



Verheerend

Von Niklas Záboji

Konfliktscheue kann man Anne Hidalgo wahrlich nicht attestieren. Die seit bald zehn Jahren amtierende sozialistische Bürgermeisterin von Paris schafft es in regelmäßigen Abständen, Bürger und Geschäftsleute gegen sich aufzubringen. Nicht immer zu Recht: Die Vermüllung und Kriminalität haben auch tiefere gesellschaftliche Ursachen, und der extreme Autoverkehr und die zuweilen geringe soziale Durchmischung machen Veränderungen erforderlich, will man die Attraktivität der Metropole steigern. Fraglich ist aber, ob Hidalgo dafür die richtigen Rezepte präsentiert. Der fahrradfreundliche Umbau von Straßen und Kreuzungen ist vielfach misslungen und hat zu so viel Unübersichtlichkeit geführt, dass man rätselt, warum sich die Verwaltung nicht an Amsterdam oder Kopenhagen orientiert hat. Zu oft mangelt es an ganzheitlichen Lösungen und begnügt sich Hidalgo mit unausgegorenen Symbolvorstößen wie jenen, die chronisch überlastete Ringautobahn Boulevard Périphérique begrünen und mit weniger Fahrspuren versehen zu wollen. Der neue Stadtentwicklungsplan überzeugt ebenso wenig. Schlimmer noch: Weil er die Axt ans Eigentumsrecht anlegt und dadurch Investitionen in die Substanz und verbesserte Energieeffizienz zu bremsen droht, hätte seine Umsetzung in aktueller Form geradezu verheerende Folgen. Das Rathaus wäre gut beraten, noch einmal in Ruhe den Dialog mit allen relevanten Akteuren zu suchen. Die Modernisierung von Paris kann nur mit, nicht gegen die Immobilienwirtschaft gelingen.

Paris zwingt zu Sozialwohnungen

Hohe Mieten vertreiben Menschen aus Paris. Die Bürgermeisterin will die Hauptstadt grüner machen und mehr Wohnraum schaffen. Aber das treibt Investoren auf die Barrikaden.

Von Niklas Záboji, Paris

Mehr Grünflächen, mehr Sozialwohnungen – der vor bald einem Jahr vorgestellte Pariser Stadtentwicklungsplan PLU bioclimatique liest sich auf den ersten Blick unverfänglich. Es scheint, als liefere die sozialistische Bürgermeisterin Anne Hidalgo die richtigen Antworten auf die Herausforderungen, vor denen Frankreichs Hauptstadt steht. Paris hat wenig Bäume, ist dicht besiedelt und voller Geschäftstätigkeit, und mit voranschreitendem Klimawandel werden die Sommer immer schwerer erträglich.

Vor allem aber ist Paris teuer. Auch wenn der heiß gelaufene Immobilienmarkt zuletzt etwas abgekühlt ist: Warmmieten von durchschnittlich mehr als 35 Euro je Quadratmeter treiben immer mehr Menschen in Vororte oder gleich ganz raus aus der Metropolregion. Die Corona-Pandemie hat die Parisflucht noch einmal beschleunigt. Zu kaufen kommt für große Teile der Bevölkerung angesichts von durchschnittlich rund 10.000 Euro je Quadratmeter schon gar nicht in Betracht.

Dennoch regt sich großer Widerstand gegen den neuen Entwicklungsplan, der den alten aus dem Jahr 2006 ablösen und Anfang 2025 in Kraft treten soll. Architekten, Bauherren, Unternehmen, Investoren – von allen Seiten hagelt es Kritik. Sie entzündet sich daran, dass das Rathaus zur Schaffung von Wohnraum tiefe Eingriffe in das Eigentumsrecht plant.

So sieht der neue Entwicklungsplan vor, dass in mehr als der Hälfte des Stadt-

gebiets kein Neubau mit mehr als 4500 Quadratmeter Fläche mehr rein zu Büro-zwecken genutzt werden darf, sondern er zu mindestens 11 Prozent aus Wohnraum bestehen muss. Auch bei größeren Umbauten greift diese Pflicht – unabhängig von der Frage, wie das Gebäude zuvor genutzt wurde. „Größer“ meint dabei Maßnahmen, die einer Baugenehmigung bedürfen und bei denen die „Elemente, die die Festigkeit und Steifigkeit des Gebäudes bestimmen, um mindestens 15 Prozent beseitigt oder in einen neuen Zustand versetzt werden“.

Im Fokus steht vor allem der gehobene Pariser Westen vom Quartier de l'Opéra über den Boulevard Haussmann bis zum Triumphbogen und den Avenuen ringsum. Dort gibt es traditionell besonders viele Büros, dort will die Stadt vor allem neuen Wohnraum schaffen.

Weitere Auflagen kommen dazu. So ist je nach Standort für die 11 Prozent an Wohnraum auch noch eine Mindestquote an Sozialwohnungen obligatorisch. Das gilt überall dort, wo die Verwaltung ein „Sozialwohnungsdefizit“ diagnostiziert hat. Das ist sogar in rund drei Vierteln des Stadtgebiets der Fall. Die Mindestquote an Sozialwohnungen beträgt 35 Prozent, sie kann aber auch 50 Prozent betragen, wenn ein „extremes Sozialwohnungsdefizit“ festgestellt worden ist. Das ist in weiten Teilen des Westens und anderen teuren Ecken wie den Arrondissements 5 und 6 rund um Panthéon, Sorbonne und Saint-Germain-des-Prés der Fall.



Auch für den Neubau reiner Wohngebäude oder beim größeren Umbau eines bestehenden Wohngebäudes ist in diesen Teilen der Stadt eine Mindestquote an Sozialwohnungen geplant. Schon heute gibt es in Paris Zonen, in denen die Verwaltung beim Bau von Gebäuden mit mehr als 800 Quadratmeter Wohnfläche mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen vorschreibt. Der neue Entwicklungsplan senkt diese Schwelle auf 500 Quadratmeter und erhöht die Sozialwohnungsquote auf 35 Prozent. Und auch hier gibt es Zonen, in denen sogar 50 Prozent verpflichtend sind.

Doch damit noch immer nicht genug. So hat das Rathaus Hunderte Grundstücke bestimmt, die bei einem Neubau oder größeren Umbau reine Wohngebäude werden sollen. Weit überwiegend sind das aktuell Bürogebäude. Die betroffenen Grundstücke sind öffentlich einsehbar.

Das Ziel von Bürgermeisterin Hidalgo für das Jahr 2035 lautet: Mehr Wohnraum und davon 30 Prozent Sozialwohnungen, die in Frankreich ähnlich wie in Deutschland staatlich an Geringverdiener zugeteilt werden – mit der hier wie dort verbreiteten Problematik, dass aus man-

chem Geringverdiener über die Jahre ein Gutverdiener wird, er dank nachlässiger Kontrolle der Behörden aus seiner günstigen Wohnung aber nicht auszieht.

Der Entwicklungsplan droht die Investitionstätigkeit stark zu beeinträchtigen. Aufseiten der Immobilienwirtschaft ist die Nervosität groß. „Deutsche Investoren sind entsetzt“, sagt Silke Nadolni, auf Immobilienrecht spezialisierte Anwältin bei der Kanzlei LPA-CGR. „Stellen Sie sich vor, Sie sind Eigentümer eines Bürogebäudes und plötzlich heißt es, Sie müssen es anderweitig nutzen.“ Hinzu komme: Als privater Investor dürfe man in Frankreich keine Sozialwohnungen mieten. Man sei also gezwungen, den betroffenen Teil zu verkaufen. Und was die Auswahl der Grundstücke betreffe, die in Wohngebäude umgewandelt werden sollen, habe man „absurde“ Fälle erlebt und auf der ursprünglichen Liste selbst denkmalgeschützte Gebäude gefunden.

Als der Plan im vergangenen Jahr präsentiert wurde, seien alle fast vom Stuhl gefallen, pflichtet ihr Anne Richier von der Kanzlei Bryan Cave Leighton Paisner bei. Auf Investorensseite sei man scho-

Teures, aber schönes Wohnen:
„All diese Zwänge bergen die Gefahr, dass Eigentümer und Investoren gar nichts mehr an den Gebäuden tun.“

Foto dpa

ckiert und verunsichert – auch, weil unklar bleibe, wann genau man bei Baumaßnahmen künftig zur (Teil-)Umwandlung in Wohnraum verpflichtet ist. Schon heute habe sie Klienten, die Arbeiten auf das Nötigste beschränkten. Dabei brauche es ja eigentlich Investitionen in die Energieeffizienz und Anpassungen an den Klimawandel. „All diese Zwänge bergen die Gefahr, dass Eigentümer und Investoren gar nichts mehr an den Gebäuden tun“, sagt Richier.

Für den Pariser Architekten Axel Schönert ist klar, dass es sozialen Wohnungsbau braucht. „Aber die Frage ist, wie man es richtig umsetzt“, sagt er. Auch Schönert meint: Mit dem neuen Entwicklungsplan werden Investitionen aufgeschoben, und vieles daran sei unausgegoren. Unklar bleibe etwa, woher die verschuldete Stadt das Geld nehmen will, jene Grundstücke, die in Wohngebäude umgewandelt werden sollen, zum Marktwert zu kaufen. Dieses Abtretungsrecht sollen Eigentümer haben.

Schon im bisherigen Entwicklungsplan hat die Stadt rund 300 Grundstücke definiert, die in Wohngebäude umgewandelt werden sollen, und Eigentümern ein Abtretungsrecht eingeräumt. Im neuen Plan sind es mit knapp 900 deutlich mehr. Die Vorschrift von 11 Prozent Wohnraum für neue oder umgebaute Immobilien mit mehr als 4500 Quadratmeter Fläche ist dagegen völlig neu – und auch deshalb so umstritten, weil es hier kein Abtretungsrecht und somit keine Kompensation für Eigentümer geben soll. „Das ist eine echte rechtliche Schwachstelle“, sagt die Juristin Richier.

Die Fronten sind verhärtet. Im sozialistisch regierten Rathaus ist man der Meinung, dass in der Banlieue doch viel Fläche für Büros zur Verfügung stehe. Doch für viele Kanzleien und Konzerne ist die Präsenz in Paris unverhandelbar. Das Wirtschaftsmagazin „Challenges“ sprach unlängst schon von einem „Krieg“ zwischen Investoren und Bauträgern auf der einen und der Stadt auf der anderen Seite.

Einige Investoren seien unverhältnismäßig stark betroffen, indem bis zu zehn oder mehr Gebäude auf der Liste der Grundstücke stehen, die umgewandelt werden sollen, schreibt David Bourla von der Immobilienagentur Knight Frank France. Die Auswirkungen auf den Wert der Gebäude, der an Adressen wie den Avenues Kléber oder Hoche schon mal mehr als 20.000 Euro je Quadratmeter betrage, sei riesig. Im Juni wurde der Entwicklungsplan vom Stadtrat angenommen, nun läuft die öffentliche Anhörung.