

AUSSTELLUNG

Wohnen im Umbruch

*Ein Zuhause für alle!
In Rheinland-Pfalz und dem Saarland*



Fakten
zum
Mitnehmen

Impressum

Herausgeber

DGB Rheinland-Pfalz / Saarland
Kaiserstraße 26-30, 55116 Mainz

rheinland-pfalz-saarland.dgb.de

verantwortlich: Susanne Wingerts Zahn, Vorsitzende

und

Friedrich-Ebert-Stiftung
Regionalbüro Rheinland-Pfalz | Saarland
Große Bleiche 18-20, 55116 Mainz

www.fes.de/mainz

verantwortlich: Ellen Diehl, Büroleiterin

erarbeitet von: Myriam Lauzi | DGB

Redaktion: Stephanie Hepper | FES

Layout Blick heben – Nane Weber

Druck Druckerei Hachenburg | PMS GmbH



Quellennachweis

- Kleine Anfrage im Bundestag, Drucksache 21/1785
- Bundestagsdrucksache 20/7889
- Kleine Anfrage im rheinland-pfälzischen Landtag 18/9694
- Kleine Anfrage im rheinland-pfälzischen Landtag 18/13187
- www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/ergebnisse_zusatzprogramm
- Studie Pestel-Institut: Sozialer Wohn-Monitor 2026
- Laufende Raumbbeobachtung des BBSR; BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

Abbildungen

Titel: picture alliance/Shotshop/Photology2000 (bearbeitet); **Fotos S. 1, 3, 13:** Julian Rettig

Eine gewerbliche Nutzung dieser Broschüre ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES und den DGB nicht gestattet. Diese Broschüre darf nicht für Wahlkampfw Zwecke verwendet werden.

Stand: Februar 2026

Inhalt

Vorwort	2
Perspektiven aus der Ausstellung und Impulse	3
Aktuelle Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt	6
In Rheinland-Pfalz	6
Im Saarland	9
Was ist zu tun?	11



Vorwort

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf. Es bedeutet Sicherheit, Teilhabe und Lebensqualität. Doch unser Wohnen befindet sich im Umbruch: Steigende Mieten, knapper bedarfsgerechter Wohnraum und soziale Ungleichheiten stellen viele Menschen – ob im ländlichen Raum oder in den Ballungszentren – vor große Herausforderungen, auch im Saarland und in Rheinland-Pfalz.

Die Ausstellung „Wohnen im Umbruch – Ein Zuhause für alle!“ greift diese Entwicklungen auf. Sie zeigt, wie sich Wohnverhältnisse verändern, welche sozialen Folgen damit verbunden sind und welche politischen und gesellschaftlichen Handlungsspielräume bestehen. Dabei stehen die Perspektiven der Menschen im Mittelpunkt, die auf bezahlbaren, guten und sicheren Wohnraum angewiesen sind.

Initiiert von der Friedrich-Ebert-Stiftung und mit dieser Broschüre begleitet vom Deutschen Gewerkschaftsbund Rheinland-Pfalz / Saarland, leistet die Ausstellung einen Beitrag zur Debatte über die Zukunft des Wohnens in unseren Regionen.

Wir laden Sie ein, Visionen für ein bezahlbares, zugängliches, bedarfsgerechtes und ressourcenschonendes Wohnen zu entdecken und weiterzuentwickeln.

Wir wünschen Ihnen einen anregenden Ausstellungsbesuch und viele Impulse für Gespräche und Engagement vor Ort.

Ellen Diehl

Leiterin FES-Regionalbüro Rheinland-Pfalz | Saarland

Susanne Wingerts Zahn

Vorsitzende DGB Rheinland-Pfalz / Saarland



Perspektiven aus der Ausstellung und Impulse

Die Ausstellung „Wohnen im Umbruch. Ein Zuhause für alle!“ beleuchtet die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt aus der Perspektive betroffener Menschen – Menschen in Umbruchsituationen.

Aktuelle Herausforderungen

- **Verändernde Lebensphasen:** Auszug, Familiengründung, Trennung, Alter oder Pflegebedürftigkeit – viele Menschen finden in diesen Umbrüchen keinen passenden Wohnraum.
- **Bezahlbarkeit:** Steigende Mieten und Wohnungsknappheit belasten vor allem Menschen mit geringem und mittlerem Einkommen.
- **Passender Wohnraum:** Es fehlt an bedarfsgerechten, barrierearmen und flexiblen Wohnungen für unterschiedliche Lebenssituationen.
- **Soziale Gerechtigkeit:** Wohnen entscheidet über Teilhabe, Sicherheit und Lebensqualität – Ungleichheiten nehmen zu.
- **Nachhaltigkeit:** Klimaschutz und ressourcenschonendes Bauen werden zu zentralen Zukunftsaufgaben.

Ein gutes Praxisbeispiel aus Rheinland-Pfalz

Genossenschaftliches Wohnprojekt Froh2Wo, Bad Dürkheim

Randlagen in Kleinstädten können für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen und niedrigem Einkommen zu einem Problem werden, wenn die Versorgung und der ÖPNV-Anschluss in unmittelbarer Nähe nicht gegeben sind. Gemeinschaftlich organisierte und relativ dichte Kleinquartiere, wie das Gebäudeensemble in Bad Dürkheim, können eine Lösung sein und ziehen verschiedene Generationen an. Das genossenschaftliche und generationenübergreifende Projekt bringt derzeit 66 Bewohner*innen jeden Alters zusammen. Die vier Mehrfamilienhäuser verfügen über überwiegend barrierearme und -freie Wohnungen. Für gemeinsame Aktivitäten stehen vielfältige gemeinschaftliche Flächen und Räume zur Verfügung. Viel Kommunikation, gelebte Gemeinschaft, Respekt und Verantwortungsgefühl gegenüber allen Mitbewohner*innen prägen das genossenschaftliche Zusammenleben. Menschen mit geringem Einkommen können über Wohnberechtigungsscheine (WBS) unterstützt werden. Zusätzlich gibt es ein Mobilitätskonzept mit eigenem Carsharing und E-Bike-Lastenfahrrad.



*Gemeinsames Gärtnern auf dem Außengelände des Wohnprojekts
© Froh2Wo | Möbus (2023)*

Ein gutes Praxisbeispiel aus dem Saarland

Wohnen Inklusive, Miteinander Leben Lernen (MLL), Saarbrücken-St. Arnual

In den Gebäuden der Wohnungsgesellschaft Saarland (WOGES) in St. Arnual wurden auf insgesamt 1.600 Quadratmetern, verteilt auf vier Etagen, 15 Wohnungen energetisch kernsaniert und größtenteils barrierefrei zugänglich gemacht. Im ersten Obergeschoss befindet sich eine 400 qm große Wohneinheit. Die riesige Wohnung hat die Miteinander Leben Lernen (MLL) gGmbH angemietet. Sie ist das Zuhause für eine inklusive Wohngemeinschaft. Unter dem Motto „Miteinander wohnen – Leben, Lachen, Bestimmen!“ hat hier jede Person das Recht auf unabhängige Lebensführung und Einbeziehung in die Gemeinschaft. Die dafür nötige Eingliederungshilfe wird als Persönliches Budget vom Landesamt für Soziales ausgezahlt und vom Team von MLL erbracht. Hier leben Menschen mit und ohne Anspruch auf Teilhabeleistungen zusammen, selbstbestimmt und nach ihren Wünschen. Die Bewohner*innen ohne Assistenzbedarf assistieren den Bewohner*innen mit Assistenzbedarf im Alltag und in der gemeinsamen Freizeit. Dafür erhalten sie eine monatliche Ehrenamtszuschale in Höhe der Kaltmiete.



*Bewohner*innen der Wohngemeinschaft „Wohnen Inklusive“
© MLL gGmbH | Dirk Altjohann (2023)*

Aktuelle Lage am (Miet-) Wohnungsmarkt

In Rheinland-Pfalz

Der Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz ist insgesamt angespannt, wobei sich die Situation regional unterschiedlich darstellt. In urbanen Zentren und wirtschafts-starken Regionen übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin deutlich das verfügbare Angebot, was mit anhaltenden Mietpreissteigerungen einhergeht. Zunehmend sind jedoch auch ländliche Räume von steigenden Mieten betroffen, obwohl dort teilweise demografisch bedingte Schrumpfungsprozesse zu beobachten sind. Besonders ausgeprägt ist hierbei der Mangel an kleineren, bezahlbaren und barrierefreien Wohnungen, der vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels an Bedeutung gewinnt.

Fakten für Rheinland-Pfalz im Überblick

Mietbelastungsquote 2022: 28,6 % (Vergl. D: 27,9%)

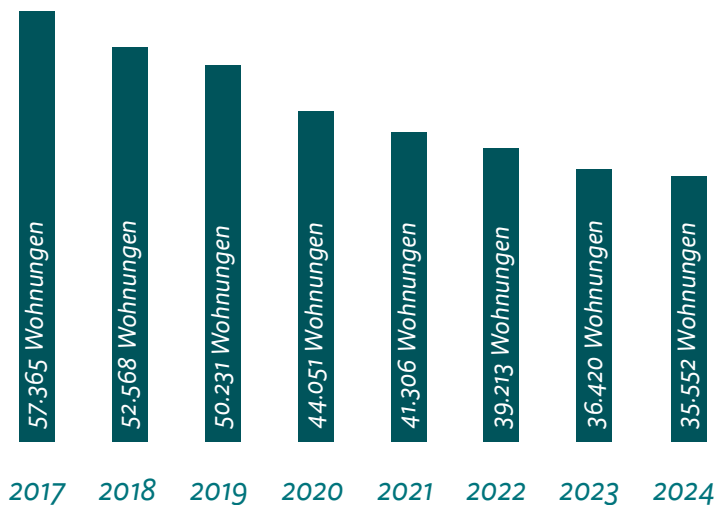
Mietquote 2022: 49,1%

Angebotsmiete 2024: 10,03€/qm (+16% im Vergleich zu 2022)

*Durchschnittliche Nettokaltmiete bei kommunalen
Wohnungsbaugesellschaften 2022: 5,94€*

Sozialwohnungsbestand 2024: 35.552 Wohnungen

Zusätzlich verschärft wird die Lage durch den kontinuierlichen Rückgang des Sozialwohnungsbestands. Jahr für Jahr laufen mehr Preis- und Belegungsbindungen aus, als durch Neubau oder Modernisierung geschaffen werden. Dadurch nimmt die Zahl der Sozialwohnungen trotz bestehender Förderprogramme weiter ab.

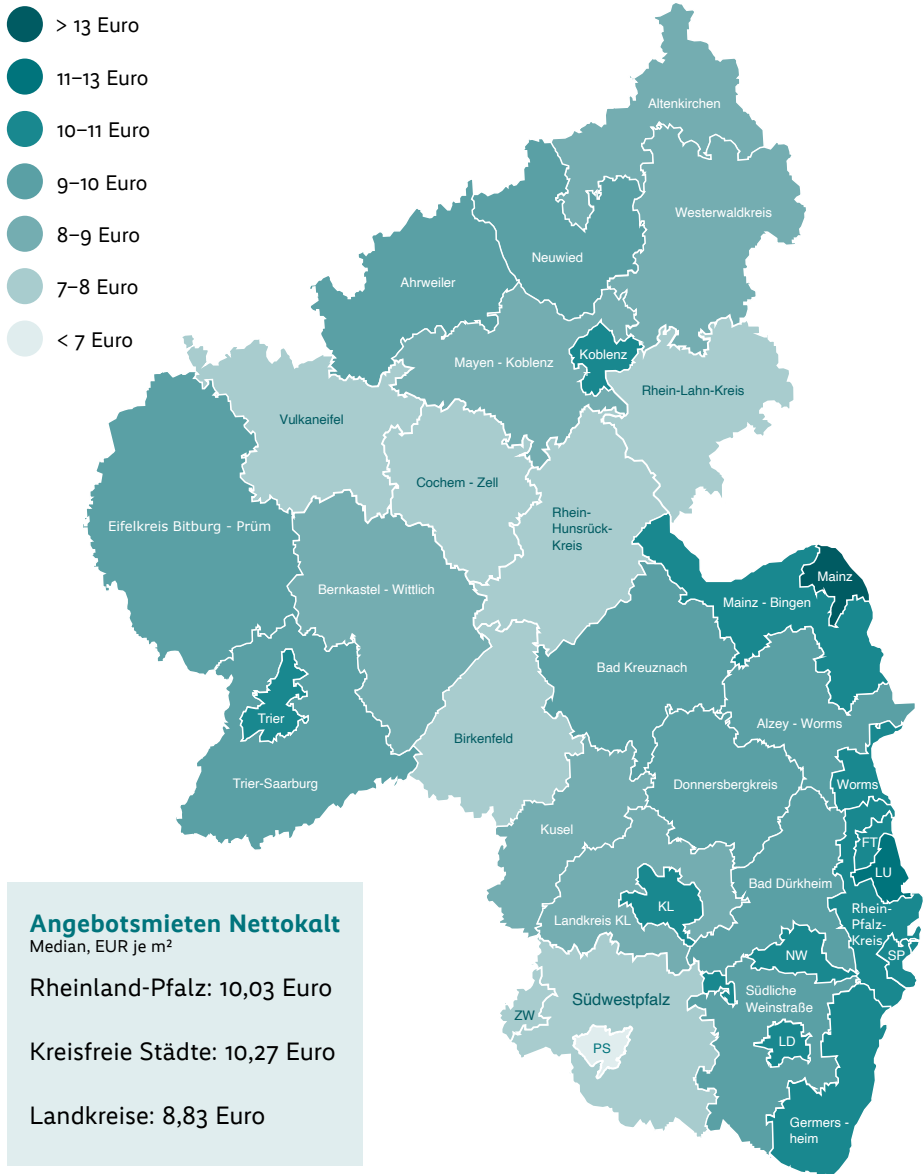


Das Pestel-Institut hat im Januar 2026 im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ die Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ veröffentlicht. Demnach werden in Rheinland-Pfalz bis zum Jahr 2035 rund 45.248 Sozialwohnungen fehlen. Damit sind derzeit lediglich 44 Prozent des tatsächlichen Bedarfs gedeckt. Diese Zahlen verdeutlichen die strukturelle Dimension des Problems.

Die Landesregierung hat in den vergangenen Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um gegenzusteuern. Insbesondere in der sozialen Wohnraumförderung wurden Rekordzahlen erreicht und die bereitgestellten Fördermittel wurden deutlich ausgeweitet. Diese Maßnahmen setzen wichtige Impulse, gleichwohl reicht der Zuwachs nicht aus, um den Verlust durch auslaufende Bindungen auszugleichen.

Trotz der intensiven Bemühungen bleibt der Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz daher unter Druck. Solange jährlich mehr Sozialwohnungen aus der Bindung fallen, als neu hinzukommen, wird sich der bestehende Mangel weiter verfestigen.

Angebotsmieten in Rheinland-Pfalz 2024

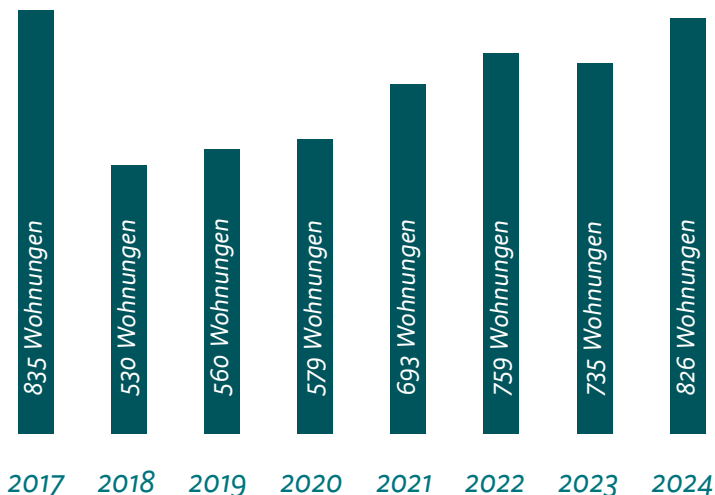


Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen.

Im Saarland

Der Wohnungsmarkt im Saarland ist angespannt, insbesondere in Städten wie Saarbrücken, Saarlouis und Neunkirchen. Die Mieten steigen, bezahlbarer Wohnraum wird knapper und der Bestand an Sozialwohnungen reicht nicht aus, um die Nachfrage zu decken.

Im Januar 2026 hat das Pestel-Institut im Auftrag des Verbändebündnisses „Soziales Wohnen“ die Studie „Sozialer Wohn-Monitor 2026“ veröffentlicht. Demnach werden im Saarland bis zum Jahr 2035 rund 16.744 Sozialwohnungen fehlen. Damit sind derzeit lediglich 4,7 Prozent des tatsächlichen Bedarfs gedeckt.



Fakten für das Saarland im Überblick

Mietbelastungsquote 2022: 30,0 % (Vergl. D: 27,9 %)

Mietquote 2022: 40,3%

Angebotsmiete 2024: 8,70€/qm (+18 % im Vergleich zu 2022)

Sozialwohnungsbestand 2024: 826 Wohnungen

Zwar hat sich der Bestand an Sozialwohnungen seit 2023 leicht erhöht, aber eine echte Entlastung ist kaum in Sicht. Hinzu kommt der demografische Wandel: Es fehlen zunehmend bedarfsgerechte Wohnungen, etwa barrierefreie oder kleinere Einheiten für ältere, aber auch jüngere Menschen.

Die Landesregierung hat seit 2022 wichtige wohnungspolitische Impulse gesetzt. Mit der Änderung der Landesbauordnung, dem Wohnraumförderungsgesetz sowie neuen Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau wurden zentrale Grundlagen geschaffen, um den Markt zu stabilisieren und den Neubau zu erleichtern. Diese Maßnahmen zeigen erste Wirkungen, können jedoch den jahrelangen Stillstand im sozialen Wohnungsbau nicht innerhalb kürzester Zeit ausgleichen.

Trotz historisch niedriger Kauf- und Mietpreise im Bundesvergleich gerät der Wohnungsmarkt im Saarland zunehmend unter Druck. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, knapper bezahlbarer Wohnraum und eine weiterhin schwache Neubauentwicklung verschärfen die Lage. Die bestehenden Reformen sind ein notwendiger Schritt in die richtige Richtung. Ihre volle Wirkung wird jedoch erst mittel- bis langfristig spürbar sein.

Angebotsmieten im Saarland 2024



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

Was ist zu tun?

für Rheinland-Pfalz und das Saarland

Vision: Wohnen ist bezahlbar

Mehr bezahlbarer Wohnraum

Der Bestand an Sozialwohnungen in Rheinland-Pfalz und im Saarland muss deutlich erhöht werden. Dafür braucht es eine verlässliche Aufstockung und attraktivere Ausgestaltung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau.

Einfacher, schneller und bezahlbarer bauen

Übermäßige Regularien und Verwaltungsprozesse dürfen bezahlbaren Wohnraum nicht verhindern. Es braucht ein vereinfachtes Baurecht, das sozial gerecht, ökologisch tragfähig und arbeitsrechtlich verantwortungsvoll bleibt.

Kosten senken durch steuerliche Entlastung

Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, sollen sich die Länder auf Bundesebene für eine Absenkung der Mehrwertsteuer auf sozialen Wohnungsbau von 19 % auf 7 % bzw. 0 % einsetzen.

Vision: Wohnen ist zugänglich

Öffentliche Wohnungsunternehmen stärken

Kommunale und Kreiswohnungsbaugesellschaften sind auszubauen bzw. neu zu gründen, um dauerhaft günstige Mietwohnungen als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge zu sichern. Dafür braucht es auf Landesebene Investitions- und Gründungsfonds, die Ankäufe und Neubauten ermöglichen und regionale Wertschöpfung erhalten.

Bauen beschleunigen, Personal stärken

Genehmigungsprozesse sind zu vereinfachen und zu beschleunigen. Gleichzeitig müssen Bauämter personell besser ausgestattet und Fachkräfte für das Baugewerbe gewonnen werden.

Vision: Wohnen ist anpassbar und bedarfsgerecht

Mieter*innen wirksam schützen

Notwendig sind ein bundesweiter Mietenstopp in angespannten Wohnungsmärkten, die Verschärfung der Mietpreisbremse, starke Mietspiegel, die konsequente Absenkung erhöhter Mieten (§5 WiStG) sowie die Streichung der Grundsteuer aus den Betriebskosten.

Kommunale Handlungsspielräume nutzen

Kommunen müssen ihre Instrumente stärker einsetzen – etwa Bodenfonds, Vorkaufsrechte, Baugebote und städtebauliche Verträge sowie Unterstützung von genossenschaftlichem Wohnungsbau – für eine sozial und nachhaltig ausgerichtete Bodenpolitik vor Ort.

Vision: Wohnen ist umwelt- und ressourcenschonend

Umwelt- und ressourcenschonend bauen und sanieren

Wohnungsbau muss konsequent am Klima und Ressourcenschutz ausgerichtet werden. Fördermittel sind gezielt an energieeffiziente, flächensparende und langlebige Bauweisen zu binden, um CO₂-Emissionen, Materialverbrauch und Bodenversiegelung dauerhaft zu reduzieren und gleichzeitig bezahlbares Wohnen zu sichern.





Die Ausstellung finden Sie auch online unter:

➤ www.fes.de/kommunalakademie/wohnen-im-umbruch

Die Wanderausstellung kann an verschiedenen Ausstellungsorten gezeigt werden.

Fragen Sie den Verleih der Ausstellung an bei der

Friedrich-Ebert-Stiftung

Regionalbüro Rheinland-Pfalz | Saarland

06131 – 96067-0

➤ mainz@fes.de

Weitere Aktivitäten der Friedrich-Ebert-Stiftung in Rheinland-Pfalz und dem Saarland finden Sie hier:

➤ www.fes.de/mainz

Weitere Informationen zum DGB Rheinland-Pfalz / Saarland finden Sie hier:

➤ rheinland-pfalz-saarland.dgb.de