



Das Saarland hinkt beim Wohnungsbau im Bundesvergleich deutlich hinterher: 2024 wurden hierzulande nur rund 1.400 Wohnungen fertiggestellt.

AKTUELLE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT |

Bezahlbarer Wohnraum: Zeit für eine mutige Landespolitik

„Im Saarland haben wir doch bundesweit den höchsten Eigentümeranteil (rund 60 Prozent) – und die Mieten sind doch vergleichsweise niedrig!“ Das ist zum Thema Wohnen ein häufig gehörtes Argument. Das stimmt – aber es greift zu kurz und übersieht die eigentlichen Probleme. Denn tatsächlich sieht die Lage so aus:

- **Wohnen ist für viele kaum noch bezahlbar:** Die Belastung durch Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen ist im Saarland höher als in jedem anderen Bundesland (39 Prozent).¹ Grund dafür sind hohe Nebenkosten und niedrige Einkommen. Das trifft nicht nur Mieter, sondern auch Eigentümer.

- **Es wird viel zu wenig gebaut:** 2024 wurden im Saarland nur rund 1.400 Wohnungen fertiggestellt – das sind fast 50 Prozent weniger als im Vorjahr. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen pro Einwohner nur bei etwa der Hälfte. Das Saarland hinkt also deutlich hinterher.

- **Auch die Bauaussichten sind schlecht:** Während sich bundesweit erste Anzeichen einer Erholung zeigen, gingen die Baugenehmigungen im Saarland auch im ersten Quartal 2025 weiter zurück (-16 %).

- **Mieten steigen rasant:** Seit 2021 sind die (Neu-)Mieten im Saarland deutlich stärker gestiegen (+26 %) als in vielen Großstädten – darunter sogar München und Stuttgart.²

- **Kaum öffentlicher Wohnungsbau:** Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften spielen im Saarland kaum eine Rolle – in keinem anderen Bundesland ist ihr Anteil so gering.

- **Der Bedarf wächst:** Besonders gefragt sind bezahlbare, altersgerechte und barrierefreie Wohnungen. Schon heute fehlen zehntausende – und mit der alternden Bevölkerung wird sich das Problem weiter verschärfen.

- **Hohe Energiekosten belasten zusätzlich:** Viele Gebäude sind alt und schlecht gedämmt – höchstes Gebäudealter im ganzen Bundesgebiet! Das treibt die Heizkosten in die Höhe und belastet besonders Menschen mit geringem Einkommen.

Fazit: Das Saarland braucht dringend mehr bezahlbaren Wohnraum. Dafür braucht es eine mutige Landespolitik, die entschlossen handelt – für alle, die hier leben.

EDITORIAL |

Wohnungspolitik: Es bleibt noch viel zu tun

Vor einem Jahr hat das Bündnis „Bezahlbarer Wohnraum Saar“ ein 10-Punkte-Programm vorgelegt, um einen Neustart der saarländischen Wohnungspolitik zu initiieren. Bündnispartner waren neben Arbeitskammer, DGB und IG BAU unter anderem auch der Mieterbund und der Sozialverband VdK Saarland. „Wohnen“ als neue soziale Frage ist jetzt erkennbar in der Politik angekommen. Erste Schritte wurden getan: Das Saar-Wohnungsbauförderungsgesetz ist im Juli 2024 in Kraft getreten, die Landesbauordnung zum einfacheren und billigeren Bauen wurde im Februar 2025 novelliert, die Verwaltungsvorschriften für das neue Wohnraumförderungsprogramm im April 2025 erlassen. Aber: Der soziale Wohnungsbau im Saarland ist noch meilenweit vom selbst gesetzten Ziel entfernt. Freie bezahlbare Wohnungen sind kaum zu finden. Klimagerechtes Bauen und Sanieren ist auch ein soziales Problem. Fazit: Ein Anfang ist gemacht: Es bleibt noch viel zu tun!

Thomas Otto
Hauptgeschäftsführer der
Arbeitskammer

INHALT |

Herausforderungen und Lösungsmöglichkeiten

Das Saarland ist beim Thema Wohnen mit vielen Herausforderungen konfrontiert. Wir fassen sie zusammen und stellen verschiedene Lösungsmöglichkeiten vor.

[Seite 2 und 3](#)

Interview

Reinhold Jost, der saarländische Minister für Inneres, Bauen und Sport, beantwortet im Interview Fragen rund um das Thema Wohnungspolitik.

[Seite 4](#)

Wie man die Probleme angehen kann

Das Saarland hat beim „Wohnen“ viele Probleme, denen aber auch Lösungsmöglichkeiten gegenüberstehen. Wir stellen sie im Folgenden vor.

• Von Dagmar Ertl und Wolfgang Lerch

1. Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften aktivieren

Problem: Das Saarland hat im Bundesländervergleich die mit Abstand wenigsten Sozialwohnungen: Statt 826 müssten es 12.000 sein, um nur den Bundesdurchschnitt zu erreichen. Dabei liegt es – für das chronisch finanzschwache Saarland eine große Ausnahme – nicht einmal am Geld: Die vom Bund zur Verfügung gestellten Finanzmittel wurden jahrelang nur zu einem Bruchteil abgerufen. Eine Ursache: In keinem anderen Bundesland ist der Marktanteil öffentlicher Wohnungsbaugesellschaften am Mietwohnungsmarkt geringer als im Saarland.³ Andere Bundesländer zeigen, dass es auch anders geht. Sie konnten in den letzten Jahren mehr Bundesmittel nutzen, auch weil das Saarland seine Mittel nicht ausgeschöpft hat.

Lösung: Das im Regierungsprogramm der Landesregierung vorgegebene Ziel, bis 2027 wieder 5.000 Sozialwohnungen im Saarland zu erreichen, ist ambitioniert. Das zeigt: Das Problem ist groß, aber erkannt. Es gibt Chancen: Für die Jahre 2025 bis 2028 stehen – das hat die neue Bundesregierung gerade bestätigt – dem Saarland jährlich 42 Millionen Euro Bundesmittel zur Verfügung, so viel wie noch nie. Um diese Gelder zu nutzen, müssen die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften wie die landeseigene WOGÉ und die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften eine zentrale Schlüsselrolle übernehmen! Und: Den Kommunen muss es – wie im dritten Aktionsplan zur Armutsbekämpfung vorgesehen – ermöglicht werden, zusätzliche Kredite für solche Zukunftsinvestitionen aufzunehmen!

2. Bezahlbares Wohnen für mittlere Einkommen ermöglichen

Problem: Den Mangel an bezahlbarem Wohnraum spüren nicht nur die Einkommensschwachen. Vermehrt haben auch Familien mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten bei der Wohnungssu-

che. Der „2. Förderweg“ fehlt im Saarland.

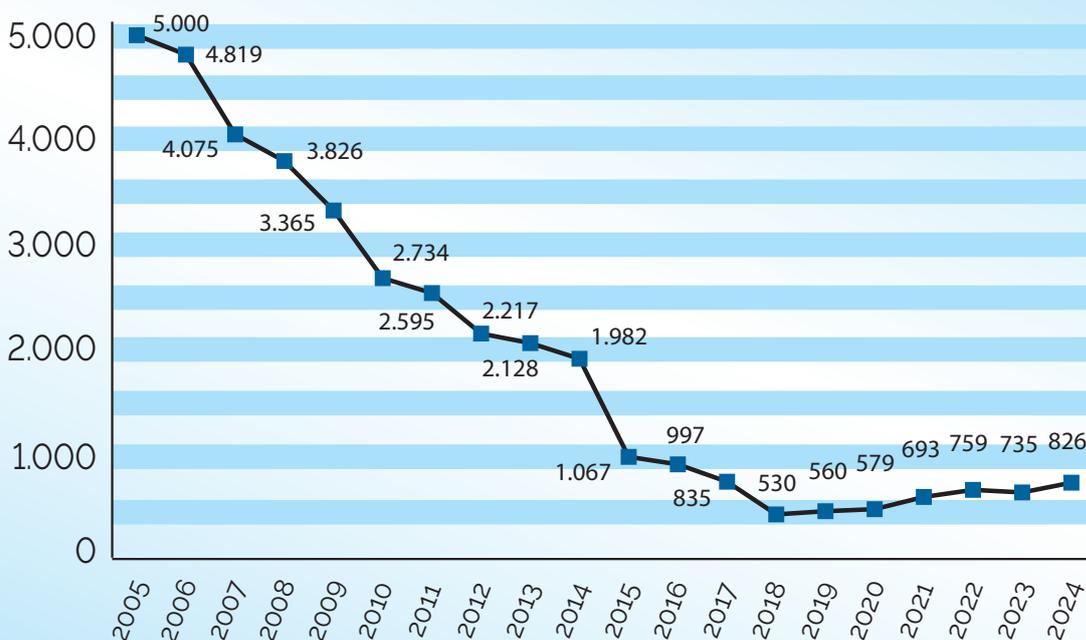
Lösung: Es braucht Wohnungsbau für Haushalte, deren Einkommen knapp oberhalb der Grenzen für einen Wohnberechtigungsschein liegt – wie mittlerweile in vielen Bundesländern, zum Beispiel in Rheinland-Pfalz. Im dritten Aktionsplan zur Armutsbekämpfung der Landesregierung ist dementsprechend ausdrücklich die „Prüfung des „2. Förderwegs“ vorgesehen. Jetzt müssen im Rahmen der Haushaltplanungen 2026/2027 auch die entsprechenden Mittel bereitgestellt werden!

3. Landesrechtliche Handlungsspielräume im Mietrecht nutzen

Problem: Seit 2021 sind die Landesregierungen ermächtigt, Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen (§ 201a Baugesetzbuch). In den meisten Bundesländern ist dies auch geschehen – allerdings nicht im Saarland. Die neue Bundesregierung wird die Mietpreisbremse um vier Jahre, also bis 2029, verlängern.

Lösung: Die Landesregierung sollte auch im Saarland „Gebiete mit ange-

Sozialwohnungen im Saarland
2005 bis 2024



Quelle: LT Drucksache 16/452, BT-Drucksachen 20/2692 und 20/7889, PM 20.05.2025

Das Saarland hat im Bundesländervergleich die mit Abstand wenigsten Sozialwohnungen.

spannten Wohnungsmärkten“ prüfen und durch Rechtsverordnung festlegen. Das würde den Kommunen neue Möglichkeiten im Mietrecht eröffnen. Der DGB Saar fordert aktuell: „Die Menschen brauchen jetzt eine Atempause – ein sechsjähriger Mietstopp ist das Mindeste!“⁴.

4. Wohnen im Alter erleichtern

Problem: Schon heute benötigen im Saarland 40.000 Haushalte mit Mobilitätseingeschränkten Mitgliedern barrierefreie Wohnungen⁵. Die Zahl der älteren Menschen wird im Saarland bis 2035 um 45.000 weiter zunehmen. Aktuell haben 83 Prozent aller Seniorenhaushalte im Saarland noch nicht einmal einen stufenlosen Zugang zur eigenen Wohnung. Das bundesweite KfW Programm Barrierereduzierung ist seit Jahresbeginn 2025 nicht mehr beantragbar. Dabei war die Inanspruchnahme des Programms aus dem Saarland seit Jahren stark überproportional – ein klares Zeichen dafür, wie groß der Bedarf hierzulande ist.

Lösung: Die Landesregierung hat ihr Förderprogramm zur Anpassung vorhandenen Wohnraums an die Belange von älteren Menschen, Menschen mit erheblicher oder außergewöhnlicher Gehbehinderung und Menschen mit Pflegegrad bis Ende 2025 verlängert. Gut so, aber das muss weitergehen und deutlich verstärkt werden!

5. Leerstände verringern

Problem: Im Saarland stehen mit fast 30.000 Wohnungen überdurchschnittlich viele Wohnungen leer.⁶ Das gilt insbesondere für die ländlichen Regionen. Allerdings: 72 Prozent stehen schon länger als ein halbes Jahr leer, d.h. viele dieser Wohnungen stehen dem Markt faktisch nicht zur Verfügung – entweder, weil sie nicht saniert sind oder weil Eigentümer sie nicht vermieten wollen.

Lösung: Ein Lösungsansatz aus anderen Bundesländern ist, private Klein- bzw. Einzelvermieter durch hauptamtliche Ansprechpersonen zu unterstützen. Ein positives Beispiel ist der Regionalverband Saarbrücken mit dem Projekt „Wohnraumakquise“. Zudem gibt es in mehreren Bundesländern wie beispielsweise in Rheinland-Pfalz Landesgesetze, die es den Kommunen, etwa in Landau seit Januar 2024, erlauben, Regelungen gegen Zweckentfremdung, insbesondere die Nicht-Nutzung von Wohnraum, also Leerstand, umzusetzen.

6. Ausweitung günstiger Bauflächen und Umbaukultur fördern

Problem: Neben dem Wunsch vieler Gemeinden, neue Wohngebiete auszu-



Barrierefreie Wohnungen benötigen schon heute 40.000 Haushalte im Saarland.

weisen, herrscht oder droht in fast allen kleinen und großen Gemeinden im Saarland vielfach innerörtliche Tristesse: Leerstände von Geschäften, Bürogebäude, unbebaute Grundstücke.

Lösung: Das Baulandmobilisierungsgesetz des Bundes enthält gute Ansatzpunkte, zum Beispiel die Ausweitung kommunaler Vorkaufsrechte. Der innergemeindliche Gebäudebestand bietet ein hohes Potenzial für eine neue „Umbaukultur“ im Saarland durch Aufstockungen, Erweiterungen und Umnutzungen, etwa von Bürogebäuden oder nicht genutzten Finanzämtern. Ab dem 1. Januar 2025 haben zudem die Kommunen die Möglichkeit, eine neue Grundsteuer C für unbebaute, baureife Grundstücke zu erheben.

7. Klimagerechtes Bauen und Sanieren als soziales Problem

Problem: Aufgrund des hohen Anteils an alten Gebäuden sind viele saarländische Haushalte durch hohen Energiebedarf je Quadratmeter besonders belastet (Wärmemonitor 2023⁷). Die bereits vollzogenen CO₂-Preiserhöhungen (2021: 25 €/t, 2025: 55 €/t) machen energetische Sanierung im Saarland zu einem besonders dringlichen Thema. Weitere Erhöhungen sind absehbar⁸. Aber wer kann sich das leisten? Dieses soziale Problem besteht und wird sich weiter verschärfen.

Lösung: Das Ziel, bis spätestens 2045 einen klimaneutralen Gebäudesektor zu erreichen, ist wichtig. Allerdings: Energetische Sanierungen dürfen nicht zur Überlastung von Mietern bzw. selbstnutzenden Eigentümern führen. Bezahlbare Wohnkosten müssen durch zielgenaue öffentliche Förderprogramme mit Sozialbindungen und auch über sozial gerechte Mietrechtsreformen sichergestellt werden! Die Fördermittel für klimagerechten Neubau und sozialverträgliche Bestandssanierung müssen deutlich erhöht werden!

8. Neuer Landesentwicklungsplan ist überfällig

Problem: Wie soll sich das Saarland weiterentwickeln? Der letzte Landesentwicklungsplan von 2006 ist bereits seit 2016 abgelaufen. Für eine moderne und bedarfsgerechte Daseinsvorsorge benötigt das Saarland dringend einen abgestimmten Entwicklungsplan: Infrastrukturen wie Wohngebiete, Energie- und Wasserversorgung, Gesundheitseinrichtungen, ÖPNV, Schulen und Kitas sind eng miteinander verwoben und müssen zusammen gedacht werden.

Lösung: Die von der Landesregierung auf den Weg gebrachte Aktualisierung des Landesentwicklungsplans ist längst überfällig. Notwendig ist ein in sich konsistenter Rahmen für die zukünftige Entwicklung des Saarlandes mit seinen ländlichen und städtischen Räumen in den nächsten 20 Jahren. „Wohnen“ muss dabei ein zentraler Bestandteil sein!

Dagmar Ertl ist Referentin für Arbeitsmarkt- und Armutspolitik bei der Arbeitskammer.

Wolfgang Lerch ist Mitglied im Landesvorstand des VdK Saarland.

ANMERKUNGEN |

- 1) Mikrozensus 2022
- 2) <https://www.immobilienscout24.de/immobilienpreise/saarland/mietspiegel?mapCenter=49.376432%2C6.880755%2C9.544005567778736>
- 3) Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin, November 2024, S. 83
- 4) Pressemitteilung DGB Saar vom 24.05.2025: „Bundesweiter Aktionstag: DGB Saarland unterstützt Forderung nach einem sechsjährigen Mietstopp.“
- 5) Altersgerechter Wohnraum, IW-Trends 02/2023, S. 122
- 6) 5,6% zu 4,5 %; MZ 2022
- 7) https://www.diw.de/de/diw_01.c.924602.de/publikationen/wochenberichte/2024_45_1/waermemonitor_2023__trotz_weiter_gestiegener_preise_sparen_private_haushalte_weniger_heizenergie.html
- 8) Mit dem 2019 beschlossenen „Klimapaket“ wurde die CO₂-Bepreisung für die Sektoren Wärme und Verkehr eingeführt. Der nationale Emissionshandel startete 2021 mit einem CO₂-Preis von 25 Euro pro Tonne CO₂. 2025 liegt er bei 55 €. Ab 2027 wird sich der CO₂-Preis im Rahmen des europäischen Emissionshandels frei auf dem Markt für Emissionszertifikate bilden, indem Emissionszertifikate an die Verkäufer von Brennstoffen versteigert werden.

INTERVIEW MIT REINHOLD JOST, MINISTER FÜR INNERES, BAUEN UND SPORT |

Minister Jost über die Wohnungspolitik im Saarland

5.000 Sozialwohnungen bis zum Jahr 2027, dieses Ziel hat sich das Saarland selbst gesteckt. Wie es das erreichen will, wie Sanierung, Modernisierung und altersgerechtes Wohnen unterstützt werden und warum es im Saarland keine Mietpreisbremse gibt, erläutert Bauminister Reinhold Jost im Interview. Die Fragen stellte Dagmar Ertl.

Im Saarland ist es für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen immer schwerer, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Wie will die Landesregierung das selbstgesteckte Ziel von 5.000 Sozialwohnungen bis 2027 erreichen?

Mit dem Saarländischen Wohnraumförderungsgesetz (2024) und den überarbeiteten Förderprogrammen (2025) haben wir zentrale Instrumente geschaffen, den sozialen Wohnungsbau zu fördern. Die novellierte Landesbauordnung erleichtert zudem Bauvorhaben. Trotz ambitionierter Ziele und gestiegener



Baukosten setzen wir auf attraktive Rahmenbedingungen, um Investoren zu gewinnen – denn das Land baut nicht selbst. Seit 2022 wurden insgesamt (Mietwohnraum, studentisches Wohnen und Eigentumsförderung) 443 Wohnungen mit einem Fördervolumen von insgesamt 35.919.600 Euro bewilligt. Aktuell befinden sich 34 Projekte mit insgesamt 1.034 Wohnungen und einem Fördervolumen von 119,1 Millionen Euro in Projektierung und Planung.

Gleichzeitig gibt es im Land eine hohe Zahl leerstehender Wohnungen, die teilweise schon seit Jahren unbewohnt sind. Wie will das Land diesen Wohnraum aktivieren?

Die neue Bauordnung erleichtert Umbau und Sanierung – das soll Investitionen in leerstehende Immobilien anre-

gen. Allerdings ist Leerstand meist dort verbreitet, wo es keinen akuten Wohnungsmangel gibt. Die Ursachen sind vielfältig und regional verschieden, einfache Lösungen daher nicht überall möglich.

Wie unterstützt das Land Sanierung, Modernisierung und altersgerechtes Wohnen?

Förderprogramme wurden gezielt verbessert – insbesondere für Umbauten mit wesentlichem Aufwand und energetische Modernisierungen. Für Eigenheimbesitzer gibt es spezielle Programme zur Barriere-Reduktion und Verbesserung der Zugänglichkeit. Zudem bietet die Energieberatung Saar in Kooperation mit der Verbraucherzentrale fundierte Analysen zum energetischen Zustand von Immobilien und zeigt konkrete Maßnahmen auf.

Wie können öffentliche Wohnungsunternehmen stärker eingebunden werden?

Kommunale Wohnungsbaugesellschaften sind zentrale Partner. Mit verbesserten Förderbedingungen und individueller Beratung unterstützen wir Kommunen bei der Planung und Umsetzung von Projekten. Ziel ist es, gemeinsam passgenauen Wohnraum zu schaffen.

Warum gibt es im Saarland keine Mietpreisbremse?

Die Mietpreisbremse gilt nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Laut gesetzlicher Kriterien – etwa stark steigende Mieten, überdurchschnittliche Mietbelastung, wachsender Wohnraumbedarf bei geringem Leerstand – trifft das auf keine saarländische Gemeinde zu. Eine Abfrage im Jahr 2024 bestätigte das. Ohne gesetzliche Grundlage kann das Land keine Mietpreisbremse einführen.



Die Belastung durch Wohnkosten im Verhältnis zum Einkommen ist im Saarland höher als in jedem anderen Bundesland. Gerade für Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen ist es schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden.

IMPRESSUM |

Verleger: Arbeitskammer des Saarlandes, Fritz-Dobisch-Straße 6-8, 66111 Saarbrücken; **Kontakt:** Telefon (0681) 4005-430, E-Mail: redaktion@arbeitskammer.de; **Herausgeber:** Jörg Caspar, Thomas Otto (V.i.S.d.P.); **Redaktion:** Peter Jacob (Chefredakteur), Simone Hien, Alexander Stallmann; **Hinweis:** Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichtet die Redaktion überwiegend auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen. Alle Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beide Geschlechter.