

Wesentliche Inhalte des Wohnungsmarktberichts 2025 der Landeshauptstadt Mainz

Seit Jahren verzeichnet die Stadt Mainz ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Zwischen 2015 und 2024 hat die Einwohnerzahl um rund 18.000 Personen auf rund 227.000 Menschen zugenommen, dies entspricht der Größenordnung eines Mittelzentrums wie Alzey. Mainz wächst durch Zuzüge, vor allem von jungen Erwachsenen, räumlich vorrangig aus den alten Bundesländern und dem Ausland. Dabei war die Entwicklung in jüngerer Zeit deutlich wechselhafter und stärker von übergeordneten globalen Ereignissen geprägt als zuvor.

Parallel zur positiven Bevölkerungsentwicklung stieg auch die Zahl der Haushalte; diese bestimmen die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Für 2024 wurden rund 118.700 wohnungsmarktrelevante Haushalte ermittelt, dies waren rund 4.200 Haushalte mehr als im Jahr 2020. Dabei hat vor allem die Zahl kleinerer Haushalte mit einer oder zwei Personen zugenommen.

Die Stadt Mainz hat in den vergangenen Jahren bereits vielfältige Anstrengungen beim Wohnungsneubau und der Schaffung bzw. dem Erhalt von gefördertem Wohnraum unternommen: Seit 2015 hat sich der Wohnungsbestand um rund 12.000 Wohnungen (+ 11 %) auf nunmehr rd. 121.800 (2024) erhöht. Nicht alle Wohnungen stehen dem Wohnungsmarkt zur Verfügung: Der sog. „marktaktive Wohnungsbestand“ (ohne Wohnungen in Wohnheimen, zweckentfremdete sowie leerstehende Wohnungen) umfasst rund 111.700 Wohnungen.

Globale Entwicklungen (Stichworte: Ukraine-Krieg, steigende Baukosten) führten ab 2022 zu einem Einbruch der Bauaktivität: Die Zahlen der Baugenehmigungen und zeitlich verzögert auch der Baufertigstellungen sanken und das Wohnungsangebot verknappte sich.

Bemerkenswert ist - auch im bundesweiten Vergleich - trotz schwieriger Rahmenbedingungen die Steigerung des Bestands an geförderten Wohnungen (Zunahme 2015 - 2024: + 1.200) auf ca. 6.400 Wohneinheiten, um insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen bei der Versorgung mit Wohnraum zu unterstützen. Vor allem durch die sog. „Partnerschaftliche Baulandbereitstellung“, d.h. mittels einer Verpflichtung beim Wohnungsneubau eine Mindestquote an geförderten Wohnungen zu errichten, konnte die Zahl geförderter Wohnungen erhöht und stabilisiert werden.

Aktuell ist der Mainzer Wohnungsmarkt entsprechend stark angespannt: Die quantitative Gegenüberstellung von Haushalten und Wohnungen ergibt ein Defizit von rund 7.100 Wohnungen (2024). Wohnungswechsel werden schwieriger. Eine ausreichend hohe Fluktuationsreserve ist allerdings eine entscheidende Voraussetzung um die Wohnungsnachfrage quantitativ wie qualitativ abzudecken. Ein verhärteter

Wohnungsmarkt ist dabei kein Mainzer Spezifikum, sondern ein bundesweites Phänomen in nahezu allen Großstädten.

Auf Basis der Haushaltsprognose und der erfassten Wohnungsbaupotentiale wird die quantitative Versorgungssituation bis 2030 respektive 2035 fortgeschrieben. Die Zahl der Haushalte wird weiter, allerdings moderater als in der Vergangenheit ansteigen; insbesondere die Zahl der Senior:innenhaushalte wird zunehmen. Demgegenüber steht ein Wohnungsbaupotential von rd. 9.150 Wohnungen (Spannweite 8.300 - 10.000 Wohnungen).

Unter der Prämisse der Schaffung eines entspannten Wohnungsmarktes mit einer ausreichend hohen Fluktuations- und Leerstandsreserve von 4,5 %, kann bei Umsetzung aller bekannten o.g. Wohnungsbaupotentiale das Defizit bis 2035 auf rd. 4.400 Wohnungen reduziert werden.

In der o.g. Potentialgröße von knapp 10.000 WE sind die sog. „Außenpotentialflächen“ in Hechtsheim und Ebersheim noch nicht enthalten. Gelingt es, diese Flächen gleichfalls für Wohnungsneubau zu entwickeln, würde man dem Ziel eines entspannten Wohnungsmarktes längerfristig erkennbar näherkommen.

Neben dem Wohnungsneubau muss der Schaffung und Optimierung von Wohnraum im Bestand künftig allerdings eine größere Bedeutung zukommen.