

# MILIEUSCHUTZ ENDLICH UMSETZEN – BLOCKADEHALTUNG AUFGEBEN

**Mieterinitiativen, Stadtteilgruppen und stadtpolitisch Aktive richten 10 Forderungen für einen besseren Milieuschutz an die Stadt Frankfurt.**

In unter Milieuschutz gestellten Gebieten soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geschützt werden. Instrumente hierzu sind das städtische **Vorkaufsrecht**, alternativ hierzu **Abwendungsvereinbarungen** mit den Immobilieninvestoren, sowie die Anwendung von **Kriterien zur Genehmigung** bzw. Verbot aller baulicher Maßnahmen im Milieuschutzgebiet, die die Verdrängung von Haushalten mit unterem und mittlerem Einkommen verstärken und baulich über das Ziel des „Erhalts und der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung“ hinausgehen.

In Frankfurt funktioniert das anders als in Berlin, Hamburg oder München NICHT, wie insbesondere das Beispiel der Adalbertstraße 11 in Frankfurt-Bockenheim erneut gezeigt hat. Die Ausgestaltung von Milieuschutzsätzen obliegt der einzelnen Kommune und in Frankfurt verkommen sie zu zahllosen Tigern: der Kriterienkatalog genehmigungspflichtiger Bauvorhaben in den Milieuschutzgebieten ist lasch. Zudem fehlen der politische Wille, die finanziellen Mittelzuweisungen und das notwendige Personal, mittels kommunalem Vorkaufsrecht der Immobilienspekulation Einhalt zu gebieten. Die für den Vollzug zuständigen Dezernate verharren untätig in ihrer gegenseitigen Blockadehaltung. Eine klare Strategie gibt es nicht. Wir Frankfurter Mieterinitiativen, Stadtteilgruppen und stadtpolitisch Aktive nehmen nicht länger hin, dass die Verantwortlichen der Stadt Frankfurt die Schuld für ungebremste Verdrängungsdynamiken in Frankfurt abwechselnd bei politischen Rivalen oder der Landesebene suchen.

Wir fordern die unverzügliche Schaffung arbeitsfähiger Strukturen zur konsequenten Durchsetzung der Ziele des Milieuschutzes in allen von Verdrängung gekennzeichneten Frankfurter Stadtteilen sowie die Umsetzung folgender Punkte:

1. **Verschärfung des Kriterienkatalogs** der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen in Milieuschutzgebieten. Zusätzlich zu Abbruch und Neubau muss die Modernisierung von Wohnungen, die Zusammenlegung von Wohnungen, der Einbau von Aufzügen und der Anbau von Balkonen generell unter Genehmigungsvorbehalt gestellt werden. Alle baulichen Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf zukünftige Miethöhen sorgfältig geprüft werden.
2. Die **Ausübung des Vorkaufsrechts** in Milieuschutzgebieten hat Vorrang, um die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung langfristig zu schützen sowie den Einfluss der öffentlichen Hand auf den Wohnungsbestand zu stärken. Alle Wohnungen im Milieuschutzgebiet unabhängig von ihrer jetzigen Miethöhe und alle Wohnhäuser unabhängig von ihrer Anzahl an Wohnungen sind schützenswert. Es bedarf eines Konzepts für das Ausüben des Vorkaufsrechts der Stadt zugunsten Dritter: Aufstellen eines Interessentenpools mit Kooperationspartner\_innen mit gemeinnütziger Ausrichtung. Vorbereiten von Kooperationsvereinbarungen mit öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Hausgemeinschaften.
3. Schaffung eines einheitlichen **Auflagenkatalogs für Abwendungsvereinbarungen** mit Immobilienerwerber\_innen und Aufnahme der folgenden Kriterien
  - a. Mietendeckelung nach Immobilienkauf (Münchener Vorbild)
  - b. Miete bei Neuvermietung (maximal Mietspiegel)

- c. Regelung für Neumieter\_innen: Einkommensabhängig Förderberechtigte priorisieren
  - d. Beschränkung von Vermietung nach Eigenbedarf
  - e. Strenge Modernisierungsauflagen
  - f. Abbruchverbot
  - g. Keine Aufstockung
  - h. Verbot von Umwandlung in Eigentumswohnungen
  - i. Verbot energetischer Sanierung, sofern keine Rechtspflicht zu ihrer Durchführung besteht
  - j. Verlängerung der Belegungsbindungen ggf. betroffener öffentlich geförderter Wohnungen
  - k. Information für Mieter\_innen
4. **Bündelung der Zuständigkeiten** für Milieuschutzgebiete einschließlich der Genehmigungsverfahren für geplante Baumaßnahmen und der Ausübung des Vorkaufsrechts im Dezernat für Planen und Wohnen.
  5. Bereitstellung der notwendigen **Personalmittel** zur Durchsetzung, Vollzug und Kontrolle des Milieuschutzes.
  6. Bereitstellung angemessener Mittel zu Realisierung von **Vorkäufen** in den Milieuschutzgebieten.
  7. Breit angelegte **Informationsveranstaltungen** in den Gebieten, für die Milieuschutzsatzungen verabschiedet wurden, und Bereitstellung gut aufbereiteter Informationen über Ziele und Vollzug des Milieuschutzes und Ansprechpartner\_innen bei der Stadt. Jährliche Berichterstattung über die kommunalen Tätigkeiten zum Milieuschutz an Stadtverordnetenversammlung und Öffentlichkeit. Information und Anhörung von betroffenen **Mieter\_innen und Bewohner\_innen**.
  8. Schaffung einer einheitlichen **Vorgehensweise für den Neu-Erlass von Milieuschutzsatzungen** unter Einbezug der Stadtverordnetenversammlung, öffentliche Transparenz über die Gutachtermethodik und Datengrundlage.
  9. **Ausweitung des Milieuschutzes** auf weitere Gebiete der Stadt Frankfurt.
  10. **Transparenz** in allen Fragen des Milieuschutzes.
    - a. Offenlegung der vorhandenen Gutachten bestehender bzw. neu geschaffener Milieuschutzgebiete.
    - b. Klärung der Zuständigkeitsbereiche einzelner Abteilungen bei Vollzug, Genehmigungsverfahren und Vorkaufsrecht in Milieuschutzgebieten.
    - c. Öffentliche, regelmäßige Berichterstattung über Anzahl der Grundstücksverkäufe, Anzahl eingeleiteter und abgeschlossener Vorkaufsverfahren, Anzahl eingeleiteter und abgeschlossener Abwendungserklärungen.
    - d. Öffentliche, regelmäßige Berichterstattung über die Entwicklung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Milieuschutzgebieten.
    - e. Öffentliches Zugänglichmachen des Auflagenkatalogs für Abwendungsvereinbarungen.

**Vom Landes werden folgende Rahmenbedingungen gefordert, die die Arbeit der Kommune beim Schutz der Mieter\_innen unterstützen:**

1. Eine Umwandlungsverordnung zum Genehmigungsvorhalt der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.
2. Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum, einschließlich des Leerstands.
3. Dauer der Zweckbindung von Wohnungen mit direkten und indirekten Beteiligungen des Landes unbefristet verlängern.
4. Eine Kündigungssperrfristverordnung (gemäß § 577a Abs. 2 BGB), die bereits ab Erwerb vermieteten Wohnraums greift und die Kündigungssperrfrist auf 10 Jahre verlängert.

**Unterzeichnende:**

- Aktionsgemeinschaft Westend (AGW)
- Eine Stadt für alle! – Wem gehört die ABG?
- Initiative Zukunft Bockenheim e. V. / Stadtteilbüro Bockenheim
- Mieter helfen Mietern Frankfurt e.V.
- Nachbarschaftsinitiative Nordend-Bornheim-Ostend (NBO)