

STADT UND LAND

Jahrespressekonferenz 2019

Jahresabschluss 2018

Bestandserweiterung und Ausblick



Die Themen

1. **Der Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND**
2. **Das Geschäftsjahr 2018**
3. **Bestandserweiterung, Modernisierung und Ausblick**
4. **Fragen und Antworten**

Der Berliner Wohnungsmarkt – Zahlen und Fakten

- Leerstand 2,0 Prozent * BBU Mitgliedsunternehmen
- Verschärfte Konkurrenz sozialer Nachfrager-Gruppen untereinander (Geflüchtete, ALG II, Studierende, Singlehaushalte)
- Fluktuation liegt bei 5,65 Prozent **
- Steigende Mieten am Markt von 6,39 Euro/m² (2016) auf 6,72 Euro/m² (2018)***
- Steigende Angebotspreise für Wohneigentum in allen Größensegmenten
- Herausforderung – Berlin braucht Wohnraum, vor allem preisgünstigen Wohnraum

* Quelle: BBU Gesamtbericht

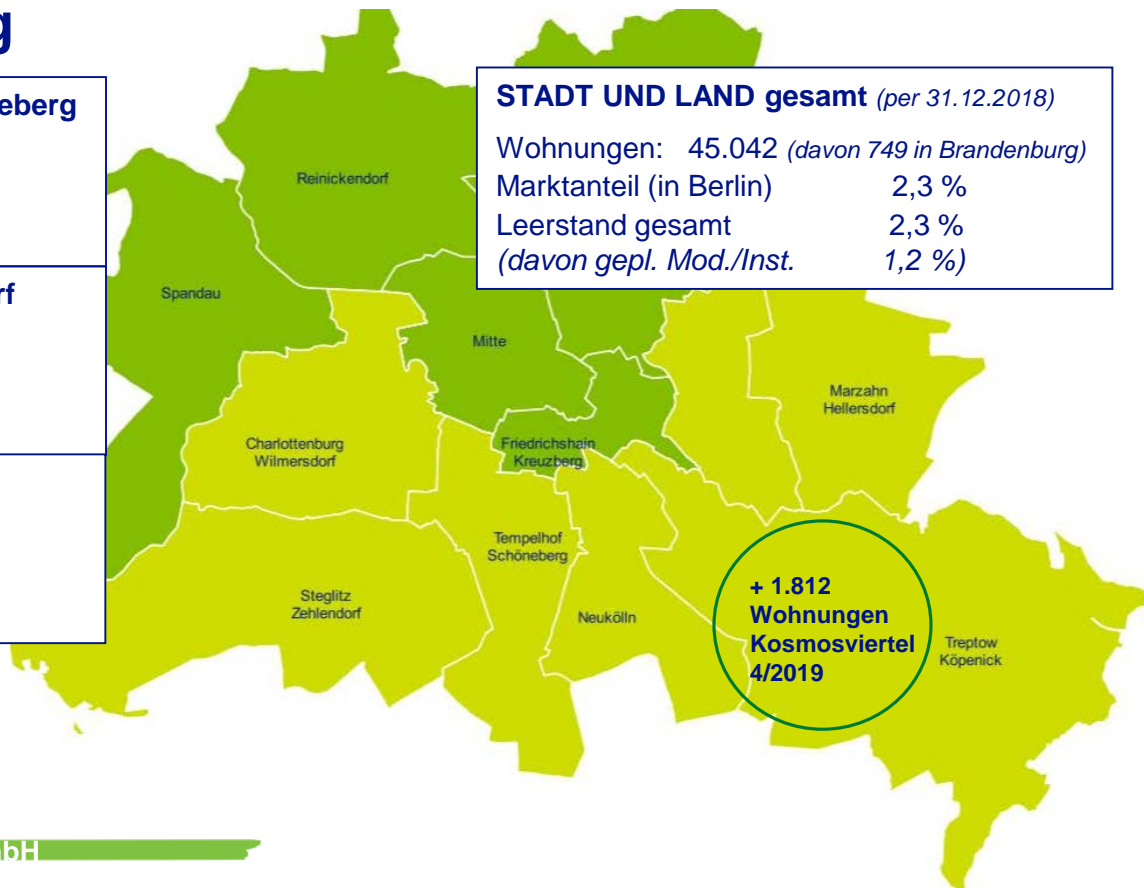
** Quelle: AGW Betriebsvergleich

*** Quelle: aktueller Mietenspiegel 2019



Bestände und Verteilung

| | |
|--|---|
| Lichtenberg Wohnungen: 147 Marktanteil: 0,1 % Leerstand: 1,4 % | Tempelhof-Schöneberg Wohnungen: 6.962 Marktanteil: 3,8 % Leerstand: 6,2 % |
| Marzahn-Hellersdorf Wohnungen: 16.091 Marktanteil: 11,8 % Leerstand: 1,1 % | Steglitz-Zehlendorf Wohnungen: 994 Marktanteil: 0,6 % Leerstand: 1,5 % |
| Treptow-Köpenick Wohnungen: 11.545 Marktanteil: 8,2 % Leerstand: 1,7 % | C.-Wilmerdorf Wohnungen: 171 Marktanteil: 0,1 % Leerstand: 1,5 % |
| Neukölln Wohnungen: 8.383 Marktanteil: 5,1 % Leerstand: 2,5 % | |



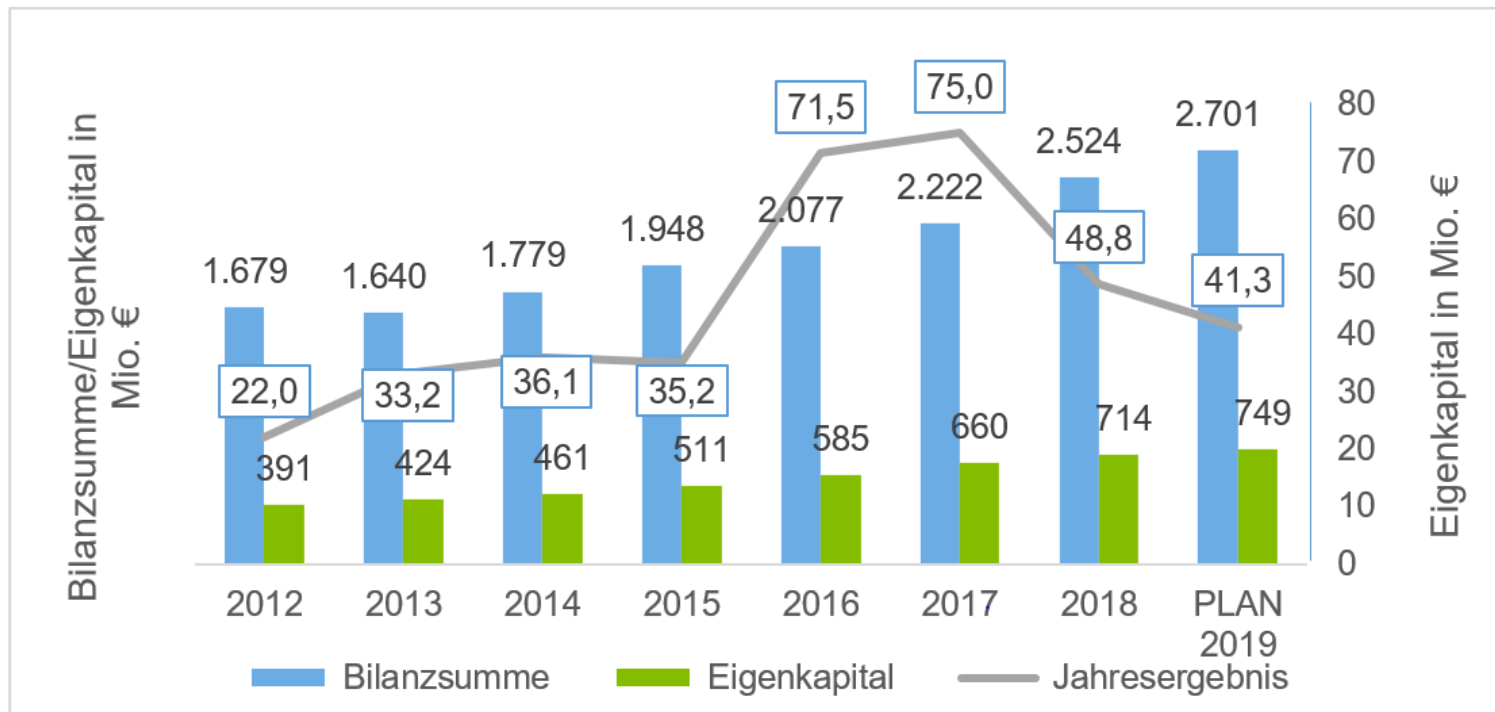


Die Themen

1. **Der Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND**
2. **Das Geschäftsjahr 2018**
3. **Bestandserweiterung, Modernisierung und Ausblick**
4. **Fragen und Antworten**

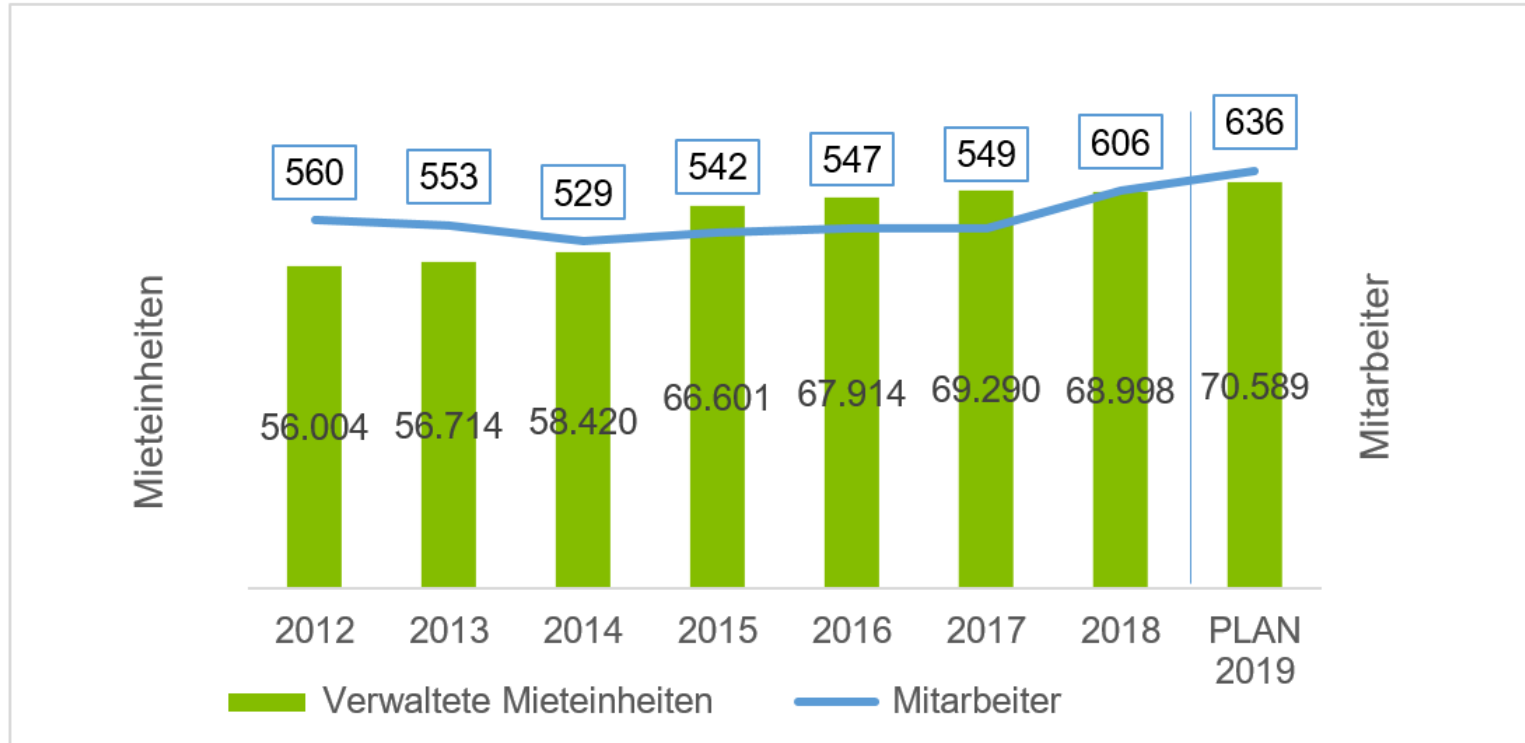


Das Geschäftsjahr 2018 - Bilanz



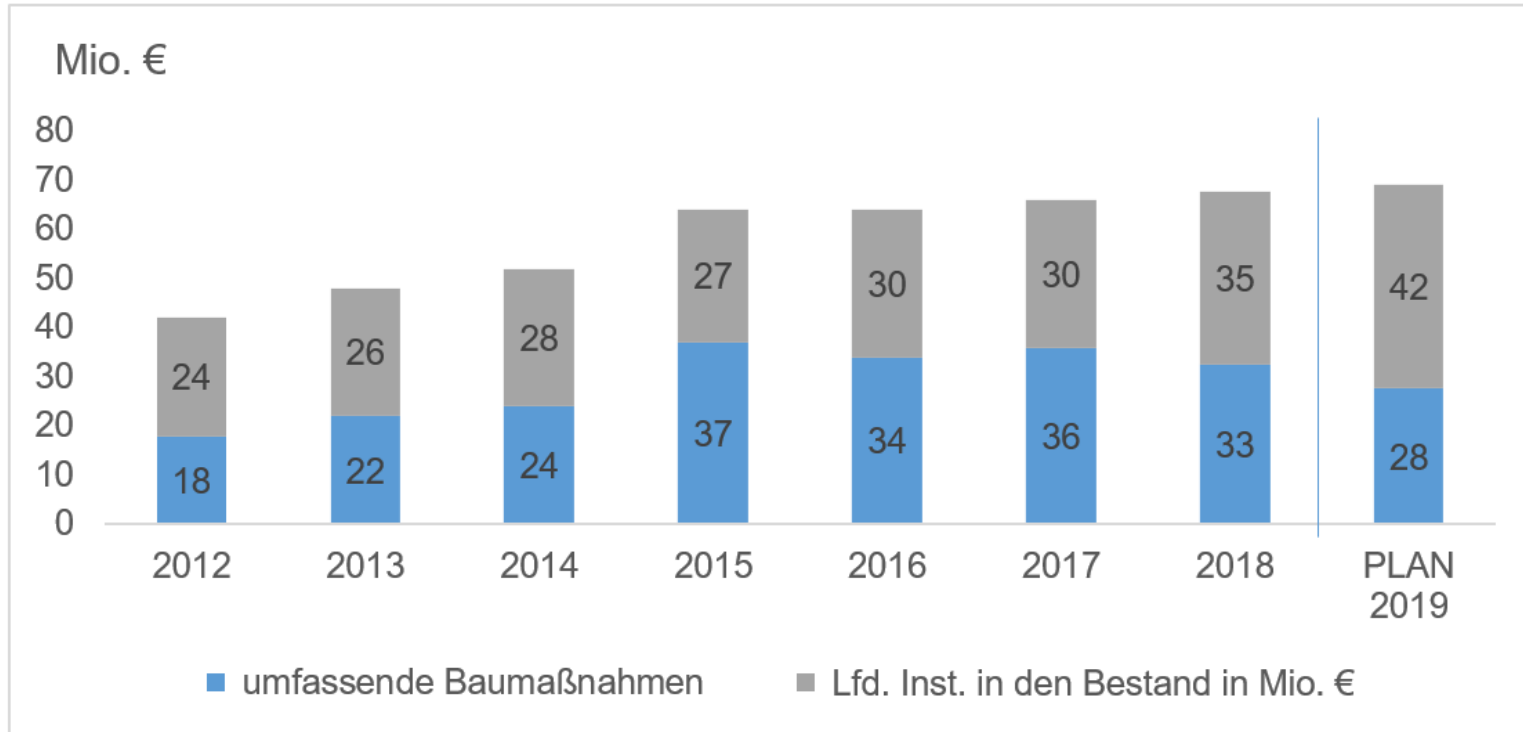


Das Geschäftsjahr 2018 - Bilanz



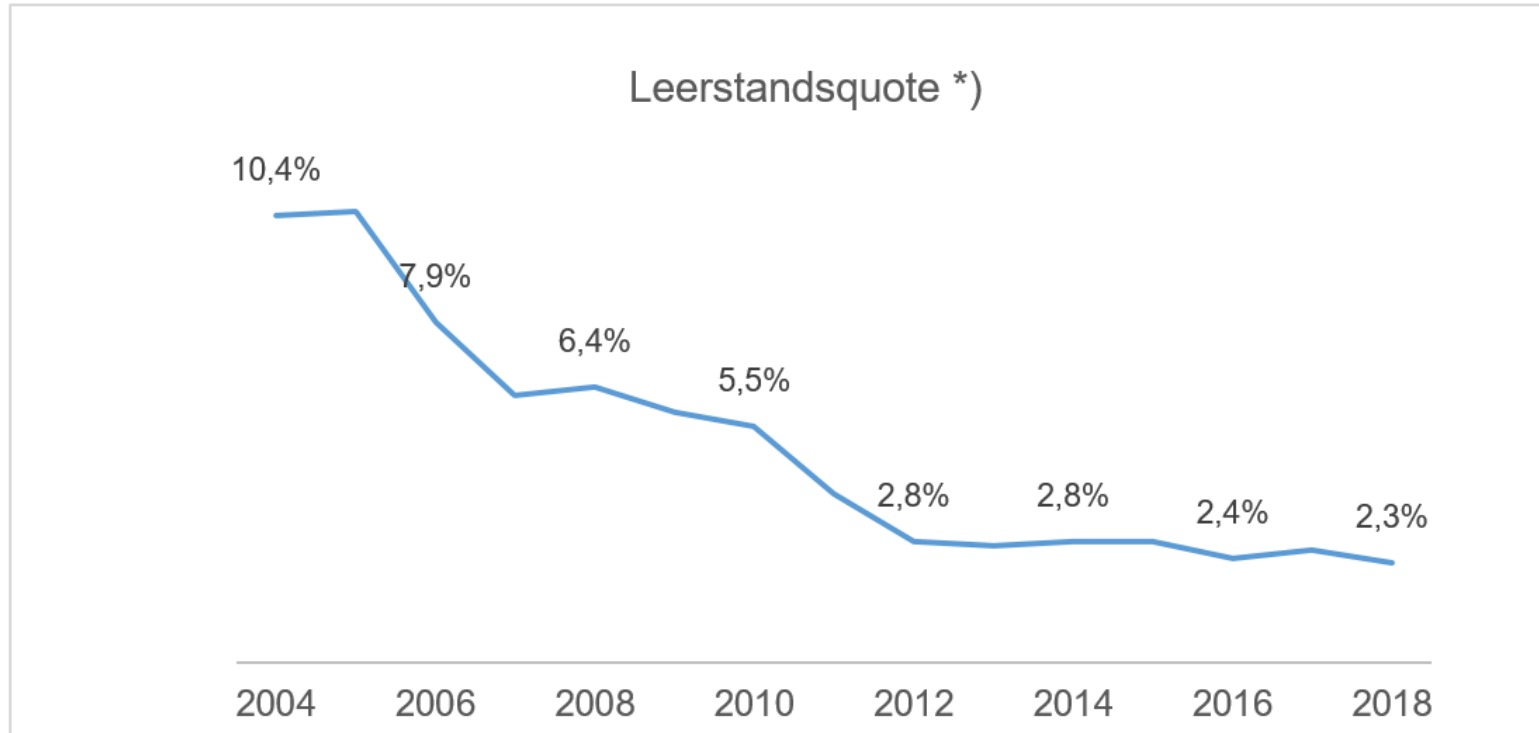


Das Geschäftsjahr 2018 - Bilanz



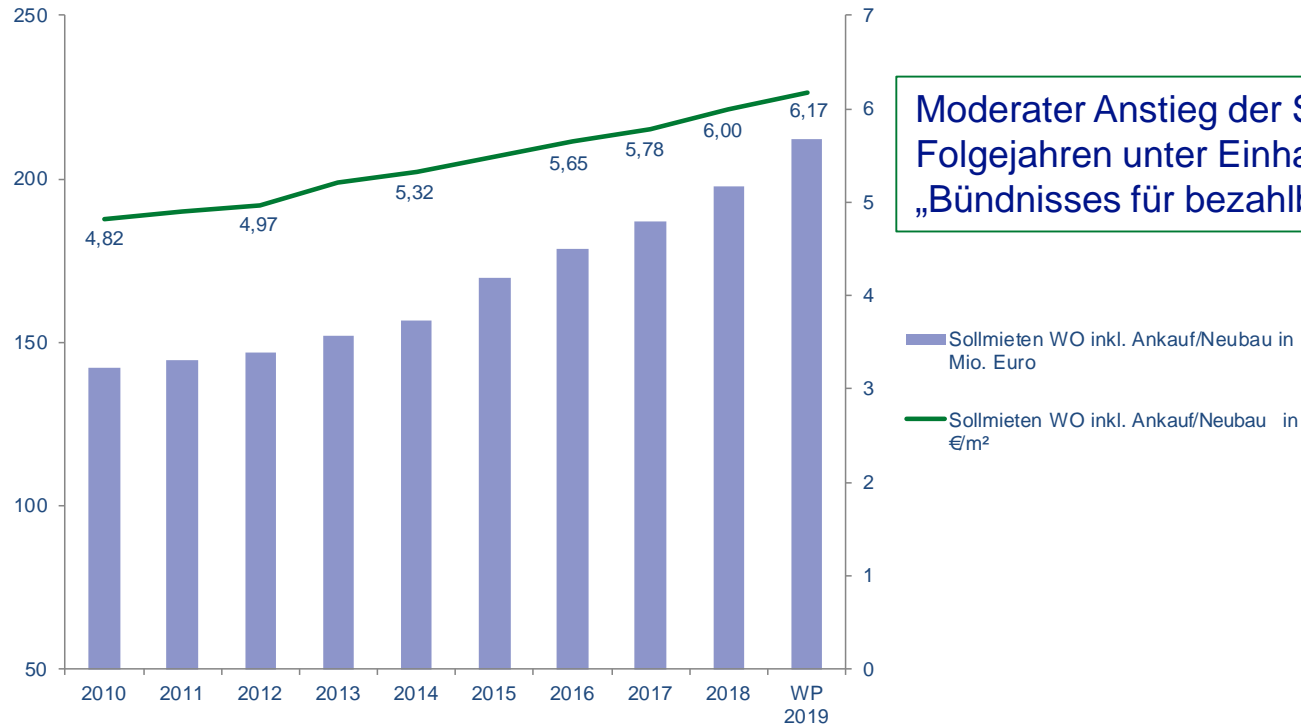


Das Geschäftsjahr 2018 - Bilanz



*) Leerstand bereinigt um Neubau

Das Geschäftsjahr 2018 – Entwicklung der Soll-Mieten



Moderater Anstieg der Sollmieten in den Folgejahren unter Einhaltung des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“.

Das Geschäftsjahr 2018 – Mietverzichte und Mietentwicklung

| Soziale Nachlässe 2018 | Anzahl | Höhe |
|-------------------------------------|--------|---|
| Mietnachlass Gewerbe | 41 | 584.242 € |
| Härtefälle Kooperationsvereinbarung | 42 | 16.672 € |
| Mietnachlass sozialer Wohnungsbau | 5.595 | 7.835.014 € <i>(2017: 9.024.338 €)</i> |

→ **durchschnittliche Nettokaltmiete STADT UND LAND 2018: 6,00 €/m²**

- alle sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften: 6,09 €/m²

→ **durchschnittliche Neuvertragsmiete STADT UND LAND 2018: 7,35 €/m²**

- alle sechs städtischen Wohnungsunternehmen: 7,62 €/m²

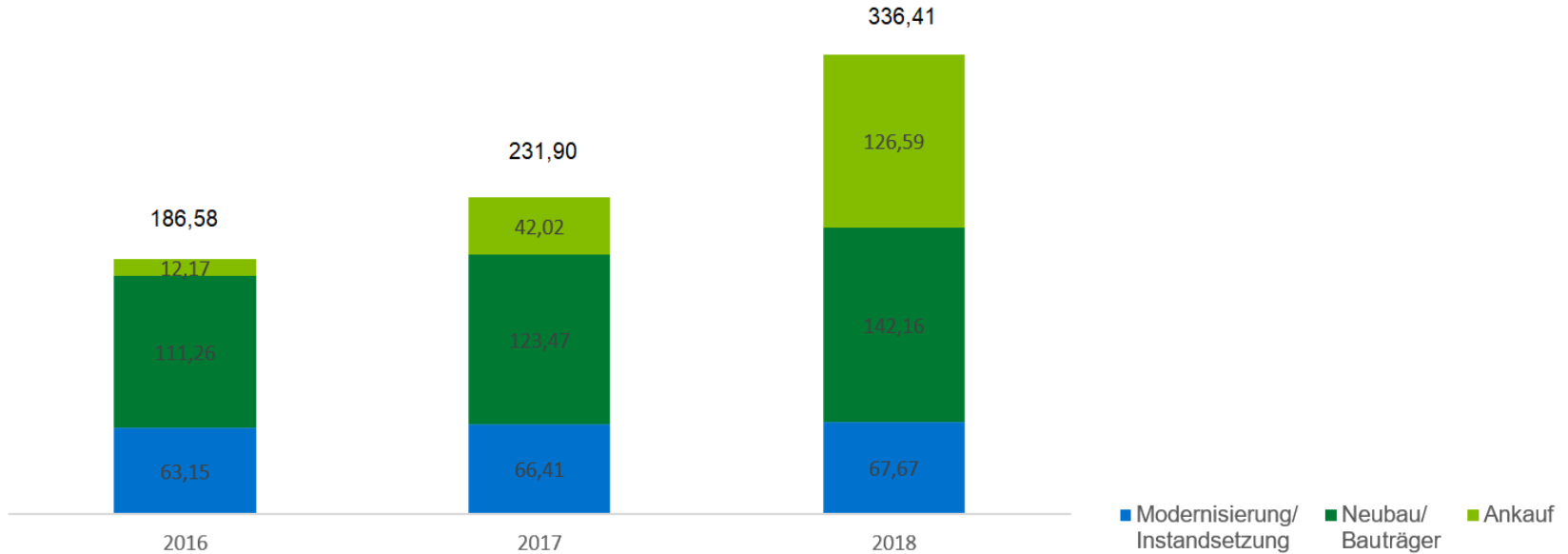


Die Themen

1. Der Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2018
3. Bestandserweiterung, Modernisierung und Ausblick
4. Fragen und Antworten



Modernisierung und Bestandserweiterung - Aufwendungen und Investitionen 2018 in Mio. €





Modernisierung und Bestandserweiterung - Zahlen und Fakten Bestandserweiterung

Auftrag unseres Gesellschafters:

Steigerung der landeseigenen Wohnungen bis 2026 auf 400.000

Unser Ziel aus 2014:

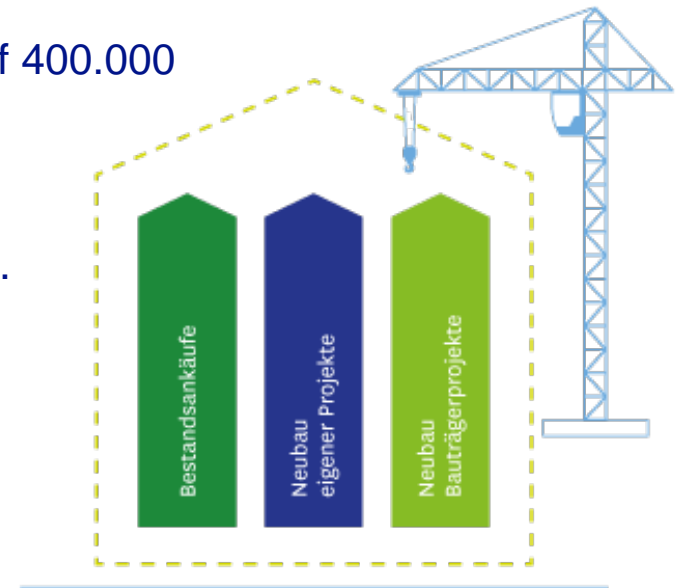
Bestandserhöhung durch Ankauf und Neubau von
rund 39.000 bis zum Jahr 2018 auf 43.000 Wohnungen.

STADT UND LAND-Bestand, Ende 2018:

ca. 45.000 Wohnungen.

STADT UND LAND-Bestand, April 2019:

ca. 47.000 Wohnungen.

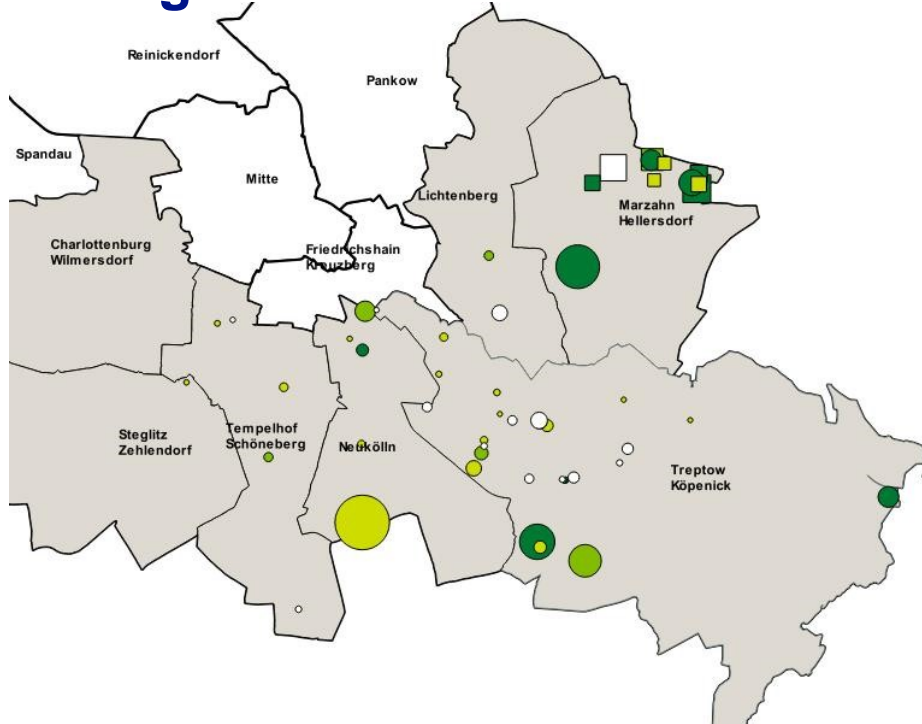




Modernisierung und Bestandserweiterung - Zahlen und Fakten Bestandserweiterung

| Status seit 2014 | Wohnungen eigener Neubau | Wohnungen Bauträgerprojekte | Wohnungen gesamt |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------|
| fertiggestellt | 543 | 1.065 | 1.608 |
| im Bau | 1.883 | 775 | 2.658 |
| Vorbereitung/ Projektentwicklung | 2.657 | 0 | 2.657 |
| Gesamt | 5.083 | 1.840 | 6.923 |

Modernisierung und Bestandserweiterung - Baubeginne bis 2021



Legende

- STADT UND LAND
- WoGeHe
- Im Bau
- Vorbereitung
- Projektentwicklung
- Fertiggestellt

Modernisierung und Bestandserweiterung - Wissen, für wen wir da sind

Ankauf

Miete des angekauften Wohngebäudes >6,50€/m² mtl. nettokalt, wird **mind. jede 2. Neuvermietung** zu einer Nettokaltmiete von **max. 6,50€/m²** mtl. an WBS-berechtigte Haushalte erfolgen.

Neubau (seit 2017)


50% mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte

50% im freifinanzierten Neubauteil **0** unter 10€/m² mtl.

Bestand

60% der jährlich zu Wiedervermietung kommenden Wohnungen im Bestand werden an WBS-Berechtigte max. zur ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet

- davon **25%** an Wohnberechtigte besonderer Bedarfsgruppen (Transferleistungsbeziehende, Obdachlose, Geflüchtete, Studenten, betreutes Wohnen sowie vergleichbare Bedarfsgruppen)



Härtefälle

30% Regelung

6% Modernisierungsumlage bei Modernisierungen

Mieterhöhungen

nicht mehr als **2% p.a.**

Begrenzung auf **4%** innerhalb von zwei Jahren



Modernisierung und Bestandserweiterung - Briesestraße – hybrides Wohnen in Neukölln

- 101 neue Wohnungen
 - 77 Ein-bis Vier-Zimmer-Wohnungen
 - 17 Atelierwohnungen
 - sieben Wohnungen mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen für WGs
- 30 geförderte Wohnungen
- Besonderheit: Gemeinschaftswohnungen sowie Wohnen und Arbeiten
- Grundsteinlegung 05_2018
- Richtfest: 01_2019
- Fertigstellung 12_2019



© EM2N Architekten AG, Zürich

Modernisierung und Bestandserweiterung – Typenhaus – serielles Bauen in Marzahn-Hellersdorf

- 165 neue Wohnungen, davon 83 gefördert
- Besonderheit: Erstes Typenhaus der STADT UND LAND aus standardisierten Planungsmodulen

Baukosten:

| | |
|-------------------|------------------------|
| KG 200-700 | 19.628.482 € |
| Wohnfläche | 10.351 m ² |
| KG 200-700 | 1.896 €/m ² |



© mib märkische ingenieur bau gmbh/ Arnold und Gladisch Architekten

- Grundsteinlegung 04_2018, Richtfest: 11_2018, Fertigstellung 10_2019



Modernisierung und Bestandserweiterung – Kosmosviertel, Schritt für Schritt in die Sanierung in Treptow-Köpenick

Seit 1. April 2019 gehört ein weiterer Teil des sogenannten Kosmosviertels in Altglienicke der STADT UND LAND. Mit dem Ankauf gelangten 1.812 Wohnungen und 18 Gewerbeeinheiten wieder ins kommunale Eigentum.

Bestandsaufnahme - Schwerpunkte - Prioritäten - Erste Maßnahmen:

- Einführung des unternehmensweit bestehenden Kleinreparaturmanagements
- Reparatur der Aufzüge, Reinigung der Müllplätze
- Sperrmüllbeseitigung im Wohngebiet
- Überprüfung der Steuerung und Funktion des Heizungssystems
- Überprüfung der Elektroanlagen, Überprüfung der Brandschutzeinhaltung
- Spielplätze: Sicherheit, Austausch defekter Spielgeräte
- Intensiver Kontakt zum Quartiersmanagement



Die Themen

1. Der Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2018
3. Bestandserweiterung, Modernisierung und Ausblick
4. **Fragen und Antworten**



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**