



## Pressemitteilung

### Faire Mieten für Mainz

- **Wohnbau stellt Jahresbilanz 2018 vor – solide Entwicklung gesichert**
- **Mehr geförderte Wohnungen**
- **Kundenzufriedenheit im Fokus**

**Mainz, 28. Juni 2019:** Die Wohnbau Mainz hat das Geschäftsjahr 2018 erfolgreich abgeschlossen und treibt die aktuellen Bauprojekte konsequent voran. In den kommenden fünf Jahren wird das Unternehmen mehr als 1.000 Wohnungen in Mainz bauen – viele davon sind öffentlich gefördert, werden also zu günstigen Mieten angeboten. Gemeinsam mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden des Unternehmens, Dr. Eckart Lensch, präsentierten die beiden Wohnbau-Geschäftsführer Thomas Will und Franz Ringhoffer heute die Bilanzzahlen aus dem vergangenen Jahr. „Es ist unser oberstes Ziel, neue und bezahlbare Wohnungen für die Mainzer Bürgerinnen und Bürger zu schaffen und zu erhalten“, so Thomas Will und Franz Ringhoffer.

#### **Bilanz 2018**

Für das Geschäftsjahr 2018 weist die vorläufige Konzernbilanz einen Überschuss von 12,9 Mio. € aus. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich eine Differenz von 6 Mio. € (2017: 18,9 Mio. €). Der Rückgang lässt sich auf Einmaleffekte zurückführen, die in den Vorjahren unter anderem durch den Verkauf von Gewerbeeinheiten erzielt wurden. Das Eigenkapital in der Tochtergesellschaft WB Wohnraum GmbH & Co. KG, die die Wohnungsbestände der Wohnbau Mainz führt, ist im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen und weist für das Geschäftsjahr 2018 eine Summe von 260 Mio. € aus (2017: 250,6 Mio. €).

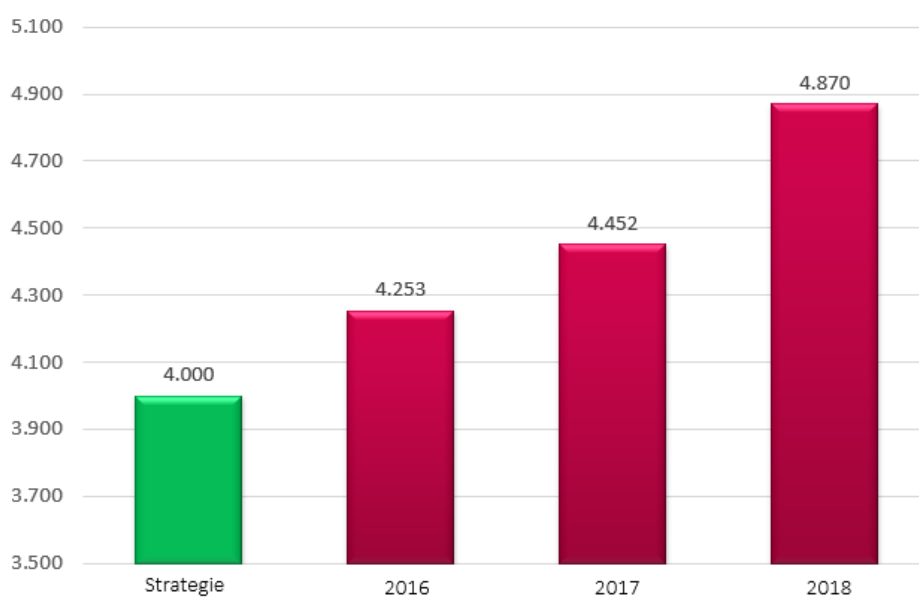


Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Wohnungen im Bestand der WB Wohnraum GmbH erreichten zum Bilanzstichtag (31.12.2018) 79,3 Mio. € und nahmen damit leicht zu (2017: 77,9 Mio. €). Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern betragen zum Jahresende 2018 noch 498,8 Mio. € und blieben somit trotz hoher Investitionsfinanzierungen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Die Objektwerte im bilanzierten Anlage- und Umlaufvermögen haben sich leicht verringert. Mit 700,4 Mio. € haben sie sich um 5,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr reduziert. Der Investitionstätigkeit in Neubau und Modernisierung stand hier der Verkauf eines großen Gewerbekomplexes aus dem Umlaufvermögen der WB Gewerbeimmobilien Mainz GmbH & Co. KG gegenüber.

„Die Wohnbau ist gut gerüstet für zukünftige Herausforderungen und ein starker, sozialer und verlässlicher Partner für die Stadt Mainz“, so Aufsichtsratsvorsitzender Dr. Eckart Lensch.

### **Günstige Mieten und mehr Wohnungen für Mainz: Wohnbau ist die Nummer 1**

Die Wohnbau Mainz ist der Ansprechpartner für bezahlbares Wohnen in Mainz. Von insgesamt rund 10.400 Wohnbau-Wohnungen sind 4.870 Wohnungen öffentlich gefördert, damit ist das Unternehmen Spitzenreiter in der Entwicklung geförderten Wohnraumes in Rheinland-Pfalz.



Hinweis: Die Darstellung enthält jeweils die Zahl aller geförderten Wohnungen aus den verschiedenen Förderprogrammen für Neubau, Modernisierung und Belegungsrechte.

Der Jahresvergleich zeigt: Seit 2016 konnte die Wohnbau Mainz den Anteil geförderter Wohnungen jedes Jahr deutlich steigern. Während es 2016 noch rund 4.250 Wohnungen waren, sind heute 4.870 Wohnungen mit preisgünstigen Mieten für geringere und mittlere Einkommen versehen.

Zudem werden von den insgesamt mehr als 10.400 Wohnungen aus dem Bestand der Wohnbau Mainz fast 7.500 Wohnungen zu Mietpreisen bis 500 Euro (Netto-Kaltmiete) angeboten. Nur 20 Prozent der Wohnbau-Wohnungen liegen über dem Median des Mainzer Mietspiegels – 80 Prozent liegen darunter oder reichen bis zum Median. Die Durchschnittsmiete der Wohnbau Mainz lag Ende 2018 bei 6,77 Euro (Netto-Kaltmiete).



Den aktuellen Mietenbericht der Wohnbau Mainz finden Sie online unter: <https://www.wohnbau-mainz.de/uber-uns/presse/publikationen/>

Printexemplare senden wir auf Nachfrage gerne zu.

## Neubau

In den kommenden fünf Jahren will das Unternehmen in Mainz mehr als 1.000 neue Wohnungen bauen. Die Planungen umfassen aktuell sowohl große Bauprojekte in der Mainzer Neustadt und auf dem Hartenberg sowie weitere Projekte in anderen Mainzer Stadtteilen.

Im vergangenen Jahr konnten zwei Neubauprojekte erfolgreich in die Vermietung gehen. Im Mombacher Westring wurde eine „Zuhause in Mainz“-Wohnanlage mit 15 barrierearmen Wohnungen fertiggestellt. In Ebersheim entstand ein drei Gebäude umfassendes Wohnquartier mit insgesamt 75 Wohnungen, das ebenfalls dem Konzept „Zuhause in Mainz“ folgt.

Parallel zu diesen Projekten hat die Wohnbau Mainz im Geschäftsjahr 2018 die Bauvorhaben in der Mainzer Neustadt vorangetrieben – hier schafft das Unternehmen weiteren dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum. In der Wallaustraße 93 entstehen 61 Wohneinheiten, eine Kita sowie ein Familienzentrum. In der Sömmerringstraße/Emausweg (am geplanten Beethovenplatz) noch mal 157 Wohneinheiten. Das Gebäude in der Wallaustraße kann voraussichtlich ab Anfang 2020 in die Vermietung gehen. Für die Wohnungen in der Sömmerringstraße/Emausweg sehen die Planungen einen Vermietungsbeginn ab Frühjahr 2022 vor.



Auch im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld entwickeln sich die Bauvorhaben planmäßig. Im Rahmen des Projektes „Wohnen am Hartenbergpark“ werden von der Wohnbau Mainz 133 Mietwohnungen und eine Kita errichtet. Oberhalb des Mainzer Hauptbahnhofes, in der Eduard-Frank-Straße 20-26, baut die Wohnbau Mainz zudem weitere 40 Wohnungen und eine Kita. 30 bis 40 Prozent der Wohnungen beider Projekte sind durch die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Rheinland-Pfalz mit besonders günstigen Mieten versehen.

Mit dem Kauf der Kommissbrotbäckerei von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) im Mai 2019 steht in der Neustadt ein weiteres großes Wohnbau-Projekt bevor: Auf dem rund 9.300 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Heeresbäckerei werden insgesamt 145 Wohnungen, einige Gewerbeeinheiten und in dem denkmalgeschützten Hallenbereich des Seitengebäudes Räume für soziale Einrichtungen und die geplante „Kulturbäckerei“ entstehen. Ein Teil der Wohnungen ist öffentlich gefördert. „In den nächsten Wochen und Monaten werden wir uns mit allen Beteiligten abstimmen und die Planungen voranbringen. Wir freuen uns auf dieses spannende Projekt“, so Thomas Will und Franz Ringhoffer.

### **Modernisierung**

Besonders wichtig ist für die Wohnbau Mainz die Sanierung und Modernisierung der eigenen Bestände, nur so kann preisgünstiger Wohnraum auch langfristig erhalten werden. Mehr als die Hälfte der Wohnungen aus dem Gesamtbestand der rund 10.400 Wohnbau-Wohnungen ist älter als 50 Jahre. Das bedeutet, dass Investitionen in die Bausubstanz, die Haustechnik und den allgemeinen Zustand der Häuser notwendig sind. Unter Ausnutzung der sehr günstigen Finanzmarktlage hat die Wohnbau Mainz im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 9,1 Mio. € in die Modernisierung investiert. Besonders erwähnenswert sind dabei zwei Projekte: Die Turmstraße 59 in Mombach und das Quartier Fichteplatz in der Mainzer Oberstadt. Das Gebäude in der Turmstraße, ein Hochhaus, stammt aus dem Jahr 1965 und verfügt über 43 Wohnungen. Im Zuge der Modernisierung wurde es energetisch und technisch ertüchtigt. Begleitend zu diesen Maßnahmen wurden die Wohnungen barrierearm gestaltet und der Fahrstuhl, der zuvor nur über einige Treppenstufen erreichbar war, auf Erdgeschossniveau verlegt. In der Mainzer Oberstadt wurden die Mieterinnen und Mieter zu Beginn des Jahres 2018 über das Sanierungsvorhaben im Quartier Fichteplatz informiert. Die Wohnbau Mainz unterhält

dort rund 260 Wohneinheiten, die in den kommenden Jahren sukzessive modernisiert werden. Die ehemalige Eisenbahnersiedlung gehört zu den historisch bedeutsamsten und schönsten Quartieren in Mainz, was eine behutsame Sanierung voraussetzt. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ist ein solches Vorhaben mit vielen Veränderungen verbunden, deswegen hat die Wohnbau Mainz für sie ein eigenes Programm mit Unterstützungsangeboten entwickelt und steht im ständigen Austausch mit den Mietern.

### **Wohnbau kümmert sich um Klimaschutz**

Die Verminderung von Treibhausgasemissionen im Gebäudebestand ist eines der wesentlichen Ziele der Wohnbau Mainz. Sowohl im Neubau wie auch der Modernisierung orientiert sich das Unternehmen dabei an den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) und unterschreitet diese regelmäßig. Bei einigen Gebäuden profitiert die Wohnbau Mainz zusätzlich von der KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen. Allein im vergangenen Jahr konnten 1.913 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart werden, auch der Bedarf an Primärenergie hat sich deutlich verringert. Durch die Umsetzung höherer energetischer Standards können im Neubau langfristig Energiekosten minimiert werden. Zusätzlich tauscht das Unternehmen bei bestehenden Gebäuden pro Jahr ca. 15 alte Niedertemperaturkessel gegen neue Brennwertgeräte aus, so dass es ab 2022 keine alten Niedertemperaturkessel im Wohnbau-Bestand mehr geben wird. Sowohl im Neubau wie auch bei Modernisierungen nutzt die Wohnbau Mainz zudem das gute Fernwärme-Netz der Stadt. Wo dies nicht möglich ist, werden klimaschonende Alternativen wie beispielsweise Pelletheizungen eingebaut.



Den aktuellen Energiebericht der Wohnbau Mainz finden Sie online unter: <https://www.wohnbau-mainz.de/uber-uns/presse/publikationen/>

Printexemplare senden wir auf Nachfrage gerne zu.

### **Kundenzufriedenheit im Fokus**

Seit der letzten Mieterbefragung aus dem Jahr 2016 hat die Wohnbau Mainz in die Themen Erreichbarkeit und Serviceorientierung investiert. Mit der Einführung des elektronischen Mieterportals wurde eine neue Kontaktmöglichkeit geschaffen; auch die telefonische



Erreichbarkeit wurde verbessert. Das Telefon ist und bleibt der von den Mieterinnen und Mieter präferierte Kanal zur persönlichen Kontaktaufnahme. Eine erneute Mieterbefragung, deren Ergebnisse seit Anfang 2019 vorliegen, zeigt eine Zunahme der Kundenzufriedenheit und eine überwiegende Verbesserung der telefonischen Erreichbarkeit. Besonders positiv beurteilen die Mieterinnen und Mieter zudem das Wohnumfeld und die gute Lage der Wohnbau-Wohnungen im Stadtgebiet. Die Gesamtzufriedenheit mit der eigenen Wohnung liegt bei über 70 Prozent. Ebenfalls 70 Prozent der mehr als 1.400 befragten Mieterinnen und Mieter halten das Preis-Leistungsverhältnis ihrer Wohnung für angemessen oder sogar zu günstig (zu günstig: 8 Prozent). Ziel der Wohnbau Mainz ist es, die Kundenzufriedenheit auch in den nächsten Jahren weiter zu steigern.

### **Soziale Verantwortung wird groß geschrieben**

Seit mehr als 25 Jahren investiert die Wohnbau Mainz mit besonderen Wohngemeinschaften in gute Nachbarschaften. Im Mittelpunkt stehen die Mieter, die ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten. So ist es auch bei den „Zuhause in Mainz“-Projekten. Insgesamt drei dieser Projekte gibt es auf dem Hartenberg, in Mombach und in Ebersheim bereits. Sie kombinieren selbstständiges Wohnen im Alter oder mit Handicap mit Versorgungssicherung und gemeinschaftlichem Engagement. Ein weiteres dieser Projekte wird in der Neustadt entstehen.

Erfolgreich fortgeführt werden auch die Kooperationen mit selbstständig organisierten Wohnprojekten: Hier arbeitet die Wohnbau Mainz seit 2019 mit den Vereinen „Queer im Quartier e.V.“ (für das Gebäude in der Wallaustraße 93 in der Neustadt) sowie „stattVilla e.V.“ (für den Neubau Wohnen am Hartenbergpark) zusammen. Beide Vereine stehen für Toleranz, ein offenes und friedliches Miteinander sowie die aktive Teilhabe am Leben in den Quartieren.

### **Wohnbau: Unternehmen ist auf dem richtigen Kurs**

Zum 1. Januar 2019 wurden die vor rund zehn Jahren im Rahmen einer Restrukturierung separierten Tochtergesellschaften WB Wohnraum und WB Gewerbeimmobilien zurück in die Muttergesellschaft, die Wohnbau Mainz GmbH, überführt. Damit heißt es wieder: Wir sind eins -



die Wohnbau Mainz. Mehr denn je steht das Unternehmen für bezahlbares Wohnen in der Landeshauptstadt.

### Übersicht: Wohnbau Mainz – Jahresabschluss 2018 – Konzern

	Jahresergebnis 2018 in Mio. €*	Jahresergebnis 2017 in Mio. €	Jahresergebnis 2016 in Mio. €
Jahresüberschuss	12,9	18,9	13,1
Bilanzsumme	585,5	579,3	566,8
Eigenkapital**	260,0	250,6	239,0
Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern	498,8	501,1	503,0
Zinsbelastung	16,3	17,1	18,4
Umsatzerlöse	104,7	93,3	82,4

\* Vorläufige Berichtszahlen; 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 10.400 eigenen Mietwohnungen rund 35.000 Menschen ein Zuhause.*

[www.wohnbau-mainz.de](http://www.wohnbau-mainz.de)

#### Ansprechpartnerin für die Presse:

Wohnbau Mainz GmbH

Claudia Giese

Tel: 06131 / 807 105

E-Mail: [giese@wohnbau-mainz.de](mailto:giese@wohnbau-mainz.de)