

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0422/2026
Amt/Aktenzeichen 12/12 11 59/2025	Datum 09.03.2026	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 24.03.2026.

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Haupt- und Personalausschuss	Kenntnisnahme	15.04.2026	Ö
Bau- und Sanierungsausschuss	Kenntnisnahme	15.04.2026	Ö
Sozialausschuss	Kenntnisnahme	15.04.2026	Ö
Stadtrat	Kenntnisnahme	06.05.2026	Ö

**Betreff:**  
Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Mainz, 13. März 2026

gez.

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Wohnungsmarktbericht Mainz 2025 wird von den städtischen Gremien zur Kenntnis genommen.

## Sachverhalt

Nach wie vor ist die Landeshauptstadt Mainz ein gefragter Ort zum Wohnen und Leben und verzeichnete in den letzten Jahren nahezu durchgängig Einwohnerzuwächse. Die Stadt hat bereits vielfältige Anstrengungen unternommen um die wachsende Bevölkerung, insbesondere Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Erkennbar ist allerdings auch, dass sich - wie bundesweit in den meisten Großstädten - die Situation am Wohnungsmarkt u.a. im Gefolge übergeordneter globaler Entwicklungen verschärft. Der dynamischen Nachfrageentwicklung steht ein Angebotsdefizit gegenüber, das sich auch in steigenden Miet- und Kaufpreisen auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt.

Daher wurde im vergangenen Jahr das Büro RegioKontext (Berlin) mit der Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes für die Stadt Mainz beauftragt.

In einem ersten Schritt erfolgt eine retrospektive Betrachtung der Entwicklung der vergangenen Dekade sowie der aktuellen Situation. Die quantitativen Befunde werden durch die Einschätzungen von Mainzer Wohnungsmarktextpert:innen qualitativ untermauert und ergänzt, die u.a. im Rahmen eines Workshops erarbeitet wurden. Eine Darstellung der aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen auf verschiedenen legislativen Ebenen rundet das Bild ab.

In einem zweiten Schritt wird mit Blick auf die kommenden zehn Jahre analysiert, wie sich Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2035 aller Voraussicht nach perspektivisch entwickeln werden. Die künftige Wohnungsnachfrage wird ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung für die Zeiträume bis 2030 und bis 2035 vorausgeschätzt. Anhand von Haushaltgrößen und Nachfragegruppen lassen sich zudem detailliertere Aussagen zu den qualitativen Wohnungsbedarfen formulieren. Für das Wohnungsangebot erfolgt eine Abschätzung des verfügbaren Wohnungsbaupotentials, wiederum für die beiden Stichjahre 2030 und 2035.

Mittels eines Abgleichs wird die künftige Wohnungsnachfrage mit dem Wohnungsbaupotential der Stadt Mainz ins Verhältnis gesetzt. Im Ergebnis zeigt sich ein aktuelles Wohnungsdefizit von rd. 7.100 Wohnungen.

Unter der Zielsetzung einen gut funktionierenden, nicht angespannten Wohnungsmarkt zu etablieren, muss weiterhin Wohnraum geschaffen werden. Neben der demographischen Entwicklung (Zunahme der Bevölkerung resp. der Haushalte) wird hierbei zur Ermöglichung von Wohnungswechseln eine ausreichend hohe Fluktuationsreserve von 2,5 % zugrunde gelegt. Zudem sind notwendige Leerstandsreserven für die energetische Sanierung und Anpassung des Gebäudebestandes in Höhe von 1,4 % sowie ein Ersatzbedarf für wegfallenden Wohnraum von 0,08 % des Wohnungsbestandes eingerechnet. Insgesamt wird (unter Einbezug weiterer Faktoren) ein Leerstandsniveau von 4,5 % angesetzt.

Bei Umsetzung aller verfügbaren Wohnungsbaupotentiale kann rechnerisch unter den o.g. Prämissen das Wohnungsdefizit bis zum Jahr 2030 auf bis zu 5.600 Wohneinheiten und bis zum Jahr 2035 auf bis zu 4.400 Wohneinheiten reduziert werden (Versorgungsquote 2035: 96,4 %).

Würde das aktuelle Leerstandsniveau von insgesamt 2,9 % für die Zukunft fortgeschrieben, verbliebe - wiederum bei Umsetzung aller verfügbaren Wohnungsbaupotentiale - im Jahr 2035 noch ein Defizit von 2.400 Wohneinheiten (Versorgungsquote: 98,1 %). Eine solche

Konstellation könnte z.B. gegeben sein, wenn aufgrund veränderter ökonomischer oder politischer Rahmenbedingungen die Schaffung neuen Wohnraums und damit das Umzugsgeschehen oder die energetische Sanierung des Gebäudebestands gebremster verlaufen würden. Ein entspannter Wohnungsmarkt mit einer ausreichenden Reserve für Umzüge, Modernisierungen und Bestandsanpassungen ist bei einem solchen Leerstandsniveau allerdings nicht gewährleistet.

Deutlich wird aus den o.g. Zahlen jedoch, dass künftig (neben dem Neubau) der Schaffung und Optimierung von Wohnraum im Bestand eine sehr viel stärkere Rolle als in der Vergangenheit zukommen muss.

Neben der quantitativen Gesamtbetrachtung werden die künftigen Veränderungen bei den einzelnen Nachfragegruppen ersichtlich. Die Haushaltsprognose zeigt, dass insbesondere die Zahl der Senior:innenhaushalte in den nächsten zehn Jahren erkennbar steigen wird, da die geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“ der 1960er Jahre) in diese Gruppe hineinaltern. Ab dem Jahr 2035 ist dann auch deutlicher mit einem Zuwachs der Haushalte von Hochaltrigen zu rechnen.

Basierend auf den o.g. Analysen werden durch das Büro RegioKontext abschließend in fünf Handlungsfeldern insgesamt 28 Empfehlungen zur Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes formuliert. Eine ergänzende Einordnung der Empfehlungen durch die Gutachter hinsichtlich deren Aufwand und Wirkung bietet zudem eine Orientierungshilfe bezüglich der späteren Umsetzung.

Mit dem vorliegenden Wohnungsmarktbericht Mainz 2025 verfügt die Stadt Mainz neben einer empirisch - analytisch fundierten Grundlage auch über gutachterliche Empfehlungen zur künftigen Ausrichtung des Wohnungsmarktes. Der Fokus der Verwaltung liegt in einem weiteren Arbeitsschritt nun auf der Identifizierung von konkreten, umsetzungsorientierten Instrumenten und Maßnahmen im direkten kommunalen Einflussbereich der Stadt Mainz.

## **Finanzierung**

Für das Gutachten belaufen sich die Kosten auf 83.046,53 Euro (brutto).

Das Gutachten wurde im Rahmen des ExWoSt-Programms „Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“ zu 90 % durch das Land Rheinland-Pfalz gefördert. Für die Stadt Mainz verbleibt ein Anteil von 10 % am o.g. Bruttobetrag (= 8.304,65 Euro).

Für die o.g. ergänzend beauftragten Bausteine „Expert:innenworkshop“ und „Einordnung der Empfehlungen“ ergeben sich Kosten von insgesamt 8.306,20 Euro (brutto). Hierzu erfolgt keine Bezuschussung durch das Land.

Alle benötigten Haushaltsmittel sind im THH - 12 - Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung eingestellt.