

Wohnungsmarktbericht Mainz 2020

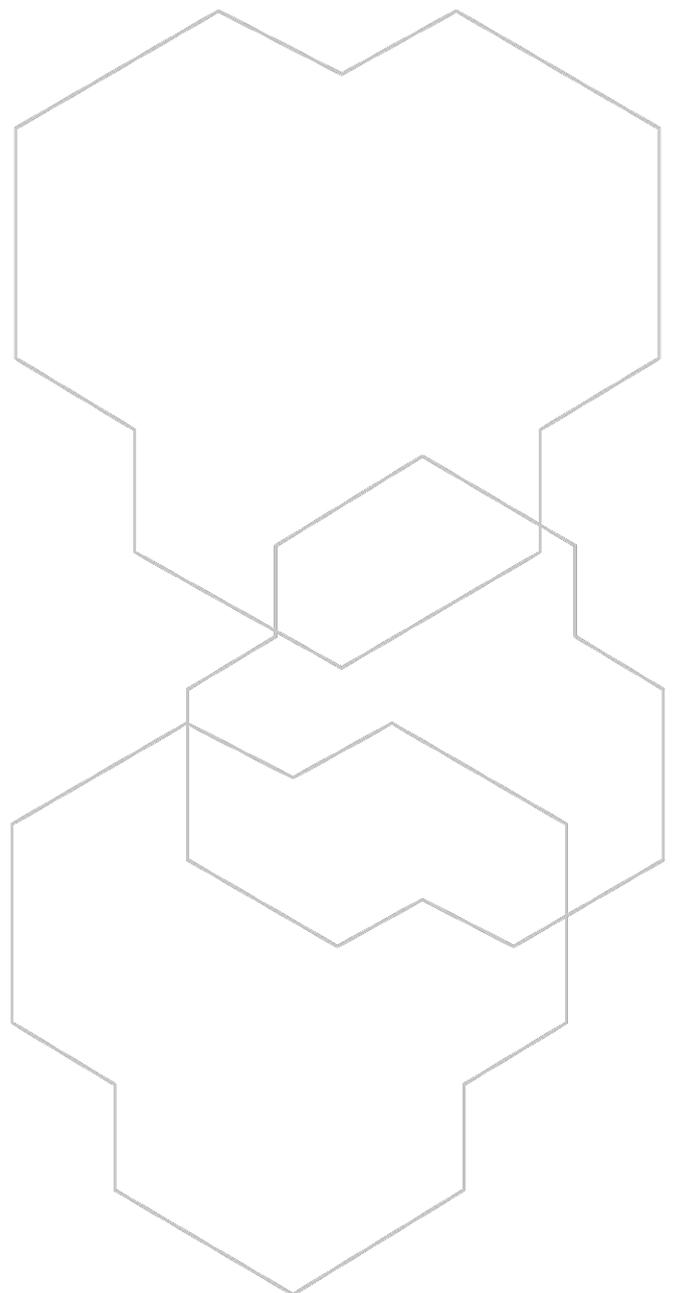
LANDESHAUPTSTADT MAINZ

Oliver Bördner
Leitstelle Wohnen

Berlin, 17.05.2021

Simon Wieland
Geena Michelczak
Marleen Dettmann
Arnt von Bodelschwingh

RegioKontext GmbH
HRB 106269 B Amtsgericht Berlin Charlottenburg
Kantstr. 92, 10627 Berlin
mainzwmb@regiokontext.de



Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort	4
2	Ergebnisse im Überblick	6
3	Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehen	9
4	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	12
4.1	Bevölkerungsentwicklung	13
4.2	Haushaltsentwicklung	18
4.3	Sozioökonomische Merkmale	19
4.4	Zwischenfazit	22
5	Entwicklung des Wohnungsangebotes	23
5.1	Wohnungsbestand	23
5.2	Geförderter Wohnungsbestand	26
5.3	Strukturelle Veränderungen des Wohnungsbestandes	32
5.4	Wohnungsneubau	33
5.5	Preissituation	38
5.5.1	Grundstücks- und Baupreise	38
5.5.2	Mietpreise	39
5.5.3	Kaufpreise	42
5.6	Zwischenfazit	44
6	Vorausschätzung künftiger Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	45
6.1	Bevölkerungsvorausberechnung Mainz	46
6.1.1	Entwicklung der Bevölkerung insgesamt	46
6.1.2	Zukünftige Veränderungen in der Alterszusammensetzung in Mainz	47
6.2	Haushaltsvorausberechnung Mainz	50
6.2.1	Bisherige Entwicklung der (geschätzten) Haushalte	50
6.2.2	Bildung von Haushaltstypen	51
6.2.3	Vorausberechnete Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum	53
6.2.4	Haushaltsgruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe	55
6.2.5	Nachfragegruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe	56
6.3	Zwischenfazit	58

7	Gegenüberstellung Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot	59
7.1	Marktaktiver Wohnungsbestand	59
7.2	Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Mainz	60
7.3	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	62
7.4	Quantifizierte Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage	63
7.5	Beschreibung von qualitativen Wohnungsbedarfen für Nachfragegruppen	66
7.6	Zwischenfazit: Quantitative und qualitative Anforderungen an den Wohnungsneubau	71
8	Exkurs: Die Folgen der Corona-Pandemie für das Wohnen in Mainz	74
9	Zentrale Befunde zum Mainzer Wohnungsmarkt	80
10	Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes	83
10.1	Das quantitative Wachstum der Stadt qualitativ gestalten	84
10.2	Bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen und den demografischen Wandel begleiten	86
10.3	Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Wohnungsmarkt-, Quartiers- und Stadtentwicklung sowie der gesamten Wohnungsmarktregion Mainz konsequent umsetzen	88
10.4	Bezahlbares Wohnen in Mainz langfristig sichern	90
10.5	Wissensbasierte Wohnungspolitik durch kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung weiterführen	92
11	Fazit	95
12	Glossar	100
13	Literatur	103
14	Anhang: Methodisches Vorgehen Haushaltsprognose	107

1 Vorwort

Mainz gehörte in der vergangenen Dekade als westlicher Exponent des Rhein-Main-Gebietes, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. Die Miet- und Kaufpreise für Immobilien haben, nicht zuletzt wegen den stark steigenden Grundstückspreisen, in den vergangenen Jahren deutlich angezogen. Seit längerer Zeit findet sich die Landeshauptstadt Mainz deswegen auf der Rangliste der deutschen Städte mit den teuersten Mietpreisen wieder. Dabei spielt nicht nur die Wohnungsnachfrage eine Rolle; der Mainzer Wohnungsmarkt ist auch für Kapitalanleger attraktiv. In der Folge haben insbesondere Haushalte mit niedrigem und mittlerem Budget Schwierigkeiten eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die Stadt Mainz hat in den vergangenen Jahren bereits vielfältige Anstrengungen beim Wohnungsneubau und bei der Schaffung bzw. dem Erhalt von gefördertem Wohnraum unternommen. Nunmehr stellt sich die Frage, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2030 entwickeln wird und wie er sowohl quantitativ wie auch qualitativ bestmöglich auf die künftigen Nachfragegruppen und -prioritäten ausgerichtet werden sollte. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht stellt hierfür ein wichtiges Analyseinstrument dar und gibt profunde Antworten.

Die Ergebnisse zeigen, dass die von der Stadt unternommenen frühzeitigen Anstrengungen ihre positive Wirkung nicht nur im Bereich des geförderten Wohnungsbaus entfaltet haben. Der Bericht zeigt gleichzeitig aber auch, dass wir in unserem Handeln keinesfalls nachlassen dürfen: die Bemühungen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, müssen in den nächsten fünf Jahren nochmals an Fahrt aufnehmen.

Die im Bericht dargestellte, zu erwartende quantitative Entspannung des Mainzer Wohnungsmarktes bis zum Jahr 2030 wird genau beobachtet werden müssen. Zum einen bleiben die qualitativen Herausforderungen, Wohnraum für sehr unterschiedliche Nachfragegruppen zur Verfügung zu stellen, bestehen. Zum anderen stellt sich die Frage, wie sich das Wechselspiel zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage, auch unter den Vorzeichen möglicher Einflüsse der COVID-19-Pandemie, in den kommenden Jahren entwickeln und verändern wird.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, den Wohnungsmarktbericht in spätestens fünf Jahren zu aktualisieren. Eine zeitnahe Fortschreibung des Wohnungsmarktberichtes bietet zudem eine wichtige Grundlage für die Fortführung unserer ambitionierten und dem Gemeinwohl verpflichteten Wohnungspolitik.

Bedanken möchte ich mich an dieser Stelle bei den Mitarbeitenden von der RegioKontext GmbH, die mit ihrer Expertise dazu beigetragen haben, dass wir erstmals einen umfassenden und integrierten Wohnungsmarktbericht vorlegen können.

Mainz, im März 2021



Michael Ebling

Oberbürgermeister

2 Ergebnisse im Überblick

Mainz ist eine attraktive Stadt und wächst seit mindestens zehn Jahren kontinuierlich – insbesondere durch den Zuzug von außen. In den letzten zehn Jahren (2009-2019) sind per Saldo rund 19.400 Personen nach Mainz gezogen. Hinzu kommt ein natürliches Bevölkerungswachstum von rund 2.000 Personen, so dass die Stadt insgesamt um rund 21.400 Personen wuchs.

Die Außenwanderungsgewinne werden vor allem gegenüber den alten Bundesländern erzielt – mit einem durchschnittlichen Saldo von 1.700 Personen pro Jahr –, gefolgt von Nettogewinnen aus dem Ausland. In geringem Umfang ergeben sich Nettozuwächse auch gegenüber den neuen Bundesländern. Nettoverluste verbucht Mainz allein gegenüber dem Umland. Mainz ist besonders für junge Erwachsene – Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige – ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Entsprechend entfallen die Wanderungsgewinne (netto) der letzten Dekade nahezu ausschließlich auf die Altersgruppe der 15- bis 24-Jährigen. In den weiteren Altersgruppen verzeichnet Mainz durchgängig Wanderungsverluste (netto), am meisten bei Personen im Alter von 30 bis 45 Jahren.

Wichtige Faktoren für die Nachfrage am Wohnungsmarkt sind die Haushalte und ihre wirtschaftliche Situation: 2019 gab es in Mainz rund 114.000 Haushalte. Rund 79 % der Haushalte bestanden dabei aus ein oder zwei Personen, große Haushalte mit vier und mehr Personen waren hingegen wenig repräsentiert. In rund 83 % der Haushalte lebten keine minderjährigen Kinder. In den vergangenen zehn Jahren hat die Zahl **der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (siehe Glossar) zugenommen, während die **Arbeitslosenquote** gesunken ist. Auch das **mittlere Einkommen** ist seit 2010 angestiegen. Hingegen waren 2019 auch mehr Menschen in **Bedarfsgemeinschaften** gemeldet.

In Mainz wurden 2019 laut amtlicher Statistik insgesamt rund 118.300 Wohnungen erfasst, von denen sich 85 % im Geschosswohnungsbau und 14 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befanden. Wohnungen in Nichtwohngebäuden spielten nahezu keine Rolle. Seit 2011 hat sich der Wohnungsbestand durch zunehmende Bauaktivität jährlich um ca. 1% deutlich erhöht. In Summe wurden seit 2010 rund 11.000 Wohnungen zum Bau genehmigt und etwa 9.000 Wohnungen fertiggestellt. Der Bauüberhang belief sich 2019 auf rund 2.600 Wohnungen. Die Herstellungspreise am Wohnungsmarkt waren in den vergangenen Jahren durch dynamische Anstiege geprägt. Insbesondere die Baulandpreise in Wohngebieten sind deutlich angestiegen und haben sich in zehn Jahren verdoppelt. Ähnlich, wenn auch weniger dynamisch, haben sich die Baukosten entwickelt (+27 %).

Mainz zählt bundesweit zu den Städten mit den höchsten **Angebotsmieten** (siehe Glossar). 2019 wurde ein Median von 11,44 EUR/m² erfasst, was einem Anstieg um ein Viertel in acht Jahren entsprach. Der **Neubau** (siehe Glossar) zeigte sich in der Auswertung überdurchschnittlich präsent – knapp die Hälfte der Inserate entfiel auf dieses Teilsegment. Der Medianpreis im Neubau lag 2019 bei 11,60 EUR/m². Diese Auswertung bildet allerdings nur einen Teilbereich des Vermietungsgeschehens ab, da viele Anbieter:innen privat oder auf eigenen Vermietungsportalen inserieren.

Die **Angebotskaufpreise** (siehe Glossar) für Eigentumswohnungen haben seit 2012 ebenfalls deutlich zugelegt, 2019 wurde ein Median von rund 3.600 EUR/m² erfasst. Dies entsprach einem Anstieg um 66 % in nur acht Jahren. Insbesondere der Neubau war von einem galoppierenden Wachstum geprägt und lag im Jahr 2019 im Mittel bei 4.500 EUR/m². Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wiesen ebenfalls Zuwächse auf und stiegen seit 2012 um 62 %. 2019 wurde in diesem Segment ein Median von 559.000 EUR ermittelt, im Neubau waren es 599.000 EUR.

Der geförderte Wohnungsbau stellt in Mainz ein wichtiges Instrument zur Versorgung von Haushalten mit unterem bis mittlerem Einkommen dar. 2019 belief sich die Zahl der Wohnungen mit **Mietpreis- und Belegungsbindung** (siehe Glossar) auf rund 6.200 Wohnungen.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsprognose erwartet für Mainz ein weiteres, wenn auch gedämpftes Wachstum von unter 5 % bis 2030. Der aufgespannte Korridor prognostiziert für das Jahr 2030 zwischen 118.500 und 120.000 Haushalte. Als Hauptvariante dient dabei die konstante Variante der Prognose. Für die Verwendung dieses etwas defensiveren Ansatzes sprechen auch die pandemiebedingten Unsicherheiten, für die zum Zeitpunkt der Erstellung keine plausiblen Annahmen getroffen werden konnten. Demnach profitieren alle Haushaltsgrößenklassen von dem prognostizierten Wachstum, wenn auch in unterschiedlichem Maße. Ein differenzierteres Bild bietet die Betrachtung bestimmter Haushaltstypen: Bis 2030 werden vor allem Einpersonenhaushalte zunehmen, hierbei insbesondere Senior:innen und Hochbetagte. Während Zweipersonenhaushalte ebenfalls zulegen, verzeichnen Starter-Haushalte eher Verluste. Auch die leicht zunehmende Nachfrage von Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern und Alleinerziehenden stellt ein zentrales Ergebnis der Haushaltsprognose bis 2030 dar.

Die quantitative Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen resultiert 2019 in einem Defizit von rund 5.600 Wohnungen. Davon ausgehend wird die quantitative Versorgungssituation bis 2025 und 2030 fortgeschrieben, auf Basis der Haushaltsprognose und der erfassten Wohnungsbaufächenpotenziale. Die größten Herausforderungen liegen dabei in den kommenden fünf Jahren: Werden die Baumaßnahmen wie geplant umgesetzt und entwickeln sich die Haushalte entsprechend der Prognose, kann das Defizit bis 2025 auf 100 bis 700 Wohnungen reduziert werden. Bis 2030 wäre dann ein rechnerisches Plus von 1.000 bis 2.600 Wohnungen zu erwarten, welches für eine spürbare Entspannung auf dem Mainzer Wohnungsmarkt sorgen könnte.

Die qualitative Analyse stellte Versorgungsengpässe insbesondere im unteren Preissegment fest. Der Fokus des Neubaus auf bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger Mischung im Quartier erweist sich als zentrales strategisches Element, um die Stabilität zu gewährleisten. Vielfältige Wohnungsgrößen und kompakte Grundrisse können dabei die Multifunktionalität für verschiedene Nachfragegruppen erhöhen. Möglichst integrierte Lagen verbunden mit einer guten ÖPNV-Anbindung erfüllen die Mobilitätsanforderungen bei der Erreichung wichtiger Infrastrukturen und erhöhen die Lebensqualität in den Quartieren der Stadt. Künftig wird vor allem die Zahl der Senior:innen und Hochbetagten zunehmen. Barrierearmer Neubau *und* eine altersgerechte Anpassung des Bestandes werden somit weiter eine große Rolle spielen.

Für die weitere Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes werden in fünf Handlungsfeldern Empfehlungen gegeben. Zum einen werden qualitative Ansätze im Kontext des quantitativen Wachstums beleuchtet. Ein besonderer Fokus liegt zum anderen auf der Anpassung des Wohnungsbestandes an den demografischen Wandel. Das Thema Nachhaltigkeit ist auch für die Stadt Mainz bedeutsam und wird daher in den Kontext des Klimawandels und der Resilienz von Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung gestellt. Bezahlbarkeit ist eine zentrale Herausforderung und muss langfristig gesichert werden. Parallel zu den aufgeführten Handlungsempfehlungen muss eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung weitergeführt werden, um frühzeitig auf sich ändernde Trends und Prozesse reagieren zu können.

3 Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehen

Die Stadt Mainz ist ein gefragter Ort zum Leben und Wohnen. Dazu trägt ihre Lage am Rande des Rhein-Main-Gebietes, ihre Funktion als Landeshauptstadt sowie ihre besondere Bedeutung als Hochschul- und Medienstandort bei. In der letzten Dekade stieg die Zahl der Einwohner:innen um mehr als 18.000 Personen. Dieses Wachstum setzt sich vor allem aus jungen Menschen, wie Studierenden und Berufseinsteiger:innen, zusammen.

Diese dynamische Bevölkerungsentwicklung spiegelt sich unter anderem in steigenden Miet- und Kaufpreisen auf dem Immobilienmarkt wider. Mit Blick auf die Mietpreise befindet sich die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt regelmäßig unter den zehn teuersten Mietstädten in Deutschland. Dies führte in den letzten Jahren dazu, dass vor allem Haushalte mit mittlerem und niedrigem Einkommen zunehmende Schwierigkeiten bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum hatten.

Herausforderung:
Steigende Preise für
das Wohnen

Dieses Problem wurde von der lokalen Politik und Verwaltung erkannt. Durch die Ausweisung von einer Vielzahl von Wohnungsbaupotenzialflächen konnte der Neubau verstärkt aktiviert werden. Mit den Instrumenten einer aktiven und zielgruppenorientierten Wohnungspolitik, wie beispielsweise der sogenannten Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung oder der institutionellen Zusammenarbeit mit der städtischen *Wohnbau Mainz GmbH* durch einen Betrauungsakt¹ wurde gezielt das Segment des geförderten und bezahlbaren Wohnungsbaus in den Blick genommen.

Reaktion: Neubau
und aktive Wohnungspolitik

Mit Beginn der neuen Dekade stellt sich dabei die Frage, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2030 entwickeln wird. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht liefert daher eine umfassende Analyse des Wohnungsmarktgeschehens der letzten Jahre und wirft einen Blick auf zu erwartende Entwicklungen in der Zukunft.

Wie entwickelt sich
der Mainzer Wohnungsmarkt bis
2030?

¹ Im Juli 2009 hat der Stadtrat den Betrauungsakt der Stadt Mainz zugunsten der *Wohnbau Mainz GmbH* beschlossen. Dieser konkretisiert die Aufgabenzuweisung an die *Wohnbau Mainz GmbH* über die Erbringung von Dienstleistungen nach dem Wohnraumförderungsgesetz und den entsprechenden landesrechtlichen Bestimmungen, insbesondere mit Blick auf die Wohnraumversorgung von „breiten Schichten der Bevölkerung der Stadt Mainz“ (Beträuungsakt der *Wohnbau Mainz GmbH*, §1), die „durch andere private Marktteilnehmer nicht oder nicht in der von der Stadt geforderten Weise zur Verfügung gestellt werden“ (ebd.: §2) können.

Der Bericht beschreibt zunächst retrospektiv die Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot (Kapitel 4 und 5). Daran anschließend wird in Kapitel 6 die künftige Wohnungsnachfrage ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung in den Zeiträumen bis 2025 und bis 2030 vorausgeschätzt. Anhand von Haushaltstypen bzw. Nachfragegruppen lassen sich detailliertere Aussagen zu den qualitativen Wohnungsbedarfen formulieren. Hierfür wurden acht überschneidungsfreie Haushaltstypen (Nachfragegruppen) gebildet. Die bestehende und zusätzliche Wohnungsnachfrage wird in Kapitel 7 mit den Wohnbauflächenpotenzialen der Stadt Mainz ins Verhältnis gesetzt. Neben quantifizierten Aussagen dazu, wie viele Wohnungen in welchen Zeiträumen benötigt werden, wird dabei auch eine Einschätzung vorgenommen, auf welche Qualitäten beim künftigen Wohnungsbau bezüglich Größe, Ausstattungsmerkmalen und Mietpreis der benötigten Wohnungen besonders geachtet werden sollte. Kapitel 9 fasst die zentralen Befunde zum Wohnungsmarkt in der Stadt Mainz zusammen. Auf dieser Basis werden schließlich Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes gegeben (Kapitel 10). Das Fazit gibt die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes 2020 wieder und wirft einen Ausblick auf das neue Jahrzehnt in der Wohnungspolitik der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt.

Aufbau des Wohnungsmarktbericht
Mainz 2020

Alle vorgenommenen Analysen basieren einerseits auf quantitativen Daten aus verschiedenen öffentlichen und privatwirtschaftlichen Quellen, dazu zählen insbesondere:

Datenquellen und
qualitative Expertise

- die amtliche Statistik des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz,
- die Kommunalstatistik der Landeshauptstadt-Mainz und
- Daten von lokalen Wohnungsunternehmen sowie einer Marktdatenbank zu Miet- und Kaufpreisdaten.

Andererseits wurde besonderes Augenmerk auf die qualitative Validierung und Kontextualisierung von Zahlen, Daten und Prognosen gelegt. Dies erfolgte durch:

- die kontinuierliche Begleitung des Berichtes durch die AG Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Mainz,
- 14 Expert:innen-Gespräche mit der lokalen Wohnungswirtschaft, Ämtern der Mainzer Stadtverwaltung und weiteren relevanten Akteur:innen² sowie
- einem Ergebnis- und Empfehlungsworkshop mit wohnungswirtschaftlichen Interessensvertreter:innen.

² Wir danken unseren Gesprächspartner:innen der folgenden Institutionen: Amt für soziale Leistungen der Stadt Mainz, Bauamt der Stadt Mainz, Baugemeinschaftsberatung der Stadt Mainz, Behindertenberatung der Stadt Mainz, Gemeinnützige Bau- und Siedlungs-Genossenschaft Mainz, Gemeinnützige Wohnstätten-Genossenschaft, Grün- und Umweltamt Mainz, GWH Wohnungsgesellschaft Hessen, Mieterverein Mainz, Der Paritätische Rheinland-Pfalz, Sahle Wohnen, Studierendenwerk Mainz, Vonovia, Wohnbau Mainz.

Die Erarbeitung des Wohnungsmarktberichtes 2020 fiel in die Zeit der Corona-Pandemie. Datenstand der meisten Indikatoren ist das Jahr 2019. Die Folgen von Covid-19 blieben daher im Zuge der quantitativ gestützten Analysen weitgehend unberücksichtigt. Weil die Pandemie unzweifelhaft spürbare Folgen auch auf dem Wohnungsmarkt haben wird, wurde den möglichen Auswirkungen der Pandemie auf Haushalte, Kommunen und Wohnungsmärkte ein eigenes Kapitel gewidmet (Kapitel 9). Darin fließen sowohl die Einschätzungen der befragten Marktexpert:innen, als auch die Ergebnisse einer Kurzbefragung im Rahmen des Bündnisses für das Wohnen Mainz sowie Einschätzungen von Wirtschafts- und Wohnungsmarktexpert:innen zur deutschlandweiten Entwicklung ein. In den anderen Berichtsteilen wurden die Folgen der Pandemie, die bereits heute absehbar sind, im Rahmen der Möglichkeiten ebenfalls berücksichtigt, zum Beispiel bei der Wahl einer Prognose-Variante für die erwartete Wohnungsnachfrage. Inwieweit sich die Pandemie jedoch abschließend auswirken wird, ist noch nicht abschätzbar.

Die Folgen der
Corona-Pandemie

An verschiedenen Stellen liefert der Bericht Exkurse zu Themenfeldern, die enge Schnittstellen zum Wohnungsmarkt aufweisen (z. B. Klimawandel oder Wohnungsmarktregion Mainz und Umland). Diese Exkurse sind durch farblich hervorgehobene Textkästen markiert. Darüber hinaus findet sich am Ende des Berichtes neben einem Literaturverzeichnis auch ein Glossar, das zentrale Fachbegriffe erläutert. Die betreffenden Begriffe sind im Bericht ebenfalls farblich hervorgehoben. Im Anhang zum Bericht findet sich eine ausführliche Beschreibung des methodischen Vorgehens im Kontext der Haushaltsprognose. Ein Tabellenband ergänzt die Abbildungen und Darstellungen im Bericht

Exkurse und Le-
sehilfen

4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

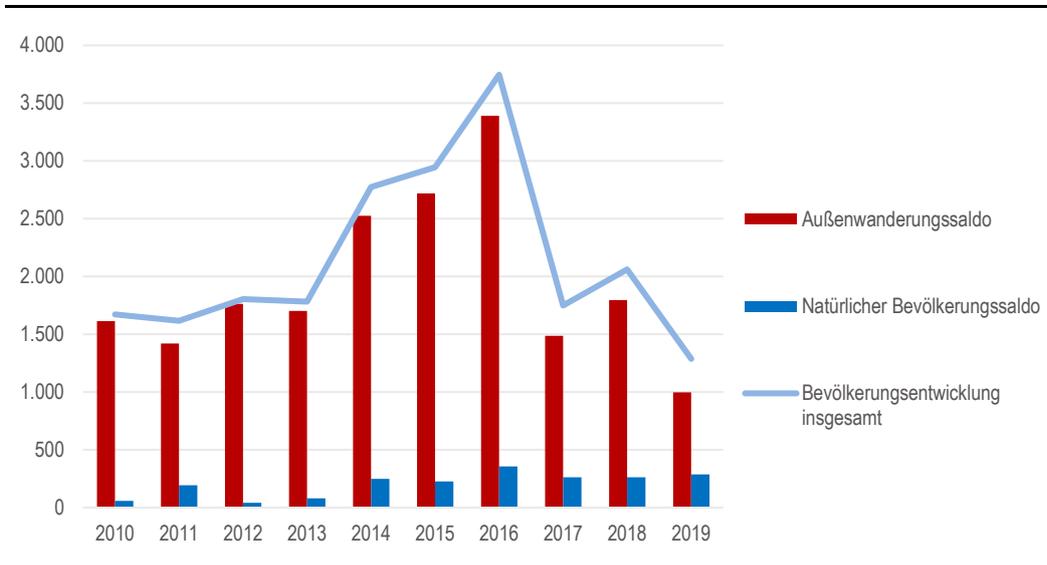
Die Nachfrageseite am Wohnungsmarkt wird von verschiedenen Indikatoren geprägt: Hier wirken sich insbesondere die Demografie, Haushaltsstrukturen und die Einkommen aus. Im folgenden Kapitel werden die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung dargestellt, wobei sowohl auf räumliche Prozesse als auch strukturelle Gegebenheiten eingegangen wird. Anschließend werden die gewonnenen Erkenntnisse im Kontext sozioökonomischer Merkmale (z. B. Einkommen) beleuchtet.

Sondereffektjahre 2015 bis 2017

In der langjährigen Betrachtung verschiedener Indikatoren der Nachfrageseite zeigen sich in den Jahren 2015, 2016 und 2017 häufig Entwicklungen, bei denen langjährige Trends massiv abreißen. Diese Jahre müssen im Kontext der verstärkten Zuwanderung von Personen aus dem Ausland, insbesondere der Fluchtmigration betrachtet werden. Am deutlichsten stechen die Effekte der Migration in der wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung, der Binnenwanderung und den sozioökonomischen Faktoren hervor. Letzteres betrifft zumeist die Jahre 2016 und 2017, im Falle der Wanderungsdaten sind hingegen 2015 und 2016 besonders stark betroffen. Im Rahmen langjähriger Betrachtungen werden alle drei Jahre daher als „Sondereffektjahre“ von der Analyse ausgenommen.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Abb. 1 Natürliche und außenwanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Mainz 2010-2019



Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019, Basis: Einwohnermelderegister; gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

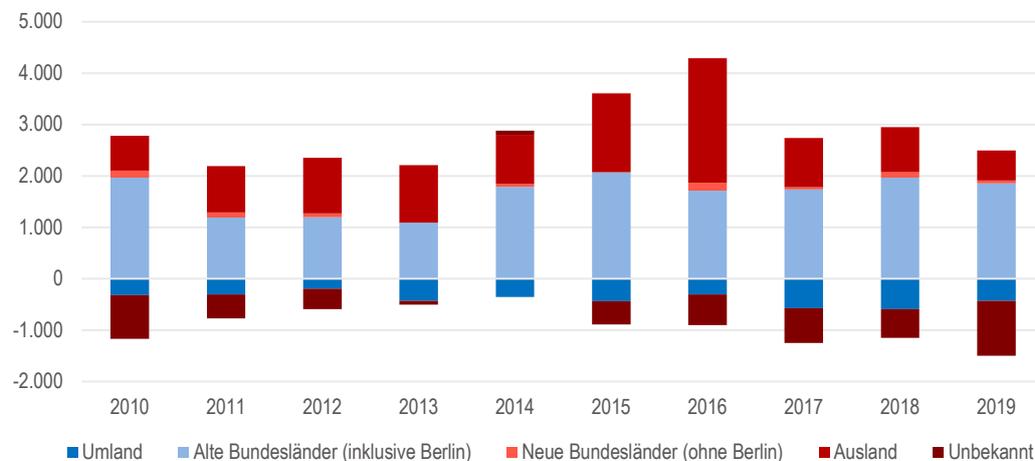
Die Bevölkerung der Landeshauptstadt Mainz wächst seit 2008 dynamisch und erreichte 2019 einen historischen Höchststand von 221.190 Personen. Das Bevölkerungswachstum setzt sich dabei aus der natürlichen und der wanderungsbedingten Bevölkerungsentwicklung zusammen (siehe Abb. 1). Seit 2006 verzeichnet Mainz einen Geburtenüberschuss, berechnet aus der Differenz zwischen Geburten und Sterbefällen. In der langjährigen Betrachtung zeigt sich dabei seit 2014 ein stabiler Geburtenüberschuss von 200 bis 300 Personen pro Jahr. Für das gesamtstädtische Wachstum ist der natürliche Bevölkerungssaldo, mit Anteilen am gesamten Bevölkerungswachstum von meist unter 15 %, von nachrangiger Bedeutung. Nur 2019 fiel der Anteil am Bevölkerungsgewinn mit rund einem Fünftel höher aus, was jedoch vor allem am Rückgang der Außenwanderungsgewinne lag. In der Gesamtbetrachtung der vergangenen 10 Jahre war der natürliche Bevölkerungssaldo für rund 9 % (2.022 Personen) des Bevölkerungswachstums verantwortlich.

Wachstum auch durch Geburtenüberschuss

Die Mainzer Bevölkerung wächst vor allem aufgrund des Zuzugs von außen. Während die wanderungsbedingten Bevölkerungsgewinne bis 2013 auf einem stabilen Niveau von rund 1.500 bis 1.800 Personen lagen, stieg der Außenwanderungssaldo ab 2014 sprunghaft auf 2.500 Personen und mehr an. Mögliche Gründe hierfür liegen z. B. in der Aussetzung der Wehrpflicht und doppelten Abiturjahrgängen. Die starken Ausschläge 2015 und 2016 sind maßgeblich auf Sondereffekte in der Bevölkerungsstatistik zurückzuführen, ausgelöst durch den Zuzug von Geflüchteten. Während sich die Bevölkerungsentwicklung 2017 und 2018 wieder auf dem ursprünglichen Niveau von 1.500 bis 2.000 zusätzliche Einwohner:innen pro Jahr einpendelte, sanken die Außenwanderungsgewinne 2019 deutlich auf unter 1.000 Personen. Hierfür sind zum Teil Registerbereinigungen verantwortlich. Dennoch sind weiterhin die Zuzüge von außen maßgeblich für die Mainzer Bevölkerungsentwicklung.

Zuletzt weniger Zuzug von außen

Abb. 2 Außenwanderungssaldo nach ausgewählten Ziel- und Herkunftsgebieten in Mainz 2010-2019



Anmerkung: Als Umland werden die Landkreise Alzey-Worms und Mainz-Bingen bezeichnet.

Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019, Basis: Einwohnermelderegister; gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Das Wanderungsgeschehen kann anhand der Ziel- und Herkunftsgebiete weiter ausdifferenziert werden. Die Mainzer Bevölkerung wuchs dabei im Betrachtungszeitraum vor allem durch Wanderungsgewinne aus den sogenannten alten Bundesländern (inklusive Berlin). Mit Ausnahme der Jahre 2011 bis 2013, in welchen die Wanderungsgewinne auf rund 1.000 Personen jährlich fielen, verzeichnete die Stadt Mainz ansonsten stabile Gewinne von 1.700 Personen pro Jahr und mehr aus diesen Bundesländern. 2019 lag der Zuwachs bei 1.858 Personen. Der Zuzugsüberschuss aus dem Ausland trug in den letzten Jahren ebenfalls zum Bevölkerungswachstum bei. Hierbei zeigten sich häufig stabile Zugewinne von rund 900 bis 1.100 Personen (ausgenommen Sondereffekte 2015 und 2016). Seit 2017 sanken die Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf zuletzt 585 Personen (2019). Die Wanderungsbeziehungen zu den sogenannten Neuen Bundesländern spielen nahezu keine Rolle.

Stabile
Wanderungsge-
winne gegenüber
den alten Bundes-
ländern

Die Stadt Mainz verliert Einwohner:innen vor allem an das Umland, definiert als die Landkreise Mainz-Bingen und Alzey-Worms. Im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2019 wies die Wanderungsstatistik durchgängig Verluste an die beiden Landkreise aus. Im Jahr 2019 zogen per Saldo 433 Personen in die umliegenden Landkreise. Im Vergleich zu 2017 und 2018, als Verluste in Höhe von bis zu 590 Personen erreicht wurden, ist der Saldo damit zuletzt leicht zurückgegangen.³

Wanderungsver-
luste an das Um-
land

³ Zu den Verlusten an das Umland kommen zusätzlich sonstige Verluste hinzu, welche als „Unbekannt“ in der Statistik vermerkt sind. Diese entstehen bspw. durch Registerbereinigungen und verweisen v. a. auf Personen, die ins Ausland verzogen sind, ohne sich dabei in Mainz abzumelden resp. einen neuen Wohnsitz anzugeben.

Exkurs: Die Wohnungsmarktregion Mainz

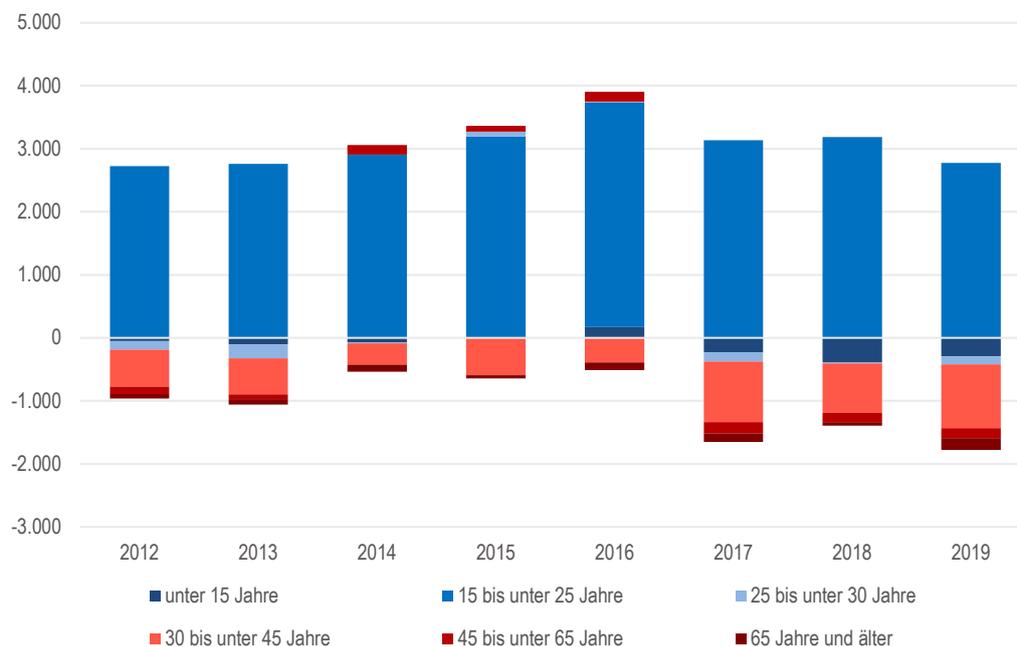
Die Stadt Mainz liegt am Rande der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main. Die engen Verflechtungen zu anderen benachbarten Großstädten spiegeln sich in den Bereichen Wirtschaft, Mobilität und Wohnen wider. Die administrativen Grenzen der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt begrenzen dabei die Fläche der Stadt Mainz. Insbesondere mit Blick auf Wechselwirkungen in den Bereichen Infrastruktur, Mobilität sowie Wohnungs- und Arbeitsmarkt spielt daher die Vernetzung mit dem Umland eine entscheidende Rolle. Das Mainzer Umland ist dabei als Wohnstandort für die Mainzer Bevölkerung durchaus attraktiv: jedes Jahr wandern per Saldo mehrere hundert Personen von Mainz in das Umland, hier definiert als die Landkreise Alzey-Worms und Mainz-Bingen.

Günstige Wohnkosten für Miete und Eigentum spielen dabei ebenso eine Rolle wie die gute Anbindung an Mainz über den ÖPNV und das Verkehrsnetz. Dadurch können die guten Infrastrukturen z. B. in den Bereichen Bildung, Kultur, Freizeit und medizinischer Versorgung auch bei einem Wohnort außerhalb der Landeshauptstadt in Anspruch genommen werden. Umland und Stadt stehen dadurch in einer Wechselbeziehung, die eine koordinierte und integrierte Planung notwendig macht.

Im Rahmen des *Regionaltages Rheinhessen*, welcher seit 2019 aus den vier Gebietskörperschaften Landkreis Mainz-Bingen, Landkreis Alzey-Worms, der Stadt Worms und der Landeshauptstadt Mainz besteht, wird dieser Austausch vorangetrieben. Das Wohnen ist dabei ein Themenkomplex, zu dem eine eigene Arbeitsgruppe gegründet wurde. Diese hat das Ziel, eine abgestimmte Wohnungspolitik zu entwickeln und die zwischen den Gebietskörperschaften durchaus auch unterschiedlichen Ziele beim Wohnen aufeinander abzustimmen.

Der Landkreis Mainz-Bingen hat die hohe Relevanz des Themas erkannt und betreibt eine aktive Wohnungspolitik. In diesem Kontext ist das Wohnungsmarktkonzept zu nennen, welches der Landkreis 2019 veröffentlicht hat und das sich mit dem benötigten Wohnungsbedarf beschäftigt. Im Rahmen der kommunalen Handlungsmöglichkeiten befindet sich der Landkreis zudem zum Zeitpunkt der Berichterstellung dabei, eine Kreis-Wohnungsbaugesellschaft zu gründen, um aktiv auf die Wohnraumversorgung hinzuwirken.

Abb. 3 Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen in Mainz 2012-2019



Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019, Basis: Einwohnermelderegister; gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Ein wichtiges Merkmal zur Ausdifferenzierung der Wanderungsbewegungen ist das Alter dieser Personen. Die Mainzer Bevölkerung wächst seit Jahren per Saldo nahezu ausschließlich durch die 15- bis unter 25-Jährigen, zu denen u. a. Studierende und Auszubildende gehören. Seit 2014 wies diese Altersgruppe konstante Nettogewinne in Höhe von mindestens 3.000 Personen auf. 2019 kamen 2.775 Personen im Alter von 15 bis unter 25 Jahre nach Mainz, womit die Summe in diesem Jahr erstmals wieder ungefähr bei dem Wert von 2013 lag (2.761 Personen). Die Ergebnisse der Expert:innengespräche sehen vor allem rückläufige Studierendenzahlen an den Mainzer Universitäten und Hochschulen verantwortlich, die sich auch auf die allgemeine Wanderungsstatistik auswirken. Neben den Studierenden dürften sich bei der ausländischen Bevölkerung auch nachlassende Wanderungsgewinne aufgrund rückläufiger Zuwanderung durch Geflüchtete in dieser Altersgruppe bemerkbar machen.

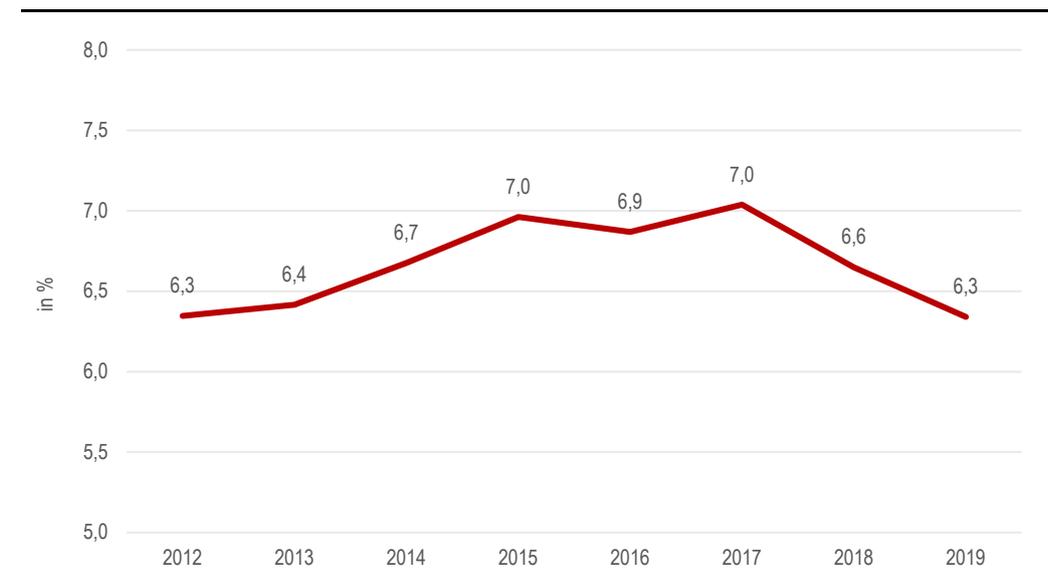
Bevölkerungsgewinne bei den 15- bis 24-Jährigen

In den anderen Altersgruppen sank die Bevölkerungszahl, die größten Verluste entfielen im Betrachtungszeitraum durchgängig auf die 30- bis unter 45-Jährigen. 2017 hat die Nettoabwanderung dieser Gruppe noch einmal deutlich an Dynamik gewonnen, der Verlust lag seither stets bei über 780 Personen pro Jahr. 2019 lag der Nettoverlust bei 1.014 Personen. Sie ist auch im Zusammenhang mit den unter 15-Jährigen zu betrachten, da Kinder und Jugendliche in der Regel nicht allein, sondern im Familienverbund umziehen. Seit 2017 stiegen auch hier die Wanderungsverluste deutlich an. Das Minus von 294 Kindern im Jahr 2019 steht mit hin auch für eine deutlichere Wegzugsdynamik von Familienhaushalten insgesamt. Verluste in ähnlicher Höhe zeigten sich 2019 bei den 45- bis unter 65-Jährigen. Im geringen Maße verlor Mainz auch Einwohner:innen in den Gruppen zwischen 25 und unter 30 Jahren sowie ab 65 Jahren.

Bevölkerungsverluste in allen anderen Altersgruppen

Insgesamt stellt das Jahr 2017 bei den Wanderungsbewegungen in praktisch allen Altersgruppen ein Wendejahr dar. Hier enden z. T. mehrjährige Trends in sinkenden Verlustwerten. Sprunghaft werden in mehreren Gruppen neue, höhere Verlustniveaus erreicht, die sich seit her auch als stabil erwiesen haben. Ob sich das jüngste Absinken der Werte in der einzigen Altersgruppe, die überhaupt Wanderungsgewinne verzeichnet, verstetigen wird, ist derzeit unklar. 2019 wird folglich annähernd das Wanderungsmuster der Jahre 2012 und 2013 erfasst, wenn auch mit einem höheren Verlustniveau bei den Familienhaushalten.

Abb. 4 Binnenwanderungsquote (Umzüge je Einwohner:in) in Mainz 2012-2019 in %



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der Statistischen Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019, Basis: Einwohnermelderegister; gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Neben der Außenwanderung ist auch die Binnenwanderung ein wichtiger Indikator für die Nachfrageseite am Wohnungsmarkt. Die Binnenwanderungsquote setzt dabei die Umzüge innerhalb der Stadt ins Verhältnis zur Bevölkerung, wobei eine sinkende Quote auf weniger Umzüge insgesamt und eine zunehmende Marktanspannung hindeutet. Mainz verzeichnete seit 2012 eine relativ stabile Binnenwanderungsquote. Nach einer zwischenzeitlich leichten Zunahme der Binnenwanderungsquote auf 7,0 % erreichte sie zuletzt mit 6,3 % wieder das Niveau von 2012. Der zwischenzeitliche Anstieg kann auch auf die Zuwanderung von Geflüchteten zurückgeführt werden, welche von Gemeinschaftsunterkünften in den regulären Wohnungsmarkt übergegangen sind. Hierdurch hat das Umzugsgeschehen kurzfristig zugenommen.

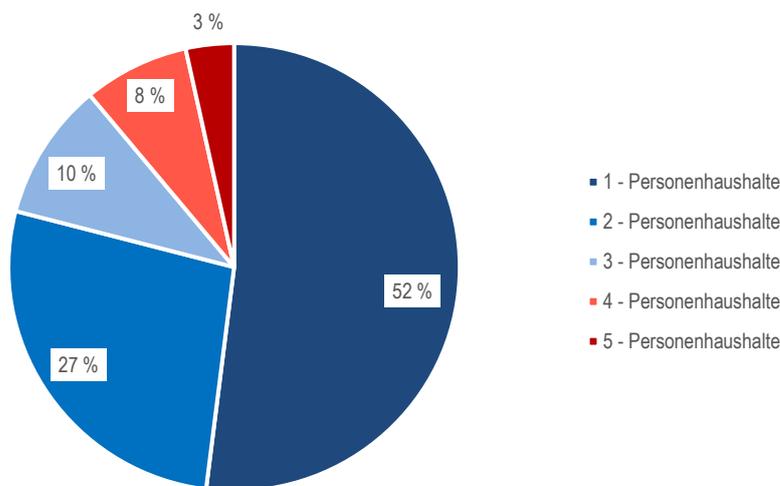
Stabiles
Umzugsgeschehen
auf niedrigem
Niveau

Die vergleichsweise niedrige Binnenwanderungsquote in Mainz weist, wie auch andere Indikatoren, auf eine anhaltende Marktanspannung hin. Haushalte verbleiben so häufiger in einer Wohnung, die aufgrund veränderter Lebensumstände eigentlich nicht mehr richtig passt (sog. **Remanenzeffekt**, siehe Glossar). Mögliche Ursachen sind der Auszug von Kindern,

Trennungen oder der Tod eines Haushaltsmitglieds. Hinzu kommt, dass in einer Hochschulstadt wie Mainz die mobilen Studierendenhaushalte die Quote grundsätzlich eher nach oben treiben. Daher fällt die Umzugsmobilität der übrigen Bevölkerungsgruppen entsprechend noch geringer aus.

4.2 Haushaltsentwicklung

Abb. 5 Haushaltsstruktur nach Anzahl der Personen in Mainz 2019



Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019, Basis: Einwohnermelderegister; gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz

Ein zentraler Faktor für den Wohnungsmarkt ist die Entwicklung der privaten Haushalte: Sie sind es, die Wohnungen nachfragen. 2019 wurden in Mainz 113.988 Haushalte⁴ erfasst, rund die Hälfte davon bestand aus einer Person (52 %). Weitere 27 % entfielen auf Haushalte mit zwei Personen. Demnach dominierten in Mainz vor allem die kleinen Haushalte, zu denen beispielsweise Studierende, Auszubildende, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende oder Senior:innen gehören. Rund jeder zehnte Haushalt umfasste drei Personen, der Anteil der Haushalte mit vier Personen betrug rund 8 %. Größere Haushalte mit mindestens fünf Personen sind in Mainz selten (3 %). Die durchschnittliche Haushaltsgröße belief sich 2019 auf 1,85 Personen je Haushalt.

79 % der Haushalte mit einer oder zwei Personen

In den vergangenen neun Jahren hat sich die Haushaltsstruktur verändert. Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist deutlich gestiegen, ebenso die der Zwei- und Vierpersonenhaushalte. Das stärkste relative Wachstum verzeichneten die Haushalte mit fünf und mehr Personen.

Mehr kleine und mehr große Haushalte

⁴ Die Anzahl der Haushalte entstammt der amtlichen Statistik und weicht in ihrer Berechnung der Personen mit Nebenwohnsitz in Mainz von der Haushaltsprognose ab. Unterschiede sind daher möglich.

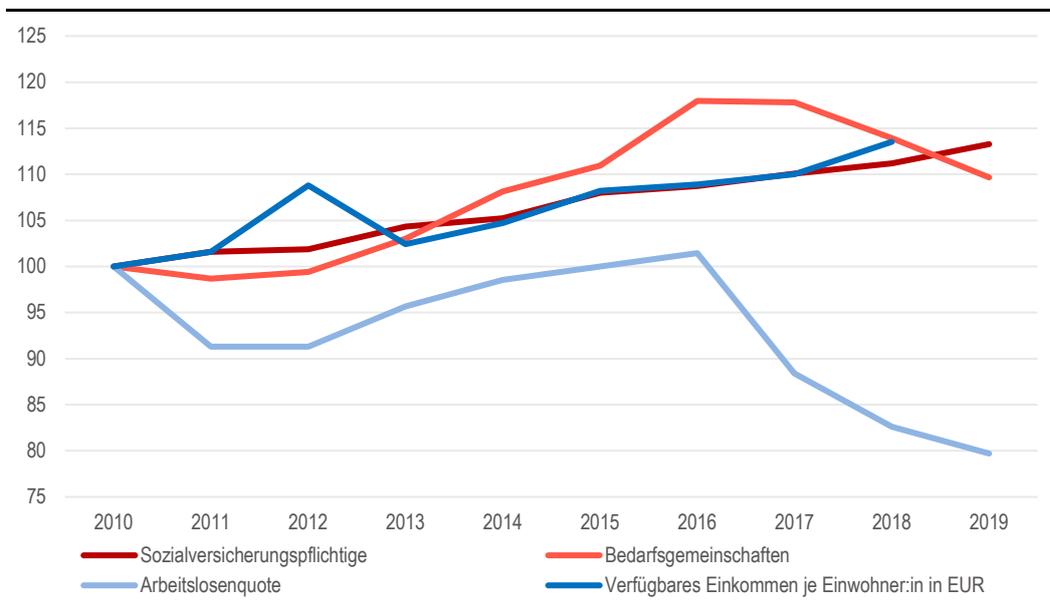
Allerdings macht dieser Haushaltstyp nur etwas mehr als 3 % aller Haushalte in Mainz aus. Die Zahl der Dreipersonenhaushalten ist leicht rückläufig.

Mit Blick auf die Zahl der minderjährigen Kinder kann die Haushaltsstruktur weiter ausdifferenziert werden. 2019 waren rund 83 % der Haushalte kinderlos. Hierzu zählen auch Haushalte, in denen Eltern mit volljährigen Kindern wohnen, da diese als Erwachsene gezählt werden. In knapp 15 % der Haushalte lebten ein bis zwei Kinder. Haushalte mit mindestens drei Kindern spielten statistisch eine untergeordnete Rolle (2 %).

Kinder nur in 15 %
der Haushalte

4.3 Sozioökonomische Merkmale

Abb. 6 Entwicklung ausgewählter sozioökonomischer Merkmale in Mainz 2010-2019 (indiziert, 2010 = 100)



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der Statistische Informationen zur Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Mainz

Anmerkung: Die Daten für das verfügbare Einkommen je Einwohner:in in EUR enden 2018. Es liegen zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes keine Daten für 2019 vor.

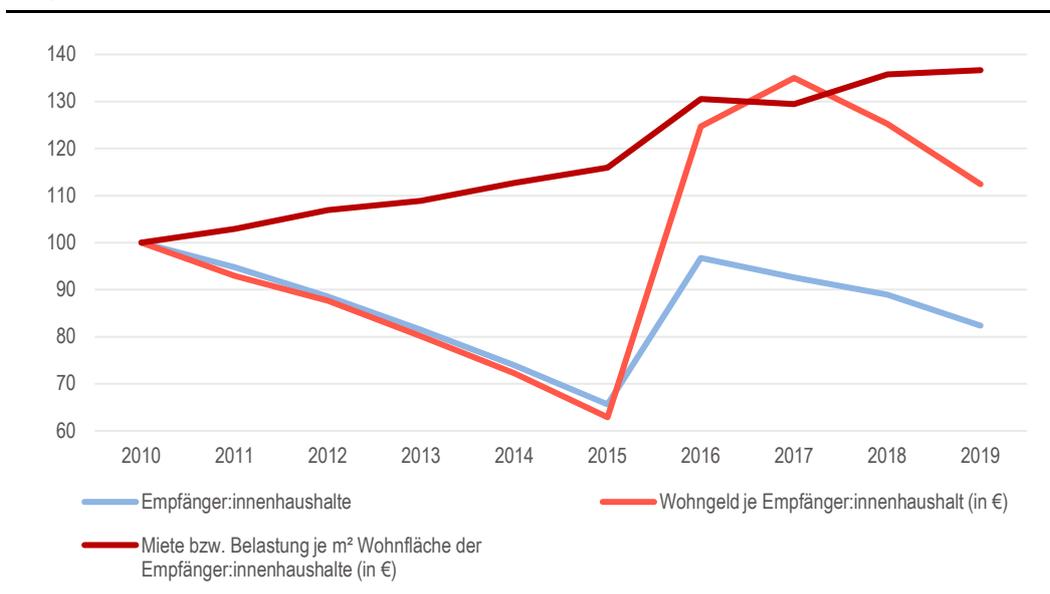
Die Nachfrage der Haushalte – und auch ihr etwaiger Bedarf an Unterstützung – wird maßgeblich durch deren sozioökonomische Situation bestimmt. Verschiedene Bezugsgrößen werden hierzu in Abb. 6 indiziert abgebildet (Ausgangsjahr 2010). Die Zahl der **Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (siehe Glossar) ist dabei von 2010 bis 2019 kontinuierlich um 13 % angestiegen. Neben den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lohnt auch ein Blick auf die geringfügig entlohnten Beschäftigten, deren Arbeitsentgelt regelmäßig monatlich 450 EUR nicht überschreitet. 2019 waren 27.225 Personen in diesem Segment erfasst, wobei knapp 61 % dabei als ausschließlich geringfügig entlohnt aufgeführt waren, während

Arbeitslosenquote
auf Zehnjahrestief

39 % im Nebenjob maximal 450 EUR im Monat bekamen. Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften gemäß SGB II** (siehe Glossar) entwickelte sich zwischenzeitlich deutlich stärker und lag zuletzt 10 % über dem Ausgangswert von 2010. In Mainz wurden 2019 demnach 7.986 Bedarfsgemeinschaften registriert, womit der Wert erstmals seit 2014 unter 8.000 sank. Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang nahm die **Arbeitslosenquote** (siehe Glossar) wieder zu und erreichte 2015 den Ausgangswert von 2010. Seit 2016 sinkt die Arbeitslosenquote deutlich, sodass sie 2019 knapp ein Fünftel unter dem Wert von 2010 lag. Insgesamt waren demnach 2019 rund 6.079 Personen in Mainz als arbeitslos gemeldet. Das **pro Kopf verfügbare Einkommen** (siehe Glossar) ist ein wichtiger Faktor dafür, wie sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt darstellt. Im gesamten Betrachtungszeitraum lässt sich ein kontinuierlicher Anstieg dieser Bezugsgröße in Mainz feststellen. 2018 lag das pro Kopf Einkommen in etwa 13 % über dem Ausgangswert von 2010.

Insgesamt weisen die betrachteten Indikatoren darauf hin, dass die Zahlungsfähigkeit auf der Nachfrageseite, vor allem seit 2016, tendenziell zunimmt. Diese Durchschnittsbetrachtung (die bezogen auf die Einkommen zudem 2017 endet) darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Zahl der auf Unterstützung am Wohnungsmarkt angewiesenen Haushalte, zwar zuletzt abnahm, aber weiterhin höher liegen dürfte als 2010

Abb. 7 Entwicklung ausgewählter Merkmale des Wohngeldes in Mainz 2010-2019 (indiziert, 2010 = 100)



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz

Eine solche Unterstützung ist das Wohngeld. In der Regel kommt es vor allem Haushalten zugute, die keine Transferleistungen (z. B. Arbeitslosengeld II) erhalten und deren Wohnsituation nicht einkommensgerecht zu finanzieren ist. Abb. 7 zeigt in indizierter Form die Anzahl der Empfänger:innenhaushalte, das ausgezahlte Wohngeld je Empfänger:innenhaushalt und die mittlere Miete dieser Haushalte je m². Ausgangsjahr ist dabei 2010. Die Zahl der Empfänger:innenhaushalte ging bis 2015 zunächst kontinuierlich zurück, was u. a. auf steigende

Wohngeld: Zahl der Empfänger:innenhaushalte sinkt

Einkommen zurückzuführen ist. In Folge der Wohngeldreform und insbesondere der damit verbundenen Anpassung der Einkommensgrenzen stieg die Zahl der berechtigten Haushalte 2016 sprunghaft an, um in den folgenden Jahren wieder langsam zu sinken. Das Niveau von 2010 wurde jedoch in keiner Phase wieder erreicht (2019: 82 %). 2019 waren 1.049 Haushalte mit Wohngeldbezug registriert. Parallel zur zurückgehenden Zahl der berechtigten Haushalte sank auch das mittlere ausgezahlte Wohngeld. Ausgehend von den anfangs noch gültigen Bemessungsgrenzen ging die spezifische Unterstützung je Haushalt zwischenzeitlich um bis zu 35 % zurück. Dass die tatsächlichen Bedarfe jedoch höher waren, lässt sich durch den deutlichen Sprung auf 125 % des Niveaus von 2010 schließen, der mit der Anpassung des Wohngeldgesetzes innerhalb nur eines Jahres erfolgte. 2019 verzeichnete das ausgezahlte Wohngeld einen deutlichen Rückgang um 13 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Im Mittel wurden 2.505 EUR Wohngeld je Empfängerhaushalt 2019 ausgezahlt (+12 % zu 2010).

Die Miethöhe in EUR/m² der Empfänger:innenhaushalte wies zwischen 2010 und 2015 ein nahezu lineares Wachstum von ca. 3 % pro Jahr auf. Mit der Wohngeldreform weitete sich nicht nur der Empfänger:innenkreis aus, 2016 stieg auch die mittlere Miete der Empfängerhaushalte (bzw. die anerkannten Belastungen von Eigentümerhaushalten) deutlich an. Dieser Zuwachs setzte sich in den folgenden Jahren mit abgeschwächter Dynamik fort. Seit 2010 ist die mittlere Miete der Empfänger:innenhaushalte um 37 % angestiegen. Die Wachstumsdynamik überstieg somit den Zuwachs des ausgezahlten Wohngeldes deutlich.

Miete und
Belastung von
Wohngeld-
Haushalten steigen

Das Wohngeld bleibt weiterhin eine wichtige Maßnahme zur Unterstützung der Haushalte am Wohnungsmarkt. Dies wird auch durch das Wohngeldstärkungsgesetz verdeutlicht, welches ab dem 01.01.2020 eine Erhöhung des Wohngeldes vorsieht. Dabei sollen erneut mehr Menschen Anspruch auf Wohngeldbezug haben, wodurch auch für die Zukunft und ebenfalls im Kontext der Coronakrise, ein erneuter Anstieg der Wohngeldhaushalte zu erwarten ist.

Wohngeldstär-
kungsgesetz 2020

4.4 Zwischenfazit

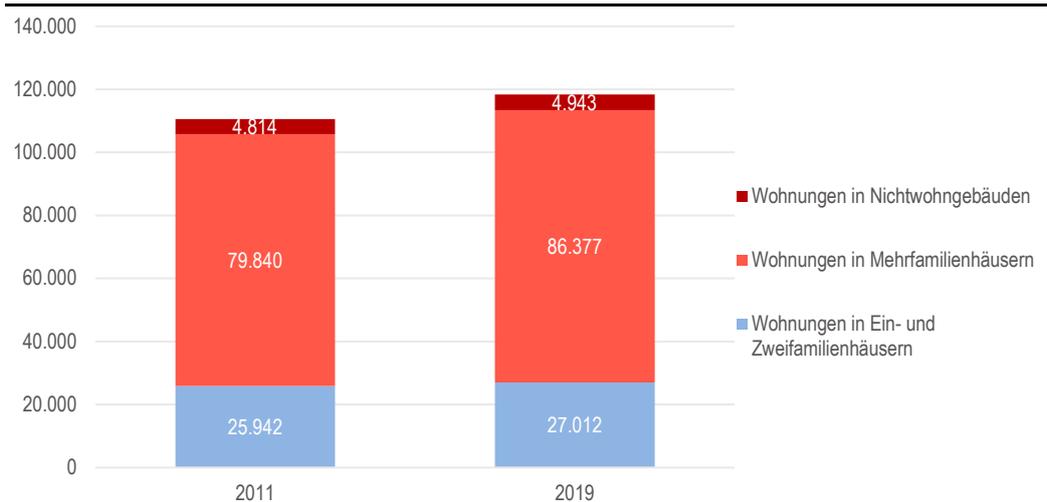
Lange Jahre war die Nachfrage nach Wohnraum in Mainz durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum auf hohem Niveau geprägt, getragen vor allem durch Zuzug von außen. 2019 wurde hingegen erstmals ein deutlicher Rückgang der Außenwanderungsgewinne verzeichnet. Diesem für die Wohnungsnachfrage wichtigen Faktor gilt daher besondere Aufmerksamkeit: Abgesehen vom direkten Umland gewinnt Mainz Bevölkerung aus allen Typen von Herkunftsgebieten. Per Saldo zieht die Hochschulstadt vor allem junge Erwachsene an, während sie Familien verliert. 2019 wurde das Bevölkerungswachstum – wie bereits in den Jahren zuvor – faktisch allein durch 15- bis unter 25-Jährigen getragen. Zugleich zeigt der Wohnungsmarkt immer weniger Bewegung: Die Binnenwanderungsquote, welche das Verhältnis zwischen Einwohner:innen und Umzügen abbildet, lag für eine Studierendenstadt wie Mainz bereits seit mehreren Jahren auf niedrigem Niveau. Mit Blick auf die Wohnungsversorgung stellen vor allem die Haushalte in Zahl und Struktur die zentrale Nachfragegröße dar: In Mainz dominieren bereits heute Ein- und Zweipersonenhaushalte ohne minderjährige Kinder. Die Einkommen sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen und es wurden mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert. Was Durchschnittswerte jedoch verschleiern: Obgleich die Arbeitslosenquote sinkt, wies Mainz 2019 deutlich mehr Bedarfsgemeinschaften auf als noch 2010. Der Bedarf an wohnungsbezogenen Transfers ist demnach weiterhin hoch, das belegt auch die Wohngeldstatistik. Zumindest blieb die Entwicklung des ausgezahlten Wohngelds hinter der mittleren Mietendynamik zurück. Vor diesem aktuellen Hintergrund seitens der Nachfrage nach Wohnraum bleiben die Handlungsbedarfe hoch, sei es mit Blick auf bestimmte Wohnungstypen bzw. -größen oder die individuelle Bezahlbarkeit insgesamt.

5 Entwicklung des Wohnungsangebotes

Neben der Nachfrage sind vor allem das Wohnungsangebot und die Preise zentrale Betrachtungspunkte des Wohnungsmarktgeschehens. Die Betrachtung des Wohnungsangebots gliedert sich in mehrere Bereiche: Als größter Part steht zunächst der Wohnungsbestand im Fokus. Im Anschluss wird der Blick auf den geförderten Wohnungsbau gerichtet und strukturelle Veränderungen innerhalb des Bestands beschrieben. Weiterhin wird der Neubau von Wohnraum unter Berücksichtigung des Genehmigungsgeschehens betrachtet. Schlussendlich wird auf die Preisentwicklung an den Wohnungsmärkten eingegangen. Im Vordergrund stehen hierbei die Angebotsmieten und -kaufpreise – als aktuelles Marktgeschehen – sowie die Entwicklung des Mietspiegels in Mainz – zur Beschreibung der gezahlten Mieten im Bestand.

5.1 Wohnungsbestand

Abb. 8 Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungstyp in Mainz 2011 und 2019



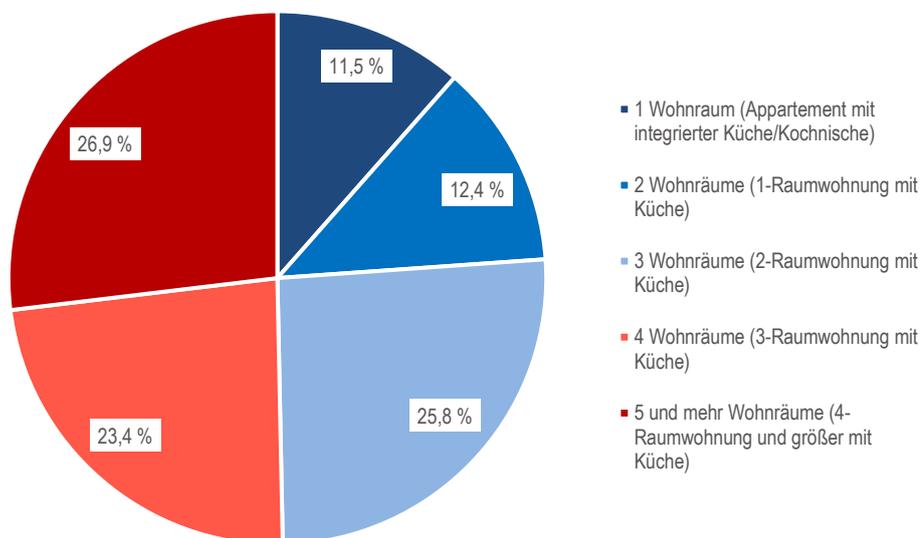
Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019

Der Wohnungsbestand wurde auf Basis des **Zensus 2011** (siehe Glossar) jährlich fortgeschrieben. 2019 wurden insgesamt 118.332 Wohnungen in Mainz berechnet, womit der Wohnungsbestand seit 2011 um rund 7.700 Wohnungen angestiegen ist. Das kontinuierliche Wachstum betrug teilweise mehr als 1 % pro Jahr. Zum Vergleich: Bundesweit lag der Wert 2019 bei 0,7 %. Der Großteil des aktuellen Wohnungsbestands entfiel 2019 mit einem Anteil von ca. 85 % bzw. rund 86.400 Wohnungen auf den Geschosswohnungsbau. Seit 2011 war vor allem dieses Segment für den starken Anstieg des Wohnungsbestandes durch eine hohe Neubauaktivität verantwortlich. Hier sind im Betrachtungszeitraum rund 6.500 Wohnungen hinzugekommen, was einem Wachstum von ca. 8 % entsprach. Rund jede achte Wohnung war 2019 dem Ein- und Zweifamilienhaussegment zuzuordnen (13 %). Auch die Anzahl der Wohnungen dieses Gebäudetyps wies im Betrachtungszeitraum ein Wachstum auf, jedoch auf niedrigerem Niveau. Mit rund 1.100 zusätzliche Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern

2011 bis 2019:
+7.700 Wohnungen

seit 2011 betrug der Zuwachs 4 % seit 2011. Ein geringer Anteil entfiel 2019 auch auf Wohnungen in Nichtwohngebäuden (2 % bzw. 129 mehr Wohnungen seit 2011).

Abb. 9 Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume in Mainz 2019



Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019

Der Wohnungsbestand in Mainz kann anhand der Anzahl der Wohnräume (inkl. Küche) näher analysiert werden. Knapp ein Viertel der Wohnungen bestand 2019 aus Appartements mit integrierter Küche sowie 1-Raumwohnungen mit Küche. Ein weiteres Viertel entfiel auf Wohnungen mit drei Wohnräumen, d. h. zwei Räumen und Küche. Rund die Hälfte aller registrierten Wohnungen bestand aus vier und mehr Wohnräumen, d. h. es handelt sich um Wohnungen mit mindestens drei Räumen sowie der Küche. In der Analyse des Wohnungsbestandes im Verhältnis zur Haushaltsstruktur ist dabei der Einbezug der Küche als Wohnraum zu beachten.

Kleine und große
Wohnungen in
Mainz präsent

Exkurs: Gemeinschaftlich Wohnen und Bauen in Mainz

Neben traditionellen Wohnformen entwickeln sich zunehmend Arten des Wohnens, die sich durch ein hohes Maß an Selbstbestimmung und gemeinschaftsorientierter Nachbarschaft auszeichnen. Dieses „Neue Wohnen“ hat in den letzten Jahren in vielen städtischen und auch ländlichen Räumen an Relevanz gewonnen. Solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte zeichnen sich dadurch aus, dass sich Menschen bewusst für ein engeres Zusammenleben und eine gegenseitige Unterstützung entscheiden, wobei selbstorganisierte und bezahlte Gemeinschaftsräume und -flächen genutzt werden. Die Bandbreite möglicher Konzepte und Ansätze ist ebenso groß, wie die der organisatorischen Modelle: So können gemeinschaftliche Wohnprojekte selbstorganisiert, als Projekt des Mietshäuser-Syndikats oder in Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen realisiert werden.

Ausgehend von einem Grundsatzbeschluss der Stadt Mainz aus dem Jahr 2015 unterstützt die Stadt Mainz das gemeinschaftliche Bauen. Demnach sind Baugemeinschaften etwa bei der Grundstücksvergabe bei größeren Flächenpotenzialen zu berücksichtigen. Als besonders wegweisend hat sich dabei die Durchführung von Konzeptvergabeverfahren erwiesen. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt dabei nicht an den Meistbietenden, sondern anhand der Konzeptqualität. Die Anwendung solcher Konzeptvergabeverfahren für Baugemeinschaften wurde 2017 vom Stadtrat beschlossen. Die Entstehung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes ist häufig mit einem langen Vorlauf und komplexen Prozessen verbunden. Zwischen 2016 und 2020 wurde daher eine Beratungsinitiative mit Expert:innen zur Förderung von Wohnprojekten und Baugemeinschaften eingerichtet. Mittlerweile planen, bauen und wohnen sieben Baugemeinschaften mit ca. 250 Mitgliedern an vier Standorten in Mainz. Dabei handelt es sich sowohl um Miet- als auch Eigentumsprojekte. Weitere Projekte befinden sich in der Vorbereitung.

Die Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen hat sich in der Praxis als vorteilhaft sowohl für Wohnprojekte (weniger Aufwand, weniger Risiko) als auch für Wohnungsanbieter:innen/Grundstückseigentümer:innen (bautechnisches Know-how, Diversifizierung des Portfolios, engagierte Mieter:innen, Quartierseffekte etc.) erwiesen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden dabei vielfach Ansätze des Mehrgenerationenwohnens umgesetzt. Ende 2020 gab es in Mainz zwei Projekte, die auf eine Kooperation mit der *Wohnbau Mainz GmbH* basieren.

Nach Einschätzung der Expert:innen aus Baugemeinschaftsberatung und Wohnungswirtschaft besteht für Mainz ein großer Bedarf nach (mehr) gemeinschaftlichem Wohnen. Bereits (oder demnächst) realisierte Projekte sind stark nachgefragt.

5.2 Geförderter Wohnungsbestand

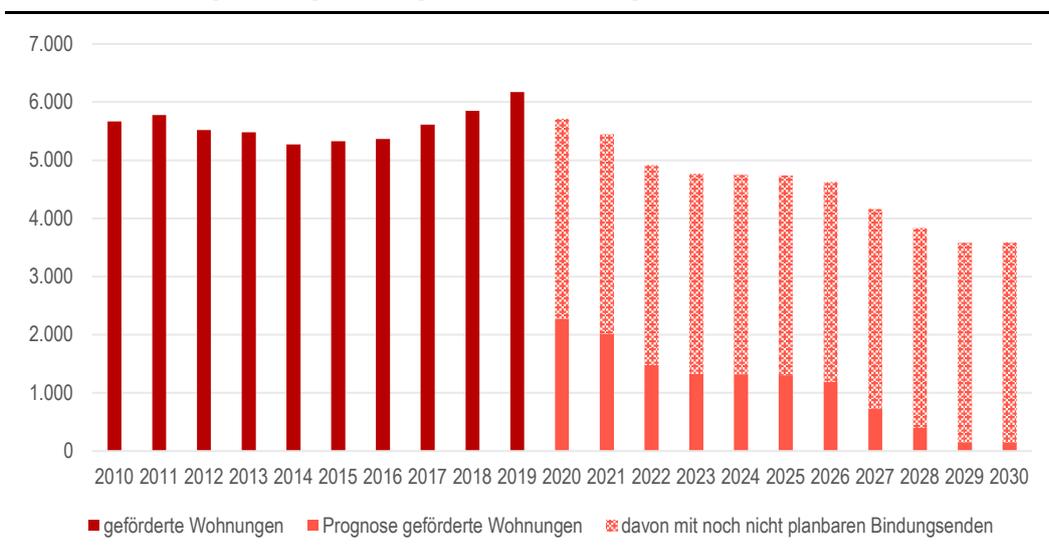
In einem angespannten Wohnungsmarkt ist die Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum vor allem für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen eine Herausforderung. Aus diesem Grund ist die Schaffung von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** (siehe Glossar) mit Hilfe der Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung. Diese Bindungen sind grundsätzlich befristet, in der aktuellen Landesförderung beispielsweise auf 20 Jahre (im Mittel). Deswegen ist eine kontinuierliche Neuförderung für einen stabilen Bestand gebundenen Wohnraums wichtig.

Im Rahmen des Stadtratsbeschlusses zur partnerschaftlichen Baulandbereitstellung in Planungsgebieten mit Wohnungsbau ab einer Bebauung von 10 Wohneinheiten wird mittlerweile ein Anteil von rund einem Drittel geförderter Wohnungsbau geschaffen. Während im ersten Schritt seit 2014 vor allem Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau gefördert wurden, unterstützt die Stadt Mainz mit einer Neufassung des Stadtratsbeschlusses seit dem 18.11.2020 zusätzlich auch die Bildung von Wohneigentum bspw. durch Baukostenobergrenzen. In der Stadt Mainz wurde 2018 zudem ein kommunales Wohnraumförderungsprogramm beschlossen. Als besondere Zielgruppe mit eigenen Förderprogrammen wurden Familien mit mindestens drei Kindern identifiziert, welche besonders von der angespannten Marktsituation betroffen sind. Ein wichtiges Instrument der kommunalen Wohnraumförderung in Mainz ist zudem die Fehlbelegungsabgabe (nähere Erläuterungen siehe Abb. 12).

Maßnahmen durch
kommunales
Wohnraumförde-
rungsprogramm
Mainz seit 2018

Wie sich die wohnungspolitischen Maßnahmen in Mainz äußern, kann quantitativ anhand verschiedener Indikatoren dargestellt werden. In den folgenden Abschnitten werden die Entwicklung des geförderten Mietwohnungsbestandes bis 2019 sowie die Prognose bis 2030 abgebildet. In diesem Zusammenhang werden auch die ausgestellten Wohnberechtigungsscheine beleuchtet. Abschließend wird die Fehlbelegungsabgabe als besonderes Instrument der Wohnraumförderung analysiert.

Abb. 10 Entwicklung und Prognose des geförderten Wohnungsbestandes in Mainz 2010-2030



Quelle: Stadt Mainz

Der geförderte Wohnungsbestand in Mainz umfasste 2019 6.171 Wohnungen. Rund 80 % davon entfielen auf den Wohnungsbestand der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft *Wohnbau Mainz GmbH*. Zwischen 2011 und 2014 wurde eine stetige Abnahme des gebundenen Bestandes um insgesamt rund 500 Wohnungen festgestellt, welche das Ende der befristeten Bindung erreichten (siehe Abb. 10). Nach einer Phase der Stabilisierung nahm ab 2017 die Zahl der geförderten Wohnungen in jedem Jahr stetig zu und erreichte 2019 ihren Höchststand von über 6.000 Wohnungen. Hier bilden sich erkennbar die Bemühungen der Stadt ab, sowohl im Neubau, bspw. durch die partnerschaftliche Baulandbereitstellung, als auch im Bestand – durch Verlängerung⁵ und Ankauf – die Zahl der geförderten Wohnungen zu erhöhen. Mit dem Land Rheinland-Pfalz wurde eine Kooperationsvereinbarung zur Schaffung von geförderten Wohnungen getroffen. Demnach hat sich die Stadt Mainz im Jahr 2019 dazu verpflichtet 900 weitere geförderte Wohnungen bis 2021 zu errichten. Im Gegenzug erhält die Kommune 2,26 Mio. € zur Durchführung von investitionsvorbereitenden Maßnahmen in den geförderten Wohnungsbau.

Anzahl der Bindungen durch kommunale Maßnahmen erfolgreich stabilisiert

Diese Bemühungen sind besonders im Zusammenhang der auslaufenden Bindungen der geförderten Wohnungen zu sehen, welche in Abb. 10 bis 2030 prognostiziert werden. Die zukünftige Entwicklung begründet sich auf den bekannten Bindungsenden. Diese Momentaufnahme verdeutlicht, dass die Zahl der geförderten Wohnungen bis 2030 um mindestens 2.585 Wohneinheiten absinken wird, wenn die Anstrengungen zur Stabilisierung oder Erhöhung des geförderten Wohnungsbestandes nicht weiter fortgesetzt würden. Bei rund 3.400 geförderten Wohnungen kann das Bindungsende noch nicht abschließend geplant werden (s. Schraffierung in Abb. 10). Dies liegt darin begründet, dass die Dauer der Bindung an die Dauer des Annuitätsdarlehens geknüpft ist, mit dem die Wohnung gefördert wurde. Wird dieses vorzeitig abgelöst, reduziert sich die Bindungszeit auf zehn Jahre. Sollte das ursprüngliche Bindungsende früher erfolgen, wird keine Änderung der Bindungslänge vorgenommen. Auch wenn aufgrund dessen das tatsächliche Bindungsende der betreffenden Wohnungen nicht genau abgebildet werden kann, ist für einen Großteil der Wohnungen aufgrund der zehnjährigen Übergangsfrist von einem Bindungsauslauf nach dem Jahr 2030 auszugehen.

Geförderter Wohnungsbau: weitere Bemühungen notwendig

⁵ Die Stadt Mainz befindet sich zum Zeitpunkt der Berichtserstellung in fortgeschrittenen Gesprächen mit zwei Wohnungsunternehmen über die Verlängerung der Bindungen.

Exkurs: Wohnraumförderung

Wohnraumförderung (früher sozialer Wohnungsbau oder soziale Wohnungsbauförderung) beschreibt die staatliche Förderung von Wohnungsbau durch Bund und Land für Menschen mit Einkommen, die sich auf dem freien Wohnungsmarkt ohne Unterstützung nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Diese wohnberechtigte Zielgruppe wird aus diesem Grund anhand des Einkommens bestimmt (Wohnberechtigungsschein, WBS). Mithilfe des geförderten Wohnungsbaus wird diesen Zielgruppen Wohnraum vergünstigt zur Verfügung gestellt. Im Gegenzug zur öffentlichen Förderung des Wohnungsbaus, mithilfe von vergünstigten Darlehen oder Zuschüssen, wird der Wohnraum für einen bestimmten Zeitraum bezogen auf Preis und Zugang gebunden (Mietpreisbindung, Belegungsbindung). In Mainz beträgt die durchschnittliche Bindungsdauer derzeit etwa 20 Jahre. Für diesen Zeitraum dürfen Mietpreissteigerungen nur in begrenztem Maße erfolgen und die Wohnungen müssen bei Neuvermietungen an einen Haushalt mit WBS vergeben werden. Die Fördergebietskulisse des Landes stuft Mainz in die höchste Fördermietenstufe 6 ein, wodurch die Konditionen für geförderten Wohnungsbau in Mainz besonders gut sind.

Neben dem Neubau von geförderten Wohnungen gibt es in Mainz auch weitere Möglichkeiten, um den geförderten Wohnungsbestand zu erhöhen. Zum einen fördert das Land Rheinland-Pfalz die Modernisierung von bestehendem Wohnraum und zum anderen die Verlängerung von (auslaufenden) Bindungen. Dazu laufen derzeit bspw. Verhandlungen zwischen der Stadt Mainz mit der *Wohnbau Mainz GmbH* sowie der GWH. Zum anderen können allgemeine Belegungsrechte an bestehenden Wohnungen erworben werden. Dies gilt auch für vermietete Wohnungen, wenn die Mieter:innen einen aktuellen WBS besitzen.

Abgesehen von der Förderung von Mietwohnungen wird auch selbstgenutztes Wohneigentum durch das Land Rheinland-Pfalz gefördert. Haushalte, die die hierfür gültigen Einkommensgrenzen einhalten, erhalten für den Kauf oder den Bau selbstgenutzten Wohneigentums (Eigentumswohnung, Eigenheim) zinsverbilligte Darlehen und Tilgungszuschüssen.

Seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 liegt die alleinige Zuständigkeit für die Wohnraumförderung bei den Ländern. Das seit 2001 existierende Bundesgesetz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) bildet die Grundlage. Das Land Rheinland-Pfalz hat dieses Gesetz 2013 durch ein eigenes Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) spezifiziert. Das LWoFG definiert die Arten der Förderung, die Einkommensgrenzen und die Bindungen. Die Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigung werden dabei alle drei Jahre anhand des Verbraucherpreisindex angepasst. Seit dem 01.01.2020 gelten folgende Einkommensgrenzen:

HAUSHALTSGRÖSSEN	EK-GRENZEN § 13 ABS. 2 LWOFG	§ 13 ABS. 2 LWOFG EK-GRENZEN + 60 %
Einpersonenhaushalt	16.100 EUR	25.760 EUR
Zweipersonenhaushalt	23.000 EUR	36.800 EUR
Zuzüglich für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.400 EUR	8.000 EUR
Erhöhung für jedes zum Haushalt gehörende Kind im Sinne des § 32 Abs. 1 bis 5 Einkommenssteuergesetz	1.100 EUR	1.600 EUR
Höchstzulässige Miete – Mietobergrenze	6,40 EUR/m ²	7,25 EUR/m ²

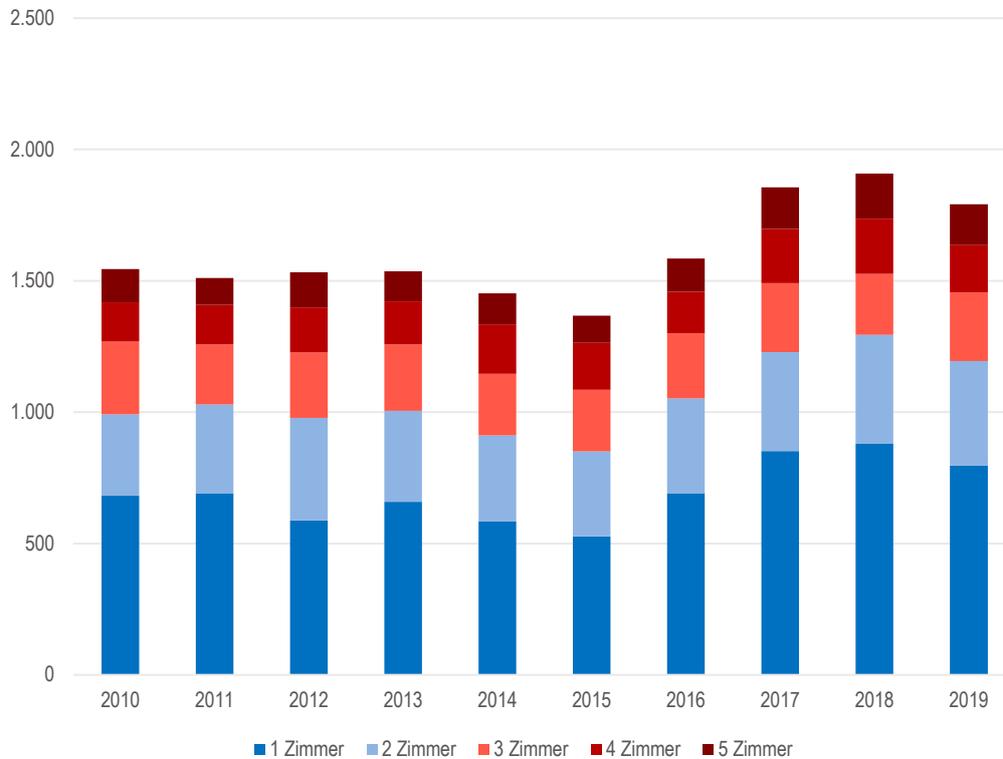
Neben dieser objektbezogenen Förderung (des Wohnraums) gibt es zusätzlich die subjektbezogene Förderung, bei der Haushalte mit Zuschüssen zur Miete unterstützt werden (z. B. Wohngeld). Vorteil der objektbezogenen Förderung ist jedoch die Langfristigkeit der Subventionen sowie die Möglichkeit, auf die Art des Neubaus einwirken zu können und so Aspekte der Stadtentwicklung aufzugreifen.

Die Konzentration von mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen in Großwohnsiedlungen wurde vor allem in Phasen ausgeglichener Wohnungsmärkte als große Herausforderung angesehen („soziale Brennpunkte“). Dieses einprägsame Bild wurde inzwischen vielfach durch aktuelle Entwicklungen abgelöst. Für die Stadtentwicklung ergeben sich neue Perspektiven auch auf den sozialen Wohnungsbau früherer Dekaden. Dazu gehört, dass die Einkommensgrenzen für die Zielgruppen der Wohnraumförderung zum einen erweitert und zum anderen durch weitere Einkommensgruppen ergänzt wurden, wodurch die Wohnraumförderung nun breiteren Schichten offensteht. In der Landeshauptstadt Mainz kommen ebenfalls erweiterte Einkommensgrenzen zur Anwendung. Demnach können die Haushaltseinkommen um bis zu 60 % überschritten werden (s. o.). So werden heute geförderte Wohngebäude bzw. Quartiere „gemischt“ auch für breitere Einkommensgruppen errichtet und teilweise frei vermietet. Ziel ist es dabei, mehr soziale Mischung auch bei gefördertem Wohnungsbau zu etablieren.

Die Öffnung der Wohnraumförderung für weitere Zielgruppen führt zudem dazu, dass gerade die unter den aktuellen Bedingungen angespannter Wohnungsmärkte betroffenen Mittelschichten zunehmend auch geförderte Angebote in Anspruch nehmen können. Daher liegt die aktuelle Herausforderung darin, alle Bevölkerungsgruppen mit ihren jeweiligen Wohnraumbedarfen gleichermaßen in den Blick zu nehmen.

Über die in Baulandbeschlüssen festgelegten Quoten für geförderten Wohnungsbau, die auf neu ausgewiesenem Wohnbauland oder kommunalen Flächen realisiert werden müssen, wird die Wohnraumförderung als Instrument in das wohnungspolitische Instrumentenportfolio einer Kommune integriert. In Mainz liegt die Quote aktuell bei rund einem Drittel ab einem Bau von zehn Wohneinheiten je Grundstück.

Abb. 11 Entwicklung der Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Anzahl der Zimmer in Mainz 2010-2019



Quelle: Stadt Mainz

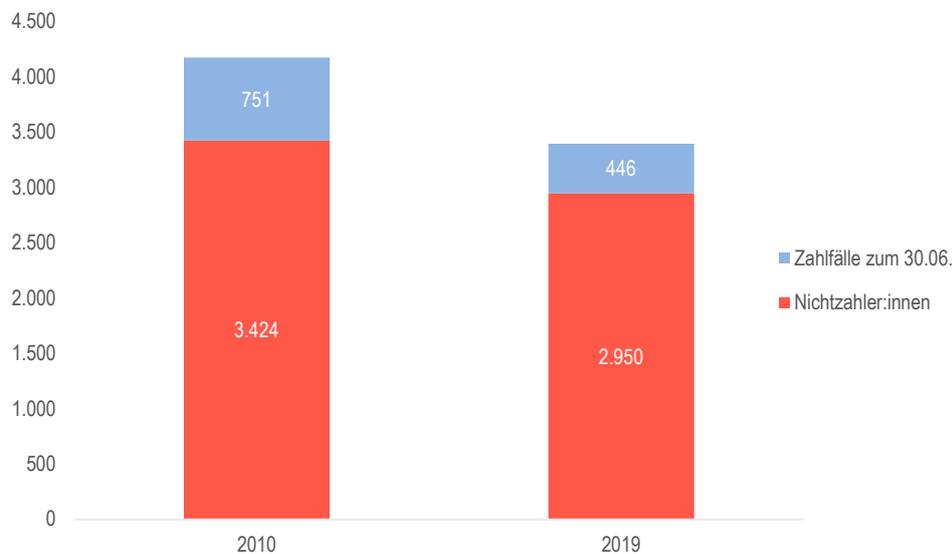
Haushalte mit geringem Einkommen haben Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS), welcher ihnen den Zugang zum geförderten Wohnungsbestand ermöglicht. Aus diesem Grund wird in der Abb. 11 die Zahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine im Kontext des geförderten Wohnungsbestandes dargestellt. Bis 2013 wurden jährlich rund 1.500 WBS ausgestellt. In den darauffolgenden zwei Jahren wurde ein leichter Rückgang registriert, welcher sich 2016 umkehrte. Seit 2017 werden jährlich knapp 1.800 bis 1.900 Wohnberechtigungsscheine ausgestellt. Hierbei kann auch die Zuwanderung von geflüchteten Menschen eine Rolle gespielt haben, welche 2015 und 2016 nach Mainz kamen und in den folgenden Jahren von Gemeinschaftsunterkünften in den regulären Wohnungsmarkt übergangen. Aufgrund der meist niedrigen Einkommen ist dieser Personenkreis oftmals wohnberechtigt.

Mehr Wohnberechtigungsscheine (WBS) ausgestellt

Der Großteil der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine entfiel dabei auf Berechtigungen für Wohnungen mit einem Zimmer, gefolgt von zwei und drei Zimmern. Der beschriebene Anstieg der ausgestellten Bescheinigungen im Betrachtungszeitraum ist fast ausschließlich auf zunehmende Zahlen bei den Wohnberechtigungsscheinen für Wohnungen mit einem Zimmer zurückzuführen.

WBS und geförderte Wohnungen entwickeln sich parallel

Abb. 12 Entwicklung der Fehlbelegungsabgabe in Mainz 2010 und 2019



Anmerkung: Die Basis der Fehlbelegungsabgabe sind geförderte Wohnungen des 1. Förderweges.

Quelle: Stadt Mainz

Wenn eine belegungsgebundene Wohnung von einem Haushalt bewohnt wird, der nicht (mehr) wohnberechtigt ist, liegt eine Fehlbelegung vor. Dies ist etwa der Fall, wenn der betreffende Haushalt aufgrund einer Einkommensverbesserung nicht mehr in die festgelegten Einkommensgrenzen fällt. Dies ist mit Blick auf die Knappheit gebundener Wohnungen zunächst kritisch zu sehen, zugleich liegt auf der Hand, dass diese Haushalte keinesfalls „bestraft“ werden sollten, indem sie ihre Wohnung aufgeben müssen. Unter bestimmten Voraussetzungen kann aber eine Ausgleichszahlung gefordert werden. In den Wohnungen, die im sogenannten „1. Förderweg“⁶ gefördert wurden, kann die Stadt Mainz eine solche Fehlbelegungsabgabe erheben, wodurch auch das Ausmaß der Fehlbelegung sichtbar gemacht werden kann. Wie Abb. 12 zeigt, waren 2019 mit circa 450 Wohnungen rund 13 % der entsprechend gebundenen Wohnungen aus dem ersten Förderweg an Haushalte vermietet, deren Einkommen die Grenzen der Wohnberechtigung deutlich überschreitet und die daher eine entsprechende Abgabe an die Landeshauptstadt zahlen. Die übrigen 2.950 Wohnungen sind überwiegend von wohnberechtigten Haushalten bewohnt. In dieser Gruppe sind auch rund 270 Haushalte enthalten, deren Einkommen zwar höher lag als für eine Wohnberechtigung zulässig, die Überschreitung jedoch nur maximal 20 % betrug. Auch Haushalte, die beispielsweise Wohngeld beziehen, sind von der Fehlbelegungsabgabe befreit. Die Vergleichszahlen von 2010 zeigen, dass zwar die Zahl der gebundenen Wohnungen dieses Förderwegs aufgrund von auslaufenden Bindungen abnimmt, zugleich aber auch der Anteil derjenigen Fälle

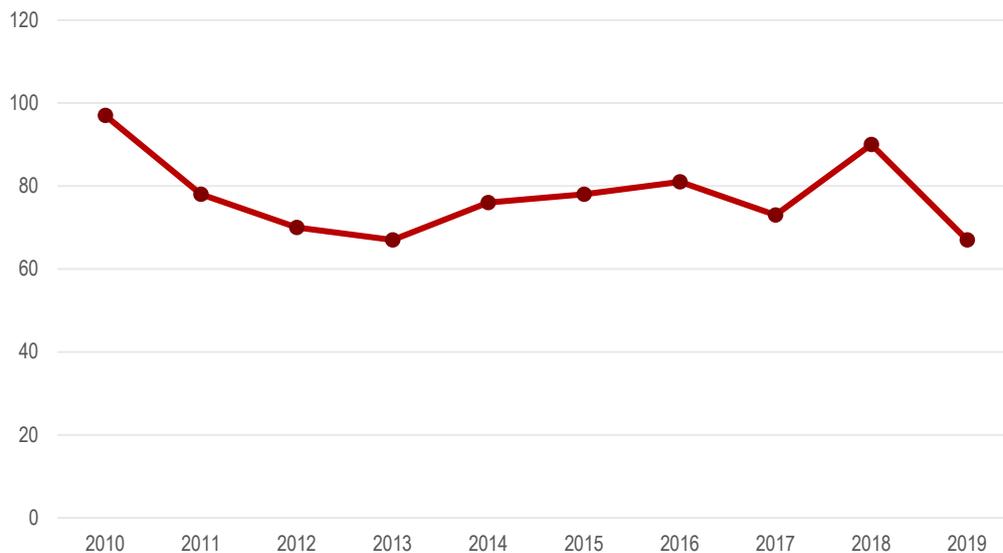
Fehlbelegungsabgabe wirkt

⁶ Unter dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) öffentlich geförderter Wohnungsbau (sog. genannter „1. Förderweg“): Der Bau von Familienheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen wurde aus öffentlichen Mitteln gefördert, wenn die Wohnungsnutzer:innen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschritten. Der Vermieter durfte im Gegenzug nur die sogenannte Kostenmiete verlangen. Das II. WoBauG wurde am 01.01.2002 durch das Wohnraumförderungsgesetz abgelöst. Weitere neue Förderungen unter dem sogenannten „1. Förderweg“ waren ab diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich.

sinkt, in denen eine zahlungspflichtige Fehlbelegung vorliegt. Es gelingt mithin eine verbesserte Zielgenauigkeit bei der Vergabe der knapper werdenden geförderten Wohnungen dieses Typs. Die Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe belaufen sich auf rund 1,96 Mio. €, davon entfallen ca. 338.000 € auf Einnahmen aus dem Jahr 2019.

5.3 Strukturelle Veränderungen des Wohnungsbestandes

Abb. 13 Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Mainz 2010-2019



Anmerkung: Eine ausgestellte Abgeschlossenheitsbescheinigung muss keine direkte Umwandlung der Mietwohnung zur Folge haben. Diese kann auch erst nach mehreren Jahren erfolgen.

Quelle: Stadt Mainz

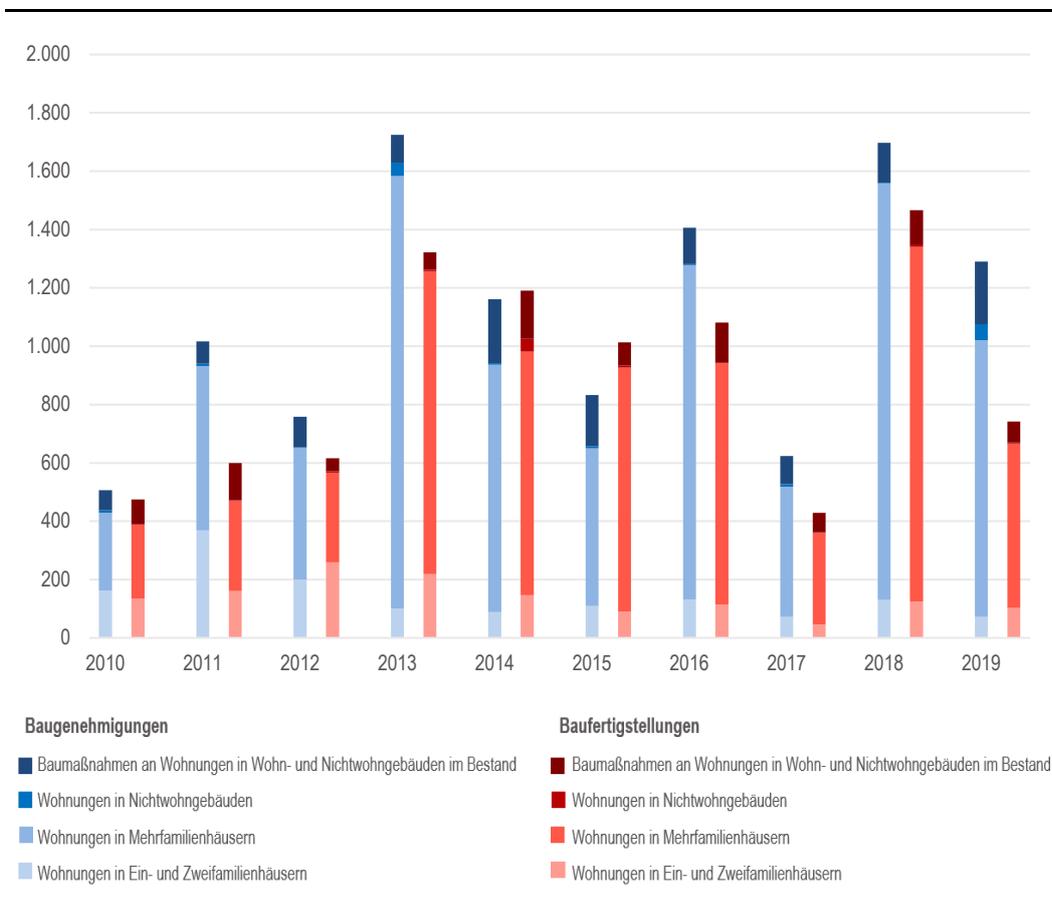
Die Strukturen am Wohnungsmarkt sind stark davon geprägt, in welchem Verhältnis Miet- und Eigentumswohnungen zueinanderstehen. Dieses Verhältnis verändert sich nur sehr träge, einerseits durch die Art des Neubaus, andererseits durch die **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** (siehe Glossar). Umwandlungen sind somit ein wichtiger Indikator für strukturelle Veränderungen im Wohnungsbestand. Um konkrete Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln zu können, ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erforderlich. Damit wird das Grundbuchblatt für das Grundstück (und das Mietwohnobjekt) geschlossen, während gleichzeitig einzelne Wohnungsgrundbücher angelegt werden. Dies ist entscheidend, um eine Wohnung – gegebenenfalls auch zu einem späteren Zeitpunkt – einzeln verkaufen zu können. Die Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung nimmt nicht zwingend Einfluss auf bestehende Mietverhältnisse. Sie kann erfolgen, ohne dabei eine Änderung bei Mieter:in oder Eigentümer:in herbeizuführen. Ebenso wenig führt der Verkauf einer umgewandelten Wohnung zur Beendigung des Mietverhältnisses. Hierfür müsste zunächst Eigenbedarf der neuen Eigentümer:innen geltend gemacht werden. Dies zeigt auch die Praxis, in der vermietete Eigentumswohnungen oft verkauft werden, ohne dass sich das Miet-

Kaum Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen

verhältnis verändert. Zwischen 2010 und 2019 wurden in Mainz 777 Abgeschlossenheitsbescheinigungen ausgestellt, knapp 9 % bzw. 67 Bescheinigungen davon im Jahr 2019. Der höchste Wert an erteilten Abgeschlossenheitsbescheinigungen wurde 2010 mit 97 umgewandelten Mietwohnungen erreicht. Damit bewegen sich die jährlichen Umwandlungen allenfalls im Promillebereich des Mietwohnungsmarktes, eine gravierende Strukturverschiebung ist daher nicht zu erkennen.

5.4 Wohnungsneubau

Abb. 14 Baugenehmigungen (blau) und Baufertigstellungen (rot) nach Wohnungstyp in Mainz 2010-2019



Quelle: Statistische Informationen zur Stadtentwicklung Mainz 2019

Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes ist der Blick auf die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von hoher Bedeutung. Während die Baufertigstellungen (rot) bis 2012 auf einem niedrigen Niveau von bis zu 600 Fertigstellungen im Jahr blieben, stiegen sie 2013 schlagartig an. Zwischen 2014 und 2016 wurden jährlich 1.000 bis 1.300 Wohnungen in Mainz fertiggestellt. Die Jahreswerte haben sich damit verdoppelt. Nach einem kurzzeitigen Rückgang der jährlichen Fertigstellungen 2017, was offenbar vor allem durch verzögert erfasste Bauabschnitte eines größeren Bauprojektes in der Statistik begründet war, wurde 2018

Seit 2013 durchschnittlich 1.000 Fertigstellungen pro Jahr

mit 1.466 realisierten Wohnungen die höchste Fertigstellungszahl in zehn Jahren erzielt. Tatsächlich sind diese Fertigstellungen in Teilen auch dem Vorjahr zuzuschlagen, so dass man in der Gesamtschau seit 2013 von einem hohen Niveau mit jährlich durchschnittlich knapp über 1.000 Fertigstellungen sprechen kann. 2019 lag mit 742 Wohnungen etwas unter diesem mehrjährigen Durchschnitt.

Die detaillierten Statistiken zeigten deutlich, dass das stärkere Baugeschehen vor allem durch den Geschosswohnungsbau verursacht wurde (2019: 76 %). Er leistete damit einen erheblichen Beitrag zur Versorgung der in den vergangenen Jahren stark gewachsenen Bevölkerungszahl mit Wohnraum.

Neubau vor allem
im Geschosswoh-
nungsbau

Entstanden noch 2010 nur rund 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, so waren es im Rekordjahr 2018 mehr als 1.200 Wohnungen (2019: 563). Das klassische Eigenheimsegment spielte in den vergangenen zehn Jahren eine weniger wichtige Rolle. Die jährlichen Baufertigstellungen beliefen sich auf 46 bis 259 fertiggestellte Ein- und Zweifamilienhäuser (2019: 103) und wiesen starke Schwankungen auf. Ähnliches galt auch für die Summe der sogenannten Baumaßnahmen, also der Schaffung von Wohnungen im Bestand z. B. durch Aufstockung oder Anbau. Deren Zahl variierte zwischen 45 und 166 realisierten Wohnungen pro Jahr. Die Schaffung von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (z. B. gewerbliche Bauten, wie Hausmeisterwohnungen) spielte nahezu keine Rolle.

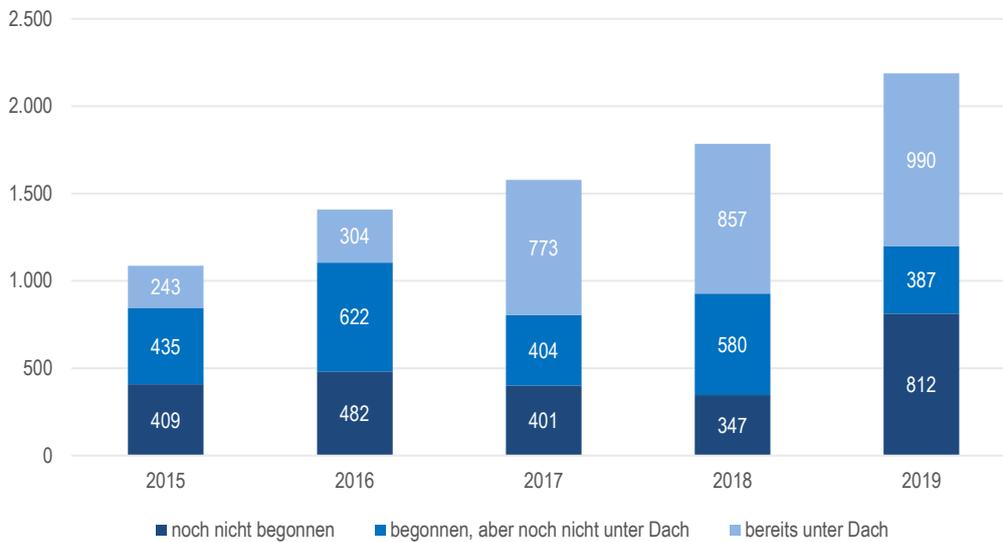
Die Baugenehmigungen (blau) gelten als Indikator für die Bautätigkeit der nächsten ein bis drei Jahre. Auch diese wiesen in den zurückliegenden Jahren – analog zu den Baufertigstellungen – zunächst einen deutlichen Anstieg auf. Zu Beginn des Betrachtungszeitraumes lag die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen bei rund 500 Fällen pro Jahr. Im Verlauf wiesen die Genehmigungen starke Schwankungen auf, stiegen im Allgemeinen jedoch an. Die meisten Wohnungen wurden 2013 und 2018 mit rund 1.700 Einheiten genehmigt, gefolgt von 2014, 2016 und 2019 mit weiterhin über 1.100 Genehmigungen im Jahr (2019: 1.290).

Seit 2013 durch-
schnittlich ca. 1.300
Baugenehmigungen
pro Jahr

Entsprechend der Baufertigstellungen dominierte auch bei den genehmigten Wohnungen der Geschosswohnungsbau mit einem Anteil von zuletzt 74 % im Jahr 2019. In der Gesamtbetrachtung wurden Anteile von bis zu 86 % erzielt. Im Gegensatz hierzu hat die Bedeutung der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich nachgelassen. Die Genehmigungen für Baumaßnahmen im Bestand erreichten in der vergangenen Dekade zwischen 68 und 219 Fälle pro Jahr. Wohnungen in Nichtwohngebäuden spielten auch bei den Baugenehmigungen nahezu keine Rolle.

Drei Viertel der
Genehmigungen in
Mehrfamilienhäu-
sern

Abb. 15 Bauüberhang in Wohngebäuden nach Bauzustand in Mainz 2015-2019



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Wohnungsbau ist aufwändig und kann sich – je nach Gebäudetyp – über mehrere Jahre erstrecken. Der sogenannte Bauüberhang beziffert die Zahl derjenigen Wohnungen, die bereits genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind. Sie geben einen Eindruck von den kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Fertigstellungen. Dabei ist der Baufortschritt von erheblicher Bedeutung und wird unterschieden nach: noch nicht begonnen; begonnen, aber noch nicht unter Dach; unter Dach. Insbesondere die letzte Kategorie lässt eine überwiegende Fertigstellung im folgenden Kalenderjahr erwarten. Zum 31.12.2019 belief sich der Bauüberhang in Mainz auf insgesamt 2.189 Wohnungen. Fast die Hälfte der Wohnungen war zum Stichtag bereits unter Dach, der Rohbau somit fertiggestellt (45 %). Knapp ein Fünftel (387 Wohnungen) befanden sich zudem bereits in der Realisierung des Rohbaus. Damit befinden sich mehr als 60 % der Wohnungen, für die eine Genehmigung vorliegt, bereits im Bau und ist mehrheitlich schon weit fortgeschritten. Gleichzeitig war Ende 2019 der Bau von 812 Wohnungen (37 %) noch nicht begonnen, obwohl eine Genehmigung vorlag.

Hälfte der genehmigten Wohnungen im Rohbau fertig

Gründe für den Bauüberhang sind nicht nur in der langen Bauzeit einer Immobilie zu suchen. Engpässe in der Baubranche können die Bauzeit ebenso verzögern wie auch lange Verwaltungsverfahren. Zudem kann auch Spekulation eine Rolle spielen. Seit 2015 ist der Bauüberhang um 1.102 Wohnungen angestiegen. Dabei hat seit 2017 der Anteil der sich bereits unter Dach befindlichen Wohnungen deutlich zugenommen. Der Anteil der genehmigten, aber noch nicht begonnenen Wohnungen lag 2019 besonders hoch, was vor allem auf eine zunehmende Bauaktivität und den kurzen Abstand zwischen Genehmigung und Stichtag zurückgeführt werden kann.

Heterogene Gründe für Bauüberhang

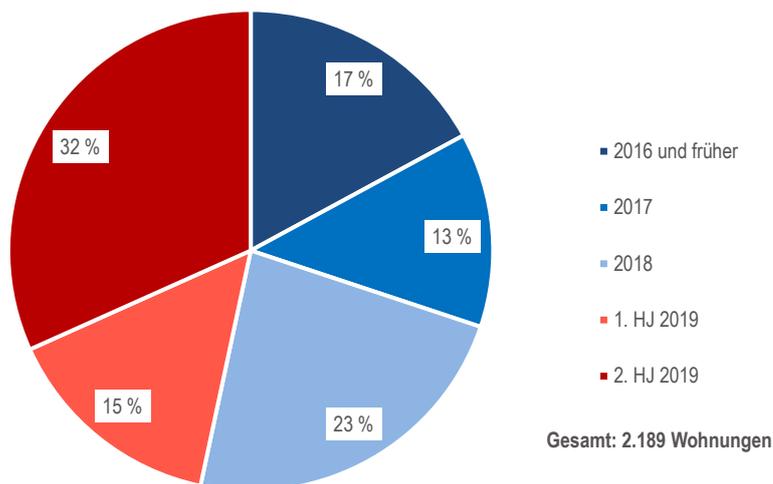
Der Großteil des Bauüberhangs entfiel entsprechend der Baugenehmigungsstatistik 2019 mit 90 % auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Auch in den Jahren 2016 und 2017 wurden ähnlich hohe Anteile konstatiert. Im Gegensatz hierzu lag der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser nur noch bei rund 8 % und damit erstmals in vier Jahren im einstelligen Bereich (2016-2018: 12-13 %). Hier ist die durchschnittliche Realisierungszeit offenkundig gesunken.

Bauüberhänge vor allem bei Mehrfamilienhäusern...

Rund drei Viertel des Bauüberhangs 2019 entfielen auf Bauaktivitäten von Wohnungsunternehmen. Für weitere 17 % der Wohnungen wurden diese durch private Haushalte initiiert und durchgeführt. Geringe Anteile von jeweils 3 % bezogen sich auf Wohnungsbauvorhaben des Handels, von Kreditinstituten und Dienstleistungsunternehmen sowie Organisationen ohne Erwerbszweck. Jeweils nur 1 % des Bauüberhangs konnte den öffentlichen und sonstigen Bauherr:innen zugeordnet werden.

... und Wohnungsunternehmen

Abb. 16 Bauüberhang nach Zeitpunkt der Baugenehmigung in Mainz 2019



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Der Zeitpunkt der Baugenehmigung ist ein weiterer wichtiger Indikator zur Klassifizierung des Bauüberhangs. Von den 2.189 Wohnungsbaugenehmigungen, die Ende 2019 nicht realisiert waren, stammte knapp die Hälfte (47 %) aus dem Jahr 2019. Weitere 23 % entfielen auf das Jahr 2018, rund ein Sechstel des Bauüberhangs stammte weiterhin aus 2017 (13 %). Für diese insgesamt 83 % ist eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben, dass sie im Rahmen der üblichen Fertigstellungszeit von zwei bis drei Jahren tatsächlich abgeschlossen werden.

83 % des Bauüberhangs innerhalb der üblichen Fertigstellungszeit...

Die restlichen 17 % des Bauüberhangs stammen aus dem Jahr 2016 oder früher. Hier handelt es sich um Wohnungsbauprojekte, bei denen die zentralen Fragen von Bauland, Planung und Genehmigung in der Regel längst geklärt sind. Umso wichtiger könnte es mit Blick auf die aktuellen Knappheiten sein, im Dialog mit den beteiligten Akteur:innen herauszufinden, ob es strukturelle Gründe gibt, die die Fertigstellung dieser langjährigen Bauvorhaben behindern.

...17 % liegen außerhalb der Fertigstellungszeit

Exkurs: Mainz im Zeichen des Klimawandels und Klimaschutzes

Der Klimawandel gehört zu den größten Herausforderungen unserer heutigen Gesellschaft. In allen Lebensbereichen sind gemeinsame Anstrengungen und Anpassungen notwendig, um den Klimawandel zu verlangsamen und die Emissionen von Treibhausgasen zu senken. Die Brisanz des Themas hat auch die Stadt Mainz erkannt und nahm bereits ab 2013 am Projekt „Klimaanpassung in der Praxis (KLIMPRAX)“ teil. In diesem Forschungsprojekt wurde der ab 2031 in Mainz zu erwartende Klimawandel berechnet. Das Projekt hat u. a. gezeigt, dass die Zahl der heißen Tage und tropischen Nächte zunehmen wird, mit negativen Folgen für das Wohlbefinden und die Gesundheit der Mainzer Bevölkerung.

Die Mainzer Klimaschutzpolitik wird seit Beginn der 1990er Jahre aktiv betrieben und zuletzt 2016 durch die Beteiligung am Förderprogramm „Masterplan 100 % Klimaschutz“ systematisch vorangetrieben sowie stetig weiterentwickelt. Demnach strebt die Stadt Mainz an: „den Endenergieverbrauch bis zum Jahr 2050 um 50 Prozent im Vergleich zu 1990 zu reduzieren und überwiegend aus erneuerbaren Energien zu decken. Der Ausstoß an Treibhausgas-Emissionen soll dadurch um 95 Prozent gesenkt und Mainz bis 2050 nahezu klimaneutral werden.“ (Landeshauptstadt Mainz, 2020a, S. 3). Die 72 Maßnahmen des Masterplans befinden sich seit 2017 in der Umsetzung. Vor allem in den Themenfeldern Gebäude und Energie gibt es dabei große Schnittmengen zum Bereich Wohnen.

Der Klimawandel sowie seine Ursachen und Konsequenzen sind seit 2018 noch einmal deutlich stärker in das Bewusstsein von Öffentlichkeit, Verwaltung und Politik der Stadt Mainz gerückt. Hierfür war auch die zunehmende öffentliche Debatte des Themas, u. a. ausgelöst durch die Bewegung „Fridays for Future“ verantwortlich. Der Stadtrat der Stadt Mainz hat im September 2019 durch einstimmigen Beschluss den „Klimanotstand“ ausgerufen (Antrag Nr. 1414/2019). Demnach soll unter anderem bereits bis 2035 die Klimaneutralität erreicht werden.

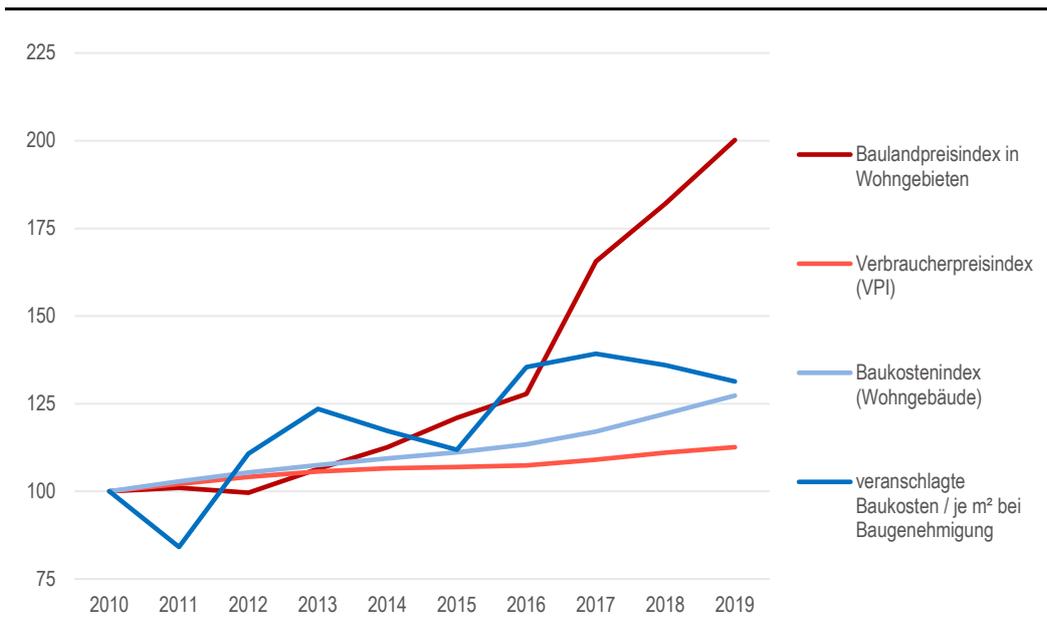
Der Gebäudebestand – insbesondere der Wohnungssektor – spielt dabei eine wichtige Rolle, da er für einen großen Teil der CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Die Stadt Mainz hat dieses Problem erkannt und setzt mit verschiedenen Maßnahmen und Anreizen auf eine Mischung aus energetischer Sanierung in Bestandsobjekten und einem möglichst klimaneutralen Neubau. Hierzu fördert die Landeshauptstadt in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz und der Mainzer Stiftung für Klimaschutz und Energieeffizienz bspw. die Gebäudeenergieberatung von Hauseigentümer:innen. Auch nachhaltige Quartierskonzepte werden im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet sowie „grüne Energie“ gefördert. Die erweiterte Beteiligung und Vernetzung der Akteur:innen der Stadtgesellschaft ist auch in Zukunft von großer Bedeutung, sowohl um eine Strategie zur Anpassung an den Klimawandel zu erarbeiten als auch um möglichst bis 2035 Klimaneutralität in Mainz herstellen zu können. Zu diesem Ziel hat sich der Stadtrat per Beschlussvorlage im Februar 2021 bekannt. Dies soll u. a. durch die Beschleunigung und Ergänzung bestehender Maßnahmen sowie Selbstverpflichtungen der städtischen und stadtnahen Gesellschaften erreicht werden.

5.5 Preissituation

Knappheiten und Marktanspannung werden am Wohnungsmarkt vor allem in den Preisen sichtbar. Im ersten Schritt gilt das Augenmerk hierbei der Preisentwicklung auf der Seite der Baubranche. Im zweiten Schritt werden die **Angebotsmieten** für Wohnungen und **Angebotskaufpreise** (siehe Glossar) für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen illustriert. Die Angebotsdaten spiegeln dabei das sogenannte „kurze“ Marktende, also die Mieten und Kaufpreise, welche aktuell am Markt angeboten werden. Zusätzlich zu den Angebotsmieten werden auch die Bestandsmieten bei der *Wohnbau Mainz GmbH* und der Mainzer Mietspiegel 2019 abgebildet, um einen weiteren Teil des Mietwohnungsmarktes zu beleuchten.

5.5.1 Grundstücks- und Baupreise

Abb. 17 Entwicklung ausgewählter Merkmale der Baubranche in Mainz 2010-2019 (indiziert, 2010 = 100)



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis des Grundstücksmarktbericht Mainz 2019 und des Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

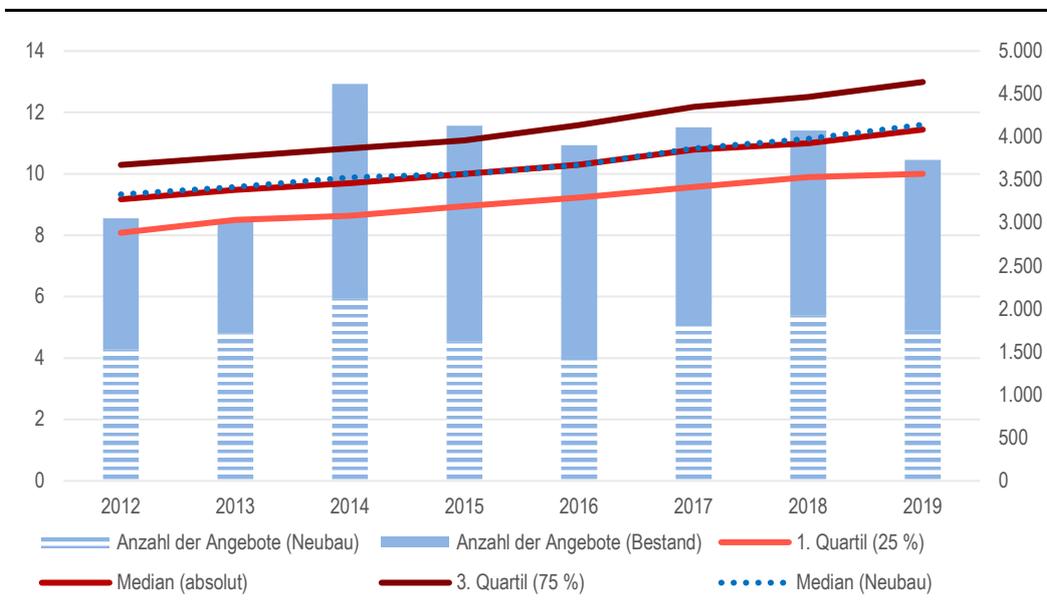
Für die schlussendlich aufgerufenen Mietpreise sind auch die Entwicklungen bestimmter Indikatoren der Baubranche verantwortlich. In der Abb. 17 wurden aus diesem Grund die relevanten Bezugsgrößen indiziert dargestellt (Baulandpreise in Wohngebieten, Verbraucherpreise, Baukosten und veranschlagte Baukosten je m²). Die Grafik veranschaulicht, dass alle ausgewählten Indikatoren ein Wachstum aufwiesen, wobei der Verbraucherpreisindex mit einem Zuwachs von 13 % am wenigsten angestiegen ist. Das dynamischste Wachstum verzeichneten hingegen die Baulandpreise in Wohngebieten, welche sich seit 2010 verdoppelt haben, wobei insbesondere seit 2016 ein explosionsartiger Anstieg um knapp drei Viertel

Baulandpreise seit 2010 verdoppelt

stattgefunden hat. Hier drücken sich offenkundig die bestehenden Baulandknappheiten aus, die nach Expert:innensicht kalkulatorisch maßgeblich bis in die letztlichen Mieterwartungen durchschlagen. Doch auch die Baukosten weisen eine deutliche Dynamik auf. In der Abb. 17 wird in zwei Bezugsgrößen unterschieden: veranschlagte und tatsächlich gezahlte Baukosten. Die realen Baukosten stiegen dabei seit 2010 kontinuierlich um insgesamt 27 % an. Anders sah es bei den **veranschlagten Baukosten** (siehe Glossar) aus, welche sich sprunghaft meist oberhalb des Baukostenindex entwickelten. 2019 näherten sich die beiden Indizes in ihrer Dynamik erneut an (+31 %).

5.5.2 Mietpreise

Abb. 18 Entwicklung der mittleren 50 % der Angebotsmieten (linke Achse) und Anzahl der Angebote (rechte Achse) für Wohnungen in Mainz 2012-2019



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der VALUE Marktdatenbank

Die **Angebotsmieten** (siehe Glossar) sind ein wichtiger Indikator für die Situation am Wohnungsmarkt und vor allem für aktuell umziehende Haushalte entscheidend. Die Abb. 18 analysiert den Median sowie die mittleren 50 % der Angebotsmieten der vergangenen acht Jahre. Bei dieser Betrachtungsweise werden Extremwerte unten, wie oben gelöscht und ein über mehrere Jahre vergleichbares Bild ermöglicht.

Angebotsmieten:
11,44 EUR/m² im
Median (2019)

Es wird deutlich, dass der Median der Angebotsmieten in Mainz seit 2012 kontinuierlich angestiegen ist – von 9,17 EUR/m² auf 11,44 EUR/m² im Jahr 2019 und damit um ein Viertel in nur acht Jahren. Ober- und Untergrenze des Mittelbereichs entwickelten sich ähnlich und wiesen im gesamten Betrachtungszeitraum eine Spanne von zwei bis drei Euro auf. 2019 rangierten die Angebotsmieten demnach zwischen 10,00 EUR/m² und 12,99 EUR/m².

Mieten seit 2012:
+ 25 Prozent

Ein wichtiges Segment am Wohnungsmarkt ist der geförderte Wohnungsbau, für deren Nutzung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich ist. Für geförderte Wohnungen gelten dabei Mietobergrenzen, die durch das Land Rheinland-Pfalz anhand der Fördermietenstufe festgelegt werden. In der Landeshauptstadt Mainz, in der die Fördermietenstufe 6 gilt, liegt diese Grenze bei 6,40 EUR/m² (enge Einkommensgrenze) bzw. 7,25 EUR/m² (erweiterte Einkommensgrenze, vgl. Exkurs in Kapitel 0). Die Auswertung der Angebotsmieten verdeutlicht, dass geförderte Wohnungen wie auch andere Wohnungen in diesem Preissegment nur sehr selten über die bekannten Vermietungsportale annonciert werden. So lagen im Mittel der Jahre 2012 bis 2019 nur rund 1 % der Angebote innerhalb der Mietobergrenzen oder wurden mit dem Merkmal „WBS notwendig“ ausgewiesen. Diese Auswertung wird durch die Einschätzungen der Marktexpert:innen gestützt. Die befragten Wohnungsunternehmen gaben durchgängig an, solche Wohnungen über eigene Plattformen oder anderweitig zu vermitteln.

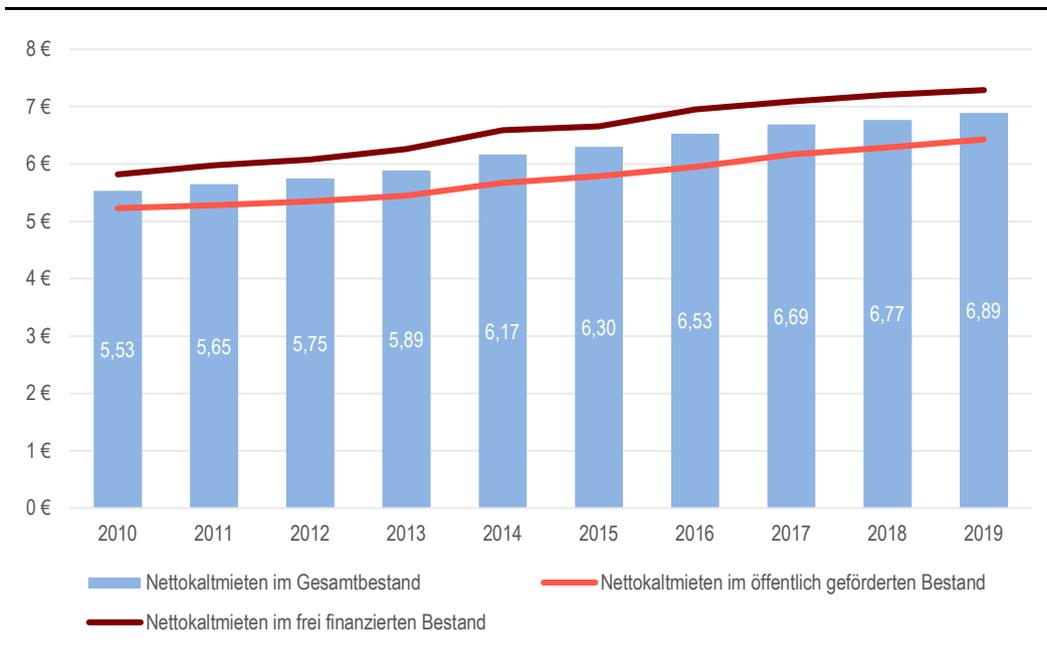
Betrachtet man die veranschlagten Mietpreise für Wohnungen im Neubau (alle Baujahre desselben und des vorherigen Jahres), zeigt sich im gesamten Betrachtungszeitraum ein mittlerer Angebotspreis (Median), der annähernd auf dem Niveau des Medians aller Mietangebote liegt. Seit 2010 wurde ein Anstieg um 2,27 EUR/m² auf 11,60 EUR/m² festgestellt. Dass beide Mediane nahezu identisch waren, ist eher untypisch, da der Neubau im Allgemeinen weniger Angebote am Markt ausmacht und zudem eine deutlich höhere Miete aufweist. Dies ist in Mainz im Bereich der öffentlich inserierten Anzeigen, die hier ausgewertet wurden, offenkundig nicht der Fall. Überdies machten die Mietangebote im Neubau in den zurückliegenden sechs Jahren in etwa jeweils die Hälfte aller inserierten Angebote aus. Nur 2015 und 2016 wurden geringere Anteile verzeichnet. Dies ist ein deutlicher Hinweis darauf, dass die Vermietungs- und Vertriebswege insbesondere von Bestandswohnungen in Mainz überdurchschnittlich oft über unternehmenseigene Vermietungswebsites erfolgen, wie sie etwa auch die kommunale *Wohnbau Mainz GmbH* betreibt, und die daher nicht in die oben verwendete Datenbank einließen. Ebenfalls können informelle Vermietungswege genutzt werden, bspw. durch eine Vermittlung im privaten Umfeld. Weiterhin kann ein erhöhtes Baugeschehen hierfür verantwortlich sein. Diese Annahme wird auch durch Aussagen der lokalen Expert:innen unterstützt, die auch für die Angebotsmieten im Neubau ein höheres Niveau vermuten. Auch diese Wohnungen werden dementsprechend (zusätzlich) über andere Vertriebswege inseriert.

Neubau und Bestandsmieten entwickeln sich parallel

Die Fallzahlen stiegen 2014 auf ein deutlich höheres Niveau. Wurden vor 2014 noch knapp über 3.000 Angebote registriert, erhöhte sich die Fallzahl auf 3.700 bis 4.100 Angebote im Jahr (2019: 3.734). 2014 wurde mit 4.617 Angeboten der höchste Wert des Betrachtungszeitraumes festgestellt. Die höhere Zahl an Angeboten kann auch auf die Zunahme des Baugeschehens und folglich mehr Erstbezüge zurückgeführt werden.

Hohe Fallzahlen seit 2014

Abb. 19 Entwicklung der Bestandsmieten der Wohnbau Mainz GmbH im freifinanzierten und geförderten Bestand in Mainz 2010-2019



Quelle: Wohnbau Mainz GmbH

Neben den Angebotsmieten, die einen Einblick in das aktuelle Vermietungsgeschehen erlauben, zeigen Bestandsmieten an, was in Mainz aktuell in bestehenden Mietverträgen entrichtet wird. Um entsprechend die Mietpreissituation in Mainz noch näher zu beleuchten, können die Nettokaltemieten bei der städtischen *Wohnbau Mainz GmbH* herangezogen werden, die mit mehr als 10.000 Wohnungen einer der größten Akteurinnen am Mainzer Wohnungsmarkt ist (knapp die Hälfte dabei im geförderten Bereich). Dadurch können für diesen spezifischen Ausschnitt Aussagen zu den Bestandsmieten in Mainz getätigt werden. Abb. 19 bildet die Nettokaltemieten im Wohnungsbestand der *Wohnbau Mainz GmbH* ab, ausdifferenziert nach gefördert und frei finanziert.

Wohnbau Mainz:
rund 10.000
Wohnungen

Die mittlere Nettokaltemiete bei der *Wohnbau Mainz GmbH* lag 2019 bei 6,89 EUR/m² und ist damit gegenüber 2010 um knapp ein Viertel angestiegen (+1,36 EUR/m²). In der weiteren Ausdifferenzierung zeigt sich, dass die mittleren Nettokaltemieten im öffentlich geförderten Wohnungsbestand mit 6,43 EUR/m² leicht unter dem Gesamtdurchschnitt lagen. Im Vergleich hierzu wurden für die frei finanzierten Wohnungen mittlere Nettokaltemieten von durchschnittlich 7,29 EUR/m² konstatiert.

Mittlere Nettokaltemieten bei der *Wohnbau Mainz*
unter 7 EUR/m²

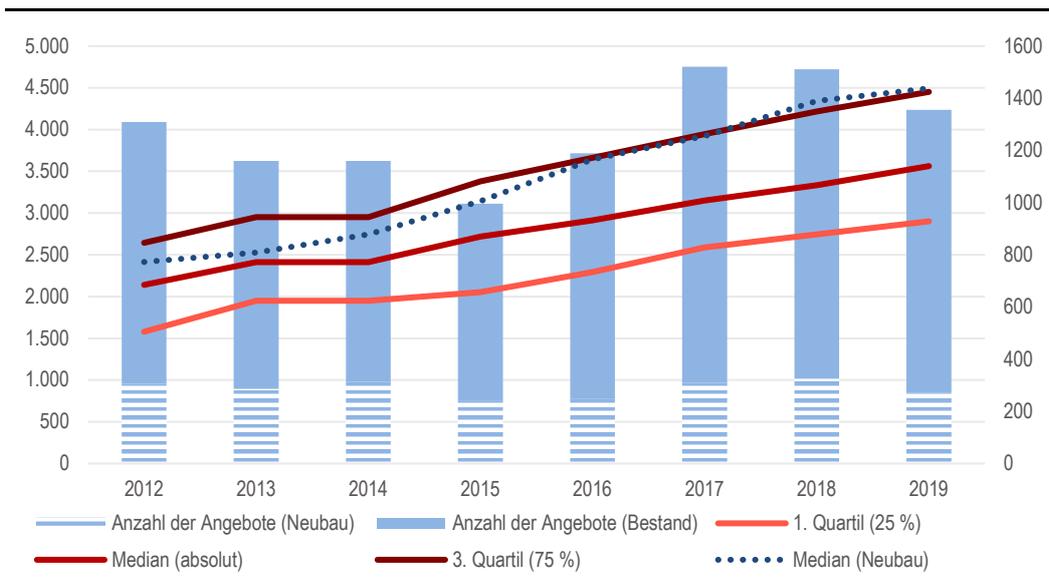
Angebotsmieten und die Daten der *Wohnbau Mainz GmbH* können durch die Ergebnisse des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Mainz kontextualisiert werden. Der Mietspiegel stellt die ortsüblichen Vergleichsmieten dar. Die Differenzierung erfolgte dabei anhand der Ausstattung, des Baualters und der Wohnungsgrößen. Folgend werden nur Wohnungen mit guter Ausstattung (Bad und Sammelheizung) betrachtet. Über alle Baualtersklassen und Wohnungsgrößen hinweg wurden Medianwerte zwischen 7,14 EUR/m² und 11,72 EUR/m² ausgewiesen. Am teuersten waren dabei die Wohnungen des Neubaus ab 2011 und

Mietspiegel 2019
zwischen 7,14 und
11,72 EUR/m²

hierbei besonders die mittleren Wohnflächen mit 40 bis unter 60 m². In der Ausdifferenzierung der Wohnflächen zeigten sich keine eindeutigen Schwerpunkte auf einzelne, deutlich teurere oder günstigere Größen.

5.5.3 Kaufpreise

Abb. 20 Entwicklung der mittleren 50 % der Angebotskaufpreise (linke Achse) und Anzahl der Angebote (rechte Achse) für Eigentumswohnungen in Mainz 2012-2019



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der VALUE Marktdatenbank

Bei den Kaufpreisen im Eigentum können zum einen die Eigentumswohnungen und zum anderen die Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet werden. In der Abb. 20 wird die Entwicklung der mittleren 50 % der **Angebotskaufpreise** (siehe Glossar) in Eigentumswohnungen zwischen 2012 und 2019 beleuchtet. Hierbei zeigte sich, dass die Kaufpreise seit 2012 – mit einer kurzen Verschnaufpause 2014 – von einem stetigen Wachstum geprägt waren. Der Median stieg von 2.140 EUR/m² (2012) auf 3.562 EUR/m² (2019) an, was einem Wachstum um zwei Drittel in acht Jahren entsprach. Die mittleren 50 % divergierten dabei zunehmend, lagen 2012 zwischen dem unteren und dem oberen Bereich noch rund 1.050 EUR/m², wurde 2019 bereits ein Abstand von 1.550 EUR/m² registriert. 2019 war demnach ein Viertel der inserierten Angebote günstiger als 2.901 EUR/m², ein Viertel lag oberhalb des Werts von 4.451 EUR/m².

Kaufpreis für Eigentumswohnungen 3.562 EUR/m² (Median 2019)

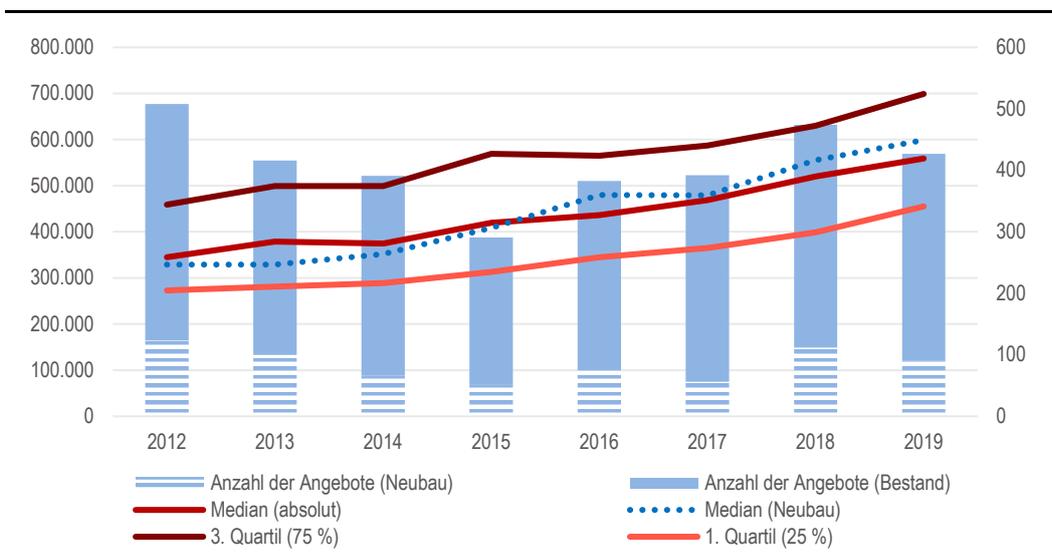
Zusätzlich zur Betrachtung der absoluten Preisentwicklung kann das Teilsegment des Neubaus gesondert betrachtet werden. Als Neubau werden alle Wohnungen eingestuft, welche im selben oder dem vorherigen Jahr entstanden sind. Noch 2012 unterschied sich der Neubaumedian nur wenig von dem aller Eigentumswohnungen. Seither wuchs er deutlich rasanter an. 2018 und 2019 waren inserierte Neubau-Eigentumswohnungen im Durchschnitt teurer als drei Viertel aller Wohnungen. 2019 mussten Haushalte für eine inserierte neue Eigentumswohnung im Median 4.493 EUR/m² zahlen.

Preise für Neubau steigen besonders stark

Die Preisentwicklung kann immer auch im Zusammenhang mit der Anzahl der Angebote im Neubau und Bestand untersucht werden. Die Angebote im Neubau variierten im Betrachtungszeitraum nur wenig und erreichten ein vergleichsweise stabiles Niveau von 270 bis 325 Angeboten pro Jahr. Demnach entfielen jeweils 20 – 25 % auf Inserate aus dem Neubau. Für die Schwankungen der absoluten Angebotszahl war vor allem der Bestand verantwortlich. Während bis 2015 eine abnehmende Angebotszahl festzustellen war, stieg die Summe der Angebote in den folgenden Jahren und lag seit 2017 auf einem Niveau oberhalb von 1.000 Angeboten (2019: 1.085).

Jede vierte angebotene Wohnung Neubau

Abb. 21 Entwicklung der mittleren 50 % der Angebotskaufpreise (linke Achse) und Anzahl der Angebote (rechte Achse) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Mainz 2012-2019



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der VALUE Marktdatenbank

Zum Eigentumsmarkt gehören auch die Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Traum vom Eigenheim kostete die Mainzer:innen 2019 im Median 559.000 EUR und damit über 200.000 EUR mehr als noch 2012 (345.000 EUR). Der Median stieg dabei in den vergangenen acht Jahren kontinuierlich an. Die mittleren 50 % divergierten in der Gesamtbetrachtung zunehmend, von 186.000 EUR zu 244.000 EUR Unterschied zwischen dem unteren und dem oberen Wert. Die mittleren 50 % der Angebote reichten 2019 von 455.000 EUR bis 699.000 EUR.

Ein- und Zweifamilienhäuser kosten durchschnittlich 559.000 EUR (Median 2019)

Auch bei den Eigenheimen gibt die Betrachtung des Neubaumedians Aufschluss über die Preisentwicklung des aktuellen Wohnungsbaus. Bis 2015 lag der Medianwert für Ein- und Zweifamilienhäuser, welche im jeweils selben oder im vorhergehenden Jahr errichtet wurden, sogar unterhalb des Gesamt-Medians. In den folgenden Jahren entwickelten sich die Kaufpreise im Neubau etwas dynamischer. Für ein 2018 oder 2019 realisiertes Eigenheim mussten Mainzer Haushalte durchschnittlich 599.000 EUR zahlen, 40.000 EUR mehr als im Gesamtbestand.

Die Zahl der Angebote sank – ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen – bis 2015 kontinuierlich ab und erreichte einen Tiefstwert von 291 Angeboten. 2012 wurden noch über 500

Inserate verzeichnet. In den folgenden Jahren stieg die Zahl der Angebote erneut auf 427 Angebote im Jahr 2019 an. Auf den Neubau entfielen dabei knapp ein Fünftel bis ein Viertel der Angebote.

5.6 Zwischenfazit

Verglichen mit den Trends auf der Nachfrageseite ist das Wohnungsangebot naturgemäß weniger dynamisch. Gleichwohl ist der Bestand an Wohnungen in Mainz seit 2011 deutlich angewachsen, wobei insbesondere die Zahl der Wohnungen im Geschosswohnungsbau zunahm. Dies spiegelt sich auch in den Zahlen von Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die seit 2013 auf einem hohen Niveau liegen. Mithin zeigt die Angebotsseite spürbare Reaktionen auf den langjährigen Nachfrageüberhang. Eine wichtige Rolle bei der Wohnungsversorgung bestimmter Zielgruppen spielt der geförderte Wohnungsbau. Gegen den bundesweiten Trend ist es der Stadt Mainz bis 2019 erfolgreich gelungen, die Zahl der geförderten Wohnungen zu stabilisieren. Die Herausforderungen in diesem Bereich bleiben absehbar hoch: Wichtige Instrumente sind hierbei die partnerschaftliche Baulandbereitstellung im Neubau und die Verlängerung von Bindungen im Bestand.

Einen Ausblick auf die in absehbarer Zeit zu erwartenden Wohnungszuwächse ermöglicht der sogenannte Bauüberhang, der die Wohnungsbauvorhaben erfasst, die genehmigt oder begonnen, aber noch nicht fertiggestellt oder fertiggestellt gemeldet sind. Für die kommenden Jahre lässt der aktuelle Bauüberhang von rund 2.200 Wohnungen insgesamt eine hohe Fertigstellungszahl erwarten, zumal sich bereits gut 60 % der genehmigten Wohnungen in der Realisierung befinden.

Neben dem Angebot ist insbesondere die Preissituation eine wichtige Kenngröße zur Einschätzung des Wohnungsmarktes, und dies auf unterschiedlichen Ebenen. So haben sich die Mainzer Baulandpreise in den vergangenen zehn Jahren faktisch verdoppelt. Auch die Baukosten unterlagen einem deutlichen Wachstum. Dies wirkt sich auch auf die angebotenen Mieten in Mainz aus. Diese waren durch ein kontinuierliches Wachstum geprägt und lagen 2019 auf einem hohen Niveau von 11,44 EUR/m². Knapp die Hälfte der Angebote entfiel dabei auf den Neubau. Die ausgewiesenen Angebotsmieten müssen jedoch unter der Prämisse betrachtet werden, dass viele Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen auf eigenen Vermietungsportalen anbieten und zudem vielfach informelle Vermittlung im privaten Umfeld stattfindet. Auch die angebotenen Kaufpreise im Eigentumssegment wiesen Anstiege auf. Im Mittel wurde eine Eigentumswohnung für mehr als 3.500 EUR/m² angeboten. War die Eigentumswohnung jedoch dem Neubausegment zuzuordnen, lag der Median sogar bei ca. 4.500 EUR/m². Auch die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern waren durch Zuwächse geprägt. 2019 musste ein Mainzer Haushalt durchschnittlich rund 214.000 EUR mehr für ein Eigenheim zahlen als noch 2012.

6 Vorausschätzung künftiger Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Zur Abschätzung der zukünftigen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt bedarf es der Vorberechnung der künftigen Entwicklung der Anzahl und Struktur der Haushalte als zentrale Grundlage. Dabei ist es einerseits Ziel, die Entwicklung der Haushalte insgesamt und andererseits detaillierte Familien- und Haushaltsstrukturen abzubilden. Die zu erwartende Haushaltsentwicklung ist abhängig von der Bevölkerungsstruktur im Prognosezeitraum⁷ und dem Haushaltsbildungsverhalten. Datenquelle für das Haushaltsbildungsverhalten sind die Statistiken der **Haushaltegenerierung** (siehe Glossar) der Stadt Mainz. Sie bieten umfassende und tiefreichende Analysemöglichkeiten und bilden die Grundlage, um die Bevölkerung verschiedenen Haushaltsgrößenklassen und Haushaltstypen zuzuordnen. Anhand des Haushaltsvorstandsquoten-Verfahrens wird die zu erwartende Haushaltsentwicklung in zwei Varianten (Status-quo und Trendvariante) für den Prognosezeitraum bis 2030 für die Stadt Mainz ermittelt. Im Ergebnis liegt eine differenzierte Haushaltsprognose vor, die die zu erwartende Haushaltsentwicklung in zwei Varianten (Status-quo und Trendvariante) für den Prognosezeitraum bis 2030 für die Stadt Mainz ermittelt und deren Resultate im Folgenden präsentiert werden. Dabei wird der Schwerpunkt auf die Ergebnisse der Hauptvariante der Haushaltsprognose gelegt. Eine ausführliche Schilderung des methodischen Vorgehens und der Datenquellen, die in die Haushaltsprognose eingehen, befindet sich im Anhang.

Haushaltsprognose
bis zum Jahr 2030

Zunächst werden die Ergebnisse der Bevölkerungsvorberechnung als Ausgangsbasis der Prognose aufgezeigt. Neben der Entwicklung der Bevölkerung im Zeitverlauf insgesamt wird der Betrachtungsschwerpunkt auf die Veränderung der Altersgruppen im Prognosezeitraum 2019 bis 2030 gelegt. Anschließend wird die bisherige Entwicklung der (geschätzten) Haushalte dargestellt und die Haushaltstypen zur Abschätzung künftiger Bedarfe und Präferenzen präsentiert.

Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung der kommenden zehn Jahre sind die Basis für die Ableitung von Trendaussagen zur perspektivischen Nachfrage nach Wohnraum. Die Haushalte sind die zentrale Größe am Wohnungsmarkt.

⁷ Datenquelle ist die Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2019)

6.1 Bevölkerungsvorausberechnung Mainz

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat im Rahmen der fünften regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung die künftige Entwicklung der Bevölkerung in Mainz mit dem Ausgangsjahr 2017 berechnet⁸. Die Ergebnisse der Vorausberechnung werden im Folgenden dargestellt – ausgehend von dem Jahr 2019, da dieses das Ausgangsjahr der Haushaltsprognose darstellt. Zunächst werden die Entwicklung der Bevölkerung insgesamt und im Anschluss die vorausberechneten Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur abgebildet.

Haushaltsprognose
mit Ausgangsjahr
2019

6.1.1 Entwicklung der Bevölkerung insgesamt

Die Bevölkerung in Mainz ist in der Vergangenheit deutlich gestiegen. Zwischen 2011 und 2019 lag der Zuwachs bei ca. 17.600 Personen (+ 8,7 %) (Statistisches Landesamt, 2020). Dieser Trend wird sich gemäß der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung auch in Zukunft fortsetzen: Ausgehend von einem prognostizierten Bevölkerungsstand von ca. 218.100 Einwohner:innen im Jahr 2019, dem Ausgangsjahr der Haushaltsprognose, wird die Bevölkerung bis 2025 auf ca. 224.100 Personen (+ 2,7 %) und bis 2030 auf ca. 226.900 Personen (+ 4,0 %) wachsen (Abb. 22). Die obere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass der Mainzer Wanderungssaldo künftig ungefähr auf dem Niveau des Jahres 2017 verbleibt. Im Szenario der unteren Variante würde die Bevölkerung der Stadt Mainz bis zum Jahr 2022 leicht zu- und in den nachfolgenden Jahren kontinuierlich abnehmen. Das Bevölkerungsniveau würde ab dem Jahr 2027 unter 215.000 Einwohner:innen fallen. Hierbei handelt es sich um die Nullvariante, die der Annahme folgt, dass Zu- und Abwanderung ab dem Jahr 2025 ausgeglichen sind oder gänzlich ausbleiben (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019). Die Bevölkerung würde in dieser „theoretischen“ Variante ab 2025 allein durch die bestehende Altersstruktur, Fertilität und Mortalität bestimmt werden. Das Szenario der mittleren Variante prognostiziert, dass die Bevölkerung im Jahr 2025 mit ca. 220.100 Einwohner:innen den höchsten Wert im Prognosezeitraum erreicht und danach abnimmt. Mit diesen drei Varianten ergibt sich bis zum Jahr 2030, wie in Abb. 22 dargestellt, ein Korridor bezüglich der Bevölkerungsentwicklung.

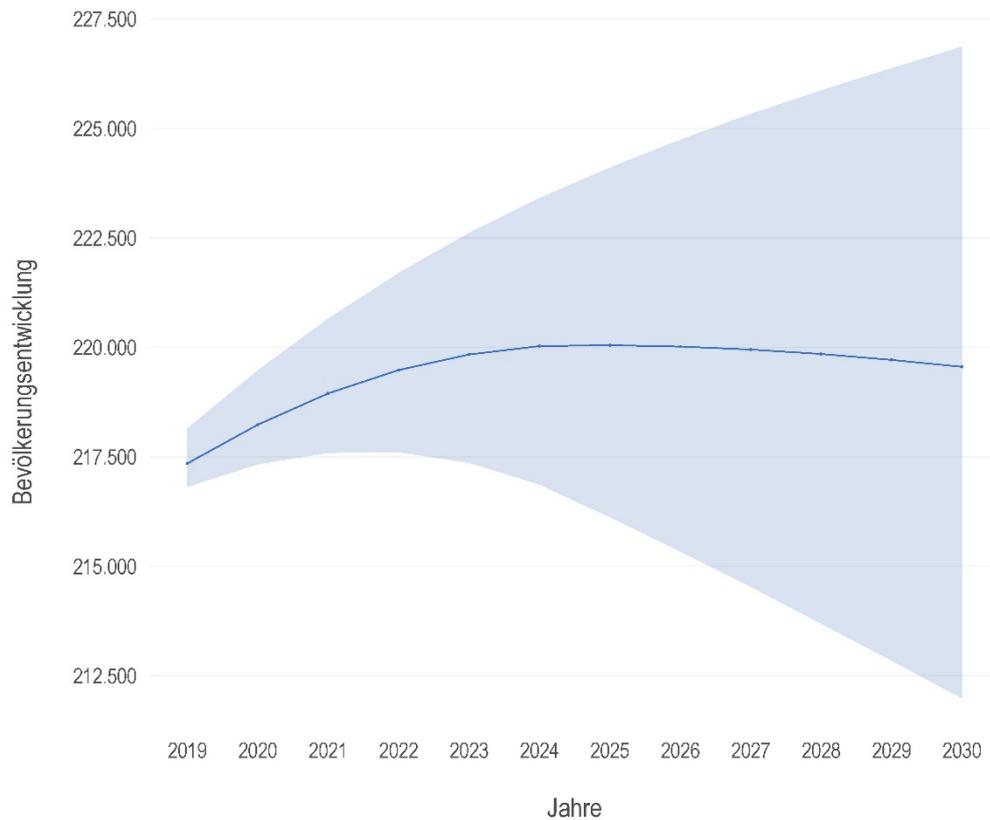
Bevölkerungszahl
steigt in der oberen
Variante der Bevöl-
kerungsvorausbe-
rechnung bis 2030
um 4 %

Gemäß der Bevölkerungsfortschreibung 2019 entspricht die aktuelle Mainzer Bevölkerung mit ca. 218.600 Einwohner:innen (Statistisches Bundesamt, 2020) dem vorausgeschätzten Niveau der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung bzw. liegt mit rd. 400 tatsächlichen Einwohner:innen nur minimal über der Vorausberechnung. Aus diesem Grund und, weil der Entwicklungspfad für die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Mainz als am wahrscheinlichsten eingeschätzt wird, wurde gemeinsam mit der Stadt Mainz als Auftraggeber:in entschieden, die obere Variante der Bevölkerungsvorausberechnung als Grundlage der Haushaltsprognose zu verwenden.

Obere Variante der
Bevölkerungsvor-
ausberechnung als
Grundlage der
Haushaltsprognose

⁸ Die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes gelten für die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz. Die Resultate der Haushaltsprognose dagegen beziehen sich auf die Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Abb. 22 Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Mainz in der unteren, mittleren und oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz im Zeitraum der Haushaltsprognose (2019-2030).



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019.

6.1.2 Zukünftige Veränderungen in der Alterszusammensetzung in Mainz

Die künftige Haushaltsentwicklung der Hauptvariante (Status-quo Variante) der Haushaltsprognose wird maßgeblich von der Demografie bestimmt. Aus diesem Grund sollen die erwarteten, bevölkerungsstrukturellen Effekte im Prognosezeitraum der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung an dieser Stelle verdeutlicht werden. Der absolute Anstieg der Bevölkerung von 2019 zu 2030 beträgt ca. 8.700 Personen. In den einzelnen Altersgruppen setzt er sich wie folgt zusammen (Abb. 23):

Mainzer Bevölkerung gewinnt von 2019 zu 2030 fast 9.000 Einwohner:innen

Die Zahl der minderjährigen Kinder und Jugendlichen in Mainz wird gemäß der Vorausschätzung um ca. 2.400 Personen zunehmen. Das entspricht insgesamt einem Anstieg in Höhe von + 7,4 %. Fast drei Viertel dieses Anstiegs fällt in die Periode bis zum Jahr 2025, sodass davon auszugehen ist, dass sich das Wachstum ab dem Jahr 2025 abschwächen wird. Diese Gruppe machte 2019 mit ca. 32.600 Personen 15,0 % der Bevölkerung aus. Sie lebt vorrangig in der Familie, sodass der perspektivische Anstieg dieser Bevölkerungsgruppe einen Einfluss auf die familienbezogene Wohnungsnachfrage haben dürfte.

Zunahme bei Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren

Bei den 18- bis unter 35-Jährigen handelt es sich um die Gruppe, der nach den Vorausberechnungen in den kommenden zehn Jahren der größte Bevölkerungsverlust bevorsteht. Sie wird bis 2030 ca. 2.700 Einwohner:innen (-4,2 %) verlieren (bis 2025 ca. 1.500 Personen). Diese Bevölkerungsgruppe umfasste im Jahr 2019 rund 62.300 Mainzer:innen und war mit einem Anteil von fast 30 % die mit Abstand größte Gruppe. Es handelt sich um junge Erwachsene in der Berufsausbildung, im Studium oder im Berufseinstieg. Der perspektivische Rückgang ist auf demografische Effekte zurückzuführen, u. a. einer Abnahme der Studienanfänger:innen. Bereits im Studienjahr 2017 wurde ein Rückgang der Studienanfänger:innen verzeichnet (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2017). Menschen in dieser Altersgruppe leben schwerpunktmäßig in Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Rückgang bei den jungen und mittleren Erwachsenen zwischen 18 bis unter 35 Jahren

Die Altersgruppe der 35- bis unter 50-Jährigen soll im Prognosezeitraum um ca. 4.200 Personen (+ 10,1 %) zunehmen. Drei Viertel des Wachstums in dieser Gruppe erfolgen bis 2025, sodass auch hier eine Abschwächung der demografischen Effekte zu vermuten ist. Ihr Bevölkerungsanteil machte 2019 19,3 % aus. In diese Altersgruppe fallen besonders häufig Familiengründungen. Mit Blick auf den Wohnungsmarkt gibt es ebenfalls eine erhöhte Tendenz zur Bildung von Wohneigentum.

Anstieg der 35- bis unter 50-Jährigen

Im Jahr 2019 wird die Gruppe der 50- bis unter 65-Jährigen noch von den stark besetzten Jahrgängen der Babyboomer dominiert. Im Jahr 2030 haben sich diese Jahrgänge zum größten Teil in das Seniorenalter verschoben, sodass es allein durch diesen demografischen Effekt zu einem Rückgang kommt. Ihr Anteil an der Bevölkerung machte 2019 18,4 % aus. Bis 2030 wird die Gruppe um ca. 1.400 Mainzer:innen schrumpfen. Etwas mehr als zwei Drittel des gesamten Rückgangs dieser Altersgruppe vollzieht sich erst zwischen 2025 und 2030.

Rückgang bei den 50- bis unter 65-Jährigen

Mit Blick auf die Folgen des demografischen Wandels kommt es in der Gruppe der Senior:innen im Prognosezeitraum erwartungsgemäß zu einem sehr deutlichen Anstieg. Dieser ist in der Zeitspanne zwischen 2025 und 2030 besonders dominant und macht 60 % des Gesamtwachstums dieser Altersgruppe aus. Insgesamt werden Personen im Senior:innenalter das stärkste Wachstum von allen Bevölkerungsgruppen erfahren und um 4.800 Personen (+18,2 %) zunehmen. Ihr Bevölkerungsanteil steigt um +1,7 Prozentpunkte auf 13,7 % (2030). Wird die Gruppe der Hochbetagten hinzugezogen, dann ist jede:r fünfte Mainzer:in im Jahr 2030 älter als 65 Jahre. Im Senior:innenalter haben die Kinder zumeist den Haushalt verlassen und die Haushaltsgröße reduziert sich auf Zwei- oder (bei Todesfall) auf Einpersonenhaushalte. In der Gruppe der Senior:innen steigt häufig das Bewusstsein für die Vorteile einer barrierefreien Wohnung.⁹

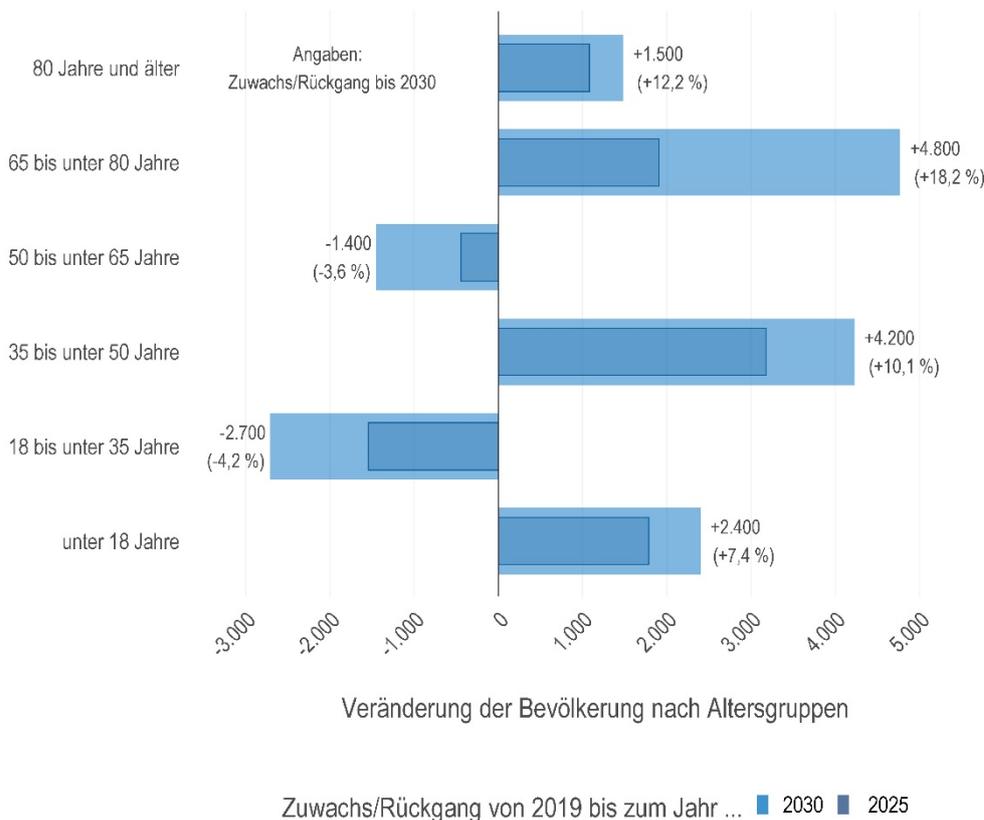
Anstieg der Senior:innen (65 bis unter 80 Jahre)

⁹ Die Definition eines barrierefreien Zustandes einer Wohnung erfolgt in der DIN 18040-2. Diese weist zwei Zustände aus, welche als barrierefrei erachtet werden können, wobei anhand der Nutzbarkeit eines Rollstuhles in der Wohnung unterschieden wird. Ist die optimale Nutzung eines Rollstuhles möglich, wird sie als barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnung definiert. Ist dies nicht der Fall, es werden jedoch die sonstigen notwendigen Kriterien erfüllt, gilt die Wohnung nur als barrierefrei.

Auch die Gruppe der Hochbetagten nimmt im Prognosezeitraum quantitativ zu. Es wird von einem Wachstum um ca. 1.500 Personen um +12,2 % bis 2030 (bis 2020 ca. 1.100) ausgegangen. Der Bevölkerungsanteil dieser Gruppe steigt von 5,6 auf 6,0 % im Jahr 2030. Neben den seniorengerechten Bedürfnissen stehen bei dieser Gruppe insbesondere die Anforderungen an barrierefreies Wohnen im Vordergrund. Sowohl die Anzahl als auch der Anteil der Senior:innen und Hochbetagten wird aufgrund der demografischen Entwicklung auch in Zukunft weiter ansteigen. Denn durch die nachlassende Bedeutung von Zu- und Fortzügen in den höheren Altersjährgängen wird die künftige Entwicklung maßgeblich von der Besetzung der jeweiligen Altersjährgänge und der Sterblichkeit geprägt – beides sind Faktoren, die eher längerfristigen Veränderungen unterliegen und weniger kurzfristige Schwankungen aufweisen.

Anstieg der Hochbetagten (80+-Jährige)

Abb. 23 Veränderung der Altersgruppen der Bevölkerung im Zeitraum der Haushaltsprognose.



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung steigt im Prognosezeitraum von ca. 40,8 Jahre im Jahr 2019 auf ca. 41,7 Jahre in 2030 (bzw. 41,2 Jahre im Jahr 2025). Diese Demografie-bedingten Veränderungen in der Alterszusammensetzung in der Stadt Mainz werden sich in der Haushalts- und Familienstruktur niederschlagen und damit einhergehend die Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt wandeln. Deshalb ist eine differenzierte Abschätzung der zukünftigen Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt von zentraler Bedeutung.

6.2 Haushaltsvorausberechnung Mainz

Eine größere Relevanz als die Zahl der Einwohner:innen zur Ableitung der künftigen Wohnungsnachfrage, hat die Anzahl der Haushalte und zusätzlich die Frage danach, wie sich die Mainzer Haushalte zukünftig strukturell zusammensetzen und welche Trends dabei erkennbar sind. Bevor die Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung vorgestellt werden, wird – zur besseren Einordnung – ein Blick auf die retrospektive Entwicklung im Vorprognosezeitraum der Jahre 2011 bis 2019 geworfen.

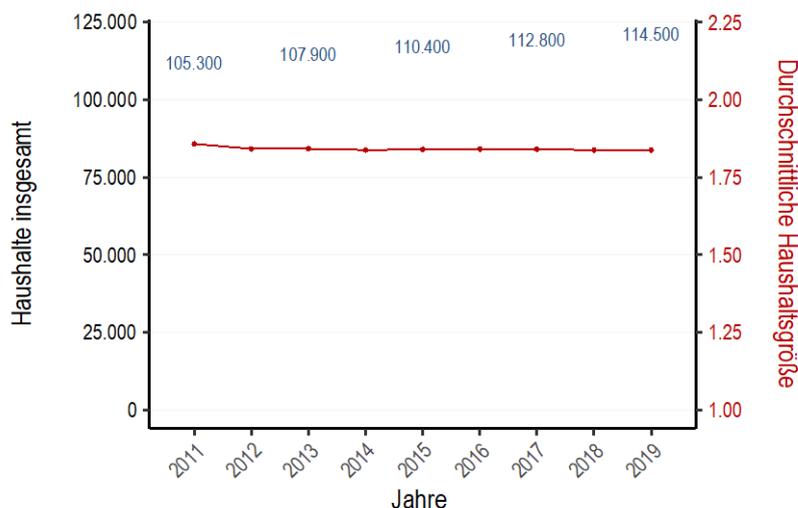
Trends der strukturellen Zusammensetzung der Mainzer Haushalte

6.2.1 Bisherige Entwicklung der (geschätzten) Haushalte

Die Zahl der Wohnhaushalte ist im Zeitraum von 2011 bis 2019 von ca. 105.300 Haushalten auf ca. 114.550 Haushalte angestiegen. Das entspricht einer Zunahme der Haushalte um 8,8 %. Damit stimmt die quantitative Erhöhung der Haushalte in Mainz mit dem Anstieg der Einwohner:innen überein. Bei den abgebildeten Haushalten handelt es sich um die wohnungsmarktaktiven Haushalte, also um die Haushalte mit Haupt und Nebenwohnsitz in Mainz (exklusive der Heimbevölkerung). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Bevölkerung am Nebenwohnsitz tendenziell häufiger in Einpersonenhaushalten lebt als die Bevölkerung am Hauptwohnsitz. Der vorherrschende Trend sich verkleinernder Haushalte in Deutschland, insbesondere in den vergangenen Jahren (Oertel, 2017), zeigt sich in dieser Datenbasis nur zu Untersuchungsbeginn. Im Jahr 2011 lebten durchschnittlich 1,85 Personen in einem Haushalt. Seither sind es im Mittel 1,84 Personen.

Anstieg der geschätzten Mainzer Wohnhaushalte um 8,8 % zwischen 2011 und 2019

Abb. 24 Bisherige Entwicklung der Haushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2011 bis 2019)



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Landeshauptstadt Mainz, 2020.

6.2.2 Bildung von Haushaltstypen

Neben der Betrachtung der Haushaltsgrößenklassen sollen relevante Haushaltstypen identifiziert werden, die ein differenziertes Bild der Nachfragegruppen erlauben. Diese Analyse stellt den Schwerpunkt dieser Wohnungsmarktbetrachtung dar. Anhand der Haushaltstypen bzw. Nachfragegruppen lassen sich detailliertere Ansprüche, Bedarfe und Präferenzen auf dem Wohnungsmarkt berücksichtigen. Hierfür wurden acht überschneidungsfreie Haushaltstypen (Nachfragegruppen) gebildet. Im Folgenden lassen sich somit die zwei Prognoseebenen Haushaltsgrößenklassen und Haushaltstypen unterscheiden. Die Bildung der Haushaltstypen erfolgte auf Grundlage der Haushaltegenerierung und in enger Abstimmung zwischen der Stadt Mainz und dem Bearbeitungsteam.

Acht überschneidungsfreie Haushaltstypen zur Abschätzung künftiger Bedarfe und Präferenzen

Starterhaushalte

Der Haushaltstyp der Starterhaushalte umfasst die (kinderlosen) Ein- und Zweipersonenhaushalte nach Auszug aus dem Elternhaus mit einem Haushaltsvorstand unter 25 Jahren. Hierunter fallen junge Erwachsene in der Ausbildung, im Studium und in der beruflichen Anfangsphase.

Mit ca. 12.200 Haushalten im Jahr 2019 machten die Starterhaushalte rund 10,7 % aller Haushalte aus. Da der Umfang der, für diesen Haushaltstyp relevanten Bevölkerungsgruppe (18 bis unter 25 Jahre), im Prognosezeitraum demografisch bedingt abnehmen wird, ist perspektivisch mit einem Rückgang dieses Haushaltstyps zu rechnen.



Einpersonenhaushalte mittleren Alters

Der Haushaltstyp beinhaltet Singlehaushalte in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren. Somit handelt es sich um einen sehr heterogenen Haushaltstyp, der sowohl jüngere als auch ältere Haushalte einschließt.

Ein Drittel aller Haushalte (ca. 37.800) waren 2019 Einpersonenhaushalte (33,0 %). Dieser Haushaltstyp schließt einerseits die Gruppe der jungen und mittleren Erwachsenen, die demografie-bedingt abnehmen werden ein. Andererseits gehören aber auch Haushalte im wachsenden Altersbereich der 35- bis unter 50-Jährigen hinzu. Zukünftig ist eher von einer konstanten Entwicklung dieses Haushaltstyps auszugehen.



Paarhaushalte mittleren Alters

In diese Kategorie fallen Haushalte, bestehend aus Ehepaaren und Lebensgemeinschaften ohne minderjährige Kinder mit einem Haushaltsvorstand in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren. Volljährige Kinder und weitere (volljährige) Personen, z. B. erwachsene Geschwister oder Großeltern unter 65 Jahren können mit in dem Haushalt leben.

15,1 % (ca. 17.300) aller Mainzer Haushalte sind kinderlose Paarhaushalte mittleren Alters. Dieser Haushaltstyp umfasst sehr heterogene Altersgruppen. Von Paaren der abnehmenden Gruppe junger und mittlerer Erwachsenen (vorrangig Lebensgemeinschaften), über die steigende Zahl der 35- bis unter 50-Jährigen sowie der rückläufigen Gruppe der 50 bis unter 65-Jährigen (vorrangig Ehepaare). Aufgrund dieser teils divergenten Tendenzen lässt sich perspektivisch eine konstante Entwicklung dieses Haushaltstyps vermuten.



Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern

Dieser Haushaltstyp umfasst Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit einem Haushaltsvorstand in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren mit mindestens einem minderjährigen Kind. Neben Kindern können weitere (volljährige) Personen, z. B. Geschwister, in dem Haushalt leben.

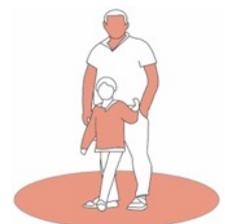
Mit einem Anteil von 13,3 % (ca. 15.300) der Haushalte sind die Paarhaushalte mit Kindern etwas weniger stark in der Mainzer Haushaltsstruktur vertreten als die kinderlosen Paarhaushalte. Auch in diesen Haushaltstyp fallen verschiedene Altersgruppen. Allerdings wird die Gruppe der Kinder und Jugendlichen im Prognosezeitraum steigen. Perspektivisch ist mit einem leichten Anstieg dieses Haushaltstyps zu rechnen.



Alleinerziehende

Dieser Haushaltstyp beinhaltet alleinerziehende Elternteile bis unter 65 Jahre. Sie leben ohne Partner und bilden mit mindestens einem minderjährigen Kind einen Haushalt. Weitere (volljährige) Personen wie Geschwisterkinder können in dem Haushalt wohnen.

Die Alleinerziehenden machen mit 3,0 % (ca. 3.500 Haushalte) quantitativ gesehen, nur einen geringen Anteil der Mainzer Haushalte aus. Ausgehend von demografischen Effekten, lassen sich keine eindeutigen zukünftigen Entwicklungen für diesen Haushaltstypen ableiten.



Senior:innen

Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 65 und unter 80 Jahren bilden diesen Haushaltstyp. Keine weiteren Personen leben in dem Haushalt.

13,1 % der Haushalte (ca. 15.000) werden von mindestens einer Seniorin bzw. einem Senior bewohnt. Mit einem vorausberechneten Wachstum der Einwohner:innen im Senior:innenalter in Höhe von +18,2 %, ist eine sehr dynamische Entwicklung dieses Haushaltstyps zu erwarten.



Hochbetagte

Dieser Haushaltstyp umfasst Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand, der mindestens 80 Jahre alt ist. Es wohnen keine weiteren Personen in diesem Haushalt.

5,8 % der Mainzer Haushalte (ca. 6.600) werden von mindestens einer hochbetagten Person eines Ein- oder Zweipersonen-Haushalts bewohnt. Bis 2030 sollen die Einwohner:innen im hochbetagten Alter um 12,2 % zunehmen, sodass allein aufgrund der demografischen Effekte von einem starken Wachstum dieser Gruppe auszugehen ist. Zusätzlich ist zu vermuten, dass neue und altersgerechte Wohnformen und -ausstattungen (u. a. auch mit altersgerechten Assistenzsystemen) diesen Effekt verstärken werden.



Mehrpersonenhaushalte

Das sind Haushalte, die nicht den anderen Haushaltstypen zugeordnet werden können.

Ca. 6.800 Haushalte und damit 8,8 % aller Haushalte in Mainz fallen in diese Kategorie. Da dieser Haushaltstyp sehr unspezifisch ist, lassen sich keine Annahmen zur zukünftigen Entwicklung ableiten.



6.2.3 Vorausberechnete Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum

Die Abschätzung der erwartbaren, künftigen Entwicklung der Haushaltszahlen für die Stadt Mainz basiert auf der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz. Die Haushaltsprognose wurde in zwei Varianten (konstante Variante und Trendvariante) berechnet.

Die Zahl der Haushalte wird sich nach der Trendvariante stärker als in der konstanten Variante erhöhen (Abb. 25). In der konstanten Variante (Hauptvariante) wird es ausgehend von einer Anzahl von ca. 114.600 Haushalten im Jahr 2019 zu einem

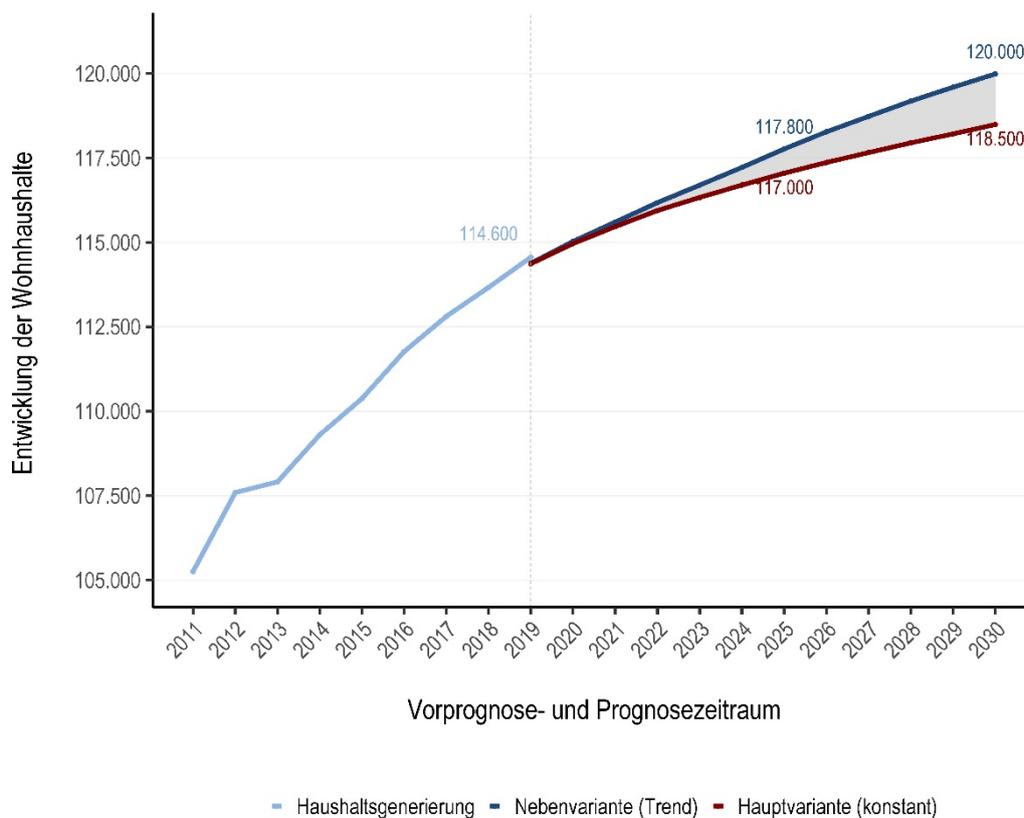
Zuwachs bis 2030 auf 118.500 bis 120.000 Haushalte

- prognostizierten Zuwachs bis **2025** auf ca. 117.050 Haushalte (Hauptvariante) und in der Nebenvariante auf ca. 117.800 Haushalten kommen;
- prognostizierten Anstieg auf ca. 118.500 Haushalte bis **2030** kommen und in der Trendvariante (Nebenvariante) zu einem Zuwachs auf ca. 120.000 Haushalte.

Das entspricht einem Anstieg von + 3,4 (Hauptvariante) bis 4,7 % (Nebenvariante) bis 2030. Dementsprechend wird sich der beobachtete Trend zunehmender Haushaltszahlen auch zukünftig fortsetzen. Allerdings wird sich das Wachstum (zwischen 2011 und 2019 lag es bei + 8,8 %) sowohl in der konstanten Hauptvariante als auch in der optimistischeren Nebenvariante in den kommenden Jahren abschwächen.

Das Wachstum der Vergangenheit schwächt sich im Prognosezeitraum ab

Abb. 25 Entwicklung der Wohnhaushalte von 2011 bis 2030 anhand der (geschätzten) Daten der Haushaltgenerierung und der Haushaltsprognose in konstanter und Trendvariante.



Quelle: Eigene Ergebnisse auf Basis von Landeshauptstadt Mainz (2020); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019).

6.2.4 Haushaltsgruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe

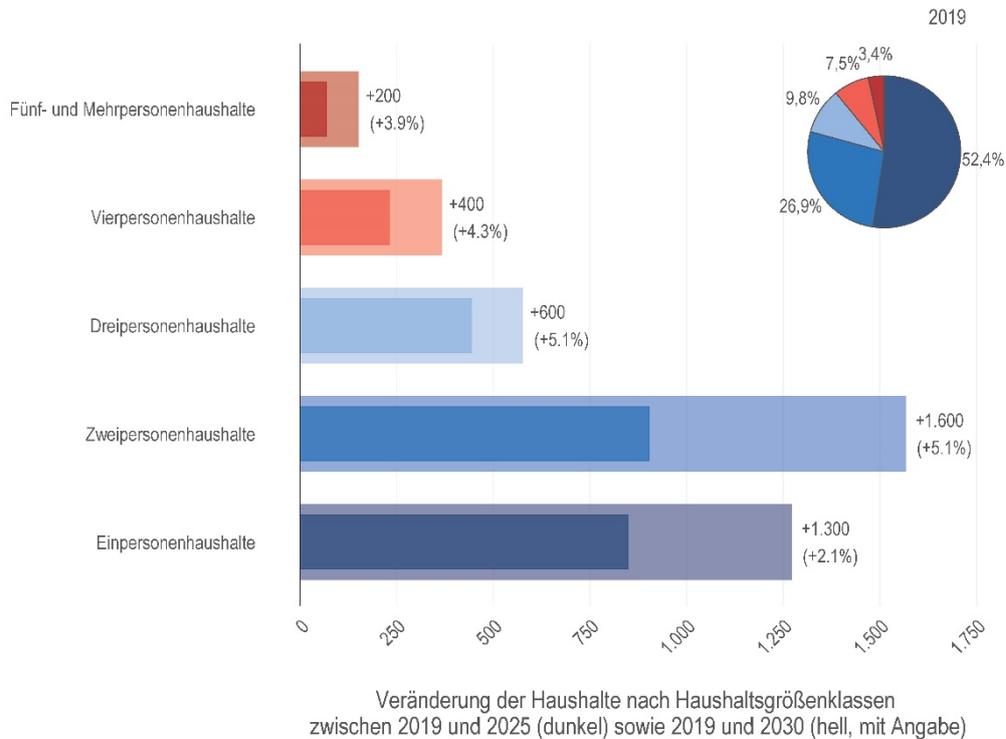
Um abschätzen zu können, wie sich die wachsende Mainzer Bevölkerung zukünftig auf die verschiedenen Haushaltsstrukturen (Haushaltsgrößenklassen und Haushaltstypen) verteilt und somit die Nachfrage differenzieren zu können, bedarf es einer umfassenden Ergebnisbetrachtung. Die Ergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die konstante Variante der Haushaltsprognose.

Konstante Variante ist als Hauptvariante Basis der Haushaltsprognoseergebnisse

In der konstanten Variante der Haushaltsprognose profitieren alle Haushaltsgrößenklassen von der vorausgerechneten Zunahme der Haushalte (Abb. 26). Mit einem Wachstum von 2,1 % wird die mit Abstand größte Gruppe der Einpersonenhaushalte bis zum Jahr 2030 im Vergleich zu allen Haushaltsgrößen den geringsten relativen Zuwachs, aber mit einem Gewinn von ca. 1.300 Haushalten absolut gesehen, den im Vergleich zweithöchsten Anstieg, erfahren. Zugleich wird der Anteil der Einpersonenhaushalte an allen Haushalten von 52,4 % im Ausgangsjahr 2019 auf 51,7 % zum Prognoseende im Jahr 2030 leicht absinken (- 0,7 Prozentpunkte). Laut Prognose werden zwei Drittel dieses Anstiegs in den Zeitraum bis 2025 fallen. Dementsprechend kann geschlossen werden, dass sich das Wachstum bereits ab 2025 abschwächen wird. Im Vergleich wachsen die Zwei- und Dreipersonenhaushalte am stärksten (jeweils + 5,1 %). Allerdings ist der Anteil der Zweipersonenhaushalte mit 27,3 % (ca. 32.400 Haushalte) 2030 deutlich höher als der Anteil der Dreipersonenhaushalte von 10,3 % (ca. 11.800 Haushalte). Die Vierpersonenhaushalte nehmen um +4,3 % zu, die Fünf- und Mehrpersonenhaushalte um +3,9 %.

Alle Haushaltsgrößenklassen gewinnen Haushalte

Abb. 26 Anteil der Haushaltsgrößenklassen an den Wohnhaushalten 2019 (Kreisdiagramm) sowie Zuwachs der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum der Haushaltsprognose (Balkendiagramm)



Quelle: Eigene Ergebnisse auf Basis von Landeshauptstadt Mainz (2020); Statistisches Landesamt Rheinland- Pfalz (2019).

Auch in näherer Zukunft werden die kleineren Ein- und Zweipersonenhaushalte den Wohnungsmarkt dominieren, die Zunahme der Einpersonenhaushalte wird jedoch gedämpft. Zwischen 2011 und 2019 lag der Zuwachs der Einpersonenhaushalte noch bei 11,8 %. Zweipersonenhaushalte haben bereits ein starkes Gewicht und werden weiter zunehmen, ebenso wie die Drei- und Mehrpersonenhaushalte. Ein differenzierteres und nachfrageorientierteres Bild liefert die folgende Entwicklung der Haushaltstypen.

Kleinere Haushalte werden auch in Zukunft den Mainzer Wohnungsmarkt dominieren

6.2.5 Nachfragegruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe

Erwartungsgemäß zeigt sich die stärkste Dynamik aller Nachfragegruppe bei den Senior:innenhaushalten (Abb. 27). Absolut gesehen, wird die Gruppe bis zum Jahr 2030 um ca. 2.700 Haushalte (+ 17,7 %) ansteigen. Der Großteil dieses Anstiegs (61,3 %) wird sich zwischen den Jahren 2025 und 2030 vollziehen. Der zweitstärkste Zuwachs der Haushaltstypen wird in der Gruppe der Hochbetagten prognostiziert: + 9,9 % (ca. + 700 Haushalte), ausgehend von ca. 6.600 Hochbetagten im Jahr 2019. Die Mehrpersonenhaushalte werden mit 8,8 % ebenfalls einen vergleichsweise hohen Gewinn erfahren. Ein etwas geringerer Anstieg wird für

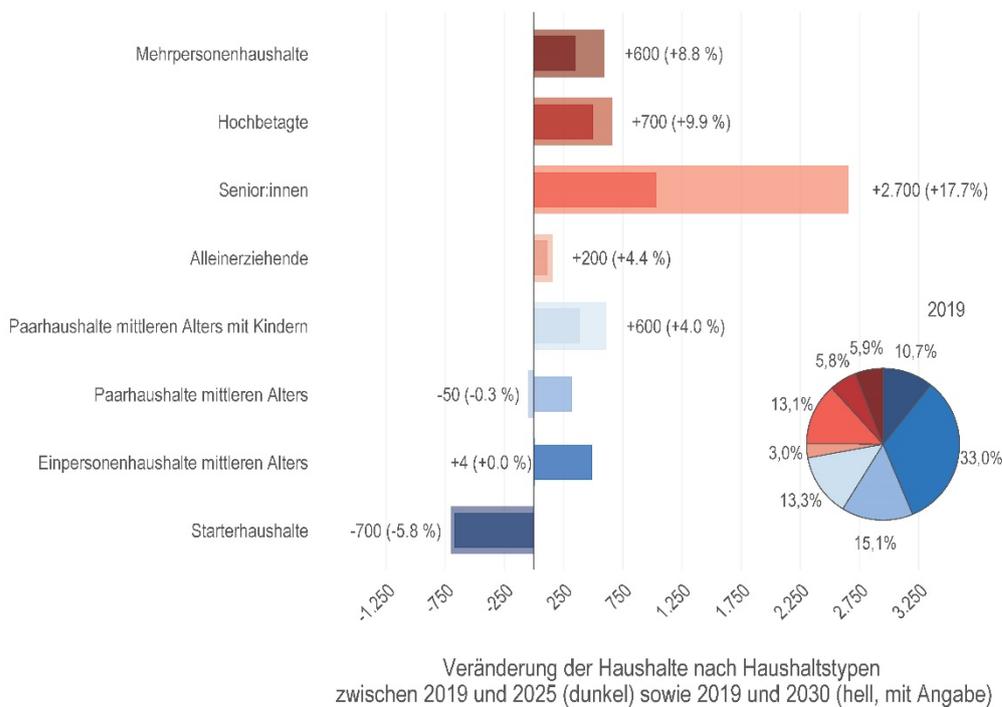
Nachfragegruppe der Senior:innen mit stärkster Dynamik

den Haushaltstyp der Alleinerziehenden erwartet. Insgesamt spielen sie mit ca. 3.500 Haushalten im Jahr 2019 quantitativ eher eine untergeordnete Rolle in Mainz, sie werden aber um 4,4 % ansteigen und damit in einem ähnlichen (prozentualen) Maß, wie die Paarhaushalte mit Kindern. Mit ca. 600 Haushalten kann dieser Haushaltstyp bis 2030 leichte Gewinne verzeichnen und steigt um 4,0 %. Kinderlose Paarhaushalte dagegen werden zunächst bis 2025 (leicht) um ca. 300 Haushalte zunehmen, insgesamt gesehen dann aber bis 2030 ausgehend von 2019 konstant bleiben.

In der Gruppe der Starterhaushalte sind die größten Rückgänge zu erwarten. Dieser Haushaltstyp wird bis 2030 um 700 Haushalte (-5,8 %) abnehmen. Allerdings vollzieht sich der Hauptteil dieses Rückganges im Zeitraum bis 2025. Zwischen 2025 und 2030 bleibt die Zahl der Starterhaushalte konstant. Der Haushaltstyp der Einpersonenhaushalte mittleren Alters wird bis 2025 um ca. 500 Haushalte ansteigen. Prozentual ist das eine leichte Zunahme in Höhe von +1,3 %. Zwischen 2025 und 2030 hingegen werden ca. 500 Haushalte verloren, sodass die Einpersonenhaushalte mittleren Alters bis 2030 wieder in etwa auf dem Ausgangsniveau des Jahres 2019 sind.

Nachfragegruppe der Starterhaushalte mit den größten Verlusten

Abb. 27 Anteil der Haushaltstypen an den Wohnhaushalten 2019 (Kreisdiagramm) sowie Zuwachs bzw. Rückgang der Haushalte nach Haushaltstypen im Zeitraum der Haushaltsprognose (Balkendiagramm)



Quelle: Eigene Ergebnisse auf Basis von Landeshauptstadt Mainz (2020); Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019).

6.3 Zwischenfazit

Die Ergebnisse der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose zeigen, dass sowohl die Mainzer Bevölkerung als auch die Zahl der Haushalte in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt weiterwachsen werden. Allerdings vollzieht sich das Wachstum gedämpfter als in den vergangenen Jahren. Lag der Anstieg der Haushalte zwischen 2011 und 2019 noch bei + 8,8 %, so sinkt die Zunahme sowohl in der Nebenvariante als auch in der Hauptvariante unter 5 %. Der aufgespannte Korridor prognostiziert für das Jahr 2030 zwischen 118.500 und 120.000 Haushalte. Mit der konstanten Variante als Hauptvariante spiegeln die Berechnungen der Haushaltsprognose die demografischen Effekte der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wider. Die Festschreibung plausibler Annahmen über die künftige Haushaltsentwicklung und Trends im Haushaltsbildungsverhalten ist in der aktuellen Covid-19 Situation mit zu vielen Unsicherheiten verbunden. Derzeit ist nicht absehbar, in welcher Form die Pandemie die Bevölkerungsstruktur beeinflussen wird und welche Effekte sie auf das Haushaltsbildungsverhalten haben wird (Kap. 8). Aus diesem Grund wurde die eher konservative, konstante Variante der Haushaltsprognose als Hauptvariante gesetzt.

Die Zahl der Haushalte wächst weiter, aber das Wachstum verläuft gebremst

Die Zunahme der Haushalte insgesamt lässt sich nicht auf nur eine Haushaltsgrößenklassen zurückführen. Alle Größenklassen profitieren von dem Wachstum, wenn auch in unterschiedlichem Maße. Ein differenzierteres Bild bietet die Betrachtung der Haushaltstypen. Ausgehend von der Prognoseebene der Haushaltsgrößenklassen (alle Altersbereiche) nehmen die Einpersonenhaushalte im Prognosezeitraum um 2,1 Prozent zu. Der Haushaltstyp „Einpersonenhaushalte mittleren Alters“ nimmt hingegen nur gering bis 2025 zu, um im Zeitraum zwischen 2025 und 2030 leicht zurückzugehen. Da gerade die Haushalte der Senior:innen und Hochbetagten sehr dynamisch zunehmen und diese Gruppen in hohem Maße ebenfalls Einpersonenhaushalte bilden, ist das Wachstum vermutlich auf diese Gruppen zurückführbar. Analog verhält es sich bei den Zweipersonenhaushalten. Die Zunahme um 1.600 Haushalte konzentriert sich auf die Senior:innen. Die ebenfalls kleineren Starterhaushalte verbuchen – verbunden mit den demografischen Effekten – Verluste. Auch die leicht zunehmende Nachfragegruppe der Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern und Alleinerziehenden stellt ein zentrales Ergebnis der Haushaltsprognose bis 2030 dar.

Zuwachs bei allen Haushaltsgrößen – Heterogene Entwicklung der Haushaltstypen

Die Ergebnisse der Haushaltsprognose ermöglichen eine Abschätzung der zusätzlichen Wohnungen, die in der Stadt Mainz bis 2025 und 2030 benötigt werden. Darüber hinaus erlaubt insbesondere die Betrachtung der Nachfragegruppen spezifische Aussagen zu Anteilen und Entwicklungstrends im Prognosezeitraum. Auf dieser Basis lassen sich sowohl quantitative als auch qualitative Aussagen zu den benötigten Wohnungen in der Stadt Mainz treffen (s. Kap. 7).

Haushaltsprognose als Grundlage quantitativer und qualitativer Aussagen zum Mainzer Wohnungsbedarf

7 Gegenüberstellung Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

7.1 Marktaktiver Wohnungsbestand

Der quantitative Wohnungsbedarf ergibt sich aus dem Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Der Grundgedanke folgt dabei der Annahme, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich dann eine ausgewogene Situation auf dem Wohnungsmarkt in Mainz, wenn auf 100 Haushalte auch 100 Wohnungen kommen. Diese Gegenüberstellung stellt den Ausgangspunkt für fortgesetzte qualitative Fragestellungen dar, vor allem im Hinblick darauf, ob das konkrete Wohnungsangebot auch den – aktuellen wie künftigen – Erfordernissen und Bedarfen auf der Nachfrageseite entspricht.

Die aktuelle Zahl der Wohneinheiten in Mainz wurde im Rahmen des Zensus 2011 erfasst und wird seitdem auf Basis von Fertigstellungen fortgeschrieben. Demnach gibt es in Mainz aktuell insgesamt 118.332 Wohnungen (2019). Diese Zahl umfasst verschiedene Teilbereiche, die nicht alle unmittelbar dem eigentlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Wohnungsbestand:
rund 118.000
Wohnungen

Um die Zahl der Wohnungen auch adäquat mit der Zahl der Haushalte (siehe Kap. 6.2) vergleichen zu können, werden zunächst die Wohnungen in Wohnheimen abgezogen. Allerdings stehen nicht alle verbleibenden Wohnungen auch auf dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung. Der Wohnungsbestand wird demnach im Anschluss um zweckentfremdete, zusammengelegte sowie nicht mehr vermietete Einliegerwohnungen bereinigt (vgl. Tab. 1). Anschließend werden die leerstehenden Wohnungen abgezogen. Laut Zensus 2011 waren dies in Mainz 2,3 % aller Wohneinheiten, aktuellere Zahlen sind nicht vorhanden. Dieser Wert liegt im Bereich der sogenannten Fluktuationsreserve, die für ein reibungsloses Funktionieren von Wohnungswechseln und Umzügen sowie Sanierung und Modernisierung erforderlich ist. Der Leerstand dürfte sich mit Blick auf die zunehmende Marktanspannung der letzten Jahre nicht erhöht haben. Diesen Befund bestätigten auch die Vertreter:innen der Mainzer Wohnungswirtschaft in den geführten Expert:innen-Gesprächen. Insgesamt ergeben sich für 2019 rechnerisch 108.931 marktaktive Wohneinheiten in Mainz (vgl. Tab. 1).

knapp 109.000
Wohnungen
marktaktiv

Tab. 1 Marktaktiver Wohnungsbestand in Mainz 2019

WOHNUNGSBESTAND 2019	118.332
Wohneinheiten in Wohnheimen insgesamt	6.400
nicht verfügbare Wohneinheiten (Zweckentfremdete Wohnungen, zusammengelegte Wohnungen, nicht vermietbare Einliegerwohnungen) ¹⁰	437
<i>verbleibende Wohneinheiten</i>	111.495
abzüglich Leerstand (2,3 %)	2.564
Rechnerisch verfügbare Zahl der marktaktiven Wohneinheiten	108.931

¹⁰ Schätzung RegioKontext, teilweise auf Basis einer Auswertung der Stadt Mainz zur Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Zwecke.

7.2 Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Mainz

Für die Einschätzung der künftigen Entwicklung des Wohnungsneubaus werden die Wohnbaupotenzialflächen analysiert. Dabei wird zwischen drei Arten unterschieden:

- großflächige Neubauf Flächen auf den Gebieten des Stadtmodelles¹¹ (vgl. Abb. 28)
- weitere bestehende Bebauungspläne
- Baumaßnahmen der Innenentwicklung (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Lückenschluss, Umnutzung von Gebäuden zu Wohnen)

Das Wohnungsbaupotenzial wird in zwei Zeithorizonten erfasst: von 2020 bis 2025 sowie von 2026 bis 2030. Die genaue Zahl der realisierbaren Wohneinheiten je Potenzialflächen lässt sich dabei teilweise nur innerhalb einer Bandbreite beschreiben. Hieraus ergeben sich auch in der Gesamtbetrachtung Wertebereiche, die einen Orientierungsrahmen für den zu erwartenden Neubau in der Stadt Mainz liefern.

Tab. 2 Wohnungsbaupotenziale in WE für Mainz bis 2030

Davon...	.. ab 01.01.2020*	... 2020 – 2025	... 2026 – 2030	zeitlich nicht zuordenbar *
... Flächen Stadtmodell	7.350 - 8.100	5.300 - 5.400	2.050 - 2.700	
... Potenziale in weiteren Bebauungsplänen	1.300 - 1.400	800 – 900	400	100
... sonstige Potenziale der Innenentwicklung	2.600 - 3.300	1.700 - 2.100	900 - 1.200	
Summe gesamt**	11.250 - 12.800	7.800 - 8.400	3.350- 4.300	100

Quelle: Stadt Mainz

* In wenigen Fällen war die zeitliche Zuordnung einzelner Potentialflächen nicht möglich.

** Die Angaben zur Wohneinheiten auf Wohnungsbaupotenzialflächen wurden gerundet.

Der künftige Neubau entfällt demnach zum überwiegenden Teil auf Flächen des **Stadtmodelles** (siehe Glossar). Auf diesen insgesamt 24 Potenzialflächen sollen bis 2030 insgesamt mehr als 7.000 Wohneinheiten entstehen. Das Potenzial aufgrund weiterer Bebauungspläne wird für denselben Zeitraum auf rund 1.300 Wohnungen beziffert. Der kleinteiligen Innenentwicklung kommt mit insgesamt rund 3.000 Wohnungen (dies entspricht durchschnittlich knapp 300 Wohnungen im Jahr) eine vergleichsweise große Bedeutung bei der Realisierung des gesamten Neubausvolumens zu.

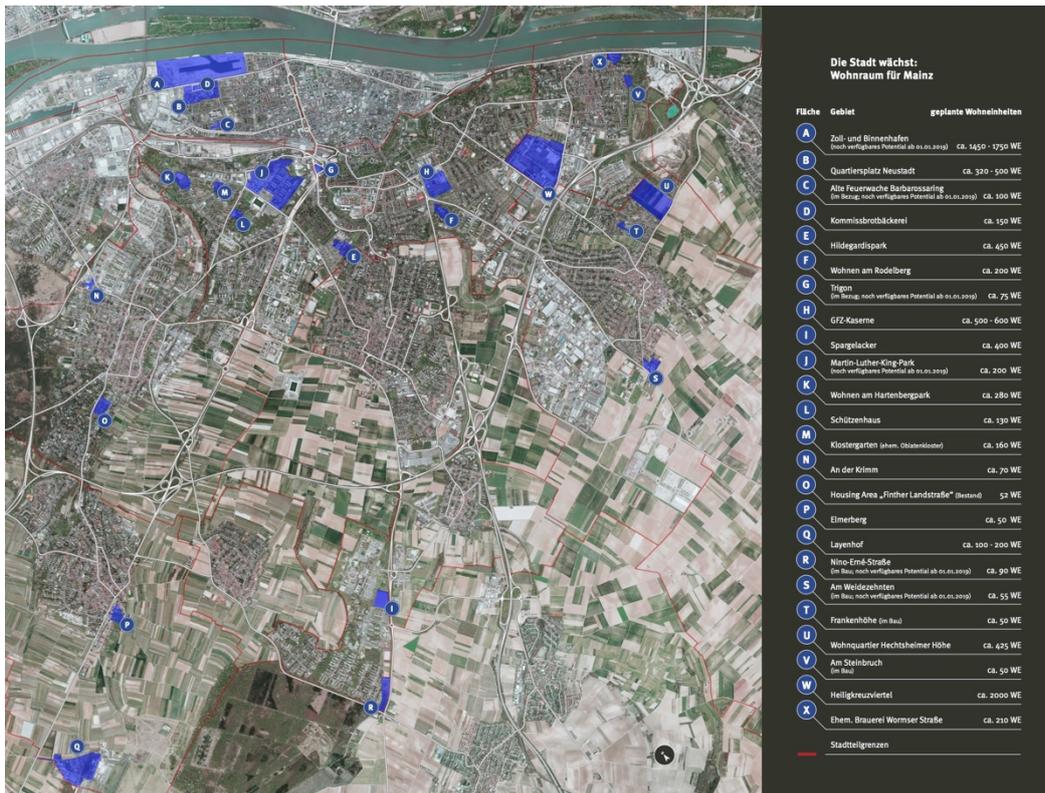
Neubau vor allem auf großen Flächen des Stadtmodelles

¹¹ Das Stadtmodell der Stadt Mainz umfasst 24 Areale, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um eine Auswahl an größeren Wohnbaupotenzialflächen ab rund 50 Wohneinheiten. Zum einen sind Gebiete dargestellt, in denen die Bebauung schon angelaufen ist, die aber noch über weitere freie Flächen verfügen. Zum anderen wurden Gebiete aufgenommen, für die zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Dezember 2020) war die Bebauung in zwei der genannten Gebiete bereits abgeschlossen. Das Stadtmodell wird im Mainzer Stadthaus in der Großen Bleiche 46 ausgestellt.

Insgesamt bestehen damit bis 2030 realistische Neubaupotenziale von insgesamt ca. 12.000 Wohnungen. Nach heutigem Planungsstand werden rund zwei Drittel auf den Zeitraum bis 2025 entfallen, für die Zeit zwischen 2026 und 2030 wird hingegen ein geringeres Neubauvolumen erwartet.

Bis 2030 könnten rund 12.000 Wohnungen entstehen

Abb. 28 Neubaupotenzialflächen auf den Flächen des Stadtmodelles (2019)



Für eine hochauflösende Version des Stadtmodelles scannen Sie den QR Code oder geben den Link ein:

bit.ly/stadtmodell

Quelle: Stadt Mainz

7.3 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geht nicht von Personen, sondern von Haushalten aus. Demnach muss die Zahl der wohnungsmarktaktiven Haushalte betrachtet werden. Eine genaue Beschreibung, welche Bevölkerungsteile hierfür berücksichtigt wurden, findet sich im Anhang. Für das Jahr 2019 wurden rund 114.600 wohnungsmarktaktive Haushalte in Mainz ermittelt (eigene Berechnungen auf Basis von Daten der Stadt Mainz). Insbesondere in einem angespannten Wohnungsmarkt ist zu vermuten, dass es Menschen gibt, die aus unterschiedlichsten Gründen, wie z. B. einem Mangel an adäquaten Wohnangeboten, (weiterhin) in einem Haushalt zusammenleben, statt einen eigenen Haushalt zu gründen. Zu dieser Gruppe können bspw. getrennte Paare gehören, die auch nach der Trennung weiter zusammenleben oder erwachsene Kinder, die weiter bei ihren Eltern wohnen. Auch Menschen in Heimen könnten – ein entsprechendes Angebot auf dem regulären Wohnungsmarkt vorausgesetzt – als zusätzlicher Haushalt in Frage kommen. Die Zahl der potenziell wohnungsmarktaktiven Haushalte dürfte daher etwas höher liegen, kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Die künftige Anzahl der Haushalte bis zum Jahr 2030 bildet eine wesentliche Komponente für die Entwicklung des künftigen Wohnungsbedarfs. Auf Basis einer Haushaltsprognose lässt sich die wahrscheinlichste Entwicklung der wohnungsmarktaktiven Haushalte beschreiben. Wie in Kapitel 6 dargestellt, wurden zwei Prognosevarianten entwickelt: eine konstante Variante und eine Trendvariante, die beide auf der oberen Variante der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz basieren.¹² Die konstante Variante der Haushaltsprognose stellt dabei die Hauptvariante dar. Nachrichtlich wird im Folgenden zusätzlich die Trendvariante dargestellt, um einen möglichen Entwicklungskorridor aufzuzeigen.

Die Prognose deutet darauf hin, dass das Wachstum der Stadt Mainz im Zeitverlauf langsam abflacht. Bis zum Jahr 2025 werden demnach rund 2.500 zusätzliche Haushalte Wohnraum auf dem Mainzer Wohnungsmarkt nachfragen (Trendvariante: ca. 3.200). Im Zeitraum zwischen 2026 und 2030 kommen deutlich weniger, aber immer noch 1.400 weitere Haushalte hinzu (Trendvariante: 2.200). Die demografische Entwicklung führt demnach zu einer steigenden Wohnungsnachfrage, die vor allem auf Wanderungsgewinnen, aber auch den unterschiedlichen Effekten der Bevölkerungsentwicklung, z. B. mehr ältere und häufig kleinere Haushalte, basiert.

Die Wohnungs-
nachfrage wächst
weiter, jedoch lang-
samer

+ 2.500 Haushalte
bis 2025

+ 1.400 Haushalte
zwischen 2025 und
2030

¹² Die Folgen der Corona-Pandemie wurden im Rahmen der Haushaltsprognose lediglich bei der Auswahl der Hauptvariante berücksichtigt. Zu weiteren Effekten der Pandemie siehe Kap. 8 Exkurs: Die Folgen der Corona-Pandemie für das Wohnen in Mainz.

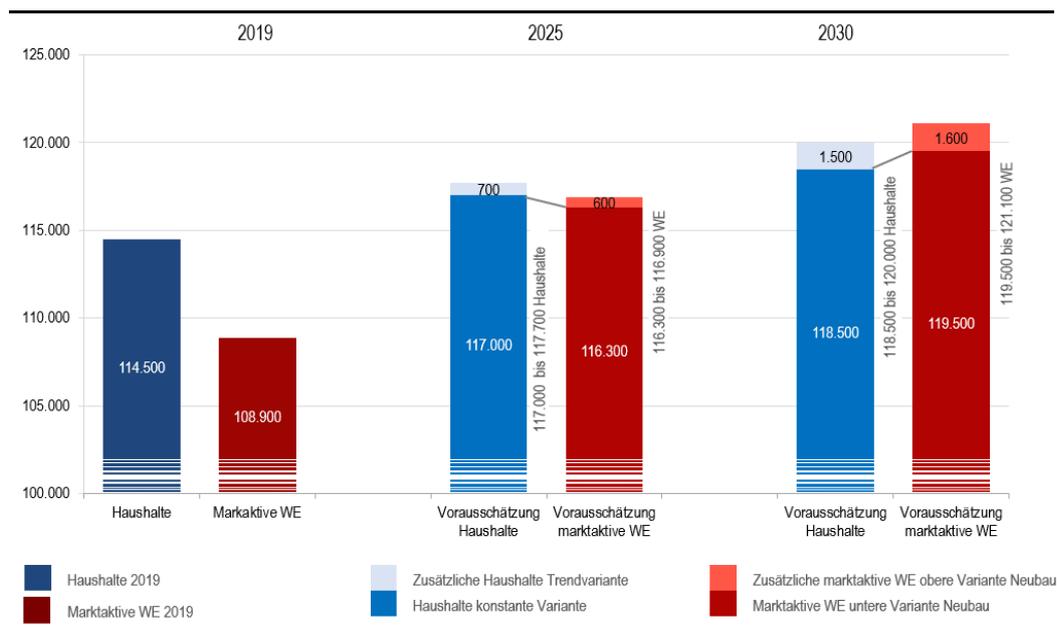
7.4 Quantifizierte Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Für eine Einschätzung der künftigen Entwicklung des Wohnungsangebotes in der Stadt Mainz wird der aktuelle Wohnungsbestand um den erwarteten Neubau laut Wohnungsbaupotenzialanalyse fortgeschrieben. Dabei wird sowohl eine kontinuierliche Fluktuationsreserve als auch der Ersatzbedarf durch Abriss in geringem Maße berücksichtigt.

Für die Funktionstüchtigkeit eines Wohnungsmarktes ist die Komponente der Fluktuationsreserve zu berücksichtigen. Sie ist erforderlich, da für Umzüge oder auch Modernisierungsaktivitäten immer ein Teil der Wohnungen kurzfristig leer steht bzw. leer stehen muss. Der Wohnungsbestand sollte die Zahl der Haushalte mit Wohnungsbedarf deshalb um etwa 2 bis 3 % übersteigen. Für die Stadt Mainz wird eine Quote von 2,5 % angesetzt. Diese Wohnungen werden in den jeweiligen Entwicklungsszenarien vom prognostizierten Wohnungsbestand abgezogen.

2,5 % Fluktuationsreserve für Modernisierung und Umzug

Abb. 29 Voraussichtliche Entwicklung von Haushalten und Wohnungen in Mainz bis 2025 (links) und 2030 (rechts)



Quelle: Berechnungen RegioKontext GmbH auf Basis der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Mainz, Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz. Darstellung gerundeter Werte.

Darüber hinaus ist der sogenannte Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Dieser beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (bzw. zurückgebaut werden sollten) und somit dem Wohnungsmarkt verloren gehen. Zur Schätzung dieses Anteiles wurden sowohl verfügbare Daten zur Fortschreibung des Wohnungsbestandes in der Stadt Mainz vom Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz als auch die Einschätzungen der Expert:innen aus Verwaltung und Wohnungswirtschaft in der Stadt Mainz berücksichtigt. Auf dieser Basis wird der Rückbau von Wohnungen in Mainz derzeit auf ein

Ersatzbedarf durch Wohnungsabgang marginal

äußerst niedriges Maß von 0,013 % geschätzt. Diese Wohnungen werden ebenfalls jährlich vom Wohnungsbestand abgezogen.¹³ Die verbleibenden wohnungsmarktaktiven Wohnungen – nach Abzug von Fluktuationsreserve und Ersatzbedarf – werden den wohnungsmarktrelevanten Haushalten gegenübergestellt. Abb. 29 stellt das Angebot und die Nachfrage nach Wohnraum für die Stadt Mainz gegenüber. Der untere Sockel steht dabei für das Ausgangsjahr 2019. Die beiden jeweils darüber liegenden Elemente bilden die Entwicklung bis 2025 bzw. 2030 ab. Dabei steht der dunklere Bereich jeweils für die konstante Variante der Haushaltsprognose bzw. die untere Variante der Wohnungsbaupotenzial (siehe Kap. 7.2). Das hellere, oberste Segment steht hingegen für die Trendvariante der Haushaltsprognose bzw. die obere Variante der Wohnungsbaupotenziale.

Die Bilanzierung von marktaktiven Wohnungen und wohnungsmarktrelevanten Haushalten ergibt für das Jahr 2019 ein Defizit von 5.600 Wohnungen. Das entspricht einer Versorgungsquote von 95,1 %. Rechnerisch kommen demnach derzeit auf 100 wohnungsmarktrelevante Haushalte 95 marktaktive Wohnungen. Dieser Versorgungsengpass spiegelt sich auch in den qualitativen Befunden der befragten Marktexpert:innen wider. Sowohl seitens der Wohnungseigentümer und -anbieter als auch von Mietberatungen, sozialen Trägern und kommunalen Akteur:innen der Wohnraumversorgung wird der Wohnungsmarkt in Mainz als angespannt beschrieben. Häufig leben die „Bewohner:innen“ dieser fehlenden Wohnungen bereits längst in Mainz, ohne jedoch eine dauerhaft passende Wohnung.

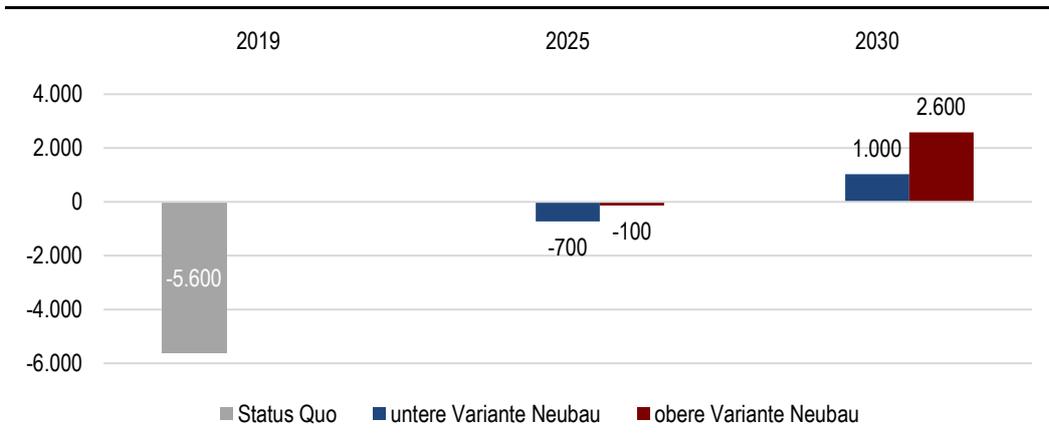
2019 fehlen ca.
5.600 Wohnungen

Bedingt durch die künftigen Fertigstellungen von Wohnprojekten, vor allem auf größeren Potenzialflächen, steigt der Wohnungsbestand in den nächsten Jahren voraussichtlich um mindestens 7.900 Wohnungen deutlich an. Im Jahr 2025 wird es demnach mehr als 116.000 marktaktive Wohnungen in Mainz geben. Im gleichen Zeitraum ergibt sich eine zusätzliche Wohnungsnachfrage durch knapp 2.500 hinzukommende Haushalte. Als Resultat ergeben sich je nach Baufertigstellungsgeschehen Versorgungsquoten von 99,4 bis 99,8 %. Erfolgt das Haushaltswachstum im Ausmaß der dynamischeren Trendvariante, liegt die Quote bei rund 99,0 %. Damit sollte das derzeit erwartete Bauvolumen der nächsten Jahre rechnerisch ausreichen, um die zusätzliche Nachfrage, die sich aus der Bevölkerungsentwicklung ergibt, zu befriedigen – und darüber hinaus auch die aktuelle Unterversorgung spürbar abzumildern.

Ausgewogenere
Wohnraumversor-
gung bis 2025

¹³ Es ist davon auszugehen, dass im Falle eines Ersatzneubaus nach Rückbau eines Wohngebäudes auf der gleichen Fläche mindestens genauso viele Wohneinheiten entstehen, wie vor dem Abriss. Die Ersatzneubaquote ist daher im Rahmen der Gesamtbetrachtung eher zu vernachlässigen.

Abb. 30 Versorgungssituation im Abgleich mit Haushaltsprognose (konstante Variante)



Quelle: Berechnung RegioKontext GmbH. Darstellung gerundeter Werte. Berechnete Werte können von gerundeten Ergebnissen auf Basis anderer gerundeter Zwischenschritte abweichen.

Die Entwicklung der Versorgungssituation, die sich aus der berechneten und für die Jahre 2025 und 2030 prognostiziertem Verhältnis von Wohnungsangebot und -nachfrage ergibt, wird in Abb. 30 für die drei Zeiträume 2019, 2025 und 2030 dargestellt. Unter Berücksichtigung von Wohnungsbaupotenzialen und Haushaltsentwicklung wird es bis zum Jahr 2030 in der Stadt Mainz mehr marktaktive Wohnungen als wohnungsmarktrelevante Haushalte geben. Auf 100 Haushalte kommen dann rechnerisch zwischen 101 und 102 Wohnungen – je nach realisiertem Baugeschehen. Für die gesamte Stadt Mainz entspricht dies einer rechnerischen Überversorgung von bis zu 2.700 Wohneinheiten. Diese Entwicklung lässt sich durch die weiterhin vergleichsweise hohen Fertigstellungszahlen bei einem gleichzeitigen Rückgang des Wachstums der Haushaltszahlen erklären.

Bis 2030: mehr
Wohnungen als
Haushalte
prognostiziert

Diese rechnerische Überversorgung könnte demnach auch mögliche zeitliche Verzögerung oder etwas verminderte Quantitäten bei einzelnen Bauprojekten kompensieren. Sollte auf der anderen Seite die Haushaltsentwicklung etwas dynamischer entsprechend der Trendvariante verlaufen, würde dennoch 2030 eine nahezu ausgeglichene Wohnungsversorgung erreicht werden. Den prognostizierten 120.000 Haushalten würden dann zwischen 119.600 und 121.200 marktaktive Wohnungen gegenüberstehen.

Dieser grundsätzliche positive Ausblick darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass zum einen aktuell eine Unterversorgung des Wohnungsmarktes mit all ihren Folgen für die ansässige Bevölkerung besteht. Zum anderen gehen die prognostizierten Entwicklungen von Wohnungsangebot und -nachfrage mit Unsicherheiten einher, die im wachsendem Prognosehorizont zunehmen (z. B. Verzögerungen in der Wohnbebauung, Wandel der Wanderungsdynamiken, Trends zu alternativen Haushaltsformen). Darüber hinaus liefert eine rein quantitative Analyse lediglich einen Anhaltspunkt für die tatsächliche Wohnraumversorgungssituation. Daher erfolgt im nächsten Schritt eine Beschreibung der qualitativen Wohnungsbedarfe.

Aktuelle
rechnerische
Unterversorgung

7.5 Beschreibung von qualitativen Wohnungsbedarfen für Nachfragegruppen

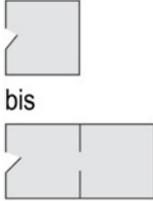
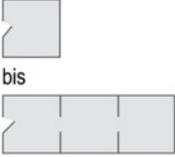
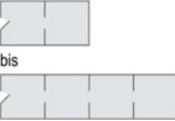
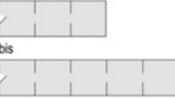
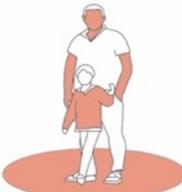
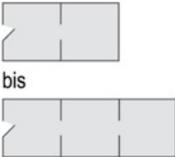
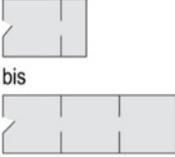
Nicht jede Wohnung wird gleich stark nachgefragt. Eine rechnerisch hohe Versorgungsquote führt besonders dann zu einer Entspannung der realen Situation auf dem Wohnungsmarkt, wenn das Angebot auch qualitativ zur Nachfrage der Haushalte passt und es dementsprechend besonders bedarfsgerecht ist. Aus diesem Grund erfolgt eine qualitative Beschreibung der Wohnbedarfe von definierten Nachfragegruppen. Diese umfasst Merkmale wie Preis, Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Lage. Die Qualitäten der aktuell und künftig benötigten Wohnungen lässt sich nur teilweise auf quantitatives Datenmaterial stützen.¹⁴ Der Anteil und die Entwicklung der Haushaltstypen ergibt sich aus den Ergebnissen der Haushaltsprognose (vgl. Kap. 6.2). Die Einschätzung zu den qualitativen Wohnungsbedarfen basiert auf den Aussagen der befragten Expert:innen und Marktakteur:innen in Mainz.

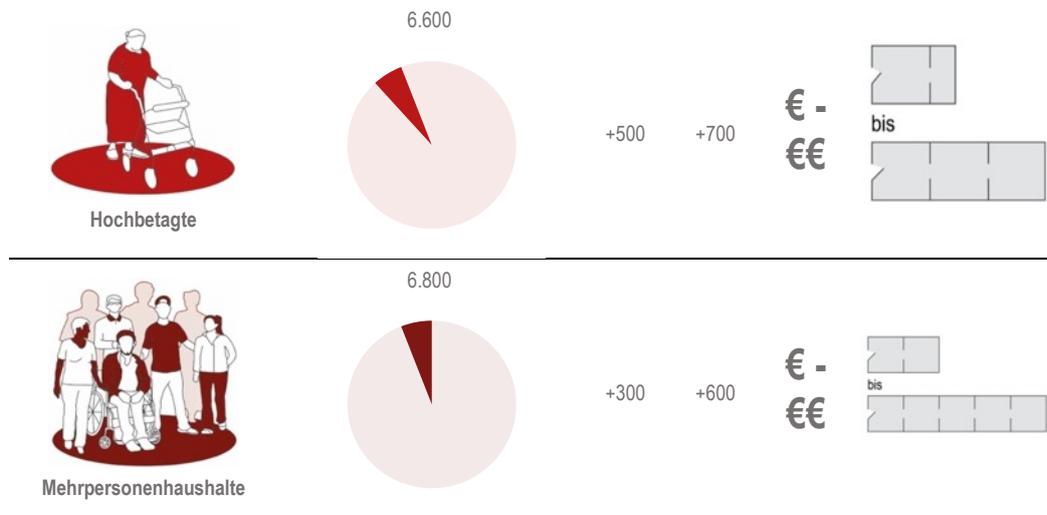
Die folgende Übersicht gibt einen Überblick über die einzelnen Nachfragegruppen. Neben dem Anteil des jeweiligen Haushaltstyps an allen Haushalten in Mainz im Jahr 2019 erfolgt eine Aussage zur Entwicklung im prognostizierten Zeitverlauf. Die besonderen Bedarfe mit Blick auf Preis und Wohnungsgröße werden anschließend idealtypisch abgebildet. Durch die Heterogenität einzelner Gruppen und die damit verbundenen unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum lassen sich mitunter keine eindeutigen Zuordnungen treffen. Der Übersicht nachgelagert findet sich eine kurze Beschreibung der Nachfragegruppen, in der die spezifischen Wohnungsbedarfe zusammenfassend dargestellt werden.

Status, Dynamik
und Wohnbedarfe
der
Nachfragegruppen

¹⁴ Eine Unterscheidung der Haushaltstypen nach verfügbarem Einkommen konnte mangels verfügbarer Daten nicht vorgenommen werden, auch wenn das Einkommen bei der Realisierung von Wohnbedarfen eine zentrale Rolle spielt.

Tab. 3 Haushaltstypen und qualitative Wohnbedarfe

NACHFRAGEGRUPPE	ANZAHL UND ANTEIL AN ALLEN HAUSHALTEN 2019	2019 BIS 2025	2019 BIS 2030	PREIS	GRÖßE
 Starterhaushalte	12.200 	-700	-700	€	
 Einpersonenhaushalte mittleren Alters	37.800 	+500	+/-0	€ - €€€	
 Paarhaushalte mittleren Alters	17.300 	+300	+/-0	€ - €€€	
 Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern	15.300 	+400	+600	€ - €€€	
 Alleinerziehende	3.500 	+100	+200	€	
 Senior:innen	15.000 	+1.000	+2.700	€ - €€	



Eigene Abbildung RegioKontext GmbH. Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz. Darstellung gerundeter Werte.

€ = unteres Preissegment, €€ = mittleres Preissegment, €€€ = oberes Preissegment

= Zahl der Räume, z. B. 2-Zimmer Wohnung

Starterhaushalte

Studierende, Auszubildende und Menschen in der beruflichen Anfangsphase gehören zu den Starterhaushalten. Häufig bilden diese Personen erstmals einen eigenen Haushalt, nachdem sie bei ihren Eltern ausgezogen sind. Die Haushalte haben in der Regel ein besonders niedriges Einkommen und sind dementsprechend preissensibel in der Wahl ihrer Wohnungen. Ihre Wohnungsnachfrage konzentriert sich auf sehr kompakte, ggf. auch WG-geeignete 1- bis 2-Zimmer Wohnungen im unterem Preissegment. Das Mietsegment steht dabei im Fokus. Damit stehen diese Haushalte in Konkurrenz zu älteren Einpersonenhaushalten sowie Senior:innen und Hochbetagten. Wohnungen in der unmittelbaren Nähe von Bildungseinrichtungen sind bei den unter 25-jährigen Erwachsenen besonders beliebt. Starterhaushalte haben häufig spezifische Mobilitätsanforderungen. Dazu gehören vor allem die Anbindung an den ÖPNV und gut ausgebaute Rad-Infrastrukturen. Die Verfügbarkeit von Car- und Roller-Sharing Angeboten reduziert für viele Haushalte den Wunsch nach einem eigenen PKW.



Einpersonenhaushalte mittleren Alters

Jeder dritte Mainzer Haushalt besteht aus nur einer Person im Alter zwischen 25 und 65 Jahren. Der Haushaltstyp umfasst dabei eine breite Spanne von unterschiedlichen Menschen. Hierzu gehören sowohl die Facharbeiterin als auch der Arbeitslosengeld II-Empfänger. Entsprechend groß ist auch das Spektrum der nachgefragten Wohnungen. Vor allem im unteren und mittleren Preissegment stehen diese Haushalte vor Herausforderungen beim Finden einer passenden Wohnung. Die Wohnkosten pro Person sind in der Regel höher als bei Haushalten mit zwei Einkommen. Innerstädtische Lagen kommen für Einpersonenhaushalte genauso in Frage wie Wohnungen am Stadtrand.



Paarhaushalte mittleren Alters

In dieser Nachfragegruppe werden Ehepaare und Lebensgemeinschaften ohne minderjährige Kinder zwischen 25 und unter 65 Jahren zusammengefasst. Es können noch weitere volljährige Personen im Haushalt leben. Einkommen und damit verbundene Wohnpräferenzen sind innerhalb dieser Gruppe sehr heterogen ausgebildet. Die Bandbreite reicht von Transferleistungsempfänger:innen bis zu sog. DINK-Haushalten (double income - no kids; doppeltes Einkommen - keine Kinder). Die Wohneigentumsbildung spielt für Teile dieser Nachfragegruppe eine größere Rolle.



Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern

Haushalte mit Kindern benötigen in der Regel mindestens drei bis vier Wohnräume. Vor allem bei niedrigen oder auch mittleren Einkommen, oder wenn nur ein Einkommen vorhanden ist, wird die Bezahlbarkeit schnell zur Herausforderung. Auf dem Wohnungsmarkt konkurrieren Familien mit Wohngemeinschaften, die mitunter drei oder mehr Einkommen einbringen. Auch zu zahlungskräftigen Paarhaushalten ergeben sich Schnittmengen. Neben Mietwohnungen spielt auch hier die Wohneigentumsbildung eine größere Rolle. Die Nähe zu sozialen und Bildungsinfrastrukturen hat eine hohe Relevanz bei der Wahl des Wohnstandortes dieser Haushalte.



Alleinerziehende

In dieser Nachfragegruppe sind alleinerziehende Personen unter 65 Jahren mit mindestens einem minderjährigen Kind zusammengefasst. Dabei handelt es sich überwiegend um erwachsene Frauen mit Kind oder Kindern. Durch die Kombination aus einer niedrigen Einkommenssituation und großem Wohnflächenbedarf sind viele dieser Haushalte häufig besonders preissensibel und haben Schwierigkeiten bei der angemessenen Wohnraumversorgung. Dies gilt in besonderem Maße für Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern. Die multiplen Mobilitätsanforderungen von Elternteil und Kind(ern) erfordern eine gute Anbindung an den ÖPNV sowie Nähe zu sozialen und Bildungsinfrastrukturen.



Senior:innen

Zur Gruppe der Senior:innen gehören Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 65 bis unter 80 Jahren. Durch das Ende der Erwerbstätigkeit stellt in der Regel die Rente das Haupteinkommen dar. Damit ist – im Vergleich zu erwerbstätigen Haushalten – von einer im Durchschnitt niedrigeren, aber sehr stabilen Einkommenssituation auszugehen. Vor allem bei unterbrochenen Erwerbsbiografien kommt es zunehmend zu Altersarmut. Durch den **Remanenzeffekt** (siehe Glossar) verbleiben ältere Haushalte häufig in (zu) großen Wohnungen. Mit zunehmendem Alter verstärkt sich die Orientierung auf altersgerechte Wohnangebote. Für Haushalte, die im Eigenheim wohnen, kommt ein Generationenwechsel und die Orientierung zu barrierefreien Geschosswohnungen in Frage.



Hochbetagte

Sobald der Haushaltsvorstand das 80. Lebensjahr vollendet hat, wird der Haushalt der Gruppe der Hochbetagten zugeordnet. Ähnlich wie bei den Senior:innen ist die Einkommenssituation dieser Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Regel auf niedrigem Niveau stabil. Für die Zukunft wird die Zunahme von Altersarmut erwartet, vor allem bei Frauen. Mit Blick auf Wohnbedarfe stehen altersgerechte Lösungen zunehmend im Vordergrund. Viele Menschen haben den Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Ob der eigene Haushalt „beherrschbar“ bleibt, hängt auch von der Größe der Wohnung sowie entsprechenden barrierefreien Merkmalen wie schwellenlosem Zugang und rollstuhlgerechter Ausstattung ab. Anstelle eines Extrazimmers für Besuch oder temporär pflegende Personen können Gästezimmer im Quartier eine sinnvolle Alternative sein. Die Nähe zu fußläufig erreichbaren Infrastrukturen (Einkaufen, Arztpraxen, Apotheken) spielt eine wichtige Rolle.



Mehrpersonenhaushalte

Diese Nachfragegruppe umfasst Haushalte von erwachsenen Personen in unterschiedlichen Konstellationen. Dazu gehören Wohngemeinschaften allen Alters, Familien mit erwachsenen Kindern, Mehrgenerationenhaushalte u. Ä. Diese Gruppe ist damit mit Blick auf Einkommen, benötigte Wohnungsgröße sowie besondere Ausstattungs- und Lagemerkmale der präferierten Wohnungen sehr heterogen. Wohngemeinschaften umfassen in der Regel mehrere Einkommen. Damit stellen sie vergleichsweise finanzstarke Nachfrager dar und konkurrieren mit anderen Mietergruppen, wie etwa Familien, um funktional geschnittene größere Wohnungen.



7.6 Zwischenfazit: Quantitative und qualitative Anforderungen an den Wohnungsneubau

Die Analyse der quantitativen und qualitativen Wohnungsbedarfe erlaubt Rückschlüsse auf den Wohnungsneubau, der in den nächsten Jahren in Mainz benötigt wird, sowie zu den bedarfsgerechten Anpassungen im Wohnungsbestand.

Aktuell fehlen in der Landeshauptstadt quantitativ rund 5.600 Wohnungen. Bei dieser Unterversorgung sind die qualitativen Versorgungsgaps noch nicht berücksichtigt. Mit Blick auf die nachfragespezifischen Wohnungsbedarfe fehlen vor allem Wohnungen im unteren Preissegment. Die Entwicklung der **durchschnittlichen Einkommen** (siehe Glossar) konnte dabei in den letzten Jahren nicht mit den Steigerungen der Preise bei annoncierten Mietwohnungen mithalten. Dies führt dazu, dass immer mehr Haushalte Schwierigkeiten haben, sich im Bedarfsfall mit angemessenem Wohnraum zu versorgen, weshalb sie in nicht-adequaten Wohnungen verbleiben.

Es gibt zu wenig
(günstige)
Wohnungen

Auch quantitativ gibt es Hinweise darauf, dass die Versorgungssituation im unteren Preissegment besonders angespannt ist. So waren in Mainz 2019 knapp 8.000 **Bedarfsgemeinschaften** (siehe Glossar) registriert, 10 % mehr als im Jahr 2010. Hinzu kommen rund 1.000 Haushalte, die Wohngeld beziehen sowie etwa 16.500 lediglich geringfügig entlohnte Beschäftigte. Zu den weiteren Gruppen mit einem niedrigen Einkommen, die auf besonders günstige Wohnkonditionen angewiesen sind, zählen Studierende und Menschen in anderen Ausbildungssituationen. Auch wenn diese Teilgruppen der Transferleistungsbezieher:innen sich statistisch nicht trennscharf erfassen lassen, verdeutlichen diese Zahlen einen hohen Bedarf. Dies äußerte sich auch durch knapp 1.800 Wohnungsberechtigungsscheine, welche allein 2019 für die Nutzung einer geförderten Wohnung ausgestellt wurden.

Hohe Nachfrage im
unteren und geför-
derten
Wohnungssegment

Dieser Nachfrage im gebundenen und unteren Preissegment steht ein sehr geringes Angebot am freien Wohnungsmarkt gegenüber. Die Auswertung von Immobilieninseraten zeigt, dass nur jede vierte Wohnung unter 10 EUR/m² angeboten wird. Im Segment der geförderten Wohnungen sind es gar nur rund 1 % aller Angebote. Eine Sonderrolle nimmt in diesem Kontext das Wohnungsangebot der *Wohnbau Mainz GmbH* ein. Durch den Betrauungsakt mit der Stadt Mainz ist die *Wohnbau* zur Versorgung derjenigen Haushalte verpflichtet, welche sich am Markt nicht mit angemessenem Wohnraum versorgen können. Jährlich registriert die *Wohnbau* zwischen 5.000 und 6.000 Wohnungsgesuche. Dem steht die durchschnittliche Neuvermietung von etwa 800 Wohnungen gegenüber. Dies illustriert nachdrücklich den Nachfrageüberhang bei preisgünstigen Wohnungen im unteren und im geförderten Segment.

Wenig Angebote im
unteren Preisseg-
ment annonciert

Mit Blick auf Wohnungsgrößen sind sowohl kleine als auch große Wohnungen mit vier und mehr Zimmern besonders gefragt. In diesem Segment konkurrieren Nachfragehaushalte wie Familien zunehmend mit Wohngemeinschaften und Paaren mit höheren Einkommen.

Kleine und große
Wohnungen benö-
tigt

Das Thema Wohnen steht in der Stadt Mainz schon seit längerer Zeit auf der Agenda. Entsprechend wurden in den letzten Jahren sowohl die Planungen für neue Quartiere als auch die Innenentwicklung von Bestandsquartieren vorangetrieben. Im Ergebnis wird bis 2030 mit einer deutlichen Ausweitung des Wohnungsangebotes gerechnet. Rund 12.000 Wohnungen sollen bis dahin neu entstehen – das entspricht ca. 10 % des aktuellen Wohnungsbestandes der Stadt. Im Gegenzug ist mit einem gebremsten Bevölkerungswachstum zu rechnen, selbst im Falle der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung. Damit ergibt sich in den nächsten Jahren die Chance, das durch den starken Zuzug der letzten Jahre entstandene Versorgungsdefizit abzubauen. Das bedeutet: Je schneller die bekannten Baupotenziale realisiert und neue Wohnungen fertiggestellt werden, desto eher lässt sich der aktuelle Wohnraummangel abmildern.

Hinweise für Ent-
spannung des Woh-
nungsmarkts bis
2030

Um den Wohnungsmarkt zu entlasten, muss der Wohnungsneubau in der Stadt Mainz in den nächsten Jahren die quantitativ gesetzten Planzahlen auch tatsächlich realisieren. Und nicht nur das: Die Planung neuen Wohnraums sollte sich darüber hinaus auch möglichst passgenau an den Wohnungsbedarfen der Mainzer:innen orientieren. Daraus ergibt sich eine klare Fokussierung auf das Segment des bezahlbaren Wohnens, gleichzeitig gilt es aber auch für eine Mischung in neuen Quartieren zu sorgen, um eine Stabilität des Quartiers zu sichern. Unter Anspannungsbedingungen gelingt wirksame Entlastung am ehesten, je näher an den Bedarfssegmenten gebaut wird. Mit anderen Worten: Je bezahlbarer der Wohnraum, desto größer der Effekt für die Wohnungsversorgung in der gesamten Stadt. Dies erfordert Beharrlichkeit und Geduld: Zwar konnte die Zahl der geförderten Wohnungen in den letzten Jahren gesteigert werden, im gleichen Zeitraum sind allerdings auch die Preise im unteren Drittel der frei annoncierten Wohnungen immer weiter angestiegen. 2019 wurde lediglich eine von vier Wohnungen zu Mietpreisen unter 10,00 EUR/m² angeboten. In der Folge konkurrieren immer mehr Haushalte um günstige Wohnungen in der Stadt.

Bedarfsgerecht
(um)bauen: Güns-
tig...

Für fast alle Nachfragegruppen spielt die Anbindungen an kommunale Angebote der Daseinsvorsorge eine wichtige Rolle. Dabei unterscheiden sich die Arten der präferierten Infrastrukturen von kulturellen Einrichtungen über Bildungs- und soziale Infrastrukturen für Haushalte mit Kindern bis hin zu nahräumlichen Angeboten der medizinischen Versorgung, die vor allem für ältere Haushalte an Relevanz gewinnen. Integrierte Lagen in Kombination mit einer guten Anbindung vor allem an den ÖPNV verringern dabei die Mobilitätsanforderungen bei der Erreichung dieser Infrastrukturen und erhöhen somit die Lebensqualität in den Quartieren der Stadt.

...gut angebunden...

Mit Blick auf die Wohnungsgrößen deuten die Bedarfe der verschiedenen Nachfragegruppen darauf hin, dass der Wohnungsneubau weiterhin alle Wohnungsgrößen berücksichtigen sollte. Zwar nimmt bis 2030 vor allem die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu. Doch im selben Zeitraum wird es auch ca. 1.100 mehr Haushalte mit drei und mehr Personen geben. Da auch Haushalte mit zwei Personen mitunter 4-Zimmerwohnungen nachfragen und diese großen Wohnungen auch in den qualitativen Einschätzungen der Marktakteur:innen besonders betont worden sind, sollte bei der Ausweitung des Mainzer Wohnungsbestandes auch auf dieses Marktsegment geachtet werden. Die Zahl der Zimmer spielt dabei eine größere Rolle als die Fläche der Wohnungen. Ob für Familien, Wohngemeinschaften oder Paare, die ein älteres Familienmitglied zu Hause pflegen: Kompakte Grundrisse mit mehreren kleinen Zimmern ermöglichen bezahlbare Wohnungen für größere Haushalte.¹⁵

...und in verschiedenen Wohnungsgrößen

Der demografische Wandel führt dazu, dass die Senior:innenhaushalte und hochbetagte Haushalte bis 2030 am deutlichsten zunehmen. Kombiniert ergibt sich allein für diese beiden Haushaltstypen eine zusätzliche Nachfrage nach ca. 3.300 Wohnungen. Nicht jeder dieser Haushalte benötigt (sofort) eine barrierefreie Wohnung. Dennoch ergibt sich in diesem Bereich die große Herausforderung, nachhaltige und bezahlbare Wohnungsangebote zu entwickeln, in denen die Haushalte möglichst lang selbstbestimmt leben können. Dies entspricht den Wohnwünschen der Zielgruppe selbst und ist auch unter dem Aspekt ansonsten anfallender Pflegekosten, die zu präferierende Variante. Neben dem Neubau kommen der Bestandsentwicklung und der damit verbundenen altersgerechten Anpassung der Wohnungsbestände hierbei eine große Rolle zu. Die wachsende Zahl älterer Haushalte bietet dabei auch die Chance, dass große Wohnungen und Häuser für andere, jüngere und größere Haushaltstypen frei werden. Dies gilt vor allem dann, wenn es gelingt, den **Remanenzeffekt** (siehe Glossar) abzuschwächen und diese Haushalte durch attraktive Wohnangebote zu einem Umzug in eine passendere Wohnung zu bewegen.

Barrierefreie Wohnungen konsequent bei Neubau und Bestandsentwicklung mitdenken

¹⁵ Ein Beispiel für einen zeitgemäßen Neubau mit kompakten Wohnungsgrundrissen hat die Hilfswerk-Siedlung in Berlin realisiert (HWS, 2020). Dabei wurden auf möglichst geringer Fläche Lösungen für möglichst viele Zimmer realisiert. Das Angebot richtet sich an eine breite Zielgruppe von Alleinerziehenden bis zu Senior:innen.

Etwas experimenteller wird der Gedanke der kompakten Grundrisse im Kontext gemeinschaftlichen Wohnens gedacht. Das Konzept der *Clusterwohnung* verbindet dabei eine kompakte individuelle Wohnfläche mit gemeinschaftlichen Zusatzangeboten wie einer großen Küche, Veranstaltungsräumen oder Gästezimmern. Eine Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung beleuchtet gute Beispiele (BBSR, 2020). In Mainz ist im Rahmen eines Baugemeinschaftsprojekts im Heiligkreuz-Viertel ein solches Konzept geplant.

8 Exkurs: Die Folgen der Corona-Pandemie für das Wohnen in Mainz

Die Covid-19-Pandemie hat seit März 2020 den Alltag vieler Menschen stark beeinflusst. In den Bereichen Mobilität, Arbeitswelt, Bildung und Freizeitgestaltung ergaben sich für viele Menschen grundlegende Änderungen. Im Zuge der Kontaktbeschränkung gewann die Digitalisierung an Bedeutung. Und durch *Homeoffice*, *Homeschooling*, aber auch geschlossene Gastronomie und Kultureinrichtungen, wurde für viele Haushalte die eigene Wohnsituation wichtiger denn je.

Wohnen hat als Querschnittsthema vielfältige Anknüpfungspunkte an soziale, demografische, wirtschaftliche und lebensstil-bezogene Fragestellungen. In vielen dieser Bereiche kommt es durch Covid-19 zu Veränderungen und Unsicherheiten. Dieser Exkurs konzentriert sich vor allem darauf, wohnungsmarktbezogene Zusammenhänge und Trends im Kontext der Corona-Pandemie aufzuzeigen. Vielfach ist es dabei noch zu früh, um konkrete und langfristige Entwicklungen belastbar beschreiben zu können, da hierfür noch valide Daten fehlen. Dennoch gibt es an vielen Stellen bereits Diskussionen zu Trends und erwartbaren Entwicklungen mit Blick auf die Folgen der Pandemie. Solche möglichen Entwicklungsszenarien und daraus resultierende Implikationen für den Wohnungsmarkt werden im Folgenden dargestellt (Stand: Dezember 2020).

Covid-19 Trends
auf dem Wohnungs-
markt

Im Zuge der Analyse wurde Material zu deutschlandweiten Trends und Prognosen ausgewertet und in Teilen auf die Situation und die lokalen Rahmenbedingungen der Stadt Mainz angewendet. Lokale quantitative Daten liegen bislang nicht vor, so dass auf landes- oder bundesweite Daten zurückgegriffen wird. Im Zuge der Bearbeitung wurden lokale Einschätzungen zum einen durch eine Kurzumfrage der im Bündnis für das Wohnen in Mainz engagierten Akteur:innen eingeholt. Diese Befragung zu den bereits vorliegenden und prognostizierten Folgen der Pandemie wurde durch Interviews ergänzt. Im Rahmen der Wohnungsmarktberichtes wurden Expert:innen-Gespräche mit lokalen Markt-, Verwaltungs- und sozialen Akteuren geführt. Die aktuellen und erwarteten Folgen der Pandemie wurden dabei thematisiert.

Die Covid-19-Pandemie löste einen massiven Rückgang der Wirtschaftsleistung aus. Die Effekte auf die einzelnen Branchen gestalten sich unterschiedlich, einige Wirtschaftszweige sind direkt und kurzfristig betroffen, bei manchen wirken die Folgen (noch) nicht und wieder andere Branchen profitieren. Die Einschränkungen des öffentlichen Lebens wirken sich insbesondere auf die Wirtschaftsbereiche aus, in denen nicht auf Home-Office umgestellt werden konnte. Dies sind unter anderem Einzelhandel (non-food), Veranstaltungs- und Kulturbetrieb, Freizeiteinrichtungen, körpernahe Dienstleistungen, Tourismus, Restaurants und Hotellerie.

Rückgang der
Wirtschaftsleistung

In Mainz sind einige Unternehmen der Pharmaindustrie, Hoch- und Biotechnologie angesiedelt, die als mutmaßliche „Gewinner der Pandemie“ gezählt werden können. Eine der bekanntesten Mainzer Firmen ist dabei sicherlich *BioNTech*. Das Mainzer Biotechnologieunternehmen wurde 2008 gegründet und ist maßgeblich an der Entwicklung eines Impfstoffes gegen Covid-19 beteiligt. Weitere Unternehmen, die weniger stark von den direkten Auswirkungen der Pandemie berührt sein dürften, sind mehrere größere Industriebetriebe oder Produktionsstätten großer Konzerne. Das *ZDF* hat seinen Standort auf dem Mainzer Lerchenberg und wurde durch die Pandemie vergleichsweise wenig stark getroffen. Mainz ist darüber hinaus als Landeshauptstadt Sitz zahlreicher Landesministerien und nachgeordneter Behörden, und auch die öffentliche Verwaltung der Stadt ist eine wichtige Arbeitgeberin, deren Beschäftigte bislang weniger hart von den wirtschaftlichen Folgen der Pandemie tangiert wurden. Hier sind die Folgen in bestimmten Bereichen zum Teil eher in der Zuschreibung zusätzlicher Aufgaben bis hin zur Überlastung zu beschreiben. Gleichzeitig ist Mainz auch ein touristisches Ziel und eine Kongressstadt und dadurch stark von den Einschränkungen betroffen. Insgesamt dürfte die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt durch ihre durchmischte Wirtschaftsstruktur und die geografische Lage am Rande der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main vergleichsweise gut durch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie kommen.

Wirtschaft in Mainz
vergleichsweise ro-
bust

Die Zahl der von Arbeitslosigkeit betroffenen Personen wuchs im September 2020 in Rheinland-Pfalz um 28 % im Vergleich zum Vorjahreswert, und auch die Zahl der Personen mit Transferleistungsbezug stieg deutlich an (vor allem nach SGB III). Bundesweit nahm zudem die Zahl der für Kurzarbeit gemeldeten Personen mit Beginn der Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie auf ein Vielfaches zu – und erreichte beispielsweise einen weitaus höheren Wert als zu Zeiten der Weltwirtschaftskrise 2008/09 (Bundesagentur für Arbeit, 2020). Die so veränderte Einkommenssituation senkt die Kaufkraft der Privathaushalte stark und erhöht damit für einen Teil der Haushalte die Wohnkostenbelastung. Gerade diejenigen Haushalte, die auch vor der Pandemie ein geringes Einkommen bezogen, sind besonders stark von Einkommensrückgängen betroffen. So zeigt eine Studie des Wissenschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (2020), dass im November 2020 mehr als die Hälfte derjenigen Personen mit einem Nettoeinkommen von 1.500 €/Monat Einkommensverluste verzeichneten.

Arbeitslosigkeit
und Kurzarbeit stei-
gen, Einkommen
der Privathaushalte
sinken

Allerdings lassen die Trends der Binnenwanderung derzeit keine erhöhten Umzugsaktivitäten erkennen – ganz im Gegenteil sind die entsprechenden Kennwerte weiterhin „im Keller“. Das lässt den Rückschluss zu, dass erhöhte Wohnkostenbelastungen von betroffenen Haushalten (noch) geschultert werden. Solche Strategien sind mit Blick auf die erschwerten Bedingungen für einen Wohnungswechsel und das knappe Wohnungsangebot nachvollziehbar, auf Dauer vermutlich aber nur dann durchzuhalten, wenn die Belastung schon vor Corona eher niedrig war (z. B. aufgrund eines langjährigen Mietvertrags). In diesem Sinne droht zumindest kurz- bis mittelfristig eher eine Ausweitung der Remanenz, also des Verbleibs in eigentlich suboptimalen Wohnungen. Insgesamt ist zu vermuten, dass geringere Haushaltseinkommen bei gleichbleibenden oder sogar steigenden Wohnkosten politische Handlungsbedarfe hervorrufen. (Bunzel, Kühl, 2020)

Geringe Binnen-
wanderung –
Remanenzeffekt
verstärkt sich

Der Rückgang der Wirtschaftsleistung beeinflusst zudem die Kommunalhaushalte, die ihre Einnahmen zu einem großen Teil aus der Gewerbesteuer generieren und deswegen einen Einnahmeneinbruch erleben. Gleichzeitig steigen die Ausgaben für Sozialleistungen.¹⁶ Zwar erhöhte der Bund den Anteil der übernommenen Kosten der Unterkunft um ein weiteres Viertel auf insgesamt 75 %. Zeitgleich ergeben sich jedoch weitere Aufwände, etwa durch einen nicht voll ausgelasteten ÖPNV sowie Krankenhäuser, die in der jetzigen Situation besonders gefordert sind. Der negative Finanzierungssaldo kann dazu führen, dass Liquiditätsreserven oder Ansätze des klassischen Liquiditätsmanagements genutzt werden müssen (Wonke, 2020) und so Kommunen auch zu einer Veräußerung von Vermögen angehalten werden könnten oder weniger Handlungsspielräume in der Wohnungspolitik hätten. Da Mainz bereits überschuldet ist und am Entschuldungsfonds des Landes teilnimmt, können sich mittelfristig weitere finanzielle Einschränkungen, z. B. hinsichtlich der sog. freiwilligen Leistungen ergeben. Dies würde sich bzgl. der Infrastruktur, des Vereinslebens etc. negativ auswirken – auch im Vergleich zu Umlandgemeinden, die mit besseren finanziellen Ressourcen ausgestattet sind.

Kommunale Einnahmen sinken, Kommunalhaushalte in Gefahr

Die demografische Entwicklung umfasst die Bereiche Mortalität, Fertilität, Struktur der Bevölkerung und Wanderungen. Zwar kann für 2020 aufgrund der Pandemie von einer temporär erhöhten Mortalität ausgegangen werden. Insgesamt lassen sich für die ersten drei der genannten Bereiche jedoch bislang keine belastbaren Aussagen treffen bzw. ist nicht damit zu rechnen, dass sich langfristige Auswirkungen der Corona-Pandemie hierfür ergeben. Für den Bereich der Bevölkerungswanderungen sind hingegen bereits jetzt deutliche Veränderungen festzustellen. Durch Covid-19 ist es bundesweit zu einem Rückgang der Außenwanderungsgewinne aus dem europäischen Ausland gekommen (Cischinsky et al., 2020). Die Netto-Zuzugsgewinne nach Mainz ergaben sich in den letzten Jahren fast ausschließlich in der Gruppe der 15- bis 24-Jährigen (vgl. Kap. 4.1, Abb. 3). Vor allem Studierende spielen dabei eine wichtige Rolle. Die befragten Expert:innen beobachteten bereits vor der Corona-Pandemie einen Rückgang der Studierendenzahlen in Mainz (siehe auch Lassay, 2020). Dieser Effekt wird durch die beschleunigte Digitalisierung der Hochschullehre verstärkt. So setzen Universitäten deutschlandweit – wie auch die Mainzer Hochschulen – künftig auf einen größeren Anteil digitaler Lehre. Das Studierendenwerk Mainz geht davon aus, dass deshalb mehr Menschen während ihres Studiums an einem anderen Ort (z. B. bei den Eltern) wohnhaft bleiben. Das dürfte zu weniger Zuzug und dementsprechend weniger Starterhaushalten in Mainz führen.

Demografische Trends: Weniger Zuzug aus dem Ausland, weniger Studierende

In der qualitativen Analyse, die sich u. a. auf Expert:innengespräche stützt, bestätigt sich die Einschätzung, dass mit einem dauerhaft gedämpften Zuzug die Anspannung am Wohnungsmarkt zurückgehen könnte. Aufgrund zurückgehender Außenwanderungsgewinne aus dem europäischen Umfeld, ausbleibenden Zuzugs aus dem Umland sowie eines Rückgangs der

Rückläufiger Zuzug könnte Wohnungsmarkt entspannen

¹⁶ Nach Konnexitätsprinzip werden diese durch den Bund entschieden und müssen somit auch beglichen werden. De facto ist aber eine finanzielle Gegenleistung nicht immer ausreichend vorhanden.

touristischen und gewerblichen Nachfragekonkurrenz vermuten manche Wohnungsmarktexpert:innen gar, dass mittelfristig die Angebotspreise für Wohnraum sinken könnten (Cischinsky et al., 2020).

Auf der anderen Seite besteht mittel- bis langfristig die Chance, dass Deutschland vergleichsweise gut durch die Krise kommt und auch wirtschaftliche Folgen durch hohe Investitionen abfedern kann. In der Folge könnte Deutschland wieder zu einem attraktiven Zielland für auswanderungswillige, vor allem junge Menschen werden. Das neue Fachkräfteeinwanderungsgesetz, das im März 2020 in Kraft trat, sowie das robuste, umlagebasierte öffentliche Gesundheitssystem in Deutschland könnten auch für Menschen aus dem außereuropäischen Raum die Attraktivität des Arbeits- und Wohnstandortes Deutschland stärken. In der Konsequenz dürfte dies wiederum in einer verstärkten Wohnungsnachfrage vor allem in den urbanen Zielwohnungsmärkten mit entsprechenden Konsequenzen für die Angebotspreise münden (Möbert, 2020; Braun & Simons, 2020).

Nach der Pandemie wieder höhere Zuwanderung nach Deutschland möglich

Die Folgen für die Wohnungswirtschaft in Mainz sind derzeit insgesamt relativ überschaubar. Neben Einschränkungen im operativen Geschäft (z. B. bei der Besichtigung, Sanierung oder der Verwaltung) kam es bisher nur vereinzelt zu Mietausfällen und -stundungen. Die Umzugsaktivitäten sind laut den Befragten weiter auf niedrigem Niveau, obwohl die Vermietungen mit neuen Konzepten wieder angelaufen sind (virtuelle Besichtigung etc.). Marktexpert:innen gaben an, dass die Suche nach Handwerksbetrieben für Instandhaltungen durch die Corona-Pandemie zusätzlich erschwert ist, es aber bei Neubauprojekten bislang keine maßgeblichen Verzögerungen gab. Dies zeigen auch die unterjährigen Zahlen zu den Fertigstellungen von Wohnungen und Baugenehmigungen, die jeweils keinen Rückgang zum Vorjahr aufweisen (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2020). Wohnungsbau hat lange Herstellungszeiträume und reagiert bei Krisen oder anderen Impulsen entsprechend verzögert (wenn überhaupt). Somit ist auch für 2021 ein stabiles Niveau an Baufertigstellungen zu erwarten, gesetzt den Fall, dass die Versorgung mit Baumaterialien und Arbeitskräften weiterhin gesichert werden kann (Cischinsky et al., 2020).

Wohnungswirtschaft aktuell nur moderat betroffen

Die Stakeholder des Bündnisses für das Wohnen in Mainz haben sich ebenfalls zu den aktuellen und künftigen Auswirkungen auf den Mainzer Wohnungsmarkt geäußert.¹⁷ Eine Kurzumfrage ergab, dass die Befragten einen Einfluss der Corona-Situation auf den Bereich der Bauanträge und Baugenehmigungen für Wohnungen feststellen. Verwaltung und Wohnungswirtschaft bestätigten Verzögerungen im Baugenehmigungsprozess, die durch reduzierte Personalkapazitäten, alternative Aufgaben und Priorisierungen sowie niedrigere Qualität von Anträgen und einem damit verbundenen erhöhten Abstimmungsaufwand einhergehen. Im Rahmen der Befragung wurden auch gestiegene Engpässe im Bereich Baukapazitäten und eine gesteigerte Nachfrage nach Mietwohnungen beobachten. Die Hälfte der Befragten gingen

Wohnen in Mainz: Bauverzögerungen und höhere Mietbelastung

¹⁷ Es wurden folgende Fragen gestellt: 1. Welche Auswirkungen (innerhalb der nächsten zwei Jahre) sehen Sie durch die Corona-Krise für den Mainzer Wohnungsmarkt? 2. In welchen Bereichen sind Ihrer Meinung nach bereits Auswirkungen durch die Corona-Krise auf dem Mainzer Wohnungsmarkt spürbar?

aktuell und künftig (innerhalb der nächsten zwei Jahre) von einer leicht bis stark zunehmenden Wohn- bzw. Mietbelastungsquote aus.

Die Kosten der Unterkunft werden laut einer Prognose des Deutschen Instituts für Urbanistik aufgrund gestiegener Wohnkosten in den letzten Jahren und eines nun sprunghaft erweiterten Kreises an Transferleistungsempfänger:innen stark zunehmen (Bunzel, Kühl, 2020). Die Transfers sind staatlich gesichert, aber sie wirken den Preissteigerungen am Wohnungsmarkt nicht entgegen, sondern befördern diese. Mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte, die im Rahmen der Kosten der Unterkunft versorgt werden, könnte sich dieser Effekt nun verstärken. Aufgrund der marktimmanenten Subventionen profitieren davon potenziell die Vermieter:innen. (Pätzold, Frölich von Bodelschwingh, 2020, zitiert nach Bunzel, Kühl, 2020)

Kosten der Unterkunft werden stark steigen

Die befragten Expert:innen erwarten überwiegend weiterhin einen Nachfrageüberhang bei den günstigen Wohnungen und wenig langfristige Veränderungen durch die Pandemie in diesem Segment. Einige gehen jedoch auch davon aus, dass die bereits in den letzten Jahren stattgefundenene Entkopplung von Mietentwicklung und Einkommen durch die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie verstärkt wird.

Günstige Wohnungen weiterhin stark nachgefragt

Veränderungen bei den Wohnbedarfen werden sich insbesondere nach der Lockerung der aktuellen Beschränkungen am Markt auswirken. Hier ist nach Einschätzung mancher Wohnungsmarktextpert:innen mit einer nachholenden Anpassung der aktuellen Wohnverhältnisse zu rechnen, die sich auf Preis, Größe und Lage der Wohnung bezieht (Cischinsky et al., 2020). Es ist davon auszugehen, dass der Anteil der Heimarbeit zwar nach der Pandemie wieder sinkt, aber auf einem höheren Level bleibt als vor März 2020. Weniger Präsenzpflcht am Arbeitsplatz könnte für einige Haushalte daher die Attraktivität von dezentralen Wohnstandorten erhöhen, mit der Folge wachsender Abwanderungen in das Mainzer Umland. Dort lassen sich auch größere Wohnflächen bei gleichem Gesamtpreis realisieren. Der Flächenaspekt dürfte dabei an Relevanz gewinnen, wenn zusätzliche Nutzungsanforderungen wie Homeoffice entsprechende Räume oder Ausstattungsmerkmale bei der neuen Wohnung erforderlich machen.

Digitalisierung und Homeoffice: Mainzer Umland könnte attraktiver werden

Mittelfristig könnte es laut Wohnungsmarktextpert:innen zu einem Rückgang der Baulandpreise aufgrund eines rezessionsbedingten Nachfragerückgangs kommen (Bunzel, Kühl, 2020; Braun, Simons, 2020). Gleichzeitig stehen den Kommunen aufgrund von Einnahmehinbußen weniger finanzielle Mittel zur Verfügung. Sollte es nicht zu entsprechenden Ausgleichszahlungen durch Bund und Länder kommen, sind sie durch die Schuldenbremse in ihren Handlungsspielräumen stärker eingeschränkt. Wie bereits skizziert, könnten Liquiditätseingpässe sogar Vermögensveräußerungen erforderlich machen. Die Erfahrung zeigt, dass dabei schnell auch die Liegenschaften und Gebäudebestände von Kommunen und ihren Tochtergesellschaften in den Fokus geraten. In jedem Fall sind tiefgreifende Veränderungen in den Spielräumen kommunaler Wohnungspolitik zu erwarten.

Preisentwicklung Bauland ungewiss, kommunale Haushalte unter Druck

Wohnungsmarktextpert:innen gehen davon aus, dass die Corona-Pandemie keinen langfristigen Trendwechsel der aktuellen Wohnungsmarktdynamiken auslöst, sondern kurz- bis mittelfristige Dämpfungseffekte verursacht. An dieser Stelle müsste eine nachhaltige Liegenschaftspolitik, die antizyklisch agiert, ansetzen. Gerade im Falle rezessionsbedingter Preisrückgänge wäre – im Widerspruch zu den skizzierten Einsparerfordernissen – eine langfristige Bodenbevorratung besonders effektiv zu verfolgen (Pätzold, Frölich von Bodelschwingh, 2020 zitiert nach Bunzel, Kühl, 2020). Auch deshalb sollte möglichen Forderungen, Grundstücke oder Liegenschaften zu veräußern, mit fundierten Daten und Konzepten entgegengetreten werden – zumal der mittelfristige Ausblick für die Stadt Mainz eher für vergleichsweise moderate Auswirkungen der Corona-Pandemie spricht. Ziel der wohnungspolitischen Ansätze sollte eine langfristige Planung der nötigen Kapazitäten für Wohnraum für die künftige Bevölkerung sein, einschließlich damit verbundener Strategien zu Baulandbevorratung und anderen Instrumenten einer nachhaltigen Bodenpolitik.

Preisdämpfung für nachhaltige Bodenpolitik nutzen

Bei Betrachtung der wohnungspolitischen Handlungsansätze ist die jeweilige Situation der Haushalte zu berücksichtigen – je nach Mietverhältnis oder Eigentumssituation sind andere Instrumente zur Unterstützung einschlägig. Ziel sollte es sein, langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und dabei vorrangig die Möglichkeiten des geförderten, des kommunalen und des genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu nutzen. Gerade unter den eingangs skizzierten wirtschaftlichen Veränderungen und daraus folgenden Einkommensverlusten ist zu vermuten, dass der Druck auf den bereits vorhandenen Bestand geförderten Wohnraums steigen wird (Zahl der wohnberechtigten Haushalte, Dringlichkeit).

Haushalte in Not unterstützen – langfristig bezahlbare Wohnangebote stärken

9 Zentrale Befunde zum Mainzer Wohnungsmarkt

Mainz ist ein begehrter und attraktiver Ort zum Leben und Wohnen. Aktuell gibt es jedoch zu wenig Wohnungen in Mainz. Es fehlen vor allem bezahlbare Wohnungen für unterschiedliche Einkommenssituationen und Lebenskonzepte.

Hochschulen, innovative Arbeitgeber:innen und attraktive Region: Die Stadt Mainz ist als Wohn-, Lebens- und Wirtschaftsstandort begehrt und zieht seit vielen Jahren zahlreiche Personen an. Dabei kommen vor allem junge Menschen nach Mainz, die noch am Anfang von Ausbildung und Berufsleben stehen. Der Wohnungsneubau konnte trotz aller Anstrengungen nicht immer mit diesem Wachstum Schritt halten. Aktuell fehlen deshalb rechnerisch rund 5.600 Wohnungen. Diesen Versorgungsengpass spüren in besonderem Maße Haushalte, die eine neue Wohnung suchen. Es fehlen vor allem preisgünstige Wohnungen, die von allen Haushaltstypen – unabhängig von Alter, Struktur und Größe – stark nachgefragt werden.

Es fehlen rund
5.600 Wohnungen

Die Stadt wächst weiter, wenn auch mit nachlassender Geschwindigkeit. Die Zahl der Haushalte wird weiter steigen. Dabei ändern sich die Strukturen der Haushalte und damit die Wohnungsbedarfe.

Ausgelöst durch weiteres Bevölkerungswachstum und Änderungen in der Haushaltsstruktur werden bis zum Jahr 2030 3.900 zusätzliche Haushalte in Mainz leben. Das Bevölkerungswachstum geht zwar tendenziell zurück, dies schlägt sich aber nur bedingt auf die Haushaltsentwicklung durch. Die Zusammensetzung der Bevölkerung und Haushalte ändert sich durch den demografischen Wandel: es wird mehr Senior:innen, Hochbetagte und Familien geben und weniger Starterhaushalte. Damit werden nicht allein mehr, sondern auch andere Wohnungen benötigt. Der altersgerechten Gestaltung von Wohnung und Wohnumfeld kommt eine steigende Bedeutung zu – gleiches gilt für die Bezahlbarkeit. Es ist davon auszugehen, dass weiterhin vor allem Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen vor einer Herausforderung bei der Wohnraumversorgung stehen.

Die Bevölkerung
wächst weiter, je-
doch langsamer

Rechnerisch reichen die ermittelten Wohnungspotenziale mittelfristig zur Deckung der Wohnbedarfe aus. Der Wohnungsneubau muss daher konsequent und bedarfsgerecht weitergeführt werden.

Im Gebiet der Stadt Mainz gibt es bis 2030 beträchtliche Potenzialflächen für mehr Wohnungsbau. Bis 2025 könnten dadurch zwischen 7.900 und 8.500 zusätzliche Wohnungen entstehen, im Zeitraum zwischen 2026 und 2030 sollen weitere 3.300 bis 4.300 Wohnungen gebaut werden. Das Volumen des geplanten Neubaus reicht damit rein rechnerisch für die erwartete zusätzliche Wohnungsnachfrage aus. Darüber hinaus lindert jede zusätzliche Wohnung das aktuelle Preisniveau in der Landeshauptstadt. Zwischen 2025 und 2030 ist daher von einer ausgeglichenen Versorgungssituation auf dem Wohnungsmarkt in Mainz auszugehen. Dabei hilft der Neubau umso mehr, wenn er sich an den Bedarfen der Mainzer Bevölkerung orientiert. Es werden vor allem bezahlbare Wohnungen benötigt, auch außerhalb

Bedarfsgerechter
Wohnungsneubau
für alte und neue
Mainzer und
Mainzerinnen

des geförderten Wohnungssegmentes. Kompakte Wohnungsgrundrisse helfen dabei, die Bezahlbarkeit für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen auch bei hohen Bau- und Grundstückskosten zu erreichen. Darüber hinaus sind insbesondere Wohnungen in integrierten Lagen mit guter Anbindung an den ÖPNV und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge gefragt. Um den demografischen Wandel zu meistern, werden konsequent mehr barrierefreie Wohnangebote benötigt.

Der Mainzer Wohnungsmarkt zeichnet sich durch eine breite Struktur an Akteur:innen und funktionierende Dialogstrukturen aus.

Eine Vielzahl von Unternehmen baut, verkauft und vermietet Wohnungen in Mainz. Die *Wohnbau Mainz GmbH* – als kommunales Unternehmen der Stadt Mainz – verfügt mit rund 10.500 Wohnungen über einen beträchtlichen Marktanteil. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von weiteren Wohnungsunternehmen, die bereits seit langer Zeit am Standort Mainz aktiv sind und mit der Perspektive einer langfristigen Bestandshaltung agieren. Mit der Bebauung von Zollhafen und Heiligkreuz-Viertel sind einige weitere Akteure hinzugekommen, die sich teilweise explizit auf den Bau und die langfristige Bewirtschaftung von geförderten Wohnungen konzentrieren. Die vertrauensvolle, konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wohnungsmarkt-Akteuren stellt einen wichtigen Grundstein für die langfristige und nachhaltige Ausrichtung des Wohnungsmarktes dar. Mit dem „Bündnis für das Wohnen“ besteht hierfür seit 2015 ein etabliertes Dialogformat.

Konstruktiver Dialog zwischen involvierten Wohnungsmarkt-Stakeholdern

Der geförderte Wohnungsbau entwickelt sich stabil, steht aber vor neuen Herausforderungen.

Die Zahl der geförderten Wohnungen konnte in den letzten Jahren nicht nur stabilisiert, sondern sogar leicht erhöht werden. Durch das Modell der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden in den kommenden Jahren weitere geförderte Wohnungen hinzukommen. Gleichzeitig ist die Dauer der Bindungen immer zeitlich befristet. Bis 2030 laufen die Bindungen von 2.600 geförderten Wohnungen aus, bei vielen weiteren geförderten Wohnungen ist das Bindungsende darüber hinaus noch nicht abschließend planbar. Der Sicherung von Bindungen und bezahlbaren Konditionen kommt damit eine hohe Priorität auf der wohnungspolitischen Agenda zu. Hierfür gilt es, weitere wohnungswirtschaftliche Partner:innen mit langfristigen Bewirtschaftungsperspektiven zu gewinnen.

Zahl der geförderten Wohnungen stabil – vielfach enden Bindungen bis 2030

Der Klimawandel erfordert besondere Anstrengungen für den Klimaschutz und die Resilienz des Wohnungsbaus.

Der Klimawandel stellt eine der größten Herausforderungen des 21. Jahrhunderts dar. Die Stadt Mainz hat sich im Rahmen des Klimanotstandes dazu verpflichtet, bis 2035 klimaneutral zu werden. Der (Wohn-)Gebäudesektor kann und muss einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leisten. Klimaschutz muss vor diesem Hintergrund konsequent sowohl bei der Entwicklung neuer Quartiere und Wohnstandorte als auch bei der Bestandsentwicklung mitgedacht werden. Dabei geht es nicht nur um bauliche Veränderungen, bspw. durch die Modernisierung der Gebäudehülle und der technischen Ausstattung. Auch in den Bereichen der Energieversorgung und Mobilität bestehen große Potenziale auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt, die im Rahmen integrierter Strategien ineinandergreifen müssen.

Klimaneutrale und klimaresiliente Stadt gestalten

Der Klimawandel ist schon jetzt sicht- und spürbar. Die Bevölkerung der Stadt Mainz hat in den letzten Jahren bereits unter den Folgen von extremer Hitze und Trockenheit auf der einen und Starkregenfällen auf der anderen Seite gelitten. Unter diesen und anderen Aspekten ist eine Anpassung der Stadt – auch im Sinne einer klimaresilienten Stadt – notwendig.

Gute Kenntnis der aktuellen und künftigen Lage ist die Voraussetzung für eine vorausschauende Wohnungspolitik.

Dynamische Entwicklungen von Lebensstilen, Konsummustern und Wanderungen haben einen großen Einfluss auf die Wohnungsbedarfe in einer Wohnungsregion. Gleichzeitig ist eine Reaktion auf Veränderungen der Nachfrage im Wohnungsangebot häufig nur mit großer Verzögerung möglich – allein aufgrund der langen Planungs- und Bauzeiten. Die Stadt Mainz hat in den letzten Jahren frühzeitig die zunehmende Relevanz des Themas Wohnen für die Gestaltung einer lebenswerten Stadt für alle erkannt. Die steigenden Zahlen an geförderten Wohnungen, wohnungspolitische Diskussionen im Stadtrat, der Dialog mit der Wohnungswirtschaft und nicht zuletzt die enorm gesteigerten Wohnungsbaupotenziale, die für die nächsten zehn Jahre aktiviert werden konnten, zeugen davon. Dies zeigt: Für eine vorausschauende Wohnungspolitik ist ein funktionierendes Monitoringsystem wichtig, das in der Lage ist, zentrale Veränderungsprozesse frühzeitig und differenziert zu erkennen (Funktion als Frühwarnsystem) und zurückliegende Prozesse nachträglich zu bewerten (Evaluierungsfunktion).

Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht nachhaltige Wohnungspolitik

10 Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarktbericht 2020 stellt eine Momentaufnahme der Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Mainz dar. Ausgehend von den Entwicklungen der letzten Jahre wird über prognostische Elemente auch die zu erwartende Entwicklung von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage der nächsten Dekade beschrieben. Die Entwicklung des Wohnungsmarktes findet nicht autonom statt, sie wird stark beeinflusst von politischen Entscheidungen auf Landes- und Bundesebene, aber auch seitens der Kommune. Nachfolgend werden daher relevante Handlungsfelder für die weitere Ausrichtung der Wohnungspolitik skizziert. Neben einer allgemeinen Beschreibung des Handlungsfeldes werden dabei auch konkrete, umsetzungsorientierte Instrumente und Maßnahmen beschrieben und empfohlen.

Die Handlungsfelder und Maßnahmen wurden in einem dialogorientierten Prozess unter Beteiligung von wohnungsmarktbezogenen Stakeholdern entwickelt. Im Rahmen eines Workshops wurde eine große Bandbreite an Akteur:innen aus verschiedenen Bereichen der Stadtverwaltung, aus der Wohnungswirtschaft sowie Interessenvertreter:innen aus den Bereichen Mieterschutz, Wohneigentum und Grundstücksmarkt in die Definition und Konkretisierung der Empfehlungen einbezogen.

Handlungsfelder
und Maßnahmen
im Dialog erarbeitet

Im Ergebnis wurden insgesamt fünf Handlungsfelder identifiziert:

1. Das quantitative Wachstum der Stadt qualitativ gestalten
2. Bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen und den demografischen Wandel begleiten
3. Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Wohnungsmarkt-, Quartiers- und Stadtentwicklung sowie der gesamten Wohnungsmarktregion Mainz konsequent umsetzen
4. Bezahlbares Wohnen in der Wohnungsmarktregion Mainz langfristig sichern
5. Wissensbasierte Wohnungspolitik durch kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung weiterführen

Der Fokus der Empfehlungen liegt dabei auf der kommunalen Ebene im direkten Einflussbereich der Stadt Mainz. An einzelnen Stellen wird jedoch auch auf die Möglichkeit verwiesen, Einfluss auf die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen der Wohnungsmarktregion Mainz oder des Landes Rheinland-Pfalz zu nehmen, bspw. im Rahmen des *Regionaltages Rheinhessen* oder des *Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz*.

Handlungsempfehlungen vor allem auf kommunaler Ebene

10.1 Das quantitative Wachstum der Stadt qualitativ gestalten

Die Stadt Mainz wird in den nächsten Jahren weiterwachsen. Dieser prognostizierte Bevölkerungsanstieg macht eine Ausweitung des Wohnungsbestandes notwendig. Hinzu kommt, dass der Neubau in den letzten zehn Jahren nicht mit dem starken Zuzug und der dadurch ausgelösten zusätzlichen Wohnungsnachfrage Schritt halten konnte. Daraus ergibt sich ein Nachholbedarf, der ebenfalls durch die Ausweitung des Wohnungsangebotes zu decken ist, um zu ausgewogenen Verhältnissen am Wohnungsmarkt zu kommen. Der Blick auf die Entwicklung der aktuellen und künftigen Nachfragegruppen unterstützt das wichtige Ziel, den Wohnungsbau auch auf lange Sicht möglichst nachfragegerecht zu gestalten und so systematisch zur Entspannung des Wohnungsmarktes in Mainz beizutragen.

Die Stadt Mainz hat in den letzten Jahren große Anstrengungen bei der Entwicklung von Baugrundstücken, vor allem auch großflächiger Areale (Stadtmodell), unternommen. Daraus lassen sich die Wohnungsbaupotenziale ableiten und qualifizieren. Die Bebauung dieser Grundstücke sollte nun konsequent weiterverfolgt werden. Der Blick auf die prognostizierte Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage verdeutlicht: Ganz aktuell ist das Versorgungsdefizit am größten, und jede zusätzliche Wohnung hilft dabei, den angespannten Wohnungsmarkt der Landeshauptstadt zu entlasten.

Neubau konsequent weiter vorantreiben

Im Hinblick auf die zu bauenden Wohnungen sollten dabei die spezifischen Bedarfe der Mainzer Stadtbevölkerung in ihrer ganzen Breite berücksichtigt werden. Die Analysen zeigen, dass vor allem im unteren, aber auch mittleren Preissegment besondere Knappheiten herrschen. Der Wohnungsneubau sollte daher möglichst auf diese Bereiche fokussiert werden, ergänzt durch Bestrebungen für eine soziale Durchmischung in den Wohnquartieren. Unverzichtbar bleiben außerdem weiterhin größtmögliche Anstrengungen zur Sicherung und Ausweitung des Bestandes im Segment des geförderten Wohnungsbaus.

Besondere Bedarfe berücksichtigen

Bestimmte Haushaltstypen stehen bei der Versorgung mit angemessenem Wohnraum vor besonderen Herausforderungen. Dies sind, unter den Bedingungen des demografischen Wandels vor allem ältere Haushalte. Hier ergeben sich spezifische Anforderungen an den Wohnraum, um auch bis ins hohe Alter selbstbestimmt im gewohnten Umfeld verbleiben zu können. Zudem spielt in dieser Gruppe ohne größere Aussichten auf nachhaltige Einkommenssprünge das Thema der Bezahlbarkeit eine besondere Rolle (siehe auch Kap. 10.2). Des Weiteren stehen beispielsweise auch Alleinerziehende oder kinderreiche Familien vor besonderen Herausforderungen bei der Wohnraumversorgung. Spezifische Wohnungsbedarfe etwa hinsichtlich Größe und Lage treffen hier überdurchschnittlich oft auf stark eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten. Zwar fallen die prognostizierten Zuwächse in diesen Zielgruppen eher moderat aus, jedoch leiden diese Haushalte schon heute besonders stark unter den Knappheiten. Zudem sind stets auch Kinder betroffen. Daher sollte diesen Haushalten weiterhin eine besondere Aufmerksamkeit gelten.

Besondere Zielgruppen nicht außer Acht lassen

Das Konzept der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung ist in der Stadt Mainz seit 2014 etabliert. Mit Blick auf die soziale Durchmischung und die Errichtung von vielfältigen lebenswerten Quartieren hat sich dieses Instrument in der Vergangenheit bereits bewährt. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit Investor:innen und Projektentwickler:innen, seien es Unternehmen oder Personen, soll dabei auch künftig fortgesetzt werden. Ende 2020 wurde im Mainzer Stadtrat beschlossen, dass bei der Entwicklung von neuen Baugebieten bis zu einem Drittel der Wohnungen mit **Mietpreis- und Belegungsbindung** (siehe Glossar) gefördert werden sollen.

Partnerschaftliche Baulandbereitstellung weiterhin konsequent umsetzen

Ob und wenn ja, zu welchem Preis Wohnungsneubau unter den aktuellen Rahmenbedingungen gelingt, hängt in großem Maße von den Grundstückspreisen ab. Die Preise für Wohnbauland haben sich dabei in den letzten zehn Jahren in der Stadt Mainz verdoppelt. Daher gilt es für den Bereich der Grundstücksvergabe besonders innovative und nachhaltige Wege zu gehen, um die verbleibenden Flächenreserven der Stadt effizient zu nutzen und eine möglichst breite Steuerungswirkung mit Blick auf Ziele der Wohnungsmarkt- und Stadtentwicklung zu erzielen. Sogenannte Konzeptvergaben ermöglichen die Vergabe von Grundstücken dabei nicht an den Meistbietenden, sondern anhand der Konzeptqualität. Dadurch wird die Errichtung von besonders qualitativem und bedarfsgerechtem Wohnungsneubau forciert. Diese Verfahren sind in Mainz bereits erprobt. Sie wurden mit Blick auf Baugemeinschaften erfolgreich eingesetzt und sollten künftig auch in anderen Bereichen zur Anwendung kommen, etwa auch für Wohnungen im mittlerem Preissegment. Mit dem Instrument des Erbbaurechtes steht der Kommune ein weiteres Instrument zur Verfügung, das eine nachhaltige Liegenschaftspolitik ermöglicht. Die Flächen bleiben dabei im Besitz der Stadt, die Grundstücke werden lediglich zur Bebauung vergeben. Dadurch werden langfristig kommunale Handlungsspielräume auch für kommende Generationen gesichert.

Konzeptvergabe und Erbbaurechte stärken

Die Anforderungen an den Wohnraum variieren teils deutlich zwischen den verschiedenen Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt. Ein Paar-Haushalt ohne Kinder hat dabei beispielsweise andere Bedürfnisse bei Zimmerzahl und -größe als eine Alleinerziehende mit drei Kindern. Mit Blick auf die Ergebnisse der Haushaltsprognose zeigen sich zudem strukturelle Veränderungen, auf die beim Wohnungsangebot ebenfalls bedarfsgerecht reagiert werden muss. Der Schlüssel, um das Wohnungsangebot für solche Strukturveränderungen und Nutzungsmöglichkeiten zu wappnen, liegt in der Kombination von Vielfalt und Flexibilität. Gefragt sind Wohnungskonzepte mit variablen Nutzungsmöglichkeiten – und dies in allen Größenklassen. Während der Markt in den vergangenen Jahren vermehrt, großzügige „Küche-Wohnzimmer-Landschaften“ hervorgebracht hat, könnten sich diese in der Zukunft als Hindernis für veränderte Nutzungsanforderungen erweisen. Multifunktionale Grundrisse mit ähnlich großen Räumen und mehreren kleinen Zimmern hingegen kommen für verschiedene Nutzer:innen in Frage. Auf der einen Seite können hier Wohngemeinschaften leben, auf der anderen Seite eignet sich eine solche Wohnungen unter Umständen auch für das ältere Paar, das ein zusätzliches Zimmer für Pflegepersonal benötigt. Einzelne Räume dürfen mitunter auch kleiner ausfallen („halbe Zimmer“), denn dies eröffnet auf gleicher Fläche den Haushaltmitgliedern (z. B. Jugendliche) die wichtigen eigenen vier Wände oder ermöglicht eine geeignete Arbeit von zu Hause. Auch Alleinerziehende orientieren sich bei der Wohnungssuche

Heterogene Wohnungstypologien und kompakte Grundrisse schaffen

eher an der Zahl der Räume als an der reinen Wohnfläche, und müssen diese mit dem jeweiligen Einkommen in Einklang bringen. Die Coronakrise liefert in diesem Zusammenhang neue Anforderungen: Die Bedeutung eines (potenziellen) Arbeitszimmers für das Homeoffice oder allgemein mehr Rückzugsorte in der Wohnung nimmt zu. Durch die Forcierung kompakter Grundrisse mit mehr Räumen auf gleicher Wohnfläche kann der Mainzer Wohnungsmarkt auf die künftigen Strukturveränderungen und Nutzungsmöglichkeiten bedarfsgerecht reagieren.

10.2 Bedarfsgerechtes Wohnen ermöglichen und den demografischen Wandel begleiten

Der demografische Wandel wird sich in Mainz bereits bis 2030 spürbar auf die Wohnungsnachfrage auswirken. Die Zahl der Haushalte mit Personen über 65 Jahren wird deutlich zunehmen. Der genauere Blick zeigt, dass sich dies zunächst vor allem auf die Teilgruppe der Senior:innen bis unter 80 Jahre auswirkt, perspektivisch dann aber zunehmend auch auf die Gruppe der Hochbetagten (ab 80 Jahren). Im Gegensatz zur wanderungsbedingten Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur, die stärker variieren können, sind diese demografischen Effekte sehr verlässlich zu prognostizieren. Die zunehmende Alterung der Mainzer Stadtgesellschaft geht mit vielfältigen Chancen und Herausforderungen einher. Für den Wohnungsmarkt ergibt sich dabei vor allem die Notwendigkeit, eine angemessene Wohnraumversorgung für ältere Menschen zu ermöglichen und dabei die spezifischen Anforderungen und Bedarfe dieser Nachfragegruppe mit Blick auf Qualitäten des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes ebenso zu berücksichtigen wie auf die Bezahlbarkeit.

Der demografische Wandel wird zu einem zentralen Faktor für den Wohnungsmarkt. Daher muss bei künftigen Neubauvorhaben die altersgerechte Gestaltung des Wohnraumes konsequent mitgedacht werden. Die Landesbauordnung Rheinland-Pfalz macht bereits entsprechende Vorgaben, zur Errichtung barrierefreier Wohnungen im Neubau.¹⁸ Aufgrund der hohen Nachfrage ist die Stadt Mainz in den letzten Jahren dazu übergegangen, in Verhandlungen zu städtebaulichen Verträgen über diese Vorgaben sogar noch hinauszugehen. Entsprechend haben sich Investor:innen teilweise bereits dazu verpflichtet, einen Anteil von 25 % der Wohnungen barrierefrei nutzbar nach DIN 18040-2 zu errichten.

Altersgerechtes Wohnen konsequent im Neubau ermöglichen

Im Dialog mit den Wohnungsmarktakteur:innen der Stadt sollte darüber hinaus für die zunehmende Relevanz altersgerechter Wohnungen sensibilisiert werden, z. B. im Rahmen des *Bündnisses für Wohnen*. Dabei gilt einerseits, dass nicht jeder Haushalt, der sich aus Senior:innen oder Hochbetagten zusammensetzt, zwingend auf ein barrierefreies Wohnangebot angewiesen ist. Andererseits profitieren von der Schaffung barrierefreier Wohnangebote nicht nur ältere Menschen. Auch Menschen mit Behinderungen, jüngere Pflegebedürftige und Familien profitieren von schwellenlosen Zugängen und anderen Barrierereduzierungen im

Nicht nur ältere Menschen profitieren von barrierefreien Angeboten

¹⁸ „Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen sind so herzustellen und instand zu halten, dass von den ersten drei Wohnungen eine und von jeweils acht weiteren Wohnungen zusätzlich eine Wohnung barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar ist. Bei Gebäuden mit mehr als einer nach Satz 1 herzustellenden Wohnung genügt es, wenn von jeweils bis zu drei weiteren dieser Wohnungen die erste Wohnung barrierefrei nutzbar ist.“ (Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 51 Abs. 1)

Wohnalltag. Hinzu kommt, dass mobilitätseingeschränkte Personen sich idealerweise nicht nur innerhalb ihrer eigenen Wohnung uneingeschränkt bewegen können sollten, sondern ihnen auch der Besuch anderer Haushalte ermöglicht wird. Neben einem barrierefreien Wohnraum ist somit auch ein barrierefreies Wohnumfeld, in welchem Personen uneingeschränkt mobil sein können, erforderlich. Eine barrierefreie Freiraumplanung sollte somit in jedem Fall mitgedacht werden. Mit Blick auf die benötigten Standards, aber auch die Bezahlbarkeit, gilt es den Dialog mit allen Beteiligten zu suchen, damit pragmatische Lösungen gefunden werden, die sowohl für Wohnungsanbieter:innen, als auch Mieter:innen und Käufer:innen funktionieren.

Die meisten Haushalte wollen gern so lang wie möglich in den eigenen vier Wänden wohnen. Der Umzug in eine betreute Einrichtung stellt für viele Menschen die *ultima ratio* dar. Quartiersbezogene Konzepte ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen bis ins hohe Alter. Unter dem Stichwort des „Bielefelder Modelles“ wurden in Mainz in den letzten Jahren bereits Erfahrungen in der Realisierung entsprechender Kooperationsprojekte zwischen Wohnungsunternehmen und ambulanter Pflege gesammelt, so z. B. im Rahmen des Projektes „Zuhause in Mainz“ (*Wohnbau Mainz GmbH* mit Kooperationspartnern aus der Pflege) oder zuletzt in Weisenau („Haus am Römerberg“). Die dort gesammelten Erfahrungen sollten evaluiert werden, um anschließend die Rahmenbedingungen für weitere Projekte zu optimieren.

Quartiersbezogene Konzepte für selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter ausbauen

Der heutige Wohnungsbestand bildet das Gros des Wohnungsbestandes von morgen ab. Daher sollte der Bestand bei der Schaffung barrierefreier und -reduzierter Wohnungsangebote besonders in den Blick genommen werden. Dies bedeutet, dass bei sich bietenden Gelegenheiten wie einer anstehenden Sanierung, aber auch kleineren Instandsetzungen, zumindest moderate Anpassungen zur Senkung von Barrieren eingeplant werden.

Altersgerechten Umbau von Wohnungsbestand vorantreiben

Die Landesberatungsstelle „Barrierefrei Bauen und Wohnen“ bei der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz bietet explizite Beratungsangebote dazu an. Dabei beraten Architekt:innen zu einer Vielzahl von Themen, wie z. B. Umbau, Wohnungsanpassung, Hilfe bei der Umsetzung von Anpassungsmaßnahmen, Bautechnische Fragen oder Wohnumfeldverbesserungen. Eine wichtige Rolle spielen dabei auch Informationen zu Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch entsprechende Programme der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) oder der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Beratungsangebote der „Landesberatungsstelle barrierefreies Wohnen und Bauen“ bewerben

Eine zentrale Herausforderung auf angespannten Wohnungsmärkten ist der sogenannte **Remanenzeffekt** (siehe Glossar), der vor allem bei älteren Haushalten auftritt. Er führt dazu, dass Menschen in für sie unpassenden (nicht barrierefreien) und zu großen Wohnungen verbleiben. Ein Umzug wird mit hohem Aufwand assoziiert: eine neue Wohnung finden, den Auszug vorbereiten, umziehen, sich in einem neuen Umfeld zurechtfinden. Hinzu kommt, dass Mieter:innen mit alten Mietverträgen häufig vergleichsweise günstige Mieten zahlen und nach einem Umzug mehr Miete für weniger Wohnraum zahlen müssten. Die *Wohnbau Mainz GmbH* versucht mit dem Programm „Senioren-Wohnungstausch“ Anreize für den Umzug zu schaffen. Sie hilft bei der Suche nach einer geeigneten, kleineren Wohnung und erleichtert den Übergang, z. B. durch die Übernahme von Umzugskosten. Trotzdem nutzen bislang nur wenige Mieter:innen dieses Angebot. Das Programm liefert einen wichtigen Impuls für

Programm „Senioren-Wohnungstausch“ der *Wohnbau Mainz GmbH* evaluieren und ausweiten

mehr Fluktuation auf dem Mainzer Wohnungsmarkt, weil dadurch große Wohnungen für andere Haushalte frei werden. Eine Evaluierung des Programms könnte helfen, die Wirksamkeit zu optimieren – und auch andere Akteur:innen dafür zu gewinnen. Erfahrungen zeigen, dass solche Tauschbörsen umso effektiver werden, je mehr Anbieter daran mitwirken, und je quartiersbezogener ein solcher Ansatz verfolgt wird. Das damit verbundene Ziel, den vorhandenen Wohnraum besser (d. h. bedarfsbezogener) zu verteilen, sollte zu einer gemeinsamen Aufgabe von Wohnungswirtschaft und Stadtverwaltung gemacht werden.

10.3 Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Wohnungsmarkt-, Quartiers- und Stadtentwicklung sowie der gesamten Wohnungsmarktregion Mainz konsequent umsetzen

Die Stadt Mainz hat sich mit Beschluss des Stadtrates zum „Klimanotstand“ dazu verpflichtet, bis 2035 klimaneutral zu werden. Der (Wohn-)Gebäudesektor kann und muss einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leisten. Wohnungswirtschaftlich betrachtet, sind die bis dahin verbleibenden 14 Jahre eine sehr kurze Zeit. Umso mehr muss es darum gehen, durch bauliche Anpassungen, technische Ausstattung und veränderte Konzepte zur Energieversorgung und Mobilität die Wohnhäuser und Quartiere der Stadt nachhaltig zu gestalten. Gleichzeitig macht der Klimawandel die Anpassung der Stadt an die sich verändernden klimatischen Bedingungen notwendig.

Um bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen, muss im Neubau konsequent auf die Errichtung von besonders emissionsarmen Gebäuden geachtet werden. Hier sind hohe energetische Anforderungen am ehesten zu erreichen. Parallel sind die Anstrengungen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes weiter zu intensivieren. Dabei geht es zum einen um bauliche Veränderungen, bspw. durch die Modernisierung der Gebäudehülle und der technischen Ausstattung. Zum anderen gilt es auch in den Bereichen der Energieversorgung und Mobilität auf dem Weg zu einer klimaneutralen Stadt Potenziale zu heben. So kann der Einsatz „grüner“, d. h. erneuerbarer, Energieträger, die kosten- wie rohstoffintensive Dämmung von Gebäuden ergänzen. Daher muss beides, Ertüchtigung der Gebäudesubstanz und Energieversorgung, im Rahmen integrierter Strategien ineinandergreifen. Insbesondere die neuen Wohnviertel, die in den nächsten Jahren auf den Flächen des **Stadtmodelles** (siehe Glossar) entstehen sollen, bieten die Möglichkeit, nachhaltige energetische Quartierskonzepte zu implementieren, bei denen die klimagerechte Versorgung mit Wärme bzw. Kälte und Strom konsequent mitgedacht wird, um den CO₂-Fußabdruck der Wohngebiete nachhaltig zu senken.

Klimaneutrale
Quartiere
entwickeln

Die Stadt Mainz wird in den nächsten Jahren weiterwachsen. Auch aus Sicht des Klimaschutzes sollte das bestehende Primat „Innen- vor Außenentwicklung“ weiterhin möglichst konsequent verfolgt werden, wobei die Außenentwicklung dabei nicht kategorisch ausgeschlossen werden darf. Insbesondere mit Blick auf die Entwicklung nach 2030 muss sich hier der Fokus öffnen dürfen, um auch auf künftige Rahmenbedingungen mit den entsprechenden zeitlichen Vorläufen reagieren zu können. Bei den Planungen der nächsten Jahre steht jedoch

Innen- vor Außen-
entwicklung
umsetzen

die Innenentwicklung eindeutig im Vordergrund: Dazu zählen eine behutsame Nachverdichtung bestehender Quartiere sowie die Nachnutzung nicht mehr benötigter militärischer oder gewerblicher Flächen. Diese integrierten Standorte ermöglichen die Nutzung bestehender Infrastrukturen und reduzieren durch ihre gute Anbindung das Mobilitätsaufkommen. Gleichzeitig werden hierdurch die bestehenden Kaltluftentstehungsgebiete sowie die Kaltluftabfluss- und Ventilationsbahnen der Stadt von Bebauung freigehalten, was einen wichtigen Beitrag im Kontext einer klimaresilienten Stadtentwicklung darstellt (siehe unten).

Die Stadt Mainz hat sich das Ziel gesetzt die Quote der energetischen Sanierungen im Gebäudebestand dauerhaft von derzeit ca. 1 % p.a. auf 2 % p.a., zu steigern (Landeshauptstadt Mainz, 2019). Im komplexen Themengebiet der energetischen Sanierung mit verschiedenen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten, Förderung in Anspruch zu nehmen, sollten die bestehenden Beratungen zu Fördermitteln und Fördermöglichkeiten weiterhin angeboten und intensiv beworben werden. Die energetische Sanierung von Wohngebäuden wird durch verschiedene Beratungsmöglichkeiten unterstützt, die in Kooperation mit der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz e. V. sowie dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) („BAFA-Beratung“) angeboten werden.

Energieberatung
weiter fördern

Ob Intensivierung der energetischen Sanierungsquote, hoher Energiestandard im Neubau oder die Entwicklung ganzheitlicher Quartierskonzepte in Bezug auf Energieversorgung oder Mobilität: Die klimaneutrale Gestaltung des Gebäudebestandes ist mit enormem Aufwand verbunden. Die dadurch entstehenden Kosten können teilweise durch die Inanspruchnahme entsprechender Förderangebote kompensiert werden. Zwar ist es zulässig, energetische Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter:innen umzulegen, mit Blick auf die Akzeptanz dieser wichtigen Maßnahmen sollte sich der Klimaschutz aber nicht zum Treiber für die Wohnkosten entwickeln. Umso wichtiger ist eine sozialverträgliche Umsetzung, damit es nicht zu Verdrängung von Bestandsmieter:innen kommt. Ebenso wichtig ist es, transparent mit den Kosten des Klimaschutzes umzugehen und ein Bewusstsein für die Relevanz der entsprechenden Investitionen zu schaffen.

Kosten des Klimaschutzes benennen und bestehende Förderangebote nutzen

Der Klimawandel ist schon jetzt sicht- und spürbar. Die Bevölkerung der Stadt Mainz hat in den letzten Jahren bereits die Folgen von extremer Hitze und Trockenheit auf der einen und von Starkregenfällen auf der anderen Seite erlebt. Unter diesen und anderen Aspekten ist eine klimaresiliente Anpassung der Stadt notwendig. Dazu benötigt es einen gemeinsamen Strategieprozess, der Voraussetzungen, Ziele und Maßnahmen der klimaresilienten Stadtentwicklung konkretisiert. Die Beteiligung möglichst vieler Akteur:innen bildet hierbei eine wichtige Basis für die Akzeptanz der Strategie und eine möglichst hohe Alltagstauglichkeit der Ergebnisse.

Stadtentwicklung strategisch klimaa- und krisenresilient ausrichten

Alternative und „neue“ Wohnformen wie Baugemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Mehrgenerationenwohnen können einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Durch die gemeinsame Nutzung von Flächen (Gästezimmer, Hobbyraum etc.) und Gegenständen (Autos, Waschmaschinen etc.) kann der individuelle Flächenbedarf sowie der Energie- und Ressourcenverbrauch reduziert werden. Darüber hinaus

Neue Wohnformen weiterhin fördern

zeichnen sich neue Wohnformen durch innovative Ansätze zur Vermeidung des Remanenzeffektes, d. h. der Beharrungstendenz, aus und leisten damit einen Beitrag für eine bessere Verteilung des Wohnraumes.

Die Stadt Mainz ist keine Insel, sondern befindet sich am Rande des Rhein-Main-Gebietes und weist insbesondere mit den umliegenden Landkreisen Mainz-Bingen und Alzey-Worms intensive Verflechtungen auf. Die Themen Klimaschutz, nachhaltige Entwicklung und Wohnraumversorgung sollten daher aus einer gemeinsamen Perspektive heraus betrachtet werden. Vor allem in den Bereichen Wohnen, Mobilität und Infrastruktur sollte die begonnen Kooperation (z. B. im Rahmen des *Regionaltages Rheinhessen*) künftig verstärkt werden. Klimaschutz bedeutet in diesem Kontext, durch Modellprojekte und einen gezielten Austausch auf Leitungs- und Fachebene gemeinsame Sichtweisen und Lösungsansätze auf die Herausforderungen der Wohnungsmarktregion Mainz zu entwickeln.

Gemeinsame Perspektiven und Kooperation mit dem Umland entwickeln

10.4 Bezahlbares Wohnen in Mainz langfristig sichern

Die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern, zählt zu den größten Herausforderungen in der Stadt Mainz. Der geplante Neubau kann hierfür einen wichtigen Beitrag leisten, insbesondere dadurch, dass er sich konsequent an den Bedarfslagen der Stadt orientiert. Es werden vor allem bezahlbare Wohnungen benötigt, sowohl geförderte als auch außerhalb des geförderten Wohnungssegmentes. Jede Wohnung, die in diesen Bereichen entsteht, wirkt besonders entlastend.

Die steigenden Preise für Wohnungen hingen in den letzten Jahren wesentlich mit der Entwicklung der Baulandpreise zusammen. Bezahlbarer Wohnraum jetzt und in Zukunft erfordert daher eine vorausschauende und nachhaltige Bodenpolitik. Dabei ist die Stadt Mainz zu großen Teilen auf die Zusammenarbeit mit Bund und Land angewiesen. Dies gilt vor allem für den Ankauf von Liegenschaften des Bundes und des Landes sowie bei der Ausgestaltung des Bodenrechtes. Dies betrifft Instrumente wie das Vorkaufsrecht, die Ausweitung des städtebaulichen Entwicklungsrechts und die Öffnung für Gemeinwohlbelange bei den nach § 34 Baugesetzbuch bestehenden Baurechten. Eine nachhaltige kommunale Bodenvorratspolitik schließt die konstruktive Zusammenarbeit mit städtischen und stadtnahen Unternehmen ein. In den zurückliegenden Jahren hat die Stadt Mainz bereits wichtige Elemente für eine aktive kommunale Bodenpolitik implementiert, beispielsweise durch die Einführung der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung. Sie sollte auch zukünftig im Fokus der wohnungspolitischen Strategie der Landeshauptstadt stehen, um damit bereits heute die Weichen für den Zeitraum nach 2030 zu stellen. Dabei könnte geprüft werden, inwieweit innovative Ansätze aus anderen Kommunen übernommen werden können, z. B. ein Zwischenerwerbsmodell.

Nachhaltige Bodenpolitik und Bodenvorratspolitik weiterentwickeln

Eine Vielzahl von Unternehmen baut, verkauft und vermietet Wohnungen in Mainz. Mit der aktuell laufenden Bebauung von Zollhafen und Heiligkreuz-Viertel sind einige weitere Akteur:innen hinzugekommen, die sich teilweise explizit auf den Bau und die langfristige Bewirtschaftung von geförderten Wohnungen konzentrieren. Denn Herausforderungen, die

Dialog fördern: Bündnisarbeit intensivieren und fortsetzen

sich im Bereich der Wohnungsmarktentwicklung ergeben, können nicht allein von der städtischen *Wohnbau Mainz GmbH* bewältigt werden. Die vertrauensvolle, konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Wohnungsmarktakteur:innen stellt ein wichtiges Fundament für die langfristige und nachhaltige Ausrichtung des Wohnungsmarktes dar. Mit dem „Bündnis für das Wohnen“ besteht hierfür seit 2015 ein etabliertes Dialogformat, das fortgesetzt und themenbezogen auch intensiviert werden sollte.

Auf diese Weise lassen sich auch diejenigen wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen einbinden, die mit einer langfristigen Bewirtschaftungsperspektive am Markt aktiv sind. Da sie so zu einer verstetigten Wohnungsmarktentwicklung nachhaltig beitragen, sollte dieser Gruppe eine angemessene Aufmerksamkeit gelten.

Langfristig bestandhaltende Unternehmen einbinden.

Mit Blick auf die Bezahlbarkeit gibt es neben den klassischen Wohnungsanbieter:innen auch weitere Akteur:innen, die einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt leisten können. Unternehmen profitieren von den attraktiven Lebensbedingungen in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt, unter anderem in den Bereichen Fachkräftesicherung und -bindung. In der Vergangenheit waren Firmen vielfach aktiv in die Wohnraumversorgung ihrer Beschäftigten involviert. Das Konzept des Mitarbeiterwohnens erlebt in den letzten Jahren eine Renaissance und könnte auch in Mainz Anwendung finden. Firmen stärken dadurch ihren Wettbewerbsvorteil, und in der Stadt kann zusätzlicher und besonders bedarfsgerechter Wohnraum entstehen. Durch Wohnungsbau auf unternehmenseigenen (Reserve-)Flächen könnten zusätzliche Wohnungsbaupotenziale ermöglicht werden, sofern diese bauplanungsrechtlich zulässig sind. Neben der gewerblichen Wirtschaft könnten auch andere Akteur:innen einen Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum leisten. So sollte im Dialog mit den Kirchen geprüft werden, inwieweit in deren Portfolios entsprechende Grundstücke zur Verfügung stehen, etwa auch im Zuge einer (vermögensschonenden) Erbpacht. Darüber hinaus wurde in den letzten Jahrzehnten mit dem Mietshäuser-Syndikat deutschlandweit eine Rechtsform erprobt, die bezahlbaren Wohnraum dauerhaft sichert. Aktuell gibt es in Mainz noch kein entsprechendes Projekt. Die Stadt sollte aktiv auf diese (neuen) Wohnungsmarktakteur:innen zugehen, um auch in dieser Richtung die Potenziale für zusätzlichen bedarfsgerechten Wohnraum und die nachhaltige Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens zu heben.

(Neue) Akteur:innen für eine nachhaltig bezahlbare Wohnungspolitik einbinden

Einen wichtigen Beitrag zur Bezahlbarkeit des Wohnens liefern Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Zahl der geförderten Wohnungen konnte in den letzten Jahren nicht nur stabilisiert, sondern sogar erhöht werden. Allerdings ist die Dauer solcher Mietpreis- und Belegungsbindungen immer zeitlich befristet. Bis 2030 laufen die Bindungen von 2.600 geförderten Wohnungen aus, bei vielen weiteren geförderten Wohnungen ist das Bindungsende darüber hinaus noch nicht abschließend planbar. Die Stadt Mainz hat den Handlungsbedarf erkannt und steht bereits im Dialog mit den Bestandhalter:innen. Künftig sollte dieser Prozess weiter verstetigt werden. Bei der Verhandlung neuer Laufzeiten sollte im Dialog mit der Landesförderung zudem auf möglichst lange Bindungsfristen hingewirkt werden.

Möglichst langfristige Bindungslaufzeiten in der Förderung vereinbaren

Der Neubau von (geförderten) Wohnungen allein kann die auslaufenden Altbindungen nicht ausgleichen. Zugleich darf nicht übersehen werden, dass gerade im Wohnungsbestand bezahlbare Angebote in viel größerer Zahl möglich sind. Daher sollten die bestehenden Bemühungen zum Ankauf und der Verlängerungen von Bindungen im Wohnungsbestand intensiviert werden. Die bisherigen Aktivitäten der Stadt und die flexible Kooperation mit Bestandshalter:innen im Rahmen der Fördermöglichkeiten der Landeswohnraumförderung, die beispielsweise auch die Verlängerung einer Bindung in einem laufenden Mietverhältnis vorsieht, sind gute Beispiele für innovative Ansätze in diesem Bereich. Dafür gilt es auch, die guten Förderkonditionen in Mainz breiter zu kommunizieren, um weitere Akteur:innen für die Schaffung und Sicherung solcher Wohnangebote zu aktivieren.

Ankauf und Verlängerung von Bindungen ausbauen

In den letzten Jahren wurden erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Bestand an geförderten Wohnungen in Mainz zu stabilisieren. Durch Neubau und die Verlängerung bestehender Bindungen konnte die Zahl der geförderten Wohnungen sogar gesteigert werden. Dem geringen Angebot steht eine große Nachfrage nach diesen **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** (siehe Glossar) gegenüber. Umso wichtiger scheint vor diesem Hintergrund eine zielgenaue Verteilung dieser Wohnungsbestände. Mit der Fehlbelegungsabgabe wendet die Stadt Mainz seit vielen Jahren ein bewährtes Instrument zur Vermeidung von Fehlallokationen an. Der Wirkungsbereich der jetzigen Fehlbelegungsabgabe ist jedoch begrenzt, da er sich lediglich auf Wohnungen bezieht, die auf dem ersten Förderweg gebaut wurden. Die Stadt Mainz sollte sich gemeinsam mit dem Land Rheinland-Pfalz um eine zeitgemäße Weiterentwicklung der Fehlbelegungsabgabe bemühen.

Fehlbelegungsabgabe weiterentwickeln

Für eine ausgewogene Wohnraumversorgung fehlen in der Stadt Mainz rechnerisch aktuell ca. 5.600 Wohnungen. Jede zusätzliche Wohnung hilft, diese Versorgungslücke zu schließen und das Angebot auszuweiten. Dies wirkt sich auch positiv auf die Bezahlbarkeit aus. Vor diesem Hintergrund ist auch die Frage zu stellen, wo Wohnungen für die Versorgung wegfallen. So werden dem Wohnungsmarkt durch Zweckentfremdung, Leerstand oder die unerlaubte Nutzung von Wohnungen für touristische Zwecke faktisch Wohnungen entzogen. Seit Anfang 2020 besteht mit dem „Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum“ eine Rechtsgrundlage für eine kommunale Zweckentfremdungssatzung. Eine lokale Umsetzung dieses Landesgesetzes würde einen weiteren Beitrag dazu leisten, den Bestand an (bezahlbaren) Wohnungen zu schützen. Aktuell befindet sich eine Beschlussvorlage zum Erlass einer kommunalen Zweckentfremdungssatzung in der Stadt Mainz in Vorbereitung.

Zweckentfremdung verhindern

10.5 Wissensbasierte Wohnungspolitik durch kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung weiterführen

Die Lage am Wohnungsmarkt in Mainz hat sich in den letzten Jahren sehr dynamisch entwickelt, sowohl im Bereich der Wohnungsnachfrage als auch beim Wohnungsangebot. Die Marktlage ist aktuell angespannt, insbesondere in den unteren und mittleren Preisklassen des Mietsegmentes. Aus diesem Grund arbeitet die Kommune aktiv auf eine Entspannung und Erweiterung des Wohnungsangebotes hin, um die Stadt Mainz weiter für verschiedene Haushaltstypen und Einwohner:innengruppen lebenswert zu gestalten.

Wichtige Grundlage für eine vorausschauende Wohnungspolitik ist dabei ein funktionierendes Monitoringsystem, das in der Lage ist, zentrale Veränderungsprozesse frühzeitig und differenziert zu erkennen (Funktion als Frühwarnsystem) und zurückliegende Prozesse nachträglich zu bewerten (Evaluierungsfunktion). Eine solche wissensbasierte Wohnungsmarktbeobachtung ermöglicht es, rechtzeitig und bedarfsgerecht auf aktuelle und künftige Handlungsbedarfe reagieren zu können. Durch ein Indikatoren-gestütztes und transparentes Monitoring unter Einbezug weiterer kommunaler Akteur:innen können Zukunftsthemen frühzeitig erkannt und die involvierten Stakeholder für Themen und Handlungsbedarfe sensibilisiert werden.

Monitoring als Frühwarnsystem und zur Evaluierung nutzen

Kernpunkt ist die stetige Sammlung, Aufbereitung und Analyse von qualifizierten, belastbaren und möglichst kleinräumigen Indikatoren. Eine entsprechende Datengrundlage ermöglicht die frühzeitige Erkennung von auftretenden Problemen. Im Rahmen der Bearbeitung des Wohnungsmarktberichtes wurde dabei deutlich, dass in der Stadt Mainz bereits eine gute Informationsbasis besteht. Dennoch konnten einige Datenlücken identifiziert werden. Dies betrifft beispielsweise die Bereiche Unterteilung des Wohnungsmarktes in Miete und Eigentum, Leerstand, oder Quantität und Qualität des barrierefreien Wohnraums. Zu einigen dieser Indikatoren stammen die letzten erfassten Daten aus dem Zensus 2011. Der nächste Zensus wird im Jahr 2022 stattfinden. Die kontinuierliche Erfassung von Daten zu diesen Themen könnte jedoch mit anderen Ansätzen verfolgt werden.

Datenlücken schließen: Anteil Miete, Leerstand, Zahl barrierefreier Wohnungen

Ob Anteil an barrierefreien Wohnungen, Unterscheidung zwischen Miete und Eigentum oder die Wohnkostenbelastung: Für alle diese wichtigen Wohnungsmarkt-Indikatoren werden alle vier Jahre im Rahmen der **Mikrozensus Zusatzerhebung Wohnen** (siehe Glossar) Daten erhoben. Allerdings werden die Daten in Rheinland-Pfalz lediglich auf Ebene der sogenannten Anpassungsschichten aggregiert und ausgewertet. Die Stadt Mainz bildet eine solche Anpassungsschicht gemeinsam mit der Stadt Worms sowie den Landkreisen Alzey-Worms und Mainz-Bingen. Durch die Heterogenität dieser Schicht lassen sich die Befunde des Mikrozensus und der entsprechenden Zusatzerhebung Wohnen nur sehr bedingt auf die Stadt Mainz übertragen. In Abstimmung mit anderen Städten des Landes könnte im Dialog mit dem Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz versucht werden, zusätzliche Auswertungen zu ermöglichen. Sollten Auswertungen auf Ebene der Stadt Mainz z. B. aus Gründen des Aufwandes oder Datenschutzes nicht möglich bzw. sinnvoll sein, könnte eine gemeinsame Auswertung der Daten der Oberzentren des Landes zu einer besseren Annäherung an die Realitäten in der Landeshauptstadt führen, bspw. durch eine dezidierte (oder ggf. gemeinsame) Betrachtung der Städte Mainz, Kaiserslautern, Ludwigshafen, Koblenz und Trier.

Ergebnisse des Mikrozensus nutzbar machen

Neben der allgemeinen Wohnungsmarktbeobachtung auf Ebene der Gesamtstadt bieten kleinräumige Analysen wichtige Erkenntnisse über heterogene Muster und Entwicklungen im Stadtgebiet. Während die Daten auf Ebene der Gesamtstadt keine Veränderung oder Handlungsbedarf andeuten, kann es auf Ebene der Stadtteile durchaus zu dynamischen Prozessen kommen. Durch die kleinräumige Analyse können Maßnahmen zielgenauer und bedarfsgerechter implementiert werden. In Mainz erfolgen solche Analysen bereits und werden bspw. im Rahmen der jährlich aktualisierten Statistischen Informationen zur Stadtentwicklung oder der alle fünf bis sieben Jahre aktualisierten Sozialraumanalyse veröffentlicht. Für

Ergebnisse kleinräumiger Analysen verbessern das Gesamtbild

den Bereich Wohnungsmarkt sollte weiterhin geprüft werden, welche zentralen Indikatoren sich in Zukunft mit angemessenem Aufwand kontinuierlich kleinräumig erheben und auswerten lassen, wie z. B. **Angebotsmieten und -kaufpreise** (siehe Glossar).

Die Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt greift bereits auf eine Vielzahl von Quellen zurück: Neben kommunaler und Landesstatistik, gehören dazu beispielsweise auch Grundstückmarktberichte, Auswertungen von Miet- und Kaufpreisdatabanken und Ergebnisse des (Mikro-)Zensus. Das Wohnungsmarktmonitoring könnte künftig noch stärker durch zusätzliche Daten der Wohnungswirtschaft ergänzt werden. In Mainz bestehen mit der AG Wohnungsmarktbeobachtung und dem Bündnis für Wohnen bereits zwei wichtige Gremien, in denen die einzelnen Akteur:innen des Mainzer Wohnungsmarktes an einen Tisch kommen. Während es mit der *Wohnbau Mainz GmbH* bereits eine enge Kooperation gibt, könnten auch andere Wohnungsunternehmen, die größere Bestände in der Stadt halten, bspw. Vonovia, GWH, GSW oder künftig die Sahle Gruppe zur Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt beitragen. Dabei könnten zunächst niedrigschwellige Schnittstellen identifiziert werden, die einen besseren Überblick über die reale Marktsituation im Segment Miete ermöglichen, abseits von Angebotsmietpreisen und Mietspiegel. Denkbar wäre beispielsweise ein Datenaustausch zu den Themen Leerstand, Neuvertragsmieten oder Bestandsmieten. Gute Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass solche Ansätze geeignet sind, gemeinsam für eine hohe Qualität in der Wohnungsmarktbeobachtung Sorge zu tragen.

Kooperation mit Wohnungswirtschaft zur Sammlung von Daten

Der Mainzer Wohnungsmarkt steht absehbar auch weiterhin vor großen Herausforderungen. Um auch künftig frühzeitig auf Veränderungen reagieren zu können, sollte die Wohnungsmarktbeobachtung insgesamt verstetigt und weiterentwickelt werden. Mit der kommunalen AG Wohnungsmarktbeobachtung, den bisherigen Konzepten „Wohnen in Mainz“ sowie dem Wohnungsmarktbericht 2020 sind hierbei schon wichtige erste Schritte etabliert worden. Der Aufbau einer kontinuierlichen, aktuellen, Indikatoren-gestützten, belastbaren und möglichst kleinräumigen Wohnungsmarktbeobachtung sollte daher weiter vorangetrieben werden. Dabei gilt es die bestehende Monitoring-Systeme, wie z. B. die Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz oder die Informationsangebote des Statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz, zu berücksichtigen und integriert weiterzuentwickeln.

Wohnungsmarktbeobachtung in Kooperation mit bestehenden Angeboten verstetigen

11 Fazit

Mainz ist eine attraktive Stadt mit hohem Anziehungspotenzial für Menschen aus dem In- und Ausland und wird dies grundsätzlich auch bleiben: Als rheinland-pfälzische Landeshauptstadt ist sie Sitz wichtiger politischer Behörden und Verwaltungen, mit mehreren Hochschulen zählt sie zudem zu einem der wichtigsten Bildungsstandorte Deutschlands. Weiterhin sind einige bedeutsame Unternehmen – zuletzt medienwirksam vor allem BioNTech – in Mainz angesiedelt. Es ist demnach nicht verwunderlich, dass die Stadt seit mehreren Jahren kontinuierlich wächst – in den letzten zehn Jahren, mit einem Plus von rund 21.400 Personen, um die Größe einer Kleinstadt.

Auch wenn das Wachstum zahlreiche Vorteile für die Stadt bietet, treten seit Jahren auch zunehmend „Wachstumsschmerzen“ auf. Mainz gehört zu den teuersten Städten der Bundesrepublik und platziert sich jährlich unter den Top 10 der Städte mit den höchsten **Angebotsmieten** (siehe Glossar). Die Bezahlbarkeit von bedarfsgerechtem Wohnraum wird somit zunehmend zu einem Problem für die Mainzerinnen und Mainzer. Vermehrt treten **Remanenzeffekte** (siehe Glossar) auf, bei denen Haushalte in ihren Wohnungen verbleiben, auch wenn sich die Anforderungen an die Wohnsituation deutlich verändert haben. Häufig ist dies der Fall, wenn sich Paare trennen, die Kinder ausziehen oder ein Familienmitglied stirbt. Um diese Herausforderungen zu lösen, müssen Anknüpfungspunkte identifiziert und langfristige Strategien entwickelt werden. Hierfür ist eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung eine wichtige Grundlage. Mit dem Konzept *Wohnen in Mainz* wurde in dieser Hinsicht ein wichtiger Akzent gesetzt, an den mit dem Wohnungsmarktbericht Mainz 2020 angeknüpft wird. Dieser betrachtet die aktuelle Lage am Mainzer Wohnungsmarkt und die erwarteten Entwicklungen, gestützt auf eine Haushaltsprognose in zwei Zeiträumen – 2025 und 2030.

In Mainz lebten 2019 rund 114.600 Haushalte, bis 2030 wird sich ihre Zahl auf 118.500 bis 120.000 Haushalte erhöhen. Die Stadt wächst somit weiterhin, auch wenn sich die Dynamik verlangsamt. Dem standen 2019 insgesamt 108.900 Wohneinheiten markttaktiv gegenüber. Bereits auf den ersten Blick wird damit klar, dass 2019 rein quantitativ in Mainz zu wenig Wohnungen zur Verfügung standen. Trotz dieses rechnerischen Missverhältnisses wohnen die genannten Haushalte bereits heute alle in Mainz. Es muss daher von suboptimalen Wohnsituationen ausgegangen werden, z. B. in Gestalt volljähriger Kinder, die weiter bei den Eltern wohnen, oder getrennter Paare, die sich keine eigene Wohnung leisten können und deshalb in der aktuellen Wohnsituation verbleiben.

Auch ohne weiteren Zuzug von außen weist der Mainzer Wohnungsmarkt also einen Mangel an Wohnungen auf. Rein rechnerisch fehlen rund 5.600 Wohnungen, um die aktuelle Nachfrage zu decken. Um diesen Bedarf zu erfüllen, muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Mainz hat hier in den vergangenen Jahren bereits viel unternommen. Der Wohnungsbestand wächst seit geraumer Zeit jährlich um rund ein Prozent, im Vergleich zu anderen Großstädten ein hoher Wert. Dabei entstand insbesondere im Geschosswohnungsbau zusätzlicher Wohnraum. Seit 2010 wurden rund 11.000 Wohnungen zum Bau genehmigt und 9.000 Wohnungen

fertiggestellt. Der Bau einer Wohnung nimmt jedoch viel Zeit in Anspruch, bei Geschosswohnungsbau im Mittel etwa zwei bis drei Jahre. Ende 2019 waren rund 2.600 Wohnungen genehmigt, welche in den folgenden Jahren dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen werden. Angesichts der aktuellen pandemiebedingten „Verschnaufpause“ könnte mit diesen Fertigstellungen ein erster effektiver Entlastungsschritt umgesetzt werden. Gleichwohl muss die Landeshauptstadt weiterhin alle Anstrengungen darauf richten, den Bau von Wohnungen zu forcieren, um schnellstmöglich das bestehende Defizit an Wohnungen weiter abzubauen.

Die Voraussetzungen dafür sind grundsätzlich günstig: Die vorausschauend erfassten und entwickelten Wohnungsbaupotenzialflächen der Landeshauptstadt geben wichtige Orientierung und lassen den Blick in die Zukunft wagen. Erfolgt die Realisierung dieser Bauprojekte nach aktuellen Planungsstand, könnte das ermittelte rechnerische Defizit an Wohnungen bis 2025 auf 100 bis 700 Wohnungen reduziert werden. Bis 2030 ist sogar eine erste Entspannung des Marktes mit einem Plus von 1.000 bis 2.600 Wohnungen gegenüber der Haushaltsentwicklung möglich. Hierbei muss stets auch das Umland im Blick behalten werden. Städte wie Mainz sind eng mit ihrem Umland verwoben. Pendler:innen strömen täglich in die Stadt hinein und wieder heraus. Wohnraum außerhalb der Stadtgrenze zu suchen, ist und bleibt eine substanzielle Handlungsoption für die Mainzer Wohnungsnachfrage. Eine gemeinsame Planung und Strategieentwicklung stellen somit wichtige Voraussetzungen für zielgerichtetes und nachhaltiges wohnungspolitisches Handeln dar. Seit 2019 geschieht dies durch den *Regionaltag Rheinhessen*, welcher aus den vier Gebietskörperschaften Landkreis Mainz-Bingen, Landkreis Alzey-Worms, der Stadt Worms und der Landeshauptstadt Mainz besteht. Das Wohnen ist dabei eines von drei Themenkomplexen, zu denen eine eigene Arbeitsgruppe gegründet wurde. Diese hat das Ziel, eine abgestimmte Wohnungspolitik zu entwickeln und die zwischen den Gebietskörperschaften durchaus auch unterschiedlichen Ziele beim Wohnen aufeinander abzustimmen.

Neben dem reinen Wohnungsangebot spielen jedoch auch die Miet- und Kaufpreise eine wichtige Rolle. 2019 wurde eine Mietwohnung in Mainz für 11,44 EUR/m² (Median) angeboten – seit 2012 ist dieser Wert um ein Viertel gestiegen. Damit verzeichnete Mainz ähnliche Mittelwerte wie Hamburg oder Köln und lag oberhalb vergleichbarer Städte wie etwa Wiesbaden, Münster oder Augsburg. Mainz ist somit durch dynamische, hohe Angebotsmieten geprägt. Damit wird jedoch nur ein Aspekt des Mietmarktes abgebildet. In den Gesprächen mit Expert:innen wurde der Blick gezielt auf die unterschiedlichen Vermietungs- und Vermarktungswege gerichtet, etwa in Form von unternehmenseigenen Websites. Dies führt dazu, dass unterschiedliche Segmente und Teilmärkte auch unterschiedlich stark in den Angebotsdatenbanken abgebildet sind. Die städtische *Wohnbau Mainz GmbH* etwa vermietet im Gesamtbestand für durchschnittlich 6,89 EUR/m² und positioniert sich damit deutlich unterhalb des ausgewiesenen Mittelwertes, der allerdings repräsentativ für dasjenige Angebot steht, das bspw. ein auswärtiger wohnungssuchender Haushalt vorfindet.

Auch der Traum vom Wohneigentum ist in Mainz mit hohen Kosten verbunden. 2019 kosteten Ein- und Zweifamilienhäuser im Mittel 559.000 EUR (Median) und waren damit um zwei Drittel teurer als noch 2012. Eigentumswohnungen wurden 2019 für durchschnittlich rund 3.600 EUR/m² angeboten. Auch hier wurde seit 2012 ein Anstieg um immerhin rund ein Drittel

verzeichnet. Dieses insgesamt hohe Niveau ist nicht allein auf einen starken Nachfrageüberhang zurückzuführen. Wichtige, dem Wohnungsmarkt vorgelagerte Einflussfaktoren für die Kauf- und Mietpreise sind zum einen die Baulandpreise und zum anderen die Baukosten. Beide Werte stiegen in den vergangenen zehn Jahren dynamisch an, die Baulandpreise verdoppelten sich sogar.

Im Ergebnis fehlen in Mainz nicht nur Wohnungen an sich, sondern vor allem bezahlbare Wohnungen. Während das obere Preissegment eher gesättigt ist, mangelt es an günstigen Wohnungen für die unteren bis mittleren Einkommensgruppen. Hierauf sollte sich in den kommenden Jahren der Fokus der Bauaktivität richten. Ein wichtiges Teilsegment stellt dabei der geförderte Wohnungsbau dar, der Haushalten mit geringem Einkommen mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheins die Anmietung einer geförderten Wohnung ermöglicht. Da die **Mietpreis- und Belegungsbindungen** (siehe Glossar) dieser Wohnungen nach einem bestimmten Zeitraum auslaufen¹⁹, müssen kontinuierlich Maßnahmen ergriffen werden, um den Bestand an Bindungen zu stabilisieren oder sogar zu erhöhen. In Mainz wurden solche Anstrengungen in den vergangenen Jahren bereits unternommen, wodurch sich die Zahl gebundener Wohnungen auf insgesamt rund 6.200 Wohnungen erhöht hat. Durch die interviewten Expert:innen wurde vor allem die Möglichkeit zur Schaffung und Sicherung von Bindungen im Bestand hervorgehoben, bspw. durch geförderte Modernisierung. Damit liegt diese Anforderung nicht allein beim Neubau. Dennoch bleibt der Neubau ein wichtiger Pfeiler der Wohnraumförderung. Dank der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden künftig rund ein Drittel der Wohnungen auf größeren Grundstücken gefördert. Um den Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung jedoch auf einem stabilen Niveau zu halten oder sogar weiter zu erhöhen, sind auch in den kommenden Jahren Anstrengungen notwendig. Hierbei müssen möglichst viele Investor:innen eingebunden werden, um die Förderung von Wohnraum noch attraktiver zu gestalten. Mainz hat sich dabei eine gute Ausgangsposition erarbeitet.

Neben den quantitativen und preislichen Bedarfen am Mainzer Wohnungsmarkt ist auch die qualitative Ausrichtung entscheidend. Die Wohnungen müssen zur Haushaltsstruktur passen, damit die Mainzerinnen und Mainzer gut versorgt sind. Der Blick auf die aktuelle und künftige Haushaltsstruktur zeigt: In Mainz lebten 2019 vor allem kleine Haushalte mit ein oder zwei Personen ohne minderjährige Kinder. Hierzu gehören zum einen junge Starterhaushalte zwischen 15 und 24 Jahren, die nach dem Auszug aus der elterlichen Wohnung den ersten eigenen Haushalt gründen. In Mainz sind das besonders Studierende, Auszubildende sowie Berufseinsteiger:innen, die sowohl aus Mainz, aber auch aus unterschiedlichsten Herkunftsgebieten national und international stammen. In den 2010er Jahren hat sich das Bevölkerungswachstum von Mainz maßgeblich aus den Wanderungsgewinnen dieser Altersgruppe gespeist. Hierbei kamen allerdings auch Sondereffekte (G8 / doppelte Abiturjahrgänge, kostenfreies Erststudium in Rheinland-Pfalz, Zuwanderung junger Menschen im Zuge der EU-Erweiterung etc.) zum Tragen. Zudem hat sich der Zustrom junger Personen nur bedingt in der Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte niedergeschlagen, weil ein erheblicher Teil dieser

¹⁹ Die Bindungsdauer in der aktuellen Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz beträgt im Mittel 20 Jahre.

Gruppe in - nicht wohnungsmarktrelevanten - Wohnheimen lebt und das Wohnheimangebot seit 2010 massiv ausgeweitet wurde. Aktuell bereits rückläufige Studierendenzahlen untermauern das Ergebnis der Haushaltsprognose, die einen Rückgang dieser Nachfragegruppe und damit eine sich insgesamt abflachende Wachstumsdynamik bis 2030 erwartet. Hierbei sind die möglichen Auswirkungen der Coronakrise noch nicht berücksichtigt. Zu den kleinen Haushalten gehören auch Senior:innen ab 65 Jahren und Hochbetagte ab 80 Jahren. Aufgrund des demographischen Wandels, insbesondere des Hineinalterns der Babyboomer der 1960er Jahre in diese Altersgruppe, ist in dieser Nachfragegruppe mit insgesamt 3.400 Haushalte der höchste Zuwachs bis 2030 zu erwarten.

Das Wohnungsangebot kann mittels Kombination von Vielfalt und Flexibilität für solche Strukturveränderungen vorbereitet werden. Kompakte Wohnkonzepte mit vielen, dafür eher kleineren Wohnräumen ermöglichen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – und dies in allen Größenklassen. Die zusätzlichen Wohnräume gestatten dem Jugendlichen seinen eigenen Rückzugsort oder dem älteren Paar die Unterbringung einer Pflegekraft. Ebenfalls können Wohngemeinschaften in Wohnungen mit mehreren, eher gleich großen Zimmern wohnen. Je größer dabei die Wohnung desto eher kann auch das Vorhandensein von Gemeinschaftsflächen mitgedacht werden. Bedarfsgerechte Grundrisse sind somit ein wichtiger Faktor für die qualitative Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes. Da quantitativ eine Entspannung bis 2030 erreichbar scheint, sollte der Fokus auf einer bedarfsgerechten Bauweise gelegt werden. Wenn es auch in Zukunft heißt: „Bauen, bauen, bauen“ – dann mit Qualität und der Umsicht für das Detail und Nutzungsoptionen. Hohe Multifunktionalität macht den Wohnungsbestand anpassungsfähiger an sich ändernde Wanderungs- und Haushaltstrends.

Es kommt nicht nur auf Grundrisse an, auch die Ausstattung der Wohnungen muss stimmen. Bis 2030 wird die Zahl der Personen ab 65 Jahren deutlich zunehmen. Gleichzeitig ermöglichen technische Fortschritte die Option, auch im Alter möglichst lange in der eigenen Wohnung zu verbleiben. In Zukunft werden somit Barrierearmut und -freiheit eine wichtige Rolle spielen. Das gilt einerseits für den Wohnungsbestand, der durch Modernisierung im Rahmen des Möglichen anzupassen ist, während andererseits im Neubau das Thema fast nicht genügend mitgedacht werden kann. Hier gilt es, konsequent auch diejenigen Ausstattungen zu realisieren, die im Wohnungsbestand nur unter großen und oft unverhältnismäßigen Anstrengungen erreicht werden können. Barrierebewusste Bauweise ermöglicht dabei auch für andere Nutzer:innen neue Nutzungsoptionen, etwa in Form von zusätzlicher Wohnfläche im Bad durch Schwellenlosigkeit der Dusche. Um erwünschte Umzugsketten zu induzieren, ergibt sich dadurch auch die Möglichkeit, dass ältere Haushalte ihre Wohnsituation anpassen und hierdurch größere Wohnungen für andere Nachfragegruppen frei werden. Durch innovative Tauschkonzepte, wie sie bspw. die *Wohnbau Mainz GmbH* bereits für Senior:innen anbietet, können Haushalte bedarfsgerechter wohnen. Das Konzept der Tauschwohnung sollte in Mainz künftig noch weitergedacht und entwickelt werden.

Als globale Herausforderung des 21. Jahrhunderts ist der Klimawandel ein wichtiges gesellschaftliches Thema, welches auch das Wohnen verändern wird. Die Anpassung des Gebäudebestandes an die Folgen des Klimawandels sowie die Erreichung von Klimaneutralität sind

wichtige Eckpfeiler der bundesweiten Klimastrategie. Daher sind klimaschützende Maßnahmen bei der qualitativen Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes in jedem Schritt mitzudenken. Die Stadt Mainz hat bereits mehrere Beschlüsse getroffen, um dies umzusetzen. Insbesondere soll die Stadtverwaltung bis 2035 klimaneutral werden. Für den Gebäudebestand sind vor allem ein möglichst klimaneutraler Neubau sowie die energetische Modernisierung des Bestandes in Verbindung mit erneuerbaren Energien als zentrale Maßnahmen identifiziert worden. Diese Aspekte werden künftig vermehrt nicht mehr je Gebäude, sondern im Quartier gedacht, um zusätzliche Synergieeffekte zu nutzen. Da auch die Mobilität eine wichtige Stellschraube für eine klimaneutrale Stadt darstellt, spielt ein passgenauer ÖPNV ebenfalls eine wichtige Rolle bei wohnungspolitischen Entscheidungen. Eine gute Anbindung an infrastrukturelle Daseinsvoraussetzungen reduziert die Verwendung von Autos und erhöht die Lebensqualität von Alt und Jung.

Neben den allgemeinen Herausforderungen des Mainzer Wohnungsmarktes wird sich die Coronakrise als externer Einfluss auf alle aktuellen und künftigen Entscheidungen auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der wirtschaftlichen Folgen das „finanzielle Schmerzniveau“ zahlreicher Haushalte weiter erhöhen wird. Perspektivisch ist es daher umso wichtiger, die Bezahlbarkeit des Wohnens stets im Blick zu behalten. Ebenfalls wird sich das Wohnverhalten verändern, da Haushaltsmitglieder öfter von zu Hause arbeiten, studieren oder lernen könnten. Dies macht Arbeitszimmer und Rückzugsorte notwendig. Ebenfalls werden Balkone, Terrassen, Gärten und die allgemeine Versorgung mit Grünflächen im Quartier immer wichtiger. Eine Studie in Berlin kam bspw. zu dem Ergebnis, dass dieses Ausstattungsmerkmal 2020 erstmals wichtiger war als ein günstiger Mietpreis.²⁰ In der künftigen Ausrichtung des Wohnungsmarktes müssen diese Auswirkungen entsprechend mitbedacht werden.

Die Betrachtung des Mainzer Wohnungsmarktes in den vergangenen zehn Jahren sowie die Prognose der Entwicklung bis 2030 haben gezeigt, dass Mainz vor großen Herausforderungen steht. Die Stadt hat sich jedoch durch frühzeitige Maßnahmen in eine gute Ausgangsposition für eine mögliche Entspannung des Wohnungsmarktes gebracht. Unter der Annahme, dass die Haushaltsprognose die tatsächliche Entwicklung mit der höchsten Wahrscheinlichkeit abbildet, ist es realistisch, dass die Stadt Mainz bis 2030 rein quantitativ eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erreichen kann. Hierfür müssen die geplanten Wohnungsbau-potenziale schnellstmöglich umgesetzt werden. Diese gute Ausgangsposition ermöglicht es außerdem, einen besonderen Fokus auf die Bedarfe der Mainzer Bevölkerung zu legen. Künftig sollten Wohnungen möglichst bezahlbar, klimaneutral, barrierefrei und multifunktional gebaut werden. Neue Wohnformen mit mehr Gemeinschaftsfläche und Interaktion, Tauschbörsen und Quartiersansätze können hier wichtige Ansatzpunkte sein. Auch der Blick ins Umland kann neue Lösungen ermöglichen und sollte noch konsequenter einbezogen werden. Die Anpassung des Wohnungsmarktes ist dabei weiterhin durch eine aktive Wohnungsmarktbeobachtung zu begleiten und regelmäßig zu evaluieren, um die passgenaue Erreichung der Ziele zu steuern.

²⁰ Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbarometer 2020.

12 Glossar

Alle aufgeführten **Angebotskaufpreise** für Ein-/Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen sind Angebotspreise aus der empirica-systeme Marktdatenbank. Bei den Angaben handelt es sich um reine Kaufpreise ohne Nebenkosten des Erwerbs (wie z. B. Provisionen, Gebühren oder Steuern).

Angebotskaufpreise

Bei allen aufgeführten Mietpreisen handelt es sich um **Angebotsmieten** aus der empirica-Marktdatenbank. Bei den Angebotsmieten wird die Nettokaltmiete ausgewiesen.

Angebotsmieten

Als arbeitslos gelten Personen, die Leistungen nach SGB III oder als erwerbsfähige Hilfebedürftige ALG-II-Leistungen nach SGB II beziehen sowie als arbeitsuchend gemeldet sind (ohne Leistungsbezug). Für die Berechnung der **Arbeitslosenquote** bezieht die Bundesagentur für Arbeit die Anzahl der **Arbeitslosen** auf die Erwerbspersonen (Erwerbstätige und Arbeitslose). Der Kreis der Erwerbstätigen kann unterschiedlich abgegrenzt werden:

Arbeitslose und
Arbeitslosenquote

a) abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Beamte (ohne Soldaten));

b) alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

Die **Bedarfsgemeinschaft** ist eine Gruppe von Personen, die im selben Haushalt lebt und gemeinsam wirtschaftet. Eine Bedarfsgemeinschaft hat mindestens einen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen, außerdem können zur **Bedarfsgemeinschaft** z. B. weitere erwerbsfähige Hilfebedürftige, unverheiratete Kinder unter 25 Jahren oder die im Haushalt lebenden Eltern gehören. Von jedem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft wird erwartet, dass es sein Einkommen und Vermögen zur Deckung des Gesamtbedarfs aller Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft einsetzt.

Bedarfsgemein-
schaft

Sozial geförderter Mietwohnraum, der mit Fördermitteln der öffentlichen Hand errichtet wurde, unterliegt einer **Mietpreis- und Belegungsbindung**. Nach den jeweils maßgebenden bundes- bzw. landesrechtlichen Fördergesetzen [z. B. Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) und Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)] in Verbindung mit den für die Bindung jeweils gültigen Bestimmungen dürfen diese Wohnungen nur an berechtigte Mieter zu festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

Belegungs-/
Mietpreisbindung

Entsprechende **Daten**, wie z. B. Bevölkerungsstand, Wanderungen, Altersstruktur etc. werden aus dem Mainzer Einwohnermelderegister generiert.

Datengrundlagen

Mittleres Monate**einkommen**, summiert aus Erwerbstätigkeit, Rente, Pension, Arbeitslosengeld I und Arbeitslosengeld II, Vermietung und Verpachtung, Sozialhilfe sowie weiteren Einnahmen und Unterstützungen abzüglich Einkommens- und Vermögenssteuern sowie Pflichtbeiträge zur Sozialversicherung.

Einkommen je Ein-
wohner:in

Als **Haushalt** (Privathaushalt) zählen jede zusammenwohnende und eine wirtschaftliche Einheit bildende Personengemeinschaft sowie Personen, die allein wohnen und wirtschaften. Zum Haushalt können verwandte und familienfremde Personen gehören (z. B. Lebenspartner). Als Familie zählen Ehepaare mit Kindern sowie Alleinerziehende und Lebensgemeinschaften mit ihren im selben Haushalt lebenden ledigen Kindern (Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg).

Haushalt

Anhand der Personendaten aus den Melderegistern der Stadt Mainz werden mittels der Software HHGen von der KOSIS-Gemeinschaft Koordinierte Haushalte- und Bevölkerungsstatistik in mehreren Stufen **Wohnhaushalte generiert**. Aufgrund von iterativen Abfragen relevanter Merkmale werden die Personen, die an einer gleichen Wohnadresse gemeldet sind, zu Haushalten gruppiert. Die Haushaltszuordnung erfolgt nach dem Alter der ältesten Person des Wohnhaushalts („Haushaltsvorstand“). In amtlichen Quellen, wie z. B. dem Mikrozensus, liegen keine kleinräumigen Haushaltszahlen für die Stadt Mainz vor.

Haushaltgenerierung

Der **Mikrozensus** ist die amtliche Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt, an der jährlich 1 % aller Haushalte in Deutschland beteiligt sind.

Mikrozensus

Bei der Auswertung der Angebotsmieten werden im Segment **Neubau** alle Objekte ausgewertet, welche im selben oder dem vergangenen Jahr fertiggestellt wurden.

Neubau

Als **Remanenzeffekt** wird das Phänomen bezeichnet, dass Haushalte trotz veränderter Haushaltssituation und -struktur die alte Wohnsituation beibehalten und somit keine Anpassung stattfindet. Dies geschieht beispielsweise bei Auszug der Kinder, Trennung oder Sterbefällen.

Remanenzeffekt

Die **Zahl der sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten am Arbeitsplatz** gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden der SVP-Beschäftigte arbeitet, unabhängig davon, in welcher Gemeinde er wohnt. Umgekehrt erfährt man über die Zahl der SVP-Beschäftigten am Wohnort, wo der SVP-Beschäftigte wohnt, unabhängig davon, wo er arbeitet. Mainzer Einpendler:innen arbeiten in Mainz und wohnen außerhalb, Auspendler:innen wohnen dagegen innerhalb von Mainz und arbeiten außerhalb.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz/am Wohnort

Das **Stadtmodell** der Stadt Mainz umfasst 24 Areale, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hierbei handelt es sich um eine Auswahl an größeren Wohnbaupotenzialflächen ab rund 50 Wohneinheiten. Zum einen sind Gebiete dargestellt, in denen die Bebauung schon angelaufen ist, die aber noch über weitere freie Flächen verfügen. Zum anderen wurden Gebiete aufgenommen, für die zukünftig eine Wohnbebauung vorgesehen ist. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung (Dezember 2020) war die Bebauung in zwei der genannten Gebiete bereits abgeschlossen. Das Stadtmodell wird im Stadthaus Große Bleiche 46 ausgestellt.

Stadtmodell

Umwandlungen bezeichnen die Veränderung des Eigentumsverhältnisses von Miet- in Eigentumswohnungen. Im ersten Schritt muss hierfür eine Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt werden, wobei das Grundbuch des Grundstückes geschlossen wird, während zeitgleich

Umwandlungen

einzelne Wohnungsgrundbücher geöffnet werden. Ausgewertet wurden die Zahlen für erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Mietwohnungen. Unberücksichtigt bleiben Gewerberäume oder sonstige nicht zu Wohnzwecken dienende Wohneigentumseinheiten sowie bereits im Wohnungseigentum errichtete Wohnungen.

Die veranschlagten Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung umfassen gemäß DIN 276, Teil 2 Abs. 3 die Kosten der Baukonstruktion (einschließlich Erdarbeiten), die Kosten der Installation, der betriebstechnischen Einbauten sowie für besondere Bauausführungen. Kosten für nicht fest verbundene Einbauten, die somit nicht Bestandteil des Bauwerks werden, sowie Großrechenanlagen und industrielle Produktionsanlagen gehören nicht dazu.

Veranschlagte
Kosten zum Zeit-
punkt der
Baugenehmigung

Als **Wohnraum** werden alle Räume einer Wohnung bezeichnet, die mindestens 6 m² umfassen. Hierzu gehört auch die Küche, Bad, WC und Flur werden nicht als Wohnraum bezeichnet.

Wohnraum

Die Summe aller Grundflächen in den Räumen, die ausschließlich zur Wohnung gehören, werden als **Wohnfläche** definiert. Bestimmte Grundflächen, wie z. B. Balkone und Wintergärten, werden bei der Berechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) der Wohnfläche nur anteilig berücksichtigt.

Wohnfläche

Der **Zensus 2011** war eine registergestützte Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung. Der Gebäude- und Wohnungsbestand wurde durch die Befragung aller Eigentümer ermittelt. Eine Haushaltsbefragung wurde auf Stichprobenbasis durchgeführt. Der nächste Zensus wird voraussichtlich 2022 durchgeführt.

Zensus 2011

13 Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020): Clusterwohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Zukunft Bauen: Forschung für die Praxis. Band 22.

Berg, A.; Bihler, W. (2018). Das Hochrechnungsverfahren für Zusatzmerkmale beim Zensus 2011. WISTA Wirtschaft und Statistik, 4, S. 81–90.

Braun, R.; Simons, H. (2020): Corona und die Immobilienpreise: War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt? empirica-Paper Nr. 255.

Bucher, H. (1986). Synopse über die in der Bundesrepublik Deutschland angewandten methodischen Ansätze zur Prognose der Zahl und Struktur der privaten Haushalte. In: Birg, H. (Hrsg.): Demographische Methoden zur Prognose der Haushalts- und Familienstruktur. Synopse von Modellen und Prognoseergebnissen für die Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt u. a.: Campus Verlag, S. 13-44.

Bundesagentur für Arbeit (2020): Der Arbeitsmarkt im August 2020: Erneut kein coronabedingter Anstieg der Arbeitslosigkeit. Pressemitteilung. <https://www.arbeitsagentur.de/presse/2020-39-der-arbeitsmarkt-im-august-2020> (25.03.2021)

Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2020: Ausgewählte Daten zur wirtschaftlichen Lage, November 2020. Online veröffentlicht.

Bunzel, A.; Kühl, C. (2020): Stadtentwicklung in Coronazeiten – eine Standortbestimmung, Berlin 2020 (Difu-Sonderveröffentlichung)

Cischinsky, H.; Deschermeier, P.; Krapp, M.-C.; Vaché, M. (2020): Corona-Krise fordert Wohnungspolitik heraus. Analysen und Berichte: Corona-Krise, erschienen in: Wirtschaftsdienst 2020.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Mainz (2020). Grundstücksmarktbericht Mainz 2020. <https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/gutachterausschuss/Grundstuecksmarktbericht-2020.pdf> (16.12.2020)

Hilfswerk-Siedlung GmbH (HWS) (2020). Bachstraße 1-2 in Berlin-Tiergarten. <https://hws-berlin.de/wohnungen/neubauprojekt-bachstrasse-1-2-in-berlin-tiergarten/> (09.02.2021)

ifo Institut (2020): Coronavirus. Website. <https://www.ifo.de/themen/coronavirus> (25.03.2021)

- Investitionsbank Berlin (2020): IBB Wohnungsmarktbarometer 2020.
https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsbarmeter/ibb_wohnungsmarktbarometer_2020.pdf (25.03.2021)
- Investitionsbank Rheinland-Pfalz (o. J.): Förderung des Baus von Mietwohnungen.
<https://isb.rlp.de/foerderung/751-752.html#tab5734-1> (16.12.2020)
- Kowalczyk, M. (2020): Corona-Pandemie setzt Arbeitsmarkt unter Druck: Arbeitslosenquote liegt im August bei 5,7 Prozent. Arbeitsmarkt, Corona-Pandemie. Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz.
- Landeshauptstadt Mainz (2014): Kommunales Wohnraumförderungsprogramm.
- Landeshauptstadt Mainz (2019): Konzept Wohnen in Mainz 2020.
<https://www.mainz.de/medien/internet/downloads/Wohnen-in-Mainz-2020-Konzept.pdf> (03.02.2021)
- Landeshauptstadt Mainz (2019a). Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2019.
https://www.mainz.de/vv/medien/Mainz_MSP-Broschuere_2019.pdf (16.12.2020)
- Landeshauptstadt Mainz (2019b). Statistische Informationen zur Stadtentwicklung 2019 Kapitel Fläche und Bevölkerung. <https://mainz.de/medien/internet/downloads/statistik/Statistische-Informationen-zur-Stadtentwicklung-2019-Kapitel-Flaeche-und-Bevoelkerung.pdf> (16.12.2020)
- Landeshauptstadt Mainz (2019c). Statistische Informationen zur Stadtentwicklung 2018.
https://mainz.de/medien/internet/downloads/statistik/Statistische-Informationen_zur-Stadtentwicklung_2018.pdf (16.12.2020)
- Landeshauptstadt Mainz (2020): Wohnhaushalte von Personen mit Hauptwohnsitz (ohne Wohnheime). Daten der Haushaltegenerierung ab 2009. Excel-Tabelle zur Verfügung gestellt am 29.06.2020.
- Landeshauptstadt Mainz (2020a): Masterplan 100 % Klimaschutz Mainz. Bericht zum Ende der geförderten Phase 2016-2020. https://www.mainz.de/microsite/klimafit/medien/bindata/Bericht-zum-Ende-der-gefoerderten-Phase_MP100_2020.pdf (18.12.2020)
- Lassay, P. (2019): Uni Mainz: Gebremster Rückgang bei Studierendenzahl. Allgemeine Zeitung. https://www.allgemeine-zeitung.de/lokales/mainz/nachrichten-mainz/uni-mainz-gebremster-rueckgang-bei-studierendenzahl_20511419#:~:text=Im%20Oktober%202018%20verzeichnete%20die,Ausbau%20des%20Studienangebots%20nichts%20%C3%A4ndern (16.12.2020)
- Lengerer, A.; Bohr, J.; Janßen, A. (2005). Haushalte, Familien und Lebensformen im Mikrozensus – Konzepte und Typisierungen. ZUMA Arbeitsbericht Nr. 2005/05. ZUMA

- (Hrsg.). https://www.gesis.org/fileadmin/upload/forschung/publikationen/genesis_reihen/zuma_arbeitsberichte/2005/AB_05_05.pdf (04.12.2020).
- Lindemann, U. (2017). Haushaltsgenerierungsverfahren, HHGEN, Version 2.4. Verfahren zum Generieren von Wohnhaushalten aus Einwohnermelderegisterdaten. Kurzanleitung. KOSIS Gemeinschaft Koordinierte Haushalte- und Bevölkerungsstatistik (Hrsg.).
- Linke, W. (1983). Drei Verfahren zur Vorausschätzung der Privathaushalte. Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 9 (1) S. 27-46.
- Möbert, J. (2020): Berliner Wohnungsmarkt. Corona-Krise reduziert Mangel an Wohnungen. Deutsche Bank Research. Deutschland-Monitor.
- Oberst, C.; Voigtländer, M. (2020): Preiseffekte im Wohnungsmarkt aufgrund der Covid-19 Pandemie. IW-Gutachten. Köln.
- Oertel, H. (2016). Räumliche Differenzierung des Haushaltsbildungsverhaltens als eine Grundlage kleinräumiger Haushaltsprognosen – eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens. Dissertation.
- Oertel, H. (2017). Räumliche Differenzierung des Haushaltsbildungsverhaltens für kleinräumige Haushaltsprognosen. In: Meinel, G.; Schumacher, U.; Schwarz, S.; Richter, B. (Hrsg.): Flächennutzungsmonitoring IX. Nachhaltigkeit der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung? Berlin: Rhombos, IÖR Schriften 73, S. 261-269.
- Statistisches Bundesamt (2020). Bevölkerungsfortschreibung Mainz. <https://www-gesis.destatis.de/> (15.12.2020).
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2017). Weniger Studienanfängerinnen und Studienanfänger. http://www.statistik.rlp.de/no_cache/de/einzelansicht/news/detail/News/2338/ (13.12.2020).
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2019). Demografischer Wandel in Rheinland-Pfalz. Fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2017). Statistische Analysen Nr. 48. https://www.statistik.rlp.de/fileadmin/dokumente/stat_analysen/RP_2070/Demografischer_Wandel.pdf (15.12.2020).
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz (2020): Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz: Zahlenspiegel Rheinland-Pfalz 10/2020
- Weil, S. (2009). Regionaldaten der amtlichen Statistik – Ein Angebot im Spannungsfeld rechtlicher Restriktionen, statistisch-methodischer Beschränkungen und dem Bedarf an regional tief gegliederten Daten. Teil 3: Regionalisierungspotenzial in den Wirtschaftsstatistiken, im Mikrozensus und im Zensus 2011. Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 04/2009, 272-282.

Wissenschafts- und Sozialwissenschaftliches Institut (2020): Neue Ergebnisse der Erwerbspersonenbefragung Empfänglichkeit für Verschwörungsmythen mit 2. Corona-Welle gesunken, doch soziale Spaltung in der Pandemie setzt sich fort. Pressedienst. Online abrufbar unter https://www.boeckler.de/pdf/pm_wsi_2020_12_14.pdf

Wonke, C. (2020): Angespannte Kommunalfinanzen: Sinkende Einnahmen und steigende Ausgaben führen zu höheren Defiziten – Bund und Land helfen. Kommunalfinanzen, Corona-Pandemie. Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz.

14 Anhang: Methodisches Vorgehen Haushaltsprognose

Grundlage der Haushaltsprognose ist zum einen die fünfte regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019). In Ergänzung werden die Daten der Haushaltegenerierung (Landeshauptstadt Mainz, 2020) der Stadt Mainz betrachtet, die die Entwicklung der Haushalte insgesamt sowie detaillierte Familien- und Haushaltsstrukturen abbilden. Im Folgenden werden zunächst die Datenquellen aufgezeigt, die der Prognose zugrunde liegen, bevor im Anschluss das Verfahren beschrieben wird.

Daten des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz und der Stadt Mainz als Grundlage

Bevölkerungsvorausberechnung als Grundlage der Haushaltsprognose

Nach der Methode der geburtsjahrgangsweisen Fortschreibung hat das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz Bevölkerungsvorausberechnungen für die Stadt- und Landkreise und weitere Gebietseinheiten erstellt. Berechnungsgrundlage sind die geschlechts- und altersspezifischen Fertilitäts-, Mortalitäts- und Migrationsziffern auf Ebene der Stadt- und Landkreise. Den Ausgangspunkt dieser Berechnungen bildet das Jahr 2017, der Prognosezeitraum umfasst die Jahre bis 2040. Es wurden drei Modellvarianten berechnet. Die Varianten unterscheiden sich in den Annahmen zum zukünftigen Wanderungsverhalten. Die untere Variante, die sogenannte Nullvariante, zeigt auf, wie sich die Bevölkerung bei einem Ausbleiben von Zu- und Abwanderung entwickeln würde. Dieses Szenario geht davon aus, dass die Wanderungen bis zum Jahr 2025 auf null absinken und danach über den Prognosezeitraum konstant bleiben. In der mittleren Variante wird der Wanderungssaldo bis 2025 ungefähr halbiert, während das Szenario der oberen Variante von einer „Sicherung des Status-quo“ ausgeht, in dem der Wanderungssaldo über den Prognosezeitraum ungefähr auf dem Niveau von 2017 verharret. Die Zu- und Abwanderung bleibt also ausgehend vom Jahr 2017 relativ konstant (Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 2019).

Modellvarianten der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung unterscheiden sich in den Annahmen zum Wanderungsverhalten

Für den Wohnungsmarkt haben sowohl Personen am Haupt- als auch am Nebenwohnsitz Relevanz, da beide Gruppen Wohnungen nachfragen. Personen, die in Heimen bzw. Einrichtungen leben, müssen bei der Haushaltsentwicklung getrennt von der übrigen Bevölkerung betrachtet werden. Aufgrund der bisherigen Entwicklung ist davon auszugehen, dass Wohnungen in Wohnheimen auch weiterhin belegt sind und sich ihre Bewohner:innen bezüglich Zahl und Struktur lediglich immer wieder austauschen. Da die Bevölkerungsvorausberechnung auf den Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz basiert und zusätzlich die Wohnheimbevölkerung umfasst, musste die vorausberechnete Bevölkerung im Prognosezeitraum in einem ersten Arbeitsschritt auf die wohnungsmarktaktive Bevölkerung umgerechnet werden. Dafür wurde die Bevölkerung am Nebenwohnsitz addiert und die Heimbevölkerung (z. B. Bewohner:innen von Alters- und Pflegeheimen, Asylbewerber:innenheime und Flüchtlingsunterkünfte, Studierendenwohnheime) subtrahiert. Dies stellt ein gängiges Verfahren bei der Erstellung von Haushaltprognosen dar. Die Datenbasis sowohl für die Bevölkerung am Nebenwohnsitz als auch für die Heimbevölkerung im Jahr 2019 lieferte das Einwohnermelderegister. Diese Werte wurden über den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

Personen am Haupt- und Nebenwohnsitz ohne Heimbevölkerung sind wohnungsmarktaktiv

Berechnung der wohnungsmarktaktiven Bevölkerung in Mainz =

Bevölkerung laut amtlicher Bevölkerungsvorausberechnung

+ Bevölkerung am Nebenwohnsitz

- Wohnheimbevölkerung

Da für den Wohnungsmarkt nicht die einzelnen Personen, sondern Haushalte die Nachfragenden sind, musste die vorausberechnete Bevölkerung von der Personenebene der Stadt Mainz auf die Haushaltsebene transformiert werden. Hierfür wurde zunächst die Mainzer Haushaltsstruktur ermittelt.

Transformation der vorausberechneten Bevölkerung von der Personen- auf die Haushaltsebene

Daten der Haushaltgenerierung als Grundlage der Haushaltsprognose

Die privaten Haushalte sind die Entscheidungsträger:innen am Wohnungsmarkt und von daher die zentrale Größe – insbesondere bei wohnungspolitischen Betrachtungen. Allerdings ist die statistische Ermittlung von Haushaltszahlen nicht einfach, da der Wechsel in verschiedene Phasen des Lebenszyklus sehr dynamisch ist und verschiedenste Faktoren die Familien- und Haushaltsbildung beeinflussen. Eine statistische Dokumentation der Haushaltszugehörigkeiten wird hierdurch erschwert. Aus diesem Grund stehen nur wenige Quellen zur Verfügung, die in regelmäßigem Veröffentlichungsrhythmus detaillierte Haushaltsinformationen liefern²¹.

Statistische Ermittlung von Haushaltszahlen nicht trivial

Die Haushaltgenerierung der Stadt Mainz erfolgt anhand der Personendaten aus den Melderegistern mittels der Software HHGen von der KOSIS-Gemeinschaft Koordinierte Haushalte- und Bevölkerungsstatistik. Damit steht in der Stadt Mainz eine umfangreiche und detaillierte Datengrundlage zur Verfügung. Personen, die an einer gleichen Wohnadresse gemeldet sind, werden aufgrund von iterativen Abfragen relevanter Merkmale zu Haushalten gruppiert. Dadurch werden „Personenverbände“ gebildet. Die Haushaltszuordnung erfolgt nach dem Alter der ältesten Person des Wohnhaushalts („Haushaltsvorstand“). Die Daten der Haushaltgenerierung bieten umfassende und tiefreichende Analysemöglichkeiten, da auch Familienstrukturen miterfasst werden: Neben der Gesamtzahl der Haushalte und deren Verteilung auf die klassischen Haushaltsgrößenklassen (1-Personen-Haushalte, 2-Personen-Haushalte etc.) lassen sich zusätzlich differenzierte, überschneidungsfreie Haushaltstypen generieren (Landeshauptstadt Mainz, 2020; Lindemann, 2017).

Haushaltgenerierung liefert eine umfangreiche und detaillierte Datengrundlage

²¹ In der amtlichen Statistik werden laufende Informationen über Haushalte und Familien lediglich über den Mikrozensus, der größten jährlichen Haushaltsbefragung der amtlichen Statistik in Deutschland, gewonnen. Allerdings sind dieser Datenquelle Grenzen in der kleinräumigen Auswertung und Veröffentlichung gesetzt (Lengerer, Bohr, Janßen, 2005). Eine Auswertung für die kreisfreie Stadt Mainz ist bisher nicht möglich, sondern nur auf der überregionalen Ebene der Regionalen Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe. Deren Gebiet umfasst neben den Städten Mainz und Worms die Landkreise Alzey-Worms, Bad Kreuznach, Birkenfeld und Mainz-Bingen. Durch die Heterogenität dieser Region lassen sich die Befunde des Mikrozensus nur sehr bedingt auf die Stadt Mainz übertragen.

Die Daten der Haushalgenerierung stellen – neben der Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Mainz – die Ausgangsbasis der Haushaltsprognose dar. Diese Daten standen zunächst nur für die Haushalte mit Hauptwohnsitz exklusive der Heimbevölkerung zur Verfügung. Um eine kongruente Datenbasis zu den Daten der Bevölkerungsvorausberechnung zu generieren, musste eine Ergänzung um die Haushalte mit Nebenwohnsitz (ohne Heimbevölkerung) vorgenommen werden. Dadurch werden wiederum alle wohnungsmarktaktiven Haushalte abgebildet. Hierfür wurde auf die Einwohnermelderegisterdaten 2019 zurückgegriffen. Die Umrechnung der Personendaten auf die Familien- und Haushaltsstrukturen erfolgte auf Grundlage von quantitativen Schätzungen. Die Zuordnung der Daten nach dem Alter des Haushaltsvorstands wurde zudem mittels „Iterative Proportional Fitting“ (IPF)²² der Verteilung der Haushalte mit Hauptwohnsitz angepasst. Im Resultat ergeben sich dadurch die geschätzten Wohnhaushalte von Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (ohne Heimbevölkerung) der Stadt Mainz nach Haushaltsgrößenklassen und Haushalts- und Familienstrukturen.

Ergänzung der Daten der Haushalgenerierung um die Haushalte mit Nebenwohnsitz (ohne Heimbevölkerung)

Haushaltsvorstandsquotenverfahren

Die Vorausschätzung der Mainzer Haushalte wurde nach dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren durchgeführt. Es handelt sich hierbei um ein etabliertes Haushaltsprognoseverfahren (Oertel, 2016; Linke, 1983). Bei dem Verfahren wird ein Haushaltsmitglied²³ als „Haushaltsvorstand“ definiert. Ausgangsbasis für die Berechnung der Haushaltsvorstandsquoten sind die Anteile der Haushaltsvorstände bestimmter Alters- und Haushaltsgrößenklassen oder spezifischer Familien- bzw. Haushaltsstrukturen an der Bevölkerung in dieser Altersgruppe. Die Haushaltsvorstandsquoten bilden die Basis zur Berechnung der künftigen Haushaltsentwicklung. Die Entwicklung der Haushalte errechnet sich durch Verknüpfung der Haushaltsvorstandsquoten mit der vorausberechneten Bevölkerung. Mithilfe dieses Verfahrens wird sowohl eine differenzierte Haushaltsprognose nach Haushaltsgrößenklassen als auch nach detaillierten Haushaltstypen erzeugt. Die Haushaltstypen errechnen sich aus der Zugehörigkeit zu spezifischen Familien- bzw. Haushaltsstrukturen (Bucher, 1986; Linke, 1983).

Haushaltsprognose mittels Haushaltsvorstandsquoten

Varianten der Haushaltsprognose: konstante Variante und Trendvariante

Die Haushaltsprognose wurde in zwei Varianten berechnet. Die Betrachtung unterschiedlicher Prognosevarianten führt dazu, dass eine Art Haushaltsentwicklungskorridor aufgespannt wird, in dem die künftige Zahl der Haushalte liegen kann. Die Status-quo-Variante und die Trendvariante werden im Folgenden näher beschrieben.

Haushaltsprognose in zwei Varianten

²² Hierbei handelt es sich um ein iteratives Verfahren, bei dem Schätzwerte mit vorhandenen Merkmalskombinationen verknüpft werden (Berg, Bihler, 2018)

²³ In der Haushalgenerierung wird die älteste Person als Haushaltsvorstand bestimmt.

Status-quo Variante: Konstante Haushaltsvorstandsquoten

Die altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten bestimmter Haushaltsgrößenklassen und Familien- bzw. Haushaltsstrukturen wurden als Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 ermittelt. In der Status-quo Variante wurden sie über den gesamten Prognosezeitraum als konstant angenommen und auf die vorausberechnete, wohnungsmarktaktive Bevölkerung bezogen. Diese Variante zeigt somit, wie sich das beobachtete Ausgangs-Haushaltsbildungsverhalten der Jahre 2017 bis 2019 bei Gültigkeit der unterstellten Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum auf die Zahl und Struktur der Mainzer Haushalte auswirken würde. Die künftige Haushaltsentwicklung in dieser Prognosevariante wird demnach maßgeblich von der Demografie bestimmt (Bucher, 1986; Linke, 1983). Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten werden dabei nicht berücksichtigt.

Haushaltsprognose in der konstanten Variante wird von der Demografie bestimmt

Trendvariante

Ergänzend zu der Status-quo Variante wurde eine sogenannte Trendvariante berechnet. Die im Zeitraum von 2011 bis 2019 beobachteten Haushaltsvorstandsquoten wurden auf Basis eines linearen Trendmodells extrapoliert. Somit wurde eine statistische Entwicklungsrichtung in die Zukunft fortgeschrieben. Das bedeutet, dass mit dieser Variante die Annahme einhergeht, dass sich der (lineare) Trend im Haushaltsbildungsverhalten über den gesamten Prognosezeitraum bis zum Jahr 2030 fortsetzen wird. Im Unterschied zur Status-quo Variante berücksichtigt dieser Modellierungsansatz Verhaltensänderungen (Linke, 1983).

Trendvariante berücksichtigt auch Verhaltensänderungen

Bei diesem Vorgehen ist es von zentraler Bedeutung, dass die Qualität der Ergebnisse durch plausible Hypothesen abgesichert werden (Bucher, 1986). Die Herleitung von Plausibilitätsüberlegungen ist allerdings in unsicheren Zeiten besonders schwierig. Deshalb erscheint eine Quantifizierung von Trends in der aktuellen Situation der COVID-19-Pandemie als unsicher. Die Frage, wie die Pandemie die Bevölkerungsstruktur beeinflussen wird, ist derzeit genauso unklar, wie die Auswirkungen auf das Haushaltsbildungsverhalten. Dies betrifft bspw. die Frage, ob sich langjährige Wanderungsmuster z. B. durch eine verstärkte Nutzung von Home-Office verändern oder ein digital(er) ausgerichtetes Studium die Wohnortwahl und damit den Zuzug von Studierenden nach Mainz beeinflussen kann (siehe Kap. 8). Aus diesem Grund wurde der Status-quo Ansatz, der auf konstanten Haushaltsvorstandsquoten basiert, als Hauptvariante der Haushaltsprognose gewählt.

Status-quo Variante als Hauptvariante der Haushaltsprognose