



SAARLÄNDISCHER
STÄDTE- UND
GEMEINDETAG

GESCHÄFTSFÜHRENDES
VORSTANDSMITGLIED

SSGT · Talstraße 9 · 66119 Saarbrücken

An die
Vorsitzende des Unterausschusses für Bauen
des Landtages des Saarlandes
Frau Ruth Meyer
Franz-Josef-Röder-Straße 7

66119 Saarbrücken

Telefon 0681/9 26 43-0
Telefax 0681/9 26 43-15
mail@ssgt.de
www.ssgt.de

Sparkasse Saarbrücken
IBAN: DE08 5905 0101 0000 0845 58
BIC: SAKSDE55XXX

Vereinigte Volksbank eG
Saarlouis-Sulzbach/Saar
IBAN: DE15 5909 2000 1995 1700 07
BIC: GENODE51SLS

Aktenzeichen	Bl
Sachbearbeiter/in	Reinhard Bläs
0681/9 26 43 -	21
Datum	03.05.2019

Anhörung zur Wohnraumförderung und zum sozialen Wohnungsbau

Ihr Schreiben vom 17. April 2019

Sehr geehrte Frau Vorsitzende Meyer,

der Saarländische Städte- und Gemeindetag dankt für die Gelegenheit, sich zu Fragen der Wohnraumförderung und des sozialen Wohnungsbaues im Rahmen dieser Anhörung äußern zu können. Zu der Problematik nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Grundsätzliche Auffassung der Gremien des SSGT zur Frage des sozialen Wohnungsbaues im Saarland

Sowohl die kommunalen Spitzenverbände auf Bundesebene als auch der Saarländischen Städte- und Gemeindetag fordern seit einigen Jahren, das Thema des sozialen Wohnungsbaus wieder verstärkt in den Fokus der politischen Diskussionen zu stellen, da bundesweit zu beobachten ist, dass bezahlbarer Wohnraum insbesondere in den größeren Städten bzw. in den Ballungszentren immer knapper wird.

Auch im Saarland ist diese Entwicklung zu beobachten, allerdings mit regionalen Unterschieden. Während in den ländlichen Gegenden des Landes Wohnraum zur Verfügung steht bzw. verstärkt Leerstände zu verzeichnen sind, trifft dies im Hinblick auf bezahlbaren Wohnraum in den zentralen Siedlungsräumen des Landes nicht zu. Die Situation im Saarland ist zwar noch nicht derart angespannt wie in den großen Ballungszentren im übrigen Bundesgebiet, im Bereich der Saarschiene mit der Landeshauptstadt Saarbrücken oder im Bereich der Stadt Neunkirchen wird bezahlbarer Wohnraum jedoch knapp. Somit ist der soziale Wohnungsbau auch im Saarland ein zentrales Thema in den politischen Diskussionen.

Das Präsidium des Saarländischen Städte- und Gemeindetag hat daher vor der letzten Landtagswahl im Jahr 2017 die Förderung des sozialen Wohnungsbaues als eines der zentralen kommunalen Themen angesehen und angesichts der beschränkten kommunalen Finanzmittel an das Land die Forderung nach Förderung des sozialen Wohnungsbaues durch entsprechende Zuschussprogramme gestellt.

Im Rahmen der Beratungen über den noch zu verabschiedenden Aktionsplan des Landes zur Armutsbekämpfung hat sich das Präsidium des SSGT in seiner Sitzung am 05. Dezember 2018 erneut mit der Frage des bezahlbaren Wohnraumes beschäftigt und hierzu folgenden Beschluss gefasst:

„Der Saarländische Städte-und Gemeindetag ist der Auffassung, dass bezahlbarer Wohnraum für die soziale Ausgewogenheit in unseren Städten und Gemeinden von entscheidender Bedeutung ist. Auch im Saarland ist insbesondere in den Ballungsgebieten zunehmend festzustellen, dass sich die Wohnungssituation für sozial schwache Personen anspannt und diese Personengruppen in bestimmte Stadtviertel abgedrängt werden. Der Konzentration von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen in bestimmten Quartieren ist entgegen zu wirken. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollte entsprechend den Bedarfen vorgenommen und finanziell durch das Land unterstützt werden. Die Wohnungsbauinitiative 2018 der Landesregierung wird begrüßt. Allerdings sollte eine Evaluierung der Förderprogramme erfolgen, um die Erreichung der Förderziele zu überprüfen. Eine Abstimmung der kommunalen Planungsebene mit dem Land als Zuschussgeber für die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaues ist aus Sicht des SSGT anzustreben.“

2. Aktionsprogramm des Landes zur Wohnraumförderung 2018

Das Innenministerium hat am 23. August 2018 ein Aktionsprogramm zur Wohnraumförderung aufgelegt, um u.a. durch kurzfristig wirkende Maßnahmen den sozialen Wohnungsbau zu fördern und eine Verbesserung der Inanspruchnahme der Wohnraumförderung zu erreichen. Wie in dem oben genannten Beschluss des Präsidiums des SSGT ausgeführt, begrüßt unser Verband diese Initiative der Landesregierung, da dadurch die dem Saarland seitens des Bundes zur Verfügung gestellten Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues auch zweckgebunden eingesetzt werden. Der SSGT hat Rückmeldungen von seinen Mitgliedern erhalten, wonach die Ansätze des Förderprogrammes durchaus greifen. In unseren Augen sollte allerdings nach einer angemessenen Zeit eine Evaluierung der verschiedenen Förderprogramme erfolgen, um eventuelle Nachsteuerungen vornehmen zu können. Weiterhin muss bei der Beurteilung der zeitlichen Umsetzung des Förderprogrammes bedacht werden, dass auf Grund der derzeitigen hohen Nachfrage im Bereich der Bauwirtschaft die Fertigstellung von Bauvorhaben sich zeitlich erheblich verzögert.

Das Wohnraumförderprogramm 2018 hat u.a. die Fördersätze der jeweiligen Programme angepasst bzw. erhöht. Zu erwähnen ist hier allerdings, dass im Saarland den Antragstellern diese Förderung zurzeit als Förderdarlehen gewährt wird, wobei diese Darlehen im Einzelfall ergänzt werden können durch die Gewährung von Tilgungszuschüssen.

Die Gewährung von Förderdarlehen kann problematisch werden, wenn der Antragsteller keine kommunale Wohnungsbaugesellschaft, sondern direkt die Kommune selbst ist. Die Höhe der möglichen jährlichen Verschuldung der saarländischen Städte und Gemeinden wird in dem Krediterlass des Landes geregelt. Nach diesem werden den Kommunen Kreditobergrenzen aufgegeben. Die Förderdarlehen werden wie alle anderen Kredite auch auf diese Kreditobergrenzen angerechnet. Um daraus entstehende Probleme bei der Finanzierung der Baumaßnahmen von vorne herein zu umgehen, wäre es hier hilfreich, die oben erwähnten Förderdarlehen generell außerhalb der Kreditobergrenze der jeweiligen Kommune zu betrachten.

3. Verzahnung der kommunalen Planung mit der Landesplanung

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaues hat neben der finanziellen auch eine planerische Seite. Der SSGT strebt hier eine engere Abstimmung der örtlichen Planung der Kommunen mit der überörtlichen Landesplanung bzw. mit den Zuschussgebern an, ohne dass hierzu die planerische Hoheit der jeweiligen Ebene eingeschränkt werden müsste. Stadtplanerische Entwicklungsziele sowie die Strategien der Landesplanung sollten mit der Förderung der sozialen Wohnraumförderung in Einklang gebracht werden.

4. Stellungnahme der Landeshauptstadt Saarbrücken

Für die Landeshauptstadt Saarbrücken ist die Förderung des sozialen Wohnungsbaues besonders notwendig. Auf diese besondere Situation der LHS geht die nachstehende Stellungnahme der LHS vom 30.04.2019 ein:

„Der Wohnungsmarkt in Saarbrücken weist zwei Besonderheiten auf: Im Bereich des regulären Wohnungsmarktes besteht rein quantitativ kein Neubaubedarf, jedoch unter qualitativen Gesichtspunkten besteht weiterhin ein Bedarf, der derzeit über zahlreiche Vorhaben in Bau und Planung gedeckt wird.

In der sozialen Wohnraumversorgung besteht grundsätzlich eine Unterdeckung insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen (weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens). In Saarbrücken ist der Anteil dieser Haushalte sehr hoch (27 % der Haushalte haben weniger als 60% des Bundesmedianeinkommens, Durchschnitt aller 77 Großstädte liegt bei einem Anteil von 19,4%).

Die LHS ist somit bestrebt, den Neubau von Sozialwohnungen zu befördern und nimmt mit dem Saarbrücker Baulandmodell die Wohnungsbauinvestoren größerer Projekte in die Pflicht, auch Anteile für sozialen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Weiterhin vergibt die LHS städtische Wohnbaugrundstücke nur noch mit dem Ziel, dass dort auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Über das Baulandmodell möchte die Stadt sozialen und bezahlbaren Wohnraum im gesamten Stadtgebiet begünstigen und eine bessere soziale Durchmischung der Quartiere erreichen. Konzeptionell reicht das Baulandmodell von der mietpreis- und belegungsgebundenen Sozialwohnung bis hin zum Angebot von bezahlbarem Wohnraum.

Die städtische Siedlungsgesellschaft hat in der Vergangenheit im großen Umfang ihren Wohnungsbestand saniert und plant derzeit weitere Neubaulprojekte an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet.

Die LHS hat sich daher vielmehr erfolgreich für die Verbesserung der Angebotssituation durch die Aufwertung der Wohnungsbauförderung des Saarlandes eingesetzt. Auskömmliche Förderbedingungen sind für die Umsetzung des Saarbrücker Baulandmodells unerlässlich. Die Wohnungsbauförderung wurde im August 2018 aufgestellt, das Baulandmodell im Oktober 2018 vom Stadtrat beschlossen. Über die nun geschaffene Kombination aus Förderung und Verpflichtung sollen zukünftig anteilig mietpreisgebundene Wohnungen bei größeren Wohnungsbauprojekten geschaffen werden, um die Angebotssituation, aber auch die soziale Durchmischung in den Stadtteilen zu verbessern.

Die Resonanz von Vorhabenträgern auf die verbesserten Förderbedingungen lässt sich grundsätzlich als positiv werten. Vergleicht man jedoch das Fördermodell des Saarlandes mit anderen Bundesländern, wie beispielsweise Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg, lassen sich Unterschiede in Förderhöhe und Fördergegenständen verzeichnen. Insbesondere der Erwerb der Grundstücke selbst ist in Baden-Württemberg auch als Fördergegenstand anerkannt, was als Anreiz für Vorhabenträger durchaus relevant sein kann. Dieser Aspekt sollte bei einer weiteren Novellierung der Förderung im Blick behalten werden.“

5. Forderungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Der Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB) hat im April 2019 ein aktuelles Positionspapier vorgelegt, in welchem u. a. öffentliche, kommunale und private Wege zur Schaffung von bezahlbaren Wohnungen vorgeschlagen werden. Auf fünf dieser Forderungen wird nachstehend näher eingegangen

- Der soziale Wohnungsbau ist zu stärken, daher begrüßt der DStGB die vom Bundestag verabschiedete Grundgesetzänderung zu Bundesfinanzhilfen im sozialen Wohnungsbau. Für das gesamte Bundesgebiet werden dadurch 2 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Auch die verbilligte Abgabe von bundeseigenen Grundstücken durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben an die Kommunen wird begrüßt.
- Der DStGB fordert sozialgerechte Baulandmodelle. Dies bedeutet z.B., dass Kommunen bei der Ausweisung von Bauland Investoren die Vorgabe machen, dass ein bestimmter Prozentsatz der Neubauten für preisgebundenen Wohnraum bereit zu stellen ist. Auch der Finanzausschuss des SSGT hat sich mit der Frage dieser Sozialquote bei Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau auseinandergesetzt. Er kam dabei zu der Auffassung, dass eine solche Sozialquote in den Fällen, in denen vor Ort in der betreffenden Kommune ein entsprechender Bedarf besteht, eine sinnvolle Maßnahme sein kann. Die Festlegung der Höhe der Sozialquote sollte der einzelnen Kommune überlassen bleiben. Auf die oben dargestellte Situation in der LHS Saarbrücken wird nochmals verwiesen.
- Die kommunalen Wohnungsunternehmen müssen nach Auffassung des DStGB gestärkt werden, da diese mit ihrem Bestand bezahlbaren Wohnraum garantieren.

Sie sind nicht auf Gewinnmaximierung ausgelegt und schaffen daher preiswerten Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung. Auch im Saarland spielen die kommunalen Wohnungsbauunternehmen bei der Herstellung von sozialen Wohnraum eine zentrale Rolle. Die Forderung des DStGB ist daher nach unserer Auffassung uneingeschränkt zu unterstützen.

- Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Aktivierung von bezahlbarem Wohnraum betrifft die Beschleunigung des Bauens. Hierzu zählen z. B. die Regelungen des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“, wonach bis zu 20.000 qm Grundfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt und von Umweltvorschriften befreit werden können. Weiterhin sind hier die Prüfung und gegebenenfalls die Anpassung von rechtlichen Anforderungen und Regelungen zu nennen, die derzeit dazu führen können, dass sich Planungs- und Bauzeiten verlängern und die Baukosten steigen (Beispiel hierfür: Die Vergabe freiberuflicher Leistungen unter Anwendung des § 50 Unterschwellenvergabeverordnung (UVGO)).
- Den Städten und Gemeinden sind laut DStGB bessere Möglichkeiten zur Aktivierung von Bauland an die Hand zu geben. Solche Möglichkeiten wären erweiterte Vorkaufsrechte, die gebietsmäßige Ausübung von Baugeboten, die Einführung der Grundsteuer C bzw. ein zonierte Satzungsrecht. Dadurch könnten Kommunen rechtlich bebaubare, aber brachliegende Grundstücke, zur Verhinderung der Spekulation mit einem höherem Hebesatzrecht belegen.

6. Fazit:

Auch im Saarland, insbesondere in den verdichteten Räumen, besteht seit einiger Zeit wieder die Notwendigkeit, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Aus Sicht des SSGT ist das Wohnraumförderprogramm des Landes ein Schritt in die richtige Richtung. Weitere, flankierende Maßnahmen sowohl des Landes als auch der Kommunen sind allerdings daneben erforderlich. Die dargestellten Lösungswege des DStGB sollten auch im Hinblick auf eine denkbare Umsetzung Saarland geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden.

Ich möchte mich nochmals im Namen unseres Verbandes für die Gelegenheit zur Anhörung bedanken und hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben.

Mit freundlichen Grüßen
gez. Barbara Beckmann-Roh