

# Marktbericht Mainz

## Das unterschätzte

## Ballungszentrum

Mainz ist vor allem als Stadt des Buchdrucks, der Fastnacht und der Medien bekannt. Immobilieninvestments gehörten seltener dazu. Das ändert sich aktuell – nicht nur der Nähe zu Wiesbaden wegen, mit der die Stadt ein Doppelzentrum bildet. Man sieht es vielleicht nicht auf den ersten Blick, doch insgesamt leben in den beiden Städten etwa 500.000 Menschen. Vor allem Millennials werden von der modernen Universitäts- und Medienstadt angezogen.

### Mainz als eine der wichtigen deutschen Medienstädte

Was in Mainz vor gut 550 Jahren seinen Anfang nahm, kann man getrost die größte Medienrevolution aller Zeiten nennen: die Erfindung des Buchdrucks mit beweglichen Lettern durch Johannes Gutenberg. Den Status als Medienstadt hat Mainz bis heute behalten, zahlreiche Verlage und Fernsehsender sind in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt ansässig. Der bekannteste unter ihnen ist das ZDF im Stadtteil Lerchenberg. Seit 1984<sup>1</sup> werden dort in den verschiedenen Studios die wichtigen Nachrichten-, Politik- und Reportagesendungen des öffentlich-rechtlichen Fernsehsenders aufgenommen. Hinzu kommt ein ausgeglichener Branchenmix spezialisierter Unternehmen,

die mit Kreativität und Innovationsstärke punkten. Fast 12.000 Mainzer sind in Unternehmen der Informations- und Kommunikationswirtschaft beschäftigt.<sup>2</sup>

### Wirtschaftsstandort mit stetig solidem Fundament

Auch das produzierende Gewerbe ist in Mainz stark vertreten – zum Beispiel durch den Spezialglashersteller Schott, mit dessen Reagenzgläsern und Erlenmeyerkolben die allermeisten deutschen Schüler während des Chemieunterrichts in Berührung kommen. Der Beschäftigungsgrad in Mainz ist vergleichsweise hoch, genauso wie das verfügbare Einkommen. Aktuell liegt es mit rund 1.630 Euro mehr als 100 Euro über dem deutschen Durchschnitt.<sup>3</sup> Zudem ist Mainz ein wichtiger deutscher Forschungsstandort. Mit mehr als 32.000 Studierenden in 75 verschiedenen Fächern zählt die Johannes Gutenberg-Universität Mainz zu den größten Universitäten in Deutschland. Für internationale ERASMUS-Austauschstudien ist die JGU bundesweit eines der begehrtesten Anlaufziele. Die Universität wurde mehrfach aufgrund ihres internationalen Profils ausgezeichnet. Außerdem sind zahlreiche Fachhochschulen in Mainz ansässig, wie zum Beispiel das Max-Planck-Institut für Chemie. Dementsprechend hoch ist die Nachfrage nach studentischen Wohnformen. Für viele Studienanfänger gestaltet es sich schwierig, pünktlich zum Semesterbeginn eine Wohnung zu finden.

### Wohnungsmarkt bietet Potenzial

Um gegen den Wohnungsmangel vorzugehen, entstehen in Mainz derzeit zahlreiche Neubauprojekte, vor allem in den stillgelegten Abschnitten des Zollhafens. Dort werden in den kommenden Jahren bis zu 1.400 Wohneinheiten entstehen. Auch am ehemaligen Produktionsstandort des IT-Unternehmens IBM auf dem Heiligkreuz-Areal soll noch in diesem Jahr ein neues Wohnquartier gebaut werden.<sup>4</sup>

Die Zahl der Mainzer Haushalte wächst und ein Ende dieser Entwicklungen ist nicht in Sicht. Deshalb entwickeln sich die Mietpreise trotz der regen Bautätigkeit sehr dynamisch: Laut Scope Analysis kostete der Quadratmeter Altbauwohnung im vergangenen Jahr 9,40 Euro. Das ist genau ein Euro je Quadratmeter mehr als noch im Jahr 2011. Die Mietpreise für Neubaumietwohnungen ziehen ebenfalls kontinuierlich an. Neben den studentischen Wohnformen sind vor allem innerstädtische Immobilien stark gefragt. Daraus ergeben sich stabile Wertschöpfungspotenziale für Anleger: Mit durchschnittlichen Renditen in Höhe von 5,6 beziehungsweise 5,3 Prozent im Vorjahresvergleich übertreffen sie Reihenhäuser genauso wie feststehende Einfamilienhäuser.<sup>5</sup>

### Mietrenditen in Prozent gegenüber dem Vorjahr

	2011	2013	2015	2017*	2019*
Reihenhäuser	5,2	5,1	4,9	5,1	5,2
Freist. Einfamilienhäuser	5,0	4,7	4,6	4,7	4,9
Neubaumietwohnungen	5,9	5,9	5,6	5,3	5,4
Altbaumietwohnungen	6,4	6,3	5,9	5,6	5,7

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Mainz, 3. Quartal 2016. \*Prognose.

### Bautätigkeit (Anzahl Wohnungen)/Jahr

2011	2013	2015	2017*	2019*
630	1322	1013	862	809

Quelle: FERI Immobilienmarkt Rating Mainz, 3. Quartal 2016. \*Prognose.

<sup>1</sup> <https://www.zdf.de/zdfunternehmen/zdf-mitarbeiter-und-standorte-zdf-studios-100.html>. Die Angabe bezieht sich auf die Inbetriebnahme des Sendezentrums 1.

<sup>2</sup> Landeshauptstadt Mainz: <https://mainz.de/wirtschaft/medien-kreativ-gesundheit/medien--kreativ--und-gesundheitswirtschaft.php>.

<sup>3</sup> Quelle: Scope Analysis, früher FERI (FERI Immobilienmarkt Rating Mainz, 3. Quartal 2016).

<sup>4</sup> Ebd.

<sup>5</sup> Ebd.