

ImmoNews

ENERGIELABEL

Heizgeräte müssen gekennzeichnet werden

Heizgeräte müssen bald mit einem Energielabel gekennzeichnet werden. Darauf weist der Bundesverband Wärmepumpe in Berlin hin. Ab September 2015 wird das Label für Raum- und Kombiheizgeräte sowie Warmwasserbereiter und Warmwasserspeicher Pflicht. Die Geräte werden dann zunächst in Klassen von A++ bis Klasse G eingestuft.

STATISTIK

Jeder fünfte Berliner ist 65 oder älter

Der Seniorenanteil an der Berliner Gesamtbevölkerung in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Betrug er im Jahr 2002 noch 16,2 Prozent, lag er 2012 bei 19,9 Prozent. Insgesamt leben nun 700.800 Senioren in der Bundeshauptstadt, wie das Statistische Landesamt am Montag mitteilte. Damit ist fast jeder fünfte Berliner 65 Jahre alt oder älter.

AQUARIEN

Dämmplatten reduzieren den Wärmeverlust

Aquarien verbrauchen viel Strom. Etwas verringern lässt sich das, indem beispielsweise Dämmplatten an der Rückwand und den Seitenwänden angebracht werden. Noch mehr sparen kann, wer das Aquarium von oben mit einer Abdeckung versieht. So lässt sich die Verdunstung reduzieren. Darauf weist Heinz Böhle hin, Fachautor für Aquarientechnik.

LEERSTAND

GSW startet bewährte Vermietungskampagne

Wie auch in den vergangenen Jahren, beleuchtet die GSW Immobilien AG von Ende September 2013 bis März 2014 wieder leer stehende Wohnungen und Gewerbeobjekte in der grauen Jahreszeit nachts blau. Interessenten können sich unter www.gsw.de/blaeslicht über die Aktion informieren.

Zahlenwerk

70

Prozent Luftfeuchtigkeit ist das ideale Klima für Schimmelpilze. Deshalb sollten die Wohnräume auch bei Regen gut belüftet werden, sagt Wolfgang Wulfes vom Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (BVS). Denn kalte Luft sei immer noch trockener als warme Zimmerluft.

„Im Glashauss zu sitzen, ist herrlich“

Ein 50er-Jahre-Gebäude in Zehlendorf wurde durch Um-, Aus- und Anbau zum leuchtenden Blickfang – innen und außen

■ VON ANNA KLAR

Glas ist für Architektin Anja Beecken gleichbedeutend mit Freiheit. „Ich sitze hier wie unter freiem Himmel und bin verwöhnt von Licht, Licht, Licht!“, sagt sie und fühlt sich in ihrem Glasanbau, den sie liebevoll „meine Wetterstation“ nennt, sichtlich wohl.

Im Dezember 2005 hat sie ihr Haus, einen Bestandsbau aus den 50er-Jahren, bei einer Versteigerung erworben und binnen wenigen Monaten nach eigenen Vorstellungen umgebaut – und später um einen Glasanbau ergänzt.



Highlight Die 20 Quadratmeter große Dachterrasse

„Ich hatte wenig Zeit, da ich aus meinem alten Büro rausmusste. Also habe ich zusammen mit Baufirmen Tag und Nacht gearbeitet, um den Umzug möglichst schnell über die Bühne zu kriegen. Wir brauchten schließlich ein Büro!“, sagt Anja Beecken. Konkret: Am 28. Dezember 2005 hat sie den Schlüssel für ihr Haus erhalten. Am 15. Februar 2006 ist die Architektin mit ihren Kollegen ins neue Büro im ersten Stock gezogen. „Es war ein atemberaubendes Tempo, aber es zeigt auch, was möglich ist. Wir haben trotz Eis und Schnee die Büroräume im ersten Stock saniert und im Dachgeschoss das Dach geöffnet und eine Gaube neu errichtet, und alles hier funktioniert“, sagt sie.

Auch beim Umbau ihrer 55 Quadratmeter großen Wohnung im Dachgeschoss hat die Architektin ein strammes Tempo vorgelegt. Hier konnte sie im April 2006 einziehen. Der Glasanbau, zweifellos Glanzpunkt des Hauses, wurde 2010 fertiggestellt.

„Diesen haben wir auf einem eingeschossigen Anbau des Hauses errichtet. Er wird jedoch von eigenen Stahlstützen getragen“, erklärt Anja Beecken. Der 30 Quadratmeter große quadratische Glasraum ist nach den Entwürfen der Architektin entstanden und wurde von einem Stahlbauer eigens gefertigt. „Es ist kein Fertigwintergarten“, betont die Fachfrau.

Das Glasdach hat ein leichtes Gefälle zur Straße hin, sodass Laub, Regen und Schnee herunterfallen können. Die Scheiben, eine Sonnenschutzverglasung, reinigen sich bei Regen von selbst. „Das klappt hervorragend. Ich lasse sie darüber hinaus nur noch zweimal im Jahr zusätzlich putzen“, sagt Anja Beecken.

Auch mit Straßenlärm hat sie keine Probleme. „Die Fenster sind zweifachverglast. Das reicht aus.“ Und auch das Klima ist gut. Vor zu viel Wärme im Sommer beschützt sie ein außen liegender Edelstahlsonnenschutz, der noch bei Windgeschwindigkeiten von 16 Metern pro Sekunde ausgefahren bleiben kann. Sensoren, die bei Wind, Frost und Regen reagieren, sorgen dafür, dass sich der Sonnenschutz automatisch wieder schließt.

Auf eine Klimaanlage wollte die Architektin dennoch nicht verzichten. „Ich brauche sie allerdings nur selten – bei Extremtemperaturen von über 30 Grad im Sommer und unter 15 Grad minus im Winter“, gibt sie zu. Die eingebaute Fußbodenheizung reiche im Winter meistens aus. Bei Sonneneinstrahlung sowie, dann erwärmt sich der Raum von selbst, je nach Einstellung des Sonnenschutzes.

Über einen Zentralschalter in ihrer Wohnung und alternativ über eine Schalterstation im Raum selbst lassen sich der Sonnenschutz für das Dach, die drei Dachflächenfenster sowie für die neun Wandelemente der einzelnen Fenster steuern. Der gleiche Zentralschalter steuert ebenfalls die Fußbodenheizung.

Und damit die Architektin zwischen Schreibtisch, Sofa und Regal nicht über Stromkabel



Dachgeschoss Die ins Gebäck integrierte Wohnküche



Multifunktionsraum In ihrem Glashauss kann Anja Beecken arbeiten, Skat

stolpert, hat sie sich etwas einfachen lassen. Alle Stromleitungen verlaufen versteckt innerhalb der Stahlrahmen der Fenster und enden an Mehrfachsteckdosen, die ebenfalls in eigens dafür gefertigten Edelstahlrahmen angebracht sind. Eine praktische Idee, auf die sie auch bei weiteren Projekten zurückgriff.

Praktischer Grundriss

„In meinem Glashauss ist jeder Tag schön! Ich sitze hier fast wie mitten in der Natur und schaue im Frühling den Bäumen beim Blühen zu. Im Winter sehe ich die ersten Schneeflocken. Es ist einfach herrlich“, sagt Anja Beecken freudig und fügt an: „Das ist

ein Multifunktionsraum. An meinem Schreibtisch, einem echten Burdick von H. Miller, kann man genauso gut arbeiten wie Skat spielen oder Gäste bewirten.“ Ein Marcel-Breuer-Original aus den 50er-Jahren, Schwinger sowie Alu Chairs und ein Sofa von Citterio runden das Bild ab.

Mit gleichem Enthusiasmus wie ihr Büro und den Glasanbau hat die Architektin auch ihre Wohnung im Dachgeschoss umgebaut. Das Apartment besteht aus einem Raum, der zuerst völlig entkernt wurde. „Dabei kam so einiges zum Vorschein, was aber bei einem Bestand aus den 50er-Jahren nicht verwunderlich ist“, erklärt die Architektin und verweist auf teils marode Holzbalken im geöffneten Spitzboden, die sie zusätzlich restaurieren musste.

Der Grundriss der Einzimmerwohnung ist praktisch angelegt. Vom Flur kommt man in die neue Einbauküche. Das Bad, das ursprünglich an dieser Stelle lag, wurde ans Ende der Wohnung verlegt, neben das Schlafzimmer. Von der offenen Küche aus geht es direkt ins Wohn- und Esszimmer. Diese sind wiederum mit einem Sideboard vom Schlafzimmer optisch abgetrennt.

In der Mitte thront der Schacht des Schornsteins. Dieser wurde bei der Sanierung vom Putz freigelegt und so belassen. Es sind die typischen Wände der Wiederaufbauzeit der 50er-Jahre, unterschiedliche Backsteine aus



Spezialanfertigung Der Glasanbau wurde speziell entworfen



Früher So sah das Haus vor dem Um- und Anbau aus



SVEN LAMBERT

spielen, Gäste bewirten und vor allem die Natur genießen – im Ambiente ihrer Lieblingsfarbe Blau

Berlin und Potsdam wurden damals zusammengetragen und gemeinsam an einer Wand verbaut, wie sie berichtet.

„Wichtig ist mir in meiner Wohnung das Licht“, sagt die Architektin. Sie möchte „durchwohnen“, sprich „in alle Richtungen gucken können“. Also hat Anja Beecken ein zusätzliches Dachfenster eingebaut und die Gaube auf sechs Meter verlängert und komplett verglast.

40 Prozent Energie gespart

Ein Highlight der Wohnung ist die Dachterrasse. Diese ist quadratisch und gut 20 Quadratmeter groß. Im Sommer ein zusätzlicher Raum. Die Terrasse ragt quasi in den Baumbestand des Gartens hinein. Wohnung wie Terrasse sind klassisch modern eingerichtet. Immer wieder begegnen dem Besucher moderne oder mystische Skulpturen, die eine Leidenschaft der Architektin sind. So stehen am Eingang zwei chinesische Löwen und beschützen das Haus frei nach chinesischer Mythologie. Im Wohnzimmer sprudelt eine kleine Leuchtquelle. „Meine Skulpturen sind vorwiegend aus der ersten Generation der Künstlergemeinschaft Friends Forever Zimbabwe. Einer von ihnen ist Fanizani Akuda. Von ihm habe ich zum Beispiel die schwarzen Figuren ‚Mutter und Kind‘ und den doppelten Kopf ‚Whistler‘“, erklärt Anja Beecken. Auf der Terrasse stehen grüne Steinfiguren von Edward Chiwawa.

Auf die Frage, wie energetisch ihr Haus ist, antwortet die Archi-

tektin, die ebenfalls als Energieberaterin arbeitet: „Zum Glück hat das Haus ein ordentliches Mauerwerk, sodass ich auf eine zusätzliche Dämmung verzichten konnte. Bei der Sanierung habe ich die komplette Installation für Wasser und Heizung erneuert. Alleine damit habe ich 40 Prozent der Energie gespart.“ Die Expertin betont: „Eine ordentliche gut dimensionierte Anlagentechnik ist ausschlaggebend!“

Nicht ausschlaggebend, aber auffallend hingegen ist die knallblaue Fassade des Hauses. „Blau ist meine Lieblingsfarbe, und außerdem passt sie hervorragend zum Rot der Apotheke, die sich im Erdgeschoss meines Hauses befindet“, sagt Anja Beecken. Und das Haus sei ja nicht bloß

blau. „Es sind mehrere Blautöne, die ineinander übergehen. Zur Straße hin ist das Blau kräftiger als zum Garten hin. Dort geht es leicht ins Lila über“, sagt die Fachfrau. „Auch der Zaun vor dem Haus hat verschiedene Blautöne, darunter das typische Bruno-Taut-Blau.“

Und wer genau hinguckt, entdeckt, dass die Scheiben im Glasanbau ebenfalls leicht bläulich sind. „Das spiegelt sich wunderbar im Steinboden des Zimmers“, äußert Anja Beecken. Bei dem Boden handelt es sich um Phyllit, ein Gestein aus den Anden mit einem besonders hohen Quarzanteil. Und auch dieser schimmert bei direkter Sonneneinstrahlung – zur Freude der Architektin – ebenfalls in wunderbarem Blau.

Energieverbrauch prüfen

Ausweis Der Energieausweis ist ein Dokument, das ein Gebäude energetisch bewertet.

Status Der tendenzielle Energiestatus wird auf einer Skala dargestellt, welche von grün, das heißt energieeffizient, bis rot, also hoher Verbrauch, reicht.

Abrechnung „Eine weitere Möglichkeit besteht darin, die jährliche Energieabrechnung einzusehen, manchmal ist der Verbrauch pro Quadratmeter direkt ausgewiesen, ansonsten

muss der Gesamtverbrauch durch die gesamte Gebäudefläche geteilt werden“, erklärt Energie-Sachverständiger Peter-Henning Bigge.

Ölheizung Um auf den Verbrauchswert in Kilowattstunden zu kommen, müsse der Literwert mit zehn multipliziert werden. „20 Liter Ölverbrauch pro Quadratmeter im Jahr entsprechen 200 kWh Heizwert pro Quadratmeter im Jahr. Werte unter 100 kWh liegen im grünen, Werte über 300 im roten Bereich“, erklärt der Experte.

„Zuerst eine fundierte individuelle Beratung“

Energie-Sachverständiger Peter-Henning Bigge gibt Hinweise, wie sich effektiv Energie sparen lässt

Mit Peter-Henning Bigge, Sachverständiger für Energie- und Gebäudetechnik, sprach Autorin Anna Klar darüber, wie Häuser energetisch saniert oder gebaut oder Anbauten geplant werden.



Peter-Henning Bigge

Berliner Morgenpost:

Wenn ich Energie sparen möchte, was sollte ich an meinem „alten“ Haus zuerst renovieren?

Peter-Henning Bigge: Eine pauschale Antwort ist schwer. Mein Vorschlag ist, an erster Stelle eine fundierte individuelle Energieberatung durchzuführen, welche alle Komponenten eines Gebäudes umfasst, die in der Regel aus Dach, Fassade, Fenstern, Keller und der Anlagentechnik besteht. Durch eine Energieberatung lassen sich am ehesten individuelle Verbesserungen ermitteln.

Wie sieht es bei einem Neubau aus?

Bei einem Neubau sind alle Möglichkeiten offen, aus einer Planung ein Wunder an Energieeinsparung zu erschaffen. Natürlich stehen beim Neubau viele Überlegungen über Ästhetik, Finanzierbarkeit und Lebensdauer an erster Stelle. Prinzipiell gilt hier ebenso die Empfehlung zur eingehenden Beratung durch einen Energieberater.

Was sollte ich bei Fenstern oder gar einem Glasanbau beachten?

Meiner Meinung nach sollten an erster Stelle Funktion und Ästhetik stehen. Was nützt das größte, günstigste und oder energetisch beste Fenster, wenn darunter die Funktion oder der Geschmack leidet. Trotzdem sollte bei Fenstern der beste noch wirtschaftlich vertretbare Standard eingesetzt werden.

Was kann ich als Mieter tun, um Energie zu sparen?

Am meisten kann durch ein angepasstes Nutzerverhalten einge-

spart werden. Räume müssen nicht über 19 bis 21 Grad beheizt werden. Hohe Luftfeuchtigkeit in Räumen sollte durch angemessene Lüftung umgehend beseitigt werden. Bei temporärer Abwesenheit darf durchaus die Temperatur zwei bis vier Grad

heruntergedreht werden. Am besten und preislich vertretbar geht dieses durch elektronisch programmierbare Ventile oder eine Funkfernbedienung in Verbindung mit einer Heizungsregelung.

Ebenso müssen nicht alle Räume gleichzeitig beleuchtet sein. Beleuchtungsmittel sollten nach und nach durch energiesparende LED-Leuchtmittel ausgetauscht werden, hier ist bitte auf Qualität und eine angenehme Farbtemperatur zu achten, bevor die Räume sich wie Wartehallen anfühlen.

Beim Kauf von neuen Hausgeräten sollte nicht an der Energieklasse gespart werden. Die Energieklasse A oder besser schont dauerhaft meist mehr den Geldbeutel als preiswerte Geräte mit schlechter Energieklasse.

Wie sieht es mit der Haustechnik aus? Reicht es, diese zu erneuern, oder sollte ich lieber in Dämmung investieren?

Bezüglich Haustechnik zeigen Erfahrungswerte: Der Austausch von Heizungen, welche älter als 20 Jahre sind, rentiert sich durch Einsparungen bis 40 Prozent nicht nur für die Umwelt, sondern ebenso für den eigenen Geldbeutel. Bei Erneuerungsplanungen sollte immer eine solare Unterstützung der Heizungs- und Warmwasseranlage in die Überlegungen eingeschlossen werden.

Zu beachten ist: Das bestgedämmte Gebäude nützt nichts, wenn die Luft zum Atmen fehlt. In energetisch hochwertigen Gebäuden sollte niemals auf eine moderne Lüftungstechnik verzichtet werden.

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren

www.ibb.de/vi

Investitionsbank Berlin