

IMMOBILIE DER WOCHE



Wohnen in Berlins Architektur-Ikone: Der ÜBERLIN Tower.



Foto: bloomimages

Anzeige

ÜBERragend, ÜBERraschend und restlos ÜBERzeugend: Der ÜBERLIN Tower

Beeindruckend ragt der ÜBERLIN Tower über die Steglitzer Schloßstraße. Der ehemalige Steglitzer Kreisel erstrahlt im neuen, hellen, freundlichen Look. Die Lage ist begehrt. Design und Ausstattung genügen höchsten Ansprüchen. Der Blick reicht bis zum Horizont. Der ÜBERLIN Tower wird seinem Namen mehr als gerecht. Das höchste Wohngebäude der Hauptstadt.

Freuen Sie sich als zukünftiger Bewohner des ÜBERLIN Towers

im doppelten Sinne auf ein Leben auf höchstem Niveau. Die Stadt liegt Ihnen zu Füßen. Eine ganz neue Dimension eröffnet sich vor Ihnen. Hier ist Ihr neues Zuhause. Nah an den Wolken und über der Stadt. Weltstädtisches Wohnen wie in New York. Stilbewusst und elegant. Auf höchstem Level.

Bei der Neugestaltung des Steglitzer Kreisel hin zum ÜBERLIN Tower ist jeder Superlativ angebracht. Ihr Central Park ist der nahe Botanische

Garten. Ihr Broadway die Schloßstraße. Erleben Sie auf 29 Etagen echtes Penthouse-Feeling. Genießen Sie den absoluten ÜBER-Blick. Die 1- bis 6-Zimmer-Wohnungen variieren zwischen 33 und 230 m² Wohnfläche. Treten Sie hinaus auf den Balkon Ihrer Eigentumswohnung. 309 der insgesamt 330 Wohnungen bieten diesen Frischluft-Komfort.

Auch beim Interior Design beweist der vom bekannten Architekturbüro Fuchshuber

entworfene ÜBERLIN Tower Stil und Geschmack. Sei es bei der Ausstattung der exklusiven Bäder mit bodengleichen Duschen. Sei es beim ausgesuchten edlen Echtholzparkett. ÜBERragend auch der Service. Sie brauchen schnell noch Karten für ein eigentlich ausverkauftes Konzert? Einen Tisch in einem exklusiven Restaurant? Der 24-Stunden-Concierge erfüllt Ihre Wünsche.

Erleben Sie höchsten Wohnkomfort in Berlin. Leben Sie in

einem Landmark-Gebäude mit großer Geschichte. In Top-Lage. In einem Designobjekt, das den State of the Art verkörpert. Leben Sie ÜBERLIN in Ihrem Zuhause über der Stadt – dem ÜBERLIN Tower.

Kontakt: RVG Real Estate Vertriebs GmbH
E-Mail: eigentum@ueberlin-tower.de
Tel.: 030 / 96536837



Grenzübergangstelle Friedrichstraße. So sah es hier 1990 aus.

Foto: imago/imagebroker

Grenzlinien am Checkpoint Charlie

Mahnmal, Mythos oder Disneyland mit Mauer? Zwei Planer beschreiben Szenarien für einen Unort

Der Checkpoint Charlie ist ein Ort des Touristennepps und Gedenkens gleichermaßen. Wie könnte diese Stätte besser gestaltet werden? Wir haben Matthias Sauerbruch als Beteiligten des laufenden städtebaulichen Verfahrens und Eike Becker – Architekt auch er – um Essays zur Zukunft des ehemaligen Grenzübergangs gebeten.

VON MATTHIAS SAUERBRUCH

VON EIKE BECKER

Bei dem unlängst abgeschlossenen Gutachterverfahren zum „Checkpoint Charlie“ ging es um die Bebauung zweier Grundstücke an der Friedrichstraße, die von 1961–1989 Teil der „Grenzübergangstelle Friedrichstraße“ waren. Für die Öffentlichkeit ging es dabei um drei Themen: ein kulturelles, ein wirtschaftliches und ein politisches. Die kulturelle Frage ist letztlich die wichtigste, denn was immer dort gebaut oder nicht gebaut werden wird, wird als ein Symbol für den angemessenen gesellschaftlichen Umgang mit dem tragischen Erbe des Kalten Krieges gelesen werden. Sollte der Ort ein Mahnmal sein, das an das historische Unrecht der DDR und seine Opfer erinnert, ein touristischer Ort, der es dem Besucher ermöglicht, an dem „Mythos“ Checkpoint Charlie Anteil zu haben, oder ein normales Stück Berlin-Mitte sein, an dem ein Museum Detailinformationen zur Historie bereit hält? Und wie sollte die Architektur eines Neubaus in diesem diffizilen Minenfeld der Bedeutungen auftreten? Mit expressivem Pathos, mit pflichtbewusstem Zeigefinger oder mit Understatement?

Die wirtschaftliche Seite des Problems handelt von erheblichen Summen, die auf Grund von gescheiterten Plänen und Fehlern aus der Vergangenheit auf den Schultern des Steuerzahlers zu landen drohen. Die politische Frage handelt schließlich von den demokratischen Planungsinstrumentarien und der Frage, ob sie in einem Fall wie diesem zur Meinungsbildung und Entscheidungsfindung ausreichen, oder ob man über die Repräsentanten der Bevölkerung hinaus auch größere Teile der Öffentlichkeit an diesem Prozess beteiligen sollte.

Die Senatsverwaltung hat sich diesen Fragen sehr pflichtbewusst und sorgfältig genähert. Zunächst wurde eine Expertenkommission angehört, um die Wichtigkeit des Ortes auszuloten. Das Ergebnis dieser Anhörung führte u. a. dazu, den privaten Besitzer der Grundstücke – der bereits eine genehmigungsreife Planung vorliegen hat – zur Änderung seiner Pläne zu bewegen und zunächst einen Workshop zur Erörterung der Lage zu veranstalten. Sieben nationale und internationale Architekturbüros haben sich bereit erklärt, ihre Expertise einzubringen und aus der Diskussion Bebauungsszenarien zu synthetisieren, die konkret diskutiert werden konnten.

Dieses Workshopverfahren wurde ausdrücklich dazu benutzt, die Öffentlichkeit in die Diskussion einzubeziehen. Jedermann, ob Anwohner, Stakeholder oder interessierter Zeitgenosse konnte die Überlegungen aus erster Hand erfahren und

Vor einer Woche besuchte mich mein amerikanischer Freund Ed. Er ist zum ersten Mal in Berlin und wir absolvierten das klassische Programm: Eine Führung durch den Reichstag, eine Bootstour auf der Spree – und einen Abstecher zum Checkpoint Charlie. Gerne hätte ich einen Bogen um dieses fettige Knäuel aus Bussen, Radfahrern, Fußgängern, Bauzäunen, Staub, Currywurst, Trabbi-Safari und patrouillierenden Statisten in Phantasieuniformen gemacht. Mir ist das dortige kleinkapitalistische Treibgut jahrzehntelanger Agonie zum Symbol für die Ideenarmut in der selbsternannten Kreativmetropole geworden.

Und doch hat mir unser kurzer Besuch wieder gezeigt, dass der Checkpoint eine fast mystische Aura besitzt, die auch auf Menschen von weit her eine große Anziehungskraft ausübt. Hier ist in den Jahren ein magischer Ort erwacht, ein Gigant, ein mythischer Fluchtpunkt des Kalten Krieges, den die Berliner vor lauter Spektakel in seiner Bedeutung nicht ausreichend erkannt und angenommen haben.

Es ist nicht so, dass das Land Berlin gar nicht versucht hätte, diesen historischen Ort angemessen zu gestalten: Gleich nach der Maueröffnung sollte mit Unterstützung des amerikanischen Kosmetik-Milliardärs Ronald Lauder ein American Business Center entstehen. Auf den Brachen rechts und links der Friedrichstraße waren fünf Bürogebäude mit insgesamt 160 000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche geplant. So richtig Business eben. Als kompakte Blockrandbebauung, dem städtebaulichen Prinzip der gesamten Friedrichstadt, wurden dann auch drei der Gebäude realisiert. Danach brach der Berliner Büromarkt zusammen. Lauder stieg aus und der für den Gebäudekomplex gegründete Immobilienfonds meldete 2005 Insolvenz an.

Damit waren die amerikanischen Business-Pläne Geschichte, aber die enormen Bürgschaften des Berliner Senats blieben bestehen. Das Grundstück wurde zu einem Spekulationsobjekt. Das Land Berlin ließ es geschehen. Letztendlich landete das Gelände beim Insolvenzverwalter, der es zur Zwischennutzung an Budenbetreiber vermietete. Das ist verständlich, denn Stadtplanung ist nicht seine Aufgabe. Und so verkam der Checkpoint Charlie zum ganzjährigen Klamaukmarkt und touristischen Rummelplatz. 2007 erwarb eine irische Investorengruppe die Insolvenzforderungen und Grundschulden, tat auch wieder nichts und verkaufte 2015 mit satterem Gewinn an Trockland. Die wollen nun wirklich dort bauen und haben damit den Senat fast 30 Jahre nach dem Mauerfall völlig überrascht.

Fortsetzung Seite 12

Fortsetzung Seite 12

Draußen auf dem Hof

Darf der Vermieter für den Stellplatz extra mehr nehmen, wenn er schon die Wohnungsmiete erhöht hat?

WAS STEHT INS HAUS?

Ich bin mit meiner Wohnung sehr zufrieden, zumal ich sie zusammen mit einem Stellplatz auf dem Hof angemietet habe, was auch im Mietvertrag steht. Mein Vermieter hat seit meinem Einzug die Miete nicht erhöht. Jetzt will er aber für die Wohnung einen monatlichen Zuschlag von 30 Euro, was ich akzeptiert habe. Darüber hinaus soll der Stellplatz jetzt 60 Euro monatlich kosten. Der Vermieter meint, dass es heutzutage nicht mehr gerechtfertigt sei, den Stellplatz kostenlos anzubieten. Wenn ich der Zahlung nicht zustimmen würde, müsste er mir den Stellplatz kündigen.

VIER IM RECHT



Über Haus und Wohnung wird oft gestritten. Unsere Experten klären jede Woche eine Frage.

Im Wechsel antworten

- Katrin Dittert, Fachanwältin
- Manfred Puche, Bausachverständiger
- Arnold Lehmann-Richter, HWR Berlin
- Norbert Elsenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

WAS STEHT IM GESETZ?

Steht im Mietvertrag, dass neben der Wohnung auch ein Stellplatz mitvermietet wird, dann ist damit der Umfang der Mietsache klar definiert. Die Wohnung und der Stellplatz gehören zusammen, es sei denn, Umstände sprechen dagegen, wie beispielsweise unterschiedliche Kündigungsfristen. Das ist wichtig sowohl für Mieterhöhungen als auch für Kündigungen. Sind Wohnung und Garage nicht trennbar und wurde im Mietvertrag ein einheitlicher Mietpreis für Wohnung und Stellplatz genannt, dann kann im laufenden Mietverhältnis dieser Mietpreis auch nur einheitlich erhöht werden, und

zwar nach den Regeln, die für die Wohnung gelten, denn sie bildet den Schwerpunkt des Vertrages. Das Gleiche gilt für die Kündigung. Fehlt dem Vermieter ein Kündigungsrecht für die Wohnung, kann er auch den Stellplatz nicht kündigen.

Häufig wird aber eine Wohnung angemietet und dem Mieter nur das Recht eingeräumt, einen vorhandenen Stellplatz zu nutzen. Der Stellplatz selbst wird in solchen Fällen im Mietvertrag nicht erwähnt und gehört damit nicht zur Mietsache, ist also nicht Bestandteil der Wohnung. Für den Stellplatz liegt daher in diesen Fällen nur eine unentgeltliche Gebrauchsüberlassung vor. Eine solche Gebrauchsüberlassung kann von dem Vermieter widerrufen werden, wenn er einen triftigen Grund hat. Der Wunsch, künftig Geld für die Überlassung des Stellplatzes zu verlangen, ist allerdings kein triftiger Grund für den Widerruf.

UND WIE STEHEN SIE DAZU?

In Ihrem Fall ist es klar, dass für die Wohnung und den Stellplatz ein einheitlicher Mietvertrag vorliegt. Die Absprache für die Wohnung und den Stellplatz wurde zeitgleich vorgenommen und der Stellplatz liegt auf dem gleichen Grundstück wie die Wohnung. Das sind Argumente und Gründe dafür, dass ein einheitlicher Vertrag vorliegt und wegen des Vorrangs der Wohnung sich sowohl die Mieterhöhung als auch die Kündigungsrechte nach dem Recht der Wohnung richten. Da der Vermieter eine Mieterhöhung von 30 Euro verlangt hat, der Sie auch zugestimmt haben, ist damit auch der Stellplatz abgegolten. Eine weitere Mieterhöhung kommt nicht in Betracht. Ebenso ist auch eine Kündigung des Stellplatzes auszuschließen, da dieser nur zusammen mit der Wohnung bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes gekündigt werden kann.

BAUGELD

Die vier günstigsten Anbieter von Hypothekendarlehen in der Region:

1. BBBank	1,25 %
2. Santander	1,26 %
3. Commerzbank	1,32 %
4. Deutsche Bank	1,42 %

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

1. Degussa Bank	1,16 %
2. DTW	1,17 %
3. Enderlein	1,17 %
4. Interhyp AG	1,17 %

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand: 23.08.18; Musterberechnung möglich unter www.fmh.de

IMMOBILIENSEITE 5



NEUES QUARTIER
In Königs Wusterhausen soll ein CO₂-neutrales Stadtviertel vor den Toren Berlins entstehen – unter Beteiligung städtischer Wohnungsbaugesellschaften aus der Hauptstadt. Für einige Flächen liegt bereits Baurecht vor.
Grafik: HHS Planer + Architekten AG

INHALT

STEIGENDE ZINSEN	12
Wie entwickeln sich Mieten und Geschäfte, wenn das Geld teurer wird?	
STEIGENDE GEBÜHREN	13
Die Verwalter von Wohnungseigentum wollen mehr Geld – wo Mieter rechnen müssen.	
STEIGENDE LEBENSQUALITÄT	14
An der früheren Blumengroßmarkthalle in Kreuzberg entsteht Innovatives	
STEIGENDER BEDARF AN GRÜN	18
Wie Bäume und Beton zusammenwachsen.	

ANZEIGE



MICHAEL SCHICK IMMOBILIEN

WE LIVE INVESTMENT.

www.schick-immobilien.de

