

Immobilien

Berliner Morgenpost

BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Potsdam auf Italienisch

In dem denkmalgeschützten Anwesen, einem früheren Schlachthof, teilen sich zwei Familien einen Innenhof. Die Wohnungen sind modern und verfügen zugleich über historische Elemente **SEITEN 4 UND 5**



SVEN LAMBERT

Gastkolumne

Rechte und Pflichten

Was sagt der Bundesgerichtshof, wenn Bewohner als Nießbraucher Firmen den Zutritt zur Sanierung verwehren? **Seite 6**

Möbel

Transparent und zerbrechlich

Einige Designer wählen Glas für ihre Möbelkreationen. So entstehen fragile Konstruktionen. **Seite 6**

Renovierung

Von der Diele bis zum Ziegel

Wer mit historischen Baumaterialien sein Haus sanieren möchte, muss vor allem Ausdauer mitbringen. **Seite 7**

Leserfrage

Drei Experten helfen weiter

Wurde die Kautions insolvenz sicher angelegt? Sind Rauchwarnmelder eine Modernisierungsmaßnahme? **Seite 8**

Nachrichten

SAUBERKEIT
Nicht bei Frost
die Fenster putzen

Das Fensterputzen muss im Winter nicht komplett entfallen. Darauf verzichten sollte man nur bei Frost: „Wenn Sie mit viel Wasser arbeiten, friert Ihnen das vielleicht an der Scheibe fest“, warnt Ulrich Tschorn vom Verband Fenster + Fassade. Die Gefahr festfrierenden Wassers besteht auch bei Temperaturen knapp über null. Tschorn rät, die Fenster nach dem Putzen besonders gründlich zu trocknen. Pflegemittel wie Vaseline schützen die Dichtungen der Fenster.

RAUCHMELDER
Jedes zweite Gerät
schneidet gut ab

Sieben von 14 Rauchmeldern gibt die Stiftung Warentest die Note „gut“. Fast alle Geräte signalisierten einen Brand schnell und zuverlässig, so die Zeitschrift „test“ (Ausgabe 1/2016). Auch den Alarm übermittelten alle Modelle, wenngleich in manchen Fällen der Schall in verschiedenen Richtungen ungleichmäßig ankam und teils leiser als die laut Norm geforderten 82 Dezibel war. Die Tester empfehlen, die Geräte an der Decke zu installieren, und zwar in der Mitte des Raumes.

ARBEITSHANDSCHUH
Auf Zahlencode
beim Kauf achten

Wie viel Belastung ein Schutzhandschuh zum Heimwerken aushält, steht in Kennzeichen auf Bund, Rücken oder Stulpen. Mit mechanischen Belastungen kommt ein Modell mit einem Hammersymbol klar. Dazu gibt es einen vierstelligen Zahlencode. Die erste Zahl steht für die Abriebfestigkeit. Null ist der geringste Wert, vier der höchste. Die zweite Zahl steht für die Schnittfestigkeit, eingeteilt von null bis fünf. Dann folgen die Werte Weiterreißfestigkeit und Stichfestigkeit von null bis vier.

Zahlenwerk

40

bis 60 Prozent relative Luftfeuchte sind ein guter Wert bei einer Raumtemperatur von 18 bis 23 Grad. Teilt das Sofa elektrische Schläge aus, kann die trockene Luft daran schuld sein. Denn je trockener diese ist, desto stärker ist die elektrostatische Aufladung. Experten raten, dann die Luftfeuchtigkeit durch Luftbefeuchter oder Zimmerpflanzen zu erhöhen.

Südliches Flair im Gewerbehof

In einem denkmalgeschützten Anwesen entstehen Wohnungen nach italienischem Vorbild mit einem romantischen Innenhof

■ VON ANNA KLAR

Nichts erinnert hier mehr an einen Schlachthof. Das denkmalgeschützte Anwesen in der Nähe der Potsdamer City mutet vielmehr romantisch-italienisch an. Durch einen Rundbogen nach dem Fertigstellen der Vorgärten beschäftigt. Zwei Familien sollen hier bald ihr neues Zuhause finden. Daher kommt auch der schlichte Name „Zwei Townhouses“, den Bauherr Klaus Strohbücker dem Objekt gegeben hat. Dahinter steckt jedoch viel mehr.

Der in Potsdam und Umgebung bekannte Investor hat erneut ein altes Bauwerk zu neuem Leben erweckt – wie bereits zwei Jahre zuvor mit einem verfallenen Gehöft in Bornim. Beteiligt waren auch dieses Mal die Architektin Anja Beecken und die Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff. „Ich baue jede meiner Anlagen mit viel Aufwand und Liebe, sodass ich jederzeit selbst dort einziehen würde“, versichert der Investor.



Das kleine Rundfenster erinnert an ein Schiffsbullaue

Im Innenhof des Objektes wartet Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff und erklärt, wie sie sich das Zusammenleben der neuen Nachbarn vorstellt. „Miteinander, aber auch getrennt“ hat sie ihr Wohnkonzept für die Außenanlage genannt.

Eine üppige Hainbuchenhecke trennt den gut 150 Quadratmeter großen Hof in zwei Teile. „Doch die Hecke trennt den Hof nicht komplett. Sie bietet einen Schutz und genügend Privatsphäre für die jeweiligen Terrassen der rechten und linken Wohnung. Man kann jedoch um sie herumgehen und seine Nachbarn besuchen. Das ist wunderbar, wenn sich die Familien gut verstehen, oder aber beide Familien Kinder haben und diese miteinander spielen möchten“, erklärt die Fachfrau.

Das italienische Flair wird durch die sandgelben Klinkersteine, die in den Boden des Hofes eingelassen wurden, unterstrichen. Die Farbe passt ideal zu den Außenwänden der Häuser. Auch diese sind in Sand- und Beigetönen gehalten. Zwei Catalpa-Bäume, die im Frühjahr und Sommer weiße Blüten tragen, unterstützen das südländische Interieur des Hofes. „Darüber hinaus wurden Kletterrosen und Hortensien gepflanzt“, erklärt die Landschaftsarchitektin und führt zusammen mit der Architektin Anja Beecken durch eines der Häuser.

„Der Neubau unterlag im äußeren Bereich den Anforderungen des Denkmalschutzes. Im Inneren waren wir in der Gestaltung frei und konnten somit den modernen Bedürfnissen entsprechend ausbauen“, sagt Anja Beecken.

Historische Kappendecke
wurde restauriert

So seien zwei Wohnungen unterschiedlicher Größe und völlig verschiedener Grundrisse entstanden. „Diese Wohnung hier hat vier Zimmer auf 110 Quadratmetern, die Wohnung gegenüber ist hingegen 172 Quadratmeter groß und hat drei größere Zimmer plus zwei Zimmer und einem Badezimmer im Souterrain, die Räume können zum Beispiel als Weinkeller, Fitnessbereich oder Hobbyraum genutzt werden“, erläutert die Architektin.

Die größere Wohnung hat außerdem ein zusätzliches Highlight. Im Wohnzimmer wie auch in einem der Kellerräume wurde die historische Kappendecke originalgetreu restauriert



Ein Hingucker ist die historische Kappendecke im Wohnraum



Die Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff erklärt das Wohnkonzept der neuen Anlage: miteinander, aber dennoch getrennt wohnen

SVEN LAMBERT (7)

und bietet ein besonderes Gestaltungselement.

Trotz der etwas abgelegenen Lage in einem Innenhof sind beide Wohnungen hell. „Herr Strohbücker und ich haben lange überlegt, wie wir das Projekt, es war ja ein alter Schlachthof, wohnlich gestalten können“, sagt Anja Beecken. „Die historischen Fenster des Gewerbehofes sollten nach Vorgabe von der Denkmalbehörde erhalten bleiben. Um mehr Licht in die Räume zu bringen, haben wir in den oberen Stockwerken daher

mit Oberlichtern gearbeitet, zusätzlich zu einigen bodentiefen Fenstern, Balkonen und Terrassen“, so die Erklärung der Expertin. Diese gilt ebenfalls für das Erdgeschoss. Auch hier sind die Fenster bodentief, sowohl in den Wohnzimmern, als auch in den Küchen.

Die modernen Wohnküchen sind in beiden Wohnungen mit vielen hochwertigen Geräten ausgestattet. Darunter auch Raffinesse, wie einem Schrank, in welchen Steckdosen verlegt wurden. So können Haushaltsgeräte wie Toaster oder Mixer einen festen Platz finden, ohne im Weg zu stehen. Der Wandschrank lässt sich mittels einer Schiebetür schließen.

Beide Wohnküchen haben eine vorgelagerte Terrasse. Die Terrassen und Küchen verschmelzen durch ihre bodentiefen Fenster förmlich miteinander. „Das ist auch mit Absicht so geplant. Gerade in der Sommerzeit, wenn man die Fenster offen stehen hat, gehen die beiden Räume ineinander über und man erreicht eine besondere, südländische Atmosphäre“, fügt die Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff an.

Die hochwertige Ausstattung beschränkt sich nicht nur auf

die beiden Küchen. In beiden Wohnungen wurde in allen Räumen eine Fußbodenheizung sowie Parkett verlegt. Alle Fenster sind Holzfenster und dreifach verglast. Sie seien lärmgeschützt und haben ein spezielles Dichtungssystem, welches die Hitze nicht nach draußen entweichen lässt, erklärt der für die Vermietung der Häuser zuständige Mitarbeiter des Investors, Stefan Breuer. Das halte die Heizkosten, die übrigens über eine Gaszentralheizung abgerechnet werden, relativ niedrig, erklärt er.

Weitere Extras neben hochwertigen Bädern sind Kleinigkeiten, die auf den ersten Blick nicht besonders auffallen. Darunter fallen Dinge wie eingelassene Fußmatten an allen Türen, die nach draußen führen sowie eine Vielzahl an Steckdosen, die Verlängerungskabel unnötig machen sowie elektronische Öffnungssysteme für sämtliche Dachluken in den Obergeschossen.

Robuste Holztreppen mit stählernem Geländer führen in die Obergeschosse. In beiden Wohnungen befinden sich hier die Kinderzimmer sowie die Schlafzimmer und Bäder. „Bei der kleineren Wohnung haben wir auf ein Gäste-WC im Erdgeschoss verzichtet und stattdessen einen Abstellraum

eingepflanzt“, sagt Architektin Anja Beecken. Dafür gibt es im Obergeschoss zwei Bäder, wobei eines davon in das Schlafzimmer der Eltern integriert wurde.

Und hier oben gilt erneut das Credo: „Miteinander, aber auch getrennt.“ Denn die Balkone beider Wohnungen kommen sich recht nah. Man kann quasi nach italienischem Vor-

bild eine Wäscheleine quer über den Hof spannen, sollte das Klima zwischen den beiden Mietparteien stimmen.

Um das zu gewährleisten, sollen beide Wohnungen jeweils an eine Familie mit Kindern vermietet werden, die sich von ihrer Lebensart und dem Alter her ähneln, so lautet der Wunsch des Bauherren. Deshalb ist auch der Preis für Potsdamer Verhältnisse familienfreundlich: Er liegt bei elf Euro pro Quadratmeter für die Kaltmiete.

Zwei Familien
teilen sich den Innenhof

Dafür gibt es neben einer modernen Wohnung samt italienischem Innenhof auch eine tolle Lage. Denn die Townhouses liegen nur unweit der City mit Holländerviertel, „Neuem Garten“ und Co. Mit der Tram, die praktisch vor der Tür hält, ist man schnell am Hauptbahnhof. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe.

Der Ausblick darauf, dass sich zwei Familien zukünftig den Hof teilen, macht Landschaftsarchitektin Margret Benninghoff froh. „Das wird großartig, wenn im nächsten Sommer hier im Hof alles blüht, die Kinder miteinander spielen und die Mamas und Papas miteinander klönen“, sagt sie voller Zuversicht.

Außenansicht: Das Gebäude ähnelt Häusern in Italien

Innenhof: Man kann sich von Balkon zu Balkon fast berühren



Außenansicht: Das Gebäude ähnelt Häusern in Italien



Außenansicht: Das Gebäude ähnelt Häusern in Italien

Potsdam, die grüne Stadt am Wasser

Gute Angebote für Familien mit Kindern und für die älteren Generationen

Stefan Breuer ist Mitarbeiter des Potsdamer Bauinvestors Klaus Strohbücker. Anna Klar sprach mit ihm über die Besonderheiten des Konzepts und die Mietsituation in Potsdam.

Berliner Morgenpost: Wie würden Sie die Architektur des Projektes charakterisieren? Was sind die Extras, die Sie Ihren Kunden hier bieten?



Bauexperte Stefan Breuer

SVEN LAMBERT

handelt, sprechen wir hier junge Familien an.

Gibt es noch weitere attraktive neue Projekte, die aktuell zur Miete ausgeschrieben sind?

Insgesamt wird derzeit in Potsdam an vielen Standorten gebaut, da Potsdam als Wohnlage gefragt ist. Sanierungs- und Neubauprojekte gibt es somit an mehreren Stellen in Potsdam.

Neubauprojekte wie die in der Berliner Vorstadt sowie die Leipziger Straße mit Havelblick bieten aufgrund ihrer Lage ein attraktives Wohnen. Auch im Innenstadtbereich sind vereinzelt noch sehr schöne Objekte zu finden.

Wie sieht die Marktlage für weniger betuchte Interessenten aus? Gibt es noch Ecken, die als Geheimtip gelten und erschwinglich sind?

Potsdam hat durch seine Vielzahl von Stadtteilen für jeden Mietsuchenden was zu bieten. Aber wie gesagt, die Lage bestimmt den Preis. Einen Tipp kann man ohne die Ermittlung der Anforderungen des Einzelnen nicht geben.

Wie hat sich der Mietspiegel in der Region entwickelt und was bringt die Zukunft?

Aufgrund der hohen Nachfrage ist der Mietpreis im Allgemeinen stark gestiegen. Da in Berlin die Mietpreisbremse eingeführt wurde, wird dies für Potsdam positive Signale setzen.

Was macht Potsdam ihrer Meinung nach für Singles, Familien oder ältere Mitbürger attraktiv?

Potsdam ist die grüne Stadt am Wasser, mit der Hauptstadt vor der Tür. Gerade für Familien mit Kindern ist Potsdam in der letzten Zeit sehr attraktiv geworden. Ältere Mitbürger schätzen die erholsame Lage und die gute öffentlich ausgebaute Infrastruktur.

Das gesamte Projekt ist unweit der Potsdamer City angesiedelt, aber dennoch etwas im ruhigen Abseits gelegen. Welche Rolle spielt die Lage bei der Vermietung?

Die Lage ist immer an erster Stelle, da sie sich nicht ändert. Das Projekt Townhouse am Eisenhart-Denkmal gehört hier zu den Toplagen. Geschichtlich entwickelte sich das hochwertige Wohnquartier Ende des 19. Jahrhunderts mit freistehenden repräsentativen Villen.

Durch den vorherrschenden Wohncharakter und der Anbindung an das Holländerviertel, sowie zum „Neuen Garten“, als Erholungsmöglichkeit, bietet es seinen Bewohnern alle Voraussetzungen, die eine Wohnlage erfüllen sollte.

An welche Klientel hatten Sie hier gedacht?

Da es sich um großzügigen Wohnraum auf zwei Ebenen

Neue Mietprojekte

Babelsberg Eine gefragte Wohnlage in Potsdam ist Babelsberg-Nord. Hier wird viel gebaut – auch Wohnungen als Mietobjekte. Zwei große Neubauprojekte stehen durch ihre Lage hervor.

Seeblick So wird ein Grundstück mit Seeblick mit drei hochwertigen Doppelhäusern direkt angrenzend an den Park Babelsberg errichtet. Hier sind vor allem Familien als Zielgruppe gedacht.

Senioren Aber auch das ältere Mietklientel wird nicht vergessen. Das zweite Projekt befindet sich in der Sauerbruchstraße. Hier wird zurzeit ein Bau von drei großzügigen Stadtvillen für ältere Menschen und für ein generationsübergreifendes Wohnen geplant. Dieses Projekt befindet sich allerdings noch in der Entwicklungsphase und soll voraussichtlich im nächsten Jahr an den Start gehen.