

Immobilien

Berliner  Morgenpost

BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Ein Haus für jedes Alter

Für das Gebäude in Passivbauweise an der Schönholzer Straße haben sich Gleichgesinnte gefunden. Heute ist der jüngste Bewohner drei Monate, der älteste weit über 70 **SEITEN 4 UND 5**

SVEN LAMBERT

Urlaubsvermietung

Der Vermieter muss zustimmen

So bleiben Bürger, die ihre Wohnung während der Ferien untervermieten wollen, auf der legalen Seite. **Seite 6**

Eigentum

Geldanlage mit der eigenen Immobilie

Von der richtigen Lage bis zur Bausubstanz – wer sich eine Wohnung kaufen will, muss vieles prüfen. **Seite 8**

Einrichtung

Schreibpulte im neuen Look

Sekretäre sind wuchtig und hölzern? Das war einmal. Die modernen Varianten sind klein und filigran. **Seite 9**

Leserfrage

Drei Experten helfen weiter

Wer zahlt den Strom bei Leerstand? Kann ein Mieter den Ableser abweisen? Was darf ein Investor? **Seite 10**

Provisionsfreie Eigentumswohnungen



Vor Ort:
VERKAUFS-START
28.02. & 01.03.2015
10-15 Uhr

PROJECT
Immobilien

www.park-carre.com

☎ 030.88 70 481 11

i Wir informieren Sie gerne vor Ort im **INFO-Center:**
Durlacher Str. 5, 10715 Berlin-Wilmersdorf

Neubau
in **Belin-Wilmersdorf:**
73 hochwertige Eigentumswohnungen
mit Gärten, Balkonen und Dachterrassen – direkt am Volkspark.
Der Energiebedarfsausweis liegt noch nicht vor.

Nachrichten

AUFTRÄGE

Wann der Handwerker sein Geld bekommt

Handwerkerleistungen müssen nicht bezahlt werden, wenn die vereinbarte Leistung nicht oder nur mangelhaft erbracht wurde. Darauf weist die Verbraucherzentrale Berlin hin. Der Handwerker kann sein Geld erst dann verlangen, wenn der Auftraggeber die Arbeit auch abgenommen hat. Unternehmer haben in diesem Fall eine sogenannte Vorleistungspflicht. Bis zur Abnahme des Werks trägt daher der Unternehmer auch das Risiko, ohne Bezahlung aus dem ganzen Vorgang herauszugehen.

MATERIALIEN

Andere Bauherren nach Erfahrung fragen

Wer ein Haus baut, bekommt viele verlockende Angebote. Gerade neue Baustoffe und neue Methoden versprechen schnelle Erfolge bei wenig Aufwand. Der Verband Privater Bauherren rät aber zur Vorsicht: Was neu ist, ist in der Praxis noch nicht lange erprobt. Daher sollten Bauherren den verarbeitenden Firmen nicht blind vertrauen, sondern sich Referenzen nennen lassen und mit anderen Bauherren über deren Erfahrungen sprechen.

VERMIETER

Renovierungskosten steuerlich absetzen

Grundsätzlich können Immobilienbesitzer Mieteinnahmen und Ausgaben, etwa für Reparaturen, in ihrer Steuererklärung gegenrechnen, erklärt der Verein Vereinigte Lohnsteuerhilfe. Doch der Vermieter muss vorab entscheiden, ob die Kosten für Renovierung über mehrere Jahre verteilt oder auf einmal abgesetzt werden sollen. Dies ist eine grundsätzliche Entscheidung, die man nachträglich nicht mehr ändern kann, auch wenn daraus Steuernachteile entstehen.

Zahlenwerk

64

Prozent der 18- bis 24-Jährigen wünschen sich, einmal eine eigene Wohnung oder ein eigenes Haus zu besitzen. Das zeigt eine repräsentative Umfrage des Meinungsforschungsinstituts YouGov im Auftrag der Hannoverschen Lebensversicherung. Über alle Altersgruppen hinweg streben aber nur 43 Prozent der Menschen Wohneigentum an. Für die Studie wurden 1047 Personen befragt.

Jeder nach seiner Fassung

Das Mehrgenerationenhaus in Mitte ist ein Passivhaus mit 19 individuellen Wohnungen und Gemeinschaftsraum

■ VON ROLAND MISCHKE

Kathrin Zielke, einst aus Oberfranken zugewandert, ist von ihrer Eigentumswohnung im Mehrgenerationenhaus begeistert. Die Mezzosopranistin freut sich über die zentrale Lage an der Schönholzer Straße, den angenehmen Kiez „mit allem, was der Mensch braucht“ – und dass sie und ihr Mann Rolf Zielke, ein Jazz-Musiker und Hochschuldozent, bei der Gestaltung ihrer Maisonette-Wohnung vor fünf Jahren die richtigen Entscheidungen getroffen haben.

Die 140-Quadratmeter-Wohnung im Erdgeschoss ist ebenerdig und ein durchlässiger Raum, denn die offene Küche und das Wohnzimmer sind ineinander verwachsen. Der Küchenbereich liegt erhöht, aus ihm schraubt sich die Wendeltreppe in das Stockwerk darüber mit den Schlafräumen und dem geräumigen Bad. Die Sessel- und Couchlandschaft mit den Regalen, Retro-Stehlampen und dem Steinweg-Klavier grenzt direkt an den Gemeinschaftsgarten. In der Mitte des großen Raumes ist die Decke etwas abgehängt, darüber befindet sich das Rohr- und Elektrosystem.

„Das Haus ist wie eine Thermoskanne“, sagt Kathrin Zielke. „Im Winter bekommt man nie kalte Füße, und im Sommer ist es gut gekühlt. Die Passivbauweise ist enorm energie- und geldsparend. In diesem Winter habe ich nur zweimal im Bad die Heizung etwas aufgedreht.“

Auch die Töchter Ida, 15, und Felipa, 12, fühlen sich wohl. Auf der angrenzenden Bernauer Stra-

ße hält die Straßenbahn, mit der sie zu ihrer Schule in Pankow fahren. Zuhause haben sie ausreichend Platz in den von der Familie gemeinsam genutzten Räumen und in ihren eigenen Zimmern. Ihr Vater, der lange und laut an seinen Kompositionen arbeitet, tut das im Keller unter dem Wohnbereich, in einem eigenen Studio von 16 Quadratmetern. Die Familie hat eine exakt für sie passende Wohnung gefunden – für alle ist genügend individueller Raum vorhanden.

Im Mehrgenerationenhaus leben in 19 Wohnungen 33 Erwachsene und 23 Kinder, das jüngste erst drei Monate alt. Sieben Bewohner sind älter als 60 Jahre, 27 zwischen 30 und 50 Jahre alt. Es sind vorwiegend Paare mit ihrem Nachwuchs, aber auch ältere Damen bis weit über 70, ein Witwer mit Lebensgefährtin und Hund und eine Alleinerziehende mit ihrem Sohn. Die Wohnungen sind barrierefrei. Jede Einheit konnte, vor allem bei den Eigentumswohnungen, dem größeren Anteil im Haus, von den Bewohnern individuell gestaltet werden.

Plauderei im Erdgeschoss

Im Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss sitzt ein Dutzend Menschen am viereckigen Tisch, es gibt Kaffee und Wasser, und die Unterhaltung kommt schnell in Gang. Maria Schüler, eine der Ältesten im Haus, erzählt ihre Einzugsgeschichte aus dem Jahr 2009, als das Haus des Büros Deimel Oelschläger Architekten nach fünfjährigem Bau bezugsfertig war.

„Ich bin ein Kleinstadtmensch, stamme aus einem Ort bei Dres-

den, bin aber schon früh nach Ost-Berlin gekommen“, berichtet Schüler. „Als ich älter wurde, habe ich perspektivisch gedacht: Ich wollte nicht unter Alten leben in einem Seniorenheim. Dass ich dann ausgerechnet in diesem Haus landete, das auf einem Grundstück an der ehemaligen Mauer steht, ein Ort, auf den ich vor mehr als einem Vierteljahrhundert nie hätte meinen Fuß setzen dürfen, hat mich fasziniert.“ Damit sei sie Berlinerin geworden. „In diesem Haus habe ich mich auch in der Stadt verwurzelt.“ Neben ihr sitzt der zehnjährige Kevin, den sie manchmal, wenn die Mutter unterwegs war, zu Bett brachte, als er noch kleiner war. „So etwas ist hier einfach selbstverständlich“, sagt Maria Schüler.

Sie gehören zueinander, sagen die Mitglieder der Baugruppe, die das Haus zusammen geplant und ausgestattet haben – alles demokratisch. Aber: „Distanz und Nähe sind oberstes Gebot. Das war ein Lernprozess“, sagt Maria Schüler. Und eine andere der Älteren, Dagmar Wahnschaffe, berichtet von den Bewerbungsgesprächen, die es anfangs gab. „Manche, die einziehen wollten, erwarteten eine Art WG-Leben. Das aber wollen wir nicht. Hilfe-

leistungen aller Art sind möglich, sie ergeben sich einfach. Aber alle haben eine Wohnung, einen privaten Raum. Jeder darf sich darin nach seinem persönlichen ästhetischen Verständnis ausbreiten.“ Nach fünf Jahren leben, von einer Ausnahme abgesehen, nach wie vor die Erstbewohner in dem Haus mit seiner attraktiven Fassade.

Es steht an der großen unbauten Schneise entlang der Bernauer Straße, wo der einstige Mauerverlauf noch genau auszu-



Positive Bilanz Kathrin Zielke, hier mit ihren Töchtern Filipa, 12 (l.), und Ida, 15,



Gute Sicht Dagmar Wahnschaffe lebt in ihrer Wohnung im sechsten Stock und hat vom Balkon einen guten Blick über die Dächer der Stadt



Für alle Der Gemeinschaftsraum liegt im Erdgeschoss



Zum Schutz Faltschiebeläden aus Holz sichern die Fenster



ist von den Vorteilen der Passivbauweise und der damit verbundenen Energieersparnis sehr angetan

machen ist. Auf der Rückseite des Hauses liegt der ehemalige „Postenweg“ der bewaffneten DDR-Grenzsoldaten, über den jetzt Touristen schlendern.

Die Baugemeinschaft musste lange streiten, um für sich ein Gartengelände zu sichern, das allen zugänglich ist und in dem es Bänke für alle sowie einen Spielplatz für die Jüngeren gibt. Dort wird in der warmen Jahreszeit gegrillt, Leute sitzen zusammen, unterhalten sich, und Dagmar Wahnschaffe ist bekannt dafür, dass sie mit einer Flasche Campari aufkreuzt und ausschenkt. „Im Sommer findet viel draußen statt, es geht ganz locker zu“, sagt Wahnschaffe, die lange beim SFB (heute RBB) in der Hörfunk-Feature-Redaktion gearbeitet hat.

Dachterrasse für alle

Die Idee der Baugemeinschaft: ein moderner Bau mit unterschiedlichen Wohnungen in der Größe von 56 bis 140 Quadratmetern. Die Gesamtnutzfläche beträgt 2280 Quadratmeter. Zu den gemeinschaftlich genutzten Flächen gehören auch die Dachterrasse und ein großer Fahrradraum. Kinderwagen werden im Hausflur abgestellt. Die Wohnungen sind hell und offen, einige erstrecken sich über zwei Geschosse. Auf der Nordwestseite ist von Balkonen ein weiter Blick über die Gegend des ehemaligen



Viel Platz Blick in eine der großzügig geschnittenen Küchen

Grenzgebiets möglich. Das Gebäude wurde in Mischbauweise errichtet: der massive Kern als Schottenbauweise in Stahlbeton, die Wände aus Mauerwerk wegen der zusätzlichen Aussteifung. Im hellen, sandfarbenen Anstrich der Fassade setzen rot verputzte Flächen Akzente.

Zum Südosten hin, an der Schönholzer Straße, öffnet sich die Fassade im einheitlichen Raster angeordneter Verglasungen, deren Rahmen markant Gelb und Rot leuchten. Um die Innenräume vor übermäßiger Sonneneinstrahlung und Überhitzung zu schützen, wurden an jede Fensteröffnung zwei hölzerne Faltschiebeläden montiert. Die Holzelemente sind über mittig angebrachte Scharniere miteinander verbunden.

In den Oberetagen des Siebengeschossers sind die Fenster kleiner dimensioniert. Dort ist jeweils nur ein Faltschiebeladen angebracht worden. Vor den kleinen Fenstern im Erdgeschoss

können bewegliche Paneele, die dem jeweiligen Öffnungsmaß angepasst sind und auf Schienen laufen, zum Schutz verwendet werden. An der ganzen Fassade gibt es Lärchenholzplatten mit Sturmhaken. Je nach Nutzung verändert sich das Erscheinungsbild der Hausfront.

Dagmar Wahnschaffe bewohnt als Witwe allein ihre Wohnung im sechsten Stock. Ein moderner Aufzug bringt sie nach oben. Nach Südosten ist das große Wohnzimmer mit Blick auf die Dächer der Stadt und den darüber lugenden Fernsehturm offen. Es gibt sowohl an dieser als auch an der anderen Seite, die über die Küche zugänglich ist, einen Balkon.

Die Berliner, Jahrgang 1941 und bis zum Mauerfall in der westlichen Hälfte wohnhaft, wollte unbedingt „näher an die Kultur und deshalb in die Innenstadt. Ich habe meine Entscheidung nie bereut“, sagt sie. Sie ist voll integriert in die Hausgemeinschaft, spricht auch Probleme an und glaubt, „dass die Menschen in diesem Haus zusammen durch dick und dünn gehen“.

Sie hat gemerkt: „Leben Ältere unter überwiegend jüngeren Menschen, relativiert sich vieles schneller für alle. Die zu klärenden Dinge werden im laufenden Betrieb erledigt. Ein cooler Satz, und schon ist der Dampf raus!“

„2200 Euro pro Quadratmeter“

Zwei Architekten entwickelten das Passivhaus für Alt und Jung

Die Architekten Christoph Deimel und Iris Oelschläger führen ein gemeinsames Architektenbüro und haben das Mehrgenerationenhaus entwickelt. Mit ihnen sprach Roland Mischke.



Architekten Christoph Deimel und Iris Oelschläger

Berliner Morgenpost: War es von Anfang an die Idee, eine Wohnstätte für Bewohner aller Generationen zu errichten?

Christoph Deimel, Iris Oelschläger: Die Idee war, eine Baugruppe zu initiieren und ein mehrgeschossiges Passivhaus zu errichten. Eine der ersten Bauherrinnen, eine ältere Dame, wollte nicht als einzige unter den Familien sein. Auch entsprach die Idee, mehrere ältere Menschen zu gewinnen, dem gemeinschaftlichen Wohnen und Austausch. Allerdings hat das mehr Zeit gekostet, schließlich musste das Ganze finanziert werden.

Über das Gebäude und seine Ausstattung wurde lange diskutiert. Wie haben Sie diese Phase in Erinnerung?

Der Gebäudestandard Passivhaus stand fest. Als Architekten haben wir das bauliche Konzept vorgestellt und damit um Mitglieder für die Baugruppe geworben. Intensiv diskutiert wurde über Gemeinschaftsräume und individuelle Wohnungsausbauten. Viel Zeit war erforderlich für die rechtliche Organisation. Die Gründung der Genossenschaft und die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen war aufwendig, dafür setzten sich der Vorstand und die Projektsteuerung ein.

Wie entstand die Finanzierung?

Mit dem Eigenkapital der Gründungsmitglieder konnte das Grundstück erworben werden. 30 Prozent Eigenkapital mussten

die Baugruppenmitglieder nachweisen und für den Rest die Finanzierungszusage einer Bank beibringen.

Was hat eine Eigentumswohnung gekostet?

Im Schnitt 2200 Euro pro Quadratmeter.

Nach welchen Kriterien wurden Bewohner ausgewählt?

Das ökologisch-generationengemischte Konzept war als Grundkonsens vorhanden. Zuletzt sind die älteren Menschen eingezogen, mit ihnen gab es mehrere Gespräche, über deren Beitritt wurde gemeinschaftlich abgestimmt.

Das Interesse an dieser Wohnart steigt rasant. Weshalb reagiert die Immobilienwirtschaft kaum?

Sie ist noch etwas träge und leider oft nicht zukunftsorientiert. Auch die Flexibilität bei der Planung ist aufwendig: Wohnungen müssen teilbar sein, Barrieren vermieden werden. Nur dann sind solche Häuser für viele Personengruppen interessant.

Warum gibt es Ihrer Ansicht nach, nicht mehr Baugruppen?

Die Anzahl ist gestiegen, es gibt auch Modelle für eine breitere Schicht an Interessenten. Ein freies Grundstück in einer Innenstadtlage zu erhalten, ist aber für Baugruppen schwierig.

Generationen-Wohnprojekt

Der Ort In Mitte ist urbanes Wohnen angesagt, daran wollen nicht nur Jüngere, sondern auch Ältere teilhaben. Die Bauherrengemeinschaft „LUU – Living in Urban Units“ hat das zu ihrem Motto erklärt. Die Wohnungen im Passivhaus an der Schönholzer Straße sind modern ausgestattet, jede Partei konnte bei der Gestaltung eigene Ideen einbringen.

Die Zukunft Deutschland gehört weltweit zu den Ländern mit der ältesten Bevölkerung. Laut Statistikamt ist jeder fünfte Bürger älter als 65, um 2030 wird diese Gruppe ein Drittel der Bevölkerung ausmachen. Der Anteil der

unter 20-Jährigen schrumpft derweil, für 2020 werden nur noch 17,3 Prozent prognostiziert. Dann wird ein Drittel der über 65-Jährigen weder Kinder noch Enkel haben. Mehrgenerationenhäuser verbessern den Kontakt zwischen den Altersgruppen.

Die Umfrage Laut der Vorwerk-Familienstudie aus dem Jahr 2012 zeigen 76 Prozent der älteren Menschen großes Interesse am Leben in einem Mehrgenerationenhaus. Der Umzug ins Altersheim gilt als zweitrangige Alternative. Doch noch gibt es zu wenig Investoren, die in multifunktionales Wohnen investieren.