Mietenbericht 2025

Impressum

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

Verantwortlich:
Franz Ringhoffer, Roman Becker

Daten und Texte:
Kerstin Klette, Christian Gosch, Kerstin Schmitz, Lou-Tizia Reimann
Layout:
Thomas Bockius, Lou-Tizia Reimann
Erstellt:
Juni 2025

Fotoaufnahmen:
Rafael Braun (Home Staging Augustin), Thomas Bockius, Lou-Tizia Reimann, Adobe-Stock, Canva sowie Fotos, Screenshots und Grafiken der Wohnbau Mainz GmbH

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 5

Mietenstrategie und Belegungsrechte 6

Klimaschutz ist uns wichtig 8

Pressemeldungen 2024 10

Wohnungsbestand und Mietenstruktur 12

- Unser Angebot 13
- Mietenstruktur 14

Wohnen und Energie Mainz bringt Energiewende voran 16

- Zahlen, Daten und Fakten der WuE 20
- Mieterstrom Modell 21

Energetische Sanierung. Bauen und Modernisieren 22

- Vorher-Nachher-Beispiel Am Leitgraben 23 22

Was Sie 2025 erwartet 25

Miteinander, füreinander – für Mainz 26

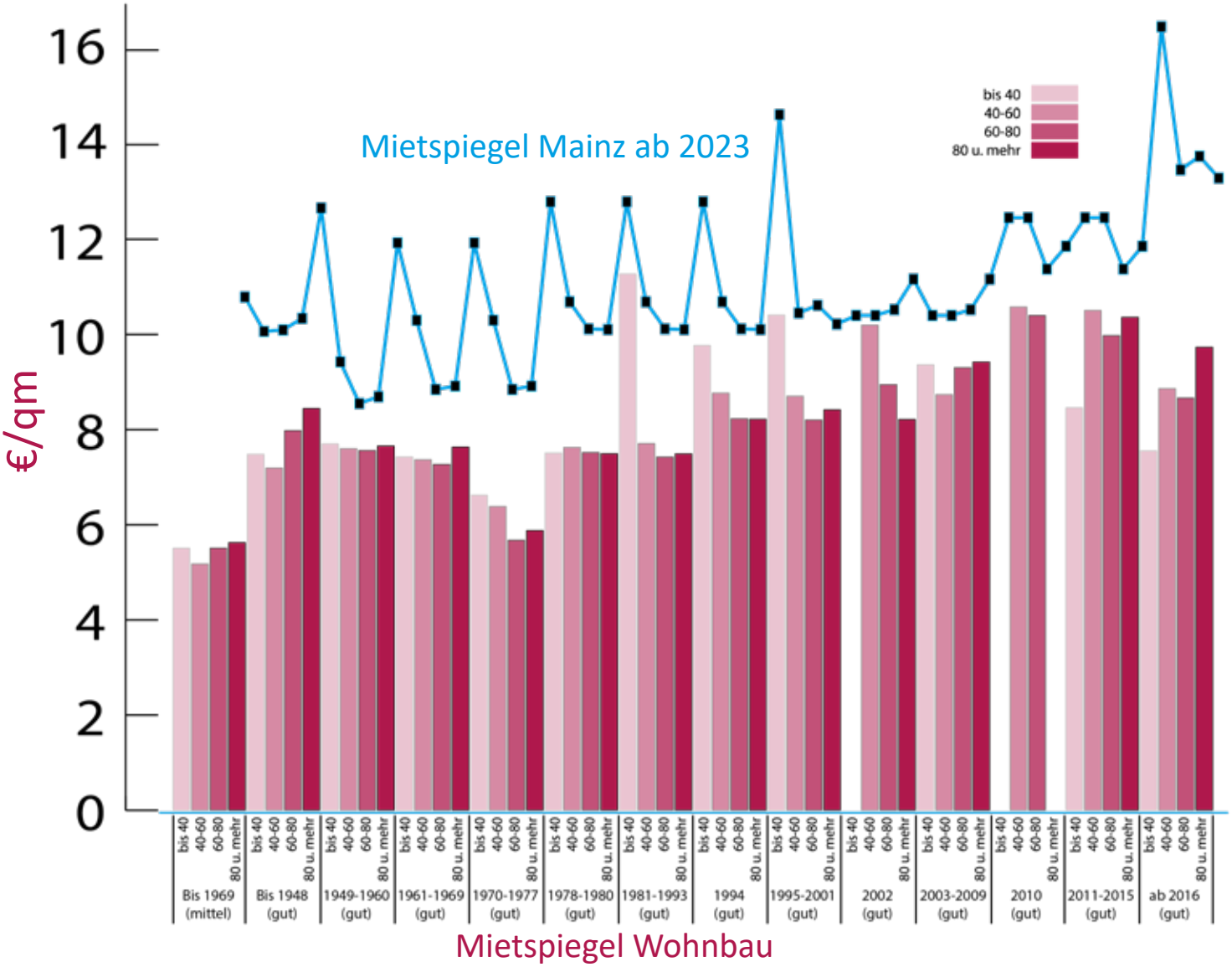
Ausblick 27

Roman Becker und Franz Ringhoffer,
Geschäftsführung Wohnbau Mainz GmbH

Vorwort

Im Jahr 2024 stand die Wohnbau Mainz vor großen Herausforderung im Neubau und in der Modernisierung von Bestandswohnungen. Unser Ziel ist es , einen fundierten Überblick zu bieten, der hilft, die aktuellen Herausforderungen und Chancen auf dem Mainzer Mietmarkt besser zu verstehen. Im Fokus dieses Berichts stehen sowohl die aktuellen Mietpreise als auch die Veränderungen in der Nachfrage, die durch verschiedene Faktoren wie den Stadtverkehr, neue Wohnbauprojekte und die allgemeinen wirtschaftlichen Bedingungen beeinflusst werden. Die beiden Geschäftsführer Roman Becker und Franz Ringhoffer sagen dazu: „ Im Jahr 2024 stand der Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen. Besonders die Schaffung und Sicherung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum bleibt eine unserer zentralen Aufgaben. Angesichts steigender Mieten und wachsender Nachfrage müssen wir innovative Lösungen finden, um bezahlbaren Wohnraum für alle Schichten der Gesellschaft bereitzustellen. Unsere Verantwortung als Wohnbau Mainz ist es, aktiv zur Stabilisierung des Mainzer Marktes beizutragen und sicherzustellen, dass auch in Zukunft genügend Platz für alle Menschen bleibt.“ Die Nebenkosten steigen weiter, jedoch auch der Bedarf an sozialem Wohnraum. Wir wollen auch weiterhin wachsen und setzen auf erneuerbare Energien - für mehr Klimaschutz und größere Wohneinheiten.

Mietenstrategie und Belegungsrechte



Erläuterung der Grafik:

Die dargestellte Grafik vergleicht den Mietspiegel der Stadt Mainz ab 2023 mit den tatsächlichen Mieten der Wohnbau Mainz GmbH, aufgeschlüsselt nach Baujahr der Gebäude und Wohnungsgröße. Die blaue Linie zeigt den offiziellen Mietspiegel der Stadt Mainz ab 2023, differenziert nach dem Baualter der Gebäude. Sie stellt den durchschnittlichen Quadratmeterpreis für jede Baualtersklasse dar.

Besonders ausgeprägt ist der Unterschied bei größeren Wohnungen und Neubauten – hier ist der Abstand zur blauen Mietspiegel-Linie besonders groß. Die Grafik veranschaulicht, dass die Wohnbau Mainz GmbH mit ihrer Mietpreispolitik deutlich unter dem Niveau des allgemeinen Mainzer Wohnungsmarktes liegt. Trotz der Lage in einer hochpreisigen Großstadt bleiben die Mieten der Wohnbau über alle Baujahre hinweg konsequent sozialverträglich. Das belegt nicht nur die Einhaltung, sondern oft sogar die Unterschreitung des Mietspiegel-Medians.

Diese Mietstruktur ist das Ergebnis einer bewussten sozialen Mietenstrategie, die durch Förderprogramme, langfristige Mietpreisbindungen und gezielte Modernisierungspolitik gestützt wird. Insgesamt liegen 98% aller Wohnungen mind. 15-20% unter dem Mainzer Mietspiegel. Lediglich 2% der Wohnungen liegen darüber.

Vergleicht man die Mieten der Wohnbau Mainz GmbH für das Jahr 2024 mit den Zahlen des Bundesmietenberichts sowie dem Mainzer Mietspiegel, zeigt sich ein klares Bild: Obwohl Mainz regelmäßig zu den teuersten Städten Deutschlands zählt, liegen die Mieten der Wohnbau Mainz weiterhin deutlich unter dem Bundesdurchschnitt und auch unter dem städtischem Durchschnitt. So betragen die durchschnittlichen Bestandsmieten in westdeutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern laut Bundesmietenbericht 8,30 Euro pro Quadratmeter. Bei der Wohnbau Mainz liegt dieser Wert hingegen bei lediglich 6,04 Euro pro Quadratmeter. Auch bei den Angebotsmieten zeigt sich ein erheblicher Unterschied: Während im Bundesdurchschnitt 12,23 Euro pro Quadratmeter fällig werden, verlangt die Wohnbau Mainz im Schnitt nur 8,63 Euro.

Sozial orientierte Mietenstrategie

Als kommunales Wohnungsunternehmen orientieren wir uns ausschließlich am Mietspiegel der Stadt Mainz. Unser Anspruch ist es, sozialverträgliche Mietstrukturen zu erhalten. Wir haben uns deshalb verpflichtet, mindestens 80 Prozent unseres Wohnungsbestandes maximal zum Median des Mietspiegels zu vermieten. Die Mieten der Wohnbau Mainz liegen aktuell in sämtlichen Bereichen unter den Mietspiegelwerten – auch künftig werden Mietanpassungen moderat und schrittweise – abweichend von Preisen in Mainz – erfolgen.

Bezahlbarer Wohnraum durch Mietpreisbindung

Ziel ist es, dauerhaft mindestens 5.000 Wohnungen über öffentliche Förderprogramme mietpreisgebunden und damit besonders für Haushalte mit geringem oder mittlerem Einkommen bezahlbar zu halten. Da Mietpreisbindungen in älteren Quartieren mit dem Auslaufen der Fördermittel enden, setzen wir auf Verlängerung des Wohnberechtigungsscheins sowie Neubau und Modernisierung: Für neue Projekte gilt ein verpflichtender Anteil von mindestens 33 Prozent gefördertem Wohnungsbau, in vielen Fällen erreichen wir sogar Quoten von 40 bis 60 Prozent. Zusätzlich ermöglichen Fördermittel des Landes Rheinland-Pfalz, dass auch modernisierte Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet werden. So konnten im Jahr 2024 4.569 Wohnungen mietpreisgebunden erhalten bleiben.

Belegungsrechte: Neue Wege der Förderung

Seit Mitte 2023 läuft unsere Kampagne für Belegungsrechte. Rund 2.500 Mieterinnen und Mieter wurden seither gezielt angesprochen. Sie können Ihre Wohnungsmiete durch das Landesprogramm auf bis zu 15 Prozent unter Mietspiegelniveau begrenzen lassen. Voraussetzung dafür ist ein gültiger, wohnungsbezogener Wohnberechtigungsschein. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt, dem Oberbürgermeister, dem Sozialdezernat und Aufsichtsratvorsitzenden sowie über klassische und digitale Kommunikationskanäle.

Bis Ende 2024 wurden für 303 Wohnungen neue Belegungsrechte beantragt. Bis Ende 2025 streben wir an, diesen Wert auf mindestens 800 mietpreisgebundene Wohnungen zu erhöhen.

Klimaschutz ist uns wichtig

Mainz, 29. Juli 2024
Die Wohnbau Mainz setzt sich im eigenen Bestand aktiv für den Klimaschutz ein und leistet so einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Um einen Lebensraum für Bienen und Schmetterlinge zu bieten, hat das Unternehmen beschlossen, Stauden zu pflanzen und Grünflächen zu Ruhezonen für Insekten zu erklären.

„So haben wir unter anderem in der Laubenheimer Str. 50-70 und in der John-F.-Kennedy-Str. 13-17 Stauden gepflanzt und auf unseren Grundstücken Wiesen mit Hinweisschildern als Schutzzone gekennzeichnet. Die Staudenpflanzung erfolgte in 2024 über ein Sonderbudget zur „Grünflächeninventarisierung“. Seither wachsen zum Beispiel in der Laubenheimer Straße etwa 4.600 Stauden auf 720 Quadratmetern“, erklärt Kathrin Nitschke, Bauleiterin für Grünanlagen der Wohnbau Mainz GmbH und wirbt kontinuierlich für finanzielle Unterstützung des wichtigen ökologischen Themas. Auch die Beete am Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20 blühen vielversprechend und auf Wiesenflächen wie auf dem unbebauten Grundstück in der Benjamin-Franklin-Straße oder im Innenhof des Wohnbau Objekts in der Ludwig-Strecker-Str.1-9 und Heuerstr. 81-83 in Mainz-Hechtsheim, stehen Schilder, die auf die Bedeutung der Blumenwiesen hinweisen und diese schützen.

Durch die Pflanzung von Stauden rund um die Wohnanlagen und Häuser, schafft das Unternehmen nicht nur eine attraktive Umgebung für Bewohnerinnen und Bewohner, sondern leistet auch einen Beitrag zum nachhaltigen Naturschutz und verbessert das Mikroklima. Beete mit Stauden und Blumenwiesen bieten Nahrung und Lebensraum für Bienen und andere Insekten, die wichtig für das ökologische Gleichgewicht sind.

> *Wir möchten unseren Beitrag zum Umweltschutz leisten und setzen deshalb auf nachhaltige Lösungen im Bereich des Grünflächenmanagements. Wo wir vor zehn Jahren eine einfache Rasenfläche angelegt hätten, pflanzen wir heute unterschiedliche Stauden und Gehölze. Denn wir wollen dazu beitragen, die Pflanzenvielfalt in unseren Quartieren zu fördern und eine lebenswerte Umgebung für Menschen und Tiere zu schaffen und zu erhalten*

erklärt Roman Becker, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH.

Die Wohnbau Mainz lädt alle Interessierten herzlich dazu ein, sich an den Aktionen zum Schutz und zur Pflege dieser Grünflächen zu beteiligen und gemeinsam für eine nachhaltige Zukunft zu sorgen.

Mainz, 09. August 2024:
Die Wohnbau Mainz reicht einen Bauantrag für acht Wohngebäude mit 73 Wohnungen ein, davon sollen mindestens 40 Prozent geförderter Wohnraum werden.
„Wir scheuen keine Mühe, um attraktiven, energieeffizienten und vor allem bezahlbaren Wohnraum in Mainz zu schaffen. Alles beginnt mit einem Bauantrag!“, sagt Roman Becker, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz und ist stolz darauf, dass das Unternehmen drei Monate nach der Aufstellung des B-Plans durch den Mainzer Stadtrat nun den Bauantrag einreichen kann. „Dem vorausgegangen sind intensive und konstruktive Abstimmungen mit den beteiligten Ämtern der Verwaltung“, ergänzt Tilman Weyel, Leiter der Abteilung für Bau und Modernisierung der Wohnbau Mainz.
Bebaut werden soll das Grundstück des ehemaligen Regenrückhaltebeckens am süd-östlichen Ortsrand von Ebersheim. Das Areal verfügt über eine Fläche von rund 10.250 Quadratmetern.
Durch die Gebäudestellung sollen Plätze zur Begegnung aber auch Entspannung entstehen. Gassen sind als Verbindungselemente geplant, von denen man den Blick in die Weite der umliegenden Landschaft schweifen lassen kann.

Die 73 Wohneinheiten werden aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen bestehen, von denen mindestens 40 Prozent mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden sollen, auf die das Unternehmen für das Projekt angewiesen sein wird. In der Planung ist es gelungen, den Anteil an größeren Wohnungen für Familien mit Kindern im Segment der Drei- und Vierzimmerwohnungen deutlich zu steigern.
Im Zentrum des Wohnquartiers ist auch ein Nachbarschaftscafé vorgesehen, „denn es ist uns wichtig, dass die späteren Mieterinnen und Mieter ein Gemeinschaftsgefühl entwickeln können und sich in ihrem neuen Zuhause und auch in Ebersheim wohlfühlen werden. Die räumlichen Voraussetzungen für gute Nachbarschaften werden bei der Wohnbau Mainz bereits im Bauantrag angelegt!“, erklärt Roman Becker.
Geplant ist ferner eine Tiefgarage. Diese wird am äußeren Rand des Quartiers entstehen, so dass das Wohnquartier autofrei wird. Hier sollen Kinder sicher spielen können, Menschen einander begegnen und sich entspannen. Die geplante Tiefgarage ist auch direkt mit drei Gebäuden verbunden. In zwei Gebäuden werden Aufzüge einen schwellenlosen Zugang zu den Häusern und dem gemeinschaftlich genutzten Bereich ermöglichen. Durch die gewählte Anordnung der Stellplätze ist es möglich, große Bäume und ausreichend Grün für ein gutes Klima zu pflanzen.
Durch die gute Abstimmung mit den Ämtern können die Kinder des neuen Quartiers auf dem gegenüberliegenden Spielplatz ihrer Kreativität freien Lauf lassen und ihre Freizeit verbringen, dafür hat sich die Wohnbau dazu bereit erklärt einen Betrag von 65.000 Euro zur Aufwertung beizusteuern.

> *„Nun hoffen wir, dass wir schnell Baurecht erhalten, um mit den Arbeiten beginnen zu können. Damit diese Wohnungen dazu beitragen können den Wohnungsmarkt in Mainz zu entspannen“*

so Becker abschließend.

Foto von links nach rechts: Tilman Weyel, Leiter der Abteilung für Bau und Modernisierung; Christian Gosch, Stv. Abteilungsleiter und Teamleiter der Kundenbetreuung, Vermietung und Recht; Sabine Kopsan, Abteilungsleiterin für Vermietung und Recht; Roman Becker, Geschäftsführer

Pressemeldungen 2024

Mainz, 02.08.2024

Die Abrissarbeiten dürfen beginnen und die Bahn für bezahlbaren Wohnraum in der Mainzer Innenstadt frei machen. Mit 44 Wohnungen, attraktiven Ladengeschäften und einer einladenden Gastronomie soll hier die Lücke in der Großen Langgasse geschlossen werden. Ergänzt wird der Neubau durch einen attraktiven Quartiersplatz, der sich zur Straße hin öffnet und zum Verweilen einlädt. 40 Prozent der Wohnungen werden durch die Programme der Investitions- und Strukturbank mit den Mitteln des Landes Rheinland-Pfalz gefördert. Weiterhin unterstützt die Stadt Mainz diese Maßnahme finanziell als Gesellschafter, worüber die beiden Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, Roman Becker und Franz Ringhoffer und der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Sozialdezernent Dr. Eckart Lensch, sehr dankbar sind.

Ab jetzt darf das Gebäude in der Steingasse 14-16 zu diesem Zweck niedergelegt werden. Der Abrissbagger steht bereit. Sozialdezernent Dr. Eckart Lensch, Franz Ringhoffer und Roman Becker sind vor Ort. Roman Becker sagt:

„Auf dem Fußabdruck“ des Hauses, das nun abgerissen werden darf, wird eingepasst in das architektonische Umfeld, ein sechsgeschossiger Neubau errichtet. Damit werden 44 neue Wohnungen möglich, die den Energiestandards der Zeit entsprechen werden. Wenn alles gut läuft, können die Häuser ab 2026 bezogen werden. Bei den umliegenden Nachbarn bedanken wir uns schon heute für das gute Miteinander und bitten um etwas Geduld während der Bauarbeiten.“

Dr. Eckart Lensch, Sozialdezernent der Stadt Mainz: „Es freut mich für die Menschen in Mainz besonders, dass der Platz mit der alten Platane zur Großen Langgasse geöffnet und somit ein weiterer Bereich neben dem Dr.-Gisela-Thews-Platz als Ort der Begegnung geschaffen wird.“

Doch damit nicht genug. Die Projek-

Foto von links nach rechts: Roman Becker, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH, Dr. Eckart Lensch, Sozialdezernent und Aufsichtsratsvorsitzender der Wohnbau Mainz GmbH, Franz Ringhoffer, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz GmbH

te für Mainz sind noch umfassender: Franz Ringhoffer, Geschäftsführer der Wohnbau erläutert weiter:

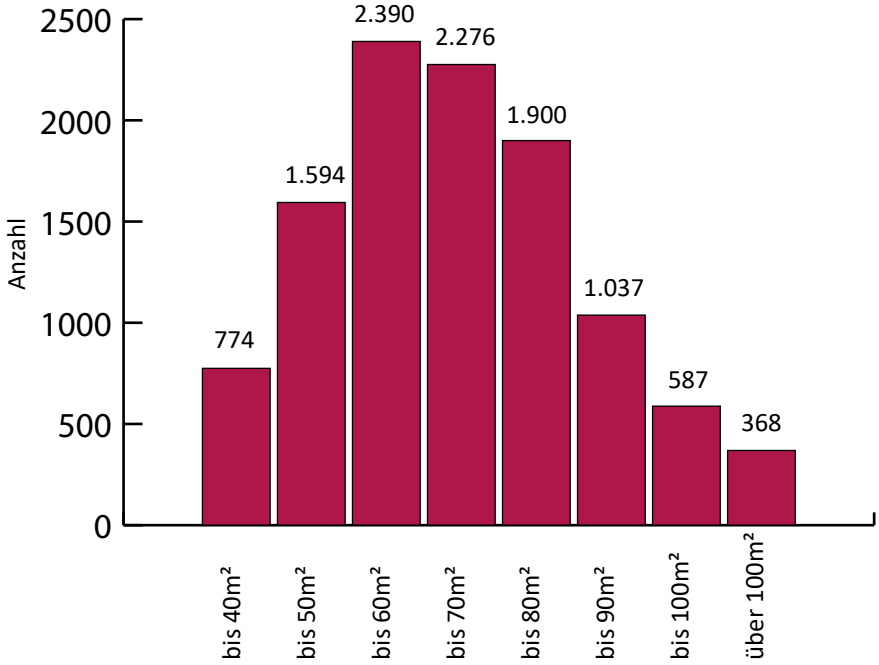
„In unmittelbarer Nachbarschaft zum Neubauvorhaben Große Langgasse setzen wir die Modernisierung des Wohnhauses in der Welschnonnengasse 7-9 um. Dafür wird das Gebäude aus den 50-er Jahren entkernt und durch eine Aufstockung erweitert. Ein Aufzug ist für die schwellenlose Erreichbarkeit nahezu aller Wohnungen eingeplant. 16 Wohneinheiten werden dabei vollmodernisiert - davon werden neun öffentlich gefördert.“

Zuletzt hatten umfangreiche archäologischen Untersuchungen, die in den nächsten sechs bis neun Monaten fortgesetzt werden und die erfolgreiche Beobachtung der Nistperiode einer unter Naturschutz stehenden Ringeltaube, die Abrissarbeiten in der Großen Langgasse verzögert.

Roman Becker: „Wir sind zuversichtlich, dass dieses Projekt einen wichtigen Beitrag zur städtischen Wohnraumentwicklung leistet, da wir mehr Wohnungen als bisher an gleicher Stelle errichten und auch durch ein weiteres Geschoss im Bestand Vorreiter für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sein wollen, so wie es im Innengutachten der Stadt Mainz aufgezeigt worden ist. Wir freuen uns auf den weiteren Verlauf des Wohnbauvorhabens und sind uns sicher, dass die Realisierung einen positiven Einfluss auf unsere Gemeinschaft in Mainz haben wird.“

Wohnungsbestand und Mietenstruktur

Seit mehr als 100 Jahren sind wir der Ansprechpartner, wenn es um preisgünstigen Wohnraum in Mainz geht. Es ist uns gelungen, den Wohnungsbestand gegenüber den Vorjahren durch Neubauprojekte zu erhöhen und die Mietenstruktur dabei sozialverträglich auszubauen. Die Erfüllung dieser Aufgabe spiegelt sich in der Struktur des Wohnungsbestandes wider. Der Großteil unserer Wohnungen verfügt über zwei bis drei Zimmer. Es gibt auch Einzimmerwohnungen. Um den Ansprüchen von Familien gerecht zu werden, vermieten wir Wohnungen mit vier und fünf Zimmern bedarfsgerecht – dies vor der möglichen Förderfähigkeit durch das Rheinland-Pfalz.



Wohnungen nach Stadtteilen

Stadtteil	Anzahl	Anteil
Altstadt	655	5,99 %
Bretzenheim	715	6,54 %
Drais	0	0,00 %
Ebersheim	316	2,89 %
Finthen	119	1,09 %
Gonsenheim	535	4,90 %
Hartenberg / Münchfeld	1.182	10,82 %
Hechtsheim	302	2,76 %
Laubenheim	172	1,57 %
Lerchenberg	674	6,17 %
Marienborn	0	0,00 %
Mombach	1.332	12,19 %
Neustadt	3.030	27,73 %
Oberstadt	1.116	10,21 %
Weisenau	778	7,12 %
Gesamt	10.926	100,00 %

Stichtag: 31.12.2024

Unser Angebot

1-Zimmer-Wohnungen
951
2-Zimmer-Wohnungen
4.231
3-Zimmer-Wohnungen
4.376
4-Zimmer-Wohnungen
1.250
5-Zimmer-Wohnungen und mehr als 5 Zimmer-Wohnungen
118 inkl. 9Whg >5 Zimmer

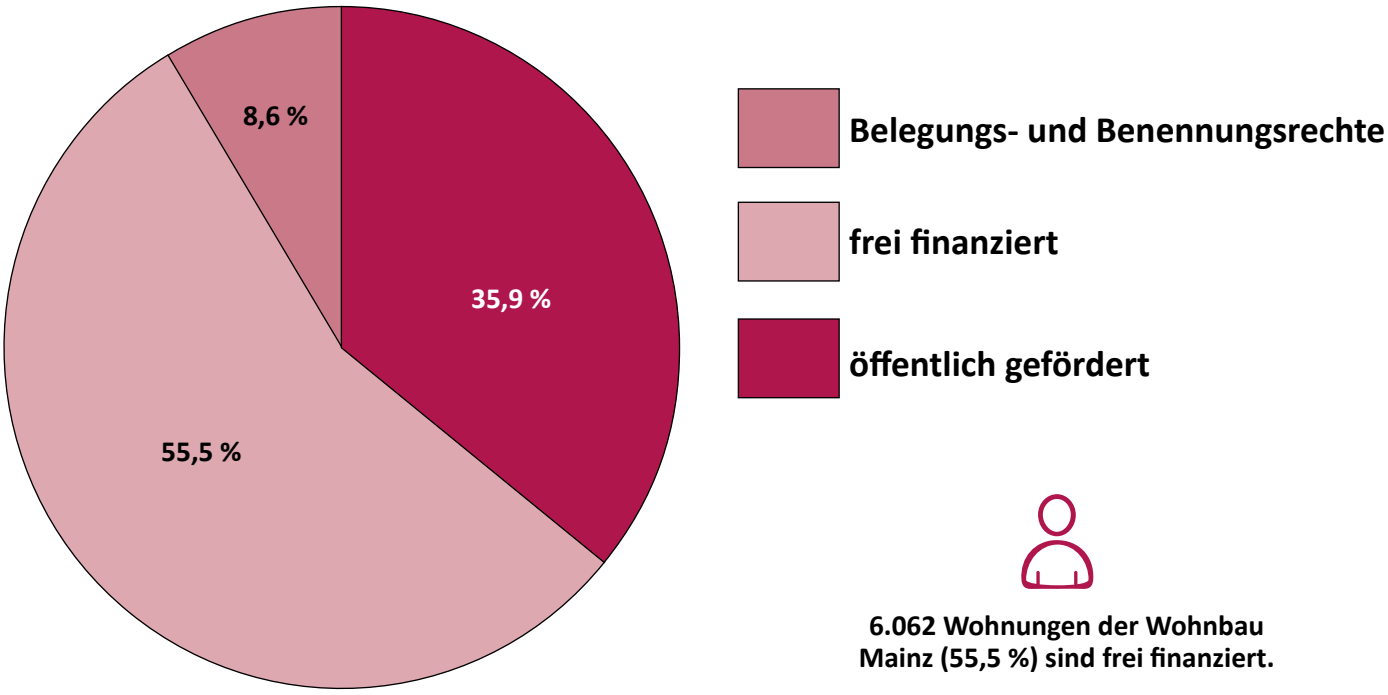
Mietenstruktur

Wir sind der größte Anbieter von öffentlich gefördertem Wohnraum in Rheinland-Pfalz. Die Sonderregelung des Landes, die Belegungsrechte für vermietete Wohnungen einräumt, ist ein starkes Instrument zur Mietensteuerung. Unser Anliegen ist es, breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wir planen mehr als 5.000 Wohnungen in Förderung zu bringen.

Geförderte Wohnungen:

- Mieten bei neu geförderten Wohnungen:
  7,90 € p. qm zzgl. 1,75% jhrl. (geringe Einkommen)
  8,90 € p. qm zzgl. 1,75% jhrl. (mittlere Einkommen)
- Mieten mit Belegungsrechten liegen jeweils 15 % unter dem Median des Mietspiegels.

4.846 (44,5 %) Wohnungen sind öffentlich gefördert. Davon sind 938 Wohnungen mit Benennungs- oder Belegungsrechten versehen.



6.062 Wohnungen der Wohnbau Mainz (55,5 %) sind frei finanziert.

Mieter fühlen sich lange wohl

Aktuelle Mietverhältnisse
und Wohndauer:

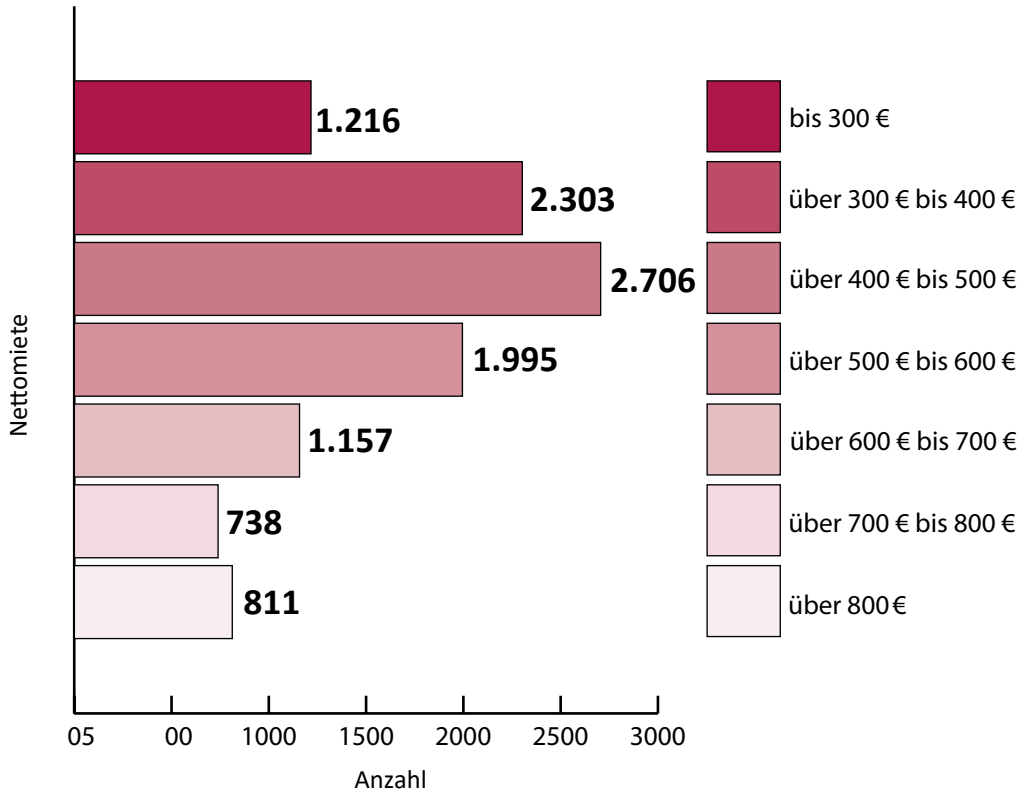
Gesamt vermietete Wohnungen:	10.648
0 bis 10 Jahre:	5.388
10 bis 20 Jahre:	2.785
20 bis 30 Jahre:	1.418
30 bis 40 Jahre:	465
40 bis 50 Jahre:	306
> 50 Jahre:	286

Die überwiegende Anzahl der Mieterinnen und Mieter haben viele Jahre bei uns ein Zuhause. Dies spricht für die hohe Lebensqualität in den Wohnungen der Wohnbau Mainz. Altersgerechte Wohnstrukturen und die allgemeine Wohnungsknappheit verstärken den Trend.

Anzahl der Wohnungen nach
Baualtersklassen:

Gesamt Wohnungsbestand:	10.926
bis 1948:	1.270
1948 bis 1960:	2.315
1961 bis 1977:	2.582
1978 bis 1994:	1.228
1995 bis 2001:	665
2002 bis 2009:	741
2010 bis 2015:	548
2016 bis heute:	1.577

Verteilung der Wohnungen nach Nettomiete



Wohnen und Energie Mainz (WuE) bringt Energiewende voran

Die erste Mieterstromanlage im Wohnquartier der Kommissbrotbäckerei

wohnen +
energie mainz

Verschiedene PV-Anlagen, Quelle: WuE

Zahlreiche Photovoltaik-Anlagen in Rekordzeit installiert

Foto von links nach rechts: vorne links: ***Kerstin Stumpf,*** Technische Vorständin, Mainzer Stadtwerke AG; von hinten links nach rechts: ***Roman Becker,*** Geschäftsführer Wohnbau Mainz GmbH; ***Daniel Gahr,*** Vorstandsvorsitzender, Mainzer Stadtwerke AG; ***Julia Catalano,*** WuE-Geschäftsführerin; ***Franz Ringhoffer,*** Geschäftsführer Wohnbau Mainz GmbH; ***Tilman Weyel,*** WuE-Geschäftsführer (Quelle WuE)

Ein bedeutender Schritt für nachhaltiges Wohnen: Die WuE hat in den vergangenen 1,5 Jahren erfolgreich 16 Photovoltaik-Anlagen auf den Wohngebäuden der Wohnbau Mainz installiert. Damit leistet das Unternehmen nicht nur einen aktiven Beitrag zur Energiewende, sondern schafft nun auch durch die erste Mieterstromanlage, langfristige Vorteile für die Mieterinnen und Mieter. Damit ist es jedoch noch nicht genug. Auch für 2026 sind bereits weitere Anlagen in der Planung – dies immer in Abhängigkeit der Ausrichtung der Dächer, der Verschattung oder der Tragfähigkeit.

Die installierten, etwa 3.320 PV-Module entsprechen aneinandergelegt mit ca. 5,85km einer Strecke vom Mombacher Kreisel bis zum Winterhafen.
Die Wohnen und Energie Mainz GmbH (WuE) ist eine Gesellschaft der Wohnbau Mainz und der Mainzer Stadtwerke mit dem Fokus sich in Mainz für den Klimaschutz einzusetzen. Es geht hierbei verstärkt um die Nutzung von Dachflächen der Wohnbau von bestehenden Gebäuden als auch um künftige Neubauten der Wohnbau, die mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet werden.

Mit den bereits ans Netz gegangenen PV-Anlagen produzierte die WuE im vergangenen Jahr 271.800 kWh sauberen Strom. In 2025 werden wir durch die in Betrieb gehenden PV-Anlagen eine zusätzliche Jahresprodukti-

on von 531.900 kWh erzeugen, insgesamt 803.700 kWh. Das bedeutet eine CO2-Einsparung von rund 159 Tonnen im Jahr 2024 und weiteren 310 Tonnen pro Jahr ab Ende 2025. Die erzeugte Strommenge mit 803.700 kWh entsprechen einem Jahresverbrauch von 230 Vier-Personen-Haushalten. „Wir sehen es als unsere Verantwortung, unsere Immobilien fit für die Zukunft zu machen. Die Investition in Photovoltaik ist ein entscheidender Baustein, um den Ökostromanteil zu steigern und unseren Mieterinnen und Mietern perspektivisch günstigere Nebenkosten zu ermöglichen“, sagt Roman Becker, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz. Von 2024 bis 2026 werden wir insgesamt PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von fast 1100 kW installieren.

„Angesichts des Klimawandels ist eine sichere und nachhaltige Energieversorgung wichtiger denn je“, ergänzt Tilman Weyel, Geschäftsführer der WuE, „Photovoltaik-Anlagen und die Nutzung von Sonnenenergie sind ein unverzichtbarer Bestandteil unseres Energiemixes und ein wichtiger Schritt in der Nachhaltigkeitsbetrachtung der Wohnbau.“

Das erstmalig in der Kommissbrotbäckerei verwirklichte Mieterstrom-Modell bietet nicht nur ökologische, sondern auch wirtschaftliche Vorteile. „Erneuerbare Energien stärken die regionale Wertschöpfung und machen uns unabhängiger von externen Energiepreisschwankungen. Mit unserem Mieterstrom-Modell können wir auch unseren Mieterinnen und Mietern immer einen günstigen Strompreis durch die eigene Produktion garantieren“, so Roman Becker. Auch die Attraktivität der Wohnquartiere wird durch das nachhaltige Engagement gesteigert.
Das Mieterstrom-Modell ermöglicht es Mietern, günstigen und umweltfreundlichen Strom direkt vom eigenen Hausdach zu beziehen. Dabei wird Solarstrom durch eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude erzeugt und ohne Umweg über das öffentliche Netz an die Bewohner geliefert. Dadurch entfallen Netzentgelte und andere Gebühren, was den Strompreis oft günstiger macht.

„Wir freuen uns sehr über die enge Zusammenarbeit zwischen der Wohnbau Mainz und den Mainzer Stadtwerken über die gemeinsame Tochter WuE, die mit Ihrem Knowhow und den entsprechenden Montagekapazitäten weiterhin Ihren Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität in Mainz leisten können“, freut sich Daniel Gahr, Vorstandsvorsitzender der Mainzer Stadtwerke.

Die WuE plant gemeinsam mit der Wohnbau Mainz und den Mainzer Stadtwerken, den Ausbau von Photovoltaik-Anlagen weiter voranzutreiben. Ziel ist es, möglichst viele Wohngebäude nachhaltig auszurüsten und die vor Ort gewonnene Energie perspektivisch vollständig in den Quartieren zu nutzen.

*WuE:
Die Wohnbau Mainz GmbH besitzt 50 Prozent Anteile an der „Wohnen und Energie Mainz GmbH“ (WuE), die beiden Stadtwerke-Tochterunternehmen Mainzer Stadtwerke Energie und Service GmbH und Mainzer Erneuerbare Energien GmbH die restlichen 40 bzw. 10 Prozent. WuE-Geschäftsführer sind Tilman Weyel und Julia Catalano.

2024 (Inbetriebnahme neuer Solaranlagen)

Projekte	geplante bzw. realisierte Leistung [kW]	genehmigte Leistung [kW]	Jahresproduktion [kWh]	CO^2-Einsparung [t/a]	Typ
Dr.-Martin-Luther-King-Weg 20	99	99	89.100	52,03	Eigenverbrauch
Karoline-Stern-Platz Anlage 1	99	75	67.500	39,42	Volleinspeisung
Jakob-Steffan-Straße 91	30	30	27.000	15,77	Volleinspeisung
Jakob-Steffan-Straße 89	30	30	27.000	15,77	Volleinspeisung
Am Hipperich	58,5	68	61.200	35,74	Volleinspeisung
2024 gesamt	**317**	**302**	**271.800**	**158,73**	

Mieterstrom Modell

Grundpreis: 12,89€ pro Monat
(inkl. MwSt.)

Arbeitspreis: 29,87 ct/KWh
(inkl. MwSt.)

Preisgarantie: bis 31.12.2026
Angebot gilt nur für die Häuser Rheinallee 113, 115 & 117 sowie Moselstr. 34 & 36

Stand: 05/2025

Im neuen Wohnquartier Kommissbrotbäckerei in Mainz profitieren Mieterinnen und Mieter von einem modernen Mieterstrom-Modell, das Nachhaltigkeit mit Preisvorteilen verbindet. Der Strom stammt direkt von einer leistungsstarken Photovoltaikanlage auf dem eigenen Dach. Der dort erzeugte Solarstrom fließt – ohne Umweg über das öffentliche Netz – direkt in die Steckdosen der angeschlossenen Wohnungen.

Und das Beste: Der Preis für Mieterstrom ist gesetzlich geregelt und dauerhaft mindestens 10 % günstiger als der örtliche Grundversorgungstarif – mit Preisgarantie bis 31.12.2026.

Da nicht immer genug Sonnenstrom zur Verfügung steht – z. B. im Winter – wird der Restbedarf automatisch mit TÜV-NORD-zertifiziertem Ökostrom gedeckt. Bewohnerinnen und Bewohner brauchen nur einen Vertrag, alles Weitere übernehmen die Mainzer Stadtwerke. Der Stromanbieterwechsel ist also weder nötig noch kompliziert. Mieterinnen und Mieter müssen sich aktiv für den Mieterstrom entscheiden und einen Vertrag abschließen. Dieser kann unkompliziert mit dem Mietvertrag zusammen übermittelt werden. Wer lieber zu einem anderen Anbieter wechseln möchte, muss dies bei den Stadtwerken anmelden, da der Stromzähler freigeschaltet werden muss.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- **100 % Ökostrom:** Kombination aus lokalem Solarstrom und zertifiziertem Ökostrom
- **Lokal und direkt:** Strom vom Dach, nicht vom anonymen Anbieter
- **Versorgungssicher:** Auch bei Ausfall der Solaranlage oder nachts
- **Kundenservice vor Ort:** Im Energieladen der Mainzer Stadtwerke

Rechenbeispiel:

2-Personen-Haushalt mit 2.000 kWh: 752,08 €/Jahr

4-Personen-Haushalt mit 2.800 kWh: 991,03 €/Jahr

→ Vergleichbare Tarife am Markt sind meist teurer, gerade im 2. Jahr

Beispiel Am Leitgraben 23

Bauzeit: 9 Monate

Energetische Sanierung und Modernisierung eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1980

Im Rahmen einer umfassenden energetischen Sanierung wurde ein Wohngebäude aus dem Jahr 1980 mit insgesamt 25 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von rund 1.600 m² auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die Bauzeit betrug neun Monate, das Investitionsvolumen lag bei rund 2,3 Millionen Euro. Durch die Maßnahmen konnte der Energiestandard EH 70 nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erreicht werden.

Energetische Maßnahmen

Fenstertausch und sommerlicher Wärmeschutz

Alle Fenster wurden durch moderne 3-fach-verglaste Elemente ersetzt, die zusätzlich mit Zippscreen-Systeme ausgestattet wurden. Diese ermöglichen eine effektive Verschattung und bieten Schutz vor sommerlicher Überhitzung.

Loggien zu Wintergärten umgewandelt

Die bestehenden Loggien wurden in hochwertige Wintergärten umgewandelt. Zum Einsatz kamen Faltschiebenfensterelemente mit besonders niedrigem Wärmedurchlasskoeffizienten (U-Wert), was zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt.

Fassadendämmung

Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und mit einem mineralischen Putz sowie einem neuen Anstrich abgeschlossen. Diese Maßnahme reduziert signifikant den Energieverlust über die Gebäudehülle.

Nachher

Dämmung der Kellerdecke und Dacherneuerung

Die Kellerdecke erhielt eine mineralische Dämmung auf der Unterseite, um Wärmeverluste in unbeheizte Bereiche zu minimieren. Das Dach wurde vollständig neu aufgebaut und energetisch gedämmt, nachdem die alten Dachstrukturen entfernt worden waren.

Technische Modernisierung

Hybrid-Heizsystem mit PVT-Anlage

Eine moderne PVT-Anlage (Photovoltaik-Thermie) wurde auf dem Dach installiert und mit einer Wärmepumpe kombiniert. Beheizung und zentrale Warmwasserbereitung erfolgen nun über ein hybrides System aus Wärmepumpe und Gasbrennwerttechnik.

Erneuerung der Haustechnik

Sämtliche Zählerstellen wurden ausgetauscht, die elektrische Kellerinstallation sowie die gesamten Versorgungsanlagen umfassend erneuert.

Weitere Maßnahmen

Barrierefreiheit

Ein neuer Treppenlift am Hauseingang ermöglicht eine schwellenlose Erreichbarkeit der Wohnungen. Zudem wurde die Außenbeleuchtung ergänzt bzw. erneuert, um die Sicherheit und Orientierung zu verbessern.

Artenschutz berücksichtigt

Im Zuge der Fassadensanierung wurden im oberen Bereich gezielt Nistplätze für die geschützte Mückenfledermaus geschaffen – ein aktiver Beitrag zum Artenschutz.

Schadstoffsanierung

Alle schadstoffhaltigen Bauteile wie Außenfensterbänke, Wandbekleidungen, alte Dachabdichtungen und Isolierungen wurden fachgerecht entfernt und entsorgt.

Investitionskosten der Wohnbau: ca. 2,3 Mio. Euro

Am Leitgraben 23

Maßnahmen:

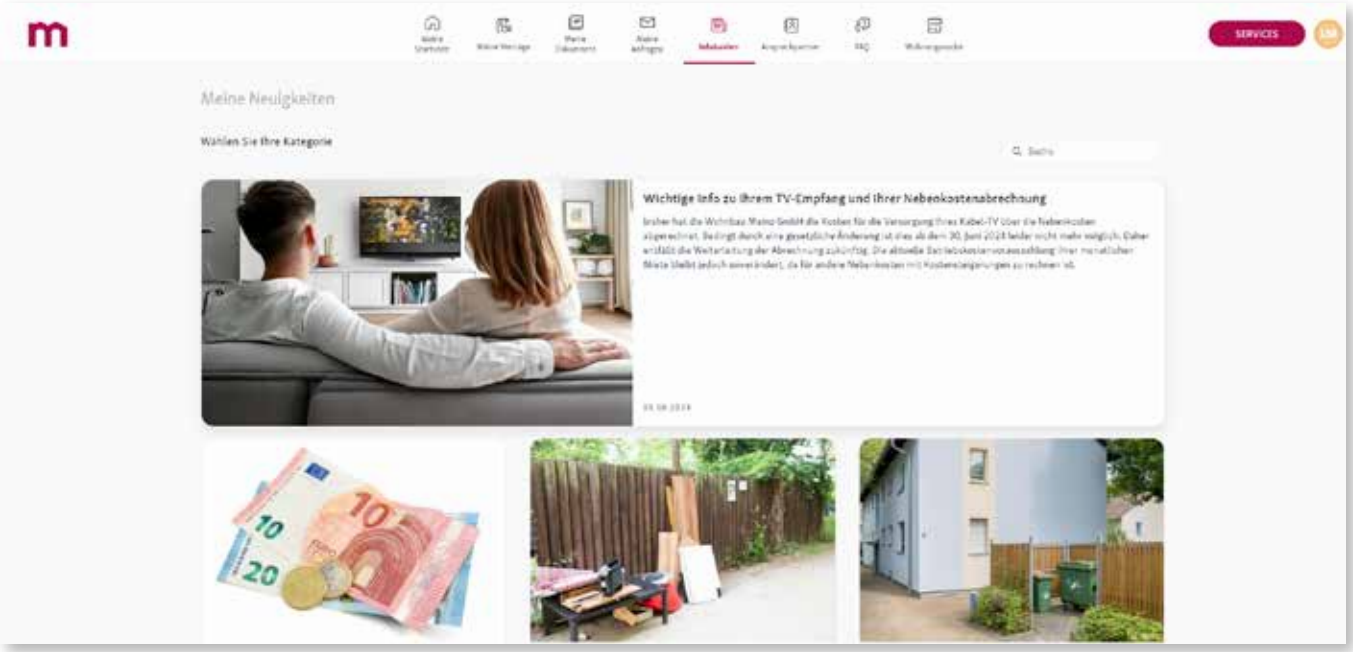
- Fenstertausch durch 3-fach Verglasung, Verschattungsmöglichkeit und sommerlicher Wärmeschutz durch Zippscreen-Elemente
- Umwandlung der Loggien in Wintergärten, Einbau von Schiebefensterelementen mit niedrigem Wärmedurchlasskoeffizienten (U-Wert)
- Wärmedämmung der Fassade, Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Putz und Anstrich
- Wärmedämmung der Kellerdecke, Mineralische Dämmung unterhalb der Kellerdecke
- Dachsanierung, Ausbau der Altendächer und kompletter Neuaufbau inkl. Wärmedämmung
- Artenschutz, Schaffung von Nistplätzen der seltenen und geschützten Mückenfledermaus im oberen Bereich der Fassade
- Installation einer PV-Anlage auf dem Dach inkl. Wärmepumpe - Beheizung und zentrale Warmwasserbereitung funktionieren nun als Hybridanlage (Wärmepumpe + Gasbrennwertanlage), Austausch sämtlicher Zählerstellen, Erneuerung der Elektroinstallation im KG und der Versorgungsanlagen
- Schaffung einer neuen schwellenlosen Erreichbarkeit der Wohnungen durch einen Treppenlift vor dem Hauseingang, Ergänzung/ Erneuerung der Außenbeleuchtung
- Schadstoffsanierung, Ausbau und fachgerechte Entsorgung schaddstoffhaltiger Außenfensterbänke, Außenwandbekleidungen, Dachabdichtungen und Altisolierungen

Mieterportal

Im Jahr 2025 erwartet die Mieterinnen und Mieter der Wohnbau Mainz ein spürbarer Fortschritt in Sachen Service und Kommunikation:
Mit dem neuen Mieterportal „leichter erreichbar“ steht ab sofort eine zentrale, digitale Anlaufstelle zur Verfügung – rund um die Uhr, an 365 Tagen im Jahr.

Das Portal bietet schnellen Zugriff auf Verträge, Abrechnungen und Anträge, ermöglicht unkomplizierte Schadensmeldungen mit Foto-Upload und informiert transparent über den Bearbeitungsstand. Zusätzlich sind praktische Services wie Schlüsselbestellung, Zählerstandmeldung oder An- und Abmeldung von Mitbewohnern integriert.

Ziel für 2025: eine effizientere Kommunikation, weniger Verwaltungsaufwand und mehr Transparenz und Komfort für alle Mieter – mehrsprachig, digital und benutzerfreundlich.



Was haben wir 2025 noch vor

- **neue Webseite:** Unsere Webseite soll 2025 in neuem Glanz erscheinen
- **digitale Kanäle:** Ausbauen unserer sozialen Netzwerke
- **Spatenstiche:** 2025 haben wir viele Spatenstiche und Anträge vor

Miteinander, füreinander – für Mainz

Die aktuelle Mietpreisanalyse zeigt deutlich:
Die Wohnbau Mainz GmbH übernimmt Verantwortung – sozial, nachhaltig und zukunftsorientiert. In einem herausfordernden Marktumfeld mit steigenden Bau- und Energiekosten gelingt es unserem Unternehmen, Mieten deutlich unter dem städtischen Mietspiegel und dem bundesweiten Durchschnitt zu halten. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur sozialen Stabilität in unserer Stadt.

Dieser Erfolg ist das Ergebnis einer vorausschauenden Mietenstrategie, eines kontinuierlichen Engagements in der Wohnraumentwicklung und einer gezielten Nutzung öffentlicher Förderinstrumente. Vor allem aber ist er Ausdruck einer hervorragenden Zusammenarbeit – über alle Ebenen hinweg.

Unser aufrichtiger Dank gilt daher: Den **Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau Mainz,** die sich tagtäglich mit Fachwissen, Engagement und Herzblut für bezahlbaren Wohnraum einsetzen, dem **Aufsichtsrat,** der mit strategischer Weitsicht unsere Ziele unterstützt, unseren **Partnerunternehmen im Bau-, Planungs- und Sozialbereich,** die mit ihrer Expertise zum Gelingen beitragen, und nicht zuletzt der **Stadt Mainz und dem Land Rheinland-Pfalz mit Verwaltung und Politik**, die unsere soziale Wohnraumstrategie durch Kooperation, Fördermittel und politische Rückendeckung maßgeblich mitträgt.

Gemeinsam schaffen wir Wohnperspektiven – heute, morgen und mit Blick auf die kommenden Generationen. Für ein Mainz, in dem Wohnen nicht zum Luxus wird, sondern ein selbstverständliches Grundrecht bleibt und ein klimaneutrales Mainz erschaffen wird.

Auch im Jahr 2025 wird die Wohnbau Mainz GmbH ihren Weg der sozialverträglichen Mietenpolitik konsequent fortsetzen. Die Vergleichswerte mit dem Mietspiegel der Stadt Mainz sowie den bundesweiten Durchschnittsmieten belegen eindrücklich:
Die Mieten der Wohnbau liegen deutlich unter den Marktniveaus – ein klares Zeichen für die gelebte Verantwortung gegenüber den Mieterinnen und Mietern.

Unser Ziel bleibt es, mindestens 5.000 Wohnungen dauerhaft über öffentliche Fördermittel mietpreisgebunden zu halten. Dabei setzen wir weiterhin auf das Modell der Belegungsrechte und des Wohnberechtigungsschein im Sektor für Sozialwohnungen. Die Kampagne zur Ansprache förderberechtigter Mieterinnen und Mieter wird fortgeführt und um digitale Kanäle erweitert. Zugleich rücken die Klimaziele der Stadt Mainz und des Landes Rheinland-Pfalz stärker in den Fokus unseres Handelns. Die Wohnbau Mainz wird ihre Verantwortung in diesem Bereich weiter ausbauen und verfolgt für 2025 insbesondere folgende ökologische Leitlinien:

Energetische Modernisierung: Bestehende Wohnquartiere sollen verstärkt energetisch saniert werden, mit dem Ziel, den CO_2-Ausstoß signifikant zu senken. Dabei setzen wir auf Förderprogramme des Landes sowie auf Eigeninvestitionen.

Förderintegration mit Klimaschutz: Wo immer möglich, werden Modernisierungsmaßnahmen mit Fördermodellen verknüpft, um gleichzeitig Mietpreisbindung und Energieeffizienz zu erreichen. So entstehen bezahlbare, aber zukunftsfähige Wohnungen.

Photovoltaik & Mieterstrom: Einige Gebäude weisen bereits eine PV-Anlagen auf. Diese sollen es ermöglichen, Mieterstrommodelle anzubieten und die Energiekosten für Haushalte mit geringem Einkommen zu senken.

Nachhaltige Neubauten: Im Neubau bleibt der Mindestanteil von 33 % gefördertem Wohnungsbau bestehen. Darüber hinaus werden alle neuen Bauvorhaben auf ihre ökologische Bilanz geprüft – mit dem Ziel, nachhaltige Baustandards umzusetzen.

2025 wird ein Jahr, in dem wir soziale Verantwortung und Klimaschutz nicht als Gegensätze, sondern als ergänzende Ziele verstehen. Die Wohnbau Mainz bleibt ihrem Auftrag treu: ***bezahlbaren Wohnraum schaffen, erhalten und zugleich aktiv zur klimagerechten Stadtentwicklung beitragen.***

Franz Ringhoffer und Roman Becker,
Geschäftsführung Wohnbau Mainz GmbH

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