



Pressemitteilung

Erfolgreich und gut aufgestellt für die Zukunft

Wohnbau Mainz stellt Jahresbilanz 2017 vor

Mainz, 26. Juni 2018: Die Wohnbau Mainz hat das Geschäftsjahr 2017 - das Jahr ihres hundertjährigen Bestehens - erfolgreich abgeschlossen. Auf der heutigen Bilanzpressekonferenz stellten der Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Eckart Lensch und die beiden Wohnbau-Geschäftsführer Thomas Will und Franz Ringhoffer das vorläufige Jahresergebnis 2017 vor. So rechnet die Wohnbau-Gruppe im Geschäftsjahr 2017 mit einem Gewinn von 18,9 Mio. €. Die Verbindlichkeiten blieben aufgrund erheblicher Investitionen in den Bestand und den Neubau von Wohnungen auf dem Niveau von 501,1 Mio. € konstant. „Wir haben in unserem Jubiläumsjahr viel erreicht und werden diesen Erfolgskurs auch in den nächsten Jahren fortsetzen“, so Franz Ringhoffer und Thomas Will.

Bilanz 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 weist die vorläufige Konzernbilanz einen Überschuss von 18,9 Mio. € aus. Gegenüber dem Vorjahr – in dem durch den Verkauf von Gewerbeimmobilien überdurchschnittlich hohe Gewinne erzielt wurden – sind das 5,7 Mio. € mehr. Das Eigenkapital in der Tochtergesellschaft WB Wohnraum GmbH & Co. KG, die die Wohnungsbestände der Wohnbau Mainz führt, ist um 11,6 Mio. € auf 250,6 Mio. € angestiegen. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 31,7 Prozent und liegt damit über dem branchenüblichen Durchschnitt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Wohnungen im Bestand der WB Wohnraum GmbH erreichten zum Bilanzstichtag (31.12.2017) 77,9 Mio. €, was einem Plus von 2,1 Mio. € gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und



anderen Kreditgebern betrug zum Jahresende 2017 noch 501,1 Mio. € und blieben damit trotz hoher Investitionsfinanzierungen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Objektwerte im bilanzierten Anlage- und Umlaufvermögen haben sich positiv entwickelt. Mit 706,1 Mio. € haben sie um 6,8 Mio. € zugenommen.

Mehr Wohnungen in der Stadt - gemeinschaftliches Wohnen immer wichtiger

Immer mehr Menschen in Mainz wollen bis ins hohe Alter selbstständig leben und wohnen, gleichzeitig wächst die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in der Stadt. Umso wichtiger, dass die Wohnbau Mainz als städtisches Wohnungsbauunternehmen die Voraussetzungen dafür schafft, sowohl preisgünstigen Wohnraum wie auch Wohnungsangebote für Ältere und Menschen mit Handicap zur Verfügung zu stellen. Das Unternehmen trägt maßgeblich dazu bei, dass die von Oberbürgermeister Michael Ebling gesetzte Zielmarke von mehr als 6.500 neuen Wohnungen bis zum Jahr 2020 überschritten wird. Allein die Wohnbau Mainz wird bis Ende 2020 mehr als 1.000 Wohnungen bauen. Dazu gehören unter anderem große Neubauprojekte in der Mainzer Neustadt, in Ebersheim oder auf dem Hartenberg.

„Wir bieten unseren Mietern mehr als nur das sprichwörtliche ‚Dach über dem Kopf‘. Wer bei der Wohnbau Mainz wohnt, der kann sich darauf verlassen, dass er auch in Zukunft ein bezahlbares und sicheres Zuhause hat. Zudem sorgen wir mit den ‚Zuhause in Mainz‘-Projekten dafür, dass die Menschen auch im Alter oder mit Handicap noch lange selbstständig in ihrer Wohnung bleiben können und auch sozial integriert werden“, so Thomas Will und Franz Ringhoffer.

Neubau und Modernisierung

Im vergangenen Jahr hat das Unternehmen mehr als 10 Mio. € in die Modernisierung des Wohnungsbestandes investiert. Hinzu kommen große Neubauprojekte in der Wallaustraße und in der Sömmerringstraße in der Mainzer Neustadt. Hier entstehen in den nächsten Jahren zahlreiche neue Wohnungen, von denen viele öffentlich gefördert sind - also für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen zur Verfügung stehen.



Neubau

Zum Ende des Jahres 2017 wurde das Neubauprojekt im Westring 46A in Mombach fertiggestellt. Es folgt dem Modell „Zuhause in Mainz – miteinander sorgefrei leben“. Das Gebäude umfasst neben einer ambulanten Tagespflege der Caritas und einem Nachbarschaftscafé 15 barrierearme Wohnungen, von denen 8 Wohnungen öffentlich gefördert sind. Alle Wohnungen sind bequem mit dem Aufzug zu erreichen und verfügen über einen Balkon. Die Wohnbau Mainz stellt den Mieterinnen und Mietern ein Nachbarschaftscafé für ihr gemeinschaftliches Engagement kostenfrei zur Verfügung.

Zudem wurde mit dem Neubau in der Wallaustraße 93 begonnen. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nördliche Neustadt der Stadt Mainz entsteht in diesem Gebiet rund um den vorgesehenen Beethovenplatz in den nächsten Jahren ein neues Quartier mit zahlreichen neuen Wohnungen. Als städtische Wohnungsbaugesellschaft gehört die Wohnbau Mainz zu den größten Akteuren in diesem Areal. So wird das Gebäude in der Wallaustraße 61 Wohneinheiten, von denen rund 40 % öffentlich gefördert sind, eine Kita sowie ein Familienzentrum umfassen. Die Fertigstellung ist für Herbst 2019 geplant. Auch auf dem Gelände der ehemaligen Sömmerringstraße 48-54 geht es voran: Nach dem Abriss der Gebäude im vergangenen Jahr haben die vorbereitenden Arbeiten begonnen. Hier entstehen in den nächsten zwei Jahren nochmal 155 neue Wohneinheiten.

Ein weiteres großes Neubauprojekt setzt die Wohnbau Mainz zusammen mit der emag GmbH auf einer Grundstücksfläche von rund 23.000 m² im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld um. Auf dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan-Schule entsteht das Projekt „Wohnen am Hartenbergpark“. Geplant sind insgesamt neun Gebäude mit 270 Miet- und Eigentumswohnungen. Im Erdgeschoss des Wohnbau-Gebäudes am Quartierseingang soll eine 4-zügige Kita mit Freianlagen entstehen. Um dem gemeinschaftlichen Gedanken des Quartiers zu entsprechen, wird zudem im Erdgeschoss des südwestlichen Eingangsgebäudes ein Gemeinschaftsraum für die Quartiersbewohner entstehen.



Modernisierung

Große Modernisierungsmaßnahmen fanden auf dem Lerchenberg im Brahms- und Palestrinaweg sowie in Mombach An der Plantage, in der Suderstraße, in der Turmstraße und im Westring statt. Neben der grundlegenden Erneuerung der Bäder wurde bei vielen Gebäuden auch die Fassaden und die Hauseingänge modernisiert. Parallel dazu wurden in vielen Wohnungen die Wohnungseingangstüren durch einbruchhemmende Türen ersetzt.

Ein besonderes Projekt im vergangenen Jahr war die Modernisierung des Gebäudes in der Mombacher Turmstraße, einst Heimat der Mombacher Stadtteilbücherei. Diese ist inzwischen in die Hauptstraße umgezogen, so dass die Wohnbau Mainz das Gebäude grundlegend modernisieren konnte. Das Gebäude aus den 60er Jahren umfasst acht Etagen mit jetzt insgesamt 43 Wohnungen und einem Mietertreff. Der Eingang sowie die einzelnen Wohnungen wurden barrierearm gestaltet, die Heizungsanlage auf den neuesten Stand gebracht und die Kellerdecken und das Flachdach neu gedämmt.

In der Mainzer Oberstadt wird die Wohnbau Mainz das Sanierungsvorhaben rund um den Fichteplatz fortsetzen. Das Unternehmen unterhält in diesem historisch wertvollen Quartier mehr als 260 Wohneinheiten. Gebaut wurden die Häuser einst als Eisenbahnersiedlung in den Jahren 1925 bis 1928 in Kooperation mit der Deutschen Reichsbahn. Die Anlage steht bereits seit vielen Jahren unter Denkmalschutz, sodass für die Sanierung und Modernisierung besondere Auflagen gelten. Die Wohnbau Mainz steht in engem Kontakt mit den von der Modernisierung betroffenen Mieterinnen und Mietern. Da sich das Vorhaben über mehrere Jahre erstrecken wird, werden rechtzeitig gemeinsam mit den Mietern Lösungen erarbeitet, um die Belastungen so gering wie möglich zu halten. Während des Zeitraums der Sanierung stehen die Wohnungen nicht zur Vermietung zur Verfügung.

Unternehmen bleibt günstigster Vermieter

Die Wohnbau Mainz wird auch in Zukunft günstige Mieten für breite Schichten der Mainzer Bevölkerung anbieten. Gut 70% der mehr als 10.300 Wohnungen haben eine Kaltmiete von



bis zu 500 Euro monatlich. Fast 4.500 Wohnungen aus dem Bestand sind öffentlich gefördert, also für Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorgesehen. Die Durchschnittsmiete der Wohnbau Mainz beträgt 6,71 Euro pro Quadratmeter. Parallel dazu nimmt das Unternehmen Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz in Anspruch. Durch die Sicherung sogenannter Belegungsrechte bleiben die Mieten damit bei bestimmten Wohnungen jeweils für 10 Jahre 15% unter dem Median des Mainzer Mietspiegels. Ende 2017 waren mehr als 5.400 Menschen bei der Wohnbau als wohnungssuchend registriert. Demgegenüber können pro Jahr ca. 750 Wohnungen neu vermietet werden. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist und bleibt in Mainz weiterhin sehr hoch.

Wohnbau verkauft Markthäuser

Im Mai 2018 hat die Wohnbau Mainz die Markthäuser und damit das Gebäude mit der Adresse Markt 11/Korbgrasse 6 verkauft. Damit trennte sich das Unternehmen von einer weiteren großen Gewerbeimmobilie aus ihrem Bestand. Erworben wurden die Markthäuser von der Quantum Immobilien Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für einen bei der BNP Paribas REIM Germany aufgelegten Individualfonds. Die Erlöse aus dem Verkauf wird die Wohnbau in den Bau von weiterem bezahlbarem Wohnraum investieren.

Zusammenführung der Gesellschaften geplant

Im Rahmen der Restrukturierung der Wohnbau Mainz wurden 2009 mit Blick auf die erforderlichen Neufinanzierungen die Bestände an Wohnungen und Gewerbeeinheiten in zwei selbstständige Tochtergesellschaften, nämlich die WB Wohnraum Mainz GmbH & Co. KG sowie die WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG, separiert. Vor dem Hintergrund der beinahe vollständigen Abwicklung des Immobilienbestandes der WB Gewerbe KG erscheint die bisherige Aufteilung der Geschäftsbereiche der Wohnbau Mainz auf getrennte Tochtergesellschaften nicht mehr erforderlich. Es ist daher geplant, mit Wirkung zum 1. Januar 2019 die WB Wohnraum KG und die WB Gewerbe KG zu beenden und ihre Vermögensbestände und Passiva durch Gesamtrechtsnachfolge wieder auf die Wohnbau Mainz GmbH zu übertragen. Die Wohnbau Mainz kann sich damit noch stärker darauf fokussieren, preisgünstigen Wohnraum für die Stadt Mainz zu schaffen.



Übersicht: Wohnbau Mainz – Jahresabschluss 2017 – Konzern*

	Jahresergebnis 2017 in Mio. €	Jahresergebnis 2016 in Mio. €
Jahresüberschuss	18,9	13,2
Bilanzsumme	578,0	566,8
Eigenkapital**	250,6	239,0
Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern	501,1	503,0
Zinsbelastung	17,1	18,4
Umsatzerlöse	93,3	82,5

* Vorläufige Abschlusszahlen; noch nicht von den Gesellschaftern festgestellt und vom Stadtrat beschlossen.

** Das Eigenkapital bezieht sich auf die WB Wohnraum GmbH & Co. KG, in der die Wohnungsbestände geführt werden.

Die Wohnbau Mainz GmbH ist der größte Wohnungsanbieter in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt und bietet mit mehr als 10.300 eigenen Mietwohnungen rund 35.000 Menschen ein Zuhause.

www.wohnbau-mainz.de

Ansprechpartnerin für die Presse:

Wohnbau Mainz GmbH

Claudia Giese

Tel: 06131 / 807 105

E-Mail: giese@wohnbau-mainz.de