
Stadt Freiburg
- Fachanhörung Erhaltungssatzung

Voraussetzungen und Wirkungen
sozialer Erhaltungssatzungen

Sigmar Gude TOPOS Stadtforschung 17.09.2014

Voraussetzungen und Wirkungen sozialer Erhaltungssatzungen

§ 172 BauGB

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4)
oder

3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Die Erhaltungssatzung ist ein Instrument des Baurechts, nicht des Mietrechts und nicht des Sozialrechts Es können nur bauliche Maßnahmen beeinflusst werden, keine sonstigen Mieterhöhungen!!!

Voraussetzungen und Wirkungen sozialer Erhaltungssatzungen

„Soziale Erhaltungssatzung“

Eine Hürde, eine Falle und eine Möglichkeit:

(4) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die **Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten** werden soll.

Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn 1. die Änderung einer baulichen Anlage der **Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands** einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die **Begründung von Wohnungseigentum** oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, **nicht ohne Genehmigung** erfolgen darf.

Voraussetzungen und Wirkungen sozialer Erhaltungssatzungen

„ Soziale Erhaltungssatzung“

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten:

Also **kein Mieterschutz und kein sozialer Schutz** als Begründung, sondern:

- z.B. Erhalt preiswerten Wohnraums
- Erhalt gemischter Bevölkerungsstrukturen
- Optimale Ausnutzung der Infrastruktur (soziale, verkehrliche)

Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands bleibt genehmigungsfrei

Einbau von Bad, Heizung kann nicht von Auflagen abhängig gemacht werden

Begründung von Wohnungseigentum

kann weitgehend untersagt werden, wenn die Landesregierung eine Verordnung erlässt.

„ Soziale Erhaltungssatzung“

Was wird untersucht:

- **Aufwertungsdruck**
- **Aufwertungspotential**
- **Verdrängungspotential**
- **städtebauliche Folgen**
 - **Zusammenhang zwischen Bevölkerungs- und Stadtstruktur**
 - **Störung des Zusammenhangs durch Veränderung der Bevölkerungsstruktur**
 - **Angewiesenheit der Bevölkerung auf die konkrete Stadtstruktur**

„ Soziale Erhaltungssatzung“

Was kann gemacht werden?

- Rückstellung der Bauanträge nach Aufstellungsbeschluss
 - Beschränkung der Baumaßnahmen – keine Luxusmodernisierungen
 - **Problem: energetische Modernisierung**
 - Aufschieben der Entscheidung im Streitfall – Zeitverzögerung ist ökonomisch wirksam
 - Anwendung des Vorkaufsrechts
 - Verbot der Umwandlung für 7 Jahre
 - Abschluss städtebaulicher oder privatrechtlicher Verträge
 - Mieterberatung
 - Kontrolle durch die Verwaltung (setzt ausreichende Personalausstattung voraus)
- **Aber nach Bundesverwaltungsgerichtsurteil: keine Mietobergrenzen**

Anwendung und Erfahrungen

Nürnberg : ab 1981 in 26 Gebieten – 2004 aufgehoben

München: seit 1987 in 14 Gebieten

- **Vorkaufsrecht und Abwendungserklärung**

Berlin: ab 1992 in z.Z. 20 Gebieten – 4 weitere aufgehoben

- **Auflagen und städtebauliche Verträge**

Wiesbaden: Mitte 90er Jahre bis 2003

Köln: 1 Gebiet in den 80er Jahren

Hamburg: ab 90er Jahren in 7 Gebieten – 2 weitere 2003 aufgehoben

- **Vorkaufsrecht und Umwandlungssatzung**

Stuttgart: seit 2012 1 Gebiet

- **Umwandlungsverordnung in Baden-Württemberg ab 2013 möglich**

Anwendung und Erfahrungen

Investitionsstop und enteignungsartige Wirkung?

- **Die Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Grundgesetzes sind unstrittig und von keinem Gericht bisher angezweifelt worden.**
- **Aus keinem Gebiet ist ein Investitionsstop bekannt, eher ein zu begrenzter Einfluss.**

Anwendung und Erfahrungen

Probleme

- **Umgehungstatbestände (Modernisierungen von Einzelwohnungen)**
- **Kontrolle nach Beendigung der Arbeiten**
- **Begrenzte Sanktionsmöglichkeiten**
- **häufig unsichere Rechtslage**
- **Komplex ‚Energetische Modernisierung‘**

Anwendung und Erfahrungen

Kombination mit anderen Instrumenten

- **Umwandlungsverordnung**
- **Vorkaufsrecht**
- **städtebauliche Verträge**

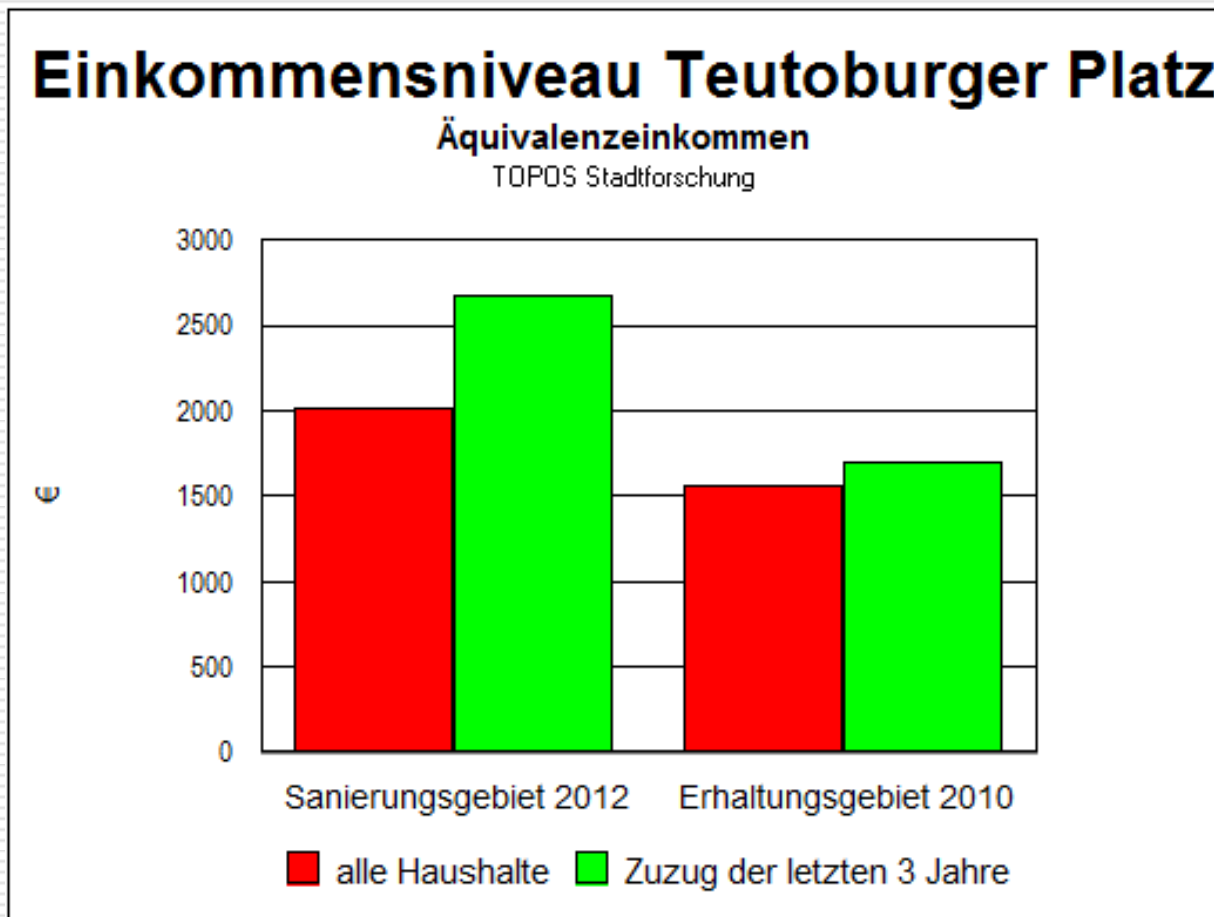
- **Erhaltungssatzung städtebauliche Eigenart**
- **„Mietpreisbremse“**
- **Offene Mieterberatung**
- **B-Pläne**

Wirkungen der Erhaltungssatzung

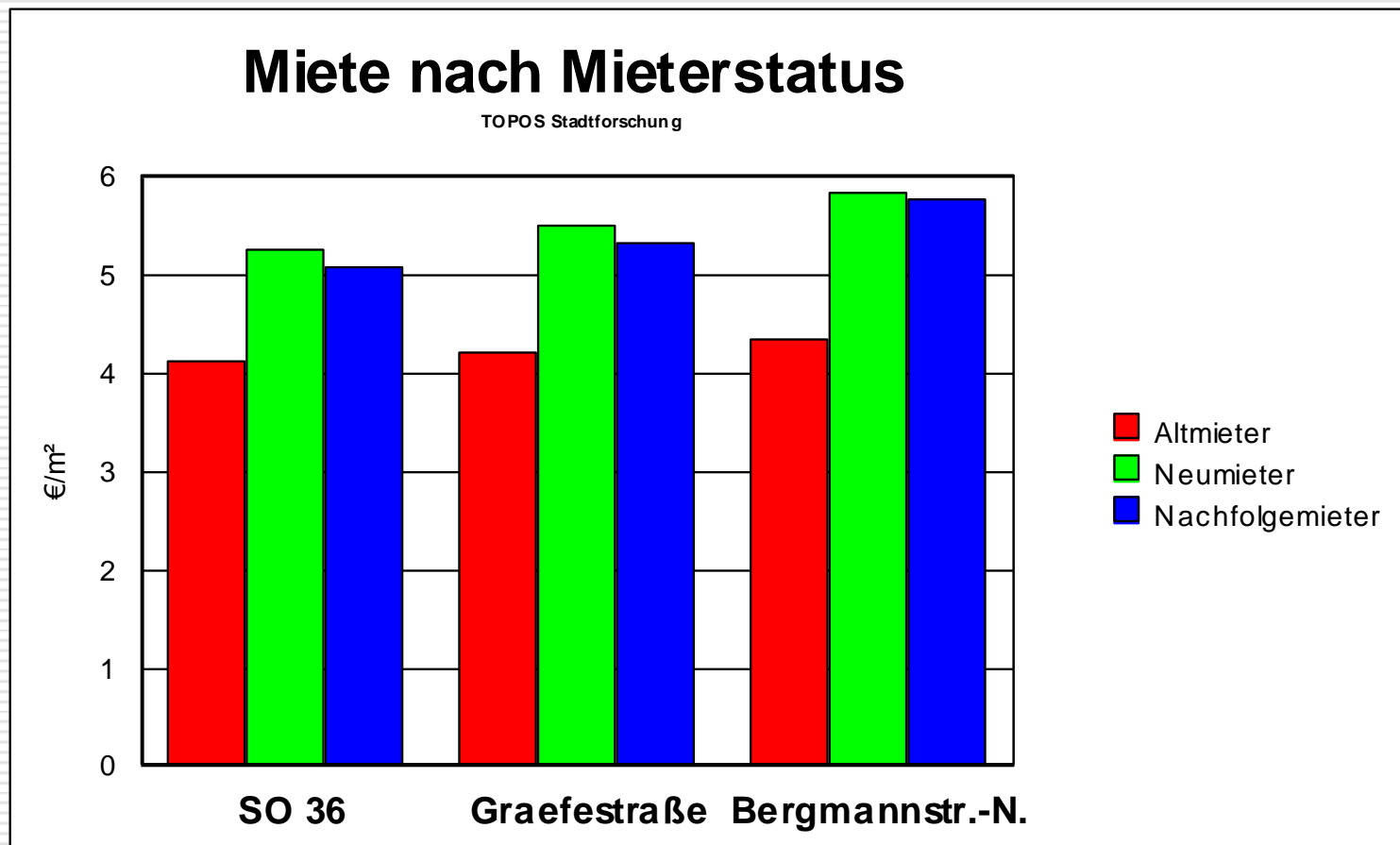
Was wird erreicht?

- Luxusmodernisierungen weitgehend verhindert.
- Vorhandene Mieter profitieren, soziale Strukturveränderungen verlaufen langsamer
- Eigentümer mit kurzfristigem Verwertungsinteressen meiden die Gebiete eher
- Umwandlung in Eigentum wird gebremst
- **Aber: Langfristiger Strukturschutz abhängig von Wohnungsmarktentwicklung!**

Voraussetzungen und Wirkungen sozialer Erhaltungssatzungen



Voraussetzungen und Wirkungen sozialer Erhaltungssatzungen

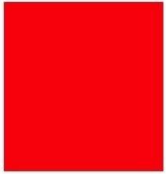


Wirksamkeit des Milieuschutzes bei 3 Gebietsstypen

- **Gentrifizierungsgebiet**
(Relativ) gut geeignet für Gentrifizierungsgebiete, gut bei starker Tendenz zur Umwandlung
- **Aufwertungsgebiet**
(Relativ) geeignet, aber in der Wirksamkeit abhängig vom Umfang der baulichen Aufwertungsaktivitäten und vom Umfang der Umwandlung
- **Gebiet mit Mietendruck im unteren Preissegment**
ungeeignet, praktisch wirkungslos

Fazit für die Stadt Freiburg

- Die soziale Erhaltungssatzung ist kein sehr starkes Instrument, weil es nur an einer Ursache des Umstrukturierungsprozesses ansetzen kann.
- Die soziale Erhaltungssatzung kann den Prozess aber verlangsamen und für die aktuelle Gebietsbevölkerung einen deutlichen Verdrängungsschutz bieten.
- Ich gehe von einem erheblichen Umfang von Aufwertungsinvestitionen und Umwandlungen aktuell in Wohngebieten in Freiburg aus. Damit kann das Instrument Wirkung entfalten. Daher empfehle ich die Anwendung nach entsprechender Prüfung der Voraussetzungen in den in Frage kommenden Quartieren.



TOPOS

S T A D T P L A N U N G
L A N D S C H A F T S P L A N U N G
S T A D T F O R S C H U N G

B A D E N S C H E S T R . 2 9
1 0 7 1 5 B E R L I N
T E L 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 0
F A X 0 3 0 - 8 6 4 9 0 4 1 3
www.topos-planung.de
mail@topos-planung.de
