

Fortsetzung von Seite V 13

## Studentenbuden vom Feinsten

Es gibt diverse Unsicherheiten: Im Vergleich zu ortsüblichen Mieten sind neu gebaute Wohnungen extrem teuer. Die Fünfsternapartements kosten pro Quadratmeter in Frankfurt rund 40 Prozent mehr Warmmiete als eine Singlewohnung oder ein WG-Zimmer. In München beträgt der Aufschlag 60 Prozent, in Karlsruhe sogar 90 Prozent. Zwischen 380 und 600 Euro müssen Studenten für die schicken Buden berappen. Das muss sich ein Student erst einmal leisten können, der im Durchschnitt nur 800 Euro zum Leben hat, wie das Studentenwerk ermittelt.

Darüber hinaus sagen die meisten Studenten, dass sie am liebsten allein oder mit dem Partner in einer Wohnung leben möchten. Inwieweit die Apartmentblocks mit Hotelcharakter dazu zählen, lässt sich noch nicht genau sagen. Viele weitere Fragen stellen sich: Erklären sich wirklich viele Eltern bereit, die Edelapartements zu sponsern? Und wie stark werden die Apartments in 15 oder 20 Jahren abgewohnt sein? Zu diesem Zeitpunkt sollen immerhin sieben bis zehn Studentengenerationen ein- und ausgezogen sein, denn die Durchschnittsmietdauer soll bei drei bis vier Semestern liegen.

„Studenten sind ja keine besonders fürsorglichen Mieter; die haben andere Sorgen, als eine Immobilie in Schuss zu halten“, sagt Welther. Man wird abwarten müssen, zu welchem Preis sich die Immobilien später veräußern lassen. Müssen sie am Ende gar umgebaut werden, wenn die Studenten ausbleiben? Hotels oder Seniorenwohnanlagen könne man dann daraus machen, nennen Anbieter als alternative Nutzungen. Aber welcher Rentner oder Geschäftsmann reißt

Wohnbox im Münchner Studentendorf  
Foto Hofmann & Ritzer Architekt

sich um eine 17-Quadratmeter-Blei-be direkt neben der Universität?

Wenn plötzlich zu viele Projekte an einem Standort auftauchen, sollten Anleger aufpassen, sagt Felix Embacher von BulwienGesa. „Viele Städte werden maximal eines dieser Projekte vertragen. Und die meisten guten Standorten sind schon besetzt.“ Wer als Anbieter jetzt noch nicht auf dem Markt ist, wird wahrscheinlich erst mit dem Bauen fertig, wenn der Gipfel der Studentenzahlen schon überschritten ist.

## Der Wohnungsdiscounter

Von wegen Problem-Platte: Ein Unternehmerduo aus dem Westerwald baut in Berlin Abrisskandidaten zu günstigen Apartmenthäusern um.

VON JÖRG NIENDORF

In Berlin kommt der Wohnungsbau tatsächlich in Schwung, wie in der zurückliegenden Woche bekannt wurde. Im vergangenen Jahr stieg die Zahl der Baugenehmigungen um rund ein Drittel gegenüber dem Vorjahr. Doch handelt es sich dabei meistens um Bauprojekte in guten und teuren Lagen. Echte Mangelware sind und bleiben dagegen kleine, günstige Wohnungen. Diese Vorhaben finden Investoren meistens nicht lukrativ.

Es gibt allerdings Ausnahmen. So setzt zum Beispiel ein Unternehmen aus dem Westerwald in Berlin-Lichtenberg gezielt auf einfache Einzimmerwohnungen, deren Warmmiete bei 300 bis 350 Euro liegen soll. „Wir sanieren leerstehende Plattenbauten, die eigentlich Abrisskandidaten waren“, sagt Lutz Lakomski, Inhaber und Geschäftsführer der Gesellschaft für Immobilien-Projektentwicklung und Unternehmensberatung (GPU) aus Dernbach. Das gehe schneller als neu zu bauen.

Einstige Problem-Platten werden so zu Erste-Hilfe-Bauten auf dem immer engeren Wohnungsmarkt. GPU erreicht dabei eine durchaus nennenswerte Größenordnung. Die Firma errichtet mehr als 850 Wohnungen an drei Standorten: in einem ehemaligen Kaufhaus in Lichtenberg, in einem riesigen früheren Verwaltungsgebäude der Bahn und in einem alten Wohnobjekt für DDR-Athleten auf dem Gelände des Sportforums Hohenschönhausen.

In dieser Gegend, die noch zentrumsnah, aber schon außerhalb des S-Bahn-Ringes liegt, sucht das Unternehmen noch weitere marode Plattenbauten. Dazu sind Lakomski und sein Miteigner Arndt Ulrich ständig unterwegs. Die Wohnungsbestände will das Unternehmen später selbst halten. Eine Art „Wohnungsaldi“ schwebt Lakomski als Modell vor. Er wolle wie ein moderner Discounter seine Ware günstig, aber mit verlässlicher Qualität anbieten.

„Gerade in einer Stadt wie Berlin gibt es einen riesigen Bedarf an Einzimmerapartements“, sagt der Unternehmer. Die allerkleinsten Wohnungen in ihren Häusern werden nur 20 Quadratmeter groß sein. Sie seien gedacht für Studenten, Auszubildende und andere junge Mieter, die in die Großstadt kommen und nur über ein Monatseinkommen von bis zu 1000 Euro verfügen; oder für alleinstehende Sozialhilfeempfänger. Die Miethöhen werden in etwa denen entsprechen, die die kommunale Wohnungsgesellschaft Howoge in den

Viel Phantasie: Der Eigentümer dieses Betonkolosses siebt keinen Schandfleck, sondern eine ideale Hülle für 47 Wohnungen je Stockwerk.  
Foto Bauundgrund

Ortsteil Lichtenberg und Hohenschönhausen für vergleichbare Wohnungen verlangt. Nur sind diese sehr kleinen Wohnungen eben rar. Der Bezirk unterstützt deshalb sehr aktiv die Vorhaben von Lakomski und Ulrich. Dort hofft man vor allem, dass Lichtenberg dadurch für jüngere Einwohner interessanter wird.

Eine ganz neue Klientel kam zum Beispiel schon in das umgebaute Warenhaus am Anton-Saeffkow-Platz – das erste Plattenbau-Projekt der GPU. Mitten in einer alten DDR-Großsiedlung liegt dieser dreistöckige Bauklotz, der zeitweise einen Kaufhof beherbergte. Jahrelang war das Objekt geschlossen und verfiel – bis es die GPU erwarb. Nun gibt es 86 Wohnungen in den oberen Etagen, alle mit Balkon. Viele Neu-Berliner leben in den kompakten Eineinhalbzimmerapartements, die immerhin vier Meter hohe Decken haben. Der Charme der Hausflure ist rau und funktional, als würden immer noch Waren angeliefert. Bei der Sanierung wurde nichts übertrieben. Es ging darum, günstig zu wirtschaften. Bei vielen Interessenten kam der Stil trotzdem an. Das Haus war nach seiner Fertigstellung Ende 2011 in kürzester Zeit voll vermietet.

Im Erdgeschoss sind nun mehrere Geschäfte zu finden. Gegenüber, auf der anderen Seite des Parkplatzes, wird ein Supermarkt gebaut. Auch das übernehmen Lakomski und Ulrich. Sie investieren insgesamt 15 Millionen Euro in das Exkaufhaus und den neuen Markt – Gewerbeentwicklungen sind ihr Hauptgeschäft. Sie haben viele Fachmarktzentren geplant und gebaut.

Offensichtlich werden die nächsten Gesetze aus dem Umgang mit Handelsimmobilien nun auf ihre Wohnungsprojekte übertragen. Es würde zumindest zu der Discounteridee passen. Deshalb schrecken sie auch nicht vor dem brutalen Betonkoloss an der Frank-

furter Allee nahe dem Bahnhof Lichtenberg zurück. Der Stahlbetonbau ist mehr als 140 Meter lang, neun Stockwerke hoch, schmutzig grau – und wird ebenfalls zum Wohnhaus umgewandelt. Früher war er ein Verwaltungsgebäude der Bahn.

Eisig pfeift der Wind durch die entkernten Etagen. Hauptsache, der Abrissbagger ist bald da, dachete einst jeder in der Nachbarschaft. Doch Lakomski hat eine andere Sicht auf die Monotonie. Für ihn ist jede Etage eine ideale Fläche für Kleinstwohnungen. Aneinandergereiht passen 47 Stück in ein Stockwerk. Die Bauarbeiten haben schon begonnen, bis zum Herbst sollen die ersten 250

Wohnungen fertig sein. Insgesamt sind 450 Wohnungen geplant, im Erdgeschoss könnte eine Kinderbetreuung einziehen. Rund 15 Millionen Euro investiert das Unternehmen aus dem Westerwald in das Projekt.

„Die Platte darf man nicht verteuern“, sagt Lakomski. Abriss und Neubau wären sehr viel teurer gewesen. Zudem musste schnell etwas passieren. Das Bezirksamt habe das Vorhaben zügig genehmigt, weil alle Vorgaben auf Anhieb erfüllt worden seien, sagt ein Sprecher der Verwaltung. Keine Sonderwünsche, so lautete die Devise. Es ging nur um Singlewohnungen – und um Schnelligkeit. Der Bezirk ist nun ein stadtplanerisches Problem los. „Der Schandfleck verschwindet“, freut man sich im Rathaus. Lakomski wiederum berichtet davon, wie er gerade für seine Großwohnanlage günstige Energielieferverträge aushandelt. Er schließe sich dazu der Wohnungsbaugesellschaft an, der alle umliegenden Häuserblocks gehören. So erhält er deren Konditionen. „Vom Discounter lernen“, nennt es der Bauherr. Genau nach diesem Prinzip geht er auch am dritten GPU-Standort vor – dem Plattenbauriegel am Sportforum Hohenschönhausen. 300 Wohnungen sollen dort entstehen. Die Erteilung der Baugenehmigung steht offenbar kurz bevor.

Wo sonst sucht ein privater Investor so gezielt nach Plattenbauten? Und dann sogar nach solch maroden Kästen, um sie ausdrücklich für Wohnzwecke herzurichten? Bei dieser Frage müssen selbst die Wissenschaftler der „Bundestransferstelle Stadtbau-Ost“ passen. Sie kennen keine entsprechenden Beispiele aus der jüngeren Vergangenheit.

Aus Potsdam wurden immerhin Fälle bekannt, wo sich Investoren für ganze Plattenbau-Wohnhäuser interessierten. Dort ist die Nachfrage nach Wohnungen enorm groß. Es wurden kaum Plattenbauten abgerissen. Stattdessen sind die Siedlungen voll vermietet. Einige Privatinvestoren konnten vor einigen Jahren noch Bauten von der Stadt kaufen. Doch das habe man eingestellt, sagt Jörn-Michael Westphal, Geschäftsführer von Pro Potsdam – einem kommunalen Verbund, zu dem auch die städtische Wohnungswirtschaft gehört. Plattenbauten seien wichtig für ihren Bestand, denn sie seien günstig im Unterhalt. Selbst wenn sie energetisch umgerüstet würden, sei dieses vergleichsweise preiswert zu machen. Solche Trümpfe gibt man nicht aus der Hand. Die Unternehmer aus dem Westerwald, die im benachbarten Berlin unterwegs sind, dürften das mit ihrer Discounter-Idee genauso sehen.

Verfall und Neubeginn: Im einstigen Warenhaus am Anton-Saeffkow-Platz sind 86 Wohnungen entstanden – alle mit Balkon.  
Fotos GPU

## RECHTECK



## Schimmelbildung

Hört man von Schimmelbildung in einer Arztpraxis, könnte man meinen, dass die Gesundheit sowohl der Patienten wie auch des Personals hochgradig gefährdet sind. So sah es im konkreten Fall auch der anmietende Arzt und kündigte daher fristlos. Doch es ist Vorsicht geboten: Auch für eine Arztpraxis gelten die üblichen Maßstäbe. Nimmt die Schimmelpilzbildung kein gesundheitsgefährdendes Ausmaß an, liegen die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vor. Die Kündigung ist folglich unwirksam und der Mieter weiter zur Mietzahlung verpflichtet, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf am 19. Juli 2011, Az. 24 U 31/11.

\* \* \*

## Wirksame Umlage

Auch wenn im Gewerbemietrecht üblicherweise weniger strenge Regeln gelten als im Wohnraummietrecht, so ist dennoch erhöhte Sorgfalt geboten. Dies gilt insbesondere bei der Wahl von Formularklauseln, die nicht im Einzelnen mit dem Mieter ausverhandelt wurden (Allgemeine Geschäftsbedingungen). Soll der Mieter die Betriebskosten tragen, bedarf es dafür folglich einer wirksamen Umlagevereinbarung im Mietvertrag. Auch auf einen Alleinmieter eines Grundstücks können sonstige Betriebskosten nur dann umgelegt werden, wenn diese im Einzelnen benannt sind. Fehlt diese Voraussetzung im Mietvertrag, ist die Klausel für den Mieter intransparent und damit unwirksam. Die Folge ist, dass der Vermieter die Betriebskosten selbst zu tragen hat, urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf am 15. Dezember 2011, Az. I-10 U 96/11.

\* \* \*

## Verteilungsschlüssel

Wohnungseigentümer haben bei den Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums sowie den Kosten der Verwaltung die gesetzliche Möglichkeit, den bestehenden Umlageschlüssel durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Die Änderung hat ordnungsgemäßer Verwaltung zu entsprechen. Schon in einem früheren Urteil hielt der Bundesgerichtshof (BGH) fest, dass Wohnungseigentümer aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts einen weiten Gestaltungsspielraum haben. Lediglich das „Ob“ und das „Wie“ einer Änderung dürften nicht willkürlich erfolgen. Nunmehr entschied der BGH mit Urteil vom 16. September 2011 (Az. V ZR 3/11), dass auch die eintretende Mehrbelastung eines einzelnen Eigentümers um das Sechsfache nicht zu einer Beanstandung der Umstellung des Umlageschlüssels führt.

Edda de Riese ist Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.

## Lebensraum Haus

Die Anzeigen-Sonderveröffentlichung „Lebensraum Haus“ im F.A.Z.-Immobilienmarkt – der perfekte Anzeigenplatz für alles, was das eigene Zuhause noch schöner macht.

## Kommende Themenschwerpunkte:

## Energiespartipps

Erscheinungstermine: 30. März und 1. April 2012

## Garten-Ideen

Erscheinungstermine: 20. und 22. April 2012

Anzeigenschluss: Donnerstag der Vorwoche

## Wir beraten Sie gerne.

Medienvertretung Schweitzer-Casten · Telefon (040) 72 73 04 56 · E-Mail: info@schweitzer-casten.de

## Outdoor Living

Erscheinungstermine: 11. und 13. Mai 2012

## Architektur &amp; Wohnen

Erscheinungstermine: 1. und 3. Juni 2012

## Aktuelles zu alternativen Energien

Erscheinungstermine: 29. Juni und 1. Juli 2012

## Bautrends

Erscheinungstermine: 24. und 26. August 2012

Fordern Sie auch unsere Themenübersicht 2012 an.

Frankfurter Allgemeine  
ZEITUNG FÜR DEUTSCHLANDDer F.A.Z.-  
Immobilienmarkt