

Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Endbericht

LANDESHAUPTSTADT
MAINZ

Oliver Bördner
Leitstelle Wohnen

Astrid Rohrbacher
Amt für Stadtforschung und
nachhaltige Stadtentwicklung

Berlin, 17.03.2026

Simon Wieland
Geena Michelczak
Merle Burkhardt
Marleen Dettmann

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

Inhaltverzeichnis

Inhaltverzeichnis	3
1 Vorwort	5
2 Ergebnisse im Überblick	7
3 Hintergrund, Aufgabenstellung und Vorgehen	10
4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	12
4.1 Bevölkerungsentwicklung	12
4.2 Haushaltsentwicklung	17
4.3 Sozioökonomische Merkmale	18
4.4 Exkurs: Fluchtmigration und Wohnen	23
4.5 Zwischenfazit	26
5 Entwicklung des Wohnungsangebots	27
5.1 Wohnungsbestand	27
5.2 Strukturelle Veränderungen des Wohnungsbestandes	35
5.3 Wohnungsneubau	36
5.4 (Angebots)Mietpreise	41
5.5 Angebotskaufpreise	47
5.6 Exkurs: Mainz und Umland – ein gemeinsamer Wohnungsmarkt?	50
5.7 Zwischenfazit	54
6 Wohnungspolitische Einordnung	55
6.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage in der Landeshauptstadt Mainz	55
6.2 Erkenntnisse der Mainzer Expert:innen	57
6.3 Wohnungspolitische Rahmenbedingungen	58

7	Vorausschätzung künftiger Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung	62
7.1	Bevölkerungsvorausberechnung Mainz	63
7.2	Haushaltsvorausberechnung	64
7.2.1	Bisherige Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte	64
7.2.2	Bildung von Haushaltstypen	65
7.2.3	Vorausgerechnete Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum	68
7.2.4	Haushaltsgruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe	69
7.2.5	Nachfragegruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe	71
7.3	Zwischenfazit	73
8	Gegenüberstellung Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot	76
8.1	Marktaktiver Wohnungsbestand	76
8.2	Entwicklung des marktaktiven Wohnungsbestandes	77
8.3	Entwicklung der Wohnungsnachfrage	79
8.4	Quantifizierte Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage	80
8.5	Beschreibung von qualitativen Wohnungsbedarfen für Nachfragegruppen	83
8.6	Zwischenfazit	92
9	Zentrale Befunde zum Mainzer Wohnungsmarkt	94
10	Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes	98
10.1	Neubau konsequent bedarfsgerecht ausrichten	100
10.2	Wohnraumversorgung im Bestand optimieren	104
10.3	Klimaschutz und Klimaanpassung im Neubau und Bestand umsetzen	109
10.4	Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung unterstützen	114
10.5	Kommunale Handlungsspielräume nutzen und erweitern	119
11	Fazit	123
12	Glossar	127
	Anhang: Methodisches Vorgehen Haushaltsprognose	130

1 Vorwort

Nach wie vor ist Mainz als westliches Eingangstor zum Rhein-Main-Gebiet, als Landeshauptstadt sowie als bedeutender Hochschul- und Medienstandort ein attraktiver und höchst gefragter Ort zum Wohnen und Leben, nicht nur für junge Menschen. Wiederholt wurde Mainz als dynamischste Großstadt Deutschlands bewertet.

Seit vielen Jahren verzeichnet die Stadt Mainz ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und gehört zu den überdurchschnittlich wachsenden Städten im Bundesgebiet. Allein in der vergangenen Dekade hat die Einwohnerzahl um rund 18.000 Personen zugenommen, dies entspricht der Größenordnung eines Mittelzentrums wie Alzey. Dabei war die Entwicklung in jüngerer Zeit jedoch deutlich wechselhafter und stärker von übergeordneten globalen Ereignissen und Krisen beeinflusst als zuvor.

Die Stadt Mainz hat in den vergangenen Jahren bereits vielfältige Anstrengungen beim Wohnungsneubau und der Schaffung bzw. dem Erhalt von gefördertem Wohnraum unternommen, die sich auch zahlenmäßig niederschlagen: Seit 2015 hat sich der Wohnungsbestand um rund 12.000 Wohnungen erhöht. Dabei haben sich im Wohnungsbau gleichfalls im Gefolge übergeordneter globaler Entwicklungen die Bedingungen in den letzten Jahren deutlich verschärft. Dennoch ist es der Stadt Mainz gelungen den Bestand an geförderten Wohnungen auf rund 6.400 zu erhöhen und hiermit insbesondere die Versorgung von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Budget zu unterstützen.

Absehbar wird die Schaffung von Rahmenbedingungen für einen funktionierenden Wohnungsmarkt mit einer ausreichenden Fluktuations- und Leerstandsreserve weiterhin eine wichtige Aufgabe darstellen. Neben der demographischen Entwicklung spielt die zur Erreichung der Klimaschutzziele notwendige energetische Sanierung und Anpassung des Gebäudebestands eine große Rolle. Und auch die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum bleibt eine Herausforderung, da in den nächsten Jahren eine nicht unerhebliche Anzahl an Wohnungen aus ihrer Bindung fallen wird. Wir dürfen daher in allen unseren Bemühungen nicht nachlassen.

Im vorliegenden Wohnungsmarktbericht werden für die weitere Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes in fünf Handlungsfeldern Empfehlungen formuliert. Zum einen wird beispielsweise beleuchtet, wie der künftige Neubau konsequent bedarfsgerecht ausgerichtet werden kann. Ein besonderer Fokus liegt zum anderen auf der Optimierung der Wohnraumversorgung im Bestand. Des Weiteren muss die Unterstützung von Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen am Wohnungsmarkt weiterhin im Blick behalten werden.

Aufgrund der in jüngster Zeit sehr dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarktes, die wesentlich durch externe Sonderfaktoren und veränderte Rahmenbedingungen geprägt war, ist eine regelmäßige Aktualisierung des Wohnungsmarktberichtes notwendig, um künftige Veränderungen im Wechselspiel von Wohnungsangebot und -nachfrage zu analysieren und gegebenenfalls wohnungspolitische Maßnahmen nachjustieren zu können.

Bedanken möchten wir uns an dieser Stelle zum einen bei den Mitarbeitenden der RegioKontext GmbH, die mit ihrer Expertise der Stadt Mainz neben einer fundierten empirischen Grundlage auch spezifische Empfehlungen zur künftigen Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes an die Hand gegeben haben.

Unser Dank gilt darüber hinaus dem Land Rheinland-Pfalz, speziell dem Ministerium der Finanzen, das die Erstellung des Gutachtens im Rahmen des ExWoSt-Programms „Investitionsvorbereitende Maßnahmen von Gemeinden zur Stärkung des geförderten Mietwohnungsbaus“ maßgeblich finanziell unterstützt hat.

Mainz, im März 2026



Nino Haase
Oberbürgermeister

2 Ergebnisse im Überblick

Bevölkerungswachstum geprägt von globalen Ereignissen

Mainz ist eine attraktive Stadt und verzeichnet seit vielen Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum – insbesondere durch den Zuzug von außen. In den vergangenen zehn Jahren war die Entwicklung jedoch deutlich dynamischer und stärker von globalen Ereignissen wie Fluchtmigration aus der Ukraine oder der Corona-Pandemie beeinflusst als zuvor. Seit 2015 sind per saldo rund 18.000 Personen nach Mainz gezogen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist seit 2022 ausgeglichen, womit die Landeshauptstadt ausschließlich durch Wanderungen gewachsen ist.

Zuzug aus alten Bundesländern und Ausland überwiegt

Die Außenwanderungsgewinne wurden v. a. gegenüber den alten Bundesländern und dem Ausland erzielt. Bis 2019 gewann Mainz jährlich knapp 2.000 Personen per saldo aus den alten Bundesländern hinzu, nach der Corona-Pandemie war das Niveau etwas niedriger. Der Zuzug aus dem Ausland war in mehreren Jahren stark von Fluchtmigration geprägt, lediglich im Coronajahr 2020 gab es einen Nettoverlust gegenüber dem Ausland. In geringem Umfang waren auch Nettozuwächse aus den neuen Bundesländern zu verzeichnen. Nettoverluste erfuhr die Landeshauptstadt allein gegenüber den Umlandgemeinden. Mainz ist besonders für junge Erwachsene – Studierende, Auszubildende und junge Berufstätige – ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Entsprechend entfallen die Wanderungsgewinne der letzten Dekade nahezu ausschließlich auf die Altersgruppe der 15- bis 24-Jährigen. In den weiteren Altersgruppen verzeichnete Mainz beinahe durchgängig Wanderungsverluste, am stärksten bei Personen im Alter von 30 bis 45 Jahren.

Nachfrage mehrheitlich durch kleine Haushalte

Wichtige Faktoren für die Nachfrage am Wohnungsmarkt sind die Anzahl und Struktur der Haushalte sowie deren wirtschaftliche Ausstattung: 2024 gab es in Mainz mehr als 118.000 Haushalte. Rund 80 % der Haushalte umfassten ein oder zwei Personen, große Haushalte mit vier und mehr Personen waren hingegen weniger präsent. Gleichzeitig lebten aber über 40 % der Mainzer:innen in diesen Haushalten. Mit 17 % wohnten nur in jedem fünften Haushalt minderjährige Kinder. In den vergangenen zehn Jahren hat sowohl die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (vgl. Glossar) als auch das **mittlere Einkommen** (vgl. Glossar) zugenommen. Die **Arbeitslosenquote** (vgl. Glossar) war 2024 etwa einen Prozentpunkt niedriger als noch 2015. Nach einer überwiegend rückläufigen Entwicklung nahm sie seit 2023 wieder geringfügig zu. Die Anzahl der Haushalte mit Wohngeldbezug hat sich seit 2015 um 167 % erhöht, während die Wohngeldhöhe um 209 % anstieg.

Wohnangebot verzeichnet Wachstum, Neubau steht vor Herausforderungen

In Mainz wurden 2024 insgesamt rund 121.800 Wohnungen erfasst, von denen sich 73 % im Geschosswohnungsbau, 22 % in Ein- und Zweifamilienhäusern und 5 % in Wohnheimen befanden. Seit 2015 hat sich der Wohnungsbestand um rund 11 % bzw. 12.000 Wohnungen erhöht. Die Bauaktivität erlebte in den letzten zehn Jahren große Schwankungen. Auf mehrere Jahre mit teils sehr hohen Genehmigungs-

und Fertigstellungszahlen von über 1.200 Wohnungen folgte 2022 ein Einbruch der Baugenehmigungen in Folge der schwierigen Bedingungen in der Baubranche (durch die **Zinswende**, vgl. Glossar). Auch der **Bauüberhang** (vgl. Glossar) sowie die Fertigstellungen nahmen zeitverzögert 2024 deutlich ab – auf 1.100 Wohneinheiten im Bauüberhang und rund 500 fertiggestellte Wohnungen 2024. Die Herstellungspreise am Wohnungsmarkt waren in den vergangenen Jahren durch dynamische Steigerungen geprägt. Auch der künftige Neubau steht damit vor zusätzlichen Herausforderungen.

Der geförderte Wohnungsbau stellt in Mainz ein wichtiges Instrument zur Versorgung von Haushalten mit niedrigem bis mittlerem Einkommen dar. Im Jahr 2024 belief sich die Zahl der Wohnungen mit **Mietpreis- und Belegungsbindung** (vgl. Glossar) auf rund 6.417 Wohnungen. Ohne weitere Zuwächse durch Neubau, Modernisierung oder den Ankauf von Belegungsrechten würde der Bestand bis 2035 auf unter 2.800 Wohnungen absinken. Bereits 2027 fallen rund 1.000 Wohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung.

Angebotsmieten und Angebotskaufpreise deutlich gestiegen

Wohnungssuchende Haushalte trafen in Mainz derzeit auf hohe **Angebotsmieten** (vgl. Glossar). Im Jahr 2024 wurde eine Angebotsmiete von 14,00 EUR/m² (Median) erfasst, was einem Anstieg um 40 % seit 2015 entsprach. Der Median im Neubau lag im selben Jahr bei 17,49 EUR/m². Diese Auswertung bildet nur einen Teilbereich des Vermietungsgeschehens ab, da viele Anbieter:innen privat oder auf eigenen Vermietungsportalen inserieren. In bestehenden Mietverhältnissen lag 2022 ein heterogenes Preisgefüge vor. Knapp jede dritte Wohnung war für unter 8,00 EUR/m² vermietet, während jede zehnte Wohnung eine vertraglich vereinbarte Miethöhe von mindestens 14,00 EUR/m² aufwies. Demnach ergab sich eine hohe Differenz zwischen den Bestandsmieten und den Angebotsmieten – 2022 war letztere fast 3,00 EUR/m² höher. Das wirkt sich hemmend auf das Umzugsgeschehen aus.

Die **Angebotskaufpreise** (vgl. Glossar) für Eigentumswohnungen haben seit 2015 ebenfalls deutlich zugelegt, 2024 wurde ein Median von rund 4.030 EUR/m² erfasst. Dies entsprach einem Anstieg um 48 % seit 2015. Die Angebotskaufpreise waren 2022 mit 4.500 EUR/m² am höchsten, im darauffolgenden Jahr wurde der Preisanstieg erstmals unterbrochen. Die Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wiesen ebenfalls Zuwächse auf – zwischen 2015 und 2024 stiegen sie um 50 % auf 630.000 EUR. Nach einem stetigen Anstieg bis 2021 folgte 2022 ein Preisrückgang – ausgelöst durch die erschwerten Investitionsbedingungen.

Moderates Bevölkerungs- und Haushaltswachstum bis 2035 prognostiziert

Die **Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** (vgl. Glossar) erwartet für Mainz ein weiteres, wenn auch gedämpftes Wachstum von unter 5 % bis 2035. Der aufgespannte Korridor prognostiziert für das Jahr 2035 zwischen 120.900 und 122.700 Haushalte. Als Hauptvariante dient dabei die rechnerische Anpassung der Bevölkerungsvorberechnung des Statistischen Landesamtes RLP (2022), auf das Niveau des Einwohnermelderegisters 2024. Demnach profitieren alle Haushaltsgrößenklassen von dem prognostizierten Wachstum, die Ein- und Zweipersonenhaushalte am stärksten. Ein differenzierteres Bild bietet die Betrachtung bestimmter Haushaltstypen: Bis 2035 wird für die meisten Nachfragegruppen ein Zuwachs erwartet, v. a. bei den Senior:innen. Auch Paare mittleren Alters mit minderjährigen Kindern als auch Alleinerziehenden könnten perspektivisch leicht zulegen. Lediglich für Paarhaushalte mittleren

Alters ohne minderjährige Kinder sowie Einpersonenhaushalten mittleren Alters ergeben sich laut Haushaltsprognose bis 2035 leichte Rückgänge. Die Einpersonenhaushalte mittleren Alters bleiben dennoch die größte Nachfragegruppe.

Wohnungsdefizit bleibt bestehen, trotz geplantem Neubau kaum Entspannung bis 2035

Die quantitative Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen resultiert 2024 in einem Defizit von rund 7.100 Wohnungen. In den letzten fünf Jahren hat sich das Defizit um 1.300 Wohnungen erhöht. Davon ausgehend wird die quantitative Versorgungssituation bis 2030 und 2035 fortgeschrieben, auf Basis der Haushaltsprognose und der erfassten Wohnungsbaupotenziale. Werden alle bekannten Wohnungsbaupotenziale wie geplant umgesetzt und entwickeln sich die Haushalte entsprechend der Prognose, kann das Defizit bis 2035 auf 4.400 Wohnungen reduziert werden. Damit steht auch perspektivisch nicht genügend Wohnraum zur Verfügung.

Qualitative Wohnraumbedarfe: Bezahlbarkeit und reduzierte Barrieren

Die qualitative Analyse stellte Versorgungsengpässe insbesondere im unteren Preissegment fest. Der Fokus des Neubaus auf bezahlbarem Wohnraum bei gleichzeitiger demografischer Mischung im Quartier erweist sich als zentrales strategisches Element, um Stabilität zu gewährleisten. Vielfältige Wohnungsgrößen und kompakte Grundrisse mit vergleichsweise vielen Zimmern auf wenig Fläche können 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 v. a. die Zahl der Senior:innen und Hochbetagten zunehmen. Barrierearmer Neubau und eine altersgerechte Anpassung des Bestandes werden somit weiter eine große Rolle spielen.

Empfehlungen in fünf Handlungsfeldern

Für die weitere Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes werden in fünf Handlungsfeldern Empfehlungen gegeben. Zum einen wird beleuchtet, wie Neubau konsequent bedarfsgerecht ausgerichtet werden kann. Ein besonderer Fokus liegt zum anderen auf der Optimierung der Wohnraumversorgung im Bestand. Das Thema Nachhaltigkeit ist auch für die Stadt Mainz bedeutsam. Es gilt Klimaschutz und Klimaanpassung sowohl in Neubau als auch Bestand umzusetzen. Des Weiteren sollte die Unterstützung von Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung in den Blick genommen werden. Insgesamt müssen kommunale Handlungsspielräume genutzt und erweitert werden.

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 v. a. aus jungen Menschen, wie Studierenden und Berufseinsteiger:innen, zusammen. Gleichzeitig hat auch Fluchtmigration eine wiederkehrende Rolle gespielt. Diese dynamische Bevölkerungsentwicklung steht einem zusehends größer werdenden Angebotsdefizit gegenüber, dass sich auch in steigenden Miet- und Kaufpreisen auf dem Wohnungsmarkt widerspiegelt. Dies führte in den letzten Jahren dazu, dass v. a. Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen Schwierigkeiten bei der Versorgung mit angemessenem und bezahlbarem Wohnraum hatten.

Dieses Problem wurde von der lokalen Politik und Verwaltung erkannt. Durch die Ausweisung 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 durch einen Betrauungsakt¹, wurde gezielt das Segment des geförderten und bezahlbaren Wohnungsbaus in den Blick genommen.

Mit Blick auf die kommenden zehn Jahre stellt sich dabei die Frage, wie sich der Mainzer Wohnungsmarkt mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2035, entwickeln wird. Der vorliegende Wohnungsmarktbericht liefert daher einerseits eine umfassende Analyse des Wohnungsmarktgeschehens zwischen 2015 und 2024. Andererseits richtet er den Blick in die Zukunft auf die zu erwartenden Entwicklungen und Handlungsfelder.

Aufbau des Wohnungsmarktbericht Mainz 2025

Der Bericht beschreibt zunächst retrospektiv die Entwicklung von Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot (vgl. Kapitel 4 und 5). Es folgt eine Qualifizierung der Ergebnisse durch die Einschätzungen von Mainzer Expert:innen sowie eine Darstellung der aktuellen wohnungspolitischen Rahmenbedingungen auf EU-, Bundes- und Landesebene, die künftige Entwicklungen am Mainzer Wohnungsmarkt beeinflussen werden (vgl. Kapitel 6). Daran anschließend wird in Kapitel 7 die künftige Wohnungsnachfrage, ausgehend von der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, in den Zeiträumen bis 2030 und bis 2035 vorausgeschätzt. Anhand von Haushaltsgrößen und Nachfragegruppen lassen sich detailliertere Aussagen zu den qualitativen Wohnungsbedarfen formulieren. Hierfür wurden acht überschneidungsfreie Nachfragegruppen gebildet. Die bestehende und zusätzliche Wohnungsnachfrage wird in Kapitel 8 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,

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“ (Betrauungsakt 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.

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 (vgl. Kapitel 10). Das Fazit gibt die Ergebnisse des Wohnungsmarktberichtes 2025 wieder und wirft einen Ausblick auf die kommenden zehn Jahre in der Wohnungspolitik der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt (vgl. Kapitel 11).

Der Bericht liefert in zwei Exkursen weiterführende Informationen zu den Themenfeldern Fluchtmigration und Wohnen (vgl. Kapitel 4.4) sowie der Wohnungsmarktregion Mainz und Umland (vgl. Kapitel 5.6). Diese Exkurse sind durch farblich hervorgehobene Textkästen markiert. Darüber hinaus findet sich am Ende des Berichtes ein Glossar (vgl. Kapitel 12), 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.

Datenquellen und qualitative Expertise

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

- die Zensuserhebung 2022 des Statistischen Bundesamtes,
- 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 Mainz²,
- acht Expert:innen-Gespräche mit der lokalen Wohnungswirtschaft, Mieter- und Sozialverbänden und weiteren relevanten Akteur:innen³ sowie
- einem Ergebnis- und Empfehlungsworkshop mit Interessensvertreter:innen der lokalen Wohnungswirtschaft, Mieter- und Sozialverbänden und weiteren relevanten Akteur:innen sowie der o. g. AG Wohnungsmarktbeobachtung der Stadt Mainz.

² Wir bedanken uns bei den Ämtern 12 (Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung), 50 (Soziale Leistungen) und 61 (Stadtplanungsamt) sowie der Leitstelle Wohnen.

³ Wir danken unseren Gesprächspartner:innen der folgenden Institutionen: BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Der Paritätische Rheinland-Pfalz / Saarland e.V., IVD West e.V., Mieterschutzverein Mainz und Umgebung e.V., Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz, Studierendenwerk Mainz, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. und Wohnbau Mainz GmbH.

4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Der Wohnungsmarkt wird durch die Nachfrage geprägt, die wiederum durch verschiedene Indikatoren beeinflusst wird. Hier wirken sich insbesondere die demografische Entwicklung (vgl. Kapitel 4.1), die Struktur der Haushalte (vgl. Kapitel 0) und die Einkommenssituation (vgl. Kapitel 4.3) aus. Im folgenden Kapitel werden die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung dargestellt, wobei sowohl auf räumliche als auch strukturelle Zusammenhänge eingegangen wird. Anschließend werden die Erkenntnisse im Kontext sozioökonomischer Faktoren (z. B. **verfügbares Pro-Kopf-Einkommen** und Wohngeld, vgl. Glossar) näher beleuchtet.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Mainz wuchs zwischen 2015 und 2024 um rund 18.000 Personen

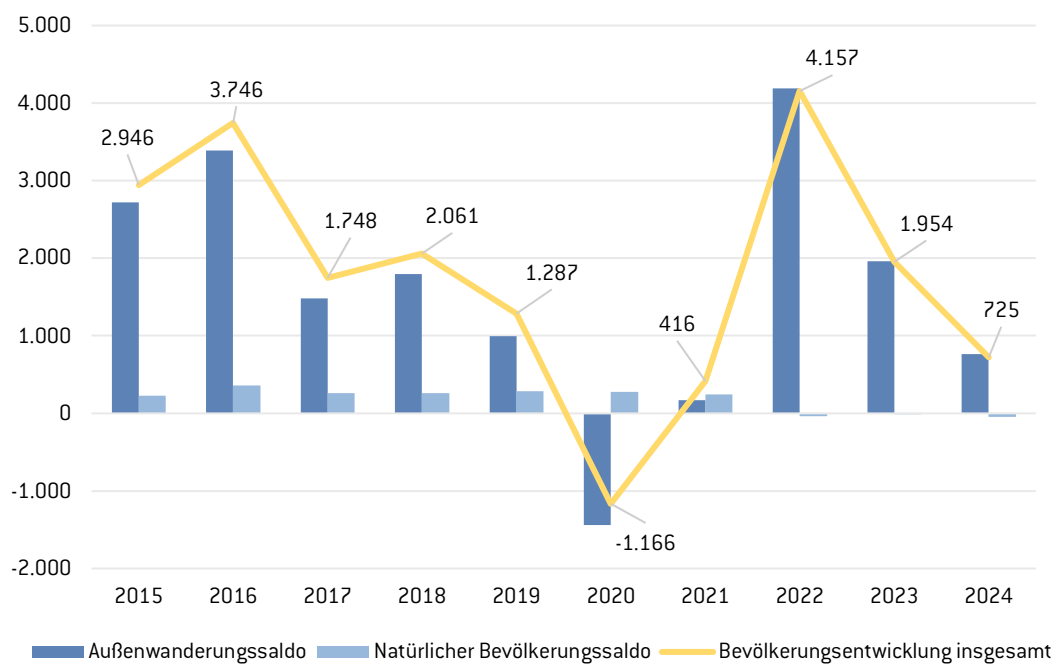
Die Bevölkerungsentwicklung in Mainz war in den zurückliegenden Jahren durch zum Teil stark schwankende Außenwanderungsgewinne bestimmt. Schon zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2015/2016) kam es aufgrund von Fluchtmigration aus Syrien und anderen Krisenregionen zu erheblichen Wanderungsgewinnen von bis zu 3.390 Personen (2016). Im Jahr 2022 wurden erneut – diesmal ausgelöst durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine – starke Fluchtbewegungen verzeichnet: Innerhalb eines Jahres zogen per saldo knapp 4.200 Personen nach Mainz – viele davon aus der Ukraine. Durch internationale Entwicklungen ausgelöste Fluchtmigration war daher für Mainz in der letzten Dekade wiederholt ein relevanter Faktor der Bevölkerungsentwicklung.

Daneben prägte ein weiteres globales Ereignis die demografische Entwicklung der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt: Die Corona-Pandemie. Im Jahr 2020 brachen aufgrund der Bewegungsbeschränkungen auch die Zuzüge nach Mainz ein. Erstmals seit 2008 verzeichnete die Stadt Nettowanderungsverluste in Höhe von rund 1.400 Personen. Auch 2021 wurden unter anhaltender Pandemie die Wanderungsgewinne der Vor-Corona-Zeit nicht wieder erreicht. Ausgehend von den hohen Außenwanderungsgewinnen 2022 nahm der Zuzug in den beiden letzten Jahren stetig ab und erreichte 2024 mit einem Plus von knapp 770 Personen einen niedrigen Stand.

Neben der Außenwanderung trug auch die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Mainz über lange Zeit positiv zum Gesamtwachstum bei. Mit einem Geburtenüberschuss von 250 bis 350 Personen pro Jahr war der Effekt zwar nicht groß, gerade während der Corona-Pandemie konnten hierdurch aber Bevölkerungsverluste reduziert werden. Seit 2022 gibt es keinen Geburtenüberschuss mehr. In den vergangenen drei Jahren glichen sich Geburten und Sterbefälle nahezu aus – die Bevölkerungsentwicklung wurde nun per saldo ausschließlich durch Zu- und Fortzüge bestimmt.

Zusammenfassend ist die Stadt Mainz seit 2015 um 17.880 Personen gewachsen, d. h. im Schnitt um etwa 1.800 Personen pro Jahr. Ende 2024 lebten damit 227.277 Personen in Mainz. Globale Ereignisse wie Fluchtbewegungen und die Corona-Pandemie prägten die zurückliegende Dekade. Aufgrund ihrer Unvorhersehbarkeit sowie der starken, meist plötzlich einsetzenden Effekte sind sie für städtische Strukturen und den Wohnungsmarkt besonders herausfordernd.

Abbildung 1: Natürliche und außenwanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Mainz 2015 bis 2024



Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; Basis: Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (jeweils 31.12.)

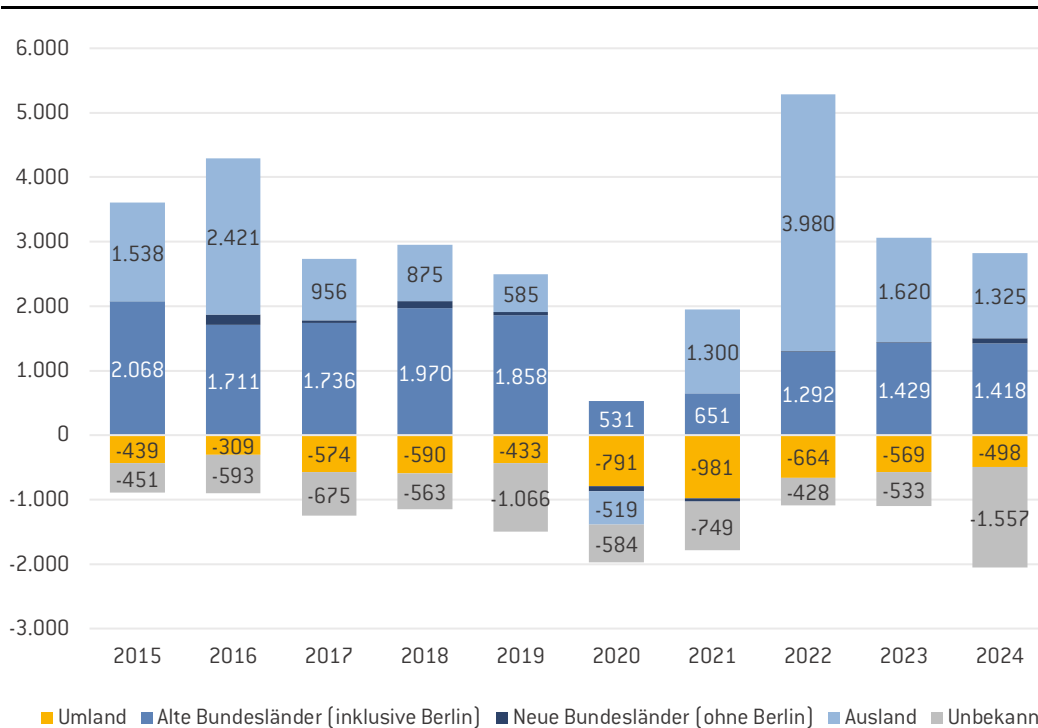
Wanderungen sind für die Wohnungsnachfrage in Mainz ein richtungsgebender Faktor. Umso wichtiger sind Erkenntnisse über die zuziehenden Personen. Daher werden nachfolgend sowohl die Ziel- und Herkunftsregionen als auch das Alter der Zuziehenden untersucht.

Nettogewinne aus den alten Bundesländern nehmen ab

Für Mainz war in der zurückliegenden Dekade der Zuzug aus den alten Bundesländern von hoher Bedeutung. Bis 2019 kam es jährlich zu Nettogewinnen in einer Größenordnung von knapp 2.000 Personen. Diese Entwicklung wurde 2020 und 2021 durch die Corona-Pandemie unterbrochen, das Plus lag nur noch bei rund 500 bis 700 Personen. Trotz des Endes der Pandemie und den hier zugehörigen Beschränkungen kam es in den folgenden drei Jahren nur zu einem begrenzten Rückgang zum Ausgangsniveau. Während zuvor jährlich circa 2.000 Personen zuzogen, waren es ab 2022 nur noch knapp 1.300 bis 1.400 Personen. Möglicherweise hatten neue Formen der Arbeit (u. a. Home-Office und mobiles Arbeiten) und der Lehre (z. B. digitale Angebote) Einfluss auf das Umzugsverhalten. Auch die Anspannung auf dem Mainzer Wohnungsmarkt könnte sich dämpfend auf die Umzugsmotivation ausgewirkt haben. Es bleibt zu beobachten, ob in den kommenden Jahren das Vor-Corona-Niveau wieder erreicht werden kann. Neben den alten Bundesländern wurde auch gegenüber dem Ausland ein stetiger Nettogewinn verzeichnet. Hier spielte Fluchtmigration zahlenmäßig mehrfach eine große Rolle, was 2015/2016 sowie 2022 zu stark erhöhten Zuzügen führte. Gleichzeitig kam es 2020 einmalig zu einem Nettoverlust aufgrund der Einreisebeschränkungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie. Zuletzt lag das Niveau der Auslandszuwanderung bei 1.325 Personen. Damit spielte die Zuwanderung aus dem Ausland eine größere Rolle als noch in der ersten Hälfte des Betrachtungszeitraums (eher unter 1.000 Personen pro Jahr).

Bevölkerungsverluste wies die Stadt Mainz gegenüber dem Mainzer Umland (im Bundesland Rheinland-Pfalz) auf – definiert als die Landkreise Mainz-Bingen und Alzey Worms. Dorthin wanderten jährlich rund 500 bis 700 Personen per saldo. Ausnahme bildeten erneut die Sonderjahre 2020 und 2021, in denen ein höherer Nettowanderungsverlust verzeichnet wurde. Dieser begründete sich auf einen Rückgang der Zuzüge aus dem Mainzer Umland. Zusammenfassend gab es aber ein stabiles Abwanderungsgeschehen ins Umland. Die Verluste ohne Identifikation des Zielgebietes (in Abbildung 2 als unbekannt ausgewiesen) entstehen beispielsweise durch Registerbereinigungen und verweisen v. a. auf Personen, die ins Ausland verzogen sind, ohne sich dabei in Mainz abzumelden respektive einen neuen Wohnsitz anzugeben. In den vergangenen Jahren waren hier stets Wanderungsverluste zu verzeichnen; 2024 ergab sich per saldo ein Defizit von 1.557 weggezogenen Personen. Der hohe Wert erklärt sich durch Sondereffekte infolge von Registerbereinigungen im Rahmen der Kommunal- und Europawahlen.

Abbildung 2: Außenwanderungssaldo nach ausgewählten Ziel- und Herkunftsgebieten in Mainz 2015 bis 2024



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

Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; Basis: Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (jeweils 31.12.)

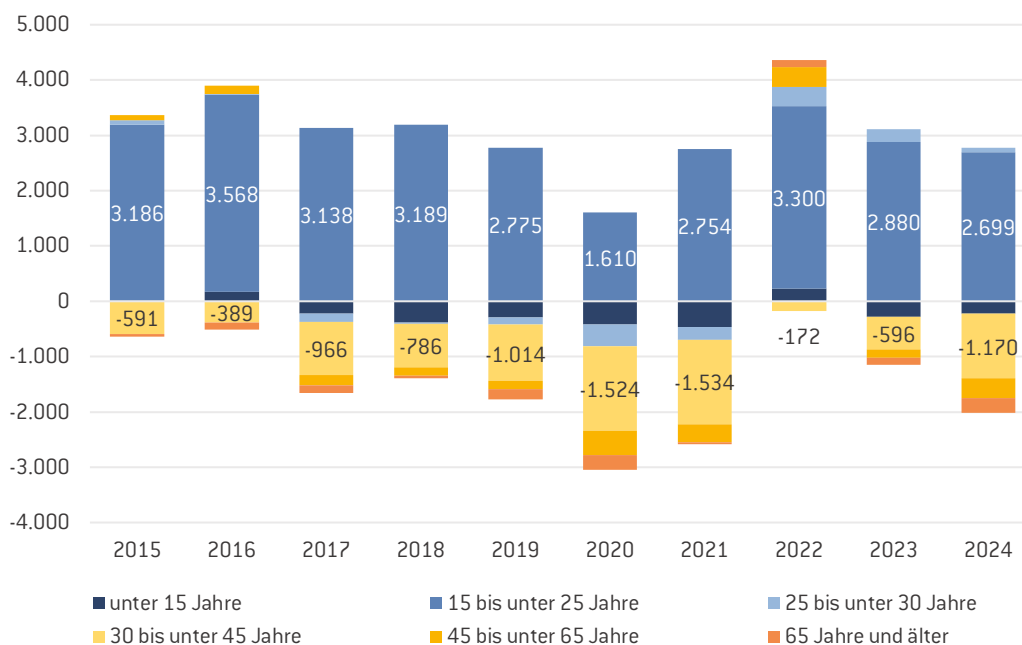
Junge Menschen im Alter zwischen 15 und 24 Jahren prägen die Außenwanderung

Mit Blick auf die Altersstruktur dominierten in Mainz durchgängig 15- bis unter 24-Jährige die Außenwanderung. Sie waren in der Regel die einzige Altersgruppe, die auf stabilem Niveau Wanderungsgewinne verzeichnete. 2024 kamen 2.699 Personen in dieser Kohorte per saldo nach Mainz. Auch in den Vorjahren wurden Wanderungsgewinne zwischen rund 2.800 und 3.600 Personen verbucht. Die einzige Ausnahme bildete das Corona-Sonderjahr 2020, in dem es zu einem Einbruch der Zuzüge junger

Menschen kam (Saldo: rund 1.600 Personen). Damit wird die Bevölkerungsentwicklung in Mainz stark durch Bildungswanderung sowie den Zuzug junger erwerbstätiger Personen beeinflusst.

In allen anderen Altersgruppen wurden nahezu durchgängig Wanderungsverluste verzeichnet. Besonders stark ausgeprägt waren diese bei den 30- bis unter 45-Jährigen, wo im Mittel knapp 900 Personen mehr pro Jahr die Stadt verließen als zuzogen. 2024 lag der Verlust bei 1.170 Personen. Hier verorten sich häufig Familien oder Paare in der Familiengründungsphase. Das erklärt auch den Rückgang im Bereich der unter 15-Jährigen, die in der Regel nicht allein wandern. Auch Personen ab 45 Jahren zogen per saldo eher aus der Stadt weg. Die kurzzeitigen strukturellen Änderungen in der Altersstruktur 2022 waren auf Sondereffekte im Zuge von Fluchtbewegungen zurückzuführen und haben keine langfristige Verschiebung der Altersstruktur ausgelöst.

Abbildung 3: Außenwanderungssaldo nach Altersgruppen in Mainz 2015 bis 2024



Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; Basis: Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (jeweils 31.12.)

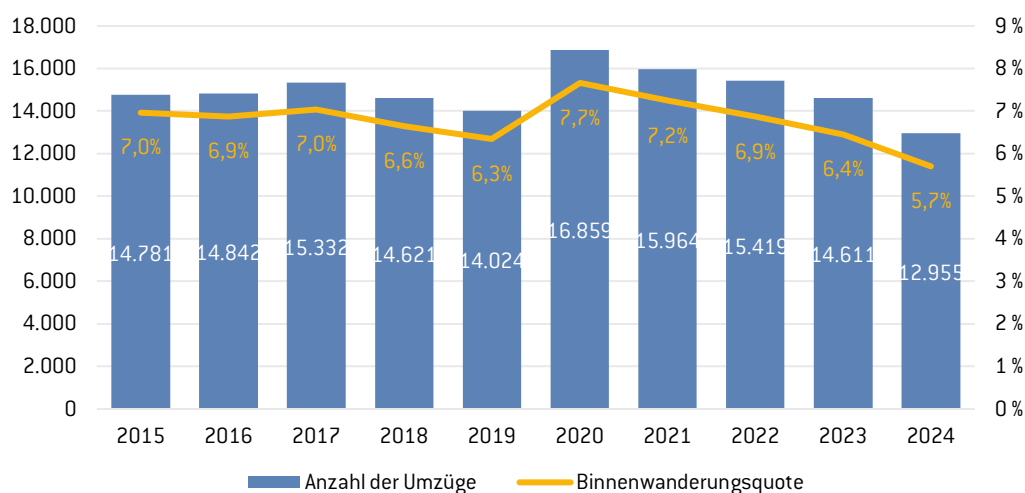
Binnenwanderungsquote sinkt auf neuen Tiefststand

Wohnungsmärkte sind nicht nur durch Wanderungen über die Gemeindegrenzen beeinflusst, auch Binnenwanderungen innerhalb der Stadtgrenzen verändern Nachfragestrukturen. Anzahl und Quote der Umzüge – gemessen an der Zahl der Einwohner:innen – sind Indikatoren für den Zustand des Wohnungsmarktes. Eine abnehmende Binnenwanderungsquote kann als Frühindikator für eine wachsende Anspannung interpretiert werden, wobei diese Tendenz bereits vor dem Corona-Jahr 2020 einsetzte.

In Mainz wurde zwischen 2015 und 2019 eine relativ stabile Anzahl an Umzügen registriert, die zwischen 14.000 (2019) und 15.332 Umzügen (2017) lag. Die Binnenwanderungsquote rangierte entsprechend zwischen 6 % und 7 %. Diese Entwicklung wurde 2020 kurzzeitig unterbrochen – es kam zu einem

Anstieg des Umzugsgeschehens um knapp 3.000 Umzüge. Parallel stieg die Binnenwanderungsquote auf 7,7 % und damit auf den höchsten Wert im Betrachtungszeitraum. Diese Entwicklung muss als Sondereffekt im Kontext der Corona-Pandemie gewertet werden. Die ausbleibenden Zuzüge von außen während des Corona-Jahres 2020 (vgl. Abbildung 1) eröffneten neue Potenziale für die ansässige Bevölkerung, ihren Wohnraum an veränderte Bedarfe anzupassen. Mit Wiederaufnahme der Außenzuzüge nach Mainz ebnete auch dieser Effekt ab: Seit 2021 sanken die jährlich erfassten Umzüge sowie die Binnenwanderungsquote stetig. Im Jahr 2024 erreichten beide Indikatoren ihren Tiefststand: Nur noch knapp 13.000 Umzüge sowie eine Quote von 5,7 % waren das Ergebnis. Insbesondere der Abwärtstrend seit 2021 sowie das bereits seit längerem niedrige Niveau der Binnenwanderung lassen auf eine erhöhte Anspannung am Wohnungsmarkt schließen.

Abbildung 4: Anzahl der Umzüge (links) und Binnenwanderungsquote (rechts) in Mainz 2015 bis 2024



Anmerkung: Die Binnenwanderungsquote entspricht dem Verhältnis aus der Anzahl der Umzüge zur Bevölkerung mit Haupt- und Nebenwohnsitz.

Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; Basis: Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (jeweils 31.12.)

4.2 Haushaltsentwicklung

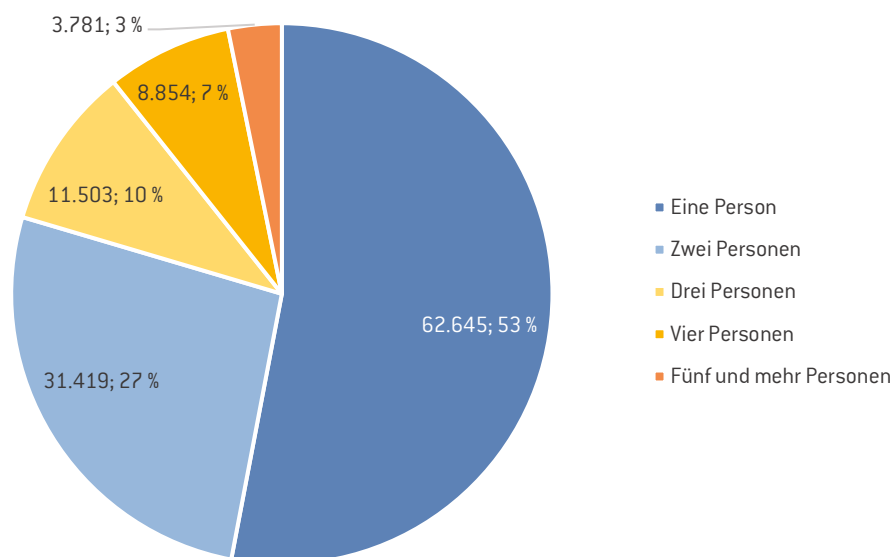
Kleine Haushalte bestimmen die Wohnungsnachfrage

Für die Betrachtung von Wohnungsmärkten sind Haushalte die zentrale Kenngröße, da diese schlussendlich den Wohnraum nachfragen. Im Jahr 2024 lebten in Mainz circa 118.000 Haushalte – rund 4.200 Haushalte mehr als noch 2019.

Während die Zahl der Haushalte zugenommen hat, verringerte sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in fünf Jahren leicht auf 1,82 Personen je Haushalt (2019: 1,85). In jedem zweiten Haushalt lebte in Mainz zuletzt nur eine Person (53 %), in 27 % waren es zwei Personen. Kleine Haushalte dominierten somit die Wohnungsnachfrage. Jeweils jeder zehnte Haushalt umfasste drei Personen sowie vier und mehr Personen. Hierbei entfielen auf sehr große Haushalte mit mindestens fünf Personen nur 3 % aller Haushalte. Die Relationen verändern sich allerdings deutlich, wenn auf die Zahl der Personen geblickt wird, die in den jeweiligen Haushalten leben: So wohnten knapp 42 % – also fast die Hälfte der Mainzer:innen – 2024 in einem Haushalt mit drei und mehr Personen.

Damit hat sich die Haushaltsstruktur im Vergleich zu 2019 nicht wesentlich verändert. Mengenmäßig entfiel das Gros der Haushalte weiterhin auf Ein- und Zweipersonenhaushalte, während größere Haushalte eine untergeordnete Rolle spielten. Nur in einem kleinen Teil der Mainzer Haushalte lebten Kinder. Im Jahr 2024 wohnten nur in rund 17 % der Haushalte minderjährige Kinder – in der Regel ein oder zwei. Nur in jedem achten Haushalt mit minderjährigen Kindern waren größere Familien mit drei und mehr Kindern vertreten. Zu den übrigen rund 83 % der Haushalte gehörten allerdings auch Familienkonstellationen mit volljährigen Kindern, so dass der Anteil an Familienhaushalten faktisch bei mehr als 17 % lag.

Abbildung 5: Haushaltsstruktur nach Anzahl der Personen in Mainz 2024



Anmerkung: ohne Wohnheime

Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (30.01.), Berechnung auf Basis des HHGen-Verfahrens

4.3 Sozioökonomische Merkmale

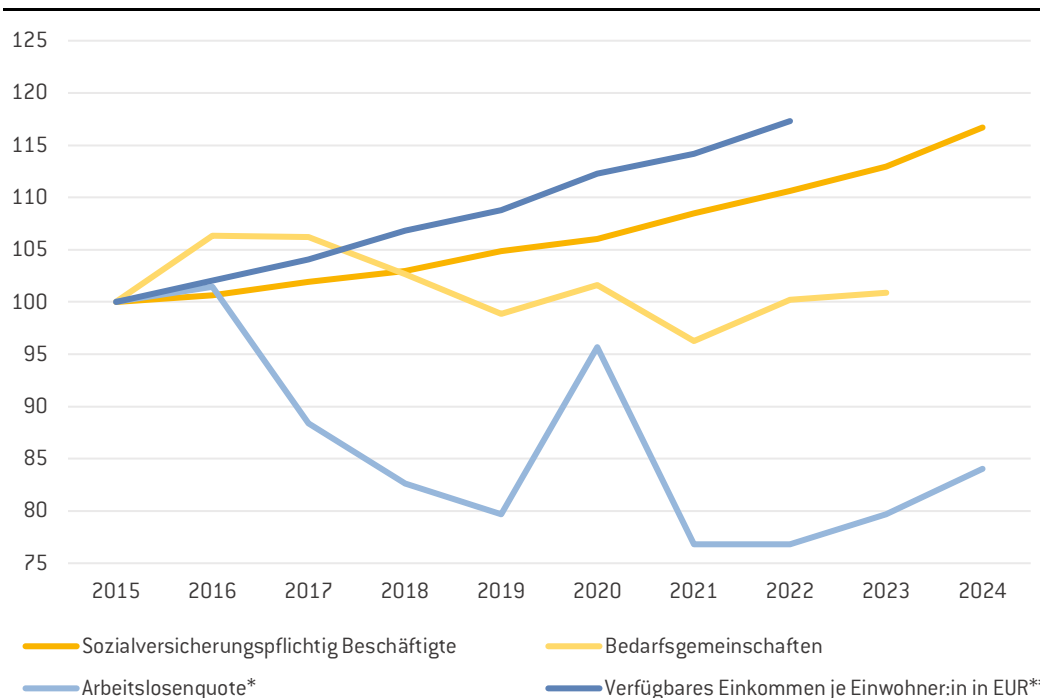
Einkommen steigt seit 2015 stetig

Die sozioökonomische Ausgangslage der Mainzer Haushalte ist maßgebend für die Versorgungsmöglichkeiten am Wohnungsmarkt sowie für potenzielle Unterstützungsmaßnahmen. Hinweise hierfür liefern verschiedene Bezugsgrößen und deren Dynamik, die in Abbildung 6 indiziert für das Basisjahr 2015 dargestellt werden.

Das **verfügbare Pro-Kopf-Einkommen** (vgl. Glossar) ist eine wichtige Kenngröße für die Wohnungswahl. Zwischen 2015 und 2022 ist dieses um rund 17 % gestiegen: Während eine Person 2015 im Mittel 21.047 EUR jährlich zur Verfügung hatte, waren es 2022 bereits 24.690 EUR. Auch die Zahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (vgl. Glossar) hat zwischen 2015 und 2024 um rund 17 % zugenommen, so dass 2024 rund 127.800 Personen hierunter zu verzeichnen waren (2015: 109.500 Personen). Damit ist parallel zur positiven Bevölkerungsentwicklung auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten kontinuierlich gestiegen.

Die Zahl der **Bedarfsgemeinschaften** (vgl. Glossar) war im Betrachtungszeitraum Schwankungen unterworfen – insbesondere während der Pandemie sowie im Kontext von Fluchtmigration. Im Jahr 2022 wurde in etwa das Ausgangsniveau von 2015 erreicht (+1 %). Auch 2023 blieb die Zahl der Bedarfsgemeinschaften auf diesem Niveau, was in absoluten Zahlen 8.151 Bedarfsgemeinschaften entsprach (2015: 8.078). Die **Arbeitslosenquote** (vgl. Glossar) war im Betrachtungszeitraum – mit Ausnahme von 2020 im Kontext der Corona-Pandemie – überwiegend rückläufig. Zuletzt wurde aber mit Beginn 2023 eine erneute, wenn auch geringfügige, Zunahme registriert. Diese kann im Kontext der gesamtwirtschaftlichen Lage wie auch der fluchtbedingten Zuwanderung gesehen werden. Demnach waren 2024 5,8 % der abhängigen zivilen Erwerbspersonen als arbeitslos registriert – 2015 waren es noch 6,9 %. Die Quote ist demnach trotz des leichten Anstiegs 2023 und 2024 insgesamt um einen Prozentpunkt zurückgegangen.

Abbildung 6: Entwicklung ausgewählter sozioökonomischer Merkmale in Mainz 2015 bis 2024 (indiziert, 2015 = 100)



Anmerkungen: *Die Arbeitslosenquote setzt sich aus den abhängigen zivilen Erwerbstätigen und den registrierten Arbeitslosen zusammen. Zu den abhängigen zivilen Erwerbstätigen zählen die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (einschließlich Auszubildende), die geringfügig Beschäftigten, die Beamtinnen und Beamten (ohne Soldatinnen und Soldaten), die Personen in Arbeitsgelegenheiten und die auspendelnden Grenzarbeiterinnen und Grenzarbeiter.

**Das verfügbare Einkommen je Einwohner:in basiert auf der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder. Hier findet alle fünf Jahre eine rückwirkende Revision statt. Um Brüche zu vermeiden, wird mit jeder Revision die Zeitreihe aktualisiert. Daher besteht keine Vergleichbarkeit zum Wohnungsmarktbericht Mainz 2020. Die Daten der Einkommensentwicklung lagen nur bis 2023 vor.

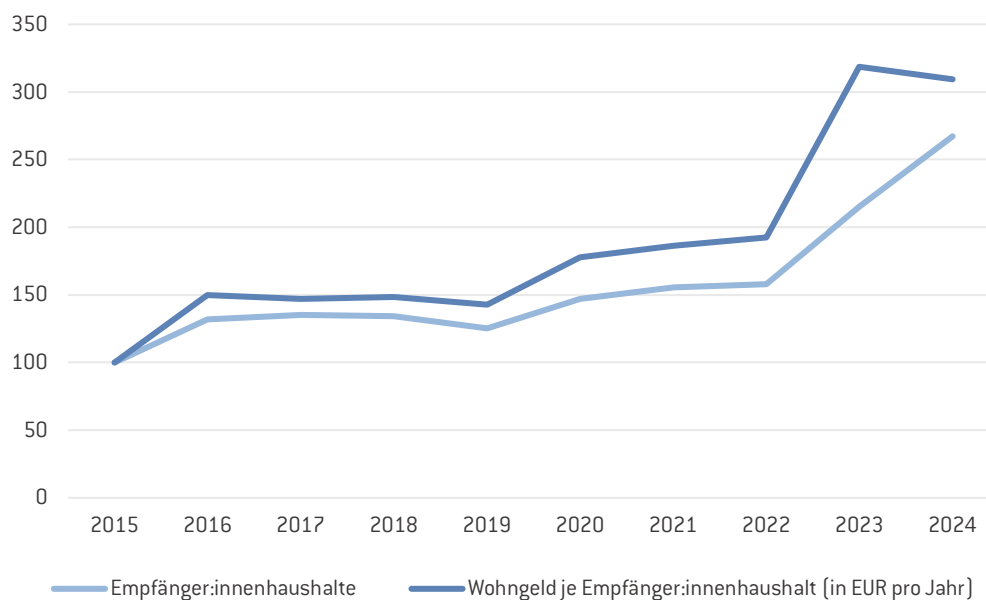
Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; eigene Berechnungen RegioKontext

Mehr Haushalte beziehen mehr Wohngeld

Wohngeld ist eine wichtige wohnungspolitische Maßnahme, mit der Haushalte, die sich ihre Wohnkosten nicht leisten können, finanziell unterstützt werden (= Subjektförderung). In der Regel kommt Wohngeld v. a. Haushalten zugute, die keine Transferleistungen erhalten. Die Entwicklung dieser Förderung kann daher Aufschluss über die aktuelle Leistbarkeit des Wohnens in Mainz liefern.

Ausgehend vom Basisjahr 2015 werden in Abbildung 7 die Anzahl der Empfänger:innenhaushalte und das ausgezahlte Wohngeld je Haushalt (EUR pro Jahr) analysiert. Die Zahl der Haushalte von Wohngeldempfänger:innen ist im Betrachtungszeitraum um circa 167 % angestiegen, das ausgezahlte Wohngeld hat sich sogar mehr als verdreifacht (+209 %). In der Gesamtschau sind deutlich die drei Wohngeldreformen des Bundes in den Jahren 2016, 2020 und 2023 zu erkennen. Im Zuge von Gesetzesnovellen wurden die Einkommensgrenzen, bis zu denen Wohngeld gewährt wird, erweitert und die maximalen Auszahlungsbeträge erhöht. Besonders deutlich zeigte sich dies im Jahr 2023 im Zusammenhang mit der jüngsten Wohngeldreform. Binnen eines Jahres stieg die Anzahl der Haushalte, die in der Landeshauptstadt Mainz Wohngeld beanspruchten, um rund 36 % auf rund 1.600 Haushalte. Dieser Zuwachs setzte sich 2024 fort. Parallel kam es 2023 auch zu einem Anstieg des ausgezahlten Wohngeldes. Hieraus kann abgeleitet werden, dass durch die Erweiterung der Einkommensgrenzen mehr Haushalte Wohngeld beantragt und genehmigt bekommen haben.

Abbildung 7: Entwicklung ausgewählter Merkmale des Wohngeldes in Mainz 2015 bis 2024 (indiziert, 2015 = 100)



Quelle: Landeshauptstadt Mainz; eigene Berechnungen RegioKontext

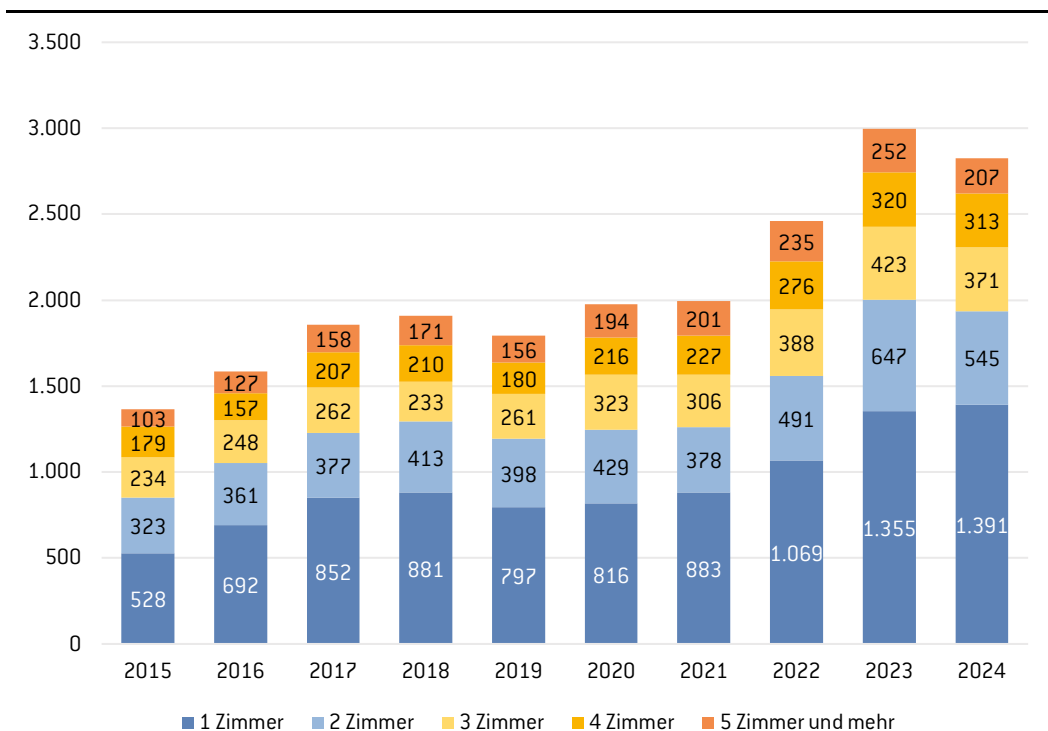
Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine verdoppelt

Ein weiteres wichtiges wohnungspolitisches Instrument am Wohnungsmarkt ist der geförderte Mietwohnungsbestand, der durch **Mietpreis- und Belegungsbindungen** (vgl. Glossar) gekennzeichnet ist (= Objektförderung). Der Zugang hierzu wird über den Wohnberechtigungsschein (WBS) gewährt, den Haushalte beantragen können, wenn sie unter die Einkommensgrenzen der Wohnraumförderung fallen. Um für den Bezug einer geförderten Wohnung in Frage zu kommen, muss der jeweilige Haushalt bei der Bewerbung auf die Wohnung einen aktuellen WBS vorlegen. Ein WBS wird für eine bestimmte Wohnungsgröße, kategorisiert nach Raumanzahl und/oder Wohnfläche, ausgestellt, wobei die Raumanzahl in der Regel der Anzahl der Personen im Haushalt entspricht. Die Entwicklung der ausgestellten WBS sowie die Zuordnung nach Zimmeranzahl sind wichtige Indikatoren für aktuelle Versorgungsmöglichkeiten.

In Mainz kam es zwischen 2015 und 2024 zu einem deutlichen Anstieg der ausgestellten WBS. Während 2015 noch etwa 1.400 WBS vergeben wurden, verdoppelte sich die Anzahl bis 2024 (+107 %). Gerade zwischen 2015 und 2017 sowie zwischen 2021 und 2023 kam es zu größeren Sprüngen. 2024 ist die Zahl der ausgestellten WBS – wenn auch weiterhin auf hohem Niveau – leicht zurückgegangen. Die Entwicklung dieser Kenngröße ist immer im Kontext verschiedener Einflussfaktoren wie u. a. dem geförderten Wohnangebot oder auch der Anzahl wohnungssuchender Haushalte zu sehen. In der zurückliegenden Dekade können auch Sondereffekte im Rahmen von Fluchtmigration wie auch der Pandemie eine Rolle gespielt haben.

Mit Blick auf die Zimmeranzahl dominierten durchweg WBS für kleine Wohnungen mit einem Zimmer. 2024 wurden knapp 1.400 WBS hierfür ausgestellt – rund 900 mehr als noch 2015. Strukturell nahm deren Anteil zwischen 2015 und 2024 nochmal deutlich zu – von 39 % auf 49 %. Demnach suchten zuletzt insbesondere Einpersonenhaushalte nach einer geförderten Wohnung. Etwa jeder fünfte WBS wurde zudem für Zweizimmerwohnungen ausgestellt, Tendenz leicht sinkend (2015: 24 %; 2024: 19 %). WBS für größere Wohnungen mit mindestens drei Zimmern nahmen im Betrachtungszeitraum einen immer kleiner werdenden Anteil ein (von 38 % auf 32 %). In absoluten Zahlen wurden 2024 auch in diesem Segment mehr WBS ausgestellt als 2015 (+900 WBS). Rund 200 WBS wurden für Wohnungen mit mindestens fünf Zimmern vergeben (7 %).

Abbildung 8: Entwicklung der Anzahl der ausgestellten Wohnberechtigungsscheine nach Anzahl der Zimmer in Mainz 2015 bis 2024



Quelle: Landeshauptstadt Mainz, Amt für Soziale Leistungen

4.4 Exkurs: Fluchtmigration und Wohnen

Fluchtmigration ist ein zentrales Thema aktueller Debatten – auch im Kontext Wohnen. Fluchtbewegungen lösen in Wohnungsmärkten Handlungserfordernisse aus, die über die alltägliche Wohnungspolitik hinausgehen. Darüber hinaus stehen Geflüchtete besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung gegenüber. Auch die Stadt Mainz war in den vergangenen Jahren vermehrt mit Fluchtmigration und deren Konsequenzen auf den Wohnungsmarkt konfrontiert.

Fluchtmigration hat vielfältige Gründe

Flucht⁴ gilt als „das Ausweichen vor einer lebensbedrohenden Zwangslage aufgrund von Gewalt.“⁵ Die Ursachen für diese Gewalt können vielfältig sein – von Krieg über die Verfolgung einzelner Gruppen bis hin zu Naturkatastrophen. In den vergangenen Jahren (2015 bis 2024) prägten v. a. der Bürgerkrieg in Syrien (2015/2016) und der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine (ab 2022) länderübergreifende Fluchtbewegungen.⁶ Auch in Mainz stieg zu diesen Zeitpunkten die Bevölkerungszahl aus diesen Ländern deutlich: Im Jahr 2016 erhöhte sich die syrische Bevölkerung von knapp 800 auf rund 1.950 Personen. Die Zahl der Personen mit ukrainischer Staatsangehörigkeit vervielfachte sich 2022 von 550 auf etwa 2.700. Weitere Konflikte wie die Machtübernahme der Taliban in Afghanistan (2021) oder die Proteste im Iran (2022) verstärkten die Zuwanderung ebenfalls.

Fluchtmigration als Herausforderung für den Wohnungsmarkt

Städte stehen gemeinsam mit Bund und Ländern in der Verantwortung, den nach Deutschland fliehenden Menschen zu helfen. Die unvorhersehbare Versorgung von Geflüchteten mit Wohnraum stellt Kommunen deutschlandweit vor große Herausforderungen.⁷ Einer sprunghaft gestiegenen Nachfrage steht ein weitgehend unbeweglicher Wohnungsmarkt gegenüber, auf welchem Bauzeiten mitunter drei Jahre betragen können. Die kurzfristige Bereitstellung von adäquatem Wohnraum ist daher schwierig. Hinzu kommen Fragen nach Anerkennung des Asylstatus, Rückkehr, Integration und Diskriminierung – Themen, die Geflüchtete ebenso wie Wohnungsmarktakteur:innen (Vermieter:innen, Verwaltung, Politik) beschäftigen.

⁴ Als Geflüchtete:r gilt eine Person, die laut Artikel 1a der Genfer Flüchtlingskonvention „[...] aus der begründeten Furcht vor Verfolgung wegen ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung sich außerhalb des Landes befindet, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzt, und den Schutz dieses Landes nicht in Anspruch nehmen kann oder wegen dieser Befürchtungen nicht in Anspruch nehmen will.“ Quelle: UNO Flüchtlingshilfe (o. J.). Genfer Flüchtlingskonvention. Zugriff: <https://www.uno-fluechtlingshilfe.de/hilfe-weltweit/fluechtlingschutz/genfer-fluechtlingskonvention> (08.09.2025)

⁵ Bundeszentrale für politische Bildung (2017). Flucht. Zugriff: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/lexika/glossar-migration-integration/270366/flucht/> (08.09.2025)

⁶ Aktion Deutschland hilft (o. J.). Infografik: Fluchtursachen – Warum fliehen Menschen? Zugriff: <https://www.aktion-deutschland-hilft.de/de/mediathek/infografiken/infografik-fluchtursachen-warum-fliehen-menschen/> (08.09.2025)

⁷ Deutscher Städtetag (2023). Aufnahme und Versorgung geflüchteter Menschen (Beschluss). Zugriff: <https://www.staedtetag.de/positionen/beschluesse/sonderpraesidium-aufnahme-versorgung-gefluechteter-menschen> (08.09.2025)

Anspannung führt zu verzögertem Eintritt in den regulären Wohnungsmarkt

Laut Asylgesetz leben Geflüchtete in den ersten ein bis sechs Monaten in Erstaufnahmeeinrichtungen, von denen aus sie auf die Kommunen verteilt werden. Dort erhalten sie in der Regel einen Platz in einer Gemeinschaftsunterkunft; eine eigene Wohnung dürfen sie laut AsylG nur mit Erlaubnis der Ausländerbehörde beziehen. Ukrainische Geflüchtete können aufgrund ihres Sonderstatus nach § 24 Aufenthaltsgesetz direkt nach der Erstaufnahme eine Wohnung anmieten.⁸ Laut einer Studie des DIW lebten nur rund 8 % der ukrainischen Geflüchteten in Gemeinschaftsunterkünften, während bereits 79 % in privaten Unterkünften wohnten.⁹ Gemeinschaftsunterkünfte sind aber weiterhin wichtige erste Wohnorte für Geflüchtete. In Mainz lebten 2024 knapp 2.700 Personen in solchen Unterkünften, überwiegend aus der Ukraine (26 %), Syrien (21 %) und Afghanistan (17 %). Viele dieser Unterkünfte wurden im Rahmen der Fluchtbewegungen 2015/2016 errichtet und ab 2022 im Rahmen der Fluchtbewegungen aus der Ukraine wieder reaktiviert. Zusätzlich wurden weitere Gemeinschaftsunterkünfte geschaffen. 2010 wohnten in Mainz nur 113 Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft, 2015 stieg die Zahl erst auf knapp 1.000 Personen, 2016 auf mehr als 2.000 Personen. Die Wohndauer in einer Gemeinschaftsunterkunft variiert stark und hängt neben dem Asylstatus auch von den lokalen Marktbedingungen ab. Während gesetzlich ein Aufenthalt von maximal zwei Jahren vorgesehen ist, kommt es in der Praxis gerade in angespannten Wohnungsmärkten wie Mainz zu einer deutlich längeren Wohndauer. Das trifft nicht nur Geflüchtete mit laufendem Verfahren oder Duldungsstatus, auch Personen mit anerkannten Asylstatus bleiben immer häufiger länger in den Unterkünften, obwohl sie eine eigene Wohnung beziehen dürften.¹⁰ Expert:innen bezeichnen die Lage Geflüchteter auf dem Mainzer Wohnungsmarkt in Hintergrundgesprächen zum aktuellen Wohnungsmarktbericht daher als herausfordernd.

Geringes, eingeschränktes Einkommen hemmt Mobilität im Wohnungsmarkt

Ein weiterer Engpass betrifft das Einkommen. Während des Asylverfahrens bzw. bei Duldung erhalten Geflüchtete Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG), anerkannte Personen erhalten Bürgergeld. Zwar werden Unterkunftskosten übernommen, das verfügbare Einkommen ist jedoch gering. Die Erwerbstätigkeit wird häufig durch institutionelle, sprachliche und rechtliche Hürden gehemmt. So dürfen Geflüchtete aus anderen Ländern als der Ukraine in den ersten drei Monaten (in der Praxis auch bis zu neun Monaten) nicht erwerbstätig werden. Häufig finden Geflüchtete nur in prekären Arbeitsverhältnissen unterhalb ihres Qualifikationsniveaus Beschäftigung, was ihre Chancen auf dem regulären Wohnungsmarkt zusätzlich einschränkt.¹¹

⁸ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (o. J.). Unterbringung und Wohnraum für Geflüchtete aus der Ukraine. Zugriff: https://www.germany4ukraine.de/DE/unterkunft-fuer-ukrainer/unterbringung-und-wohnraum-fuer-gefluechtete/seite_node.html (08.09.2025)

⁹ Brücker et al. (2023). Geflüchtete aus der Ukraine: Knapp die Hälfte beabsichtigt längerfristig in Deutschland zu bleiben. DIW Wochenbericht. 28.

¹⁰ Blokland, H. (2025). Reform of the refugee shelter market: competition based on actual success indicators. Social Science Works. Zugriff: <https://socialscienceworks.org/2025/06/36650/reform-of-the-refugee-shelter-market-competition-based-on-actual-success-indicators/> (08.09.2025)

¹¹ Pro Asyl (2023). Der steinige Weg in den Arbeitsmarkt für geflüchtete Menschen. Zugriff: <https://www.proasyl.de/news/der-steinige-weg-in-den-arbeitsmarkt-fuer-gefluechtete-menschen/>

Diskriminierung prägt Wohnerfahrungen

Auch Diskriminierung spielt eine Rolle. Eine Studie der Antidiskriminierungsstelle des Bundes weist den Wohnungsmarkt als zentralen Ort diskriminierender Erfahrungen für Geflüchtete aus.¹² In einer Untersuchung von 2020 gaben 15 % aller Befragten an, Rassismus- und Diskriminierungserfahrungen bei der Wohnungssuche gemacht zu haben. Unter Menschen mit Migrationshintergrund lag der Anteil bei 35 %. Diskriminierung äußert sich in Absagen, höheren Mietforderungen, diskriminierenden Wohnungsanzeigen oder Beleidigungen. Die angespannte Lage am Wohnungsmarkt verstärkt diese Tendenzen.¹³

Vielfältige Unterstützung notwendig

Geflüchtete stoßen beim Zugang zum Wohnungsmarkt somit auf drei Hauptprobleme: knapper bezahlbarer Wohnraum, Diskriminierung und bürokratische Hürden (z. B. Nachweise zur Mietübernahme durch Jobcenter). Lösungsansätze bestehen in kurzfristiger Bereitstellung von Wohnungen, Absicherung von Vermieter:innen und sozialer Begleitung von Geflüchteten. Langfristig sind zusätzlicher, sozialer Wohnungsbau, die Nutzung von Leerständen und Antidiskriminierungsmaßnahmen entscheidend. Wichtige Informationen und Beratungen stehen u. a. auf der Website der Stadt Mainz bereit.¹⁴

(08.09.2025) https://www.proasyl.de/news/der-steinige-weg-in-den-arbeitsmarkt-fuer-gefluechtete-menschen/?utm_source=chatgpt.com

¹² Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2016): Diskriminierungsrisiken für Geflüchtete in Deutschland. Eine Bestandsaufnahme der Antidiskriminierungsstelle des Bundes.

¹³ Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020): Rassistische Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt. Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage.

¹⁴ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Wohnraumvermittlung beantragen. Zugriff: https://www.mainz.de/vv/produkte/soziale_leistungen/Wohnraumvermittlung-beantragen.php (08.09.2025)

4.5 Zwischenfazit

Die Wohnungsnachfrage in Mainz war im zurückliegenden Jahrzehnt durch ein in Teilen stark schwankendes Bevölkerungswachstum geprägt, das überwiegend – und seit 2022 sogar vollständig – durch den Zuzug von außen getragen wurde. Besondere Relevanz hatten dabei Fluchtbewegungen (2015/2016, 2022) sowie die Corona-Pandemie (2020/2021), wo es einerseits zu sehr starken Bevölkerungsgewinnen aus dem Ausland, andererseits aber auch zu einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung in Folge von Corona-Beschränkungen kam. In den vergangenen beiden Jahren war gegenüber 2022 der Zuwachs von außen geringer, auch hierbei spielten 2024 Sondereffekte eine gewisse Rolle.¹⁵ Die Entwicklung muss mit Blick auf die Wohnungsnachfrage fortlaufend beobachtet werden.

Abgesehen vom rheinhessischen Umland speist sich die Bevölkerungszunahme vorrangig aus Wanderungsgewinnen mit dem Ausland wie auch den alten Bundesländern. Insbesondere das Wanderungsgeschehen mit dem Ausland hat im Zeitverlauf an Relevanz gewonnen. Getragen wurde das Wachstum des Hochschulstandorts durch junge Menschen, während Familien und ältere Personen eher abwanderten. Innerhalb der Landeshauptstadt Mainz nahm die Binnenwanderungsquote, welche das Verhältnis zwischen Einwohner:innen und Umzügen abbildet, zuletzt deutlich ab und lag 2024 auf dem niedrigsten Niveau seit mehr als zehn Jahren. Bereits seit 2017 weist die Binnenwanderungsquote eine rückläufige Entwicklung auf, die nur kurzzeitig während des Corona-Jahres 2020 aufgrund des gesunkenen Zuzugs von außen unterbrochen wurde. Insgesamt deutet diese Dynamik auf eine sich sukzessive verschärfende Anspannung des Wohnungsmarktes hin.

Mit Blick auf die Wohnungsversorgung stellen in Mainz Ein- und Zweipersonenhaushalte weiterhin die größten Nachfragegruppen dar. Dennoch lebt – bezogen auf die Zahl der in den Haushalten wohnenden Personen – knapp die Hälfte der Mainzer:innen in größeren Haushalten mit drei und mehr Personen. Die Möglichkeiten der Wohnraumversorgung sind maßgeblich von sozioökonomischen Merkmalen abhängig. Sowohl **Einkommen** (vgl. Glossar) als auch Anzahl der **sozialversicherungspflichtig Beschäftigten** (vgl. Glossar) sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Gleichzeitig stagnierte die Anzahl der **Bedarfsgemeinschaften** und die **Arbeitslosenquote** nahm ab (vgl. Glossar). Trotz der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung in der Landeshauptstadt war das Wohnen nicht für jeden Haushalt aus eigener Kraft bezahlbar, was der Blick auf die Wohngeldstatistik und die Ausstellung von WBS zeigt. Immer mehr Haushalte nahmen entsprechende Transferleistungen und Unterstützungsmöglichkeiten in Anspruch. Vor diesem Hintergrund bleiben die Handlungsbedarfe hoch, sei es mit Blick auf bestimmte Wohnungstypen bzw. -größen oder die individuelle Bezahlbarkeit.

¹⁵ Der Außenwanderungssaldo 2023 liegt mit einem Plus von 1.963 Personen im langjährigen Vergleich auf einem normalen Niveau. 2024 ist wiederum durch Sondereffekte geprägt, u. a. Registerbereinigungen im Zuge der Kommunal- / Europawahl und der Wahl des Beirats für Migration und Integration.

5 Entwicklung des Wohnungsangebots

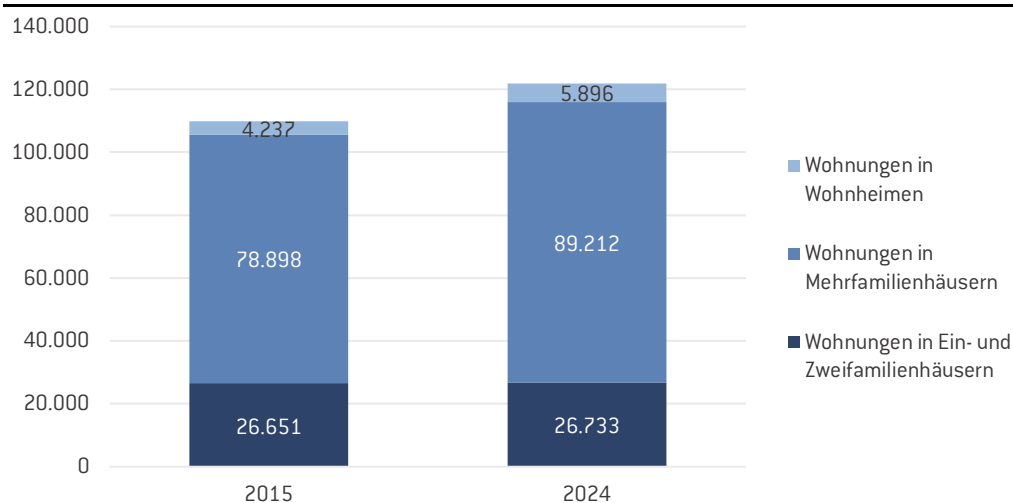
Die Wohnungsnachfrage trifft am Wohnungsmarkt auf das Wohnungsangebot. Dessen Struktur und Veränderung bieten Aufschluss über Versorgungskapazitäten und mögliche Überschüsse/Engpässe am Wohnungsmarkt. Die Betrachtung des Wohnungsangebots gliedert sich in mehrere Bereiche: Als größter Part steht zunächst der Wohnungsbestand im Fokus, mit besonderem Fokus auf das geförderte Wohnungsangebot (vgl. 5.1). Im Anschluss werden strukturelle Veränderungen innerhalb des Bestands (vgl. 5.2) sowie der Neubau von Wohnraum unter Berücksichtigung des Genehmigungsgeschehens betrachtet (vgl. 5.3). Schlussendlich wird auf die Mietpreisentwicklung (vgl. 5.4) sowie die Kaufpreisentwicklung (vgl. 5.5) an den Wohnungsmärkten eingegangen.

5.1 Wohnungsbestand

Zunahme des Wohnungsbestands v. a. im Geschosswohnungsbau

Der Wohnungsbestand in der Landeshauptstadt Mainz umfasste 2024 rund 121.800 Wohnungen, womit zwischen 2015 und 2024 ein Zuwachs von 11 % bzw. etwa 12.000 Wohnungen registriert wurde. Im Gegensatz zu vorherigen Entwicklungen kam es im Betrachtungszeitraum nahezu ausschließlich zu einer Bestandserweiterung im Mehrfamilienhaussegment. Während sich 2015 rund 78.900 Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohneinheiten befanden, umfasste dieses Segment 2024 mehr als 89.000 Wohnungen (+13 %). Das Eigenheimsegment stagnierte auf einem Niveau von etwa 26.700 Wohnungen, u. a. aufgrund von nur geringer Neubauaktivität. Ebenfalls dynamisch erwies sich das Segment der Wohnungen in Wohnheimen. Zählten hierzu 2015 noch rund 4.200 Wohnungen, waren es 2024 knapp 5.900 Einheiten. Spürbar haben sich hier neue Studierendenwohnheime, wie etwa das Wohnheim Kisselberg mit rund 700 Wohnungen ausgewirkt.

Abbildung 9: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungstyp 2015 und 2024

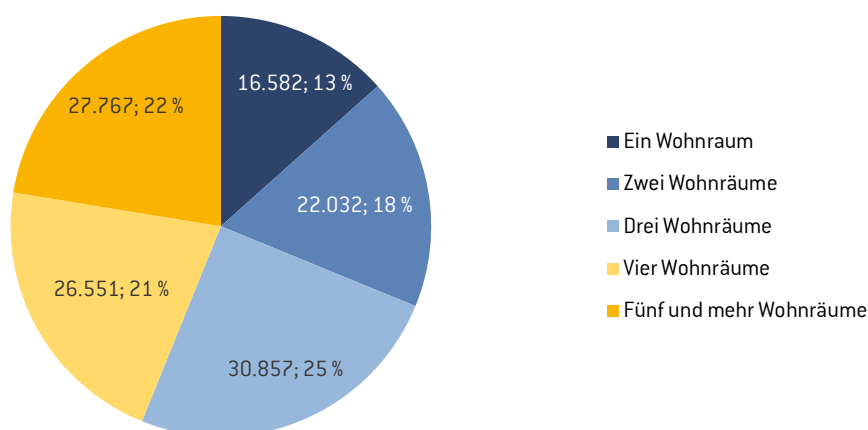


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Kleine Wohnungen dominieren den Wohnungsbestand, Anteil großer Wohnungen rückläufig

Etwa ein Drittel der Wohnungen in Mainz (38.614 Einheiten) umfasste 2024 bis zu zwei Wohnräume (inkl. Küche). Wohnungen mit drei Wohnräumen (inkl. Küche) stellten etwa ein Viertel des Wohnungsbestandes (30.857 Wohnungen). Rund jede fünfte Wohnung (21 %) wies 2024 vier Wohnräumen auf (inkl. Küche). Ein ähnlicher Anteil entfiel auch auf Wohnungen mit fünf oder mehr Wohnräumen (22 %), was 27.767 Wohnungen entsprach. Der Bau größerer Wohnungen wird von den Wohnungsmarktakteur:innen als eine wichtige Aufgabe für die nächsten Jahre gesehen. Die Wohnbau Mainz legt beispielsweise bei ihren Neubau-Projekten einen Fokus auf die Erstellung größerer Wohnungen.

Abbildung 10: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnräume in Mainz 2024



Anmerkung: Im Zensus 2022 umfasst die Zahl der Räume alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z. B. so genannte "Loftwohnungen"), aus nur einem Raum. In den Daten für 2024 sind Wohnheime enthalten.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

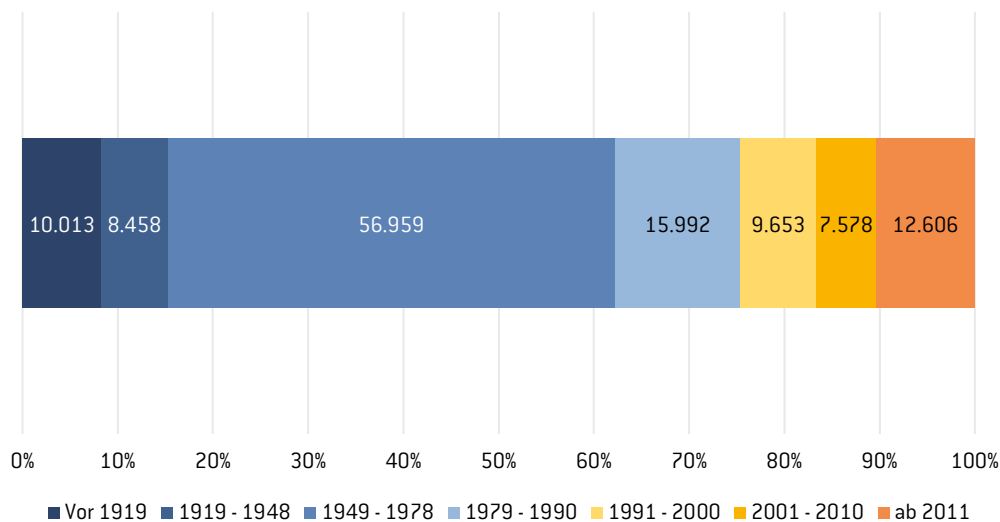
Nähere Erkenntnisse über den Wohnungsbestand sind hilfreich für die Analyse der Wohnungsmarktlage. Daher werden nachfolgend weitere wichtige Merkmale des Wohnungsbestands auf Basis des **Zensus 2022** (vgl. Glossar) ausgewertet. Diese Analysen sind nur im zehnjährigen Turnus verfügbar und liefern detaillierte Informationen über das Baualter, den primären Energieträger, die Nutzungsform und die Eigentümerstruktur. Außerdem ermöglicht der Zensus verschiedene Aussagen über den Leerstand in Mainz.

Jede zweite Wohnung wurde zwischen 1949 bis 1978 gebaut

In Hinblick auf mögliche Modernisierungsbedarfe lohnt sich eine Betrachtung des Baualters des Wohnungsbestandes. Bei den Mainzer Wohnungen handelt es sich zu rund 15 % um Altbauwohnungen, die vor 1948 erbaut wurden. Etwa jede zweite Wohnung wurde in der Nachkriegszeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Rund 13 % des Wohnungsbestands entstand anschließend bis zur Wiedervereinigung 1990. In den zwei anschließenden Dekaden bis 2010 wurden 14 % des heutigen Mainzer

Wohnungsbestandes geschaffen. Gerade um die Jahrtausendwende kam es demnach zu einem Rückgang der Bauaktivität. Jede zehnte Mainzer Wohnung wurde seit 2011 und dem Zensus-Stichtag im Mai 2022 gebaut. Darin spiegelt sich die zunehmende Bauaktivität der zurückliegenden Jahre wider.

Abbildung 11: Wohnungsbestand nach Baualter 2022



Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022. Die Daten beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum.

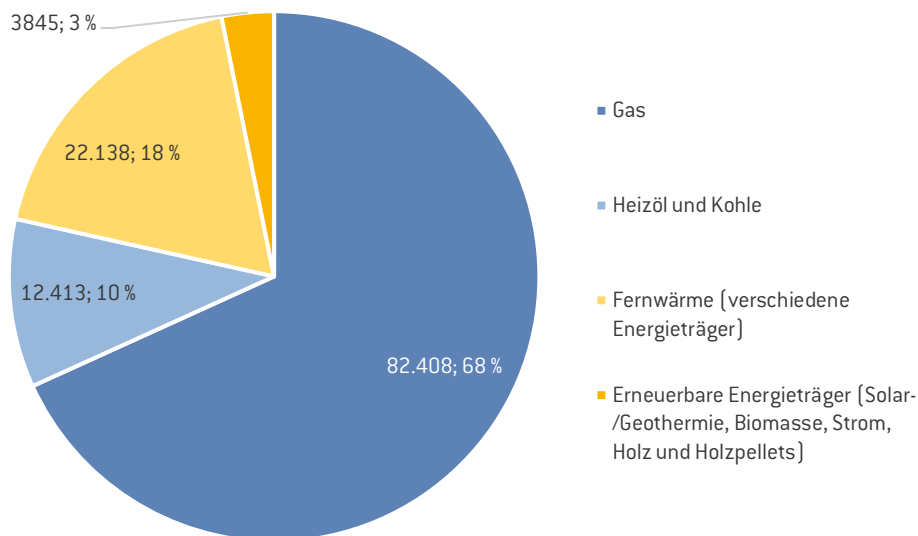
Quelle: Zensusdatenbank 2022

Fossile Energieträger überwiegen

Ein Blick auf die primären Energieträger offenbart, dass 2022 die fossilen Energieträger überwiegen: Eine deutliche Mehrheit von 68 % der Wohnungen wurde mit Gas versorgt, jede zehnte Wohnung wurde mit Heizöl beheizt. Hier zeichnet sich ein nicht unerheblicher Aufwand beim Umstieg auf klimaneutrale Energieträger ab. Knapp ein Fünftel der Wohnungen wurde durch Fernwärme versorgt. Hier kann bei einer systemischen Umstellung auf erneuerbare Energien ein großer Hebel in der Wärmewende genutzt werden. Erneuerbare Energieträger versorgten 2022 nur wenige Wohnungen mit Energie (4 %). Dazu zählten Solar- und Geothermie bzw. Wärmepumpen, Biomasse und Biogas, Strom (ohne Wärmepumpen) sowie Holz bzw. Holzpellets.

Für den Mainzer Wohnungsbestand ergeben sich große Handlungsbedarfe im Bereich der klimaneutralen Wärmeversorgung. Der Wärmemasterplan 2.0 der Mainzer Stadtwerke und die kommunale Wärmeplanung, die die Stadt Mainz bis 2026 fertigstellt, adressieren die kommunalen Strategien zur Umstellung auf erneuerbare Energieträger. In den Hintergrundgesprächen mit den Expert:innen des Mainzer Wohnungsmarktes wurde die sozialverträgliche und wirtschaftliche Dekarbonisierung als größte Herausforderung benannt.

Abbildung 12: Wohnungsbestand nach primärem Energieträger 2022



Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022. Die Daten beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum. In 455 Wohnungen wurde kein Energieträger genutzt. Vier Wohnungen wurden mit Kohle als primärem Energieträger versorgt.

Quelle: Zensusdatenbank 2022

Mainz als Stadt der Mieter:innen

Die Nutzungsart der Wohnungen gibt Aufschluss über die Anteile unterschiedlicher Marktsegmente, was u. a. für wohnungspolitische Steuerungsentscheidungen bedeutsam sein kann.

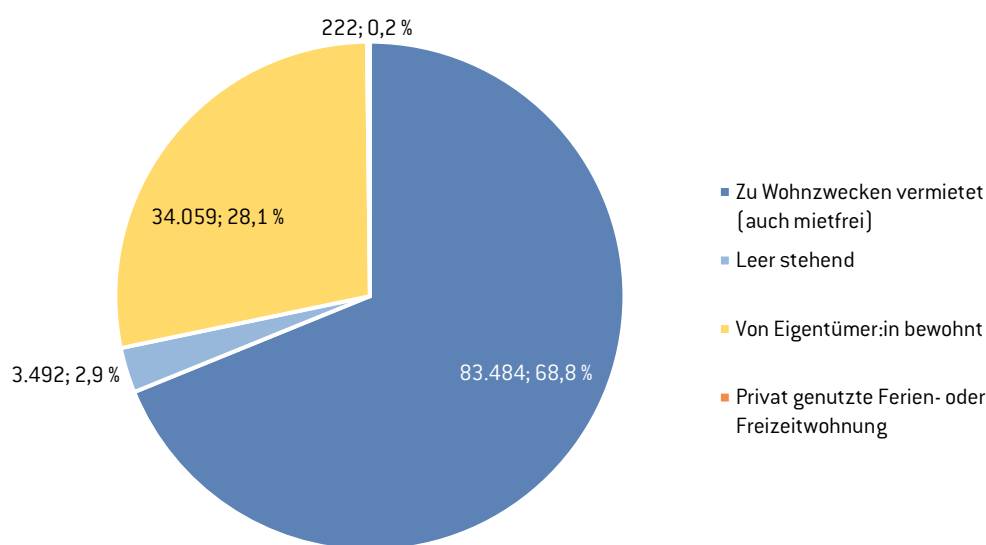
Mit über zwei Dritteln wurde der Großteil der Wohnungen in Mainz 2022 zu Wohnzwecken vermietet, die Wohneigentumsquote lag nur bei rund 28 %. Wohnungen, die von den Eigentümer:innen selbst genutzt wurden, waren zu 59,6 % in der Hand von Privatpersonen (20.306 Wohnungen), 40,4 % der Wohnungen gehörten Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen (13.752 Wohnungen). Selbst genutztes Wohnungseigentum war demnach sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern präsent.

Mit Blick auf die Eigentümer:innen des Wohnungsbestandes in Mainz zeigte sich eine kleinteilige Struktur: 43,7 % der Wohnungen waren in der Hand von Privatpersonen, weitere 30,0 % gehörten Gemeinschaften von Wohnungseigentümer:innen. Jede zehnte Wohnung gehörte zum Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Wohnbau Mainz. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (7,1 %) und Wohnungsgenossenschaften (0,9 %) spielten als Akteur:innen für den Mainzer Wohnungsmarkt eine untergeordnete Rolle. Etwa 3,2 % gehörten zum Bundes- oder Landesbestand, während 1,4 % Organisationen ohne Erwerbzzweck zugeordnet wurden. Mit 3,7 % Anteil am Wohnungsbestand entfiel nur ein geringfügiger Anteil auf andere privatwirtschaftliche Unternehmen.

Der Leerstand ist eine wichtige Kenngröße für die Bewertung der Lage am Wohnungsmarkt. Während eine gewisse **marktaktive Leerstandsquote** (vgl. Glossar) – in Wissenschaft und Wohnungswirtschaft gelten in der Regel 2,5 bis 3,5 % als Untergrenze – notwendig ist, um Umzüge und Fluktuation am

Wohnungsmarkt zu gewährleisten, deuten höhere oder niedrige Leerstandsquoten auf Herausforderungen für den Markt hin. Eine niedrige Leerstandsquote liefert Hinweise für eine Anspannung des Wohnungsmarktes. Für die Landeshauptstadt Mainz wurde zum Stichtag der Zensuserhebung im Jahr 2022 eine absolute Leerstandsquote von 2,9 % ermittelt, während der marktaktive Leerstand im Geschosswohnungsbau gerade einmal bei 1,4 % lag. Demnach standen zum Stichtag (15. Mai 2022) zu wenig freie Wohnungen zur Verfügung, um die Funktionsfähigkeit des Marktes zu gewährleisten. Eine detaillierte Betrachtung der Gründe für den Leerstand offenbart weitere Herausforderungen (vgl. Abbildung 14).

Abbildung 13: Wohnungsbestand nach Nutzungsart 2022



Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022. Die Daten beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (insgesamt 121.260 Wohnungen laut Zensus 2022).

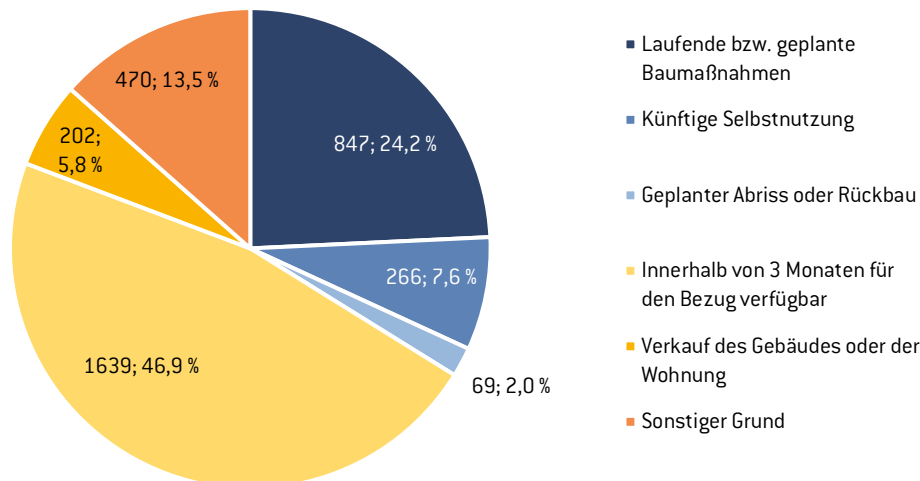
Quelle: Zensusdatenbank 2022

Komplexe Gründe für Leerstand

Die Gründe für den Leerstand sind vielfältig, haben jedoch Einfluss auf die tatsächliche und v. a. kurzfristige Nutzbarkeit der Wohnungen. So standen 2022 in etwa die Hälfte der leer stehenden Wohnungen innerhalb von drei Monaten wieder für den Bezug zur Verfügung (47 %). Die **marktaktive Leerstandsquote** (vgl. Glossar) im Geschosswohnungsbau lag damit bei 1,4 %, was auf eine sehr hohe Anspannung des Wohnungsmarktes hinweist. Das bestätigten auch Fachkundige des Mainzer Wohnungsmarktes. Den zweithäufigsten Grund für Leerstand bildeten laufende bzw. geplante Baumaßnahmen (circa 24 %). Zu etwa 13 % wurden „sonstige Gründe“ angegeben, was auf eine mögliche Erkenntnislücke hindeutet. Eine weiterführende Untersuchung könnte hier gegebenenfalls ergänzende Informationen liefern. Eine künftige Selbstnutzung wurde in knapp 8 % der Fälle als Grund angegeben, ein Verkauf stand bei rund 6 % der leer stehenden Wohnungen an. Ein geringfügiger Anteil entfiel zudem auf leer stehende Wohnungen, für die ein Abriss oder Rückbau geplant ist.

Neben den Leerstandsgründen spielt auch die Leerstandsdauer eine wichtige Rolle. So gilt ein Leerstand von mehr als sechs Monaten gemäß Zweckentfremdungsverbotssatzung der Stadt Mainz potenziell als Zweckentfremdung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ZWEWS MZ). Im Jahr 2022 betraf das 57 % der leer stehenden Wohnungen. Bei etwa jeder vierten leer stehenden Wohnung war dies erst seit weniger als drei Monaten der Fall, für weitere 15 % ergab sich eine Dauer von drei bis unter sechs Monaten.

Abbildung 14: Leerstandsgründe 2022



Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022. Die Daten beziehen sich auf leer stehende Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (insgesamt 3.492 Wohnungen).

Quelle: Zensusdatenbank 2022

Zunahme des geförderten Mietwohnungsbestands bis 2024

In einem angespannten Wohnungsmarkt stellt die Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum insbesondere für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen eine Herausforderung dar. Daher muss der Bau von **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** (vgl. Glossar) mithilfe der Wohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz ein zentrales Ziel der Stadtentwicklung sein. Für Haushalte mit geringen Einkommen bieten geförderte Wohnungen häufig die einzige Möglichkeit einer bezahlbaren Wohnungsversorgung. Damit erfüllt der geförderte Bestand eine besondere Funktion am Wohnungsmarkt. Aufgrund der Befristung der Bindungen ist dieser Bestand stetigen Schwankungen unterworfen. So kam es bundesweit in den letzten zehn Jahren zu einem Rückgang der geförderten Wohnungen, da deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung gefallen sind als geförderte Wohnungen hinzu kamen.

Umso bemerkenswerter sind vor diesem Hintergrund die Entwicklungen in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Die Zahl der geförderten Wohnungen stieg zwischen 2015 und 2024 um 1.179 auf 6.417 Wohnungen. Der Zuwachs fand – mit nur kurzer Unterbrechung 2021 und 2022 – kontinuierlich statt und erreichte 2024 den vorläufigen Höhepunkt. Eine zentrale Maßnahme, die für diese Entwicklung verantwortlich ist, war der Neubau von geförderten Wohnungen. Hierfür hat der Mainzer Stadtrat die partnerschaftliche Baulandbereitstellung 2014 beschlossen (Neufassung 2020, befristete

Anpassung 2024), deren Ziel die Stabilisierung des geförderten Mietwohnungsbestandes ist. Damit wurde aktiv auf die absehbar hohe Anzahl auslaufender Bindungen reagiert. Im Rahmen des Beschlusses müssen in allen Planungsgebieten mit Wohnungsbau in Mainz rund ein Drittel geförderter Wohnungsbau entstehen. Dies wird über vorhabenbezogene oder städtebauliche Verträge sichergestellt, sofern auf dem jeweiligen Grundstück mindestens zehn Wohneinheiten errichtet werden.

Neben dem Neubau waren auch der Ankauf von Belegungsrechten und die Verlängerung von bestehenden Bindungen sowie die Modernisierung von Bestandswohnungen unter Nutzung von Wohnraumfördermitteln wichtige Maßnahmen. Zentrale Partnerinnen der Stadt waren hier u. a. die städtische Wohnungsbaugesellschaft und gemeinnützige Wohnungsgesellschaften. Zusätzlich zur Landesförderung unterstützt die Stadt Mainz die Schaffung von gefördertem Mietwohnraum für Haushalte mit mindestens zwei Kindern in Form eines einmaligen Bauzuschusses. Dieser kann ausschließlich komplementär zur Mietwohnraumförderung des Landes Rheinland-Pfalz erfolgen.

Der beschriebene Kraftakt muss mit Blick auf die auslaufenden Bindungen bis 2035 (und darüber hinaus) fortgesetzt werden. So kommt es bis 2027 zu einem Rückgang des geförderten Bestands um rund 1.000 Wohnungen. Bis 2035 würde der Förderbestand um rund 57 % auf unter 2.800 Wohnungen absinken, sollten keine weiteren Bestrebungen zur Stabilisierung oder Erhöhung des geförderten Bestandes umgesetzt werden.

Abbildung 15: Entwicklung und Prognose des geförderten Wohnungsbestandes in Mainz 2015 bis 2035 (Wohnungszahl)



Anmerkung: Die Prognose basiert auf den bekannten Bindungsenden aktuell geförderter Wohnungen. Nicht inkludiert sind potenzielle neu hinzukommende geförderte Wohnungen durch Neubau oder Modernisierung.

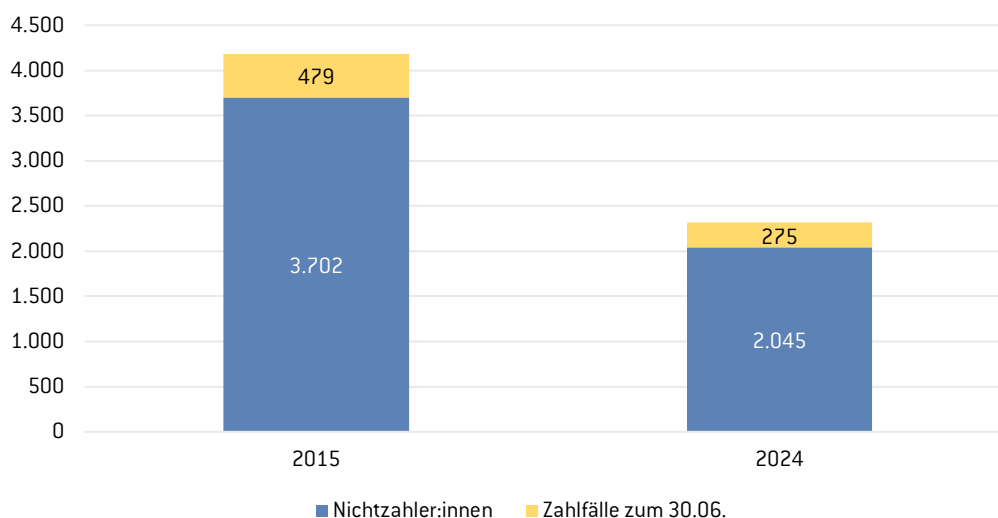
Quelle: Landeshauptstadt Mainz

Fehlbelegungsabgabe: Stabiler Anteil der Zahlfälle bei schrumpfendem Bestand nach 1. Förderweg

Ein besonderes Instrument der Wohnraumförderung ist die **Fehlbelegungsabgabe** (vgl. Glossar). 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 Einkommensgrenzen fällt. Mit Blick auf das begrenzte Angebot gebundener Wohnungen sollten geförderten Wohnungen berechtigten Haushalten mit einem entsprechenden Bedarf vorbehalten sein. Kommt es im Laufe des Mietverhältnisses zu einer dynamischen Einkommensentwicklung des Haushalts, sollte dies nicht dazu führen, dass der Haushalt die hierdurch möglicherweise fehlbelegte Wohnung aufgeben muss. Unter bestimmten Voraussetzungen kann in diesen Fällen eine Ausgleichszahlung gefordert werden, die gestaffelt nach der Überschreitung der Einkommensgrenze berechnet wird – beginnend bei einem Einkommen, das mindestens 20 % über der Einkommensgrenze liegt. Für Wohnungen, die im sogenannten 1. Förderweg gefördert wurden, kann die Stadt Mainz eine solche Fehlbelegungsabgabe erheben, wodurch das Ausmaß der Fehlbelegung sichtbar gemacht wird und ein Ausgleich der aus den Fehlallokationen resultierenden Mietvorteilen erfolgt.

Im Jahr 2024 waren 2.320 Wohnungen nach den Vorgaben des 1. Förderwegs gefördert – 1.861 Wohnungen weniger als noch 2015 [–44 %]. Etwa 12 % der Haushalte zahlten aufgrund eines Einkommens oberhalb der Einkommensgrenzen eine Ausgleichszahlung (275 Haushalte). Der Anteil hat sich im Vergleich zu 2015 nicht verändert; aufgrund des Rückgangs des Wohnungsbestands nach dem 1. Förderweg hat aber die absolute Zahl an Zahlfällen abgenommen. 2015 fielen hierunter noch 479 Haushalte. In den übrigen Wohnungen wohnten entweder wohnberechtigte Haushalte oder Haushalte, deren Einkommen die Grenze um höchstens 20 % übersteigt oder die aufgrund von weiteren Ausschlusskriterien (u. a. der Bezug von Wohngeld oder Arbeitslosengeld II) nicht zahlfähig sind. Der Vergleich zwischen 2015 und 2024 zeigt, dass der Bestand an Wohnungen nach dem 1. Förderweg stetig abnimmt und somit auch die Einnahmen aus der Fehlbelegungsabgabe geringer ausfallen.

Abbildung 16: Entwicklung der Fehlbelegungsabgabe im 1. Förderweg in Mainz 2015 und 2024 (Anzahl der Fälle)



Quelle: Landeshauptstadt Mainz

5.2 Strukturelle Veränderungen des Wohnungsbestandes

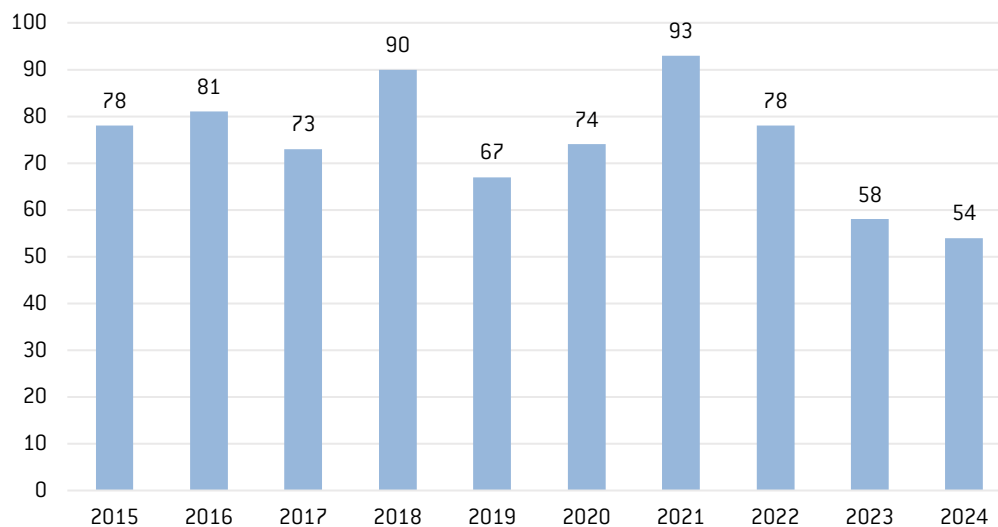
Abgeschlossenheitsbescheinigungen nur im Promillebereich des Wohnungsmarktes

Das Verhältnis von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen ist ein wichtiges strukturelles Merkmal des Wohnungsmarktes. Zwischen dem **Zensus 2011 und 2022** (vgl. Glossar) kam es zu einem Anstieg der Mietquote um etwa drei Prozentpunkte auf 68,8 %. Dies spricht gegen eine mengenmäßig ausgeprägte **Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen** (vgl. Glossar). Trotzdem ermöglicht ein genauer Blick auf das Umwandlungsgeschehen Erkenntnisse über strukturelle Prozesse am Mainzer Wohnungsmarkt.

Um Mietwohnungen 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. Nicht immer folgt auf eine Umwandlung direkt der Verkauf einer Wohnung. In der Praxis ist häufig zu beobachten, dass ein solcher Prozess auch ohne direkte Verkaufsabsichten durchgeführt wird, um in der Zukunft die Option einzelner Wohnungsverkäufe zu haben. Als Auslöser können hier u. a. auch sich ändernde Rahmenbedingungen und Rechtsvorschriften wirken, wie es beispielsweise in Berlin mit Ankündigung des sogenannten Berliner Mietendeckels der Fall war. Auch haben Umwandlung sowie Verkauf zunächst keinen Einfluss auf das bestehende Mietverhältnis, solange kein Eigenbedarf angemeldet wird. Der kleinteilige Verkauf von Eigentumswohnungen hat dennoch u. a. Einfluss auf die Preisstruktur am Markt und wird daher näher beleuchtet.

Zwischen 2015 und 2024 kam es in Mainz nur zu einer überschaubaren Ausstellung von Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Zwischen 2015 und 2021 schwankte das jährliche Geschehen zwischen knapp 70 bis 100 Abgeschlossenheitsbescheinigungen. Ab 2022 war ein Rückgang erkennbar, der 2024 in nur noch 54 Fällen mündete. Hier kann sich das seit Sommer 2022 in Mainz geltende Baulandmobilisierungsgesetz (§ 201a BauGB) ausgewirkt haben, dass ein Umwandlungsverbot beinhaltet. Seitdem ist für Umwandlungen in Mainz eine Genehmigung erforderlich. Auch die herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen können einen Einfluss gehabt haben (Zinssteigerungen, Inflation etc.). Der Blick in die Vergangenheit zeigt, dass im Wohnungsmarktbericht 2020 ebenfalls nur wenige Abgeschlossenheitsbescheinigungen registriert wurden. Gravierende Strukturverschiebungen im Verhältnis zwischen Mietwohnraum und selbst genutztem Wohnraum aufgrund von Umwandlungen sind weder zu erkennen noch zu erwarten.

Abbildung 17: Entwicklung der Abgeschlossenheitsbescheinigungen in Mainz 2015 bis 2024 (Anzahl)



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

Quelle: Landeshauptstadt Mainz

5.3 Wohnungsneubau

Ein wichtiger Faktor für die strukturelle Veränderung des Wohnungsmarktes ist der Wohnungsneubau. Hierdurch kann das Wohnungsangebot an quantitative und qualitative Nachfrageentwicklungen angepasst werden. Wichtige Indikatoren für den Wohnungsneubau sind Baugenehmigungen und -fertigstellungen sowie der **Bauüberhang** (vgl. Glossar). Um die beobachteten Prozesse zu verstehen, werden im ersten Schritt die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau analysiert.

Zinswende und Kostensteigerungen erschweren das Bauen

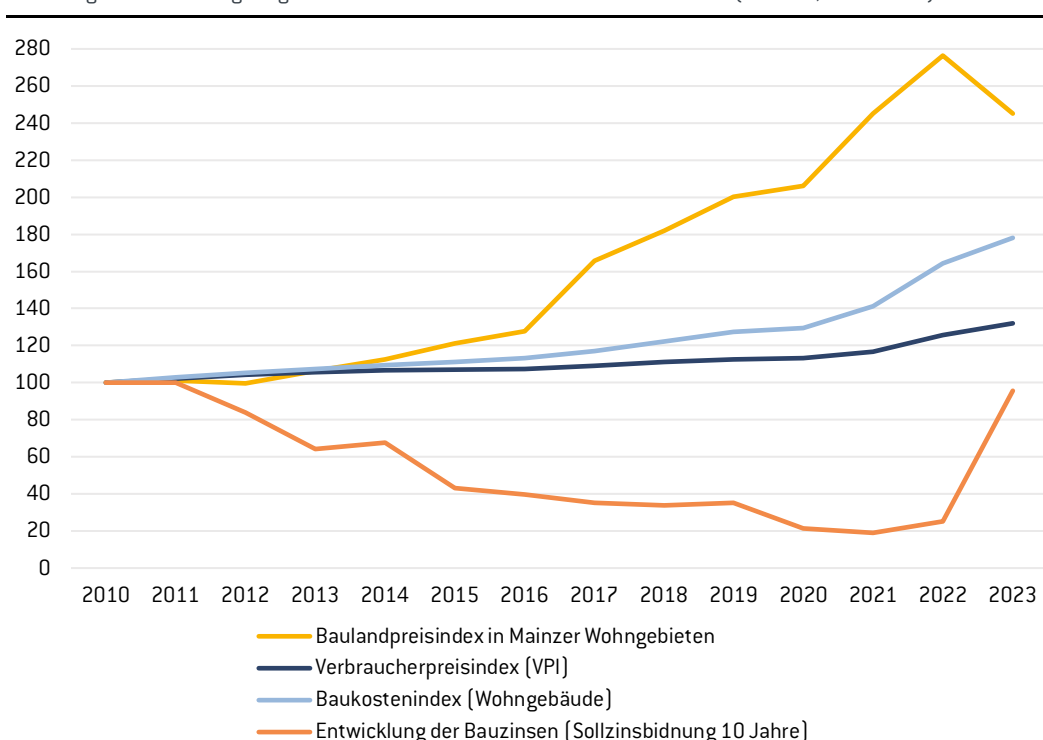
Der Wohnungsneubau wird maßgeblich durch Preisentwicklungen in der Baubranche beeinflusst. Deren Höhe und Dynamik spielen wiederum auch bei der späteren Miet- und Kaufpreisgestaltung eine relevante Rolle. Folgend werden daher verschiedene Indizes der Baubranche gegenübergestellt, um die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsneubau einzuordnen (Basisjahr: 2010).

In der Gesamtschau stechen zwei divergierende Entwicklungen hervor, die für die aktuelle Lage am Bau entscheidend sind. Einerseits kam es zwischen 2010 und 2023 zu erheblichen Steigerungen bei den Baulandpreisen in Wohngebieten in Mainz (+145 %) und den bundesweit erfassten durchschnittlichen Baukosten von Wohngebäuden (+78 %). Auch die Verbraucherpreise stiegen in dieser Zeit, mit 32 % aber deutlich weniger dynamisch.

Diesen z. T. erheblichen Kostensteigerungen lagen andererseits für mehrere Jahre sinkende Bauzinsen gegenüber, die zwischen 2020 und Januar 2022 ein Niveau von unter 1 % erreichten. Zu Beginn des Betrachtungszeitraums (2015) waren es noch über 3 %. In dieser Zeit war also die Finanzierung von

Projekten „günstig“, wodurch die Kostensteigerungen beim Bauen zumindest in Teilen ausgeglichen werden konnten. Das änderte sich schlagartig mit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine und den hierauf folgenden Kostensteigerungen für u. a. Energie und Baumaterialien. Infolgedessen kam es zu einem sprunghaften Anstieg der Bauzinsen auf bis zu 4 % (September 2022), was deutliche Folgen für die Baubranche hatte – die sogenannte **Zinswende** (vgl. Glossar). Erste Effekte waren bereits bei der Baulandpreishöhe erkennbar: Erstmals kam es 2023 zu einem Rückgang der Baulandpreise, was als Anpassung an die Markt- und Nachfragebedingungen interpretiert werden kann. Auch die befragten Wohnungsbauakteur:innen unterstrichen die Herausforderungen, die das aktuelle Marktumfeld für den Neubau bietet.

Abbildung 18: Entwicklung ausgewählter Merkmale der Baubranche 2010 bis 2023 (indiziert, 2010 = 100)



Quellen: Grundstücksmarktbericht Mainz; InterHyp

Baugenehmigungen brechen 2022 ein

Für den Wohnungsneubau markiert die Baugenehmigung einen wichtigen Zeitpunkt: Mit Erteilung der Baugenehmigung kann nach teilweise mehrjähriger Planung mit dem eigentlichen Bau begonnen werden. Damit ist sie ein wichtiger Indikator für die künftige Bauaktivität und Erweiterung des Wohnungsangebots. Die Struktur der Baugenehmigungen, aufgeteilt nach einzelnen Marktsegmenten, gibt wiederum Aufschluss über die Ausrichtung des zusätzlichen Wohnangebots „von morgen“.

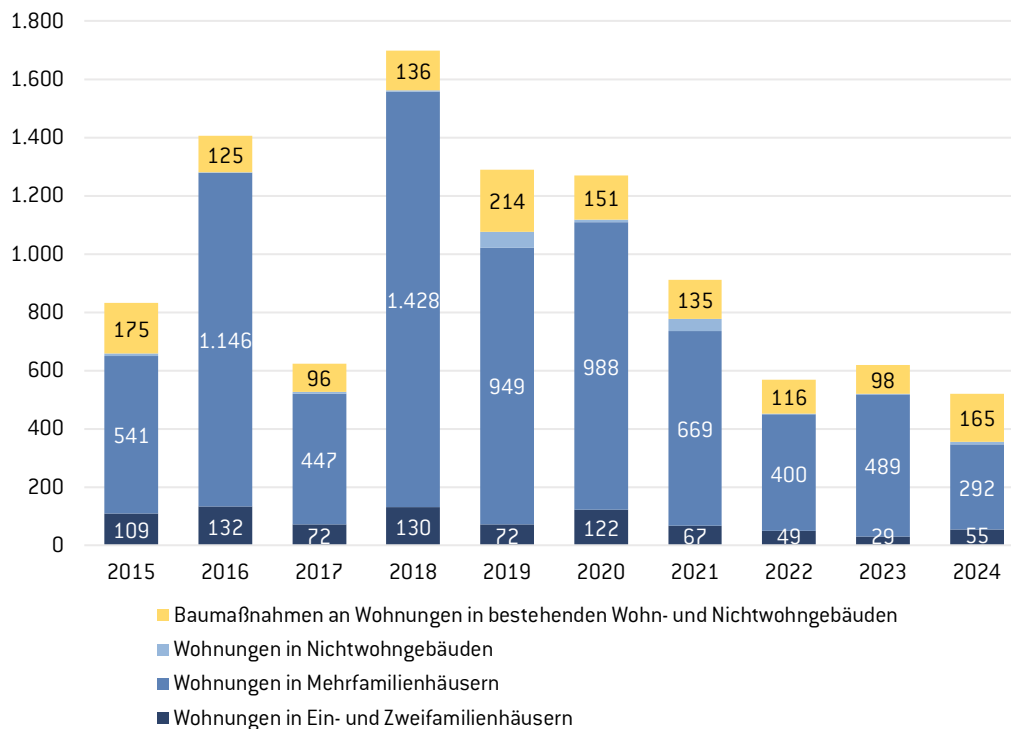
Abbildung 19 illustriert, dass die Mainzer Bauaktivität bis 2021 großen Schwankungen unterlag. Während 2017 nur Genehmigungen für knapp 600 Wohnungen erteilt wurden, nahm das Volumen nur ein Jahr später auf knapp 1.700 Wohnungen zu. Im Mittel wurden zwischen 2015 und 2021 jährlich rund 1.100 Wohnungen zum Bau genehmigt. Hier wirkten sich große Neubauvorhaben wie Zollhafen,

Heiligkreuzviertel sowie größere Studierendenwohnheime aus. Zusätzlich zu diesen Schwankungen ist ein eindeutiger Bruch ab 2022 erkennbar, in dessen Folge die Baugenehmigungen auf ein niedriges und seitdem stabiles Niveau von rund 500 bis 600 Wohnungen abfielen. Diese Wende wurde – wie bereits erläutert – durch den Krieg in der Ukraine und die Zinssteigerungen ausgelöst. Infolgedessen haben viele Akteur:innen Bauplanungen gestoppt oder komplett beendet. Inwiefern dieser Effekt längerfristig zum Tragen kommen wird, bleibt abzuwarten.

Strukturell dominierten im Betrachtungszeitraum Genehmigungen für den Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Im Mittel entfielen drei Viertel der Wohnungen auf dieses Segment, wobei der Anteil 2016 und 2018 mit über 80 % überdurchschnittlich hoch war. Zu diesen Zeitpunkten kamen Sondereffekte zum Tragen, ausgelöst durch Baugenehmigungen für große Baufelder sowie Wohnheime. In zehn Jahren wurden damit Genehmigungen für 7.349 Wohnungen im Geschosswohnungsbau erteilt. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern spielte im Wohnungsneubau eine untergeordnete Rolle. Während zu Beginn des Zeitraums noch mehr als 100 Wohnungen in diesem Segment genehmigt wurden, waren es 2024 nur noch 55 Wohnungen. Die Bedeutung hat damit erkennbar nachgelassen, u. a. aufgrund begrenzter Potentiale für diese flächenintensive Art der Bebauung. Der Neubau von Wohnungen in Nichtwohngebäuden machte einen Anteil von unter 2 % aus. Hier sind in zehn Jahren nur 138 Wohnungen genehmigt worden.

Neben dem Bau neuer Gebäude gibt es eine nicht unerhebliche Zahl an Wohnungen, die jährlich durch Baumaßnahmen in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden geschaffen werden, etwa durch An-/Ausbauten oder Aufstockungen. In diesem Segment wurde im Schnitt jede achte Wohnung genehmigt – 2024 sogar jede Dritte. Auch wenn der Bedeutungszuwachs 2024 auf den starken Rückgang im Neubau zurückzuführen war, nimmt die Bedeutung der Bestandsentwicklung u. a. im Kontext von Flächenverfügbarkeiten zu. Summiert ergaben sich im Betrachtungszeitraum 1.411 genehmigte Wohnungen.

Abbildung 19: Baugenehmigungen in Mainz 2015 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Baufertigstellungen 2024 auf niedrigem Niveau

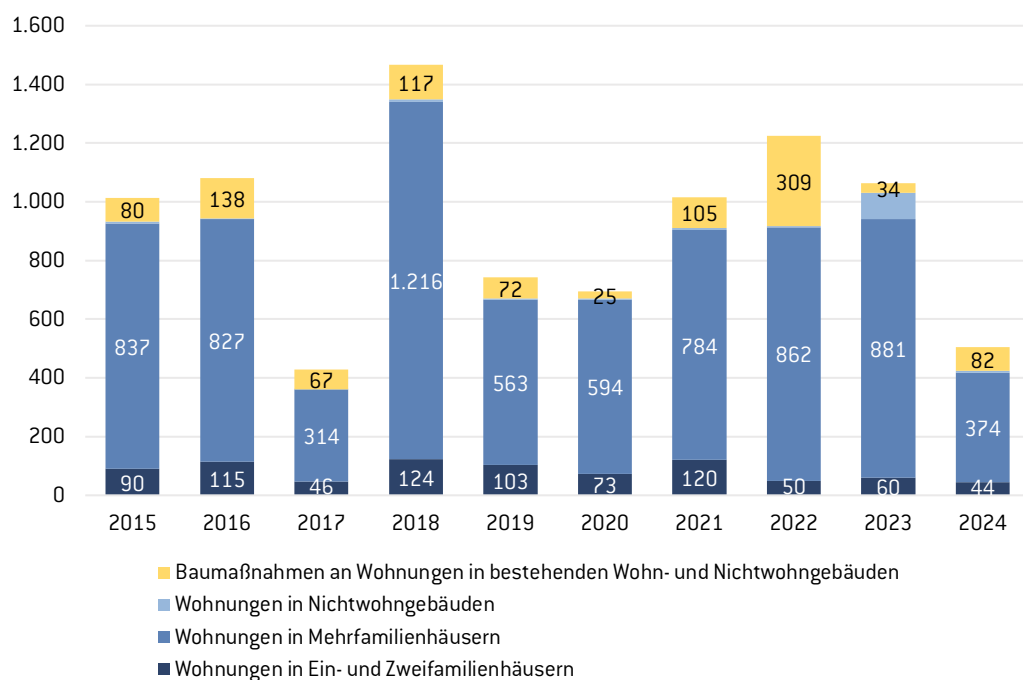
Während Baugenehmigungen den Start der Bauphase markieren, deklarieren Baufertigstellungen ihr Ende. Sie zehren sich demnach aus den Baugenehmigungen der vergangenen Jahre, wobei sich Effekte wie der Krieg in der Ukraine mit Verzögerung bemerkbar machen.

Abbildung 20 stellt die Baufertigstellungen im Zeitverlauf und unterteilt nach Teilsegmenten dar. Auch hier zeigt sich das hohe Bauvolumen der vergangenen Jahre. Zwischen 2015 und 2023 wurden im Durchschnitt jährlich knapp 1.000 Wohnungen fertiggestellt. Schwankungen zwischen einzelnen Jahren sind u. a. auf einzelne große Bauprojekte (z. B. Wohnheime) oder nachträgliche Meldungen von Fertigstellungen zurückzuführen. Besonders hoch war das Bauvolumen 2018 mit 1.466 Wohnungen sowie mit etwas Abstand 2022 mit 1.226 Wohnungen. Größere Brüche gab es 2017 (429 Wohnungen) sowie 2024 mit nur rund 500 Neubauwohnungen. Letzterer ist das Ergebnis des Genehmigungseinbruchs ab 2022, womit auch in den kommenden Jahren mit Fertigstellungen auf diesem, womöglich sogar niedrigerem Niveau zu rechnen ist. Die interviewten Marktakteur:innen blicken angesichts des herausfordernden Marktumfelds mit Ungewissheit auf die weitere Entwicklung im Wohnungsneubau.

Strukturell ergab sich ein ähnliches Bild wie bei den Baugenehmigungen. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern dominierten – über zehn Jahre wurden hier 7.252 Wohnungen fertiggestellt. Im Mittel waren es jährlich 725 Wohnungen. Deutlich kleiner war der Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Hier ergab sich ein Volumen von 825 Wohnungen in zehn Jahren – nur etwas mehr als im Geschosswohnungsbau eines Jahres. Auch bei den Fertigstellungen kamen Baumaßnahmen in

Bestandsgebäuden eine wichtige Rolle zu. Ungefähr jede zehnte Wohnung ist hierdurch entstanden, in Summe 1.029 Wohnungen zwischen 2015 und 2024. Wohnungen in Nichtwohngebäuden waren dagegen kaum präsent (132 Wohnungen in zehn Jahren).

Abbildung 20: Baufertigstellungen in Mainz 2015 bis 2024 (Anzahl der Wohnungen)



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Bauüberhang schmilzt auf rund 1.100 Wohnungen ab

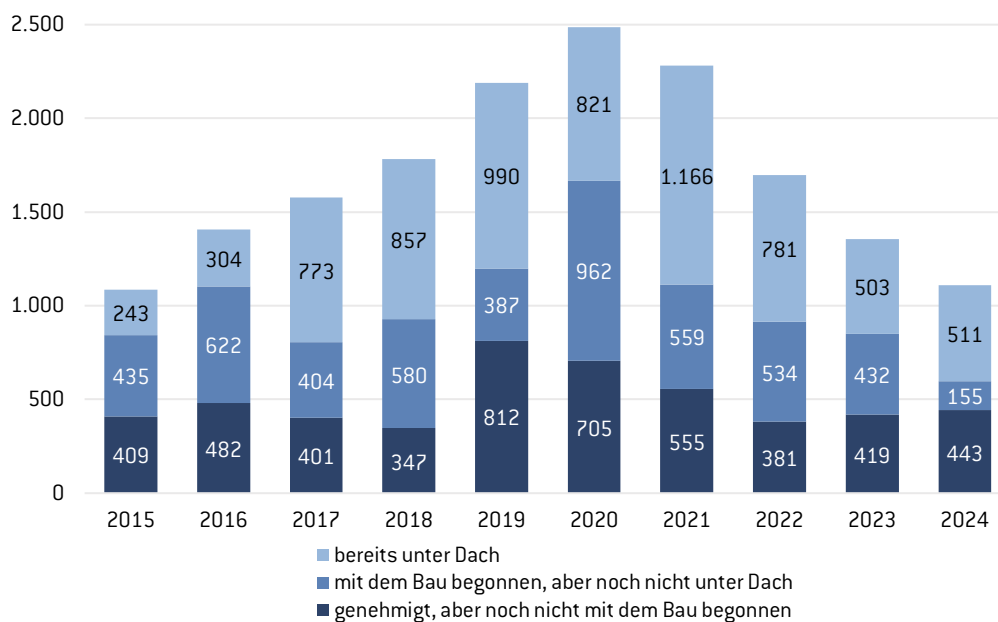
Die aktuelle Lage am Bau ist herausfordernd, das haben die vorangegangenen Analysen gezeigt. Umso wichtiger ist daher, anhand des **Bauüberhangs** (vgl. Glossar) abzubilden, wie viele zusätzliche Wohnungen nach aktuellem Stand in den kommenden Jahren zur Verfügung stehen werden. Der Bauüberhang (Neubau) bildet alle Wohnungen ab, die bereits genehmigt, jedoch noch nicht fertiggestellt sind. Zur besseren Einordnung wird dieser in drei Stufen untergliedert: genehmigt, aber noch nicht mit dem Bau begonnen; mit dem Bau begonnen, aber noch nicht unter Dach; bereits unter Dach. Als „unter Dach“ wird hier die Fertigstellung des Rohbaus verstanden. Beide Aspekte – das Gesamtvolumen und der Status des Baus – sind wichtige Kennzahlen für das künftige Wohnangebot.

In Mainz lag 2024 noch ein Bauüberhang von 1.109 Wohnungen vor. Knapp die Hälfte (46,1 % bzw. 511 Wohnungen) des Bauüberhangs befand sich zum Stichtag (31.12.2024) bereits unter Dach – mit einer baldigen Fertigstellung ist für diese Wohnungen zu rechnen. Gleichzeitig wurde bei rund 40 % bzw. 443 Wohnungen noch nicht mit dem Bau begonnen, 14 % befanden sich in der Errichtung des Rohbaus. Die Ausprägung der einzelnen Baufortschritte schwankte in den einzelnen Jahren deutlich, u. a. ausgelöst durch die Art des Bauvorhabens, Verzögerungen durch Rechtsverfahren und Engpässe am Bau.

Mit Blick auf die vergangenen zehn Jahre zeigen sich einerseits das hohe Bauvolumen der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt, andererseits aber auch die beschriebenen Herausforderungen der

Baubranche. Beginnend mit einem Bauüberhang von 1.087 Wohnungen im Jahr 2015, stieg dieser bis 2020 auf knapp 2.500 Wohnungen an. Hinter dieser Zunahme verbirgt sich das hohe Genehmigungs-geschehen in diesen Jahren (siehe Abbildung 19). Seit 2021, insbesondere aber seit 2022 ist ein Rückgang des Bauüberhangs zu erkennen, der sich – sollten die Genehmigungen auf aktuellem Niveau verharren – fortsetzen oder auf diesem Level stabilisieren wird.

Abbildung 21: Bauüberhang in Wohngebäuden nach Bauzustand in Mainz 2015 bis 2024



Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

5.4 (Angebots)Mietpreise

Der Zugang zu Wohnraum wird maßgeblich über die Miethöhe bestimmt. Hohe Ausgangswerte wie auch ein dynamisches Preisgeschehen können Hinweise für eine zunehmende Marktanspannung sein. Da Mainz eine Stadt mit überwiegend Mietwohnraum ist, werden im ersten Schritt zentrale Indikatoren der Mietpreisentwicklung abgebildet. Der Blick richtet sich zunächst auf die sogenannten **Angebotsmieten** (vgl. Glossar), die das aktive Marktgeschehen abbilden, was z. B. auf Online-Plattformen (u. a. ImmoScout24 oder Kleinanzeigen) inseriert wird und für wohnungssuchende Haushalte relevant ist. Ergänzt werden diese Aussagen durch Miethöhen in bestehenden Mietverhältnissen, aus dem **Zensus 2022** (vgl. Glossar), Daten der Wohnbau Mainz sowie dem Qualifizierten Mietspiegel Mainz 2025.

Angebotsmiete steigt auf 14,00 EUR/m²

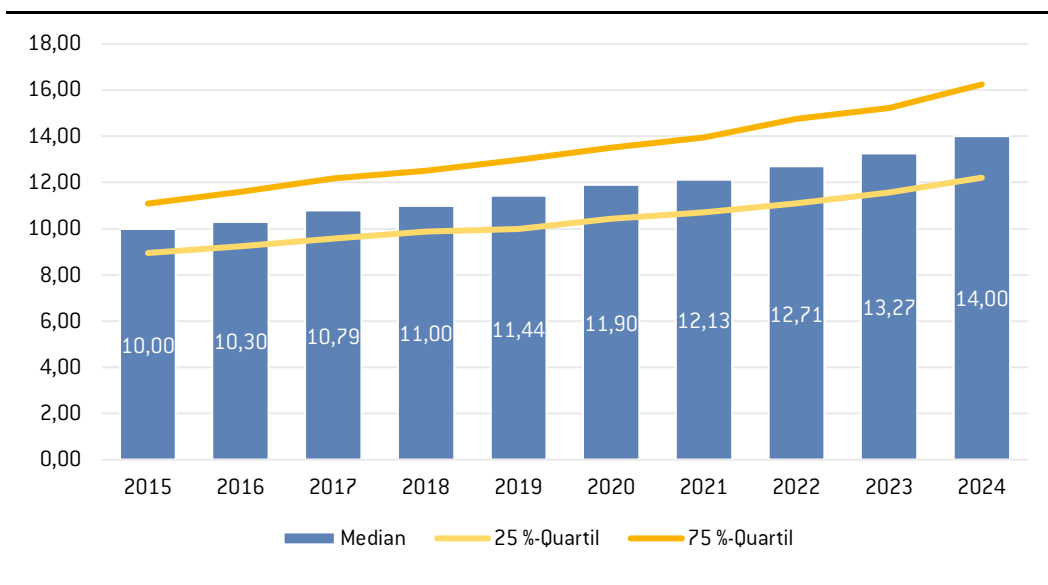
Der Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten zeigt, dass wohnungssuchende Haushalte in Mainz in den vergangenen Jahren auf ein hohes Preisniveau trafen. Im Jahr 2024 wurde Haushalten auf den einschlägigen Suchportalen eine Angebotsmiete von 14,00 EUR/m² (Median) angezeigt. Im Zeitverlauf zeigt sich eine kontinuierliche Steigerung um insgesamt 40 % bzw. 4,00 EUR/m² seit 2015. Dies spricht für eine spürbare Marktanspannung. Die mittleren 50 % der Angebote – also ohne das günstigste sowie das teuerste Viertel der Inserate – lagen zu Beginn des Betrachtungszeitraums mit einer Spanne von 2,14 EUR/m² noch näher beieinander. Bis 2024 weitete sich diese auf 4,04 EUR/m² aus. Im Jahr 2024 ergab sich also ein deutlich heterogeneres Mietpreisgefüge als noch 2015. Diese Entwicklung ist in erster Linie auf eine Ausweitung der höherpreisigen Inserate zurückzuführen. Der Blick auf die Anzahl der Inserate ordnet die Befunde genauer ein: Die Werte für das Jahr 2024 basieren auf knapp 3.000 Inseraten und damit rund 1.150 weniger als noch 2015. Bereits seit 2022 zeichnete sich ein Rückgang bei den Annoncen ab, zuletzt im Vergleich zu 2023 um 13 %. Hier können sich sowohl ein geringeres Angebot als auch eine Zunahme anderer Vermarktungswege wie etwa private Kontakte ausgewirkt haben.

Die weitere Differenzierung der Angebotsmieten nach Wohnungen im Bestand und Neubau ermöglicht Aussagen über deren Marktpräsenz und Mietgestaltung. Im Neubau – definiert als Wohnung, die im vorherigen oder aktuellen Jahr erbaut wurde – ergab sich 2024 eine Angebotsmiete von 17,49 EUR/m² bei einem Angebotsgeschehen von 171 Inseraten. Damit war der Neubau zwar hochpreisig, machte aber nur einen geringen Anteil des Marktgeschehens aus. Zwischenzeitlich war der Anteil des Neubaus höher, so beispielsweise 2022 mit knapp 400 Inseraten. Im Vergleich zu 2015 nahm der Median im Neubau um 6,17 EUR/m² bzw. 55 % zu. Wohnungen im Bestand machten wiederum den größten Anteil der Onlineinserate aus. Im Jahr 2024 entfielen hierauf 1.729 Anzeigen¹⁶ bei einer Angebotsmiete von 13,81 EUR/m² (Median). Entsprechend der Gesamtschau markierte auch hier 2021/2022 einen Wendepunkt im Inseratsgeschehen – seit-her kam es zu einem Rückgang um 33 %.

¹⁶ Die Diskrepanz zwischen Inseraten (gesamt) und der Ausweisung in Neubau und Bestand basiert auf Inseraten, die kein Baujahr enthalten.

Ein wichtiges Segment am Wohnungsmarkt ist der geförderte Wohnungsbau, für dessen Nutzung ein WBS erforderlich ist. Für geförderte Wohnungen gelten Mietobergrenzen, die durch das Land Rheinland-Pfalz anhand der Fördermietenstufe festgelegt werden. In der Landeshauptstadt Mainz, in der die höchste Fördermietenstufe 7 gilt, liegt diese Grenze derzeit bei 7,90 EUR/m² (geringes Einkommen) bzw. 8,90 EUR/m² (mittleres Einkommen).¹⁷ Die Auswertung der Angebotsmieten verdeutlicht, dass geförderte Wohnungen wie auch andere Wohnungen in diesem Preissegment nur sehr selten über die bekannten Vermietungsportale annonciert werden. Im Jahr 2024 fielen nur 105 Inserate unter die Mietobergrenze „geringes Einkommen“, im Fall der Mietobergrenze „mittleres Einkommen“ waren es lediglich 70 Inserate. Damit lag der Anteil der Wohnungen, die rein rechnerisch innerhalb der Mainzer Fördermieten war, bei nicht einmal 4%.¹⁸ Haushalte, die geförderten Wohnraum in Anspruch nehmen wollen oder müssen, sind demnach auch auf andere Zugänge wie Kenntnisse über den Markt und den dortigen Akteur:innen oder private Kontakte angewiesen.

Abbildung 22: Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen in Mainz 2015 bis 2024 (netto kalt, EUR/m²)



Quelle: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen RegioKontext

¹⁷ Unter geringes Einkommen fallen Haushalte, deren Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt. Unter mittlerem Einkommen verfügen Haushalte, wenn das Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 2 LWoFG um nicht mehr als 60 v. H. übersteigt.

¹⁸ Hier muss beachtet werden, dass dies nur ein Ausschnitt des Vermietungsgeschehens ist. (Geförderte) Wohnungen werden auch über andere, nicht erfassbare Kanäle wie eigene Unternehmenswebsites oder private Kontakte vermarktet.

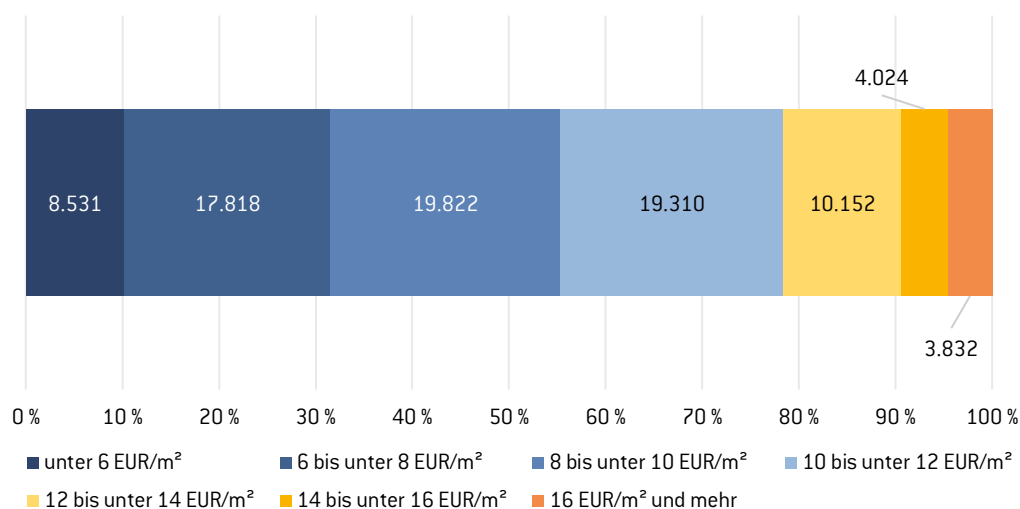
Über die Hälfte der Mietwohnungen im Bestand für unter 10 EUR/m² vermietet

Während **Angebotsmieten** (vgl. Glossar) besonders wichtig für wohnungssuchende Haushalte und deren Versorgungsmöglichkeiten sind, wohnt der Großteil der Mainzer Haushalte in bestehenden Mietverhältnissen. Die Entwicklung der Mieten in diesem Bereich ist daher essenziell für die aktuelle Wohnungsversorgung. Durch lange Mietverhältnisse und die Regulierung der Mietpreisgestaltung sind Dynamik und Miethöhe im Bestand häufig niedriger als am aktiven Marktende. Daten zu bestehenden Mietverhältnissen stehen in der Regel nur für Teilbereiche zur Verfügung, eine Gesamtschau ist jedoch durch den **Zensus 2022** (vgl. Glossar) möglich.

Laut diesem wurde in Mainz zum Stichtag knapp ein Drittel der Wohnungen für unter 8,00 EUR/m² vermietet, jede zehnte Wohnung sogar für unter 6,00 EUR/m². Hier verortete sich mehrheitlich der geförderte Mietbestand sowie Großteile des Wohnungsbestands der Wohnbau Mainz und der Genossenschaften. In etwa die Hälfte der Wohnungen wiesen eine Nettokaltmiete von 8,00 bis unter 12,00 EUR/m² auf. Demnach lagen circa zwei Drittel der bestehenden Mietverhältnisse unterhalb des 2022 ausgewiesenen Medians für Angebotsmieten (12,71 EUR/m²). Rund ein Drittel der Mietwohnungen wurden für mindestens 12,00 EUR/m² vermietet. Für jede zehnte Wohnung ergab sich eine Nettokaltmiete von mindestens 14,00 EUR/m². In knapp 5 % der Fälle wurde eine Bestandsmiete (netto kalt) von mindestens 16,00 EUR/m² angegeben.

Aus diesem Preisgefüge lässt sich ablesen, dass 2022 ein sehr heterogener Mietwohnungsmarkt vorlag. Es gab sowohl größere Anteile von günstigen wie auch teuren Mietwohnungen. Das hieraus im Fall des Umzugs aber durchaus eine Herausforderung erwachsen kann, zeigt Abbildung 24.

Abbildung 23: Nettokaltmieten im Bestand nach Segment 2022



Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022.

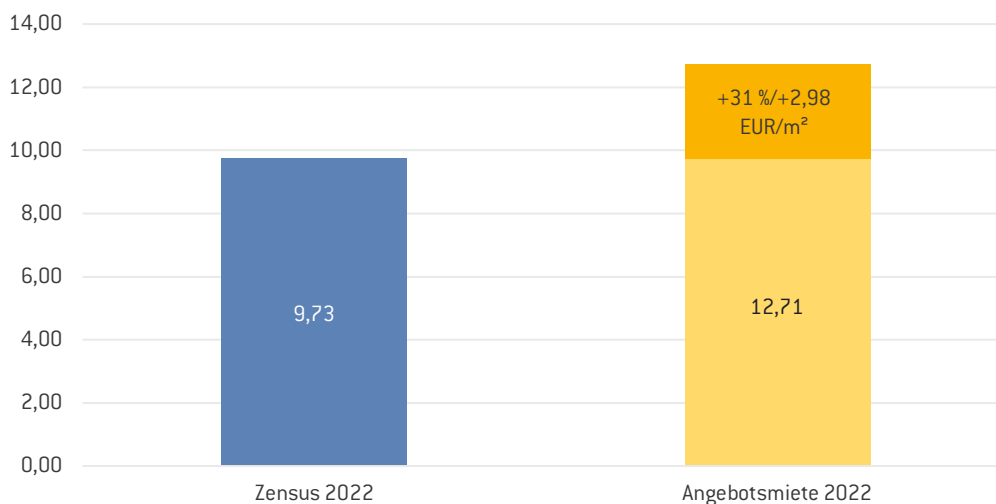
Quelle: Zensusdatenbank 2022

Knapp 3,00 EUR/m² Unterschied zwischen Bestands- und Angebotsmiete

Die Mietpreise in bestehenden Mietverhältnissen bilden zwar den Großteil des Marktes ab. Bei Wohnungswechsel beispielsweise aufgrund veränderter Wohnbedarfe im Kontext von Familiengründung, Trennung oder Auszug der Kinder, werden Haushalte aber mit durchaus höheren Mietpreisen konfrontiert. Um die Ausprägung dieser finanziellen Hürde aufzuzeigen, wird in Abbildung 24 die mittlere Bestandsmiete (**Zensus 2022**, vgl. Glossar) der Angebotsmiete (Median) für das Jahr 2022 gegenübergestellt.

Während der Zensus 2022 eine Bestandsmiete von im Mittel 9,73 EUR/m² angab, war die Angebotsmiete mit 12,71 EUR/m² im Durchschnitt knapp 3,00 EUR/m² teurer. Im Fall eines Wohnungswechsels waren Haushalte also mit steigenden Mietkosten konfrontiert. Dieser Vergleich belegt die Anspannung des Marktes und spricht im Zusammenhang mit sehr niedrigem marktaktivem Leerstand, einer sinkenden Binnenwanderungsquote und einem Rückgang der Inserate für eine zusehende Verhärtung des Marktes.

Abbildung 24: Preisunterschiede zwischen Bestandsmiete (Zensus) und Angebotsmiete 2022 (netto kalt, EUR/m²)



Anmerkung: Der Stichtag der Zensushebung ist der 15. Mai 2022. Die Angebotsmiete bezieht sich auf Inserate zwischen dem 01.01.2022 und dem 31.12.2022.

Quellen: Zensusdatenbank 2022; VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen RegioKontext

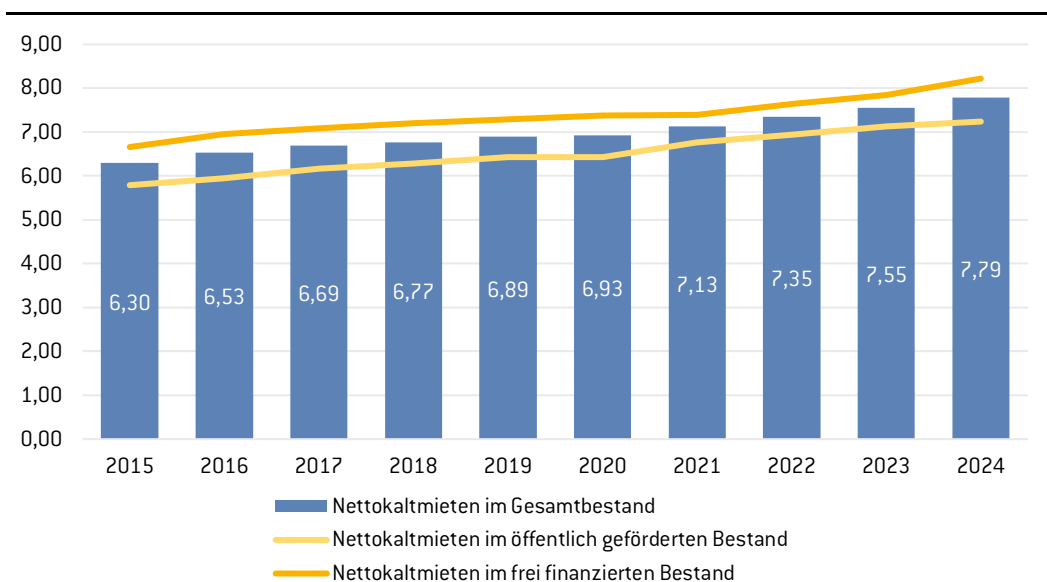
Mittlere Nettokaltmiete der Wohnbau Mainz liegt unter 8,00 EUR/m²

Diese Befunde belegt die Bedeutung gemeinwohlorientierter Akteur:innen am Mainzer Wohnungsmarkt. Dazu gehört die Wohnbau Mainz, der in etwa jede zehnte Wohnung in Mainz gehört. Mit einer mittleren Nettokaltmiete von 7,79 EUR/m² (2024) im Gesamtbestand positionierte sich das kommunale Wohnungsunternehmen im unteren Drittel des Preisgefüges. Im Vergleich zu 2015 kam es zwar auch hier zu einem Mietanstieg, dieser war mit 1,49 EUR/m² in zehn Jahren aber eher moderat (+24 %) und lag in etwa auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung der Verbraucherpreise (Inflation). Die Wohnbau

Mainz hält Großteile des geförderten Wohnungsbestandes. Hier wurde über den Betrachtungszeitraum eine mittlere Nettokaltmiete von 5,79 EUR/m² (2015) bis 7,24 EUR/m² (2024) angegeben. Der frei finanzierte Bestand war in der Regel etwa 1,00 EUR/m² teurer und lag 2024 bei 8,22 EUR/m².

Zusätzlich zu den bereits aufgeführten Daten bietet der qualifizierte Mietspiegel Mainz 2025 weitere Auskünfte über die aktuellen Mietpreise.¹⁹ Der Mietspiegel stellt die ortsüblichen Vergleichsmieten dar und gilt für alle Wohnungen, die bis zum 31.12.2022 bezugsfertig geworden sind und nicht unter die Ausnahmetatbestände fallen (u. a. Wohnungen, die nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet werden). Die Differenzierung erfolgt dabei anhand der Ausstattung, des Baualters und der Wohnungsgrößen. Folgend wurden nur Wohnungen mit guter Ausstattung (Bad und Sammelheizung) in mittlerer Wohnlage betrachtet. Über alle Baualtersklassen und Wohnungsgrößen hinweg wurden Medianwerte zwischen 8,86 EUR/m² und 14,37 EUR/m² ausgewiesen.²⁰ Am teuersten waren dabei die Wohnungen des Neubaus ab 2016 und hierbei besonders die mittleren Wohnflächen mit 40 bis unter 80 m².

Abbildung 25: Entwicklung der Bestandsmieten der Wohnbau Mainz im freifinanzierten und geförderten Bestand in Mainz 2015 bis 2024 (netto kalt, EUR/m²)



Anmerkung: 2015 bis 2018 sind Daten des Kernbestandes in der WB Wohnraum, ab 2019 Daten der Wohnbau Mainz GmbH. Zugrunde gelegt wurden jeweils die im Dezember gültige Nettokaltmiete und Finanzierungsart.

Quelle: Wohnbau Mainz GmbH

¹⁹ Landeshauptstadt Mainz (2025). Qualifizierter Mietspiegel Mainz 2025. Zugriff: <https://www.mainz.de/vv/medien/internet/Mietspiegel-2025.pdf> (15.07.2025)

²⁰ Mietspiegelfelder mit geringer Aussagekraft aufgrund von zu geringer Fallzahl wurden hier nicht betrachtet.

5.5 Angebotskaufpreise

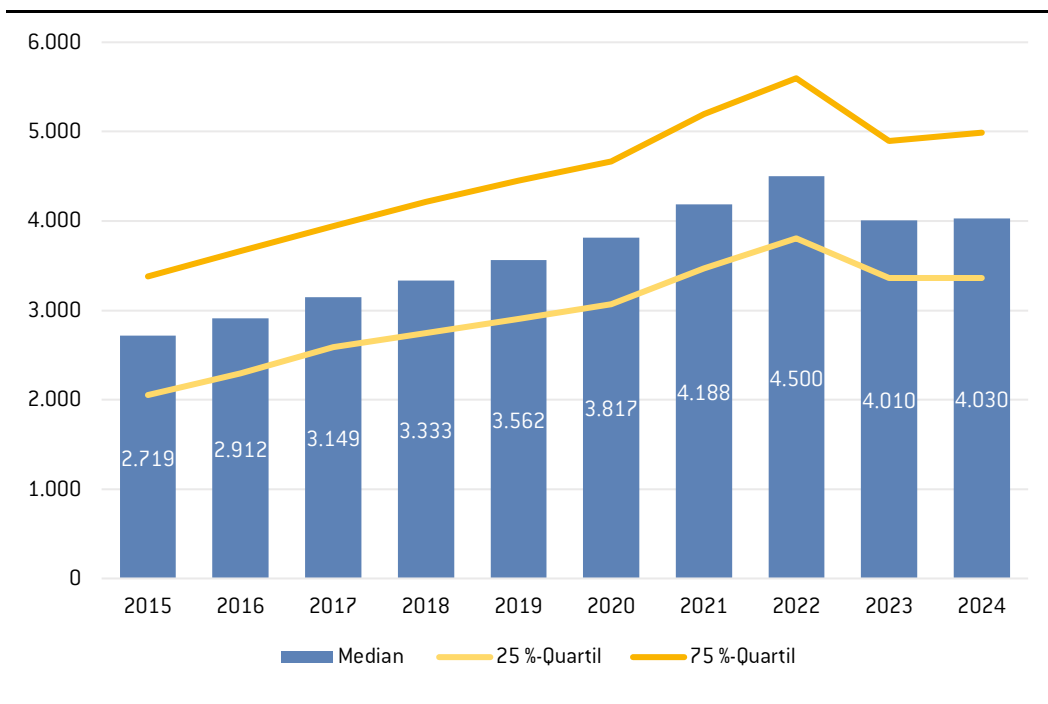
Neben den Mietpreisen spielt auch die Entwicklung von **Angebotskaufpreisen** (vgl. Glossar) eine wichtige Rolle zum ganzheitlichen Verständnis des Wohnungsmarktgeschehens.

Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen 2024 bei 4.030 EUR/m²

Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen entwickelten sich zwischen 2015 und 2022 sehr dynamisch. Während 2015 noch 2.719 EUR/m² (Median) aufgerufen wurden, waren es 2022 bereits 4.500 EUR/m² (+66 %). Dieser Anstieg wurde 2023 erstmals unterbrochen – der Angebotskaufpreis sank auf 4.010 EUR/m². Dieser Effekt kann u. a. als Anpassungsreaktion auf die Kostensteigerungen und **Zinswende** (vgl. Glossar) in Folge des Krieges in der Ukraine verstanden werden, die die finanziellen Möglichkeiten auf Seite der Nachfrage stark begrenzt haben. Im Jahr 2024 wurde mit 4.030 EUR/m² in etwa das Vorjahresniveau gehalten. Parallel zum Preisabfall war ab 2022 auch eine Zunahme der Inserate zu erkennen, von unter 800 (2021) auf über 1.500 (2024). Zu den möglichen Gründen gehören anstehende energetische Modernisierungen, die nicht leistbar sind oder auch der Verkauf vor einem weiteren Preisabfall. Mit Blick auf die Preisspanne der mittleren 50 % der Inserate war über den Betrachtungszeitraum hinweg kaum eine Veränderung erkennbar. 2024 rangierten die mittleren 50 % zwischen 3.359 EUR/m² und 4.987 EUR/m².

Die Differenzierung nach Wohnungen im Neubau (Fertigstellung im Jahr des Inserates oder ein Jahr davor) und Bestandswohnungen (alle anderen Wohnungen) ergibt ein differenziertes Preisgefüge. Neubauwohnungen waren in der Regel deutlich teurer, machten aber nur einen geringen Anteil der Inserate aus (2024: 105 Inserate). Die Vermarktung neuer Eigentumswohnungen erfolgt häufig direkt über den Bauträger oder assoziierte Vermarktungsunternehmen. Im Jahr 2024 wurde ein Angebotskaufpreis (Median) von 4.033 EUR/m² im Neubau aufgerufen, 4.033 EUR/m² (+114 %) mehr als noch 2015. Die Preise für Wohnungen im Bestand entwickelten sich weniger dynamisch und stiegen seit 2015 um rund 1.500 EUR/m² (+67 %) auf zuletzt 3.870 EUR/m². In diesem Teilsegment wurden 2024 knapp 1.300 Inserate erfasst, was einer deutlichen Angebotsausweitung seit 2022 entspricht.

Abbildung 26: Entwicklung der mittleren 50 % der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Mainz 2015 bis 2024 (EUR/m²)



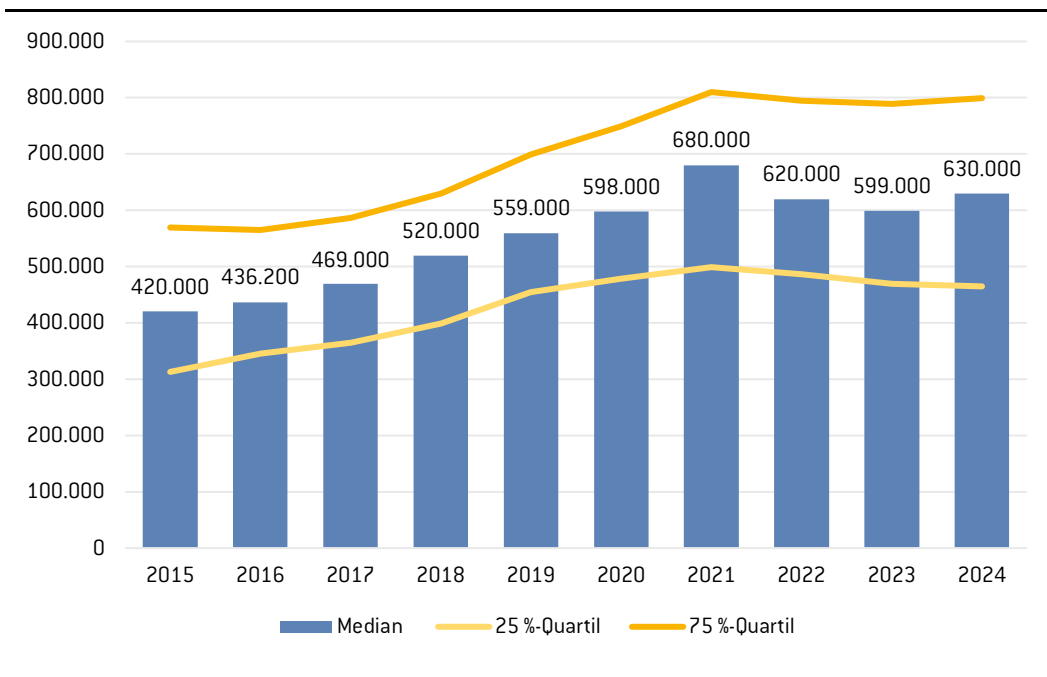
Quelle: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen RegioKontext

Ein Eigenheim in Mainz kostete 2024 rund 630.000 EUR

Eigenheime spielen zwar in Mainz eine untergeordnete Rolle, die Entwicklung der **Angebotskaufpreise** (vgl. Glossar) ist aber für das Marktverständnis ebenfalls bedeutsam. Die Angebotskaufpreise für Eigenheime entwickelten sich ähnlich zu den Eigentumswohnungen sehr dynamisch. Auch hier kam es in Folge der Wirtschaftslage zu einem plötzlichen Preisabfall – dieser fand aber bereits 2022 statt.

Im Jahr 2024 mussten Käufer:innen in Mainz 630.000 EUR für ein Eigenheim einplanen (Median). Die letzten zehn Jahre waren dabei durch dynamische Anstiege geprägt, den Höhepunkt markierte 2021 mit 680.000 EUR. Ab 2022 sank der inserierte Angebotskaufpreis (Median), zeitweise sogar auf unter 600.000 EUR. Damit bleiben die Preise für Eigenheime hoch, die Dynamik scheint aber vorläufig unterbrochen zu sein. Der Preisabfall führte zu einer Ausweitung der mittleren 50 % der Angebote. Während die Spanne 2015 noch bei 256.000 EUR lag, umfasste sie 2024 weit mehr als 300.000 EUR. Parallel zum Preisabfall war ab 2022 auch eine Zunahme der Inserate zu erkennen, von unter 300 (2021) auf knapp 570 (2024). Auch hier sind die Wirtschaftslage wie auch anstehende energetische Modernisierungen denkbare Gründe.

Abbildung 27: Entwicklung der mittleren 50 % der Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser in Mainz 2015 bis 2024 (in EUR)



Quelle: VALUE Marktdatenbank; eigene Berechnungen RegioKontext

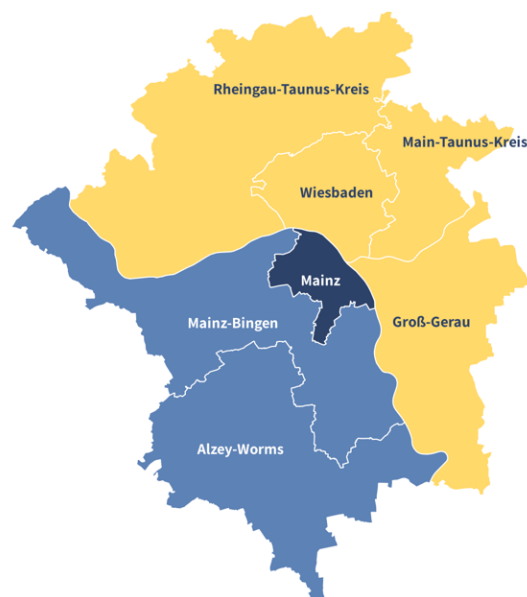
5.6 Exkurs: Mainz und Umland – ein gemeinsamer Wohnungsmarkt?

Der vorliegende Wohnungsmarktbericht betrachtet die vergangenen und künftigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Mainz. Damit stehen Wohnungsbestand, Wohnungsnachfrage sowie Miet- und Kaufpreise im Fokus. In der Lebensrealität von Menschen und wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen spielen administrative Grenze jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Interkommunale Umzüge, Erweiterungen des eigenen Portfolios in benachbarten Kommunen oder auch Pendlerverflechtungen zeigen – der Gang über die Stadtgrenze ist alltäglich, auch in der Landeshauptstadt Mainz. Wohnungsmärkte stehen daher in ständiger Wechselwirkung mit den Entwicklungen in den umgebenden Gemeinden und Landkreisen. Kenntnisse hierüber ermöglichen fundierte wohnungspolitische Entscheidungen, der Austausch miteinander wiederum das gezielte und abgestimmte Steuern und voneinander lernen.

Über Landesgrenzen hinweg – was ist das Mainzer Umland?

Was genau als Umland definiert werden kann, ist abhängig von den Gegebenheiten vor Ort und den spezifischen Zielsetzungen. Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wird das Mainzer Umlands als räumliche Kategorie im Zuge der Wanderungsverflechtungen aufgegriffen. Hierbei werden die zwei umgebenden Landkreise auf der rheinland-pfälzischen Rheinseite Mainz-Bingen und Alzey-Worms als Umland angesehen. Damit richtet sich der Blick in das eigene Bundesland, eine umfassende Betrachtung könnte aber auch die Kommunen jenseits des Rheins einbeziehen: die hessische Landeshauptstadt Wiesbaden sowie den Rheingau-Taunus-Kreis, den Main-Taunus-Kreis und den Landkreis Groß-Gerau (vgl. Abbildung 28). Die Integration länderübergreifender Analysen, Konzepte und Austausch-Formate kann ein ganzheitliches Bild aktueller Herausforderungen und Chancen formen, steht aber auch immer im Konflikt mit fehlenden Kompetenzen und Handlungsspielräumen.

Abbildung 28: Mainz und Umland in Rheinland-Pfalz (blau) und Hessen (gelb)



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Miet- und Kaufpreise als Kriterien bei der Wohnortwahl

Wichtige Push- und Pull-Faktoren für die Verflechtungen zwischen Stadt und Umland sind u. a. die Preise für Wohnungseigentum und Mietwohnungen. So ist ein wohnungssuchender Haushalt in Mainz 2024 beispielsweise mit **Angebotsmieten** (vgl. Glossar) von 14,00 EUR/m² nettokalt (Median) konfrontiert gewesen. Im benachbarten Alzey-Worms lag der Preis im selben Jahr bei 9,70 EUR/m² nettokalt (Median) und somit rund 30 % niedriger. Für ein Eigenheim wurden in Mainz 2024 durchschnittlich 630.000 EUR aufgerufen und damit rund 240.000 mehr als in Alzey-Worms. Der Blick über den Rhein wiederum zeigt, dass Eigenheime dort zuletzt für 680.000 EUR und damit nochmal teurer angeboten wurden.

Miet- und Kaufpreise sind bei der Wohnort-Wahl sicher nicht die einzigen Entscheidungskriterien. Das Beispiel verdeutlicht jedoch die Interdependenzen, die zwischen benachbarten Wohnungsmärkten auftreten, zeigt den Bedarf nach einer länderübergreifenden Wohnungsmarktbeobachtung auf und stellt Fragen nach den Potenzialen und Chancen einer interkommunalen Wohnungsmarktentwicklung. Wie eine solche funktionieren kann, welche Anknüpfungspunkte es gibt und welche Strategien genutzt werden können, verdeutlichen die folgenden Beispiele aus der Praxis.

Gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung als Grundlage fundierter Wohnungspolitik

Die Metropolregion Hamburg umfasst über 1.100 Gemeinden mit 5,4 Mio. Einwohner:innen in Hamburg, Schleswig-Holstein, Niedersachsen und Mecklenburg-Vorpommern. Eine Studie bestätigte 2022 die Machbarkeit und den klaren Mehrwert eines gemeinsamen Wohnungsmarkt-Monitorings, u. a. aufgrund von vergleichbaren, aktuellen und geprüften Daten für grenzüberschreitende Analysen, fundierten Entscheidungsgrundlagen, Effizienz und Anwendungsorientierung sowie gemeinsamen Standards und erleichtertem Austausch zwischen Akteur:innen. Die Landesbehörden übernahmen dabei eine koordinierende, fachlich steuernde und finanzierende Rolle bei der Einrichtung des gemeinsamen Wohnungsmarktmonitorings in der Metropolregion Hamburg, insbesondere durch die Federführung in der Themen-AG Wohnen, die Bereitstellung und Standardisierung von Datengrundlagen sowie die Begleitung der Machbarkeitsstudie.²¹

²¹ Metropolregion Hamburg e. V. (2023). Monitoring von Angebot und Nachfrage des regionalen Wohnungsmarktes in der Metropolregion Hamburg. Zugriff: <https://metropolregion.hamburg.de/resource/blob/879750/60e1f48f01e8e563fbbb7cb04d951833/do-wohnungsmarktmonitoring-mbs-data.pdf> [12.10.2025] <https://metropolregion.hamburg.de/resource/blob/879750/60e1f48f01e8e563fbbb7cb04d951833/do-wohnungsmarktmonitoring-mbs-data.pdf>

Gemeinsames Handeln durch koordinierte, interkommunale Strategie

Ebenfalls in Norddeutschland geht die Wohnraummobilisierung in der Region Bremen einen Schritt weiter hin zu einer koordinierten, interkommunalen Handlungsstrategie. Ziel dieses Modellvorhabens war es, ein Steuerungsmodell für eine effiziente Flächennutzung in der Siedlungsentwicklung sowie fachlich fundierte und politisch akzeptierte gemeinsame Bewertungs- und Handlungsansätze zu entwickeln. Die Region besteht aus einem urbanen Zentrum (Bremen) mit suburbanem Umland (Niedersachsen) ohne gemeinsame verbindliche Planungsebene. Die Analyse der Ausgangssituation verdeutlichte eine Diskrepanz zwischen Wohnraumbedarf und Wohnungsangebot: Statt zusätzlicher Einfamilienhäuser werden in der Region kleine, bezahlbare und **barrierefreie Wohnungen** (vgl. Glossar) benötigt – ein Befund, der sich vermutlich gut auf Mainz und sein Umland übertragen lässt. Ausgehend von einem fortschreibbaren regionalen Datenmodell zur Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung verständigten sich die Beteiligten auf gemeinsame Leitlinien und Ziele einer regionalen Wohnraummobilisierung. Im weiteren Projektverlauf wurden erste Pilotprojekte in Quartieren ausgewählt und umgesetzt.²²

Die Rolle der Landesbehörden in diesem Modellvorhaben war nicht die einer formalen Steuerungsträgerin, sondern vielmehr die einer Kooperations- und Beratungsgeberin. Landesbehörden wie die NBank und die Senatorenämter wurden als Daten-, Fach- oder Dialogpartnerin eingebunden, um die Informationsbasis und politische Einbettung zu stärken. Das Land Bremen beteiligte sich strategisch über bestehende landespolitische Programme (z. B. Wohnraumstrategie), politische Anfragen und die Einordnung des MORO in kommunale Planungsprozesse. Durch Workshops, Fachdialoge und regionale Datenmodelle konnte eine enge Zusammenarbeit zwischen den Akteur:innen erreicht werden. Diese Instrumente verdeutlichen, dass die Landesbehörden als fachlich moderierende, jedoch nicht als operativ steuernde Akteur:innen fungierten.

Siedlungsflächenentwicklung in Partnerschaft

Die Stadt Freiburg verfolgt gemeinsam mit umliegenden Gemeinden ein regionales Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Hintergrund sind stark steigende Mieten, begrenzte innerstädtische Flächen und eine anhaltend hohe Wohnraumnachfrage. Ziel ist es, den Wohnungsbau im regionalen Kontext – insbesondere entlang bestehender ÖPNV-Achsen – sozial und ökologisch verträglich zu gestalten. Dabei überträgt die Stadt Freiburg Teile ihres auf Ebene des Raumordnungsplans ausgewiesene Wohnraumbedarfs an Nachbarkommunen, die dadurch zusätzliche Bauflächen ausweisen können. Grundlage sind vertragliche Vereinbarungen, die eine kompakte, flächensparende und bezahlbare Bebauung sicherstellen. Erste Kooperationen, etwa mit Vörstetten für das Gebiet „Krummacker“, zeigen die praktische Umsetzung. Dort entsteht durch abgestimmte Planung auf Augenhöhe ein Wohngebiet für rund 180 Menschen, ohne den

²² Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (o. J.). Wohnraummobilisierung – Region Bremen. Zugriff: <https://moro-flaeche.de/region-bremen/> [03.03.2026]

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). [2022]. Modellvorhaben der Raumordnung: Region Bremen – Raumentwicklung und Pandemie. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/moro/jahr/2022/raumentwicklung-pandemie/modellvorhaben/bremen.html> [03.03.2026]

Flächenverbrauch unverhältnismäßig zu erhöhen.²³ Andere Modellprojekte für eine interkommunale Flächenentwicklung finden sich in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie der Region Kassel.²⁴

Potenziale für Wege aus der Wohnungsnot schaffen

Mit dem Fokus auf die Schaffung von mehr Wohnungsbau geht ein weiteres Modellvorhaben derzeit in vier Regionen (u. a. die Landesplanung Berlin-Brandenburg und der Regionalverband Hochrhein-Bodensee) der Frage nach, unter welchen Bedingungen gemeinsame Raumordnung und interkommunale Kooperation Wege aus der Wohnungsnot zeigen können. Das Forschungsprojekt soll Instrumente und Lösungsansätze beschreiben, mit deren Hilfe die Landes- und Regionalplanung sowie interkommunale Kooperationsverbände die regionale Wohnungsversorgung bedarfsgerechter gestalten können. Modellvorhaben und Begleitforschung dazu laufen derzeit.²⁵

Die genannten Beispiele verdeutlichen die Potenziale, die eine grenzübergreifende Wohnungsmarktentwicklung für die Landeshauptstadt Mainz und sein Umland haben können. Gleichzeitig werden im Rahmen der Modellvorhaben auch Grenzen und Herausforderungen deutlich, wie unterschiedliche Interessen der involvierten Kommunen oder fehlende gemeinsame Planungs- und Steuerungsinstrumente.

²³ Stadt Freiburg im Breisgau. (2018). Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg (Drucksache G-18/015). Zugriff: <https://rettet-dietenbach.de/wp-content/uploads/2019/02/G-18-015-Kooperationsmodell-Siedlungsflächenentwicklung.pdf> (03.03.2026).

Stadt Freiburg im Breisgau. (2018). Wachstum sozial und ökologisch verträglich planen und gestalten – Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung in der Region Freiburg. Abschlussbericht. Zugriff: https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-1397594935/1187720/Abschlussbericht_Kooperationsmodell_Region_FR_.pdf (03.03.2026)

²⁴ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [BMWSB] & Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR]. (o. J.). MORO-Modellvorhaben: Regionale Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Bearbeitung: ILS Research gGmbH. Zugriff: <https://moro-flaeche.de/modellvorhaben/> (03.03.2026).

²⁵ Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg. (o. J.). Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „ROBau – Instrumente der Raumordnung für mehr Wohnungsbau neu denken“. Zugriff: <https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/modellvorhaben-der-raumordnung-moro-robau-instrumente-der-raumordnung-fuer-mehr-wohnungsbau-neu-denken/> (03.03.2026)

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR]. (2022). Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot (MORO-Informationen Nr. 22/1). Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/moro-info/22/moroinfo-22-1-dl.pdf?_blob=publicationFile&v=2 (03.03.2026)

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH [Difu]. (2024). Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot. Zugriff: <https://difu.de/projekte/raumordnung-und-interkommunale-kooperation-als-wege-aus-der-wohnungsnote> (03.03.2026)

5.7 Zwischenfazit

Das Wohnungsangebot entwickelt sich nachweislich weniger dynamisch als die Wohnungsnachfrage. Im Kontext der globalen Ereignisse der zurückliegenden Jahre kam es aber auch hier zu Trendwenden und neuen Ausgangslagen. Der Wohnungsbestand ist seit 2015 stark gewachsen, wobei eine klare Fokussierung auf den Geschosswohnungsbau stattfand. Diese Zunahme wurde durch die hohe Bauaktivität der letzten zehn Jahre getragen, teilweise kamen innerhalb eines Jahres mehr als 1.400 Neubauwohnungen auf den Markt. Mit Blick auf die **Zinswende 2022** (vgl. Glossar) und die in Folge gesunkenen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist künftig vorerst nicht mit einer solchen Dynamik zu rechnen. Das verdeutlicht auch der Rückgang des **Bauüberhangs** (vgl. Glossar) mit einem Volumen von zuletzt rund 1.100 Wohnungen.

Diese Entwicklungen machen den Blick auf den „stillen Riesen“ – den Wohnungsbestand unabdingbar. Auf Basis des **Zensus 2022** (vgl. Glossar) konnten hier wichtige zusätzliche Erkenntnisse gewonnen werden. So wies Mainz 2022 zu großen Teilen einen Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit auf, bereits jede zehnte Wohnung entstand aber seit 2011. Die Eigentümerstruktur war eher kleinteilig und wurde durch Privatpersonen und Wohnungseigentümergeinschaften dominiert. In vielen Wohnungen waren Gas und Heizöl die primären Energieträger, was die enormen Kraftanstrengungen unterstreicht, die im Kontext der Wärmewende unternommen werden müssen. Etwa drei Viertel der Wohnungen waren 2022 vermietet, während der **marktaktive Leerstand** (vgl. Glossar) bei gerade einmal 1,4 % lag. Damit stellte sich zusehends eine kritische Angebotslage für Wohnungssuchende am Mainzer Wohnungsmarkt ein. Neben fehlenden Wohnungsangeboten wirkten auch hohe Miet- und Kaufpreise als Hürden. Eine **Angebotsmiete** (vgl. Glossar) von 14,00 EUR/m² – die sich zusätzlich deutlich vom Bestandsniveau abhebt – behindert die Fluktuation und führt im Durchschnitt zu erheblichen Mietkostensteigerungen beim Umzug. Zentral bleiben daher gemeinwohlorientierte Akteur:innen, wie die Wohnbau Mainz, die Mainzer:innen mit bezahlbarem Wohnraum versorgen und in den letzten Jahren nur moderate Preissteigerungen in ihrem Portfolio durchführten. Auch im Wohnungseigentum kam es zu erheblichen Kostensteigerungen – die sich aber zumindest seit Beginn des Krieges in der Ukraine und der eingetrübten Wirtschaftslage nicht fortsetzten.

6 Wohnungspolitische Einordnung

Der Mainzer Wohnungsmarkt hat sich seit 2015 dynamisch entwickelt – das hat der Blick auf zentrale Indikatoren der Wohnungsmarktanalyse gezeigt. Lokale Wohnungsmärkte sind aber immer von den Gegebenheiten vor Ort bis hin zu EU-weiten Regelungen und globalen Ereignissen geprägt. Das folgende Kapitel fasst daher die elementaren Entwicklungen in Mainz zusammen und ordnet diese folgend mit wichtigen Erkenntnissen aus Gesprächen mit Mainzer Expert:innen ein. Abschließend erfolgt ein Überblick über aktuelle wohnungspolitische Rahmenbedingungen auf europäischer, nationaler und rheinland-pfälzischer Ebene, die Einfluss auf die Handlungsspielräume und Anforderungen in der Landeshauptstadt Mainz nehmen (werden).

6.1 Aktuelle Wohnungsmarktlage in der Landeshauptstadt Mainz

Mainzer Bevölkerung wächst um 18.000 Personen

Der Mainzer Wohnungsmarkt war in den zurückliegenden Jahren durch eine Vielzahl an, mitunter divergenten, Entwicklungen geprägt. Grundsätzlich blieb Mainz ein attraktiver Wohnort – zwischen 2015 und 2025 ist die Stadt um rund 18.000 Personen gewachsen. Zu einem zentralen Faktor wurde dabei der Zuzug von außen (insbesondere durch das Ausland und die alten Bundesländer), der seit 2022 alleinig für das Bevölkerungswachstum verantwortlich ist. Geopolitische Effekte, wie Fluchtbewegungen oder auch die Corona-Pandemie, nahmen hierbei maßgeblich Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Charakteristisch war auch weiterhin der Zuzug von jungen Erwachsenen im Rahmen ihres Bildungsweges, während Familien und ältere Personen eher abwanderten. Mit Blick auf die Wohnungsversorgung stellten in Mainz Ein- und Zweipersonenhaushalte 2024 weiterhin die mit Abstand größten Nachfragegruppen dar. Dennoch lebte – bezogen auf die Zahl der in den Haushalten wohnenden Personen – knapp die Hälfte der Mainzer:innen in größeren Haushalten mit drei und mehr Personen.

Hohe Bauaktivität durch Zinswende ausgebremst

Der starken Zunahme der Wohnungsnachfrage stand eine hohe Bauaktivität gegenüber – teilweise kamen innerhalb eines Jahres mehr als 1.400 Neubauwohnungen auf den Markt, eine beachtliche Zahl in Relation zur Größe der Stadt. Dabei fand eine klare Fokussierung auf den Geschosswohnungsbau statt. Mit Blick auf die **Zinswende 2022** (vgl. Glossar) und infolgedessen gesunkener Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ist künftig jedoch vorerst nicht mehr mit einer solchen Dynamik zu rechnen. Das verdeutlicht auch der Rückgang des **Bauüberhangs** (vgl. Glossar) mit einem Volumen von zuletzt nur noch rund 1.100 Wohnungen.

Marktaktiver Leerstand bei nur noch 1,4 %

Aufgrund dieser Entwicklungen ist der seit vielen Jahrzehnten bestehende Wohnungsbestand ein zunehmend wichtiger Handlungsbereich. Gerade im Rahmen der Versorgungsleistung zeigten sich auch hier zunehmende Hürden. Mit einem marktaktiven Leerstand im Geschosswohnungsbau von nur noch 1,4 % standen den Mainzer Haushalten zu wenige freie Wohnungen zur Verfügung, um sich an neue Wohnbedarfe anzupassen. Das nahm auch Einfluss auf das innerstädtische Wanderungsverhalten: Die Binnenwanderungsquote sank seit 2017 nahezu ununterbrochen (Ausnahme: 2020 während der Corona-Pandemie) und erreichte 2024 mit nur noch 5,7 % ein sehr niedriges Niveau.

Angebotsmiete steigt auf 14,00 EUR/m²

Neben einem fehlenden Angebot war Mainz auch durch steigende Miet- und Kaufpreise gekennzeichnet. So stieg die **Angebotsmiete** (vgl. Glossar) zwischen 2015 und 2024 um 40 % auf 14,00 EUR/m² an. Gleichzeitig wies der **Zensus 2022** (vgl. Glossar) eine Bestandsmiete von 9,73 EUR/m² aus. Diese Diskrepanz ist eine weitere Hürde für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung, löst sie doch im Durchschnitt erhebliche Mietkostensteigerungen beim Umzug aus und verhindert ein intensiveres Umzugs-geschehen. Die Analyse der **Angebotskaufpreise** (vgl. Glossar) im Wohnungseigentum kam zu einem ähnlichen Ergebnis. Diesen Prozessen standen zwar sich insgesamt positiv entwickelnde sozioökono-mische Faktoren gegenüber (z. B. ein gestiegenes **Einkommen** und eine sinkende **Arbeitslosenquote**, vgl. Glossar), gleichzeitig nahmen immer mehr Haushalte Wohn-geld oder den Wohnberechtigungs-schein und somit die Möglichkeit zum Bezug von gefördertem Wohnraum in Anspruch. Da der Mainzer Wohnungsmarkt überwiegend durch Mietwohnraum gekennzeichnet ist – etwa drei Viertel der Wohnun-gen waren 2022 vermietet –, ist das eine alarmierende Entwicklung. Zentral bleiben daher gemeinwohl-orientierte Akteur:innen – allen voran die städtische Wohnbau Mainz, die Mainzer:innen mit bezahlba-rem Wohnraum versorgt und in den letzten Jahren nur moderate Preissteigerungen in ihrem Portfolio durchführte. Ebenfalls bedeutsam bleibt der geförderte Wohnungsbestand, der in der zurückliegenden Dekade erhöht werden konnte, perspektivisch aber vor weiteren Bindungsausläufen steht.

Mainzer Wohnungsmarkt ist 2024 zusehends zementiert

Im Ergebnis lässt sich der Mainzer Wohnungsmarkt weiterhin als sehr angespannt beschreiben. Die rückläufige Fluktuation, beeinflusst durch finanzielle Hürden, und ein zu geringes Angebot führen zu-sehends zu einer regelrechten Zementierung des Marktes. Da kaum noch umgezogen wird, ist der Zu-gang zum Wohnungsmarkt für von außen Kommende immer schwieriger. Auch für Veränderungswillige, die bereits in der Stadt leben, fallen immer mehr Optionen weg. Mit Blick auf eine anhaltende Wohnungs-nachfrage bei gleichzeitig schwierigem Bauumfeld steht die Landeshauptstadt vor großen Herausforde-rungen, um die Wohnungsversorgung quantitativ und qualitativ sicherzustellen und zu verbessern.

6.2 Erkenntnisse der Mainzer Expert:innen

Die Erkenntnisse aus der statistischen Analyse zentraler Kennzahlen des Mainzer Wohnungsmarktes wurden durch Hintergrundgespräche mit wichtigen Expert:innen aus der Wohnungswirtschaft, Interessensvertretungen für Mietende und Studierende sowie Wohlfahrtsverbänden der Landeshauptstadt qualifiziert (siehe hierzu Kapitel 3).

Anspannung in Mainz hat weiter zugenommen

Auch die Expert:innen betonen, dass sich die Wohnungsmarktlage in Mainz weiter angespannt hat. Während es bereits seit vielen Jahren fortlaufende Anspannungstendenzen gibt, habe sich die Lage gerade in den zurückliegenden fünf Jahren nochmals verschärft. Das führe zu einem abnehmenden Umzugsgeschehen und immer mehr Haushalten, die sich bei veränderten Wohnbedarfen nicht mehr an diese anpassen können. Im Ergebnis steht eine zusehende Zementierung des Wohnungsmarktes der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt, die sowohl von wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen als auch Vertreter:innen von Mieterinteressen bestätigt wurde.

Haushalte mit Kindern und Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte stehen vor großen Herausforderungen

Als von den angespannten Marktbedingungen besonders betroffen, wurden durch die Expert:innen insbesondere Haushalte mit Kindern und Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte (v. a. Geflüchtete und ausländische Studierende) identifiziert. Für Haushalte mit Kindern fehlen laut den Expert:innen große Wohnungen im bezahlbaren Preissegment. Auch die statistische Auswertung weist auf einen Wohnungsbestand mit nur wenigen großen Wohnungen hin. Der Anteil von Wohnungen dieses Segments war in den vergangenen Jahren rückläufig. Auch deshalb fokussiert sich eine befragte Akteurin nun auf den Neubau von großen Wohnungen. Neben Haushalten mit Kindern seien es v. a. auch Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte, die sich auf dem Mainzer Wohnungsmarkt nur schlecht versorgen können. Hier werden verschiedene Faktoren benannt, insbesondere aber Sprachbarrieren, niedrige Einkommen und Diskriminierung bei der Wohnungssuche. Das betrifft sowohl Geflüchtete als auch beispielsweise Studierende aus dem Ausland.

Schlechte Rahmenbedingungen hemmen den Neubau

Als Reaktion auf diese Marktlage ist Neubau weiterhin essenziell. Die Rahmenbedingungen hierfür haben sich jedoch verschlechtert – auch die Expert:innen bestätigen das. Gestiegene Baukosten, fehlendes und teures Bauland, rechtliche Anforderungen sowie nicht zuletzt das eingetrübte Zinsumfeld haben den Neubau teuer und aufwendig gemacht. V. a. ist es schwierig, bezahlbaren Wohnraum umzusetzen. Gleichzeitig stünden im Wohnungsbestand große Anpassungen im Rahmen der klimaneutralen Umgestaltung an. Auch hier müssen finanzielle und personelle Ressourcen eingesetzt werden. Wo somit aktuelle und künftige Anstrengungen liegen – im Neubau oder der Bestandentwicklung – muss laut Expert:innen kritisch hinterfragt werden.

Klimaneutralität und -resilienz von hoher Relevanz

Die Themen Klimaneutralität und Klimaresilienz wirken sich in allen Handlungsfeldern der Expert:innen aus, auch wenn die jeweiligen Perspektiven durchaus vielfältig sind. Während – wie bereits angesprochen – die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände insbesondere durch die wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen betont wurde, war Klimaresilienz (z. B. Auswirkungen von Hitze) ein zentrales Thema aus Blickwinkel der Mieter:innen und deren Interessenvertretung. Aus einer übergeordneten Perspektive spielte auch der Blick auf das Mikroklima eine Rolle. Insgesamt wird der klimaneutralen Transformation von allen Akteur:innen eine hohe Bedeutung zugemessen, die das Handeln in den kommenden Jahren bestimmen wird.

Austausch fördern, gemeinsames Handeln stärken

Um den Herausforderungen zu begegnen, empfehlen die Expert:innen mehr Austausch zwischen den verschiedenen Handlungsebenen und Akteur:innen. Hierdurch können Synergien identifiziert, potenzielle Konflikte adressiert und langfristige, nachhaltige Lösungen etabliert werden. Bereits heute gibt es viele Netzwerke und Lösungsansätze, die von den Fachkundigen als wertvoll und zielführend bewertet werden. Gleichzeitig haben die veränderten Rahmenbedingungen bei gleichzeitig neuer, großer Herausforderung, die Möglichkeiten des Handelns eingeschränkt. Essenziell sind daher abgestimmte, gemeinsame Lösungen, um die begrenzten Ressourcen effizient einzusetzen.

6.3 Wohnungspolitische Rahmenbedingungen

Die künftige Ausrichtung und kommunalen Handlungsmöglichkeiten der Stadt Mainz werden durch bundes- und landespolitische Rahmenbedingungen beeinflusst. Hervorzuheben sind die politischen Ziele des Koalitionsvertrages auf Bundesebene, die sich bereits in Gesetzgebungen ausdrücken.

Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung

Wie dargestellt, haben sich die Rahmenbedingungen für den Neubau seit Beginn des Krieges in der Ukraine verschärft. Gleichzeitig ist Neubau weiterhin notwendig, um die Wohnungsversorgung zu verbessern. Mit dem Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung verfolgt die neue Bundesregierung das Anliegen, den planungsrechtlichen Rahmen für die Schaffung von Wohnraum zu verbessern. Hierzu gehört einerseits die Verlängerung des § 201a BauGB (Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt) bis zum 31. Dezember 2031, der neben einem besonderen Vorkaufsrecht für brachliegende Grundstücke und der Möglichkeit zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus ein Baugebot zur Wohnbebauung enthält. In der Landeshauptstadt Mainz wurde durch die Landesregierung per „Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach §

201a des Baugesetzbuches vom 15. September 2023“ ein angespannter Wohnungsmarkt festgestellt und die Anwendung von § 201a ermöglicht. Mit der Verlängerung besteht somit Planungssicherheit.²⁶

Kernbestandteil der Novelle ist mit § 246e BauGB außerdem die Einführung einer befristeten Sonderregelung für den Wohnungsbau (sogenannte „Bau-Turbo“). Dieser ermöglicht unter Zustimmung der Gemeinde umfassende Abweichungen von sonst geltenden planungsrechtlichen Vorgaben. Entgegen ursprünglichen Überlegungen ist für die Umsetzung dieses Tatbestands keine Verordnung nach § 201a BauGB notwendig. Unter Berücksichtigung der Zustimmung der Gemeinde und nachbarschaftlicher Interessen können verschiedene Gründe für planungsrechtliche Abweichungen angeführt werden (u. a. die Errichtung eines zu Wohnzwecken dienenden Gebäudes). Es besteht die Möglichkeit, städtebaulichen Verträge zu vereinbaren, die von der Zustimmung der Gemeinde abhängig gemacht werden. Am 30. Oktober 2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung nach Bestätigung durch den Bundestag und Bundesrat in Kraft getreten.²⁷ Die Landeshauptstadt Mainz hat die Gesetzesnovelle im November 2025 zur Kenntnis genommen und einen Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren gemäß § 36a BauGB beschlossen, mit dem die Einhaltung der städtebaulichen Ziele und Ordnungsvorstellung gewährleistet werden soll.²⁸

Vereinfachung der Baustandards

Neben diesen Gesetzesvorgaben wird aktuell in mehreren Bundesländern eine Vereinfachung der Baustandards diskutiert, um die Baukosten zu senken und Bauvorhaben zu erleichtern. In Schleswig-Holstein wurde im Herbst 2023 der „Regelstandard Erleichtertes Bauen“ im Rahmen der sozialen Wohnungsförderung eingeführt. Dieser sieht u. a. keine Förderung mehr für Tiefgaragen oder Keller vor und fordert weitere Vereinfachungsmaßnahmen (ohne größere qualitative Einbußen).²⁹ Im Ergebnis kam es im geförderten Wohnungsbau 2024 erstmals seit Jahrzehnten zu einer Kostensenkung. Die Differenz gegenüber dem übrigen Markt betrug mehr als 20 %.³⁰ Auch in Hamburg wurde mit dem sogenannten „Hamburg Standard“ ein entsprechendes Verfahren durchgeführt, dass in den drei Handlungsfeldern „Kostenreduzierende Baustandards“, „Optimierte Planung und Prozesse“ sowie „Beschleunigte Verfahren“ insgesamt Einsparpotenziale von bis zu 2.000 EUR/m² brutto identifiziert hat. Im Vordergrund stehen vereinfachte Standards, aber auch der Verzicht auf ausgewählte technische und bauliche Elemente

²⁶ Landesrecht Rheinland-Pfalz [2023]. Landesverordnung über die Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 15. September 2023. Zugriff: <https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-AngWoMBestVRP2023rahmen> (05.02.2026) <https://www.landesrecht.rlp.de/bsrp/document/jlr-AngWoMBestVRP2023rahmen>

²⁷ BauGB [2025]. Zugriff: https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_246e.html (18.02.2026)

²⁸ Landeshauptstadt Mainz [2025]. Beschlussvorlage 1776/2025/1. Zugriff: https://bi.mainz.de/vo0050.php?_kvonr=37425 (18.02.2026) https://bi.mainz.de/vo0050.php?_kvonr=37425

²⁹ Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein [2024]. Einfacher Bauen. Zugriff: https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/IV/_startseite/Artikel2024/II/240628_regelstandard_ErleichtertesBauen (01.12.2025)

³⁰ Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. & RegioKontext [2025]. Wohnungsbau in Deutschland 2025 - Quo Vadis? - Wege zu einem leistungsfähigen Wohnungsmarkt.

sowie die Optimierung von Planungs- und Genehmigungsprozessen.³¹ Die Neuausrichtung der Baustandards wird auch in anderen Bundesländern diskutiert – so auch in Rheinland-Pfalz.

Fortführung der Mietpreisbremse

Mit Blick auf die Entwicklung der Mietpreise und den Schutz von Mietenden hat die neue Bundesregierung im Juni 2025 Grundlagen für die Fortführung der Mietpreisbremse gelegt. Im September 2025 hat das Land Rheinland-Pfalz eine neue Mietpreisbegrenzungsverordnung mit Gültigkeit bis 2029 beschlossen. Erneut wurde auch die Landeshauptstadt Mainz als angespannter Wohnungsmarkt identifiziert, auf dem die Mietpreisbremse zur Anwendung kommt.³²

Förderlandschaft der sozialen Wohnraumförderung

Ein wichtiger Bestandteil im Rahmen der Ausgestaltung des Mainzer Wohnungsmarktes ist die Förderlandschaft der sozialen Wohnraumförderung, die maßgeblich durch den Bund und das Land Rheinland-Pfalz gestaltet wird. Die Bundesregierung stellt bis 2029 bundesweit mehr als 20 Mrd. EUR für den sozialen Wohnungsbau und die Städtebauförderung bereit – jährlich sind das mehr als 4 Mrd. EUR. Außerdem entfallen aus dem Sondervermögen rund 327 Mio. EUR auf Wohnungsbauprogramme und 11,25 Mrd. EUR auf den Baubereich.³³ Auch Rheinland-Pfalz erhöht die Fördermittel für die soziale Wohnraumförderung. Mit dem Doppelhaushalt 2025/2026 nimmt das Fördervolumen von rund 177 Mio. EUR im Jahr 2024 auf rund 350 Mio. EUR jährlich zu.³⁴

³¹ Initiative kostenreduziertes Bauen (o. J.). Baukosten senken – Potenziale nutzen: ein Drittel Einsparung möglich. Zugriff: <https://www.bezahlbarbauen.hamburg/baukosten-senken-potenziale-nutzen-ein-drittel-einsparung-moeglich-1016028> (01.12.2025)

³² Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2025). Ministerrat beschließt neue Mietpreisbegrenzungsverordnung für Rheinland-Pfalz. Zugriff: <https://fm.rlp.de/service/presse/detail/ministerrat-beschliesst-neue-mietpreisbegrenzungsverordnung-fuer-rheinland-pfalz> (01.12.2025)

³³ Bundesministerium der Finanzen (2025). Bundesregierung stellt finanzielle Weichen für die nächsten Jahre: Bundeshaushalt 2025, Eckwerte bis 2029 und Umsetzung des 500-Milliarden-Euro-Investitionspakets beschlossen. Zugriff: <https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Pressemitteilungen/Finanzpolitik/2025/06/2025-06-24-2-entwurf-bhh-2025-eckwerte-bis-2029.html> (01.12.2025)

³⁴ Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz (2024). Fördermittel für Wohnraumförderung in Rheinland-Pfalz sollen verdoppelt werden – Erlass neuer Förderkonditionen. Zugriff: <https://fm.rlp.de/service/presse/detail/foerdermittel-fuer-wohnraumfoerderung-in-rheinland-pfalz-sollen-verdoppelt-werden-erlass-neuer-foerderkonditionen> (01.12.2025)

Klimapolitische Zielvorgaben von der EU bis Rheinland-Pfalz

Mit Hinblick auf klimatische Ziele haben sich auf mehreren politischen Ebenen Neuerungen und Vorgaben ergeben. In der EU gilt seit April 2024 die europäische Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie (EPBD), deren Sanierungsvorgaben in Deutschland bis Mai 2026 in nationales Recht überführt werden müssen. Laut der Richtlinie soll der Energieverbrauch von Wohngebäuden bis 2030 um 16 %, bis 2035 um 20 bis 22 % sinken. Ebenfalls ist ab 2040 die Nutzung von fossilen Brennstoffen für Heizungen in Wohngebäuden untersagt. Ab 2030 dürfen Wohngebäude grundsätzlich nur noch als Nullemissionsgebäude konzipiert werden.³⁵

Auf nationaler Ebene in Deutschland besteht das Ziel, bis 2045 die Netto-Treibhausgasneutralität zu erreichen, ab 2050 soll es zu negativen Treibhausgasemissionen kommen. Den nationalen Rechtsrahmen bildet in erster Linie das Klimaschutzgesetz (Novelle 2024). Für den Gebäudesektor sieht das Gesetz eine Reduktion der bundesweiten Emissionen auf 67 Mio. Tonnen CO₂-Äquivalente bis 2030 vor. Laut einem Bericht des Expertenrats für Klimafragen müssten die jährliche Senkung der Emissionen des Gebäudesektors in den kommenden Jahren deutlich beschleunigt erfolgen, um dieses Ziel noch zu erreichen.³⁶ Demnach stehen künftig große Handlungserfordernisse im Wohnungsbestand an. Hierfür sind auch die Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes entscheidend, insbesondere Vorgaben hinsichtlich der Heizungsanlage und der kommunalen Wärmeplanung. Letztere wird derzeit in Mainz erarbeitet und soll im ersten Halbjahr 2026 vorgestellt werden.^{37,38}

Mit Blick auf die Landesebene setzt Rheinland-Pfalz ein ambitioniertes Ziel: Bis 2040 soll das Bundesland die Treibhausgasneutralität erreicht haben. Auch hier ist der Gebäudesektor als zweitgrößter Emittent von Treibhausgasen ein Sektor mit großen Handlungserfordernissen. Wichtiger Leitfaden hierfür ist das Landesklimaschutzkonzept „Klimaneutrales Rheinland-Pfalz 2035/2040“, das 107 Maßnahmen aus acht Handlungsfeldern zusammenfasst, sowie die Stabsstelle „Projekte, Projektmanagement, Klimaneutrales Rheinland-Pfalz“, die als Lenkungsgruppe Entscheidungen, Themen und Lösungswege adressiert.³⁹

³⁵ GEG Infoportal [o. J.]. EU-Gebäuderichtlinie [EPBD]. Zugriff: https://www.bbsr-geg.bund.de/GEGPortal/DE/ErgaenzendeRegelungen/EPBD/epbd_node.html [01.12.2025]

³⁶ Expertenrat für Klimafragen [2025]. Zweijahresgutachten 2024: Gutachten zu bisherigen Entwicklungen der Treibhausgasemissionen, Trends der Jahresemissionsgesamtmengen und Jahresemissionsmengen sowie Wirksamkeit von Maßnahmen [gemäß § 12 Abs. 4 Bundes-Klimaschutzgesetz]. Zugriff: https://expertenrat-klima.de/fileadmin/ERK/Berichte/ERK2025_Zweijahresgutachten-2024.pdf [25.11.2025]

³⁷ Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen [o. J.]. Gebäudeenergiegesetz. Zugriff: https://www.bmwsb.bund.de/DE/bauen/innovation-klimaschutz/gebaeudeenergiegesetz/gebaeudeenergiegesetz_node.html [01.12.2025]

³⁸ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Kommunale Wärmeplanung. Zugriff: <https://www.mainz.de/microsite/klimaneutral/kommunale-waermeplanung/kommunale-waermeplanung.php> [25.11.2025]

³⁹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität [o. J.]. Klimaneutrales Rheinland-Pfalz: Natürlich Klimaneutral – Gemeinsam gestalten wir Zukunft vor Ort. Zugriff: <https://klimaneutrales.rlp.de/> [01.12.2025]

7 Vorausschätzung künftiger Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung

Die Vorausberechnung von Haushaltszahlen und -strukturen bis zum Jahr 2035 ist eine zentrale Grundlage für die Abschätzung der zukünftigen Wohnraumnachfrage. Dabei werden sowohl die Gesamtzahl der Haushalte als auch deren Zusammensetzung – z. B. Einpersonenhaushalte mittleren Alters, Paarhaushalte mit und ohne Kinder, Alleinerziehende oder Senior:innen – differenziert betrachtet.

Datengrundlage und aktuelle Herausforderungen

Als Basis für die Haushaltsvorausberechnung dient die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (RLP, 2022) für die Landeshauptstadt Mainz mit dem Basisjahr 2020. Diese stellt die aktuelle verfügbare amtliche Bevölkerungsvorausberechnung mit Ergebnissen für die Stadt Mainz dar. Da sie auf einem Datenstand vor den jüngsten demografischen Entwicklungen beruht, kann sie zentrale Sondersituationen der letzten Jahre – insbesondere die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Zensus-Korrektur 2022 sowie verstärkte Migrationsbewegungen (darunter insbesondere die Zuzüge Geflüchteter aus der Ukraine) – nicht abbilden. Dennoch wurde bewusst auf eine amtliche Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Amtliche Vorausberechnungen sind bezüglich grundlegender Annahmen (z. B. Zuwanderungen aus dem Ausland) sowohl zwischen den einzelnen Bundesländern wie auch mit dem Statistischen Bundesamt abgestimmt und gewährleisten hierdurch eine bundes- und landesweit konsistente Vorgehensweise.

Um diese Lücke zu schließen, wurden ergänzend aktuelle Einwohnermelderegisterdaten (EMR) der Jahre 2023/2024 herangezogen. Sie bilden die jüngste Bevölkerungsstruktur ab und dienen als Grundlage für den sogenannten Stützzeitraum – also jenen Zeitraum, von dem aus die Fortschreibung der Haushaltszahlen erfolgt. Auf Basis dieser Daten wurden alters-, größen- und typenspezifische Haushaltsvorstandsquoten abgeleitet, die die aktuellen haushaltsbildenden Strukturen widerspiegeln. Ihre Aktualität erhöht einerseits die Aussagekraft der Prognose, andererseits wurde damit versucht, methodische Inkonsistenzen abzufedern. Diese können entstehen, wenn aktuelle Haushaltsdaten (inkl. demografischer Veränderungen) mit einer Bevölkerungsvorausberechnung auf älterem Datenstand kombiniert werden. Zwar liefern die auf Basis des aktuellen Einwohnermelderegisters berechneten Haushaltsvorstandsquoten eine realitätsnähere Orientierung, strukturelle Abweichungen in der Bevölkerungsgrundlage lassen sich damit jedoch nicht vollständig ausgleichen.

Modellierung zweier Status-quo-Varianten

Aufgrund der methodischen Hindernisse wurde zusätzlich ein zweiter Entwicklungspfad modelliert, bei dem die amtliche Bevölkerungsvorausberechnung rechnerisch an das tatsächliche Bevölkerungsniveau im Ausgangsjahr der Haushaltsprognose (2024) angepasst wurde. Ziel war es, eine Variante abzubilden, die stärker an der aktuellen Ausgangssituation ausgerichtet ist. Im Zentrum stehen somit zwei Varianten mit identischem Bezugszeitraum (2023/2024), die sich ausschließlich in der zugrunde liegenden Bevölkerungsbasis unterscheiden:

- **Hauptvariante:** basiert unmittelbar auf der 6. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP (2022), wurde jedoch rechnerisch an das aktuelle Bevölkerungsniveau des Jahres 2024 angepasst.⁴⁰
- **Nebenvariante:** beruht ebenfalls auf der amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung, jedoch ohne Anpassungen an das Bevölkerungsniveau 2024.

Methodische Einordnung

Im Ergebnis liegt eine differenzierte Haushaltsprognose bis 2035 vor, die beide Varianten – die unveränderte Bevölkerungsvorausberechnung und die angepasste Bevölkerungsvorausberechnung – abbildet. Maßgebliche Planungsgrundlage ist dabei letztere Variante: Hier wird das für 2024 prognostizierte Bevölkerungsniveau um die altersspezifischen Abweichungen zu den Einwohnermelderegisterzahlen korrigiert und damit direkt am tatsächlichen Einwohnerbestand des Ausgangsjahrs ausgerichtet. So entsteht eine belastbare Basis für die anschließende Haushalts- und Bedarfsprognose, die zugleich die verbleibenden Unsicherheiten transparent berücksichtigt. Nähere Informationen zur Methodik finden sich im Anhang dieses Berichts.

Aufbau dieses Kapitels

Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung dargestellt. Neben der allgemeinen Entwicklung der Bevölkerung liegt der Fokus auf der Veränderung der Altersstruktur im Prognosezeitraum 2024 bis 2035. Anschließend erfolgt die Darstellung der bisherigen Haushaltsentwicklung sowie die Zuordnung zu Haushaltstypen, um auf dieser Grundlage Aussagen zur künftigen Wohnraumnachfrage treffen zu können.

7.1 Bevölkerungsvorausberechnung Mainz

Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz hat eine 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung mit Basisjahr 2020 erstellt und Anfang 2022 veröffentlicht. Die Ergebnisse liefern Daten zur künftigen Entwicklung der Mainzer Bevölkerung mit Hauptwohnsitz bis zum Jahr 2040. Die wichtigsten Ergebnisse der o. g. Bevölkerungsvorausberechnung werden – ausgehend vom Jahr 2024 – im Folgenden kurz dargestellt.

Die Bevölkerung in Mainz steigt demnach von 220.936 (Ausgangsjahr der Haushaltsprognose: 2024) auf 224.990 Einwohner:innen bis 2030 und weiter auf 227.456 Personen bis 2035 – ein moderater Zuwachs von 2,95 % gegenüber 2024.

Bis 2035 fällt der Anstieg – durch das Erreichen des Rentenalters der Baby-Boomer – in der Altersgruppe der 65- bis 79-Jährigen am stärksten aus (+5.364 Personen; +20,1 %), gefolgt von den 35- bis 49-Jährigen mit einem Plus von 2.127 Personen (+4,8 %) und den unter 20-Jährigen mit 1.435 Personen (+3,8 %) mehr. Die Zahl der Hochbetagten (80 Jahre und älter) nimmt im selben Zeitraum um 634 Personen

⁴⁰ Die Anpassung erfolgte anhand des Bevölkerungsbestandes der Einwohnermeldedatei zum 31.12.2024 mittels eigener Berechnungen.

(+4,8 %) zu, während die Altersgruppen der 20- bis 34- Jährigen um 1.214 Personen (–2,0 %) und die der 50- bis 64-Jährigen um 1.812 Personen (–4,6 %) zurückgehen. Die Bevölkerungsentwicklung und insbesondere die Altersstruktur der kommenden Dekade wird also maßgeblich von der Babyboomer-Generation geprägt.

Im Abgleich mit den Einwohnermelderegisterdaten 2024 zeigt sich allerdings bereits im Ausgangsjahr der Haushaltsprognose eine Differenz zur amtlichen Bevölkerungsvorausberechnung. Diese liegt bei rund 3.100 Personen bzw. etwa 1,4 % der Mainzer Bevölkerung. Dieser Unterschied ist v. a. darauf zurückzuführen, dass die Grundlage der Vorausberechnung das Basisjahr 2020 ist und damit neuere Wanderungsbewegungen – insbesondere die Zuzüge aus der Ukraine seit 2022 – nicht abgebildet sind. Unter den Geflüchteten aus der Ukraine dominierten Frauen und Minderjährige, wodurch besonders die Altersgruppe der unter 18-Jährigen und der 20- bis 34-Jährigen sowie in geringerem Maß die Gruppe im Alter von 50 bis 64 Jahren betroffen sind. In der Altersgruppe ab 65 Jahren gab es hingegen nur geringfügige Abweichungen.

7.2 Haushaltsvorausberechnung

Zur Abschätzung des künftigen Wohnungsbedarfs sind nicht nur die Bevölkerungszahlen relevant, sondern v. a. die Anzahl und strukturelle Zusammensetzung der Haushalte sowie die sich daraus ergebenden Trends. Bevor die Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung präsentiert werden, erfolgt zur Einordnung zunächst ein Überblick über die Haushaltsentwicklung im Vorprognosezeitraum zwischen 2020 und 2024.

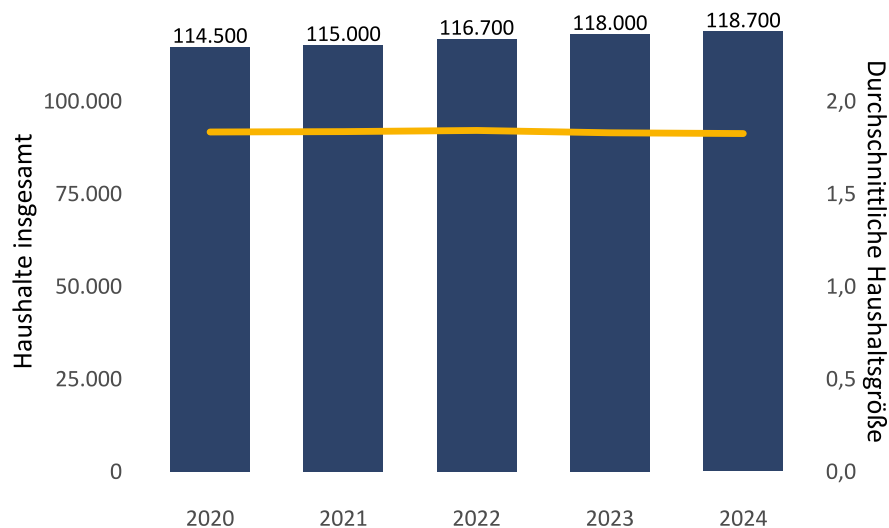
7.2.1 Bisherige Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte

Die Zahl der wohnungsmarktrelevanten Haushalte umfasst Haushalte von Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz in Mainz, allerdings ohne die Bewohner:innen von Heimen, da Wohnheime eine Sonderform des Wohnens darstellen. Ihre Zahl ist im Zeitraum von 2020 bis Ende 2024 kontinuierlich gestiegen: von rund 114.500 Haushalten⁴¹ im Jahr 2020 auf etwa 118.700 Haushalte im Jahr 2024. Dies entspricht einem Zuwachs von 3,6 % innerhalb von vier Jahren. Der Anstieg reflektiert die insgesamt wachsende Bevölkerung in diesem Zeitraum und verstärkte die Nachfrage auf dem Mainzer Wohnungsmarkt.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb in diesem Zeitraum weitgehend stabil und lag zwischen 1,82 und 1,84 Personen pro Haushalt. Damit zeigt sich in dieser Betrachtung kein deutlicher Trend zu weiter schrumpfenden Haushaltsgrößen, wie er für Deutschland insgesamt in den vergangenen Jahren dokumentiert wurde. Zu beachten ist dabei, dass insbesondere Personen mit Nebenwohnsitz überdurchschnittlich häufig in Einpersonenhaushalten lebten, was den Wert der durchschnittlichen Haushaltsgröße tendenziell leicht nach unten verzerrt.

⁴¹ Haushaltszahlen und Veränderungen sind im Hinblick auf die prognosebedingten Unsicherheiten auf volle 100 Haushalte gerundet.

Abbildung 29: Bisherige Entwicklung der wohnungsmarktrelevanten Haushalte und der durchschnittlichen Haushaltsgröße (2020 bis 2024)



Anmerkung: Die durchschnittliche Haushaltsgröße wurde bis einschließlich 2021 auf Basis der umgerechneten, wohnungsmarktrelevanten⁴² Bevölkerung aus der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz geschätzt. Ab 2022 erfolgt die Schätzung auf Basis der angepassten, ebenfalls wohnungsmarktrelevanten Bevölkerungsvorausberechnung, die auch die Zuzüge im Kontext des Ukraine-Kriegs berücksichtigt.

Quelle: Landeshauptstadt Mainz 2025; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; eigene Berechnungen der Regio-Kontext/Marleen Dettmann

7.2.2 Bildung von Haushaltstypen

Neben der Differenzierung nach Haushaltsgrößenklassen sollen zusätzlich Haushaltstypen identifiziert werden, um ein differenzierteres Bild der wohnungsmarktrelevanten Nachfragestrukturen zu ermöglichen. Diese Typisierung wurde bereits im Wohnungsmarktbericht 2020 angewendet und wird nun erneut aufgegriffen und weitergeführt. Die Analyse bildet den inhaltlichen Schwerpunkt der vorliegenden Wohnungsmarktbetrachtung. Auf Basis der abgegrenzten Haushaltstypen bzw. Nachfragegruppen lassen sich spezifischere Anforderungen, Bedarfe und Präferenzen im Wohnungsmarkt genauer erfassen und berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurden acht überschneidungsfreie Haushaltstypen (Nachfragegruppen) definiert. Die Typenbildung erfolgte auf Grundlage der generierten Haushaltsstruktur und in enger Abstimmung zwischen der Stadt Mainz und dem beauftragten Bearbeitungsteam.

⁴² Als wohnungsmarktrelevant wird die Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Mainz, exkl. der Bewohner:innen von Heimen betrachtet.

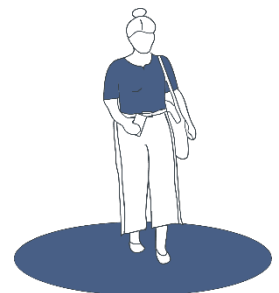
Starterhaushalte

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. Bereits in den 2010er Jahren war eine kontinuierliche Zunahme dieser Haushalte zu beobachten, was mit der allgemeinen Einwohnerzunahme in dieser Dekade zusammenhing, die v. a. durch junge Menschen (insbesondere Studierende und Berufsanfänger:innen) geprägt war. Mit circa 12.300 Haushalten im Jahr 2024 machten die Starterhaushalte rund 10 % aller Haushalte aus. Da die für diesen Haushaltstyp relevante Bevölkerungsgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen leicht zunimmt, wird auch für die Starterhaushalte ein leichtes Wachstum im Prognosezeitraum erwartet.



Einpersonenhaushalte mittleren Alters

Der Haushaltstyp umfasst Singlehaushalte in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren und ist damit sehr heterogen. Rückblickend verzeichnete die Landeshauptstadt Mainz in den 2010er Jahre, getragen von anhaltender Urbanisierung und steigenden Zuzügen junger Erwachsener und Berufstätiger, einen merklichen Zuwachs dieses Haushaltstyps. Im Jahr 2024 gehörten rund 39.300 Haushalte (etwa ein Drittel aller Haushalte) zu dieser Gruppe. Demografisch zeigen sich gegenläufige Entwicklungen: Während die 35- bis unter 50-Jährigen bis 2035 zunehmen, gehen die 20- bis 35-Jährigen sowie die 50- bis unter 65-Jährigen zurück. In der Gesamtbilanz überwiegen die Rückgänge, sodass für diesen Haushaltstyp bis 2035 ein leichter Rückgang erwartet wird.



Paarhaushalte mittleren Alters ohne minderjährige Kinder

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. Mit im Haushalt leben können auch volljährige Kinder oder weitere erwachsene Personen unter 65 Jahren (erwachsene Geschwister oder Großeltern). Retrospektiv war in den 2010er Jahren in der Landeshauptstadt Mainz der Anteil kinderloser Paarhaushalte mittleren Alters leicht rückläufig. Im Jahr 2024 zählten circa 17.500 Haushalte (circa 15 % aller Mainzer Haushalte) zu diesem Typ. Der Haushaltstyp ist altersstrukturell sehr heterogen: Von Paaren im jüngeren und mittleren Erwachsenenalter (vorrangig Lebensgemeinschaften), über die wachsende Gruppe der 35- bis unter 50-Jährigen bis hin zu den rückläufigen 50 bis unter 65-Jährigen (vorrangig Ehepaare). Die Prognose zeigt bis 2035 zunächst eine Abnahme dieses Haushaltstyps, bevor sich die Entwicklung durch demografische Nachrückeffekte perspektivisch wieder leicht stabilisiert.



Paarhaushalte mittleren Alters mit minderjährigen Kindern

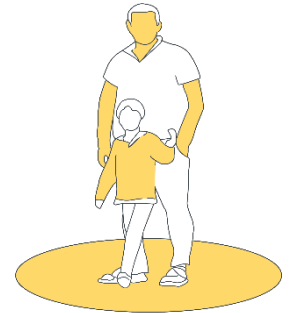
Dieser Haushaltstyp umfasst Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit einem Haushaltsvorstand in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren mit mindestens einem minderjährigen Kind. Neben minderjährigen Kindern können weitere (volljährige) Personen, z. B. Geschwister, in dem Haushalt leben. Im zeitlichen Verlauf der 2010er Jahre blieb der Anteil der Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern in der Landeshauptstadt Mainz weitgehend stabil und stieg bis 2019 nur leicht an. Mit einem Anteil von rund 13 % (circa 15.700) 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. Da gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung die Zahl der Kinder und Jugendlichen im Prognosezeitraum zunimmt, ist auch für diesen Haushaltstyp perspektivisch ein Wachstum zu erwarten.

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. Rückblickend war der Anteil der Haushalte alleinerziehender Eltern in den 2010er Jahren in der Landeshauptstadt Mainz leicht rückläufig. Die Alleinerziehenden machen 2024 mit rund 3 % (circa 3.600 Haushalte) quantitativ gesehen nur einen geringen Anteil der Mainzer Haushalte aus. Die Prognose weist allerdings auf einen Anstieg dieses Haushaltstyps hin, sodass künftig mit einer wachsenden Bedeutung dieser Gruppe zu rechnen ist.



Senior:innen

Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter zwischen 65 und unter 80 Jahren bilden diesen Haushaltstyp. Außerdem leben keine weiteren Personen in dem Haushalt. In den 2010er Jahren war der Anteil der Seniorenhaushalte in der Landeshauptstadt Mainz leicht rückläufig. Im Jahr 2024 werden rund 13 % der Haushalte (circa 15.600) von mindestens einer Seniorin bzw. einem Senior bewohnt. Mit dem Eintritt der geburtenstarken Babyboomer-Jahrgänge ins Alter der Senior:innen ist ein deutlicher Zuwachs in Höhe von 20,2 % bis 2035 und damit eine sehr dynamische Entwicklung dieses Haushaltstyps zu erwarten.



Hochbetagte

Dieser Haushaltstyp umfasst Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand ab 80 Jahren, in denen keine weiteren Personen leben. Über die 2010er Jahre hinweg stieg der Anteil dieser Haushalte in der Landeshauptstadt Mainz leicht an. 2024 gehören rund 6 % der Mainzer Haushalte (circa 7.700) zu dieser Gruppe. Demografisch bedingt wird die Zahl der Hochbetagten in den kommenden Jahren zunächst leicht zurückgehen (Geburtenantief Ende des 2. Weltkrieges). Ab Mitte der 2030er-Jahre setzt dann mit dem Eintritt der geburtenstarken Babyboomer ein deutlicher Anstieg ein. Bis 2035 wird für diesen Haushaltstyp zwar erst ein moderater Zuwachs von 2,6 % erwartet, perspektivisch dürfte sich das Wachstum jedoch in den darauffolgenden Jahren erheblich verstärken. Zusätzlich ist zu vermuten, dass neue altersgerechte Wohnformen und -ausstattungen (z. B. mit technischen Assistenzsystemen) diesen Effekt noch verstärken werden.



Mehrpersonenhaushalte

Das sind Haushalte, die nicht den anderen Haushaltstypen zugeordnet werden können, wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliche Wohnprojekte oder Wohngemeinschaften. Circa 7.000 Haushalte und damit rund 6 % aller Haushalte in Mainz fallen in diese Kategorie. Da dieser Haushaltstyp sehr unspezifisch ist, lassen sich keine Annahmen zur zukünftigen Entwicklung ableiten.



7.2.3 Vorausberechnete Zahl der Haushalte im Prognosezeitraum

Die auf das aktuelle Bevölkerungsniveau des Jahres 2024 angepasste Variante (Hauptvariante) bildet die zentrale Grundlage der Haushaltsprognose, da sie die aktuellen demografischen Gegebenheiten darstellt. Die ursprüngliche Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP dient vorrangig dem Vergleich und der methodischen Einordnung der Ergebnisse.

Anzahl der Wohnhaushalte wächst

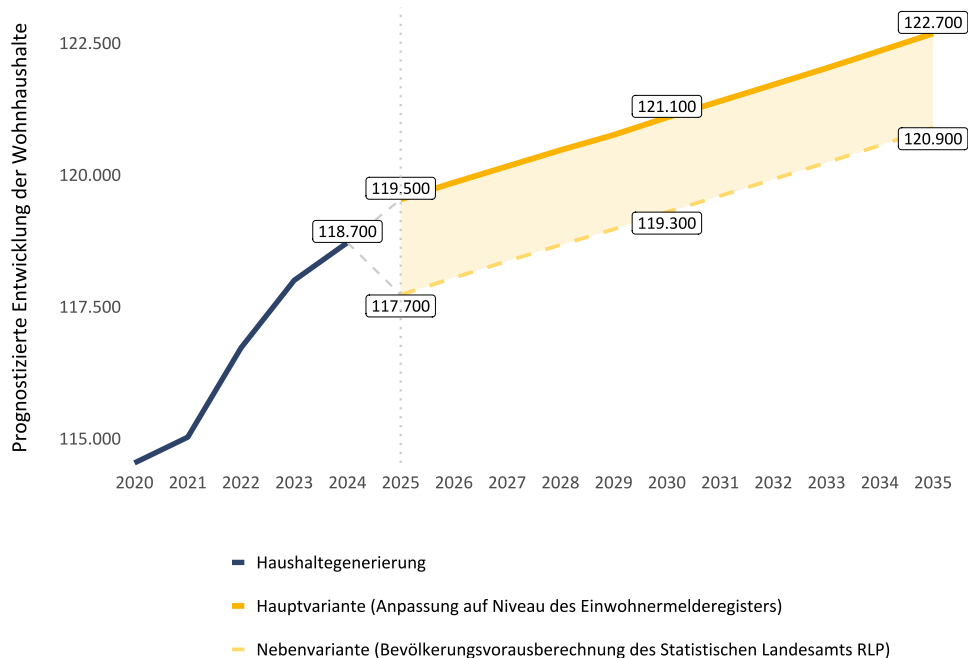
Die Zahl der **Wohnhaushalte** (vgl. Glossar) wird sich gemäß der vorliegenden Prognose weiter erhöhen (vgl. Abbildung 30). Ausgehend von rund 118.700 Haushalten im Jahr 2024 zeigen die beiden Prognosevarianten eine auseinanderlaufende Entwicklung:

- In der Hauptvariante (Anpassung auf Niveau des Einwohnermelderegisters) wird ein Anstieg auf etwa 121.100 Haushalte bis 2030 sowie auf rund 122.700 Haushalte bis 2035 erwartet.
- Die Nebenvariante (Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP) geht von einem moderateren Anstieg auf etwa 119.300 Haushalte bis 2030 und rund 120.900 Haushalte bis 2035 aus.

Somit ergibt sich zwischen 2024 und 2030 ein prognostizierter Zuwachs von 1,4 % (Nebenvariante) bis 2,4 % (Hauptvariante). Für den Zeitraum bis 2035 beläuft sich der erwartete Anstieg auf 1,8 % bis 3,3 %.

Im Vergleich zu der Entwicklung von 2020 bis 2024, in der ein Wachstum von 3,6 % zu verzeichnen war, deutet dies auf eine moderate Abschwächung des Haushaltszuwachses hin. Das hohe Wachstum in den Jahren 2020 – 2024 ist maßgeblich durch Sondereffekte bedingt, v. a. den Zustrom aus der Ukraine. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Ausgangswert im Jahr 2020 durch die COVID-19-Pandemie beeinflusst war, die sich insbesondere dämpfend auf (internationale) Wanderungsbewegungen und Haushaltsbildungsprozesse ausgewirkt hat. Ab dem Jahr 2022 ist aufgrund der Zuwanderung, v. a. aus der Ukraine, in der Folge eine besonders dynamische Haushaltsentwicklung zu konstatieren. Die vergangenen vier Jahre bilden aufgrund mehrerer, sich teilweise überlappender Sondereffekte daher weniger eine Normalsituation, sondern eher eine spezifische Sondersituation ab.

Abbildung 30: Entwicklung der Wohnhaushalte von 2020 bis 2035 anhand der (geschätzten⁴³) Daten der Haushaltgenerierung und der Haushaltsprognose in Haupt- und Nebenvariante⁴⁴.



Quelle: Landeshauptstadt Mainz 2025; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; eigene Berechnungen

7.2.4 Haushaltsgruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe

Um die zukünftige Nachfrage nach Wohnraum differenziert einschätzen zu können, ist eine detaillierte Betrachtung der Entwicklung der Haushaltsgrößenklassen erforderlich. Die folgende Auswertung basiert auf der Hauptvariante der Haushaltsprognose (angepasste Variante der Bevölkerungsvorausberechnung).

⁴³ Die Haushaltgenerierung basiert auf einer modellgestützten Ableitung von Haushaltszahlen aus dem Melderegister. Erläuterungen zur Methodik finden sich im Methodenbericht im Anhang.

⁴⁴ Der Rückgang zwischen 2024 und 2025 in der Nebenvariante ist methodisch bedingt: 2024 stellt das Ausgangsjahr der Prognose dar und basiert auf der Haushaltgenerierung, die an den Einwohnermelderegisterbestand zum Stichtag 2024 angepasst wurde. Ab 2025 beginnt die eigentliche Prognose, die auf der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz mit Datenstand 2020 beruht. Der Knick spiegelt somit keinen tatsächlichen Rückgang der Wohnhaushalte wider, sondern den Übergang zwischen Ausgangsjahr und Prognosemodell.

Zuwachs bei allen Haushaltsgrößenklassen erwartet, am meisten bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten

Im Prognosezeitraum ist in Mainz in allen Haushaltsgrößenklassen ein Zuwachs zu verzeichnen – allerdings in unterschiedlichem Ausmaß (vgl. Abbildung 31). Die mit Abstand größte Gruppe, die Einpersonenhaushalte, stellt mit rund 63.300 Haushalten (etwa 53,3 % aller Haushalte) im Jahr 2024 weiterhin die dominierende Haushaltsgrößenklasse dar. Bis zum Jahr 2030 wird ein moderater Anstieg um 900 Haushalte erwartet, gefolgt von weiteren 800 Haushalten bis 2035. Insgesamt steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte somit um rund 1.700 Haushalte, was einem Wachstum von 2,6 % entspricht. Ihr Anteil an allen Haushalten zeigt sich im Prognosezeitraum weitgehend stabil und verändert sich nur geringfügig von 53,3 % im Jahr 2024 auf etwa 53,0 % im Jahr 2035. Wie oben dargelegt, sind bezüglich der absoluten Zahlen bei den Einpersonenhaushalten weiterhin deutliche Zuwächse zu erwarten, im Vergleich zu den letzten Jahren schwächt sich die Wachstumsdynamik allerdings etwas ab.

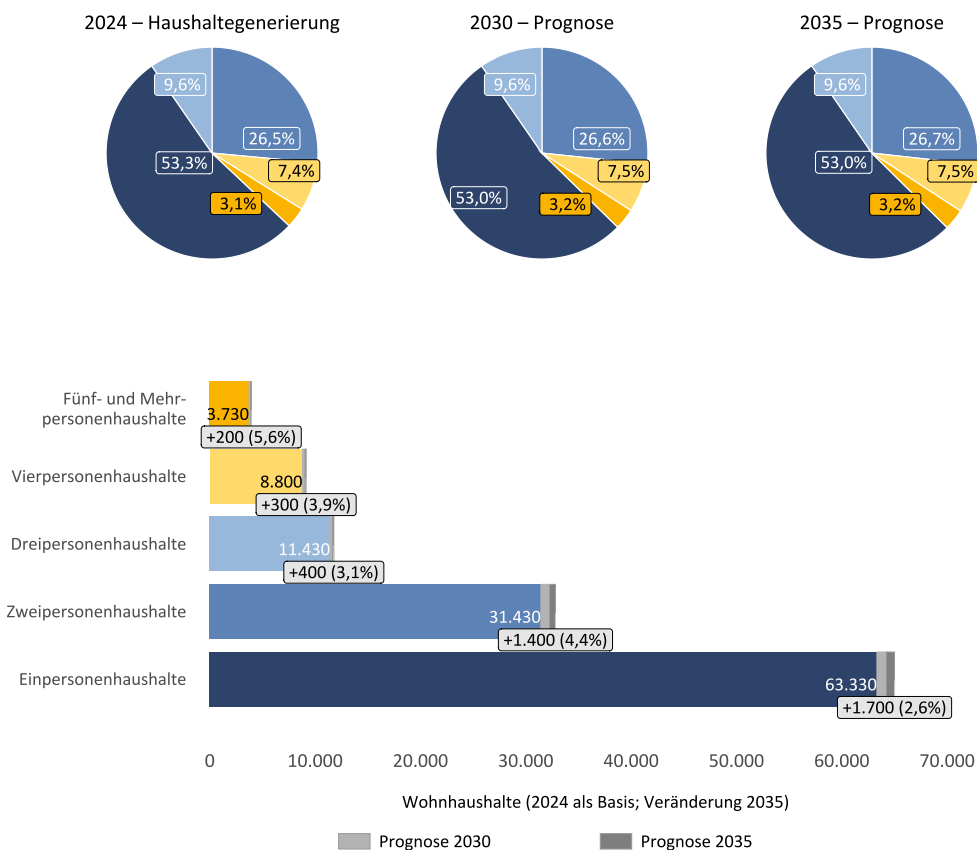
Kaum Veränderungen in der relativen Zusammensetzung der Haushaltsgrößen

Deutlich dynamischer – bezogen auf den relativen Zuwachs – verläuft die Entwicklung bei den Zweipersonenhaushalten, die bis 2035 um rund 1.400 Haushalte zunehmen – ein Wachstum von +4,4 %. Damit verzeichnen sie nach den Einpersonenhaushalten den zweithöchsten absoluten Zuwachs. Ihr Anteil an allen Haushalten lag bereits 2024 bei 26,5 % und zeigt sich weitgehend stabil. Er nimmt im Prognosezeitraum leicht auf 26,8 % zu.

Auch Dreipersonenhaushalte wachsen kontinuierlich: In beiden Prognosezeiträumen um jeweils rund 200 Haushalte. Das entspricht einem relativen Anstieg von 3,1 %, was ihren Anteil von derzeit 9,6 % stabilisiert. Die Vierpersonenhaushalte verzeichnen bis 2035 ein Zuwachs um 300 Haushalte (+3,4 %), während die Gruppe der Fünf- und Mehrpersonenhaushalte um 200 Haushalte zunehmen. Letztere erreichen damit – gemessen am geringen Ausgangsbestand – das höchste relative Wachstum aller Haushaltsgrößenklassen mit 5,6 %. Insgesamt sind die Veränderungen, bezogen auf die Anteilswerte der einzelnen Haushaltsgrößen, erwartungsgemäß sehr moderat. Am grundlegenden Verteilungsmuster ändert sich (unter der Annahme eines gleichbleibenden Haushaltsbildungsverhaltens) nur wenig, entspricht also eher einer Stabilisierung der Größenstruktur.

Ein noch differenzierteres Bild ergibt sich in der Betrachtung der Haushaltstypen, die im nächsten Abschnitt dargestellt werden.

Abbildung 31: Anteil der Haushaltsgrößenklassen an den Wohnhaushalten 2024-2035 (Kreisdiagramme) sowie Zuwachs der Haushalte nach Haushaltsgrößenklassen im Zeitraum der Haushaltsprognose (Balkendiagramm)



Quelle: Landeshauptstadt Mainz 2025; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; eigene Berechnungen

7.2.5 Nachfragegruppenbezogene Vorausschätzungen und Bedarfe

Größter Zuwachs bei den Senior:innen

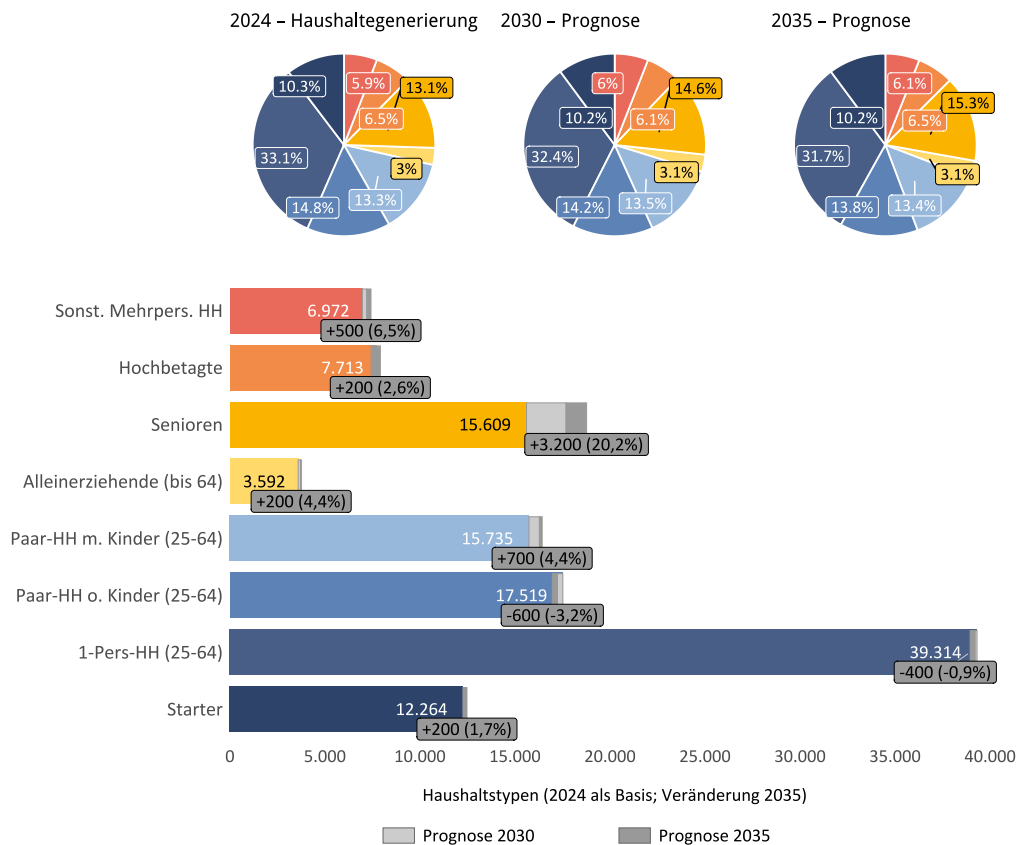
Die Haushaltsprognose für Mainz zeigt eine heterogene Entwicklung der Haushaltstypen im Prognosezeitraum (vgl. Abbildung 32). Die stärkste absolute Zunahme weisen Senior:innenhaushalte auf: Ihre Zahl steigt von rund 15.600 im Jahr 2024 auf knapp 18.800 Haushalte im Jahr 2035 – ein Zuwachs von rund 3.200 Haushalten bzw. 20,2 %. Damit weist diese Gruppe die dynamischste Entwicklung aller Haushaltstypen auf. Diese Entwicklung spiegelt sich bereits in der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts wider (vgl. Kapitel 7.1), ausgelöst durch den demografischen Wandel, insbesondere den Übergang der geburtenstarken Jahrgänge („Babyboomer“) in das Alter von Senior:innen. Auch die Zahl der hochbetagten Haushalte (80 Jahre und älter) nimmt im gesamten Prognosezeitraum zu – von rund 7.700 auf etwa 7.900 Haushalte (+200/+2,6 %) bis 2035. Allerdings ist für diesen Haushaltstyp in der ersten Phase bis 2030 zunächst ein Rückgang um rund 300 Haushalte zu beobachten, dem im Folgezeitraum bis 2035 ein erneuter Anstieg gegenübersteht. Der Rückgang bis 2030 ist

demografisch bedingt, da in der nahen Zukunft noch die dünn besetzten Jahrgänge der am Ende des zweiten Weltkriegs Geborenen das Bild prägen. Erst mit dem Hineinaltern der (ersten) Babyboomer in die Altersgruppe der Hochaltrigen bis 2035 steigt auch hier die entsprechende Zahl der Haushalte.

Plus bei Haushalten mit Kindern, Minus bei Paaren ohne minderjährige Kinder

Im Bereich der Haushalte mit Kindern und sonstigen Mehrpersonenhaushalte ergeben sich ebenfalls erkennbare Veränderungen im Prognosezeitraum: Die Paarhaushalte mit Kindern wachsen bis 2035 um rund 700 Haushalte (+4,4 %), während Paarhaushalte ohne Kinder im gleichen Zeitraum um rund 600 Haushalte (-3,2 %) abnehmen. Die Alleinerziehenden nehmen bis 2035 um rund 200 Haushalte zu, was einem Anstieg von 4,4 % entspricht. Die Gruppe der sonstigen Mehrpersonenhaushalte – Haushalte, die keiner anderen Kategorie zugeordnet werden können – wächst hingegen um 500 Haushalte (+6,5 %).

Abbildung 32: Anteil der Haushaltstypen an den Wohnhaushalten 2024-2035 (Kreisdiagramme) sowie Zuwachs bzw. Rückgang der Haushalte nach Haushaltstypen im Zeitraum der Haushaltsprognose (Balkendiagramm)



Anmerkung: Haushaltstypen und Nachfragegruppen wird synonym verwendet.

Quelle: Landeshauptstadt Mainz 2025; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; eigene Berechnungen

Einpersonenhaushalte mittleren Alters bleiben die größte Nachfragegruppe

Die Einpersonenhaushalte im mittleren Alter (25 bis 64 Jahre) bleiben mit rund 39.300 Haushalten (33,1 % in 2024) die mit Abstand größte Gruppe. Für sie zeichnet sich bis 2035 jedoch ein leichter Rückgang ab: Zunächst um 100 Haushalte bis 2030, gefolgt von weiteren 300 Haushalten bis 2035 (in Summe: –400 Haushalte bzw. –0,9 %). Ein nur sehr leichtes Wachstum ist für Starterhaushalte zu erwarten (unter 25 Jahre): Bis 2030 bleibt ihre Zahl nahezu konstant, steigt dann aber bis 2035 um rund 200 Haushalte, was einem Zuwachs von 1,7 % entspricht.

7.3 Zwischenfazit

Die Ergebnisse der Haushalts- und Bevölkerungsprognose für die Landeshauptstadt Mainz zeigen, dass sowohl die Zahl der Einwohner:innen als auch die Zahl der Haushalte bis 2035 weiter zunehmen werden – wenn auch weniger dynamisch als in der Vergangenheit. Während zwischen 2011 und 2019 noch ein Zuwachs von 8,8 % bei den Haushalten zu verzeichnen war, lag der Anstieg im Zeitraum 2020 bis 2024 lediglich bei rund 3,6 %.⁴⁵ In der aktuellen Haushaltsprognose fällt der Zuwachs nochmals geringer aus: Ausgehend von rund 118.700 Haushalten im Jahr 2024 wird die Haushaltszahl in der Hauptvariante bis 2035 auf etwa 122.700 ansteigen – was einem Zuwachs von lediglich 3,3 % entspricht.

Unterschiedliche Dynamiken nach Haushaltstypen und -größenklassen

Die Entwicklung verläuft dabei keineswegs einheitlich, sondern zeigt innerhalb der Haushaltstypen und -größenklassen sehr unterschiedliche Dynamiken. Insgesamt dominieren weiterhin kleinere Haushalte, bestehend aus ein oder zwei Personen, das Nachfragegeschehen in Mainz. Das absolute Wachstum der Einpersonenhaushalte fällt mit rund 1.700 Haushalten (+2,6 % bis 2035) eher moderat aus, liegt aber leicht über dem im letzten Wohnungsmarktbericht prognostizierten Zuwachs von 2,1 % (2019 bis 2030). Schon damals zeichnete sich ab 2025 ein Abflachen des Wachstums ab – eine Tendenz, die sich nun mit dieser Prognose bestätigt.

Altersspezifische Entwicklungen kleinerer Haushalte

Innerhalb der kleineren Haushalte zeigen sich deutliche Unterschiede nach Altersstruktur: Haushalte älterer Menschen – sowohl Ein- als auch Zweipersonenhaushalte – nehmen weiterhin spürbar zu, während Einpersonenhaushalte mittleren Alters stagnieren bzw. bis 2035 leicht rückläufig sind (–0,9 %). Die ausgeprägte Dynamik bei den älteren Haushalten ist demografisch bedingt und wird maßgeblich durch das Hochaltern der sogenannten Babyboomer in die Seniorengeneration bestimmt. Auch für die sogenannten Starterhaushalte, also junge Ein- und Zweipersonenhaushalte unter 25 Jahren, ist laut aktueller Haushaltsprognose nur eine geringe Zunahme von 1,7 % zu erwarten. Diese Entwicklung ist vor dem Hintergrund eines nur geringen demografischen Wachstums dieser Altersgruppe sowie

⁴⁵ Landeshauptstadt Mainz (2021). Wohnungsmarktbericht Mainz 2020. Zugriff: <https://www.mainz.de/news-desk/publications/Mainz/181010100000222918.php.media/222976/Wohnungsmarktbericht-Mainz-2020.pdf> (15.07.2025)

struktureller Hemmnisse wie steigender Mieten, begrenztem Wohnangebot und hoher Inflation sowie einem Rückgang internationaler Studierender zu sehen.

Methodische Einordnung und Auswirkung auf einzelne Haushaltstypen

Die Prognoseergebnisse sind aufgrund der methodisch begrenzten Datenbasis mit gewisser Vorsicht zu interpretieren. Die Hauptvariante der Haushaltsprognose basiert auf einer rechnerischen Anpassung der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamts Rheinland-Pfalz (Basisjahr 2020). Zur strukturellen Korrektur wurde die Altersverteilung im Startjahr 2024 mithilfe von Einwohnermelde-registerdaten altersspezifisch angepasst. Zudem wurde der sogenannte Stützzeitraum auf die Jahre 2023/2024 gelegt. Auf dieser Grundlage konnten alters-, größen- und typenspezifische Haushaltsvorstandsquoten berechnet werden, die die haushaltsbildenden Strukturen zum Prognosebeginn abbilden.

Dieses Vorgehen verbessert zwar die Anschlussfähigkeit der Prognose an die aktuelle demografische Situation, ersetzt aber keine kohortenbasierte Fortschreibung über den Prognosezeitraum und folgt damit lediglich einer vereinfachten Fortschreibungslogik. Eine aktuellere Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes, die die jüngeren demografischen Trends und Wanderungsbewegungen berücksichtigt, stand zum Zeitpunkt der Modellierung nicht zur Verfügung.

Diese methodische Einschränkung wirkt sich unterschiedlich auf die Abbildbarkeit einzelner Haushaltstypen aus. Aufgrund der demografischen Struktur der ukrainischen Zuwanderung – vorwiegend Frauen mit Kindern – werden Alleinerziehende und in Teilsegmenten auch sonstige Mehrpersonenhaushalte (insbesondere Mehrgenerationenhaushalte) durch die Anpassung im Ausgangsjahr der Haushaltsprognose statistisch relativ gut erfasst. Im Prognosezeitraum könnten ihre Entwicklungen insbesondere bei anhaltender Zuwanderung aber unterschätzt werden, da keine kohortenbezogene Fortschreibung erfolgte.

Bei Haushaltstypen, die von den jüngeren Zuwanderungsbewegungen kaum direkt betroffen sind – etwa Starterhaushalte, Einpersonenhaushalte mittleren Alters oder kinderlose Paarhaushalte – zeigen sich teils größere Abweichungen zwischen Prognosewerten und der realen Ausgangssituation. Zwar sind seit 2022 viele junge Menschen nach Mainz zugewandert, insbesondere infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, sie treten in den Haushaltsdaten jedoch nur selten als klassische Starterhaushalte auf, da viele entweder (noch) nicht in Privathaushalten leben oder gemeinsam mit erwachsenen Angehörigen eine Wohnung beziehen. Ihre prognostizierte Entwicklung – ein leichter Rückgang – folgt daher im Wesentlichen dem demografischen Trend. Ähnliche Einschränkungen gelten für Einpersonenhaushalte mittleren Alters und kinderlose Paarhaushalte: Viele zugewanderte Frauen kamen ohne Partner nach Deutschland, sodass diese Haushaltsformen seltener gebildet werden. Insgesamt kann die gewählte Modellstrategie – trotz ihres pragmatischen Ansatzes – zu temporären Verzerrungen in der prognostizierten Haushaltsstruktur führen, insbesondere bei jenen Haushaltstypen, die entweder direkt durch Migration beeinflusst werden, oder bei denen sich migrationsbedingte Verschiebungen nicht adäquat in den Haushaltstypen widerspiegeln.

Einordnung der Ergebnisse: Belastbare Datengrundlage trotz Unsicherheiten

Trotz dieser methodischen Herausforderungen ermöglicht die Haushaltsprognose weiterhin belastbare Aussagen zur erwartbaren Entwicklung der Haushaltszahlen sowie zur Struktur einzelner Nachfragegruppen bis 2035. Viele zentrale Ergebnisse des Mainzer Wohnungsmarktberichts 2020 finden dabei Bestätigung – insbesondere in Bezug auf den anhaltenden Bedeutungszuwachs älterer Haushalte sowie die strukturelle Dominanz kleinerer Haushaltsformen.

Auch im Hinblick auf das Gesamtwachstum bleibt die aktuelle Prognose im Rahmen der bisherigen Einschätzungen: Zwar bezog sich der Mainzer Wohnungsmarktbericht 2020 auf den Zeitraum 2019 bis 2030 mit einem erwarteten Haushaltszuwachs von 3,4 % in der Hauptvariante bzw. 4,7 % in der Nebenvariante. Die aktuelle Prognose hingegen betrachtet den Zeitraum 2025 bis 2035 und weist hier einen erwarteten Anstieg zwischen 1,8 % und 3,3 % aus. Beide Modellrechnungen bewegen sich damit in vergleichbaren Größenordnungen, die aktualisierten Werte bestätigen die früheren Einschätzungen im Kern, deuten jedoch auf einen etwas geringeren zukünftigen Anstieg hin.

Im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2020 fällt das prognostizierte Wachstum der Seniorenhaushalte mit 20,2 % bis 2035 noch etwas deutlicher aus als damals (+17,7 % bis 2030), was den demografischen Alterungsprozess weiter unterstreicht. Auch die zunehmende Bedeutung von Mehrpersonenhaushalten mit Kindern bestätigt sich: Paarhaushalte mit Kindern und Alleinerziehende zeigen – wie bereits zuvor angedeutet – eine leichte Zunahme.

Gleichzeitig ergeben sich gegenüber dem Wohnungsmarktbericht 2020 in mehreren Bereichen relevante Neubewertungen. Bei den Einpersonenhaushalten mittleren Alters bestätigt sich die bis 2030 angenommene Stabilität; erst in der zweiten Prognosehälfte setzt ein leichter Rückgang ein (–0,9 % bis 2035). Auch bei den sogenannten Starterhaushalten zeigt sich eine Anpassung: Während der Mainzer Wohnungsmarktbericht 2020 für den Zeitraum 2019 bis 2030 einen Rückgang um 5,8 % (rund –700 Haushalte) prognostizierte, weist die aktuelle Prognose bis 2035 einen leichten Anstieg von 1,7 % aus (entspricht etwa +200 Haushalten). Bei den kinderlosen Paarhaushalten mittleren Alters fällt der prognostizierte Rückgang etwas deutlicher aus – von bislang –0,3 % im letzten Bericht auf nunmehr –3,2 % (rund –600 Haushalte).

Die aktuelle Haushaltsprognose bietet sowohl eine Bestätigung grundlegender Trends als auch eine differenzierte Fortschreibung der Haushaltstypenstruktur. Besonders hervorzuheben ist dabei der dynamische Anstieg der Seniorenhaushalte (+20,2 % bis 2035), der den demografischen Alterungsprozess klar unterstreicht und für den zukünftigen Wohnungsmarkt eine zentrale Herausforderung darstellen dürfte. Insgesamt liefern die Ergebnisse eine fundierte Grundlage für die Ableitung wohnungspolitischer Bedarfe – sowohl in quantitativer Hinsicht als auch im Hinblick auf die spezifischen Anforderungen einzelner Zielgruppen.

8 Gegenüberstellung Wohnungsnachfrage und Wohnungsangebot

Die quantitative Wohnungsversorgung in der Landeshauptstadt Mainz ergibt sich im Zusammenspiel zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage. In diesem Kapitel wird der Blick zunächst auf den aktuellen marktaktiven Wohnungsbestand gerichtet (vgl. Kapitel 8.1). Dabei geht es um die Frage, wie viele Wohnungen auf dem Mainzer Wohnungsmarkt nach Abzug von u. a. Leerstand zur Verfügung stehen. Daran anknüpfend richtet sich der Blick in die Zukunft (vgl. Kapitel 8.2): Wie viel Neubau lässt sich im Zeitraum bis 2035 unter Berücksichtigung von kleinteiligen Nachverdichtungen sowie größeren Potenzialflächen erwarten? Neben dem Wohnungsangebot lassen sich auch für die künftige Wohnungsnachfrage begründete Annahmen auf Basis der Haushaltsprognose treffen (vgl. Kapitel 8.3). Die aktuelle und prognostizierte Wohnraumversorgung ergibt sich aus der Gegenüberstellung dieser beiden Dimensionen und wird in Kapitel 8.4 für die Zeiträume bis 2030 bzw. 2035 quantitativ dargelegt. Diese wird um eine qualitative Einschätzung zur Wohnraumversorgungssituation der Haushaltstypen (vgl. Kapitel 8.5) und abschließende Erkenntnisse für den künftigen Wohnungsneubau ergänzt (vgl. Kapitel 8.6).

8.1 Marktaktiver Wohnungsbestand

Die aktuelle Zahl der Wohneinheiten in Mainz wurde im Rahmen des **Zensus 2022** (vgl. Glossar) vollständig erfasst und wird seitdem u. a. auf Basis von Baufertigstellungen fortgeschrieben. Demnach gibt es in Mainz aktuell rund 121.800 Wohnungen (2024). Diese Zahl umfasst verschiedene Teilbereiche, die nicht alle unmittelbar dem eigentlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

In der Betrachtung der Haushalte werden Haushalte in Wohnheimen nicht berücksichtigt. Um die Zahl der Wohnungen adäquat mit der Zahl der Haushalte (vgl. Kapitel 8.3) vergleichen zu können, werden Wohnungen in Wohnheimen ebenfalls abgezogen. Allerdings stehen nicht alle verbleibenden Wohnungen auch auf dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung. Daher wird der Wohnungsbestand einerseits um zweckentfremdete Wohnungen bereinigt, andererseits werden leerstehende Wohnungen abgezogen. Laut Zensus 2022 waren dies in Mainz 2,9 % aller Wohneinheiten (rund 3.500 Wohnungen). Insgesamt ergeben sich für 2024 rechnerisch rund 111.700 marktaktive Wohneinheiten in Mainz (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Marktaktiver Wohnungsbestand in Mainz 2024

Wohnungsbestand 2024	121.800
... Wohneinheiten in Wohnheimen insgesamt (2024)*	6.600
... zweckentfremdete Wohnungen (2024)**	100
verbleibende Wohneinheiten	115.100
... abzüglich Leerstand (2,9 %)	3.500
Rechnerisch verfügbare Zahl der marktaktiven Wohneinheiten	111.700

Anmerkung: Alle Werte wurden gerundet, dadurch können sich Abweichungen bei den Summen ergeben.*Basierend auf Schätzungen der Landeshauptstadt Mainz **Schätzung RegioKontext, teilweise auf Basis einer Auswertung der Landeshauptstadt Mainz zur Zweckentfremdung von Wohnraum für touristische Zwecke.

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen RegioKontext

8.2 Entwicklung des marktaktiven Wohnungsbestandes

Um das künftige marktaktive Wohnungsangebot der Landeshauptstadt Mainz zu beschreiben, wird der aktuelle Wohnungsbestand um den erwarteten Neubau laut Wohnungsbaupotenzialanalyse (siehe Tabelle 2) fortgeschrieben. Anschließend werden Annahmen zum Leerstand sowie zum Ersatzbedarf durch Abriss getroffen und berücksichtigt.

Für die Einschätzung der künftigen Entwicklung des Wohnungsneubaus werden Wohnungsbaupotenziale analysiert. Dabei wird unterschieden zwischen Wohnungsbaupotenzialen

- auf Neubauflächen des Stadtmodells⁴⁶,
- in weiteren rechtskräftigen Bebauungsplänen,
- die sich im Rahmen von Einzelmaßnahmen im Innenbereich realisieren lassen (z. B. Dachgeschossausbau, Aufstockung, Lückenschluss, Umnutzung zu Wohnen, Nachverdichtung).

Das Wohnungsbaupotenzial wird in zwei Zeithorizonten erfasst: von 2025 bis 2030 sowie von 2031 bis 2035. Die genaue Zahl der realisierbaren Wohneinheiten je Potenzialfläche 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.

Tabelle 2: Wohnungsbaupotenziale (in Wohnungen) für Mainz bis 2035 (arithmetisches Mittel in Klammern)

Davon...	ab 01.01.2025*	2025 – 2030	2031 – 2035	zeitlich nicht zuordenbar *
... Flächen Stadtmodell	4.100 – 5.000 (4.500)	2.600 – 3.200 (2.900)	1.500 – 1.800 (1.650)	
... Potenziale in weiteren Bebauungsplänen	900 – 1.200 (1.050)	700 – 1.000 (850)	100	100
... Klein-Potenziale im Innenbereich	3.300 – 3.800 (3.550)	1.900 – 2.200 (2.050)	1.300 – 1.500 (1.400)	100
Summe gesamt	8.300 – 10.000 (9.150)	5.200 – 6.400 (5.800)	2.900 – 3.400 (3.150)	200

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

Quelle: Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Mainz.

Der künftige Neubau entfällt in etwa zur Hälfte auf Flächen des Stadtmodells. Auf diesen Potenzialflächen könnten bis 2035 rund 4.500 Wohneinheiten entstehen. Das Potenzial auf weiteren Flächen, für die ein Bebauungsplan vorliegt, wird für denselben Zeitraum auf rund 1.050 Wohnungen beziffert. Durch weiteren Neubau im Innenbereich könnten rund 3.550 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt bestehen bis 2035 Neubaupotenziale in Höhe von etwa 9.150 Wohnungen, die zu einem überwiegenden Teil bis 2030 entstehen sollen (v. a. noch auf größeren Flächen des Stadtmodells). Aufgrund des aktuell

⁴⁶ Das Stadtmodell wurde 2019 aufgestellt. Es umfasst Potenzialflächen ab rund 50 Wohneinheiten, die kurz- und mittelfristig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Einige Flächen des Stadtmodells wurden in der Zwischenzeit zum Teil oder vollständig bebaut. Andere Flächen stehen nach wie vor als Potenzialfläche zur Verfügung.

herausfordernden Marktumfeldes bei der Realisierung von Wohnungsneubau (vgl. Abbildung 18) ist diese Zahl jedoch mit Unsicherheiten verbunden.

Um den künftigen marktaktiven Wohnungsbestand ermitteln zu können, werden nach Fortschreibung des Wohnungsbestandes durch die Wohnungsbaupotenziale (vgl. Tabelle 2), Leerstände und Ersatzbedarfe durch Abriss berücksichtigt.

Leerstand für Fluktuation und Modernisierung benötigt

Für einen funktionierenden, nicht-angespannten Wohnungsmarkt, ist Leerstand notwendig. Dieser erfüllt verschiedene Funktionen, insbesondere die Ermöglichung von Umzügen sowie die Sanierungen und Modernisierung des Gebäudebestandes. Inwieweit diese Funktionen aktuell erfüllt sind, kann näherungsweise anhand der Gründe für den Leerstand abgelesen werden, die im Rahmen des **Zensus 2022** (vgl. Glossar) erstmals detailliert erfasst wurden (vgl. Abbildung 14). Der für Wohnungswechsel zur Verfügung stehende, **marktaktive Leerstand** (vgl. Glossar), definiert als Wohnraum, der innerhalb von drei Monaten für die Wiedervermietung zur Verfügung steht, lag 2022 bei 1,4 % (Zensus 2022). Damit Haushalte auf veränderte Wohnbedürfnisse reagieren können, wird in der Wohnungsmarktforschung ein Zielwert zwischen 2 % und 3 % angegeben.⁴⁷ Solche Veränderungen ergeben sich beispielsweise bei einer Haushaltsveränderung (z. B. der Geburt oder dem Auszug von Kindern) oder aus qualitativen Gründen (z. B. Erfordernis einer altersgerechten, barrieregeduzierten Wohnung). Eine solche angemessene Fluktuationsreserve stellt eine notwendige Bedingung dar, damit die Versorgungsleistung im Wohnungsbestand optimiert werden kann. Für den marktaktiven Leerstand in der Landeshauptstadt Mainz wird ein Zielwert von 2,5 % angenommen. Das entspricht einem zusätzlichen Leerstand von 1,1 Prozentpunkten.

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, ist die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes notwendig. Damit steht dieser vor erheblichen Herausforderungen. Jede zweite Wohnung wurde in Mainz zwischen 1949 bis 1978 gebaut (vgl. Abbildung 11), viele davon müssen in den nächsten zehn Jahren umfassend energetisch saniert werden. Diese Modernisierungsmaßnahmen sind oft aufwändig und langwierig. Wohnungen, die sich in der Sanierung befinden, stehen dem Wohnungsmarkt häufig über Monate, bei komplexen Projekten mit Leerzug des gesamten Gebäudes gegebenenfalls auch Jahre, nicht zur Verfügung. Anhand der Leerstandsgründe, die im Zensus 2022 erfasst wurden, lässt sich für Mainz aktuell eine Sanierungsquote von 0,9 % errechnen. Um die Dekarbonisierung des Gebäudebestandes im Rahmen der avisierten Klimaschutzziele zu erreichen, sollte eine Sanierungsquote von 1,4 % angestrebt werden.⁴⁸ Das entspricht einem zusätzlichen Leerstand von 0,5 Prozentpunkten.

⁴⁷ Institut der deutschen Wirtschaft (2024). Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2024/IW-Gutachten_2024-Wohnungsbaubedarfe.pdf [26.11.2025]; Investitionsbank Berlin (2024). IBB Wohnungsmarktbericht 2024. Zugriff: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/2024/ibb-wohnungsmarktbericht-2024_barrierefrei.pdf [11.12.2025]

⁴⁸ Deutsche Energie-Agentur (dena) (2018). dena-Gebäudereport kompakt 2018: Zahlen und Fakten zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin: Deutsche Energie-Agentur. Zugriff: https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/9254_Gebaedereport_dena_kompakt_2018.pdf [11.11.2025]

Auf dem Wohnungsmarkt in Mainz besteht derzeit ein Leerstand von 2,9 %. Damit die skizzierten Anforderungen erfüllt werden können, wird ein zusätzlicher Leerstand von 1,6 % angenommen. Daraus ergibt sich ein avisierter Gesamt leerstand in Höhe von 4,5 % [vgl. Tabelle 3].

Tabelle 3: Annahmen für den Leerstand

Art des Leerstandes	2022 (Zensus)	Soll-Wert 2030 2035	Differenz
Marktaktiver Leerstand	1,4 %	2,5 %	1,1 %
Leerstand aufgrund von Modernisierung	0,9 %	1,4 %	0,5 %
Summe Leerstand (inkl. sonst. Gründe, vgl. Abbildung 14, S. 32)	2,9 %	4,5 %	1,6 %

Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, eigene Berechnungen RegioKontext

Ersatzbedarf

Für die Fortschreibung des marktaktiven Wohnungsbestandes ist zusätzlich der sogenannte Ersatzbedarf zu berücksichtigen. Dieser beschreibt den Anteil der Wohnungen, die jährlich aufgrund qualitativer Mängel zurückgebaut werden (z. B. aufgrund des Alters oder unzeitgemäßer Zuschnitte), und somit dem Wohnungsmarkt entzogen werden. Für die Landeshauptstadt Mainz liegen keine Zahlen zum Wohnungsabgang vor. Aus einer Analyse vergleichbarer Städte⁴⁹, die eine Statistik über den Abriss von Wohnraum führen, lässt sich ein Ersatzbedarf in Höhe von 0,08 % des Wohnungsbestandes ableiten. Dieser Ersatzbedarf wird bei der Entwicklung des zukünftigen Wohnungsbestandes berücksichtigt.

8.3 Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geht nicht von einzelnen Personen, sondern von Haushalten aus, weshalb die Zahl der wohnungsmarktaktiven Haushalte betrachtet wird. Um diese Zahl zu ermitteln und eine kongruente Datengrundlage zur Zahl der marktaktiven Wohnungen zu bestimmen, wird von der Gesamtzahl der Haushalte mit Erst- und Zweitwohnsitz die Zahl der Haushalte abgezogen, deren Haushaltsmitglieder in Heimen wohnen (detaillierte Übersicht zum Verfahren im Anhang). Für das Jahr 2024 wurden rund 118.700 wohnungsmarktaktive Haushalte in Mainz ermittelt (Landeshauptstadt Mainz, eigene Berechnungen RegioKontext).

Die Wohnungsnachfrage wächst weiter, jedoch langsamer

Insbesondere in einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Mainz lässt sich vermuten, dass Menschen aufgrund eines Mangels an adäquaten Wohnangeboten (weiterhin) in einem Haushalt zusammenleben, statt einen eigenen Haushalt zu gründen. Hierzu gehören z. B. getrennte Paare, die auch nach der Trennung zusammenleben oder erwachsene Kinder, die weiterhin bei ihren Eltern wohnen. Auch Menschen in Heimen könnten – ein entsprechendes Angebot auf dem regulären Wohnungsmarkt

⁴⁹ Der Durchschnittswert für Mainz wurde im Rahmen einer Analyse des Wohnungsabgangs in den Städten München, Stuttgart, Wiesbaden, Hamburg und Frankfurt ermittelt.

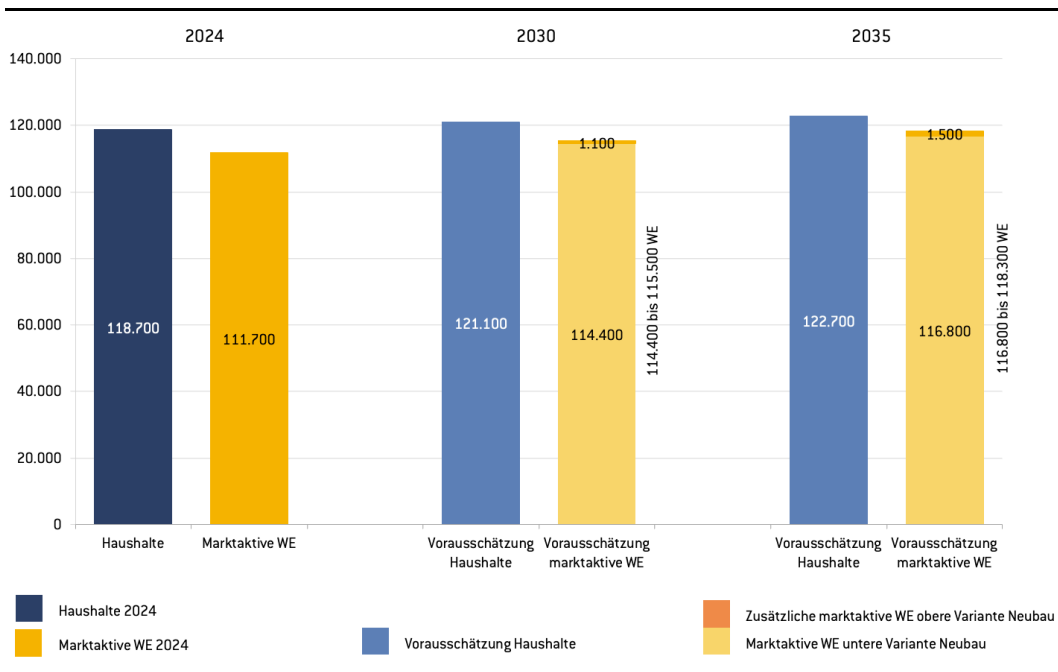
vorausgesetzt – als zusätzlicher Haushalt in Frage kommen (z. B. geflüchtete Menschen, die in Gemeinschaftsunterkünften wohnen, siehe Kapitel 4.4). Die Zahl der potenziell wohnungsmarktaktiven Haushalte dürfte daher etwas höher liegen, kann jedoch nicht quantifiziert werden.

Auf Basis der Haushaltsprognose lässt sich die Entwicklung der wohnungsmarktaktiven Haushalte beschreiben. Dabei wird auf die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausberechnung zurückgegriffen. Die demografische Entwicklung führt zu einer steigenden Wohnungsnachfrage, die v. a. auf Wanderungsgewinnen, aber auch auf Effekten der natürlichen Bevölkerungsentwicklung basiert. Laut Prognose flacht das Haushaltswachstum der Stadt Mainz langsam ab. Bis zum Jahr 2030 werden rund 2.400 zusätzliche Haushalte Wohnraum auf dem Mainzer Wohnungsmarkt nachfragen. Im Zeitraum zwischen 2031 und 2035 kommen weitere 1.600 Haushalte hinzu.

8.4 Quantifizierte Gegenüberstellung von Wohnungsangebot und -nachfrage

Die quantitative Wohnraumversorgung ergibt sich aus dem Verhältnis von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Der Grundgedanke folgt der Annahme, dass jeder Haushalt eine Wohnung benötigt. Rein rechnerisch ergibt sich eine ausgewogene Situation auf dem Wohnungsmarkt in Mainz, wenn jedem Haushalt eine Wohnung gegenübersteht. Im Folgenden wird der aktuelle marktaktive Wohnungsbestand den wohnungsmarktrelevanten Haushalten gegenübergestellt (vgl. Abbildung 33). Auf der linken Seite werden die Werte für das Ausgangsjahr 2024 abgebildet. Die weiteren Säulen stellen auf die prognostizierte Entwicklung in den Jahren 2030 bzw. 2035 ab.

Abbildung 33: Gegenüberstellung von wohnungsmarktrelevanten Haushalten und marktaktiven Wohnungen für 2024 (links), voraussichtliche Entwicklung bis 2030 (mittig) und 2035 (rechts)



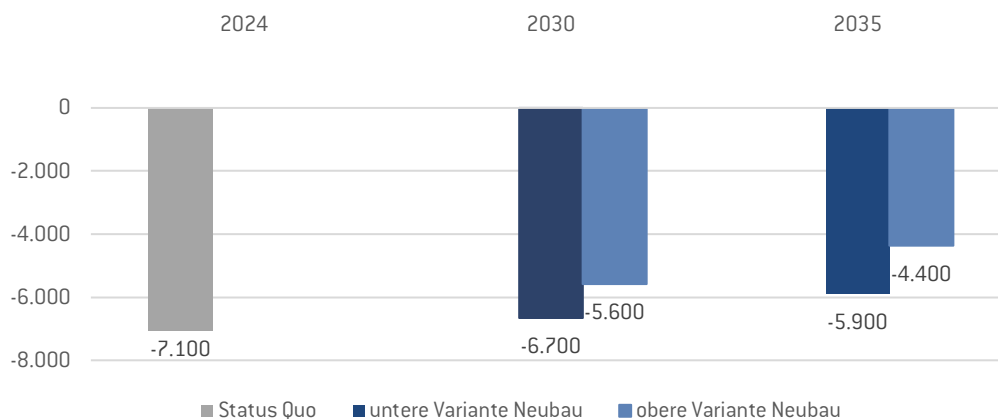
Quelle: Berechnungen RegioKontext auf Basis der Wohnungsbaupotenziale der Stadt Mainz, Haushaltsprognose auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz. Darstellung gerundeter Werte.

Wohnungsdefizit könnte von 7.100 auf bis zu 4.400 Wohnungen im Jahr 2035 sinken

Die Bilanzierung von marktaktiven Wohnungen und wohnungsmarktrelevanten Haushalten ergibt für 2024 ein Defizit von rd. 7.100 Wohnungen. Das entspricht einer Versorgungsquote von 94,1 %. Rechnerisch kommen demnach derzeit auf 100 wohnungsmarktrelevante Haushalte 94 marktaktive Wohnungen. Dieser Versorgungsengpass spiegelt sich auch in den qualitativen Befunden der befragten Marktexpert:innen wider. Sowohl seitens der Wohnungseigentümer:innen und -anbieter:innen als auch von Mietberatungen, sozialen Trägern und kommunalen Akteur:innen der Wohnraumversorgung wird der Wohnungsmarkt in Mainz als angespannt beschrieben.

Durch Realisierung der vorhandenen Wohnungs(bau)potenziale kann der Wohnungsbestand in den nächsten zehn Jahren voraussichtlich um mindestens 8.300 Wohnungen ansteigen (oberes Szenario Neubau: 9.950 WE). Im Jahr 2035 werden nach Abzug von Leerständen und Abriss voraussichtlich 116.800 marktaktive Wohnungen in Mainz zur Verfügung stehen (oberes Szenario: 118.300 WE). Im gleichen Zeitraum ergibt sich eine ergänzende Wohnungsnachfrage durch knapp 4.000 zusätzliche Haushalte. Dies führt im Resultat je nach Baufertigstellungsgeschehen zu Wohnraumversorgungsquoten von 95,2 bis 96,4 %. Beim Ausschöpfen aller vorhandenen Wohnungsbaupotenziale im Innen- und Außenbereich reduziert sich der Versorgungsengpass um ein bis zwei Prozentpunkte. Um die Anforderungen eines funktionierenden Wohnungsmarktes zu erfüllen (Zugrundelegung einer ausreichend hohen Leerstandsquote für Wohnungswechsel und Modernisierung) und alle Haushalte rein rechnerisch mit einer Wohnung zu versorgen, würden bis 2035 weiterhin 4.400 bis 5.900 Wohnungen fehlen.

Abbildung 34: Wohnraumversorgungssituation bis 2035



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

Auswirkungen einer geringeren Leerstandsreserve für Umzüge und Modernisierung auf die rechnerische Wohnraumversorgung

Neben der Entwicklung des Wohnungsneubaus (Angebot) und der Wohnhaushalte (Nachfrage) sind auch der jährliche Ersatzbedarf infolge von Abrissen sowie die Annahmen zum Leerstand zentrale Faktoren für die Beschreibung der künftigen Wohnraumversorgung in der Landeshauptstadt Mainz. In Kapitel 8.2 wurde dargelegt, dass ein Leerstand von 4,5 % erforderlich ist, damit Haushalte Veränderungen ihrer Wohnungsnachfrage durch Umzüge realisieren können und Modernisierungen sowie die energetische Sanierung des Gebäudebestands im Einklang mit den Klimaschutzzielen möglich bleiben.

Unter der Annahme einer Leerstandsquote von 3,7 %, die dem arithmetischen Mittel aus dem dargestellten Zielwert und der aktuellen Leerstandsquote entspricht, ergibt sich eine abweichende rechnerische Versorgungssituation. Das Defizit läge bis 2030 bei 5.700 bis 4.600 Wohneinheiten; dies entspricht einer Versorgungsquote von 95,3 bis 96,2 %. Die Spannweite ergibt sich aus dem Wertebereich der Wohnungsbaupotenziale. Bis 2035 könnte sich die Differenz zwischen wohnungsmarktaktiven Haushalten und marktaktiven Wohnungen laut Prognosen auf 4.900 bis 3.400 Wohneinheiten reduzieren (Versorgungsquote: 96,0 bis 97,3 %).

Wird dagegen das aktuelle Leerstandsniveau von 2,9 % für die Zukunft fortgeschrieben, ergibt sich bis 2030 eine Differenz zwischen marktaktiven Wohnungen und Haushalten von 4.700 bis 3.700 Wohneinheiten. Dies entspräche einer Versorgungsquote von 96,1 bis 97,0 %. Bei Fortschreibung der Wohnungsnachfrage und unter Berücksichtigung der bis 2035 verfügbaren Wohnungsbaupotenzialflächen ergäbe sich ein Defizit von 3.900 bis 2.400 Wohneinheiten (Versorgungsquote: 96,8 bis 98,1 %).

In den dargestellten Szenarien reduziert sich das rechnerische Versorgungsdefizit, ein funktionierender Wohnungsmarkt mit ausreichender Fluktuation für Umzüge, Modernisierung und Bestandsanpassungen ist bei einem so niedrigen Leerstand jedoch nicht gewährleistet, sodass die rechnerische Entlastung nur eingeschränkt tragfähig bzw. nicht nachhaltig ist.

8.5 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. Um Angebot und Nachfrage adäquat gegenüberstellen zu können, erfolgt daher eine Beschreibung der qualitativen Wohnungsbedarfe der im Rahmen der Haushaltsprognose definierten Nachfragegruppen.

Biografie als Indikator für qualitative Wohnbedarfe, Einkommen für die Handlungsfähigkeit

Die Bildung von Nachfragegruppen ermöglicht eine Systematisierung der vielfältigen Wohnbedarfe und Herausforderungen von prototypischen Haushaltskonstellationen am Wohnungsmarkt. Wiederkehrende Muster können identifiziert und gezielt adressiert werden. Neben den physischen Qualitäten der Wohnungen können auch Erkenntnisse gewonnen werden, welche Nachfragegruppen vor besonderen Schwierigkeiten in der Wohnraumversorgung stehen und einen erhöhten Unterstützungsbedarf aufweisen. Die Biografie – also Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder sowie deren Beziehungen untereinander – beeinflusst maßgeblich die Wohnbedürfnisse eines Haushalts. Insbesondere biografische **Wendepunkte** (vgl. Glossar) eines Haushalts, wie Geburt und Auszug eines Kindes, gehen oft mit veränderten Wohnbedürfnissen einher, was den Handlungsdruck verändern kann.⁵⁰ Die Handlungsfähigkeit hängt wiederum zu einem großen Teil von der Einkommenssituation ab. Haushalte mit geringen Einkommen sind häufiger auf zusätzliche Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen.

Die Erhebung der qualitativen Bedarfe lässt sich für Mainz nur teilweise auf quantitatives Datenmaterial stützen.⁵¹ Die Einschätzung zu den qualitativen Wohnungsbedarfen und den Herausforderungen verschiedener Haushaltstypen basiert auf Literaturrecherche sowie den Aussagen der befragten Expert:innen der Landeshauptstadt Mainz. Die folgenden Steckbriefe geben einen Überblick über die einzelnen Nachfragegruppen. Sie umfassen jeweils den Anteil an allen Haushalten in Mainz im Jahr 2024, die Entwicklung im prognostizierten Zeitverlauf und eine idealtypische Abbildung der Bedarfe nach Preis und Wohnungsgröße. Die empfohlene Mindestzimmer-Zahl der Wohnung orientiert sich an der Definition des statistischen Amtes der Europäischen Union⁵² und fokussiert dabei v. a. auf die Trennung von Schlaf- und Gemeinschaftsräumen sowie einer Angemessenheit zwischen Personenzahl und Zimmerzahl einer Wohnung. Der Anteil und die Entwicklung der Haushaltstypen sind aus den Ergebnissen der Haushaltsprognose bekannt und werden gerundet dargestellt (vgl. Kapitel 7.2.5). Durch die Heterogenität innerhalb der Gruppen und die damit verbundenen unterschiedlichen Anforderungen an Wohnraum lassen sich teils keine eindeutigen Zuordnungen treffen. Eine kurze textliche Einordnung fasst zusätzlich die spezifischen Wohnungsbedarfe der Nachfragegruppen zusammen.

⁵⁰ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH & HafenCity Universität Hamburg (2024). Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

⁵¹ Eine Unterscheidung der Haushaltstypen nach verfügbarem Einkommen konnte mangels verfügbarer Daten nicht vorgenommen werden.

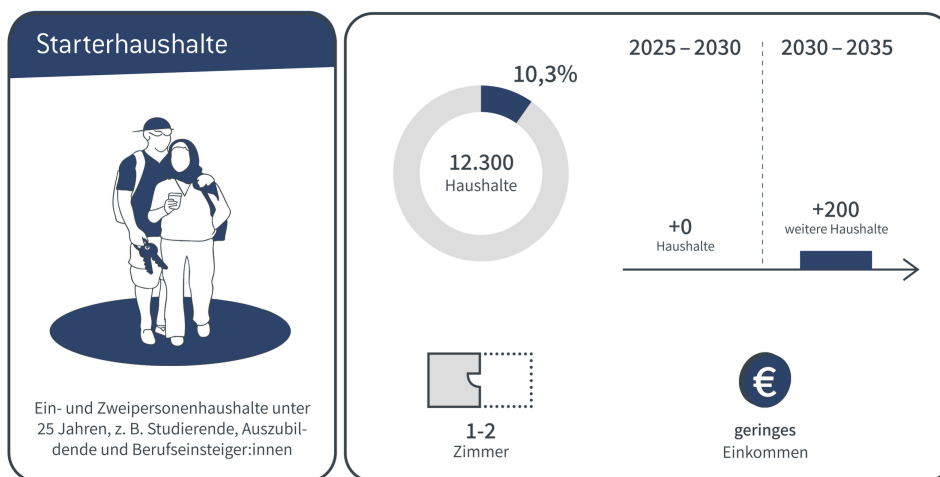
⁵² eurostat (o. J.). Glossary: Overcrowding rate. eurostat. Zugriff: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary%3AOvercrowding_rate (04.12.2025)

Starterhaushalte

Starterhaushalte sind (kinderlose) Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 25 Jahren. Häufig bilden diese Personen erstmals einen eigenen Haushalt, befinden sich in Ausbildung, Studium oder beruflicher Anfangsphase. Sie haben in der Regel ein besonders niedriges Einkommen: einer Erhebung des Bundesverbandes deutscher Banken zufolge verfügen Personen zwischen 14 und 24 Jahren im Schnitt über 845 EUR monatlich, wobei der Betrag mit zunehmendem Alter steigt. Die weiblichen Befragten verfügen mit nur 684 EUR pro Monat über deutlich weniger Geld.⁵³

Starterhaushalte sind preissensibel in der Wahl ihrer Wohnungen. Ihre Nachfrage konzentriert sich auf sehr kompakte, gegebenenfalls auch WG-geeignete 1- bis 2-Zimmer Wohnungen im unteren Preissegment. Das Mietsegment steht im Fokus, nur wenige wohnen im Eigentum. Damit treten Starterhaushalte auf dem Wohnungsmarkt in Konkurrenz zu einkommensstärkeren Ein- und Zweipersonenhaushalten. Die Wohnwünsche dieses Haushaltstyps sind sehr dynamisch. Viele junge Erwachsene setzen sich erst kritisch mit ihrer Wohnsituation auseinander, wenn sie den Einstieg in ihr neues soziales Umfeld gemeistert haben.⁵⁴ Kurze Wege zu Bildungseinrichtungen und eine gute Anbindung an den ÖPNV werden von Auszubildenden und Studierenden als wichtige Wohnungsmerkmale eingeschätzt. Öffentliche Grünanlagen sind für junge Haushalte von größerer Bedeutung als für andere Haushaltstypen.⁵⁵

Abbildung 35: Steckbrief Starterhaushalte



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁵³ Bundesverband deutscher Banken [2024]. Finanzverhalten / Geldanlage: Ergebnisse aus der Jugendstudie 2024 des Bundesverbandes deutscher Banken. Zugriff: <https://bankenverband.de/finanzbildung/jugendstudie-2024-finanzverhalten-und-geldanlage-der-jungen-generation> [26.11.2025]

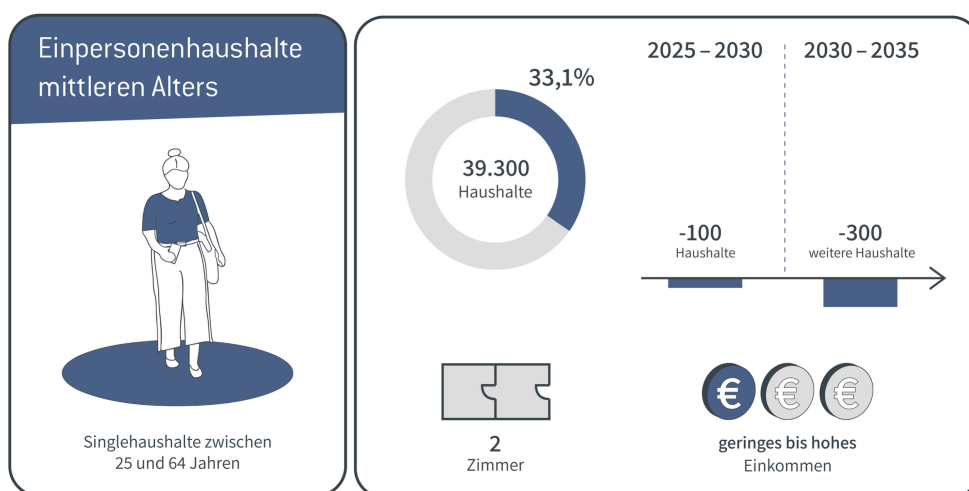
⁵⁴ Institut der deutschen Wirtschaft [2025]. Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung [BBSR].

⁵⁵ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH & HafenCity Universität Hamburg [2024]. Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen [BSW].

Einpersonenhaushalte mittleren Alters

Der Haushaltstyp umfasst Singlehaushalte in der Altersspanne zwischen 25 und unter 65 Jahren und ist damit sehr heterogen. Auch bezüglich der Einkommenssituation ist eine erhebliche Bandbreite möglich. Hierzu können Arbeitslosengeld II-Empfänger:innen, Facharbeiter:innen oder Akademiker:innen mit hohem Einkommen gleichermaßen gehören. Entsprechend groß ist auch das Spektrum der nachgefragten Wohnungen. V. a. im unteren und mittleren Preissegment stehen diese Haushalte vor Herausforderungen eine passende Wohnung zu finden. Die Wohnkostenbelastung pro Haushalt ist in der Regel höher als bei Haushalten mit zwei Einkommen.⁵⁶ Im Fall einer Home-Office-Tätigkeit konkurriert dieser Haushaltstyp oft mit Paarhaushalten um Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern. Innerstädtische Lagen kommen für Einpersonenhaushalte genauso in Frage wie Wohnungen am Stadtrand. Das Zusammenziehen mit Partner:innen als auch die Trennung von diesen stellen typische Wendepunkte für diesen Haushaltstyp dar.

Abbildung 36: Steckbrief Einpersonenhaushalte mittleren Alters



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

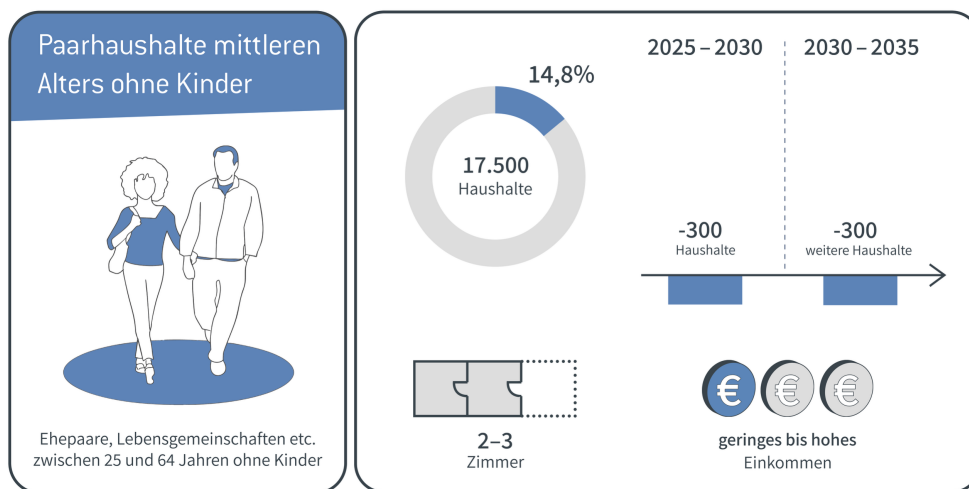
⁵⁶ Bundeszentrale für politische Bildung (2021). Wohnkosten. Bundeszentrale für politische Bildung. Zugriff: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61727/wohnkosten/>. [26.11.2025]

Paarhaushalte mittleren Alters ohne Kinder

In dieser Nachfragegruppe werden Ehepaare und Lebensgemeinschaften zwischen 25 und unter 65 Jahren ohne minderjährige Kinder zusammengefasst. Einkommen und damit verbundene Wohnpräferenzen sind innerhalb dieser Gruppe sehr heterogen ausgebildet. Die Bandbreite reicht von Transferleistungsempfänger:innen bis zu sogenannten DINKs („double income, no kids“: doppeltes Einkommen, keine Kinder) und HIKOs („high income, kids out“: hohes Einkommen, Kinder aus dem Haus), die zur Einkommensspitze unter den Haushalten zählen.⁵⁷

Die nachgefragte Wohnungsgröße hängt neben der Einkommenssituation u. a. damit zusammen, ob im Home-Office gearbeitet wird.⁵⁸ Für diese Nachfragegruppe kann neben Mietwohnraum auch Wohnungseigentumsbildung ein relevantes Thema sein. Innerstädtische Lagen kommen für Paarhaushalte ohne minderjährige Kinder genauso in Frage wie Wohnungen am Stadtrand. Trennungen oder die Geburt eines Kindes stellen typische Veränderungen in der biografischen Situation dieses Haushaltstyps dar, genauso wie der Auszug volljähriger Kinder.

Abbildung 37: Steckbrief Paarhaushalte mittleren Alters ohne Kinder



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁵⁷ Niehues, J. & Stockhausen, M. (2021). DINK(Y)s und HIKO(s) – Welche Haushalte gehören zur Einkommensspitze? Institut der Deutschen Wirtschaft. Zugriff: https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2021/IW-Kurzbericht_2021-Obere-1-Prozent.pdf (26.11.2025)

⁵⁸ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH & HafenCity Universität Hamburg. (2024). Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

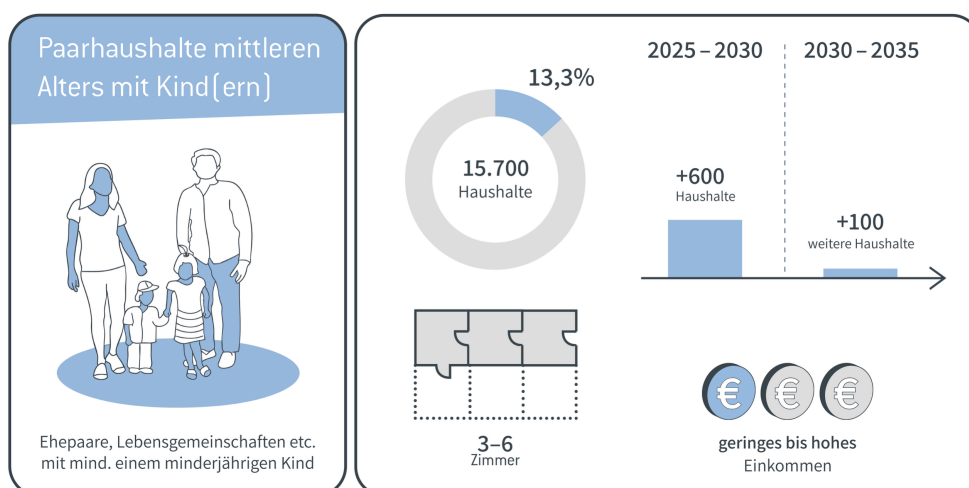
Paarhaushalte mittleren Alters mit Kind(ern)

Hierzu zählen Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit einem Haushaltsvorstand zwischen 25 und unter 65 Jahren mit mindestens einem minderjährigen Kind. Haushalte mit Kindern benötigen in der Regel mindestens drei bis vier Wohnräume. V. a. 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 über drei oder mehr Einkommen verfügen. Auch zu zahlungskräftigen Paarhaushalten ergeben sich Schnittmengen, v. a. wenn diese aufgrund von Home-Office-Tätigkeit mehr Wohnfläche nachfragen. Neben Mietwohnungen spielt hier die Wohnungseigentumsbildung eine größere Rolle. Der **Zensus 2022** (vgl. Glossar) ergab, dass in Mainz fast jeder zweite Paarhaushalt mit Kindern im Wohnungseigentum lebt (Durchschnitt Mainz: 29 %). Die Nähe zu sozialen und Bildungsinfrastrukturen wie Kitas und Schulen hat für Familien eine hohe Relevanz bei der Wahl des Wohnstandortes. Auch die Nähe zu öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie Freizeitmöglichkeiten für Kinder im Wohnumfeld sind für Paarhaushalte mit Kindern wichtig. Für Haushalte mit Wohnungseigentumswunsch können zudem Standorte außerhalb der dicht bebauten innerstädtischen Quartiere eine Rolle spielen.

Wichtige Wendepunkte für Paarhaushalte mit minderjährigen Kindern sind die weitere Vergrößerung der Familie, der Eintritt der Kinder in das Grundschulalter und der Auszug der Kinder. Gerade vor Beginn der Grundschule wechseln viele Haushalte mit Kindern nochmal den Wohnstandort in die Nähe der künftigen Bildungseinrichtungen. Auch Trennungen können wichtige Wendepunkte sein, die die Ausgangslage drastisch verschlechtern können.

Abbildung 38: Steckbrief Paarhaushalte mittleren Alters mit Kind(ern)



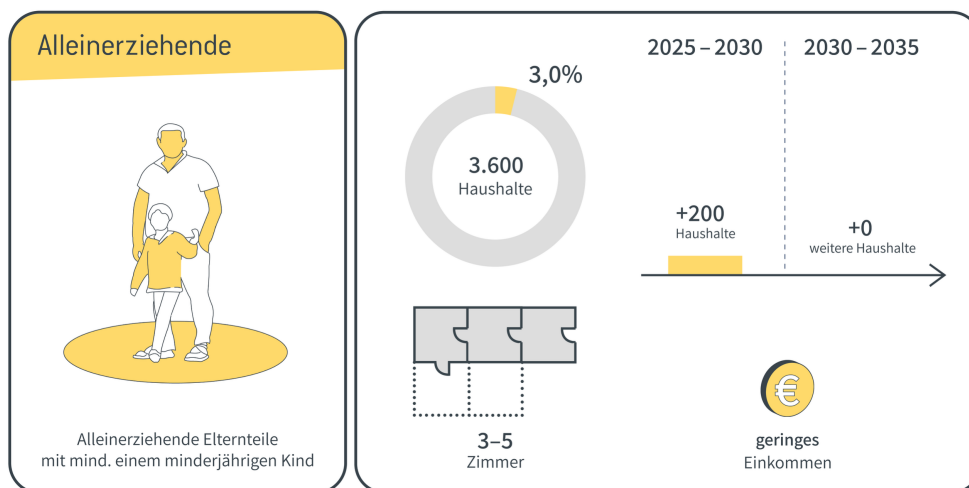
Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

Alleinerziehende

Die Nachfragegruppe umfasst alleinerziehende Personen unter 65 Jahren mit mindestens einem minderjährigen Kind. Dabei handelt es sich in Rheinland-Pfalz zu 85,9 % um Frauen mit Kind oder Kindern.⁵⁹ Durch die Kombination aus einer niedrigen Einkommenssituation und großem Wohnflächenbedarf werden viele dieser Haushalte überdurchschnittlich stark durch Wohnkosten belastet⁶⁰ und haben Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Elementar ist hier, dass der Wohnbedarf durch ein Einkommen gedeckt werden muss, sich aber im Umfang nicht von dem eines Paares mit mindestens einem minderjährigen Kind unterscheidet. Häufig kommt es daher zu Ausgangssituationen, in denen die alleinerziehende Person oder das Kind im Wohnzimmer schläft – also nicht genug Schlafzimmer vorliegen. Dies gilt in besonderem Maße für Alleinerziehende mit zwei oder mehr Kindern.

Die multiplen Mobilitätserfordernisse von Elternteil und Kind(ern) erfordern eine gut ausgebaute und sichere ÖPNV- und Radinfrastruktur sowie Nähe zu sozialen und Bildungsinfrastrukturen. Für die Selbstständigkeit der Kinder sind außerdem sichere Spiel- und Bewegungsräume von großer Bedeutung.⁶¹ Wichtige Wendepunkte sind auch hier der Eintritt der Kinder in das Grundschulalter und der Auszug der Kinder. Gerade vor Beginn der Grundschule wechseln viele Haushalte mit Kindern nochmal den Wohnstandort in die Nähe der künftigen Bildungseinrichtungen.

Abbildung 39: Steckbrief Alleinerziehende



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁵⁹ Funcke, A. & Menne, S (2024). Alleinerziehende in Deutschland. Bertelsmann-Stiftung. Zugriff: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Bibliothek/Doi_Publikationen/Factsheet_Alleinerziehende_2024.pdf [26.11.2025]

⁶⁰ Bundeszentrale für politische Bildung (2021). Wohnkosten. Bundeszentrale für politische Bildung. Zugriff: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61727/wohnkosten/> [26.11.2025]

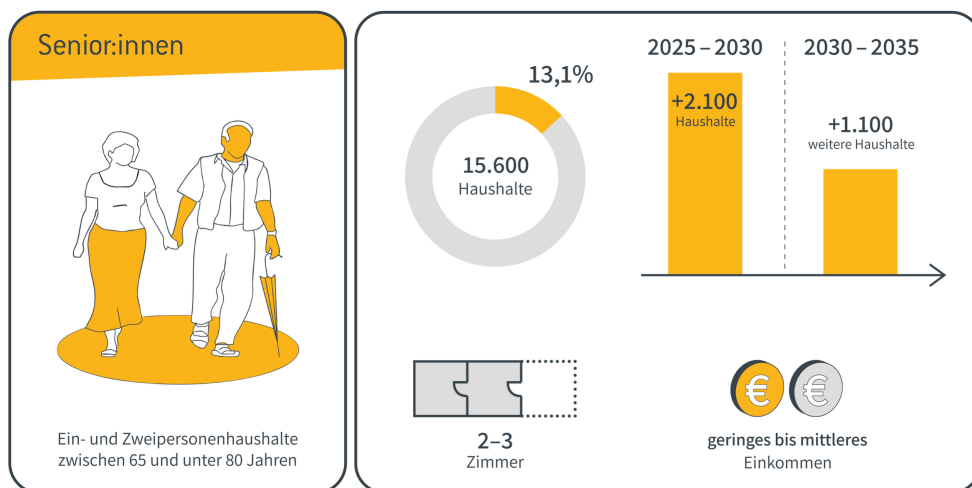
⁶¹ RegioKontext (2025). Urbanes Wohnen mit Kindern in Aachen. Stadt Aachen. Zugriff: www.aachen.de/in-aachen-leben/gesellschaft-soziales-wohnen/wohnen/urbanes-wohnen-mit-kindern/ [26.11.2025]

Senior:innen

Zur Gruppe der Senior:innen gehören Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 65 und unter 80 Jahren. Durch das Ende der Erwerbstätigkeit stellt in der Regel die Rente das Haupteinkommen dar.⁶² Damit ist – im Vergleich zu erwerbstätigen Haushalten – von einer im Durchschnitt niedrigeren, aber sehr stabilen Einkommenssituation auszugehen. Insbesondere bei unterbrochenen Erwerbsbiografien kommt es zunehmend zu Altersarmut, von der gerade Frauen häufiger betroffen sind.⁶³ Grundsätzlich nehmen Frauen den größeren Anteil unter den Senior:innen ein (sogenannte **Feminisierung des Alters**, vgl. Glossar).

Durch den **Remanenzeffekt** (vgl. Glossar) verbleiben ältere Haushalte häufig in (zu) großen Wohnungen, wenn sich der Haushalt z. B. durch Trennung oder Tod des Partners oder der Partnerin verkleinert. Häufig wurde schon bei Auszug der Kinder keine Anpassung der Wohnung vorgenommen, so dass weiterhin in der ehemaligen Familienwohnung verblieben wird. Hemmend wirken sich neben den Bedingungen am Wohnungsmarkt auch individuelle Hürden wie fehlende Umzugserfahrung und Standortverbundenheit aus. Mit zunehmendem Alter verstärkt sich die Orientierung auf altersgerechte Wohnangebote; viele Haushalte im Eigenheim beschäftigen sich zwar grundsätzlich mit einem Umzug in eine **barrierefreie Geschosswohnung** (vgl. Glossar), vollziehen diesen Schritt jedoch selten und zumeist erst in höherem Alter – häufig erst, wenn eine Person allein im Eigenheim verbleibt. Im fußläufigen Wohnumfeld werden Angebote der täglichen Daseinsvorsorge sowie medizinische Versorgungseinrichtungen wichtiger. Auch soziale Treffpunkte spielen im Kontext zunehmender Einsamkeit im Alter eine wichtige Rolle.

Abbildung 40: Steckbrief Senior:innen



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁶² Statistisches Bundesamt [2025]. Jede fünfte Person im Ruhestand hat maximal 1 400 Euro netto pro Monat zur Verfügung. Destatis. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/10/PD25_N054_12_13.html (26.11.2025)

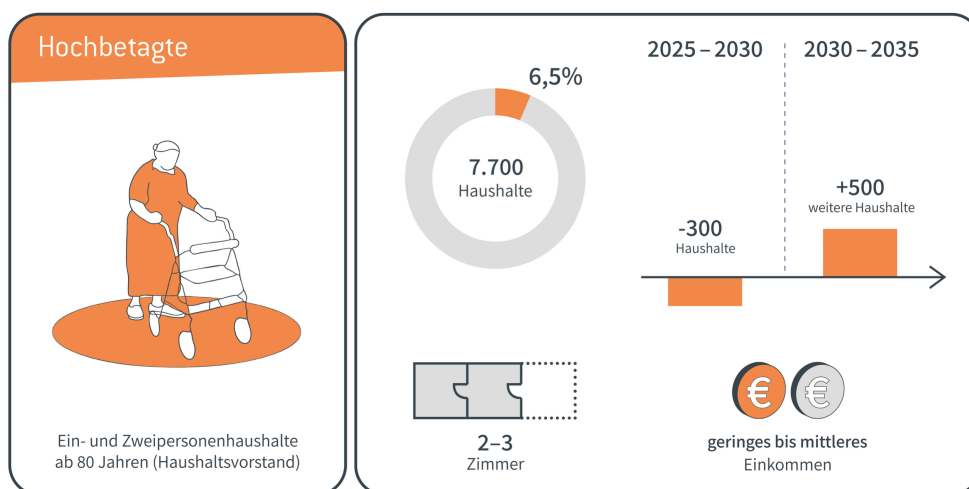
⁶³ Statistisches Bundesamt [2025]. Gender Pension Gap: Alterseinkünfte von Frauen 2021 fast ein Drittel niedriger als die von Männern. Destatis. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_N015_12_63.html (26.11.2025)

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 stabil. Für die Zukunft wird die Zunahme von Altersarmut erwartet, v. a. bei Frauen.⁶⁴

Mit Blick auf Wohnbedarfe stehen altersgerechte Lösungen zunehmend im Vordergrund. Der Umzugsdruck wächst mit der Zunahme physischer und psychischer Einschränkungen sowie in der Folge kritischer Lebensereignisse wie Trennung und Verwitwung. Viele Menschen haben den Wunsch, möglichst lange in den eigenen vier Wänden zu wohnen, wofür es vielschichtige Ansätze braucht. Ob der eigene Haushalt „beherrschbar“ bleibt, hängt auch von der Größe der Wohnung sowie entsprechenden **barrierefreien Merkmalen** (vgl. Glossar), wie schwellenlosem Zugang bis hin zu 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.

Abbildung 41: Steckbrief Hochbetagte



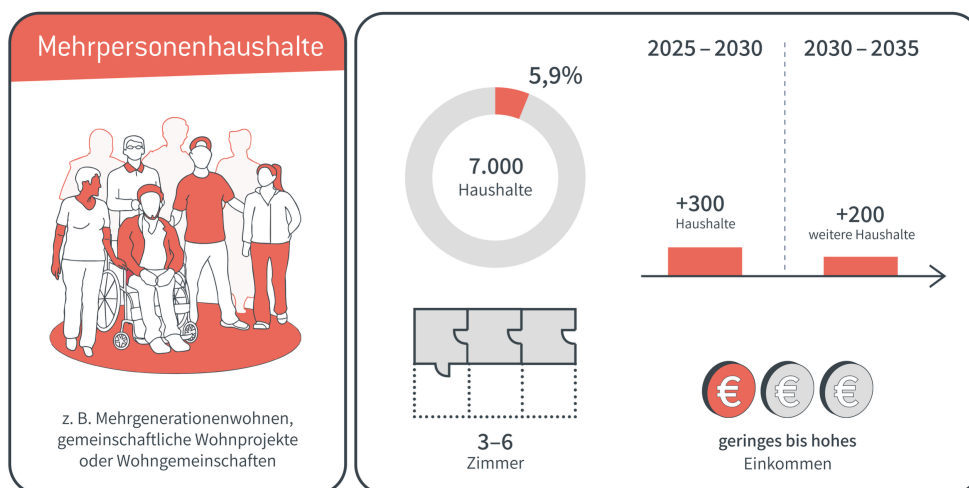
Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁶⁴ Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung & Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (2017). Entwicklung der Altersarmut bis 2036. Bertelsmann Stiftung. Zugriff: https://www.bertelsmann-stiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Entwicklung_der_Altersarmut_bis_2036.pdf (26.11.2025)

Mehrpersonenhaushalte

Hierzu zählen Haushalte in unterschiedlichen Konstellationen, die keinem anderen Haushaltstyp zugeordnet werden können. Dazu gehören u. a. Wohngemeinschaften allen Alters, Familien mit erwachsenen Kindern, Mehrgenerationenhaushalte. Diese Gruppe ist damit mit Blick auf Einkommen, benötigte Wohnungsgröße sowie besondere Ausstattungs- und Lagemerkmale der präferierten Wohnungen sehr heterogen. Vermutlich gibt es in Mainz, ähnlich wie in Hamburg⁶⁵ oder Potsdam⁶⁶, ein größeres latentes Potential für gemeinschaftliches Wohnen, als statistisch bisher ablesbar ist. Wohngemeinschaften umfassen in der Regel mehrere Einkommen. Damit stellen sie finanzstarke Nachfragende dar und konkurrieren mit anderen Nachfragegruppen, wie etwa Familien, um größere Wohnungen.

Abbildung 42: Steckbrief Mehrpersonenhaushalte



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

⁶⁵ ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH & HafenCity Universität Hamburg (2024). Studie zur Entwicklung des Wohnverhaltens in Hamburg. Freie und Hansestadt Hamburg Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW).

⁶⁶ Behrendt, S. & Henseling, C (2018). Gemeinschaftlich Wohnen in Potsdam: Ergebnisse einer Bevölkerungsbefragung. Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung gGmbH (IZT). Zugriff: https://digital.zlb.de/viewer/api/v1/records/34659228/files/media/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf [26.11.2025]

8.6 Zwischenfazit

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 rechnerisch 7.100 Wohnungen in Mainz

Unter der Prämisse, dass jedem wohnungsmarktrelevanten Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht, fehlen in Mainz im Jahr 2024 rechnerisch rund 7.100 Wohnungen. Im Vergleich zum letzten Wohnungsmarktbericht aus dem Jahr 2020 hat sich das Defizit um 1.300 Wohnungen erhöht. Die verschlechterte Versorgungsquote macht sich v. a. bei Haushalten bemerkbar, die ihre Wohnsituation verändern wollen und die oft lange nach einer passenden Wohnung suchen. In der Folge verbleiben Haushalte länger als sinnvoll und nötig in suboptimalen Wohnverhältnissen, da sie sich ändernde Wohnungsbedarfe nicht am Markt realisieren können. Für den Wohnungsneubau stehen in der Landeshauptstadt Mainz bis zum Jahr 2035 Potenziale zur Verfügung, die die Errichtung von bis zu 10.000 Wohnungen ermöglichen könnten. Die tatsächliche Realisierung dieser Potenziale steht dabei unter Vorbehalt aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes im Bereich des Neubaus (Zinsen, Baukosten, Fachkräftemangel). Dieser potenziellen Ausweitung des Wohnungsangebotes steht eine ebenfalls steigende Nachfrage gegenüber, die sich aus weiterem prognostiziertem Bevölkerungs- und Haushaltswachstum ergibt: Rund 4.000 zusätzliche Haushalte werden bis zum Jahr 2035 erwartet.

Abriss, Leerstand und Wohnungsneubau: Wohnungsdefizit könnte bis auf 4.400 Wohnungen zurückgehen

Durch Abriss werden dem Mainzer Wohnungsmarkt knapp 100 Wohnungen jährlich entzogen. Leerstehende Wohnungen stehen ebenfalls nicht für die Wohnraumversorgung zur Verfügung. Angesichts der energetischen Modernisierungserfordernisse im Wohnungsbestand ist für die nächsten zehn Jahre mit einer Zunahme des sanierungsbedingten Leerstandes zu rechnen. Um die Wohnraumversorgung nachhaltig zu verbessern, werden außerdem höhere **marktaktive Leerstände** (vgl. Glossar) als aktuell benötigt, um den Mainzer Haushalten Umzüge zu erleichtern. In der Zusammenschau dieser Entwicklungen lässt sich bis 2035 eine leichte Verbesserung der Wohnraumversorgung prognostizieren. Werden alle bekannten Wohnungsbaupotenziale ausgeschöpft, könnte sich – unter den Prämissen eines entspannten Wohnungsmarktes mit höheren marktaktiven Leerstandsquoten – das Wohnungsdefizit auf 4.400 Wohnungen reduzieren. Reduzierte Leerstandsannahmen verringern rechnerisch das ausgewiesene Defizit, zugleich sinkt aber die erforderliche Reserve, damit Umzüge möglich bleiben und Modernisierungen bzw. energetische Sanierungen ohne zusätzliche Engpässe umgesetzt werden können. Wird das gegenwärtige Leerstandsniveau fortgeschrieben, läge das Defizit bis 2035 bei 3.900 bis 2.400 Wohneinheiten.

Bezahlbarkeit und reduzierte Barrieren im Fokus

Mit Blick auf die Qualitäten der benötigten Wohnungen ergibt sich v. a. im Segment der preisgünstigen und geförderten Wohnungen ein Engpass. Haushalte mit einem kleinen Budget haben große Schwierigkeiten, sich angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Das betrifft insbesondere die Nachfragegruppen der Starterhaushalte, Alleinerziehenden, Senior:innen und Hochbetagten mit geringen Renten. Um die Bezahlbarkeit des Wohnens zu gewährleisten, sind kompakte Wohnungen gefragt, die die Nutzung vergleichsweise vieler Zimmer zu einer niedrigen Gesamtmiete ermöglichen. Das Segment der **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** (vgl. Glossar) zeichnet sich ebenfalls durch Bezahlbarkeit aus.

Durch die demografische Entwicklung wird es in Mainz immer mehr ältere Haushalte geben. Bis 2035 erhöht sich der Anteil der Senior:innen um 20 % oder 3.200 Haushalte in absoluten Zahlen. Barrierereduktion und ein Umfeld, das die Bedarfe von Senior:innen adressiert, gewinnen vor diesem Hintergrund an Relevanz. Hierzu zählt eine wohnungsnah und gut erreichbare Infrastruktur zur Versorgung, wie etwa Einzelhandel, Ärzte oder Apotheken. Ab dem Jahr 2035 werden aus den Senior:innen nach und nach Hochbetagte. Barrierereduktion in Haus und Wohnumfeld unterstützen diese Haushalte dabei möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können.

9 Zentrale Befunde zum Mainzer Wohnungsmarkt

Der Mainzer Wohnungsmarkt hat sich in den zurückliegenden Jahren dynamisch entwickelt. Gleichzeitig stehen weitere Veränderungen in den kommenden Jahren bevor. Das folgende Kapitel befasst sich mit den zentralen Befunden der retrospektiven Wohnungsmarktanalyse, den begleitenden wohnungspolitischen Rahmenbedingungen und der Haushaltsvorausberechnung und Wohnungsbedarfsprognose bis 2035. Sie bilden die Basis für die darauf aufbauenden Handlungsfelder.

Mainz wächst weiter und wird älter

Mainz bleibt ein attraktiver Wohnstandort, insbesondere für junge Menschen, die noch am Anfang von Ausbildung und Berufsleben stehen. Perspektivisch wird Mainz bis 2035 um weitere 4.000 Haushalte wachsen (+3,3 %). Damit wird das Bevölkerungswachstum der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt anhalten, sich aber etwas moderater gestalten als in den letzten Jahren. Aufgrund des demografischen Wandels nimmt besonders der Anteil der Senior:innen zu. Bis 2035 werden Haushalte mit mindestens einer Person ab 65 Jahren um rund 20 % zulegen, was einem Zuwachs von 3.200 Haushalten entspricht. Demnach ist in den kommenden zehn Jahren eine Veränderung der Wohnbedarfe hinsichtlich mehr Altersgerechtigkeit und **Barrierefreiheit** (vgl. Glossar) zu erwarten. Weniger Barrieren in Wohnung und Wohnumfeld kommen auch anderen Nachfragegruppen wie Haushalten mit Kindern zugute, für die ebenfalls ein Zuwachs prognostiziert wird.

Der Neubau bleibt eine wichtige Säule der Mainzer Stadtentwicklung, auch wenn die Flächen endlich sind

Auf dem Mainzer Wohnungsmarkt wurde in den letzten zehn Jahren viel Neubau realisiert. Zwischen 2015 und 2024 entstanden rund 9.200 Wohnungen, weitere 1.100 Einheiten sind bereits zum Bau genehmigt. Auch aktuell stehen noch Bauflächen für rund 8.000 bis 10.000 Wohnungen zur Verfügung, das Potenzial nimmt jedoch perspektivisch ab. Bis 2030 sind Potenzialflächen für rund 5.200 bis 6.300 Wohnungen verfügbar; im Zeitraum zwischen 2031 und 2035 sollen weitere 2.900 bis 3.400 Wohnungen gebaut werden. Für eine ausgeglichene Wohnraumversorgung, bei der jedem Haushalt eine Wohnung zur Verfügung steht sowie eine ausreichend hohe Leerstandsquote gegeben ist, fehlen rechnerisch derzeit rund 7.100 Wohnungen. Das prognostizierte Neubausvolumen wird daher nicht ausreichen, um die aktuellen Defizite auszugleichen und den zusätzlichen Bedarf zu bedienen. Der Schaffung von Wohnungen im Bestand wird künftig daher eine noch größere Bedeutung zukommen.

Die Handlungsspielräume für konstruktive Lösungen sind enger geworden

Der Mainzer Wohnungsmarkt steht vor großen Herausforderungen. Aktuelle und künftige Entwicklungen haben jedoch die Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt. Hohe Baukosten und Baulandpreise sowie die aktuellen Finanzierungsbedingungen hemmen den Wohnungsneubau und stellen die wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen sowie auch die Stadt Mainz vor Probleme. Gleichzeitig wird sich der Fachkräftemangel weiter verstärken. Inwiefern vor diesem Hintergrund künftig Wohnungsneubau umgesetzt werden kann – und insbesondere zu welchen Preisen – bleibt ungewiss. Gleichzeitig stehen große Veränderungen im Bestand bevor, um diesen in den nächsten 20 Jahren klimaneutral und resilient zu gestalten. Den akuten Handlungsbedarfen stehen damit eingeschränkte finanzielle wie auch personelle Ressourcen gegenüber.

Der Mainzer Wohnungsmarkt ist zunehmend zementiert

In Mainz liegt bereits seit mehreren Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt vor – die Lage spitzt sich jedoch weiter zu. Eine sinkende Binnenwanderung zeugt vom gehemmten Umzugsverhalten der Mainzer Haushalte – auch ausgelöst durch einen sehr geringen marktaktiven Leerstand. Damit haben Haushalte kaum noch die Möglichkeit, sich an veränderte demografische und sozioökonomische Lebensumstände (z. B. Trennung, Familiengründung, aber auch Jobverlust) anzupassen – die bedarfsgerechte Wohnungsversorgung ist eingeschränkt. Im Ergebnis wohnen immer mehr Haushalte in ungenügenden Wohnsituationen (z. B. Über- und Unterbelegung, nicht bedarfsgerechte Ausstattungen und Wohnumfelder, hohe Wohnkosten). Diese Entwicklungen zeugen von einer Zementierung des Mainzer Wohnungsmarktes, auf dem wichtige Marktmechanismen (z. B. Fluktuation) nur noch eingeschränkt funktionieren. Ein weniger angespannter Wohnungsmarkt erhöht die Versorgungsleistung im Bestand, ermöglicht die nachhaltige Ertüchtigung und Weiterentwicklung des Wohnungsmarktes und ist damit wichtige Voraussetzung, um Mainz als eine lebenswerte Stadt zu erhalten.

Die Bezahlbarkeit des Wohnens bleibt in Mainz ein zentrales, übergeordnetes Thema

Neben bestehenden Angebotsdefiziten wirkt sich auch die Höhe der Mieten und Kaufpreise hemmend auf die Wohnungsversorgung aus. Die stete Zunahme von Miet- und Kaufpreisen in der Landeshauptstadt Mainz führt zu belastenden Mieten und kritischer Wohnungsversorgung. So ist allein die **Angebotsmiete** (vgl. Glossar) seit 2015 um 40 % auf 14,00 EUR/m² angestiegen. Gleichzeitig haben sich zwar die sozioökonomischen Grundvoraussetzungen stetig verbessert – die wirtschaftliche Lage stellt aber auch Privathaushalte vor weitere Herausforderungen. So zeugen sowohl die höhere Inanspruchnahme von Wohngeld als auch die Zunahme der WBS-Anträge für das geförderte Mietsegment von deren aktueller Bedeutung für die Wohnversorgung. Umso wichtiger ist die Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens – sowohl im Bestand als auch im Neubau.

Mainz ist im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung ein Kraftakt gelungen – die Stadt darf in ihren Bemühungen jedoch nicht nachlassen

Geförderter Wohnraum ist für Haushalte mit niedrigem Einkommen eine wichtige – manchmal auch die einzige – Möglichkeit, sich bedarfsgerecht mit Wohnraum zu versorgen. Gleichzeitig führen hohe Mietpreise im freifinanzierten Segment dazu, dass immer mehr Haushalte auf geförderte Wohnungen angewiesen sind. Der Bestand an geförderten Wohnungen ist jedoch begrenzt. Durch das Auslaufen von Bindungen verringert sich dieser Bestand jährlich, sofern nicht aktiv gegengesteuert wird. Um das Niveau zu halten, müssen daher stetig neue geförderte Wohnungen gebaut, Belegungsrechte angekauft, bestehende Bindungen verlängert oder durch Modernisierungsförderung in Bindungen gebracht werden. In Mainz ist in den zurückliegenden Jahren ein Kraftakt gelungen: Nicht nur konnte der Bestand stabilisiert werden – zuletzt ist sogar ein Anstieg der geförderten Mietwohnungen gelungen. Das ist jedoch nur eine Momentaufnahme – bereits 2027 fallen rund 1.000 Wohnungen aus der Bindung. Die Anstrengungen müssen daher zwingend fortgeführt werden, um diesen Rückgängen etwas entgegenzustellen. Essenziell bleibt ein vielfältiges Maßnahmenpaket, das sowohl den Neubau, aber auch den Bestand in den Blick nimmt. Durch das Modell der partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden in den kommenden Jahren weitere geförderte Wohnungen hinzukommen. Aber auch die Modernisierungsförderung und der Ankauf von Bindungen erhöhen die Bestände des sozialen Wohnraums. Die Sicherung von Bindungen zu bezahlbaren Konditionen muss eine hohe Priorität auf der wohnungspolitischen Agenda einnehmen.

Manche Nachfragegruppen haben besondere Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung

Das geringe Angebot bei gleichzeitig hohen Miet- und Kaufpreisen führt für viele Haushalte zu eingeschränkten Handlungsmöglichkeiten und herausfordernden Wohnsituationen – insbesondere dann, wenn nur begrenzte Einkommen und große sowie spezifische Wohnbedarfe vorliegen. Das trifft speziell für Haushalte mit Kindern zu. So ist es häufig dieser Haushaltstyp, der in zu kleinen Wohnungen verbleibt, da eine Wohnungsvergrößerung zu erheblichen Mehrkosten führen würde. Besonders Alleinerziehende, die in der Regel mit nur einem Einkommen (sowie gegebenenfalls Unterhalt und weiteren Einkünften) den hohen Wohnraumbedarf finanzieren müssen, sind hiervon betroffen. Ältere Haushalte fallen ebenfalls auf, weil sie zwar kleinere Wohnungen nachfragen, aber eine altersgerechte Ausstattung benötigen – ein Angebot, das meist nur der zunehmend teure Neubau bereitstellt. Gleichzeitig verfügen ältere Personen ab Renteneintritt häufig über ein geringes, sich auch nicht mehr veränderndes Einkommen, das die Anpassung der Wohnsituation erschwert.

Besonders herausfordernd stellt sich die Wohnsituation für Haushalte aus dem Ausland (insb. Geflüchtete und ausländische Studierende) sowie teilweise für Menschen mit Migrationsgeschichte dar. Zusätzlich zu potenziellen, sozioökonomischen Faktoren (z. B. ein geringes Einkommen) kommen Diskriminierungs- und Rassismuserfahrungen sowie Sprachbarrieren zum Tragen, die die Versorgung erschweren.

Die Wärmewende und energetische Sanierung der Wohngebäude sind die bestimmenden Themen für die Mainzer Wohnungsbestandshalter:innen

Die Zielerreichung der Klimaneutralität⁶⁷ stellen den Mainzer Wohnungsbestand in den kommenden Jahren vor große Veränderungen. 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. Damit ist die Transformation des Wohnungsbestandes für dessen Eigentümer:innen die zentrale Aufgabe der kommenden Jahre. Mit Blick auf die Wärmewende liefert die kommunale Wärmeplanung ab 2026 eine wichtige Planungsgrundlage für diese Akteur:innen am Markt. Auch wenn Klimaschutzmaßnahmen die Effekte des Klimawandels aufhalten sollen, ist dieser schon jetzt sichtbar und spürbar. Die Bevölkerung der Stadt Mainz musste sich in den letzten Jahren bereits den Folgen von extremer Hitze und Trockenheit auf der einen und Starkregenfällen auf der anderen Seite stellen. Unter diesen und anderen Aspekten ist eine Anpassung der Stadt – auch im Sinne einer klimaresilienten Stadt – unerlässlich.

⁶⁷ Deutschland muss bis 2045 klimaneutral agieren. Das Land Rheinland-Pfalz hat diese Zielvorgabe auf 2040 angepasst, die Stadt Mainz hat im Zuge der Vorbildfunktion für die Stadtverwaltung sowie die städtischen und stadtnahen Gesellschaften 2035 als Ziel anvisiert.

10 Empfehlungen zur weiteren Ausrichtung des Mainzer Wohnungsmarktes

Der Wohnungsmarktbericht 2025 stellt eine Momentaufnahme der Situation des Wohnungsmarktes der Stadt Mainz dar (inkl. retrospektiver Bestandsaufnahme 2015 bis 2024). Ausgehend von den Entwicklungen der letzten Jahre wird über prognostische Elemente zusätzlich die zu erwartende Entwicklung von Wohnungsangebot und -nachfrage 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, etwa im Rahmen von Gesetzen, Verordnungen oder Satzungen. Nachfolgend werden aus Perspektive der Gutachter:innen fünf Handlungsfelder für die weitere Ausrichtung der Wohnungspolitik in der Landeshauptstadt Mainz skizziert. Das Thema der Bezahlbarkeit ist Kernbestandteil einer bedarfsgerechten Wohnungsversorgung und wird daher in allen Handlungsfeldern als Querschnittsthema adressiert und mitgedacht.

1. Neubau konsequent bedarfsgerecht ausrichten
2. Wohnraumversorgung im Bestand optimieren
3. Klimaschutz und Klimaanpassung im Neubau und Bestand umsetzen
4. Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung unterstützen
5. Kommunale Handlungsspielräume nutzen und erweitern

Der Fokus der Empfehlungen liegt auf der kommunalen Ebene im direkten Einflussbereich der Landeshauptstadt. Gleichwohl kann die Umsetzung der folgenden Empfehlungen in vielen Fällen nicht allein durch die Landeshauptstadt Mainz erfolgen, sondern nur im Zusammenhang aller Wohnungsmarktakteur:innen, vor allem der privaten Akteur:innen erfolgreich angegangen werden.

Die Stadt Mainz plant für 2027 die Fortschreibung des Konzeptes „Wohnen in Mainz 2020“. Das Konzept bündelt die wohnungspolitischen Ziele, Instrumente und Maßnahmen der Landeshauptstadt Mainz und führt sie als Gesamtrahmen für das kommunale Handeln zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes zusammen. Der Bericht kann vor diesem Hintergrund zentrale Handlungsfelder und strategische Ansatzpunkte aufzeigen; die konkrete wohnungspolitische Priorisierung, Ausgestaltung und kommunale Ausrichtung obliegen der Landeshauptstadt Mainz im Rahmen der geplanten Fortschreibung des Konzeptes „Wohnen in Mainz 2020“.

Abbildung 43: Überblick Handlungsfelder für die Landeshauptstadt Mainz



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext

Neben einer allgemeinen Beschreibung des Handlungsfeldes werden jeweils konkrete, umsetzungsorientierte Maßnahmen beschrieben und empfohlen, die an Best-Practices und Erfahrungen in anderen Kommunen anknüpfen. Zu Beginn eines jeden Teilkapitels erfolgt eine orientierende Übersicht, die die Instrumente in eine Matrix zwischen Aufwand (u. a. personelle und finanzielle Ressourcen, Handlungsmacht der Landeshauptstadt Mainz, Abhängigkeit von anderen Akteur:innen) und Wirkung (u. a. Höhe und Nachhaltigkeit der Wirkung der Maßnahme im Hinblick auf die Erreichung der Ziele des Handlungsfeldes) einordnet.

10.1 Neubau konsequent bedarfsgerecht ausrichten



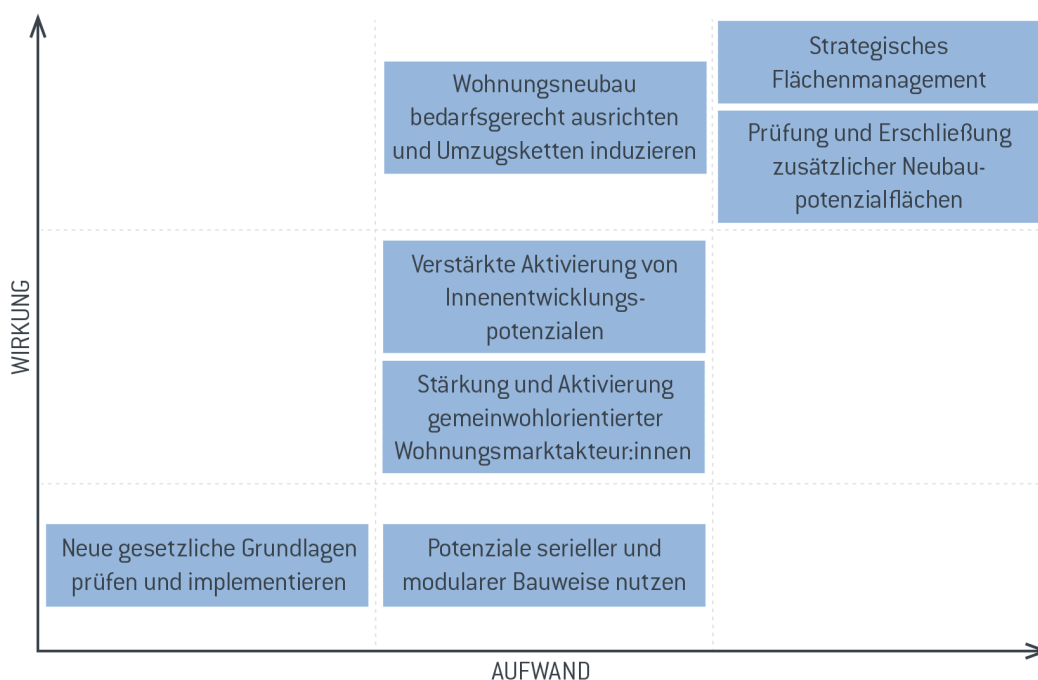
Weiterer Wohnungsneubau benötigt

Auf dem Mainzer Wohnungsmarkt gibt es bereits heute Versorgungsdefizite aufgrund fehlender Wohnungen. Bis 2035 werden mehr Menschen in Mainz leben, arbeiten und wohnen. Um die prognostizierten zusätzlichen Haushalte mit Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig die bestehenden Nachholbedarfe zu adressieren, muss das Wohnungsangebot in Mainz bedarfsgerecht ausgeweitet werden. In der Vergangenheit standen v. a. durch die Konversion von ehemaligen Industrie-, Gewerbe- und Militärliegenschaften große Flächenpotenziale für den Wohnungsbau bereit. Diese Potenziale sind endlich; daher müssen in Zukunft weitere Anstrengungen unternommen werden, um Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen. Der Vorrang von der „Innen- vor Außenentwicklung“ ist nach wie vor eine wichtige Voraussetzung für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Um die Passgenauigkeit im Wohnungsneubau zu gewährleisten, sollte dieser möglichst im Einklang mit den heutigen und auch zukünftigen Wohnungsbedarfen ausgerichtet werden. **Barrierefreiheit bzw. -armut** (vgl. Glossar), bezahlbare Mieten und Kaufpreise sowie nachhaltige Bauweisen und flexiblere Wohnungszuschnitte sind dabei wichtige Stichworte. Um solchen Neubau angesichts des herausfordernden Marktumfeldes (Bau- und Grundstückspreise, Zinsniveau, Fachkräftemangel) realisieren zu können, braucht es besondere Anstrengungen aller Akteur:innen am Wohnungsmarkt.

Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 44: Priorisierung der Maßnahmen und Instrumente in Handlungsfeld 1



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Strategisches Flächenmanagement

Kommunen, wie beispielsweise die Stadt Ulm, betreiben seit über 125 Jahren eine aktive Bodenpolitik und profitieren heute vom nachhaltigen und vorausschauenden Umgang mit kommunalen Flächen. Der Wohnungsneubau in der Stadt Mainz hat in den letzten Jahren enorm von der Verfügbarkeit geeigneter Flächen, v. a. gewerblicher und militärischer Konversionsflächen profitiert. Angesichts perspektivisch rückläufiger Wohnungsbaupotenziale sollten die strategischen Bemühungen um ein nachhaltiges Flächenmanagement intensiviert werden. Dazu gehört in erster Linie den bereits begonnenen Prozess für eine nachhaltige Bodenpolitik unter Einbezug der verschiedenen kommunalen Beteiligungen konsequent weiterzuführen.⁶⁸ Neben einer konsistenten Entwicklung der wenigen kommunalen Liegenschaften im Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Wohnungspolitik, sollte auch der Ankauf weiterer Liegenschaften, beispielsweise über die Ausübung kommunaler Vorkaufsrechte geprüft werden.

Verstärkte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Um bestehende städtebauliche (z. B. Straßen, Strom- und Wasserleitungen) und institutionelle (u. a. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten) Infrastrukturen zu nutzen und die Flächenversiegelung zu reduzieren, sollten die Potenziale für Wohnungsneubau im Innenbereich weiter aktiviert werden. Zu den Handlungsfeldern gehören die Bebauung von Baulücken ebenso wie der Ausbau von Dachgeschossen oder die Nachverdichtung durch Aufstockung und bauliche Ergänzung in bestehenden Quartieren.

Ein Innenentwicklungsmanagement, das auf dem bestehenden Gutachten zu Innenentwicklungspotenzialen⁶⁹ aufsetzt, könnte kommunale Bemühungen bündeln, Markttransparenz über ein Kataster von möglichen Potenzialflächen herstellen und durch die gezielte Ansprache und Unterstützung von Eigentümer:innen zusätzlichen Wohnungsneubau aktivieren. Anfang 2026 wurde durch die Landeshauptstadt Mainz eine Stelle für das Baulückenmanagement ausgeschrieben. Die Stelle umfasst die verwaltungsinterne und externe Kommunikation zur Identifizierung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (Aufstockungen, Baulücken, Leerstände, unter- und ungenutzte versiegelte Flächen), einschließlich der Beratung von Eigentümer:innen zu Nutzungsmöglichkeiten und Förderprogrammen. Zudem beinhaltet sie die Koordination mit Behörden, die Vermittlung innerhalb der Stadtverwaltung sowie den Aufbau und die Pflege eines Baulückenkatasters. Die konkrete Umsetzung dieses Instruments ist maßgeblich von der Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Eigentümer:innen abhängig.

Prüfung und Erschließung zusätzlicher Neubaupotenzialflächen

Die bestehenden Wohnungsbaupotenzialflächen reichen langfristig voraussichtlich nicht zur Deckung des Wohnungsbedarfes aus. Die Stadt Mainz sollte daher frühzeitig Erwerb und Entwicklung von Neubaupotenzialflächen prüfen. Neben der Aktivierung von Potenzialen im Innenbereich sollten Flächen im Außenbereich in den Fokus genommen werden. Hierzu hat die Stadt Mainz im Jahr 2023 ein sogenanntes

⁶⁸ PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH (20. Januar 2025). Strategie für eine aktive Bodenpolitik zur Wohnraumversorgung für die Landeshauptstadt Mainz (Endbericht).

⁶⁹ Landeshauptstadt Mainz (März 2023). Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotenzialen im Innenbereich der Stadt Mainz: Abschlussbericht.

Außenpotentialgutachten⁷⁰ erstellen lassen, welches mögliche Wohnbauflächenkulissen außerhalb des gewachsenen Siedlungsbestandes identifiziert sowie einer ersten Untersuchung unterzogen hat. Im Ergebnis wurden zwei Flächenkulissen im Süden von Mainz (in Hechtsheim und in Ebersheim) als grundlegend geeignet eingestuft. Da der Fokus auf der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum liegt, wurden für beide Gebiete durch die städtischen Gremien bereits Beschlüsse zur Vorbereitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie besonderer Vorkaufsrechtssatzungen gefasst. Grundsätzlich muss eine nachhaltige Auswahl der Flächen im Einklang mit weiteren Zielen der Stadtentwicklung, des Naturschutzes sowie auch anderer Raumkonzepte erfolgen.

Stärkung und Aktivierung gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakteur:innen

Langfristige, gemeinwohlorientierte Wohnungsbestandhalter:innen sollten gestärkt werden, weil sie dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sichern, spekulativen Preisdruck mindern und Quartiere stabilisieren. Sie investieren verlässlich und nicht renditeorientiert, halten Mieten unter Marktniveau und ermöglichen der Stadt eine bessere Steuerung ihrer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziele. In Mainz gehören neben der Wohnbau Mainz auch Genossenschaften und Baugruppen zu dieser Gruppe. Im Rahmen ihrer Wohnungspolitik sollte die Stadt Mainz die Wohnbau Mainz weiterhin für Wohnungsneubau befähigen. Im Austausch mit den Genossenschaften sollte geprüft werden, inwiefern diese bei der Ausweitung des Wohnungsbestandes unterstützen können.

Im Dialog mit den Kirchen können kirchliche Liegenschaften als potenzielle Beiträge zur Wohnraumschaffung erörtert und hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft werden. Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen sowie der bislang zurückhaltenden Verkaufs- und Neubautätigkeit der Kirchen ist die kurzfristige Umsetzbarkeit jedoch als begrenzt einzuschätzen. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, den Austausch kontinuierlich fortzuführen, da sich die Rahmenbedingungen – etwa infolge steigenden Kostendrucks und rückläufiger Mitgliederzahlen bei den Kirchen – perspektivisch verändern können; entsprechende Entwicklungen werden in anderen Teilen des Landes bereits beobachtet. Mainzer Unternehmen können über ein eigenes Angebot an bedarfsgerechtem Mitarbeitendenwohnen ebenfalls zur Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Wohnungsneubau bedarfsgerecht ausrichten und Umzugsketten induzieren

Neubau und Bestand sind auf dem Wohnungsmarkt strukturell miteinander verknüpft. Die rechnerische Unterversorgung des Bestandes führt dazu, dass Haushalte in Wohnungen verbleiben, die nicht ihren Wohnbedarfen entsprechen. Diese **Locked-In-Effekte** (vgl. Glossar) führen dazu, dass die Wohnraumversorgungspotenziale im Bestand ungenutzt bleiben, wenn beispielsweise **Empty-Nester-Haushalte** (vgl. Glossar) nach dem Auszug der Kinder in großen Wohnungen verbleiben, die dadurch anderen Haushalten mit Kindern nicht zur Verfügung stehen. Ein bedarfsgerechter Wohnungsneubau kann dazu führen, dass Umzugsketten in Gang gesetzt werden und sich dadurch die Wohnsituationen von mehreren Haushalten verbessert. So kann z. B. ein **barrierefreier oder -reduzierter Geschosswohnungsneubau** (vgl. Glossar), der idealerweise nahräumlich zu einer Eigenheimsiedlung entsteht (z. B. im Radius der „Gassi-Runde“), den Generationenwechsel im Einfamilienhaus unterstützen. Beispielfhaft sei auf das

⁷⁰ Landeshauptstadt Mainz [März 2023]. Gutachten zur Ermittlung von längerfristigen Wohnbauflächenpotentialen im Außenbereich – Abschlussbericht.

aktuell in Planung befindliche Quartier „Vor der Frecht“ der Wohnbau Mainz in Bretzenheim verwiesen, das solche Umzugsmöglichkeiten für die Bewohner:innen der umliegenden Einfamilienhausgebiete eröffnen kann.

Neue gesetzliche Grundlagen prüfen und implementieren

Mit dem „Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung“ – kurz: „Bau-Turbo“ – möchte die Bundesregierung durch eine temporäre Senkung rechtlicher Hürden und einer Beschleunigung der Verfahren auf den bundesweiten Einbruch des Baugeschehens reagieren. Das Gesetz wurde im Oktober 2025 vom Deutschen Bundestag beschlossen und soll v. a. über den neuen § 246e BauGB die Planungs- und Genehmigungsverfahren für Wohnungsbau befristet stark vereinfachen (u. a. Abweichungen vom Bauplanungsrecht und Fokus auf Nachverdichtung). Die Stadt Mainz könnte den „Bau-Turbo“ gezielt nutzen, um zu prüfen, für welche konkreten Wohnbauvorhaben (v. a. Nachverdichtungen) die erleichterten Regelungen nach §246e BauGB angewendet werden könnten. Der Stadtrat hat in diesem Zusammenhang bereits einen städtischen Orientierungsrahmen beschlossen⁷¹, nach dem über Zustimmungen der Stadt nach § 36a BauGB entschieden werden soll. Die Landeshauptstadt plant, die neuen Instrumente des „Bau-Turbos“ eng an ihre stadtentwicklungspolitischen Leitlinien zu binden. Dazu zählen der sozial gebundene Wohnungsbau, der Schutz von Gewerbeflächen, die strikte Priorität der Innenentwicklung, Klima- und Bodenschutz sowie die Beteiligung an Infrastrukturkosten und Begrünungsverpflichtungen für Vorhabenträger – entsprechend den bestehenden Grundsatzbeschlüssen für bauliche Entwicklungen in der Stadt Mainz, etwa dem Verfahren der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung. Zum derzeitigen Zeitpunkt lassen sich die quantitativen und qualitativen Auswirkungen möglicher Anwendungsfälle des „Bau-Turbos“ auf den Wohnungsmarkt noch nicht abschätzen.

Potenziale serieller und modularer Bauweise nutzen

Serielle und modulare Bauweisen können einen Beitrag zur Senkung der Baukosten und zur Verkürzung der Bauzeiten im Neubau liefern. Entsprechende Bauvorhaben sowie der Austausch und die Vernetzung mit Akteur:innen, die in Theorie und Praxis zu dem Thema arbeiten bzw. bereits Erfahrungen gesammelt haben, sollten von der Stadt Mainz unterstützt werden (z. B. über das Bündnis Wohnen Mainz adressieren). Dabei kann auf Vorerfahrungen der Landeshauptstadt Mainz, beispielsweise beim Bau von Kindertagesstätten und Schulen ebenso zurückgegriffen werden, wie auch auf die Expertise der Wohnungsmarktakteur:innen. Mitglieder der Regionalverbände des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, wie die Wohnbau Mainz, können über einen Rahmenvertrag auf vorkonfektionierte Produkte aus dem Bereich der seriellen und modularen Bauweise zurückgreifen.

⁷¹ Landeshauptstadt Mainz (2025, 25. November). Beschlussvorlage: Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung – Orientierungsrahmen bei Zustimmungsverfahren (Drucksache Nr. 1776/2025/1). Zugriff: https://bi.mainz.de/to0050.php?_ktonr=122283 (18.02.2026)

10.2 Wohnraumversorgung im Bestand optimieren



Wohnungsangebot und -nachfrage im Bestand besser in Einklang bringen

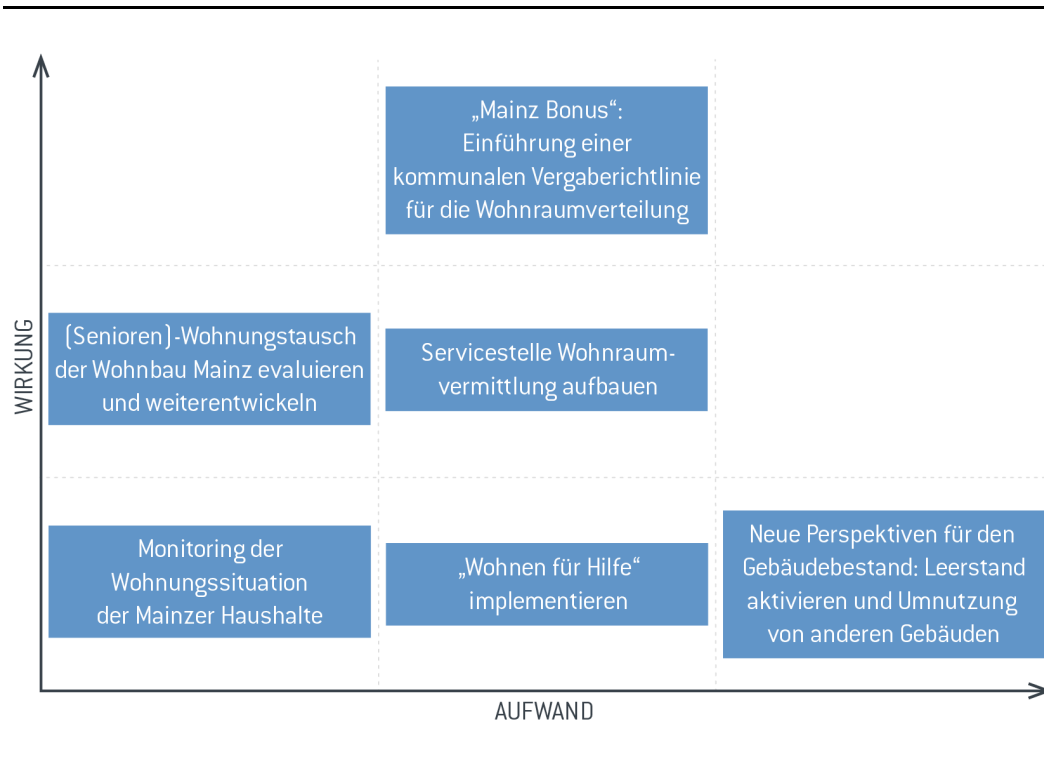
Der Großteil der Mainzer:innen wohnt nicht im Neubau der vergangenen Jahre, sondern im seit Jahrzehnten bestehenden Wohnungsbestand. Auch hier ergeben sich wohnungspolitische Handlungsmöglichkeiten – denn durch eine bedarfsgerechte Verteilung des bestehenden Wohnraums kann bereits ohne zusätzlichen Neubau die qualitative Versorgungsleistung verbessert werden. In Folge des Nachfrageüberhangs kommt es aktuell zu einer suboptimalen Wohnraumversorgung. Haushalte können ihre Wohnbedarfe zum Zeitpunkt persönlicher **Wendepunkte** (z. B. Geburt oder Auszug der Kinder, vgl. Glossar) nicht immer adäquat anpassen und verbleiben in zu großen oder zu kleinen Wohnungen. Dieser Zustand reproduziert sich, was perspektivisch die Wohnversorgung im Bestand zusehends verschlechtert.

Neben der Ausweitung des Wohnungsangebotes durch Neubau sollte die Stadt Mainz sich darum bemühen, die Versorgungsleistung im Bestand zu verbessern. Eine bessere Nutzung bestehender Wohngebäude ist sozial, ökonomisch und ökologisch sinnvoll. In der wohnungspolitischen Beratung und Forschung firmieren diese Konzepte und Ideen zur besseren Verteilung und Nutzung bestehenden Wohnraums unter dem Begriff der Wohnflächensuffizienz. Ziel ist dabei nicht, bestehende Mietverhältnisse gegen den Willen der Bewohnenden aufzulösen, sondern über geeignete Anreizsysteme eine bedarfsgerechtere Nutzung des Wohnraums zu unterstützen. Dies kann für die beteiligten Haushalte praktische und finanzielle Vorteile mit sich bringen, etwa durch geringere Heizkosten oder einen reduzierten Aufwand bei der Nutzung übergroßer Wohnungen.

Bei den Empfehlungen dieses Kapitels kommt der Landeshauptstadt Mainz vorrangig eine initiiende und kommunikative Rolle zu. Bei der Umsetzung ist die Mitwirkung weiterer Akteur:innen, vor allem der Eigentümer:innen und Vermieter:innen essentiell.

Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 45: Priorisierung der Maßnahmen und Instrumente in Handlungsfeld 2



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Monitoring der Wohnungssituation der Mainzer Haushalte

Ausgangspunkt für eine strategische Bestandsentwicklung sind möglichst genaue Kenntnisse der aktuellen Wohnsituationen und Veränderungsbedarfe der in Mainz lebenden Haushalte. Wie viel Wohnraum steht zur Verfügung? Stehen mehr Wohnräume oder mehr Wohnfläche für die Haushalte im Vordergrund? Welche qualitativen Anforderungen (u. a. Ausstattung, Lage, Preis) ergeben sich für die Mainzer Bevölkerung in verschiedenen Lebensphasen? Möchten sich die Haushalte wohnlich verändern und was benötigen sie, um diese Wohnbedarfe zu realisieren?

Die im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes entwickelten Nachfragetypen könnten den Startpunkt für diese Fragen bilden. Die quantitativen Prognosen der Haushaltstypen könnten mit weiteren Daten aus Befragungen oder über qualitative Zugänge (Fokusgruppen, Interviews etc.) qualifiziert werden. Die Wohnbau Mainz könnte – idealerweise in inhaltlicher Abstimmung mit der Stadt Mainz – als Pionierin eine Befragung ihrer Mieter:innen zu den oben genannten Themen durchführen, um erstmalig und anschließend in einem regelmäßigen Turnus eine entsprechende Wissensgrundlage zu generieren. Dieses Monitoring könnte anschließend auf weitere Wohnungsanbieter:innen oder über den Verband der Einzeleigentümer:innen auch auf selbstnutzende Eigentümer:innen ausgeweitet werden.

Bündelung zentraler Informationen zum Thema Wohnen

Unter Federführung der Mainzer Stadtverwaltung und Einbezug von Akteur:innen aus Wohnungswirtschaft (z. B. Wohnbau Mainz) und Zivilgesellschaft (z. B. Mieterschutzverein) sollte eine zentrale Informationsstelle/-seite für die Themen rund um den Bereich Wohnen aufgebaut werden. Hierzu zählen beispielsweise weiterführende Informationen für Mieter:innen, Informationen zu Fördermöglichkeiten für Mieter:innen und Vermieter:innen, Informationen zum Thema Zweckentfremdung von Wohnraum sowie Mietersprechstunden des Mieterschutzvereins.

[Senioren]-Wohnungstausch der Wohnbau Mainz evaluieren und weiterentwickeln

Ein bewährtes Instrument zur besseren Verteilung bestehenden Wohnraums liegt im Wohnungstausch. Die Wohnbau Mainz unterstützt seit Anfang 2020 Senior:innen durch diese Maßnahme, eine bedarfsgerechte Wohnung zu finden und gleichzeitig eine größere Wohnung für u. a. Haushalte mit Kindern bereitzustellen. Dieses Programm kann den Ausgangspunkt für eine Ausweitung von Wohnungstausch-Angeboten bilden. Auf Basis einer Evaluierung sollte die Weiterentwicklung geprüft werden. Mögliche Ergänzungen könnten beispielsweise weitere Zielgruppen sein, indem neben Senior:innen auch „**Empty-Nester-Haushalte**“ (vgl. Glossar) angesprochen werden oder weitere größere Bestandshalter von Wohnungen in Mainz integriert werden. Neben den finanziellen mindern auch individuelle Hürden den Erfolg von Wohnungstausch-Angeboten – etwa fehlende Umzugserfahrung, Überforderung mit Organisation und Formalitäten oder mangelnde Unterstützung im persönlichen Umfeld.⁷² Ein gutes Wohnungstauschprogramm kann dies auffangen. Dennoch gilt für die Wohnungsanbietenden, dass ein begleiteter Wohnungstausch fachkräftintensiv ist, Zeit für Beratung und Vertrauensaufbau braucht und sich nicht „nebenbei“ erledigen lässt. Erfolgreiche Wohnungstausch-Angebote zeichnen sich durch klare Handlungsspielräume sowie eine verlässliche Finanzierung aus, damit sie Leistungen zur Unterstützung und Moderation von Wohnungstauschen dauerhaft anbieten kann. Erkenntnisse aus anderen Städten und Modellprojekten können ebenfalls in die Weiterentwicklung einfließen.

⁷² Kitzmann, R. (2023). Kommunalen Wohnungstausch ist keine Erfolgsgeschichte. Forum Wohnen und Stadtentwicklung, 2023(5), 273–276.

„Mainz Bonus“: Einführung einer kommunalen Vergaberichtlinie für die Wohnraumverteilung

Vor dem Hintergrund eines knappen Wohnungsangebotes gewinnt die zielgenaue Belegung freier Wohnungen an Bedeutung. In vielen Kommunen wurden in den letzten Jahren daher transparente und regelgeleitete Vergabeverfahren eingeführt.⁷³ Diese setzen außerhalb des geförderten Wohnungsbestandes an und geben Kommunen zusätzliche Steuerungsmöglichkeiten bei der Wohnungsvergabe. Organisatorisch können solche Prozesse bei der Stadt oder dem kommunalen Wohnungsunternehmen angesiedelt werden. Für Mainz ließe sich das Thema beispielsweise im Rahmen des Betrauungsaktes zwischen der Landeshauptstadt und der Wohnbau Mainz adressieren. Bei der Entwicklung eines „Mainz Bonus“ sollten die Interessen von Mieter:innen, Vermieter:innen sowie der Landeshauptstadt Mainz überein gebracht werden. Grundlage bilden Indikatoren, nach denen die Bewerbungen von Haushalten bewertet werden. Zu den häufig zur Anwendung kommenden Indikatoren zählen:

- ein (langjähriger) Bezug zur Stadt (als Wohn-, Ausbildungs- oder Arbeitsort),
- angemessenes Einkommen,
- passende Wohnungsgröße in Relation zur Haushaltsgröße sowie
- besondere Haushaltskonstellationen, z. B. minderjährige Kinder oder Haushaltsangehörige mit Pflegegrad.

Es gibt weitere Merkmale, die sich im Rahmen von Vergabeverfahren in anderen Kommunen positiv auf die Bewerbung auswirken. Das sind z. B. eine ehrenamtliche Tätigkeit, ein Angestelltenverhältnis im kommunalen Dienst (Feuerwehr, Krankenhaus) oder wenn durch den Umzug eine bislang vom Haushalt bewohnte, besonders nachgefragte Wohnung frei wird und anschließend ebenfalls über das Vergabeverfahren neu vergeben werden kann.

Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Einführung eines solchen Vergabeverfahrens mit einem nicht unerheblichen Abstimmungs- und Umsetzungsaufwand verbunden ist. Vor einer möglichen Implementierung sind daher die inhaltlichen, rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen gemeinsam mit den beteiligten Stellen zu prüfen und abzustimmen.

„Wohnen für Hilfe“ implementieren

Programme unter dem Titel „Wohnen für Hilfe“ verbinden Menschen mit freiem Wohnraum – oft ältere Personen – mit jüngeren Menschen während ihres Bildungsweges, die Unterstützung im Alltag leisten können. Statt (oder zusätzlich zu) einer klassischen Miete erbringen die Mitbewohner:innen Hilfeleistungen wie Einkäufe, Gartenarbeit, Begleitung zu medizinischen Terminen oder kleine hauswirtschaftliche Tätigkeiten. Die Wohnraumanbietenden gewinnen Unterstützung und Gesellschaft, die Wohnraum-suchenden erhalten im Gegenzug günstigeren Wohnraum. Dadurch ergibt sich auch ein Beitrag gegen Einsamkeit. Vermittelt wird dieses Konzept in der Regel über eine neutrale Stelle, die passende Wohnpaare zusammenbringt und den Rahmen klärt, wie z. B. Studierendenwerke.

⁷³ Beispiel: ProPotsdam Bonus in der Landeshauptstadt Potsdam. Quelle: ProPotsdam GmbH (o. J.). Der ProPotsdam-Bonus. Zugriff: <https://www.propotsdam.de/mieten/propotsdam-bonus/> (18.02.2026)

Im Rahmen des Projektes „Gelungene Nachbarschaften“ gab es im Stadtteil Lerchenberg zwischen 2011 und 2014 bereits ein Modellprojekt zum „Wohnen für Hilfe“. In Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Akteur:innen (z. B. Studierendenwerk, Diakonie, Caritas, AWO) sollte geprüft werden, inwiefern ein solches Programm stadtweit oder auf Ebene einzelner Stadtteile initiiert und verstetigt werden kann.

Neue Perspektiven für den Gebäudebestand: Leerstand aktivieren und Umnutzung von anderen Gebäuden

Im Rahmen der Bestandsaktivierung sollten verschiedene Maßnahmen geprüft werden, die zu einer effizienten Nutzung von Gebäuden führen können. Die Auswertungen zum **Zensus 2022** (vgl. Glossar) ergaben beispielsweise einen nicht unerheblichen Bestand an leerstehenden Wohnungen, bei denen der Grund des Leerstandes unklar ist. Dieser Befund deckt sich mit Ergebnissen des Innenentwicklungspotenzialgutachtens aus dem Jahr 2023, das verschiedene Wohnungsbaupotenziale im Innenbereich ermittelt hat.⁷⁴ In der Kategorie „Aktivierung evidenter Gebäudeleerstände“ wurden 81 Objekte identifiziert, die ein geschätztes Potenzial von 150 Wohneinheiten heben können. Die Aktivierung dieser Objekte kann insbesondere durch einen intensiveren Austausch mit Eigentümer:innen unterstützt werden. Ergänzend können Instrumente wie eine Online-Plattform zur Vernetzung von Eigentümer:innen und Interessierten sowie gezielte Anreizsysteme dazu beitragen, bestehende Wohnräume einer Nutzung zuzuführen. Auch die neu einzurichtende Stelle „Innenentwicklungsmanagement“ könnte in diesem Zusammenhang gezielt Eigentümer:innen von Leerstandsimmobilien ansprechen (s. Kap. 10.1).

Ein weiteres Themenfeld, das im Sinne der Bestandsentwicklung adressiert werden könnte, ist die Umnutzung und der Umbau von Büro- und Gewerbeimmobilien, sofern diese nicht mehr für die eigentlich vorgesehene Nutzung benötigt werden, zu Wohnzwecken. In erster Linie sind hierbei Büro- bzw. Tertiärimmobiliien in Kern-, allgemeinen Wohn- und Mischgebieten in den Blick zu nehmen. Für diese Umnutzungen braucht es unter Umständen eine entsprechende planungsrechtliche Zulässigkeit (Anpassung von B-Plan/FNP oder Nutzungsspielräume nach § 31, § 34 BauGB), bauordnungsrechtliche Anpassungen (Belichtung, Grundrisszuschnitte, Schall- und Brandschutz, Rettungswege, **Barrierefreiheit** (vgl. Glossar), Stellplätze) sowie wirtschaftlich tragfähige Konzepte für die Eigentümer:innen. Die Stadt Mainz könnte dies beispielsweise unterstützen, indem sie basierend auf den Ergebnissen des Innenentwicklungspotenzialgutachtens die Eigentümer:innen anspricht, klare Leitlinien und standardisierte Prüfraster für Umnutzungen bereitstellt oder beratende One-Stop-Anlaufstellen für Eigentümer:innen schafft.

⁷⁴ Landeshauptstadt Mainz [März 2023]. Gutachten zur Ermittlung von Wohnungspotentialen im Innenbereich der Stadt Mainz: Abschlussbericht.

10.3 Klimaschutz und Klimaanpassung im Neubau und Bestand umsetzen



Klimaneutralität möglichst bis 2035

Der Klimawandel gilt als eine der größten Bedrohungen der Menschheit – dessen Begrenzung ist eine Jahrhundertaufgabe, die in den kommenden 20 Jahren umgesetzt werden muss. Die Stadt Mainz hat sich mit Beschluss des Stadtrates verpflichtet, bereits möglichst bis 2035 klimaneutral zu werden. Damit stehen große Transformationsprozesse bevor bzw. sind bereits in vollem Gange, die insbesondere den Gebäudesektor betreffen. Als einer der Sektoren mit den größten CO₂-Emissionen muss Klimaneutralität Kern aktueller wohnungspolitischer Debatten und Anpassungsstrategien sein.

Handlungsspielräume im Blick behalten

Diese Jahrhundertaufgabe prägt die Anforderungen im Neubau; im Fokus steht aber der Wohnungsbestand: Dessen Qualifizierung und klimaneutrale Umgestaltung wird das Handeln wohnungswirtschaftlicher Akteur:innen in den kommenden zwei Jahrzehnten bestimmen. Gleichzeitig sind die Folgen des Klimawandels bereits jetzt spürbar – Hitze und Starkregenereignisse beeinflussen zusehends das alltägliche Leben in Mainz. Neben der klimaneutralen Transformation der Gebäude ist auch die resiliente Anpassung des Bestandes und der Stadtquartiere an neue klimatische Bedingungen (z. B. Kühlsysteme, Fassaden- und Dachbegrünung, blau-grüne Infrastruktur) essenziell. Erforderliche Maßnahmen müssen unter Berücksichtigung der Zielvorgaben, aber auch der Handlungsmöglichkeiten der Akteur:innen engmaschig und kontinuierlich evaluiert werden, um die klimaneutrale und resiliente Transformation in Rekordzeit zu meistern. In der Landeshauptstadt Mainz bilden einerseits der Masterplan 100 % Klimaschutz (Einführung 2017, 1. Fortschreibung 2022) und andererseits die Strategie zur Anpassung an den Klimawandel (24 Schlüsselmaßnahmen, seit April 2025 in der Umsetzung) die Grundlage für die klimaneutrale und klimaresiliente Transformation der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt.^{75 76}

Balance zwischen energetischer Notwendigkeit und Sozialverträglichkeit schaffen

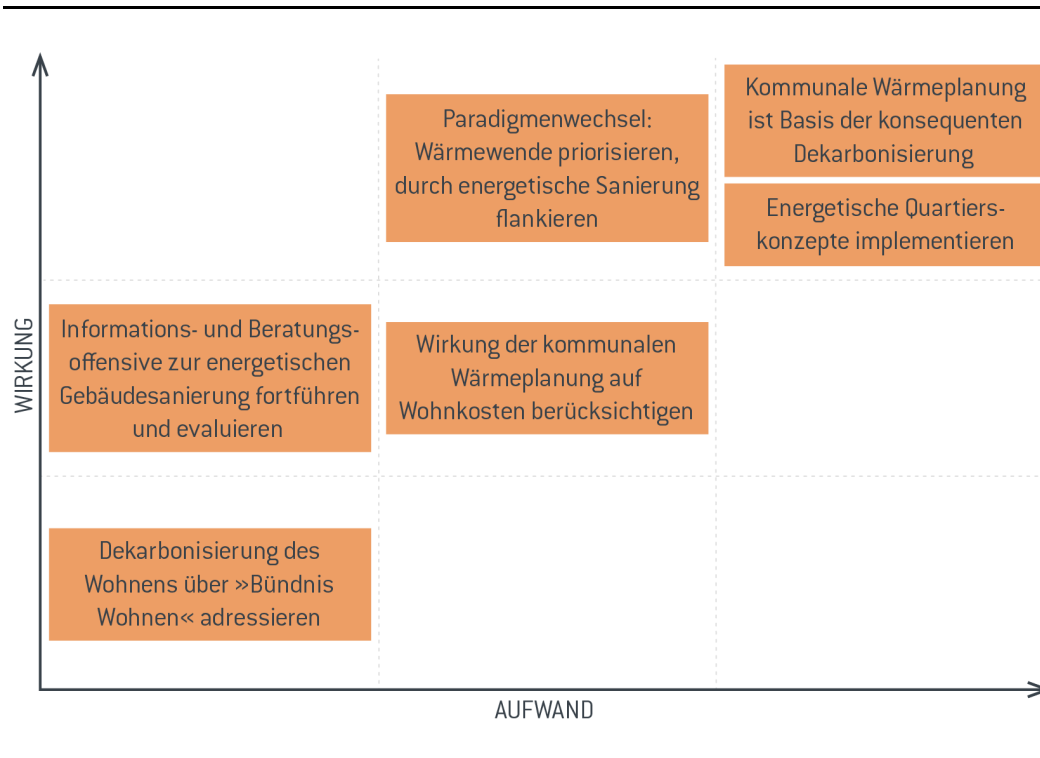
Die Anpassung des Wohnungsbestandes erfolgt nicht ohne Folgen für die Sozialverträglichkeit. So kommt ein effizienteres Haus und eine auf erneuerbaren Energien basierende Wärme zwar einerseits den Mietenden im Rahmen ihrer Betriebskosteneinsparungen zugute, andererseits kann sich die Nettokaltmiete durch die energetische Modernisierungsumlage erhöhen. Für manche Haushalte kann so eine Überlastung durch die Miete entstehen. Auch im selbst genutzten Wohnungseigentum – wo die Kosten vollständig getragen werden müssen – ergeben sich mitunter herausfordernde Situationen. Dieses Spannungsfeld aus energetischer Erforderlichkeit und Sozialverträglichkeit kann zu Konflikten führen, die die Akzeptanz solcher Maßnahmen unterminieren können. Die Wärmewende bleibt damit eine große Herausforderung.

⁷⁵ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Masterplan 100 % Klimaschutz. Zugriff: <https://www.mainz.de/microsite/klimaneutral/klimaschutz/masterplan-100-prozent-klimaschutz.php> (18.02.2026)

⁷⁶ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Strategie zur Anpassung an den Klimawandel. Zugriff: <https://mainz.de/microsite/klimaneutral/anpassungen-an-den-klimawandel/strategie-zur-anpassungen-an-den-klimawandel.php> (18.02.2026)

Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 46: Priorisierung der Maßnahmen und Instrumente in Handlungsfeld 3



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Paradigmenwechsel: Wärmewende priorisieren, durch energetische Sanierung flankieren

Um Klimaneutralität zu erreichen und CO₂ im (Wohn)Gebäudesektor zu reduzieren, ist der Wechsel auf erneuerbare Energiequellen unabdingbar. Gleichzeitig kann auch eine effizientere Nutzung des Gebäudes durch Senkung des Wärmeverlustes den CO₂-Ausstoß reduzieren. Sowohl die Dekarbonisierung als auch die effiziente Nutzung sind Kernbestandteile der Gebäudetransformation. Bei deren Priorisierung findet aktuell ein Paradigmenwechsel statt. Während in den zurückliegenden Jahren die umfängliche Sanierung des Gebäudes auf sogenannte Effizienz Häuser priorisiert wurde („efficiency first“-Ansatz), wird zusehends der Fokus auf die Dekarbonisierung der Wärme gelegt („decarbonisation first“-Ansatz). Hier wird vorrangig die Wärmeerzeugung – und damit die Quelle der CO₂-Emissionen – transformiert, während energetische Sanierungen weiterhin flankierend umgesetzt werden, um den allgemeinen Energieverbrauch zu senken und die Netze zu entlasten. Hierbei müssen notwendigerweise Kopplungseffekte in Anspruch genommen werden, um Synergien zwischen Wärmeerzeugung, energetischer Sanierung und allgemein notwendiger Instandhaltung zu nutzen.

Kommunale Wärmeplanung ist Basis der konsequenten Dekarbonisierung

Grundlage der Dekarbonisierung der Wärme ist die kommunale Wärmeplanung (KWP), die in Mainz im ersten Halbjahr 2026 zur Verfügung stehen wird (basierend auf dem Wärmeplanungsgesetz von 2024). Sie ist die zentrale Informationsgrundlage für die anstehende Wärmewende. Die KWP legt fest, welche kommunalen Gebiete an Wärmenetze angeschlossen und mit welchen erneuerbaren Wärmequellen diese versorgt werden können. Gleichzeitig werden auch dezentrale Versorgungsgebiete sowie Prüfgebiete identifiziert, in denen individuelle Lösungen (u. a. Wärmepumpen) oder auch dezentrale, quartiersbezogene Lösungen (u. a. große Wärmepumpen für mehrere Häuser) notwendig sind. So hängt der Fernwärmeanschluss maßgeblich von der erreichbaren Wärmedichte, der Anschlussquote und den Investitionskosten ab.⁷⁷ In vielen Reihenhausbereichen ist Fernwärme aufgrund der begrenzten Wärmedichte oder fehlender Netze/Auslastung des Netzes wirtschaftlich weniger attraktiv, während die enge Bebauung die Umsetzung einzelner Wärmepumpen technisch erschwert. Aus der kommunalen Wärmeplanung entstehen Handlungserfordernisse für Eigentümer:innen, Stadtwerke und Stadt. Gerade im Kontext dezentraler Energieversorgung eröffnen sich zusätzliche Synergieeffekte, wenn die Stadt aktiv auf die Energieversorger:innen zugeht, um gemeinsam Lösungen zu entwickeln und umzusetzen.

Wirkung der kommunalen Wärmeplanung auf Wohnkosten berücksichtigen

Die Wärmewende wird sich finanziell sowohl auf Eigentümer:innen (z. B. hohe Investitionskosten) als auch Mietende (z. B. Mieterhöhung durch energetische Modernisierungsumlage) auswirken – unabhängig von der gewählten Wärmequelle. Für selbstnutzende Eigentümer:innen können durch den Einbau neuer Heiztechnik hohe Investitionskosten entstehen. Dem gegenüber stehen – unter Berücksichtigung des **Rebound-Effekts** (vgl. Glossar) – Heizkostensenkungen bei Mietenden und Selbstnutzenden sowie die Wertsteigerung der Immobilien. Die Umsetzung kann trotzdem finanziell herausfordern. Gerade für ältere Eigentümer:innen können die Investitionskosten schwer zu stemmen sein, auch weil Aspekte wie eine fehlende Kreditwürdigkeit aufgrund des Alters zum Tragen kommen. Sind zusätzliche Investitionen am Gebäude notwendig (z. B. Dämmung, Austausch der Fenster), kann dies zu einer finanziellen Überlastung führen. Auch deshalb fördert die Stadt Mainz seit Oktober 2025 Modernisierungs- und Klimaschutzmaßnahmen an Wohnungen von Senior:innen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben und die Einkommensgrenze gemäß § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz um nicht mehr als 10 % überschreiten.

Für eine zunehmende Anzahl der Mainzer:innen wird Nah- und Fernwärme zur künftigen Wärmeversorgung werden. Aufgrund der niedrigen Anschlusskosten ist hier in der Regel von vergleichsweise niedrigen Investitionskosten zu sprechen, je nach Anschlussdichte, Höhe der Wärmedichte, Art der Erzeugung oder in Abhängigkeit von Ankerkund:innen. Gleichzeitig kann der Anschluss an die Fernwärme, wenn hierdurch u. a. die Energieeffizienz gesteigert oder CO₂ gesenkt wird, nach § 559 BGB auf Mietende umgelegt werden. Ebenfalls haben Mietende mit Anschluss der Fernwärme keine Wahlmöglichkeit mehr bezüglich der Anbietenden. Auch wird deren Preisgestaltung häufig als undurchsichtig bezeichnet. Damit entsteht hier eine Abhängigkeit, die engmaschig durch beispielsweise die Stadt Mainz begutachtet

⁷⁷ Umweltbundesamt (2021). Analyse des wirtschaftlichen Potenzials für eine effiziente Wärme- und Kälteversorgung. Zugriff: https://www.umweltbundesamt.de/system/files/medien/1410/publikationen/2021-08-05_cc_54-2021_effiziente_waerme-kaelteversorgung.pdf (18.02.2026)

werden muss, um potenzielle Risiken für Mietende zu vermeiden. Elementar bleibt aber, dass da, wo Nah- und Fernwärme möglich sind, diese umgesetzt wird.

Fördermöglichkeiten des Bundes, Landes und der Stadt sind zentrale Säulen einer sozialverträglichen Wärmewende.⁷⁸ Die mitunter erheblichen Kosten, die durch Sanierung und Heizungstausch auf Eigentümer:innen und Mieter:innen zukommen, werden hierdurch effektiv gesenkt. Förderungen können zudem Maßnahmen anreizen und Handlungsspielräume der Akteur:innen erweitern. Gleichzeitig sind Planungssicherheit und Transparenz unabdingbar. Anpassungen der Förderprogramme sollten daher nur maßvoll stattfinden und sich an der aktuellen Forschungslage orientieren.

Energetische Quartierskonzepte implementieren

Um bis 2035 Klimaneutralität zu erreichen, sind viele strukturelle und individuelle Ansätze notwendig. Auch umfassende, kleinräumige Konzepte können Synergien zu Tage fördern, die wiederum Kosten senken und Fehlinvestitionen vermeiden. Im Rahmen der Wärmewende sind integrierte Quartierskonzepte adäquate Mittel, um Ziele und Umsetzungsstrategien für die energieeffiziente Stadt zu benennen und die Akzeptanz in der Stadtgesellschaft zu erhöhen. Durch partizipative Prozesse werden vielfältige Perspektiven von Bewohner:innen, Wohnungswirtschaft, privaten Eigentümer:innen, Mieter:innen und Energieversorger:innen in den Prozess eingebunden. Insbesondere größere neue Wohnviertel, bieten die Möglichkeit, nachhaltige energetische Quartierskonzepte zu implementieren, bei denen die klimagerechte Versorgung mit Wärme bzw. Kälte und Strom konsequent mitgedacht wird.⁷⁹ Auch in bestehenden Stadtvierteln, in denen in den kommenden Jahren umfassende Anpassungen stattfinden werden, eröffnen integrierte Quartierskonzepte neue Handlungsmöglichkeiten für Austausch und zukunftsfähige Lösungen. Ein gutes Beispiel hierfür ist das Quartier Mainz-Lerchenberg, für das bereits 2014 ein integriertes Quartierskonzept aufgesetzt wurde. Im Masterplan 100 % Klimaschutz wird ebenfalls durch die Maßnahme „Roll-Out Integrierte Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement“ auf die Bedeutung quartiersbezogener Ansätze eingegangen.⁸⁰ Auch auf Bundesebene werden Quartiersansätze gefördert. So bietet die KfW seit Dezember 2025 das Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (Nr. 432) an, mit welchem u. a. Kommunen Zuschüsse für die Erstellung von Quartierskonzepten und Sanierungsmaßnahmen beantragen können. Die Landeshauptstadt Mainz prüft aktuell, welche Gebiete hierfür in Frage kommen.

Informations- und Beratungsoffensive zur energetischen Gebäudesanierung fortführen und evaluieren

Die klimaneutrale Transformation des Gebäudebestands liegt zu großen Teilen in den Händen von Privateigentümer:innen, die ihr Wohnungseigentum entweder selbst nutzen oder vermieten. Die

⁷⁸ Wichtige Anlaufstellen hierfür sind auf Bundesebene weiterhin die Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) sowie auf Landesebene die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB). Auch die Landeshauptstadt Mainz bietet vielfältige Unterstützungsmöglichkeiten.

⁷⁹ Im Rahmen der Bauleitplanung wird geprüft, ob ein Energiekonzept erforderlich und umsetzbar ist. Die Erarbeitung und Umsetzung dieses Konzeptes wird in Durchführungsverträgen verankert.

⁸⁰ Landeshauptstadt Mainz (o. J.). Masterplan 100% Klimaschutz für die Landeshauptstadt Mainz Fortschreibung 2022 | Maßnahmen. Zugriff: <https://www.mainz.de/microsite/klimaneutral/medien/bindata/Massnahmenkatalog.pdf> [18.02.2026]

wohnungspolitischen Vorgaben auf europäischer, nationaler sowie Länderebene sind jedoch komplex und können Entscheidungen erschweren. Um die Wahl der geeigneten Maßnahmen zu unterstützen und die Kostenfolgen richtig abzuschätzen, können sich Mainzer:innen im Rahmen einer Kooperation zwischen der Landeshauptstadt Mainz, der Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz und der Mainzer Stiftung für Klimaschutz und Energieeffizienz im Rahmen eines abgestuften Beratungsangebots über ihre Möglichkeiten informieren und geeignete Wege finden. Solche Beratungsangebote sind wichtig, um die Klimawende im Wohnungsmarkt sozialverträglich voranzubringen. Dringend sollten daher etwaige Angebote fortgeführt und gegebenenfalls ausgebaut werden. Um die Informationsförderung noch effizienter zu gestalten, wird außerdem eine Verstärkung der Evaluierung aktueller Maßnahmen empfohlen: Welche Fragen werden am häufigsten gestellt? Gibt es bestimmte Akteur:innen, die vor besonders hohen Herausforderungen stehen? Wie können Beratungsleistungen verbessert werden? Welche Zielgruppe wird nicht erreicht? Hierdurch eröffnen sich potenziell neue Zugänge und Maßnahmen, mit denen die Bürger:innen bei der Umsetzung unterstützt werden können.

Für eine gelingende Wärmewende ist auch das Verhalten der Bewohner:innen entscheidend. Gerade für die Stabilität der Netze ist eine Senkung des Wärmeverbrauchs insgesamt unabdingbar. Hierauf können Nutzer:innen direkt Einfluss nehmen, in dem sie u. a. effizient heizen und richtig lüften. Das gilt besonders in energetisch modernisierten Häusern. So zeigt der sogenannte **Rebound-Effekt** (vgl. Glossar), dass Bewohner:innen nach einer energetischen Modernisierung ihren Verbrauch erhöhen. Dadurch werden die prognostizierten Einsparungseffekte reduziert – die Kosten sinken nicht wie erwartet. Eine Informationskampagne – wie sie durch die Stadt und begleitende Akteur:innen bereits durchgeführt wird⁸¹ – kann auf die Effekte des eigenen Verhaltens aufmerksam machen und so die Wärmewende vorantreiben sowie die Sozialverträglichkeit stärken. Diese sollte auch künftig fortgeführt und gegebenenfalls um weitere Themenfelder ergänzt werden.

Dekarbonisierung des Wohnens über »Bündnis Wohnen« adressieren

Die Handlungsspielräume sind enger geworden – das wird mit Blick auf den kurzen Zeitraum bis zur notwendigen Klimaneutralität und die veränderten Rahmenbedingungen im Baugewerbe deutlich. Damit bleibt regelmäßiger Austausch zwischen den Akteur:innen des Wohnungsmarktes grundlegend, um Herausforderungen zu adressieren, Synergien zu identifizieren und gemeinsame Lösungen zu finden. Im seit zehn Jahren etablierten „Bündnis für das Wohnen in Mainz“ beraten sich Wohnungswirtschaft, Stadtpolitik, zentrale Institutionen und Vertreter:innen des Landes regelmäßig über Herausforderungen am Mainzer Wohnungsmarkt. Klimawende und Resilienz können hier kontinuierlich in Form von themenspezifischen Werkstätten adressiert werden. Das ermöglicht sowohl den Erfahrungsaustausch als auch abgestimmte Prozesse, die wiederum Zielkonflikte verhindern.

⁸¹ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Informations- und Beratungsinitiative. Zugriff: <https://www.mainz.de/microsite/klimaneutral/klimaschutz/informations-und-beratungsinitiative.php> (18.02.2026)

10.4 Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung unterstützen



Vulnerable Gruppen besonders von Anspannung auf dem Wohnungsmarkt betroffen

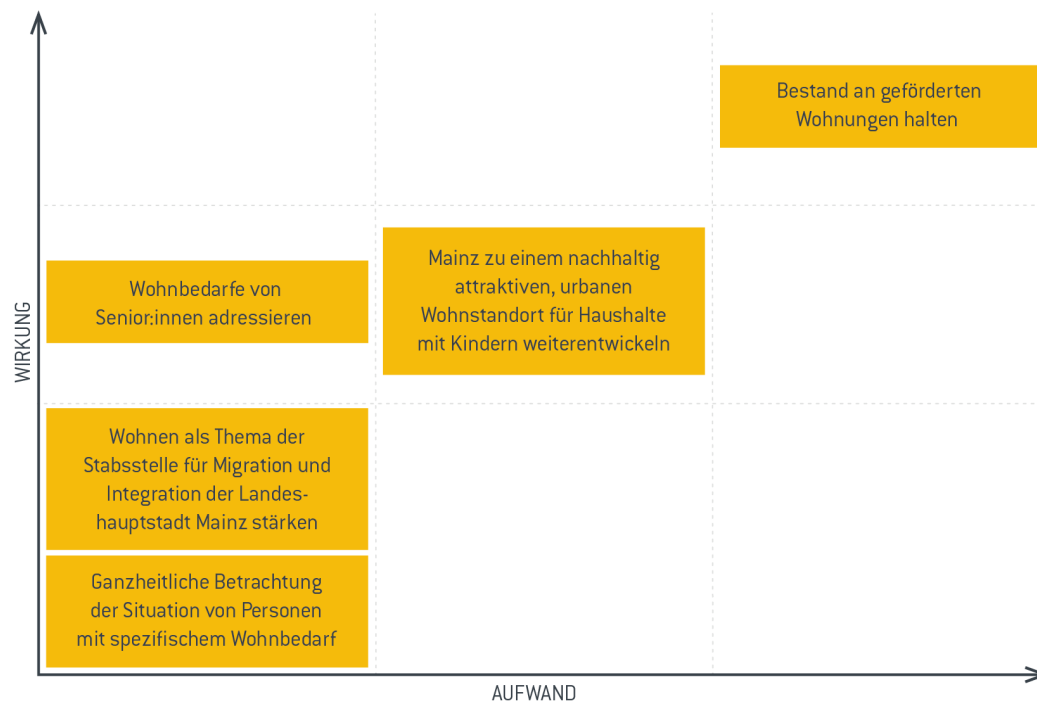
Die angespannte Wohnungsmarktlage trifft einzelne Nachfragegruppen besonders stark – gerade, wenn spezifische Wohnbedarfe auf niedrige Einkommen und prekäre Ausgangslagen treffen. Im Ergebnis stehen häufig eingeschränkte Handlungsmöglichkeiten bei der Wohnungswahl, Überlastungen durch die Wohnkosten sowie Diskriminierungserfahrungen. Das zeigt sich u. a. an Menschen mit anerkanntem Asylstatus oder Geflüchteten aus der Ukraine, die in Mainz trotz der Möglichkeit, eine eigene Wohnung zu beziehen, weiterhin in Gemeinschaftsunterkünften verbleiben. Dieser Effekt ist ebenfalls bei Frauen zu beobachten, die Schutz in Frauenhäusern gesucht haben, nun aber keine bezahlbare Wohnung finden. Auch der mögliche Verlust der Wohnung kann zu einem Risikofaktor werden. Um dem Risikofaktor Wohnungslosigkeit entgegenzuwirken, unterstützt die Landeshauptstadt Mainz bereits heute durch die Fachstelle Wohnraumhilfen.

Basierend auf den statistischen Auswertungen, den Ergebnissen der Haushaltsprognose, den Hintergrundgesprächen mit Expert:innen und der Studienlage ergeben sich gerade für Haushalte mit Kindern (u. a. Paare, Alleinerziehende und Patchwork-Familien), Senior:innen und Menschen aus dem Ausland bzw. teilweise auch Menschen mit Migrationsgeschichte besondere Handlungsbedarfe für die Landeshauptstadt Mainz. Merkmale wie die benötigte (Mindest-)Wohnungsgröße (oder häufig Mindest-Wohnraum-Anzahl) und Barrierearmut treffen hier auf eingeschränkte oder nicht mehr steigende Einkommen. Für Menschen aus dem Ausland sowie teilweise auch für Menschen mit Migrationsgeschichte erschweren Rassismus, Sprachbarrieren und intransparente Wohnungsmarktstrukturen zusätzlich die Chancen am Wohnungsmarkt.

Die Auflistung ist dabei nicht abschließend, weitere Unterstützungsbedarfe sind möglich. Auch deshalb sind die folgenden Maßnahmen teilweise auf übergeordnete Anwendungsbereiche ausgelegt.

Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 47 Priorisierung der Maßnahmen und Instrumente in Handlungsfeld 4



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Ganzheitliche Betrachtung der Situation von Personen mit spezifischem Wohnbedarf

Damit vulnerable Nachfragegruppen im Mainzer Wohnungsmarkt adressiert werden können, müssen im ersten Schritt geeignete Datengrundlagen geschaffen werden. Übergreifende Studien (z. B. Wohnraumbedarfsberichte) legen den Grundstein für aufbauende Maßnahmenpakete. Sie umfassen Daten zu aktuellen Ausgangslagen (z. B. Ausprägung und künftige Entwicklung), Einflussfaktoren (z. B. Einkommen und Wohnbedarfe), Kippunkten (z. B. Renteneintritt oder Mieterhöhungen) und potenziellen Maßnahmen (z. B. Erhöhung von Frauenhausplätzen). Im Ergebnis kann aufgezeigt werden, welche Nachfragegruppen aktuell besondere Unterstützungsbedarfe aufweisen und wodurch diese entstehen. Die Studien ordnen sich damit in das übergeordnete Bild des Mainzer Wohnungsmarktes ein und schließen Wissenslücken.

Die Befunde des Mainzer Wohnungsmarktberichts 2025 haben bereits Haushalte mit Kindern, Senior:innen (65+) und Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte als vulnerable Gruppen identifiziert. Daneben sind aber weitere Gruppen zu untersuchen, für die aktuell noch keine Datengrundlage vorliegt, die aber durch Expert:innen der Landeshauptstadt Mainz benannt und auch schon in nationalen Studien thematisiert wurden. Hierzu gehören insbesondere wohnungslose Menschen, Menschen mit psychischen Erkrankungen sowie Haftentlassene. Ebenfalls ist das Geschlecht als Querschnittsfaktor zu nennen und explizit zu untersuchen. So sind Frauen in Wohnungsmärkten häufig vulnerabler, da sie u. a. finanzielle und sexistische Diskriminierung erfahren und

deutlich häufiger in prekären Abhängigkeitsverhältnissen leben. Das trifft auch für queere Menschen zu. Eine entsprechende Datengrundlage sollte einen ganzheitlichen Blick auf nachfragegruppenspezifische Merkmale werfen und wie diese sich entsprechend eines intersektionalen Ansatzes auswirken.

Bestand an geförderten Wohnungen halten

Wohnverhältnisse werden häufig dann problematisch, wenn das Einkommen nicht ausreicht, um eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Umso wichtiger ist daher der Bestand an **mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen** (vgl. Glossar) in Mainz für die Versorgung von Haushalten mit geringen Einkommen. Die Prognose verdeutlicht, dass das Segment künftig (stark) schrumpfen wird – bereits 2027 um rund 1.000 Bindungen – wenn keine aktive Gegensteuerung erfolgt. Die Verlängerung und Schaffung von Mietpreis- und Belegungsbindungen muss auch künftig fortgesetzt und – wenn möglich – weiter intensiviert werden. Hierfür müssen sowohl die finanziellen als auch personellen Ressourcen geschaffen als auch die Handlungsmöglichkeiten der wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen sichergestellt werden. Aufgrund der herausfordernden Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau liegen auch und v. a. im Ankauf von Bindungen oder beispielsweise im Rahmen von Modernisierungsförderung besondere Potenziale. Die bestehenden Prozesse für den Ankauf und die Verlängerung⁸² von Bindungen sollten dabei im Zusammenspiel zwischen Wohnungsanbietenden, Landeshauptstadt Mainz und dem Land Rheinland-Pfalz optimiert werden.

Mainz zu einem nachhaltig attraktiven, urbanen Wohnstandort für Haushalte mit Kindern weiterentwickeln

Die Landeshauptstadt Mainz ist Wohnort für knapp 20.000 Haushalte mit minderjährigen Kindern. Sie sind damit eine wichtige Nachfragegruppe in Mainz – stehen aber aktuell vor vielfältigen Herausforderungen (u. a. Rückgang großer Wohnungen, steigende Miet- und Kaufpreise). Im Ergebnis kann diese Situation für Haushalte mit Kindern und deren größeren Wohnraumbedarfen zu Problemen bei der adäquaten Wohnraumversorgung führen. Die Wanderungsstatistik zeigt: Personen im Familiengründungsalter und minderjährige Kinder verlassen aktuell per saldo die Landeshauptstadt. Gleichzeitig ist diese Nachfragegruppe vielfältig – von Paaren mit einem Kind, kinderreichen Familien, Patchworkfamilien oder Alleinerziehenden (und weiteren Konstellationen). Dementsprechend gestalten sich auch die Bedarfe und Wohnwünsche unterschiedlich und reichen schon lange über das klassische Eigenheim im Grünen hinaus. Mainz hinsichtlich dieser Vielfalt weiterzuentwickeln und gleichzeitig die bedarfsgerechte Wohnversorgung zu gewährleisten, kann sich positiv auf die ansässigen Haushalte und die aktuellen Suburbanisierungstendenzen auswirken.

Insbesondere Alleinerziehende sind eine vulnerable Nachfragegruppe (u. a. erhöhtes Armutsrisiko, enge Wohnverhältnisse, erhöhtes Risiko für Wohnungslosigkeit). Alleinerziehende sollten daher als Nachfragegruppe im Wohnungsmarkt spezifisch adressiert werden, beispielsweise durch einen verbesserten Zugang zu Wohnraum (z. B. gezielte Vergabe von geförderten Wohnungen, Bereitstellung von Übergangswohnungen), bedarfsgerechte Wohnungsgrundrisse (z. B. kompakte Wohnungen mit mind.

⁸² Das Förderprogramm zur Verlängerung von Mietpreis- und Belegungsbindungen besteht zum Zeitpunkt der Berichtslegung nicht mehr. Im Dialog mit der Landesregierung sollte sich die Landeshauptstadt Mainz für eine Reaktivierung einsetzen (vgl. Kapitel 0).

drei Zimmern) oder einem besseren Zugang zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten (z. B. erleichterte Teilnahme an Wohngenossenschaften).⁸³ Viele dieser Aspekte kommen auch anderen Haushaltstypen mit Kindern sowie insbesondere kinderreichen Familien (Haushalte mit mind. drei Kindern) zugute. So können auch hier gemeinschaftliche Wohnformen – häufig als Mehrgenerationenwohnen – und kompakte große Wohnungen die Wohnungsversorgung verbessern. Daneben spielt die Schaffung von Räumen für Selbstverwirklichung, Gemeinschaft und Rückzug eine wichtige Rolle.⁸⁴

Auch die Familienfreundlichkeitsprüfung, die bereits seit 2011 parallel zur Bauleitplanung bei städtebaulichen Maßnahmen mit einem hohen Auswirkungspotential durchgeführt wird, sollte geprüft werden.⁸⁵ Diese zu evaluieren und an aktuelle Bedarfe von Haushalten mit Kindern anzupassen, birgt das Potenzial, die Landeshauptstadt für diese Haushaltsgruppe attraktiv zu gestalten. Bezahlbarkeit bleibt dabei eine wichtige Säule. Im Neubau könnten mehr große, aber kompakte Wohnungen diese gewährleisten. Auch Fördermöglichkeiten können dabei genutzt werden – die Richtlinie zur Wohnraumförderung von selbst genutztem Wohnraum für Haushalte mit mindestens zwei Kindern ist hier ein erster wichtiger Baustein.

Wohnbedarfe von Senior:innen adressieren

Senior:innen werden künftig zu einer immer größeren Nachfragegruppe werden – bis 2035 nimmt die Gruppe um rund 3.200 Haushalte zu (+20 %). Über das Jahr 2035 hinaus ist auch mit einer zunehmenden Bedeutung der Hochbetagten zu rechnen. Ältere Menschen weisen spezifische Wohnbedarfe auf, die durch die Landeshauptstadt Mainz und die wohnungswirtschaftlichen Akteur:innen adressiert werden müssen. Auch hier ist ein ganzheitlicher Blick notwendig – von der Vielfalt unterschiedlicher Bedarfe über die notwendigen Anpassungen in Wohnung und Wohngebäude bis zu den Anforderungen an das Wohnumfeld. Gerade die barrierearme Gestaltung der Wohnung bis hinein ins Quartier wird zu einer erforderlichen Maßnahme. Häufig führt schon ein barrierearmer Zugang zur Wohnung zu mehr Bedarfsgerechtigkeit. Durch Befragungen von Akteur:innen und Bewohner:innen können die genauen Hemmnisse identifiziert und umgesetzt werden. Neben Anpassungen an der Wohnung können auch neue Wohnformen wie Senior:innen-Wohngemeinschaften oder auch Mehrgenerationenwohnen das bedarfsgerechte Wohnen im Alter fördern und insbesondere das Risiko der Vereinsamung senken.

Ein Großteil der Senior:innen werden Frauen sein – mit zunehmendem Alter nehmen sie einen immer größeren Anteil unter der älteren Bevölkerung ein (sogenannte **Feminisierung des Alters**, vgl. Glossar). Durch niedrigere Renten (u. a. ausgelöst durch fehlende oder eingeschränkte Erwerbstätigkeit, häufig aufgrund von Mutterschaft und geringere Löhne, sogenannte gender-pay-gap) entstehen mit Eintritt in das Rentenalter häufig prekäre Ausgangslagen. Die spezifischen Wohnbedarfe von Frauen im Alter sollten für die Landeshauptstadt Mainz untersucht und adressiert werden.

⁸³ Bündnis Gutes Wohnen für Alleinerziehende (2024). Das Bündnis GUTES WOHNEN für Alleinerziehende. Zugriff: https://alltagsheldinnen.org/wp-content/uploads/2025/01/Forderungen_Buendnis_GW4AE.pdf (18.02.2026)

⁸⁴ Verband kinderreiche Familien Deutschland e. V. (2025). Bau- und wohnpolitische Forderungen an die zukünftige Bundesregierung. Zugriff: <https://www.kinderreichfamilien.de/forderungen.html> (18.02.2026)

⁸⁵ Landeshauptstadt Mainz (2011). Familienfreundlichkeitsprüfung in der Landeshauptstadt Mainz. Zugriff: <https://www.mainz.de/verwaltung-und-politik/buergerservice-online/Jugendhilfe--und-Sozialplanung/familienfreundlichkeit.php> (18.02.2026)

Wohnen als Thema der Stabsstelle für Migration und Integration der Landeshauptstadt Mainz stärken

Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte stehen in Mainz vor großen Herausforderungen, wenn sie sich bedarfsgerecht mit Wohnraum versorgen wollen. Die Landeshauptstadt Mainz hat mit dem Büro für Migration und Integration sowie dem Beirat für Migration und Integration bereits wichtige institutionelle Anlaufstellen geschaffen. Das Integrationsportal der Landeshauptstadt Mainz ermöglicht außerdem Zugang zu Beratungsangeboten und vermittelt über Dokumente wie den "Wegweiser Wissen" Informationen über die Stadt und deren Wohn- und Mobilitätsangebote.⁸⁶ Diese Angebote sollten fortgeführt und evaluiert werden, um weiterhin auf aktuelle Hürden im Mainzer Wohnungsmarkt für Menschen aus dem Ausland sowie teilweise Menschen mit Migrationsgeschichte einzugehen und diese zu überwinden. Auch eine Ausweitung des Angebots kann gegebenenfalls sinnvoll sein, um mögliche Wissens- und Angebotslücken zu schließen (z. B. mehr Informationen über Wohnungsmarktstrukturen und mögliche Unterstützungsmaßnahmen).

⁸⁶ Landeshauptstadt Mainz [o. J.]. Wegweiser für Zugewanderte in Mainz. Zugriff: https://www.integrationsportal-mainz.de/fileadmin/user_upload/Leitfaden_DEU.pdf (18.02.2026)

10.5 Kommunale Handlungsspielräume nutzen und erweitern



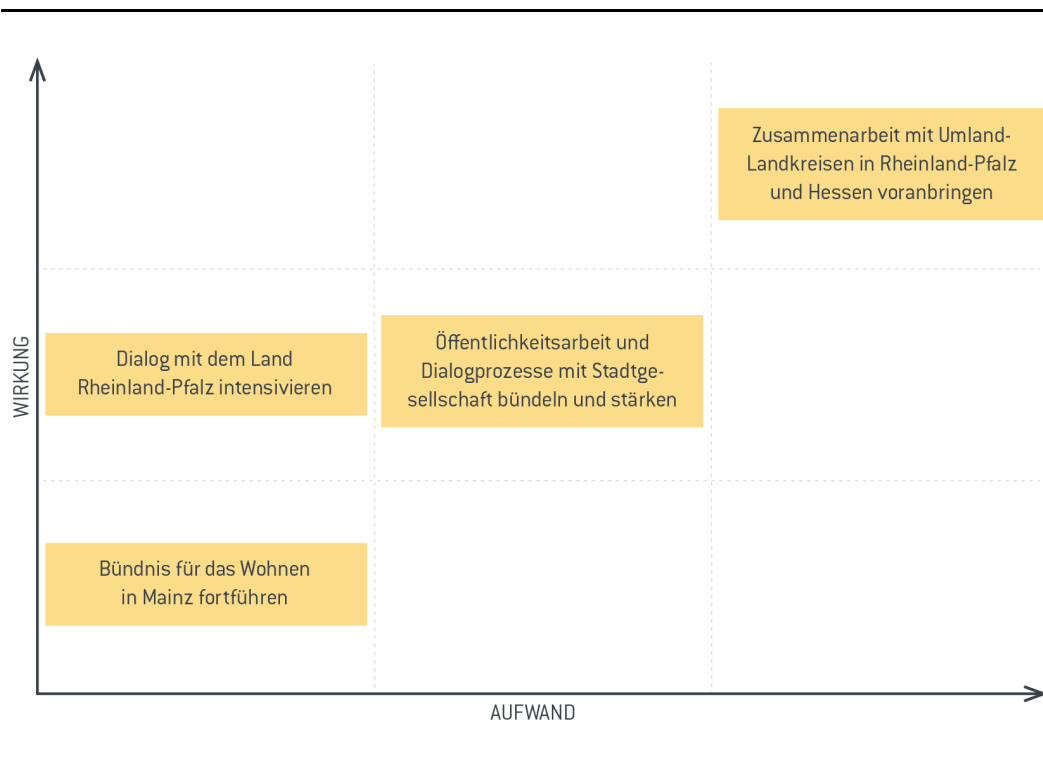
Wohnungspolitik als gemeinsame Aufgabe mit Wohnungswirtschaft, Eigentümer:innen, Mieter:innen

Gutes Wohnen wird nur durch das Zusammenspiel einer Vielzahl von Akteur:innen ermöglicht. Die Handlungsmöglichkeiten der Landeshauptstadt Mainz stehen im Zentrum dieses Wohnungsmarktberichtes. Eine konstruktive und nachhaltige Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes kann jedoch nur unter Einbezug weiterer Stakeholder:innen erfolgen. Dazu zählen Mieter:innen und Eigentümer:innen genauso wie Vermieter:innen und Bauträger:innen/Projektentwickler:innen und die Zivilgesellschaft.

Zwar findet Wohnen am Ende lokal statt, wichtige Weichenstellungen erfolgen jedoch auf regionaler, Landes- oder sogar Bundesebene. Durch gezielte Kommunikation sollte die Landeshauptstadt Mainz auf die Gestaltung dieser Rahmenbedingungen Einfluss nehmen. Nicht zuletzt werden in diesem Handlungsfeld den Stadt-Umland-Beziehungen Rechnung getragen, denn Wohnungsmärkte machen nicht an administrativen Grenzen Halt. Durch seine integrierte Lage innerhalb der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und den historisch gewachsenen Wechselwirkungen mit seinem Umland sollten die Kooperationspotenziale für eine interkommunale Wohnungspolitik berücksichtigt werden.

Maßnahmen und Instrumente

Abbildung 48: Priorisierung der Maßnahmen und Instrumente in Handlungsfeld 5



Quelle: Eigene Darstellung RegioKontext.

Dialog mit dem Land Rheinland-Pfalz intensivieren

Ob im Rahmen der Landesplanung oder der Landesbauordnung, mietenregulierender Instrumente wie der Mietpreisbremse oder der Absenkung der Kappungsgrenze, Satzungen zur Zweckentfremdung oder zur Festsetzung von sozialen Erhaltungsgebieten: Die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen für das Handeln der Landeshauptstadt Mainz werden maßgeblich vom Land Rheinland-Pfalz gesetzt. Die zielgenaue Ausgestaltung und Weiterentwicklung dieser und weiterer Instrumente (z. B. Weiterentwicklung der **Fehlbelegungsabgabe**, vgl. Glossar) sollten daher adressiert werden. Ebenso besteht seitens der Bau- und Wohnungswirtschaft der dringende Bedarf nach einer Weiterentwicklung der Landesbauordnung vor dem Hintergrund von Kostensenkungspotenzialen bei Neubau und Bestandsentwicklung.

Mit der sozialen Wohnraumförderung steuert das Land darüber hinaus das vielleicht wichtigste Instrument für die Entwicklung des bezahlbaren Mietwohnungsangebotes. Die Festlegung der Zielgruppen und Einkommensgrenzen, der Finanzierungsinstrumente (Zuschüsse, Darlehen) und Förderkonditionen, der Miethöhen und Bindungsstrukturen sowie der qualitativen Anforderungen an den geförderten Wohnraum liegt im Gestaltungsbereich des Landes Rheinland-Pfalz. Gleiches gilt nicht zuletzt für die Höhe und die Verteilung der Fördermittel. Die Landeshauptstadt Mainz sollte versuchen, die genannten Parameter im Sinne der nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsmarktes zielgerichtet und aktiv mitzugestalten. Mit dem Wohnungsmarktbericht liegt dafür eine fundierte Analyse vor.

Bündnis für das Wohnen in Mainz fortführen

Das Bündnis für das Wohnen in Mainz wurde im Juli 2015 auf Initiative des damaligen Oberbürgermeisters Michael Ebling gegründet. Seitdem dient es als zentrales Austauschformat der Wohnungsmarktakteur:innen der Landeshauptstadt zur Abstimmung wohnungspolitischer Zielsetzungen und Maßnahmen einer nachhaltigen Wohnungsmarktentwicklung. Zu den Teilnehmenden zählen insbesondere institutionelle Stakeholder:innen sowie Interessenvertretungen der Wohnungswirtschaft. Organisiert wird das Bündnis durch die Leitstelle Wohnen im Büro des Oberbürgermeisters. In der Gründungsvereinbarung wurden u. a. die Schaffung von 6.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020, die Ermöglichung nachhaltiger Modernisierungsmaßnahmen einschließlich Klimaschutzaspekten sowie der Erhalt historischer Fassaden als Zielsetzungen formuliert.

Das Bündnis hat sich in den vergangenen zehn Jahren als kontinuierliches Austausch- und Abstimmungsgremium etabliert und kann in dieser Funktion fortgeführt werden. Die thematischen Schwerpunkte haben sich im Zeitverlauf weiterentwickelt und sind auch künftig an die aktuellen wohnungspolitischen Bedarfe der beteiligten Akteur:innen anzupassen. Hierzu zählen insbesondere die Dekarbonisierung des Gebäudebestands, die Nutzung von Potenzialen serieller und modularer Bauweisen sowie eine effizientere Verteilung und Nutzung bestehender Wohnflächen im Sinne der Wohnflächensuffizienz. Im Zuge der Fortführung kann eine Aktualisierung der Gründungsvereinbarung im Sinne eines konkretisierten Arbeitsprogramms erfolgen. Darüber hinaus sollte darauf geachtet werden, dass Turnus, Formate und Teilnehmendenkreis der bestehenden Arbeitsstrukturen weiterhin mit den aktuellen Zielsetzungen des Bündnisses im Einklang stehen.

Öffentlichkeitsarbeit und Dialogprozesse mit Stadtgesellschaft bündeln und stärken

Wohnungspolitische Fragen nehmen – verstärkt unter den aktuellen, angespannten Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt – eine hohe öffentliche Aufmerksamkeit ein. Die Vielschichtigkeit des Themas Wohnen sowie die Vielfalt an Akteur:innen und Perspektiven zeigen, dass Öffentlichkeitsarbeit, Wissenstransfer und Bürgerbeteiligung wesentliche Elemente einer kommunalen Wohnungspolitik sind. Formate können Dialogforen und Fachworkshops sein, die wichtige Austauschräume eröffnen und Interessierte aus der Zivilgesellschaft adressieren. Auf diese Weise könnten sich unterschiedlichste Akteur:innen einbringen und mit der Fachöffentlichkeit in die Diskussion gehen.

Ziel der Veranstaltungen sollte eine aktive und aktivierende Beteiligung der Mainzer Bevölkerung für das Querschnittsthema Wohnen sein. Ausgehend von und anknüpfend an bestehende Kommunikationsangebote sollten die Formate v. a. eine wissensvermittelnde Funktion übernehmen („Bildungsauftrag Wohnen“). Hierbei ist auf eine schlüssige Positionierung innerhalb des Spektrums an Beteiligungsformaten der Landeshauptstadt Mainz in Abstimmung mit der Beratungs- und Koordinierungsstelle Bürgerbeteiligung zu achten. Inhaltlich können dabei Aspekte wie Wohnflächensuffizienz, Wege zu einer sozialverträglichen Dekarbonisierung des Gebäudebestandes sowie Planungen für größere Wohnungsneubauvorhaben aufgegriffen werden – und damit insbesondere Themen, die die Stadt Mainz nur im Zusammenwirken mit weiteren Akteur:innen des Wohnungsmarktes bearbeiten kann.

Zusammenarbeit mit Umland-Landkreisen in Rheinland-Pfalz und Hessen voranbringen

Wohnungsmärkte funktionieren nicht als Inseln, sondern sind osmotisch mit den Wohnungsmärkten in den Umlandgemeinden verbunden. Ob bei Wanderungen, Pendelverflechtungen oder der Entwicklung von Preisen für Miete und Wohnungseigentum – es bestehen intensive Verbindungen zwischen der Landeshauptstadt Mainz und den Gemeinden in den umliegenden Landkreisen, sowohl auf der rheinland-pfälzischen als auch auf der hessischen Seite. Die Landeshauptstadt Mainz ist bereits eingebettet in verschiedene Formate der (informellen) intrakommunalen Planung und des regionalen Austausches, wie der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main, dem Nachbarschaftsausschuss Mainz – Landkreis Mainz-Bingen oder der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe.

Obwohl diese Zusammenhänge bestehen und in der Lebensrealität vieler Mainzer:innen eine wichtige Rolle spielen, gibt es noch keine koordinierte Wohnungspolitik in der Region. Mit der AG Wohnen des Regionaltags besteht zwar eine institutionelle Ebene, diese verfügt jedoch nicht über eigene Entscheidungskompetenz. Unterschiedliche Anforderungen und Erwartungen zwischen den beteiligten Kommunen erschweren ein gemeinsames Handeln. Der Blick auf gute Beispiele in anderen Kommunen Deutschlands kann dabei helfen, auch für die Region Mainz Anknüpfungspunkte für ein abgestimmtes Handeln zu entwickeln. Die Bandbreite reicht dabei von Bemühungen um eine gemeinsame Wohnungsmarktbeobachtung (Metropolregion Hamburg), über ein Kooperationsmodell zur Siedlungsflächenentwicklung (Freiburg) bis hin zu einer koordinierten Wohnraummobilisierung und Bedarfsermittlung (Bremen). Erfolgsfaktoren für die Implementierung in der Praxis ist die Identifikation gemeinsamer Schnittmengen und Ziele. Insbesondere in den Bereichen Wohnen, Mobilität und Infrastruktur sollte die begonnene Kooperation (z. B. im Rahmen des Regionaltages Rheinhessen) ausgebaut werden.

Abbildung 49 Überblick über Handlungsfelder und Maßnahmen (eigene Darstellung)



11 Fazit

Mainzer Wohnungsmarkt ist 2025 zunehmend verhärtet

Der Wohnungsmarkt der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz steht 2025 weiterhin vor großen Herausforderungen. Ein rechnerisches Angebotsdefizit von rund 7.100 Wohnungen wirkt sich spürbar auf das Umzugsverhalten der Mainzer:innen aus. Die Binnenwanderungsquote erreichte 2024 einen neuen Tiefstand. Auch der **marktaktive Leerstand** (vgl. Glossar) von nur noch 1,4 % (Stand 15. Mai 2022) verdeutlicht das aktuell kaum noch verfügbare Wohnungsangebot. Gleichzeitig wirken hohe Angebotsmieten und -kaufpreise als finanzielle Hürde für eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung. Zwischen 2015 und 2024 ist die mittlere **Angebotsmiete** (vgl. Glossar) um 40 % auf 14,00 EUR/m² angestiegen. Zwischen den bestehenden Mietverhältnissen und dem verfügbaren Angebot lagen im Mittel 3,00 EUR/m² Unterschied – ein Preissprung, der bei Umzug zu erheblichen finanziellen Zusatzbelastungen führen kann. Das Ergebnis ist ein zusehends verhärteter, fast zementierter Mainzer Wohnungsmarkt.

Kraftakt: Überdurchschnittlich hohe Bauaktivität

Diese Ausgangslage verdeckt jedoch die großen Anstrengungen der Landeshauptstadt Mainz in den vergangenen zehn Jahren. Gerade die Bauaktivität dynamisierte sich in dieser Zeit, im Durchschnitt wurden rund 1.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Allein zwischen 2015 und 2024 kam es damit zu einer Angebotsausweitung um rund 11 %. Auch der **mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungsbestand** (vgl. Glossar) konnte in dieser Zeit – entgegen den bundesweiten Trends – stabilisiert und zuletzt sogar erhöht werden. Damit ist in Mainz in den vergangenen Jahren ein Kraftakt im (geförderten) Wohnungsbau gelungen, der bundesweit hervorsticht.

Hohe Nachfragedynamik, auch durch Fluchtbewegungen

Das trotz dieser Entwicklungen weiterhin ein hohes Angebotsdefizit von 7.100 Wohnungen vorliegt und sich im Vergleich zum Wohnungsmarktbericht 2020 sogar erhöht hat (2020: Defizit von 5.600 Wohnungen), muss auf die anhaltenden Sondereffekte der vergangenen Jahre – insbesondere seit 2020 – zurückgeführt werden. Globale Ereignisse wie die Corona-Pandemie und Fluchtbewegungen u. a. aus der Ukraine, haben den Mainzer Wohnungsmarkt zusätzlich vor Herausforderungen gestellt. Im Ergebnis ist die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zwischen 2015 und 2024 um die Größe einer Kleinstadt gewachsen (rund 18.000 Personen) – allein 2022 kamen netto mehr als 4.000 Personen nach Mainz.

Zinswende hemmt Neubauaktivität

Neben den demografischen Effekten dieser globalen Ereignisse kam es auch zu wirtschaftlichen Folgen, die gerade die Baubranche und damit den aktuellen und auch künftigen Neubau beeinflussen. Bereits während der Corona-Pandemie führten Material- und Lieferengpässen zu einer weiteren Steigerung der Baukosten, die damals noch durch günstige Finanzierungsbedingungen (Niedrigzinsphase) einigermaßen ausgeglichen werden konnten. Die Anhebung der Leitzinsen (**Zinswende**, vgl. Glossar) im Kontext des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der wirtschaftlichen Folgen führte zu einem starken Anstieg der Bauzinsen in nur wenigen Monaten. Im Ergebnis wurden viele Projekte und Planungen in der Baubranche gestoppt, was sich bereits 2022 an den Baugenehmigungen und 2024 auch an den Baufertigstellungen in Mainz zeigte. Seither verharren die Baugenehmigungen auf einem niedrigen Niveau von knapp 600 Wohnungen im Jahr, weshalb künftig erstmal mit einem deutlich niedrigeren Fertigstellungsgeschehen zu rechnen ist.

Angebotsdefizit sinkt, bleibt aber bis 2035 bestehen

Damit wird sich die rechnerisch prognostizierte Entspannung nicht einstellen, die sich im Wohnungsmarktbericht 2020 aufgrund günstiger Vorzeichen bis 2030 hätte ergeben können. Vielmehr muss auch in den kommenden zehn Jahren mit einem weiterhin verhärteten Mainzer Wohnungsmarkt umgegangen werden. Das liegt einerseits an einer weiterhin steigenden Nachfrage – laut Prognose werden bis 2035 rund 122.700 Haushalte in Mainz leben. Andererseits reichen die Wohnungsbaupotenzialflächen nicht aus, um Angebot und Nachfrage in Balance zu bringen. Die aktuellen Wohnbauflächenpotenziale werden – wenn wie geplant umgesetzt – das Angebotsdefizit bis 2035 nur auf rund 4.400 Wohnungen absenken. Damit kann sich die Lage zwar leicht verbessern, es wird aber weiterhin nicht genügend Wohnraum für eine bedarfsgerechte Versorgung vorliegen.

Stärkung der Neubauaktivität, Ausweitung der Potenzialflächen

Das führt im Ergebnis zu mehreren Handlungssträngen, die simultan aufgenommen und gestärkt werden müssen. Einerseits bleibt der Neubau eine wichtige Säule für die Wohnungsmarktentwicklung in Mainz. Es gilt, die aktuellen Rahmenbedingungen zu verbessern und die Leistungsfähigkeit der Akteur:innen zu stärken. Hier können auch wohnungspolitische Diskurse rund um schlankere Baustandards, weniger Bürokratie und Fachkräftestärkung aufgegriffen werden. Ebenfalls sind die gesetzlichen Anpassungen – allen voran der „Bau-Turbo“ – zu prüfen. Insbesondere für die Aktivierung neuer Potenziale könnten sich hier neue Wege eröffnen. Aktuell reichen diese nicht aus, um das Angebot perspektivisch in Einklang mit der Nachfrage zu bringen. Neue Wege wie die Umnutzung nicht mehr benötigter Büro- und Gewerbeimmobilien (insbesondere in innerstädtischen Bereichen, Ortskernen und Mischgebieten) oder die Konversion von Flächen für das Wohnen, die Aktivierung von Innenpotenzialen und die weitere Vorbereitung von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in Hechtsheim und Ebersheim sollten vorangetrieben werden.

Mehr Suffizienz im Wohnungsbestand fördern, durch Neubau Umzug induzieren

Während der Neubau die quantitative Versorgung verbessern kann, bestehen bereits heute Potenziale für eine bedarfsgerechtere Versorgung, wenn der „stille Riese“ fokussiert wird. Die meisten Mainzer:innen wohnen bereits länger in der gleichen Wohnung. Aktuelle Rahmenbedingungen führen aber dazu, dass an **biografischen Wendepunkten** (vgl. Glossar) wie einer Trennung oder auch der Familiengründung keine Anpassung der Wohnung an diese neuen Lebensphasen mehr stattfindet. Mit der Zeit reduziert sich damit die Versorgungsleistung im Bestand immer weiter, da immer weniger Menschen auf gleichbleibender Fläche wohnen. Die Förderung von bedarfsgerechten Konstellationen würde eine unmittelbare Verbesserung der Wohnungsversorgung bewirken. Auch der Neubau spielt hier eine nicht unerhebliche Rolle, weil sich durch ihn Umzugsketten induzieren lassen – wenn er entsprechend passend geplant ist und fehlende Typologien anbietet. Das ist u. a. dann der Fall, wenn in räumlicher Nähe zu Einfamilienhausgebieten altersgerechter Geschosswohnungsbau geschaffen wird. So können sogenannte Empty Nester und Senior:innen ihr zu groß gewordenes Einfamilienhaus gegen eine kompakte Wohnung tauschen, ohne dabei ihr Wohnumfeld zu verlassen. Gleichzeitig eröffnet sich im Bestand passender Wohnraum für größere Haushalte. Neubau und Bestand müssen also Hand in Hand arbeiten, damit sich die Wohnungsversorgung im Mainzer Wohnungsmarkt verbessern kann.

Klimaneutralität und -resilienz werden zentrale Aufgaben im Bestand

Doch der Bestand steht nicht nur im Fokus, wenn es um die Wohnbedarfe der Mainzer:innen geht. Für die Wohnungsbestandshalter:innen ist es v. a. die klimaneutrale und -resiliente Anpassung der Wohnungen, die die kommenden 10 bis 20 Jahre bestimmen und finanzielle wie personelle Ressourcen binden werden. Damit bleibt ein enger Austausch zwischen Wohnungswirtschaft, Wohnungspolitik und Interessensvertretungen für ein Gelingen der aktuellen und künftigen Handlungserfordernisse essenziell. So können Konflikte frühzeitig adressiert, Lösungen ausgetauscht und Synergien genutzt werden.

Die Umgestaltung des Wohnungsbestandes im Zuge der energetischen Transformation bringt soziale Herausforderungen mit sich. Zwar profitieren Mieter:innen von energieeffizienteren Gebäuden und einer Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien durch sinkende Betriebskosten, jedoch kann gleichzeitig die Nettokaltmiete infolge der energetischen Modernisierungsumlage steigen. Für manche Haushalte entsteht dadurch eine finanzielle Mehrbelastung. Auch bei selbst genutztem Wohnungseigentum, bei dem sämtliche Investitionskosten von den Eigentümer:innen selbst getragen werden müssen, können sich anspruchsvolle Situationen ergeben. Insgesamt zeigt sich, dass der notwendige Klimaschutz im Gebäudebereich sorgfältig mit sozialen Aspekten in Einklang gebracht werden muss, um die Akzeptanz der Betroffenen zu sichern und die Wärmewende langfristig sozial verträglich zu gestalten.

Vulnerable Nachfragegruppen im Blick behalten

Im Spektrum der aktuellen und künftigen Wohnungsmarktentwicklungen müssen manche Nachfragegruppen mehr beachtet und unterstützt werden. Hierzu gehören ältere Menschen, Haushalte mit Kindern, Menschen aus dem Ausland sowie teilweise mit Migrationsgeschichte (insb. Geflüchtete und ausländische Studierende), Frauen, queere Personen, wohnungslose Menschen, Menschen mit psychischen Erkrankungen und ehemalige Häftlinge. Für diese Nachfragegruppen führen spezifische, teils dringliche Wohnbedarfe bei hohen Miet- und Kaufpreisen sowie zusätzlichen Faktoren wie Diskriminierung und Rassismus zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Wohnungsversorgung. Sie sind in der aktuellen Wohnungsmarktlage besonders vulnerabel, was auch das Risiko weiterer Wohnungslosigkeit erhöht. Laut Haushaltsprognose werden u. a. ältere Personen – v. a. Frauen – sowie Haushalte mit Kindern weiter zunehmen, womit hier weiterer Handlungsdruck entsteht.

Herausfordernden Zeiten durch gemeinsame Lösungen begegnen

Für den Mainzer Wohnungsmarkt stehen weiterhin herausfordernde Zeiten bevor. Der anhaltenden Bevölkerungsdynamik stand zwar ein ebenfalls dynamisches Baugeschehen gegenüber, insgesamt muss aber von einem weiterhin hohen Angebotsdefizit gesprochen werden. Dieses künftig zu senken, bleibt die zentrale Aufgabe der Mainzer Wohnungspolitik. Der Neubau sollte dabei möglichst bezahlbar, klimaneutral, **barrierearm** (vgl. Glossar) und multifunktional konzipiert sein, um Umzüge in Gang zu setzen und den Bedarfen zu entsprechen. Gleichzeitig ist der Handlungsspielraum kleiner geworden – eine Vielzahl von Aufgaben müssen gleichzeitig adressiert und gelöst werden. Hierfür ist ein ganzheitlicher Blick auf die verschiedenen Segmente (u. a. Miete und Eigentum) ebenso nötig wie der stetige Austausch zwischen den Akteur:innen. Das Ziel der Klimaneutralität und auch der demografische Wandel machen Anpassungen im Wohnungsbestand unabdingbar. Hierfür müssen die Weichen frühzeitig gestellt und den Wohnungsbestandshalter:innen die nötigen Spielräume eröffnet werden. Vulnerable Nachfragegruppen müssen bereits heute in den Blick genommen werden, da hier andernfalls weitere Verschärfungen drohen können. Der Bestand kann zu einem wichtigen Lösungsraum werden, wenn mehr Suffizienz die Versorgungsleistung erhöht. 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.

12 Glossar

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

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

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:

- abhängige zivile Erwerbspersonen (voll sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (einschl. Auszubildende), geringfügig Beschäftigte, Beamte (ohne Soldaten));
- alle zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbstständige, mithelfende Familienangehörige).

Barrierefreiheit wird im Wohnungsbau durch die DIN 18040 festgelegt. Hierzu sind bestimmte Ausstattungsmerkmale notwendig wie bestimmte Türbreiten, beidseitige Handläufer an Treppen oder der schwellenlose Zugang zum Balkon. Eine „barrierefreie Wohnung“ ist aber nicht unbedingt „rollstuhlgerecht“. Wohnungen, die einzelne Merkmale aufweisen, nicht aber umfassend der DIN 10840 entsprechen, werden umgangssprachlich als barrierearm oder barrierereduziert bezeichnet.

Im **Bauüberhang** werden alle Wohnungen zusammengefasst, die bereits zum Bau genehmigt wurden, zum Stichtag aber noch nicht fertiggestellt (gemeldet) waren. Der Bauüberhang wird in drei Etappen erfasst: genehmigt, aber noch nicht mit dem Bau begonnen; mit dem Bau begonnen, aber noch nicht unter Dach; bereits unter Dach. Als unter Dach wird hier die Fertigstellung des Rohbaus verstanden.

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.

Als **Empty-Nester-Haushalt** werden Haushalte bezeichnet, in denen die Kinder den elterlichen Haushalt bereits verlassen haben und die Eltern als Paar oder alleinstehend in der bisherigen, häufig vergleichsweise großen Wohnung oder im Eigenheim verbleiben. Infolge des Auszugs der Kinder verringert sich der tatsächliche Wohnflächenbedarf, ohne dass zwingend eine Anpassung der Wohnsituation erfolgt.

Empty-Nester-Haushalte spielen daher insbesondere im Kontext von Wohnflächeninanspruchnahme, Remanenzeffekt und innerstädtischen Umzugspotenzialen eine Rolle.

Als **Fehlbelegungsabgabe** wird ein wohnungspolitisches Instrument in der Wohnraumförderung bezeichnet, wonach Haushalte, die in gefördertem Wohnraum (1. Förderweg) wohnen, eine Abgabe zahlen, sollte ihr Einkommen erheblich über den Einkommensgrenzen für einen WBS liegen. Aktuell findet diese in Hessen und in der Landeshauptstadt Mainz Anwendung.

Als **Feminisierung des Alters** wird der höhere, mit steigendem Alter zunehmende Anteil von Frauen bezeichnet. Frauen haben eine deutlich höhere Lebenserwartung als Männer, ausgelöst u. a. durch die Verbesserungen des Lebensstandards, des Sozial- und Gesundheitssystems sowie der Medizin.

Als **Locked-In-Effekt** wird das Phänomen bezeichnet, dass Haushalte aufgrund zu hoher Mietpreise oder zu wenig Angebot trotz veränderter Lebensverhältnisse (z. B. Familiengründung) keine neue Wohnung in Anspruch nehmen. Das ist besonders dann der Fall, wenn zwischen Bestandsmiete und Neuvertragsmiete eine hohe Differenz vorliegt.

Wenn leerstehende Wohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb von drei Monaten wieder zur Verfügung stehen, werden sie im Zensus 2022 als **marktaktiver Leerstand** bezeichnet. Dieser Leerstand ist äquivalent zur Fluktuationsreserve, die ein Wohnungsmarkt vorhalten muss, um Umzüge zu ermöglichen.

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 berechnigte Mieter zu festgelegten Mietbedingungen vermietet werden.

Im Rahmen der energetischen Modernisierung kommt es zu Einsparungen von Energie, die sich in einer Senkung der Betriebskosten widerspiegeln. Dieser Effekt wird jedoch durch das Verhalten der Haushalte konterkariert. Haushalte, die in energieeffizienten Wohnungen wohnen, verbrauchen in der Regel mehr Energie als vor der energetischen Modernisierung. Dieser sogenannte **Rebound-Effekt** senkt die tatsächlichen Einsparpotenziale und muss bei der Bewertung energetischer Modernisierungen bedacht werden.

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. Im Gegensatz zum Locked-In-Effekt sind jedoch keine marktseitigen Hürden hierfür die Ursache, sondern persönliche Präferenzen oder auch individuelle Hürden.

Die Zahl der **sozialversicherungspflichtig (SVP) Beschäftigten** am Arbeitsort gibt Auskunft darüber, in welchen Gemeinden der SVP-Beschäftigte arbeitet, unabhängig davon, in welcher Gemeinde er wohnt. Umgekehrt liefert 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.

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 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.

Das **verfügbare Pro-Kopf-Einkommen** beschreibt das Einkommen, welches eine Person nach Abzug von Steuern und unter Berücksichtigung von Transferleistungen schlussendlich für Konsum und Sparzwecke verwenden kann.

In der Biografie von Haushalten kommt es immer wieder zu **Wendepunkten**, die Einfluss auf die Wohnbedarfe nehmen. Hierzu gehören u. a. die Familiengründung, Beziehungen, Trennungen, der Auszug der Kinder oder auch Tod. Je nach Wendepunkt kann der Handlungsdruck, die Wohnverhältnisse anzupassen, latent oder akut sein. In angespannten Wohnungsmärkten finden Anpassungen immer seltener statt, da sie durch individuelle, angebotsseitige und finanzielle Hürden gehemmt werden.

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.

Der **Zensus 2022** 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 2031 durchgeführt.

Die **Zinswende** beschreibt einen grundlegenden Kurswechsel in der Zinspolitik von Zentralbanken, wie z. B. der Europäischen Zentralbank (EZB). Nachdem es zum Ende der 2010er und Anfang der 2020er Jahre zu einer Nullzinsphase kam, in der die Leitzinsen auf niedrigem Niveau – in manchen Fällen sogar bei null oder im negativen Bereich – lagen, wurden diese im Kontext des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der steigenden Inflation 2022 wieder angehoben. Das führte auch zu einem Anstieg der Bazinsen und hatte Folgen für die Baubranche und die Investitionsbereitschaft.

Anhang: Methodisches Vorgehen Haushaltsprognose

Grundlage der Haushaltsprognose ist zum einen die sechste regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz (2022; Basisjahr 2020). In Ergänzung werden die Daten der Haushaltegenerierung 2020 bis 2024 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.

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 2020, der Prognosezeitraum umfasst die Jahre bis 2040 resp. auf Landesebene bis 2070. Kleinräumig auf Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise stehen nur die Ergebnisse der Bevölkerungsprojektion zur Verfügung. Für das Land Rheinland-Pfalz insgesamt wurden zusätzlich zwei weitere Modellvarianten berechnet.

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 demografischer Struktur lediglich immer wieder „austauschen“. Da die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes 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, Gemeinschaftsunterkünften für Geflüchtete, Studierendenwohnheimen) 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 2024 lieferte das Einwohnermelderegister. Diese Werte wurden über den Prognosezeitraum als konstant angenommen.

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 auf die Haushaltsebene transformiert werden. Hierfür wurde zunächst die Mainzer Haushaltsstruktur ermittelt.

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 verschiedenen 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 liefern.⁸⁷

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.⁸⁸

Die Daten der Haushaltgenerierung stellen – neben der Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Mainz – die Ausgangsdatenbasis 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, da sie ein strukturell stabiles Ausgangsjahr vor den pandemie- und fluchtbedingten Sondereffekten (u. a. Zuzüge aus der Ukraine, vermehrte Neben- und Heimplätze)

⁸⁷ 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 Rheinhausen-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.

⁸⁸ Lindemann, U. (2017). Haushaltsgenerierungsverfahren, HHGEN, Version 2.4. Verfahren zum Generieren von Wohnhaushalten aus Einwohnermelderegisterdaten. Kurzanleitung. KOSIS Gemeinschaft Koordinierte Haushalte- und Bevölkerungsstatistik (Hrsg.).

darstellen. Diese Effekte sind in der zugrunde liegenden Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2020) nicht enthalten. 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)⁸⁹ 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.

Haushaltsvorstandsquotenverfahren

Die Vorausschätzung der Mainzer Haushalte wurde nach dem Haushaltsvorstandsquotenverfahren durchgeführt. Es handelt sich hierbei um ein etabliertes Haushaltsprognoseverfahren.^{90 91} Bei dem Verfahren wird ein Haushaltsmitglied⁹² 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^{93 94}, wofür u. a. Anzahl und Alter der Haushaltsmitglieder sowie deren Beziehungen untereinander betrachtet werden.

⁸⁹ Hierbei handelt es sich um ein iteratives Verfahren, bei dem Schätzwerte mit vorhandenen Merkmalskombinationen verknüpft werden. Quelle: Berg, A. & Bihler, W. (2018). Das Hochrechnungsverfahren für Zusatzmerkmale beim Zensus 2011. WISTA Wirtschaft und Statistik, 4, 81–90.

⁹⁰ Linke, W. (1983). Drei Verfahren zur Vorausschätzung der Privathaushalte. Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 9 (1), 27-46.

⁹¹ Oertel, H. (2016). Räumliche Differenzierung des Haushaltsbildungsverhaltens als eine Grundlage kleinräumiger Haushaltsprognosen – eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung des Haushaltsvorstandsquotenverfahrens. Dissertation.

⁹² In der Haushaltegenerierung wird die älteste Person als Haushaltsvorstand bestimmt.

⁹³ Bucher, H. (1986). Synopsis 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. Synopsis von Modellen und Prognoseergebnissen für die Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt u. a.: Campus Verlag, 13-44.

⁹⁴ Linke, W. (1983). Drei Verfahren zur Vorausschätzung der Privathaushalte. Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 9 (1), 27-46.

Varianten der Haushaltsprognose

Die Haushaltsprognose wurde in zwei Status-quo-Varianten berechnet, um die Bandbreite möglicher Entwicklungen abzubilden. Beide Varianten unterscheiden sich in der zugrunde liegenden Bevölkerungsbasis: Während eine Variante auf der Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes (Basisjahr 2020) aufbaut, wird in der zweiten dieselbe Vorausberechnung durch einen Anpassungsschritt auf das Bevölkerungsniveau des Jahres 2024 hochgesetzt. Dadurch entsteht ein Haushaltsentwicklungskorridor, der den Entwicklungsspielraum der künftigen Haushaltszahlen beschreibt. Beide Varianten werden im Folgenden näher beschrieben.

Status-quo Variante auf Basis der 6. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung – Nebenvariante (Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes RLP)

Basis bildet die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes für die Landeshauptstadt Mainz (2022) mit dem Basisjahr 2020. Die altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten bestimmter Haushaltsgrößenklassen und Familien- bzw. Haushaltsstrukturen wurden als Durchschnitt der Jahre 2023 bis 2034 ermittelt. Sie wurden über den gesamten Prognosezeitraum als konstant angenommen und auf die vorausberechnete, wohnungsmarktaktive Bevölkerung bezogen. Damit wird abgebildet, wie sich die unterstellte Bevölkerungsvorausberechnung im Prognosezeitraum auf die Zahl und Struktur der Mainzer Haushalte auswirkt bzw. bei der unterstellten Bevölkerungsentwicklung 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.^{95,96} Veränderungen im Haushaltsbildungsverhalten werden dabei nicht berücksichtigt.

Da die 6. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung auf einem Datenstand vor den maßgeblichen demografischen Entwicklungen der letzten Jahre beruht, können wichtige Sondereffekte dieser Zeit – etwa die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Zensus-Korrektur 2022 sowie insbesondere die verstärkten Migrationsbewegungen v. a. infolge des Ukrainekriegs – nicht abgebildet werden.

⁹⁵ Bucher, H. (1986). Synopsis 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. Synopsis von Modellen und Prognoseergebnissen für die Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt u. a.: Campus Verlag, 13-44.

⁹⁶ Linke, W. (1983). Drei Verfahren zur Vorausschätzung der Privathaushalte. Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft, 9 (1), 27-46.

Status-quo-Variante auf ergänzender Basis aktueller Einwohnermeldedaten – Hauptvariante (Anpassung auf Niveau des Einwohnermelderegisters)

In der Hauptvariante wurden ergänzend aktuelle Einwohnermelderegisterdaten (EMR) herangezogen. Hierbei wurde die oben genannte amtliche Bevölkerungsvorausberechnung rechnerisch an das tatsächliche Bevölkerungsniveau im Ausgangsjahr der Haushaltsprognose (2024) angepasst. Diese Anpassung erfolgte mittels einer strukturellen Korrektur: Für das Basisjahr 2024 wurde das prognostizierte Bevölkerungsniveau um die altersspezifischen Abweichungen zu den Einwohnermelderegisterzahlen korrigiert. Im Ergebnis ist der Ausgangsbestand damit eng am tatsächlichen Einwohnerbestand ausgerichtet.

Die Aktualität dieser Variante erhöht die Aussagekraft der Haushaltsprognose. Zugleich werden methodische Inkonsistenzen abgemildert, die entstehen können, wenn aktuelle Haushaltsdaten (einschließlich jüngster demografischer Veränderungen) mit einer Bevölkerungsvorausberechnung auf älterem Datenstand kombiniert werden.

Die altersspezifischen Haushaltsvorstandsquoten nach Haushaltsgrößenklassen sowie Familien- bzw. Haushaltsstrukturen wurden – analog zur ersten Variante – als Durchschnitt der Jahre 2023 und 2024 ermittelt. Sie wurden über den gesamten Prognosezeitraum hinweg als konstant angenommen und auf die angepasste, vorausberechnete wohnungsmarktaktive Bevölkerung bezogen.

Die Hauptvariante zeigt somit, wie sich das beobachtete Haushaltsbildungsverhalten bei einer aktualisierten und angepassten Bevölkerungsbasis im Prognosezeitraum auf die Zahl und Struktur der Mainzer Haushalte auswirken würde. Auch hier wird die künftige Haushaltsentwicklung maßgeblich durch die demografische Entwicklung bestimmt; aktuelle Sondereffekte können dabei jedoch besser abgebildet werden.

Impressum

Herausgeberin:

LANDESHAUPTSTADT MAINZ

Koordinierung:

Leitstelle Wohnen: Oliver Bördner

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung: Astrid Rohrbacher

Begleitende Arbeitsgruppe:

Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung: Dr. Gregor Arnold

Amt für soziale Leistungen: Sabine Frommelt

Stadtplanungsamt: Tomke Bruns

Bearbeitung:

RegioKontext GmbH

Simon Wieland

Geena Michelczak

Merle Burkhardt

Marleen Dettmann

Stand: März 2026

