

„Unser Neubau ist zu hell“
19.09.2025

Unser Bauen betont das lichte Wohnen. In neuen Quartieren alternieren helle Häuser mit sie belichtenden Freiflächen, dem Muster eines Schachbretts ähnlich. Sie bilden einen „Schachblock“. Überall finden sich Schachblock-Varianten im Neubau, s. „Freiham-Nord“ in München, das „Kronprinzenviertel“ in Dortmund oder das „Dörnberg“ in Regensburg. Kaum einmal 50% 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 evtl. störenden Nachbarn. Sogar Balkonkraftwerke lassen sich zur Stromerzeugung anbringen. Vielleicht verbindet sich mit mehr Licht sogar ein Ausblick.

Corbusiers Forderung nach „Licht, Luft und Sonne“ war einmal fundamental. In der wenigen Zeit, die der einzelne zuhause war, boten die wirklich dunklen Wohnungen im Hinterhof (wie sie in Berlins Kreuzberg oder in Cerdàs Eixample noch heute zu finden sind) kaum Erholung. Seitdem hat sich viel geändert, aber die Wertschätzung hellen Wohnens besteht weiter (wenn auch nicht für alle gleichermaßen). Denn dank weniger Arbeitszeit und mehr work-from-home sind wir mehr zuhause.

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

Der Schachblock steht dazu, wie von vielen anderen schon beschrieben, für große Uniformität. Es hilft auch nicht, daß die Entwickler-„Architektur“ auf jeglichen Gestaltungsanspruch verzichtet. Ihre Monotonie ist dabei nicht allein ein ästhetisches oder Orientierungs-Problem. Sie bietet auch wenig Platz für Vielfalt an Qualitäten und Mieten. Im Schachblock kündigt sich Segregation an (s.u.).

Der Schachblock steht aber vor allem der Wohnungspolitik selbst im Weg. Gerade seine exzessive Belichtung verteuert das städtische Wohnen. Eine aufwendige Studie zu Wellington/Neuseeland (Fleming et al. (2018)) konkretisiert erstmals die Rolle des

Tageslichts für Immobilienpreis und damit Miete. Täglich eine Stunde weniger Sonnenlicht-Einfall reduziert ihr zufolge den Preis des Wohnens um ca. 2.5%. Sechs Stunden weniger reduzieren ihn überschlägig um 15%. Die Umstrukturierung des Neubaus weg von ganztägig (zweiseitig) hin zu nur halbtags (einseitig) besonnten Wohnungen würde die Neubau-Mieten also um 15% drücken.

Sind damit nicht gerade die weniger hellen Wohnungen sozial? Sie lassen die zum Zug kommen, die nicht belichtete Muße 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 Matching am Arbeits- und Wohnungsmarkt fördert. Ganz nebenbei macht sie auch die teure Verpflichtung von Investoren auf gedeckelte Wohnungen (die deren Lust auf Neubau lähmt (Kaufmann/Zhu (2025)) überflüssig.

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 (weil auch quantitativ nirgends dokumentierten) Qualitätszuwachs. Daß dieser Zuwachs zu Mietanstieg und Segregation beiträgt, kann nicht wundern – wie ebensowenig, daß spiegelbildlich ein Teilverzicht auf Licht gerade denjenigen zugutekäme, die die zentrale Lage brauchen (Dascher/Haupt (2025)).

Weiterer Effekt verdichtenden, verschattenden Bauens ist dazu mehr Neubau auf gleicher Fläche. Zu haben ist all das ohne jede Deregulierung, ohne teure Subventionen (nach denen die Immobilienwirtschaft gerne ruft) und ohne nicht zu gewinnende Diskussionen um Mietspiegel oder Preisbremse. Es braucht „nur“ die Einsicht der Planer in die Defizite der Moderne und den Verzicht der Entwickler auf den Schachblock.

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 aus - und die höheren Mieten hellerer Wohnungen ab. Stadtplaner schöpfen anschließend Entwickler zulasten städtischer Urbanität ab, oder sie drücken sich vor ihren eigenen Erschließungsaufgaben. Transaktionen in viel kleineren Einheiten, „Parzellen“, wären besser. Schachblöcke würden nicht mehr gebaut. Auch kleine Büros, Entwickler kämen wohltuend zum Zug.

Vielleicht hilft hier auch einmal ein Blick auf die angebliche Nachhaltigkeit des Neubaus. Jeder, der die Erwärmung spürt, kann über die gebaute Betonung des Tageslichts nur staunen. Gilt der Zuschlag von 15% auch morgen? In 20 Jahren ist es womöglich das verschattete Fenster, das die Miete steigert. Dann erweist sich der heutige Schachblock im Rückblick auch als klimapolitisch falsch. (Nur dort zu wohnen wird endlich günstig;)

Quellen:

Dascher, K. und A. Haupt (2025) Time at Home, and the Inexorable Rise of the Chess Block, [Arbeitspapier](#).

Fleming, D. et al. (2018) [Valuing Sunshine](#), Regional Science and Urban Economics 68: 268-276. ([Arbeitspapier hier](#).)

Kaufmann, V. und B. Zhu (2025) Enable Market to Supply Affordable Housing? Evidence from the Mandatory Exclusionary Housing Policy in Germany, [SSRN Working Paper](#)