

Führung/Kommunikation

## In Großstädten werden immer mehr Gebiete zu Milieuschutzgebieten erklärt. Falsche Impulse schreibt IVD-Vizepräsident Jürgen Michael Schick

Freud und Leid liegen für Vermieter oft nah beieinander. Wer in beliebten Wohngebieten wie Berlin-Kreuzberg Wohnimmobilien vermietet, muss sich über mangelnde Nachfrage in der Regel nicht beklagen, stößt aber bei Modernisierungen immer häufiger auf Verbote und Einschränkungen, die seine Renditeerwartungen schmälern können. In deutschen Großstädten werden immer mehr Gebiete zu sogenannten Milieuschutzgebieten erklärt. Durch zu hohe Mieten sollen die Anwohner vor Verdrängung bewahrt – auch unter dem Begriff Gentrifizierung bekannt – und die Vielfalt der ansässigen Wohnbevölkerung erhalten werden. Das Problem: Die Politik setzt damit an der falschen Stelle an. Milieuschutz erreicht nicht immer sein Ziel, das Mietwachstum zu bremsen und so die Zusammensetzung der Bevölkerung zu erhalten. Er kann unter Umständen sogar aktiv zu deren Verdrängung beitragen.



Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD

Den gesetzlichen Rahmen für den Milieuschutz bildet die sogenannte Erhaltungssatzung im Baugesetzbuch. Gemeinden können sie für Gebiete erlassen, deren soziale Zusammensetzung sie durch Gentrifizierung bedroht sehen. Wird die Erhaltungssatzung erlassen, sind bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen und Abrisse von Gebäuden genehmigungspflichtig. Umnutzungen von Wohn- in Gewerberäume werden häufig nicht erlaubt, ebenso wie die Zusammenlegung von mehreren kleinen zu einer großen Wohnung. Bei Modernisierungen gilt: Genehmigt werden nur solche Maßnahmen, die einer Wohnung zum „zeitgemäßen Ausstattungsstandard“ verhelfen. Auf diesem Wege sollen Luxussanierungen vermieden werden, die Mietsteigerungen nach sich ziehen könnten. Unter „Luxussanierung“ fallen paradoxerweise bereits die Installation eines zweiten Bades, einer Fußbodenheizung in der Wohnung oder der Einbau eines zweiten Balkons.

Energiesparende Fußbodenheizung schon „Luxus“

Was in den Ohren vieler plausibel klingen mag, ist jedoch nicht zu Ende gedacht. Denn es ist nicht allein die hochwertige Ausstattung einer Wohnung, die deren Miete steigen lässt. Verantwortlich dafür ist vor allem die Nachfrage nach dieser Wohnung. Auch wenn in beliebten innerstädtischen Gebieten Luxussanierungen unterbleiben, bedeutet das nicht zwangsläufig ein Ende des Mietpreisanstiegs. Ebenfalls zu bedenken: Um bestimmte Straßen

und Plätze zum Milieuschutzgebiet erklären zu können, muss erst festgestellt werden, dass die Bevölkerung von Verdrängung bedroht ist. Doch das Das ist in der Regel erst dann möglich, wenn bereits Verdrängung stattgefunden hat. Bis die Satzung erlassen ist und Wirkung zeigt, ist es meist schon zu spät und weitere Bewohner haben die Innenstadtbezirke verlassen.

Daneben stellt sich die Frage, ob es überhaupt im Sinne der ansässigen Wohnbevölkerung ist, den Einbau eines zweiten Bades oder Aufzugs oder aber die Zusammenlegung zweier kleiner Wohnungen zu einer großen Wohnung zu verhindern. In den schätzenswerten Kiezen leben in der Regel viele Familien und ältere Menschen. Diese Gruppen haben ein ausgeprägtes Interesse an große beziehungsweise barrierefreie Wohnungen. Die Schaffung von Wohnraum dieser Art zu verhindern, um diese Gruppen zu schützen, ist ein Widerspruch in sich.

Die Erhaltungssatzung mag in einigen wenigen Fällen dazu beitragen, die Verdrängung der Wohnbevölkerung zu verlangsamen. Doch steigende Mieten kann sie nicht aufhalten. Um ein zu starkes Mietwachstum langfristig abzubremesen, hilft nur Wohnungsneubau. Dass sich der Mietanstieg innerhalb der vergangenen Monate – bei gleichzeitig anziehendem Neubau – verlangsamt hat, bestätigt diese Ansicht. Um den Bedarf an Wohnraum insbesondere in den Metropolen zu decken, brauchen wir langfristig noch mehr Investitionen in den Neubau. Bis dieser Wirkung zeigt, sind Maßnahmen der Politik gefragt: Wir brauchen mehr finanzielle Unterstützung für ältere Menschen und Familien, damit sie ihre Mieten zahlen und in ihren Wohnungen bleiben können. Das wäre ein wirkungsvollerer und nachhaltigerer Milieuschutz.

Jürgen Michael Schick, Vizepräsident des IVD

Erhaltungssatzung bremst keine Mieterhöhungen, dies schafft nur Neubau

## Multimedia für Ihre Immobilie

Fernsehen, Internet und Telefon von primacom

- Brillantes Fernsehen mit bis zu **46 HD-Sendern\***
- Internetanschluss mit bis zu **128 Mbit/s**
- Günstiger Telefonanschluss



Ihre E-Mail-Anfrage an: [wohnungswirtschaft@primacom.de](mailto:wohnungswirtschaft@primacom.de)

\* Weitere Infos zu unseren Produkten auf [primacom.de](http://primacom.de)

**primacom.de**  
fernsehen · internet · telefon