

Mittwoch, 26. November 2025, Rhein-Zeitung Koblenz & Region,  
Seite 15

# Es braucht eine aktive Wohnungspolitik

Von Matthias Kolk



Ein Mehrfamilienhaus im Stadtteil Karthause in Koblenz: Nicht nur hier ziehen die Mieten weiter an. Foto: Thomas Frey/picture alliance/dpa (Archiv)

Wirtschaftsgeograph Michael Mießner stellt in Koblenz eine Studie zum Wohnen in RLP vor – So sieht er die aktuelle Lage

Koblenz. Michael Mießner hat den Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz ganz genau im Blick. Der Professor für Wirtschaftsgeographie an der Universität in Trier hat eine Studie zur Wohnungsfrage im Bundesland erarbeitet und resümiert: Auch in einem so ländlich geprägten Bundesland wie Rheinland-Pfalz wird bezahlbarer Wohnraum für manche immer knapper. Im Interview sprechen wir mit Mießner über den Wohnungsmarkt in Koblenz, darüber, wie das Wohnen die komplette Gesellschaft herausfordert und warum es seiner Ansicht dringend einen Kurswechsel in der Wohnungspolitik braucht.

Herr Mießner, Sie haben zusammen mit Studierenden und einem wissenschaftlichen Mitarbeiter eine Studie zum Wohnungsmarkt in Rheinland-Pfalz erstellt. Warum?

In der Wohnungsmarkt-Forschung wird sich bisher sehr stark auf Großstädte konzentriert. Ich vertrete die These, dass es einen Ausbreitungseffekt der Wohnungsproblematik gibt und sie sich nicht mehr nur auf Großstädte konzentriert. Rheinland-Pfalz ist ein Flächenland. Unser Anlass war also zu fragen: Was passiert in so einem ländlich geprägten Bundesland? Und wir wollten generell einen Überblick über den Wohnungsmarkt im Land bekommen.

Welche Erkenntnisse haben Sie gesammelt?

Zum einen, dass bezahlbares Wohnen tatsächlich ein enormes Problem ist, besonders für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen, das aber bis in die Mittelschicht strahlt. In den sehr ländlich geprägten Regionen, wie der Eifel, sind die Mieten und Immobilienpreise zwar vergleichsweise günstiger, aber auch dort steigen sie, eigentlich sogar überproportional. Großstädte

kämpfen natürlich auch in Rheinland-Pfalz am meisten mit hohen Preisen, da nimmt Mainz eine exponierte Rolle ein. Aber was die Neuvertragsmieten angeht, haben wir nirgendwo sinkende Preise.

Schauen wir konkret auf Koblenz. Wie geht es dem Wohnungsmarkt hier?

Das Mietpreisniveau ist nicht so hoch wie in Mainz, aber es liegt im Landesvergleich trotzdem im oberen Drittel. Was auffällt, ist, dass die Angebotsmieten, also die Wohnungsangebote, rund einen Euro über den Bestandsmieten liegen. Das gibt Leuten den Anreiz, in ihrer Wohnung zu bleiben, solange sie nicht dringend umziehen müssen. Weil die nächste Wohnung für denselben Preis kleiner sein oder für den gleichen Platz deutlich teurer werden wird.

Gibt es beim Blick auf die Preise auch in Zukunft nur den Blick nach oben?

Es sieht im Moment nicht danach aus, als ob auf dem Wohnungsmarkt insgesamt Ruhe einkehren würde. Ich sage es mal so: Die Großwetterlage im Immobilienmarkt stagniert, mit höheren Zinsen. Dadurch können sich mehr Menschen aktuell kein Wohneigentum leisten, das wiederum erhöht die Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt – wodurch dort Preissteigerungen leichter durchsetzbar sind.

Worin sehen Sie aktuell das Hauptproblem?

Das Problem ist aus meiner Sicht der Markt selbst. Denn seine Logik ist ein zentraler Preistreiber. Gebaut wird ja eher das, was man gewinnbringend verkaufen oder wo man hohe Mieten erhalten

ten kann. Wir brauchen aber dringend günstige Wohnungen, denn Haushalte mit einem Nettoeinkommen von monatlich bis zu 1500 Euro geben in Rheinland-Pfalz im Schnitt über 45 Prozent des Einkommens für ihre Miete aus.

In Koblenz wurde eine Sozialwohnungsquote von 30 Prozent eingeführt. Eine sinnvolle Maßnahme?

Es macht auf jeden Fall Sinn, weil gerade in dem niedrigpreisigen Segment Bedarf herrscht. Allerdings sollte man so eine Vorgabe auch konsequent anwenden und keine Ausnahmen machen. Das ist sonst ein falsches Signal an Investoren, in dem Sinne: Wenn man nur hart genug verhandelt, dann knickt die Politik ein.

Ich höre raus, Sie meinen: Wenn die Politik im Wohnungsmarkt eingreift, dann muss sie das konsequent machen?

Genau. Dafür gibt es viele Instrumente. Ein Grundsatz muss sein, öffentlichen Boden nicht zu privatisieren. Verkauft ist die Fläche schnell, aber ein Rückkauf ist schwer und kostet viel Geld, das klamme Kommunen nicht haben. Auf öffentlichem Grund müssen wir ins Bauen kommen, mit kommunalen Gesellschaften, die Bestandshalter bleiben. Bestandshalter agieren anders beim Bauen, weil sie nicht billig bauen und teuer verkaufen müssen. Eine Option könnte auch sein, stärker auf das Erbbaurecht zu setzen, also auf die Idee, dass eine Kommune ein Grundstück für eine bestimmte Laufzeit verpachtet, zum Beispiel für 99 Jahre. Der Vorteil ist, dass die Fläche der Kommune nach der Pachtzeit weiterhin gehört.

In Koblenz besitzt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben viele Wohnungen, die sie vergleichsweise günstig und vorzugsweise an öffentlich Bedienstete und Angestellte vermietet. Ist das ein Vorteil oder Nachteil für den lokalen Markt?

Grundsätzlich kann das von Vorteil sein, da ja nicht nur Bedienstete in den Wohnungen unterkommen. Diese Wohnungen mit erschwinglichen Mieten sind also auch am Markt. Was wir aber nicht vergessen dürfen: Beamte oder auch Bundesangestellte werden eben bevorzugt behandelt. Das sind meistens Menschen, die verhältnismäßig gut bezahlt werden. Das ist schon eine Restriktion.

Kann der angespannte Wohnungsmarkt das soziale Gefüge unserer Gesellschaft gefährden?

Ich würde sagen, es ist schon so. Es kommen Neiddebatten auf. Außerdem wächst die Frustration, oder es wird beispielsweise gesagt: „Staat oder Kommune tun nicht genug.“ Das Thema wird gerne auch von Rechtspopulisten instrumentalisiert.

Was muss sich ändern, damit sich gerade Menschen mit geringem Einkommen weniger Sorgen um eine Wohnung machen müssen?

Wir müssen wieder eine richtig aktive Wohnungspolitik betreiben. Wir müssen die (politischen) Instrumente, die wir zur Verfügung haben, konsequent nutzen. Ein paar haben wir angesprochen. Ein Problem ist die nur befristete Bindung von Sozialwohnungen. Die liegt bei 30 Jahren, aber eigentlich müsste man Wohnungen langfristiger binden, sonst baut man immer hinterher. Wenn wir den sozialen Zusammenhalt stärken wollen, dann müssen wir

eine Wohnungspolitik betreiben, die gerade für benachteiligte Bevölkerungsgruppen eine Grundversorgung sichert. Davon sind wir gerade weit entfernt.

## Studie wird in Koblenz präsentiert

Die Erkenntnisse aus der Studie „Schöner Wohnen in Rheinland-Pfalz - Herausforderungen für eine soziale Wohnungspolitik“ werden von Michael Mießner und seinen Kolleginnen und Kollegen am Freitag, 28. November, um 18 Uhr im Bürgerzentrum Lützel (Brenderweg 17-21) in Koblenz vorgestellt. Zusammen mit Gästen aus der Lokalpolitik soll über die Wohnungsfrage in Koblenz sowie über Herausforderungen und Strategien diskutiert werden.

mtk

## Zur Person

Michael Mießner (40) ist Professor für Wirtschaftsgeographie an der Universität Trier. Davor war er Wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Universität Klagenfurt, der Technischen Universität Dresden und der Georg-August-Universität Göttingen. Er forscht zu Wohnungs- und Immobilienmärkten, Gentrifizierung und ländlicher Entwicklung und sagt: „Das Thema der Wohnungsmärkte beschäftigt mich seit Mitte der 2010er-Jahre. Dabei interessiere ich mich für die Ursachen und Folgen der Wohnungsfrage und insbesondere für die Entwicklungen

jenseits der Metropolen.“

## Foto: Uni Trier

© Die inhaltlichen Rechte bleiben dem Verlag vorbehalten. Nutzung der journalistischen Inhalte ist ausschließlich zu eigenen, nichtkommerziellen Zwecken erlaubt.