

ANZEIGE

**IMMOBILIE DER WOCHE**

**Energiesparhäuser mit Erdwärme in Zehlendorf-Kleinmachnow, Sonntag ist Finanzierungstag**



Besuchen Sie uns diesen Sonntag von 13 bis 16 Uhr, führen Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit unserem Bankpartner und besichtigen Sie unsere unterschiedlichen Haustypen, komplett bezugsfertig und dennoch mit variabler Ausstattung, inklusive Vollunterkellerung, hochwertiger Klinkerfassade, Fußbodenheizung auf allen Wohnebenen, Rollläden auch im Obergeschoss, Parkett, 2 PKW-Stellplätze und sonnigem Grundstück zu Kaufpreisen ab 269.000 EURO. Sie finden uns in 14532 Kleinmachnow, Ring am Feld, gegenüber dem Rathausmarkt, Zufahrt über die Förster-Funke-Allee.

Direkt an Berlin-Zehlendorf angrenzend, erinnert das Flämische Viertel Kleinmachnow an eine traditionsreiche Stadtkultur. Obwohl Flandern und Berlin-Brandenburg keine Nachbarregionen sind, hat der flämische Baustil hier durchaus Tradition. In Nachbarschaft zum Rathausmarkt ist ein Ensemble von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in ruhiger Lage und dennoch mitten im neuen Ortskern entstanden. Großzügige Grünflächen, durchzogen von einem Wegenetz, säumen alle Häuser und sind Teil eines sehr privat gehaltenen Umfeldes. Der Charme des Flämischen Viertels besteht in der Vielfalt der Hausformen. Massive Bauweise, flämische Konturen und eine kontrastreiche Fassadengestaltung sorgen schon beim Vorbeigehen für Aufmerksamkeit. Die hochwertig verlinkerten Häuser mit Wohn-/Nutzflächen von 72 bis 254m<sup>2</sup> können als Reihenhäuser, Doppelhaushälfte oder freistehendes Einfamilienhaus erworben werden.

STRATEGIS AG

030/443 53-115 - www.flaemisches-viertel.de

## RDM beruhigt private Hausbesitzer

### Maklerverband sieht keinen Preisrutsch

Zu den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise auf den Berliner Immobilienmarkt hat sich jetzt der Ring Deutscher Makler Berlin-Brandenburg zu Wort gemeldet: „Privatkäufer und Hausbauer haben keinerlei negative Auswirkungen zu befürchten“, so das Statement der Organisation. Damit reagiert der RDM auf eine Veröffentlichung des Tagesspiegels vom Mittwoch, in der Experten von einem Preisrutsch in den letzten Monaten um 30 bis 50 Prozent als Folge der Finanzkrise berichtet hatten.

Dass die Turbulenzen Auswirkungen hatten, bestreitet auch der RDM nicht. Allerdings bemüht man sich um Differenzierung: Betroffen seien lediglich Investoren, die ihre Käufe mit Krediten amerikanischer Banken finanzierten. Vor allem die Nachfrage aus dem Ausland habe nachgelassen, Miethauspreise und Umsätze seien zurückgegangen. Aber: Für ein Nachlassen der Preise von privaten Wohnimmobilien gebe es keine Anzeichen – unter anderem deshalb, weil sich die Immobilienfinanzierung in den USA und Deutschland grundlegend unterscheidet: Während auf der anderen Seite des Ozeans häufig mit variablem Zins finanziert wird und Verwerfungen des Finanzmarkts damit stark auf die Kreditnehmer durchschlagen, werden Zinssätze hierzulande auf Jahre voraus festgelegt, Schwankungen während der Laufzeit sind damit nicht von Interesse. Die Beobachtungen des RDM zur Preisentwicklung von privaten Wohnimmobilien in Berlin: „Sie stagnieren seit gut einem Jahr mit leichten Steigerungen bei Einfamilienhäusern in guten Lagen, wie zum Beispiel im Südwesten der Stadt.“ Tsp



**Wie Sand am Meer.** Ob Wohnanlage „Engelgärten“ mit eigenständiger Energieversorgung (Bericht unten) oder „Öko-Lofts“: Gleich vier Bauträger teilen sich ein großes Grundstück an der Dresdener Straße und türmen ausgeschachtete Erde auf. Das Vertrauen in die Anziehungskraft der Kreuzberger Kiezlage ist offensichtlich groß.

Fotos: Metzler (2), promo

# Den Strom machen wir uns selbst

Umweltbewusste Interessenten kaufen nur, wenn das Energiekonzept stimmt: Für die Engelgärten in Kreuzberg plant der Investor ein Blockheizkraftwerk

VON KERSTIN HEIDECKE

Im Kreuzberger Kiez leben. Lässig und mittendrin, wie Herr Lehmann in Sven Regeners Erfolgsroman. Aber bitte nicht ohne mitte-typischen Schick. Komfortabel soll es sein. Kinderfreundlich. Und umweltbewusst. Mit genau dieser Mischung versucht man es jetzt nahe des Engelbeckens. Gleich mehrere Investoren wagen sich auf dem Areal zwischen Dresdener Straße, Waldemarstraße und Legienendamm an kompakte Neubauvorhaben: Allesamt hochwertig ausgestattet, mit Terrassen, Balkonen oder Gärten, Tiefgaragen und Fahrstühlen, mit geradlinigen, hellen Fassaden und jeder Menge Glas.

Eines dieser Projekte sind die „Engelgärten“ an der Dresdener Straße 34 und 35. Gerade hat der Bezirk sein Okay unter den Bauantrag gestempelt. Demnächst starten auf dem 5000 Quadratmeter großen Grundstück die Arbeiten für das 23 Millionen Euro teure Projekt, für die die Planungsgesellschaft von Kathen und Wall „skulpturale Entwürfe“ gezeichnet hat. In der Mitte eines aus fünf Häusern bestehenden Ensembles sind eine Piazza mit Spielplatz und Brunnen vorgesehen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 78 und 200 Quadratmetern.

Investor Michael Weise und sein Geschäftspartner von der „BWD Objektgesellschaft V“ sind optimistisch, dass sich die 82 Wohnungen schnell verkaufen lassen – ein Vertriebsplan, der bei Preisen von bis zu 3200 Euro je Quadratmeter als ambitioniert gelten darf. Weises Verkaufsargumente sind nicht nur die szenische Nachbarschaft rund um die Oranienstraße und der frisch entstandene Grünstreifen am Engelbecken. Das Besondere der Engelgärten: die fünf- bis siebengeschossigen Gebäude werden ihren Energiebedarf selbst decken – über ein eigenständiges Blockheizkraftwerk.

Damit rennen die Investoren bei einer speziellen Zielgruppe offene Türen ein. Gemeint sind etablierte, in stabilen finanziellen Verhältnissen lebende Familien, gebildet und umweltbewusst – die Köhlers zum Beispiel. „Schon als Schülerin habe ich mich bei Greenpeace engagiert. Jetzt, als zweifache Mutter, denke ich natürlich noch weiter, was wir den Kindern hinterlassen“, sagt Petra Köhler, die sich mit ih-



rem Mann Jan schon mal an den Engelgärten umgesehen hat. Für die beiden Steglitzer, die schon etliche Objekte besichtigt haben, geht es darum, „drei Fliegen mit einer Klappe“ zu schlagen: Sie wollen „zentral und doch kinderfreundlich wohnen, umweltbewusst leben und langfristig auch die Betriebskosten kalkulieren können.“ Das Paar hofft, nach einem Umzug bis zu 40 Prozent der aktuellen Energiekosten zu sparen. „In unserem hohen Altbau heizen wir jetzt bestimmt jede Menge Geld zum Fenster hinaus.“ Das soll sich ändern – die Zauberformel heißt BHKW, das steht für ein Blockheizkraftwerk (BHKW), mit dem man unabhängig von regionalen Stromerzeugern wird.

Wie das funktioniert? Im Fall der Engelgärten beginnt alles mit Zuckerrübenpressschnitzeln, wie Jens Zinke, Niederlassungsleiter der Firma Getec, erklärt. Das Abfallprodukt der landwirtschaftlichen Zuckergewinnung wird in der Nähe von Magdeburg zu Biogas umgewandelt. Mit diesem günstigen, weil subventionierten Brennstoff wird das BHKW in Kreuzberg betrieben. Nach dem Prinzip der Kraft-Wärmekopplung erzeugt ein Verbrennungsmotor mechanische Leistung, die von einem Generator in elektrische Energie transformiert wird. Der so produzierte Strom lässt sich direkt in den Engelgärten nutzen. Die durch den Verbrennungsmotor entstehende Wärme wird genutzt, um damit zu heizen und Wasser zu erwärmen. Das ist sparsamer als die herkömmliche Kombination von lokaler Heizung und Energiebeschaffung



**Bei Lichte betrachtet.** So sollen die Gärten in der Nähe des Engelbeckens mal aussehen: Die Planer setzen auf eher nüchterne, zweckmäßige Architektur. Die einzelnen Blöcke mit insgesamt 81 Wohnungen sind durch begrünte Wege miteinander verbunden.

ANZEIGE

**Das Haus am See**

Radio an und Haus gewinnen!  
6:10 Uhr Jochen Trus am Morgen.

105.5 Spreeradio  
Die besten Songs aller Zeiten

bouwfonds asset management

aus zentralem Großkraftwerk. Schließlich gibt es keine energetischen Transportverluste. Experten sprechen daher von einer hoch effizienten Technologie, die zudem auch die CO<sub>2</sub>-Emission gegenüber herkömmlichen Anlagen verringert. Die im Vergleich höheren Anfangsinvestitionen sollen sich binnen weniger Jahre amortisieren, denn überschüssiger Strom wird ins öffentliche Stromnetz eingespeist – gegen einen Geldbetrag mit dem

schönen Namen „Rückspeisevergütung“. Wie viel Geld sich mit einem BHKW für einen Haushalt auf Dauer sparen lässt, darauf wollen sich Fachleute nicht festnageln lassen. Das hängt nicht nur von Verbrauch und Überschuss ab, sondern auch von den energetischen Eigenschaften des Hauses, der Qualität der Wärmedämmung oder der Fenster.

Sollten sich die Köhlers wie geplant dazu entschließen, eine Wohnung in den Engelgärten zu kaufen, kämen sie gegen Aufpreis auch in den Genuss eines Leitungssystems, das noch einmal die Betriebskosten reduzieren kann. Die sogenannte intelligente Haustechnik (EIB) steht für Europäischer Installationsbus) verbindet Geräte und Anlagen zu einem wirtschaftlichen System. Der EIB steuert zum Beispiel die Beleuchtung und Jalousien, die Heizung sowie die Schließ- und Alarmanlage. Durch das EIB-System werden, so sagen Fachleute, bis zu 40 Prozent an Heizkosten gespart.

Dem Trend zur Sparsamkeit in Sachen Energie folgen auch andere Bauherren auf dem Areal. An der Ecke Dresdener Straße und Waldemarstraße 1 etwa baut die Archigon ein Niedrigenergie-Loftthaus.

— Über die Engelgärten kann man sich am morgigen Sonntag von 14 bis 18 Uhr an der Dresdener Straße informieren – beim Familiennachmittag unter dem Motto „Hallo Nachbarn“.

# Der Tagesspiegel + immowelt.de

**Das Erfolgsduo für Ihr Angebot**

Anzeigenschluss: jeden Donnerstag, 16 Uhr

Tel.: (030) 260 09 700, Fax: (030) 260 09 428

Immobilienteam@tagesspiegel.de, www.tagesspiegel.de/immobilien

DER TAGESSPIEGEL

