



Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen im Regionalverband Saarbrücken

LETTER OF INTENT

PRÄAMBEL

Bereits im Jahr 2014 wurde auf Bundesebene ein Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gegründet, um den wohnungspolitischen Herausforderungen in Deutschland zu begegnen.

Es wurde vereinbart:

»Die Bündnispartner werden unter Berücksichtigung der Kompetenzordnung im Rahmen ihrer spezifischen Instrumente und Möglichkeiten die Rahmenbedingungen für den Bau und die Modernisierung von Wohnraum in guter Qualität vorzugsweise im bezahlbaren Marktsegment verbessern und wirkungsvoll zur Angebotsausweitung in den Ballungsgebieten mit Wohnraumangel beitragen. Die Bündnispartner streben gemeinsam die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Neubau sowie Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude an. Der sozialen Wohnraumförderung kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die Bündnispartner verpflichten sich zur intensiven Zusammenarbeit, damit die vereinbarten Ziele erreicht und die notwendigen Maßnahmen umgesetzt werden können.«¹

Die aktuelle Bundesregierung bekräftigt im Koalitionsvertrag 2021-2025 die Schließung eines Bündnisses und sieht vor, dass „zeitnah eine neue Wohngemeinnützigkeit mit steuerlicher Förderung und Investitionszulagen auf den Weg [gebracht] und so eine neue Dynamik in den Bau und die dauerhafte Sozialbindung bezahlbaren Wohnraums [erzeugt werden].“²

Mit einem lokalen Bündnis im Regionalverband Saarbrücken sollen die spezifischen Herausforderungen in unserer Region angegangen und individuelle Lösungswege gefunden werden.

Diese sind nicht mit denen von anderen deutschen Großstädten wie München oder Frankfurt vergleichbar, doch sind auch hier in Teilsegmenten Probleme festzustellen. Eine Anspannung des Wohnungsmarktes im Regionalverband Saarbrücken hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen.

Mit berücksichtigt werden soll an dieser Stelle auch die von den für die Stadtentwicklung zuständigen Minister*innen verabschiedete Neue Leipzig Charta aus dem Jahr 2020. Diese verweist auf eine aktive und strategische Bodenpolitik sowie Flächennutzungsplanung. Es wird gefordert, „ausreichend Flächen für angemessenen, sicheren, gut gestalteten und bezahlbaren Wohnraum [zur Verfügung zu stellen]. Dadurch sollen lebendige und sozial gemischte Stadtquartiere erhalten sowie Bodenspekulation vermieden werden.“³

Die Partner*innen des Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen im Regionalverband Saarbrücken einigen sich auf folgende Leitsätze:

LEITSÄTZE

- **Wir wollen uns austauschen, gemeinsam handeln und an einem Strang ziehen.**

Wir wollen die wichtigsten Akteure aus dem Bereich Wohnen im Regionalverband Saarbrücken zusammenbringen sowie gemeinsam die Probleme anpacken und Lösungsansätze suchen. Es gilt nicht gegeneinander, sondern miteinander und unter gegenseitiger Einbeziehung zu arbeiten. Gemeinsam können wir eine Basis schaffen, um die Interessen nach innen abzustimmen und nach außen zu vertreten. Die Beteiligten im Bündnis sind bereit, aktiv im Bündnis mitzuarbeiten und den Prozess durch die notwendige Expertise zu bereichern.

1 | Memorandum zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, S. 2.

2 | Koalitionsvertrag 2021-2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und freien Demokraten (FDP), S. 88.

3 | Neue Leipzig Charta. Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl. Verabschiedet beim Ministertreffen Stadtentwicklung am 30. November 2020. S. 12.



- **Wir wollen regionale Lösungswege finden.**

Der Wohnungsmarkt im Regionalverband Saarbrücken ist regional und orientiert sich nicht an administrativen Grenzen. So lassen sich manche Probleme auch nicht im Alleingang beheben. Wir plädieren für eine engere interkommunale Zusammenarbeit zur Begegnung der Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt.

- **Wir setzen uns für ein Gleichgewicht zwischen Bezahlbarkeit, Wirtschaftlichkeit und Wohnqualität ein.**

Wohnen muss auf der einen Seite für Mieter*innen bezahlbar, auf der anderen Seite für Vermieter*innen auch wirtschaftlich sein. Wo dieses Gleichgewicht nicht hergestellt werden kann oder die Wohnqualität leidet, muss die öffentliche Hand als drittes Element dazustoßen. Wir machen uns dafür stark, dass die öffentlichen Fördermöglichkeiten, wenn nötig, verbessert oder angepasst werden. Wir möchten hierbei jegliche Einkommensklassen und Zielgruppen sowie regionalen Bedingungen der Mietbelastung für die Haushalte berücksichtigen.

- **Wir möchten uns für mehr gemeinnützigen, sozialverträglichen und bedarfsgerechten Wohnungsbau einsetzen.**

Wohnungsneu- und Umbau sollte auch am Gemeinwohl orientiert sein. Personen in unterschiedlichsten Lebenslagen sollen in einer ihren Bedürfnissen entsprechenden Wohnung leben können. Wir möchten uns allgemein für mehr sozialen Wohnraum, aber auch für eine Verbesserung der Angebote bedarfsgerechter und innovativer Wohnformen einsetzen, damit Menschen möglichst lange selbstbestimmt und eigenständig wohnen können oder ihre soziale Teilhabe berücksichtigt bleibt.

- **Wir möchten die Diskussion anregen, wie die Wohnungsbauunternehmen die marktlichen, regulatorischen und politischen Anforderungen bzw. Kosten decken können.**

Bezahlbarkeit von Wohnraum darf nicht nur von Mieterseite geklärt werden - ebenso sollte Bezahlbarkeit für die Vermieterseite gewährleistet sein. Aufgrund der steigenden Anforderungen an Wohnraum und der damit einhergehenden Kosten im Bau und der Vermietung müssen Lösungen gefunden werden, wie günstig und trotzdem qualitativ hochwertig gebaut werden kann.

- **Wir möchten uns dafür einsetzen, dass Eigentumsbildung für weite Kreise der Bevölkerung möglich bleibt.**

Eigentumsbildung sollte auch zukünftig für weite Kreise der Bevölkerung, wie z. B. Familien mit mehreren Kindern, möglich und bezahlbar bleiben. Für private Bauwillige und Käufer wird es allerdings vielerorts immer schwerer eine geeignete Baufläche oder ein passendes Eigentumsobjekt zu finden. Gründe hierfür sind unter anderem die sich verstärkenden Anforderungen an das Bauen sowie die gestiegenen Kosten von Baumaterial, welche die Baukosten in die Höhe treiben.

- **Wir wollen für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben.**

Bezahlbares Wohnen kann langfristig nur sichergestellt werden, wenn auch ausreichend und vor allem adäquater Wohnraum zur Verfügung steht. Um Neu-Flächeninanspruchnahme weitestgehend zu reduzieren, gilt es das Flächenpotenzial zur Nachverdichtung (z.B. Baulücken) zu nutzen und Innenentwicklung voranzutreiben. Erfahrungsgemäß geht damit ein gesellschaftlicher Diskurs einher, welcher vorbereitend und/oder begleitend geführt werden muss. Durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit sowie Beteiligungsformen möchten wir die Diskussion in der Bevölkerung frühzeitig begleiten.

- **Wir plädieren für eine aktive Bestandspolitik und unterstützen Innovationen einer nachhaltigen Wohnraumversorgung.**

Ein gesunder Wohnungsmarkt weist eine angemessene Leerstandsquote von 3 bis 5 Prozent auf. Im Regionalverband Saarbrücken wird dieser Wert in einigen Quartieren/Gebieten überschritten. Es müssen die vielfältigen Gründe eruiert werden, weshalb Wohnungen leerstehen, damit die Deckung des Wohnungsbedarfs durch Aus- und Umbau oder Modernisierung bestehender Gebäude und mithilfe von adäquaten Projekten wie der „Wohnraumakquise“ angegangen werden kann.

- **Wir möchten ein einheitliches Verständnis von Begriffen schaffen.**

Was „Bezahlbarkeit“ bedeutet, kann unterschiedlich ausgelegt und verstanden werden. Wir möchten uns für eine einheitliche und allgemeingültige Definition von „bezahlbarem Bauen und Wohnen“ einsetzen. Ebenso kommt es in der Praxis immer wieder vor, dass Inhalte der Landesbauordnung unterschiedlich ausgelegt werden.

Wir möchten uns dafür einsetzen, eine Harmonisierung anzustreben und somit ein einheitliches Verständnis zu schaffen. So können Planungs- und Baukosten und somit auch spätere Mietpreise von Wohnraum reduziert werden.



LETTER OF INTENT

Bündnis für bezahlbares Bauen und Wohnen
im Regionalverband Saarbrücken



ORGANISATION

Um die Bündnisarbeit erfolgreich zu gestalten, nehmen sich die Bündnispartner*innen folgende Parameter zum Vorsatz:

- **Gemeinsame Zielsetzung**
- **Austauschplattform**
- **Selbstwirksamkeit**
- **Mehrwert für das eigene Tun**
- **Dynamik und Agilität**
- **Fachlicher Austausch**
- **Verantwortlichkeiten**
- **Kommunikationswege**
- **Transparenz**

Die Verwaltung des Regionalverbands Saarbrücken übernimmt die Koordination des Bündnisses.

Die Art der Zusammenarbeit und Organisationsstruktur wird noch gemeinsam erarbeitet.