



Niederschrift

21. Plenarsitzung des Gemeinderates
24. Februar 2026, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus am Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

Punkt 1 der Tagesordnung: Aufhebung Soziale Erhaltungssatzung "Alte Südstadt" Vorlage: 2026/0020

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Haupt- und Finanzausschuss die Soziale Erhaltungssatzung „Alte Südstadt“ durch Erlass einer entsprechenden Aufhebungssatzung (Anlage 1) aufzuheben.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitliche Zustimmung (28 Ja, 14 Nein)

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 1 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgten Vorberatungen im Haupt- und Finanzausschuss am 10. Februar 2026:

Wir kommen damit zum TOP 1, mehrfach im Rahmen des Haushaltes und auch anschließend diskutiert.

Stadtrat Löffler (GRÜNE): Ja, mehrfach diskutiert, dennoch wollen wir es auch einfach noch einmal klar öffentlich bekannt geben, dass wir diese Beschlussvorlage ablehnen und damit auch die Aufhebung der Milieuschutzsatzung ablehnen. Wir haben hier in der Südstadt eine Satzung, die dämpfend auf den Wohnungsmarkt, auf die Mietpreisentwicklungen wirkt, und wir sehen es nicht als gegeben an, diese Satzung, diese Maßnahme aufzuheben. Die notwendigen Grundlagen für die Satzung sind weiterhin gegeben. Der Verdrängungsdruck, das Aufwertungspotenzial bestehen weiterhin. Das heißt, für die Bevölkerung in der Südstadt, insbesondere für die nicht so wohlhabende Bevölkerung in der Südstadt, besteht weiterhin die Gefahr, die Sorge vor den negativen Folgen der Gentrifizierung und der Verdrängung aus bezahlbarem Wohnraum. Unsere Aufgabe als Stadt, als Stadtgesellschaft sollte es doch sein, für alle Menschen, insbesondere aber eben auch für diejenigen mit wenig Geld im Geldbeutel, für sicheren Wohnraum zu sorgen.

Die Satzung ist aus unserer Sicht ein Hemmschuh gegen die Verteuerung von Wohnraum. Sie ist kein Hemmschuh gegen die Schaffung von neuem Wohnraum. Das heißt, Aufstockungspotenziale, wie sie durch den Bauturbo geschaffen werden oder Ähnliches, sind

auch mit dieser Satzung in der Südstadt möglich. Was durch diese Satzung verhindert wird, sind beispielsweise, in Anführungsstrichen, Luxusmodernisierung, also Maßnahmen, die nicht für den Erhalt der Wohnsubstanz erforderlich sind, sondern die vor allem wertsteigernden Charakter haben. Wir wissen, dass die Satzung direkte Wirkungen hat, dass nicht alle Baugesuche genehmigt werden konnten. Wir wissen auch, dass diese Satzung indirekte Wirkungen hat, also dass manche potenziellen Baugesuche gar nicht erst an die Verwaltung herangetragen worden sind, weil die Eigentümer*innen die Satzung lesen und verstehen konnten und wussten, damit wird das wohl nichts. Und das ist effektiv ein gewünschter Effekt dieser Satzung. Es ist kein negativer Effekt dieser Satzung, sondern es ist effektiv das Ziel, solche potenziellen Verteuerungen von Wohnraum zu verhindern. Und genau das sollten wir aufrechterhalten.

Ich glaube, fast alle Parteien haben in ihren Wahlprogrammen der letzten Jahre und Jahrzehnte für alle Wahlen das Thema bezahlbaren Wohnraum verankert. Und genau eine solche Milieuschutzsatzung ist vielleicht ein Beispiel, zu zeigen, ob man das auch ernst meint.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Wir wollen hier den Endpunkt einer haushaltsrechtlichen Entscheidung treffen. Es war zu erwarten, dass man aus einer bestimmten politischen Ecke heraus noch einmal alles wiederkaut, was aus Sicht dieser Gruppierung für diese Erhaltungssatzung Südstadt sprechen soll. Kein Wort über die finanziellen Auswirkungen, kein Wort über das Abwägen der Vor- und Nachteile, alles emotionale Scheinideen, wo man sagt, okay, das hat Nebeneffekte und dergleichen mehr, aber dieser Nebeneffekt, den man sich erhofft, der in der Tat nicht eingetreten ist, der kostet einen Haufen Geld. Und hier haben wir es wirklich auch als Vorschlag der Verwaltung dann nachher in der Haushaltsberatung, glaube ich, verstanden, jedenfalls doch die Mehrheit.

Ich will noch einmal dazu sagen, dass wir von Anfang an, wir als CDU, genau die Bedenken hatten, die von Verwaltungsvorlage zu Verwaltungsvorlage sich dann abgeschwächt haben. Aber all die Bedenken haben wir von Anfang an mitgetragen und hier immer wieder natürlich gegen die Mehrheit nicht durchsetzen können. Das muss man akzeptieren, aber trotz allem, jetzt erkennt man, dass es mit erheblichen wirtschaftlichen Aufwendungen verbunden ist. Und man verschweigt immer wieder, dass die Mehrheit der investitionswilligen Eigentümer in der Südstadt gegängelt worden sind mit diesem Verwaltungsapparat, mit diesen Vorlagen und Auflagen, die man ihnen gemacht hat. Die Wirkung, die Sie auch jetzt nur als Nebenwirkung bezeichnen, die hat es eben nicht gebracht. Ich bezweifle auch, dass es letztlich eine merkliche Dämpfung der Mieten dort einbringt.

Ich bezweifle, dass wir hier wirklich die vielen Parteien, die das Wort vom bezahlbaren Wohnraum, ohne ernst zu machen, ohne die Konsequenzen zu bedenken in all diesen schlagwortartigen Wahlkampftiraden, dass die hier in der Südstadt mit der Erhaltungssatzung realisiert werden können. Hier wird sich nichts tun, es sei denn, die Eigentümer, die vielen Eigentümer können jetzt endlich wieder so investieren, wie sie das bisher in anderen Bereichen auch können. Die CDU geht davon aus, dass mit dieser Aufhebung der Satzung eine echte, eine ehrliche Entbürokratisierungsmaßnahme in dieser Stadt stattfindet.

Stadtrat Dr. Fechner (SPD): Die SPD stand damals mit in der ersten Reihe, als es darum ging, eine Erhaltungssatzung für die Südstadt zu implementieren. Leider hat es sich in der Praxis nicht bewährt. Das ist der Unterschied zwischen effektiv und effizient. Wir haben einen, ich sage jetzt, marginalen Effekt. Wir halten das grundsätzliche Problem der Gentrifizierung

mit diesem Instrument leider nicht auf. Und wir versuchen auf kommunaler Ebene Dinge zu heilen, die letztendlich Aufgaben der Landes- und der Bundespolitik sind. Wir als Sozialdemokraten stehen für die Schaffung von Wohnraum. Und wenn ich jetzt den Beitrag vom Kollegen Löffler mir anhöre, geht es hier, also dieser vehemente Einsatz für die Satzung, ein Stück weit um ein Feigenblatt. Letztendlich, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen, muss man aus unserer Sicht an anderer Stelle Farbe bekennen, sei es, dass man zu dem Zeitpunkt, wenn es darum geht, einen Flächennutzungsplan zu verabschieden, auch mutige Entscheidungen trifft und sich nicht aus Angst oder aus Feigheit vor der Reaktion der Öffentlichkeit versteckt.

Gleiches gilt für das Thema Innenentwicklung. Auch hier muss man an dem Punkt, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen, sich klar bekennen. Aus diesem Grund sehen wir in der Erhaltungssatzung Südstadt, weil sie sich eben in der Praxis nicht bewährt hat und in einem erheblichen Maß letztendlich Ressourcen frisst, nicht das geeignete Instrument, auch wenn wir es zu einem anderen Zeitpunkt etwas anders eingeschätzt haben, aber wir sollten als Politik auch lernfähig sein. Das Thema bezahlbarer Wohnraum ist uns wichtig und wird uns wichtig bleiben, aber hier würden wir uns auch aus anderen Fraktionen im Haus ein Mehr an Unterstützung wünschen und auch nicht nur Lippenbekenntnisse, sondern dann, wenn es zum Schwur kommt, auch letztendlich die notwendigen Entscheidungen zu treffen und die Spannung auch mit der Öffentlichkeit oder mit Partikularinteressen auszuhalten. In diesem Sinne werden wir der Vorlage der Verwaltung folgen und entsprechend mitgehen.

Stadträtin Lorenz (FDP/FW): Wir sehen es ähnlich wie unsere beiden Vorredner und sind froh, dass wir heute einen Knopf an die Sache machen können und die Satzung wieder aufheben. Man kann politisch sicherlich geteilter Meinung sein, das Für und Wider einer sozialen Erhaltungssatzung. Es gibt auch Städte, wo es funktioniert, und ich meine mich zu erinnern, ich habe ein sehr gutes Gedächtnis, als es damals beschlossen wurde, wurde auch beschlossen, dass es irgendwann mal evaluiert wird, ob es überhaupt funktioniert und ob es Sinn macht, da so einen Bürokratieaufbau zu leisten. Jetzt kommt natürlich der Sparzwang, und schwierige Zeiten schärfen den Blick für das Wesentliche. Von dem her haben die schwierigen Zeiten auch etwas Gutes, und deswegen freuen wir uns, dass diese Satzung heute aufgehoben wird. Und auch ein berühmter, ich glaube, es war sogar ein SPD-Politiker, hat mal gesagt ... jetzt ist mir das Zitat entfallen.

(Der Vorsitzende: Es reicht, wenn es von der SPD war.)

Stadträtin Lorenz (FDP/FW): Es ist eine sogenannte Dummenvorordnung, weil nur die Dummten halten sich dran. Und mal ganz ehrlich, wenn ich in meinem Gäste-WC ein neues Waschbecken einbauen möchte und trage das die Treppe hoch, hätte ich wahrscheinlich auch keinen Bauantrag gestellt. So ehrlich muss man sein. Also einige Dinge sind da sicherlich auch an der Verwaltung vorbei entstanden. Die anderen, die es dann gemacht haben und haben das alles ordnungsgemäß beantragt und so, die hatten halt das Nachsehen. Wir heben die Satzung auf. Wir wollen das Geld für diese zweieinhalb Vollzeitstellen einsparen. Man weiß nie, wir entwickeln auch neue Quartiere. Vielleicht kann man da von vornherein einfach mit städtischem Wohnungsbau mehr für das sogenannte bezahlbare Wohnen tun, wie in diesem Quartier in der Südstadt. Ich hoffe, dass trotzdem die Südstadt ihren Charme nicht verliert.

Stadtrat Schnell (AfD): Heute schreiben wir hoffentlich das letzte Kapitel dieser nun dann doch nicht unendlichen Geschichte der sozialen Erhaltungssatzung Alte Südstadt. Die ursprüngliche Idee, in der Südstadt bezahlbaren Wohnraum zu erhalten, war gar nicht mal schlecht. Man konnte sie durchaus als hehres Ziel durchgehen lassen, weshalb unsere Fraktion seinerzeit sogar diesem Begehr durchaus etwas Positives abgewinnen konnte. Was dann allerdings unter Einflussnahme unserer linksgrünen Mehrheit dann daraus durch die Verwaltung gebastelt wurde, konnte man nur als bürokratisches Monster bezeichnen, weshalb wir die seinerzeitige Vorlage dann auch ablehnten. Aber diese enorme Übergriffigkeit der öffentlichen Hand wurde durch diesen Gemeinderat gegen unsere Stimmen verabschiedet, und so nahm diese unsägliche Geschichte ihren Lauf. Investitionen in den Wohnraum wurden verzögert, gar nicht erst vorgenommen oder bestenfalls schlicht unter der Hand so unauffällig wie möglich vorgenommen. Und die Verwaltung ächzte unter der Vielzahl zu bearbeitender Anträge. Mehr bezahlbarer Wohnraum entstand dadurch übrigens nicht. Es zeigte sich mal wieder, dass staatliche Eingriffe letztendlich die Gesetze von Angebot und Nachfrage nicht wirklich außer Kraft setzen können.

Und die Moral von der Geschichte? Gut gemeint bedeutet gut gemacht noch lange nicht. Wir stimmen da der Vorlage der Stadt zur Aufhebung der Erhaltungssatzung aus ganzem Herzen zu.

Stadträtin Berghoff (Die Linke): Sehr geehrter Kollege Pfannkuch, ich käue es jetzt gerne auch noch einmal wieder. Es ist sicher keine große Überraschung, dass wir der Aufhebung heute nicht zustimmen. Hier ist die Rede von dem Bürokratiemonster, davon, dass Eigentümer*innen das Leben schwer gemacht wird oder auch, dass sich das für die paar Fälle nicht lohne. Das ist zum einen ein Widerspruch zu den angeblich so vielen Anträgen, unter denen die Verwaltung ja so ächzt. Und zum anderen wird dabei auch nicht bedacht, dass allein die Existenz der Satzung Wirkung zeigt. Fakt ist, die Erhaltungssatzung tut, was sie tun soll, und das ist Milieuschutz. Und das kann man auch aus der Evaluation lesen.

Entbürokratisierung und Schaffung von neuem Wohnraum klingt erst mal super. Letztendlich eröffnet der Wegfall der Satzung, gerade in Verbindung mit dem Bauturbo, aber Tür und Tor für genau das, was wir hier ursprünglich verhindern wollten. Wie auch schon in den Haushaltsberatungen erwähnt, sehen wir nicht nur den Charakter der Südstadt gefährdet, sondern fürchten Gentrifizierung und insbesondere die damit einhergehende Mietpreisentwicklung. Wohnraum, ja, sind wir immer dabei, aber nicht um jeden Preis, denn darunter leiden am Ende alle Karlsruher*innen. Und ich werde hier nicht müde zu betonen, dass wir in erster Linie bezahlbaren Wohnraum brauchen. Ein wichtiges Instrument zur Sicherung dessen, zumindest für einen Stadtteil, heute aus der Hand geben, da gehen wir nicht mit.

Stadtrat Cramer (KAL): Meine Fraktion wird heute diesem Antrag der Verwaltung nicht zustimmen. Wir sehen, dass natürlich in dem ganzen Prozedere, und das habe ich in den Haushaltsberatungen auch schon benannt, Härten drin sind, Spitzen drin sind, auf die man noch einmal schauen sollte. Das heißt, wir sind der Meinung, dass noch einmal das gesamte Prozedere verbessert werden muss, aber nicht, dass man die Satzung insgesamt ablehnt. Wir sind politisch, und das sage ich jetzt ganz deutlich zur rechten Seite des Hauses, wir sind gegen Luxussanierungen in der Südstadt. Darum geht es uns, ganz klar. Und wenn jetzt diese Milieusatzung abgeschafft wird, so wie das aussieht, auch mit Stimmen der SPD, was mich absolut irritiert und wundert, aber gut, man wäre lernfähig, höre ich dort von

Ihrem Redner. Wir sind auch lernfähig, aber nicht so lernfähig, dass wir gefasste Beschlüsse jetzt einfach über Bord werfen.

Von daher ganz klar, dass wir für eine Verbesserung der Richtlinie sind, eine Verbesserung des Prozederes, wie es genutzt wird, aber nicht, dass wir im Gesamten diese Satzung abschaffen.

Stadtrat Gaukel (VOLT): Dann mache ich die Runde doch auch einmal noch mal voll. Jetzt haben wir doch irgendwie sehr starke Redebeiträge gehabt. Eigentlich dachte ich, wir hätten es im Haushalt dann doch ausführlich genug und am Ende auch abschließend geklärt. Also da finde ich dann manche Redebeiträge doch etwas komisch, weil letztlich, wir haben beschlossen, wir wollen die Stellen einsparen, wir wollen dem nicht mehr nachverfolgen und damit geht dann auch eine Aufhebung herbei, weil wir können sie nicht mehr umsetzen, selbst wenn wir die Satzung behalten, wir können ihr nicht nachkommen. Also wir kommen unseren Pflichten nicht nach, was am Ende den Leuten, die normale Sanierung machen möchten und dann vielleicht lange warten müssen, bis es genehmigt wird, Probleme macht und andere sowieso. Und auch die Abschreckungswirkung ist dann doch, wenn man eine Satzung nicht mehr aufrechterhalten kann, auf Dauer nicht mehr unbedingt gegeben, würde ich mal mutmaßen, weil die Leute auch nicht blöd sind.

Von daher letztlich dem hier zuzustimmen, ist das folgerichtige Nutzen unseres Haushalts, den wir vor nicht allzu langer Zeit aufgestellt haben. Dort war die Zeit, darüber zu reden, Anpassungen vorzunehmen. Letztlich hat sich da eine Mehrheit dafür entschlossen, diese Satzung aufzuheben und diese Personalstellen aufzuheben. Was wir ansonsten damit machen können, ich glaube, das kann man verfolgen. Da kann man Anträge stellen, wie können wir stattdessen etwas tun, aber da müssen wir darüber reden. Aber wir hatten auch die Evaluation, und da zeigt sich ja auch, dass es eben auch die Nebenwirkungen dieser Satzung gibt, die auch nicht alle positiv sind. Von daher, für uns werden wir heute zustimmen, da wir auch im Haushalt zugestimmt hatten, die Stellen aufzuheben, sind aber nach wie vor natürlich für günstige Wohnungen. Und wenn wir da eine passendere und umsetzbare Möglichkeit finden, freuen wir uns da auch immer über Gespräche.

Stadtrat Kalmbach (FÜR): Aufgrund des Redebeitrags von Herrn Löffler dachte ich, muss ich doch noch ein paar Worte sagen. Es stimmt nicht, dass es keine Wohnungsraumbeschaffung verhindert hat. Es wurde tatsächlich konkret, und die Fälle kann ich nennen, es wurde verhindert, dass Raum geschaffen worden ist, neuer Wohnraum. Es stimmt auch nicht, dass das Verhindern der Gentrifizierung geschieht. Die großen Investoren, die haben trotzdem investiert, die zahlen eine Strafe und bauen trotzdem, machen trotzdem ihre Geschichte. Es hat einfach nicht gewirkt. Auch diese Evaluation, die wir gelesen haben, die war nicht überzeugend. Sie nimmt an, es könnte abschreckende Wirkung gehabt haben, aber das ist eine Annahme, das ist keine wirkliche Feststellung. Aus dem Grund ist ganz klar, es macht keinen Sinn, eine Satzung zu behalten, die keine Wirkung erzielt. Deswegen sind wir klar für die Abschaffung und stimmen der zu.

Der Vorsitzende: Ich habe keine weiteren Wortmeldungen mehr. Dann können wir mit der Abstimmung starten, und ich bitte Sie um Ihr Votum ab jetzt. – Eine mehrheitliche Zustimmung, damit sind Sie dem Beschlussvorschlag der Verwaltung gefolgt.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt - Ratsangelegenheiten –
10. März 2026