

Bilder: Groth Gruppe



Zwei Projekte der Groth-Gruppe: Das Maximiliansquartier (großes Bild) und „Wohnen am Mauerpark“.

# WOHNEN A LA CARTE

Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser, Etagenwohnung, Penthouse, Maisonette oder Loft? Für jeden Geschmack und jedes Wohnbedürfnis gibt es eine Lösung.

Wie alles auf der Welt hat jede Variante ihre Vor- und Nachteile. Ein Überblick für Eigenheimbesitzer in spe

**W**enn es um die eigene Immobilie geht, ist das Einfamilienhaus für viele das Maß aller Dinge. Architektonisch sind hier sehr viele Spielarten möglich. Da ist das klassische, weiße Haus mit dunklem Dach, oft mit Vorgarten und Garten hinter dem Haus. Dann ist da der moderne Bungalow mit offener Raumgestaltung und großen Fenstern. Und hin und wieder taucht eine in warmen Farben gehaltene Villa in mediterranem Stil zwischen den übrigen Häusern auf.

**Laufende Kosten beachten.** Ein Einfamilienhaus bedeutet Gestaltungsspielraum und Bewegungsfreiheit. „Es kann aber auch von allen Seiten eingesehen werden – es sei denn, man hat so ein großes Grundstück, dass das nicht möglich ist“, warnt Nader Yavari, Architekt und Inhaber von Traum-Immobilien Berlin. Das Unternehmen vermittelt Häuser und Wohnungen in der Hauptstadt. Yavari weist weiter darauf hin, dass das

Haus außerdem umso teurer werde, je größer es ist. Und das betrifft nicht nur den Kaufpreis. „Für laufende Kosten wie Versicherung, Grundsteuer und so weiter sollten Käufer 700 bis 800 Euro pro Monat einplanen“, rät er.

Was gefällt, ist noch lange nicht überall erlaubt. Das regelt der Bebauungsplan.

**Lokale Bauordnung beachten.** Wer (trotzdem) ein Einfamilienhaus bauen oder kaufen möchte, informiert sich, wenn die Finanzierung geklärt ist, am besten erst einmal über die gewünschte Baugegend. „Bauherren sollten wissen, was und wie in welcher Gegend gebaut werden darf“, sagt Enrico Roth, geschäftsführender Gesellschafter von Roth-Massivhaus, ein Anbieter für Ein- und Mehrfamili-

enhäuser mit Niederlassungen in Berlin und Hamburg. Vieles könne vorgeschrieben sein, von der Geschosshöhe über die Fassadengestaltung bis hin zur Farbe des Putzes. „Wenn nur weiße Bungalows erlaubt sind, wird es nichts mit der Toskana-Villa“, fügt Roth hinzu. Um Berlin herum gebe es einen Wildwuchs an Bauordnungen: „Die Vorschriften unterscheiden sich sehr von Gemeinde zu Gemeinde. Das betrifft auch die Grundflächenzahl (GRZ). Sie gibt den Flächenanteil eines Grundstücks an, der überbaut werden darf“, erklärt Roth. „In Berlin liegt die GRZ überwiegend bei 0,2 bis 0,4. Das heißt, man darf nur 20 bis maximal 40 Prozent der Grundstücksfläche überbauen“, fügt der geschäftsführende Gesellschafter von Roth-Massivhaus hinzu.

**Kompromiss Doppelhaushälfte.** Günstiger als freistehende Einfamilienhäuser sind Doppelhaushälften – für viele ein Kompromiss. „Bei ausreichender Wohnfläche, hohen Energiestandards und mit einem Pkw-Stellplatz hat eine Doppelhaushälfte fast den gleichen Wohnkomfort wie ein Einfamilienhaus“,

sagt David Borck, Inhaber von der David Borck Immobiliengesellschaft, einem Maklerunternehmen aus Berlin. Durch die geteilte Wand zwischen den Haushälften spare man Geld und Energie: Sie verhindere nicht nur Wärmeverlust, hier fielen auch keine Dämmkosten an.

Doppel- und Reihenhäuser sind energieeffiziente und kostengünstige Alternativen zum freistehenden Haus.

„Manche Bauherren errichten statt einem Einfamilien- ein Doppelhaus, beziehen eine und verkaufen die andere Hälfte“, sagt Yavari. Eine Immobilie für zwei Parteien bleibe aber keineswegs auf das klassische Doppelhaus beschränkt. Er ergänzt: „Möglich sind auch Zweifamilienhäuser mit zwei separaten Wohnungen.“ Diese könnten auch übereinander liegen.

**Renaissance des Reihenhauses.** Das Reihenhäuser, lange als Inbegriff der Spießigkeit belächelt, rückt in Zeiten steigender Grundstückspreise wieder das Radar vor allem junger Familien. Reihenhäuser sind nicht nur günstiger als Einfamilienhäuser, sie haben auch eine bessere Energiebilanz. Da ein Reihennittelhaus nur zwei Außenwände hat, kommt es mit noch weniger Dämmmaterial und Heizwärme aus als eine Doppelhaushälfte. Nachteil: Die Käufer haben in der Regel kaum Möglichkeiten, eigene Gestaltungsideen umzusetzen. Das Reihenhäuser muss keineswegs im Grünen stehen – unter dem Namen Stadthaus erfreut es sich seit einiger Zeit auch in der City wieder großer Beliebtheit. Stadtplaner und Architekten verstehen darunter ein mehrstöckiges Einfamilienhaus, das direkt an seine Nachbarhäuser angebaut ist und sich in Höhe und Stil an ihnen orientiert. In England, den USA, den Niederlanden und Skandinavien ist diese Form des Bauens Standard.

**Citynah wohnen in der Eigentumswohnung.** In Deutschland ist der Klassiker, wenn es um ...

## In luftiger Höhe

Wer noch ein wenig weiter träumen möchte, den entführen Alain Laurens, Daniel Dufour und Jacques Delacroix: Die Baumhausexperten und Autoren präsentieren in dem Buch „Baumhäuser zum Träumen“ 40 außergewöhnliche Bauten aus Holz, 36 davon sind neu und bisher nicht publiziert. Das Team von La Cabane Perchée wird in seinen Konstruktionen immer ambitionierter und perfekter. Ihre Baumhäuser, die bis zu 30 Quadratmeter Grundfläche haben, fügen sich mit erstaunlicher Leichtigkeit in das Geäst der sie tragenden majestätischen Baumriesen ein. Fotos der Baumhäuser, ihrer exklusiven Innenausstattung und spektakulärer Ausblicke sowie großformatige Farbillustrationen dokumentieren die Bauwerke. Ein Buch zum Schauen, Staunen und Träumen und ein Ideenbuch für alle, die dem Kindheitstraum vom Leben in luftiger Höhe nachhängen. (bäü)

Bild: Pandion AG



4Living heißt das Pandion-Projekt, das in Prenzlauer Berg 357 Eigentumswohnungen schafft.

... Wohneigentum in der Stadt geht, aber immer noch die Eigentumswohnung. Eigentumswohnungen werden in der Regel von Investoren beziehungsweise Projektentwicklern gebaut und einzeln verkauft. Auch hier bietet der Markt eine Vielzahl an Zuschnitten und Baustilen: Ob gemütliches Ein-Zimmer-Apartment oder weitläufige Fünf-Zimmer-Familienwohnung, im stuckverzierten Gründerzeit-Altbau oder im modernen Neubau, hier ist theoretisch alles drin.

**Über den Dächern wohnen im Penthouse.** Ist auf dem obersten Stockwerk beziehungsweise auf dem Dach noch eine Wohnung aufgebaut, spricht man von einem Pent-house. Es ist von der Fassade des Hauses in der Regel etwas zurückgesetzt, also in der Grundfläche kleiner. Dadurch entsteht Platz für eine umlaufende Terrasse oder einen Balkon. Penthouses sind eher exklusive Wohnungen – oft die teuersten im Gebäude. „Penthouses sind beliebt, weil sie durch die maximale Entfernung zur Straße unter geringerer Lärmbelastung leiden als andere Wohnungen im selben Gebäude“, sagt Klaus Verhufen, Geschäftsführer der Pandion Vertriebsgesellschaft. Der Projektentwickler baut Eigentumswohnungen in Berlin und an-

deren deutschen Metropolen. Auch die meist hochwertige Ausstattung dieser Wohnungen sei etwas Besonderes, so Verhufen weiter: „In wie vielen Wohnungen endet der Aufzug schon direkt in der Wohnung?“

**Maisonette: Wohnen wie im eigenen Haus.** Meist kein Aufzug, aber immerhin eine offene Treppe bietet die Maisonette-Wohnung. Der Begriff kommt aus dem Französischen und heißt in etwa so viel wie kleines Haus. „Eine Maisonette-Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und sie vermittelt das Ge-

fühl, in einem eigenen Haus zu leben“, erklärt Ghislaine Chapon, Sprecherin von Archigon Projektentwicklung. Archigon entwickelt Wohnungsbauprojekte in Berlin. Eine Maisonette-Wohnung kann prinzipiell in jedem Stockwerk eines Hauses liegen, häufig aber

im höchsten und zweihöchsten Stock. Da oft eine Galerie um die obere Etage herumläuft, spricht man auch von einer Galerie-Wohnung. Weil die beiden Geschosse verbunden sind, ergibt sich eine offene Raumstruktur. Das vermittelt zwar ein Gefühl von Platz und Freiraum, ist aber nicht für alle Bewohner geeignet. Singles oder Paare können im oberen Geschoss einen offenen Schlaf- oder Arbeitsbereich einrichten. Familien brauchen jedoch in der Regel abgeschlossene Räume.

**Offene Räume in der Loft-Wohnung.** Auch Loft-Wohnungen definieren sich über eine offene Raumstruktur. „Lofts finden sich vor allem in früheren Industriegebäuden oder Lagerhallen. Die Idee, sie als Wohnraum zu nutzen, stammt aus Metropolen wie New York und London“, erklärt Borck. Damals seien die verlassenen Hallen vor allem eine kostengünstige Alternative für Künstler gewesen, die dort gleichzeitig wohnen und arbeiten konnten. „Mittlerweile sind Lofts zu einer luxuriösen Wohnform geworden“, fügt der Inhaber der David Borck Immobiliengesellschaft hinzu. Typischerweise verfügten Lofts neben großzügigen und offenen Räumen über unverputzte Backsteinwände, große Fensterfronten und

die hohen Kappendecken, wie Borck ausführt. Eine industrielle Vergangenheit ist dabei kein Muss: Derzeit werden auch neue Wohnungen im Loft-Stil gebaut. Borck gibt zu bedenken: „Allerdings muss der viele Platz auch beheizt werden, nicht jeder empfindet ein Fabrikambiente als wohnlich, und Familien, die abgeschlossene Zimmer benötigen, müssen in einen Umbau investieren.“ Auch Chapon wendet ein, dass die großzügigen Räumlichkeiten nicht jedermanns Sache sind: „Ein Loft ist tendenziell eher etwas für Singles und Paare.“ Man könne auch Wände einziehen – gerade für Familien mit Kindern. Dann gehen aber der Loft-Charakter und das großzügige Raumgefühl verloren.

**Lage, Finanzierung, Qualität.** Ob Loft, Maisonette, Penthouse oder normale Etagenwohnung – worauf sollten Eigentümer in spe achten, bevor sie sich für ein Objekt entscheiden? „Da gilt wie immer, Lage, Lage, Lage“, sagt Anette Mischler, Sprecherin der Groth Gruppe. Eine gute Lage werde immer Nachfrage generieren, sollte man seine Wohnung mal verkaufen oder vermieten wollen, so Mischler weiter. „Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist im- ...



Von wegen spießig: „Wohnen am Magnolienring“ zeigt, wie schick es sich im Dopplhaus lebt.

Bild: © michel-koczy.com

... mer von Vorteil und last but not least sollte man die Finanzierung im Blick behalten. Es ist wichtig, realistisch zu prüfen, was man sich finanziell wirklich leisten kann, ohne sich zu sehr einschränken zu müssen“, fügt Mischler hinzu. Auch Verhufen spricht die Themen Lage und finanzielle Situation an. „Natürlich müssen auch Grundriss und Räumlichkeiten mit den individuellen Bedürfnissen des Käufers übereinstimmen“, sagt er. „Das beginnt bei der Frage, ob eine offene oder separate Küche bevorzugt wird bis hin zur Ausrichtung der Balkone: Will ich morgens draußen in der Sonne frühstücken oder aber am Abend im Sonnenuntergang den Tag ausklingen lassen.“ Chapon rät, auch auf die Bauqualität zu achten. „Käufer sollten die verwendeten Materialien berücksichtigen: Gibt es Parkett, Fußbodenheizung, bodengleiche Duschen, dreifache Verglasung? Wie ist die Deckenhöhe, wie die Gestaltung der Treppenhäuser? Gibt es einen Abstellraum, eine Garage mit Ladestation?“

**Die lieben Miteigentümer.** In der Baubeschreibung stehen konkrete Angaben zu all diesen und vielen weiteren Fragen, so Chapon. Es sei auch hilfreich, sich andere Projekte des An-

bieters anzuschauen. Häufig könne man auch eine Musterwohnung besichtigen. Es kann außerdem nicht schaden, wenn künftige Wohnungskäufer sich nicht nur über die Wohnung selbst, sondern auch über die Umstände des Zusammenlebens im Haus informieren. Denn wer eine Eigentumswohnung kauft, wird Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Eigentümer entscheiden gemeinsam über Sanierungen, Reparaturen und alles andere, was das Haus betrifft – in der Regel per Mehrheitsbeschluss. Die Grundstimmung im Haus kann darüber entscheiden, ob man sich auf Dauer dort wohlfühlt. Wie die gemeinsame Verwaltung geregelt ist, legt die Teilungserklärung fest. Kaufinteressenten sollten hier unbedingt einen Blick hineinwerfen. Gleiches gilt für die Protokolle der Eigentümersammlung, wenn man eine bestehende Wohnung kaufen möchte. Denn daraus geht hervor, ob sich die Eigentümer grundsätzlich einig sind.

Mit all diesen Informationen können künftige Immobilieneigentümer sich für das richtige Objekt entscheiden. Und damit in der vielfältigen Häuser- und Wohnungswelt ihr ideales Zuhause finden.

Valerie Herberg



Charlottenburg City: Gleich am Kurfürstendamm liegt dieser repräsentative Klassiker. Eine Eigentumswohnung mit gut 150 Quadratmetern gibt es hier für 1,8 Millionen Euro.

Bilder: Engel & Volkers Berlin