

Sorger, Lysania & Lowak, Lasse E. W. (2025): Dein Viertel steht unter „Milieuschutz“ – aber was heißt das genau?, Working Paper, ConneGentri.org.

Dein Viertel steht unter „Milieuschutz“ - aber was heißt das genau?

Die Soziale Erhaltungssatzung, umgangssprachlich auch als ‚Milieuschutzsatzung‘ bekannt, ist in Deutschland bereits seit 1976 im Baugesetzbuch (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB) verankert (Simons/Tielkens 2020: 1). Sie ist ein Instrument der Städtebauförderung und soll die „soziale Zusammensetzung in einem Quartier aus städtebaulichen Gründen“ schützen (Stadt Leipzig 2023a). Konkret bedeutet das: Potenzielle Verdrängungsprozesse sollen dadurch abgemildert werden, dass die Kosten für bestimmte Modernisierungen nicht auf die Mietzahlungen umgelegt werden dürfen.

In ausgewiesenen Milieuschutzgebieten sind Eigentümer von bewohnten oder leerstehenden Wohnungen dazu verpflichtet, bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen von Wohnungen und Rückbaumaßnahmen vorab genehmigen zu lassen (Bodenstein/Steck 2023: 44). Die Stadtverwaltung prüft dabei im Einzelfall geplante Modernisierungen an Wohnungen und Gebäuden und versagt beispielsweise Zweitbalkone (Stadt Leipzig 2025b). Darüber hinaus bietet das BauGB zusätzliche Maßnahmen, um die Zielsetzungen Sozialer Erhaltungssatzungen zu unterstützen (Bodenstein/Steck 2023: 44):

- **Umwandlungsverbot:** Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen kann eingeschränkt werden (§ 250 BauGB) (Berliner Mieterverein 2024). Allerdings gilt dies nicht überall – in Sachsen etwa wurde es von der CDU-geführten Landesregierung nicht umgesetzt (Die Linke Sachsen 2023).
- **Kommunales Vorkaufsrecht** (§ 24 Abs. 1 Nr. 4): Städte können in bestimmten Fällen Immobilien erwerben, bevor sie an private Investoren verkauft werden (Stadt Leipzig 2023a). Dieses Instrument wurde jedoch durch ein Gerichtsurteil vom Bund 2021 stark eingeschränkt (Raue Kanzlei 2021).

Der Einsatz Sozialer Erhaltungssatzungen hat übrigens **keinen direkten Einfluss auf den Mietpreis** (Stadt Leipzig 2023b). Lediglich indirekt: Potenzielle Mietpreissteigerungen, die durch Modernisierungsumlagen entstehen, können begrenzt werden (ebd.). Relevanter ist hierbei, ob ein Wohnungsmarkt offiziell für „angespannt“ befunden wird. Denn normalerweise können Mieten,

die durch bestehende Mietverträge geregelt sind, maximal um zwanzig Prozent, innerhalb von drei Jahren, erhöht werden (Vollmer 2018: 75). Wenn der Wohnungsmarkt einer Region offiziell für angespannt erklärt wurde, liegt die Grenze bei geringeren fünfzehn Prozent (ebd.). Diese Regulierungen verhindern den Anstieg der Mieten zwar nicht, aber bremsen ihn signifikant aus (ebd.). Im Jahre 2014 wurde in Deutschland zudem eine ‚Mietpreisbremse‘ eingeführt, welche die Neuvermietung von Wohnungen verbietet, die mehr als fünfzehn Prozent über dem örtlichen Mietpreisspiegel angesiedelt sind. Diesbezüglich bestehen jedoch zahlreiche Ausnahmeregelungen, welche dazu führen, dass diese Maßnahme von manchen Expert:innen wie Vollmer als vergleichsweise wirkungslos angesehen werden (ebd.).

Und was sagt die Wissenschaft? In der wissenschaftlichen Fachliteratur wird die Soziale Erhaltungssatzung als ein wirksames Instrument zur Eindämmung strategischer Aufwertungs- und daraus resultierenden Verdrängungsprozesse diskutiert (Nelle et al. 2024: 12). Empirische Studien, wie die von Vogelpohl (2013), zeigen, dass in Milieuschutzgebieten tatsächlich weniger Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen stattfinden und somit Mietpreisseigerungen und Verdrängungsdruck geringer ausfallen. Allerdings besitzen die Kommunen in der Praxis Interpretationsspielräume bei den Genehmigungspflichten: Gemäß §172 Abs. 4 Satz 1 BauGB werden zwar konkrete genehmigungspflichtige Sachverhalte aufgeführt, bei der Einschätzung, ob eine geplante Änderung jedoch über einen „zeitgemäßen“ Ausstattungsstandard hinausgeht, können die betreffenden Behörden individuell entscheiden (Bodenstein/Steck 2023).

Die Soziale Erhaltungssatzung in Leipzig

Die Leipziger Gebiete, in welchen soziale Erhaltungssatzungen eingeführten wurden, sind Connewitz, Reudnitz-Thonberg, Lindenau, Kleinzschocher, Leutzsch, Plagwitz, Eutritzsch sowie die Gebiete rund um den Lene-Voigt-Park und die Eisenbahnstraße (Stadt Leipzig 2023a: 47):



Quelle: Stadt Leipzig 2023c: 17.

Von 2020 bis Ende 2022 sind beim zuständigen Amt für Wohnungsbau und Stadterneuerung (AWS) in Leipzig über 400 Anträge auf bauliche Veränderungen und Rückbaumaßnahmen eingegangen, von denen 317 mit Prüfergebnis bearbeitet wurden (betrifft 1.089 Wohneinheiten) (Bodenstein & Steck 2023: 45). Über 90 % der Anträge wurden genehmigt, bei 103 Vorhaben wurde mit den Antragsstellenden über eine Lösung verhandelt (ebd.). Zu den häufigsten Ablehnungsgründen zählten überdimensioniert geplante Balkongrößen, hochwertige Ausstattungen über den Leipziger Standard hinaus und Wohnungszusammenlegungen (ebd.).

Das Soziale Erhaltungsgebiet Connewitz



Quelle: Stadt Leipzig 2025a.

An die soziale Erhaltungssatzung in Connewitz sind folgende Maßnahmen geknüpft: Es stehen der Rückbau und die Veränderung der Nutzung von vorhandenen Gebäuden, aber auch die

Umgestaltung von baulichen Anlagen unter einem Genehmigungsvorbehalt der Stadt (Stadt Leipzig 2023a: 47). Des Weiteren sind Modernisierungsmaßnahmen, deren Kosten auf die Miete umgelegt werden können, auf einen von der Stadt definierten Mindeststandard limitiert. Auch energetische Sanierungen sind nur zulässig, um die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes zu erfüllen (ebd.). Der genaue Wortlaut der „Sozialen Erhaltungssatzung Connewitz“ kann hier abgerufen werden: [Soziales Erhaltungsgebiet Satzung Connewitz](#).

Literaturverzeichnis

Bodenstein, Ingo/Steck, Birgit (2023): Soziale Erhaltungssatzungen - Fallbeispiele Leipzig & Köln. In: Die Planerin, Nr. 6. S. 43-46.

Berliner Mieterverein (2024): Info 79: Umwandlungsverordnung - Die 20 wichtigsten Fragen. Online verfügbar unter: <https://www.berliner-mieterverein.de/recht/infoblaetter/info-79-umwandlungsverordnung-die-20-wichtigsten-fragen-zu-umwandlungsverbot-genehmigungsvorbehalt-vorkaufsrecht.htm> (Abgerufen am 10.2.2025).

Die Linke Sachsen (2023): Juliane Nagel: CDU-geführtes Regionalministerium leugnet die Anspannung der Wohnungsmärkte – Miethaushalte schnell schützen!. Online verfügbar unter: <https://www.linksfraktionsachsen.de/presse/detail/juliane-nagel-cdu-gefuehrtes-regionalministerium-leugnet-die-anspannung-der-wohnungsmaerkte-miethaushalte-schnell-schuetzen/> (Abgerufen am 10.02.2025).

Nelle, Arian/Veser, Jutta/Jacobs, Tobias/Plötzer, Sandra (2024): Instrumente zur Sicherung des bezahlbaren Wohnens und zum Erhalt vielfältiger Nutzungen. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Online-Publikation 06/2024. Bonn.

Raue Kanzlei (2021): Paukenschlag in Leipzig: Bundesverwaltungsgericht beendet die Berliner Vorkaufsrechtpraxis in Sozialen Erhaltungsgebieten. Online verfügbar unter: <https://raue.com/aktuell/branchen/immobilien-und-infrastruktur/immobilien/paukenschlag-in-leipzig-bundesverwaltungsgericht-beendet-die-berliner-vorkaufsrechtspraxis-in-sozialen-erhaltungsgebieten/> (Abgerufen am 15.02.2025).

Simons, Harald & Tielkes, Constantin (2020): Aussagekräftige Kriterien zum Erlass sozialer Erhaltungssatzungen. Berlin: Empirica AG.

Stadt Leipzig (2023a): Monitoringbericht Wohnen 2020/2021, Leipzig. Online verfügbar unter: https://static.leipzig.de/fileadmin/mediendatenbank/leipzig-de/Stadt/02.6_Dez6_Stadtentwicklung_Bau/61_Stadtplanungsamt/Stadtentwicklung/Monitoring/Monitoring_Wohnen/Monitoringbericht-Wohnen-2021_22_Einzelseiten.pdf (Abgerufen am 01.04.2024).

Stadt Leipzig (2023b): Integrierte Stadtteilentwicklung im Leipziger Westen - Soziale Erhaltungssatzung. Online verfügbar unter: <https://www.leipziger->

westen.de/stadtteilentwicklung/laufende-projekte/soziale-erhaltungssatzungen/#:~:text=Soziale%20Erhaltungssatzungen%20senken%20nicht%20die,Mieterh%C3%B6hung%20durch%20Modernisierungsumlagen%20begrenzt%20werden (Abgerufen am 10.02.2025).

Stadt Leipzig (2023c): Anspruch, Organisation, Zusammenarbeit und Umsetzung der Sozialen Erhaltungssatzung in Leipzig. Online verfügbar unter: https://www.staedtestatistik.de/fileadmin/media/VDSt/Publikationen/Tagungsdokumentationen/Vortrag_Mo_Soziale_Milieus_Bodenstein_Schultz.pdf (Abgerufen am 10.02.2025).

Stadt Leipzig (2025a): Soziale Erhaltungssatzungen in Leipzig. Online verfügbar unter: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen> (Abgerufen am 10.2.2025).

Stadt Leipzig (2025b): Genehmigungskriterien des Leipziger Wohn- und Ausstattungsstandards. Online verfügbar unter: <https://www.leipzig.de/bauen-und-wohnen/stadterneuerung-in-leipzig/soziale-erhaltungssatzungen/genehmigungskriterien-nach-leipziger-standard> (Abgerufen am 10.02.2025).

Vogelpohl, Anne (2013): Mit der Sozialen Erhaltungssatzung Verdrängung verhindern? Zur gesetzlichen Regulation von Aufwertungsprozessen am Beispiel Hamburg. Hamburg: Universität Hamburg.