

TIPPS & TRENDS

Nach einem Einbruch in die Wohnung ist Eile gefragt: Der Geschädigte muss seiner Hausratversicherung möglichst bald eine Liste der gestohlenen Wertsachen geben. Denn nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Köln (Az.: 9 U 67/03) muss die Versicherung den Schaden nicht ersetzen, wenn die Liste erst zwei Monate nach dem Einbruch eingeht. Das berichtet die in Hamburg erscheinende Zeitschrift „Capital“ (Ausgabe 9/2005). In dem verhandelten Fall ging es um einen Schaden in Höhe von 17 000 Euro.

Mieter müssen Modernisierungsarbeiten nur nach einer rechtzeitigen und umfassenden „Vorwarnung“ des Vermieters hinnehmen. Die Ankündigungsfrist ist im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt und beträgt drei Monate. Allerdings reicht es nicht, ungefähre Angaben zum Zeitplan und zu den Arbeiten zu machen. Darauf weist der Mieterverein unter Berufung auf ein Urteil des Landgerichts Hamburg (Az.: 333 S 59/03) hin. Die einzelnen Etappen der Arbeiten, die den Mieter unterschiedlich stark beeinträchtigen, müssen detailliert aufgeführt werden. Nur so könne er sich darauf einstellen und zum Beispiel seine Urlaubsplanung daran orientieren. In dem verhandelten Fall hatte eine Wohnungsbaugenossenschaft gegen seine Mieter geklagt. Sie sollten verpflichtet werden, die Wärmedämmung ihrer Fassade und die Ersetzung von Balkonen an ihrem Haus zu dulden. Das Gericht entschied aber, dass die Mieter nicht genug über die Arbeiten am Haus und in ihren Wohnräumen informiert worden waren.

Bei Wohnimmobilien ist das frei stehende Einfamilienhaus weiterhin die Nummer eins in der Käufergunst. Nach einer neuen Studie der Landesbausparkassen (LBS) nimmt die Nachfrage nach solchen Immobilien nahezu überall in Deutschland zu. Beim Preis gibt es jedoch erhebliche Unterschiede. Demnach werden Häuser gegen den Uhrzeigersinn von Ostdeutschland nach Norden über den Westen bis in den Süden immer teurer. Am meisten muss in Städten wie Freiburg, München, Frankfurt, Wiesbaden und Heidelberg gezahlt werden.

Der Studie zufolge werden die Häuserpreise in den nächsten Jahren weiter anziehen. „Vor allem im Süden hält das Angebot nicht mit der lebhaften Nachfrage Schritt“, heißt es. Heute schon seien Einfamilienhäuser für Durchschnittsverdiener an vielen Standorten nur noch schwer erswinglich. In diesem Bereich liegen die Preise in Städten wie Garmisch-Partenkirchen, München, Hamburg und Stuttgart ganz oben.

Die Anlage eines Gartenteichs ist der Wunsch vieler Gartenbesitzer, denn Wasser ist Lebenselixier, schafft eine besondere Atmosphäre und einen eigenen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Damit ein Wassergarten dauerhaft Freude bereitet, gilt es, bereits bei der Planung Grundlegendes zu beachten. Die Autorin zeigt in einem Überblick die verschiedenen Gestaltungsvarianten von Wassergärten und Gartenteichen. Detailliert informiert sie über den Bau und macht die einzelnen Schritte nachvollziehbar.

Bärbel Grothe: Wassergärten. Der Praxisratgeber. blv-Verlag, München. 160 Seiten, 198 Farbfotos, 12,95 Euro.



Wasser am Haus schafft Atmosphäre.



Total entbeint: außer der Toilette ist alles offen.



Foto: Mierendorf

Weitläufiges Wohnen auf zwei Etagen – allerdings mit Rückzugsmöglichkeiten

Lofts haben das Flair des Besonderen

Begehrt: Wohnen in ehemaligen Industriebauten

Es muss nicht immer Abriss oder Neubau sein. Wohnen in alten Industriemauern hat nichts von seiner Faszination verloren. Ob fast hundert, achtzig oder fünfzig Jahre alt, ob mitten in der Stadt oder in der Region, die Umwandlung von ehemaligen Industrietragern, Fabrikationshallen und gewerblich genutzten Räumen zu Wohnzwecken in Lofts liegt ungebrochen im Trend – luxuriös saniert im Hochpreissegment oder baugünstiger in Eigenleistung renoviert.

Denkt man an Lofts, denkt man automatisch an riesige helle Räume, drei und mehr Meter hoch, nur von Stützen gegliederte Flächen, massive Holzfußböden, lange Fensterfronten und lange Wände. Und man denkt an Künstler. Sie waren die Ersten, die sich um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert in Metropolen wie Paris, London und New York leer stehende Fabrikgebäude und Lagerhallen einrichteten, um darin zu wohnen und zu arbeiten. Ende der 1960er-Jahre war Andy Warhols berühmt-berühmte „factory“ in der 47. Straße Schauplatz vieler Happenings und wohl das bekannteste Loft der Pop-Art-Prominenz in Soho. Den Ateliers der Künstler folgten schnell die Studios der Fotografen, Werbe- und Modemacher. In den 1980er-Jahren waren die Großraumwohnungen angesagte Lifestyle-Kulisse für Film- und Fotoaufnahmen oder wurden als Dekor wie in „Diva“ gar zum Protagonisten des postmodernen Films.

Inzwischen sind Lofts in ausgelassenen Industriebauten nichts Avantgardistisches mehr. Auf den neuesten Stand der Technik gebracht, sind sie eine auch Normalbürger begeisterte Wohnalternative. Anspruchsvoll gestaltet, von puristischer Ausstrahlung und umgeben vom Flair des Besonderen sind sie Ausdruck eines individuellen Lebensstils.

Neues Leben in alter Trikotwarenfabrik

„Unsere Loft-Kunden sind die Generation Golf. Anfang dreißig bis Mitte vierzig, mit sehr gutem Bruttogehalt“, sagt Ramon Serrano von der Bouwfonds Rhein-Neckar GmbH mit Sitz in Stuttgart. Zusammen mit zwei anderen Kollegen ist er zuständig für den Vertrieb der Loftetagen und loftähnlichen Wohneinheiten in der kernsanierten ehemaligen Trikotwarenfabrik im Stuttgarter Westen.

Die insgesamt drei Gebäude in der Hasenbergstraße 95 bis 97 – das so genannte Direktionsgebäude, Näherei und Weberei – stammen ursprünglich aus den Jahren 1909/1911. Errichtet wurden sie für das Textilunternehmen Müller & Schweizer, das in den Sechziger-Jahre Jahren seine Produktion einstellte.

Nun führen Aufzüge von der Tiefgarage zu den Wohnungen. Teures Parkett und Ar-

maturen der Philipp-Starck-Linie von Hansgrohe sind Standard. „Unsere Kundschaft schätzt das sehr.“ Die komme meist aus der Gegend oder habe um die Ecke gewohnt.

Die Lofts sind in der früheren Näherei und der Weberei untergebracht. Der Quadratmeterpreis liegt im Schnitt bei 2900 Euro. „Je weiter nach oben, desto teurer wird es.“ Da ist man dann im Topsegment und auf den Dachterrassen in der Größe eines Tennisplatzes, mit Panoramablick auf Monte Scherbelino und Bismarckturm. Der Zugang zum Rundumblick erfolgt durch eine Art Schiebedach. „Es wird ähnlich aussehen wie das Dach beim SLK und öffnet sich per Knopfdruck“, sagt Serrano. Es sei ein absolutes Novum und extra für diese Anlage konzipiert worden. Entwickelt hat die patentierte Cabrio-Dachluke der Architekt Wolfgang Ripberger aus Schwäbisch Gmünd, der mit der Revitalisierung des „absoluten Prestigeobjekts“ beauftragt war.

Revitalisierung überzeugt auch die Banken

„Wohnen in Lofts ist nichts Freakmäßiges mehr. Auch die Banken sehen, dass der Markt viel konstanter ist als bei einer Zweio- oder Dreizimmerwohnung“, sagt Guido Sommer, Immobilienmakler von Schwäbische BauBoden GmbH in Stuttgart. Einer seiner Kunden, an die er eine unrenovierte Loftfläche verkauft hat, ist Axel Stosch. Drei Jahre lang hat der Kameramann mehr oder weniger intensiv nach seinem Loft gesucht. „So schöne klassische Lofts wie in Amsterdam oder in meiner Lieblingsstadt Berlin gibt es in Stuttgart zwar nicht“, sagt Stosch. Dann eben etwas entfernt Ähnliches wie im Stadtteil Plieningen in der Lupinenstraße. In der eher dörflichen Umgebung waren die 185 Quadratmeter für ihn bezahlbar.

Im August 2004 hat er die Etage im ersten Obergeschoss des unscheinbaren Innenhofbaus mit Spitzdach aus dem Jahre 1954 gekauft. An die Schokoladewaffeln und späteren Schlüssler, die hier einmal hergestellt wurden, erinnert nichts mehr. „Der Raum war ausgebeint, es war nichts drin. Nur vier Wände.“ Ein befreundeter Architekt hat die 24 Meter Länge und neun Meter Breite nach seinen Wünschen und Vorstellungen geplant. Bis auf Arbeitszimmer und das WC im ehemaligen Aufzugsschacht ist alles offen, auch Schlafzimmer und Bad. Nach Lust und Laune verschwinden sie hinter einer Schiebetür. Eine sündhaft teure, frei stehende Badewanne aus Lärche und die Küche in Edelstahl, die restliche Möblierung ist günstiger ausgefallen.

Optisch eindrucksvoll ist auch das neu verlegte Parkett aus Olivholz, das sich mit unruhiger Maserung über die ganze Loftlänge zieht. Bis jetzt hat Stosch zwei Terrassen: eine für morgens, die andere mit Mit-



In der früheren Goldfabrik in Gemmingen entstanden zwei großzügige Lofts.



In Stuttgart-Plieningen wurden hier einst Schokoladewaffeln produziert.

tags- und Abendsonne. Sein großer Traum: ein Wintergarten als Atelier auf der noch nicht genehmigten dritten Terrasse. Aber da er erst vor einem halben Jahr eingezogen ist, sei das momentan nicht nur eine Frage der Baugenehmigung.

Ein gelungenes Loft zeigt sowohl Kreativität und Können des Planers wie Fantasie des Eigentümers. Kein Loft sieht aus wie das andere. Ein Paar mit Kind richtet die schiere Fläche anders ein als ein Single. Es sei schon ein spezielles Konzept des Wohnens. „Das war uns anfangs gar nicht recht bewusst“, sagt Iglo Irsigler in Gemmingen. „Wenn man von Haus aus ein ordentlicher Mensch ist, kann man alles offen lassen.“ Wenn nicht, ist der Krach vorprogrammiert.

Zusammen mit seiner Partnerin und dem gemeinsamen kleinen Sohn bewohnt er zwei Etagen mit jeweils 150 Quadratmetern, die durch eine Innentreppe miteinander verbunden sind. Gemütlich wirkt die obere, offene Etage mit ihrer aufgespannten Hängematte in der Nähe des Kaminhol-

ofens. Dass sie auf der unteren Wohnfläche drei relativ normal große Zimmer eingerichtet haben, darüber sind sie inzwischen sehr froh: „Rückzugsmöglichkeiten sind ganz wichtig.“

Wie es in dem Altbau früher aussah? Von 1922 bis in die 60er Jahre des letzten Jahrhunderts fertigten hier hunderte von Frauen – eine von ihnen war die Großmutter von Irsigler – Verschlüsse für Goldketten. Dann wurden Kleinklektromotoren für Bohrmaschinen produziert, und immer wieder stand die im Volksmund genannte „Goldfabrik“ leer. Zur Hälfte gekauft hat sie Irsigler 2001. Die andere Hälfte gehört seinem Nachbarn.

„Der Kaufpreis war der reine Grundstückspreis. Für das desolate und marode Gebäude konnte man nicht wirklich extra was verlangen“, sagt Irsigler. Grob zwei Jahre hat er umgebaut und renoviert. Heute leuchtet die verputzte Backsteinfassade zielgerichtet in der inzwischen reinen Wohngegend.
Regine Gerst

IMMOBILIEN AUS GUTER HAND



Stuttgart-Heumaden € 590.000.-
Gepflegtes 1-3-FH in ruhiger, bevorzugter Lage, Bj. 1956, Grdst. ca. 636 m², Wfl. gesamt ca. 275 m² zzgl. Nutzfläche, Garage, EBK, Garten, komplett frei Januar 2006.
Leinfelden € 595.000.-
Frei stehendes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten, angelegt mit Teich, Pergola, Grdst. ca. 861 m², Wfl. ca. 195 m², gepflegter Zustand, Garage, sofort frei.



Stuttgart-Sillenbuch € 850.000.-
Frei stehendes EFH in bester Aussichtslage, Bj. 1950, renoviert, sehr schön angelegtes Grundstück, Grdst. ca. 1.160 m², Wfl. ca. 210 m², 2 Garagen, kurzfrz. frei.
S-Vaihingen VB € 645.000.-
Generationshaus in ruhiger attraktiver Waldrandlage: 1-3-Familienhaus, ca. 305 m² Wfl., gr. Garten, ca. 6,71 ar Grunds., gr. Keller, Doppelgarage, frei.
Bietigheim € 670.000.-
Frei sth. Einfamilienhaus mit ELWBüro in begehrter Randlage, Bj. 1989, Grdst. 660 m², Wfl. ca. 200 m² + Nutzfl., mod. Ausst., EBK, off. Kamin, Doppelgarage, schöner Garten.



Kornthal € 790.000.-
Villa in Aussichtslage, mit Schwimmbad, ca. 220 m² Wohnfläche, ca. 662 m² Grundstück, hochwertige Ausstattung, gepfl. Zustand, Sauna, Gaszentralheizung, Doppelgarage.
Stuttgart-Uhlandshöhe € 860.000.-
1-2-FH in bester Halbhöhenaussichtslage, Grdst. ca. 909 m², Bj. 1954, Wfl. 384 m² (aufteilbar), Garage, sehr schöner Garten mit Pavillon, kurzfristig frei.
Stuttgart-Hoffeld € 140.000.-
Attraktive 3-Zi.-ETW in denkmalgeschütztem MFH, Citylage, 1. OG, Bj. um 1900, vor 3 Jahren renoviert, Wfl. ca. 88 m², Gaszentralheizung, Balkon, sofort frei.

Stuttgart-Vaihingen € 398.000.-
3-FH + Gartengeschoss-Apartment, einseitig angebaut, Baujahr ca. 1958/59, ca. 253 m² Wfl., ca. 400 m² Grdst., gute Infrastruktur, OG + DG seit kurzem frei.
Stuttgart-Vaihingen VB € 348.000.-
Bereicht Dachswald in ruhiger Aussichtslage: älteres Reihemittelhaus mit 6 Zimmern ca. 152 m² Wohnfläche, ca. 2,7 ar Grundstück, 2 Balkone, Garten, frei.
Stuttgart-Botnang € 380.000.-
Attraktiv gelegene DHH, Bj. ca. 1964, schön angelegtes Grdst. ca. 322 m², ca. 110 m² Wfl. zzgl. ca. 50 m² Nutzfl. + Schwimmbad, / Doppelcarport, frei ab 06/05.
Stuttgart € 398.000.-
Klass. 1-2-FH m. ebendem Garten u. Aussicht, Bj. um 1930, Grdst. ca. 485 m², Wfl. ca. 205 m², EG (ca. 83 m²) derz. abgetrennt u. vermietet, 1. OG/DG frei, baujahrb. Ausst.

Bel-Etage in bester Stadtlohnlage S-West € 750.000.-
Beherrsch. unverbaubare Panoramassicht über die Stadt, 5 1/2 Zimmer, ca. 218 m², gediegene, moderne Ausstattung, 2 Bäder, div. Einbauten, EBK, hervorragende Infrastruktur, kurze Anbindung an Waldorfschule im sonnigen Winkel, hoher Freizeitwert, Sportanlagen, kurzfristig beziehbar.
Gerlingen/HHL € 630.000.-
Großz. EFH m. unverbaub. Aussicht, ca. 195 m² Wfl., off. Kamin, FBHZ, Schwimmbad, Sauna, Terrassen, Bakone, ca. 510 m² Grdst., Aufzug, Bj. 81/82, Doppelgarage.

Stuttgart-Gänshäide € 675.000.-
EFH (Altern. Wohnen und Arbeiten) in schöner Aussichtslage, Grdst. ca. 553 m², Wfl. ca. 222 m², Bj. 1936, Doppelgarage, renoviert, sehr gute Infrastruktur, frei n. Vb.
Stuttgart-Gänshäide € 390.000.-
Schöne Jugendstil-Wohnetage Wfl. ca. 178 m², Bj. 1913, Raumhöhe 3,30 m, derzeit edle Büroetage, 2 PKW-Plätze, Gaszentralheiz., isoliervergl. Fenster, teilw. Stuck, frei n. Vb.

S-Vaihingen/Dachswald € 225.000.-
Großzügige 2 1/2-Zimmerwohnung mit Terrasse, kleinem Garten u. überlangem TG-Stellplatz, Bj. 1998, sehr gepfl. Anlage, ca. 90 m² Wfl., kurzfrz. verfügbar.
Stuttgart-Hoffeld € 235.000.-
Attrakt. 3-Zi.-ETW in ruhiger Lage, 1. OG, Balkon, guter Zustand, EBK, Bad, sep. WC, Keller, TG-Stellplatz, sofort frei.
Stuttgart-Gänshäide € 390.000.-
Schöne Jugendstil-Wohnetage Wfl. ca. 178 m², Bj. 1913, Raumhöhe 3,30 m, derzeit edle Büroetage, 2 PKW-Plätze, Gaszentralheiz., isoliervergl. Fenster, teilw. Stuck, frei n. Vb.

AS-Süd/Bopser € 1.000.000.-
Charm., denkmalgesch. Anwesen (Schmitt-henner) m. Flair, HH-Aussichtslage, Grdst. ca. 1.044 m², Bj. 1937, Wfl. ca. 245 m², Original-Ausst., sonn. Innenhof, Garage, kurzfrz. frei.
Gerlingen € 425.000.-
Die Alternative zum Einfamilienhaus, großzügige 5-Zi.-ETW, ruhig gelegen, nach Süden ausgerichtet, unverbaub. Aussicht, ca. 188 m² Wfl., offener Kamin, 2 Stellplätze, FBHZ.
Rufen Sie uns an: Ihr persönliches Exposé samstags von 10 - 13 Uhr unter 0711/2148-345 oder sofort: www.privatbank.de

Kornthal € 438.000.-
In bester und ruhiger Aussichtslage: 4-5-Zi.-Maisonette-Penthouse-ETW im DG, ca. 190 m² Wfl., 2 Terrassen, Sauna, Neben-, TG-Stellpl., Bj. 1981, kl. Einheit.
Stuttgart € 499.000.-
Neubau 5-Zi.-DG-Maisonette-Wohnung mit Blick auf Stuttgart, Nähe Uhlandshöhe, Wfl. ca. 140 m², Ausstattung und Einteilung nach wählbar, Aufzug, Bezug kurzfrz. mögl.
Stuttgart-Süd € 1.600.000.-
Die Alternative zum EFH, exklusive und außergewöhnliche ETW über Stuttgart, ca. 215 m² Wfl., Aussichtslage, exkl. Ausst., FBHZ, großz. Balkone, Aufzug, 4 TG-Plätze.
S-Bad Cannstatt € 620.000.-
In bester Memberger Aussichtslage: Attr. EFH-Baugrundstück mit ca. 1.206 m² in ruhiger und sonniger Wohnlage, WR, GRZ 0,2, GFZ 0,5, voll erschlossen.