Mietenbericht 2017

Impressum

Herausgeber: Wohnbau Mainz GmbH
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz
Tel: 06131-807 0
www.wohnbau-mainz.de

Verantwortlich: Franz Ringhoffer, Thomas Will
Daten und Texte: Maik Borowski, Claudia Giese
Layout: Thomas Bockius
Fotoaufnahmen: Wohnbau Mainz
Erstellt: Mai 2018

Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Veränderungen, Kürzungen oder Erweiterungen sowie jede Veröffentlichung bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch die Wohnbau Mainz GmbH.

Inhalt

Vorwort Seite 5

1. Wohnungssuche mit der Wohnbau Mainz Seite 6

2. Unser Mieterportal Seite 7

3. Die Mietenstrategie der Wohnbau Mainz Seite 8

4. Wohnungsbestand Seite 10

- Baualtersklassen
- Wohnfläche
- Zimmeranzahl
- Wohnungen nach Stadtteilen

6. Mietenstruktur Seite 14

- Mieten nach Finanzierungsstruktur
- Verkauf von allgemeinen Belegungsrechten
- Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisen
- Mieten der Wohnbau Mainz
- Neue Wohnungen im Bestand
- Modernisierungen
- Entwicklung Leerstände

6. Ausblick Seite 22

Fazit Seite 23

Vorwort

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist Spiegel der gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen in unserem Land. Die aktuell gute konjunkturelle Lage führt dazu, dass mehr gebaut wird. Länder und Kommunen fördern den Neubau und auch beim Thema Modernisierung geht es voran. Die Auftragsbücher vieler Handwerksfirmen sind übervoll, das macht sich auch auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Parallel dazu steigen die Preise für Eigentum und Mieten. Der Wohnungsmarkt brummt, die Nachfrage - insbesondere in den Ballungszentren - ist weiterhin sehr hoch. Bezahlbarer Wohnraum ist und bleibt knapp.

Seit mehr als 100 Jahren ist die Wohnbau Mainz als kommunales Wohnungsbauunternehmen den Menschen in unserer Stadt verpflichtet. Wir sorgen dafür, dass die Mieten in Mainz auf einem verträglichen Niveau bleiben. Von den rund 10.300 Wohnungen im Bestand der Wohnbau Mainz werden 80 Prozent zu Mieten unterhalb oder bis zum Median des Mainzer Mietspiegels angeboten. Damit sind wir der größte Anbieter von preisgünstigem Wohnraum in unserer Stadt. Auch beim Thema Neubau trägt die Wohnbau Mainz zur Entspannung des Wohnungsmarktes bei. Bis zum Jahr 2021 wird allein unser Unternehmen mehr als 1.000 neue Wohnungen errichten.

Dieser Mietenbericht bietet Ihnen einen Überblick über die Entwicklungen des Jahres 2017. Alle Ergebnisse finden Sie auch online unter www.wohnbau-mainz.de.

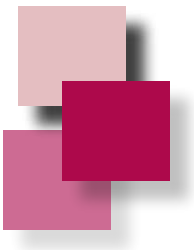
Geschäftsführung
Wohnbau Mainz GmbH

1. Wohnungssuche mit der Wohnbau Mainz

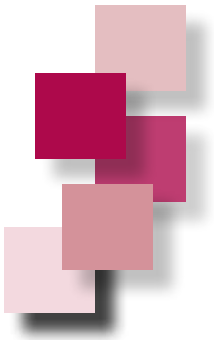
Über 5.400 Menschen haben sich bei der Wohnbau Mainz als wohnungssuchend registriert. Dem gegenüber stehen 747 Neuvermietungen im Jahr 2017. Wöchentlich kommen rund 180 Besucher in unser Kundencenter, die entweder erstmals ein Wohnungsgesuch aufgeben oder ihr bestehendes Gesuch erneuern möchten. Dies zeigt die nach wie vor immens hohe Nachfrage nach Wohnraum in Mainz.

Über die Hälfte (56 %) der Mietinteressenten sucht eine 2- oder 3-Zimmer-Wohnung, 28 % suchen eine 4- oder 5-Zimmer-Wohnung, 16 % der Gesuche entfallen auf 1-Zimmer-Wohnungen. Dies zeigt, dass insbesondere das Segment der kleinen und preiswerten Wohnungen am meisten nachgefragt wird. Diese Wohnungstypen sind sowohl für Singles als auch für Familien geeignet. Zudem sind große Wohnungen ab 4 Zimmern begehrt, die familien- und WG-tauglich sind. Eine große Rolle spielt auch der Bedarf an barrierefreien Wohnungen, dem die Wohnbau Mainz stetig mehr Rechnung trägt. Wir unterstützen Ältere und Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen bei ihrer Suche nach einer geeigneten Wohnung. Von unseren 10.300 Wohnungen sind derzeit ca. 1.000 in zwei Kategorien als behindertengerecht eingestuft. Dies sind zum Beispiel barrierearme Wohnungen mit schwellenlosen Zugängen und niedriger Duschtasse im Bad. Zudem ist es wichtig, dass die Wohnungen auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind. In unserer Kartei verzeichnen wir rund 100 Mietinteressenten, die eine solche Wohnung benötigen. Jede vermietbare Wohnung bieten wir im Schnitt 20 Mietinteressenten an, auf deren Anforderungsprofil die Wohnung passt. In den meisten Fällen ergeben sich daraus durchschnittlich drei bis sechs konkrete Besichtigungstermine. Die weiteren Interessenten haben meist entweder anderweitig eine Wohnung gefunden oder kein Interesse an der angebotenen Wohnung. Nach den Besichtigungsterminen wird einer der Interessenten von der Wohnbau Mainz auf Basis als Mieter ausgewählt und erhält von der einen Mietvertrag. Die Auswahl erfolgt nach bestimmten sozialen und wirtschaftlichen Kriterien und orientiert sich unter anderem auch daran, wie lange ein Bewerber schon auf eine Wohnung wartet.

16 % suchen eine
1-Zimmerwohnung



56 % suchen eine
2- oder 3-Zimmerwohnung



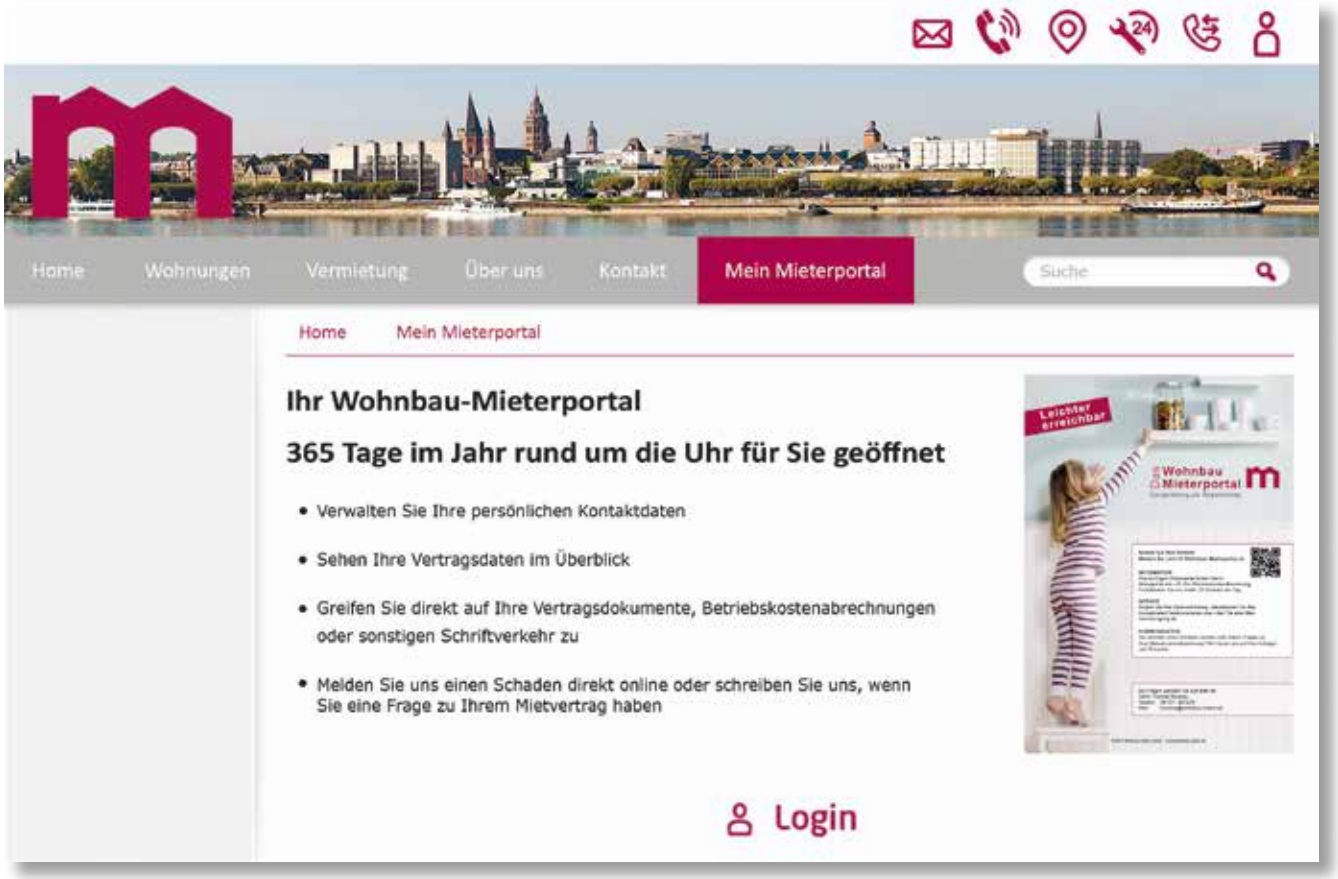
28 % suchen eine
4- oder 5-Zimmerwohnung

2. Unser Mieterportal

Seit 2017 bietet die Wohnbau Mainz mit dem Mieterportal Ihren Mieterinnen und Mietern die Möglichkeit, online auf die wichtigsten Informationen rund um ihren Mietvertrag zuzugreifen. Das Portal ist mittels der mietereigenen Login-Daten rund um die Uhr, also auch am Wochenende, erreichbar.

Betriebskostenabrechnungen oder Mietbescheinigungen können problemlos und mit wenigen Klicks abgerufen werden. Zudem können über das Portal Schadensmeldungen schnell und unkompliziert aufgegeben werden. Inzwischen nutzen über 15 % der Wohnbau-Mieter das neue Mieterportal, Tendenz steigend. Die Wohnbau Mainz arbeitet weiter daran, die über das Mieterportal angebotenen Serviceleistungen auszubauen. Insbesondere das Thema Erreichbarkeit ist dabei von zentraler Bedeutung und spielt auch beim Thema Kundenzufriedenheit eine wichtige Rolle.

„Mit dem Mieterportal sind wir für unsere Kunden rund um die Uhr erreichbar."



3. Die Mietenstrategie der Wohnbau Mainz

Die Mietenstrategie der Wohnbau Mainz sieht eine sozial wirksame Steuerung der Bestände und Mieten vor. Ziel ist es, günstigen Wohnraum für breite Schichten der Mainzer Bevölkerung zu schaffen und zu sichern. Damit sorgt das Unternehmen nicht nur für soziale Gerechtigkeit auf dem Mainzer Wohnungsmarkt, sondern wirkt auch als Regulativ zu den allgemein steigenden Mietpreisen in unserer Landeshauptstadt.

Für die Stadt Mainz übernimmt die Wohnbau zudem noch weitere wichtige Aufgaben wie die Vermietung von Wohnraum an Menschen in Notlagen, die Bereitstellung von Einfachstwohnungen und die Unterbringung von Flüchtlingen.

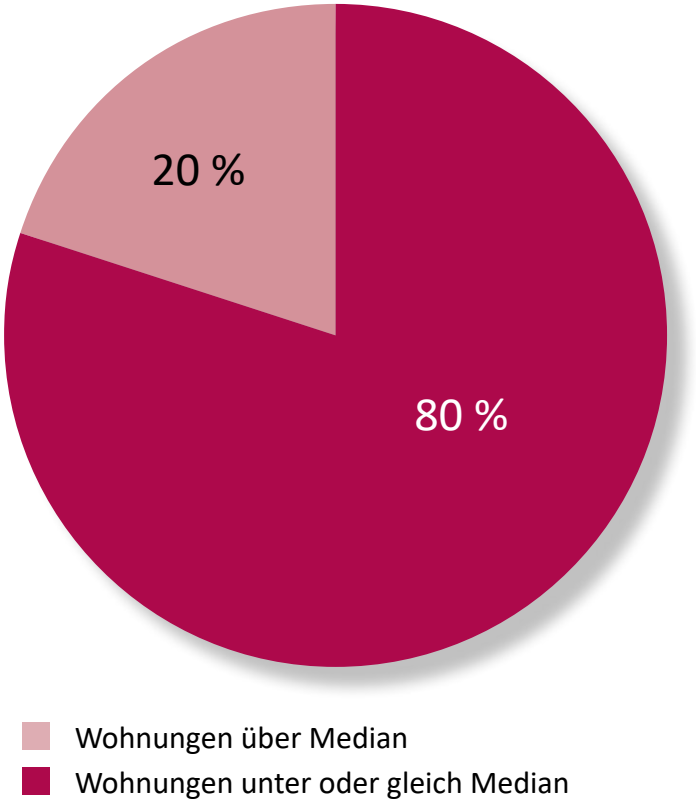
Die Mietenstrategie der Wohnbau Mainz wurde von Geschäftsführung, Aufsichtsrat und Gesellschaftern 2015 beschlossen und gilt zunächst bis zum Jahr 2025.

Unsere Zielsetzung

80 Prozent unserer Wohnungen werden zu Mieten unter oder gleich dem Median des Mainzer Mietspiegels angeboten.

20 Prozent unserer Wohnungen werden zu Mieten über dem Median des Mainzer Mietspiegels vermietet.

Die Wohnbau Mainz will in ihrem Gesamtbestand regelmäßig 4.000 öffentlich geförderte Wohnungen zur Verfügung stellen.



Öffentliche Förderung

Die Wohnungen im Bestand der Wohnbau Mainz unterscheiden sich nach zwei wesentlichen Kriterien voneinander: öffentlich gefördert und frei finanziert.

Frei finanziert

Der im Gesamtbestand der Wohnbau-Wohnungen enthaltene frei finanzierte Bestand umfasst 5.860 Wohnungen. Hier ist festgelegt, dass bis zu 70 % dieser Wohnungen zu einem Mietpreis bis höchstens zur Mediangrenze vermietet werden, während die übrigen 30 % Wohnungsanteil zu höheren Mieten über dem Median an den Markt gehen.

Öffentlich gefördert

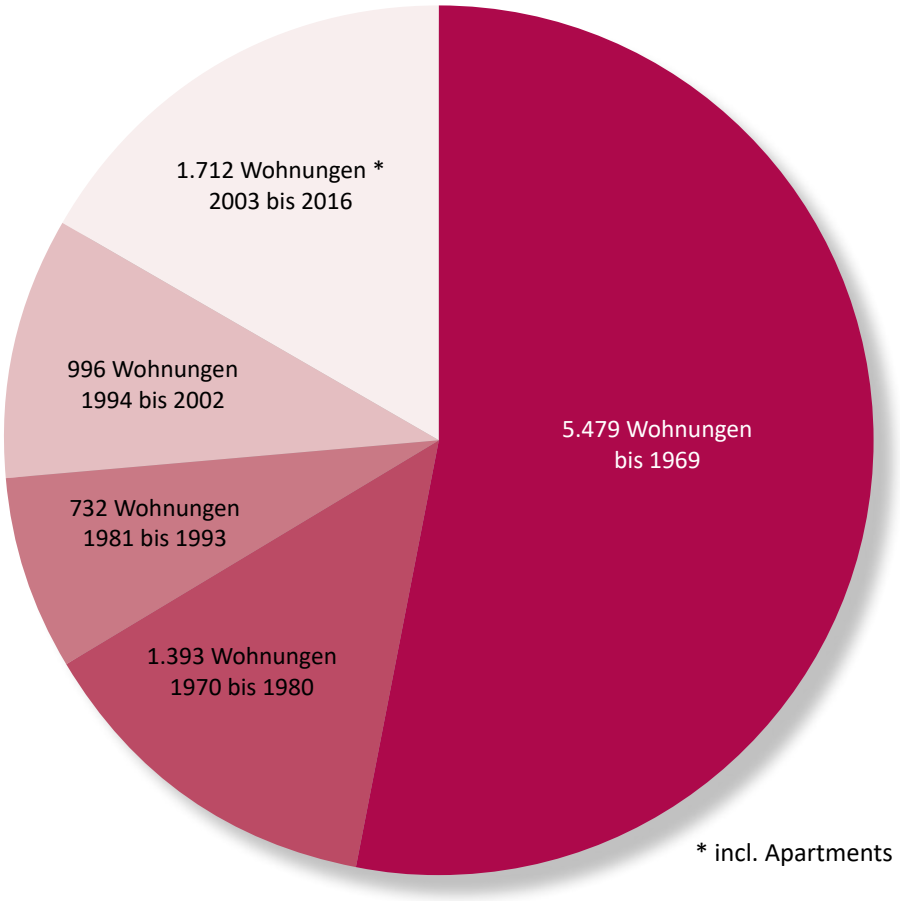
Irrtümlich wird heute noch in vielen Fällen der Begriff Sozialwohnungen für öffentlich geförderten Wohnraum verwendet. Diese Formulierung bezieht sich auf den sogenannten ersten Förderweg für sozialen Wohnungsbau, den es bereits seit einigen Jahren so nicht mehr gibt. Nicht zuletzt auch, weil diese Form der Förderung den heutigen Kriterien und Ansprüchen an bezahlbares Wohnen nicht mehr gerecht wird. Die Formulierung ist deswegen missverständlich, weil sie ein gesellschaftliches Problem verdeutlicht. Denn auch für viele Berufstätige ist ein Wohnberechtigungsschein die einzige Möglichkeit, um in der Stadt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Eine Krankenschwester mit geringem Einkommen muss die Möglichkeit haben, in Mainz eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden, ebenso wie ein Koch oder ein Physiotherapeut. Deswegen ist es wichtig, dass Wohnraum öffentlich gefördert wird. Bereits heute schreibt die Stadt vor, in Neubau-Projekten mindestens 25 Prozent der Wohnungen öffentlich zu fördern. Mit durchschnittlich 40 % liegt die Wohnbau Mainz deutlich über den Vorgaben und wird ihrem sozialen Auftrag gerecht. Dennoch ist das Erfüllen dieser Quote nicht immer einfach: Zum einen wächst der Druck aus dem Markt und die Anforderungen an den Wohnungsbau wachsen stetig. Zum anderen laufen in den nächsten Jahren zahlreiche Wohnungen aus ehemaligen Förderprogrammen aus. Diese sollen sukzessive durch den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen mit Förderung ersetzt werden. Hier müssen also neue Förderverträge geschlossen und zusätzliche Belegungsrechte vereinbart werden (siehe dazu auch S. 16). Nur so lassen sich preisgünstige Mieten langfristig sichern.

4. Wohnungsbestand 2017

Die Wohnbau Mainz verfügt im Mainzer Stadtgebiet über rund 10.300 Wohnungen. Dabei legt das Unternehmen großen Wert darauf, die Wohnungen sowohl im Hinblick auf Größe und Ausstattung wie auch beim Preis und der Lage den unterschiedlichen Anforderungen der Wohnungssuchenden anzupassen. Innerhalb der letzten Jahrzehnte haben sich diese Anforderungen deutlich verändert. Das Thema barrierearmes Wohnen wird immer bedeutender, denn mit dem demografischen Wandel verändern sich auch die Lebensumstände.

Baualtersklassen

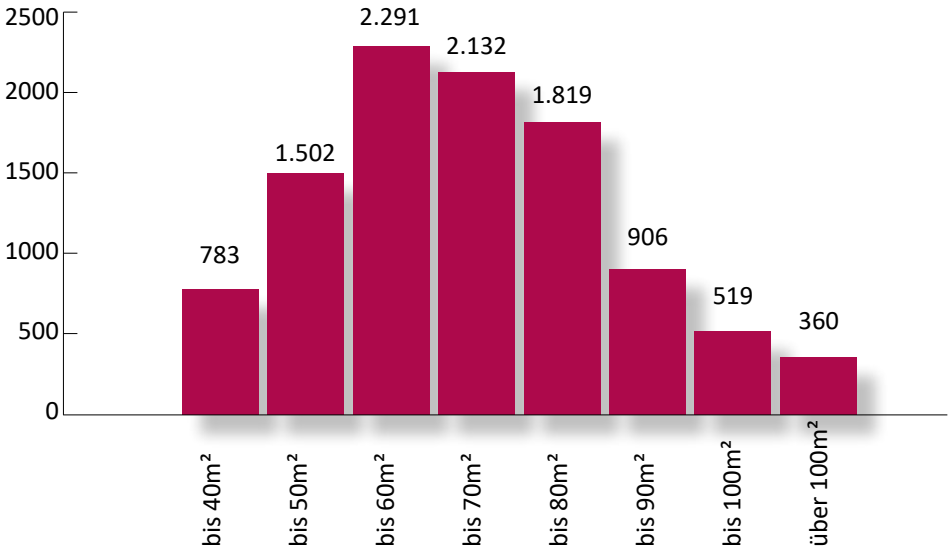
Basierend auf dem Mainzer Mietspiegel geben die Baualtersklassen von Gebäuden Auskunft über die Ausstattung und das Baualter eines Gebäudes. Die in bestimmte zeitliche Kategorien unterteilten Baualtersklassen erlauben zum Beispiel Rückschlüsse auf die Bauart, den Energieverbrauch und den allgemeinen Zustand der Gebäude. Je älter ein Haus ist, also je weiter es in der Baualtersklasse zurückliegt, umso mehr ist damit zu rechnen, dass Sanierungsbedarf besteht.



* incl. Apartments

Wohnfläche

Im Bestand der Wohnbau Mainz befinden sich viele Ein- bis Dreizimmerwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 und 80 Quadratmetern. Wohnungen, die größer sind und über mehr Zimmer verfügen, werden insbesondere von kinderreichen Familien stark nachgefragt. Allerdings ergeben sich hier aufgrund der geringeren Anzahl und der wenigen Mieterwechsel oftmals lange Wartezeiten.

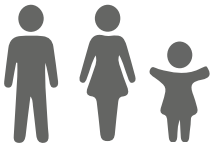


Zimmeranzahl

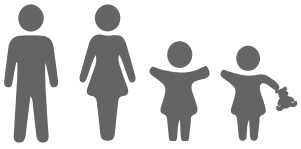
Abhängig von den einzelnen Lebensphasen bietet die Wohnbau Mainz ihren Mieterinnen und Mietern verschiedenen Wohnungsgrößen zur Auswahl. Ob als junger Erwachsener in der ersten eigenen Wohnung, als Paar in einer gemeinsamen Wohnung oder später als Familie. Mehr als 8.000 Wohnungen im Bestand der Wohnbau Mainz verfügen über zwei oder drei Zimmer.

1-Zimmer Wohnungen
955

2-Zimmer Wohnungen
3.942



3-Zimmer Wohnungen
4.111



4-Zimmer Wohnungen
1.196

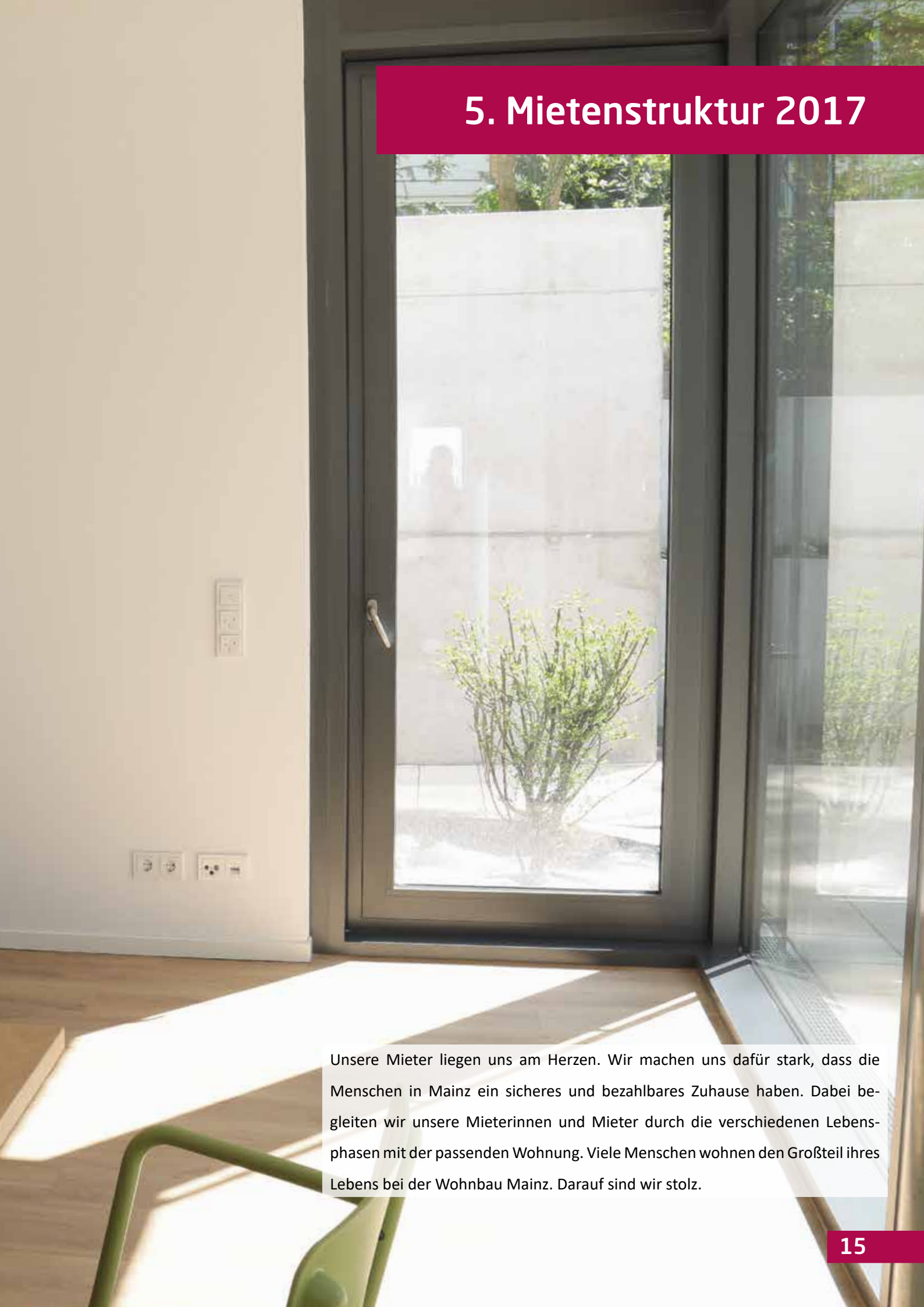
5-Zimmer Wohnungen
108 incl. 10 Whg >5 Zimmer (u.a. WGs)

Wohnungen nach Stadtteilen

Das Wohnungsangebot der Wohnbau Mainz erstreckt sich auf fast alle Mainzer Stadtteile. Dabei befinden sich die größten Bestände in der Mainzer Neustadt, in Mombach, in der Oberstadt und im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld.

Stadtteil	Anzahl	Anteil
Altstadt	643	6,2%
Bretzenheim	715	6,9%
Drais	0	0,0%
Ebersheim	242	2,4%
Finthen	119	1,2%
Gonsenheim	535	5,2%
Hartenberg-Münchfeld	**1.024**	**9,9%**
Hechtsheim	302	2,9%
Laubenheim	172	1,7%
Lerchenberg	674	6,5%
Marienborn	0	0,0%
Mombach	**1.327**	**12,9%**
Neustadt	**2.662**	**25,8%**
Oberstadt	**1.119**	**10,9%**
Weisenau	778	7,5%
Gesamt	**10.312**	**100,0 %**

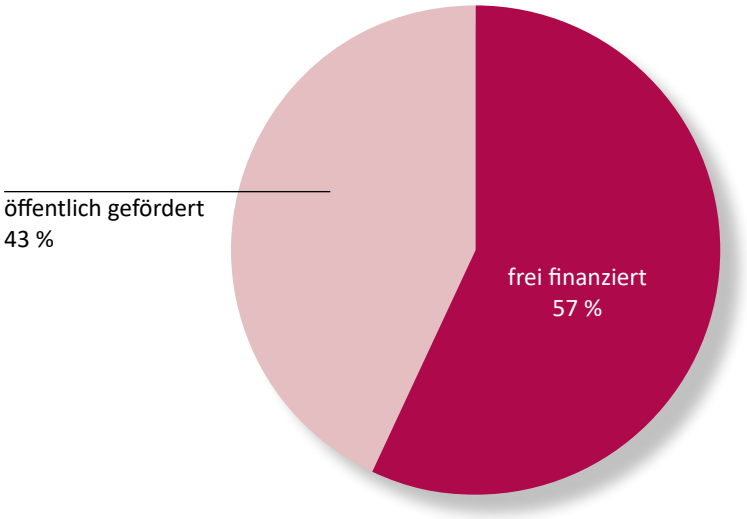
5. Mietenstruktur 2017



Unsere Mieter liegen uns am Herzen. Wir machen uns dafür stark, dass die Menschen in Mainz ein sicheres und bezahlbares Zuhause haben. Dabei begleiten wir unsere Mieterinnen und Mieter durch die verschiedenen Lebensphasen mit der passenden Wohnung. Viele Menschen wohnen den Großteil ihres Lebens bei der Wohnbau Mainz. Darauf sind wir stolz.

Mieten nach Finanzierungsstruktur

Viele Menschen verfügen heute über geringe und mittlere Einkommen. Insbesondere für Familien ist es oftmals schwer, im Stadtgebiet eine bezahlbare Wohnung zu finden. Aus diesem Grund sind mehr als 40 % der Wohnungen im Bestand der Wohnbau Mainz öffentlich gefördert. Dadurch bietet die Wohnbau Mainz allen Mainzerinnen und Mainzern bezahlbares Wohnen in der Stadt und trägt somit maßgeblich dazu bei, dass das Wohnen in Mainz auch weiterhin preisgünstig bleibt.



- **4.452 (43 %) öffentlich geförderte Wohnungen, davon sind 724 Wohnungen (7 %) mit Benennungs- und Belegungsrechten versehen**
- **5.860 Wohnungen aus dem Bestand der Wohnbau Mainz (57 %) sind frei finanziert**

Verkauf von allgemeinen Belegungsrechten

Mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes aus dem Programm „Erwerb von allgemeinen Belegungsrechten an bestehenden Mietwohnungen“ leistet die Wohnbau Mainz einen zusätzlichen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen in Mainz. Da die Förderung auch bei vermieteten Wohnungen möglich ist, profitieren unsere Bestandsmieter genauso wie Neumieter, wenn sie einen Wohnberechtigungsschein vorlegen.

2017 wurden insgesamt 82 Belegungsrechte an freien und vermieteten Wohnungen verkauft. Die Fördersumme betrug rund 622.000 Euro. Diese Wohnungen unterliegen nun für zehn Jahre einer Mietpreisbindung, die immer 15 % unter dem jeweils gültigen Medianwert des Mainzer Mietspiegels liegt. Zum Stichtag 31.12.17 unterlagen mehr als 700 Wohnungen einem Belegungsrecht (7 % des Gesamtbestandes). Gemeinsam mit der Stadt Mainz will die Wohnbau noch mehr Mieter von den Vorteilen des Förderprogramms überzeugen. Dazu wurden im Dezember 2017 rund 1.000 Mieter angeschrieben und darüber informiert, dass bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins für ihre Wohnung der Mietpreis gefördert werden kann.

Rechenbeispiel

Median Mietspiegel (50qm)
Preis: 6,85 €/qm
Kaltmiete gesamt: 342,50 €

Inanspruchnahme Förderung
Preis: 5,82 €/qm
Kaltmiete gesamt: 291,00 €

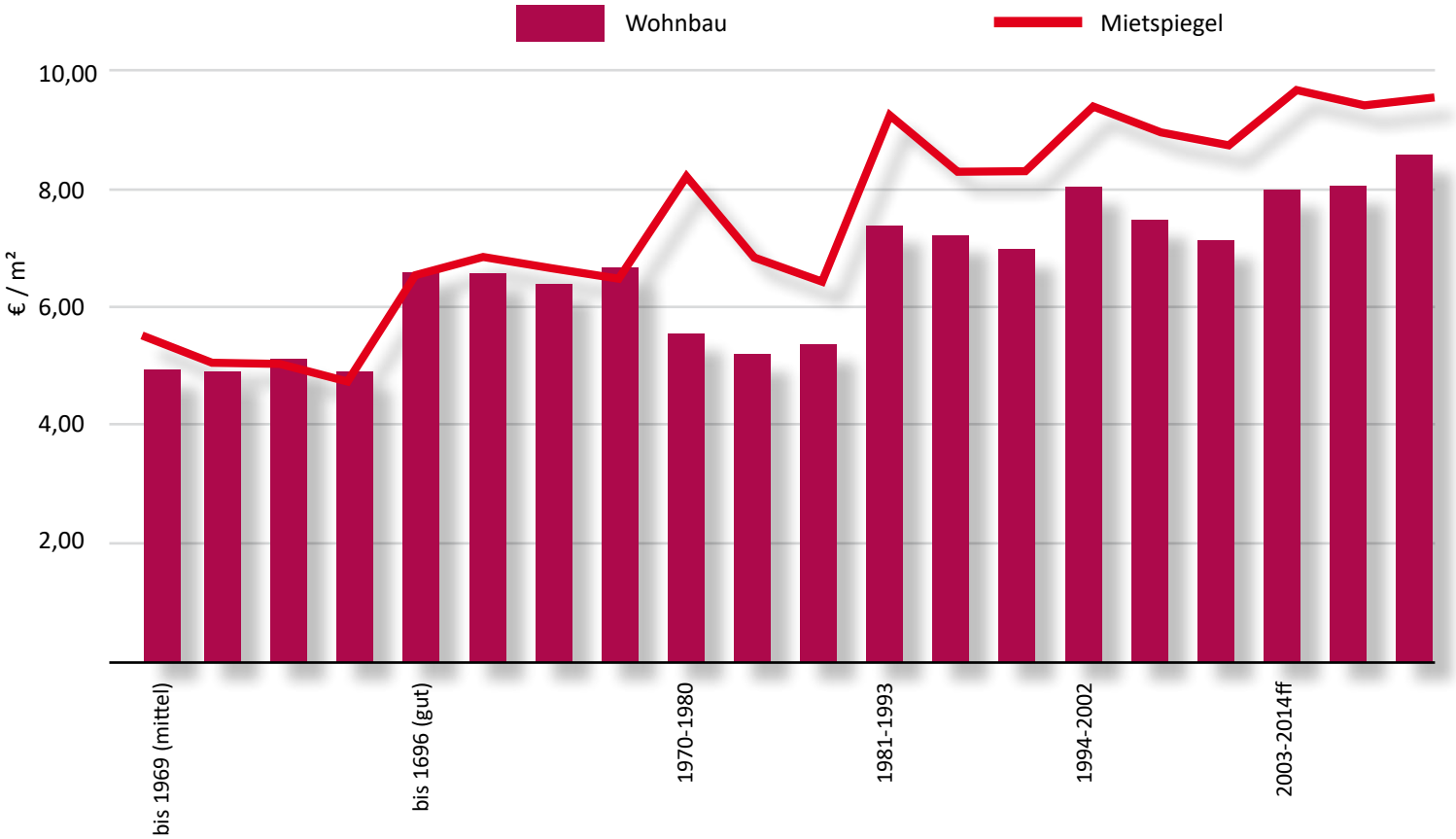
Ersparnis pro Monat: 51,50 €
Ersparnis pro Jahr: 618,00 €

Mieten der Wohnbau Mainz

Die Tabelle gibt einen Überblick über die Durchschnittsmieten der Wohnbau Mainz und setzt diese in Relation zu den durchschnittlichen Mieten, die der Mainzer Mietspiegel angibt. Zuschläge für Ausstattung oder besondere Lage sind an dieser Stelle aufgrund der allgemeinen Vergleichbarkeit nicht berücksichtigt.

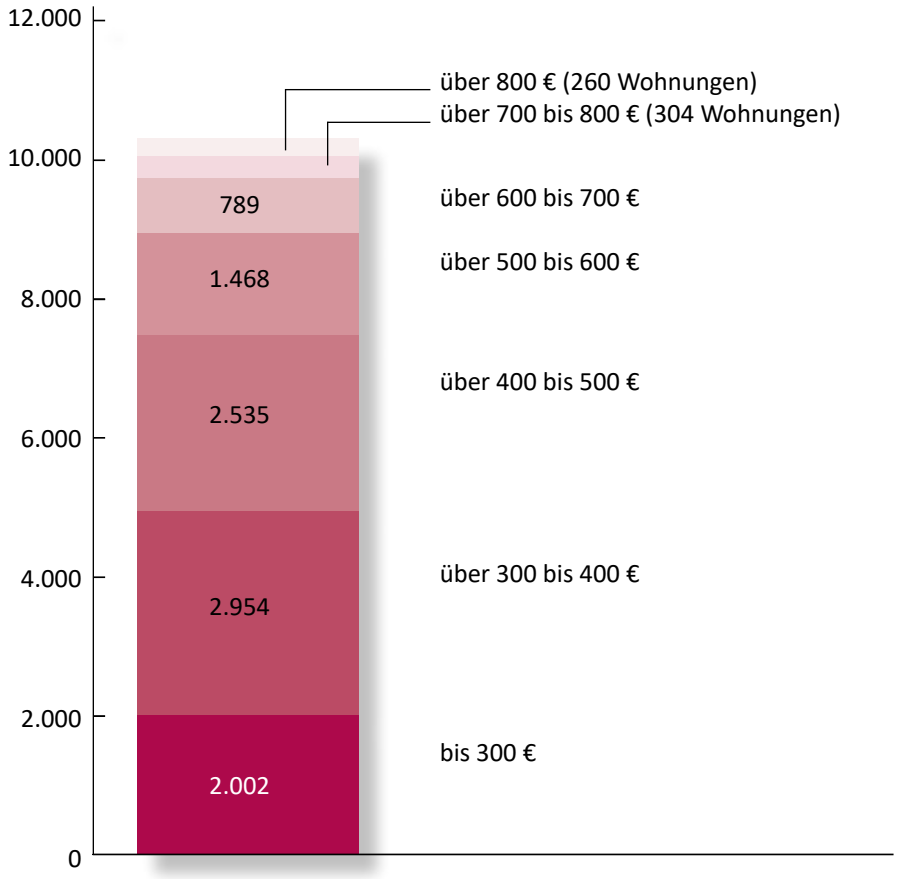
Wie sich zeigt, sind die Mieten pro Quadratmeter bei der Wohnbau Mainz in vielen Fällen preiswerter als im städtischen Vergleich.

	m²	Mietspiegel (Median)	Wohnbau
bis 1969 (mittel)	bis 40	5,50 €	4,94 €
	40-60	5,05 €	4,92 €
	60-80	5,03 €	5,12 €
	80 u. mehr qm	4,73 €	4,92 €
bis 1969 (gut)	bis 40	6,54 €	6,59 €
	40-60	6,85 €	6,58 €
	60-80	6,66 €	6,40 €
	80 u. mehr qm	6,48 €	6,67 €
1970- 80	40-60	8,22 €	5,56 €
	60-80	6,84 €	5,21 €
	80 u. mehr qm	6,43 €	5,38 €
1981 -1993	40-60	9,26 €	7,39 €
	60-80	8,30 €	7,22 €
	80 u. mehr qm	8,31 €	6,98 €
1994 - 2002	40-60	9,41 €	8,04 €
	60-80	8,97 €	7,48 €
	80 u. mehr qm	8,75 €	7,13 €
2003- 2014ff	40-60	9,69 €	7,99 €
	60-80	9,43 €	8,05 €
	80 u. mehr qm	9,56 €	8,58 €



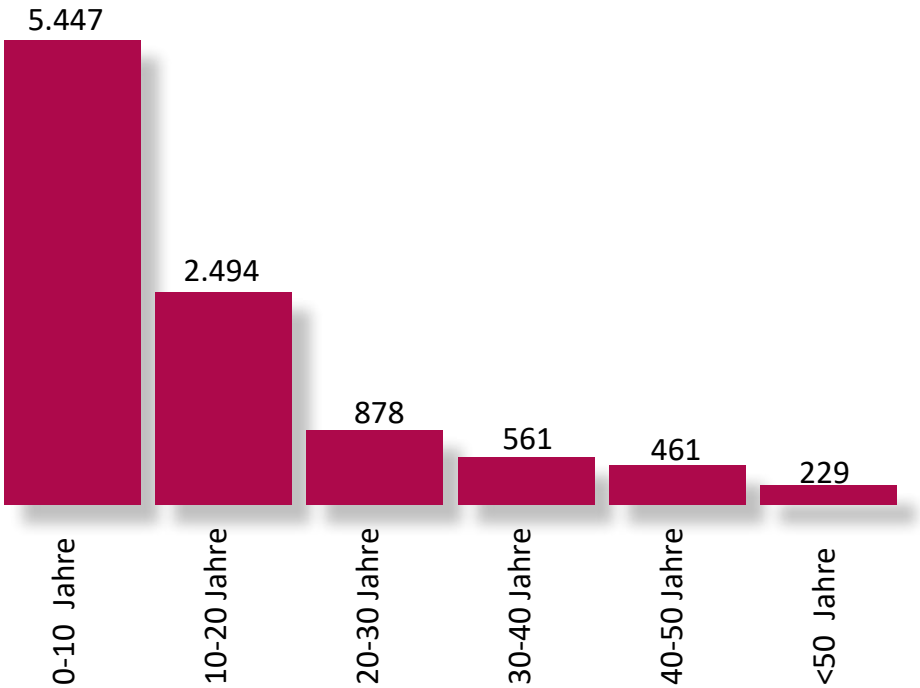
Anzahl der Wohnungen nach Mietpreisen

Was preisgünstiges Wohnen bedeutet, lässt sich mittels der abgebildeten Grafik erläutern: Mehr als 2.000 Wohnungen der Wohnbau Mainz kosten weniger als 300 Euro im Monat (Kaltmiete). Gut 70 % der Wohnungen sind nicht teurer als 500 Euro im Monat. Nur 260 Wohnungen aus dem Gesamtbestand werden zu Preisen von mehr als 800 Euro monatlich angeboten.



Wohndauer

Mehr als 1.200 Mieterinnen und Mieter leben schon seit mehr als 30 Jahren in einer Wohnung der Wohnbau Mainz. Das betrifft insbesondere Stadtteile wie die Mainzer Neustadt, Mombach oder auch die Mainzer Oberstadt. Hier unterhält die Wohnbau Mainz bereits seit Jahrzehnten große Wohnungsbestände.



Neue Wohnungen im Bestand

Im vergangenen Jahr wurde in der Suderstraße in Mombach der letzte Bauabschnitt fertiggestellt. Hier sind insgesamt mehr als 220 neue und moderne Wohnungen entstanden. Ebenfalls in Mombach wurde das zweite „Zuhause in Mainz“-Projekt entwickelt. Besonderheit für die Mieterinnen und Mieter ist das selbstständiges Wohnen bei gleichzeitiger Versorgungssicherheit. Das Gebäude Am Westring 46A umfasst 15 barrierearme Zweizimmer-Wohnungen. Die Wohnungen sind bequem per Aufzug zu erreichen und haben alle einen Balkon. Rund die Hälfte der Wohnungen ist öffentlich gefördert. Vor Ort unterstützt die Caritas die Menschen im Quartier und bietet zudem eine ambulante Tagespflege. Im Erdgeschoss befindet sich ein Nachbarschaftscafé, das den Dreh- und Angelpunkt für die Menschen im Quartier bildet. Eine eigene Quartiersentwicklerin organisiert vor Ort Veranstaltungen und ist Ansprechpartnerin für die Menschen im Stadtteil.

Das neue barrierefreie Gebäude mit Nachbarschaftscafé im Westring 46A.

Modernisierungen

Die Wohnbau Mainz investiert jedes Jahr hohe Summen in die Sanierung und Modernisierung des Wohnungbestandes. Basierend auf den Baualtersklassen und abhängig vom energetischen und baulichen Zustand der Gebäude umfassen die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen neben den sanitären Anlagen auch die Erneuerung von Elektroleitungen oder komplette Wohnungssanierungen. Für die Mieter sind solche Maßnahmen oftmals mit großen Herausforderungen verbunden. Die Arbeiten können sich über mehrerer Wochen hinziehen, bestimmte Räume wie das Bad können nicht genutzt werden oder die Mieter müssen die Wohnung sogar während der Sanierung verlassen.

Große Modernisierungsmaßnahmen fanden im vergangenen Jahr auf dem Lerchenberg im Palestrinaweg, in Mombach An der Plantage, in der Suderstraße und in der Turmstraße sowie im Westring statt. Bei vielen dieser Wohnungen wurden die Bäder grundlegend erneuert und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. In fast allen Fällen wurden auch die Hausfassaden modernisiert und die Häuser erhielten neue und moderne Hauseingänge.

Parallel dazu hat die Wohnbau Mainz im vergangenen Jahr mit dem Austausch alter Wohnungseingangstüren begonnen. Hintergrund ist die hohe Anzahl von Wohnungseinbrüchen in Mainz. Um den Mieterinnen und Mietern in Zukunft noch mehr Sicherheit zu bieten, hat die Wohnbau Mainz dazu ein mit der Kriminalpolizei abgestimmtes Programm zum Einbau neuer einbruchhemmender Wohnungseingangstüren aufgelegt. Im Jahr 2017 hat die Wohnbau Mainz so im Zuge verschiedener Modernisierungsmaßnahmen bereits bei mehr als 300 Wohnungen die Eingangstüren ausgetauscht. Bis Ende 2018 werden im Rahmen von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen noch weitere 800 Wohnungseingangstüren erneuert.

Sanierter barrierefreier Hauseingang im Brahmsweg auf dem Lerchenberg.

Entwicklung Leerstände

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen in Mainz hat zur Folge, dass es kaum leer stehende Wohnungen gibt. Das gilt auch für die Wohnbau Mainz.

Daneben gibt es geplanten Leerstand, denn aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen kann es dazu kommen, dass Wohnungen nach Auszug der Mieter erst einmal unbewohnt bleiben. Während bei umfassenden Sanierungen die Wohnungen zwingend leer sein müssen, können bei Strangmodernisierungen die Mieter i.d.R. in den Wohnungen verbleiben. Sollte der Modernisierungsaufwand umfangreicher sein, stehen unseren Mieterinnen und Mieter möblierte und voll ausgestattete Ersatzwohnungen zur Verfügung. Die Mieter müssen nur ihre persönlichen Dinge sowie Bettwäsche und Handtücher mitbringen. Aktuell halten wir 34 solcher Wohnung vor. Jährlich werden rund 150 Wohnungen durch Strangmodernisierung auf den Stand der Technik und heutigen Wohnansprüchen gebracht.
Ziehen Mieter nur für einen bestimmten Zeitraum aus, z.B. während einer Vollsanierung, stellt die Wohnbau Mainz sogenannte Umsetzwohnungen zur Verfügung, in die die Mieter während der Arbeiten in der eigenen Wohnung wechseln können. Es handelt sich dabei nicht um tatsächlichen Leerstand.

Ersatzwohnung im Stadtteil Mombach.

Im Jahr 2017 standen durchschnittlich 282 Wohnungen leer, was 2,7% des gesamten Wohnungsbestandes entspricht. Den größten Anteil, mit rund 1,8 %, haben 184 Wohnungen, die wegen Instandhaltungsmaßnahmen nach einem Mieterwechsel für kurze Zeit leer standen oder aufgrund von Modernisierung längerfristig leer blieben. Hinzu kommen 49 Wohnungen bzw. 0,5%, die zum Abriss vorgesehen waren und 34 möblierte Ersatzwohnungen (0,3%). Durchschnittlich nur 15 Wohnungen (0,1%) waren wegen längerer Mietersuche zeitweise nicht vermietet. Wohnungen in neu errichteten Häusern werden ab Fertigstellung meist direkt bezogen und ohne Leerstand vermietet.

6. Ausblick

Die Wohnbau Mainz wird auch in den nächsten Jahren ein solider und verlässlicher Partner sein, wenn es darum geht, bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt zu erhalten und zu schaffen.

Stellvertretend für die vielen Projekte, die wir in den nächsten Jahren umsetzen, sei an dieser Stelle die Neugestaltung der nördlichen Neustadt genannt. In der Wallaustraße entstehen 61 Wohneinheiten, eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum. In unmittelbarer Nähe, in der Sömmeringstraße folgen dann mit einem zeitlichen Abstand von etwa einem Jahr nochmal 155 neue Wohneinheiten. Rund 40% davon sind bei beiden Projekten öffentlich gefördert.

In Ebersheim ist im Mai 2018 ein neues Wohnquartier mit 75 barrierefreien Wohnungen und einem Nachbarschaftscafé bezogen. Auch hier handelt es sich um ein „Zuhause in Mainz“-Projekt, das wir dort gemeinsam mit dem Pflegedienst gps, einem Tochterunternehmen des Paritätischen Wohlfahrtsverbandes, umsetzen. Eine Quartiersmanagerin ist dann ebenfalls vor Ort.

Parallel dazu sanieren und modernisieren wir in den nächsten Jahren das Quartier Fichteplatz in der Oberstadt. Es gehört zu einem der schönsten und baulich wertvollsten Arealen in Mainz und steht bereits unter Denkmalschutz. Die Wohnbau wird die mehr als 250 Wohnungen mit großer Sorgfalt modernisieren und dabei unter anderem die Bäder erneuern, die Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen austauschen, eine zentrale Warmwasserversorgung einrichten sowie den Wärme-, Schall- und Brandschutz auf den aktuellen Stand bringen. Damit erhalten wir dieses einmalige Quartier und machen es zukunftsfest.

Fazit

Die Wohnbau Mainz setzt sich gemeinsam mit der Stadt und ihrem Oberbürgermeister Michael Ebling dafür ein, dass die Mieten in Mainz auch in Zukunft sozialverträglich gestaltet werden. Wohnen in der Stadt darf nicht zum Luxus für diejenigen werden, die es sich leisten können.

Wir wollen, dass die Menschen sich hier in Mainz wohlfühlen. Durch den Neubau von Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen tragen wir dazu bei, dass noch mehr Menschen hier in Mainz ein Zuhause finden. Wir investieren jedes Jahr mehr als 10 Mio. Euro in den Erhalt und die Pflege unserer Bestände. Damit sichern wir das Zuhause unsere Mieterinnen und Mieter und sorgen dafür, dass die Wohnungen an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden.

Es ist unsere Aufgabe, den Anforderungen, die Menschen, Politik und Wirtschaft an den Wohnungsmarkt stellen, gerecht zu werden. Deshalb haben wir bereits jetzt tragfähige Konzepte, wie unser „Zuhause in Mainz“ entwickelt, die ein lebenphasenorientiertes Wohnen ermöglichen. Dazu gehört barrierearmes Wohnen ebenso wie die Einbindung der Mieterinnen und Mieter in soziale Strukturen. Aufgaben, die wir im Auftrag der Stadt gerne wahrnehmen.

Wohnbau Mainz GmbH
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20
55122 Mainz
www.wohnbau-mainz.de