schillerstraße Stadt- wohnen in seiner schönsten Form!

## BEISPIELGRUNDRISS

HAUS A — WOHNUNG A3  
4-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 0911 / 34 70 9 - 360

E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

# AUF INS FAMILIENGLÜCK!

Familienhäuser | An den Häuslinger Gärten | 91056 Erlangen



Häuser  
8



Zimmer  
5–6



Wohnflächen  
116–139 m<sup>2</sup>



Energie  
Wärmepumpe



Darstellungsbeispiel – Bauausführung kann abweichen

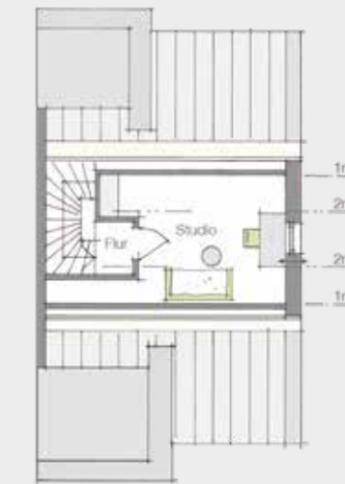


ERDGESCHOSS  
70,78 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

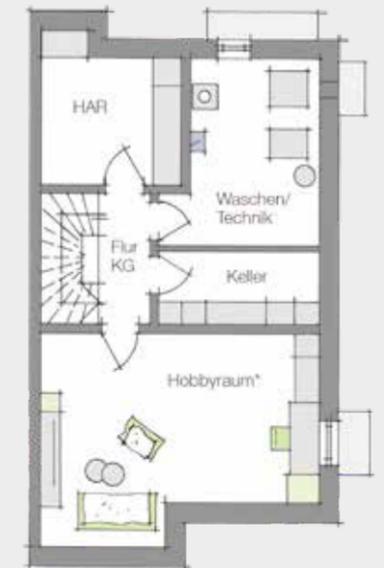


DACHGESCHOSS  
55,39 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE

BEISPIEL -  
GRUNDRISS  
HAUS 06



STUDIO  
12,45 m<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE



KELLER  
63,98 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE



Mit diesem Familienhaus bekommen Sie das Rundum-glücklich-Paket: Die Terrassentür öffnet sich zum Garten, perfekt für erholsame Grillabende bei schönem Wetter. Vor der Haustüre weite Felder und grüne Wiesen sowie Spazierwege entlang der Fischweiher am Bimbach. Zuhause an den Häuslinger Gärten bietet Ihnen die Möglichkeit, jederzeit Natur zu erleben und sich in Ihre Familienburg zurückzuziehen, wenn Sie sich nach einer Atempause sehnen. Hier ist viel Platz für Groß und Klein, im kommunikativ-großzügigen Zentrum des Hauses trifft sich die Familie, um miteinander zu kochen, zu essen und gemeinsame Zeit zu genießen. Erleben Sie das Glück, sich mit allen Sinnen zu Hause zu fühlen!



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 0911 / 34 70 9 - 370

E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

# DAHEIM, GLÜCK ALLEIN

Eigentumswohnungen | Högelsteinweg | 91056 Erlangen



Wohnungen  
28



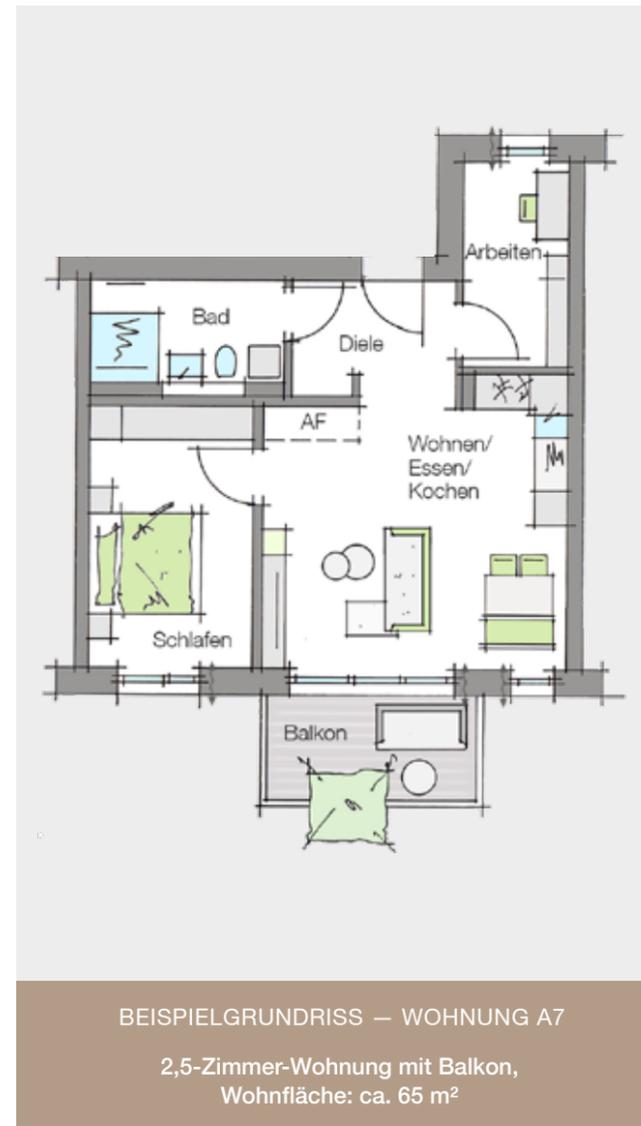
Zimmer  
1,5–4



Wohnflächen  
42–109 m<sup>2</sup>



Energie  
Nahwärme



BEISPIELGRUNDRISS – WOHNUNG A7

2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Wohnfläche: ca. 65 m<sup>2</sup>



BEISPIELGRUNDRISS – WOHNUNG A6

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon,  
Wohnfläche: ca. 78 m<sup>2</sup>

Als Wohngenießler dürfen Sie sich am Högelsteinweg auf eine moderne Atmosphäre und lichtverwöhnte Architektur freuen. Obendrein können Sie bei diesem Projekt von einem attraktiven Quadratmeterpreis profitieren. Die Voraussetzung: Sie müssen die Wohnung selbst beziehen und für mindestens zehn Jahre bewohnen. Das Wohnhaus selbst besticht durch bodentiefe Fenster und klare, geradlinige Formen. Moderne Ausstattungsdetails schaffen ein besonderes Zuhause, das keine Wohnwünsche offenlässt. Unsere erfahrenen Beraterinnen und Berater begleiten Sie sicher durch den Auswahlprozess, was die Ausstattung betrifft, und realisieren gemeinsam mit Ihnen Ihr perfektes Zuhause.



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

Telefon: 0911 / 34 70 9 - 390

E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)

[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)

# WILLKOMMEN IM NATURIDYLL: IHR NEUES LEBEN BEGINNT HIER!

Entdecken Sie in Erlangen-Steudach im Neubaugebiet „Am Klosterholz West“ Ihr künftiges Zuhause. Die Adresse „Waldhufe“ verspricht ein absolut idyllisches und naturnahes Umfeld. Die SCHULTHEISS Wohnbau AG präsentiert hier eine Auswahl an schlüsselfertigen Eigentumswohnungen und Reihenhäusern, errichtet mit modernster Markenausstattung und in energieeffizienter Bauweise. Wohnen Sie sich doch einfach glücklich!



**WALDHUFE**  
DAHEIM IN STEUDACH



# UNSERE FAMILIENBURG

Familienhäuser | Waldhufe | 91056 Erlangen-Steudach



Häuser  
8



Zimmer  
4,5



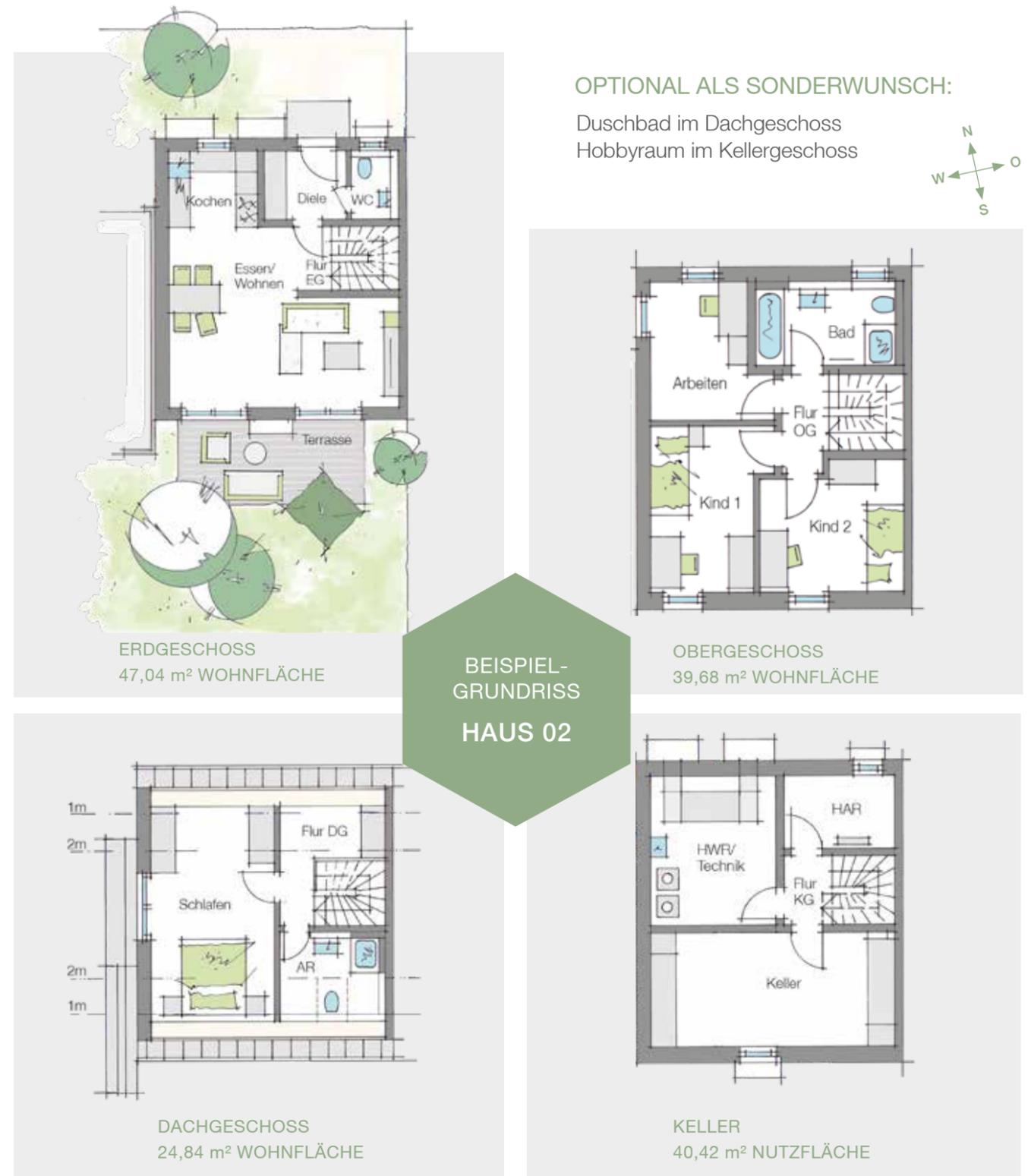
Wohnflächen  
111 – 121 m<sup>2</sup>



Energie  
Wärmepumpe



Darstellungsbeispiel – Bauausführung abweichend



Ihre Sehnsucht nach einem eigenen Haus in ländlicher, grüner Umgebung ist groß? Dann sind Sie hier genau richtig! Im familienfreundlichen Neubaugebiet „Am Klosterholz West“ in Erlangen-Steudach finden Sie und Ihre Liebsten das ideale Zuhause. Diese Neubau-Reihenhäuser werden schlüsselfertig mit moderner Markenausstattung und in energieeffizienter Bauweise errichtet. Die offene Küche und der große Wohn-Essbereich bilden einen behaglichen Treffpunkt für die ganze Familie – perfekt ergänzt von der großen Sonnenterrasse. Die Lage in Erlangen-Steudach punktet mit viel Natur und Freiraum. Der optimale Ort, um in geschützter Umgebung glückliche Kinder großzuziehen!



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.  
**Telefon: 0911 / 34 70 9 - 340**  
**E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)**  
**[www.waldhufe-wohnen.de](http://www.waldhufe-wohnen.de)**

# DURCHATMEN: ZU HAUSE!

Eigentumswohnungen | Waldhufe | 91056 Erlangen-Steudach

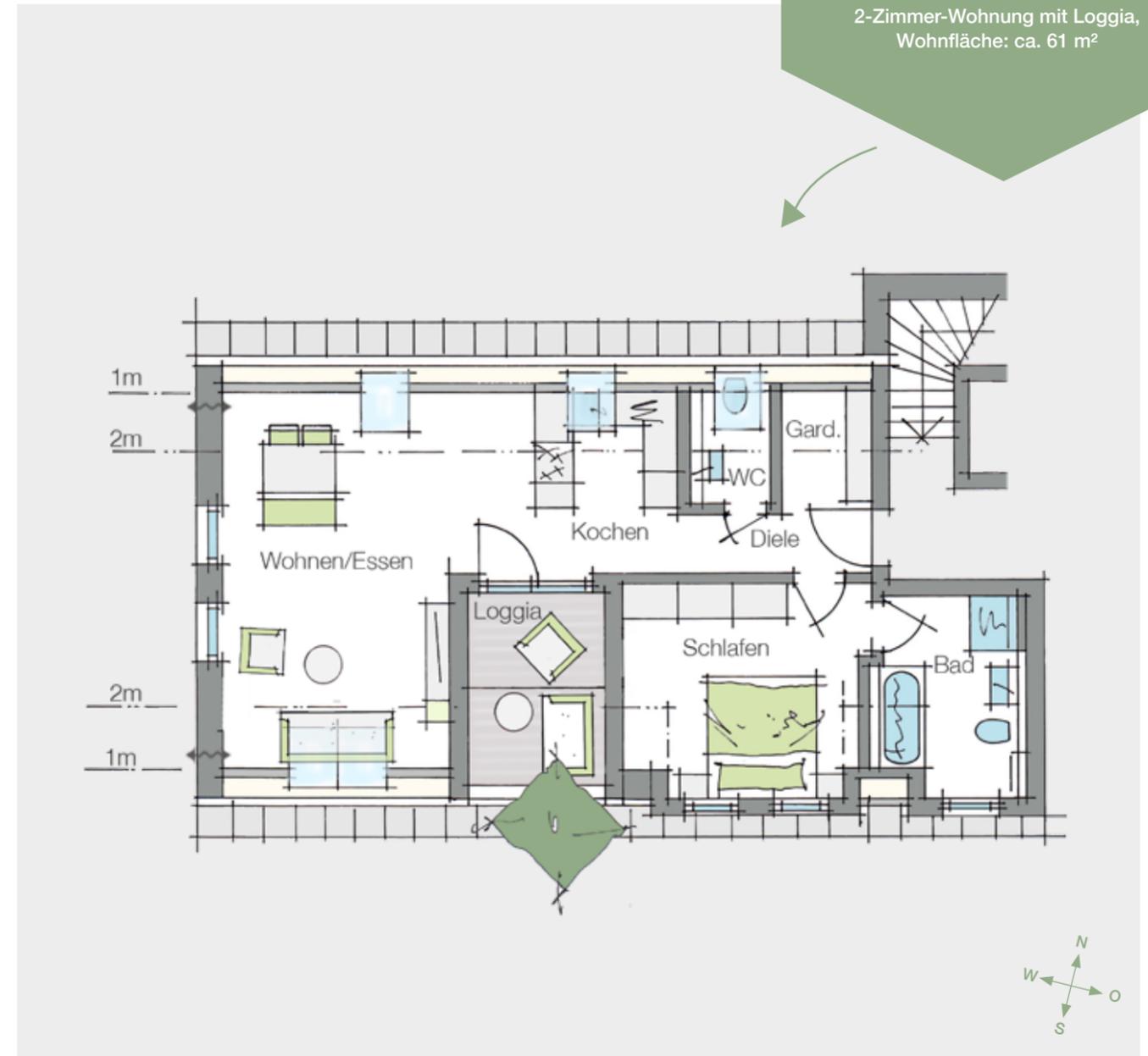


<b>Wohnungen</b>	<b>Zimmer</b>	<b>Wohnflächen</b>	<b>Energie</b>
7	2–3,5	50–84 m <sup>2</sup>	A+
			Wärmepumpe

Überzeugende Architektur, clevere Grundrisse und eine zeitlos moderne Ausstattung machen Ihr Zuhause in der Waldhufe zum künftigen Lieblingsort. Die Wohnungen verfügen mit 2 bis 3,5 Zimmern über unterschiedliche Grundrisse, die Wohnungsgrößen reichen von etwa 50 bis 84 Quadratmetern. Steudach vereint das Beste aus zwei Welten. Zum einen die herrlich grüne Lage, eingebettet zwischen Wiesen, Feldern und Weihern. Zum anderen die Nähe zum Erlanger Zentrum mit all seinen Möglichkeiten in Bezug auf große Arbeitgeber sowie auf kulturelle und kulinarische Angebote. Entdecken Sie hier Ihren perfekten Lebensmittelpunkt!

## BEISPIELGRUNDRISS

WOHNUNG 6  
2-Zimmer-Wohnung mit Loggia,  
Wohnfläche: ca. 61 m<sup>2</sup>



Sie haben Fragen zu diesem Bauvorhaben?  
Rufen Sie uns an oder kontaktieren Sie uns per E-Mail.  
Wir beraten Sie gerne.

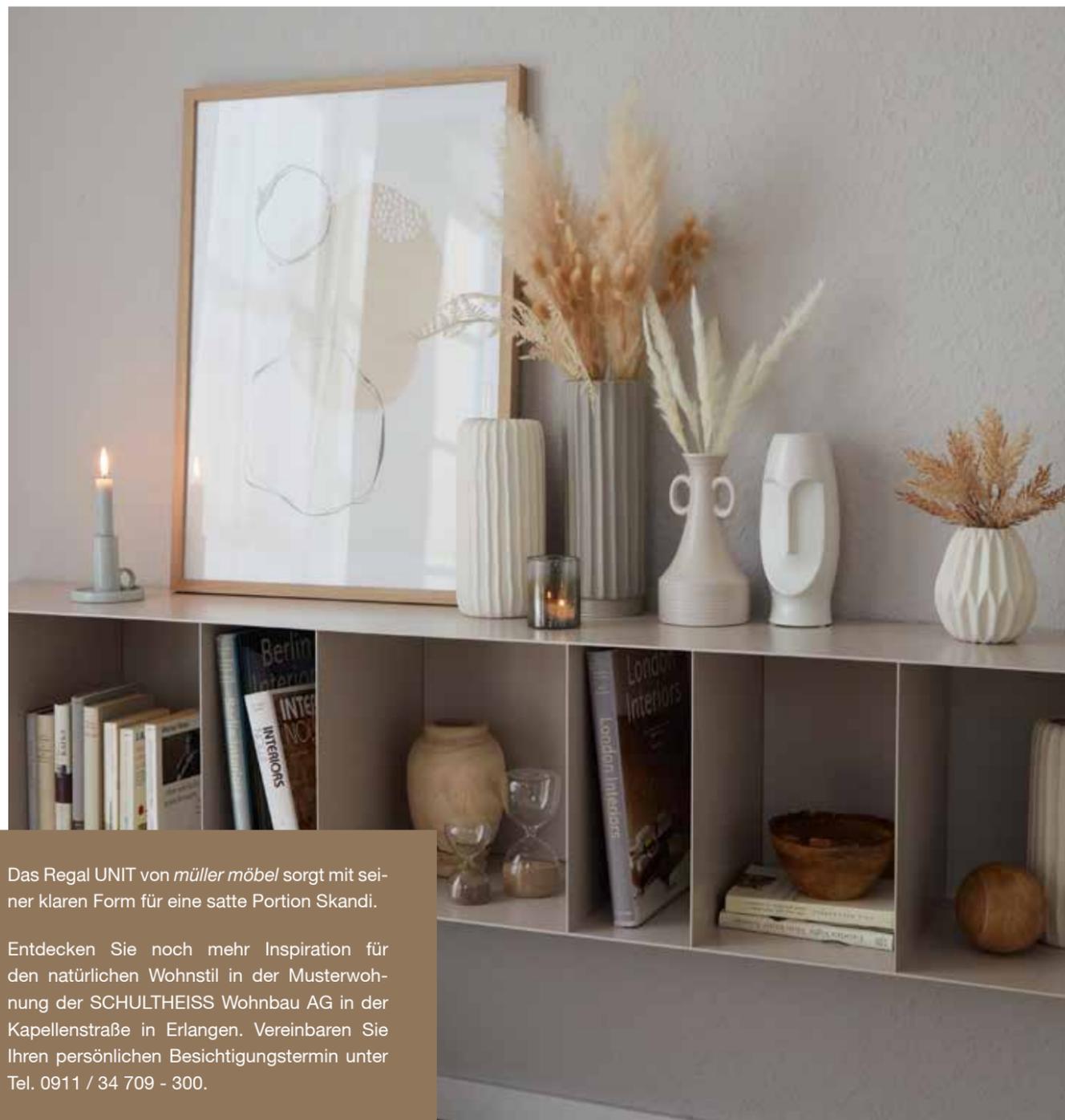
**Telefon: 0911 / 34 70 9 - 355**

**E-Mail: [berater@schultheiss-wohnbau.de](mailto:berater@schultheiss-wohnbau.de)**

**[www.waldhufe-wohnen.de](http://www.waldhufe-wohnen.de)**

# NORDISCHE NATÜRLICHKEIT

Nordic Style besticht durch klare Formsprache. Zarte Möbel in natürlichen Farbtönen schaffen eine warme und einladende Umgebung und harmonisieren mit natürlichen Accessoires aus Holz, Rattan oder Steingut. Betrachten Sie die nordische Natürlichkeit als eine Einladung, sich zu entschlern und Ihr Zuhause in eine Oase der Ruhe zu verwandeln. Und ja, Hygge funktioniert das ganze Jahr!



Das Regal UNIT von müller möbel sorgt mit seiner klaren Form für eine satte Portion Skandi.

Entdecken Sie noch mehr Inspiration für den natürlichen Wohnstil in der Musterwohnung der SCHULTHEISS Wohnbau AG in der Kapellenstraße in Erlangen. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter Tel. 0911 / 34 709 - 300.



## SCHRAMM

### FENSTERBAU

*eigene Fertigung*

REINIGUNG QUALITÄT FENSTER DESIGN





**Ihre Begeisterung ist unser Ziel!**

- ▶ Fenster und Türen
- ▶ Haustüren

- ▶ Sonnenschutz
- ▶ Insektenschutz

- ▶ Überdachungen
- ▶ Einbruchschutz

**Schramm GmbH**  
Mühlsteig 26, 90579 Langenzenn

**Telefon:** 09101 90171-0  
**Internet:** [www.schramm-fenster.de](http://www.schramm-fenster.de)

**Fax:** 09101 90171-20  
**E-Mail:** [info@schramm-fenster.de](mailto:info@schramm-fenster.de)

Unterschiedliche Stilwelten, Designvielfalt und Komforterlebnisse – unsere Badausstellung ist eine Quelle der Inspiration! Die professionelle Beratung und Raumgestaltung gibt's obendrauf!

**Richter+Frenzel Nürnberg**  
Donaustraße 125  
[www.richter-frenzel.de](http://www.richter-frenzel.de)



**REIF**

**Hier sprudeln die Ideen für Ihr Bad.**  
Jetzt entdecken bei Richter+Frenzel.

**BAD-KOMPETENZ**  
In Ihrer Nähe



**FLIESENHAUS christ**  
Nordbayern Nr. 1 in Fliesen und Naturstein.

**TRAUMHAFTE FLIESEN FÜR IHR BADEZIMMER**

**Heinrich Christ GmbH & Co. KG**  
Hamburger Straße 32 | 90451 Nürnberg

Tel.: 0911 - 64 31 80  
[info@fliesenhaus-christ.de](mailto:info@fliesenhaus-christ.de)  
[www.fliesenhaus-christ.de](http://www.fliesenhaus-christ.de)

**WEIL ZUHAUSE GLÜCKLICH MACHT**

JETZT SCHULTHEISS-MAGAZIN KOSTENLOS ABONNIEREN!  
[www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)





# FARBE, DIE FREUNDLICH UMARMT

Seit über 20 Jahren interpretieren die Farbexperten von Dulux globale Trends und wählen eine Farbe des Jahres, die den momentanen Zeitgeist einfängt. 2024 fiel die Wahl auf „Sweet Embrace“. Inspiriert von zarten Abendwolken verändert das graue Rosa je nach Lichteinfall seine Wirkung und strahlt zugleich Tradition und Modernität aus. „Sweet Embrace“ verkörpert allein oder im Zusammenspiel mit den Farben der drei zugehörigen Trendpaletten den süßen Traum vom „Home Sweet Home“. Lassen Sie sich von diesen Farbiddeen inspirieren – einfach umblättern!

Bilder: dulux.de

**TRENDPALETTEN 2024**

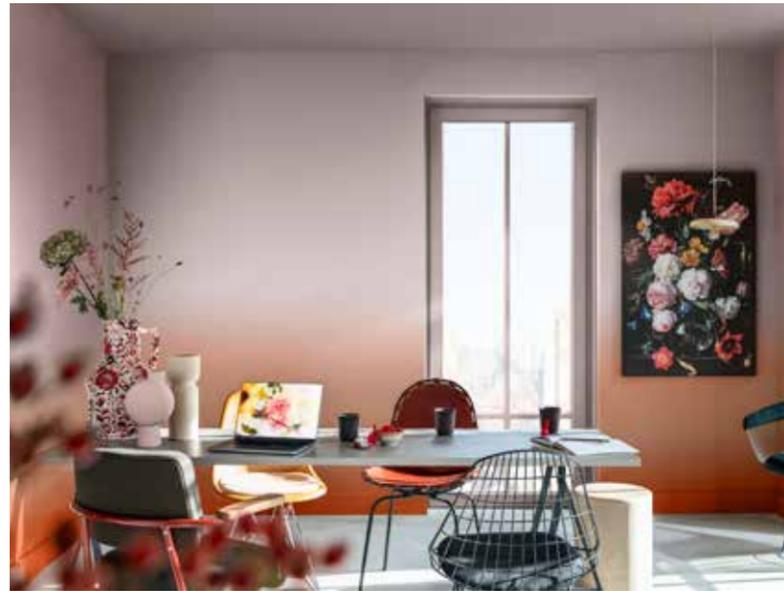
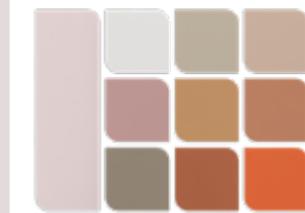
**CALM COLOUR STORY**

Die Palette der Calm Colours umfasst fließende Naturtöne wie Salbeigrün und Marineblau: Mit ihnen werden ruhige Räume gestaltet, in denen wir uns entspannen und den Kopf freibekommen können, um den Wert einfacher Dinge neu zu entdecken.



**WARM COLOUR STORY**

Inspiziert von mediterraner Terrakotta und Wüstensand enthält die Palette der Warm Colours ursprüngliche, erdige Töne, die stimmungsvolle und gemütliche Räume schaffen, in denen wir uns wohlfühlen und neu definieren können.



**UPLIFTING COLOUR STORY**

Mit sanftem Lila, modernem Gelb und zartem Rosa verleihen die heiteren Uplifting Colours jedem Raum eine positive Ausstrahlung, die dazu einlädt, neue Möglichkeiten zu entdecken und unbeschwerte Momente zu erleben.



Bilder: dulux.de

Das Leben kann so schön sein. Genießen Sie es.

Insektenschutz von NEHER



Maßgefertigte Insektenschutzgitter



Unverbindliche Beratung & Aufmaß



Patentiertes Transpatec-Gewebe

**JETZT ERSTGESPRÄCH VEREINBAREN**

SCHREINEREI RUBNER  
Ihr Ansprechpartner für individuelle Lösungen



0176  
31 46 35 81

Steingasse 7, 91077 Hetzles

0176 / 31 46 35 81

schreinerei.rubner@gmail.com

# FILZ NACH MASS



Das traditionsreiche Naturmaterial Filz steckt voller Möglichkeiten. Deshalb wird es gerne für die Kreation neuer, überraschender Lösungen genutzt. Genau das schreibt sich auch die *monofaktur GmbH* auf die Fahne: Im niedersächsischen Müden fertigt der Hersteller individuelle Filzprodukte nach Maß.

Wollfilz zählt zu den ältesten textilen Werkstoffen der Welt. Schafwolle lässt sich durch Feuchtigkeit, Wärme und Reibung verfilzen und festigen, sodass ein homogenes Flächengebilde entsteht, der Wollfilz. Je nach Bearbeitung kann dieser weich wie Watte oder nach dem Walken hart wie Holz sein. Hinzu kommt eine Vielzahl von Möglichkeiten, den Filz zu veredeln.

Auch unserem Zuhause können wir mit dem Naturprodukt eine besondere Ästhetik verleihen und profitieren dabei zusätzlich von dessen guten Eigenschaften. Das ökologische Allroundtalent bringt bereits von Natur aus eine feuchtigkeitsregulierende, wärmedämmende sowie die Raumluft verbessernde Wirkung mit. Weiterhin lässt sich mit ihm die Akustik im Raum optimieren, da Filz den Schall hörbar absorbiert.



Jedes Filzprodukt der *monofaktur* wird individuell nach Maß gefertigt. So entstehen einzigartige Charakterstücke. Sollte sich ein Kundenwunsch nicht erfüllen lassen, können individuelle Anfragen im Planungsbüro mit Grafikatelier angefragt werden.



Bei allen Materialvorzügen ist Filz aber vor allem eines: erstaunlich vielseitig einsetzbar — als Tapete, Vorhang, Wandbild, Teppich, Sitzkissen oder auch einfach als akzentuierendes Element. Die passgenaue Fertigung, die individuelle Farbe und ebensolches Design ermöglichen unzählige Verwendungsmöglichkeiten in jedem Raum.

[www.monofaktur.de](http://www.monofaktur.de)



Susanne Sternagel,  
Gründerin monofaktur GmbH



MEINE REGIONALBANK  
VR Bank Bamberg-Forchheim eG

# KLIMA Sofortkredit

Erste Wahl für Ihr  
nachhaltiges Zuhause

Mario Seibold  
Filibereichsleitung Heroldsberg

3,49% p.a.\*

**Zukunftsfähig. Klimafreundlich. Lebenswert.**

Investieren Sie jetzt in die Zukunft - mit unserem Klimakredit für umweltschonende Maßnahmen.

Lassen Sie sich in Ihrer Filiale vor Ort beraten!

[www.vrbank-bamberg-forchheim.de/klima](http://www.vrbank-bamberg-forchheim.de/klima)

 **Vereinigte  
Raiffeisenbanken**  
VR Bank Bamberg-Forchheim eG

\*Beispiel: Annuitätendarlehen, Sollzinssatz: 3,49 % p. a. fest für die gesamte Laufzeit; effektiver Jahreszins: 3,55 %; Nettokreditbetrag: 30.000 Euro; Vertragslaufzeit: 72 Monate; Gesamtbetrag: 33.296,50 Euro; monatliche Rate: 463,00 Euro; letzte Rate: 423,50 Euro; Bonität vorausgesetzt.  
Kreditgeber: VR Bank Bamberg-Forchheim eG Volks- Raiffeisenbank, Willy-Lessing-Str. 2, 96047 Bamberg. Stand: 27.11.2023

# Na dann: Gute Nacht!

Das Schlafzimmer — ein besonderer Raum, dem man auch besondere Aufmerksamkeit schenken sollte. Machen Sie es sich dort so richtig nett und gemütlich, denn Sie wissen ja: Guter Schlaf ist Gold wert! Dazu gehören ein Bett mit bestem Liegekomfort, aber auch harmonische Wandfarben, kuschelige Bettwäsche, stilvolle Kissen und die passende Beleuchtung. Für ein wohliges Flair und ein angenehmes Raumklima sorgen weiche Teppiche. Lassen Sie sich von unseren Ideen inspirieren!



Bett Misena, „SCHÖNER WOHNEN“-Kollektion



Von gutem Schlaf träumt jeder. Der Wunsch wird Wirklichkeit, wenn Betten punktgenau stützen und entlasten. Bei Boxspringbetten stehen diverse Aufbauhöhen, Härtegrade, Matratzen- und Toppervarianten zur Auswahl und ermöglichen einen auf jedes Rückgrat angepassten Schlafkomfort. Von Kopfteil bis zu den Bettfüßen, von der Beleuchtung bis zum Bezugsstoff gestalten Sie Ihr Traumbett selbst. Und wer Stauraum wünscht, versteckt unter der Liegefläche einen Bettkasten.

Auch Lichttechnik kann Sie dabei unterstützen, nach einem anstrengenden Tag zur Ruhe zu kommen. Der neueste Clou unter den smarten Leucht-konzepten nennt sich Human Centric Lighting (HCL). HCL-Leuchten nutzen moderne LED-Lichttechnik, um die Lichtqualität dem natürlichen Biorhythmus anzupassen. Abends nimmt beispielsweise der Blauanteil des Lichts ab, um Ihren natürlichen Wach-Schlaf-Rhythmus zu unterstützen, damit Sie nachts Erholung finden.

Auch in Sachen Farbgestaltung sollte sich Ihr Schlafzimmer von seiner beruhigenden Seite zeigen: Entspannende Grün- und Blautöne eignen sich für ein wohltuendes Farbkonzept ebenso wie sanfte Pastell- und Naturtöne. Wichtig: Wandfarbe fürs Schlafzimmer sollte auf jeden Fall keine schädlichen Inhaltsstoffe wie Lösemittel, Schwermetalle und Weichmacher enthalten.

Für eine gute Schlafqualität ist es außerdem wichtig, dass der Raum nicht zu hell ist. Verdunklungsrollos oder Rollläden sind praktische Helfer. Zusammen mit einer kuscheligen Bettwäsche aus einem natürlichen Leinen-Baumwoll-Mix wird so die Nacht zum Traum.



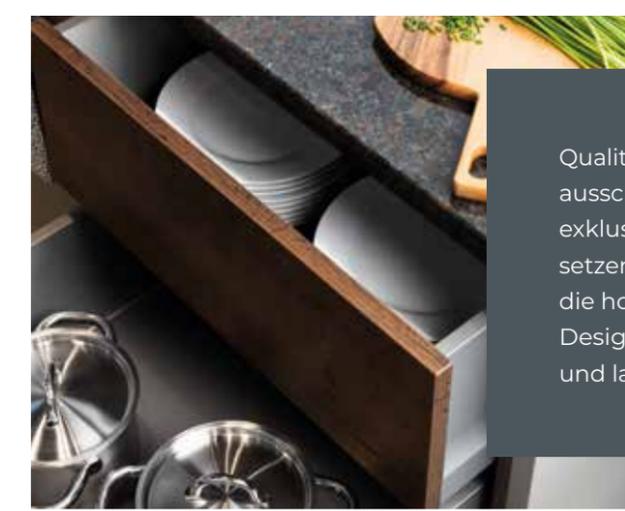
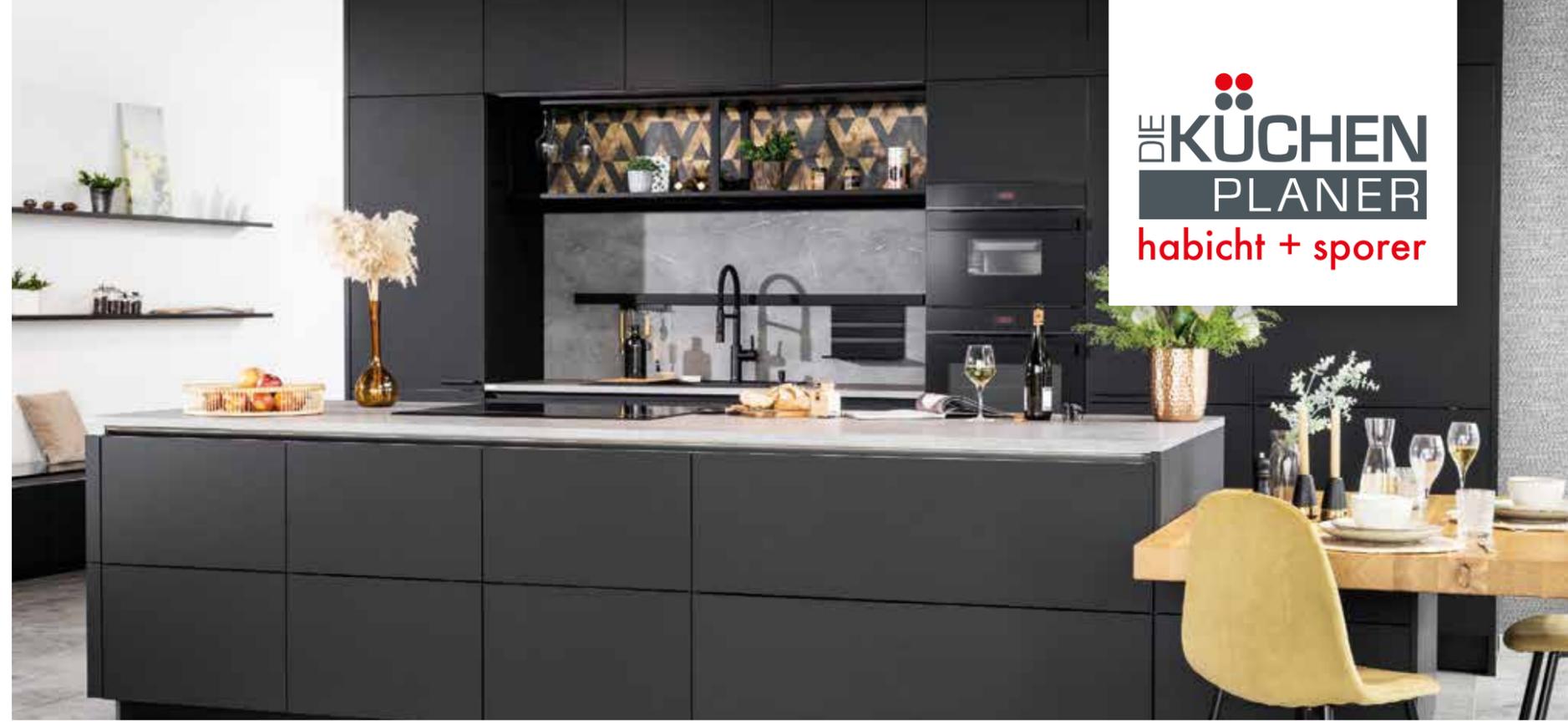
Alle Bilder „SCHÖNER WOHNEN“-Kollektion



Sie suchen ein Bett, das ganz auf Ihre individuellen Schlafgewohnheiten zugeschnitten ist und Ihrem persönlichen Geschmack entspricht? Das Boxspringbett VITA aus der „SCHÖNER WOHNEN“-Kollektion besteht aus einzelnen Komponenten, die Sie wie Bausteine zusammensetzen und an Ihre Bedürfnisse anpassen können.

# Küchen mit Persönlichkeit

Gemeinsam mit Ihnen planen und bauen wir eine Küche für Ihr Zuhause – ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen und Wünschen. Sie benötigen Inspiration? Besuchen Sie uns doch einfach in einem unserer Küchenstudios und lassen Sie sich unverbindlich beraten. Unsere Küchenexperten freuen sich auf Sie.



Qualität Made in Germany: Unica-Küchen werden ausschließlich in Deutschland gefertigt und sind exklusiv bei uns erhältlich. Auch bei den Geräten setzen wir auf deutsche Markenhersteller. Durch die hohe Qualität bei Materialien, Technik und Design bekommen unsere Kunden individuelle und langlebige Küchen mit Persönlichkeit.



**Vereinbaren Sie einen Termin mit Ihrem Ansprechpartner:**  
**Filiale in Fürth:**  
Johannes Heidenreich  
Tel.: +49 911 79106-15  
johannes.heidenreich@diekuechenplaner.de



**Filiale in Nürnberg:**  
Karsten Dietrich  
Tel.: +49 911 95496-22  
karsten.dietrich@diekuechenplaner.de

[www.diekuechenplaner.de](http://www.diekuechenplaner.de)



Barloon, wetterfester Lampion

# GLÜCKLICHE GASTGEBER

In den warmen Monaten genießen wir laue Abende im Kreise unserer Lieben. Diese Produkte sind für gesellige Stunden unter freiem Himmel gemacht. Feiern wir ein Gartenfest!



Meri Meri, Pappbecher Meerestiere



Lights4fun, LED-Lampions Tyvek



Solus Decor, Hemi Fire Bowl in Rosé



Heating & Plumbing, London, Picknickdecke Rainbow Pure



Sophie Allport, Melaminteller Strawberries



Matodi GmbH, Feuerstelle Cor-Ten eckig groß



Feuerhand, Tamber Tischgrill in Cobalt Blue



Feuerhand, Sturmlaterne Baby Special 276 in Sage Green



Le Creuset, Bräter in Karibik

# RAUMSEELE

Jeder hat ein Recht auf Krempel. Steile These? Nach all den Aufräumratgebern und unzähligen Websites, die uns erklären, wie unsere Schubladen zu ordnen sind, stellt sich Martina Goernemann breitbeinig gegen jeden Trend, der Behaglichkeit verbieten will. Die Journalistin und Autorin schreibt Kolumnen, ist beliebter Gast in Podcasts und betreibt den Blog „Raumseele“. Ihre Wohnbücher liefern Inspiration für individuelle Lebensräume, ohne dabei in den Ratgeber-ton zu verfallen. Im Interview spricht sie mit uns über ihr neuestes Buch und zaubert aus ihrem Wohnglück-Werkzeugkasten ein paar handfeste Tipps für ein glücklicheres Zuhause.

**Frau Goernemann, der Titel Ihres jüngsten Buchs lautet: „Ab heute bin ich nett zu mir. Wie Wohnen dabei hilft“. Was dürfen die Leserinnen und Leser sich davon erwarten?**

**Martina Goernemann:** Kurz und knapp, natürlich nur Gutes! Das Buch soll guttun und vor allen Dingen wirken. Ich will, dass meine Leserinnen und Leser Anregungen bekommen, wie sie sich wohler fühlen, wie sie sich selbst wertschätzen und damit ihr Leben bereichern. Was ich nicht anbiete, sind komplizierte Design- oder starre Einrichtungsregeln — vielmehr finde ich, dass jeder Mensch sein Zuhause zu einem Ort machen sollte, an dem er einfach mal die Seele baumeln lassen kann. Der Titel ist Programm: Mach es dir schön, weil du es dir wert bist!

**Wenn unsere Seele ein Zuhause hat, breitet sich Wärme aus — so steht es in Ihrem Buch. Wie wird denn ein Zuhause tatsächlich zum Seelenort?**

**Martina Goernemann:** Ein ganz wichtiger Grundsatz ist, dass ich mein Zuhause für mich und nicht für andere gestalte. Es geht nicht darum, es der Mutter oder der Schwiegermutter recht zu machen, oder die Nachbarn oder den Chef zu beeindrucken. Folgen Sie Ihrem Herzen, hören Sie auf Ihren Bauch und füllen Sie Ihr Zuhause mit Dingen, die Ihnen guttun! Also, wenn Sie schon immer von einem weißen Sofa geträumt haben, dann holen Sie sich ein weißes Sofa. Auch wenn die Schwiegermutter meint, dass das nicht alltagstauglich ist. Nicht der Preis oder der Klang des Designernamens, nicht der Neidfaktor oder die Abwaschbarkeit sind entscheidend. Wichtig ist, dass wir uns selbst in unserer Einrichtung wiederfinden und am Ende des Tages von den Dingen und Möbeln umgeben sind, die für uns eine Bedeutung haben.

**In Ihrem Buch erwähnen Sie die Einrichtungsformel 60-30-10. Damit ließe sich laut Interior-Profis in Nullkommanix ein harmonisches Gesamtbild erschaffen. Wie ist Ihre Meinung dazu?**

**Martina Goernemann:** Ganz ehrlich, ich halte davon gar nichts! Und auch nur deswegen erwähne ich besagte Formel in meinem

Buch. Sich für das eigene Zuhause so eine Formel aufdrücken zu lassen, ist genau das, was man nicht tun sollte. Es gibt bestimmt tolle Inneneinrichtungsprofis, aber die kennen meine Seele nicht. Seele ist nicht käuflich. Seele muss man machen! Und wenn Sie schon ganz lange Lust haben, eine Wand in einer ganz bestimmten Farbe zu streichen, dann machen Sie das einfach! Lassen Sie sich von niemandem reinquatschen. Es kann nichts passieren! Wenn die Wand Ihnen hinterher doch nicht gefällt, dann streichen Sie sie eben wieder über. Ich habe eine Freundin, in deren Zuhause sieht es aus wie auf einem indischen Gewürzmarkt. Aber es ist stimmig und wunderschön. Und es passt einfach ganz wunderbar zu ihr!

**Mut tut also gut! Gibt es für Sie dennoch so etwas wie Interior-Must-haves oder Dekoelemente, die jede Wohnung, jedes Haus haben sollte?**

**Martina Goernemann:** Deko — das ist so so ein Wort, bei dem zucke ich erst mal zusammen! Für mich müssen Dinge einen Sinn haben, denn für sinnentleerte Dinge ist das Leben zu kurz. Bücherstützen halten Bücher, die schöne Schale auf dem Tisch ist für die Äpfel da. Boxen sind toll! Es gibt sie in herrlichen Farben und mit Deckel, sodass ich meinen Krimskrams darin verstauen kann. All das macht Sinn. Genauso wie Erinnerungsstücke, deren Geschichten mit unserem Leben verstrickt sind. Aber unnütze Deko, die nur rumsteht und Platz wegnimmt, die mag ich nicht. Die schönen und nützlichen Dinge müssen auch nicht viel Geld kosten. Auf einem Flohmarkt sind mir mal Retro-Kerzenständer aus Holz in die Hände gefallen. Denen habe ich neue Farbe verpasst, sie in einer Gruppe aufgestellt — sehen super aus! Kaufen, kaufen, kaufen hat wenig damit zu tun, sich selbst zu zeigen, wie lieb man sich hat. Zu Hause geht's nicht um irgendwelchen Einrichtungsschichi, sondern darum, sich selbst ein Lächeln ins Gesicht zu zaubern.



”

Zu Hause können wir unsere Seele barfuß laufen lassen.

**Stichwort „Loslassen“: Was ist mit den Dingen, die ein Zuhause zum Anti-Wohlfühlraum machen – was darf weg?**

**Martina Goernemann:** Also, wenn es da zum Beispiel diesen riesigen Wohnzimmerschrank gibt, der mal fürchterlich teuer war und deswegen immer wieder mit umziehen musste – oder irgendein anderes Möbelstück, an dem man sich sattgesehen hat –, dann gibt es zwei Möglichkeiten: ab damit auf eBay Kleinanzeigen oder einen neuen Anstrich! Viele Dinge lassen sich ganz toll mit Farbe umwandeln. Nur trauen sich Menschen oft nicht, diese Veränderung zu vollziehen. Aber lassen Sie sich bitte nicht tagtäglich die Laune von einem Möbel verderben, das nicht mehr zu Ihrem Leben passt. Es muss ja nicht auf den Müll wandern. Irgendwo findet sich jemand, der genau danach sucht. Dazu fällt mir eine nette Geschichte ein – erst kürzlich bin ich einem Auto hinterhergefahren, auf dessen Ladefläche eine kleine Kommode mit ganz vielen Schubladen und verschiedenen Knäufen befestigt war. Ich habe mich sofort in das Möbel verliebt! Als der Fahrer vor mir in Richtung Wertstoffhof abgebogen ist, war mir klar, was damit passieren sollte. Ich habe den Wagen kurzerhand überholt, gewunken – der Mann hat angehalten. Nach einem kurzen Plausch hat er sich riesig gefreut, dass er mir die Kommode überlassen konnte. Sie hat einen weißen Anstrich bekommen und jetzt einen Platz bei mir zu Hause.

**Das ist die perfekte Überleitung zur nächsten Frage, denn wir werfen ja Dinge oftmals gewohnheitsmäßig weg. Welche Rolle spielt Re- und Upcycling im Wohnkontext für Sie?**

**Martina Goernemann:** Dingen neues Leben einzuhauchen, macht Spaß. Wenn wir sie mit ein paar pfiffigen Ideen vor der Tonne retten, fühlt sich das an wie ein kleiner Sieg. Ich persönlich mag alte Möbel, die eine Geschichte haben. Zudem gibt es eine Menge

Alltagsgegenstände, aus denen man etwas zaubern kann. Viele leckere Sachen für die Gastronomie sind beispielsweise in schönen, riesigen Dosen verpackt. Tomaten, Gurken, Kichererbsen, aber wenn keiner danach fragt, dann landen diese herrlichen Blechbüchsen im Müll. Nicht bei mir! Mit etwas Farbe werden die Dosen im Handumdrehen zu hübschen und praktischen Hinguckern im Haus. Oder zu wunderbaren Geschenken. Eine Freundin bewahrt darin im Wohnzimmer ihre Strickwolle auf, eine andere lässt Potpourris daraus duften.

**In Ihrem Buch finden sich viele kleine, charmante Weisheiten, wie zum Beispiel diese: „Stehen bleiben und unserem Herzen die Zeit geben, in die Hände zu klatschen.“ Haben Sie ein persönliches Lieblingsmantra, das Sie mit uns teilen würden?**

**Martina Goernemann:** Einer der klügsten Sätze, die ich je geschrieben habe, lautet: Wenn die Seele quietscht, muss man die Zähne schonen. Auch ich halte mich eisern an diese Empfehlung. Die verschiedenen Sätze fassen eigentlich in Kürze das zusammen, was wir brauchen, um wieder nah an uns heranzurücken. Ich persönlich habe aber kein Lieblingsmantra im klassischen Sinne. Wenn ich aus etwas Kraft oder mentale Stärke schöpfe, dann ist es Dankbarkeit. Das ist eine Lehre, die ich schon vor langer Zeit gezogen habe. Wenn ich sauer bin, dann stelle ich fest, dass es immer noch so viele Dinge gibt, für die ich dankbar sein kann. Selbst, wenn mal etwas richtig schiefgelaufen ist. In diesem Sinne lasse ich es kommen, wie es kommt, und bin dankbar für das Gute, mit dem ich täglich beschenkt werde.

**Sie würdigen in Ihrem Buch auch ein ganz besonderes Gericht – die Sofasuppe. Was hat es mit der auf sich?**

**Martina Goernemann:** Bestimmt hat jeder schon mal Sofasuppe gelöffelt. Wenn die Seele dann nämlich mal wirklich quietscht, dann tut es gut, eine Schüssel mit dicker, warmer Suppe vor sich zu haben. So dick, dass der Löffel darin stecken bleibt. Kartoffelpüree, Erbspüree, Möhrenpüree, Blumenkohlstampf – geht alles. Hauptsache, ohne Stückchen. Und dann damit ab aufs Sofa und Füße hoch. Die breiartige Konsistenz scheint uns emotional in frühe Kindheitstage zu katapultieren und unserer Seele zu melden: Es gibt Essen, und die anderen kümmern sich um den Rest. Funktioniert tatsächlich immer!

## Martina Goernemanns Rezept für schnelle Sofasuppe ...

**Eine große Dose Erbsen öffnen und abgießen. Dabei die Flüssigkeit auffangen. Einen Stich Butter in einem Topf zerlassen. Die abgetropften Erbsen in der heißen Butter anschwitzen und mit dem Erbsensud aufgießen. Gemüsebrühepulver nach Geschmack dazugeben und kurz aufkochen. Mit dem Pürierstab cremig verrühren und mit etwas Zucker (wichtig!) abschmecken.**

”

Wenn die Seele quietscht, muss man die Zähne schonen.



„Sei dir endlich kostbar!“, diese Botschaft bringt Martina Goernemann ihren Leserinnen und Lesern auf wunderbare Weise nahe. Wie genau? Durch ungewöhnliche Erkenntnisse! Zum Beispiel ist es ratsam, von Zeit zu Zeit am Fußende des Bettes zu schlafen, Chaosküchen zu vermeiden, weil sie dick machen, und Wutausbrüche besser durch Mutausbrüche zu ersetzen. Nützliche Tools für die Erkenntnisreise durch unser Zuhause werden mitgeliefert: Das Marmelmaß im Regal, das Schluss macht mit Aufschieberitis, die drei Wasserflaschen gegen Selbstzweifel und das eigene Kinderbild auf dem Schreibtisch, das uns auffordert, endlich nett zu uns zu sein. Dieses Buch ist eine Ladestation für die Seele und macht, ganz nebenbei, unser Zuhause ein bisschen schöner.

Martina Goernemann  
AB HEUTE BIN ICH NETT ZU MIR  
WIE WOHNEN DABEI HILFT  
Callwey Verlag, 29,95 EUR

In Deutschland gibt es für ungefähr 83 Millionen Einwohner etwas mehr als 40 Millionen Wohnstätten. Viele Menschen leben in Mehrfamilienhäusern.

In einem Mehrfamilienhaus gibt es mindestens zwei Wohnungen. Oft sind es aber viel mehr, in großen Wohnblocks oder Hochhäusern manchmal sogar Hunderte.

Ungefähr eine von drei Familien in Deutschland wohnt in einem Einfamilienhaus, hat also ein Haus ganz für sich allein.



## BUCHTIPP

Kristina Scharmacher-Schreiber  
**Was ist Zuhause?**  
Vom Wohnen, Leben, Weggehen  
und Ankommen  
Mit Illustrationen von Lena Hesse  
Beltz & Gelberg, 15,00 EUR

# WAS IST ZUHAUSE?

Bei Oma darf man auf dem Sofa essen, beim besten Freund spielen alle in der Küche, und die Cousine hat zwei Zimmer, eins bei jedem Elternteil. Jedes Kind weiß, Zuhause können ganz unterschiedlich sein. Was sie alle ausmacht, sind vertraute Gerüche und Geräusche, gewohnte Sprache oder kleine Rituale. Was macht für dich dein Zuhause aus?

# MUSEUM UNTER BLAUEM HIMMEL

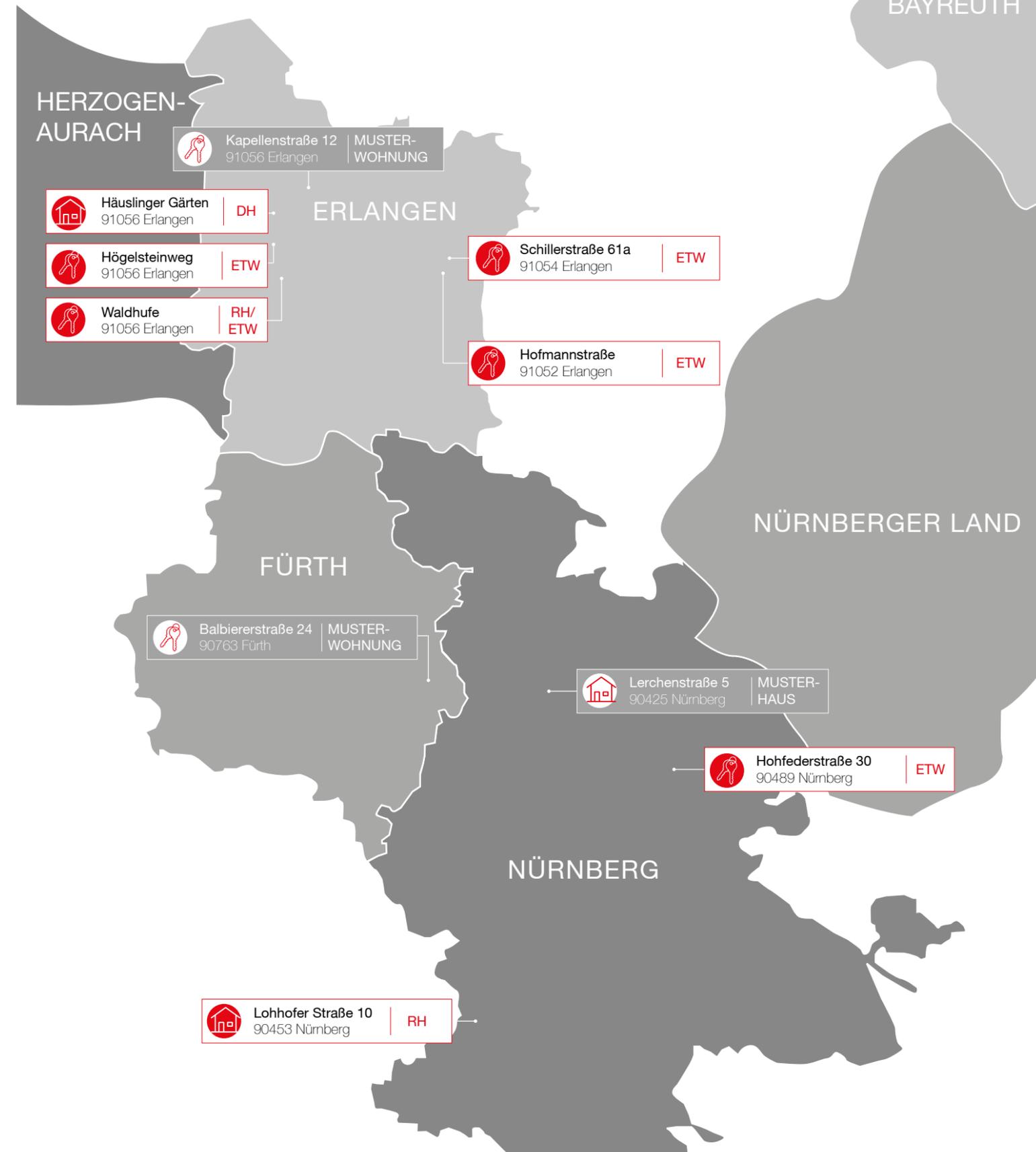


Fotos: Fränkisches Freilandmuseum Bad Windsheim

Nur bei Regen ins Museum? Hier nicht. Erleben Sie fränkisches Dorfleben anno dazumal unter freiem Himmel.

Ein Rundgang durch das Fränkische Freilandmuseum Bad Windsheim ist wie eine Zeitreise durch 700 Jahre fränkische Alltagsgeschichte: Über 120 Gebäude, Bauernhöfe, Handwerkerhäuser, Mühlen, Schäfereien, Brauereien, Scheunen, Ställe, Back- und Dörrhäuschen, ein Amtshaus, ein Schulhaus und ein Sommerschlösschen laden zum Entdecken der Vergangenheit ein. Wechselnde Sonderausstellungen, diverse Handwerkervorfürungen und Highlights wie das Osterfest mit Passionsspiel und die Mittelaltertage sorgen ganzjährig für Abwechslung.

Kennen Sie auch schon das deutlich kleinere, aber nicht minder schöne Fränkische Freilandmuseum in Fladungen, der nördlichsten Stadt in Unterfranken und im Freistaat Bayern? Die Gebäude sind in eine Landschaft mit Streuobstwiesen, Äckern und Weiden eingebettet, auf denen sich alte Nutztierassen wie das Rhönschaf tummeln. Entschleunigung erfahren Sie hier auch bei der Fahrt mit der Museumsbahn „Rhön-Zügle“: Mit seiner alten Dampflok und historischen Waggons verkehrt das „Zügle“ mehrmals im Jahr auf einer 18 km langen Strecke durch das malerische Streutal.



**HERAUSGEBER:** SCHULTHEISS Wohnbau AG  
Lerchenstraße 2 | 90425 Nürnberg  
Tel.: 0911/34 70 90

**KONZEPT & TEXT:** Agnes Gsell

**LAYOUT & GRAFIK:** Jessica Schneeberger

**FOTOGRAFIEN:** UWE MÜHLHÄUSSER  
SCHULTHEISS Wohnbau AG

**DRUCK:** Gutenberg Druck + Medien GmbH

**AUFLAGE:** 20.000 Stück

**INHALTLICH VERANTWORTLICH:** Harriet Hamann

Facebook, Instagram, YouTube, Twitter icons

**JETZT ANHÖREN!**  
SCHULTHEISS-  
PODCAST

**SCHULTHEISS**  
WOHNBAU AG



## **EXPERTENTALK IMMOBILIEN**

**SOLLTE MAN 2024 IMMOBILIEN KAUFEN? WIE ENT-  
WICKELN SICH ZINSEN UND IMMOBILIENPREISE?**

Entdecken Sie die neueste Folge des SCHULTHEISS-Podcasts: Diesmal sprechen Vorstandsvorsitzender Martin Heyn und Immobilienexpertin Brigitte Wagner-Celikkaya mit FUNKHAUS-Moderator Günther Moosberger über die aktuellen Herausforderungen, Chancen und Perspektiven in der Immobilienwirtschaft. Hören Sie rein!



**Ihr Kontakt zu uns: Tel. 0911/ 34 709-0 | [www.schultheiss-wohnbau.de](http://www.schultheiss-wohnbau.de)**