

Antrag 5

Wohnen im Saarland: bezahlbar! – altersgerecht! – barrierefrei!

Vorbemerkung

Wohnen ist eine der großen sozialen Fragen unserer Zeit. Das gilt – mit landesspezifischen Schwerpunkten – auch für das Saarland.

Der saarländische Wohnungsmarkt steht vor drei großen **Herausforderungen**:

- Das **Angebot** an bezahlbarem und altersgerechtem Wohnraum ist (auch) im Saarland knapp. Richtig ist: Das Saarland hat im Bundesländervergleich die höchste Eigentümerquote (60 % zu 42 % in Deutschland; BL-Rang 1; 2022) und eine deutlich niedrigere Kaltmiete (5,70 €/qm zu 7,40 €/qm, BL-Rang 15; 2022). Richtig ist aber auch: Die (kalten und warmen) Nebenkosten sind im Saarland besonders hoch. Ergebnis: Die Wohnkostenbelastung ist so hoch wie in keinem anderen Bundesland (= 39,0 % des Haushaltsnettoeinkommens zu 34,0 %, BL-Rang 1; 2022). Hinzu kommt: Das Saarland hat die wenigsten Sozialwohnungen (8 je 10.000 Einwohner zu 131, BL-Rang 16; 2022). Auch der Marktanteil öffentlicher Wohnungsunternehmen ist sehr gering (11 % an allen Mietwohnungen zu 29 %, BL-Rang 16; 2020). Die Baugenehmigungen sind 2023 im Saarland extrem eingebrochen (- 38,8 % zu - 26,7 %, BL-Rang 14). Die Neubautätigkeit an der Saar ist ohnehin deutlich geringer als im Bundesdurchschnitt (25 je 10.000 EW zu 35, BL-Rang 13; 2022) – und wenn, dann vor allem im Hochpreissegment.
- Stark steigende **Energiepreise** und ökologische Notwendigkeiten stellen neue Anforderungen an die energetische Qualität von bestehenden und neuen Gebäuden. Im Saarland sind die Herausforderungen besonders groß: 73 % der Wohngebäude im Saarland wurden vor 1979 errichtet, d.h. sie sind älter als 45 Jahre (D: 62 %, BL-Rang 2; 2022). Sowohl der hohe Energiebedarf je qm als auch die hohen Energiekosten je kWh belasten die saarländischen Haushalte besonders (jährliche Heizungsausgaben: 11,59 €/qm zu 9,48 €/qm, BL-Rang 1; Wärmemonitor 2022). Allein die bereits jetzt beschlossenen CO₂-Preiserhöhungen (2023: 30 €/t auf 2027: 85 €/t) machen energetische Sanierung im Saarland zu einem besonders wichtigen Thema.
- Die **Nachfrage** nach bezahlbarem, altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum steigt auch im Saarland. Und dieser Trend wird anhalten. Die Zahl der älteren Menschen (= 67+ Jahre) wird im Saarland bis 2035 um 45.000 = + 21,1 % zunehmen – bei einer insgesamt rückläufigen Einwohnerzahl (- 5,6%). Aktuell haben 83 % aller Seniorenhaushalte im Saarland noch nicht einmal einen stufenlosen Zugang zur eigenen Wohnung (D: 76 %). In den Jahren 2020 und 2021 wurden im Saarland insgesamt lediglich 36 (!) rollstuhlgerechte Wohnungen genehmigt. Hinzu kommt: Immer mehr Menschen machen sich Gedanken darüber, wie sie im Alter leben und wohnen möchten. Viele bestehende Versorgungsformen, insbesondere große Pflegeheime, werden immer mehr in Frage gestellt. Über mögliche Alternativen wird in vielen Familien schon lange vor Eintritt einer eventuellen Pflegebedürftigkeit nachgedacht. Auch im Saarland ist angesichts der demografischen, sozialen und räumlichen Entwicklung eine Trendwende hin zu neuen Wohnkonzepten im Gange.

Auf diese Herausforderungen müssen die Politik, aber auch die Sozial- und Wohnungswirtschaft im Saarland schnellstens Antworten finden.

VdK-Forderungen

1. Soziale Wohnraumförderung: Kehrtwende im Saarland notwendig!

- Der soziale Wohnungsbau im Saarland muss endlich wiederbelebt werden. Das im Regierungsprogramm vorgesehene Ziel von wieder 5.000 sozialen Wohnungen bis 2027 ist zu unterstützen und offensiv voranzutreiben. 2024 stehen dem Saarland 38 Mio. € Bundesmittel zur Verfügung und für die Jahre 2025-2027 – ausgehend vom Finanzplan des Bundes – sind sogar jährlich 42 Mio. €. Zum Vergleich: 2020 und 2021 standen lediglich 12 Mio. € Bundesmittel zur Verfügung. Allerdings wurden in diesen Jahren vom Saarland als einzigem Bundesland gar keine Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau abgerufen! Um den sozialen Wohnungsbau im Saarland endlich wieder voranzubringen, müssen zeitnah neue Wege beschritten und transparent kommuniziert werden. Dass es auch anders geht, zeigen z.B. die Bundesländer Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen. Die Möglichkeiten des Landes reichen von der Erhöhung der Zuschüsse für den sozialen Mietwohnungsbau über die Erhöhung der Einkommensgrenzen für Wohnungssuchende, der Förderung von Maßnahmen, mit denen nachbarschaftliche Strukturen und damit die Selbsthilfe im Quartier verbessert werden bis hin zur Förderung von Wohngenossenschaften und Umwandlung von Leerständen in bebauten Ortslagen zu nutzbaren Wohnungen. Dies setzt entsprechende politische Entscheidungen und eine auch handlungsfähige Personalisierung in der öffentlichen Verwaltung voraus.
- Die im Saarland vorhandenen öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sollten stärker in die soziale Wohnraumversorgung im Saarland eingebunden werden. Hier ist noch viel Potenzial. Dies gilt z.B. für Immobiliengruppe Saarbrücken (kommunales Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Saarbrücken), WOG Saar (Gesellschaft der SHS Strukturholding des Landes), SBT Immobilien Gruppe (Gesellschafter: Saar LB und Sparkasse Saarbrücken), GBS Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-GmbH Saarlouis oder BS Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH Dillingen.
- Der in Vorbereitung befindliche „Dritte Aktionsplan zur Armutsbekämpfung“ wird im Handlungsfeld „Bezahlbarer Wohnraum“ eine Vielzahl von konkreten Vorschlägen enthalten, z.B. Sozialquoten bei Neubauten in Städten und Gemeinden, genossenschaftliches Wohnen fördern, Unterstützungsprogramme für private Klein- bzw. Einzelvermieter durch hauptamtliche Ansprechpersonen. In diesem Aktionsplan sollten konkrete Verantwortlichkeiten, insbesondere die zuständigen Ministerien, ein Zeitplan und Zielvereinbarungen auf Landesebene, festgelegt werden.

2. Wohnungspolitik auf veränderte Anforderungen einstellen!

- Altersgerechte und barrierefreie Gestaltung von Neu- und Umbauten sind in den Förderprogrammen des Landes und der Landesbauordnung stärker und verbindlicher zu berücksichtigen. Bei Neubauten betragen die Mehraufwendungen hierfür nach einer Studie des Deutschen Städte und Gemeindebundes lediglich 1,26 % der reinen Baukosten. Spätere Umbauten kommen viel teurer.

Die hohe Eigentümerquote und nicht zuletzt die traditionelle saarländische Bauweise (Anbau, Umbau, Aufstocken in Eigeninitiative) haben zur Folge, dass viele Wohnungen im Saarland für Menschen mit Einschränkungen heute nur teilweise bzw. nicht nutzbar sind. Hinzu kommt der dringende Wunsch dieser Menschen, möglichst im vertrauten „mitsorgenden“ Quartier selbstbestimmt und unabhängig wohnen zu können. Durch städtebauliche Konversions- und Sanierungsprogramme für ehemalige Büro- und Geschäftsräume, für Handwerker- und Bauernhöfe lässt sich passender Wohnraum gerade in Innerortslagen auch für Menschen mit besonderem Wohnbedarf realisieren.

- Neue Wohnformen in Stadt und Land sind finanziell und organisatorisch zu unterstützen, z.B. Mehrgenerationenhäuser, Senioren-Wohngemeinschaften, Wohnen für Hilfe (z.B. Studierende und Senioren gemeinsam unter einem Dach), inklusive Wohnformen für Menschen mit und ohne Behinderung, kleine Pflegeeinrichtungen mit Versorgungs- und Betreuungsangeboten für hilfebedürftige Menschen in den angrenzenden Wohnquartieren. Dazu kann auch Bundesförderung genutzt werden, z.B. das Modellprogramm "Leben wie gewohnt" (bislang ohne saarländisches Projekt). Andere Länder haben eigene Förderprogramme dazu aufgelegt, z.B. Niedersachsen „Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter, Rheinland-Pfalz „Förderung von betreuten Wohngruppen und Wohngemeinschaften", Hamburg „Quartiersorientierte Wohnformen und Nachbarschaftspflege – Wohnen bleiben im Quartier“. Hilfreich wäre auch eine verstärkte Information/Beratung der landeseigenen SIKB im Saarland zu vorhandenen Bundes-KfW-Programmen wie „Altersgerecht Umbauen“ oder „Energieeffizient sanieren“. Zusätzlich muss der Ausbau technischer Assistenzsysteme in der ambulanten, teilstationären und stationären Versorgung von Menschen mit Unterstützungsbedarf gefördert werden, bspw. zur Nutzung telemedizinischer Angebote, wie es in Niedersachsen mit dem Programm „Digitalisierung im Gesundheitswesen“ für Träger und Institutionen des Gesundheitswesens möglich ist.
- Eine individuelle Wohnberatung soll die Menschen unterstützen, das eigene Zuhause energetisch, altersgerecht und barrierefrei umzubauen. Der VdK hat – gemeinsam mit der Verbraucherzentrale des Saarlandes – ein detailliertes Konzept für eine landesweit unabhängige Wohnberatung mit baufachlicher, technischer, gerontologischer und förderrechtlicher Kompetenz vorgelegt. Eine solche Wohnberatung ist im Regierungsprogramm ausdrücklich vorgesehen, allerdings noch nicht flächendeckend umgesetzt.

3. Wohnungspolitische Rahmenbedingungen verbessern!

- Ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ auf Landesebene soll für mehr Transparenz bei der Wohnraumförderung im Saarland genutzt werden. Das im Regionalverband Saarbrücken aktive Bündnis ist positiv zu werten, kann aber eine landesweite Initiative nicht ersetzen. Aufgabe sollte u.a. die Vorbereitung und Evaluierung neugestalteter Förderinstrumente und die konkrete Umsetzung der auf Bundes- und Landesebene angekündigten Initiativen sein.
- Ein saarländisches Wohnraumfördergesetz ist in Vorbereitung. Hier kann – wie in den meisten anderen Bundesländern längst umgesetzt – die soziale Wohnraumförderung differenziert mit Rechtsvorgaben und -ansprüchen saarlandbezogen ausgestaltet werden. Angesichts der besonderen Wohnungsstruktur des Saarlandes sollten Schwerpunkte gesetzt werden, z.B. Wohnungen für junge Familien, für alleinlebende Menschen, bei Konversion-/Sanierungsvorhaben, die Stärkung

126 der öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaften, die Schaf-
127 fung eines ausreichenden und bezahlbaren alters- und behindertengerechten Wohnraum-Ange-
128 botes (auch für junge Menschen mit Behinderung).

129 • In den landesrechtlichen Vorschriften ist die Barrierefreiheit beim Bauen sicherzustellen. In der
130 angekündigten Reform der Landesbauordnung muss dies verbindlich geregelt werden. Als Refe-
131 renz kann die LBO aus Rheinland-Pfalz dienen. Unbestimmte Rechtsbegriffe – z.B. „unverhältnis-
132 mäßiger Mehraufwand“ (§ 50 LBO) oder „unangemessene wirtschaftliche Belastung“ (§ 8 SBGG) –
133 sind ersatzlos zu streichen. Bei größeren Wohnungsbau- und Sanierungsvorhaben in der Landes-
134 bauordnung ist eine ausreichende Zahl barrierefreier und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl
135 nutzbarer Wohnungen vorzusehen (z.B. ab 12 Wohnungen muss jede 6. gemäß DIN 18040-2 aus-
136 gestattet sein).

137 • Die jetzt auf den Weg gebrachte Aktualisierung des bereits seit 2016 abgelaufen Landesentwick-
138 lungsplans „Siedlung“ ist zu begrüßen. Notwendig ist ein in sich konsistenter Rahmen für die Ent-
139 wicklung des Saarlandes mit seinen ländlichen und städtischen Räumen in den nächsten 20 Jah-
140 ren. „Wohnen“ muss dabei ein zentraler Bestandteil sein. Dazu gehört aber auch eine enge inhalt-
141 liche Verzahnung etwa mit der Gesundheitsversorgung (z.B. Krankenhausplan, ambulante Versor-
142 gungsplanung), der Mobilität (z.B. Verkehrsentwicklungsplan, ÖPNV) und der Städtebauförderung
143 bzw. Dorfentwicklung.

144
145 **Antragsteller**

146
147 Landesvorstand

148
149 **Empfehlung des Sozialpolitischen Ausschusses**

150
151 Annahme