

Mietreport 2024

Rheinland-Pfalz und Saarland

Zahlen | Daten | Fakten | Positionen



Impressum

Herausgeber:

DGB Rheinland-Pfalz / Saarland

Abteilung Soziales und Gesundheit

Kaiserstraße 26-30

55116 Mainz

www.rheinland-pfalz-saarland.dgb.de

Verantwortlich:

Susanne Wingerts Zahn, Vorsitzende DGB Rheinland-Pfalz / Saarland

Redaktion:

Myriam Lauzi, Abteilungsleiterin Soziales und Gesundheit

Layout:

Myriam Lauzi

Druck:

Druckerei Hachenburg - PMS GmbH

Stand:

Frühjahr 2024

Inhalt

Vorwort

- 01 Wohnungspolitische Forderungen**
- 02 Ausgangslage**
- 03 Begriffe und Erläuterungen**
- 04 Mieten und Herausforderungen im Saarland**
- 06 Soziale Wohnraumförderung**
- 08 Mieten und Herausforderungen in Rheinland-Pfalz**
- 11 Quellenverzeichnis und Abbildungen**

Vorwort

Der Lohn muss für die Miete reichen!

Liebe Leserinnen und Leser,

seit unserem letzten Wohnungsmarktreport sind fünf Jahre vergangen. Leider hat sich wenig zum Positiven geändert – im Gegenteil. Die Lage am Wohnungsmarkt ist weiterhin kritisch. Mit diesem Bericht möchten wir die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz und dem Saarland beleuchten und den dringenden Handlungsbedarf sichtbar machen.

Die Bodenpreise steigen an, die Immobilienkaufpreise sind inzwischen explodiert und die Mieten steigen unaufhaltsam. Dies lässt sich zumindest für die größeren Städte in beiden Bundesländern feststellen. Auch in ländlich geprägten Gebieten steigen die Mieten trotz zahlreicher Leerstände.

Die Mietpreisbindungen für sozial geförderte Wohnungen befinden sich weiterhin im Sinkflug, und die von Bund und Ländern festgelegten Ziele für den Neubau geförderter Wohnungen werden bei weitem verfehlt. Diese Probleme sind jedoch nicht allein auf politische Entscheidungen zurückzuführen – auch die Krise in der Baubranche trägt zu einer Stagnation bei. Der Bau neuer Wohnungen stockt aufgrund der schwachen Konjunktur im Baugewerbe.

Angesichts steigender Zinsen, hoher Rohstoff- und Energiepreise sowie teurer Baumaterialien ist zu erwarten, dass in den kommenden Jahren weniger Wohnungen fertiggestellt werden als geplant. Darüber hinaus macht sich der Mangel an Fachkräften nicht nur im Baugewerbe selbst bemerkbar, sondern auch im öffentlichen Dienst, insbesondere in den Bauämtern der Kommunen. Die Konsequenz ist, dass sich viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer keine angemessene und bezahlbare Wohnung mehr leisten können. Dies hat langfristige Auswirkungen auch auf die Altersvorsorge der Arbeitnehmenden und wirft gesellschaftspolitische Fragen zur Verteilungsgerechtigkeit in Deutschland auf. Politische Entscheidungsträger auf Bundesebene, in den Ländern und in den Kommunen sind daher dazu aufgefordert, ihrer Verantwortung – zur Schaffung von genügend und insbesondere von sozialem Wohnraum – gerecht zu werden.

Wir möchten diesen vorliegenden Wohnungsmarktreport für Rheinland-Pfalz und Saarland zum Anlass nehmen, um mit Ihnen über die politischen Vorstellungen und Forderungen des DGB Rheinland-Pfalz / Saarland hinsichtlich der problematischen Situation auf dem Wohnungsmarkt zu diskutieren.



Timo Ahr

stellv. Vorsitzender DGB Rheinland-Pfalz / Saarland



Susanne Wingerts Zahn

Vorsitzende DGB Rheinland-Pfalz / Saarland

Wohnungspolitische Forderungen des DGB Rheinland-Pfalz / Saarland



Der Bestand an Sozialwohnungen muss erhöht werden.

Aufstockung der Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau und eine attraktive Gestaltung der Förderprogramme.

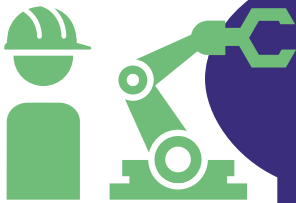


Wir benötigen mehr kommunale- und Kreiswohnungsgesellschaften für langfristig, günstige Mietwohnungen.



Wir fordern einen bundesweiten Mietstopp, den Ausbau der Mietpreisbremse, die Stärkung der Mietspiegel, eine Absenkung überhöhter Mieten (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz), sowie die Streichung der Grundsteuer aus dem Betriebskostenkatalog.

Die Personalausstattung in den für die Baugenehmigung zuständigen Ämtern und Behörden muss spürbar verbessert werden. Zudem müssen Fachkräfte für das Baugewerbe gewonnen werden.



Bauvorhaben und Genehmigungsprozesse müssen erleichtert werden.



Kommunen müssen stärker ihre Möglichkeiten nutzen, wie die Gründung kommunaler Bodenfonds, die Nutzung städtebaulicher Verträge, Baugebote und Vorverkaufsrechte sowie eine nachhaltige Grundstücksvergabe.

Ausgangslage

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen eines jeden Menschen. Das Recht auf Wohnen ist sowohl in Artikel 25 (1) der “Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte” als auch in Artikel 11 (1) des UN-Sozialpakets verankert. In Rheinland-Pfalz steht die Aufgabe für genügend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, sogar in der Landesverfassung.

Das Land, die Gemeinden und Gemeindeverbände wirken auf die Schaffung und Erhaltung von angemessenem Wohnraum hin.

Art.63 Rheinland-Pfälzische Landesverfassung

Die Ursachen für den angespannten Wohnungsmarkt liegen Jahre zurück. In den 90er und 2000er Jahren galt der Wohnungsmarkt als gesättigt. Es wurden kaum neue Wohnungen von der öffentlichen Hand gebaut. Man überließ den Wohnungsmarkt den freien Kräften der Wirtschaft.

Zudem wurden fatale politische Fehlentscheidungen getroffen. Beispielsweise wurde 1998 der landeseigene Wohnungsbestand in Rheinland-Pfalz verkauft. Bis dahin befanden sich über die Heimstätten Rheinland-Pfalz GmbH 20.600 Wohnungen im Besitz des Landes Rheinland-Pfalz, dem Bund und der Landesbank Rheinland-Pfalz. Seit dem ist das Land kein eigenständiger Akteur mehr auf dem Wohnungsmarkt und schiebt die Verantwortung auf die Kommunen.

Das Land beschränkt sich weitestgehend auf den Versuch über Förderungen die Mieten bezahlbar zu machen. Dies gelingt zwar teilweise, aber zum einen nicht in einer hohen, spürbaren Anzahl und zum anderen sind die Mietpreisbindungen zeitlich begrenzt.

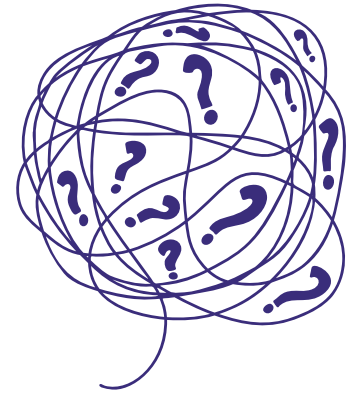


Die Mitte der Gesellschaft wird durch den Mietenwahnsinn stark getroffen. Haushalte mit mittlerem Einkommen haben in der Regel kein Anrecht auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. Zwar wurden die Einkommensgrenzen in den letzten Jahren erhöht, aber das reicht nicht aus, wenn durch wirtschaftliche Krisen alle Dinge teurer werden. Menschen, die in den Städten arbeiten und das städtische Leben in Gang halten, können sich die Mieten nicht mehr leisten und werden verdrängt. Sie müssen dann lange Pendelwege in Kauf nehmen. Andernfalls tragen sie eine viel zu hohe Mietbelastung und für die sonstige Lebensführung bleibt immer weniger übrig.

Gleichzeitig gibt es durch auslaufende Mietpreisbindungen immer weniger Sozialwohnungen. Es fehlen in Rheinland-Pfalz über 28.000 und im Saarland ganze 13.000 Sozialwohnungen, wie das pestel-Institut 2024 berechnet hat. Dies trifft vor allem Menschen, die dringend Unterstützung benötigen, wie Erwerbslose, Alleinerziehende, aber auch viele Geringverdienende.

Aktuell verschärft sich die Lage. Die Corona-Pandemie und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine haben den Wohnungsmarkt stocken lassen. Es kommt zu einem konjunkturellen Einbruch beim Wohnungs- und Hausbau. Da kaum noch gebaut wird, steigen die Mietpreise weiter und die Arbeitsplätze der Beschäftigten im Baugewerbe und den nachgelagerten Handwerksbetrieben sind gefährdet.

Begriffe und Erläuterungen



Kalte Nebenkosten

Sind die auf die Mieterinnen und Mieter umgelegten monatlichen Betriebskosten für Leistungen wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausverwaltung sowie die umgelegte Grundsteuer und Gebäudeversicherungen.

Nettokaltmiete

Der monatliche Betrag, der mit der Vermieterin oder dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der Wohnung vereinbart ist.

Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete und den kalten Nebenkosten zusammen. Kosten beziehungsweise Umlagen für den Betrieb einer Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage, Strom, Gas, flüssige und feste Brennstoffe, Fernwärme usw. zählen nicht zur Bruttokaltmiete. Diese werden als warme Nebenkosten separat ausgewiesen.

Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquote ist der Anteil eines Haushaltsnettoeinkommens, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss. Als überbelastet gilt, wer inklusive Betriebs- und Heizkosten mehr als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben muss.

Beispiel:

Haushalte in Rheinland-Pfalz wendeten im Jahr 2022 durchschnittlich 28,4 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete auf.

Haushalte im Saarland wendeten im Jahr 2022 durchschnittlich 30,1 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Miete auf.

Warum gibt es im Report Unterschiede bei den Mietpreisen?

In unserem Report sind sowohl Bruttomieten als auch Nettomieten dargestellt. Normalerweise müssten die Nettomieten geringer sein, wie die Bruttomieten. In unserem Report ist dies nicht der Fall, da wir die Daten aus unterschiedlichen Befragungen / Erhebungen beziehen.

Die Werte der Bruttokaltmiete stammen aus der Erhebung des Mikrozensus 2022. Dort wurden bereits bestehende Haushalte befragt. Die Werte der Nettokaltmiete beziehen wir von der empirica-Preisdatenbank. Es handelt sich dabei um Angebotsmieten, die in Immobilienportalen inseriert werden. Diese sind oftmals höher. Günstige Wohnungen werden meist durch Mund-zu-Mund-Propaganda im Freundes- und Bekanntenkreis vermittelt und sind daher in dieser Statistik nicht sichtbar. Deshalb lohnt sich ein differenzierter Blick auf die einzelnen Mietkosten.

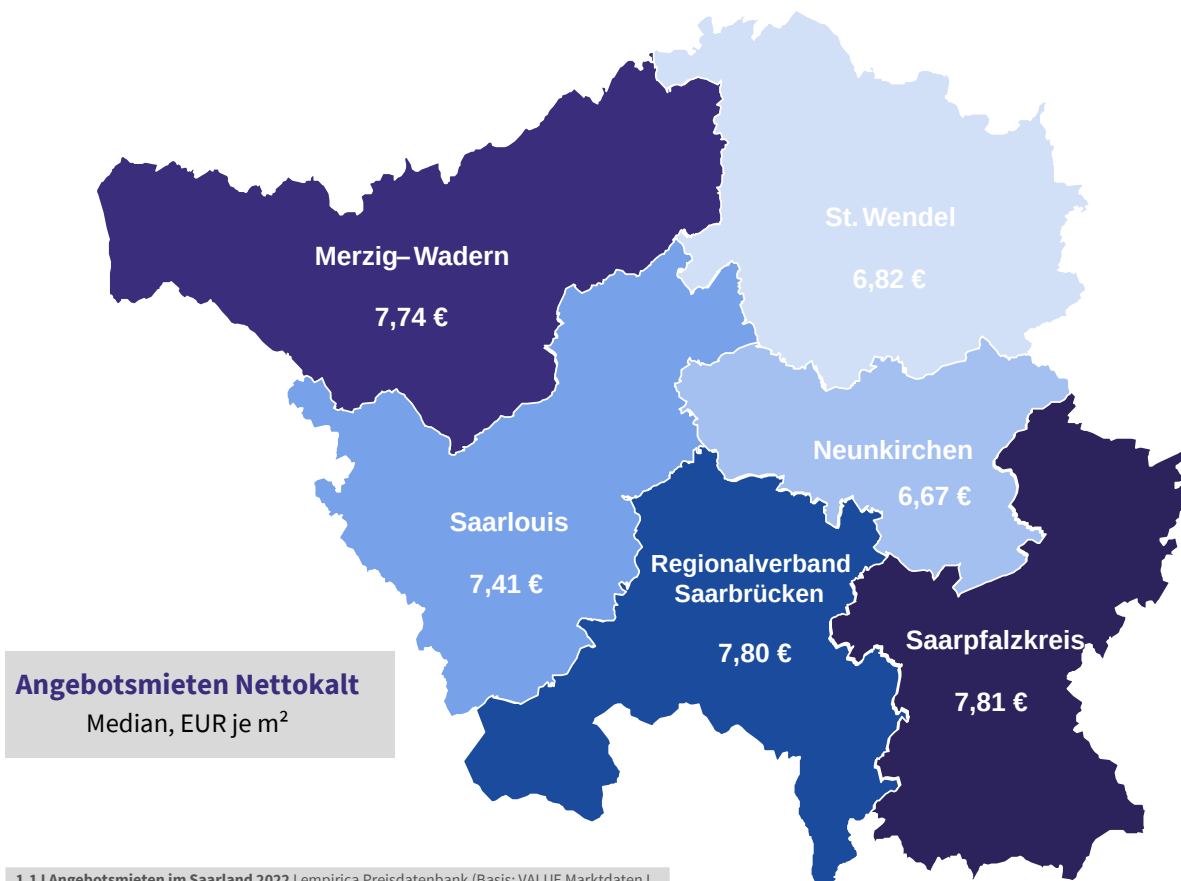
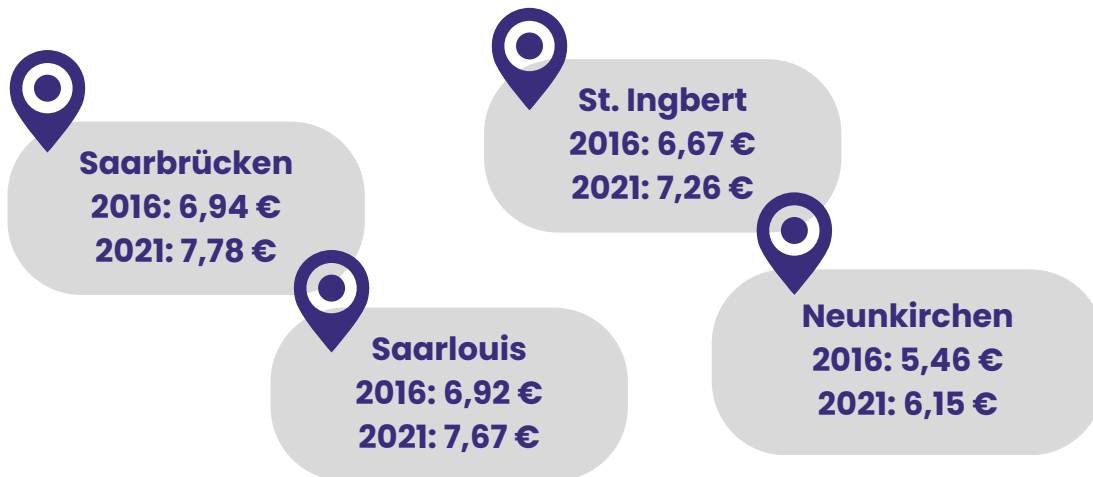
Mieten im Saarland 2022

Saarland
Bruttokaltmiete: 6,70 €
Nettokaltmiete: 7,38 €
Mietbelastungsquote: 30,1 %
Eigentumsquote: 60,1%

Angebotsmieten, nettokalt Saarland

7,38 Euro (+ 6,5 % im Vergleich zu 2021)

Beispiele



Angebotsmieten Nettokalt
Median, EUR je m²

1.1 | Angebotsmieten im Saarland 2022 | empirica Preisdatenbank (Basis: VALUE Marktdaten | eigene Darstellung)

Herausforderungen im Saarland

Einwohnerzahl sinkt, Mieten steigen weiter!

Im Saarland lebten 2022 nur noch ca. 993.000 Einwohner*innen. Die Bevölkerung geht im ganzen Saarland zurück. Es gibt keine Region, die Zuwächse verzeichnet.

Trotz Zuwanderung von Personen aus dem Ausland hat das Statistische Bundesamt bis 2040 einen weiteren Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

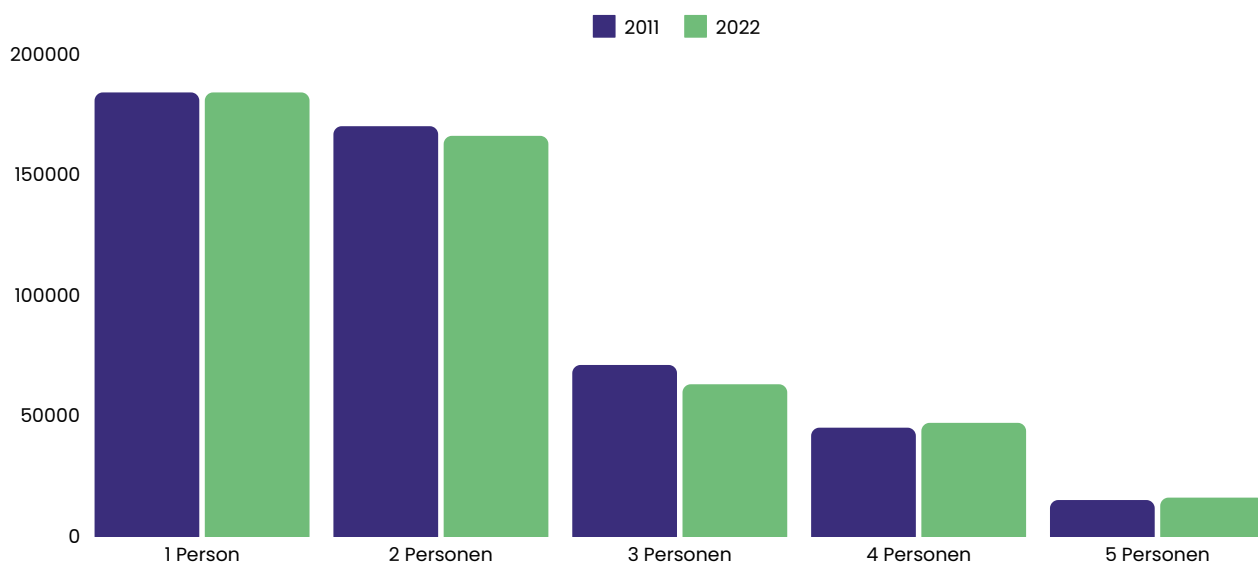
Einpersonenhaushalte sinken leicht, Mehrpersonenhaushalte wachsen

Der Anteil der Einpersonenhaushalte war in den vergangenen Jahren immer gestiegen. 2022 ist erstmals ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Dagegen haben die Mehrpersonenhaushalte ab 4 Personen einen leichten Zuwachs zu verzeichnen.

Das Durchschnittsalter in der Bevölkerung ist im Saarland über dem Bundesdurchschnitt. Es lag 2021 bei 46,5 Jahren. Gemäß Prognosen des Statistischen Bundesamtes wird die Bevölkerung des Saarlandes auch weiterhin altern.

Für den Wohnungsmarkt im Saarland bedeutet dies eine Umstellung. Neue Wohnformen, wie Mehrgenerationenhäuser oder Apartments mit Pflegeoptionen, sowie barrierefreie Wohnungen werden in Zukunft benötigt.

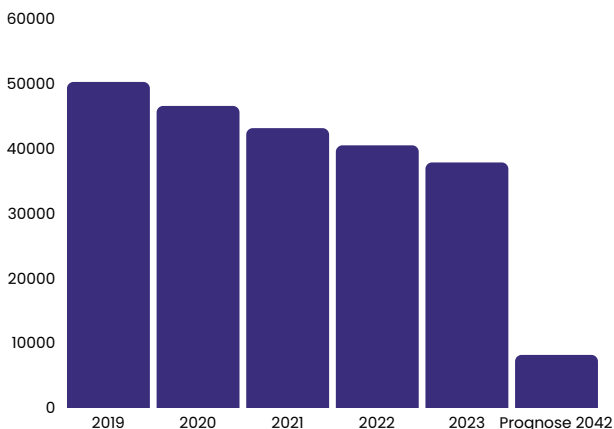
Einwohnerzahl 2022: 993.000
Haushalte 2022: 477.000
Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,1 Personen



Soziale Wohnraumförderung

Was ist eine Sozialwohnung?

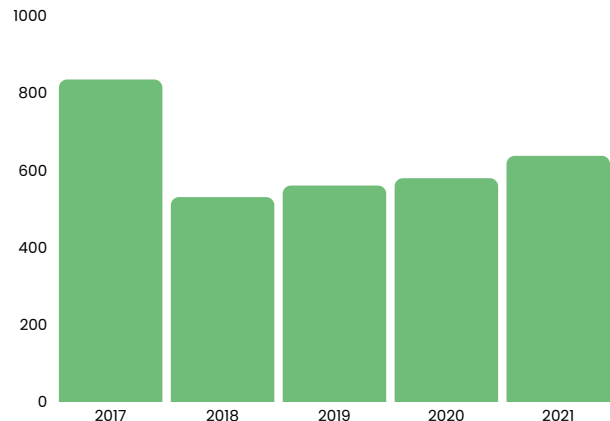
Bei einer Sozialwohnung bekommt der Vermieter eine Förderung vom Staat. Im Gegenzug dazu verpflichtet er sich, die Wohnung zu einem Preis zu vermieten, der weit unter den marktüblichen Mietpreisen liegt. Außerdem darf er die günstige Wohnung nur an Mietinteressenten mit einem Wohnungsberechtigungsschein (WBS) vermieten. Die Mietbindung unterliegt, je nach Förderprogramm, einer Dauer von 20-30 Jahren. Der Knackpunkt dabei: Die Mietpreisbindungen sind zeitlich begrenzt. Da kontinuierlich mehr Preisbindungen auslaufen als neue Sozialwohnungen geschaffen werden, nimmt die Zahl der Sozialwohnungen dramatisch ab.



2.1 | Sozialwohnungen in Rheinland-Pfalz | kleine Anfrage im Landtag 18/8708 | eigene Darstellung

In den vergangenen Jahren ist die Anzahl der gebundenen Mietwohnungen (Sozialwohnungen) in Rheinland-Pfalz dramatisch gesunken. Während es im Jahr 2011 noch 71.892 Sozialwohnungen gab, waren es 2023 nur noch 37.819. Eine Schätzung des Finanz- und Bauministeriums geht davon aus, dass es 2042 nur noch 8.146 Sozialwohnungen gibt, wenn keine neuen dazu kommen.

Im Saarland gibt es insgesamt deutlich weniger Sozialwohnungen. Während es 2017 aber noch 835 Sozialwohnungen gab, waren es 2021 nur noch 637.



2.2 | Sozialwohnungen im Saarland | kleine Anfrage im Landtag 16/1734 | eigene Darstellung

Warum gibt es immer weniger Sozialwohnungen?

Grund dafür ist, dass in den 70er und 80er Jahren viele Sozialwohnungen errichtet wurden, deren Preisbindung in den letzten Jahren ausgelaufen ist, aber seit den 90er Jahren deutlich weniger Sozialwohnungen gebaut werden.

Wer darf in eine Sozialwohnung ziehen?

Beispiel:

In Rheinland-Pfalz nach §13 Abs. 2 LWOFG:

2 Erwachsene + 1 Kind

Einkommensgrenze: 33.900 Euro, dies bedeutet ca. ein Jahresbruttoeinkommen von 49.659 Euro

Beispiel:

Im Saarland nach dem Bundesgesetz §9 Abs. 2 WoFG in Verbindung mit der Verordnung der Einkommensgrenzen

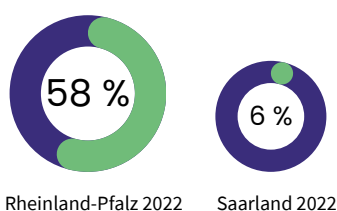
2 Erwachsene + 1 Kind

Einkommensgrenze: 31.200 Euro, dies bedeutet ca. ein Jahresbruttoeinkommen von 45.882 Euro

Bitte beachten: Es gibt unterschiedliche Förderprogramme und Einkommensgrenzen.

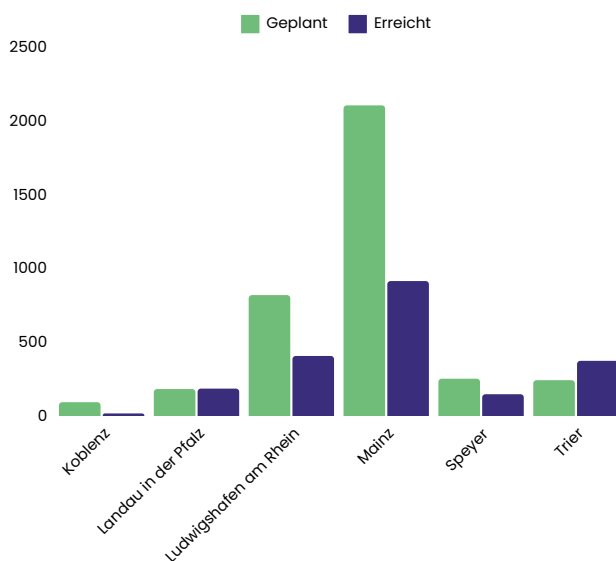
Soziale Wohnraumförderung

Das Pestel-Institut hat in einer Studie im Januar 2024 veröffentlicht, dass in Rheinland-Pfalz rund 28.287 Sozialwohnungen und im Saarland rund 13.041 Sozialwohnungen fehlen. Das Saarland ist damit im Bundesländervergleich zum einen das Bundesland, welches über den geringsten Bestand an Sozialwohnungen verfügt und zum anderen ein Bundesland, indem es viel (Nachhol-) Bedarf gibt.



2.3 | Bestand und Bedarf an Sozialwohnungen | Studie pestel-Institut | eigene Darstellung

Der Wohnungsneubau kommt jedoch nur langsam in Schwung. Aktuell sind die Grundstücks- und Baupreise so teuer geworden dass kaum ein Bauträger neue Sozialwohnungen bauen möchte/kann. Zudem fehlen oftmals die benötigten Fachkräfte. Der politische Wille mehr Sozialwohnungen zu bauen ist da, aber es scheitert an der Umsetzung. Strukturschwächere Regionen benötigen deshalb über die Wohnraumförderung hinaus ergänzende Strukturförderung.



2.4 | Neubau von geförderten Wohnungen Rheinland-Pfalz (Mietwohnungen und/oder selbstgenutztes Wohneigentum) | kleine Anfrage im Landtag 18/8704 | eigene Darstellung

Objektförderung: Kommunale- bzw. Kreiswohnungsbaugesellschaften

Kommunale bzw. Kreiswohnungsbaugesellschaften müssen zu einer elementaren Säule der Wohnraumschaffung in Rheinland-Pfalz und Saarland werden. Sie haben die Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen dauerhaft zur Verfügung zu stellen. Öffentliche Gelder werden in den öffentlichen Wohnungsbau zum Neubau qualitativ guter Wohnungen eingesetzt, die dauerhaft im öffentlichen Eigentum verbleiben. Eine kontinuierliche Instandhaltung garantiert eine gleichbleibend hohe Wohnqualität.

Wenn öffentliche Wohnungsunternehmen bauen, gehören die Wohnungen dem Staat und damit den Menschen, die den Bau finanzieren: den Bürgerinnen und Bürgern.

Vorteile von öffentlichen Wohnungsunternehmen:

- sie müssen keine Gewinnerwartungen erfüllen.
- sie können auf öffentliche Grundstücken bauen. Damit verbleiben die Grundstücke im öffentlichen Eigentum. So können preistreibende Spekulationen verhindert werden.
- die neu gebauten Wohnungen gehören der öffentlichen Hand und Mietpreise können dauerhaft bezahlbar gehalten werden.
- Kommunen haben als auftretender Bauherr mehr Planungssicherheit, weil sie genau planen können, wann Wohnungen in welcher Anzahl zur Verfügung stehen müssen.
- sie leisten einen wichtigen Beitrag zur (sozial) integrativen Stadtentwicklung, da sie Angebote für alle Bevölkerungsgruppen schaffen und nicht auf die Segregationsbestrebungen des Luxussegments Rücksicht nehmen.
- Belegungsmanagement ist gut steuerbar durch eine neutrale Stelle, z.B. nach Dringlichkeit oder soziale Komponenten.

Mieten in Rheinland-Pfalz 2022

Angebotsmieten, nettokalt

Rheinland-Pfalz

8,65 Euro (+ 6,3 % im Vergleich zu 2021)

Kreisfreie Städte

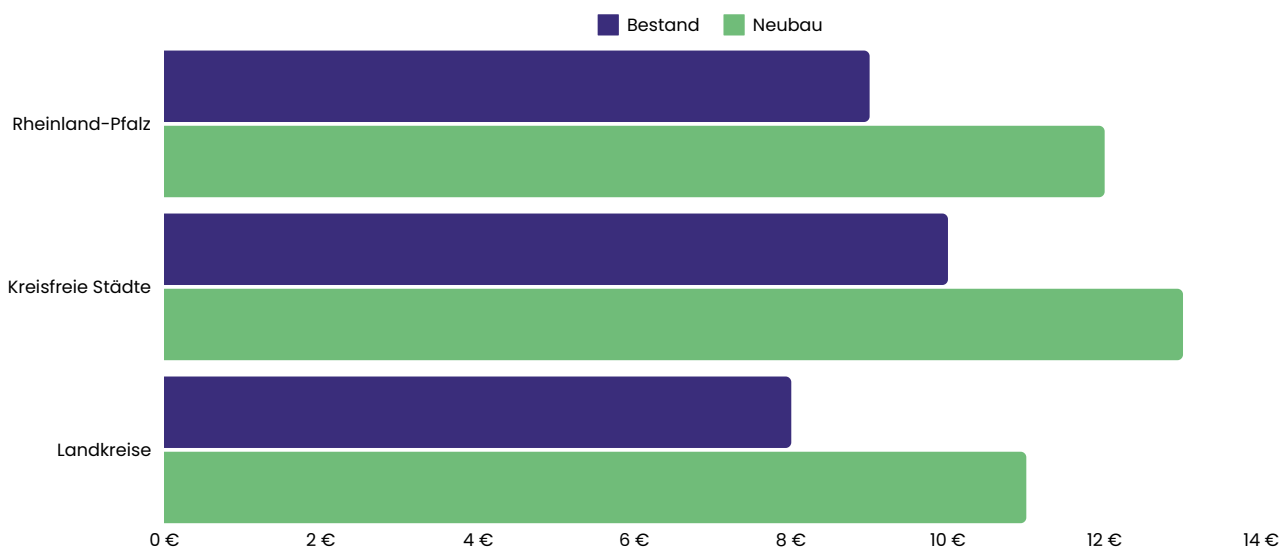
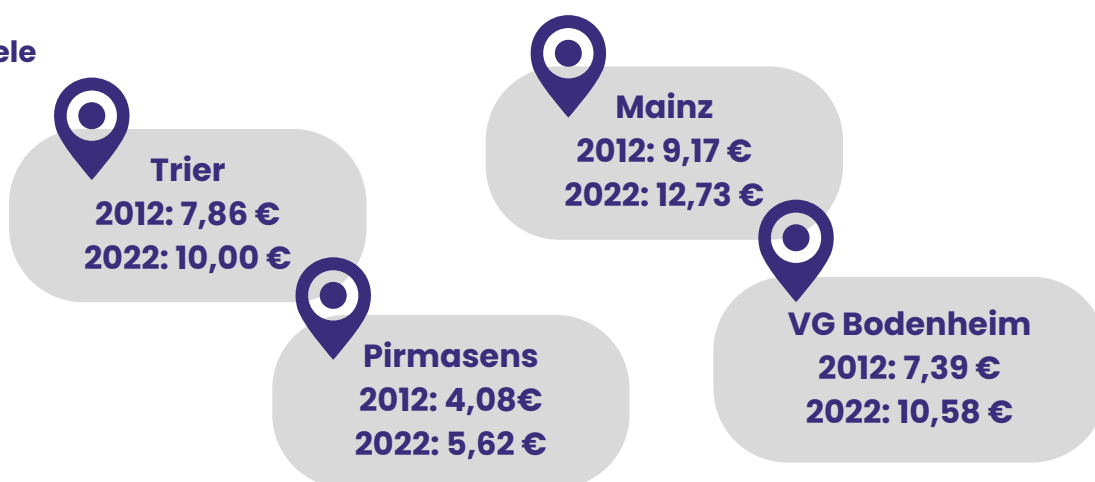
9,94 Euro (+ 5,5 % im Vergleich zu 2021)

Landkreise

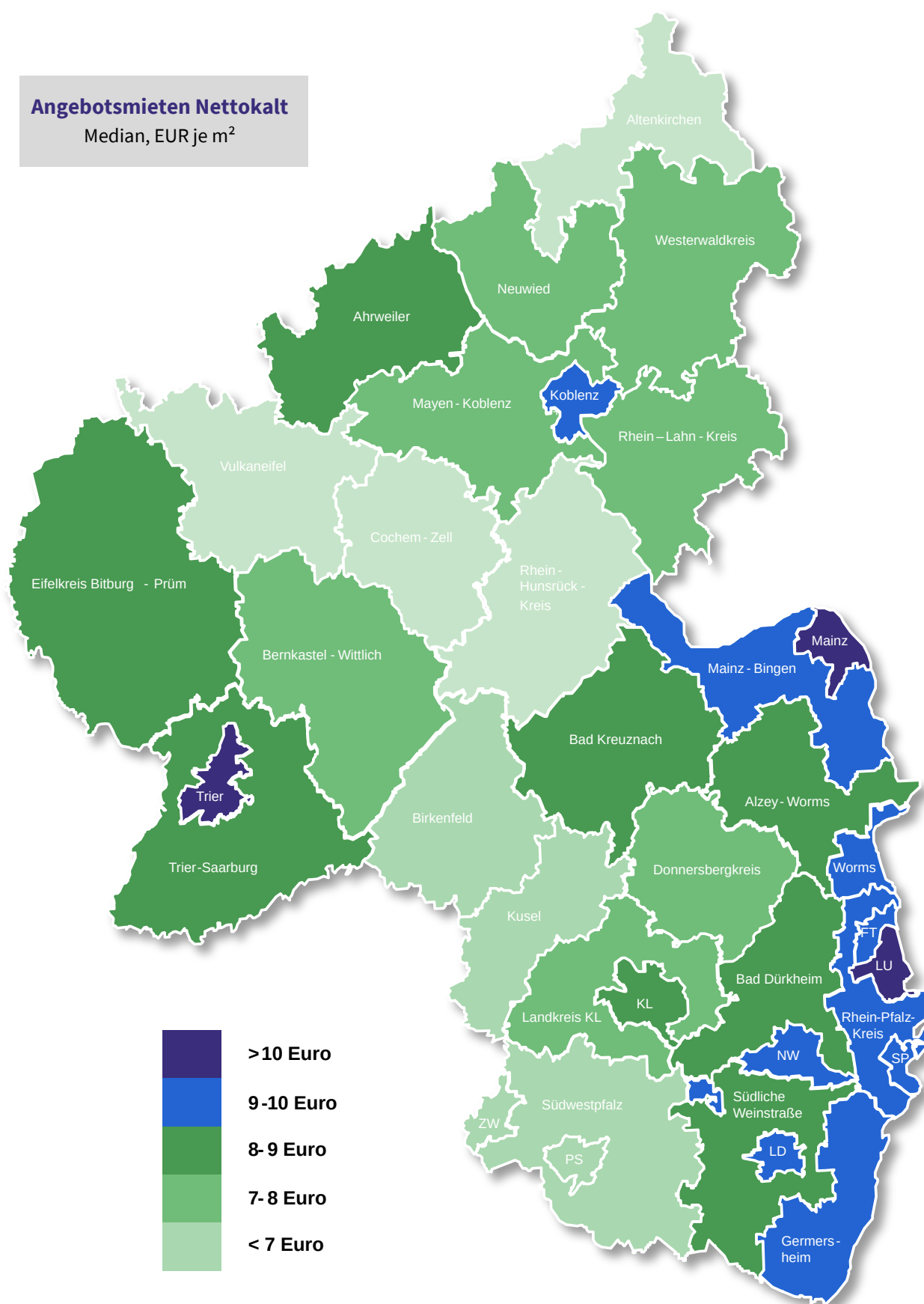
7,97 Euro (+7,7 % im Vergleich zu 2021)

Rheinland-Pfalz
Bruttokaltmiete: 7,80 €
Nettokaltmiete: 8,65 €
Mietbelastungsquote: 28,4 %
Eigentumsquote: 51,3 %

Beispiele



Angebotsmieten 2022 in Rheinland-Pfalz



Herausforderungen in Rheinland-Pfalz

Einwohnerzahl steigt an!

In Rheinland-Pfalz lebten 2022 ca. 4,2 Millionen Einwohner*innen.

Die Bevölkerung sinkt weiterhin im Südwesten von Rheinland-Pfalz, während im Westen, Norden und entlang des Rheins die Bevölkerung stetig zunimmt. Durch die Zuwanderung von Personen aus dem Ausland hat das statistische Landesamt bis 2040 einen weiteren Bevölkerungszuwachs prognostiziert.

Haushalte werden mehr, kleiner und älter!

Die Zahl der Haushalte nimmt stärker zu als die Bevölkerung!

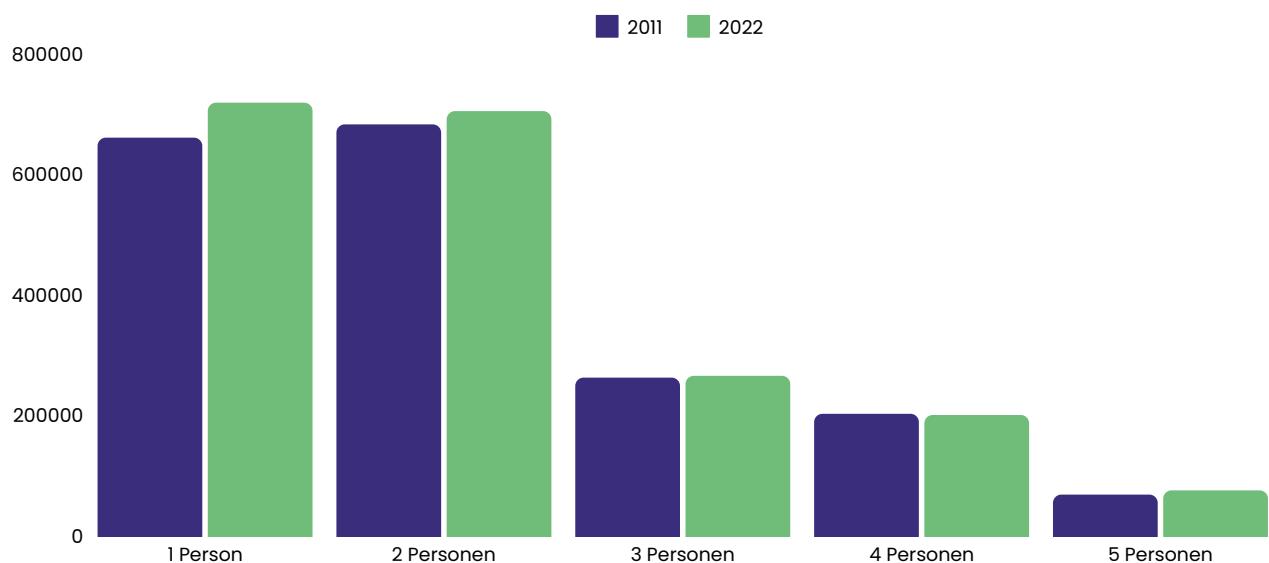
Während die Bevölkerung im 11-Jahres-Vergleich (2011-2022) um 4,2 % zunahm, stieg der Anteil der Haushalte um 4,7 %. Mehr Haushalte fragen nach Wohnungen und erhöhen zusätzlich den Druck auf den angespannten Wohnungsmarkt.

Im Vergleich zu 2020 werden 2040 in Rheinland-Pfalz 25 % mehr 65- bis 79-Jährige leben. Relativ am stärksten wächst in den nächsten zwei Jahrzehnten die Gruppe der 80-Jährigen und Älteren, um plus 33 Prozent. Dies hat Folgen für die Anforderungen an den Wohnraum und die Infrastruktur in der Umgebung. So wird beispielsweise die Nachfrage nach kleineren, barrierefreien Wohnungen steigen.

Einwohnerzahl 2022: 4.159.150

Haushalte 2022: 1.967.000

Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,1 Personen



Quellenverzeichnis

-  Empirica-Preisdatenbank (2024): Angebotsmieten im Saarland | eigene Anfrage.
-  Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz / Empirica Preisdatenbank, VALUE Marktdaten (2023): Angebotsmieten in Rheinland-Pfalz, IN: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 11/23
-  Pestel-Institut : Bauen und Wohnen 2024 in Deutschland
-  kleine Anfrage im rheinland-pfälzischen Landtag 18/8708
-  kleine Anfrage im saarländischen Landtag 16/1734
-  kleine Anfrage im rheinland-pfälzischen Landtag 18/8704

Abbildungen

Titelbild: © DAPA Images via Canva.com

Vorwort: © DGB

Seite 2: © bomsymbols via canva.com

Seite 3: © Ludmylalys via canva.com

Ansprechpartnerin

DGB Rheinland-Pfalz / Saarland

Myriam Lauzi

Abteilungsleiterin Soziales und Gesundheit

Kaiserstraße 26-30, 55116 Mainz

E-Mail: myriam.lauzi@dgb.de

Methodischer Hinweis

Bei den in diesem Report wiedergegebenen Zahlen handelt es sich zumeist um Durchschnittsmieten bzw. Medianmieten. Diese werden von verschiedenen Faktoren beeinflusst und sind eine Orientierung.



**Deutscher
Gewerkschaftsbund**
Rheinland-Pfalz
Saarland

Über uns

Der DGB Bezirk Rheinland-Pfalz / Saarland ist die politische Stimme unserer acht Mitgliedsgewerkschaften auf Landesebene und vertritt die gewerkschaftlichen Interessen gegenüber politischen Entscheidungsträgern, Parteien und Verbänden.

Jetzt Mitglied werden! www.dgb.de/service/mitglied-werden

DGB Rheinland-Pfalz / Saarland

Kaiserstraße 26-30

55116 Mainz

Homepage: www.rheinland-pfalz-saarland.dgb.de

Facebook: www.facebook.com/DGBRheinlandPfalzSaarland

Instagram: www.instagram.com/dgb_rlps

Telefon: 06131- 2816 - 0