Milieuschutzsatzung – quo vadis?

Bürgermeister Olaf Cunitz ist sicher ein politisch Getriebener. Er will sich nicht nachsagen lassen, er habe nicht alles versucht, um preisgünstigen Wohnraum zu bewahren, so Rainer Schulze in der FAZ vom 14.11.2014. Cunitz weiß, dass er mit diesem Thema im Wettstreit um die Gunst von Wählerstimmen punkten kann. Die Frage, ob dies der Sache wirklich dient, spielt dabei ganz offensichtlich nur eine untergeordnete Rolle. Stattdessen wird mit wohlfeilen Argumenten hantiert.

Mit dem Erlass von Milieuschutzsatzungen will Cunitz bestimmte Bauvorhaben, durch die die Wohnkosten steigen, von einer Genehmigung durch die Bauaufsicht abhängig machen. Dazu sollen der Abbruch von Wohnhäusern, die Umwandlung von Wohnungen in Büros und Umbauten, die den „allgemein üblichen Standard" überschreiten, gehören. Auch sollen Wohnungen, die größer als 130 qm sind, künftig der Genehmigungspflicht unterliegen, egal ob sie nun durch den Ausbau eines Dachgeschosses entstehen oder durch Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer. Auch sollen neue Balkone, Dachterrassen und Wintergärten nur dann erlaubt werden, wenn sie nicht größer als 8 qm sind. Der Einbau von Aufzügen soll zwar zulässig sein, jedoch die Genehmigung davon abhängig sein, ob sie der besseren Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der Wohnungen dienen und nicht nur für eine einzelne Penthouse-Wohnung eingebaut werden. Sofern Modernisierungen einer „zeitgemäßen Ausstattung" dienen, sollen diese ebenso wie die energetische Sanierung bis hin zum Passivhausstandard möglich bleiben.

Die Stadt Frankfurt ist durch § 172 des Baugesetzbuches berechtigt, Milieuschutzsatzungen zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für bestimmte Gebiete zu erlassen. Dies allerdings nur dann, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt ist. Betroffen hiervon sind Stadtviertel mit einem hohen Bestand an Altbauten aus der Gründerzeit: Nordend, Gallus, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Westend, Bornheim, Ostend, Innenstadt und Sachsenhausen.

Allerdings ist das Verfahren für eine Satzung aufwendig. Voraussetzung ist eine soziologische Untersuchung in den betroffenen Stadtteilen, um die Zusammensetzung der Mieterstruktur zu überprüfen. Belegt sein muss, ob es Verdrängungstendenzen und einen Aufwertungsdruck gibt. Derzeit wird in 121 Stadtbezirken von einem durch die Stadt Frankfurt beauftragten Büro untersucht, ob es Gentrifizierungstendenzen gibt. Bis Ende 2015 sollen die Ergebnisse vorliegen. Bis dahin erwägt die Stadt eine Veränderungssperre, um zu verhindern, dass in der Zwischenzeit unerwünschte „Luxussanierungen" durchgeführt werden.

Alles in allem also ein enormer Aufwand, der durchaus zu der Frage berechtigt, ob sich das überhaupt lohnt? In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass im teuersten Viertel der Stadt Frankfurt, im Westend, bereits seit 1990 eine Milieuschutzsatzung gilt, die jedoch ohne Wirkung blieb. Zu Recht kann man deshalb die Auffassung vertreten, dass Milieuschutz Symbolpolitik mit hohem Aufwand und geringem Ertrag ist, so Rainer Schulze in der FAZ am 14.11.2014.

Es muss gefragt werden, was heißt eigentlich „Luxussanierung"? Was notwendig und was Luxus ist, soll im Einzelfall entschieden werden. Soll dann die Behörde allen Ernstes die Bäder nach goldenen Wasserhähnen absuchen, um Luxussanierungen zu ahnden? Führt nicht vielmehr dieser weitere dirigistische Eingriff in den Markt dazu, Investitionen zu verhindern?

Was heißt eigentlich „zeitgemäßer Ausstattungsstandard"? Nach der städtischen Vorlage ist von einer Grundausstattung mit Sanitär- und Elektroanlagen und Zentralheizung auszugehen. Wird es dann Aufgabe der Bauaufsicht sein, zusammen

mit den Eigentümern Kataloge für Badzubehör zu wälzen? Ist es dann Aufgabe der Stadtverwaltung Geschmackspolizei zu spielen? Wird dies dann dazu führen, so wie in Berlin, wo durch den Milieuschutz der Einbau von Doppelwaschbecken verboten werden sollte?

Der Hinweis von Cunitz auf eine erfolgreiche Umsetzung von Milieuschutzsatzungen in München zieht schon deshalb nicht, weil München die Stadt ist, die trotz der dirigistischen Eingriffe in den Markt, die höchsten Mieten bundesweit aufweist.

Der Frankfurter Neuen Presse ist zuzustimmen, wenn sie am 02.01.2015 schreibt, dass „mit Erhaltungssatzungen eine Art Käseglocke über bestimmte Stadtteile gestülpt werden soll, wo am Ende viel Bürokratie und wenig Nutzen übrig bleibt".

Frankfurt am Main hat bereits jetzt über vierzig Satzungen. Schon heute ein schier unübersichtliches Regelwerk. Zur Zeit wird die Stellplatzsatzung, nach Ansicht von Fachleuten ein echtes Investitionshindernis, wo ohne weitere Nachverdichtung im Innenstadtbereich günstig Wohnraum geschaffen werden könnte, auf den Prüfstand gestellt. Hier gilt es in Erinnerung zu rufen, dass der Landesgesetzgeber früher den Ausbau von Dachgeschossen systematisch gesetzlich privilegiert hat. Diese gesetzlichen Erleichterungen sind jedoch wieder abgeschafft worden. „Man entschied, dass Wohnungsnot kein Thema mehr war", so Rainer Kling, stellvertretender Leiter der Bauaufsicht in der FAZ am 03.01.2015.

Damit steht Cunitz vor der Entscheidung. Entweder er entscheidet sich für den populistischen Weg, kurzfristig dem Mainstream zu genügen, oder aber er verzichtet auf weitere dirigistische Markteingriffe, um wirksame Investitionsanreize zu schaffen, die einzig und allein in der Lage sind, mehr und auch günstigen Wohnraum im Innenstadtgebiet zu schaffen.

NIKOLAUS JUNG /////

NIKOLAUS JUNG | GESCHÄFTSFÜHRER, RECHTSANWALT

Haus & Grund Frankfurt am Main
Vereinigung der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer e.V.
Tel.: (0 69) 95 92 91-0
beratung@haus-grund.org
www.haus-grund.org