

## »RECHT

**Ein Baucontainer in unmittelbarer Nähe kann den Umsatz eines Ladens schmälern.** Denn bei Lärm und Schmutz kommt meist weniger Laufkundschaft vorbei. Das wird noch verstärkt, wenn das Ladenfenster nicht mehr sichtbar ist. Der Mieter einer Gewerbefläche darf in so einem Fall meist die Miete mindern. Darauf weist die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Heft 20/2015) hin und beruft sich auf ein Urteil des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main (Aktenzeichen 2 U 174/14). Eine Minderung von rund 15 Prozent des Mietzinses ist angebracht, wenn sich die Beeinträchtigung mittelbar auf die Nutzung der Räume auswirkt. dpa

**Auch wenn ein Haus noch nicht fertig ist, müssen Bauherren davor Schneeschuppen.** Denn schon während des Baus gilt für sie die Verkehrssicherungspflicht im Winter. Darauf weist der Verband Privater Bauherren (VPB) in Berlin hin. Die Räum- und Streupflicht gilt auf allen Wegen und Flächen. dpa

**Der Käufer einer gebrauchten Eigentumswohnung kann Schadenersatzforderungen auch allein geltend machen.** Und zwar selbst dann, wenn es sich um Mängel am Gemeinschaftseigentum handelt – wie eine undichte Kelleräußenwand. Der Käufer hat diesen Anspruch, wenn eine gebrauchte Wohnung unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel verkauft wurde und keine Beschaffenheitsgarantie vereinbart wurde. Darauf weist die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Heft 20/2015) hin und beruft sich auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) in Karlsruhe (Aktenzeichen V ZR 167/14). dpa

**Mieter müssen es nicht ohne Weiteres hinnehmen, wenn der Vermieter alten Teppichboden gegen Laminat austauschen will.** Denn durch diesen anderen Bodenbelag ändert sich der subjektive Wohnwert erheblich, befand das Landgericht Stuttgart (Aktenzeichen 13 S 154/14), wie „Das Grundeigentum“ (Heft 20/2015) berichtet. dpa

**Für den Hausbau braucht es eine Genehmigung.** Das ist Basiswissen. Aber dass mitunter auch für kleinere Um- und Anbauten eine Genehmigung erforderlich ist, wissen viele nicht – oder sie glauben, sie kommen bei solch kleineren Geschichten auch mit dem Schwarzbaudurch. Doch davor warnt der Verband Privater Bauherren (VPB): Denn Baubehörden haben das Recht, Grundstücke zu betreten und genehmigte Pläne mit dem tatsächlichen Bestand zu vergleichen. Liegt ein nicht genehmigter Umbau vor, droht dem Eigentümer eine Abbruchverfügung. Oder es kommt auf ihn ein teures und langwieriges Nachgenehmigungsverfahren zu. Der VPB rät, sich Um- und Anbauten besser regulär genehmigen zu lassen. dpa

Redaktion: STZW Sonderthemen  
Ingo Dalcolmo



# Klasse statt Masse

**Soziale Stadt.** Großstädte wie Stuttgart sollten stärker auf eine ausgewogene Bevölkerungsverteilung schauen, anstatt einfach nur mehr zu bauen. Das geht aber nur, wenn der soziale Wohnungsbau forciert wird.

„Sie sind heute schon der dritte Medienvertreter.“ Christine Hannemann ist derzeit eine gefragte Frau. Zwischen zwei Vorlesungen erklärt die Professorin für Architektur und Wohnsoziologie am Institut Wohnen und Entwerfen der Universität Stuttgart, warum das Wohnungsproblem in Stuttgart nur politisch gelöst werden kann. „Wenn 70 Prozent der Bevölkerung sagen, dass bezahlbarer Wohnraum fehlt, dann sollte eine Stadtregierung, die wiedergewählt werden will, auch darauf reagieren“, sagt sie in Anspielung auf die jüngste Bürgerbefragung.

Diskussionen, die sich mit den Grenzen des Wachstums einer Stadt beschäftigen, hält die promovierte Soziologin dabei aber für wenig zielführend. „Stadt definiert sich durch die Mischung und nicht durch die Anzahl der Bürger. Wir brauchen eine ausgewogene Bevölkerungsverteilung. Auch der Polizist, die Krankenschwester oder der Straßenkehrer haben ein Recht darauf, in der Stadt zu wohnen, in der sie arbeiten“, sagt sie.

## POLITIK MUSS FÜR AUSGEWOGENHEIT SORGEN

Aber gerade diese Einkommensgruppen könnten sich immer seltener in der Nähe ihres Arbeitsplatzes Wohnraum leisten. Oft bleibe diesen Menschen nur das Einpendeln. Dabei lebten gerade Städte wie Stuttgart davon, dass auch der Altenpfleger oder die Verkäuferin in der Stadt wohnten. „Es ist auch die Aufgabe der Politik, für eine aus-

gewogene Bevölkerungsmischung in den Städten zu sorgen“, mahnt sie. Dabei geht es längst nicht nur um die Anschlussunterbringung von Flüchtlingen. Schon lange vor den Wanderungsbewegungen aus den Krisengebieten der Welt Richtung Europa litt die untere Mittelschicht in den wirtschaftsstarken Großstädten unter akutem Wohnungsmangel. „Jetzt rächt es sich, dass die Politik jahrelang den sozialen Wohnungsbau vernachlässigt hat und praktisch keine neuen Wohnungen mehr gebaut hat.“

Mittlerweile würde selbst der Mittelbau der Stadtgesellschaft immer seltener bezahlbaren Wohnraum finden. Das liegt aus Sicht von Christine Hannemann auch daran, dass sich kommunale Wohnungsunternehmen in der Vergangenheit lieber im Luxussegment tummelten, als sich um den sozialen Wohnungsbau zu kümmern. Diese Praxis räche sich in Zeiten, in denen dringend preisgünstiger Wohnraum benötigt werde, analysiert Christine Hannemann.

Während sich die Wissenschaftler noch darüber streiten, ob es tatsächlich eine Renaissance der Stadt gibt, seien die Veränderungen in den innerstädtischen Wohngebieten längst unübersehbar. „Wohnstandorte, die früher hauptsächlich von sozial Schwachen und verschiedenen Ethnien mit Migrationshintergrund bewohnt wurden, prägen heute junge Familien, Baugemeinschaften, Studierende und Jungakademiker sowie Senioren- und andere Residenzen innerstädtischen Wohnmilieus. Wohnen ist eine Lebensentscheidung, die immer auch von der persönlichen Situation abhängt“, sagt die Wissenschaftlerin. In der aktuellen Diskus-

sion um den Mangel an preiswerten Wohnungen in den Städten werde die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt aber völlig unterschätzt. „Die Leute wollen heute ein multifunktionales Leben – deshalb wohnen sie in der Stadt“, so Hannemann. Aber nicht nur da. „Immer mehr Menschen haben heute mehrere Lebens- und damit auch Wohnmittelpunkte.“ Wie der Mann, der eine Wohnung in der Stuttgarter City hat, sich am Wochenende aber bei der Freundin auf der Schwäbischen Alb aufhält.

## FLEXIBILITÄT DES ARBEITSPLATZES NIMMT ZU

Wohnen könne sich sogar auf das Übernachten als reine Behälterfunktion reduzieren. Das Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft prognostiziert, dass in der Zukunft die Flexibilität des Arbeitsplatzes immer mehr zunehmen wird. Entweder man arbeitet im Büro, zu Hause oder an einem Coworking-Center. Besonders einschneidend für die Stadtentwicklung und die Veränderung der Ansprüche an das Wohnen sei dabei die zeitliche Entgrenzung der Arbeit, so Christine Hannemann. Damit würden sich auch die Anforderungen an das Wohnen und die Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen verändern. Diese Annahmen ließen sich aber mit den derzeitigen statistischen Erfassungsmethoden nicht nachweisen. Das hänge auch mit dem deutschen Melderecht zusammen, das die Angabe eines Hauptwohnsitzes erzwinge. „Ich bin mir sicher, dass in der Stuttgarter Innenstadt viele Leute gar nicht dauerhaft wohnen, weil sie hier nur studieren oder ihren Arbeitsplatz haben.“

Christine Hannemann befürchtet, dass die Städte unter dem aktuellen Druck der

Flüchtlingsströme wieder in alte Muster verfallen und auf Großwohnsiedlungen wie die Parksiedlung oder den Hallschlag in Stuttgart setzen. „So entsteht aber keine soziale Stadt, sondern ein Ghetto“, fürchtet die Professorin. Die aktuelle Flüchtlingswelle könnte aber auch von der Politik als Lernprozess verstanden werden, kontinuierlich auf den sozialen Wohnungsbau zu setzen und diesen in der Stadtpolitik zu integrieren. Woher allerdings die Flächen für den Wohnungsbau kommen sollen, weiß auch Christine Hannemann nicht. „Auch die Nachverdichtung in den Städten birgt Konfliktpotenzial, das bislang noch gar nicht untersucht wurde.“ Vielleicht aber, so die Sozialwissenschaftlerin, sollte Stuttgart auch einmal über seine administrativen Grenzen hinaussehen und überlegen, ob eine strategische Wohnraumpartnerschaft mit den Kommunen um die Landeshauptstadt herum nicht ein möglicher Lösungsansatz sein könnte. „Die Verkehrsbindungen sind ja recht gut, und wenn der Druck auf allen Seiten groß genug ist, werden auch die lokalen Egoismen plötzlich ganz unwichtig“, hofft Christine Hannemann. Ingo Dalcolmo

## »MEHR IM NETZ



Im Video unter <https://youtu.be/3AeRjqso3Fk> erklärt Rolf Gaßmann, Vorsitzender des Mietervereins Stuttgart, welche Probleme auf die Stadt Stuttgart in den nächsten Monaten zukommen und wie Lösungen aussehen könnten. Wer sich das Abtippen der Internetadresse ersparen will, kann auch den QR-Code mit dem Smartphone scannen. red