



Landeshauptstadt  
Mainz

# Wohnungsmarktbericht 2025 für die Landeshauptstadt Mainz

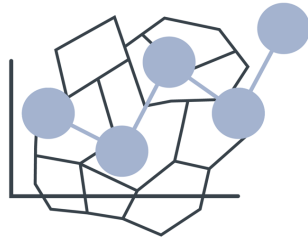
Vorstellung der Ergebnisse

Simon Wieland

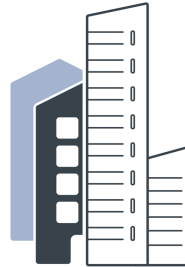
15. April 2026, Mainz



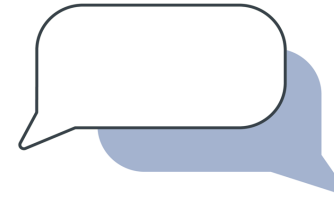
# RegioKontext GmbH



Wohnungsmarktbeobachtung



Mitarbeiterwohnen



Wohnungspolitische Beratung  
und Kommunikation



Wohnraumförderung



Sozialraum-Monitoring



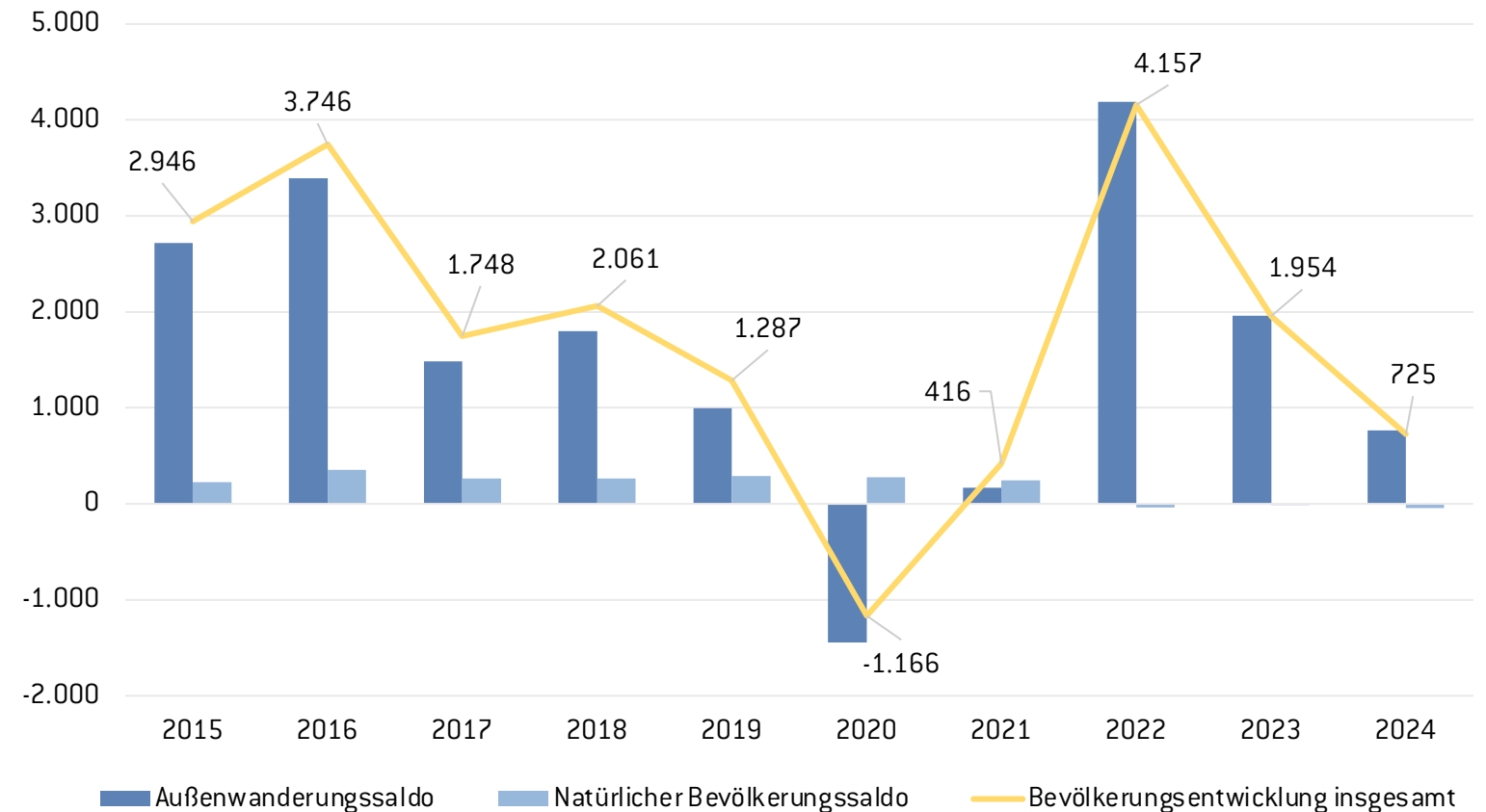
Klima und Wohnen

Entwicklung des Mainzer Wohnungsmarktes

## Wohnungsnachfrage

- Mainz wuchs um **rund 18.000 Personen** (2015-2024)
- Schwankende Außenwanderungsgewinne, geprägt durch **Flucht und Covid-19**
- Seit 2022: **ausgeglichene natürliche Bevölkerungsentwicklung**
- **Umzüge innerhalb Mainz** ebenfalls stark **rückläufig** (> 6 % Binnenwanderungsquote)

## Natürliche und außenwanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung in Mainz 2015 bis 2024

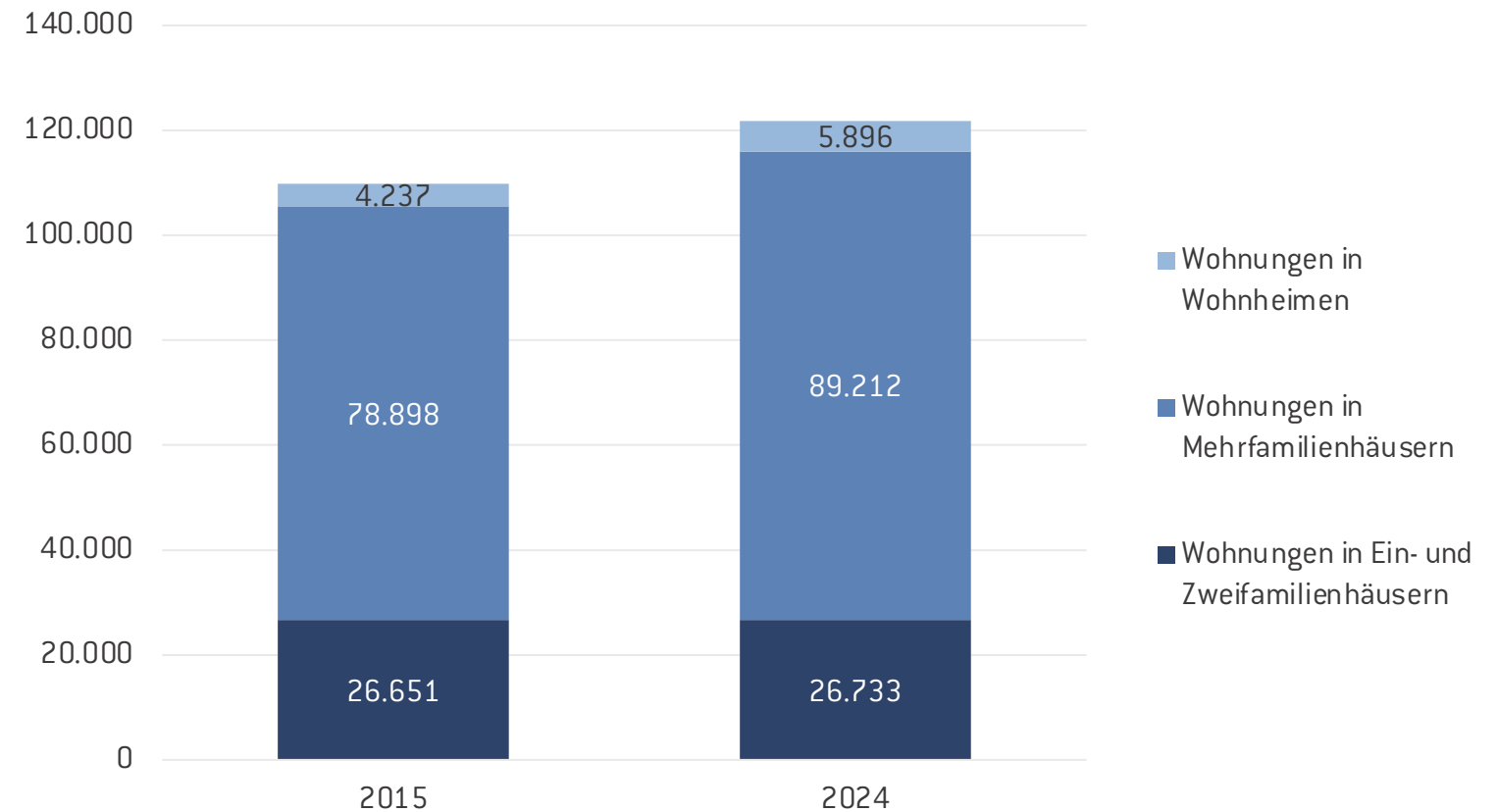


Quelle: Landeshauptstadt Mainz: Statistischer Jahresbericht 2024; Basis: Einwohnermelderegister, gemeldete Personen mit Haupt- und Nebenwohnsitz (jeweils zum 31.12.)

## Wohnungsangebot

- Wohnungsbestand nimmt zu: **+11 % / 12.000 Wohnungen**
- Fokus liegt auf **Geschosswohnungsbau** (+13 %), EZFH stabil
- Zunahme der Wohnungen in **Wohnheimen (+1.700 WE)**

## Entwicklung des Wohnungsbestandes nach Wohnungstyp 2015 und 2024

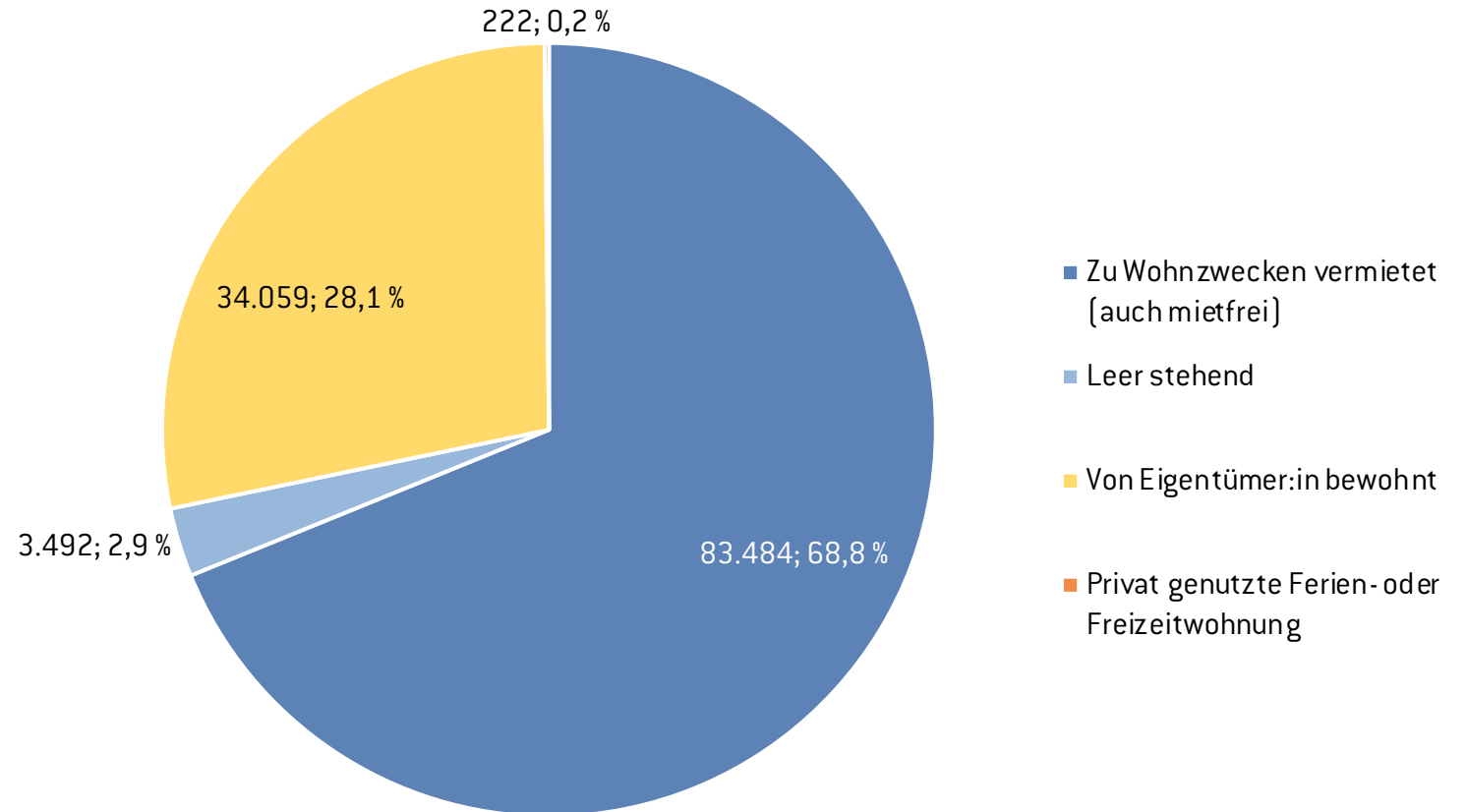


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

## Wohnungsangebot

- Mainzer:innen wohnen i. d. R. **zur Miete (69 %)**
- Rund **28 % selbst genutztes Wohnungseigentum** – sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in EZFH
- Knapp die Hälfte der WE in **privater Hand**
- Jede zehnte Wohnung gehört der **Wohnbau Mainz**

## Wohnungsbestand nach Nutzungsart 2022



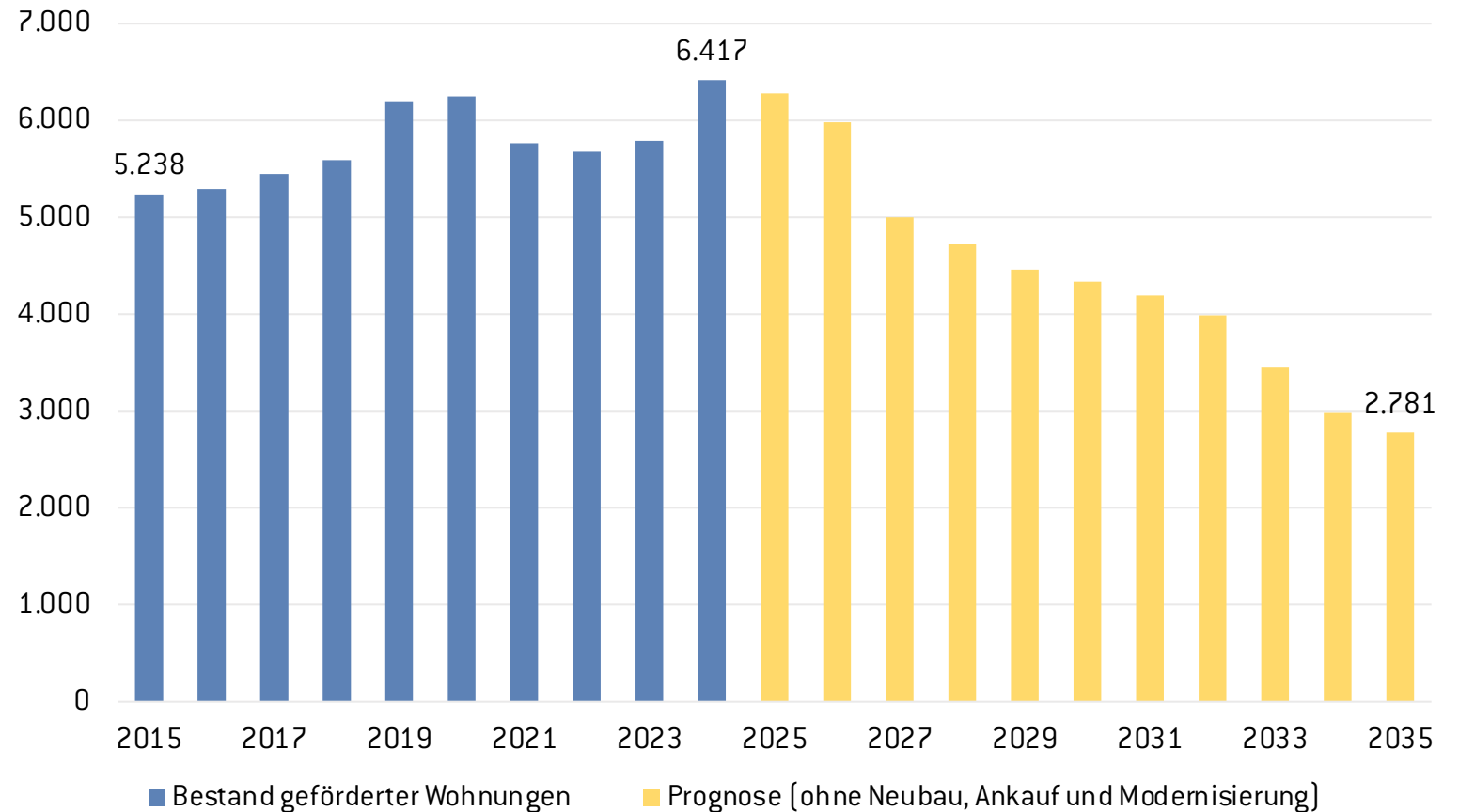
Anmerkung: Der Stichtag der Zensuserhebung ist der 15. Mai 2022. Die Daten beziehen sich auf Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (insgesamt 121.260 Wohnungen laut Zensus 2022).

Quelle: Zensusdatenbank 20a22

## Entwicklung und Prognose des geförderten Wohnungsbestandes in Mainz 2015 bis 2035

### Wohnungsangebot

- Nahezu **kontinuierliche Ausweitung** des geförderten Wohnungsbestandes – **Höhepunkt bisher 2024 mit rund 6.400 WE**
- **Bindungsauslauf setzt sich fort** – 2027: -1.000 WE
- **Weitere Anstrengungen notwendig**

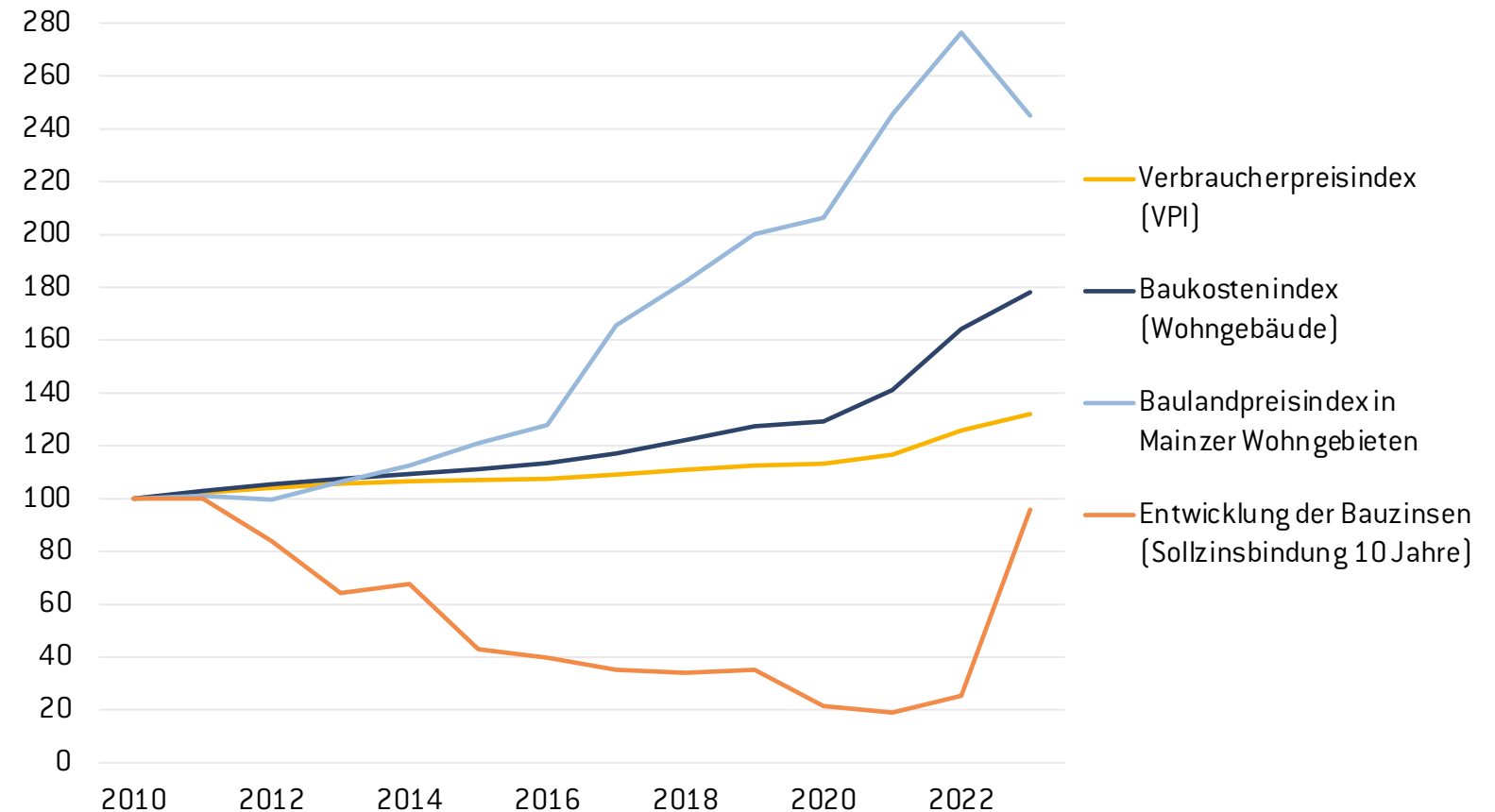


Quelle: Landeshauptstadt Mainz

## Wohnungsangebot

- Baubranche durchlebt **kritische Rahmenbedingungen**
- Anstieg der Baukosten und Baulandpreise seit 2017
- **Zinswende 2022** führt zu erheblichen Bauhürden und Kostensteigerungen

## Entwicklung ausgewählter Merkmale der Baubranche 2010 bis 2023 (indiziert, 2010 = 100)

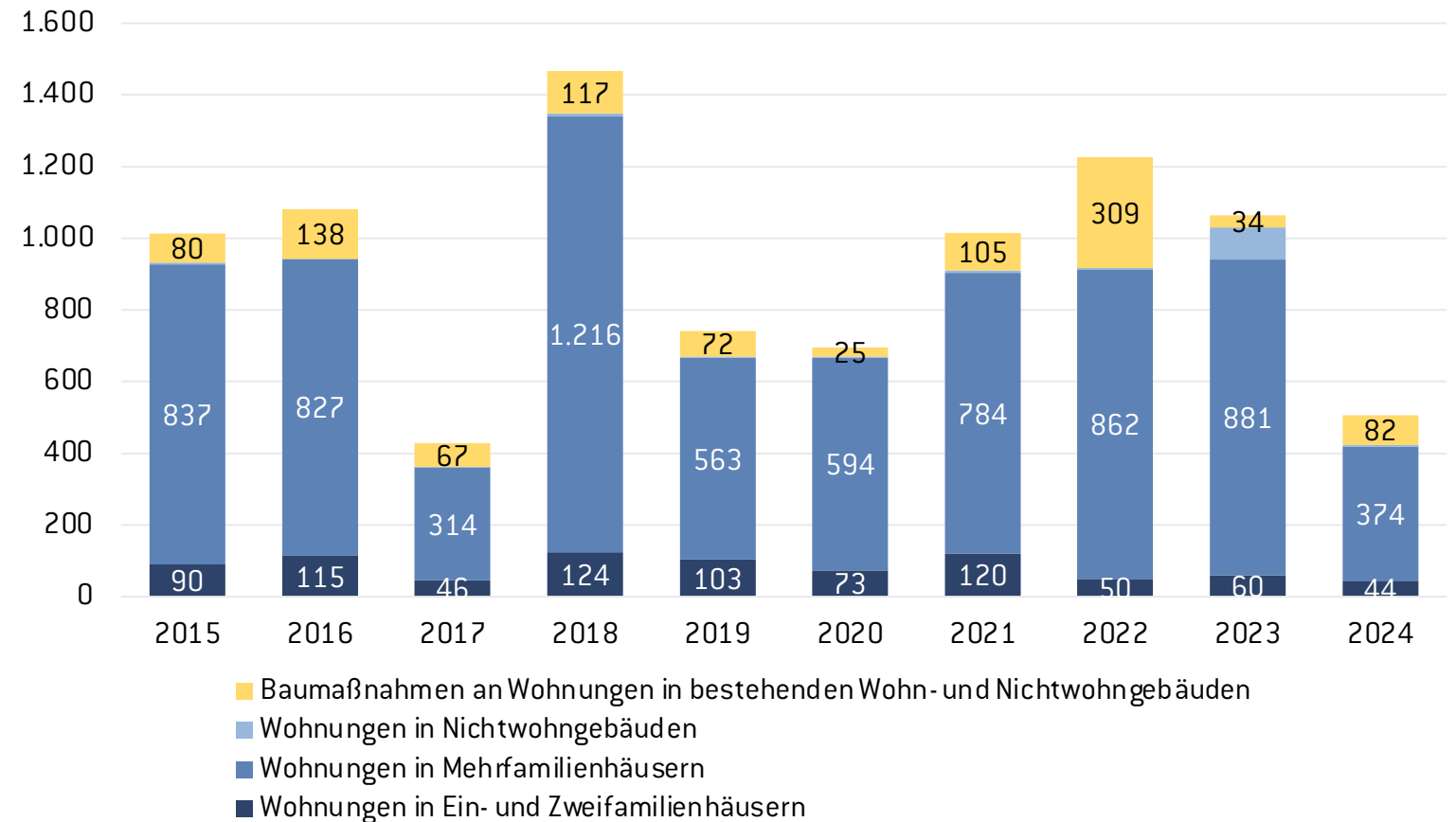


Quelle: Grundstücksmarktbericht Mainz; InterHyp

## Baufertigstellungen in Mainz 2015 bis 2024

### Wohnungsangebot

- **Hohes Fertigstellungs-  
geschehen**  
(rund 1.000 WE jährlich)
- **Einbruch 2024** – niedriges  
Genehmigungsgeschehen  
wirkt sich aus
- **Geschosswohnungsbau**  
dominiert

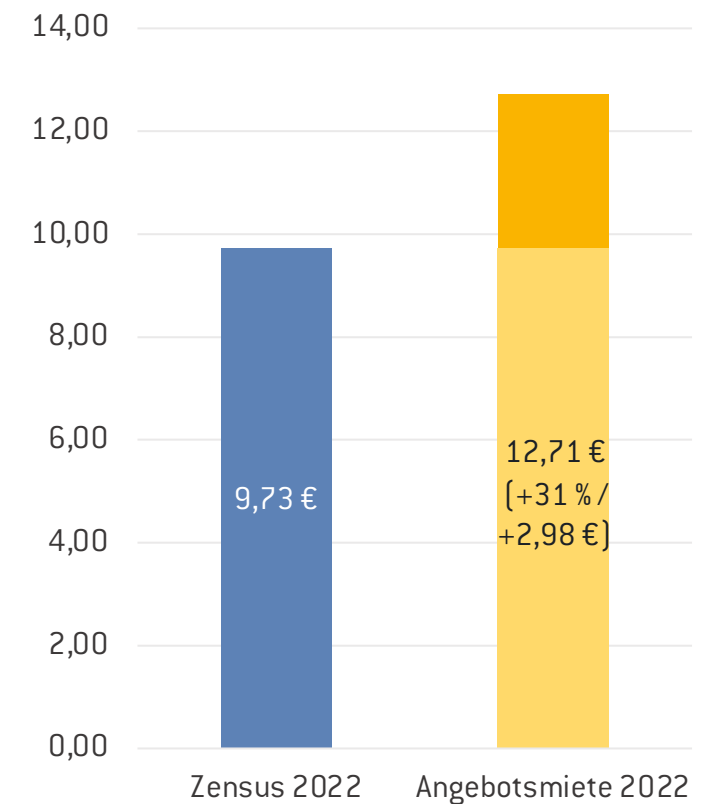
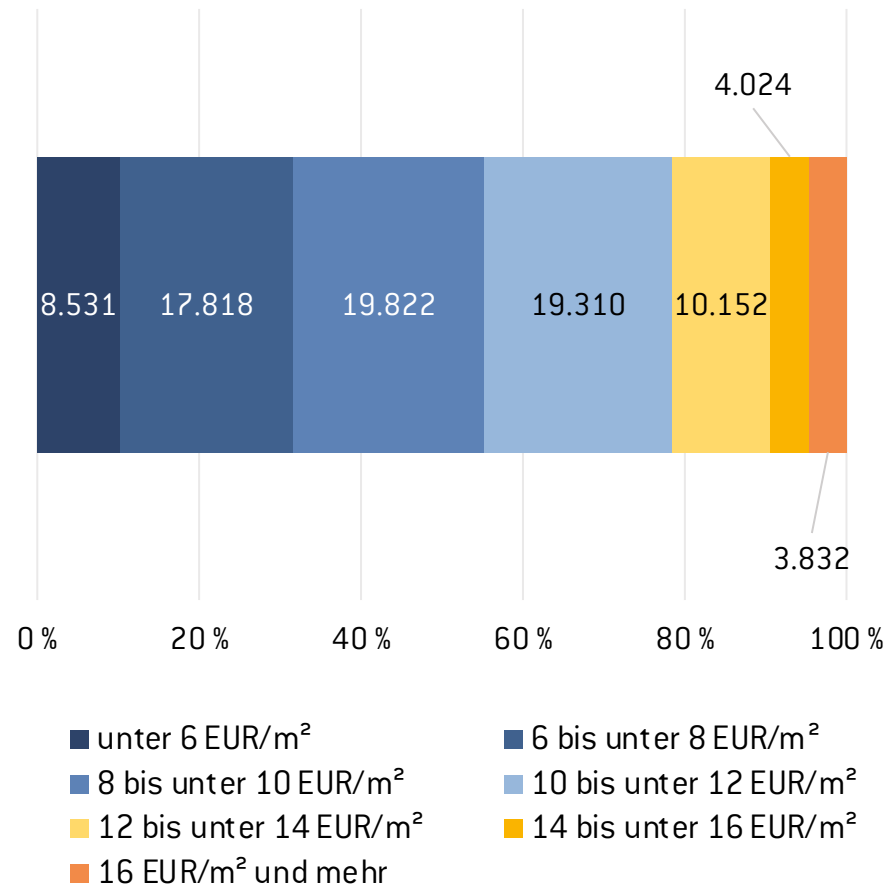


Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

# Struktur und Preisunterschied zwischen Bestandsmiete (Zensus) und Angebotsmiete 2022

## Mietpreise

- **Heterogene Preisstruktur** in bestehenden Mietverhältnissen
  - Knapp ein Drittel unter 8,00 EUR/m<sup>2</sup>
  - Jede zehnte Wohnung = 14,00 EUR/m<sup>2</sup> und mehr
- Differenz zwischen Bestands- und Angebotsmiete als **finanzielle Hürde**
- **Angebotsmiete 2024: 14 EUR / m<sup>2</sup>**

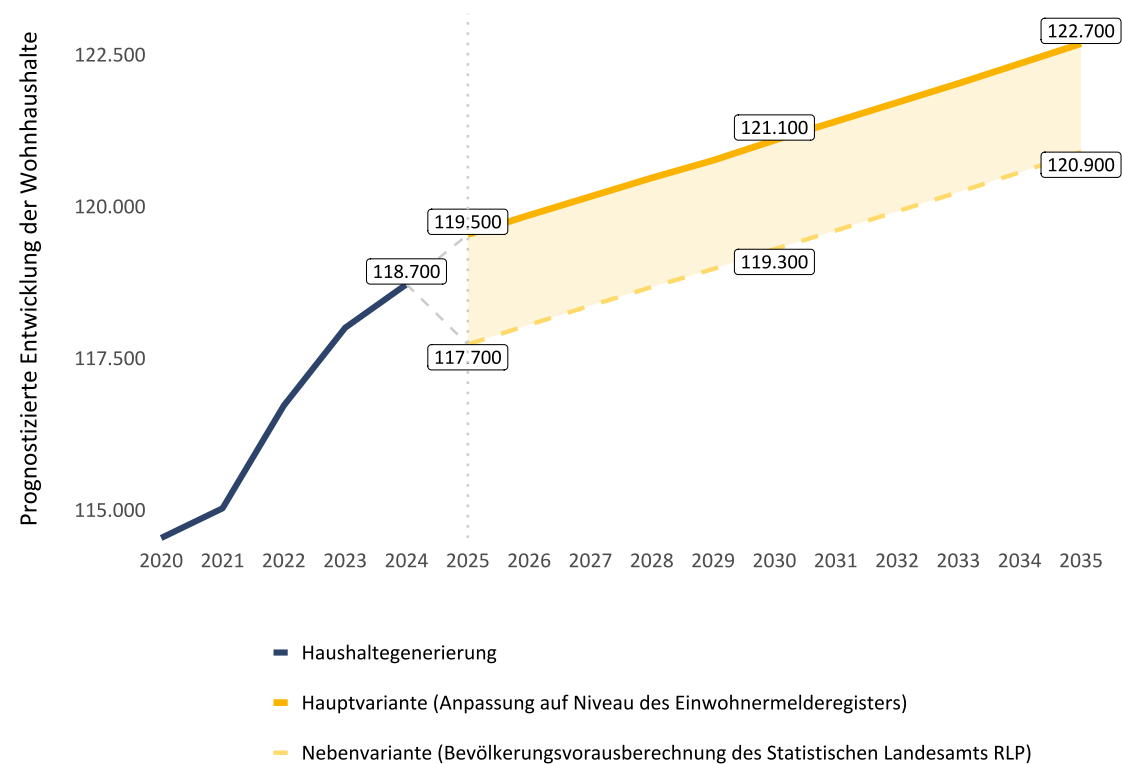


Haushaltsprognose, künftige Wohnungsnachfrage,  
Wohnungsangebot, Wohnraumversorgung

## Entwicklung der Wohnhaushalte von 2020 bis 2035 anhand der Daten der Haushaltegenerierung und der Haushaltsprognose in Haupt- und Nebenvariante

### Haushaltsprognose

- **Hauptvariante** berücksichtigt demografische Entwicklung der letzten Jahre
- Weitere **Zunahme der Haushalte** prognostiziert:
  - bis 2035 + 4.000 Haushalte ggü. 2024)
  - = 3,3 %
- Weiteres, jedoch **moderateres Wachstum**

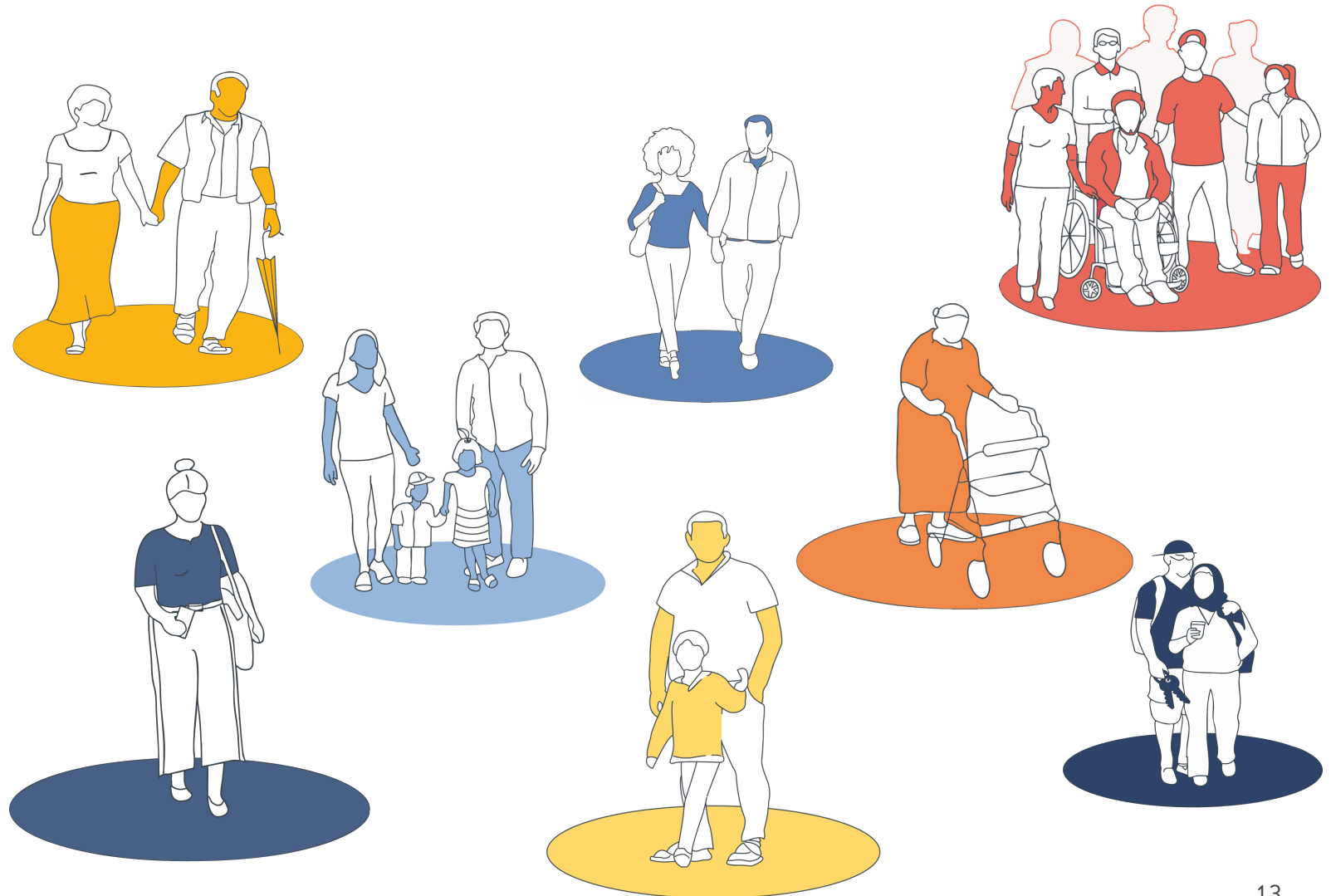


Quelle: Landeshauptstadt Mainz 2025; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz 2022; eigene Berechnungen

## Haushaltsprognose

- Starterhaushalte
- Paarhaushalte mittleren Alters ohne Kinder
- Paarhaushalte mittleren Alters mit Kindern
- Einpersonenhaushalte mittleren Alters
- Alleinerziehende
- Senior:innen
- Hochbetagte
- Mehrpersonenhaushalte

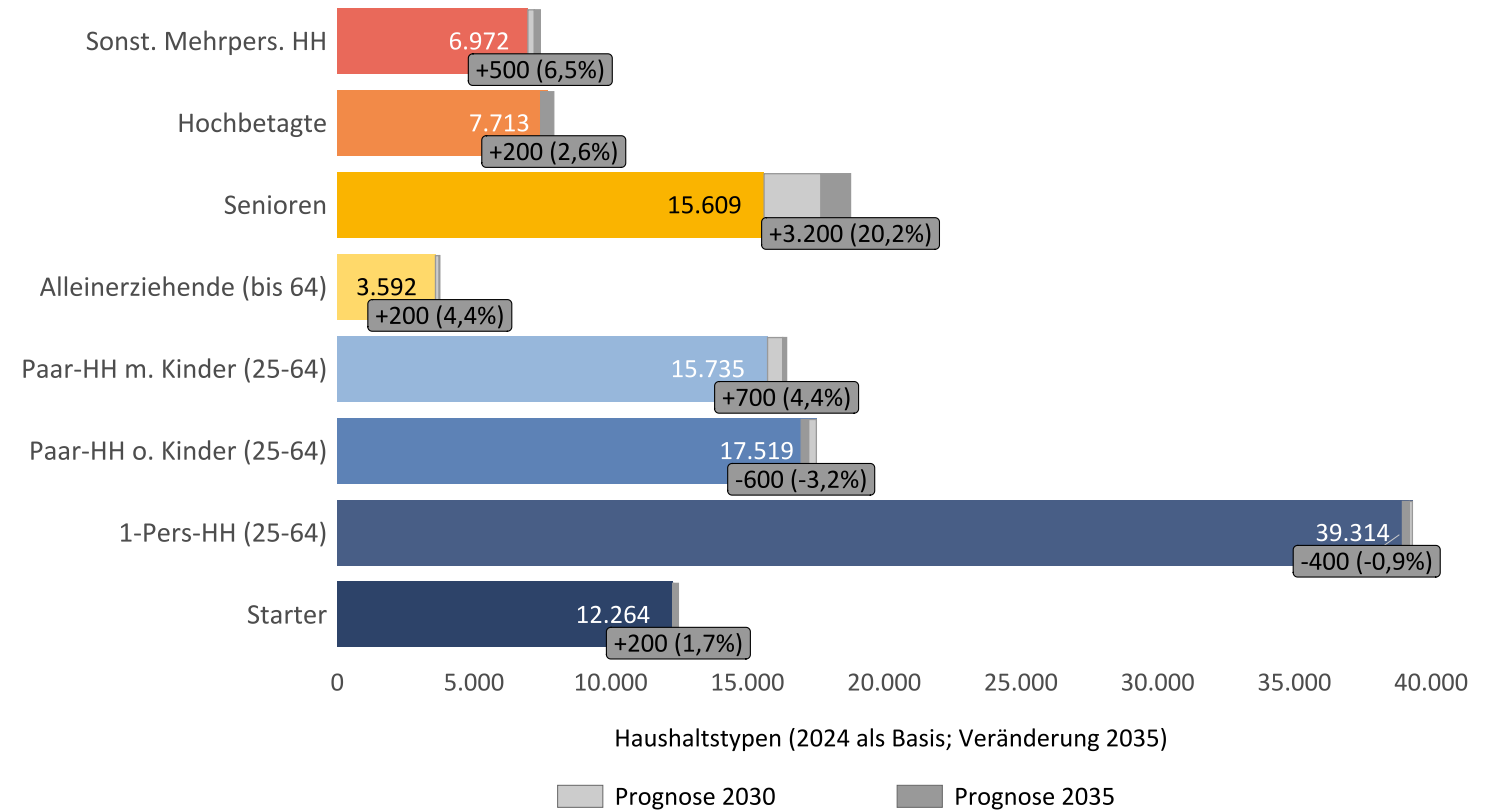
## Nachfragetypen am Mainzer Wohnungsmarkt



## Haushaltsprognose

- **Senior:innen:** + 20 %  
(3.200 Haushalte)
- Mehr Paarhaushalte mit Kindern und Alleinerziehende
- Weniger Paar-Haushalte ohne Kinder und Einpersonen-Haushalte

## Entwicklung der Haushalte nach Haushaltstypen



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

## Wohnungsbaupotenziale

- Insgesamt **Potenzialflächen für rund 9.200 WE** bekannt
- Rund die Hälfte auf den Flächen des Stadtmodells
- Potenziale **vor allem** im Zeitraum **bis 2030** (ca.  $\frac{2}{3}$ )

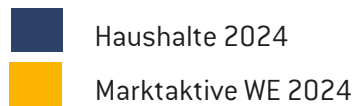
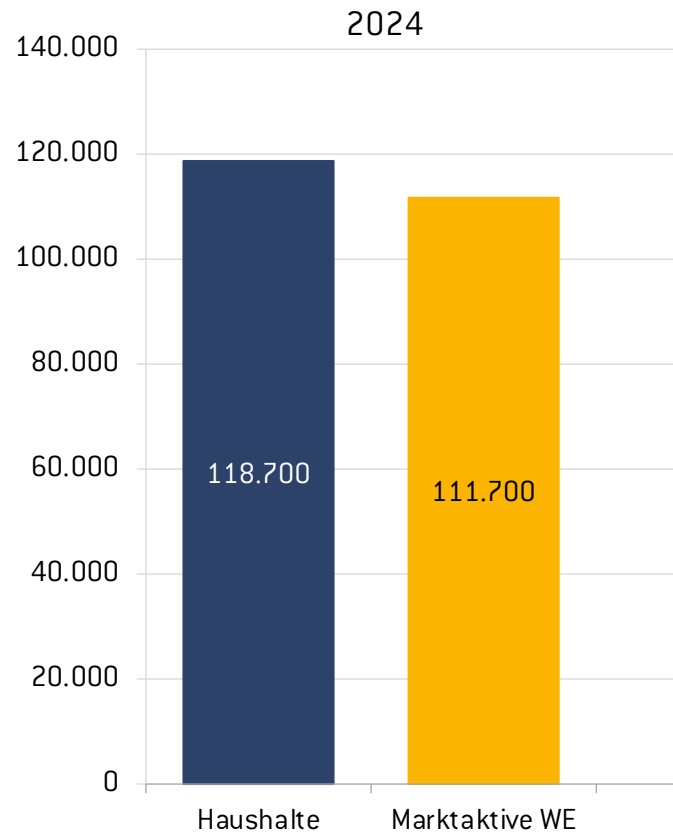
## Entwicklung Wohnungsangebot

Davon...	insgesamt ab 01.01.2025	2025 – 2030	2031 – 2035	zeitlich nicht zuordenbar*
... Flächen Stadtmodell	4.100 – 5.000	2.600 – 3.200	1.500 – 1.800	
... Potenziale in weiteren B- Plänen	900 – 1.200	700 – 1.000	100	100
... Klein- Potenziale im Innenbereich	3.300 – 3.800	1.900 – 2.200	1.300 – 1.500	100
<b>Summe gesamt</b>	<b>8.300 – 10.000</b>	<b>5.200 – 6.400</b>	<b>2.900 – 3.400</b>	<b>200</b>

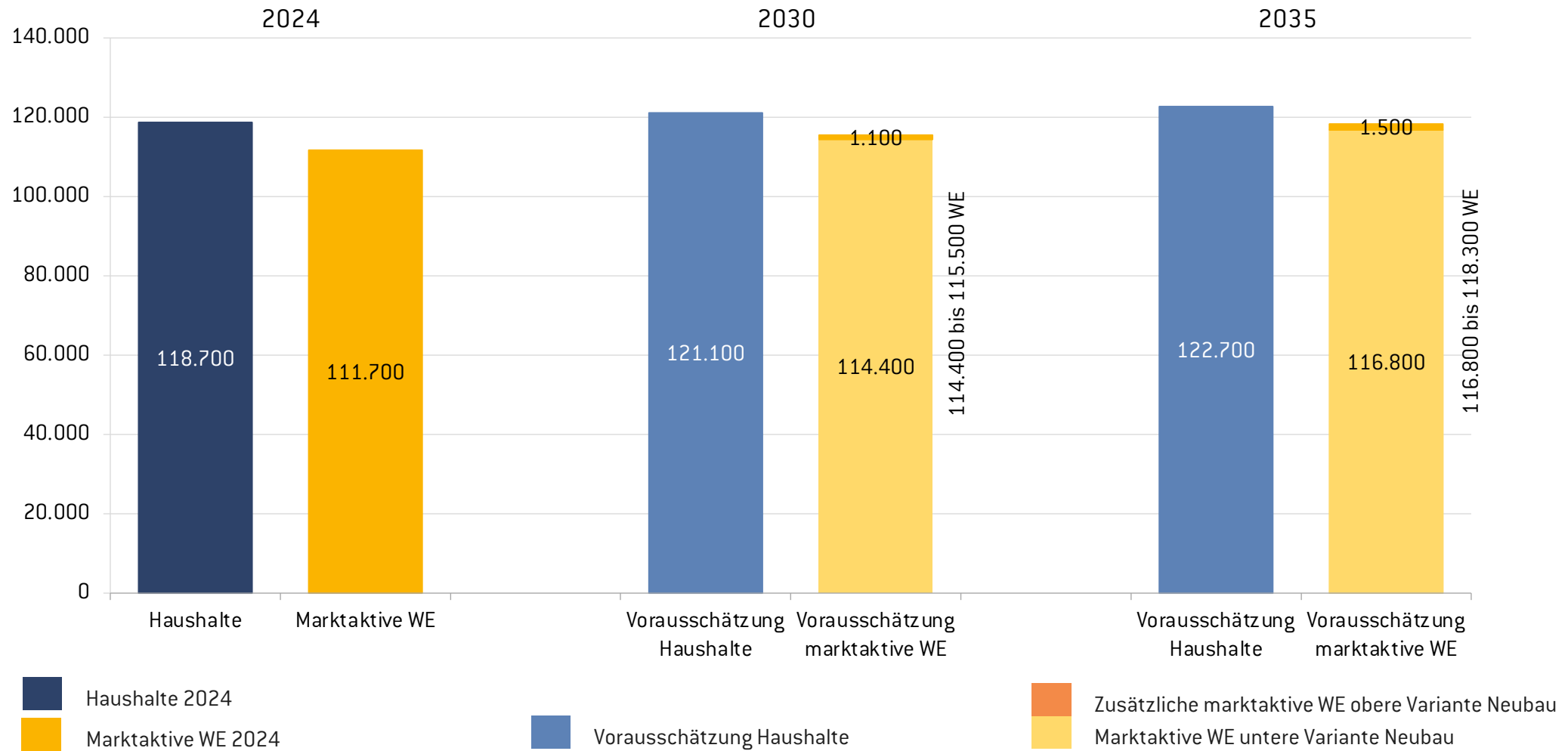
Quelle: Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Mainz

\* Zeitliche Zuordnung einzelner Potentialflächen in wenigen Fällen nicht möglich.

# Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten



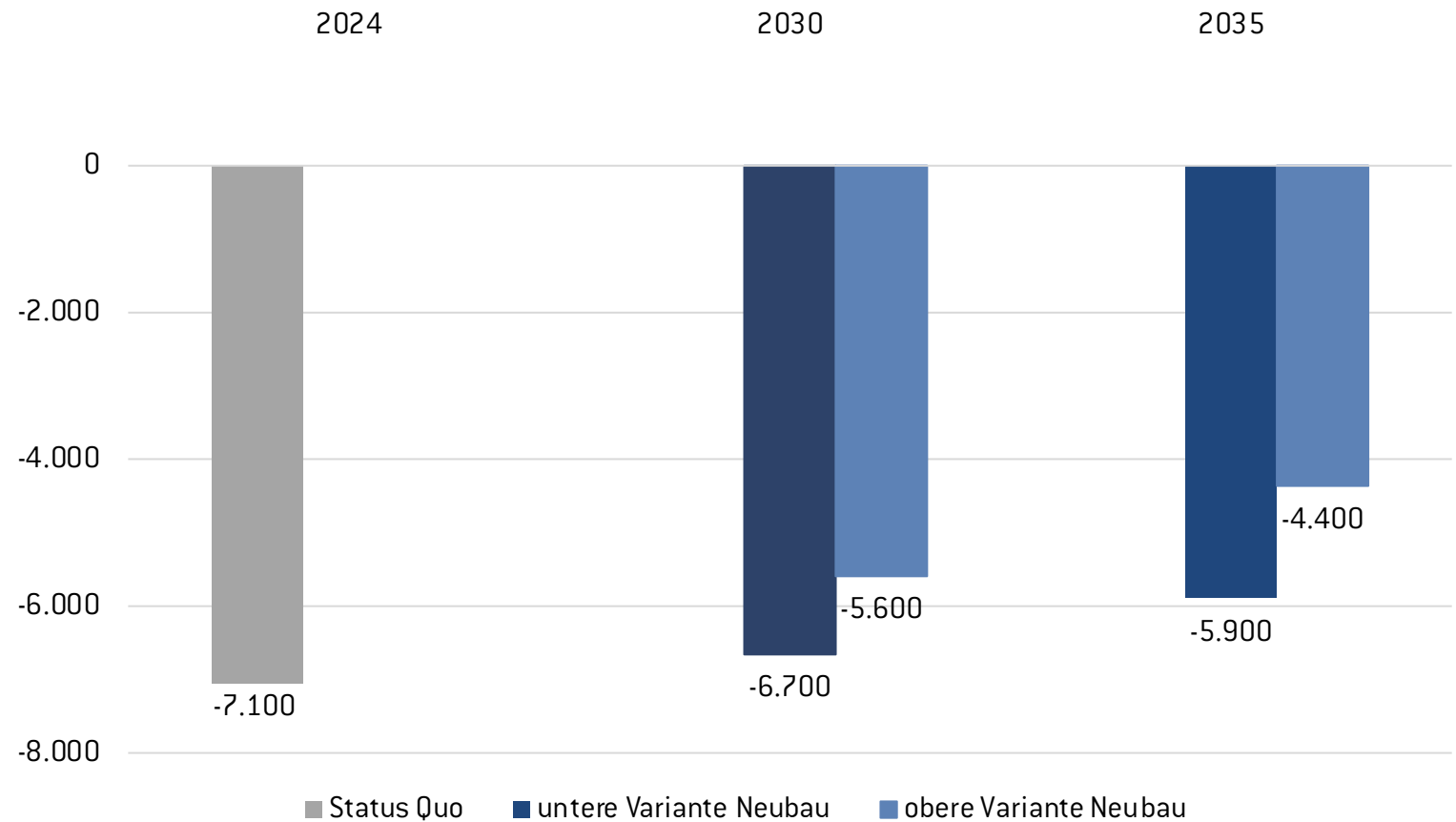
# Gegenüberstellung von Wohnungen und Haushalten bis 2030 | 2035



## Künftige Wohnraumversorgung

- Aktuell fehlen rd. 7.100 Wohnungen (= 94,2 %)
- Bis 2035 **verbessert sich Wohnraumversorgung** (95,2 bis 96,4 %)

## Rechnerische Wohnraumversorgung bis 2030 | 2035



Handlungsfelder für die Mainzer Wohnungspolitik

## Handlungsfelder für die Mainzer Wohnungspolitik

- Schwerpunkt: **kommunale Ebene** und **Einflussbereich der Landeshauptstadt Mainz**
- Umsetzung vielfach nur gemeinsam mit **weiteren Wohnungsmarktakeur:innen** möglich
- **Priorisierung** und **Ausgestaltung** liegen bei der Landeshauptstadt Mainz
- **Bezahlbarkeit** als **Querschnittsthema** in allen Handlungsfeldern



# Handlungsempfehlungen

## Neubau konsequent bedarfsgerecht ausrichten

Strategisches Flächenmanagement

Verstärkte Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Prüfung und Erschließung zusätzlicher Neubaupotenzialflächen

Stärkung und Aktivierung gemeinwohlorientierter Wohnungsmarktakeur:innen

Wohnungsneubau bedarfsgerecht ausrichten und Umzugsketten induzieren

Neue gesetzliche Grundlagen prüfen und implementieren

Potenziale serieller und modularer Bauweise nutzen

## Wohnraumversorgung im Bestand optimieren

Monitoring der Wohnungssituation der Mainzer Haushalte

Bündelung zentraler Informationen zum Thema Wohnen

(Senioren)-Wohnungstausch der Wohnbau Mainz evaluieren und weiterentwickeln

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

„Wohnen für Hilfe“ implementieren

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

## Klimaschutz und Klimaanpassung im Neubau und Bestand umsetzen

Paradigmenwechsel: Wärmewende priorisieren, durch energetische Sanierung flankieren

Kommunale Wärmeplanung ist Basis der konsequenten Dekarbonisierung

Wirkung der kommunalen Wärmeplanung auf Wohnkosten berücksichtigen

Energetische Quartierskonzepte implementieren

Informations- und Beratungs-offensive zur energetischen Gebäudesanierung fortführen und evaluieren

Dekarbonisierung des Wohnens über »Bündnis Wohnen« adressieren

## Nachfragegruppen mit besonderen Herausforderungen in der Wohnraumversorgung unterstützen

Ganzheitliche Betrachtung der Situation von Personen mit spezifischem Wohnbedarf

Bestand an geförderten Wohnungen halten

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

Wohnbedarfe von Senior:innen adressieren

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

## Kommunale Handlungsspielräume nutzen und erweitern

Dialog mit dem Land Rheinland-Pfalz intensivieren

Bündnis für das Wohnen in Mainz fortführen

Öffentlichkeitsarbeit und Dialogprozesse mit Stadtgesellschaft bündeln und stärken

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

# Projektteam und Kontakt

Simon Wieland  
Geena Michelczak

**Team-Adresse:**  
wmbmainz@regiokontext.de