

Gemeinsame Pressemitteilung von Haus & Grund Frankfurt am Main,
VdW südwest und vdiv Hessen

Frankfurt am Main, 24. April 2025

Runder Tisch Milieuschutz

Zeitgemäße Modernisierungen alter Häuser in den Frankfurter Milieuschutzgebieten werden maßgeblich durch die örtlichen Satzungen verhindert, nicht aufgrund fehlender Fördermittel.

Vor der dritten Sitzung des „Runden Tisch Milieuschutz“ am 28. April 2025 werben die Vertreter der wohnungswirtschaftlichen Verbände für dringend notwendige Überarbeitungen der lokalen Satzungen.

Jürgen H. Conzelmann, Vorsitzender von Haus & Grund Frankfurt am Main, Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des VdW südwest, und Katja Niebling, Geschäftsführerin des Verbandes der Immobilienverwalter Hessen (vdiv) sind sich einig: „Aktualisierungen der kommunalen Milieuschutzsatzungen sind notwendig, um alte Häuser energetisch zu verbessern und mehr neuen Wohnraum zu schaffen. Lokale Regelungen, die energetische Modernisierungen und die Schaffung von mehr Wohnraum in bestehenden Häusern verkomplizieren, verteuern oder ganz verhindern, müssen in Anbetracht des zunehmenden Wohnungsmangels und der Klimaschutzziele angepasst werden. Die starken Einschränkungen der örtlichen Regelungen können nicht allein durch eine veränderte Förderkulisse ausgeglichen werden.“

Die Verbandsvertreter beziehen sich dabei auf die im Koalitionsvertrag der Frankfurter Stadtregierung selbst gesetzten Ziele: „Wir wollen die baurechtlichen Vorgaben überarbeiten, unter anderem um die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum (zum Beispiel durch Dachausbauten) und energetische Sanierungen, auch über den Standard des Gebäudeenergiegesetzes hinaus, zu ermöglichen.“

Jürgen H. Conzelmann erklärt: „Zeitgemäße Modernisierungen von Bestandsgebäuden – darunter häufig Nachkriegsbauten der fünfziger und sechziger Jahre sowie auch denkmalgeschützte Gebäude mit entsprechenden Auflagen – die anderenorts problemlos genehmigt und gefördert werden, werden in den Frankfurter Milieuschutzgebieten entweder gar nicht genehmigt oder haben massive Einschränkungen für die Eigentümer zur Folge. Die bestehenden Satzungen verhindern den Bau von mehr neuem Wohnraum und sie verhindern, dass die Bewohner in Milieuschutzgebieten von erheblichen Energieeinsparungen infolge zeitgemäßer energetischer Modernisierungen profitieren. Die voraussichtlich nächste Bundesregierung hat in dem Entwurf des Koalitionsvertrages betont, dass energetische Sanierungen in Milieuschutzsatzungen sozialverträglich ermöglicht werden müssen. Die in Frankfurt verpflichtende Inanspruchnahme städtischer Fördermittel für Modernisierungen in Milieuschutzgebieten, wenn beispielsweise energetische Modernisierungen über den Mindeststandard des Gebäudeenergiegesetzes erfolgen sollen, sieht eine Miethöhenfestlegung

über die gesamte Zweckbindungsdauer von 30 Jahren vor. Diese verpflichtende Regelung bremst Investitionen stark aus. In vielen Fällen hätte sie eine deutliche wirtschaftliche Verschlechterung für die Hauseigentümer zur Folge, wenn sie eigentlich dringend benötigte Investitionen in energetische Verbesserungen tätigen. So wird die Stadt weder den sozialen Zielsetzungen des Milieuschutzes gerecht noch ihrer sozialen Verantwortung gegenüber den Immobilieneigentümern, die ihre Wohnungen wirtschaftlich instand halten müssen.“

„Um die Klimaziele zu erreichen, ist es notwendig, die Sanierungsquote von Gebäuden deutlich zu erhöhen – auch in den Milieuschutzgebieten“, sagt **Dr. Axel Tausendpfund**. Mit den strengen Vorgaben der Stadt Frankfurt werde dies aber kaum möglich sein. „Es ist ein klares Investitionshemmnis, wenn die Stadt die Erlaubnis bestimmter energetischer Modernisierungen von der verpflichtenden Inanspruchnahme eines städtischen Förderprogramms abhängig macht, das zudem noch eine unverhältnismäßige Mietbegrenzung auf lange Zeit vorschreibt. Denn so droht die Gefahr, dass sich Modernisierungen schnell als unwirtschaftlich erweisen und nicht durchgeführt werden.“

Tausendpfund moniert, dass so auch die guten Ansätze bei der geplanten Novellierung der Hessischen Bauordnung konterkariert würden: „Während auf Landesebene gerade viele Weichen so gestellt werden, damit das Bauen im Bestand und Modernisieren einfacher, schneller und günstiger wird, entstehen auf kommunaler Ebene neue Hindernisse.“

Er plädiert zudem dafür, genauer zu analysieren, ob die Milieuschutzsatzungen überhaupt ihrem eigentlichen Zweck gerecht werden, nämlich die Verdrängung von Mieterinnen und Mietern aus ihrem angestammten Quartier zu vermeiden, weil sie sich die Miete nach Modernisierungen nicht mehr leisten können. Dafür müsste zunächst die Zusammensetzung und finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnbevölkerung in den Geltungsbereichen genauer betrachtet werden. „Sonst werden durch den Milieuschutz Menschen geschützt, die sich auch eine höhere Miete problemlos leisten können, sprich überhaupt nicht schutzbedürftig sind. Und das zu Lasten des Klimaschutzes“, so Tausendpfund.

Katja Niebling beschreibt die Herausforderungen der bestehenden Regelungen für Wohnungseigentümergeinschaften: „Rückmeldungen von Immobilienverwaltern zeigen, dass viele Eigentümergeinschaften von alten Häusern in Milieuschutzgebieten unter massivem Investitionsstau leiden. Viele Sanierungen wurden auf Eis gelegt, weil die bestehenden Regelungen langfristig sinnvolle Modernisierungen der Häuser verhindern. Dabei könnten die meisten Modernisierungen mit den bereits bestehenden Förderprogrammen wirtschaftlich umgesetzt werden, wenn es nur die örtlichen Regelungen zulassen würden. Immer weitergehende Eingriffe in die Eigentumsrechte infolge einer verpflichtenden Inanspruchnahme städtischer Fördermittel stellen immer deutlichere Investitionshemmnisse dar. Ferner gilt zu bedenken, dass bei Wohnungseigentümergeinschaften hinsichtlich aller Entscheidungen eine längere Vorlaufzeit besteht, weil der Hausverwalter zunächst Vergleichsangebote einholen und diese in der Eigentümerversammlung präsentieren und beschließen lassen muss. Das alles wird durch die Förderrichtlinie, inklusive der dort enthaltenen Miethöhenbegrenzung, und die dann entstehende Diskussion innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, die in der Regel

sowohl aus Selbstnutzern als auch aus vermietenden Eigentümern besteht, wesentlich schwerfälliger. Den reinen Selbstnutzern geht es vornehmlich darum, dass das eigene Eigentum gut in Schuss gehalten wird, den vermietenden Wohnungseigentümern daneben aber auch um eine wirtschaftlich angemessene Entwicklung der Miete. Ärger innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft ist somit vorprogrammiert, weshalb weniger Projekte von den Verwaltern angeschoben werden können“, so Niebling.

Hintergrundinformation 1: Historie „Runder Tisch Milieuschutz“

Das Planungsdezernat der Stadt Frankfurt hat erstmals im März 2023 Vertreter der Wohnungswirtschaft, von Mieterverbänden und andere Interessenvertreter zum „Runden Tisch Milieuschutz“ eingeladen. In der zweiten Sitzung im Dezember 2023 wurden Eckpunkte einer neuen städtischen Förderkulisse präsentiert.

Die Vertreter der Wohnungswirtschaftlichen Verbände waren sich in ihren Stellungnahmen zu den vorgestellten Eckpunkten einer neuen städtischen Förderkulisse einig, dass die Regelungen der bestehenden Satzungen erhebliche Hemmnisse für energetische Modernisierungen und die Schaffung von mehr neuem Wohnraum durch Nachverdichtung darstellen. Um mehr Investitionen in energetische Modernisierungen und die Schaffung von mehr Wohnraum in bestehenden Häusern zu ermöglichen, sind Überarbeitungen der Milieuschutzsatzungen unerlässlich. Bezüglich der Förderung von Bauvorhaben bestand ebenfalls Einigkeit, dass die Förderungen möglichst zielgenau den Bewohnern in Milieuschutzgebieten zugutekommen sollen, die wirtschaftlich auf eine Förderung angewiesen sind. Ebenso bestand Einigkeit, dass wirtschaftliche Verschlechterungen infolge der Inanspruchnahme von Fördermitteln keinen Anreiz für Immobilieneigentümer darstellen, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Eine Diskussion der eingereichten Stellungnahmen mit der Stadt fand nicht statt.

Am 14. April 2025 hat der Magistrat der Stadt Frankfurt am Main das neue „Frankfurter Programm zur Modernisierung des Wohnungsbestandes („Modernisierungsbonus“) beschlossen. Das dritte Treffen des „Runden Tisch Milieuschutz“ wird am 28. April 2025 stattfinden.

Hintergrundinformation 2: Zitat aus dem Koalitionsvertrag 2021-2026 – Ein Neues Frankfurt gestalten (Zeilen 1584-1592):

*„Der Milieuschutz ist ein Mittel, um angestammte Mieter*innen nicht zu verdrängen. Zur Weiterentwicklung der Milieuschutzsatzung werden wir einen „Runden Tisch“ mit den Akteur*innen des Wohnungsmarktes (u.a. Mieter- und Vermieter*innenverbände und Vertreter*innen der Politik) unter Federführung des Planungsdezernats einberufen, der uns bei folgenden Vorhaben berät:*

- Wir wollen die baurechtlichen Vorgaben überarbeiten, unter anderem um die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum (zum Beispiel durch Dachausbauten) und energetische Sanierungen, auch über den GEG-Standard hinaus, zu ermöglichen.“

Haus & Grund Frankfurt am Main e.V.

Als größter Haus & Grund-Ortsverein in Hessen vertritt Haus & Grund Frankfurt am Main e.V. die Interessen von über 11.000 privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Frankfurt am Main und im Rhein-Main Gebiet. Bereits seit 1883 engagiert sich der Verein in Politik und Öffentlichkeit für die Interessen privater Eigentümer.

www.haus-grund.org

Pressekontakt: Jens Jacobi, Tel. 0151 / 20032376, jacobi@haus-grund.org

Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. (vdiv)

Der Verband der Immobilienverwalter Hessen e. V. (vdiv) ist mit über 350 Mitgliedsunternehmen eine der rechtlich selbstständigen Landes- bzw. Regionalorganisationen der Immobilienverwalter, die im Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V. (VDIV Deutschland) zusammengeschlossen sind. Die Mitglieder verwalten hessenweit knapp 400.000 Wohneinheiten, der Schwerpunkt liegt in der Wohnungseigentumsverwaltung. Der VDIV und seine Landesverbände treten ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Verwalter, für wirksamen Verbraucherschutz, einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen.

www.vdiv-hessen.de

Pressekontakt: Katja Niebling, Tel. 069 / 247556952, k.niebling@vdiv-hessen.de

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest)

Der VdW südwest tritt für die Interessen von rund 200 privaten und öffentlichen Unternehmen der Wohnungswirtschaft in Hessen und dem südlichen Rheinland-Pfalz mit einem Wohnungsbestand von rund 450.000 Wohnungen ein. Mit einer Durchschnittsmiete von 7,19 Euro in Hessen und 6,23 Euro in Rheinland-Pfalz steht die im VdW südwest organisierte Wohnungswirtschaft in besonderem Maß für bezahlbares Wohnen. Als selbstständiger Regionalverband mit Sitz in Frankfurt am Main gehört der VdW südwest dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Berlin, an, der insgesamt 3.000 Unternehmen mit Wohnungen für 13 Millionen Menschen in Deutschland vertritt.

www.vdwsuedwest.de

Pressekontakt: Jan Voosen, Tel.: 069 / 97065 301, jan.voosen@vdwsuedwest.de