



Soziale Erhaltungssatzung

Die Linke. Köln – OV Innenstadt/Rodenkirchen

14. Juli 2026: Dr. Günter Bell

Unsere Themen heute

WUT

- Was ist das Problem?

HOFFNUNG

- Was leistet eine soziale Erhaltungssatzung?
- Gesetzliche Grundlage
- Erhaltungssatzungen in Köln

AKTION

- Was tun?

Was ist das Problem?

- Bezahlbare Wohnungen fehlen
- Mieten sind zu hoch
- und steigen immer weiter, auch in Folge von Modernisierungen
- Verdrängung droht, etwa durch Eigenbedarfskündigungen
- Viele Wohnungen sind energetisch in einem schlechten Zustand

„Erhaltungssatzungen sind rasiermesserscharfe Klingen, mit denen Kommunen tief in die Eigentumsrechte schneiden können. Der Paragraph 172 des Baugesetzbuchs ermöglicht es ihnen, viele Viertel, aber auch einzelne Grundstücke zu Sanierungsgebieten zu erklären. Was dort mir den Immobilien geschieht, bestimmen dann nicht mehr die Eigentümer, sondern allein die Behörde.“

(Richard Haimann, in: Die Welt vom 28.01.2013)

Was leistet eine Erhaltungssatzung

- Sie dient der Vermeidung nachteiliger städtebaulicher Entwicklungen, die in Folge einer Veränderung in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind.
- Aufwertungsprozesse können verlangsamt werden.

... und was leistet sie nicht

- Sie dient nicht dem individuellen Mieterschutz.
- Mietsteigerungen sind weiterhin möglich.
- Sie verhindert Verdrängung nicht dauerhaft.

Baugesetzbuch (BauGB) § 172

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 ...

2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ...

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

(4) ... darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus **besonderen städtebaulichen Gründen** erhalten werden soll.

Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum **wirtschaftlich nicht mehr zumutbar** ist.

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,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen **Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung** dient

...

Voraussetzungen für die Anwendung

- **Aufwertungspotenzial (Gebäude)**
= Möglichkeiten, den baulichen Zustand des Wohnungsbestandes wohnwerterhöhend verändern zu können und Potenziale zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
- **Aufwertungsdruck (Mieten)**
= Wird das wohnwerterhöhende Potenzial im Gebiet bereits genutzt?
- **Verdrängungspotenzial (Menschen)**
= Bevölkerungsstruktur

Und anderswo?

- **In Berlin** gibt es insgesamt 82 Erhaltungssatzungs-Gebiete in denen rund 1.190.000 Einwohner*innen leben. (29 % der Gesamtbevölkerung)
- **In München** gibt es insgesamt 36 Erhaltungssatzungs-Gebiete, in denen rund 340.500 Einwohner*innen leben. (22% der Gesamtbevölkerung)
- **In Hamburg** gibt es insgesamt 16 Erhaltungssatzungs - Gebiete in denen rund 320.200 Einwohner*innen leben. (17 % der Gesamtbevölkerung)

Welche Erhaltungssatzungen gibt es?

Satzung aufgehoben

- Stegerwaldsiedlung (1996-2024)

Satzung in Kraft

- Severinsviertel (2020), wird aktuell überprüft
- Mülheim Süd-West (2022)
- Ehrenfeld Ost (2024)

in der Beratung

- Kalk Mitte

Was tun?

- **Landesregierung** auffordern, Umwandlungsverordnung wieder in Kraft zu setzen.
- **Bundesregierung** auffordern, das Baugesetzbuch so zu ändern, dass künftig wieder eine Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht kommt.

Was tun?

In den Satzungsgebieten (Severinsviertel):

- informieren und beraten
- ermuntern und unterstützen, genehmigungspflichtige Baumaßnahmen zu melden

In möglichen Satzungsgebieten (Deutz):

- ermuntern und unterstützen, sich aktiv für den Erlass einer Erhaltungssatzung einzusetzen

In der Stadtgesellschaft

- zu einem Vernetzungstreffen einladen

In der Bezirksvertretung

- Auf Umsetzung der Beschlüsse drängen:
 - vom 10.06.2021 „Maßnahmen zur Verstetigung der Soziale Erhaltungssatzung im Severinsviertel“
 - vom 5.12.2024 „Deutz braucht eine soziale Erhaltungssatzung“

Was tun?

Im Rat

- Vortrag 26. Mai 2026:
„Absprachen mit SPD, Grünen, Volt und den Klimafreunden über einen gemeinsamen Antrag“
- Aktuelle Situation:
Ausschuss für Stadtentwicklung hat am 30. Juni 2026 den Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt und des Einzelmandatsträgers Peter Jüde (Klimafreunde) beschlossen.

Was tun?

Eingang beim Amt des Oberbürgermeisters: 18.06.2026

AN/1075/2026

Antrag gem. § 3 der Geschäftsordnung des Rates

Gremium	Datum der Sitzung
Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit	30.06.2026

**Umsetzung des StEK Wohnen:
hier: Das Instrument Erhaltungssatzung vermehrt nutzen**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrter Herr Kienitz,

die antragstellenden Fraktionen bitten Sie, folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit am 30.6.2026 zu setzen:

Beschluss:

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung und regionale Zusammenarbeit bekräftigt den Auftrag des Stadtentwicklungskonzeptes (StEK) Wohnen, das Instrument Erhaltungssatzung als Bestandteil einer sozialorientierten Wohnungspolitik vermehrt zu nutzen.
- 2) Der Ausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, die Untersuchungsergebnisse für folgenden Gebiete zu aktualisieren und sie entsprechend der Untersuchungsergebnisse zu priorisieren:
 - Stadtbezirk Innenstadt: Deutz
 - Stadtbezirk Ehrenfeld: Ehrenfeld West, Liebig Quartier

- 2 -

- Stadtbezirk Nippes: Niehl, Nippes
- Stadtbezirk Porz: Porz Mitte
- Stadtbezirk Kalk: Humboldt, Vingst
- Stadtbezirk Mülheim: Buchheim, Mülheim Nord

Für die vier Gebiete mit der höchsten Priorität sollen den Fachgremien und den betroffenen Bezirksvertretungen Beschlussvorlagen über die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vorgelegt werden.

Falls der Verwaltung entsprechende Erkenntnisse vorliegen, sind die gemäß Mitteilung 2880/20024 identifizierten Beobachtungsräume um weitere Gebiete zu ergänzen.

- 3) Der Ausschuss beauftragt die Stadtverwaltung, bei den vertieften Untersuchungen Ausstrahlungseffekte und Attraktivitätssteigerung zu beachten.