

Strenger

Ein gutes Gefühl.

WOHNEN MIT FESTPREISGARANTIE

MUnique Gardens - München West

BAU
STOLZ



Unverbindliche Visualisierung



DAS PROJEKT

Stadthäuser zum unschlagbaren Festpreis

Am Morgen erfüllt sanftes Licht das **Projekt MUnique Gardens**. Zwischen **modernen Erbpacht Reihenhäusern** und üppigem Grün beginnt der Tag ruhig und geordnet. Terrassentüren öffnen sich, Kaffee dampft, auf dem **zentralen Quartiersplatz** erwacht das Leben: Kinder spielen auf der Blumenwiese, treffen sich unter schattenspendenden Bäumen oder an den Tischtennisplatten.

MUnique Gardens – Urbanes Wohnen im Münchner Westen verbindet nachbarschaftliches Miteinander mit individuellen Rückzugsorten. **Hochwertig gestaltete Reihenhäuser** mit **durchdachten Grundrissen, privaten Gärten und großzügigen Dachterrassen** schaffen Raum für Familienleben, Erholung und persönliche Freiheit. Das grüne Herz des Quartiers bildet der **zentrale Quartiersplatz** – ein Ort der Begegnung, Bewegung und Entspannung, eingebettet in ein **nachhaltiges, zeitgemäßes Wohnkonzept**.

Die Lage in München-Lochhausen ergänzt dieses Wohnen ideal: Der **Kindergarten Haus für Kinder Aubinger Lohe** liegt direkt nebenan, ebenso ein **Spielplatz**, der kurze Wege und zusätzliche Aufenthaltsqualität für Familien schafft. Naherholungsgebiete wie der **Langwieder See** und der **Böhmer Weiher** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Willkommen in den **MUnique Gardens** – ein Quartier, das **Gemeinschaft, Natur** und **modernes Wohnen** selbstverständlich verbindet.



Allianz Arena

Olympiapark

Kreuz München West (A8 / A99)

S-Bahn-Station S3 Lochhausen

Schloss
Nymphenburg

Marienplatz

Alpen

Waldgebiet „Aubinger Lohe“

Badesee Böhmerweiher

BAU
STOLZ

Vor den Toren Münchens verbindet das Projekt urbanes Leben mit ländlicher Idylle. Wohnen, Arbeiten und Leben in gewachsener Umgebung – mit Weitblick ins Grüne.

Wirtschaftskraft Wachstum Wertentwicklung

Im wirtschaftlichen Herzen Süddeutschlands bietet der Standort München erstklassige Rahmenbedingungen und ein unvergleichliches Entwicklungspotenzial – belegt durch internationale Spitzenplatzierungen und eine dichte Konzentration an Global Playern.



Facts and Figures

- **München** ist das Zentrum der Metropolregion München mit über 6 Millionen Einwohnern
 - **Wachstumsregion:** Landeshauptstadt mit ca. 1,5 Mio. Einwohnern und einer prognostizierten Stetigkeit im Bevölkerungszuwachs
-

- **Dynamische Mietentwicklung:**

- München bleibt der stabilste Mietmarkt Deutschlands
 - Kontinuierliche Steigerung der Spitzenmieten in den letzten 5 Jahren (ca. 25-30 % je nach Lage)
-

- **Höchste Kaufkraft: Kaufkraftindex bei ca. 148,0**

- Spitzenreiter unter den deutschen Millionenstädten
 - Zwei Exzellenzuniversitäten (TUM & LMU)
 - Höchste Akademikerdichte und Innovationskraft
-

- **Sitz von globalen DAX-Konzernen und Innovationsführern, z.B.:**

- | | |
|--------------------|--|
| - BMW Group | (Automobilhersteller, ca. 150 Mrd. € Umsatz) |
| - Siemens | (Technologiekonzern, ca. 80 Mrd. € Umsatz) |
| - Allianz Group | (Versicherungswirtschaft, ca. 180 Mrd. € Umsatz) |
| - Apple / Google | (München als wichtigster deutscher Tech-Hub) |
| - Munich Re | (Rückversicherung, ca. 65 Mrd. € Umsatz) |
| - Infineon | (Halbleiterhersteller, ca. 15 Mrd. € Umsatz) |
| - MTU Aero Engines | (Triebwerksbau, ca. 8 Mrd. € Umsatz) |
-

- **Maximale Innovationskraft** durch das „Isar Valley“, zahlreiche Forschungsinstitute und eine weltweit führende Startup-Szene
-

AUF EINEN BLICK

Hier kommen Preis und Design unter ein Dach

Projekthighlights:

Moderne Designhäuser: Hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden, voll ausgestattetem Designbad, großzügigen Gartenflächen sowie überdachten Carports

Hoher Freizeitwert: Vielfältige Natur- und Erholungsräume wie die Aubinger Lohe und die Würmauen. Beliebte Ausflugsziele wie Langwieder See, Lußsee und Ammersee schnell erreichbar

Aufenthaltsqualität: Eigener Quartiersplatz mit Sitz- und Begegnungsflächen, Spielplatz, Tischtennisplatten, Blumenwiese mit Liegestühlen, hoher Baumbestand, Kindergarten direkt am Quartier

Top Anbindung und Lage: Ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit direkter Anbindung über S3 Lochhausen an die Innenstadt. ÖPNV fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Umgebung

Nachhaltiges Energiekonzept: KfW 40 NH Standard mit QNG-Zertifizierung, Photovoltaikanlage, Luftwärmepumpe und Vorrüstung für E-Mobilität

Für Kapitalanleger: Zukunftssicheres Investment, bis zu 10 % Abschreibung, sehr gute Finanzierungskonditionen durch nachhaltig zertifizierte Gebäude, Strenger-Sorglos-Paket

Für Eigennutzer: Anspruch auf KfW-Sonderkredit bis zu 270.000 € je Wohneinheit zu attraktiven Zinssätzen ab 1,3 % (Stand 02/26)



90

Stadthäuser

5-6

Zimmer

ca. 100-147

Wohnfläche in m²

2026/2027

Fertigstellung

Gebäudezertifizierung: Nachhaltigkeit, Mehrwerte und Nutzen für Kund:innen

Hier ein Überblick über die Vorteile eines nachhaltig zertifizierten Gebäudes. Diese werden während der Planung und des Bauprozesses von externen Gutachtern evaluiert.



Gesundheit

- Verbesserte Innenraumluftqualität
- Trinkwasserhygiene
- Tageslichtkomfort
- Wohngesunde Baustoffe
- Barrierefreiheit (Geschosswohnungsbau nach LBO)



Sommerlicher Wärmeschutz



Schallschutz

- Luft- und Trittschallschutz
- Schutz vor Außenlärm
- Schutz vor Körperschall und Installationen



Sicherheit

- Präventiver Schutz gegen Einbruch
- Brandmeldung und Brandbekämpfung



Ökobilanz

- Niedriges Treibhauspotential
- Geringer Energieverbrauch
- Einsatz von Holz aus nachhaltiger Forstwirtschaft



Transparenz und Zertifikat

- Gebäudeakte
- Ressourcenpass



STAATLICHE FÖRDERBANK KfW

Clever investieren — Förderung mitnehmen

Attraktive Immobilienfinanzierung für jeden: Die KfW-Förderbank bietet Förderkredite für Eigennutzer und Kapitalanleger an. Profitieren auch Sie von dieser wichtigen Finanzierungshilfe. Sie können Ihre Belastung für Zins und Tilgung pro Monat deutlich reduzieren. Denn wer nachhaltig baut, wird auch belohnt.

Einkommensunabhängige Förderung: Klimafreundlicher Neubau 297, 298*

KfW-Sonderkredit bis zu 150.000 Euro für Projekte mit zusätzlicher QNG-Zertifizierung. Unabhängig von Einkommen und Vermögen, für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Einkommensabhängige Förderung: Wohneigentum für Familien, 300*

Förderkredit bis maximal 270.000 Euro für Eigennutzer-Familien, deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen 90.000 Euro bei einem Kind, zuzüglich 10.000 Euro je weiterem Kind nicht überschreitet.



Mehr Infos zur
KfW-Förderung

*Quelle: KfW.de Stand 11/2024

München West - MUnique Gardens

Bildung und Kultur

- 1 Haus für Kinder Aubinger Lohe
- 2 Kinderhaus Lochhausen
- 3 Hort, Kinderkrippe & Kindergarten
- 4 Waldkindergarten „Waldzwergl“
- 5 Tagesmutter
- 6 Grundschule am Schubinweg

Einkauf

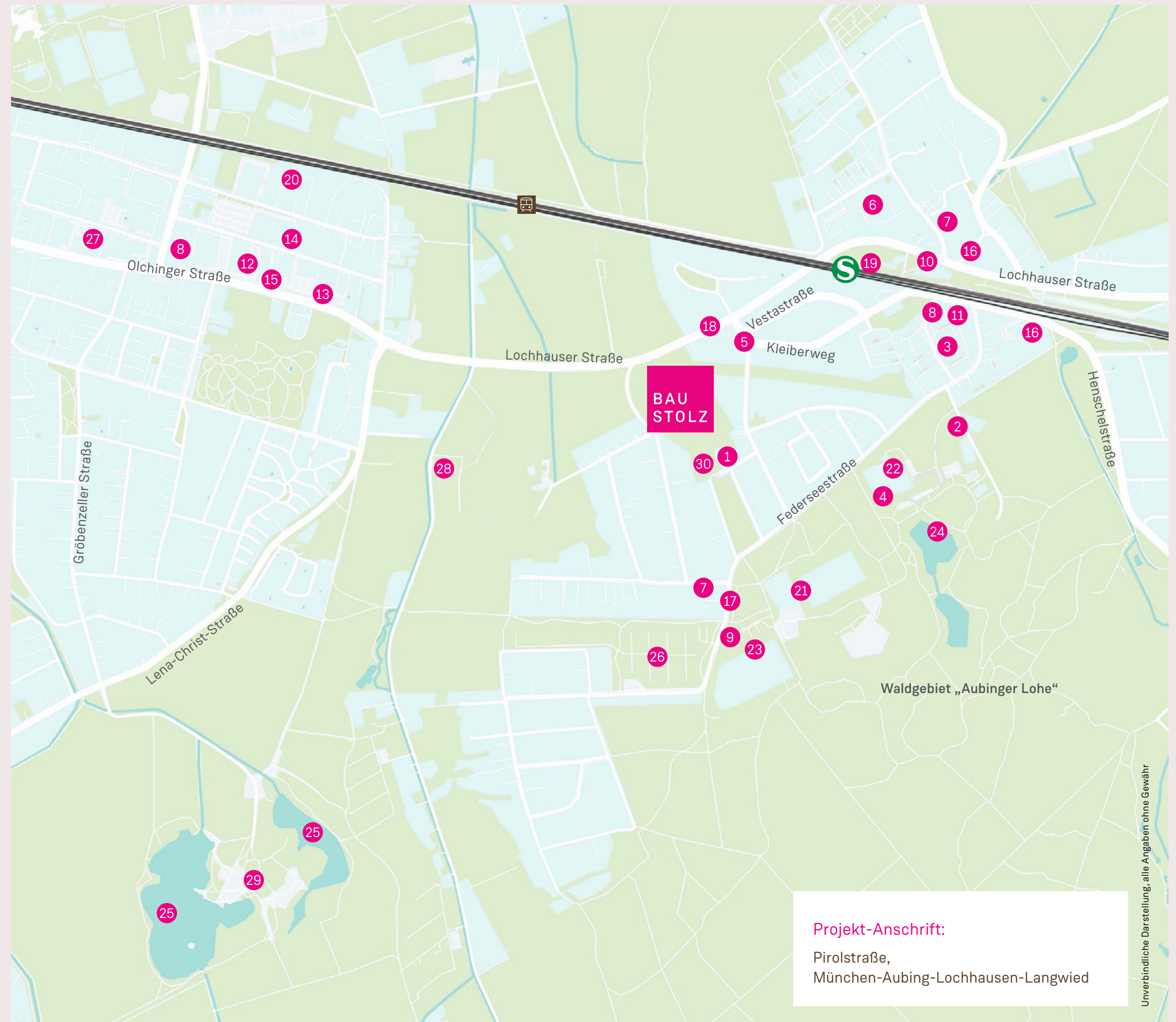
- 7 Metzgerei
- 8 EDEKA
- 9 Wertstoffinsel
- 10 Aral
- 11 H21 Friseure
- 12 ALDI
- 13 Lidl
- 14 Kaufland
- 15 dm

Ärzte und Infrastruktur

- 16 Apotheke
- 17 Busstation Erlbachstraße
- 18 Busstation Sumpfmeisenweg
- 19 S-Bahn S3 Lochhausen
- 20 Autoreinigung

Freizeit

- 21 SV Lochhausen (Fußball)
- 22 SV Lochhausen (Tennis)
- 23 Waldwirtschaft Bienenheim
- 24 Ziegeleiweiher
- 25 Böhmerweiher
- 26 Spielplatz
- 27 3D Neonminigolf
- 28 Pferdehof Elbhof
- 29 Reitschule
- 30 Spielplatz Quartier „MUnique Gardens“



Projekt-Anschrift:

Pirolstraße,
München-Aubing-Lochhausen-Langwied

Nachhaltig gebaut, damit das Leben einzieht



BAU
STOLZ

(S) Spielplatz
(direkt am Quartier)

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Swing

Mit dem Swing wird Ihr Wohnraum wahr.
6 Zimmer bieten viel Platz für Ihre ganze Familie.
Zusätzlich zu den 2-3 Kinderzimmern ist sogar
für das Homeoffice noch genug Raum. Und jetzt
stellen Sie sich vor, wie Sie nach getaner Arbeit
gemeinsam im Garten entspannen.

Auf den Punkt gebracht:

Fernsicht auf die Aubinger Lohe im südlichen Quartier

Offenes, lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Designbad und Gäste-WC

Begehbarer Kleiderschrank und Home Office im 2. OG

Elektrische Rollläden und Fußbodenheizung

Großzügiger Garten mit bis zu 245 m² Grundstückfläche

KfW40-NH QNG Standard

1 Carport (Auf Wunsch mit E-Mobilität)

Verschließbarer Abstellraum (ca. 4 m²) und zusätzliche Abstellfläche unter der Treppe



Unverbindliche Visualisierungen

So könnte Ihr Zuhause aussehen

Beispiel-Grundriss Typ Swing. Wohnfläche 146,66 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU
STOLZ



Erdgeschoss

Küche	15,91 m²
WC	1,38 m²
Abstellraum	2,31 m²
Wohnen/Essen	29,68 m²
Abstellraum unter der Treppe	1,40 m²
Gartenterrasse 50 %	6,72 m²
Gesamt	ca. 57,40 m²



Obergeschoss

Bad	7,53 m²
Schlafen	12,78 m²
Flur	7,26 m²
Kind 1	10,62 m²
Kind 2	10,62 m²
Gesamt	ca. 48,81 m²



Dachgeschoss

Abst. /HWR	7,69 m²
Gast/Kind 3	13,60 m²
Galerie	11,23 m²
Dachterrasse 50 %	7,93 m²
Gesamt	ca. 40,45 m²

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Jazz

Mit dem Jazz freuen Sie sich jeden Tag aufs nach Hause kommen. Die 5 Zimmer der optimal geschnittenen Häuser richten Sie ganz nach Ihren Vorstellungen ein – mit einem zweiten Kinderzimmer, Homeoffice oder Fitnessraum bringen Sie Leben ins Haus.

Auf den Punkt gebracht:

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Dachgeschoss mit einem Zimmer und offener Galerie,
z. B. als Elternschlafzimmer oder Hobbybereich nutzbar

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes, möbliertes Designbad und Gäste-WC

Schöner Garten mit großzügiger Terrasse und großzügige Dachterrasse

Umweltfreundliche Energieversorgung mit zentraler Luftwärmepumpe

KfW40-NH QNG Standard

1 Carport (Auf Wunsch mit E-Mobilität)

Verschließbarer Abstellraum (ca. 4 m²) und zusätzliche Abstellfläche unter der Treppe



So könnte Ihr Zuhause aussehen

Beispiel-Grundriss Typ Jazz. Wohnfläche 117,86 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU
STOLZ



Erdgeschoss

Küche	11,65 m²
WC	1,38 m²
Wohnen/Essen	26,33 m²
Abstellraum unter der Treppe	1,56 m²
Gartenterrasse 50 %	5,60 m²
Gesamt	ca. 46,52 m²



Obergeschoss

Schlafen	14,40 m²
Bad	6,31 m²
Flur	4,02 m²
Kind 1	14,40 m²
Gesamt	ca. 39,13 m²



Dachgeschoss

Kind 2	14,40 m²
Abst. /HWR	2,34 m²
Galerie	9,11 m²
Dachterrasse 50 %	6,45 m²
Gesamt	ca. 32,30 m²

HALLO ZUHAUSE

Haustyp Hip Hop

Das Hip Hop lädt Sie ein, das Leben voll auszukosten. In diesem clever designten Reihenhaushaus bieten 5 Zimmer genug Raum für alles, was Sie im Alltag vorhaben. Das Beste daran: Sie bekommen ein ganzes Haus zum Preis einer Wohnung.

Auf den Punkt gebracht:

Offenes lichtdurchflutetes Erdgeschoss mit Wohn- und Essbereich

Dachgeschoss mit Galerie

Elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung

Voll ausgestattetes und möbliertes Designbad

Schöner Garten mit großzügiger Terrasse und Dachterrasse

Umweltfreundliche Energieversorgung mit zentraler Luftwärmepumpe

KfW40-NH QNG Standard

1 Carport oder 1 Außenstellplatz (Auf Wunsch mit E-Mobilität)

Verschließbarer Abstellraum (ca. 4 m²) und zusätzliche Abstellfläche unter der Treppe



So könnte Ihr Zuhause aussehen

Beispiel-Grundriss Typ Hip Hop. Wohnfläche 100,41 m². (Angaben ohne Gewähr)

BAU
STOLZ



Erdgeschoss

Küche	11,65 m²
Wohnen/Essen	22,14 m²
Abst. unter der Treppe	1,56 m²
Gartenterrasse 50 %	4,48 m²
Gesamt	ca. 39,83 m²



Obergeschoss

Schlafen	12,42 m²
Bad	4,33 m²
Flur	4,02 m²
Kind 1	12,42 m²
Gesamt	ca. 33,19 m²



Dachgeschoss

Kind 2	12,42 m²
Abst. /HWR	2,70 m²
Galerie	6,41 m²
Dachterrasse 50 %	5,86 m²
Gesamt	ca. 27,39 m²



BAU
STOLZ

Strenger

Ein gutes Gefühl

WER WIR SIND

Baustolz – ein Produkt aus dem Hause Strenger

Das Beste muss nicht teuer sein: Strenger hat mit Baustolz ein revolutionäres Konzept entwickelt, um hochwertige Häuser und Wohnungen bezahlbar zu machen. Durch intelligente Grundrisse, die serielle Bauweise und eine perfekte Planung wird nicht nur ein Festpreis, sondern auch geringe Nebenkosten im Betrieb erreicht.

Alle Häuser und Wohnungen können im Baustolz-Konfigurator online konfiguriert werden. Nach einigen Mausklicks sind Haus oder Wohnung konfiguriert und ein zuverlässiger Festpreis inklusive Grundstück sorgt für maximale Planungssicherheit.

Familienunternehmer des Jahres 2025

Die Strenger Gruppe wurde von der INTES Akademie, FBN Deutschland und dem Verband Die Familienunternehmer als „Familienunternehmer des Jahres 2025“ ausgezeichnet. Gewürdigt werden damit unsere klare Nachfolgeregelung, gelebte Family Governance und ein Wertekompass, der unser Unternehmen seit Jahrzehnten leitet.



V.l.n.r.: Julien Ahrens, Dr. Daniel Hannemann, Dr. Lis Hannemann-Strenger Ingrid Strenger und Karl Strenger

Die Jury würdigte die sorgfältig vorbereitete Übergabe an Dr. Lis Hannemann-Strenger, Dr. Daniel Hannemann und Julien Ahrens – für uns ein entscheidender Schritt, Verantwortung in der Unternehmerfamilie bewusst und zukunftsorientiert weiterzugeben. Besonders freut uns die Anerkennung dafür, wie wir wirtschaftliche Stärke mit gesellschaftlicher Wirkung verbinden: hochwertige Architektur, nachhaltige Bauweisen und bezahlbarer Wohnraum prägen ebenso unser Selbstverständnis wie eine verlässliche Wertekultur.

Mit Baustolz ermöglichen wir serielle, energieeffiziente Eigenheime zu attraktiven Festpreisen – ein wichtiger Beitrag für Familien und Menschen mit kleinerem Budget. Zugleich setzen wir seit über 40 Jahren Maßstäbe in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung: von der Planung und dem Bau über Service und Vermietung bis hin zu Maklerleistungen aus einer Hand.

Innovationsfreude, Mut und ein klarer Blick für zukünftige Bedürfnisse treiben uns kontinuierlich an. Diese Auszeichnung verstehen wir daher als Anerkennung unseres Weges – und als Ansporn, ihn mit derselben Verantwortung und Überzeugung fortzuführen.

Was die Jury besonders hervorgehoben hat

Konsequente und weitsichtige Nachfolgeregelung

Starke Governance-Strukturen innerhalb der Unternehmerfamilie

Klares Werteverständnis: Verantwortung, Leistung, Fairness

Verbindung von ökonomischem Erfolg und sozialem Anspruch

Engagement für bezahlbaren und zugleich hochwertigen Wohnraum

Innovationsfreude und mutige Weiterentwicklung

Kapitalanlage ohne Kopfzerbrechen

Eine hochwertige Wohnung macht ihrem Besitzer nicht nur Freude, wenn er selbst einzieht. Sie stellt eine sichere und wertstabile Kapitalanlage für die Zukunft dar – und mit unserem Sorglos-Paket müssen Sie sich als Käufer einer Immobilie von Strenger nicht über Vermietung und Verwaltung den Kopf zerbrechen. Die Arbeit übernehmen wir für Sie.



Mehr Infos für
Kapitalanleger

Vorteile der Strenger-Immobilien

Hohe Bauqualität im KfW40-NH-Standard

Außergewöhnliche Architektur mit
hochwertigen Außenanlagen

Projekthighlights wie Lichtkonzept, Mobilitätskonzepte

Attraktive Lagen mit hoher Wirtschaftskraft
und Einwohnerzuzug

Alles aus einer Hand: Projektentwicklung, Bau, Verkauf, Quali-
tätsmanagement und Verwaltung

Hochwertige Ausstattung

Kompakte Grundrisse für eine höhere Rendite

Konzept für niedrigen Energieverbrauch

Überdurchschnittlicher Wiederverkaufswert

Immobilien als Kapitalanlage

Schutz vor Inflation

Attraktive Abschreibungen nutzen

Vorsorge für die Rente

Strenger-Sorglos-Paket

Mietverwaltung inkl. Abrechnung

Vermietung

Wiederverkauf

WEG-Verwaltung

* Kostenpflichtig buchbar

BAU
STOLZ

Bei uns liegt Ihr Wohnglück in bester Hand

Strenger steht für ein gutes Gefühl – wegen der hohen Qualität und der Bonität eines der kapitalstärksten, familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands. Bei uns kommen alle Leistungen rund um Immobilien aus einer Hand.

> 9.000 WE

fertiggestellt

200.000.000 €

Umsatz p. a.

60.000.000 €

Eigenkapital

Firmengruppe

- Strenger baut exklusive Eigentumswohnungen und Quartiere, die hochwertige Architektur und Nachhaltigkeit ideal vereinen
- Die Produktmarke Baustolz steht für seriell gebaute Reihenhäuser und Wohnungen mit maximaler Energieeffizienz
- Strenger Mietwohnungsbau verwaltet und betreut den firmeneigenen Immobilienbestand
- Strenger Makler Services sind Spezialisten für die Vermarktung gebrauchter hochwertiger Immobilien
- Service-, Gebäudemanagement- und Renovierungsleistungen komplettieren unser Angebot

Zahlen, Daten, Fakten

- Umsatz von über 200 Millionen Euro p. a.
- Über 9.000 erfolgreich verwirklichte Wohnträume an mehr als 300 Standorten
- Überdurchschnittlich gute, zertifizierte Bonität durch 60 Millionen Euro Eigenkapital
- Über 40 Jahre Erfahrung
- Wir bauen für Eigennutzer, Kapitalanleger und institutionelle Kunden wie Family Offices
- Ab 2030 sind alle neuen Strenger-Gebäude im Lebenszyklus CO₂-neutral oder CO₂-positiv
- Alle neuen Projekte entstehen in Holz-/Hybridbauweise und im Energiestandard KfW40-NH

Strenger ist und bleibt ein Familienunternehmen

- Kein Börsengang
- Keine Beteiligung fremder Gesellschafter
- Keine Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungspartnern
- Langfristige, nachhaltige Perspektive in allen Belangen

So funktioniert das Erbbaurecht.

Alle Grundstücke beim Projekt MUnique Gardens werden im Erbbaurecht vergeben, einem beliebten Modell, das Ihnen als Hausbesitzer spezielle Vorteile bietet.

Ohne den Grund erwerben zu müssen, „leiht“ sich der Erbbaurechtsnehmer vom Erbbaurechtsgeber das Grundstück für einen sehr langen Zeitraum (85 Jahre) um darauf ein Gebäude zu errichten. Der Erbbaurechtsgeber erhält dafür den Erbbauzins und ein Vorkaufsrecht. **Dabei profitieren Sie von einer erbpachtfreien Zeit bis zum 01.01.2031.**

Vorteile des Erbbaurechts auf einen Blick:

Erbpachtfreie Zeit bis 01.01.2031

Das Grundstück muss nicht mitfinanziert werden

Freie Entscheidung über die Nutzung des Gebäudes
(Eigennutzer statt Mieter)

Erbbaurecht kann veräußert und vererbt werden

Attraktiver Hauspreis



Mehr Infos und die
wichtigsten Antworten
zum Erbbaurecht



STRENGER STANDORTE

Deutschlandweit zu Hause



Strenger steht für ein gutes Gefühl von Anfang an. Denn zu Hause ist mehr als ein Grundriss mit vier Wänden. Es ist ein Ort zum Wohlfühlen, den Sie mit Leben füllen. Darum realisieren wir seit über 40 Jahren ganzheitliche Bauprojekte, bei denen wir auf höchste Qualität setzen - sei es bei Architektur und Design, der ökologisch-nachhaltigen Bauweise oder dem persönlichen Kontakt. Ganzheitlich heißt für uns auch: Wir bieten alle Services rund ums Wohnen zum Kauf oder zur Miete, Gebäude-management und Maklerleistungen aus einer Hand an.

Eigenheime sind Familiensache, für unsere Kund:innen und für uns als eigentümergeführtes Familienunternehmen. Dabei wirtschaften wir als eines der kapitalstärksten familiengeführten Wohnbauunternehmen Deutschlands unabhängig von Investoren, jetzt und in Zukunft. Wir haben bereits mehr als 9.000 Kund:innen an über 300 Standorten deutschlandweit erfolgreich in ihr neues Zuhause gebracht. Nicht nur Eigenheimbesitzer:innen sind von unserer Qualität überzeugt, auch zahlreiche Jurys aus den Bereichen Innovation, Ökologie und Architektur haben uns ausgezeichnet.



Das Beste an unseren Häusern – es gibt sie wirklich





Wir begleiten und beraten Sie gerne



Sarah Mucha
Verkauf



Moses Lange
Verkauf

7 Tage die Woche: Jetzt Beratung buchen



QR-Code scannen und Ihren
individuellen Termin vereinbaren

**BAU
STOLZ**