

Jahresbilanz 2014 Wohnbau Mainz

Gute Grundlagen für anstehende Herausforderungen

MAINZ. Mit einem Überschuss von 15,1 Mio. € aus dem Geschäftsjahr 2014 verschafft sich die Wohnbau Mainz eine gute Grundlage, um die anstehenden Herausforderungen bestehen zu können. Im laufenden Jahr will das Unternehmen rund 38 Mio. € in den Wohnungsneubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes investieren. Daneben kümmert es sich im Auftrag der Stadt für die Wohnraumversorgung der stark anwachsenden Zahl an Flüchtlingen. Trotz der erheblichen Aufwendungen - so versichern Geschäftsführung und Aufsichtsrat - bleibt die Wohnbau Mainz mit Blick auf die Mietentwicklung der günstigste Anbieter am Mainzer Wohnungsmarkt.

Bilanz 2014

Seit der Restrukturierung des Unternehmens im Jahr 2009 geht es mit der Wohnbau Mainz kontinuierlich in großen Schritten aufwärts. Für das Geschäftsjahr 2014 weist die Konzernbilanz einen Gewinn von 15,1 Mio. € aus, das ist gegenüber dem ebenso erfolgreichen Vorjahr eine nochmalige Steigerung um annähernd 4,3 Mio. €.

Das Eigenkapital in der Tochtergesellschaft WB Wohnraum GmbH & Co. KG, die die Wohnungsbestände der Wohnbau Mainz führt, ist um 8,8 Mio. € auf 219,5 Mio. € angestiegen. Das entspricht einer Eigenkapitalquote von 28,7 Prozent, ein solider Wert für eine Wohnungsgesellschaft.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung der Wohnungen erreichten zum Bilanzstichtag 74,4 Mio. €, was einem Plus von 3,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern betragen am Jahresende noch 510,6 Mio. €. Wenige Wochen später sieht Geschäftsführer Thomas Will ein wichtiges Ziel erfüllt: „Inzwischen haben wir ein großes Darlehen bei einer Versicherung abgelöst und weitere Tilgungen ausgeführt. Dadurch sanken die Verbindlichkeiten Ende März unter die vor 5 Jahren angepeilte Linie von 500 Mio. €.“

Der gestiegene Wert der Wohnbau Mainz lässt sich bilanziell gut ablesen: Inzwischen rechnen sich die Objektwerte im bilanzierten Anlage- und Umlaufvermögen auf die Summe von 690 Mio.

Wohnungsvermietung

Die Situation am Mainzer Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt, was in den letzten Jahren fortlaufend zu steigenden Mieten und Verkaufspreisen führte. Die Wohnungsnachfrage bleibt auf

hohem Niveau: Bei der Wohnbau Mainz sind derzeit rund 3.700 Wohnungssuchende registriert. Im letzten Jahr standen 875 freie Wohnungen in die Neuvermietung.

Die Wohnbau Mainz stellt sich gegen den Trend der stark angestiegenen Mietpreise und bleibt damit günstigster Anbieter in Mainz. Wohnbau-Geschäftsführer Franz Ringhoffer: „Insgesamt 80 Prozent unserer 10.400 Wohnungen liegen in der Miete beim Median des qualifizierten Mainzer Mietspiegels und viele davon sogar deutlich darunter.“

Rund 38 Prozent der Wohnungen unterliegen der öffentlichen Förderung und werden nach den Maßgaben der jeweiligen Mietpreisbindung günstig vermietet. Und gar 40 Prozent der Mieterinnen und Mieter im frei finanzierten Wohnungsbestand zahlen weniger als 350 € Kaltmiete im Monat. Trotz notwendiger kleiner Mieterhöhungen wird die Wohnbau Mainz auch künftig 4 von 5 Wohnungen mit Mieten anbieten können, die maximal zum Median des Mietspiegels reichen und folgt damit dem Auftrag, günstige Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung vorzuhalten.

Aufsichtsratsvorsitzender Kurt Merkator betont die mit Rat und Stadtspitze abgestimmte Ausrichtung des Unternehmens: „Die Wohnbau Mainz wirkt mit ihrer Strategie moderater Mieten dämpfend auf die Mietenentwicklung ein. Das ist auch die Linie für die Zukunft.“ Die Durchschnittsmiete in der Wohnraumvermietung lag zum Bilanzstichtag bei 6,34 €.

Gewerbeobjektvermietung und -verkauf

Schon deutlich über die Hälfte des ursprünglichen Bestandes an Gewerbeobjekten hat die Wohnbau Mainz inzwischen am Markt platzieren können. Im vergangenen Jahr wurde das Geschäftshaus Am Römischen Theater/Südbahnhof nebst Parkhaus mit gutem Erfolg veräußert. Im Frühjahr 2015 folgte der Verkauf des Geschäfts-/Wohnhauses an der Göttelmannstraße. „Die dabei erzielten Umsatzerlöse in Höhe von 46,6 Mio. € werden zur Rückführung von Verbindlichkeiten und für Bauinvestitionen eingesetzt“, betont die Geschäftsführung.

Aufwertung und Veräußerung der Markthäuser bleibe aufgrund des vorgefundenen gewerbeuntypischen Zuschnitts der Ladenflächen eine notwendige Zukunftsaufgabe. Die Einnahmen des Gesamtobjektes deckten den Aufwand komplett ab. „Unser Ziel ist es, die Einnahmepotenziale für das Wohn- und Geschäftshaus aufzuzeigen und ab 2016 an den Markt zu bringen“, erläutert Franz Ringhoffer. Nach Auswertung der in die Wege geleiteten intensiven Markt- und Mieter sondierung werden evtl. Umbaumaßnahmen für das Objekt vorgenommen.

Flüchtlinge

Zunehmend wird die Wohnraumversorgung für Flüchtlinge und Asylbegehrende zu einer großen Herausforderung für die Stadt Mainz und ihr Wohnungsunternehmen. Die Wohnbau Mainz kümmert sich im Auftrag der Stadt darum, dass die aus den zentralen Aufnahmestellen des Landes zugewiese-

nen Menschen nicht nur „ein Dach über dem Kopf“ haben, sondern vernünftig untergebracht und mit dem Notwendigen ausgestattet sind.

Insgesamt sind inzwischen 7 Unterkünfte eingerichtet (Alte Ziegelei, Bretzenheimer Straße, Ludwigsburger Straße, Wilhelm-Quetsch-Straße, Zwerchallee I, Wormser Straße und Elly-Beinhorn-Straße. Dazu kommt die Turnhalle in der ehemaligen Peter-Jordan-Schule die als Übergangsunterkunft genutzt wird. In wenigen Wochen werden die Sanierungsarbeiten für die Erweiterung der Zwerchallee II abschnittsweise fertiggestellt, so dass die dortigen Wohnungen schnell belegt werden können. Die Wohnbau Mainz hat bis auf das angemietete Objekt in der Bretzenheimer Straße alle Unterkünfte errichtet bzw. bestehende Gebäude umgebaut und saniert.

Angesichts der weiter anwachsenden Flüchtlingszahlen wird zeitnah weiterer Wohnraum für Flüchtlinge und Asylbegehrende zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Wohnbau Mainz wird sich dafür auch im kommenden Jahr einbringen und die Stadt aktiv unterstützen.

Wohnungsneubau und Modernisierung

Das hoch attraktive Mainz zieht immer mehr Menschen an, die hier ihren Lebensmittelpunkt bilden wollen. Die „Schwarmstadt“ hat inzwischen rund 210.000 Einwohner, rund 13.000 mehr als noch 1990 gemeldet waren. Aktuell nimmt die Einwohnerschaft im Netto-Saldo um 2.000 Menschen/Jahr zu.

Oberbürgermeister Michael Ebling hat als Ziel ausgegeben, bis Ende 2020 in Mainz 6.500 neue Wohnungen zu errichten und dafür wichtige Weichen gestellt. Die Wohnbau Mainz stellt sich dieser großen Herausforderung und wird in den nächsten Jahren mehr als 1.000 neue Wohnungen bauen. Wichtig dabei: Es wird dabei Mieten geben, die deutlich unter dem heutigen Marktpreis liegen.

Thomas Will und Franz Ringhoffer betonen die interne Zielsetzung, auch Neubauwohnungen günstig zu vermieten: „Aktuell bieten wir freifinanzierte Neubauwohnungen im Erstbezug zu etwa 9,50 €/qm Kaltmiete an. Das macht für die 2 ZKB-Wohnungen bei 50 qm weniger als 500 € Kaltmiete im Monat aus. Wird für die gleiche Wohnung öffentliche Förderung in Anspruch genommen und legt der Mieterinteressent den erforderlichen Wohnberechtigungsschein vor, so sinkt die Kaltmiete am Anfang auf 350 €.“

- **Rückblick 2014 zum Bau- und Modernisierungsbereich:**

Im Neubauprogramm wurden in der Mombacher Suderstraße die zwei Gebäude des III. Bauabschnittes mit 36 Wohneinheiten im Sommer 2014 fertiggestellt und vermietet.

Weitere 40 neue Wohneinheiten in 5 Häusern sind im Bereich An der Plantage 37 a – e im Sommer fertiggestellt und bezogen worden.

Das Neubauprojekt John-F.-Kennedy-Straße 6 im Wohnquartier Martin-Luther-King-Park (Mainz-Hartenberg-Münchfeld) mit 33 Wohneinheiten, die von Mitgliedern des Wohnprojektes Vis-à-Vis angemietet werden, konnten schon vorzeitig im August 2014 bezogen werden.

Auch 2014 lag der Schwerpunkt der Modernisierungen auf dem sogenannten „Bäderprogramm“. Mieter der Wohnungen in der Laubenheimer Straße 50 - 66, der Jakob-Steffan-Straße 21- 31 sowie am Westring 36 - 40 freuen sich über neue komfortable Bäder. In diesen Wohnungen umfasste die Sanierung darüber hinaus Modernisierungen der Warmwasser- und Stromversorgung sowie teilweise neue Fenster und Anschluss an die Sammelheizung. Weitere Wohnungen in der Josefsstraße, der Suderstraße und der Schneckenburgerstraße sind im Laufe des Jahres „vollsaniert“ worden, sie verfügen über modernen Schall- und Brandschutz, die Grundrisse wurden dem heutigen Standard angepasst und die Technik auf neuen Stand gebracht.

Insgesamt wurden im letzten Jahr für den Wohnungsneubau 12,6 Mio. €, für die Modernisierung des Bestandes 5,8 Mio. € und die Instandhaltung 9,4 Mio. € investiert.

- **Ausblick auf Bau- und Modernisierungsmaßnahmen 2015:**

Die Ausbaumaßnahmen von rund 100 neuen Wohnungen „Am Cavalier Holstein“ im Martin-Luther-King-Park stehen zum Jahresende vor dem Abschluss. Mit der Vermietung kann schon Anfang 2016 begonnen werden.

In der Suderstraße sind im IV. und V. Bauabschnitt weitere 90 Wohnungen geplant, der IV. Bauabschnitt hat begonnen. Die Vermietung soll im Frühjahr 2016 beginnen.

In den Modernisierungsprogrammen stehen rund 240 Badmodernisierungen in verschiedenen Stadtteilen auf dem Programm. Dazu kommen für rund 50 Wohnungen umfangreichere Modernisierungen bis hin zur Neugestaltung der Grundrisse.

Die Investitionen für 2015 sind mit 17,9 Mio. € für den Wohnungsneubau sowie 11,8 Mio. € für die Modernisierung des Wohnungsbestandes veranschlagt.

Weitere 9,1 Mio. € stehen für die Instandhaltung zur Verfügung. Franz Ringhoffer: „Hier profitiert das Mainzer Handwerk, das uns im Alltag in vielen Gewerken unterstützt.“

Dass die hohen Investitionen möglich geworden sind, ist für den Aufsichtsratsvorsitzenden Kurt Merkator beileibe keine Selbstverständlichkeit: „In den Wohnungsneubau und die Sanierung des Bestandes kann die Wohnbau Mainz mit diesen hohen Beträgen investieren, weil erfolgreich gewirtschaftet wird und die strategische Ausrichtung stimmt. Wir wollen das Wohnungsangebot stark ausweiten und gleichzeitig die Qualität des Wohnungsbestandes verbessern.“

Anhang: Datenübersicht Bilanz Wohnbau Mainz

Wohnbau Mainz – Jahresabschluss 2014 – Konzern*

	Jahresergebnis 2013 in Mio. €	Jahresergebnis 2014 in Mio. €
Jahresüberschuss	10,8	15,1
Bilanzsumme	574,2	556,8
Verbindlichkeiten gegenüber Banken und anderen Kreditgebern	524,5	510,6
Zinsbelastung	20,8	20,6
Umsatzerlöse	81,5	114,6

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

Wohnbau Mainz – Jahresabschluss 2014 – WB Wohnraum (Kerngeschäft)

	Jahresergebnis 2013 in Mio. €	Jahresergebnis 2014 in Mio. €
Eigenkapital	210,7	219,5