Wohnraumsituation in Kaiserslautern (11/2025)

In der Stadt Kaiserslautern fehlt es an finanzierbarem Wohnraum. Wie fast überall in Deutschland wurde es in den letzten Jahrzehnten versäumt, regelmäßig in den Bestand von bezahlbarem Wohnraum zu investieren und der steigenden Nachfrage gerecht zu werden.

Der im Auftrag der Stadt erstellte Abschlussbericht einer vom Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft durchgeführten Wohnungsmarktanalyse stellt u.a. fest, dass „zwischen 2013 und Mai 2019 lediglich Fördermittel für 119 neue Sozialwohnungen in Kaiserslautern bewilligt wurden“. Weiter heißt es, dass „durch das Auslaufen von Bindungen und den verhaltenen Neubau der Bestand an Sozialwohnungen mittelfristig deutlich sinken wird.“ Anzumerken ist an dieser Stelle, dass nicht die Sozialbindung (also der öffentlich geförderte Wohnraum) an sich das entscheidende Kriterium ist, sondern die Höhe der Miete. Das Jobcenter zahlt im Moment 9,6€ pro Quatratmeter Wohngeld für eine 50qm-Wohnung und für größere gestaffelt sogar teilweise deutlich weniger, bei einem durchschnittlichen qm-Preis von 10,83€ im Kaiserslautrer Durchschnitt. Viele Menschen bezahlen wegen fehlender Alternativen auf dem Wohnungsmarkt einen nicht geringen Eigenanteil.

Hinsichtlich der Bedarfe im sozialen Wohnungsbau sieht das Gutachten mit Stand 2019 einen Bedarf von rund 1.900 Wohnungen mit dem Schwerpunkt (2/3) auf den Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (ca.1265) bis zum Jahr 2030. Ein nicht unbeträchtlicher Teil dürfte das Segment des bezahlbaren Wohnraums betreffen. Hinsichtlich der Wohnungsgrößen und Zuschnitte betrachtet das Gutachten die Entwicklung der Zahl der Haushalte. Gab es 2017 noch 55.112 Haushalte, prognostiziert man für das Jahr 2025 eine Zunahme um weitere 1.514 Haushalte bzw. Wohnungen. Dem folgt insgesamt ein Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere auch im Bereich der 1-2 ZKB Wohnungen.

Mangelware Wohnung: Kaiserslautern hat ein Wohnungsdefizit.

Aktuell fehlen rund 4.800 Wohnungen. Gleichzeitig stehen in Kaiserslautern 1.390 Wohnungen bereits seit einem Jahr oder länger leer. Wer eine Wohnung sucht, sollte sich darauf aber keine Hoffnungen machen: Wohnungen, die lange Zeit leer stehen, gehen kaum wieder in die Vermietung. Die Zahlen für Kaiserslautern gehen aus der aktuellen regionalen Wohnungsmarkt-Untersuchung hervor, die das Pestel-Institut gemacht hat. In den nächsten fünf Jahren müssen rund 990 neue Wohnungen in Kaiserslautern gebaut werden – und zwar pro Jahr“ (Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) e.V., 6.11.2025)

In Kaiserslautern gibt es durchaus preiswerte und nach Standard des sozialen Wohnungsbaus errichtete Wohnungen, aber eben deutlich zu wenig.

Das oben erwähnte Gutachten vermutet weiterhin einen Mangel an geeigneten Flächen für den sozialen Wohnungsbau. So konkurriert dieser oftmals mit Flächen, die dann von Investoren mit hochpreisigen Eigentumswohnanlagen

bebaut werden. In der Realität zeigt sich dies z.B. in der bisher vergeblichen Suche der Bau AG nach geeigneten Standorten für weitere „Nils-Wohnen im Quartier“ Projekte. Bisher kann lediglich ein Standort auf dem Pfaff-Gelände als gesichert angesehen werden (geplanter Start im nächsten Jahr, Fertigstellung 2028), während Wunschstandorte wie Betzenberg oder Bännjerrück noch mehr als unsicher sind.

Häufig werden auch nur weniger attraktive Grundstücke für den Bau von Mietwohnungen im bezahlbaren Segment vorgesehen, so z.B. am Standort Vogelwoogstr. (ehemaliges „Euler-Gelände“). Nach letzten Informationen hat ein Investor dort ohnehin Abstand von diesem Bauvorhaben genommen.

Der aktuell am Standort Mennonitenstr./Geranienweg geplante Neubau hat weitere Wohnungen geschaffen, die allerdings aktuell nicht im Rahmen von Mietverträgen, sondern über Einweisungs- bzw. Umsetzungsverfügungen auf Grundlage der Obdachlosenunterkunftssatzung vergeben werden und so kein eigentliches Angebot im Sinne der Bereitstellung von weiteren, benötigten Sozialwohnungen darstellen. Diese Neubauprojekte werden ihren Teil zur Verbesserung der Unterbringung im Obdachlosenbereich beitragen, jedoch keine Entspannung auf dem Markt des bezahlbaren Wohnraums erbringen. Das gilt auch für die gesamte Überplanung des als Kalkofen bekannten Gebiets. Neubauten und Sanierungen werden zwar mehr Sozialwohnungen schaffen. Diese ergeben sich aber durch die Umwidmung bzw. den Umbau von Schlichtwohnungen (nach Obdachlosenunterkunftssatzung) zu Sozialwohnungen.

Weitere Bauprojekte mit einem 20% Anteil an finanzierbaren Wohnraum (der gegebenenfalls über Wohngeldzahlungen gedeckt werden kann) entstehen

- in der Salingstr (hinter der Daennerkaserne) mit 171 Wohneinheiten für 430 Personen
- auf dem Betzenberg mit geplanten 500 Wohneinheiten
- auf dem Pfaffgelände mit geplanten 650 Wohneinheiten
- Es gibt zumindest Pläne für zwei weitere Standorte. Berliner Straße und Zollamtsstraße (Genaueres ist uns bisher nicht bekannt)

Großes Hindernis für den Bau von finanzierbaren Wohnungen ist und bleibt der Bodenpreis und dass die Stadt kaum noch in Besitz von Bauland ist. Ein weiteres Problem ist, dass bei der Umsetzung der Bauvorhaben - soweit bekannt - auf Investoren gesetzt wird. Immer in der Gefahr, dass die neugebauten finanzierbaren Wohnungen nach 20-30 Jahren wieder aus der Preisbindung fallen.

Diskussionsstand im Sozialausschuss KL zum Thema Wohnungsbau:

Am 20.11.2025 soll im Sozialausschuss ein 3-Säulen-Modell vorgestellt werden, das auf Betreuung und Beratung Wohnungsloser und von Menschen, die Gefahr laufen, ihre Wohnungen zu verlieren, ausgerichtet ist, aber als 3te Säule die Ermittlung von Wohnungsbedarfen und die Schaffung neuer finanzierbarer Wohnungen beinhaltet.

Der größte Teil des 3-Säulen-Plans befasst sich mit der Betreuung und Beratung

von Obdachlosen und von Menschen, die in Gefahr stehen, ihre Wohnungen zu verlieren. Die Pläne hierfür und die bisher schon umgesetzten institutionalisierten Hilfen sind begrüßenswert.

Doch muss die dritte Säule (der Bereich der Neuschaffung von Sozialwohnungen) genauer angeschaut werden. Nach dem, was uns im Moment vorliegt, sehen wir keine wirklich neuen Ansätze.

Überlegungen von unserer Seite:
Unsere Forderungen zum Schutz von Mieter*innen

- Wir haben im Stadtrat einen Antrag gestellt, dass Mietwucher effektiv bekämpft werden soll. Das Wirtschaftsstrafgesetz §5 bietet eine Grundlage. Da im Moment kein aktueller qualitativer Mietspiegel vorliegt, wird sich die Umsetzung des Antrags (bei Annahme) nach Aussagen der Stadtverwaltung bis in den August 2026 hinziehen. Bis dahin soll ein aktueller qualitativer Mietspiegel vorliegen.

- Wir haben einen Antrag vorgelegt, der das Land auffordert, ein Wohnaufsichtsgesetz zu verabschieden. Sinn dessen ist es, Schrottimmobilien bzw. Missstände in der Qualität von Wohnungen anzeigbar zu machen. Die Verwaltung teilte mit, dass eklatante Mängel jetzt schon an das Bauamt gemeldet werden können. Das Amt schickt dann Leute raus, die die angezeigten Mängel begutachten. Unsere Sozialdezernentin Anja Pfeiffer hat mit Zustimmung des AK Soziales und des Sozialausschuss zugesagt, dieses Anliegen in den rheinland-pfälzischen Städtetag zu tragen.

- eine Mietpreisbremse, die wirksam die Mietkosten deckelt.

- Die Ausrichtung des Wohngeldes an den realen Kosten der Unterkunft (KdU) der Betroffenen. Die realen Energiekosten (Strom- und Heizkosten) müssen bei der Festlegung der zu berücksichtigenden Miete bzw. der Höchstbeträge angerechnet werden, zum Beispiel über eine dynamische Energiekostenkomponente, die auch die Stromkosten beinhaltet, differenziert nach Energieträgern. Mit Vorliegen eines neuen qualitativen Mietspiegels gehen wir auch dieses Thema noch einmal an.

- Abschaffung bzw. ein Moratorium für Strom/Gassperren und für Zwangsräumungen

…. zur Schaffung neuen Wohnraums auf kommunaler Ebene:

- Es gibt seit einigen Jahren eine flächendeckende Sozialbauquote von 20% für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in der Stadt. Wir würden gerne bis zu 50% umsetzen.

- Unsere Forderung nach einer Leerstandssteuer hat keine Zustimmung im Rat der Stadt gefunden. Der Leerstand in der Stadt soll mit 2,2% deutlich

unter dem Durchschnitt vergleichbarer Städte liegen.

- Auch wenn die Leerstandszahlen im Vergleich zu anderen Städten moderat sein sollen, bestehen wir darauf, dass jedes verfügbare Mittel genutzt wird, um Wohnraum zu generieren. Die geringe Zahl von Neubauten von Wohnungen mit sozial verträglichen Mieten und die Perspektive, dass sich auf diesem Gebiet nicht genügend tut bzw. Fortschritte einen größeren Zeitraum beanspruchen, unterstreichen diese Notwendigkeit. Dazu gehört auch die Leerstandssteuer.

- Die Umsetzung von Baulücken- und Leerstandskatastern durch Kommunen, um spekulativen Leerstand, nicht genutzte bauliche Anlagen oder Innenentwicklungspotenziale besser zu identifizieren. Da wir diese Forderung im Antrag auf eine Leerstandssteuer eingearbeitet haben, müssen wir auch dazu einen zweiten Anlauf starten.

- Auch gegen die Zweckentfremdung von Wohnungen muss mehr getan werden. In Kaiserslautern breitet sich unseres Wissens ein Trend aus, Mietwohnungen als Ferienwohnungen und im Sinne von hotelartigen Vermietungen umzunutzen (AirBnB und privat). Dem muss Einhalt geboten werden, da dies die jetzt schon prekäre Wohnraumsituation verschärft. Dazu müssen Zahlen auf den Tisch. (Nach den Worten von Frau Pfeiffer im AK Soziales sind sie da dran.). Wir werden dazu einen Antrag vorbereiten. Dass Vermieter in Kaiserslautern nicht am Hungertuch nagen, ließ sich aus einem RP-Artikel entnehmen, in dem darauf aufmerksam gemacht wurde, dass Rendite von Mieteinnahmen in Kaiserslautern mit zu den höchsten unter vergleichbaren Städten gehört (Platz 3).

- Wohnungsneubau in bestehenden Gebäuden – Umbau, Aufbau, Anbau und Dachgeschossausbau.

- Abklärung, inwieweit die Bau AG den Bau neuer Sozialbauwohnungen stemmen kann, oder ob neue Ansätze gemeinnützigen Wohnungsbaus entwickelt werden müssen.

Die Bau AG und der Wohnungsbau in KL

Dass die Bau AG das Problem am Kaiserslauterer Wohnungmarkt nich alleine lösen kann, dürfte, denke ich, allen klar sein.

Die Bau AG ist der größte Vermieter in Kaiserslautern. 10.000 Menschen wohnen in einer Bau AG-Wohnung. Die Wohnungsbaugesellschaft ist eine 100-prozentige städtische Tochter. Das Unternehmen beschäftigt rund 60 Mitarbeiter. Die Bau AG unterhält 5140 Mietwohnungen. Die Gesamtwohnfläche, die das Unternehmen zur Verfügung stellt, beträgt 349.800 Quadratmeter. Die Bau AG ist mit dem Bestand und kleineren Wohnbauprojekten vollkommen ausgelastet. 3000 Anfragen aus der wohnungssuchenden Bevölkerung befinden sich in der Warteschleife.

Die Frage, ob die Bau AG nicht mehr Wohnungen bauen könnte, verneinte deren Chef Thomas Bauer im Rheinpfalz-Interview vom 16.08.2025: „Wegen der Handwerkerkapazität, wegen der Kapazität bei uns in der technischen Abteilung, aber auch aus finanziellen Gründen. Wir müssen in der Regel 15 Prozent Eigenkapital investieren, das geht bei 20-Millionen-Projekten halt irgendwann auch mal ans Eingemachte. Natürlich wäre es schön, wenn wir günstige Grundstücke bekommen würden. Aber selbst dann haben wir immer noch die Herausforderung, dass Personal für andere Dinge gebunden ist. Wir müssen sehr viel energetisch sanieren. Wir können nicht alles, was wir an Kapazitäten finanziell und personell haben, in den Neubau stecken.“

Dem Interview ist weiter zu entnehmen, dass die Bau AG jährlich um die 14 Millionen investiert, auch und vor allem in Instandhaltung und Modernisierung. Im nächsten Jahr will die Bau AG, wie schon erwähnt, auf dem Pfaffgelände das dritte Nils-Projekt mit 50 Wohnungen umsetzen, das dann 2028 bezugsfähig sein soll. Mehrere Neubauvorhaben sind laut Thomas Bauer nicht zu stemmen.

Perspektivisch sind dann auf dem Bännjerrück und Betzenberg weitere Nils-Projekte geplant. Auf dem Betzenberg ein weiterer Neubau.

Das Problem der fehlenden finanzierbaren Wohnungen aber auf Investoren abzuschieben ist auch keine nachhaltige Lösung, da die von diesen unter Verwendung von Fördermitteln gebauten Wohnungen nach spätestens 30 Jahren aus der Mietpreisbindung fallen.

Was sind die Alternativen?

Uns stellt sich die Frage, wie auf der sich aus unserem Vortrag ermittelten Grundlage neuer finanzierbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Wir wissen, dass es in anderen Städten Genossenschaftsansätze gibt, die viele Player zusammenführen. Dazu gehören Wohlfahrtsverbände, teils sogar der Mieterschutzverband, die Kommunen selbst etc. Das muss aber auch gewollt werden.

Wir bleiben dran.