



Geschäftsbericht



wohnbau mainz

Hi,
ich bin **Milo** - der
neue digitale Helfer
der Wohnbau Mainz.



| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Vorworte | 1 |
| Rückblick | 5 |
| Wohnraum | 9 |
| Wohnraumstruktur | 11 |
| Mietenstruktur | 13 |
| Mietenstrategie | 15 |
| Neubau | 20 |
| Kommissbrotbäckerei | 19 |
| Ausblick im BAU Neubau | 23 |
| Sanierung | 27 |
| Oberstadt | 29 |
| Altstadt | 33 |
| Laubenheim | 35 |
| Mombach | 37 |
| Neustadt | 39 |
| Ausblick 2026 | 41 |
| Soziales | 43 |
| Mieter & soziales Engagement | 45 |
| Nachhaltigkeit | 47 |
| PV Anlagen der WuE | 49 |
| Unser Weg zur Klimaneutralität | 51 |
| meinRad X Wohnbau Mainz | 53 |
| Mitarbeiter | 59 |
| Bilanz | 63 |
| Bilanz 2025 | 65 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 67 |
| Impressum | 69 |



Bezahlbares Wohnen in bewegten Zeiten

Mit dem vorliegenden Geschäftsbericht 2025 möchten wir Ihnen einen umfassenden Einblick in die vielfältigen Aufgaben und Erfolge der Wohnbau Mainz geben. In einem Jahr, das von erheblichen gesamtwirtschaftlichen Herausforderungen und zugleich spannenden Entwicklungschancen geprägt war, hat sich unser Unternehmen erneut als verlässlicher Partner für bezahlbares, nachhaltiges und lebenswertes Wohnen in Mainz bewährt.

Die Wohnbau Mainz steht mit ihrem Bestand von mehr als 11.000 Wohnungen und über 250 Mitarbeitenden weiterhin an der Seite der Menschen in unserer Stadt. Bezogen auf die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen – steigende Baukosten, dynamische Energiepreise und eine anhaltend hohe Nachfrage nach günstigen Wohnungen – haben wir unser strategisches Handeln konsequent auf Stabilität, Zukunftsfähigkeit und soziale Verantwortung ausgerichtet.

Ein zentrales Thema im vergangenen Jahr war die soziale und ökologische Transformation unseres Wohnungsbestands. Mit dem Erhalt zweier Förderbescheide der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz konnten wir die klimagerechte Modernisierung von 44 Mietwohnungen in Mombach voranbringen: energetisch ertüchtigt, mit langlebigen Mietbindungen und damit verbunden der Sicherstellung bezahlbarer Mieten für Haushalte mit mittleren Einkom-

men. Diese Maßnahme ist Ausdruck unseres Verständnisses von sozialem Wohnungsbau, der ökologische Verantwortung und soziale Teilhabe verbindet.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Weiterentwicklung unserer Mietstrategie: Die Anpassung der Mieterhöhungsgrenzen für frei finanzierte Wohnungen ab 2026 auf ein moderateres Niveau war eine bewusste Entscheidung zugunsten von Entlastung und Planbarkeit für unsere Mieterinnen und Mieter. Zugleich sichert sie die langfristige Handlungsfähigkeit unseres Unternehmens, um auch zukünftig den Bestand zu erhalten, energetisch zu ertüchtigen und neue Wohnformen anzubieten.

Unsere Aktivitäten in 2025 zeigen, dass wir bei allen Projektgrößen – vom modernen Quartierbau über die energetische Sanierung bis hin zu kleineren Alltagsleistungen – den Menschen und seine Bedürfnisse in den Mittelpunkt stellen. Wir verstehen Wohnen nicht nur als Bereitstellung von Quadratmetern, sondern als Grundlage für soziale Teilhabe, Nachbarschaft und Lebensqualität.

Die Wohnbau Mainz steht für wirtschaftliche Solidität und langfristige Verantwortung. Unser Ziel ist es, Investitionen vorausschauend zu planen, Risiken verantwortungsvoll zu steuern und gleichzeitig soziale Maßstäbe nicht aus dem Blick zu verlieren. Gerade in Zeiten stei-

Vorwort der Geschäftsführung

gender Kosten und knapper Ressourcen bedeutet dies, Prioritäten klar zu setzen und Entscheidungen transparent, nachvollziehbar und mit Augenmaß zu treffen.

Unsere Arbeit richtet sich an sehr unterschiedliche Menschen: Familien, Seniorinnen und Senioren, Alleinlebende, Studierende. Ihnen allen gemeinsam ist der Wunsch nach einem verlässlichen Zuhause. Deshalb legen wir großen Wert auf Erreichbarkeit, Dialog und transparente Kommunikation. Rückmeldungen aus den Quartieren verstehen wir nicht als Kritik, sondern als wichtige Grundlage, um Angebote, Services und

Prozesse kontinuierlich zu verbessern. Für das uns entgegengebrachte Vertrauen danken wir unseren Mieterinnen und Mietern, unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie unseren Partnern und Gremien. Gemeinsam gestalten wir ein zukunftsfähiges, sozial gerechtes und ökologisch verantwortetes Wohnen in Mainz.



Roman Becker
Geschäftsführer
Wohnbau Mainz GmbH





Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2025 war für die Wohnbau Mainz erneut ein erfolgreiches und zugleich richtungsweisendes Jahr. Das überzeugende Jahresergebnis unterstreicht die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens und zeigt, dass es der Wohnbau Mainz in besonderer Weise gelingt, ihren öffentlichen Auftrag mit unternehmerischer Verantwortung zu verbinden. Diese solide Grundlage ermöglicht es, auch künftig verlässlich und nachhaltig in die Entwicklung sowie den Erhalt bezahlbaren Wohnraums zu investieren.

Als kommunales Wohnungsunternehmen trägt die Wohnbau Mainz eine zentrale Verantwortung für die soziale und städtebauliche Entwicklung unserer Stadt. Gerade

in einer seit Jahren wachsenden Stadt wie Mainz ist bezahlbarer Wohnraum eine der drängendsten gesellschaftlichen Herausforderungen und die soziale Frage unserer Zeit. Die Wohnbau Mainz übernimmt hierbei eine Schlüsselrolle – nicht nur als verlässliche Vermieterin, sondern auch Impulsgeberin für lebenswerte Quartiere, soziale Durchmischung und nachhaltige Stadtentwicklung. Im vergangenen Jahr hat sie diese Rolle eindrucksvoll bestätigt und weiter gestärkt.

Neben der positiven wirtschaftlichen Entwicklung konnten zahlreiche Projekte erfolgreich vorangebracht werden. Bestehende Quartiere wurden gezielt modernisiert und energetisch weiterentwickelt, während gleichzeitig bedeutende Neubauvorhaben realisiert und neue Projekte initiiert wurden.

Vorwort der Aufsichtsratsvorsitzenden

Diese werden in den kommenden Jahren zur weiteren Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen und leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Erreichung unserer klimapolitischen Ziele. Damit trägt die Wohnbau Mainz entscheidend dazu bei, Mainz langfristig als lebenswerte Stadt für alle Menschen zu sichern, wenngleich diese Aufgabe nie allein bei einem Unternehmen liegen kann.

Die strategische Ausrichtung der Investitionen zeigt, dass die Wohnbau Mainz nicht nur kurzfristige Erfolge erzielt, sondern konsequent und vorausschauend handelt. Insbesondere die im Jahr 2025 angestoßenen Projekte stehen beispielhaft für diesen Anspruch: Sie vereinen wirtschaftliche Vernunft mit Innovation, Nachhaltigkeit und sozialer Verantwortung.

Mein besonderer Dank gilt der Geschäftsführung, die das Unternehmen mit hoher fachlicher Kompetenz, Weitsicht und Verantwortungsbewusstsein führt. Ebenso danke ich allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnbau Mainz für ihr großes Engage-

ment und ihre Identifikation mit der Aufgabe. Ihr Einsatz ist die Grundlage für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens. Den Mitgliedern des Aufsichtsrats danke ich für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Die Rahmenbedingungen bleiben anspruchsvoll: steigende Baukosten, zunehmende regulatorische Anforderungen und der weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum erfordern klare Prioritäten und entschlossenes Handeln. Die Wohnbau Mainz ist hierfür gut aufgestellt – wirtschaftlich stabil, strategisch klar ausgerichtet und getragen von einem leistungsstarken Team sowie verlässlichen Partnerinnen und Partnern. Gemeinsam werden wir auch künftig daran arbeiten, die positive Entwicklung fortzuführen und Mainz als soziale, lebenswerte und zukunftsfähige Stadt weiter zu stärken.

Mit freundlichen Grüßen

Jana Schmöller

Aufsichtsratsvorsitzende



126

in 2025
neu errichtete
Mietwohnungen

davon

49

Wohnungen gefördert

38%

Förderquote
im KBB Neubau

77

freifinanzierte
Wohnungen

RÜ CK BLI CK

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2025

Das Jahr in Zahlen

Das Geschäftsjahr 2025 stand für die Wohnbau Mainz im Zeichen kontinuierlicher Weiterentwicklung, nachhaltiger Investitionen in den Wohnungsbestand und der weiteren Stärkung unserer Rolle als verlässlicher Partner für bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt Mainz.

Mit einem Bestand von mehr als 11.000 Wohnungen zählt die Wohnbau Mainz weiterhin zu den wichtigsten Akteuren auf dem Mainzer Wohnungsmarkt. Auch im Jahr 2025 blieb es unser zentrales Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu sichern, unsere Quartiere weiterzuentwickeln und gleichzeitig ökologische und soziale Anforderungen in Einklang zu bringen.

Ein Schwerpunkt lag erneut auf der Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes. Insgesamt wurden rund 54 Mio. Euro in Maßnahmen zur techni-

schen Erneuerung, energetischen Verbesserung und Werterhaltung unserer Gebäude investiert. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung der Wohnqualität und zur Reduzierung von Energieverbräuchen.

Parallel dazu wurden mehrere Neubau- und Entwicklungsprojekte weiter vorangetrieben. Mit der Fertigstellung von 100 neuen Wohnungen sowie dem Baustart weiterer Projekte konnten zusätzliche Wohnangebote geschaffen werden. Die Entwicklung neuer Quartiere bleibt ein zentraler Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, um dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum in Mainz zu begegnen.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit und Klimaschutz wurden wichtige Schritte umgesetzt. Energetische Sanierungen, der Ausbau effizienter Heiz-

714.151,59m²

Gesamte Wohnfläche



systeme sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz unserer Gebäude tragen dazu bei, die Klimaziele langfristig zu unterstützen.

Neben baulichen Themen spielte auch die Weiterentwicklung unserer Services und internen Prozesse eine wichtige Rolle. Digitale Angebote – etwa im Mieterportal – wurden ausgebaut, um den Service für unsere Mieterinnen und Mieter weiter zu verbessern und Kommunikationswege zu vereinfachen.

Ein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem täglichen Engagement maßgeblich

zum Erfolg der Wohnbau Mainz beitragen. Ob in der Verwaltung, im technischen Service oder im direkten Kontakt mit unseren Mieterinnen und Mietern – ihr Einsatz bildet das Fundament für die positive Entwicklung unseres Unternehmens.

Auch künftig bleibt es unser Anspruch, bezahlbaren, nachhaltigen und lebenswerten Wohnraum für Mainz zu schaffen und unsere Quartiere gemeinsam mit der Stadt und unseren Partnern zukunftsfähig zu gestalten.

7,96 €/m²
Durchschnitts-
kaltmiete

72,25 Mio. €
Mieteinnahmen



Unser Angebot

Wohnraum ist mehr als ein Dach über dem Kopf – er ist Grundlage für Lebensqualität, soziale Teilhabe und eine funktionierende Stadtgesellschaft. Gerade in wachsenden Städten wie Mainz steht der Wohnungsmarkt vor großen Herausforderungen: steigende Nachfrage, begrenzte Flächen und sich verändernde demografische Strukturen.

Die Wohnbau Mainz begegnet diesen Entwicklungen mit einer klaren Strategie: Wir schaffen bezahlbaren Wohnraum, entwickeln unseren Bestand weiter und sorgen dafür, dass Wohnungen zu den unterschiedlichen Lebensphasen unserer Mieterinnen und Mieter passen. Dabei verbinden wir wirtschaftliches Handeln mit sozialer Verantwortung – für ein lebenswertes Mainz heute und in Zukunft.

1-Zimmer-Wohnungen
943

2-Zimmer-Wohnungen
4.274

3-Zimmer-Wohnungen
4.415

4-Zimmer-Wohnungen
1.272

**5-Zimmer-Wohnungen und
mehr als 5 Zimmer Wohnun-
gen**
122 inkl. 9Whg >5 Zimmer

WO HIN RA UM



Wohnraumstruktur

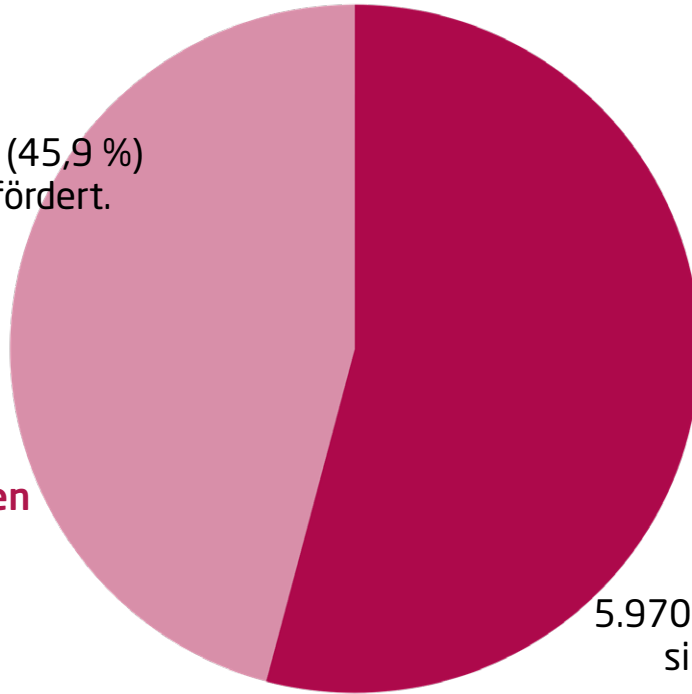
Verteilung der Wohneinheiten nach Finanzierungsstruktur



5.056 Wohnungen (45,9 %) sind öffentlich gefördert.

+4,15%

Anstieg zum vorherigen Geschäftsjahr



5.970 Wohnungen (54,1 %) sind frei finanziert.

| Stadtteil | Anzahl | Anteil |
|----------------------|--------|----------|
| Altstadt | 647 | 5,87 % |
| Bretzenheim | 715 | 6,48 % |
| Drais | 0 | 0,00 % |
| Ebersheim | 316 | 2,87 % |
| Finthen | 119 | 1,08 % |
| Gonsenheim | 531 | 4,82 % |
| Hartenberg-Münchfeld | 1.182 | 10,72 % |
| Hechtsheim | 302 | 2,74 % |
| Laubenheim | 172 | 1,56 % |
| Lerchenberg | 674 | 6,11 % |
| Marienborn | 0 | 0,00 % |
| Mombach | 1.332 | 12,08 % |
| Neustadt | 3.143 | 28,51 % |
| Oberstadt | 1.114 | 10,11 % |
| Weisenua | 778 | 7,06 % |
| Gesamt | 11.026 | 100,00 % |

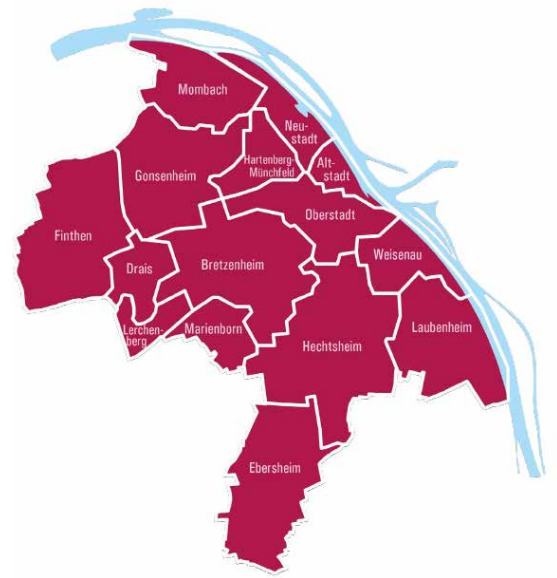
Wohnungen nach Stadtteilen

Die Verteilung der Wohnungen zeigt eine klare Schwerpunktbildung innerhalb des Stadtgebiets: Besonders hohe Anteile entfallen auf die Neustadt (28,5 %), Mombach (12,1 %) sowie Hartenberg-Münchfeld und die Oberstadt mit jeweils rund 10 %. Kleinere Stadtteile wie Finthen, Laubenheim oder Ebersheim liegen deutlich darunter, während in Drais und Marienborn aktuell keine Bestände verzeichnet sind.

Insgesamt ergibt sich ein ausgewogenes Verhältnis zwischen öffentlich geför-

Stichtag: 31.12.2025

derem Wohnraum (45,9 %) und freifinanzierten Wohnungen (54,1 %). Diese Struktur ermöglicht es, sowohl bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen als auch flexibel auf unterschiedliche Nachfragegruppen im Markt zu reagieren.



Mieter fühlen sich lange wohl

Aktuelle Mietverhältnisse und Wohndauer:

| | |
|------------------------------|--------|
| Gesamt vermietete Wohnungen: | 11.026 |
| 0 bis 10 Jahre: | 5.691 |
| 10 bis 20 Jahre: | 2.764 |
| 20 bis 30 Jahre: | 1.496 |
| 30 bis 40 Jahre: | 443 |
| 40 bis 50 Jahre: | 338 |
| > 50 Jahre: | 294 |

Ein Großteil unserer Mieterinnen und Mieter lebt seit vielen Jahren bei der Wohnbau Mainz – ein starkes Zeichen für die hohe Wohn- und Lebensqualität in unseren Quartieren. Gleichzeitig zeigen sich klare Entwicklungen: Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wächst, und die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt verstärkt die langfristige Bindung. Diese Faktoren prägen zunehmend die Struktur unseres Bestandes und unterstreichen die Bedeutung vorausschauender Wohnkonzepte.

38,64%
Wohndauer von 10-30 Jahren

Alter der Wohnungen im Bestand

Der Wohnungsbestand der Wohnbau Mainz umfasst 11.026 Wohnungen und ist breit über verschiedene Baualterklassen verteilt. Schwerpunkte liegen in den Baujahren 1949 bis 1977, die den Bestand bis heute prägen. Gleichzeitig gewinnt der Neubau zunehmend an Bedeutung: Mit 1.728 Wohnungen seit 2016 zeigt sich eine deutliche Investition in die Weiterentwicklung und Zukunftsfähigkeit des Bestandes.

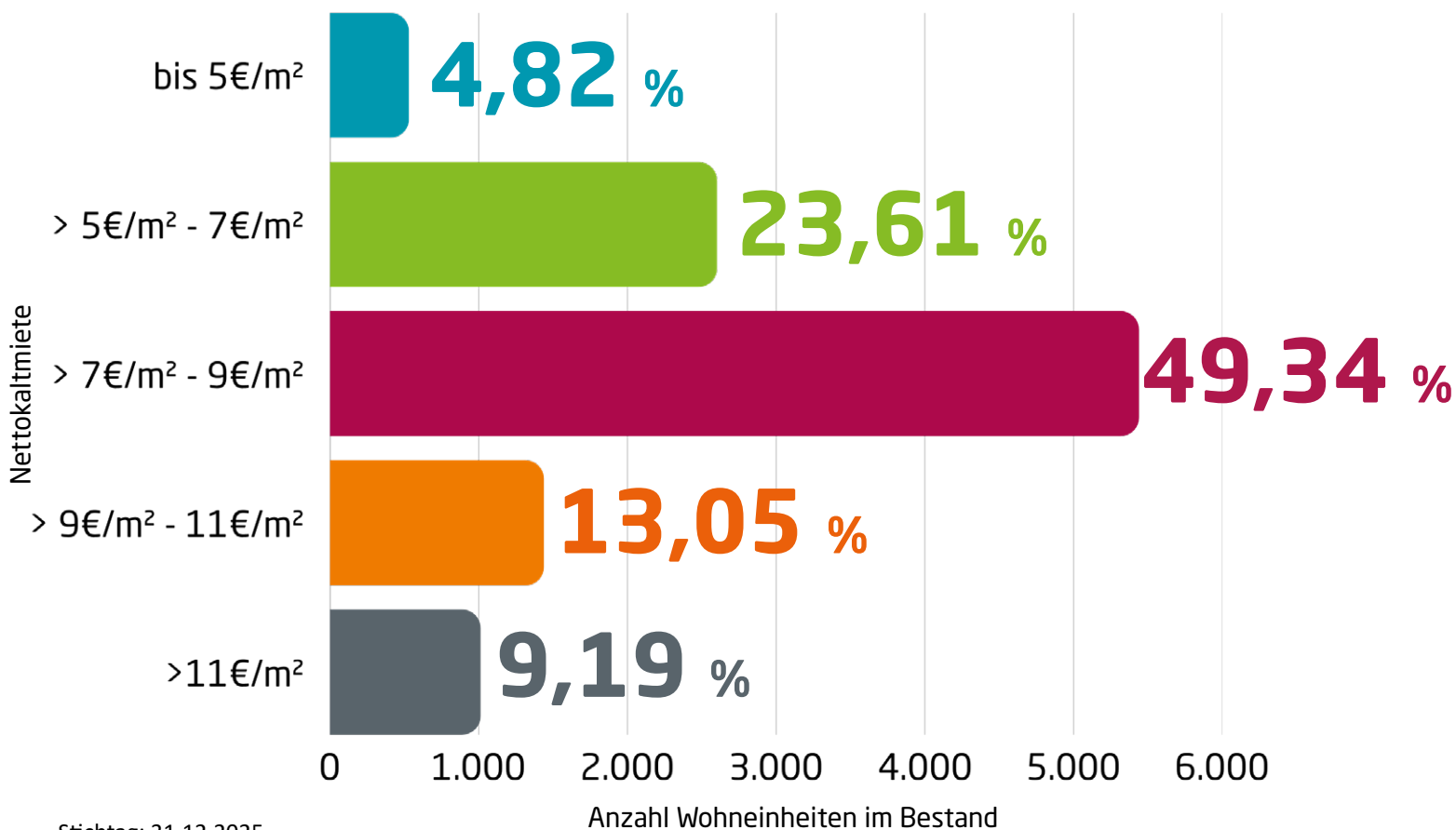
15,67%
Neubau im Mietbestand

Anzahl der Wohnungen nach Baualterklassen:

| | |
|-------------------------|--------|
| Gesamt Wohnungsbestand: | 11.026 |
| bis 1948: | 1.265 |
| 1949 bis 1960: | 2.292 |
| 1961 bis 1977: | 2.577 |
| 1978 bis 1994: | 1.228 |
| 1995 bis 2001: | 651 |
| 2002 bis 2009: | 737 |
| 2010 bis 2015: | 548 |
| 2016 bis heute: | 1.728 |

Mietenstruktur

Verteilung der Wohnungen nach Nettomiete



Die Mietstruktur der Wohnbau Mainz zeigt eine klare Ausrichtung auf bezahlbaren Wohnraum und eine sozial ausgewogene Bestandsentwicklung.

Der größte Anteil der Wohnungen liegt mit rund 49 % im Segment zwischen 7 und 9 €/m² und bildet damit das Kernsegment des Bestandes. Weitere etwa 28 % der Wohnungen befinden sich im unteren Mietbereich bis 7 €/m².

Dieser hohe Anteil unterstreicht die

soziale Verantwortung der Wohnbau Mainz und gewährleistet eine breite Zugänglichkeit des Wohnungsangebots – insbesondere für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen.

Gleichzeitig verfügt die Wohnbau Mainz über ein differenziertes Angebot in höheren Mietsegmenten: Rund 22 % der Wohnungen liegen oberhalb von 9 €/m². Diese freifinanzierten Wohnungen tragen dazu bei, unterschiedliche Nach-

Fragegruppen anzusprechen und schaffen wirtschaftliche Spielräume.

Die Mietenstruktur folgt damit einem bewussten Nutzungsmix aus gefördertem und freifinanziertem Wohnraum. Ergänzt wird dieser durch Gewerbeeinheiten und soziale Infrastruktur, die stabile und lebendige Quartiere fördern.

Insgesamt wird deutlich, dass die Wohnbau Mainz ein Modell verfolgt, das soziale Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit miteinander verbindet: Bezahlbares Wohnen wird gesichert, während gleichzeitig die Grundlage für Investitionen in Neubau, Modernisierung und die Weiterentwicklung der Quartiere geschaffen wird.

7,96 €/m²

Durchschnitts-
kaltmiete

8,52 €/m²
Ø freifinanziert

7,28 €/m²
Ø gefördert

72,25 Mio. €

Mieteinnahmen

55,93 %

Verhältnis von Investitionen
zu Mieteinnahmen

Mietenstrategie

Mainz, 1. Oktober 2025

Stabile Mieten – verlässliche Perspektiven: Die Wohnbau Mainz passt ihre Mietenstrategie für frei-finanzierte Wohnungen an und sorgt damit weiterhin für Sicherheit und Planbarkeit im Bestand. Die neue Regelung sieht ab 2026 eine maximale Mieterhöhung von **3,5 % alle 15 Monate** vor – und liegt damit unter der bisherigen Obergrenze von 4 %. Der Mindestabstand zwischen zwei Anpassungen bleibt unverändert bei 15 Monaten.

Verlässlichkeit in bewegten Zeiten

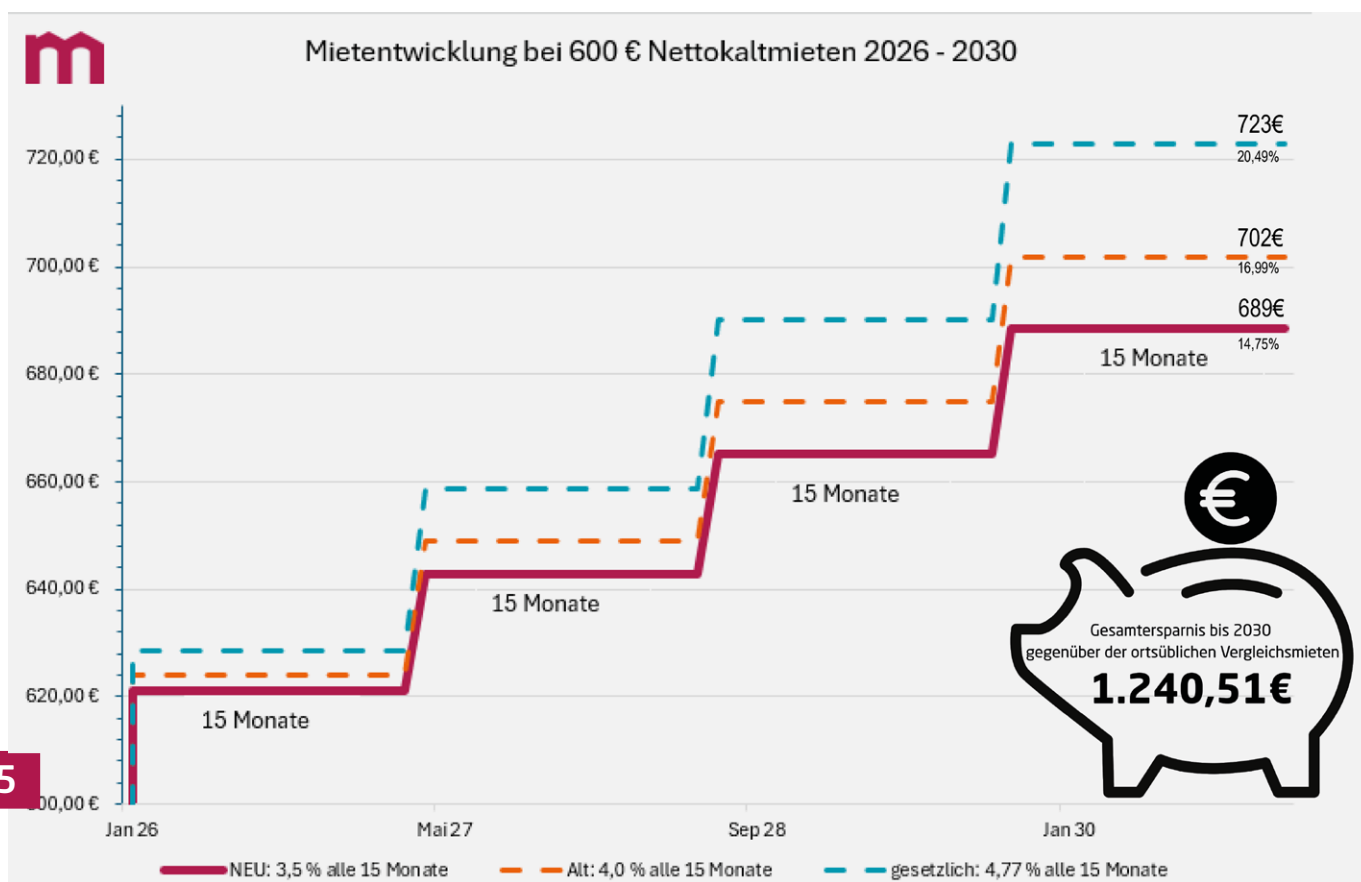
Bereits seit 2020 orientierte sich die Wohnbau Mainz freiwillig an einer moderaten Mietenstrategie, die sich an § 558 BGB anlehnt. Ziel war es, während der Corona-Zeit gezielt **Entlastung und Planbarkeit** zu schaffen. Diese selbstauferlegte Begrenzung wurde mehrfach



verlängert – zuletzt bis 2025 –, um den sozialen Auftrag des Unternehmens weiterhin spürbar umzusetzen.



Mit der neuen Regelung gehen wir den nächsten Schritt: Wir senken die Erhöhungsgrenze und sorgen damit für eine weitere spürbare Entlastung für unsere Mieterinnen und Mieter. Gleichzeitig sichern



wir so die langfristige Handlungsfähigkeit der Wohnbau Mainz, um weiterhin in Mainz bezahlbaren und zeitgemäßen Wohnraum anbieten zu können“

erklärt Geschäftsführer Roman Becker.

Herausforderungen und Investitionen im Blick

Zwischen 2020 und 2025 sind die **Baupreise um rund 40 % gestiegen**, allein 2025 kamen durch Lohnanpassungen **zusätzliche Personalkosten von rund 300.000 Euro jährlich** hinzu. Gleichzeitig plant die Wohnbau Mainz umfangreiche Investitionen in die **energetische Sanierung**, die **Erschließung mit Fernwärme** und die **Modernisierung des Wohnungsbestands**.

“Unsere Aufgabe ist es, wirtschaftlich verantwortlich zu handeln – aber auch bezahlbar zu bleiben. Diese Balance gelingt mit der neuen Mietenstrategie.“

so Geschäftsführer Franz Ringhoffer. Flankierende Maßnahmen für mehr Lebensqualität

Neben der neuen Mietenregelung plant die Wohnbau Mainz **gezielte, kleine Investitionen**, die das Wohnumfeld sichtbar aufwerten: Die **Gestaltung von Hausfluren, Eingangsbereichen, Beleuchtung und Grünanlagen** soll in den kommenden Monaten schrittweise modernisiert werden.



Auch im Jahr 2025 hat die Wohnbau Mainz ihre Neubauaktivitäten konsequent weitergeführt und damit einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Landeshauptstadt geleistet.

Ein bedeutender Meilenstein war die Fertigstellung des Gebäudes D im Quartier Kommissbrotbäckerei. Mit insgesamt 126 neuen Wohnungen, davon 76 freifinanzierte und 50 geförderte Wohnungen, wurde hier moderner und zugleich bezahlbarer Wohnraum geschaffen. Das Projekt steht exemplarisch für den Anspruch der Wohnbau Mainz, unterschiedliche Wohnbedarfe zu bedienen und soziale Durchmischung in den Quartieren aktiv zu fördern.

Die Kombination aus freifinanziertem und gefördertem Wohnraum trägt

dazu bei, breite Bevölkerungsgruppen anzusprechen und gleichzeitig die soziale Stabilität sowie die langfristige Attraktivität der Quartiere zu sichern.

Neben der quantitativen Erweiterung des Wohnungsbestandes wurde auch auf eine hohe bauliche Qualität und nachhaltige Ausrichtung der Gebäude geachtet. Die Neubauten erfüllen moderne Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnkomfort und leisten damit einen Beitrag zur zukunftsfähigen Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Die Wohnbau Mainz wird ihre Neubauaktivitäten auch in den kommenden Jahren fortsetzen, um dem weiterhin hohen Bedarf an Wohnraum in Mainz zu begegnen und gleichzeitig lebenswerte, nachhaltige Quartiere zu schaffen.

21.226.480 €

Investitionen in Neubau

NEUBAU



Projekt Kommissbrotbäckerei Gebäude D



Neubauentwicklung 2025 - Kommissbrotbäckerei

Das Gesamtprojekt verbindet auf besondere Weise historisches Ambiente mit modernem Wohnen und verfolgt das Ziel, ein lebendiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Neben Wohnraum entstehen auch Flächen für Gewerbe, Begegnung und kulturelle Nutzung, die das Quartier nachhaltig prägen werden.

Mit der Fertigstellung von Gebäude D ist ein erster bedeutender Schritt getan. Die weiteren Bauabschnitte werden im kommenden Jahr sukzessive realisiert und tragen dazu bei, das Quartier Kommissbrotbäckerei als zukunftsfähigen und lebendigen Bestandteil der Mainzer Neustadt zu etablieren.



8.472m²

Wohnfläche Gebäude D

126
Neubauwohnungen

77 Wohnungen
freifinanziert
49 Wohnungen
gefördert



Ausblick Neubau 2026

Auch im Jahr 2026 wird die Wohnbau Mainz ihre Neubauaktivitäten konsequent fortsetzen und damit einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohnraums in Mainz leisten.

Ein besonderer Fokus liegt dabei auf dem Quartier Kommissbrotbäckerei, in dem nach der Fertigstellung von Gebäude D weitere zentrale Bauabschnitte realisiert werden. Geplant ist die Fertigstellung der Gebäude A, B und C, die das Quartier baulich vervollständigen und die angestrebte Mischung aus Wohnen, Arbeiten und kultureller Nutzung weiter stärken.

Ein bedeutendes Projekt ist der Umbau des historischen Backgebäudes zu einem soziokulturellen Zentrum. Dieses bildet künftig das Herzstück des Quar-

tiers und schafft Raum für Begegnung, Kultur und gemeinschaftliche Aktivitäten. Ergänzt wird dies durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit 42 freifinanzierten Wohnungen sowie eines Geschäftsgebäudes mit insgesamt vier Gewerbeeinheiten, von denen bereits ein Großteil vermietet ist. Damit wird das Quartier nicht nur wohnlich, sondern auch wirtschaftlich und kulturell nachhaltig belebt.

Darüber hinaus treibt die Wohnbau Mainz weitere Neubauprojekte im Stadtgebiet voran. In den Quartieren Große Langgasse, An der Wiese und An der Plantage entstehen aktuell weitere 153 Wohnungen, die das Angebot an dringend benötigtem Wohnraum in Mainz ergänzen.

Kommissbrotbäckerei

Gebäude A

Soziokulturelles Zentrum im denkmalgeschützten Backgebäude

3.450,82 m²
Nutzfläche

Gebäude B

Wohn- & Geschäftsgebäude

3.839,22 m²
Wohn- & Nutzfläche

42 Wohnungen freifinanziert | **1** Gewerbeeinheit

Gebäude C

Geschäftsgebäude

956,47 m²
Nutzfläche

4 Gewerbeeinheiten

Altstadt

Große Langgasse

3.118,11m²

Wohn- & Nutzfläche

44 Wohneinheiten | **5** Gewerbeeinheiten



**A
U
S
B
L
I
C
K**



Visualisierungen Große Langgasse



Mombach

An der Plantage 35 a-f

2.899,62m²

Wohnfläche

36 Wohneinheiten



**A
U
S
B
L
I
C
K**

Ebersheim
An der Wiese

5.729m²

Wohn- & Nutzfläche

73 Wohneinheiten



Modernisierungen der Quartiere

Neben den Neubauaktivitäten hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2026 auch die Modernisierung und Weiterentwicklung ihres Wohnungsbestandes konsequent vorangetrieben. Ziel ist es, bestehende Gebäude langfristig zu sichern, energetisch zu verbessern und die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu steigern.

Im Berichtsjahr konnten mehrere Sanierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Dazu zählen Maßnahmen in der Schneckenburger Straße 9, Welschnonnengasse 7, Martinsstraße 21, Am Leitgraben 21, Am Stollhenn 44–46, Am Hipperich 2a, b, c sowie in der Sömmerringstraße 31 und 33 (BGR 31).

Die durchgeführten Maßnahmen umfassten sowohl technische Erneuerungen

als auch energetische Verbesserungen und tragen dazu bei, die Gebäude fit für die Zukunft zu machen. Neben der Modernisierung von Anlagentechnik und Infrastruktur standen auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnkomforts und der Aufenthaltsqualität im Fokus.

Mit der erfolgreichen Umsetzung dieser Projekte leistet die Wohnbau Mainz einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Bestandsentwicklung, zur Reduzierung von Energieverbräuchen und zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in Mainz.

Auch in den kommenden Jahren wird die kontinuierliche Modernisierung des Bestandes ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie bleiben.

19.185.151 €
Investitionen in den Bestand

SANITIERUNG

Schneckenburger Straße 9 – Oberstadt

Im Jahr 2025 wurde in der Schneckenburger Straße 9 im Fichteplatzquartier der Mainzer Oberstadt ein denkmalgeschütztes Wohngebäude umfassend modernisiert. Die Maßnahme umfasste eine vollständige Kernsanierung des Gebäudes in 6 Wohnungen.

Neben Grundrissanpassungen zur Verbesserung der Wohnqualität wurde die gesamte Haustechnik erneuert und auf den aktuellen Stand gebracht. Ein besonderer Fokus lag auf der energetischen Ertüchtigung, die unter anderem eine Innendämmung sowie den Austausch von Fenstern und Türen beinhaltete.

Bei der Umsetzung wurde großen Wert darauf gelegt, den denkmalgeschützten Charakter des Gebäudes zu erhalten und gleichzeitig modernen Wohnkomfort zu schaffen. So konnte historischer Bestand behutsam mit zeitgemäßen Anforderungen an Energieeffizienz und Wohnqualität verbunden werden.

Mit der erfolgreichen Modernisierung leistet die Wohnbau Mainz einen weiteren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung ihres Bestandes und zur Aufwertung gewachsener Quartiere in der Mainzer Oberstadt.





436 m²

Wohnfläche

9

Wohnungen



Martinsstraße 21 - Oberstadt

In der Martinsstraße 21 hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 ein Wohngebäude umfassend modernisiert und insgesamt 10 Wohnungen vollständig aufgewertet.

Die Maßnahme umfasste eine Komplettanierung mit gezielten Grundrissanpassungen, um die Wohnungen an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Darüber hinaus wurde ein Aufzug integriert, wodurch die Barrierearmut des Gebäudes deutlich verbessert werden konnte.

Ein zentraler Bestandteil der Modernisierung war die vollständige Erneuerung der Haustechnik sowie der energetischen Gebäudehülle. Dazu zählen die Sanierung von Dach, Fassade und Balkonen sowie der Austausch von Fenstern und Türen.

Mit diesen Maßnahmen wurde das Gebäude sowohl technisch als auch energetisch auf einen modernen Stand gebracht und bietet nun zeitgemäßen Wohnkomfort bei gleichzeitig nachhaltiger Bestandsentwicklung.



886,70 m²

Wohnfläche

10

Wohnungen



Welschnonnengasse 7 - Altstadt

Mit der Aufstockung eines bestehenden Wohngebäudes in der Welschnonnengasse setzt die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 ein starkes Zeichen für nachhaltige Innenentwicklung. Durch die Erweiterung im Bestand konnten zusätzliche Wohnungen geschaffen werden, ohne neue Flächen zu versiegeln.

Das Projekt verbindet ressourcenschonendes Bauen mit der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentraler Lage. Neben der baulichen

Erweiterung wurde das Gebäude umfassend weiterentwickelt und an moderne Anforderungen angepasst. Ein Teil der neu geschaffenen Wohnungen ist öffentlich gefördert und trägt so zur Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in der Mainzer Innenstadt bei.

Mit diesem Projekt zeigt die Wohnbau Mainz beispielhaft, wie Nachverdichtung im Bestand einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten kann.



1290 m²

Wohnfläche

16

Wohnungen



Am Leitgraben 21 - Laubenheim

Am Standort Am Leitgraben in Mainz-Laubenheim hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 insgesamt 25 Wohnungen umfassend energetisch saniert und damit einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Bestandsentwicklung geleistet.

Im Mittelpunkt der Maßnahme stand die Modernisierung der Energieversorgung: Die Heizungs- und Warmwasserbereitung wurde auf eine innovative PVT-Hybridanlage umgestellt, die erneuerbare Energien effizient nutzt. Ergänzend wurde die Hausgrundelektrik vollständig erneuert, um den aktuellen technischen

Anforderungen gerecht zu werden.

Darüber hinaus erfolgte eine umfassende energetische Aufwertung der Gebäudehülle, einschließlich der Sanierung von Dach und Fassade sowie dem Austausch von Fenstern und Türen.

Mit diesen Maßnahmen konnten sowohl die Energieeffizienz deutlich verbessert als auch die CO₂-Emissionen nachhaltig reduziert werden. Gleichzeitig profitieren die Mieterinnen und Mieter von einem höheren Wohnkomfort und langfristig stabileren Nebenkosten.

Vorher



1.616,40 m²

Wohnfläche

25

Wohnungen



Nachher

Am Stollhenn 44-46 - Mombach

In der Wohnanlage Am Stollhenn in Mainz-Mombach hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 insgesamt 16 Wohnungen umfassend modernisiert.

Im Rahmen der Maßnahme wurden die Bäder und Küchen vollständig erneuert und damit der Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter deutlich verbessert. Parallel dazu erfolgte eine umfassende Modernisierung der Haustechnik sowie eine ener-

getische Aufwertung des Gebäudes. Diese umfasste unter anderem die Sanierung von Dach, Fassade und Balkonen sowie den Austausch von Fenstern und Türen.

Mit der Kombination aus technischer Erneuerung und energetischer Sanierung wurden die Wohnungen auf einen zeitgemäßen Stand gebracht und gleichzeitig ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Bestandes geleistet.

1.089,60 m²
Wohnfläche



Am Hipperich 2a, b, c - Mombach

In der Wohnanlage Am Hipperich hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 insgesamt 24 Wohnungen umfassend modernisiert und damit einen weiteren wichtigen Schritt in der Bestandsentwicklung umgesetzt.

Im Zuge der Maßnahme wurden die Bäder und Küchen vollständig saniert, um den Wohnkomfort nachhaltig zu verbessern. Gleichzeitig erfolgte eine um-

fassende Erneuerung der Haustechnik.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der energetischen Sanierung der Gebäudehülle. Diese umfasste Maßnahmen an Dach, Fassade und Loggien sowie den Austausch von Fenstern und Türen.

Durch die Kombination aus energetischer Modernisierung und qualitativer Aufwertung der Wohnungen konnte das Gebäu-

de technisch und optisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden.

Gleichzeitig leistet das Projekt einen Beitrag zur

Energieeinsparung und langfristigen Sicherung des Wohnungsbestandes.

1.701,60 m²

Wohnfläche



Sömmerringstraße 31, 33 - Neustadt

In der Sömmerringstraße hat die Wohnbau Mainz im Jahr 2025 insgesamt 16 Wohnungen umfassend modernisiert und zukunftsfähig weiterentwickelt.

Die Maßnahme umfasste eine Komplettsanierung mit gezielten Grundrissänderungen, um die Wohnungen optimal an heutige Wohnbedürfnisse anzupassen. Gleichzeitig wurde die gesamte Haustechnik erneuert und auf einen modernen Stand gebracht.

Ein besonderer Schwerpunkt lag auf

der energetischen Sanierung. Hierzu zählen Maßnahmen an Dach, Fassade und Balkonen sowie der Austausch von Fenstern und Türen.

Durch die umfassende Modernisierung konnten sowohl die Wohnqualität deutlich gesteigert als auch die Energieeffizienz nachhaltig verbessert werden. Damit leistet das Projekt einen wichtigen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes der Wohnbau Mainz.



1.250 m²
Wohnfläche

16
Wohnungen



Ausblick Sanierung für 2026

Auch im Jahr 2026 wird die Wohnbau Mainz die Modernisierung und energetische Weiterentwicklung ihres Bestandes konsequent fortführen. Ziel bleibt es, bestehende Gebäude langfristig zu sichern, energetisch zu optimieren und den Wohnkomfort für die Mieterinnen und Mieter nachhaltig zu verbessern.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der denkmalgerechten Vollmodernisierung mehrerer Gebäude am Fichteplatz. In den Häusern Fichteplatz 3, 7 und 9 werden insgesamt 13 Wohnungen umfassend saniert. Neben Grundrissanpassungen und der Erneuerung der kompletten Haustechnik steht hier insbesondere die energetische Verbesserung durch Innendämmung sowie den Austausch von Fenstern und Türen im Fokus – stets unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Bausubstanz.

Darüber hinaus wird die energetische Sanierung am Leitgraben 17 fortgeführt. Hier werden 25 Wohnungen unter anderem durch den Einsatz einer modernen

PVT-Hybridanlage für Heizung und Warmwasser sowie durch die Erneuerung der Gebäudehülle zukunftsfähig aufgestellt.

Weitere umfassende Modernisierungen erfolgen in den Wohnanlagen Am Stollhenn (34–38) mit 28 Wohnungen sowie An der Plantage (36, 36a, 38) mit 24 Wohnungen. Neben der Sanierung von Bädern und Küchen stehen hier die Erneuerung der Haustechnik sowie umfangreiche energetische Maßnahmen an Dach, Fassade, Balkonen und Fenstern im Mittelpunkt.

Auch in der Goethestraße 54 und der Wallaustraße 87 werden insgesamt 17 Wohnungen im Rahmen von Vollmodernisierungen mit Grundrissänderungen sowie umfassender technischer und energetischer Erneuerung weiterentwickelt. Mit diesen Maßnahmen setzt die Wohnbau Mainz ihre Strategie fort, den Bestand nachhaltig zu modernisieren, Energieverbräuche zu reduzieren und gleichzeitig attraktiven sowie bezahlbaren Wohnraum zu sichern.

6.949 m²
Wohnfläche

107
Wohnungen

AU SB LI CK



Die Sozialplanung der Wohnbau Mainz leistet einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung lebendiger und sozial stabiler Quartiere. Ziel ist es, über bauliche Maßnahmen hinaus Räume für Begegnung, Austausch und gemeinschaftliches Miteinander zu schaffen und so aktiv Einsamkeit und Anonymität im Wohnumfeld entgegenzuwirken.

Sowohl in bestehenden Wohnanlagen als auch in Neubauquartieren werden gezielt Gemeinschaftsräume, Nachbarschaftscafés sowie attraktive Aufenthaltsflächen im Außenbereich geschaffen. Diese fördern den Austausch zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern, stärken die Identifikation mit dem Quartier und unterstützen den interkulturellen Dialog.

Ein zentraler Ansatz der Sozialplanung ist die Aktivierung und Einbindung der Mieterinnen und Mieter. Viele Angebote werden ehrenamtlich organisiert und eigenständig umgesetzt – von Nachbarschaftscafés über kreative Workshops bis hin zu gemeinschaftlichen Veranstaltungen. Dieses Engagement trägt maßgeblich dazu bei, stabile Nachbarschaften zu entwickeln und Selbsthilfe sowie Eigenverantwortung zu stärken.

Die Projekte zeigen eindrucksvoll, wie vielfältig gemeinschaftliches Leben gestaltet werden kann: Gemeinsame Koch- und Essensangebote, Nachbarschaftsmärkte, kreative Workshops oder regelmäßige Treffen wie gemeinsames Singen bringen Menschen unterschiedlicher Generationen und Kulturen zusammen und fördern ein lebendiges Miteinander.

Darüber hinaus setzt die Wohnbau Mainz gezielt Impulse in den Bereichen Gesundheit und soziale Teilhabe, etwa durch Angebote wie Gedächtnistraining oder niedrigschwellige Begegnungsformate für verschiedene Altersgruppen.

Die Sozialplanung versteht sich dabei als wichtiger Bestandteil der strategischen Quartiersentwicklung. Sie trägt dazu bei, nachhaltige Nachbarschaften zu fördern, soziale Stabilität zu sichern und lebenswerte Wohnumfelder zu schaffen – ganz im Sinne unseres Anspruchs, nicht nur Wohnraum bereitzustellen, sondern Zuhause für Mainz zu gestalten.

SOZIALLES



Mieter & soziales Engagement

Die Sozialplanung entwickelt Quartierskonzepte und -strategien, die dem gemeinschaftlichen Wohnen einen hohen Stellenwert beimessen. Betrachtet man bestehende Wohnanlagen oder Neubauquartiere aus dieser sozialpädagogischen Perspektive ist es wichtig, unseren Mieterinnen und Mietern Raum für Begegnung jeder Art zu bieten – sei es in Form von Gemeinschaftsräumen, Nachbarschaftscafés, aber auch von Treffpunkten im Wohnumfeld, damit attraktive Sitzflächen, Grünbereiche und Spielflächen zum Verweilen, Kennenlernen und einem kurzweiligen Gespräch unter Nachbarn einladen.

Ziel ist, der Anonymität beim Wohnen und Einsamkeit aller Altersgruppen entgegenzuwirken, durch das Miteinander in den Quartieren die Ressourcen und Potentiale der Bewohnerinnen und Bewohner zu nutzen, die Identifikation mit den Quartieren zu stärken, den interkulturellen Austausch zu fördern, den nachhaltigen Zusammenhalt zu verbessern und die Selbsthilfeaktivitäten zu stärken. Die neuen Quartierskonzepte sind unsere Antwort auf die gesellschaftlichen Veränderungen und die Wohnwünsche nach mehr Miteinander.

Die Sozialplanung der Wohnbau kümmert sich vor allem um den Aufbau von ehrenamtlichen Strukturen, d.h. die Bewohnerinnen und Bewohner übernehmen weitestgehend in Eigenregie die Organisation der Nachbarschaftscafés in unseren Zuhause in Mainz-Projekten. Neben einem attraktiven Wochenprogramm mit einer vielfältigen Angebotspalette kümmern

sich engagierte Freiwillige um Angebote außer der Reihe wie zum Beispiel Tanzprojekte, Vorlesestunden, kreative Workshops, jahreszeitliche Feste uvm.

Ebenso sind ehrenamtlich Aktiven außerhalb unserer Wohnanlage herzlich willkommen. Die Vernetzung in das jeweilige Stadtquartier hinein ist ein großes Anliegen der Sozialplanung.

Wie lebendig diese Öffnung ins Quartier hinein sein kann, zeigen im Folgenden unsere anschaulichen Beispiele:

Zuhause in Mainz – Mombach

Im Zuhause in Mainz Projekt Westring in Mombach hat sich im vergangenen Jahr ein besonders schönes Angebot etabliert: das internationale Essen. Frauen aus Syrien und Ägypten, die dienstags das Nachbarschaftscafé in einen agilen Nähtreff verwandeln, bereiten zwei Mal im Jahr ein kulinarisches Highlight mit selbstgekochten Speisen zu. Zahlreiche Gäste, die der Einladung zum gemeinsamen Essen folgen, genießen in entspannter Atmosphäre die außergewöhnliche Vielfalt der angebotenen Gerichte. Dabei kommen sie ins Gespräch, sodass viel über die jeweilige Kultur gelernt werden kann.

Im Gemeinschaftsraum Turmstraße in Mombach bereiten monatlich Seniorinnen Hausmannskost zu. Das gesellige Essen erfreut sich großer Beliebtheit. „Ich genieße es, hier mit anderen zu essen – und dann noch dieses leckere, frisch zubereitete Essen. Allein zu essen macht nämlich wirklich keinen Spaß“, so eine glückliche



Besucherin. Nach dem Essen ist Zeit zum miteinander Spielen, Lachen und nette Gespräche. Personen aller Altersklassen kommen zusammen in den Austausch.



Zuhause in Mainz – Neustadt

Der von Bewohnerinnen organisierte „Pastinaken Basar“ im Café Stern des Quartiers Karoline-Stern-Platz, in der Neustadt zieht besonders Familien mit Kindern an. Das liebevoll vorbereitete Angebot reicht von Kleidung und Spielsachen über Schuhe bis hin zur Baby-Ausstattung. Damit entsteht nicht nur die Möglichkeit günstig einzukaufen, sondern auch ein wertvoller Beitrag zu Nachhaltigkeit und einem lebendigen Miteinander.



Wohnen am Hartenbergpark

Regelmäßig einmal im Monat treffen sich 50 Personen rund um das Quartier „Wohnen am Hartenbergpark“ im Gemeinschaftsraum, um gemeinsam zu singen. Das Singen von bekannten und auch neuen Liedern – auf der Gitarre begleitet – macht Spaß, verbindet und sorgt dafür, dass die Gemeinschaft immer mehr zusammenwächst.



Auch ein „White Dinner“ wurde veranstaltet und ist auf eine große Resonanz unter den Nachbarn gestoßen.



Die geistige Fitness unserer Mieterinnen und Mieter rücken wir auch in den Fokus. Gedächtnistrainings in vielfältiger Art und Weise bieten die Sozialplanerinnen in den Quartieren selbst an. Diese lustigen, abwechslungsreichen Vormittage werden gerne besucht, um eifrig Gehirnjogging zu betreiben. Durch immer wieder wechselnde Übungen und kleine Denksportaufgaben werden Konzentration und Aufmerksamkeit geschult und auch das Erinnerungsvermögen trainiert, ohne dass der Spaß dabei zu kurz kommt. Dabei entstehen spannende Geschichten aus der Vergangenheit, lustige Eigenkreationen und ein gemütlicher Austausch zwischen allen. „Bleibt der Geist fit und beweglich, ist alles gut“, berichtet lachend eine begeisterte Seniorin.

Zuhause in Mainz – Hartenberg-Münchfeld

In unserem Zuhause in Mainz Projekt in Hartenberg sind die Bewohnerinnen und Bewohner gerne kreativ. Ein besonderes Ereignis ist der jährlich stattfindende Kreativ Workshop zum Thema „Batiken“, der allen Altersgruppen offensteht. Vom Baby Body bis zum Küchentuch werden verschiedenste Textilien farbenfroh gestaltet – ein Trend, der in den letzten Jahren wieder richtig aufgeblüht ist.



Beim vergangenen Sommerfest gestalteten Erwachsene und Kinder in Teamarbeit begeistert bunte Blumenkränze als sehenswerten Haarschmuck.



Die Beispiele aus den verschiedenen Quartieren verdeutlichen, wie mit den verschiedensten Angeboten Generationen und Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen zukommen, sich kennenlernen und Nachbarschaft gelebt werden kann.

Nachhaltigkeit und Klimastrategie

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Bestandteil der Unternehmensstrategie der Wohnbau Mainz. Als kommunales Wohnungsunternehmen versteht sie Wohnen als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge und verbindet diesen Anspruch konsequent mit ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Ziel ist es, den Wohnungsbestand langfristig zukunftsfähig zu entwickeln und dabei einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die Wohnbau Mainz verfolgt hierfür einen datenbasierten und zukunftsorientierten Ansatz: Grundlage für die Steuerung ist ein digitales Monitoring, das auf realen Verbrauchsdaten basiert und eine kontinuierliche Bewertung der CO₂-Entwicklung ermöglicht. Im Fokus steht dabei die sogenannte „Distance-to-Target“, also der verbleibende Weg zur Erreichung der definierten Klimaziele.

Für die operative Dekarbonisierung orientiert sich die Wohnbau Mainz am Zielkorridor der Initiative Wohnen 2050. Dieser Ansatz verbindet ambitionierte Klimaziele mit technischem und wirtschaftlichem Realismus. Investitionen werden gezielt dort eingesetzt, wo sie die größte Wirkung entfalten – insbesondere bei der Anlagentechnik und der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle.

Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Transformation der Energieversorgung. Der Wechsel von fossilen Energieträgern hin zu klimafreundlicheren Lösungen stellt einen der wirkungsvollsten Hebel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen dar. In städtischen Quartieren setzt die Wohnbau Mainz verstärkt auf den Anschluss an Wärmenetze, um Emissionen signifikant zu senken und gleichzeitig eine langfristig stabile Energieversorgung zu gewährleisten.

Zur Absicherung der langfristigen Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit des Bestands werden die eigenen Entwicklungen regelmäßig mit externen Benchmarks, insbesondere den CR-REM-Pfaden, abgeglichen. Dies ermöglicht eine frühzeitige Bewertung von Klimarisiken und unterstützt eine vorausschauende Steuerung des Portfolios.

Die Wohnbau Mainz versteht Nachhaltigkeit dabei nicht als isoliertes Ziel, sondern als integralen Bestandteil ihrer Gesamtstrategie. Durch die Verbindung von sozialer Verantwortung, ökologischer Transformation und wirtschaftlicher Stabilität schafft sie die Grundlage für zukunftsfähige Quartiere und leistet einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Mainz.



NACHHALTIGKEIT



**wohnen +
energie mainz**

Photovoltaik und Mieterstrom

Ein wichtiger Baustein der Nachhaltigkeitsstrategie der Wohnbau Mainz ist der Ausbau erneuerbarer Energien. Gemeinsam mit der Wohnen und Energie Mainz GmbH (WuE) – einer Kooperation mit den Mainzer Stadtwerken – wurden in den vergangenen 1,5 Jahren 16 Photovoltaik-Anlagen auf Wohngebäuden installiert.

Insgesamt wurden rund 3.320 PV-Module verbaut. Die Anlagen erzeugten bereits im Jahr 2024 rund 271.800 kWh Strom. Mit weiteren Anlagen steigt die Jahresproduktion ab 2025 auf insgesamt 803.700 kWh, was dem Strombedarf von rund 230 Vier-Personen-Haushalten entspricht. Gleichzeitig können dadurch jährlich rund 310 Tonnen CO₂ eingespart werden.

Ein besonderer Meilenstein ist die erste Mieterstromanlage, die es den Bewohnerinnen und Bewohnern ermöglicht, günstigen und klimafreundlichen Strom direkt vom eigenen Dach zu beziehen. Dies reduziert nicht nur Emissionen, sondern stärkt auch die regionale Wertschöpfung und macht unabhängiger von Energiepreisschwankungen.

Bis 2026 ist der weitere Ausbau von Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 1.100 kW geplant. Ziel bleibt es, möglichst viele Gebäude nachhaltig auszustatten und die vor Ort erzeugte Energie zunehmend direkt in den Quartieren zu nutzen.



CO₂ 341,38 t/Jahr
Einsparung von 2024-2025
mit den 17 PV-Anlagen

584.550,00 kWh
Jahresproduktion in 2025



Maßnahmen-Schwerpunkte:



1.331.128,14 €
Errichtungskosten brutto

Unser Weg zur Klimaneutralität: Methodik und Ziele

Die Wohnbau Mainz versteht Wohnen als Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Bezahlbarer, sicherer und qualitativ hochwertiger Wohnraum ist eine zentrale Voraussetzung für soziale Teilhabe, Stabilität und Zusammenhalt in der Stadt. Diese Haltung prägt das unternehmerische Handeln – von strategischen Investitionsentscheidungen über die Entwicklung des Bestands bis hin zum täglichen Kontakt mit den Mieterinnen und Mietern.

Gleichzeitig steht das Unternehmen vor der Aufgabe, ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Tragfähigkeit in Einklang zu bringen. Klimaschutz wird dabei nicht als isoliertes Ziel verstanden, sondern als integraler Bestandteil einer langfristig tragfähigen Bestandsstrategie. Die Wohnbau Mainz verfolgt bewusst einen zukunftsorientierten Ansatz: Statt rückblickender Berechnungen auf Basis historischer Referenzjahre wird das Portfolio mithilfe eines digitalen Monitorings auf Grundlage realer Verbrauchsdaten der vergangenen zehn Jahre gesteuert. Maßgeblich ist dabei die sogenannte „Distance-to-Target“ – also der Weg, der noch zurückzulegen ist, um die

Klimaziele bis 2045

zu erreichen.

Für die operative Dekarbonisierung orientiert sich die Wohnbau Mainz am Zielkorridor der Initiative Wohnen 2050. Dieser Ansatz verbindet Klimaschutz mit technischem und

wirtschaftlichem Realismus und sieht einen Emissionskorridor von 0 bis

12 kg

CO₂-Äquivalenten pro Quadratmeter und Jahr vor. Wo es technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist, strebt das Unternehmen Werte im unteren Bereich dieses Korridors an. Investitionen werden dabei gezielt auf die Anlagentechnik und die Gebäudehülle fokussiert, um eine möglichst hohe CO₂-Wirkung zu erzielen

Ergänzend gleicht die Wohnbau Mainz ihre Entwicklung regelmäßig mit den strengeren CRREM-Benchmarks ab, die von Banken zur Bewertung von Klimarisiken und potenziellen „Stranding Risks“ herangezogen werden. Diese Gegenüberstellung dient als Frühwarnsystem zur Sicherung der langfristigen Finanzierbarkeit des Bestands, während operativ die notwendige Flexibilität erhalten bleibt.

In der praktischen Umsetzung setzt das Unternehmen vor allem auf den Wechsel der Energieträger als wirkungsvollsten Hebel zur CO₂-Reduktion. In städtischen Quartieren stellt der Anschluss an Wärmenetze die bevorzugte Strategie dar, da hier bereits heute eine Emissionsreduktion von rund

70%

im Vergleich zu Gasheizungen erreicht werden kann. Gleichzeitig

orientiert sich die Wohnbau Mainz an den Dekarbonisierungspfaden der Mainzer Fernwärmeversorgung und überprüft regelmäßig deren Fortschritte, um die eigene Planung entsprechend anzupassen.

In dezentralen Lagen werden fossile Heizsysteme schrittweise durch hoch-effiziente Wärmepumpen ersetzt. Wo immer möglich, setzt die Wohnbau Mainz auf vollelektrische, monovalente Systeme. In technisch anspruchsvollen Bestandsgebäuden werden ergänzend hybride Lösungen geprüft, um Versorgungssicherheit und Investitionsaufwand ausgewogen zu berücksichtigen.

Flankiert werden diese Maßnahmen durch eine gezielte energetische Erhöhung der Gebäudehülle sowie durch den Einsatz digitaler, fernsteuerbarer Technik. Digitales Monitoring und transparente Verbrauchsinformationen ermöglichen eine optimierte Betriebsführung und fördern zugleich ein energiebewusstes Verhalten der Mieterinnen und Mieter. Auf diese Weise werden auch nicht-investive Einsparpotenziale systematisch erschlossen.

Insgesamt verfolgt die Wohnbau Mainz einen schrittweisen, realistischen Transformationspfad. Ziel ist es, den langfristigen Wert des Immobilienbestands zu sichern, einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und dabei die Bezahlbarkeit des Wohnens dauerhaft zu gewährleisten.

Fakten & Kennzahlen im Überblick

Strategischer Ansatz:

- Steuerung auf Basis realer Verbrauchsdaten der letzten 10 Jahre
- Zentrale Kennzahl: Distance-to-Target bis Klimaneutralität 2045

Klimaziel & Referenzrahmen:

- Zielkorridor IW.2050: 0-12 kg CO²e/m²a
- Orientierung an gesetzlichen Klimazielen bis 2045

Risikomanagement:

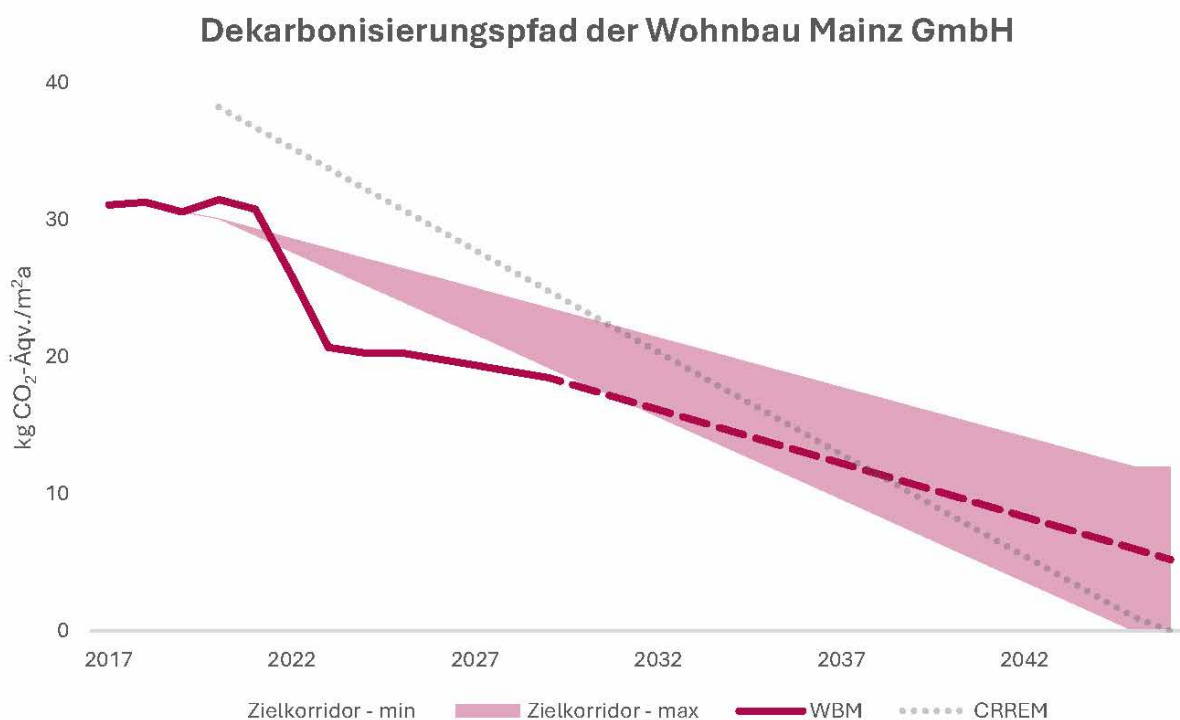
- Abgleich mit CRREM-Benchmarks
- Nutzung als Frühwarnsystem für Finanzierungs- und Stranding-Risiken

Maßnahmen-Schwerpunkte:

- Fernwärme: ca 70 % Emissionsreduktion gegenüber Gas
- Wärmepumpen: Vorrang für Vollelektrifizierung, Hybridlösungen im Einzelfall
- Gebäudehülle: gezielte energetische Ertüchtigung
- Digitalisierung: Monitoring, Fernsteuerung, Verbrauchstransparenz

Maßnahmen-Schwerpunkte:

- Klimaschutz mit technischem Augenmaß
- Transformation ohne Verlust von Bezahlbarkeit



Dekarbonisierungspfad der Wohnbau Mainz GmbH:

Planvolle Reduktion der CO₂-Emissionen bis 2045 im Zielkorridor der Initiative Wohnen 2050, ergänzt um den Abgleich mit CRREM-Benchmarks zur frühzeitigen Risikosteuerung.

Von 0 auf 100 – meinRad X Wohnbau Mainz

Neue Fahrradstationen eingeweiht - Mainzer Verkehrsgesellschaft (MVG) und Wohnbau Mainz fördern nachhaltige Mobilität in zwei Mainzer Quartieren

Mainz 10. Juni 2025

Mit voller Fahrt Richtung Zukunft!

Die MVGmeinRad GmbH und die Wohnbau Mainz GmbH haben heute zwei neue Fahrradstationen von meinRad in den Wohnquartieren Wohnen am Hartenbergpark und am Karoline-Stern-Platz eingeweiht. Die Kooperation der beiden städtischen Partner ist ein starkes Zeichen für mehr klimafreundliche Mobilität, Lebensqualität und eine moderne Quartiersentwicklung.

„Als Wohnbau gestalten wir Stadtentwicklung ganzheitlich – dazu gehört heute auch, den Umstieg aufs Fahrrad leichter zu machen. Wir freuen uns, gemeinsam mit meinRad ein zukunftsweisendes Angebot direkt in unseren Wohnanlagen zu verankern“, sagte Franz Ringhoffer, Geschäftsführer der Wohnbau Mainz vor Ort.

Ein starkes Zeichen für Mainz

An den neuen meinRad-Stationen „Wohnbau – Am Karoline-Stern-Platz“ und „Wohnbau – Am Hartenbergpark“ stehen jeweils Stadträder, Pedelecs und zwei E-Lastenrädern zur Verfügung. Die Stationen finden Sie in der meinRad-App, die Räder können direkt über die App gemietet und zurückgegeben werden. Sie sind ideal für den Einkauf, den Weg zum Sportverein oder auch den Transport von Kindern geeignet. Damit schaffen die Partner ein niederschwelliges Angebot für mehr Mobilität ohne Auto. Durch die zentrale Lage innerhalb der Wohnquartiere und die unmittelbare Anbindung an

das ÖPNV-Netz der Mainzer Mobilität werden nachhaltige Mobilitätsformen ideal miteinander verknüpft.

„Mobilität neu denken heißt, Angebote dort zu schaffen, wo die Menschen leben. Die neuen mein-Rad-Stationen sind ein echter Mehrwert für unsere Quartiere – alltagstauglich, nachhaltig und gemeinschaftsfördernd.“, so der Geschäftsführer der Wohnbau Mainz, Roman Becker.

Auch MVGmeinRad freut sich über die Zusammenarbeit. „Wir bekommen attraktive Stationen direkt bei den neuen Wohnungen. Die Bewohner können so von Anfang an das Angebot bei ihrem Mobilitätsverhalten berücksichtigen“, so Geschäftsführer Jochen Erlhof. Dies gilt gerade für die Lastenräder. „Hier Standorte zu finden ist bei dichter Bebauung, wo die Nutzer leben, nicht einfach“, ergänzt sein Kolle-

ge Johannes Köck. Es handele sich um eine echte „win-win“ Situation.

Die neuen Stationen ergänzen das bestehende meinRad-Angebot, das in Mainz sowie in Amöneburg, Kastel, Kostheim, Ginsheim-Gustavsburg, Bischofsheim und Budenheim bereits verfügbar ist. An fast 180 Stationen stehen rund 1.400 Fahrräder, darunter auch Pedelecs und E-Lastenräder, rund um die Uhr zur Verfügung.

Hintergrund

Die neuen Fahrradstationen sind Teil eines gemeinsamen Mobilitätskonzepts von meinRad und der Wohnbau Mainz. Weitere Stationen in anderen Quartieren sind in Planung. Ziel ist es, den Mieterinnen und Mietern attraktive Alternativen zum Auto zu bieten und damit einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.





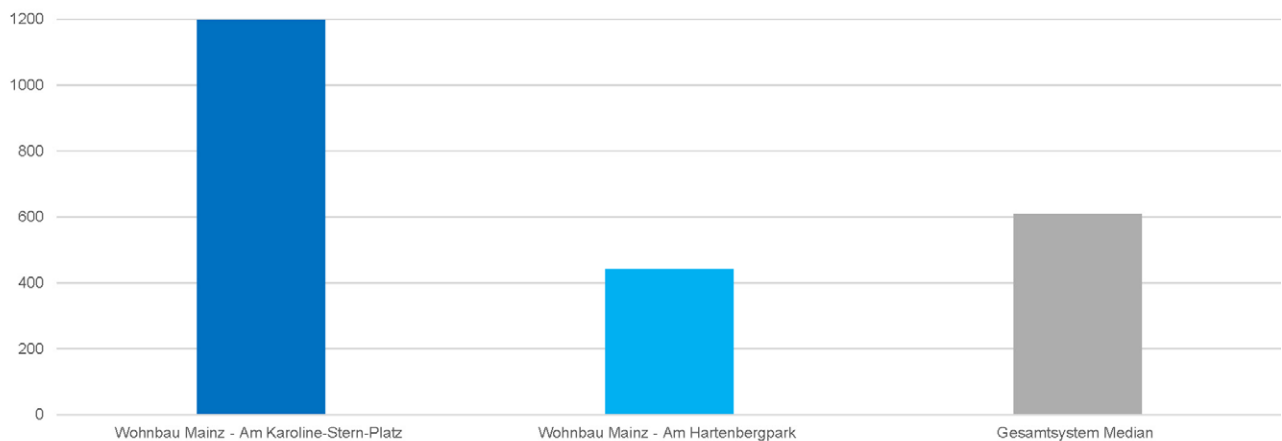
Foto von links nach rechts: Johannes Köck, MVGmeinRad Geschäftsführer; Jochen Erlhof MVG Geschäftsführer; Roman Becker, Wohnbau Mainz Geschäftsführer; Franz Ringhoffer, Ehemaliger Wohnbau Mainz Geschäftsführer



Ausleihzahlen Kooperationsstandorte

KLASSISCHE RÄDER UND PEDELECS

Mieten Mai bis Dezember



| Station | Anzahl Mieten |
|---|---------------|
| Wohnbau Mainz - Am Karoline-Stern-Platz | 1197 |
| Wohnbau Mainz - Am Hartenbergpark | 442 |

Was als Idee begann, ist in kürzester Zeit zu einer echten Erfolgsgeschichte geworden: Die Kooperation zwischen Wohnbau Mainz und meinRad hat nicht nur Fahrt aufgenommen – sie ist durchgestartet. Die Ausleihzahlen sprechen eine klare Sprache: Unsere Standorte gehören bereits heute zu den stark frequentierten in Mainz. Besonders am Karoline-Stern-Platz zeigt sich eindrucksvoll, wie sehr nachhaltige Mobilität im Wohnquartier angenommen wird.

Auch die E-Lastenräder haben sich als echtes Alltags-Upgrade etabliert. Sie werden intensiv genutzt, sind zuverlässig verfügbar und beweisen: Klimafreundliche Mobilität funktioniert dann am besten, wenn sie direkt vor der Haustür beginnt. Dass beide Wohnbau-Standorte zu den Top-Standorten im Gesamtsystem zählen, erfüllt

uns mit großer Freude und Dankbarkeit.

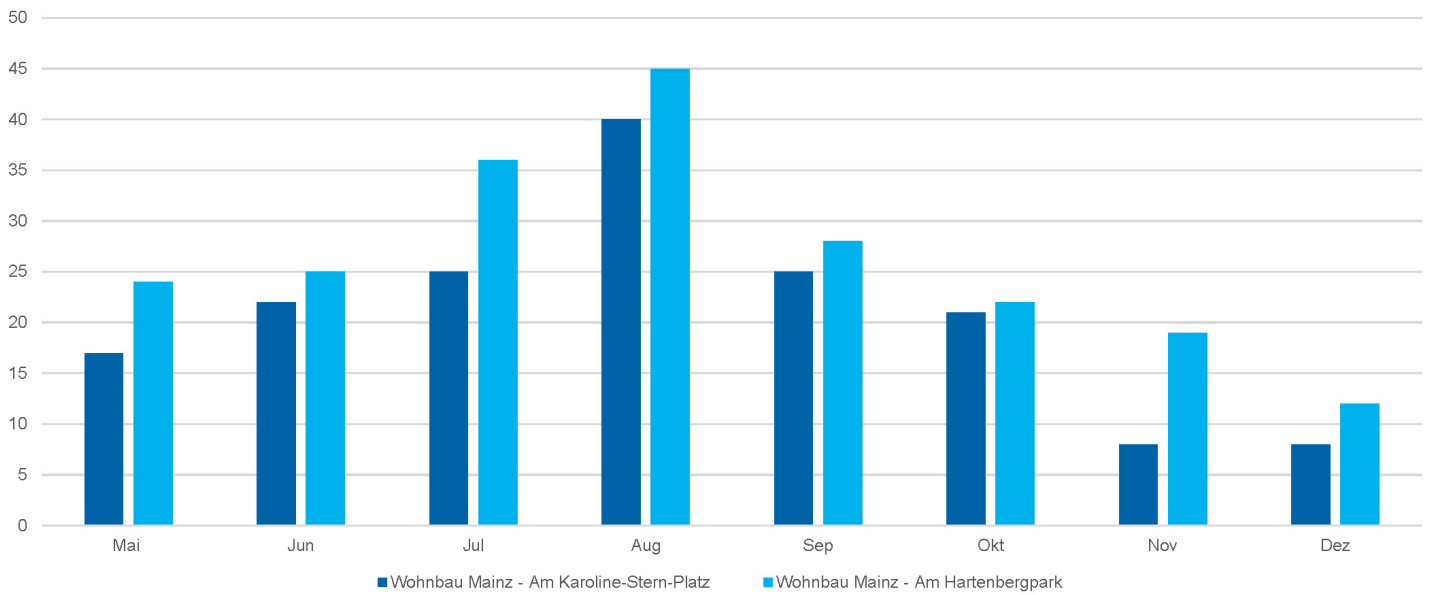
Dieser Erfolg ist kein Zufall – sondern das Ergebnis von Vertrauen, guter Zusammenarbeit und dem gemeinsamen Ziel, Mobilität im Quartier neu zu denken. Deshalb ist klar: Wir bleiben nicht stehen. Die Kooperation wird konsequent weiterentwickelt und auf neue Standorte ausgeweitet, um noch mehr Mieterinnen und Mietern einen einfachen, nachhaltigen Zugang zu moderner Mobilität zu ermöglichen.

Kurz gesagt: Das war erst der Anfang. Und wir freuen uns auf alles, was kommt.



E-LASTENRÄDER

Mieten je Monat



| Station | Anzahl Mieten | Mieten / Tag | Gesamtsystem Mieten / Tag (Median) |
|---|---------------|--------------|------------------------------------|
| Wohnbau Mainz - Am Karoline-Stern-Platz | 166 | 0,9 | 0,36 |
| Wohnbau Mainz - Am Hartenbergpark | 211 | 1,07 | 0,36 |

Fazit

Klassische Räder/Pedelecs

- Am Karoline-Stern-Platz verzeichnen wir bereits hohe Ausleihzahlen

Klassische Räder/Pedelecs

- Beide Stationen zählen zu den Top-Standorten in Mainz
- Besonders in Wohnquartieren werden die E-Lastenräder intensiv genutzt
- Geringe Ausfallquote der Räder und damit eine durchgängige hohe Verfügbarkeit



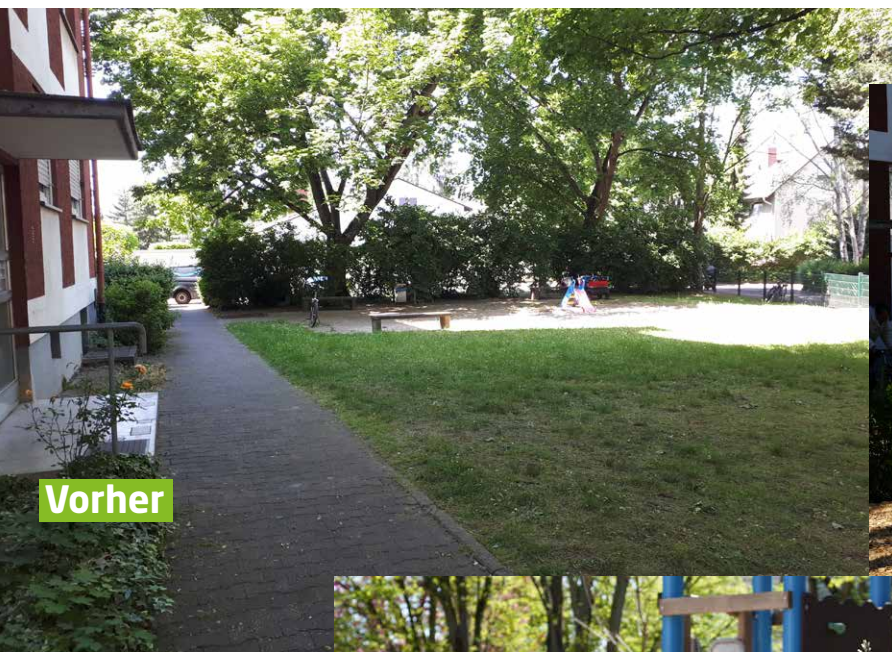
Grüne Quartiere mit hoher Lebensqualität

Die Wohnbau Mainz investiert kontinuierlich in die Pflege und Weiterentwicklung ihrer Außenanlagen und schafft damit lebenswerte Räume für Mieterinnen und Mieter in allen Quartieren. Das Team der Grünanlagen hat auch im Jahr 2025 zahlreiche Grünflächen, Mietergärten und Spielplätze neugestaltet, gepflegt und weiterentwickelt.

Mit insgesamt rund 542.000 Quadratmetern Grünfläche – bestehend aus Mietergärten, Pflanz- und Rasenflächen sowie Spielplätzen – leistet die Wohnbau Mainz einen wichtigen Beitrag zu Aufenthaltsqualität, Klimaschutz und einem attraktiven Wohnumfeld. Ergänzt wird dies durch einen Bestand von rund 7.400 Bäumen, die durch die Wohnbau bewirtschaftet und gepflegt werden.

Die Grünanlagen sind dabei weit mehr als reine Außenflächen: Sie dienen als Begegnungsorte, Rückzugsräume und Spielflächen für Menschen aller Generationen. Moderne und sichere Spielplätze schaffen Raum für Kinder und Familien, während gepflegte Grünbereiche die Wohnquartiere nachhaltig aufwerten und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen.

Durch regelmäßige Pflege, Neupflanzungen und die behutsame Weiterentwicklung bestehender Anlagen sorgt das Team der Grünanlagen dafür, dass die Quartiere der Wohnbau Mainz auch künftig grün, lebenswert und zukunftsfähig bleiben.



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Unsere Arbeitswelt bei der Wohnbau

Unsere rund 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen im Mittelpunkt unseres Handelns. Als Arbeitgeber trägt die Wohnbau Mainz Verantwortung dafür, sichere, gesunde und faire Arbeitsbedingungen zu schaffen und sich aktiv den Anforderungen einer sich wandelnden Arbeitswelt zu stellen.

Dieses Selbstverständnis spiegelt sich auch in unserem Anspruch wider, die Rechte unserer Beschäftigten uneingeschränkt zu achten und darüber hinaus individuelle Stärken zu fördern sowie persönliche Entwicklungsmöglichkeiten zu unterstützen.

Geleitet von unseren Unternehmenswerten legen wir großen Wert auf ein wertschätzendes und respektvolles Miteinander. Wir fördern aktiv eine Unternehmenskultur, die von Chancengerechtigkeit, Vielfalt und gegenseitiger Unterstützung geprägt ist. Dabei berücksichtigen wir unterschiedliche Lebensphasen und schaffen Rahmenbedingungen, die eine gute Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben ermöglichen.

Um eine attraktive Arbeitswelt zu gestalten, setzen wir gezielt auf folgende

Schwerpunkte:

- Zusammenarbeit mit dem Betriebsrat
- Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz
- Mitarbeiterbeteiligung und offener Dialog
- Förderung von Vielfalt, Chancengerechtigkeit und Inklusion
- Vereinbarkeit von Familie und Beruf
- Qualifizierung, Weiterbildung und persönliche Entwicklung

Darüber hinaus bieten wir unseren Mitarbeitenden eine Vielzahl attraktiver Rahmenbedingungen, darunter eine Vergütung nach dem Tarifvertrag des öffentlichen Dienstes (TVöD), eine arbeitgeberfinanzierte Altersvorsorge, 30 Urlaubstage plus zusätzliche Brückentage, eine betriebliche Krankenzusatzversicherung, Angebote zur Mitarbeitergesundheit, ein vergünstigtes Deutschlandticket sowie regelmäßige Mitarbeitererevents. Zusätzlich haben wir Kita-Plätze für Kinder unserer Mitarbeiter in städtischen Kindergärten.

So schaffen wir ein Arbeitsumfeld, in dem sich unsere Mitarbeitenden langfristig wohlfühlen und ihre Potenziale bestmöglich entfalten können.

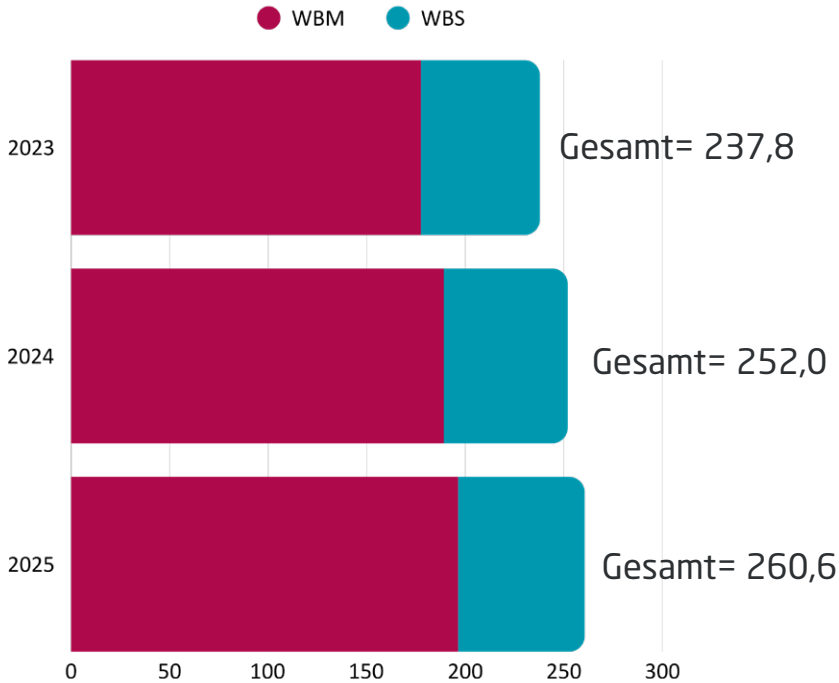




MIT ARBEIT ER

Unsere Arbeitswelt bei der Wohnbau

Entwicklung der Belegschaft der Wohnbau Mainz GmbH im Durchschnitt (FTE)



Diversität unserer WBM Angestellten

| Diversitätskategorie | 2025 Anteil in % |
|----------------------|------------------|
| männlich | 54 |
| weiblich | 46 |
| unter 30 Jahre | 15,4 |
| 30-50 Jahre | 38,4 |
| über 50 Jahre | 46,2 |

Diversität unserer WBM Führungskräfte

| Diversitätskategorie | 2025 Anteil in % |
|----------------------|------------------|
| männlich | 60,7 |
| weiblich | 39,3 |
| unter 30 Jahre | 7,1 |
| 30-50 Jahre | 21,4 |
| über 50 Jahre | 71,4 |

46,68 Jahre
Altersdurchschnitt der MA

52,20 Jahre
Altersdurchschnitt der FK

Entdecken Sie zentrale Zahlen, Daten und Fakten aus dem Geschäftsjahr 2025



24,9 %

der Mitarbeiter
in Teilzeit

11 %

der Führungskräfte
in Teilzeit



0% zu Lasten der Frauen
Gender Pay Gap bei der WBM
& WBS (ohne Azubis und
geringf. Beschäftigte)



60 %

Anteil MA mit mind.
einer Weiterbildung/ Jahr



13,83 Jahre

durchschnittliche
Unternehmenszugehörigkeit

32 %

Anteil MA mit 20 Jahre
Betriebszugehörigkeit



jährlich **7**
Auszubildende und
Dual-Studierende

100 %

Übernahmequote von Azubis
und DH-Studenten



10 Mitarbeiter
10- jähriges Jubiläum

8 Mitarbeiter
25- jähriges Jubiläum

2 Mitarbeiter
40- jähriges Jubiläum

Anzahl Mietwohnungen im Bestand

11.026

252 Anzahl Gewerbeein-
heiten im Bestand

46%

geförderter
Wohnraum

1,85%

marktbedingter
Leerstand



BIL LA NZ EN



Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA

A. ANLAGEVERMÖGEN

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte Wohnbauten
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte Geschäftsbauten
3. Grundstücke ohne Bauten
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung
5. Anlagen im Bau
6. Bauvorbereitungskosten
7. Geleistete Anzahlungen

III. Finanzanlagen

Anlagevermögen insgesamt

B. UMLAUFVERMÖGEN

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten
2. Unfertige Leistungen
3. Andere Vorräte

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
3. Forderungen ggü. verbundenen Unternehmen
4. Sonstige Vermögensgegenstände

Umlaufvermögen insgesamt

C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bilanzsumme

31.12.2025
EUR

2.980,57

794.179.360,34

15.460.381,71

12.867.442,71

1.344.244,04

22.908.912,79

4.229.403,86

0,00

850.989.745,45

3.030.079,73

854.022.805,75

5.066.202,63

28.893.762,06

155.277,78

34.115.242,47

642.789,81

555.306,19

780,39

57.592.133,18

58.791.009,57

92.906.252,04

80.967,88

947.010.025,67

31.12.2024
EUR

22.439,42

751.427.337,49

16.779.071,10

20.214.948,56

1.431.022,54

34.118.941,66

3.637.290,91

10.354,22

827.618.966,48

2.030.310,33

829.671.716,23

6.533.884,77

28.459.732,39

166.705,52

35.160.322,68

1.074.681,73

231.094,67

1.436,99

55.055.890,48

56.363.103,87

91.523.426,55

74.225,85

921.269.368,63

PASSIVA

A. EIGENKAPITAL

I. Gezeichnetes Kapital

II. Kapitalrücklage

III. Gewinnrücklagen

1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage

2. Bauerneuerungsrücklage

3. Andere Gewinnrücklagen

IV. Jahresüberschuss

Eigenkapital insgesamt

B. SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONSZUSCHÜSSE

C. RÜCKSTELLUNGEN

1. Rückstellungen für Pensionen

2. Steuerrückstellungen

3. Sonstige Rückstellungen

D. VERBINDLICHKEITEN

1. Verbindlichkeite ggü. Kreditinstituten

2. Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern

3. Erhaltene Anzahlungen

4. Verbindlichkeiten aus Vermietung

5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

6. Verbindlichkeiten ggü. verbundenen Unternehmen

7. Sonstige Verbindlichkeiten

D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Bilanzsumme

31.12.2025
EUR

35.500.000,00

100.894.526,00

8.228.096,01

19.403.862,46

138.363.184,87

165.995.143,34

16.076.853,18

318.466.522,52

12.413.191,42

4.180.438,30

1.364.866,80

3.841.348,27

9.386.653,37

555.115.784,85

5.389.537,42

33.132.883,89

3.105.690,05

3.144.570,89

491.153,42

790.291,82

601.169.912,34

5.573.746,02

947.010.025,67

31.12.2024
EUR

35.500.000,00

94.621.000,00

8.228.096,01

19.403.862,46

131.228.795,87

158.860.754,34

12.834.389,00

301.816.143,34

8.807.742,56

4.139.190,30

641.411,80

3.398.450,78

158.860.754,34

549.292.919,61

6.335.663,38

32.205.581,55

4.936.241,47

3.460.235,96

591.577,45

349.851,67

597.172.071,09

5.294.358,76

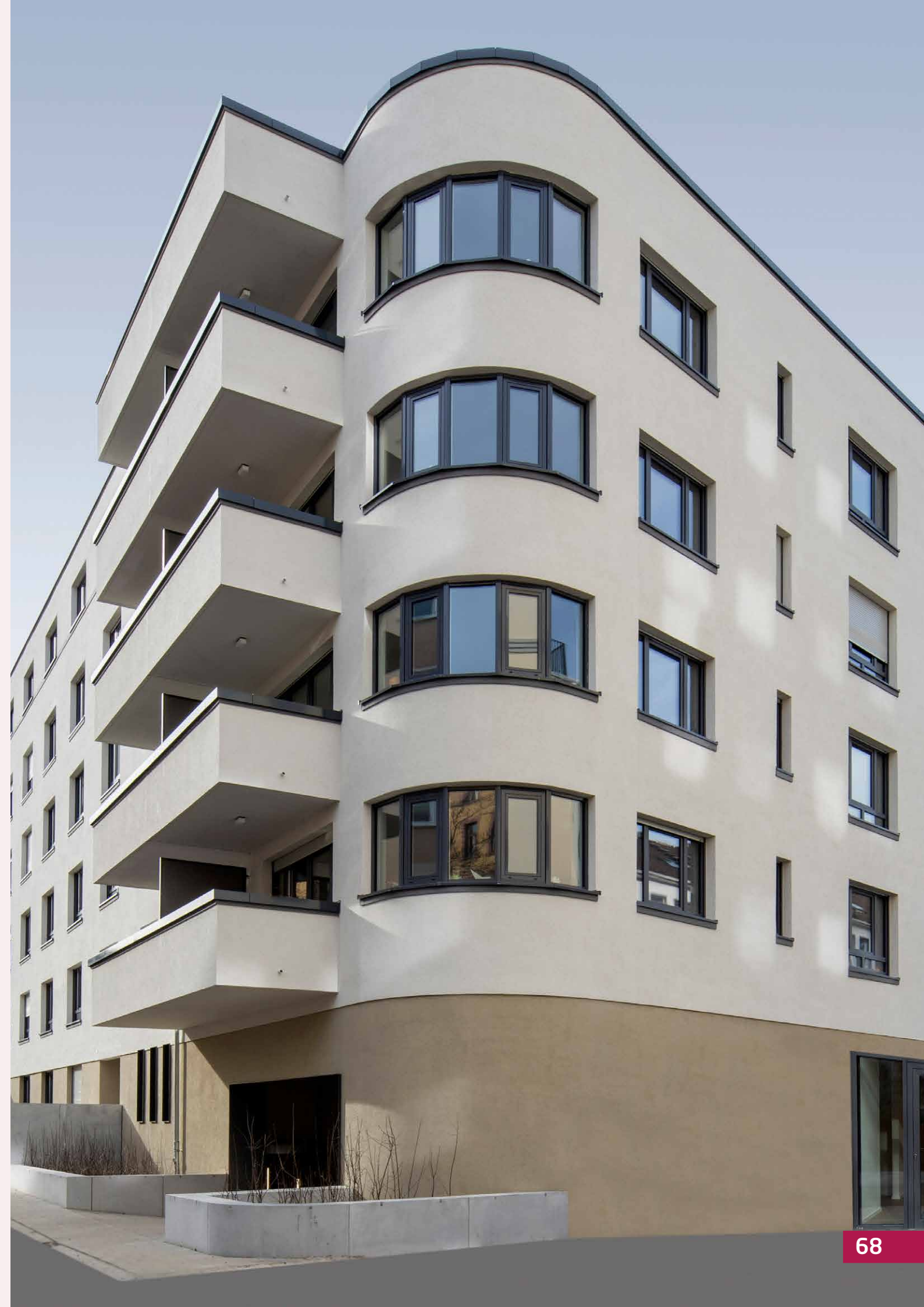
921.269.368,63



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit

01.01.2025 bis 31.12.2025

| | 2025 EUR | 2024 EUR |
|--|-----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 102.298.932,86 | 97.366.200,87 |
| b) aus Verkauf von Grundstücken | 3.242.700,00 | 691.000,00 |
| c) aus Betreuungstätigkeit | 752.021,31 | 746.916,45 |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 1.061.640,64 | 1.017.407,82 |
| | 107.355.294,81 | 99.821.525,14 |
| 2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und unfertigen Leistungen | 434.029,67 | 1.362.537,29 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | 5.054.768,17 | 5.228.838,53 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | 7.411.621,95 | 6.145.719,19 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 54.300.415,12 | 52.511.850,59 |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 51.934.119,41 | 51.022.993,09 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 1.560.842,01 | 600.937,62 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | 805.453,70 | 887.919,88 |
| 7. Personalaufwand | 15.957.670,38 | 15.173.682,86 |
| a) Löhne und Gehälter | 12.326.042,07 | 11.728.843,72 |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung | 3.631.628,31 | 3.444.839,14 |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 15.773.894,27 | 15.510.369,61 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 4.980.336,55 | 4.943.444,02 |
| EBITDA | 45.017.292,55 | 39.929.642,68 |
| EBIT | 29.243.398,28 | 24.419.273,07 |
| 10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 36,05 | 90,98 |
| 11. Erträge aus Beteiligungen | 3.250,00 | 0,00 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.023.592,66 | 1.345.558,82 |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 10.880.243,32 | 11.142.160,24 |
| Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit | 19.390.033,67 | 14.622.762,63 |
| 14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 1.308.154,91 | 147.480,74 |
| 15. Ergebnis nach Steuern | 18.081.878,76 | 14.475.281,89 |
| 16. Sonstige Steuern | 2.005.025,58 | 1.890.892,89 |
| 17. Jahresüberschuss | 16.076.853,18 | 12.584.389,00 |



Impressum

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

Verantwortlich:
Roman Becker

Daten und Texte:
Kerstin Klette, Christian Gosch, Lou-Tizia Reimann, Monika Schwaben-Dickgreber, Caroline Vogelsang, Alina Rossellit, Tilman Weyel, Henry Hintze, Marc Lehnert

Layout:
Lou-Tizia Reimann
Erstellt:
Mai 2026

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

Der vorliegende Geschäftsbericht steht im Internet unter www.wohnbau-mainz.de zum Download bereit.

Im Sinne der Gleichbehandlung gelten entsprechende Begriffe grundsätzlich für alle Geschlechter

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

