

Immobilien

Berliner Morgenpost BERLINS ERSTE ADRESSE FÜR IMMOBILIEN



Im Loft der Architektin

In Prenzlauer Berg schuf Ester Bruzkus eine lichtdurchflutete Wohnung mit einem hochwertigen Materialmix aus Beton und Holz. Sie dient zugleich als Test für ihr nächstes Projekt

SEITEN 4 UND 5

SVEN LAMBERT

Gastkolumne

Ein Protokoll über die Beschlüsse reicht aus

Zu viel der Dokumentation führt nicht selten später zu unnötigen und oft erfolglosen Anfechtungen. **Seite 6**

Dachreinigung

Hausbesitzer sollten den Fachmann holen

Schmutz muss weg. Wichtiger ist aber die Beseitigung von Schäden, die nur die Fachleute sehen. **Seite 6**

Gartensaison

Neue Möbel für Balkon und Terrasse

Statt Hartplastik liegen Metallrahmen mit Geflecht im Trend. Sonnenlicht lädt Leuchten auf. **Seite 7**

Leserfrage

Drei Experten helfen weiter

Kann man den Mietvertrag zeitlich beschränken? Wann verjährt eine Nebenkostenabrechnung? **Seite 8**

Nachrichten

KELLERZIMMER
Die Raumhöhe ist entscheidend

Nicht jeder Raum im Haus darf auch bewohnt werden. So schreiben die jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer vor, welche Zimmer überhaupt als Aufenthaltsräume genutzt werden dürfen, so der Verband Privater Bauherren in Berlin. Kriterien dafür sind die Belichtung und die Raumhöhe. In Berlin müssen Aufenthaltsräume eine Mindesthöhe von 2,50 Metern haben. Davon abhängig ist, ob ein Raum im Keller als Abstellkammer gilt oder Kinderzimmer werden darf.

STUDIE
Berliner Mieter sind am unglücklichsten

Deutschlands zufriedenste Mieter leben in Mecklenburg-Vorpommern. Die Ostseeanrainer bewerten ihre Wohnsituation mit der Durchschnittsnote 1,9. Am wenigsten glücklich sind hingegen die Mieter in Berlin und Bremen. Zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Studie der TAG Immobilien AG gemeinsam mit der TU Darmstadt, die 2000 Mieter befragte. Demnach sind Mieter in kleineren bis mittelgroßen Städten zufriedener mit ihrer Wohnsituation als in Großstädten.

SPÜLMASCHINE
Tabs dürfen nicht in den Besteckkorb

Reinigungstabs für die Spülmaschine gehören in die Dosierrammer des Gerätes und nicht in den Besteckkorb, wirken sie nicht ausreichend, erklärt das Forum Waschen in Frankfurt. Die Tabs lösen sich bei Kontakt mit Wasser auf, die Inhaltsstoffe werden aktiv. Das soll aber zu einem bestimmten Zeitpunkt geschehen, über die Kammer wird das gesteuert. Liegt das Tab etwa im Besteckkorb oder in einem anderen Körbchen im Innenraum, löst es sich schon beim Vorspülen auf.

Zahlenwerk

5,40

Euro kostet in Chemnitz eine Studentenwohnung pro m². München ist mit 22,70 Euro pro m² die teuerste Unistadt, gefolgt von Ulm (16,90 Euro) und Stuttgart (15,50 Euro), so der Mietpreis-Check Unistädte von immowelt.de. In Freiburg (13,30 Euro), Köln und Potsdam (jeweils 12 Euro) oder Hamburg (11,90 Euro) sind Mieten für kleine Wohnungen hoch.

Stilmix für die Architektin

Ester Bruzkus schuf im Estradenhaus in Prenzlauer Berg ein großzügiges Loft. Es dient als Testwohnung für das „Nio“

■ VON ANNA KLAR

Ester Bruzkus hat ein Auge für den richtigen Mix. Das hat sie zusammen mit ihrem Bürokollegen Patrick Batek bereits bei Projekten wie der extravaganten Ausstattung des Berliner Hotels „Amano“ sowie dem aparten Innendesign eines der Restaurants von Berliner Sterne-Koch Tim Raue bewiesen.

Ihren bis ins Detail abgerundeten Stilmix hat die Architektin in ihrem eigenen Apartment perfektioniert. Die 107 Quadratmeter große Wohnung im einst als architektonisches Novum bekannt gewordenem „Estradenhaus“ des Architekten Wolfram Popp im Prenzlauer Berg hat in dieser Hinsicht einiges zu bieten.

Es dient der Architektin und ihrem Büropartner Patrick Batek mittlerweile auch als belebtes Beispiel für eines ihrer neuen Projekte – das „Nio“, das im sogenannten schwedischen Viertel liegt, und ebenfalls im Prenzlauer Berg. „Meine Wohnung ist eine Art Testwohnung, ein gutes Beispiel für die Wohnungen, die mein Büropartner und ich für das „Nio“ planen“, sagt Ester Bruzkus.

Die offene Wohnung hat bodentiefe Balkenfenster

Das Besondere dabei: Ester Bruzkus und Patrick Batek haben zwar beide ursprünglich Hochbau-Architektur studiert, aber im Laufe ihrer beruflichen Entwicklung unabhängig voneinander auch beide festgestellt, dass Architektur „bei der reinen Hülle“, wie Ester Bruzkus es nennt, nicht aufhören dürfe. Daher bietet deren Büro ein Komplettpaket an, inklusive Innenarchitektur und Ausstattung. „Damit haben wir den Puls der Zeit getroffen“, freut sich Batek. Und die Kunden freut es ebenfalls.

„Viele haben einfach nicht den fachlichen Blick für Materialien und Farben, für den richtigen Mix. Den haben wir aber und machen gern Vorschläge zur Inneneinrichtung, beraten mit Ideen zur Raumgestaltung, Dekoration und Ausstattung oder liefern auf Wunsch auch gleich eine komplett eingerichtete Wohnung ab“, sagt Ester Bruzkus.

„Kürzlich hatte ein Klient, der sich mein Apartment angeschaut hatte, großen Gefallen an meinem Sofa – es ist eine türkisfarbene 50er-Jahre-Chai-

selongue – gefunden. Wir haben es ihm verkauft. Nun lege ich mir ein neues Sofa zu“, sagt Ester Bruzkus.

Innendesign ist für die Fachfrau etwas Lebendiges, das sich wandelt. Sie hänge nicht zu sehr an einzelnen Stücken, sondern am Grundsätzlichen, betont die Architektin. Ihr Kollege führt es aus: „Wichtig ist uns eine solide Basis. Die Materialien, die wir verwenden, sollten wertig sein. Zum Beispiel arbeiten wir mit Vorliebe mit echten Hölzern und richten die Küchen und Bäder hochwertig ein. Würde der Innenausbau wertig gestaltet, kann man quasi alles in die Räume reinstellen.“

Für den Umbau ihrer Wohnung brauchte Bruzkus nur zwei Monate. „Ich habe die Wohnung im Oktober 2014 übergeben bekommen, und im Dezember waren wir mit allem fertig“, sagt sie. Allerdings wäre das nicht ohne gründliche Planung möglich gewesen. Die Architektin hatte an die 20 Grundrisse gezeichnet, bis sie sich endlich für den finalen Entwurf entschieden hatte.

Bei diesem folgt sie dem Prinzip des Durchwohnens. „Ich brauche viel Licht“, sagt sie. So könne man in dem Loft von der einen Seite bis zur anderen Seite blicken. Eine gute Voraussetzung dazu bieten auch die bodentiefen Balkenfenster, die fast komplett entlang zweier Wände verlaufen. „Es ist ein heller und weitläufiger Ort entstanden, der bei aller Offenheit zahlreiche private Rückzugsmöglichkeiten bietet“, erklärt Ester Bruzkus.

Beide Fensterfronten sind durch zwei höhere Podeste von dem Boden erhoben. „So kann

die Luft besser zirkulieren“, sagt die Fachfrau. Eines dieser Podeste hat Ester Bruzkus großzügig erweitert und darauf ihr Schlafzimmer eingerichtet. Der Raum ist anders als der Rest der Wohnung – in der schlichter Beton, sowohl auf dem Fußboden als auch an den Wänden dominiert – mit geölter Eiche ausgelegt.

Mit einer Falttür aus Eiche lässt sich der Schlafbereich bei Bedarf von der restlichen Wohnung abtrennen. Das führt die Architektin sogleich vor. Doch die Offenheit ist Ester Bruzkus

an der Stelle lieber, daher lässt sie die Tür gekont in einem extra dafür angefertigten Schrank verschwinden. „Ich nenne den Schlafraum meine japanische Box“, sagt die Architektin. Sie habe sich hier von japanischer Architektur inspirieren lassen. Durch das viele Holz strahle der Raum eine „angenehme Wärme aus“, erklärt sie.

Neben einem Bett finden hier auch ein Ohrensessel samt zwei „Tray Tables“ aus eigener Kreation der Architektin sowie ein Wandregal und eines der Lieblingsstücke von Ester Bruzkus ausreichend Platz. „Das Sideboard im nordischen Design habe ich vor Jahren mal auf einem Antiquitätenmarkt gefunden. Es ist mir über die Jahre sehr ans Herz gewachsen“, sagt sie.

Das Mittelstück der Wohnung bildet der im freien Raum stehende Küchentresen. Der Tresen besteht aus einem honiggelben Eichenholzregal mit einer Marmorplatte. Der gleiche ungewöhnliche Materialmix gilt auch für die Spüle und den darum herum verlaufenden Einbauschrank hinter dem Tresen. „Das ist durchaus ein Mix, der funktioniert und sich wunderbar ergänzt“, sagt Ester Bruzkus. „Es kommt auf die

richtige Mischung an, und man muss es sich einfach trauen“, fügt sie bestimmt hinzu.

„Stauraum schaffen“ scheint ein weiteres Credo der Wohnungseinrichtung gewesen zu sein. Dafür steht ein aus weiß lackierten MDF-Platten angefertigter acht Meter langer und gut einen Meter tiefer Schrank entlang einer kompletten Wand Pate. „Dahinter verbirgt sich fast alles. Es ist mein Kleiderschrank, mein Abstellraum und außerdem haben darin sogar mein Fernseher und meine Musikanlage Platz gefunden“, sagt Ester Bruzkus.

Das Bad in Ciderrosé ist der schönste Raum

Ähnliches planen sie und ihr Kollege auch für das „Nio“, fügt die Architektin an dieser Stelle ein. „Lufträume, offene Grundrisse, Zwischengeschosse, Schiebetüren und Wandschränke bieten eine schöne Offenheit“, erläutert die Expertin.

Ihr Badezimmer hält sie allerdings für den schönsten Raum in ihrer Wohnung. Auch hier bleibt die Architektin ihrem Stil treu und schafft mit zwei unterschiedlichen Materialien und Farben eine gute Mischung. Das Bad befindet sich in einem schwarzen Kubus am Rande der Wohnung und ist von zwei Seiten zugänglich. „Mein Geschäftspartner hatte den Vorschlag gemacht, das



Ester Bruzkus hat in ihrem Loft in Prenzlauer Berg einen Materialmix aus Holz und Beton gewählt. Außerdem ließ sie sich von japanischer Architektur inspirieren

SVEN LAMBERTO

„Im Vergleich ist Berlin günstig“

Das Projekt „Nio“ eignet sich durch flexible Grundrisse für Paare und Singles

Caren Rothmann ist Gesellschafterin der David Borck Immobiliengesellschaft, die unter anderem den Generalvertrieb des Neubau-Projektes „Nio“ in Prenzlauer Berg verantwortet. Mit ihr sprach Anna Klar.



Caren Rothmann DAN ZOUBEK

Berliner Morgenpost: Der Name „Nio“ bedeutet laut Namenslexikon „der Fröhliche“. Für was steht Ihr Projekt „Nio“?

Caren Rothmann: Nio bedeutet auch „neun“ auf Schwedisch. Damit betonen wir die individuellen Charaktere der neun Gebäude von „Nio“ und die Lage im skandinavischen Viertel. Das Projekt steht zudem für Vielfalt – im Hinblick auf die facettenreiche Architektur einerseits und auf die verschiedenen Wohnungstypen andererseits.

Wer ist Ihre Zielgruppe?

Die einzelnen Wohnungskonzepte befriedigen unterschiedliche Bedürfnisse und überzeugen sowohl Kapitalanleger als auch Eigennutzer. Dank der praktischen und flexiblen Grundrisse sowie der verschiedenen Wohnungstypen ist das Projekt für Singles, Paare und Familien geeignet. Hierbei spricht „Nio“ eine designaffine Käufergruppe an, die nicht nur Wert auf funktionale Grundrisse legt, sondern auch ein Auge für Details hat.

Sie arbeiten hier mit zwei Architekturbüros zusammen. Haben Sie ein Konzept, oder zwei?

Dem Projekt liegen zwei unterschiedliche Planungskonzepte zugrunde. Klassisch und zeitlos in Anlehnung an die Gründerzeit in Richtung Bornholmer Straße, modern und abwechslungsreich mit bewussten Brüchen und Kontrasten in Richtung Finnländische Straße. Dabei erhalten die Häuser aus der Feder von Bruzkus und Batek

eine besonders edle Anmutung.

Ein Aspekt Ihres Projektes ist „hoher Designanspruch“. Können Sie weitere Aspekte nennen? Komfort! Neben einer hochwertigen Ausstattung verfügen sämtliche Wohnungen über Loggien, Balkone oder Terrassen. Es wird mit besonderem Gespür für Farben und Formen sowie für erstklassige Materialien gearbeitet. So sorgen Holzfenster, Parkettböden und Natursteinfliesen, edle SanitärAusstattungen und offene Wohnküchen für ein angenehmes Wohngefühl.

Welchen Einfluss haben die zukünftigen Eigentümer auf die Grundrisse?

Die Erwerber wählen je nach Haus einen klassischen oder modernen Grundriss. Darüber hinaus bieten wir teilweise flexible Grundrisse und auch die Möglichkeit, mehrere Einheiten zu verbinden. Unterschiedliche Ausstattungslinien sorgen zudem für ein individuelles Innendesign.

Wie würden Sie die Architektur charakterisieren?

Das „Nio“ ist typisch Berlin. So fügt sich der Neubau in die gewachsene Umgebung ein und bietet urbanes Flair und hohen Wohnkomfort.

Das Projekt ist kostenintensiv. Könnten Sie sich auch einen weniger lukrativen Ort vorstellen?

Mit Kaufpreisen ab 3400 Euro pro Quadratmeter liegt „Nio“ unter dem Mittel im Bereich der Neubauprojekte und bietet das, was in Prenzlauer Berg fehlt: Wohnungen, die den wirklichen Bedarf dieser Stadt decken. Günstiger können Sie heute keinen Neubau mehr schaffen. Im internationalen Vergleich ist Berlin nach wie vor günstig.

Prenzlauer Berg

Der Name Der Begriff Prenzlauer Berg bezieht sich auf eine Erhöhung am Beginn der Prenzlauer Allee, einer zentralen Ausfallstraße, die direkt in die rund 90 Kilometer nördlich gelegene Stadt Prenzlau führt. Der Stadtteil ist geprägt durch Altbauten, die größtenteils aus der Zeit um die Wende zum 20. Jahrhundert stammen. Im Zweiten Weltkrieg wurden verhältnismäßig wenig Gebäude zerstört, das Gebiet wurde zu DDR-Zeiten jedoch vernachlässigt.

Der Mauerfall Nach dem Mauerfall wurde die marode Bausubstanz saniert, Baulücken wurden geschlossen. Viele Gebäude im Bezirk stehen heute unter Denkmalschutz, wie das Stadtbad Oderberger Straße. Der innerstadtnahe Teil ist von Restaurants und Bars geprägt. Mittelpunkt des Nachtlebens ist das Gebiet um den U-Bahnhof Eberswalder Straße, auch „Ecke Schönhauser“ genannt. Die Bezeichnung bezieht sich auf den gleichnamigen Defakultfilm von 1957.



Eine Falttür aus Eiche trennt den Schlaf- vom Wohnbereich ab



Für die Architektin ist das Bad der schönste Raum der Wohnung