



Antwort zur Anfrage Nr. 0763/2026 der Stadtratsfraktion DIE LINKE betreffend
Der Wohnungsmarktbericht 2025 und seine Konsequenzen (Die Linke)

Vorbemerkung:

Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass - unter der Prämisse eines entspannten Wohnungsmarktes mit ausreichend hohen Leerstandsreserven für Fluktuation und energetische Sanierung - durch Umsetzung der aktuell noch bestehenden Wohnungs(bau)potentiale das Wohnungsdefizit bis 2035 von aktuell 7.100 WE auf rd. 4.400 WE reduziert werden kann. Die SEM-Flächen in Hechtsheim und Ebersheim sind in dem o.g. Potential **nicht** berücksichtigt, da diese mit hoher Wahrscheinlichkeit bis 2035 nicht (vollständig) dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Mit der Realisierung der beiden o.g. SEM-Flächen würde man längerfristig dem Ziel eines entspannten Wohnungsmarktes jedoch deutlich näherkommen können.

1. Welche Konsequenzen zieht die Stadt aus dem nun vorliegenden Bericht im ersten Schritt?

Der Wohnungsmarktbericht Mainz 2025 bietet zum einen eine fundierte empirische und datengestützte Grundlage bezüglich der Entwicklungen in den vergangenen zehn Jahren wie auch der künftig zu erwartenden Herausforderungen. Zudem bilden die Empfehlungen des Gutachters eine wichtige Orientierungshilfe zur künftigen Ausrichtung des Wohnungsmarktes. Etliche Empfehlungen des Wohnungsmarktberichtes werden auch bereits angegangen resp. sind in Vorbereitung. Im nächsten Schritt werden alle Empfehlungen des Gutachters hinsichtlich der Frage ihrer jeweiligen Umsetzbarkeit auf kommunaler Ebene überprüft (s. hierzu auch Fragen 4 und 5).

Bereits in der vergangenen Dekade hat die Stadt vielfältige Anstrengungen unternommen, um die Versorgung mit Wohnraum zu verbessern. So konnte der Wohnungsbestand um rd. 12.000 WE (+ 11%) erhöht werden. Auch der Bestand der geförderten Wohnungen ist um rd. 1.200 auf nunmehr 6.400 WE gestiegen - eine solche Zunahme ist nur wenigen Städten bundesweit gelungen.

2. Wie wird die Stadt in Zukunft sicherstellen, dass die Zahl aber vor allem die Art der neu zu schaffenden Wohnungen dem tatsächlichen Bedarf entspricht?

Hierzu dienen mehrere Ansätze, unter anderem

- Die Wohnbau Mainz orientiert sich als städtisches Wohnungsbauunternehmen an den tatsächlichen Bedarfen, etwa beim Bau größerer Wohnungen für Familien oder barrierearmer Wohnungen nebst ergänzenden Angeboten („Bielefelder Modell“), z.B. für Senior:innen oder Menschen mit Beeinträchtigungen.
- Auch das neu aufgelegte Wohnungstauschprogramm der Wohnbau Mainz „Zukunft Zuhause 55+“ dient dem Zweck vorhandenen Wohnraum möglichst bedarfsgerecht zu nutzen.

- Im Rahmen der Partnerschaftlichen Baulandbereitstellung werden für das Segment der geförderten Wohnungen seitens der städtischen Wohnraumförderung konkrete Vereinbarungen mit den Bauträgern, etwa bezüglich des Wohnungsgrößenmix getroffen.

Eine bedarfsgerechte Ausrichtung der neu zu schaffenden Wohnungen kann allerdings nicht allein durch die Stadt Mainz gelingen, sondern nur durch das Zusammenspiel aller relevanter Wohnungsmarkttakteur:innen.

3. *Wieso wurde die schon lange angedachte Stelle zum Baulückenmanagement erst jetzt zu Beginn des Jahres ausgeschrieben?*

Die Stelle wurde für den Stellenplan 2025 angemeldet und nach der Genehmigung des Haushaltes im August 2025 ein öffentliches Stellenausschreibungsverfahren auf den Weg gebracht. Dieses konnte mittlerweile erfolgreich abgeschlossen werden und die Stelle wird zum 01.08.2026 besetzt.

4. *Wie konkret soll die Unterstützung gemeinwohlorientierter Wohnungsbestandshalter aussehen?*

Nach Vorlage des Wohnungsmarktberichtes in den städtischen Gremien werden im nächsten Schritt alle Empfehlungen hinsichtlich der Frage ihrer jeweiligen Umsetzbarkeit auf kommunaler Ebene überprüft. Die Verwaltung wird gemeinsam mit den zu beteiligenden Fachstellen und weiteren relevanten Akteur:innen die Auswertung vornehmen.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Überprüfung erfolgt im Anschluss die Vorbereitung der Fortschreibung des Konzeptes Wohnen. Darin werden die wohnungspolitischen Schlussfolgerungen und Maßnahmen formuliert und anschließend den Gremien vorgelegt.

5. *Hat die Stadt bereits ein Konzept für die angemahnte Schaffung von Wohnraum für vulnerable Gruppen (wie alleinstehenden Frauen mit Kindern, wohnungslosen Menschen, Ältere und Hochbetagte)?*

Die Stadt Mainz hat gemeinsam mit dem beauftragten Institut RegioKontext (Berlin) besonderen Wert auf eine sehr differenzierte Analyse der verschiedenen Haushaltstypen gelegt. Dem Wohnungsmarktbericht sind Aussagen u.a. zu den Zielgruppen Alleinerziehende, Senior:innen und Hochbetagte zu entnehmen. Bezüglich der weiteren grundlegenden Vorgehensweise wird auf die Antwort zu Frage 4 verwiesen.

Bereits im ersten Konzept Wohnen (2016) wurden alle o.g. Zielgruppen, inklusive einer Beschreibung der Situation von obdachlosen Menschen, in eigenen Kapiteln behandelt und damit ein besonderes Augenmerk auf sie gerichtet.

Für die Umsetzung von konkreten Konzepten ist die Stadt auf die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Bauträgern sowie auf die Zusammenarbeit mit Wohlfahrtsverbänden angewiesen. Insbesondere mit den bestandshaltenden Wohnungsbaugesellschaften wird immer wieder gezielt über Wohnungsformate für die o.g. Gruppen der Alleinerziehenden, Senior:innen und Hochbetagten verhandelt; solche Formate wurden z.B. im Heiligkreuz-Viertel umgesetzt.

6. *Gab es in der Vergangenheit bereits Gespräche mit den Kirchen bezogen auf deren Liegenschaften? Mit welchem Ergebnis? Oder sind diese Gespräche konkret in Planung und wann?*

Der Oberbürgermeister, das Wirtschaftsdezernat und die Liegenschaftsverwaltung stehen in regelmäßigem Kontakt und engem Austausch mit dem Bischöflichen Ordinariat und den örtlich zuständigen Kirchengemeinden hinsichtlich Grundstücksflächen und Gebäuden der katholischen Kirche, die potentiell einer anderen Nutzung zugeführt werden können. Ziel dieser Gespräche ist es, möglichst frühzeitig die gegenseitigen Interessenlagen auszutauschen und die Stadt Mainz über die künftige Entwicklung der betroffenen Immobilien zu informieren, so dass darauf von städtischer Seite reagiert werden kann. So konnte die Stadt Mainz in der Vergangenheit z.B. Grundstücksflächen in Weisenau für ein künftiges Brand- und Katastrophenschutzzentrum und in Bretzenheim das alte Pfarrhaus St. Georg für städtische Zwecke erwerben. Aktuell führt die Verwaltung bereits konkrete Verhandlungen über die Nutzung von kircheneigenen Flächen in Hechtsheim und Hartenberg-Münchfeld. Sowohl die Vertreter der katholischen Kirche als auch die Stadt Mainz bewerten den gegenseitigen Austausch als sehr positiv und für beide Seiten wertvoll.

Abstimmungsgespräche zwischen Bauamt und Grundstückseigentümern finden ausschließlich im Rahmen von geplanten oder beantragten Vorhaben statt.

7. *Sieht die Stadt Potenziale über die Zweckentfremdungsverbotssatzung den Leerstand von Wohnraum effektiver als bisher zu bekämpfen?*

Die Verwaltung wird die Erkenntnisse aus dem Wohnungsmarktbericht dahingehend betrachten. Gleichzeitig sind nach Einschätzung der Verwaltung dadurch keine nennenswerten Auswirkungen auf den Vollzug der Zweckentfremdungsverbotssatzung zu erwarten, da das Bauamt im Rahmen des Vollzugs die bestehenden rechtlichen Möglichkeiten bereits ausschöpft.

8. *Welche Maßnahmen wird die Stadt ergreifen, um kommunale Handlungsspielräume insgesamt auszubauen?*

Der Kommune sind in der Wohnungspolitik Grenzen gesetzt. Zum einen baut die Kommune selbst keine Wohnungen, sondern ist beim Neubau von Wohnungen auf die stadtnahe Wohnbau Mainz GmbH ebenso angewiesen wie auf die anderen in Mainz tätigen Wohnungsbau-Gesellschaften, auf Genossenschaften und auf private Bauträger. Zum anderen werden wichtige Elemente der Wohnungspolitik, insbesondere im geförderten Segment auf Bundes- und Landesebene gesetzlich geregelt. Die Kommune hat keinen unmittelbaren Einfluss darauf. Allerdings nimmt die Stadtverwaltung als Mitglied der „Fachkommission Wohnungswesen des Deutschen Städtetages“ und als „Mitglied im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen in Rheinland-Pfalz“ auf mehreren Ebenen die bestehenden kommunalen Handlungsspielräume, z.B. über Kooperationsvereinbarungen, bereits wahr und ist auf diesen Ebenen auch eng vernetzt.

9. *Wird die Stadt mit dem Land Gespräche dazu führen, das Instrument der Mietpreisbindung auszuweiten und zu verbessern, so dass zukünftig der Anteil mietpreisgebundener Wohnungen in Mainz steigt?*

Das Auslaufen mietpreisgebundener Wohnungen ist bekannt. Die Stadt steht hierzu bereits in regelmäßigem Austausch mit dem Land. Das Land wiederum ist bei der Formulierung von Ge-

setzen oder Verwaltungsvorschriften jedoch auch an rechtliche oder tatsächliche Rahmenbedingungen gebunden.

Seit der Gründung im Jahr 2015 ist die Stadt Mainz Mitglied des landesweiten „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen Rheinland-Pfalz“ und mit eigenem Sitz in der Lenkungsgruppe vertreten. Seit über zehn Jahren arbeitet die Stadt Mainz gemeinsam mit dem Bündnis an einer Schärfung des Instruments der Mietpreisbindung. In diesem Zusammenhang kann die Landeshauptstadt Mainz als Erfolg verbuchen, dass die eigene Anzahl der geförderten Wohnungen nicht nur gehalten werden konnte, sondern eine deutliche Steigerung des Wohnungsbestandes stattgefunden hat.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt, die bisher erfolgreichen Gesprächsformate und Kooperationsvereinbarungen in den kommenden Jahren fortzuführen.

Mainz, 30. April 2026

gez.

Nino Haase
Oberbürgermeister