IMMOBILIEN

SONNABEND, 25. AUGUST 2018 / NR. 23 570 WWW.TAGESSPIEGEL.DE/IMMOBILIEN SEITE I 1

IMMOBILIE DER WOCHE





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 ausgesucht 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@ueberlintower.de Tel.: 030 / 96536837

Grenzlinien am Checkpoint Charlie

Grenzübergangstelle Friedrichstraße. So sah es hier 1990 aus.

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

ei 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 Detail- hungskraft ausübt. Hier ist in den Jahren informationen zur Historie bereit hält? Und wie sollte die Architektur eines Neubaus in diesem diffizilen Minenfeld der Krieges, den die Berliner vor lauter Spek-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

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

Fortsetzung Seite I2

VON EIKE BECKER

Foto: imago/imagebroke

or 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 Anzieein magischer Ort erwacht, ein Gigant, ein mythischer Fluchtpunkt des Kalten takel 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 160000 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 sattem Gewinn an Trockland. Die wollen nun wirklich dort bauen und haben damit den Senat fast 30 Jahre nach dem Mauerfall völlig überrascht.

Fortsetzung Seite I2

Draußen auf dem Hof

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

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. Ietzt 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 kündi-

Die vier günstigsten Anbieter von

Hypothekendarlehen in der Region:

Die vier günstigsten Anbieter im Netz:

Effektivzins, 10 Jahre, Beleihung 60 Prozent, Stand:

BAUGELD

1. BBBank

2. DTW

3. Enderlein

4. Interhyp AG

2. Santander

3. Commerzbank

4. Deutsche Bank

1. Degussa Bank

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-
- Norbert Eisenschmid, Dt. Mieterbund e. V.

1.25 %

1,26 %

1,32 %

1,42 %

1,16 %

1,17 %

1,17 %

1,17 %

Richter, HWR Berlin Mietpreis auch nur einheitlich erhöht werden, und

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

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.



NEUES QUARTIER

In Königs Wusterhausen soll ein CO₂neutrales Stadtviertel vor den Toren Berlins entstehen – unter Beteiligung städtischer Wohnungsbaugesellschaften aus der Hauptstadt. Für einige Flächen liegt bereits Baurecht vor. Grafik: HHS Planer + Archi-

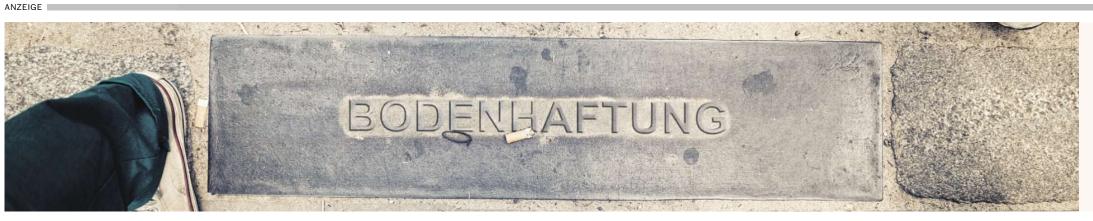
STEIGENDE ZINSEN Wie entwickeln sich Mieten und Geschäfte, wenn das Geld teurer wird? STEIGENDE GEBÜHREN

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.





www.schick-immobilien.de

Grenzlinien am Checkpoint Charlie

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

Fortsetzung von Seite I1

seine Meinung einbringen. Die Fachleute konnten den input des Publikums direkt in ihren Studien verwerten. Darüber hinaus wurden die Vorschläge der beteiligten Büros zweimal mit einem Obergutachtergremium diskutiert und als Ergebnis wurden abschließend Kernthesen formuliert. Diese Thesen werden nun in die Überarbeitung der Pläne für das Ostgrundstück und in die Ausschreibung eines Realisierungswettbewerbs für das Westgrundstück einfließen, den der Grundstückseigner im Herbst ausloben wird.

Im Ergebnis wurden also private Entwickler für die Besonderheit des Standortes sensibilisiert, sie wurden dazu gebracht, ihre bereits mit teurem Geld ausgearbeiteten Pläne zu ändern und für eines der beiden Grundstücke einen Wettbewerb auszuschreiben, der u.a. an prominenter Stelle Raum für ein Museum vorzusehen hat. Darüber hinaus wurden Fachleute und Laien angehört, es wurden

Private Entwickler wurden für den Standort sensibilisiert

Testszenarien ausgearbeitet, die für jedermann im Netz einsehbar sind. Es steht für die Stadt Berlin nun zu erwarten, dass auf beiden Seiten der Friedrichstraße Hochbauentwürfe entstehen werden, die die Besonderheit dieses Ortes in einer intelligenten Weise mit den kommerziellen Verwertungsinteressen in Einklang bringen werden. Gleichzeitig wird die drohende Schuldenlast neutralisiert.

So weit, so gut gemeint, aber wie entsteht in einem solchen Verfahren eine "öffentliche Meinung"? Natürlich gibt es in einer Diskussion mit zehn Fachleuten mindestens zwölf Ansichten zu jedem Thema und auch die Meinungen interessierter Bürger gehen weit auseinander. Hier wäre nun die Arbeit der "Medien" gefragt. In Zeiten von Fake News wird den "seriösen" Tageszeitungen immer wieder das Alleinstellungsmerkmal zugesprochen, sauber recherchierte, intelligent abgewogene und vertiefte Berichterstattung bieten zu können, die es dem Leser ermöglicht, sich ein eigenes Bild machen zu können. Dass die Demokratie auf solche ausgewogenen und vollständigen Informationsquellen angewiesen ist, erleben wir gerade überall, und die quality-papers sind zu Recht stolz auf die Verantwortung, die ihnen zukommt.

Was könnte die Presse also zu diesem Prozess beitragen? Nach meiner Meinung sollte sie der Öffentlichkeit durch seriöse Recherche einen vertieften Einblick in die diversen Einzelfragen bieten,

sie könnte sich mit den unterschiedlichen Positionen der Stakeholder auseinandersetzen, sie könnte die Syntheseversuche der teilnehmenden Fachleute fundiert kritisieren, sie könnte am Ende eine eigene, vielleicht sogar neue Meinung in den Prozess einbringen.

Stattdessen neigt die Presse allgemein zur Aufregung, nicht nur wenn sie über den "Kampf am Checkpoint Charlie" schreibt. Gern wird den Beteiligten unterstellt, nur aus Eigeninteresse zu handeln und/oder nicht die ganze Wahrheit zu sagen. Da ist die Rede von Geheimabkommen mit den Entwicklern, die nur ihre Gewinnmaximierung im Auge haben; Politik und Verwaltung seien implizit korrupt oder inkompetent, Architekten und Gutachter stehen angeblich auf der Payroll der Entwickler und die Organisatoren des Verfahrens ziehen vermeintlich an unsichtbaren Strippen. Wo Vermutungen und Hypothesen in Zitate verpackt und die üblichen Klischees bedient werden, wo die Berichterstattung auf die spektakulärsten Beiträge und ihre Nicht-Machbarkeit fokussiert, wird die Glaubwürdigkeit des ganzen Unterfangens grundsätzlich in Frage gestellt.

Es mag durchaus Fälle geben, bei denen solche Kritik angebracht ist, aber dieses Verfahren ist wirklich wie eine Fallstudie aus dem Seminar "Public Private Partnership" abgelaufen und da scheint es doch ein bisschen wohlfeil, wenn die quality papers ihrer Verpflichtung als "vierte Macht im Staate" nicht nachkommen. Wir reden so viel vom Demokratieabbau und was man dem entgegen setzen könnte. Hier gäbe es meines Erachtens eine Gelegenheit, gute Kritik mit populärer Meinung zu verbinden ohne (zumindest suggestiv) all die niederen Instinkte aufzurufen, die vielleicht das Medienge-

Natürlich wird der Planungsprozess am Checkpoint Charlie auch ohne konstruktive Beiträge aus der Öffentlichkeit weiter gehen, und wahrscheinlich ist es die komfortabelste Position, schon immer gegen alles gewesen zu sein. So lange wir aber das Risiko der Identifikation nicht eingehen, werden wir niemals die Stadt gestalten, sondern uns immer nur mit dem Berlin-typischen Fatalismus in dem einrichten, was uns vorangegangene Generationen hinterlassen haben.



Matthias Sauerbruch ist Architekt, Stadtplaner und Hochschullehrer. Er gründete 1989 zusammen mit Louisa Hutton sein in Berlin beheimatetes Büro für Architektur, Städtebau und Gestal-

Fortsetzung von Seite I1

Unverständlich bleibt die Jahrzehnte lange Tatenlosigkeit. Es wurden weder zukunftsweisende Visionen noch pragmatische Ideen entwickelt. Das ist nur durch einen Mangel an geschichtlicher Verantwortung für diesen Ort zu erklären:

Hier fühlen gerade ausländische Besucher die schaurige Wunde einer Stadt, in der die feindlichen Panzer einander gegenüber standen, in einer politischen Eiszeit, die Menschen auf der ganzen Welt noch heute erschaudern lässt.

Erst die Untätigkeit des Berliner Senats hat den Checkpoint Charlie zu dem werden lassen, was er heute ist. Ein einzigartiger Ort der Geschichte auf einem ungeliebten Rummelplatz.

Stand heute sollen im Keller ein Museum des Kalten Krieges, eine Open Air Ausstellung, ein Hotel sowie eine Mischung aus Geschäften, Büros und Wohnungen - davon 30 Prozent mit Mietpreisbindung- gebaut werden. Also für alle etwas. Wer kann sich da noch beschweren?

Doch kaum liegt das Konzept auf dem Tisch, regt sich Protest. Weniger am Museumsprojekt, das diesen Hort der Ideenlosigkeit in einen Bildungs- und Erlebnisort verwandeln soll. Es ist die Bebauung der Brachen durch den Investor, die jetzt Widerstand weckt. Die Interessen der Öffentlichkeit werden Renditen geopfert, so der Vorwurf der Kritiker. An der Öffentlichkeit vorbei, soll das Land Berlin bereits einen "Letter of Intend" mit dem Investor unterzeichnet haben. Es geht also nicht mehr um das Ob, sondern nur noch um das Wie.

Vor zwei Monaten lobte das Land noch schnell einen städtebaulichen Wettbewerb aus, der die Grundlage für einen Architektur-Wettbewerb bilden soll. Sieben Architekturbüros wurden eingeladen, Entwürfe für die Bebauung der Brachen

Eine völlige Überraschung ist dabei die kürzlich erteilte Auflage des Denkmalschutzes, die noch vorhandenen Brandwände der Nachbargebäude als markante Zeichen des historischen Ortes nicht zu bebauen. Dadurch ist eine kompakte, niedrige Blockrandbebauung, wie im Planwerk Innere Stadt und in der Erhaltungssatzung Friedrichstadt seit Jahrzehnten gefordert, nicht mehr möglich. Das könnte ein faszinierender Ausgangspunkt für bedeutende Entwürfe sein, wenn die darauf geplanten Baumassen entsprechend reduziert würden. Das geschieht aber nicht. Um die bereits zugesicherte Baumasse zu erreichen (und um Schadenersatzzahlungen zu vermeiden). Nun kann sich die Senatsverwaltung auch zwei 60 m hohe Türme vorstellen. Auch ohne Hochhausrahmenplan. Das ist mal eine pragmatische Lösung: Platz für Höhe. Aber souveräne Lenker des Verfahrens würden andere Entscheidungen treffen.

In so einem Wirrwarr aus Partikularinteressen, Wünschen und Zwängen arbeiten Architekten häufig.

Aber können sie all diesen Anforderungen überhaupt gerecht werden?

Ein 60 Meter hoher Turm wirft große Abstandsflächen, die kaum auf den vorhandenen Grundstücken abgetragen werden können. Schon das Baurecht kann dabei nicht eingehalten werden.

- Ist dies wirklich ein besonders geeigneter Ort für Sozialwohnungen, also lauter Balkonen in Kieskratzputz?
- Sind die Brandwände der Nachbarhäuser wirklich so bestimmend für diesen Ort? Droht da nicht eine derartige Vorfestlegung das Gesamtensemble kaputt zu machen?
- Ist die Bedeutung dieses Erinnerungsortes für die Welt nicht deutlich vorrangig zu bewerten? Überstrahlt diese Funktion nicht die anderen Nutzungen und Anforderungen?

Zu beurteilen, welcher Entwurf letztendlich diese Fragen am Besten beantwortet, ist Sache der Jury - und der Bürgerinnen und Bürger, die aufgefordert waren, ihre Meinung einzubringen.

Auch hier setzt meine Kritik an. Denn wie so häufig in Berlin war auch die Bürgerbeteiligung am Checkpoint Charlie nicht mehr als ein Versuch. Die Berliner*innen konnten die Entwürfe sage und schreibe ganze drei Tage in Augenschein nehmen – und das mitten in den Sommerferien. Die Kürze der öffentlichen Ausstellung legt die Vermutung nahe, dass Anregungen und Kritik nicht wirklich erwünscht sind. Die Angst vor der Kollision der gegensätzlichen ökonomischen und kulturellen Bedürfnisse ist zu groß. Bei 3,9 Millionen Einwohnern sind ganze 100 Meinungen und Anregungen eingegangen. So wird die als "ergebnisoffener Dialog" gepriesene Bürgerbeteiligung zum reinen Partizitainment.

Das Ringen mit den Umständen und immer wieder zu zögerliches, unkoordiniertes und ausschließlich reagierendes Verhalten drohen einmal mehr einen magischen Ort der Berliner Geschichte zu ruinieren. Ein Ort, der in seiner Bedeutung für Besucher und Bürger Gefahr läuft, übersehen und vergessen zu werden.



Eike Becker ist Architekt in Berlin. Sein 1999 mit Helge Schmidt gegründetes Büro arbeitet an den Schnittstellen von Architektur und Stadtplanung und hat die soziale Verantwortung im Blick.

Was passiert, wenn die Zinsen deutlich steigen?

Es kommen wieder mehr Objekte auf den Markt die Folgen sind jedoch auch private Insolvenzen

Von Reinhart Bünger

Starke Nachfrage, begrenztes Angebot - die Immobilienmärkte in Deutschland boomen: Wohnungen, Häuser, Büros, Logistikflächen, von alledem scheint es viel zu wenig zu geben. Auch in Ermangelung anderer Anlageprodukte. Doch die Wirtschaft in Europa nähert sich einem Wendepunkt. Die Frage steht im Raum, was auf den Immobilienmärkten passiert, wenn die Zinsen mittelfristig wieder auf über drei Prozent steigen.

Mitte Juni kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) an, ihr Programm zur qualitativen Lockerung im Dezember dieses Jahres auslaufen zu lassen. Sie würde damit eine dreijährige Periode beenden, in der die Bank starke geldpolitische Impulse zur Ankurbelung des weltweiten Wachstums auslöste. Der angekündigte Rückzug der EZB aus den Anleihemärkten könnte zu einem Anstieg der Renditen führen; die relative Attraktivität von Immobilien könnte untergraben werden. Mit steigenden Zinsen werden andere Anlagealternativen im Vergleich zur Immobilie tendenziell wieder attraktiver. Und was passiert dann?

Die Effekte einer Zinserhöhung werden mehrschichtig sowie zeitversetzt und überlagernd sein. Außerdem muss noch die gesamtwirtschaftliche Entwicklung berücksichtigt werden. Geht die Zinserhöhung mit einer wirtschaftlichen Abschwächung einher, können die Effekte auch verstärkt werden.

Momentan laufen Immobilienmakler und Hausverkäufer zur Hochform auf, wenn es um die Bildung von Wohneigentum geht, weil ja die Zinsen so günstig seien. Oben drauf gibt es dann neuerdings noch das Baukindergeld. Es gibt Menschen, die diesen Argumenten sehr eben derzeit eine Käuferschicht, die sich gern folgen, denn der

Traum vom Wohneigentum scheint den meisten Menschen in die Wiege gelegt worden zu sein.

Aus Verkäufersicht wird bei steigenden Zinsen zunächst der Verkauf von Immobilien und der Neubau von Häusern einbrechen, sagt auf Anfrage Bauberater Frank Hartung. Problematisch wird es für Wohnim-mobilien, die seit einiger Zeit zu Preisen gehandelt werden, die fernab jeder Realität sind. Diese Preise werden sinken, prophezeit Hartung. Insbesondere Wohneigentum in Ballungszentren wird dann weitaus günstiger zu haben sein als momentan. Wer momentan eine Wohnung zur Vermietung kauft, wird

mit günstigen Zinsen tribute den Kaufpreis hoch treiben, erken-

Vielleicht hält man sein

bei breiterem Angebot

Geld besser fest und kauft

nen aber die wenigsten. Vor allem institutionelle Anleger wechseln bei steigenden Zinsen dann eher auf die Verkäuferseite und werden weniger als Käufer aktiv. Sobald die Bauzinsen ansteigen, werden als erste auch andere Kapitalanleger aussteigen. Ihre Nachfrage sinkt. Die Rendite liegt in den nachgefragten Märkten bereits jetzt bei weniger als zwei Prozent. Ein Effekt wäre dann, dass die Immobilienpreise weniger dynamisch steigen würden. Ein zu erwartender moderater Zinsanstieg würde allerdings nicht zu einem abruptem Nachfragerückgang der institutionellen Anleger führen, sagt auf Anfrage Michael Neumann, Vorstand der Dr. Klein Privatkunden AG. Außerdem übersteige die Nachfrage das Immobilienangebot erheblich und die Baufertigstellungen decken die aktuelle Nachfrage weiterhin nicht. Neumann sieht "keine Gefahr, dass sich ein relevanter Teil der Kunden die Anschlussfinanzierung bei steigenden Zinsen nicht mehr leisten kann". Die derzeitige Tilgung im bundesweiten Durchschnitt sei sehr hoch und die Sollzinsbindung sehr lang, so dass am Ende einer Finanzierung bei den meisten Kreditnehmern eine überschaubare Restschuld bleibe.

Steigen die Zinsen, ist das nur für diejenigen problematisch, die sich keiner langen Zinsbindung unterworfen haben. Wer die günstigen Konditionen genutzt hat, dürfte in 20 bis 25 Jahren schuldenfrei sein. Optimal haben diejenigen finanziert, die die Tilgungsrate so angesetzt haben, dass mit der Zahlung der letzten Rate der Kredit getilgt ist. "Sie werden lediglich ein Problem haben, wenn die Preise, die sie bezahlt haben, auf dem Markt nicht mehr erzielbar sind", sagt Hartung: "Ob ein Vermieter in zehn Jah-

ren davon betroffen sein wird, dass er auch die derzeitigen Mieten nicht mehr durchsetzen kann, ist schwer zu beurteilen." Bestehende Immobilien-Kapitalanleger könnten versucht sein, ihre Immobilien zu verkaufen, da sie sich nicht mehr rentieren. Die Mieten werden sich kurzfristig nicht in entsprechende Größenordnungen steigern lassen.

Aus Käufersicht ist bei steigenden Zinsen mit folgendem Szenario zu rechnen:

Für Häuslebauer, die sich Ihren Traum mit Gewalt" erfüllt haben, wird es eng. Sie haben oft eine Zinsbindung von zehn Jahren und tilgen den Kredit mit einem Prozent. So kommt dann kaum eine Tilgung zustande und nach zehn Jahren muss neu verhandelt werden. Zwei Probleme tauchen nun auf:

- Hat das Haus tatsächlich noch den Wert von vor 10 Jahren?
- Kann der Häuslebauer die neuen Raten bezahlen?

Es gibt viele Makler, die heute schon darauf setzen, dass diese Fragen in acht oder neun Jahren mit "Nein" beantwortet werden. Private Insolvenzen sind dann die Folge, es kommen viele Objekte auf den Markt. Die Banken werden sich mit Zwangsversteigerungen befassen müssen. Dann geht es um die Frage, was die Immobilien noch wert ist. Käufer, die zwischen einem und zwei Prozent Zins finanziert haben und nach Auslauf der Bindefrist noch einen hohen Restbetrag finanzieren müssen, werden große Probleme mit der Zinslast bekommen. Die Einkommensentwicklung wird sicherlich nicht ausreichen, um eine plötzlich doppelt so hohe Belastung zu schultern.

Aufgrund der niedrigen Zinsen gibt es

ansonsten keine Immobilie hätte leisten können. "Diese Nachfrage wird bei einer Zinserhöhung unmittelbar wegbrechen", sagt Günther Gültling, Sachverständiger für bebaute und unbebaute Grundstücke und Mitglied im IVD Immobilienverband Deutschland.

Hartung rechnet folgenaes Beispiel durch: Angenommen der Käufer hat 200 000 Euro Kredit aufgenommen, zahlt 2,5 Prozent Zinsen und tilgt mit einem Prozent. Da kommt er auf eine Monatsrate von 583,33 Euro. Die ist tragbar. Nach zehn Jahren hat er eine Restschuld Euro. 177 305,07 .,Wir gehen mal positiv an die Sache heran und setzen voraus",

so der Berater, "dass und hohen Mieten gelockt. Dass beide At- er fleißig gespart und nun "nur" noch 150000 Euro neu finanzieren muss. Er nimmt den Kredit zu angenommenen 6,5 Prozent Zinsen auf, bleibt aber bei der (zu) niedrigen Tilgungsrate. Er wird monatlich 937,50 Euro aufbringen müssen, hat aber auch nach weiteren zehn Jahren Restschulden

129000 Euro." Für Anleger gibt es bei steigenden Zinsen keinen Grund, sich das Problem Immobilie anzutun, sagt Gültling: "Man sollte hier nicht vergessen, dass vor der Bankenkrise der Kapitalanleger, der eine einzelne Wohnung zur Anlage kaufte, so gut wie ausgestorben war. Die Rückkehr dieser Nachfrager ist fast ausschließlich den geringen Kapitalmarktzinsen zu verdanken, denn die Probleme, die man mit einzelnen Immobilien hat - Mietausfall, Renovierungen/Sanierungen etc. - haben sich ja nicht geändert."

Beim Hausbau wird es mit Blick auf steigende Bauzinsen etwas komplizierter, denn die Preise haben nicht viel mit dem Zinsniveau zu tun. "Es sind dann eher die Grundstückspreise, die eventuell wieder fallen", glaubt Hartung. Zumindest in Regionen, in denen momentan "Mondpreise" verlangt werden - wie zum Beispiel in Berlin. Der Neubau von Eigenheimen selbst wird kaum billiger werden können, weil die Preistreiber hier weniger die Hausanbieter sind. Vielmehr wird das Bauen selbst - auch aufgrund politischer Vorgaben - immer teurer.

Die Ausprägung der einzelnen Szenarien hängt natürlich stark von der Höhe und Schnelligkeit einer Zinserhöhung ab. Im ersten Schritt wird natürlich bei sinkender Nachfrage erst einmal das Angebot erhöht werden.

Weitere Informationen unter: www.hausbauberater.de



Engel & Völkers Berlin Maifeld Polo Cup Finalspiele am 25. & 26. August

Auch in diesem Jahr sind wir wieder stolzer Gastgeber des Engel & Völkers Berlin Maifeld Polo Cup. Wir wünschen allen Teams und Besuchern ein spannendes Polo-Wochenende in der Hauptstadt. Übrigens: Der Eintritt im öffentlichen Bereich ist kostenlos.

> 25. / 26. August 2018 12:30 - 18:00 Uhr auf dem Maifeld im Olympiapark Berlin Glockenturmstraße 1, 14053 Berlin

Engel & Völkers Berlin Telefon +49-(0)30-20 34 60 berlin@engelvoelkers.com www.engelvoelkers.com/berlin ■ EngelVoelkersBerlin

ENGEL&VÖLKERS