

STADT UND LAND

Jahrespressekonferenz 2017

Bilanz, Ausblick und Mehr



Die Themen

1. **Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND**
2. **Das Geschäftsjahr 2016**
3. **Neubau, Ankäufe, Modernisierungen**
4. **Herausforderung Partizipation**
5. **Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin**
6. **Ihre Fragen**

Zahlen und Fakten

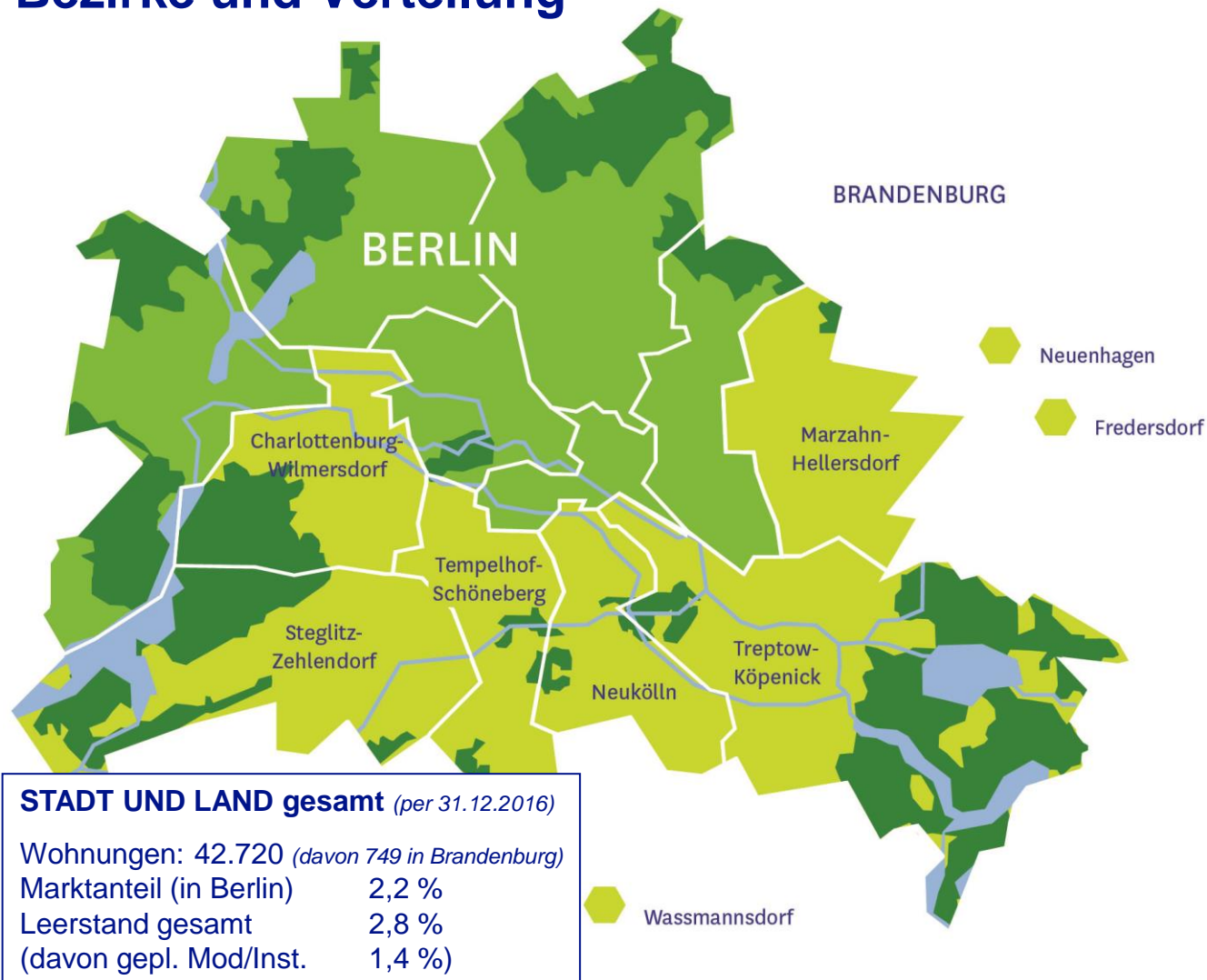
- Leerstand 1,2 Prozent * Berliner Wohnungsmarkt gesamt
- Leerstand 1,7 Prozent ** BBU Mitgliedunternehmen
- Verschärfte Konkurrenz sozialer Nachfragergruppen untereinander (Flüchtlinge, ALGII, Studierende, Singlehaushalte)
- Fluktuation liegt bei 6,1 Prozent **
- Steigende Mieten am Markt von 5,84 Euro/m² (2015) auf 6,39 Euro/m² (2016)***
- Steigende Angebotspreise für Wohneigentum in allen Größensegmenten
- Herausforderung – Berlin braucht Wohnraum, vor allem bezahlbaren Wohnraum

* Quelle: IBB Wohnungsmarktbericht 2016/ HYP Wohnmarktreport 2017

** Quelle: BBU Jahresstatistik 2015

*** Quelle: aktueller Mietenspiegel

Bezirke und Verteilung





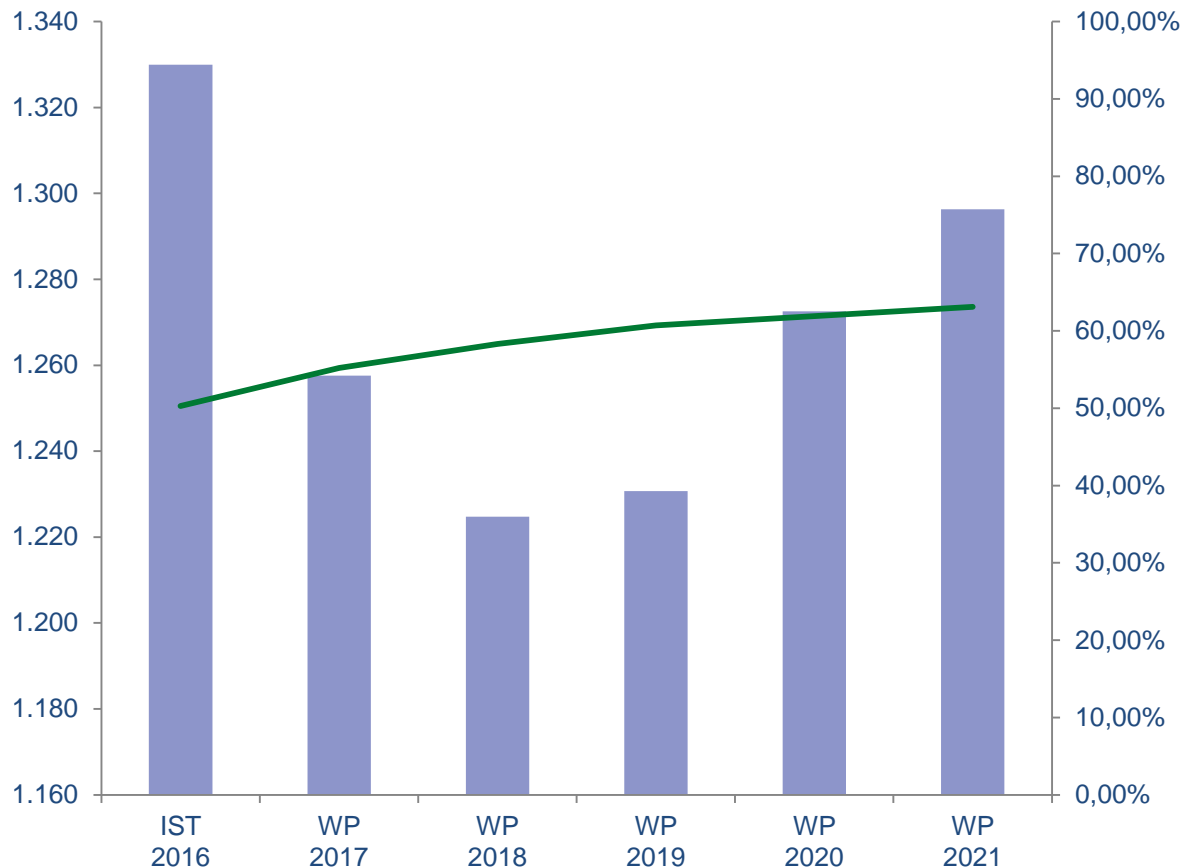
Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. **Das Geschäftsjahr 2016**
3. Neubau, Ankäufe, Modernisierungen
4. Herausforderung Partizipation
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin
6. Ihre Fragen

Bilanz

Geschäftsjahr	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017 Plan
Bilanzsumme in Mio. €	1.722	1.679	1.640	1.779	1.948	2.077	2.309
Eigenkapital in Mio. €	369	391	424	461	511	585	620
Jahresergebnis in Mio. €	24,3	22	33,2	36,1	35,2	71,5	43,1
Umsatzerlöse inkl. Beko und Fördermittel in Mio. €	235,2	238,4	243,8	246,6	252,6	266,3	279,1
Mitarbeiter (Konzern) (ohne Auszubildende)	572	560	553	529	542	547	541
Verwaltete Mieteinheiten	55.886	56.004	56.714	58.420	66.601	67.914	69.660
umfassende Baumaßnahmen (Bauplan) in Mio. €	16	18	22	24	37	34	38
Lfd. Inst. in den Bestand in Mio. €	26	24	26	28	27	30	29

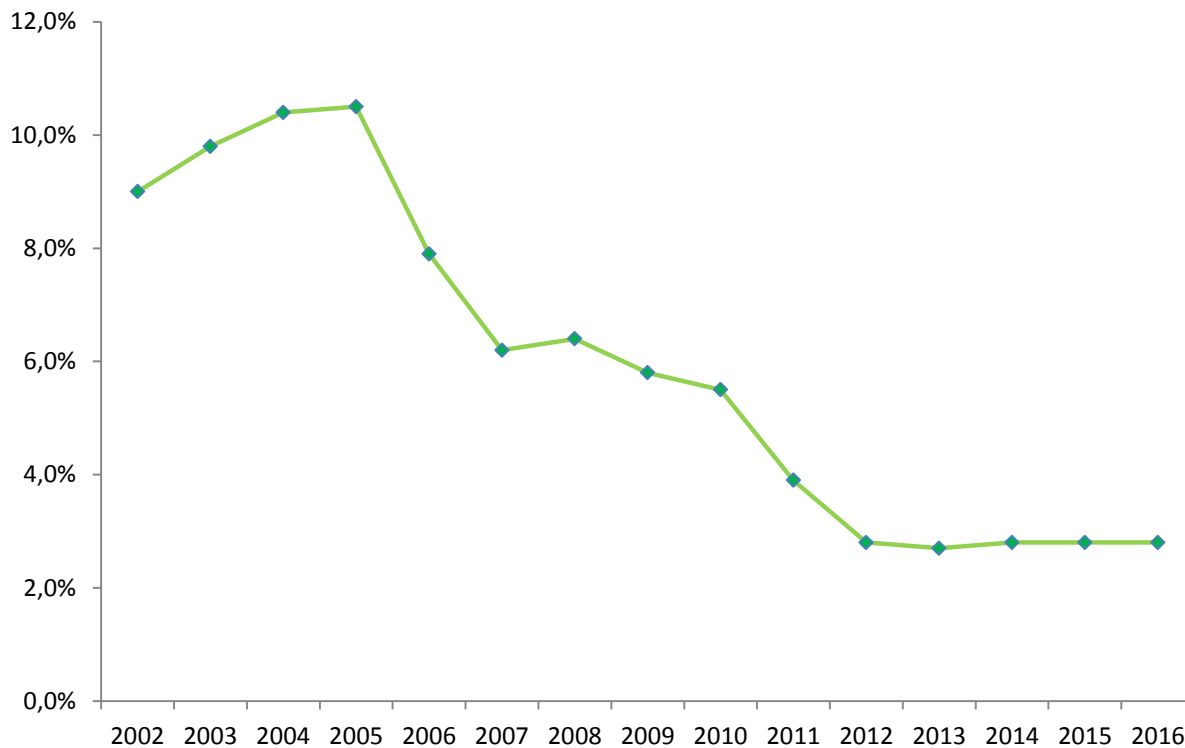
Net Asset Value und Loan-To-Value



Der Unternehmenswert stieg in den letzten acht Jahren um knapp 80 % aufgrund steigender Mieten, Abbau der Leerstände, Reduzierung des Zinsaufwands und verstärkte Investitionstätigkeit in die Bestände sowie durch Immobilienankäufe

■ Net Asset Value
 — Loan-To-Value

Leerstandentwicklung 2016 in Prozent



Der Leerstand betrug 2016 2,8 Prozent (wie im Vorjahr).

Ungefähr die Hälfte des Leerstands ist modernisierungsbedingt.

Um den Modernisierungsbedingten Leerstand bereinigt lag der Leerstand zum 31. Dezember 2016 bei ca. 1,4 Prozent.

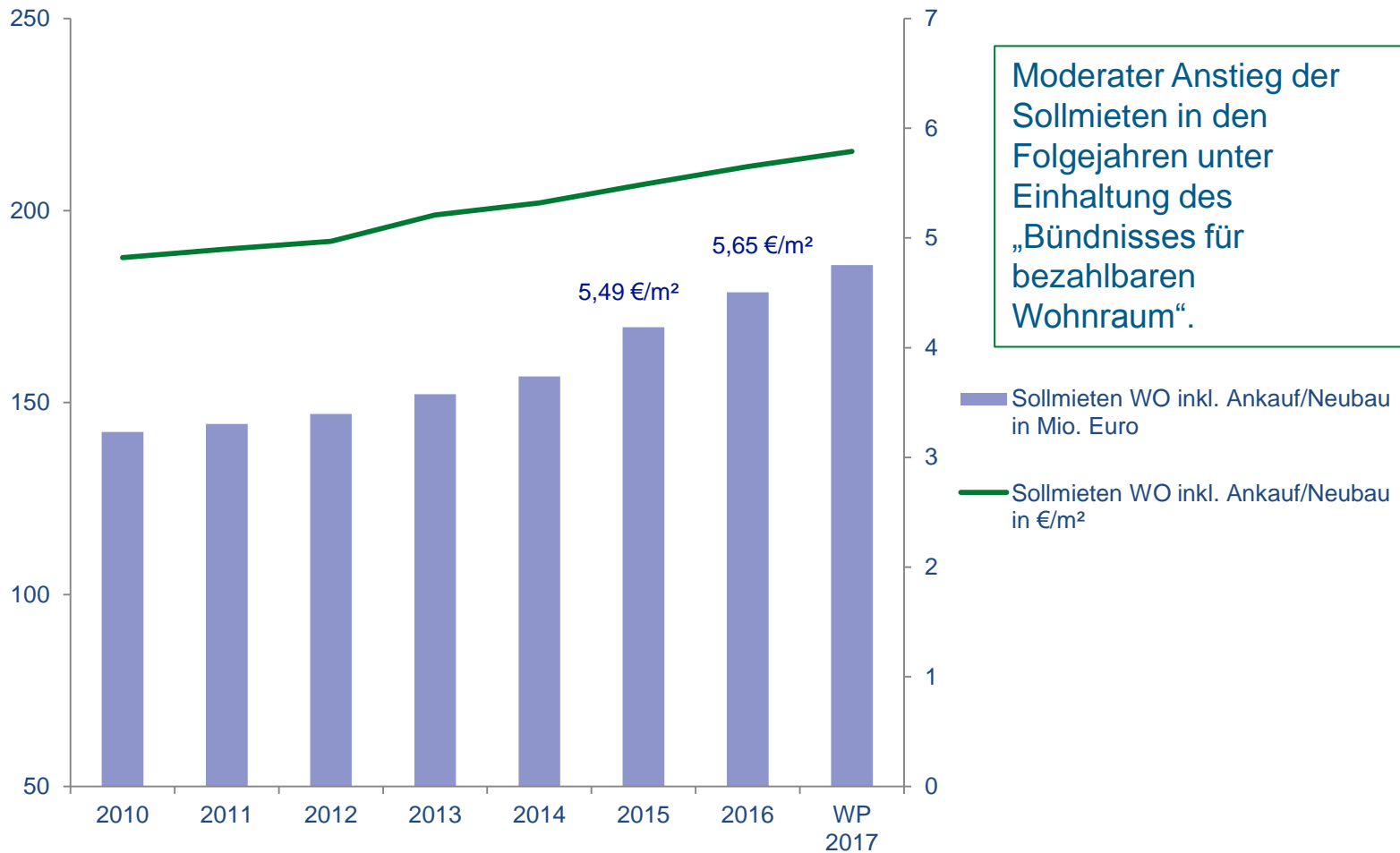
**Stichtagsbetrachtung jeweils zum 31.12. des Jahres*

Die Bilanz

→ Fazit: Die STADT UND LAND wächst weiterhin kontinuierlich.

„Wir werden bis 2026 rund 2,3 Milliarden € in den Neubau und Ankauf von Wohnungen investieren. Das können wir, weil wir in den vergangenen Jahren solide gewirtschaftet haben und die Gesellschaft sehr gut aufgestellt ist.“

Entwicklung der Soll-Mieten



Mietverzichte und Mietentwicklung

→ durchschnittliche Nettokaltmiete 2016

- STADT UND LAND: 5,65 €/m²
- Alle sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften: 5,80 €/m²

→ durchschnittliche Neuvertragsmiete 2016

- STADT UND LAND: 6,28 €/m²
- Alle sechs städtischen Wohnungsunternehmen: 6,40 €/m²

→ Mietnachteile aufgrund nicht umgelegter Fördermittelabbauten STADT UND LAND

- 9,5 Mio. € (2015) / -9,2 Mio. € (2016) / -8,05 Mio. € (WP 2017)

→ Fazit:

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind die Mietpreisbremsen der Stadt und nehmen ihre besondere Verantwortung wahr. So hat die STADT UND LAND im Jahr 2016 beispielsweise rund 9 Mio. € nicht erhoben.



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2016
3. **Neubau, Ankäufe, Modernisierungen**
4. Herausforderung Partizipation
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin
6. Ihre Fragen

Bestand der STADT UND LAND

Aufwendungen

- für Investitionen, Sanierung und Modernisierung gesamt 186,5 Mio. €.
 - davon Ankauf/Neubau: 123,4 Mio. €
- Ø–Instandhaltungsniveau liegt bei 10,72 €/m² Wohn- und Gewerbefläche

Zahlen und Fakten - Bestandserweiterung

- Die STADT UND LAND kauft gezielt Wohnungen und schlüsselfertige Neubauprojekte an.
- Seit 2012 wurden rund 3.900 Wohnungen durch Bestandsankäufe erworben. Zusätzlich ist in den nächsten Jahren ein Bestandsankauf von 1.400 Wohnungen geplant.
- Fertigstellungen im Neubau bis 30.06.2017 von 811 Wohnungen
 - Davon aus Ankauf schlüsselfertiger Neubauprojekte: 568 Wohnungen
 - Davon eigene Neubauprojekte: 243 Wohnungen
- Aktuell 2.376 Wohnungen im Bau bzw. Baubeginn in 2017
- In der Neubauplanung 2017 bis 2026 ist ein Zuwachs von rund 11.500 Wohnungen vorgesehen
- Wachstum um rund 16.500 Wohnungen von 2014 bis 2026

Bestandserweiterung – eigene Neubauprojekte



Schnellerstraße 46-48

Lage:	12439 Berlin, Treptow-Köpenick
Wohnfläche:	3.500 m ²
Wohnungen:	65
Baubeginn:	2016
Richtfest:	Juni 2017
Fertigstellung:	2018



Katharina-Boll-Dornberger Straße

Lage:	12489 Berlin, Treptow-Köpenick
Wohnfläche:	4.500 m ²
Wohnungen:	62
Baubeginn:	2015
Fertigstellung:	März 2017

Bestandserweiterung – schlüsselfertige Neubauprojekte



Hasenholzer Allee/ Krummenseer Straße

Lage:	12685 Berlin, Marzahn-Hellersdorf
Wohnfläche:	22.500 m ²
Wohnungen:	287
Baubeginn:	2015/2016
Fertigstellung:	2017



Tannhäuser Straße 97-104

Lage:	10318 Berlin, Lichtenberg
Wohnfläche:	10.400 m ²
Wohnungen:	147
Baubeginn:	2016
Fertigstellung:	2017

Neubaupotentiale

- Nach aktuellem Kenntnisstand reichen die konkreten Projekte und die Potentiale (u. a. eigene Grundstücksflächen, Nachverdichtungspotentiale) mit 7.328 Wohnungen nicht aus, um das Ziel von ca. 11.500 neugebauten Wohnungen zu erreichen.
- Es ist ein zusätzlicher Erwerb von Flächen und Bauträgerprojekten nötig.
- Die eigenen Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale sind nur mit einem erheblichen zeitlichen Vorlauf für die Bebauung geeignet (Kleinteiligkeit, Umwidmung Kleingartenanlage usw.)

Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2016
3. Neubau, Ankäufe, Modernisierungen
4. Herausforderung Partizipation
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin
6. Ihre Fragen

Ausgangslage

- In der Kooperationsvereinbarung der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und dem Land Berlin (Mai 2017) heißt es:

„Zudem werden Prinzipien der Bürgerbeteiligung bei Bauprojekten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften aufgestellt und die Partizipation insgesamt ausgebaut.“
- Wir halten das für richtig und wichtig. Anwohnerinformationen und -dialog sind bei uns fester Bestandteil bei Sanierungen und Bauvorhaben.
- Mieterratswahlen bei der STADT UND LAND => Beteiligung von 17,4 Prozent. Menschen wollen sich beteiligen.

Ausgangslage

- In der Anfangsphase sind die Einflussmöglichkeiten hoch, das Interesse der potenziellen Teilhaber aber gering. Im Verlauf des Prozesses wächst das Interesse, aber die Einflussmöglichkeiten sinken proportional.
- Wer konstruktiv mitwirken will, muss seine Interessen und Perspektiven frühzeitig in das jeweilige Projekt einbringen.
- Beispiel für eine gelungene, frühzeitige Bürgerbeteiligung: Neubauvorhaben Ortolfstraße in Altglienicke
- Die frühzeitige Beteiligung ermöglicht eine kurze und reibungslose Planungsphase.

Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2016
3. Neubau, Ankäufe, Modernisierungen
4. Herausforderung Partizipation
5. **Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin**
6. Ihre Fragen

STADT UND LAND

Wohnsituation und Wohnungsbau in Berlin

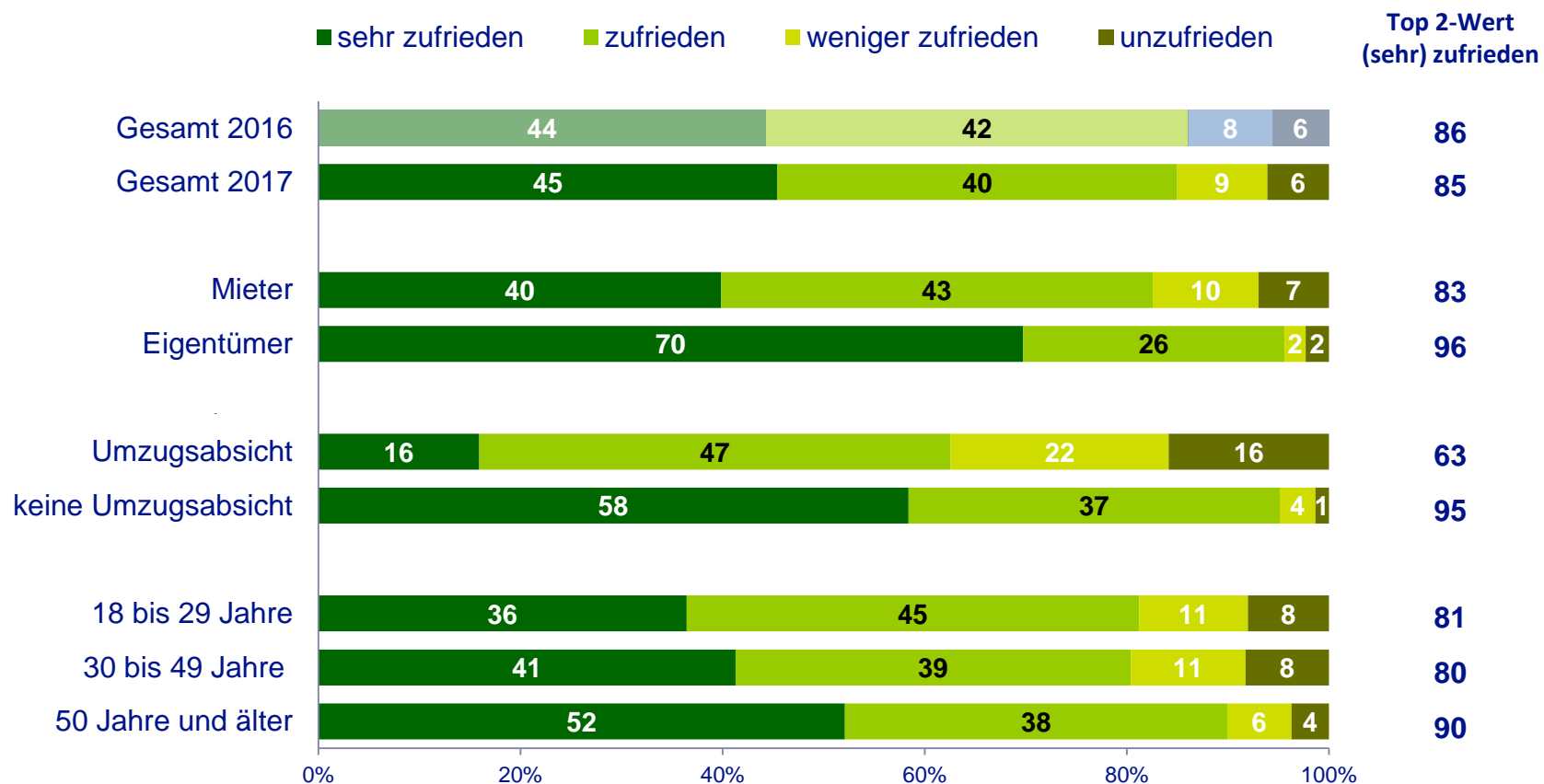
Ergebnisse einer repräsentativen Befragung in Berlin

Hintergrund

- Die Neubautätigkeit hat in den vergangenen zwölf Monaten noch einmal deutlich angezogen.
- Bereits im vergangenen Jahr haben wir die Stimmung der Berlinerinnen und Berliner mit einer repräsentativen Umfrage abgefragt.
- Die Ergebnisse wollten wir mit aktuellen Werten vergleichen, um Trends frühzeitig zu erkennen und neue Erkenntnisse zu gewinnen.
- Ende Mai/Anfang Juni sind 1.602 Berlinerinnen und Berliner im Auftrag der STADT UND LAND durch das Berliner Meinungsforschungsinstitut INFO GmbH telefonisch befragt worden.

Die überwiegende Mehrheit ist mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden, wobei Wohneigentümer deutlich zufriedener sind als Mieter.

Angaben in %



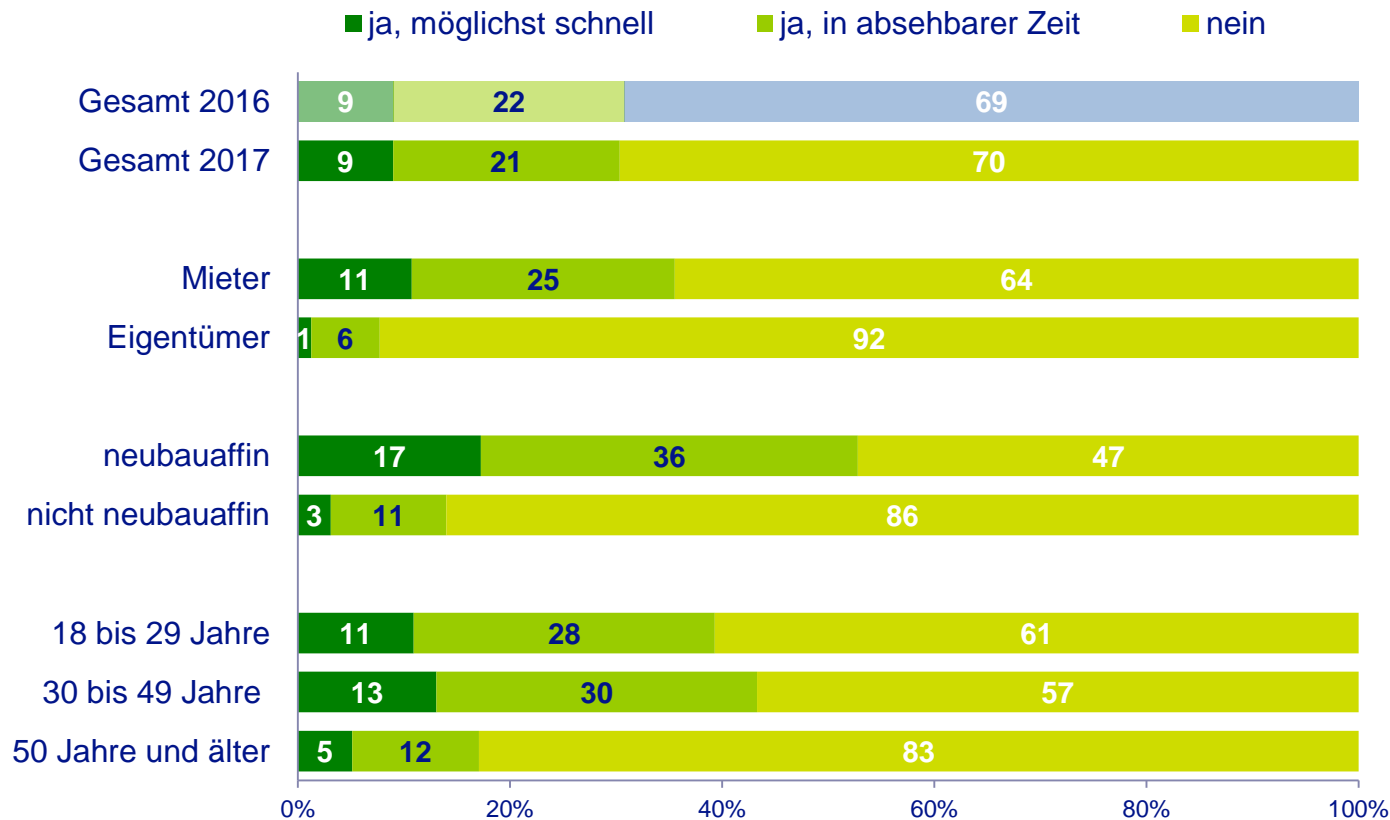
Basis: Gesamt 2016 (n=1.220); Gesamt 2017 (n=1.602)

Frage: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer aktuellen Wohnsituation?

Drei von zehn Befragten planen umzuziehen. Die größte Umzugsabsicht besteht in der mittleren Altersgruppe.

Angaben in %

Umzugsabsicht



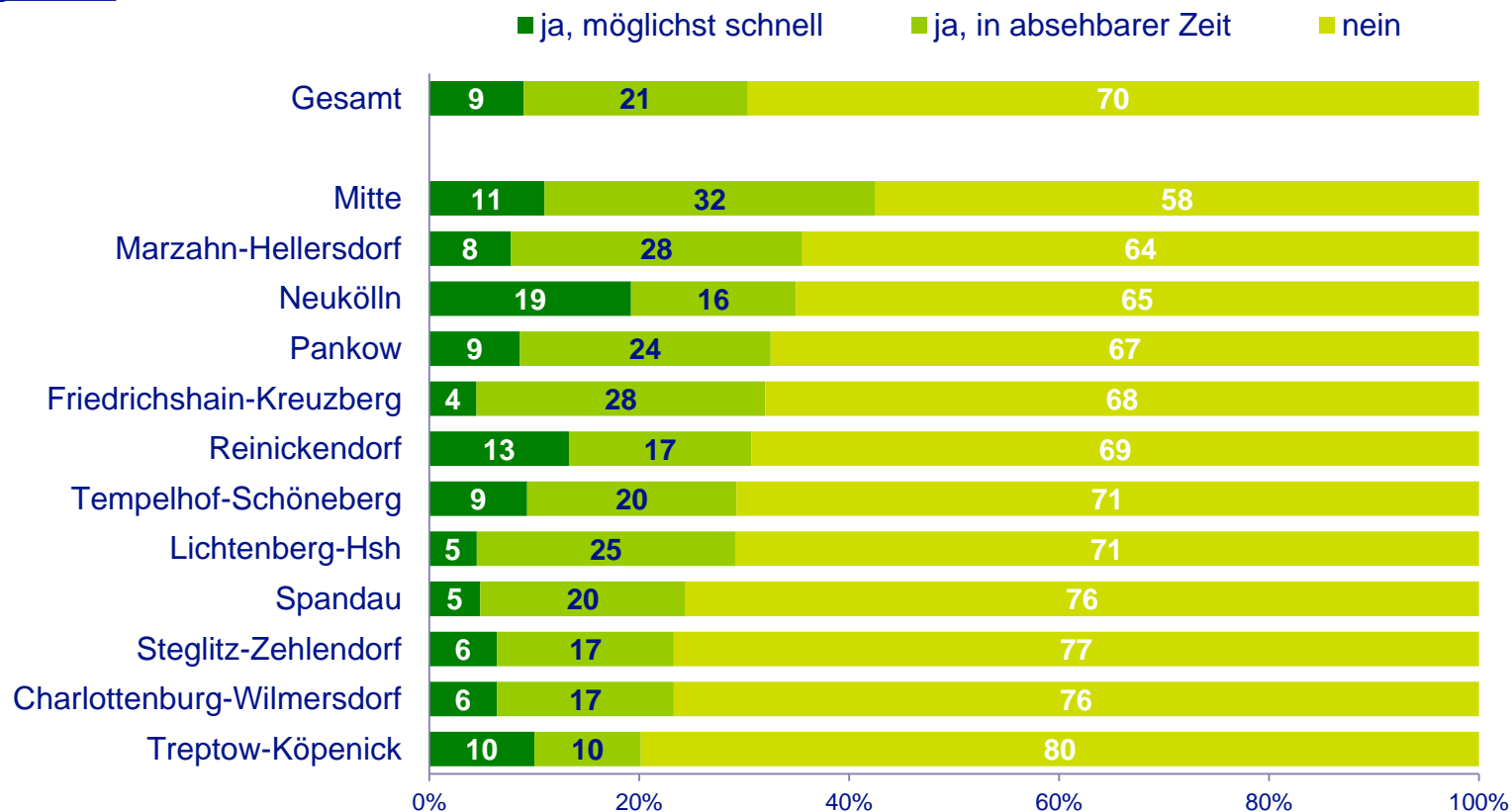
Basis: Gesamt 2016 (n=1.220); Gesamt 2017 (n=1.602)

Frage. Würden Sie gerne umziehen, vorausgesetzt Sie finden eine passende Wohnung?

Umzugsabsichten äußern v.a. die Bewohner in Mitte, Marzahn-Hellersdorf, Neukölln und Pankow (Trends).

Angaben in %

Umzugsabsicht

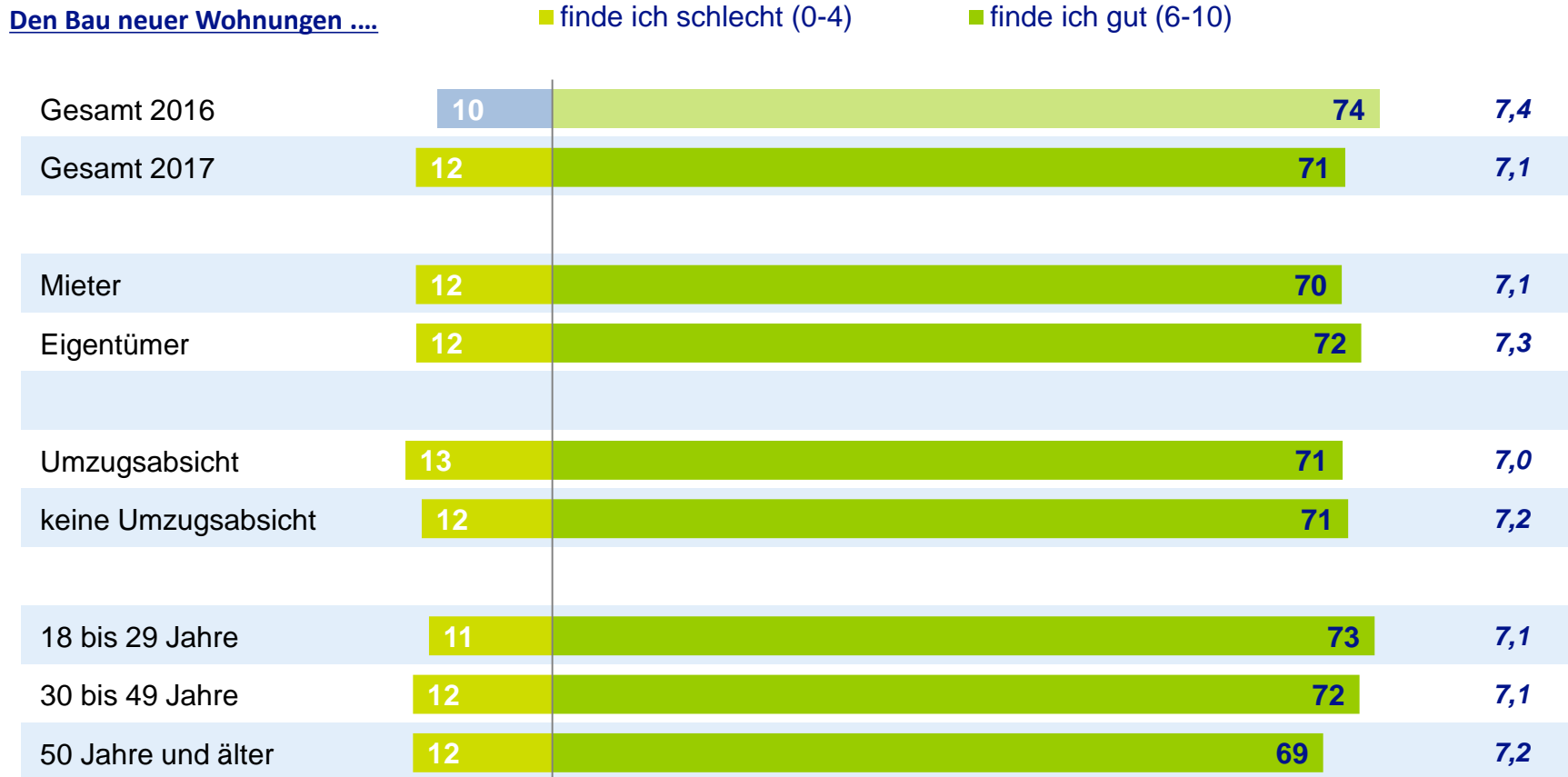


Basis: Gesamt (n=1.602)

Frage: Würden Sie gerne umziehen, vorausgesetzt Sie finden eine passende Wohnung?

Die große Mehrheit der Berliner findet das Neubaugeschehen gut. Am höchsten ist die Akzeptanz bei den unter 30-Jährigen.

Angaben in %



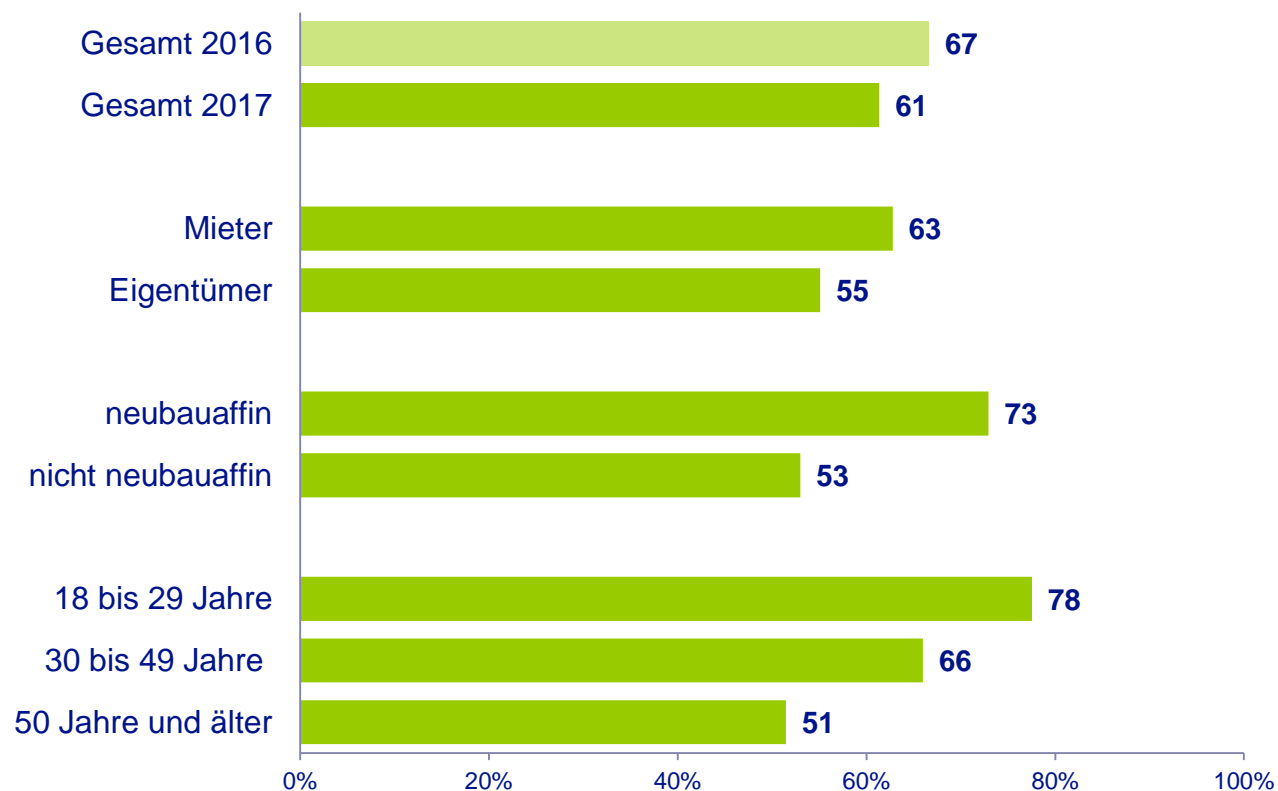
Basis: Gesamt 2016 (n=1.220), Gesamt 2017(n=1.602), an 100% fehlende = Wert 5

Frage: Überall in Berlin werden derzeit neue Wohnungen gebaut. Wie gut finden Sie das auf einer Skala von "finde ich sehr gut" (10 Punkte) bis "finde ich sehr schlecht" (0 Punkte)? Mit den Werten dazwischen können Sie Ihre Meinung abstimmen.

Sechs von zehn Befragten akzeptieren Neubauten in der Nachbarschaft. Die jüngeren und mittleren Altersgruppen zeigen sich aufgeschlossener als die älteren Befragten.

Angaben in %

Neubau in der Nachbarschaft wird akzeptiert:



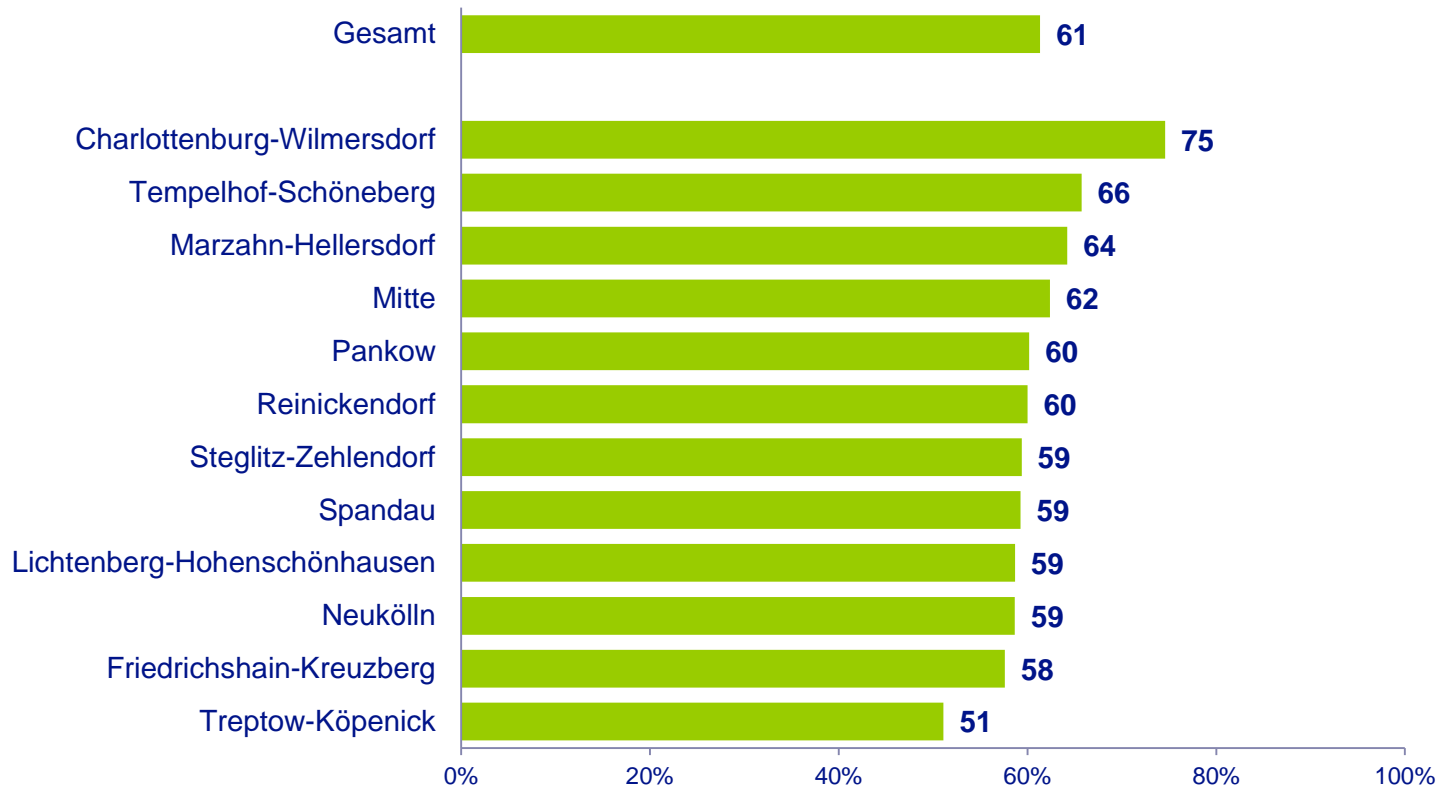
Basis: Gesamt 2016 (n=1.220); Gesamt 2017 (n=1.602)

Frage: Wäre es in Ordnung, wenn in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ein Neubau entstehen würde?

Am niedrigsten ist die Akzeptanz von Neubauten in der Nachbarschaft in Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg (Trends).

Angaben in %

Neubau in der Nachbarschaft wird akzeptiert:



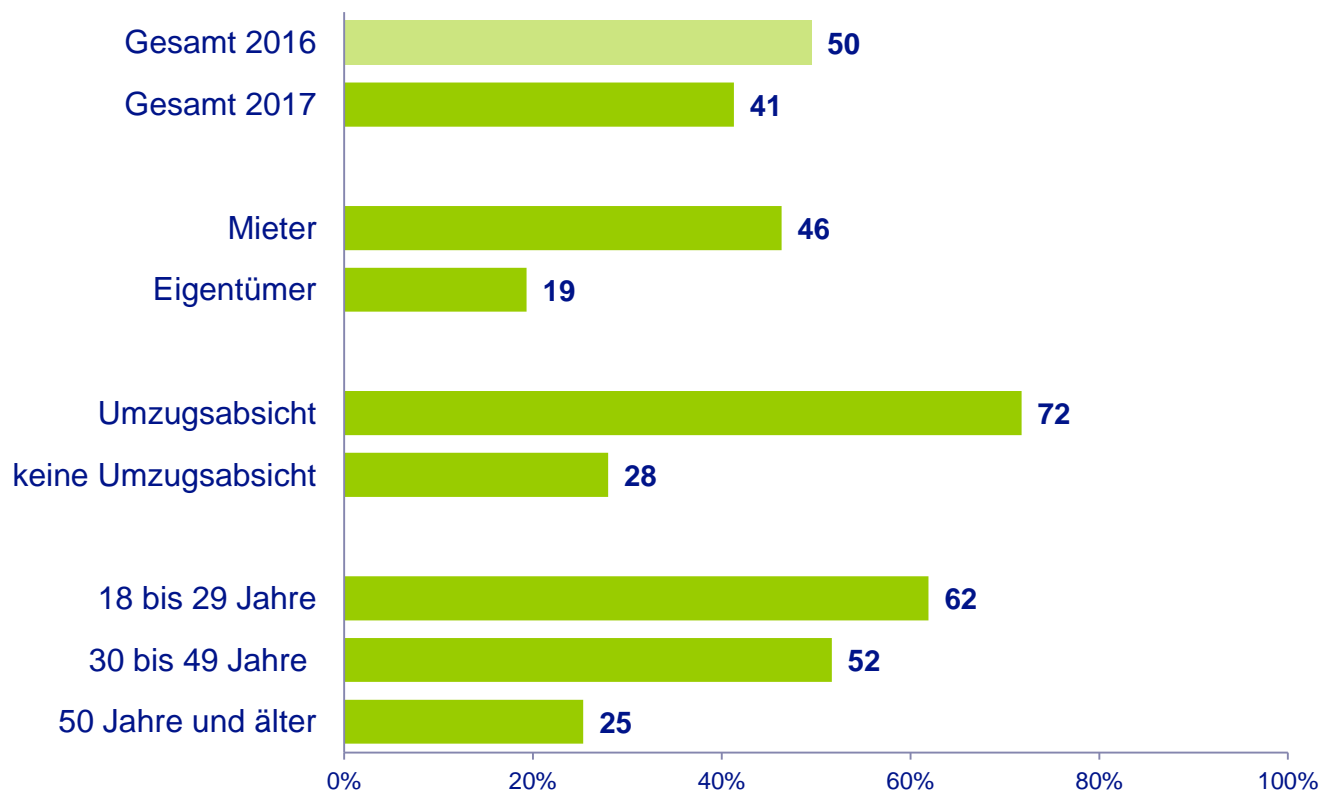
Basis: Gesamt (n=1.602)

Frage. Wäre es in Ordnung, wenn in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft ein Neubau entstehen würde?

Nur noch vier von zehn Befragten könnten sich vorstellen, in einen Neubau zu ziehen. Das betrifft vor allem Umzugswillige und jüngere Befragte.

Angaben in %

Würde selbst in eine Neubauwohnung ziehen (neubauaffin):



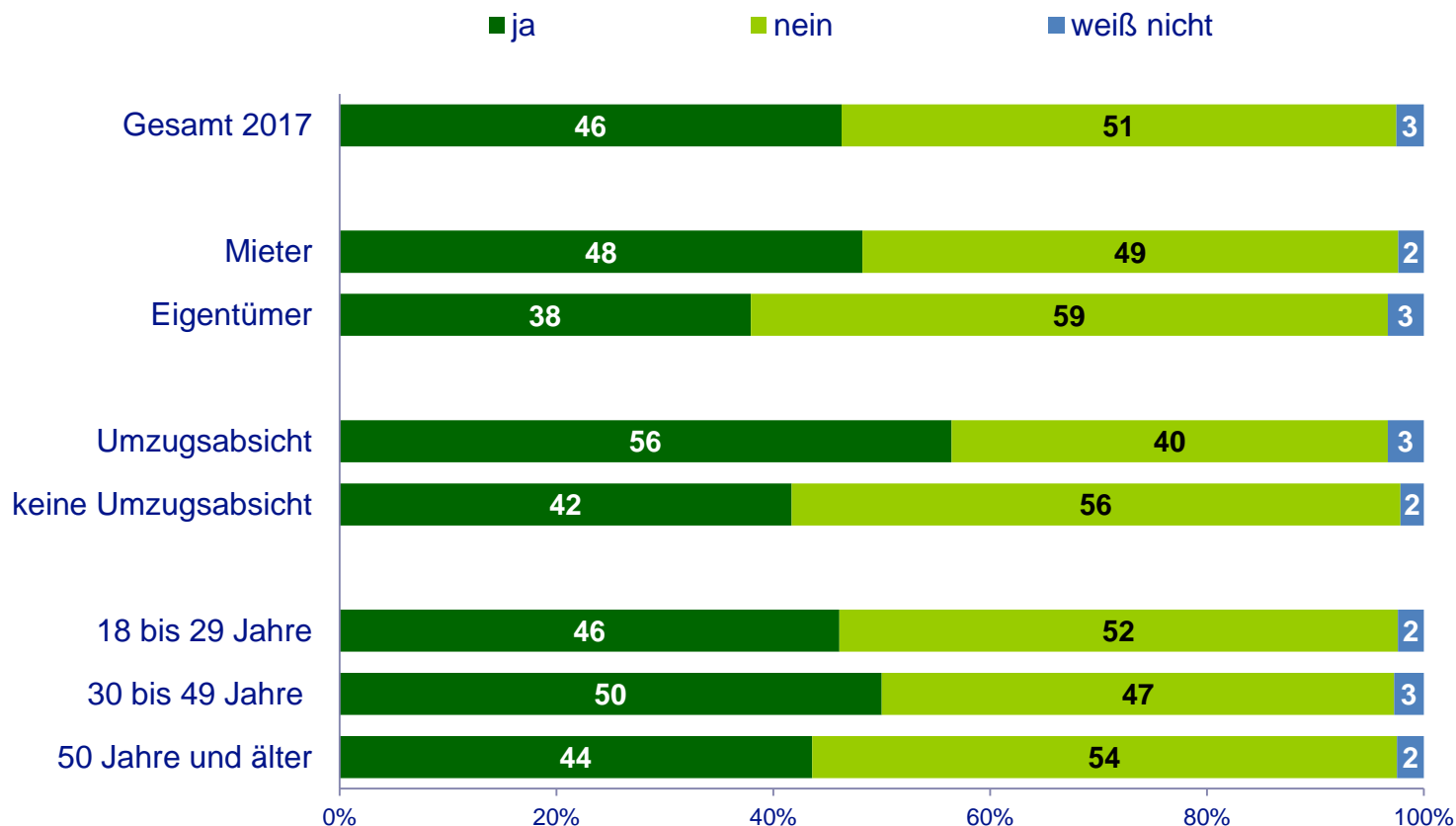
Basis: Gesamt 2016 (n=1.220); Gesamt 2017 (n=1.602)

Frage: Kommt es für Sie grundsätzlich in Betracht, selbst in eine Neubauwohnung zu ziehen?

Das Thema Bürgerbeteiligung interessiert Menschen mit Umzugsabsicht deutlich mehr als Menschen, die nicht umziehen wollen.

Angaben in %

Bürgerbeteiligung:



Basis: Gesamt 2017 (n=1.602)

Frage: Alles redet von Bürgerbeteiligung: Würden Sie sich persönlich konstruktiv – in ihrer Freizeit – an der Ausgestaltung und Entwicklung von bedarfsgerechten Neuplanungen beteiligen?



Gesamtfazit

- Die Berlinerinnen und Berliner sind, obwohl die Lage am Wohnungsmarkt angespannt ist, zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation.
- Die Zustimmung für Neubau in Berlin und die Akzeptanz dafür, dass in der Nachbarschaft gebaut werden, sind rückläufig.
- Trend im Auge behalten, denn für den Neubau braucht Berlin einen breiten Konsens der Stadtgesellschaft.
- Die Berliner wollen Partizipation. Aber nur eine frühe Beteiligung ermöglicht eine kurze und reibungslose Planungsphase.



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2016
3. Neubau, Ankäufe und Modernisierungen
4. Herausforderung Partizipation
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnen in Berlin
6. Ihre Fragen

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit.

Anne Keilholz und Ingo Malter

Geschäftsführung

der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH