

Bauen betont das lichte Wohnen. In neuen Quartieren wechseln sich helle Häuser mit Freiflächen ab – ähnlich dem Muster eines Schachbretts. Sie bilden einen Schachblock. Überall finden sich Schachblockvarianten im Neubau: in Freiham-Nord in München, im Kronprinzenviertel in Dortmund oder im Dörnberg in Regensburg. Kaum einmal 50 Prozent der Fläche werden hier bebaut, oft deutlich weniger.

Dieses helle Wohnen im Schachblock hat viele Vorteile. Mit der Helligkeit geht ein Mehr an Privatsphäre einher. Die benachbarten Freiflächen lassen nicht nur Licht ins Haus. Sie schaffen auch mehr Distanz zum störenden Nachbarn. Sogar Balkonkraftwerke lassen sich zur Stromerzeugung anbringen. Vielleicht verbindet sich mit mehr Licht sogar ein Ausblick.

Die Forderung des Architekten Le Corbusier nach „Licht, Luft und Sonne“ war einmal fundamental. In der wenigen Zeit, die der Einzelne zu Hause war, boten die wirklich dunklen Wohnungen im Hinterhof kaum Erholung – wie sie in Berlins Kreuzberg oder in Cerdàs Eixample in Barcelona noch heute zu finden sind. Seitdem hat sich viel geändert, aber die Wertschätzung hellen Wohnens besteht weiter. Denn dank weniger Arbeitszeit und mehr Heimarbeit sind wir mehr zu Hause.

Stellen wir den Vorteilen hellen Wohnens fairerweise aber auch dessen Kosten gegenüber: Städtebaulich steht der Schachblock im Widerspruch zu den Nachbarschaften, in die er hineinplatziert wird. Seinen Verkehr externalisiert er über Tiefgaragenzufahrten. Einzelhandel hält er nicht, weil er Durchgangsverkehr blockiert und Frequenz nicht erlaubt. Ein solcher Schachblockbau wendet sich von der Straße ab. Ist das wirklich urban?

Der Schachblock steht für große Uniformität. Es hilft auch nicht, dass die Entwickler auf jeglichen Gestaltungsanspruch verzichtet haben. Ihre Monotonie ist nicht allein ästhetisch schwierig oder für die Orientierung. Sie bietet auch wenig Platz für Vielfalt an Qualitäten und Mieten. Im Schachblock kündigt sich Segregation an.

Der Schachblock steht aber vor allem der Wohnungspolitik selbst im Weg. Gerade seine exzessive Belichtung verteuert das städtische Wohnen. Eine aufwendige Studie aus Wellington in Neuseeland konkretisiert erstmals die Rolle des Tageslichts für Immobilienpreise. Täglich eine Stunde weniger Sonnenlicht-einfall reduziert ihr zufolge den Preis des Wohnens um rund 2,5 Prozent. Sechs Stunden weniger reduzieren ihn überschlägig um 15 Prozent. Die Umstrukturierung des Neubaus weg von ganztägig (zweiseitig) hin zu nur halbtags (einseitig) besonnten Wohnungen würde die Neubaumieten um 15 Prozent drücken.

Sind damit nicht gerade die weniger hellen Wohnungen sozial? Sie lassen die zum Zug kommen, die nicht belichtete Mühe inmitten der großen Stadt, sondern Zugang zum dynamischen Arbeitsmarkt oder die Nähe guter Schulen für ihre Kinder suchen. Es ist die Beimischung weniger heller Wohnungen, die Integration und Zuordnung am Arbeits- und Wohnungsmarkt fördert. Nebenbei macht sie auch die teure Verpflichtung von Investoren auf gedeckelte Wohnungspreise überflüssig, die deren Lust



Finde den Unterschied: Neubauten im Kronprinzenviertel in Dortmund (oben) und im Dörnberg in Regensburg (unten) setzen auf Architektur mit Schachmustern.
Fotos Okapia, Picture Alliance

Zu helle Wohnungen sind ein Irrweg

Neue Quartiersbauten sind oft innen hell und damit außen teuer. Die Architektur des Schachblocks langweilt und blockiert günstigen Wohnraum.

Von Kristof Dascher, Regensburg

auf Neubau lähmt. Die sichtbar hellen Wohnungen der Planer und Immobilienentwickler stehen für einen von jedem Mieter sofort, von der öffentlichen Diskussion aber so gut wie nie verstandenen Qualitätszuwachs. Dieser Zuwachs trägt zu Mietanstieg und Segregation bei. Ein Teilverzicht auf Licht käme gerade denjenigen zugute, die eine zentrale Lage brauchen.

Wenn die Bauplanung die Wohnungen verdichtet und verschattet, entsteht mehr Neubau auf gleicher Fläche. Zu haben ist das ohne jede Deregulierung, ohne Diskussion um Mietspiegel und Mietpreisbremse sowie ohne teure Subventionen, nach denen die Immobilienwirtschaft gern ruft. Es braucht die Einsicht der Planer, damit sie die Defizite der Moderne verstehen und auf diese Bauweise verzichten.

Alle sollten sich vom Schachblock verabschieden: Er ist weder optimal noch sozial. Sparsam und nachhaltig ist er auch nicht. Entwickler schöpfen mit dem Schachblock die Kostenvorteile der zentralen Entwicklung und die höheren Mieten hellerer Wohnungen ab. Stadtplaner lassen die Urbanität außen vor oder drücken sich vor ihren eigenen Erschließungsaufgaben. Transaktionen in viel kleineren Einheiten und die Einteilung in „Parzellen“ wären besser. Schachblöcke würden nicht mehr gebaut. Auch kleine Büros und Entwickler kämen zum Zug.

Vielleicht hilft ein Blick auf die Nachhaltigkeit des Neubaus. Jeder, der die Erwärmung im Haus spürt, kann über die

gebaute Betonung des Tageslichts nur staunen. In 20 Jahren ist es womöglich das verschattete Fenster, das die Miete steigert.

Der Autor des Gastbeitrags ist Professor für Städtökonomie und Handelsimmobilien in Regensburg.

RECHTECK



Vermieterin muss fristlose Kündigung zurücknehmen

Wer jahrelang eine bestimmte Mietzahlung widerspruchslos akzeptiert, kann später nicht plötzlich wegen angeblicher Rückstände fristlos kündigen. Das hat das Amtsgericht Gießen klargestellt. In dem Fall wohnt ein Ehepaar seit 1996 in der Wohnung. Ursprünglich betrug die Miete gut 500 Euro plus Nebenkosten. Von 2013 an zahlten die Mieter nur noch 500 Euro inklusive Nebenkosten – mit Wissen und Billigung des verstorbenen Ehemanns der Vermieterin. Sogar eine Mietbescheinigung aus diesem Jahr bestätigte die neue Regelung.

Erst 2022 verlangte die Vermieterin 600 Euro, was die Mieter akzeptierten. Sie zahlten fortan diesen Betrag. Erst im Sommer 2023 erklärte die Vermieterin, die 600 Euro seien nur die Kaltmiete. Die Nebenkosten von etwa 100 Euro monatlich seien zusätzlich fällig und nicht bezahlt. Daraus leitete sie einen Rückstand von mehr als 1600 Euro ab und kündigte fristlos.

Das Gericht folgte dieser Argumentation nicht. Entscheidend war nicht die Berechnung, sondern das Verhalten der Vermieterin. Fast zehn Jahre lang hatte sie die Gesamtmiete widerspruchslos angenommen. Als die Mieter ihre Zahlung auf 600 Euro erhöhten, war für sie erkennbar, dass diese weiter von einer Gesamtmiete ausgingen. In dieser Lage hätte sie die Mieter zunächst abmahnen müssen. Der Grundsatz von Treu und Glauben verbiete es, nach jahrelangem Dulden ohne Vorwarnung die „härteste Waffe“ des Mietrechts zu ziehen.

Vermieter müssen demnach klar und rechtzeitig kommunizieren, welche Zahlungen sie erwarten. Mieter wiederum können sich darauf verlassen, dass langjährig geduldete Praktiken nicht plötzlich zur fristlosen Kündigung führen (Amtsgericht Gießen, Urteil vom 17. Januar 2025, Aktenzeichen: 46 C 55/24).

Halbe Maklerkosten gelten auch für Hauskauf mit Büro

Der beim Erwerb eines Einfamilienhauses geltende Halbteilungsgrundsatz ist auch dann anzuwenden, wenn ein Haus Nebenräume für ein Büro oder eine Einliegerwohnung enthält, solange es erkennbar für die Wohnnutzung eines Haushalts bestimmt ist. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden. Laut Grundsatz teilen sich Käufer und Verkäufer die Maklerprovision je zur Hälfte, wenn der Makler für beide Seiten tätig wird. Damit soll verhindert werden, dass die Kosten in einem solchen Fall einseitig abgewälzt werden.

Im konkreten Fall verlangte eine Maklerin vom Käufer die gesamte Provision. Sie argumentierte, ein Büroanbau mit rund einem Fünftel der Fläche nehme dem Gebäude den Charakter eines Einfamilienhauses. Zudem habe nicht der Verkäufer selbst, sondern seine Ehefrau den Maklervertrag abgeschlossen, weshalb der Schutz nicht greifen solle.

Der Bundesgerichtshof wies diese Argumentation zurück. Entscheidend sei, zu welchem Zweck das Haus nach dem Erwerb genutzt werden solle. Wenn klar erkennbar sei, dass das Haus überwiegend als Wohnhaus dienen solle, bleibe es ein Einfamilienhaus.

Eine untergeordnete Bürofläche ändere daran nichts. Auch die Vertragsgestaltung mit der Ehefrau spielte keine Rolle. Der Halbteilungsgrundsatz schütze Verbraucher unabhängig davon, ob der Maklervertrag mit einer Partei des Hauptvertrages oder einer dieser nahestehenden Person geschlossen wurde.

Damit kommt es auf den erkennbaren Erwerbszweck des Käufers und nicht auf die bisherige Nutzung durch den Verkäufer an. Mit der Entscheidung wird deutlich, dass Makler im Zweifel von einem Einfamilienhaus ausgehen sollten. Wollen sie die gesamte Provision vom Käufer fordern, müssen sie die geplante Nutzung erfragen und dokumentieren. Käufer können sich darauf verlassen, dass der Halbteilungsgrundsatz auch in solchen Fällen gilt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 6. März 2025, Aktenzeichen: I ZR 32/24).

Katharina Kieseritzky ist Rechtsanwältin der Kanzlei Bethge in Hannover.

Die Infrastrukturmilliarden stecken fest

Dabei lassen sich Investitionen beschleunigen / *Von Lars Robbe und Markus Viering*

Im Koalitionsvertrag steht es schon: „Sanieren, Bauen, Zukunft gestalten, das ist das Gebot der Stunde.“ Durch die umstrittene Grundgesetzänderung im März 2025 hat die Politik ein Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz in Höhe von 500 Milliarden Euro ermöglicht. Danach kann die Summe „für zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur und für zusätzliche Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045“ verwendet werden.

Doch für die Vergabe dieser Summen aus dem Sondervermögen tritt ein Dilemma zutage: Verwaltungen von Bund, Ländern und auch von Städten und Gemeinden fehlt das Personal, um die Investitionsvergaben in dem gebotenen Tempo zu steuern. Eine weitere Herausforderung besteht darin, die Vergabepakete nicht zu groß zu konzipieren, um Wertverluste zu vermeiden. Beides lässt sich durch externe Fachkräfte verbessern – durch das Beauftragen von Projektmanagern und Juristen.

Das deutsche Vergaberecht funktioniert sehr gut als Regulator für einen offenen Wettbewerb. Das Gesetzeswerk schützt vor Schaden, ist doch der freie Wettbewerb essenziell für die deutsche Volkswirtschaft. Um das Sondervermögen schnell auf Touren zu bringen und fehlendes Personal und Wissen auszugleichen, kann die Vergabe großvolumiger Pakete eine Lösung sein. Doch dieses häufig propagierte Allheilmittel liegt nicht in der großvolumigen Vergabe. Ein solches Gesamtpaket für ein Projekt von 100 Millionen Euro verzerrt und stört den Wettbewerb. Denn für die Umsetzung auf diesem Weg kommen nur wenige Unternehmen infrage. Deren Preise könnten dadurch nicht dem Wettbewerb unterliegen.

Ein solcher Verlust an Markttransparenz bedeutet am Ende einen erheblichen Wertverlust der finanziellen Res-

ourcen. Kurz gesagt: In diesem Fall bekommt der Staat für einen ausgegebenen Euro am Ende eine Gegenleistung im Wert von nur 50 Cent. Steuereinnahmen würden verpuffen. Dagegen garantieren marktgängige Vergaben ausreichend Wettbewerb und fördern den Mittelstand.



IMMOBILIEN-NEWSLETTER

JETZT NEU:

Alles rund um Haus, Heim und Heizung: Der neue Immobilien-Newsletter der F.A.Z. blickt auf die wichtigsten Themen für Eigentümer, Mieter und Investoren.

Mit dem QR-Code geht es zur Anmeldung:



Ein weiterer Faktor für die Entlastung der öffentlichen Hand in Vergabefragen sind die haushaltsrechtlich nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben. Dabei handelt es sich insbesondere um die Projektleitung, die ein öffentlicher Bauherr aufgrund seiner Gesamtverantwortung selbst wahrnehmen muss. Was rigide klingt, lässt in der praktischen Umsetzung jedoch Raum für eine flexible Auslegung.

Ein Beispiel dafür ist die erfolgreiche Umsetzung des Bauprogramms durch die SBH Schulbau Hamburg. Dabei ist es gelungen, mittels extensiver Übertragung der delegierbaren Bauherrenaufgaben an Dritte die bereitgestellten finanziellen Mittel sinnvoll und im Zeitplan zu investieren. Seit 2011 hat Hamburg dadurch fünf Milliarden Euro in Schulgebäude investiert: für rund 1000 Sanierungen und 620 Neubauten. Bis 2028 sind im Rahmen des Hamburger Modells weitere Investitionen von rund 2,6 Milliarden Euro geplant.

Dabei bleibt die nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen notwendige Entscheidungshoheit auch in diesem Modell bei der öffentlichen Hand. Doch der überwiegende Teil der juristischen wie auch technischen Projektsteuerung, der große personelle Ressourcen bindet, kann von externen Partnern erledigt werden, von denen es im Markt ausreichend an Zahl und Qualifikation gibt. Wie gestaltet sich nun das Vorgehen in der Praxis?

Am günstigsten ist es, Vergabeverfahren so durchzuführen, dass der für die Leistung am besten Geeignete am schnellsten gefunden wird. Dafür benennt die technische Projektleitung zunächst die Ausschreibungsunterlagen sowie die zugehörigen Leistungsbilder für die Planer. Diese Anforderungen sind dann für die formale Ausschreibung rechtlich zu prüfen.

Üblicherweise ist bis zum Zeitpunkt der Auftragsvergabe viel Zeit ins Land gegangen. Diese Phase lässt sich verkürzen, indem externe Dienstleister nahezu alle Aufgaben bis zur Auftragsvergabe leisten und unterstützen. Dabei behalten die öffentlichen Bauherren die Leitung und können sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

Lars Robbe ist Rechtsanwalt und Markus Viering Geschäftsführer der KVL Bauconsult.

Sie sollten am See wohnen



FELDAFINGER HÖHE

STARNBERGER SEE

Mit der FELDAFINGER HÖHE am Starnberger See entsteht ein außergewöhnliches Wohnquartier: Acht exklusive Häuser, eingebettet in alten Baumbestand, bieten hochwertige Wohnungen (37–227 m²) – für anspruchsvolles Wohnen mit Weitblick.

Gern beraten wir Sie für Ihr neues Zuhause. Kontaktieren Sie uns!



feldafinger-hoehe.de
info@feldafinger-hoehe.de
+49 (0)89 89 89 969-23

Ein Projekt der **C7** Gruppe