

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Das Haus mit Durchblick

Nach den Regeln von Feng-Shui hat sich Familie Voeth ihr dreistöckiges Heim in Potsdam-Babelsberg geschaffen – mit Klimawand, rundem Wohnbereich und zweigeschossigem Atrium **SEITEN 4 UND 5**

HAUSDÄCHER

GLASIERTE DACHPFANNEN

Schutz vor Witterung und Schmutz

Dachpfannen mit einer Hartglasur nehmen weniger Feuchtigkeit auf. Die Beschichtung gibt es in mehreren Farben. Grün und Blau sind im Trend. **Seite 6**

SCHWIMMÜBUNG

WASSERSPASS IM GARTEN

Bau eines Badeteichs ist ein Großprojekt

Das Anlegen eines Schwimmteichs in Eigenregie verlangt außer viel Platz großes handwerkliches Geschick. Professionelle Planung kann helfen. **Seite 8**

NEUES MIETRECHT

TIPPS DER FACHANWÄLTIN

Modernisierung soll erleichtert werden

Seit 1. Mai gilt das neue Mietrecht, das den Anspruch des Vermieters auf Duldung einer zuvor angekündigten Modernisierungsmaßnahme enthält. **Seite 9**

LESERTELEFON

DREI EXPERTEN HELFEN WEITER

Wer ist für die Säuberung eines Privatwegs zuständig?

Fachleute beantworten Ihre Fragen zu Vorauszahlungen nach Mietende, Rechten von Privatwegnutzern und Pflichten von Hundehaltern. **Seite 10**

ImmoNews

BAUHAUS

Touren durch Berlin zu Stätten der Moderne

Zweistündige Bauhaus-Touren finden an vier Tagen im Mai (sonnabends am 11., 18. und 25. 05. sowie am Donnerstag, 23. 05.) jeweils von 14 bis 16 Uhr durch Berlin und Umgebung statt. Die Exkursionen in Zusammenarbeit mit art:berlin führen zu Stätten der Moderne. Weitere Information und Anmeldung im Internet unter www.artberlin-online.de oder per E-Mail unter info@artberlin-online.de und unter Telefon: 030/28 09 63 90.

PFLEGE

Gartenmöbel aus Holz brauchen UV-Schutz

Gartenmöbel aus Holz brauchen regelmäßige Pflege und vor allem Sonnenschutz. Sonst altert die Oberfläche schnell und vergraut. Handsübliche Holzpflegemittel beinhalten einen UV-Schutz. Verbraucher sollten beim Kauf auf natürliche Inhaltsstoffe wie Leinöl oder Bienenwachs achten, rät die Initiative HolzProKlima in Gießen. Witterungsbeständig sind Hölzer, die in einem speziellen Verfahren mit Öl oder Wasserdampf bei hohen Temperaturen von um die 200 Grad behandelt wurden. Das sogenannte Thermoholz eigne sich vor allem für Terrassendecks und Balkonbeläge.

BUCHTIPP

Steuerhinweise für Ferienimmobilien

Ferienwohnungen werden in der Regel nicht nur selbst genutzt, sondern auch – wenigstens zeitweise – vermietet. Gerade diese Doppelfunktion als Konsumgut und Kapitalanlage bereitet bei der steuerlichen Behandlung aber Schwierigkeiten. Der Immobilienverband IVD hat zu diesem Thema nun ein Buch veröffentlicht, in dem Hinweise und Tipps gegeben werden, wie steuerliche Probleme vermieden werden können. Das Buch ist ab Mai im IVD Shop unter <http://www.ivd-webshop.net/> zu bestellen.

Zahlenwerk

1,2

Prozent weniger Aufträge gab es laut Statistischem Bundesamt im Bauhauptgewerbe (Rohbau, Hoch- und Tiefbau, Landschafts- und Straßenbau) im Januar 2013 verglichen mit Januar 2012. Wie das Amt weiter mitteilte, nahm die Baunachfrage im Hochbau um 1,7 Prozent und im Tiefbau um 0,7 Prozent ab.

Ein Haus voller gelebter Harmonie

Konzipiert nach Feng-Shui, setzt das Heim der Familie Voeth in Potsdam-Babelsberg zudem auf natürliche Baustoffe

■ VON OLIVER KLEMPERT

„Jetzt kommt das Haus richtig zur Geltung, und man merkt, wie sehr es von der Sonne durchflutet wird.“ Markus Voeth (45) steht im Wohnzimmer und blickt durch die riesigen Glasscheiben in den Garten hinaus. Die ersten schönen Tage des Jahres lassen langsam alles aufblühen. Im Oktober vergangenen Jahres zog der Professor für Betriebswirtschaftslehre und Marketing in das sogenannte Dom-Haus in Potsdam-Babelsberg ein. Seine Frau Uta (33), ebenfalls Professorin, holt die Kinder Henri (3) und Vera (2) zum Gruppenfoto herein. Für die Kleinen ist das Foto-Shooting ungewohnt, wie



Glücksbotin Architektin Andrea Schmidt plante nach Feng-Shui

sie sich ebenfalls noch an den neuen Wohnort gewöhnen müssen. Schließlich wurde das Haus nach einem besonderen architektonischen Konzept errichtet.

„Ein Wohnhaus zu entwerfen ist in der Tat jedes Mal aufs Neue aufregend und sehr spannend, zumal wenn es sich um ein so un-

gewöhnliches Projekt handelt“, sagt hierzu Architektin Andrea Schmidt, während sie im Eingangsbereich des von ihr geplanten Hauses steht. „Schließlich hat ein Raum immer einen großen Einfluss auf Menschen, die in ihm wohnen.“ Andrea Schmidt ist seit mehr als 20 Jahren in Forschung und Lehre im Bereich Feng-Shui tätig. Ziel dieser Lehre ist eine Harmonisierung des Menschen mit seiner Umgebung, die durch eine besondere Gestaltung der Wohn- und Lebensräume erreicht werden soll. „Jeder Mensch geht mit dem Ort und dem gebauten Raum eine Symbiose ein – das ist für mich Feng-Shui-Architektur“, sagt sie. Schmidt hat das Haus gebaut und darin gelebt. Im September vergangenen Jahres verkaufte sie das Haus, um sich neuen beruflichen Aufgaben zuzuwenden, und fand in Familie Voeth genau die richtigen Käufer.

Böden als Yin und Yang

Das Einfamilienhaus wurde im Dezember 2008 inmitten eines gründerzeitlichen Villenviertels in Potsdam errichtet – auf dem Grundstück einer alten Remise. Die Außenform fügt sich unspektakulär in das städtebauliche Bild der Umgebung ein. „Die Vorgaben des städtischen Bebauungsplans legten genaue Position, Dachform und Außenmaße des Gebäudes fest“, sagt Schmidt. „Somit gab es keinen Spielraum innerhalb des zur Verfügung stehenden Grundstücks.“

Doch bei der Grundrissplanung wurden Regeln des Feng-Shui berücksichtigt und zum Beispiel die Schlafzimmer außerhalb des Bereichs einer Wasserader geplant. „Mir ging es darum, die Energiestrukturen der



Lichtmeer Wenn die Sonne die Räume durchflutet, ist die positive Energie

Umgebung mit denen der zukünftigen Bewohner zusammenzubringen“, sagt Schmidt. Die Räume wurden entsprechend aufgeteilt und ausgerichtet – so kann man in dem dreistöckigen Haus zum Beispiel von ganz oben bis ganz nach unten durchschauen. Die beiden Bodenplatten der ersten und zweiten Etage sind wie die Hälften des Zeichens „Yin und Yang“ angeordnet und sind passgenau aufeinander ausgerichtet. Sie schaffen im runden Wohnbereich auf der einen Seite einen gemütlichen Rückzugsbereich. Auf der anderen Seite bilden sie ein zweigeschossiges Atrium, das den Durchblick bis unter die Dachspitze gestattet.

Im Eingangsbereich empfängt den Besucher die im europäischen Wohnungsbau wohl höchste frei stehende Stampflehmwand. Mit Adern aus gelben, roten und weißen Lehmmi-

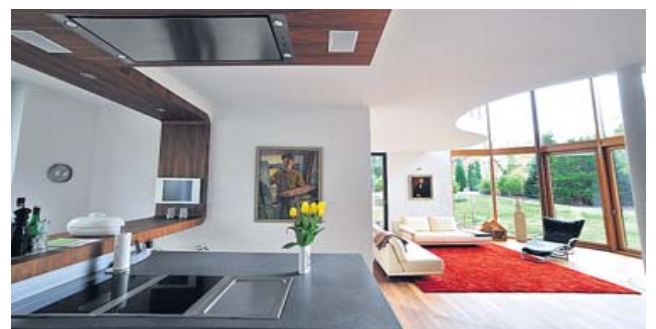
schungen durchzogen, ist sie etwa 40 Tonnen schwer, fast sechs Meter lang und 36 Zentimeter dick. Sie zieht sich über 11,41 Meter Höhe vom Keller bis ins Dachgeschoss. „Die Wand erzielt eine ganz besondere Wirkung auf Menschen allgemein und auf uns als Bewohner. Sie hat mich von Anfang an begeistert, weil sie dem Haus eine besondere Atmosphäre gibt“, sagt Uta Voeth. Als Treppenhauseabschluss schiebt sich die Lehmwand durch drei Deckenöffnungen. Durch die großen Öffnungen der Betondecken bleibt die Stampflehmwand auf ihrer Vorderseite dabei stets als Ganzes erkennbar.

Stampflehm als Klimawand

„Stampflehm ist der ursprünglichste Baustoff überhaupt“, erläutert hierzu Andrea Schmidt. Als krümelige, feuchte Erde werde er in Schalungen gestampft,



Philosophie Die Böden der ersten und der zweiten Etage bilden das Zeichen der aufeinander wirkenden Kräfte „Yin und Yang“



Wohlbefinden Offenheit zwischen den einzelnen Wohnbereichen vermittelt Großzügigkeit und Weite. Trotzdem wirkt alles heimelig



im ganzen Haus spürbar. Familie Voeth war von Anfang an begeistert

SVEN LAMBERT (5)

verdichtet und erhalte dadurch sein monolithisches, beinahe archaisches Aussehen. Der Lehm funktioniert als Klimawand, indem er bis zu 40 Prozent seines Volumens an Feuchtigkeit aufnehmen kann und bei trockener Raumluft wieder abgibt. Auch deshalb wurden alle Nassräume an der Rückseite der Lehmwand angeordnet. Um die Funktionalität der Wand weiter zu erhöhen, wurden Heizflächen über zwei Etagen in die Wand eingebaut. „Weitere Eigenschaften des Stampflehms sind Atmungsaktivität, Wärmespeicherung, Schalldämmung sowie Geruchsneutralität oder Schadstoffabsorbierung“, sagt Schmidt. Für Allergiker sei Lehm ein sehr interessanter Baustoff.

Trotz ökologischer Baustoffe und architektonischer Konzepte ist das Haus mit Technik angefüllt. So finden sich im ganzen Haus Musikboxen, damit alles beschallt werden kann. Das Gebäude ist mit einer Wärmepumpe zum Heizen ausgestattet. Im Keller befindet sich ein Gästezimmer und darüber hinaus eine Sauna. Ein Kamin im Wohnzimmer bringt heimeliges Flair.

Die hohen Räume vermitteln mit ihrer Offenheit vor allem Großzügigkeit und Weite. Die Architektur soll durch ihre Proportionen für Ausgeglichenheit sorgen und lässt ein Wechselspiel aus Materialien, Licht, Leichtigkeit und Transparenz entstehen. Die spannende Raumszenierung ermöglicht interessante Durchblicke und Raumverknüpfungen. „Mit diesem Haus will ich zeigen, dass Feng-Shui-Design, High-End-

Technik und Stilbewusstsein einander nicht ausschließen, sondern vielmehr ergänzen“, sagt Andrea Schmidt.

Stromfreie Zonen schalten

So wurde das Gebäude nicht zuletzt mit einem intelligenten Gebäudemanagement ausgestattet, das durch Netzwerktechnik Strom führende Kabel reduziert und die Haustechnik sowie den Medienbereich steuert. „Neben der Möglichkeit, unterschiedliche Lichtstimmungen aufzurufen, können einzelne Bereiche



Raumklima Nassbereiche sind an einer Lehmwand angeordnet

des Hauses stromfrei geschaltet werden, was den Elektrosmog eindämmt“, sagt Schmidt.

Das Herz hat Andrea Schmidt beim Verkauf ihres Hauses nicht geblutet, auch wenn man anderes annehmen sollte. „Ich konnte mich schon immer gut trennen, wenn ein Projekt abgeschlossen war“, sagt sie. Wichtig war ihr, dass das Haus in gute Hände kommt – und das ist geschehen. Schmidt lebt nur 500 Meter entfernt. Und auch Familie Voeth ist froh, dass die Erbauerin des Dom-Hauses nicht allzu entfernt wohnt, falls es einmal technische Probleme geben sollte. Nur an eines muss sich Familie Voeth gewöhnen – nämlich, dass das Haus in der Region bekannt ist und immer wieder Menschen am Zaun stehen, die es sich ansehen möchten. Für die beiden Professoren stellt dies aber kein Problem dar, Öffentlichkeit sind sie aus ihrer Tätigkeit gewohnt.

Baustoff Lehm

Naturprodukt Lehm ist einer der ersten Baustoffe, der vom Menschen seit Aufkommen der ersten geschlossenen Siedlungen vor rund 10.000 Jahren eingesetzt wurde und der bis in die Gegenwart Verwendung findet. Noch heute lebt gut ein Drittel der Erdbevölkerung in Lehmbauten.

Vielseitigkeit Stampflehm erlebt eine Renaissance. Geschätzt werden seine ästhetische und architektonische Ausdruckskraft sowie die sehr guten raumklimati-

schen Eigenschaften. Zudem sind den Möglichkeiten der Bearbeitung keine Grenzen gesetzt. Von gebogen bis verwinkelt, finden Stampflehmwände Anwendung als Innen- und Außenwände oder Speichermasse für Sonnenenergienutzung.

Anerkennung Als sehr gelungenes Beispiel modernen Stampflehmbaus gilt die Berliner „Kapelle der Versöhnung“. Stampflehm ist bauaufsichtlich als anerkannte Bauart festgeschrieben.

„Lehmbau nahm einen enormen Aufschwung“

Jörg Depta ging zurück zu seinen Wurzeln, wurde Lehmbauer und gründete einen Dachverband

Lehm erlebt als Baustoff eine Renaissance. Mit Jörg Depta, Eigentümer von LehmBauWerk und Gründungsmitglied des Dachverbandes Lehm e. V., sprach Autor Oliver Klempert über das Naturprodukt.



Jörg Depta, LehmBauWerk

Deutschland erhältlich sind. Ob Lehmsteine, Lehmplatten, Stampflehm, Lehmputze, farbige Lehmfinishputze – all diese Produkte machen das Bauen mit Lehm beliebter.

Berliner Morgenpost: Wo liegen Vorteile von Lehm gegenüber anderem Baumaterial?

Jörg Depta: Lehmstoffe haben sehr gute Diffusionseigenschaften und können das Raumklima in den Innenräumen nachhaltig verbessern. Das kann Beton zum Beispiel nicht. Auch für Allergiker ist das von großer Bedeutung. Lehmstoffe sorgen für eine konstante Raumfeuchte und in den warmen Naturfarben haben sie eine besondere Ausstrahlung.

Worin bestehen Grenzen beim Einsatz von Lehm?

Lehm darf nicht direkt Wasser ausgesetzt werden. Die Dämmeigenschaften bei Außenwänden sind ebenfalls eher begrenzt.

Können Sie Beispiele nennen, bei denen Sie Lehm in unterschiedlicher Weise eingesetzt haben?

Die Einsatzmöglichkeiten sind vielfältig – zum Beispiel als farbiger Lehmputz auf Wänden, als Wandheizungsputz, als Lehmsteinmauerwerk, als Bauteil aus Stampflehm, als Wand- oder Deckenverkleidung mit Lehmputzplatten oder als Lehmfarbe für Lehmputzoberflächen

Lange Zeit hatte man den Eindruck, dass Bauherren Lehm skeptisch gegenüberstanden und Lehm nur in Ausnahmefällen eingesetzt wurde. Hat sich dies verändert?

Ja, das hat sich geändert – und zwar, weil qualitativ gute Lehmstoffe über die großen Lehmstoffproduzenten heute direkt online oder bei den vielen Naturbaustoffhändlern überall in

Sie sind einer der Gesellschafter von LehmBauWerk und Gründungsmitglied des Dachverbandes Lehm. Wie kamen Sie dazu, sich mit diesem Baustoff zu beschäftigen?

Als gelernter Zimmermann war ich gar nicht so weit von dem Tätigkeitsfeld eines Lehmbauers entfernt. Ich habe viele Jahre als Sozialarbeiter Arbeitslose in ökologischen Projekten betreut. Damals haben wir schon mit Lehm gearbeitet. Die Faszination dieses ehrwürdigen Baustoffes, seine unübertroffenen Materialeigenschaften, haben mich nicht mehr losgelassen. Ich ging zurück zu meinen „Wurzeln“ und wurde Lehmbauer. Im Jahre 2000 haben wir unsere Firma gegründet. Seit gut einem Jahr ist mein Partner Wolfram Dressler auch Ofenbauermeister. Seitdem haben wir Öfen in unser Angebot aufgenommen.

Was konnten Sie bislang bei Ihrer Arbeit im Verband bewirken?

Es wurde seit der Gründung des Dachverbandes Lehm im Jahre 1992 einiges erreicht: Gemeinsam mit anderen Mitgliedern wurden Lehm-Bau-Regeln geschaffen – ein Regelwerk, das den aktuellen Stand der Technik im Lehm-Bau beschreibt und in fast allen Bundesländern eingeführt ist. Mit diesen Regeln hat das Bauen mit Lehm in Deutschland einen enormen Aufschwung genommen. Seit einigen Jahren gibt es zudem berufliche Weiterbildungslehrgänge wie die der „Fachkraft Lehm-Bau“ deren Abschluss von vielen Handwerkskammern der Länder anerkannt wird und mit dem man sich als Lehmbauer selbstständig machen kann.

Energetische Gebäudesanierung für Vermieter und Investoren

www.ibb.de/vi



Investitionsbank
Berlin