



Stellungnahme der Arbeitskammer zum Entwurf des „Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes“

Die Arbeitskammer bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme im Rahmen der externen Anhörung zum Entwurf des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes und nimmt die Gelegenheit wahr, sich wie folgt zu äußern:

Im Allgemeinen

Die Arbeitskammer des Saarlandes sieht die dringende Notwendigkeit, die soziale Wohnraumförderung im Saarland wiederzubeleben und begrüßt daher die Vorlage eines Gesetzentwurfs für ein eigenes Landeswohnraumförderungsgesetz, das die bisherige Grundlage – das Wohnraumförderungsgesetz des Bundes - ersetzt. Die meisten Bundesländer haben die seit der Föderalismusreform 2006 bestehende Möglichkeit schon lange genutzt, mit einem eigenen gesetzlichen Rahmen den landesspezifischen Bedingungen und Bedarfen Rechnung zu tragen.

Die Grundlage für die Bewertung des vorliegenden Saarländischen Gesetzentwurfs seitens der Arbeitskammer ist ihr gesetzlicher Auftrag, u.a. die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Interessen der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zu vertreten. Aus Sicht der Arbeitskammer sollte ein „Saarländisches Wohnraumförderungsgesetz“ insbesondere darauf abzielen, den sozialen Wohnungsbau einschließlich der Modernisierung von vorhandenem Wohnraum wiederzubeleben und eine ausreichende Versorgung mit sozialgebundenem und bezahlbarem Wohnraum langfristig sicherzustellen. Weitere wichtige Ziele sind hierbei die Unterstützung besonderer Zielgruppen (Haushalte mit Kindern, Menschen mit Behinderung oder Pflegegrad, ältere Menschen, Wohnungslose und Studierende sowie sonstige hilfsbedürftige Personen), die Herstellung und Erhaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie ausgewogener Bewohnerstrukturen, die Schaffung von energieeffizientem Wohnraum und eine ressourcenschonende Bauweise.

Die Arbeitskammer begrüßt, dass der vorgelegte Entwurf eines saarländischen Wohnraumförderungsgesetz die besonderen Rahmenbedingungen des saarländischen Wohnungsmarktes hervorheben (z.B. den Mangel an Sozialwohnungen und die qualitativen

Defizite des Wohnungsbestandes), bundesweite Regelungen verschlankt und zeitgemäße Formulierungen (z.B. Definition eines Haushaltes) gefunden hat. Der vorgelegte Entwurf ist allerdings ein sehr weitgesteckter Rahmen für die soziale Wohnraumförderung im Saarland und bleibt an vielen Stellen unkonkret. Die in der Begründung zutreffend beschriebenen besonderen saarländischen Rahmenbedingungen werden nur unzureichend aufgenommen.

Bereits seit vielen Jahren kritisiert die Arbeitskammer, dass die früheren saarländischen Landesregierungen die für soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stehenden Bundemittel im Saarland nicht oder nur unzureichend abgerufen haben. Obwohl beispielsweise 2019 beschlossen wurde, dass die „... dem Saarland zur Verfügung stehenden Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung eingesetzt...“ werden (Quelle: Zweiter Aktionsplan zur Armutsbekämpfung im Saarland), wurden von 2017 bis 2022 lediglich 112 sozialgebundene Mietwohnungen gebaut (in Deutschland: 145.925). Das Saarland hat bundesweit seit langem mit Abstand die wenigsten Sozialwohnungen aller Bundesländer (8 je 10.000 Einwohner zu 131 in Deutschland). Die Folge ist, dass Menschen mit niedrigem Einkommen häufig in teuren und dennoch qualitativ minderwertigen Wohnungen leben müssen. Im Saarland liegt die Wohnkostenbelastung für Mieterhaushalte im Durchschnitt bei 38,6 % (= Rang 1 im Bundesländervergleich; Quelle: Mikrozensus 2022). Die Arbeitskammer erwartet, dass die entsprechenden Bundesmittel zukünftig vollständig abgerufen werden.

Die Arbeitskammer empfiehlt im Rahmen des Saarländischen Wohnraumförderungsgesetzes

- eine Konkretisierung und Priorisierung der Förderung sozialgebundener Mietwohnungen (mindestens 80 % der eingesetzten Mittel fließen in die Förderung von Mietwohnungen),
- Aufnahme der Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Gemeindeverbänden einschließlich der Einführung eines transparenten Monitorings,
- die verstärkte Förderung genossenschaftlicher Wohnungsbaumodelle.

Darüber hinaus empfiehlt die Arbeitskammer

- die Einrichtung eines Saarländischen Wohnungsbauvermögens als Sondervermögen,
- die Beteiligung des Saarlandes an der Wohnraumb Beobachtung der Bundesländer (<https://www.wohnungsmarktbeobachtung.de/bund-und-laender>)
- die Einbindung der relevanten Akteure (z.B. „Bündnis für bezahlbares Wohnen im Saarland“)
- die landesrechtlichen Handlungsspielräume im Mietrecht - Mietpreisbremse, Kündigungsschutz, Mieterhöhung – endlich auch im Saarland zu nutzen.

Im Besonderen

Zu § 1 – Zweck des Gesetzes

Absatz 1 beschreibt den Zweck des Gesetzes der sozialen Wohnraumförderung mit den drei Schwerpunkten, der Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von Wohneigentum. Damit übernimmt das Gesetz die Formulierung des Wohnraumförderungsgesetzes - WoFG des Bundes. In der Begründung wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier keine Rangfolge der Anwendungsbereiche festgelegt wird. Die Arbeitskammer bewertet dies mit Blick auf die aktuellen Strukturen auf dem saarländischen Wohnungsmarkt als problematisch. Die Landesregierung hat die Aufgabe, einen sozialen Ausgleich auf dem Wohnungsmarkt herzustellen. Solange sozialgebundener Mietwohnraum in einem so eklatanten Maße fehlt, wie das in der Begründung des Gesetzes durchaus zum Ausdruck gebracht wird („Gleichzeitig mangelt es im Bereich des Mietwohnraums an Sozialwohnungen“), sollte die Schaffung von sozialgebundenem Mietwohnraum ein Vorrang eingeräumt werden und mindestens 80 % der Fördermittel in die Förderung von Mietwohnraum fließen.

Damit im Saarland wieder ein nachhaltiger Grundstock von Sozialwohnungen mit bezahlbaren Mieten aufgebaut werden kann, ist eine möglichst langfristige Sicherung der Belegungs- und Mietpreisbindung erforderlich. Die Arbeitskammer schlägt deshalb vor, dies bereits im § 1 zum Ausdruck zu bringen und schlägt deshalb vor, folgende Formulierung mit aufzunehmen:

„Im Rahmen der Mietwohnraumförderung soll ein Gesamtbestand geförderter Sozialmietwohnungen möglichst dauerhaft gesichert werden“

Zu § 2 – Ziel der sozialen Wohnraumförderung: Zielgruppen

Die Arbeitskammer begrüßt die Begründung für ein landesspezifisches Wohnraumförderungsgesetz, insbesondere die Besonderheiten des saarländischen Wohnungsmarktes: die hohe Eigentumsquote, der Mangel von sozialgebundenen Mietwohnungen sowie das hohe Alter und die qualitativen Defizite des Wohnungsbestandes. Eine zeitgemäße soziale Wohnraumförderung sollte neben der Berücksichtigung dieser Besonderheiten weitere Ziele explizit zum Ausdruck bringen. Aus Sicht der Arbeitskammer sollten deshalb weitere Ziele in

§ 2 konkret benannt werden:

„Weitere Ziele der sozialen Wohnraumförderung sind:

- 1. die Schaffung und Erhaltung eines angemessenen Wohnumfeldes sowie sozial stabiler und ausgewogener Bewohner- und Quartiersstrukturen,*
- 2. die Schaffung von barrierearmem, barrierefreiem und altersgerechtem Wohnraum,*

3. *die Einsparung von Energie als Beitrag zum Klimaschutz,*
4. *ressourcenschonende Bauweisen unter Berücksichtigung ihrer ökologischen Verträglichkeit und*
5. *die Schaffung von zusätzlichen Anreizen für Selbsthilfeleistungen und für das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen.“*

Die Arbeitskammer begrüßt, dass §2 (1) bei den Zielgruppen Studierende ausdrücklich erwähnt werden. Es fehlt allerdings die Benennung der „*Alleinerziehenden*“ als Zielgruppe, denn diese sind wegen des alleinigen meist niedrigen Einkommens und der alleinigen Verantwortung für Kinder auch auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt (Armutquote von 53 %, Quelle: Mikrozensus 2022). Die Arbeitskammer schlägt deshalb vor, sie als Zielgruppe in § 2 (1) und (2) explizit zu benennen und auch unter § 9 ihre besondere Situation zu berücksichtigen. Zudem sollten die Zielgruppen auch auf „*Wohngruppen und Wohngemeinschaften im Sinne des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe vom 22. Dezember 2009 (GVBl. S. 399, BS 217-1)*“ erweitert werden.

Mit Blick auf die in der Begründung festgestellten „qualitativen Defizite“ im Wohnungsbestand und einen „erhöhten Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf“ im Saarland sollte eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen in den Zielen aufgenommen werden. Die Arbeitskammer schlägt vor, als § 2 (3) zu ergänzen:

„Ziel der Modernisierungsförderung ist es, bestehenden Wohnraum an die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes sozialverträglich anzupassen, insbesondere Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können, zu unterstützen, insbesondere bei der energetischen Modernisierung sowie der Reduzierung von Barrieren.“

Zu § 3 – Durchführung der Aufgaben; Zuständigkeiten

Hier kommt zwar klar die Abgrenzung der Zuständigkeiten des Landes und der Gemeinden sowie die Gemeindeverbände zum Ausdruck. Es fehlen aber Aussagen zur Zusammenarbeit, die für eine erfolgreiche flächendeckende Durchführung der sozialen Wohnraumförderung essenziell ist. Die Arbeitskammer schlägt daher nach dem ersten Satz in Absatz (1) folgende Ergänzung als Absatz vor:

„Das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände wirken bei der sozialen Wohnraumförderung zusammen. In Gebieten mit besonderem Bedarf an Wohnraum für die in § 2 genannten Zielgruppen sollen Land, Gemeinden, Gemeindeverbände und private oder öffentlich-rechtliche Dritte Zielvereinbarungen darüber treffen, wie diesen besonderen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann.“

„Die nach diesem Gesetz verausgabten Mittel, die Zahl der nach diesem Gesetz geförderten Mietwohnungen und selbstgenutztem Wohneigentum, sowie die aktuelle Zahl der Sozialwohnungen werden jährlich veröffentlicht.“

Zu § 5 – Fördergegenstände

Um bestehenden Wohnraum an neue Anforderungen anzupassen, Quartiere sozial weiterzuentwickeln und soziale, innovative Wohnformen zu entwickeln, schlägt die Arbeitskammer vor, die Fördergegenstände wie folgt zu konkretisieren bzw. zu erweitern:

2. die Modernisierung von Wohnraum, „insbesondere die energetische Sanierung, sowie die Reduzierung von Barrieren im Bestand“,

„5. Baumaßnahmen zur Schaffung von Räumen für wohnungsnah soziale Infrastruktur“, zum Beispiel zur Unterstützung von Wohngemeinschaften oder Wohngruppen.

„6. Wohnraumkonzepte, Pilot- und Modellprojekte, Planungswettbewerbe und ähnliche Instrumente zur Entwicklung von qualitativen Alternativen.“

„7. die Unterstützung der Gründung von Wohnungsgenossenschaften und“

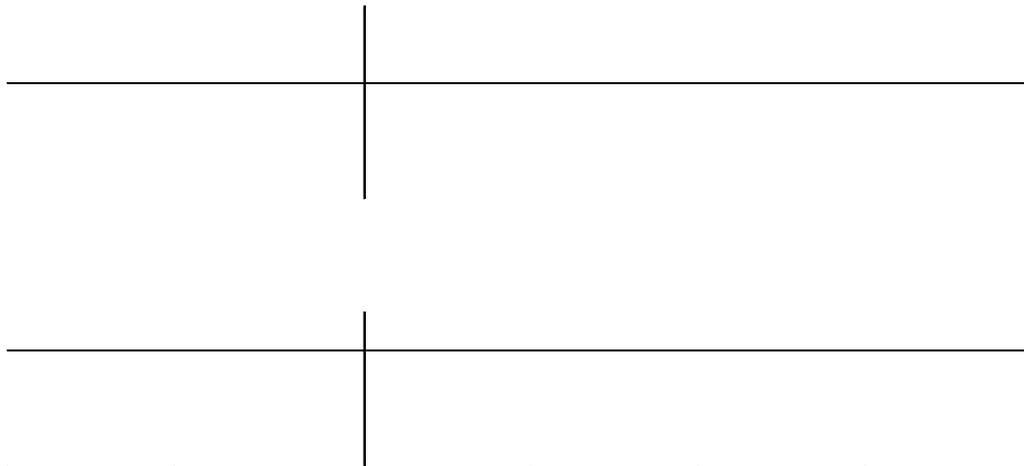
„8. Neue Technologien für ein selbstbestimmtes Wohnen.“

Zu § 9 – Einkommensgrenzen

Die unterschiedlichen Einkommensgrenzen nach Absatz (2) 1. für geförderten Mietwohnraum und Absatz (2) 2. selbst genutztem Wohneigentum sind zwar sachlich nachvollziehbar, aber sozial ungerecht. Die Arbeitskammer hält es daher für dringend erforderlich, die Förderung von Mietwohnraum zu priorisieren und mindestens 80 % der für die sozialen Wohnraumförderung eingesetzten Mittel auf die Förderung von Mietwohnungen zu konzentrieren

Alleinerziehende gehören zu den Gruppen mit besonderen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt, da sie die Wohnkosten für sich und die Kinder allein tragen müssen. Deshalb sollten sie mit dem vorliegenden Gesetz besonders gefördert werden. Mit der im Gesetzentwurf vorgeschlagenen Regelung der Einkommensgrenzen sind alleinerziehende Familien gegenüber Paarfamilien schlechter gestellt. Um ihre Nachteile auf dem Wohnungsmarkt auszugleichen, müssten ihre Einkommensgrenzen den Paarfamilien gleichgestellt werden.

Rechenbeispiel für Haushalte mit Kindern im Sinne des § 32 Absatz 1 bis 5 des Einkommenssteuergesetz (6.200 Euro + 1.200 Euro)



Gleichzeitig gibt es für Getrenntlebende großzügige Frei- und Abzugsbeträge für den Unterhalt außerhalb des Haushalts Lebender. Um diese Schieflage auszugleichen, schlägt die Arbeitskammer vor, *Alleinerziehende wie Zweipersonenhaushalte zu behandeln*. Sie würden damit auch mit etwas höherem Einkommen von der Förderung profitieren.

Damit die Einkommensgrenzen gerade auch in Zeiten hoher Inflation und steigender Einkommen regelmäßig spätestens alle zwei Jahre angepasst werden können, schlägt die Arbeitskammer vor, zur dynamischen Anpassung der Einkommensgrenzen folgenden Absatz (5) zu ergänzen:

„Die Einkommensgrenze nach Absatz 2 verändert sich am 1. Januar 2026 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden zweiten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland bezogen auf den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland des der letzten Veränderung vorausgehenden Monats Oktober erhöht oder verringert hat. Die veränderte Einkommensgrenze wird auf volle 100 Euro aufgerundet und durch das für die soziale Wohnraumförderung zuständige Ministerium bekannt gegeben.“


Beatrice Zeiger

Geschäftsführerin