

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Japanisches Glück in Köpenick

Klarheit, Ruhe und Zufriedenheit – Begriffe, die einen Besuch im Haus von Michael und Karin Lehmann in Wendenschloss begleiten. Nicht von ungefähr: Vorbild war die fernöstliche Kultur **SEITE 4 UND 5**

AMIN AKHTAR

KAMINFEUER

GEMÜTLICHKEIT IST SEHR GEFRAGT

Öfen ersetzen sogar die Zentralheizung

Kamine wirken wie Skulpturen im Raum, Kachelöfen haben moderne Formen angenommen. Gemütliche Wärmespender bleiben auch weiterhin in Mode. **Seite 6**

BAUGELD

TILGUNGSHÖHE GENAU AUSLOTEN

Experten raten zu individuellem Finanzmodell

Durch Fehler bei der Tilgungswahl verlieren Immobilienkäufer immer wieder viel Geld. Sondertilgungsoptionen sind nicht in jedem Fall ratsam. **Seite 8**

UMWELTZEICHEN

REINIGEN MIT GUTEM GEWISSEN

Chemische Putzmittel sparsam verwenden

Zu viele Reinigungsmittel schaden nicht nur dem Menschen, sondern auch der Umwelt. Naturschonende Produkte erkennt man an der Euroblume. **Seite 9**

LESERTELEFON

DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

Muss der Mieter dem Umbau zustimmen?

Unsere Experten beantworten Ihre Fragen zu Sonderkündigungsrecht, Vermietung von Ferienwohnungen und Umbaumaßnahmen. **Seite 10**

Nehmen Sie nicht „irgendeine Finanzierung“.

Schließlich wollen Sie auch nicht „irgendeine Immobilie“.

Vereinbaren Sie einen persönlichen Termin. Wir freuen uns auf Sie. Weitere Informationen erhalten Sie unter (0 30) 8 97 98-234 oder auch im Internet unter www.weberbank.de

Meine Privatbank.

Weberbank
Actiengesellschaft

ImmoNews

UMFRAGE

Mehrheit kommt gut mit den Nachbarn aus

Mehr als zwei Drittel der Deutschen (70 Prozent) verstehen sich gut mit ihren Nachbarn. Das zeigt eine Umfrage des Marktforschungsinstituts GfK. Kommt es zu Unstimmigkeiten, versucht fast jeder Dritte diese im persönlichen Gespräch zu klären. Gerade einmal drei Prozent beschwerten sich beim Vermieter.

EINBRUCHSCHUTZ

Polizei ruft zu mehr Vorsicht in dunkler Jahreszeit auf

Am 28. Oktober findet erstmalig der „Tag des Einbruchschutzes“ statt. Er wird auch künftig immer auf den Tag der Zeitumstellung fallen. Die Polizei rät, bei Schlüsselverlust Schließzylinder auszutauschen. Außerdem sollten Fenster nie gekippt bleiben und die Haustüren immer abgeschlossen werden, auch wenn man Wohnung und Haus nur kurz verlässt.

IMMOBILIENTAG

Thilo Sarrazin zu Gast beim Ring Deutscher Makler

Am 2. November findet der Immobilienstag des Ring Deutscher Makler Landesverband Berlin und Brandenburg (RDM) im Hotel Berlin statt. Motto ist: „Freiheit ist immer Freiheit des Andersdenkenden“. Zu den zahlreichen Gästen und Referenten gehört auch Bestsellerautor Thilo Sarrazin. Er hält einen Vortrag zur „Euro-Krise“.

HAUSORDNUNG

Missachtung der Pflichten kann teuer werden

Mieter sollten ihren Putzpflichten im Treppenhaus nachkommen. Andernfalls kann es teuer werden, warnt Ulrich Ropertz vom Deutschen Mieterbund. Denn der Vermieter kann in diesem Fall eine Reinigungsfirma beauftragen, die Kosten hierfür muss der Mieter übernehmen. Allerdings nur, wenn die Pflicht vertraglich vereinbart wurde.

Zahlenwerk

5,32

Euro pro Quadratmeter und Monat beträgt im Durchschnitt die Miete der 4400 Wohnungen, die die GSW Immobilien AG für rund 200 Millionen Euro gekauft hat. Die Bestände liegen größtenteils in den Bezirken Spandau, Mitte und Reinickendorf. Rund 88 Prozent der Mietwohnungen wurden vor 1949 errichtet.

Asiatisches Teehaus in Köpenick

Das Eigenheim der Eheleute Lehmann in Wendenschloss hat viel Bezug zur japanischen Kultur – es wirkt offen und harmonisch

■ VON ANNA KLAR

Michael Lehmann braucht nicht lange zu überlegen. Auf die Frage: „Herr Lehmann, ist das Ihr Traumhaus?“, antwortet er mit einem lauten und klaren: „Ja!“. Und man glaubt es ihm sofort.

Seit 2010 lebt der Physik-Professor mit seiner Frau Katja, einer Ärztin, in dem neuen Eigenheim am Rande Köpenicks. Das Paar ist fasziniert von japanischer Kultur und Lebensweise und hat schon seinen Urlaub im Reich der aufgehenden Sonne verbracht.

Als es dann konkret wurde und die Lehmanns ihr Haus planten, „wussten wir von Anfang an, dass es japanische Stilelemente haben sollte. Außerdem wollten wir ökologisch bauen“, erklärt Michael Lehmann.

Der Architekt lebte in Japan

Seine Frau und er haben das Internet durchforstet und sind dabei schnell auf den Architekten Peter Garkisch aus Friedrichshagen gestoßen. Dieser hatte einst knapp zwei Jahre in Japan gelebt und gearbeitet und „war der Richtige für uns“, erklärt der Physiker. Schließlich sehe der Architekt sein Spezialgebiet in japanischer Gestaltung und baue vornehmlich ökologisch mit Holz und Lehm.

„Wir haben unsere Ideen zusammenfließen lassen und waren von seinen Entwürfen sofort begeistert. Das erklärt auch, warum wir uns hier von Anfang an zu Hause gefühlt haben“, resümiert Michael Lehmann.

Entstanden ist ein rund 150 Quadratmeter großer Erdgeschoss, in dem man das Gefühl hat, auf zwei Stockwerken zu leben“, sagt Architekt Peter Garkisch. Vom Bauamt war nur ein Gebäude mit eineinhalb

Stockwerken genehmigt worden.

„Unser Haus ist hell und offen gestaltet. Wir möchten auf Rufweite sein und finden die Lösung mit den übergehenden Etagen, die wie zwei wahrgenommen werden, toll“, lobt der Hausherr die Arbeit des Architekten.

„Die untere Ebene ist bis auf die Küche, den Hauswirtschaftsraum und das Gäste-Bad offen gestaltet. Ein Teil des Raumes lässt sich mit einer traditionell japanischen Shoji, einer Trennwandtüre, nach Wunsch abtrennen“, sagt Peter Garkisch und führt es vor. Ein schmales raumhohes Fenster bleibt selbst bei geschlossenem Raum noch zugänglich. „Den Bereich nutzen wir als Gästezimmer, wenn wir Besuch haben. Wenn nicht, schieben wir das Shoji wieder zurück und haben unser offenes großes Erdgeschoss“, sagt Lehmann.

Die Idee mit den Shoji wurde im Schlafzimmer des Paares beibehalten. Dort verbergen sich hinter großen Shoji gleich mehrere Schränke. Eine Holzlampe wirft mit ihrem Schatten Streifen auf die Wand, die parallel zu den Holzlatten der Shoji verlaufen und eine entspannte Atmosphäre in den Raum zaubern. Gleiches gilt für zwei Lichtkamine, die von der Decke im Bereich der Galerie ein angenehmes Licht in den großen Raum werfen – ganz ohne Strom.

Der Boden besteht aus Massivholzparkett, er verleiht dem Interieur ebenfalls asiatisches Flair. Alles wurde mit viel Liebe zum Detail gearbeitet. So ist die Glasplatte des Kamins nicht einfach auf das Parkett gelegt worden, sondern wurde millimetergenau in das Holz eingelassen. Ebenso die Schienen für das Shoji, die in den Boden eingegrast wurden.

Die Decke, die einen Teil des



Klare Lösung Da das Bauamt nur eineinhalb Stockwerke genehmigte, ist ein großer, offener Wohnraum entstanden. Die Eheleute Lehmann genießen es, auf Rufweite zu sein

unteren Raumes überdacht, besteht aus 22 Zentimeter dicken Brettschichtplatten – farblich passend zum Holz des Parketts und der Treppe. „Die Besonderheit hier ist, dass wir den Bodenaufbau acht Zentimeter nach hinten geschoben haben. So wirkt die Decke nicht so wuchtig. Das passt zur Offenheit des Raumes“, erklärt Architekt Peter Garkisch.

Hervorragende Dämmwerte

Beheizt wird das Haus mit einer Brennwerttherme, die durch eine Solarthermieanlage unterstützt wird. „Wir haben auf dem Dach 15 Quadratmeter Kollektoren anbringen lassen. Innen

sorgt eine Wandflächenheizung für angenehme Wärme, und die mit Lehm verputzten Wände bieten ein gesundes Raumklima“, sagt Michael Lehmann. Kein Wunder also, dass das Haus hervorragende Dämmwerte aufweist. „Die Werte sind ähnlich denen eines Passivhauses“, sagt der Eigentümer. So werde keine Energie verpulvert. Für gute Dämmung sorgen nicht zuletzt auch dreifach verglaste Ganzglasausstellfenster, die sich nach



Mosaik Verspielte schwarz-weiße Fliesen in der Küche



Einklang Michael Lehmann ist froh, dass die Zusammenarbeit mit dem Architekten zum guten Resultat führte – zu seinem Traumhaus



Linienspiel Schrankleisten und Lampenschatten harmonisieren

„In Treptow-Köpenick wird der Markt enger“

Jörg Schwagenscheidt kennt die Gründe für die große Beliebtheit des Bezirks im Südosten Berlins

Jörg Schwagenscheidt, Vorstand der GSW Immobilien AG, beantwortet die Fragen von Anna Klar.



hier die Preise durchschnittlich in den vergangenen fünf Jahren gestiegen?

Berliner Morgenpost: Wie sieht der Markt im Berliner Südosten zurzeit bezüglich der Nachfrage nach Wohnungen, Häusern und Grundstücken aus?

Jörg Schwagenscheidt: Treptow-Köpenick gehört im Moment zu den gefragten Bezirken in Berlin. Seit 2006 ist die Einwohnerzahl hier um 3,5 Prozent gestiegen. Das entspricht einem Plus bis Ende 2011 von rund 11.400 Personen. Die Zahl der Haushalte erhöhte sich sogar um 4,6 Prozent. Fertiggestellt wurden in diesem Zeitraum nur etwa 2000 neue Wohnungen, etwas mehr als die Hälfte davon in Ein- und Zweifamilienhäusern. Insofern übersteigt in gefragten Lagen die Nachfrage mittlerweile das Angebot, und das gilt für Wohnungen und Häuser wie auch für Grundstücke.

Gibt es dort überhaupt noch freie Immobilien – und wenn ja, was kosten diese im Schnitt?

Grundsätzlich ja, aber der Markt wird enger. Generell wird für ganz Treptow-Köpenick ein Leerstand von gerade einmal 2,2 Prozent ausgewiesen. In guten Lagen wie in Müggelheim und Friedrichshagen sehen wir eher noch geringere Quoten von deutlich unter zwei Prozent. Das wirkt sich auch auf die Preise aus: Die Angebotsmieten liegen im Durchschnitt in Köpenick-Nord, Schmöckwitz, Köpenick-Süd, Müggelheim oder Friedrichshagen zwischen 6,11 und 7,42 Euro/m². Entgegen dem sonstigen Trend in Berlin steigen die Mieten hier mit größerer Entfernung zu City. Der Grund liegt in dem großen Naherholungswert der cityferneren Lagen, die dennoch eine gute Verkehrsanbindung haben.

Können Sie etwas zur Preisentwicklung sagen? Wie stark sind

Nach unserer Erkenntnis sind die Mieten in Treptow-Köpenick seit 2007 zwischen 15 und 20 Prozent gestiegen, beziehungsweise um bis zu ein Euro pro Quadratmeter. Auch die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen zeigt eine deutliche Tendenz nach oben. Im Schnitt müssen Sie hier pro Quadratmeter zwischen 900 und 2900 Euro zahlen. Im Vergleich zu 2010 zogen im vergangenen Jahr die Preise etwa sechs bis neun Prozent an.

Was sind die beliebtesten Bezirke und Stadtteile im Südosten?

Hier gibt es kein einheitliches Bild, denn unterschiedliche Altersgruppen haben ja unterschiedliche Präferenzen: Ältere Personen bevorzugen vornehmlich die Gebiete mit hohem Grün- und Wasseranteil, wie beispielsweise Friedrichshagen. Hingegen favorisieren junge Singles und Paare die citynäheren Gebiete wie Oberschöneweide. Familien wiederum leben sowohl in Grünlagen als auch citynah.

Können Sie etwas zur Entwicklung der Altersstruktur sagen? Wo leben eher Familien, Singles oder Ältere?

Zur Jahresmitte belief sich die Bevölkerung in Treptow-Köpenick auf 112.000 Einwohner, wovon die Mehrheit auf Oberschöneweide, Friedrichshagen und Köpenick-Süd beziehungsweise -Nord entfällt. Der Großteil – etwa jeder vierte Köpenicker – ist älter als 65 Jahre (rund 27%) oder zwischen 27 und 45 Jahren alt (23%). Kinder unter 18 Jahren haben einen Anteil von 13,1 Prozent. Die Altersgruppe 18 bis 27, die aus Singles und Paaren besteht, hat einen Anteil von 8,8 Prozent. Pauschal lässt sich sagen: Familien leben eher in Oberschöneweide, Friedrichshagen und Köpenick-Süd, Ältere in Friedrichshagen, Köpenick-Süd und -Nord.



außen öffnen lassen. „Die Fenster halten dicht und schaffen zusätzlichen Raum. Wir müssen keine Rahmen streichen oder putzen und brauchen zum Öffnen die Fensterbänke nicht freizuräumen. Einige Fenster sind sogar elektrisch bedienbar“, erklärt Michael Lehmann.

Vorbild japanisches Teehaus

Die Außenansicht des Hauses spiegelt ebenfalls starke asiatische Einflüsse wider. So zum Beispiel das Dach. Die weit auskragende Form erinnert an ein japanisches Teehaus. Das ist nicht nur schön, sondern auch durchdacht. Denn die Überstände schützen das Haus im Sommer vor Überhitzung. Überhaupt mache die Ausrichtung des Hauses nach Süden eine passive Solarnutzung möglich. „Das Gebäude nimmt genügend Sonnenwärme auf. Für ausreichend Schatten sorgen neben dem durchkonstruierten Dach auch Teleskopschiebeläden“, erklärt der Eigentümer.

Diese wurden von außen an die großen Terrassentüren angebracht. Sie lassen sich im Stil eines Shoji zusammen- und auseinanderziehen. „Es ist eine Spezialanfertigung nach der Idee unserer Architekten. Es sieht toll aus und funktioniert sehr gut“, sagt Michael Lehmann.

Er hat an seinem Haus und dem 500 Quadratmeter großen Garten viel Freude. Besonders begeistern ihn aber die Kleinigkeiten, die sein Eigenheim so speziell machen. Das sind zum einen Zementfliesen in der Küche, die ein wenig Retrolook in die Innengestaltung bringen. Zum anderen ist es ein kleines Fenster, das der Architekt ebenfalls in die Küche geplant hat.

Rohrsysteme zum Säubern

Das Fenster ermöglicht einen Blick zum Eingang des Hauses. „Ich sehe, wer an der Tür klingelt, und habe in der Küche Licht von Norden wie von Süden, kann aber auch gut durchlüften“, sagt

Michael Lehmann und präsentiert eine weitere ausgeklügelte „Spielerei“ – eine Zentralstaubsauganlage.

„Die ist toll!“, sagt der Physiker begeistert. „Kreuz und quer durchs Haus verlaufen Rohre, die in die Wände eingelassen sind. An spezielle Steckvorrichtungen kann ich einen Schlauch anschließen. Wenn ich mit dem Saugrohr die Räume säubere, landet der Staub direkt in einem großen Behälter im Hauswirtschaftsraum. Die Anlage ist sehr effizient und leise, und der Staubbeutel muss nur einmal im Jahr geleert werden. Eine tolle Sache“, sagt der technikbegeisterte Hausherr.



Licht und Weite Die offene Treppe führt auf das halbe obere Stockwerk. Klare Linien und helle Farben strahlen Ruhe aus

Wendenschloss

Struktur Wendenschloss ist ein Einfamilienhaus- und Villenviertel. Südlich der Köpenicker Altstadt allerdings sind auch einfache Wohnlagen mit Mehrfamilienhäusern zu finden. Neben vielen Wald- und Grünflächen grenzt es an den Langen See.

Anbindung Seit der Verlängerung der Straßenbahnlinie 1906 vom Wendenschloss nach Mahlsdorf ist die heutige Linie 62 die am

längsten bestehende Straßenbahnstrecke Berlins, deren Linienführung gleich geblieben ist.

Geschichte An der Niebergallstraße 20 im Wendenschlosser Villenviertel fand am 5. Juni 1945 die Unterzeichnung der Berliner Erklärung durch die Oberbefehlshaber der Alliierten Schukow, Eisenhower, Montgomery und de Lattre de Tassigny statt. Heute erinnerte eine Gedenktafel daran.