



STADT UND LAND

Zimmer,
Küche, Bad,
Berlin.

STADT UND LAND

Jahrespressekonferenz 2016

Bilanz, Ausblick und Mehr

Berlin, den 20.07.2016



Die Themen

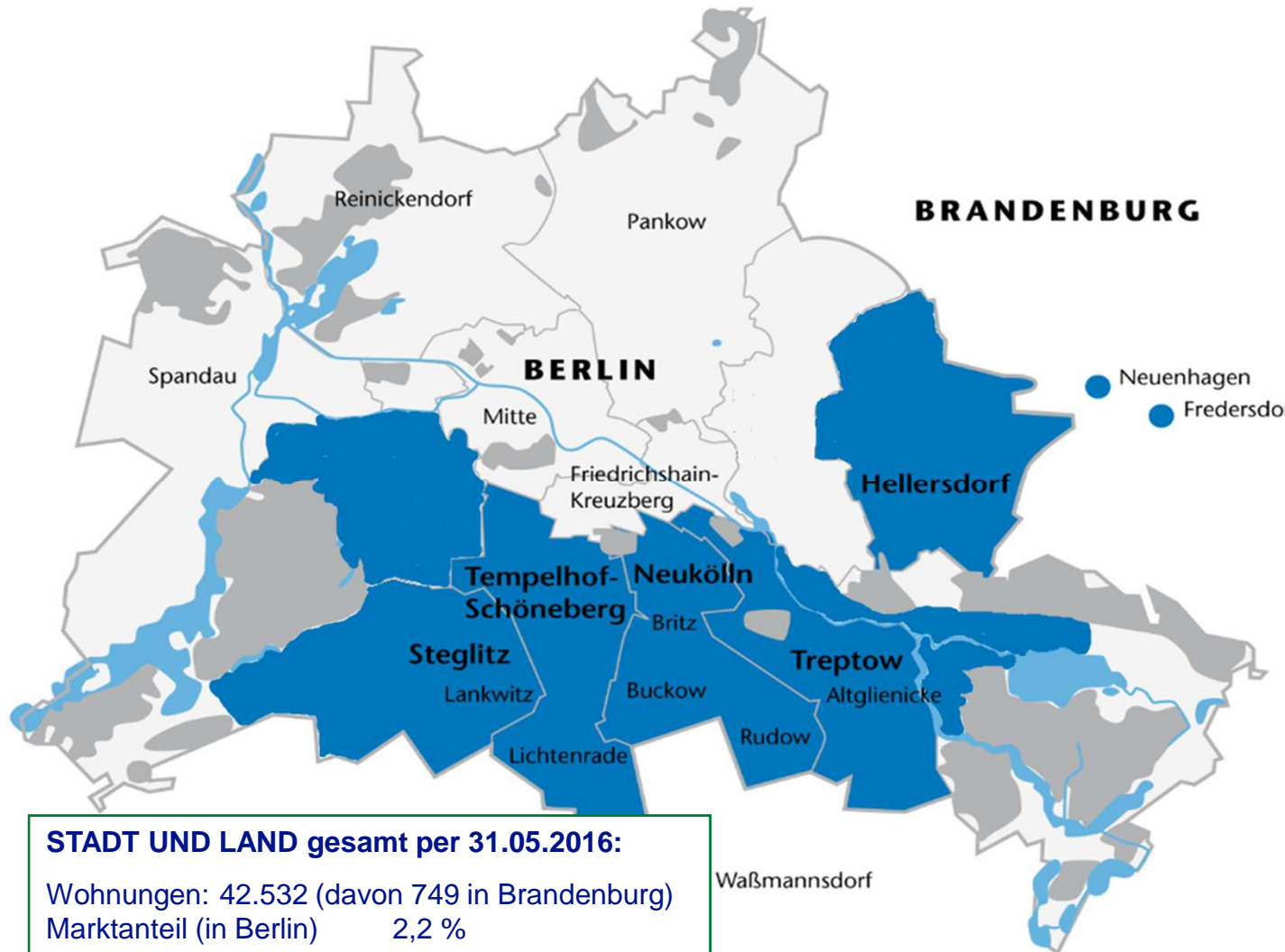
1. **Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND**
2. **Das Geschäftsjahr 2015**
3. **Herausforderung Wohnungsneubau**
4. **Ankäufe der STADT UND LAND**
5. **Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin**
6. **Ihre Fragen**

Zahlen und Fakten

- Leerstand weiterhin auf historisch niedrigem Niveau*
- Verschärfte Konkurrenz sozialer Nachfragergruppen untereinander (Flüchtlinge, ALGII, Studierende, Singlehaushalte)
- Fluktuation im Vergleich zum Vorjahr stabil bei 6,1% (2015)*
- Steigende Mieten am Markt von 8,50 Euro/m² (2014) um 3,5% auf 8,80 Euro/m² (2015)**
- Steigende Angebotspreise für Wohneigentum in allen Größensegmenten
- Herausforderung Wohnraumversorgung – Berlin braucht Wohnraum, vor allem bezahlbaren Wohnraum

* Quelle: BBU

**Quelle: IBB



STADT UND LAND gesamt per 31.05.2016:

Wohnungen: 42.532 (davon 749 in Brandenburg)
Marktanteil (in Berlin) 2,2 %
Leerstand gesamt 2,7 %
(davon gepl. Mod/Inst. 1,5 %)

Hellersdorf Wohnungen: 15.631 Marktanteil: 11,7 % Leerstand: 1,7 %
Treptow-Köpenick Wohnungen: 10.707 Marktanteil: 8,0 % Leerstand: 2,4 %
Neukölln Wohnungen: 8.341 Marktanteil: 5,1 % Leerstand: 2,2 %
Tempelhof-Schöneberg Wohnungen: 7.104 <i>(davon 6.206 WE in Tempelhof-Schöneberg, 171 WE in Charlottenburg-Wilmersdorf, 727 WE in Steglitz-Zehlendorf)</i> Marktanteil: 3,9 % Leerstand: 5,7 %



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. **Das Geschäftsjahr 2015**
3. Herausforderung Wohnungsneubau
4. Ankäufe der STADT UND LAND
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin
6. Ihre Fragen

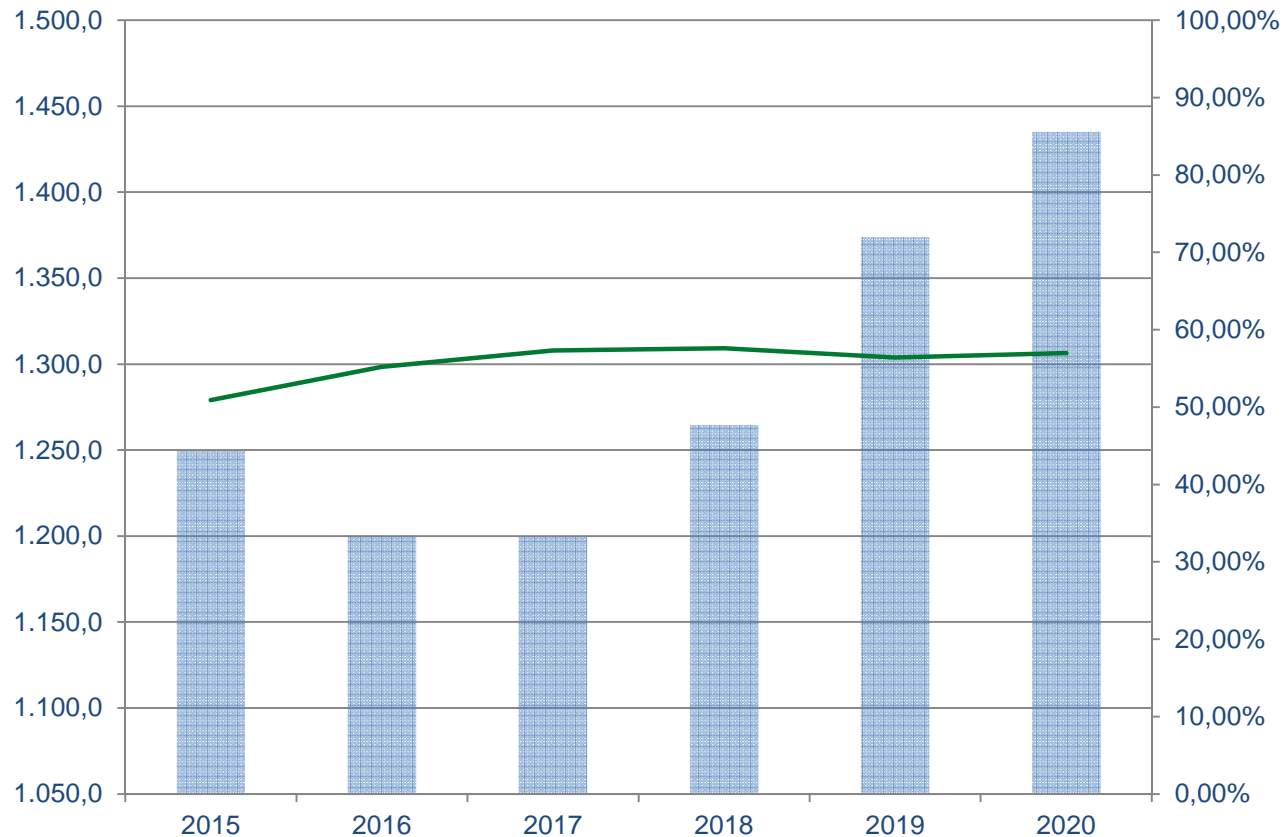


Die Bilanz

Geschäftsjahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016 (Plan)
Bilanzsumme in Mio. €	1.743,5	1.722	1.679	1.640	1.779	1.948,1	2.152
Eigenkapital in Mio. €	344,3	368,7	390,6	423,8	460,6	551,0	539,1
Jahresergebnis in Mio. €	15,9	24,3	22,0	33,2	36,1	35,2	30,4
Umsatzerlöse inkl. Beko und Fördermittel in Mio. €	233,2	235,2	238,4	243,8	246,6	252,6	263,5
Mitarbeiter (Konzern)	579	572	560	553	529	542	551
Verwaltete Mieteinheiten	55.647	55.886	56.004	56.714	58.420	66.601	69.089
umfassende Baumaßnahmen (Bauplan) in Mio. €	16,9	16,4	17,6	21,6	23,7	37,0	39,3
Lfd. Inst. in den Bestand in Mio. €	25,1	26,1	23,8	25,5	27,9	26,8	29,7



Net Asset Value und Loan-To-Value



Der Unternehmenswert stieg in den letzten acht Jahren um knapp 70 % aufgrund steigender Mieten, Abbau der Leerstände, Reduzierung des Zinsaufwands und verstärkte Investitionstätigkeit in die Bestände sowie durch Immobilienankäufe

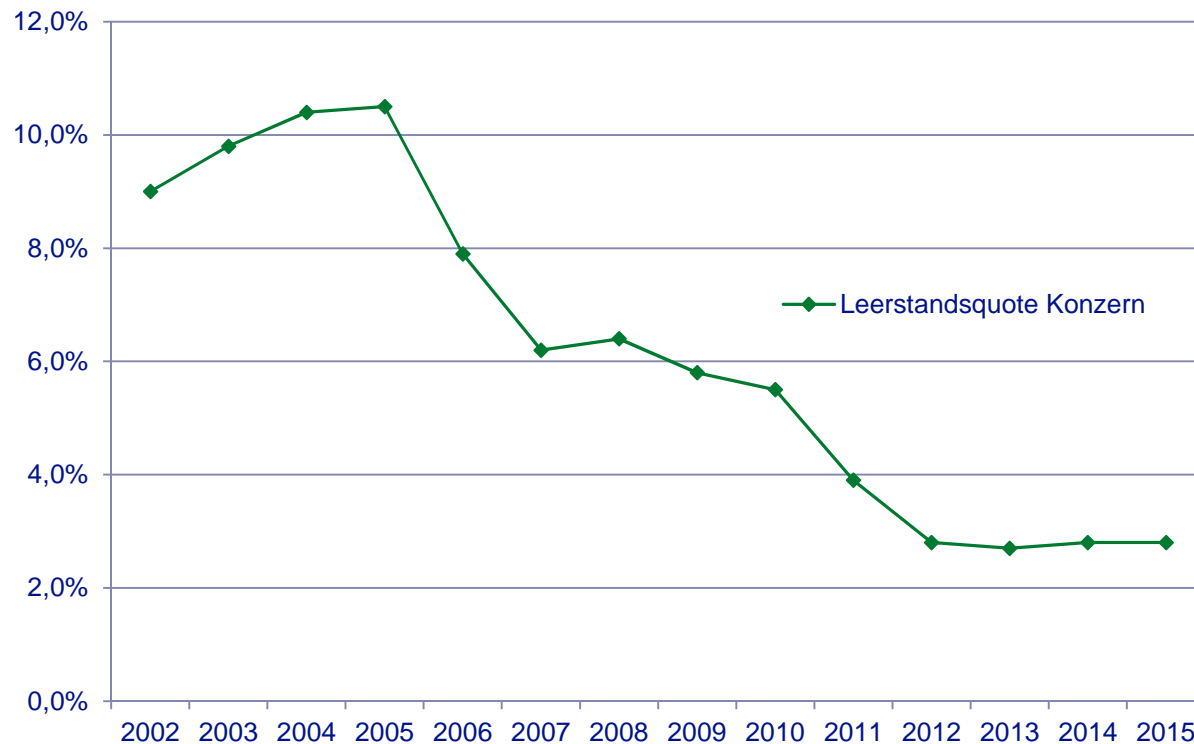
Net Asset Value

Loan-To-Value



Leerstandentwicklung 2015 in Prozent

Leerstandsquote Konzern



Der Leerstand betrug 2015 ca. 2,8 Prozent (wie im Vorjahr).

Ungefähr die Hälfte des Leerstands ist modernisierungsbedingt.

Um den modernisierungsbedingten Leerstand bereinigt lag der Leerstand zum 31. Dezember 2015 bei ca. 1,5 Prozent.

**Stichtagsbetrachtung jeweils zum 31.12. des Jahres*

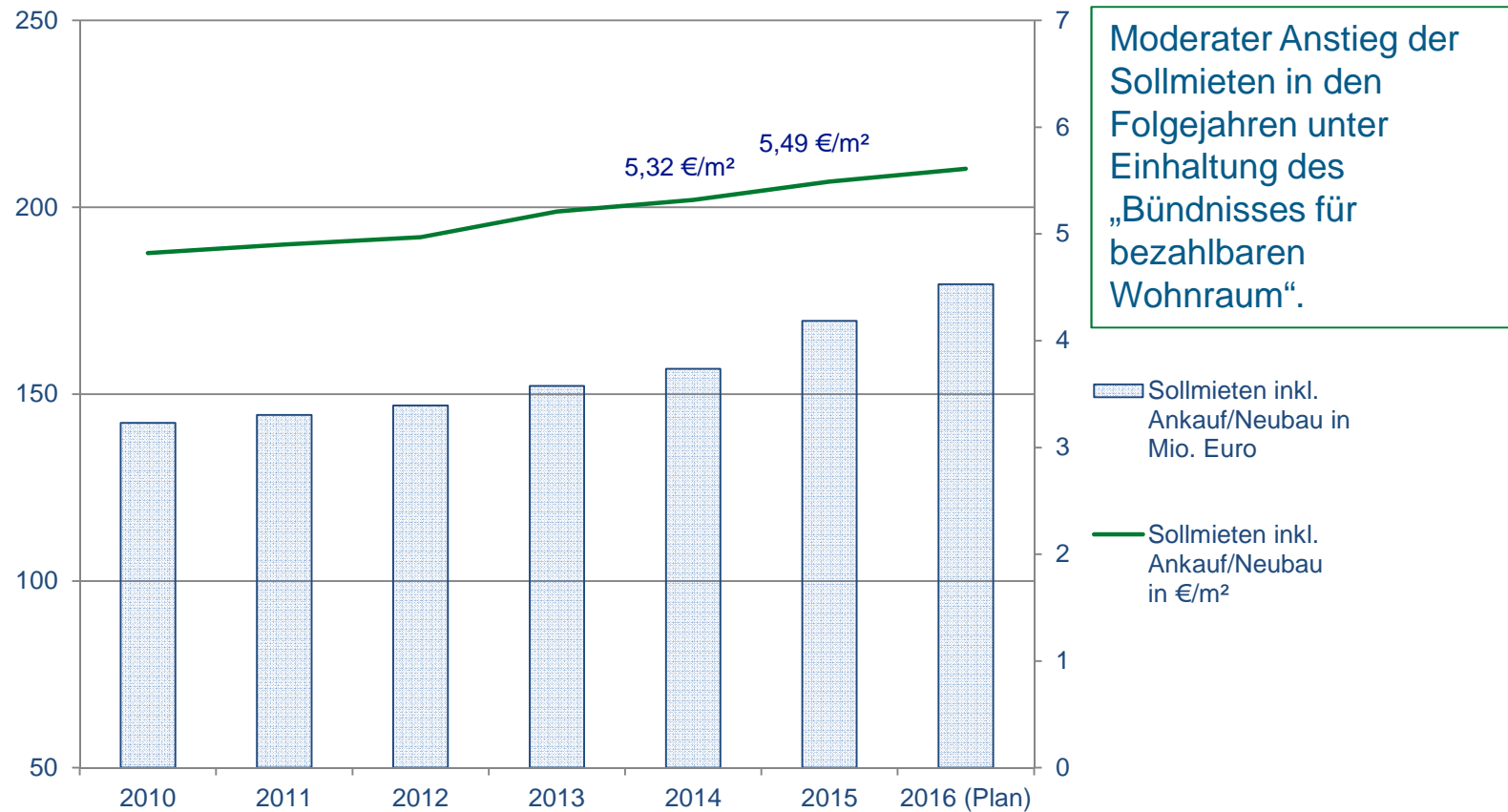
Die Bilanz

→ Fazit: Die STADT UND LAND wächst 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 2015

- STADT UND LAND: 5,49 €/m²
- Alle sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften: 5,65 €/m²

→ durchschnittliche Neuvertragsmiete 2015

- STADT UND LAND: 6,24 €/m²
- Alle sechs städtischen Wohnungsunternehmen: 6,27 €/m²

→ Mietnachteile aufgrund nicht umgelegter Fördermittelabbauten STADT UND LAND

- 10,2 Mio. € (2014) / 9,4 Mio. € (2015) / 9,1 Mio. € (Plan 2016)

→ Fazit:

„Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind die Mietpreisbremser der Stadt und nehmen ihre besondere Verantwortung wahr. So hat die STADT UND LAND im Jahr 2015 beispielsweise rund 9 Mio. € nicht erhoben.“



Bestand der STADT UND LAND

Aufwendungen

- für Investitionen, Sanierung und Modernisierung gesamt 260,6 Mio. €.
 - davon Ankauf/Neubau: 196,1 Mio. €
- Ø–Instandhaltungsniveau liegt bei 10,93 €/m² Wohn- und Gewerbefläche



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2015
3. Herausforderung Wohnungsneubau
4. Ankäufe der STADT UND LAND
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin
6. Ihre Fragen



Eigene Grundstückspotentiale für den Neubau

konkrete, laufende Projekte

Fertigstellung bis 30.06.2016:	57 WO
Geplante Fertigstellung bis 31.12.2016:	188 WO
Im Bau:	848 WO
Spatenstich in 2016:	1.172 WO
In Vorbereitung (konkrete Projekte):	1.488 WO

konkrete Projekte inkl. fertiggestellter WO 3.753 WO



Eigene Grundstückspotentiale für den Neubau

- Nach aktuellem Kenntnisstand reichen die konkreten Projekte und die eigenen Grundstücksflächen und Nachverdichtungspotentiale mit 5.663 WO nicht aus, um das Ziel von ca. 11.000 neugebauten Wohnungen zu erreichen.
- Es ist ein zusätzlicher Ankauf 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.)

Zahlen und Fakten

Die Produktion von Neubau ist in vollem Gange:

- In den vergangenen vier Jahren rund 3.700 Wohnungen erworben.
- Über 1.100 Wohnungen im Neubau sind begonnen bzw. fertiggestellt.
- Für 2016 planen wir den Erwerb und den Neubau von rund 1.500 Wohnungen.
- Wachstum um 15.000 Wohnungen bis 2026 – Jahr für Jahr 1.500.
- Rund 30 Prozent der neuen Wohnungen werden mit Fördermitteln errichtet, um so Mieten für 6,50 €/m² anbieten zu können.
- Wir sind voll im Soll.

Bestandserweiterung – ausgewählte Projekte



Hasenholzer Allee/Trappenfelder Pfad

Lage: 12685 Berlin, Marzahn
Wohnfläche: ca. 22.500 m²
Wohnungen: 287
Baubeginn: 2015
Anmerkungen: schlüsselfertiger Ankauf



Ortolfstraße 50-58/Schönefelder Chaussee

Lage: 12524 Berlin, Altglienicke
Wohnfläche: ca. 28.000 m²
Wohnungen: 406 und 4 Kleingewerbe
Baubeginn: 2016

Bestandserweiterung – ausgewählte Projekte (Neubau)



Briesestraße

Lage:	12053 Berlin, Neukölln
Wohnfläche:	7.700 m ²
Wohnungen:	101
Baubeginn:	2016
Anmerkung:	Urban-Living-Projekt, hybrides Wohnen



Alt-Biesdorf, Stawesdamm, Weißenhöher Straße

Lage:	12683 Berlin, Biesdorf
Wohnfläche:	ca. 26.800 m ²
Wohnungen:	ca. 500
Baubeginn:	2016



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2015
3. Herausforderung Wohnungsneubau
4. **Ankäufe der STADT UND LAND**
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin
6. Ihre Fragen



Zahlen und Fakten

- Das gewünschte Wachstum ist allein mit Neubau nicht zu erreichen.
- Die STADT UND LAND kauft gezielt Wohnungen und schlüsselfertige Neubauprojekte an.
- Wichtiger Vorteil: Wir erhalten Zugriff auf Grundstücke, die sonst nicht verfügbar wären.
- Neubau UND Ankauf gemeinsam wirken sich mietpreisdämpfend aus.
- In den vergangenen vier Jahren hat die STADT UND LAND 3.700 Wohnungen angekauft.
- Im Geschäftsjahr 2015 hat die STADT UND LAND 1.700 Wohnungen erworben.

Bestandserweiterung – ausgewählte Projekte (Ankauf)



Portfolio Marzahn-Hellersdorf

Lage:	diverse
Wohnfläche:	56.304 m ²
Wohneinheiten:	966
NKM Ø:	5,30 €/m ²
Beurkundung:	02.04.2015
Übernahme:	30.06.2015



Sterndamm 113-123, Lindhorstweg 50-26, Vereinsstr. 24-34

Lage:	12487 Berlin, Johannisthal
Wohnfläche:	8.262 m ²
Wohneinheiten:	120
NKM Ø:	6,07 €/m ²
Beurkundung:	17.12.2015
Übernahme:	01.01.2016

Bestandserweiterung – ausgewählte Projekte (Ankauf)



Warthestraße 17-21, 25-28, 30-44 / Netzestraße 16-21/Oderstraße 11-16 /

Lage:	12051 Berlin, Neukölln
Wohnfläche:	23.627 m ²
Wohneinheiten:	467
NKM Ø:	
Beurkundung:	10.09.2014
Übernahme:	01.01.2015



Glashütter Weg 18-20, Neudecker Weg 7-21, An der Rudower Höhe 28-34

Lage:	12355 Berlin, Rudow
Wohnfläche:	12.684 m ²
Wohneinheiten:	165
NKM Ø:	
Beurkundung:	20.11.2015
Übernahme:	01.01.2016



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2015
3. Herausforderung Wohnungsneubau
4. Ankäufe der STADT UND LAND
5. **Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin**
6. Ihre Fragen



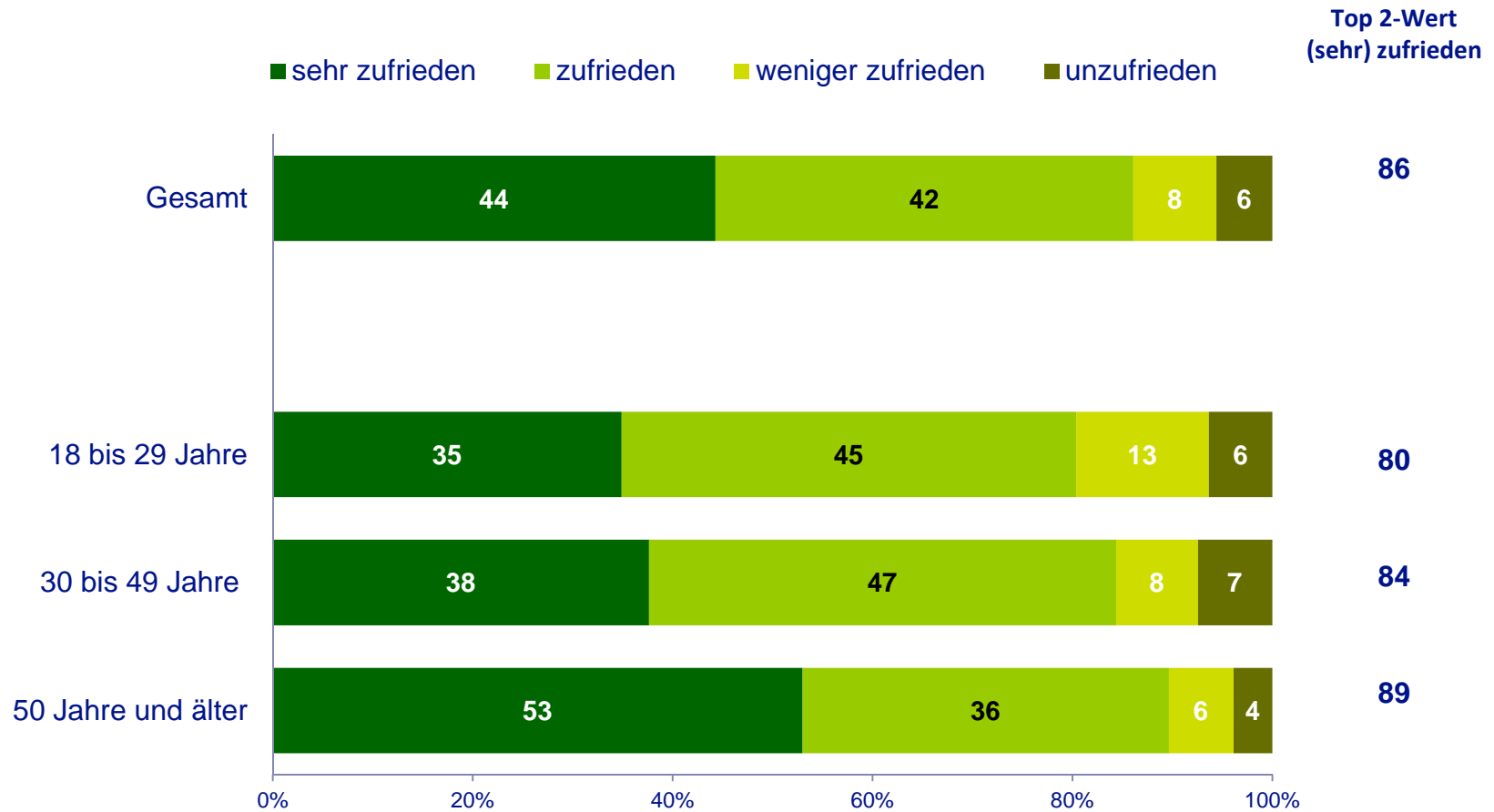
Hintergrund

- Berlin baut, überall drehen sich die Kräne, aber was halten die Berlinerinnen und Berliner davon?
- Wir wollten es genau wissen.
- Repräsentative Umfrage in Auftrag gegeben.
- Mitte Juni sind 1.220 Berlinerinnen und Berliner durch das Berliner Meinungsforschungsinstitut INFO GmbH telefonisch befragt worden.



Zufriedenheit mit der aktuellen Wohnsituation

Große Mehrheit (86 Prozent) sagt Ja

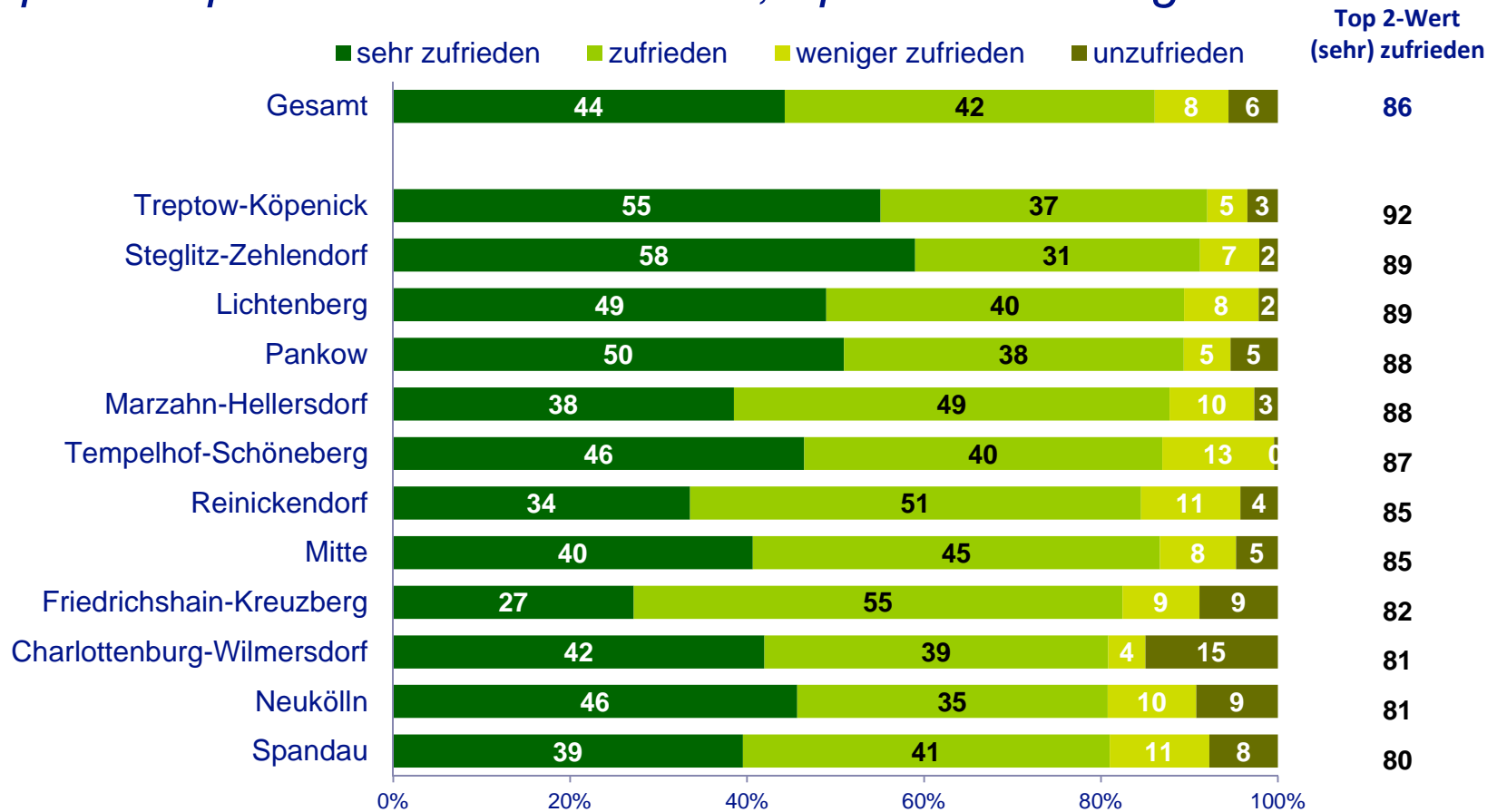


Basis: Gesamt (n=1.220)



Zufriedenheit mit der Wohnsituation – nach Bezirken (Trend)

Treptow-Köpenick am zufriedensten, Spandauer weniger zufrieden

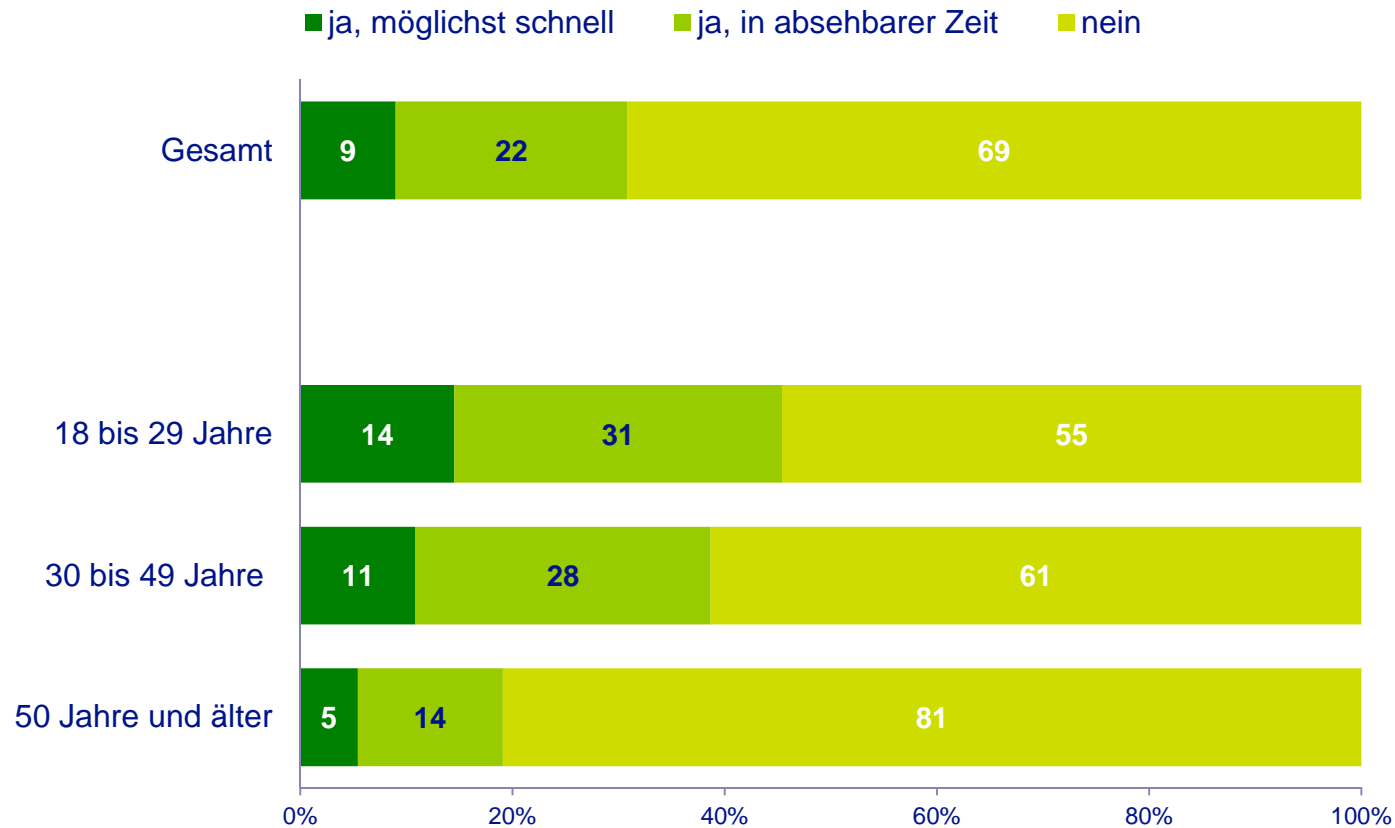


Basis: Gesamt (n=1.220)



Umzugsabsichten

Jeder Dritte würde gerne, bei den Jüngeren (fast) jeder Zweite

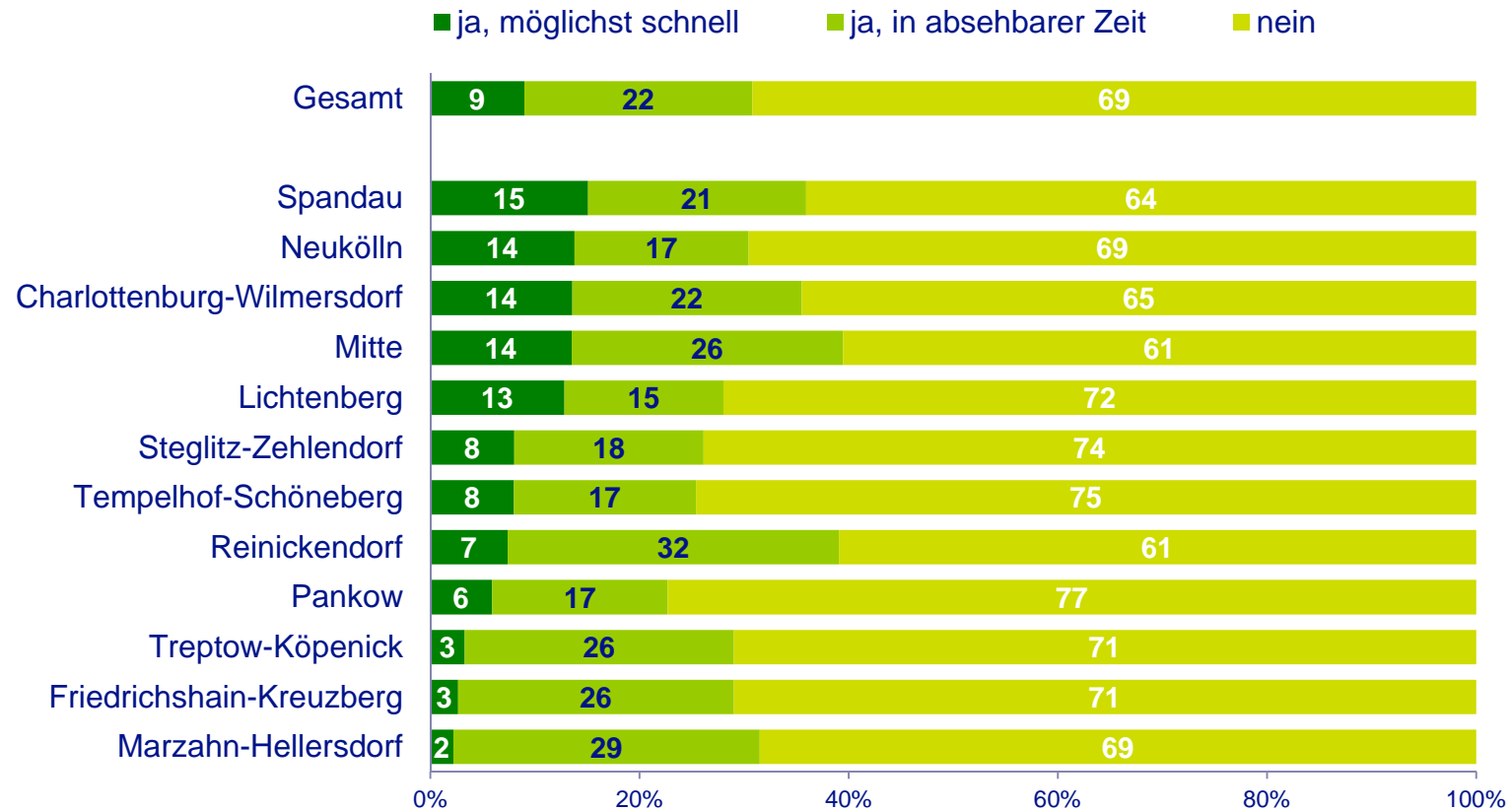


Basis: Gesamt (n=1.220)



Umzugsabsichten – nach Bezirken (Trend)

Reinickendorf, Mitte, Spandau ganz vorn



Basis: Gesamt (n=1.220)



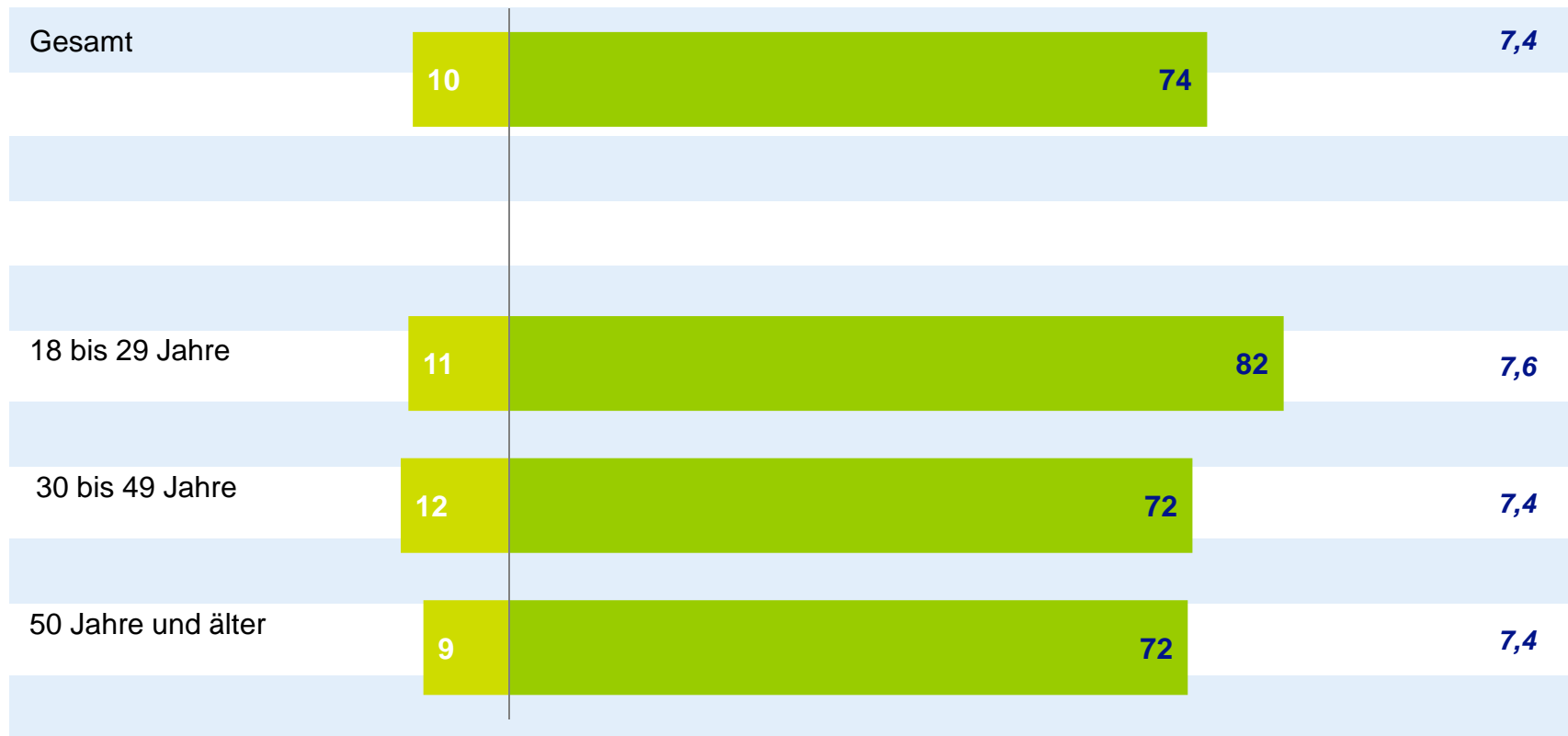
Akzeptanz für Wohnungsneubau

Die große Mehrheit findet es gut – vor allem die Jüngeren

Den Bau neuer Wohnungen

■ finde ich schlecht (0-4)

■ finde ich gut (6-10)



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



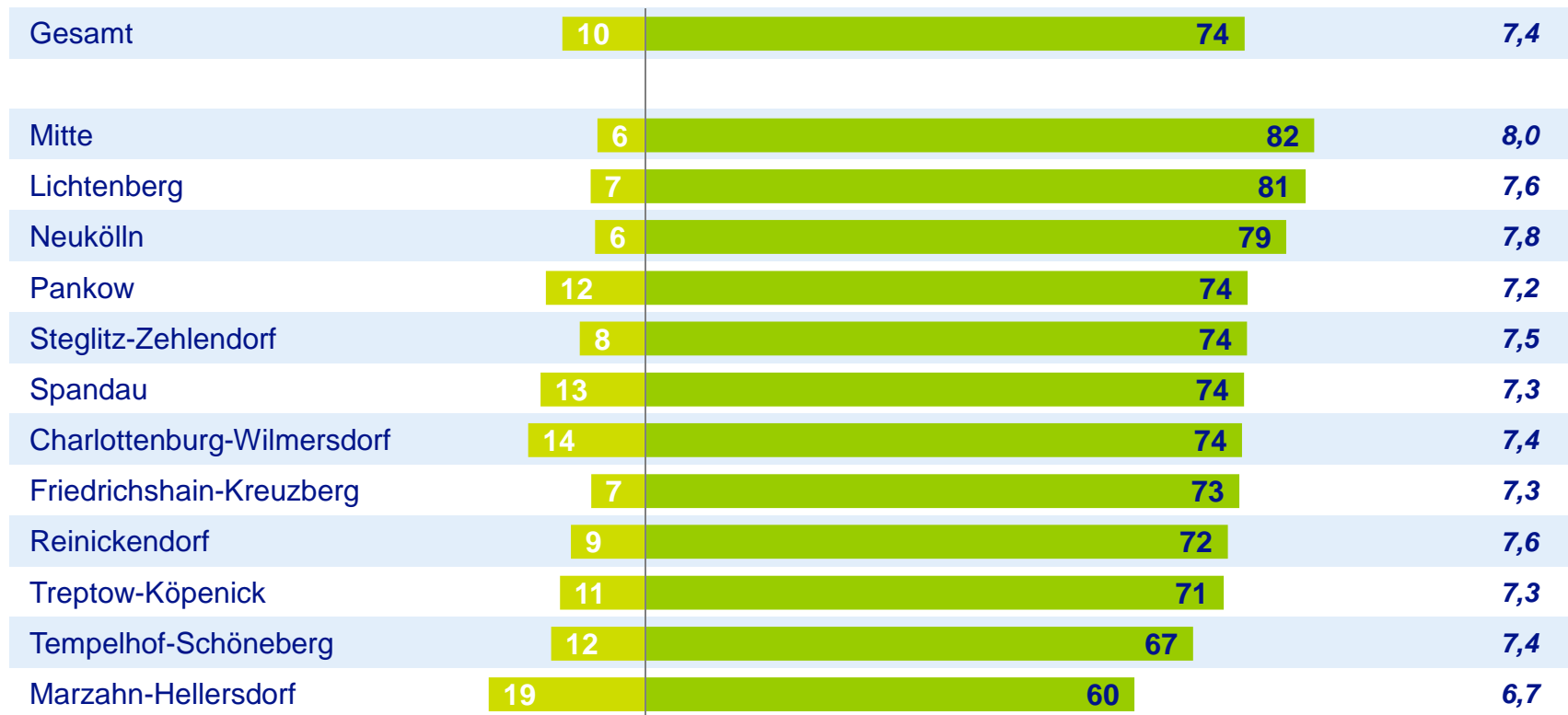
Wohnungsneubau – Akzeptanz in den Bezirken (Trend)

In Mitte und Lichtenberg am höchsten

Den Bau neuer Wohnungen

■ finde ich schlecht (0-4)

■ finde ich gut (6-10)

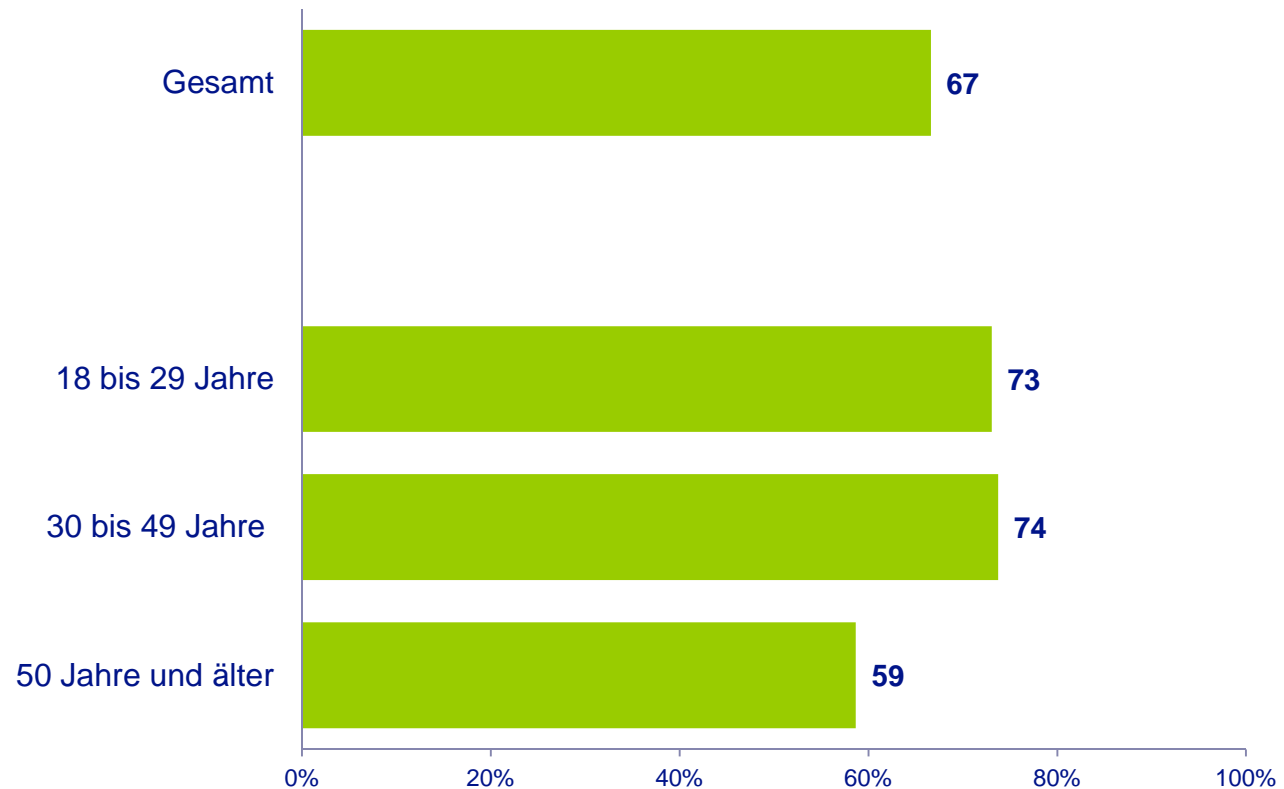


Basis: Gesamt (n=1.220), an 100% fehlende = Wert 5



Akzeptanz für Neubauten in der Nachbarschaft

Zwei Drittel akzeptieren das, die Älteren deutlich seltener
Neubau in der Nachbarschaft wird akzeptiert:



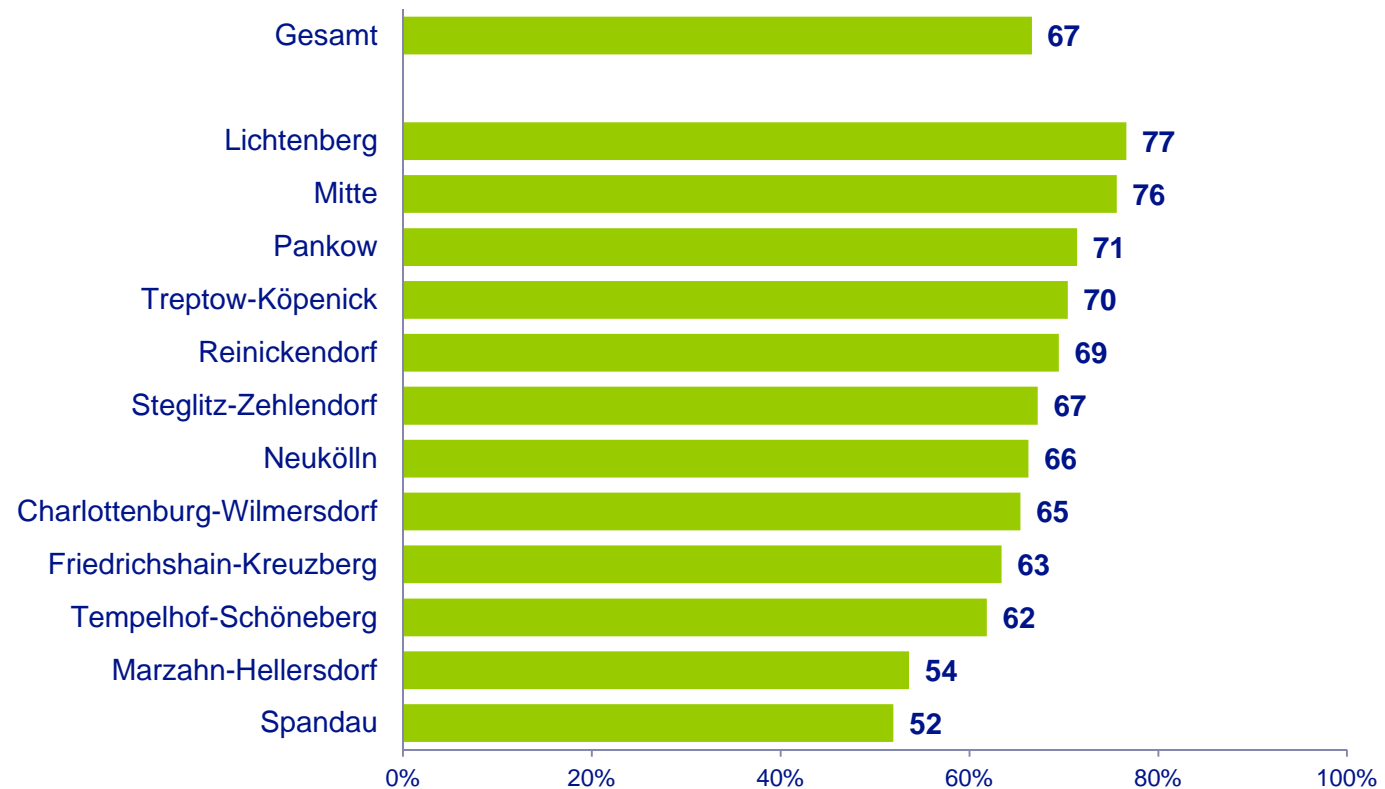
Basis: Gesamt (n=1.220)



Akzeptanz für Neubau – nach Bezirken (Trend)

Marzahn-Hellersdorf und Spandau weniger aufgeschlossen

Neubau in der Nachbarschaft wird akzeptiert:



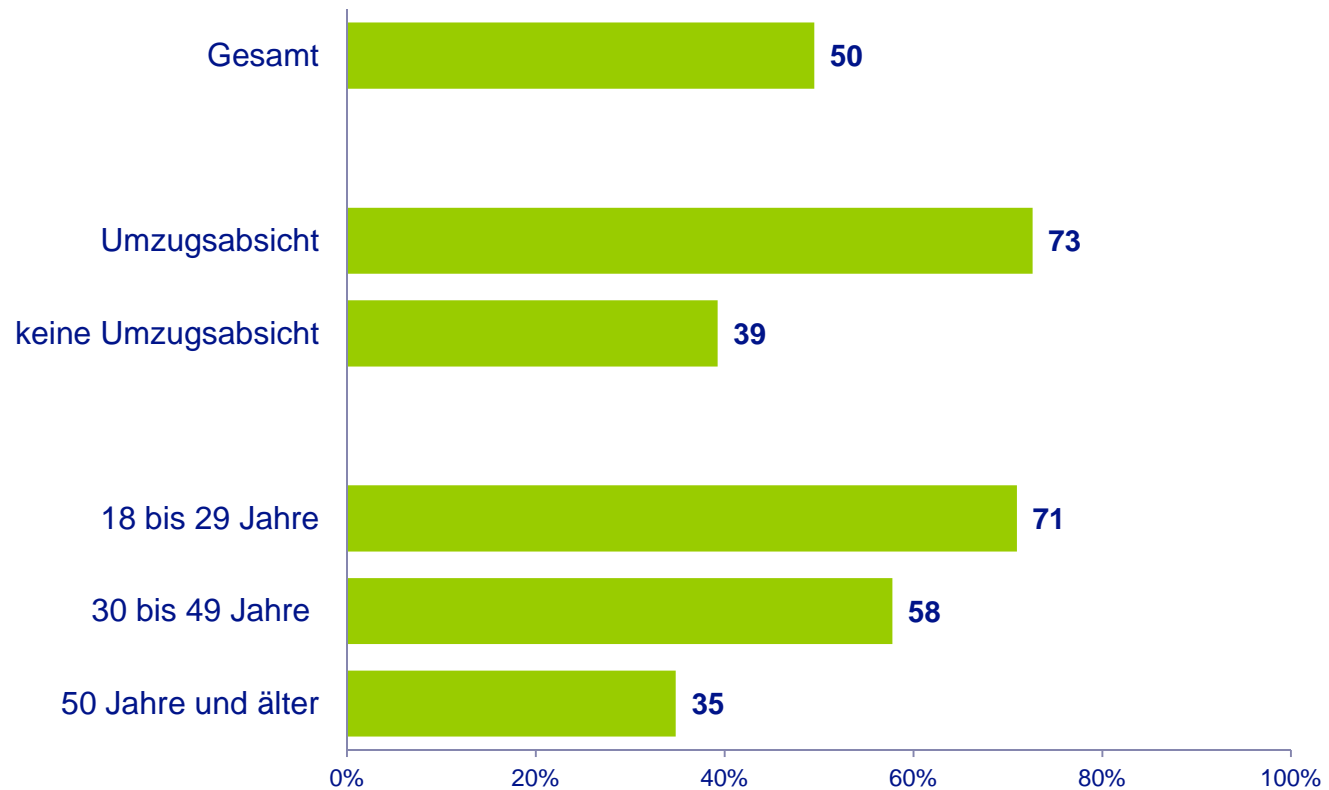
Basis: Gesamt (n=1.220)



Affinität zu Wohnen im Neubau

50% würden in Neubau ziehen. Besonders die Umzugswilligen

Würde selbst in eine Neubauwohnung ziehen (neubauaffin):



Basis: Gesamt (n=1.220)

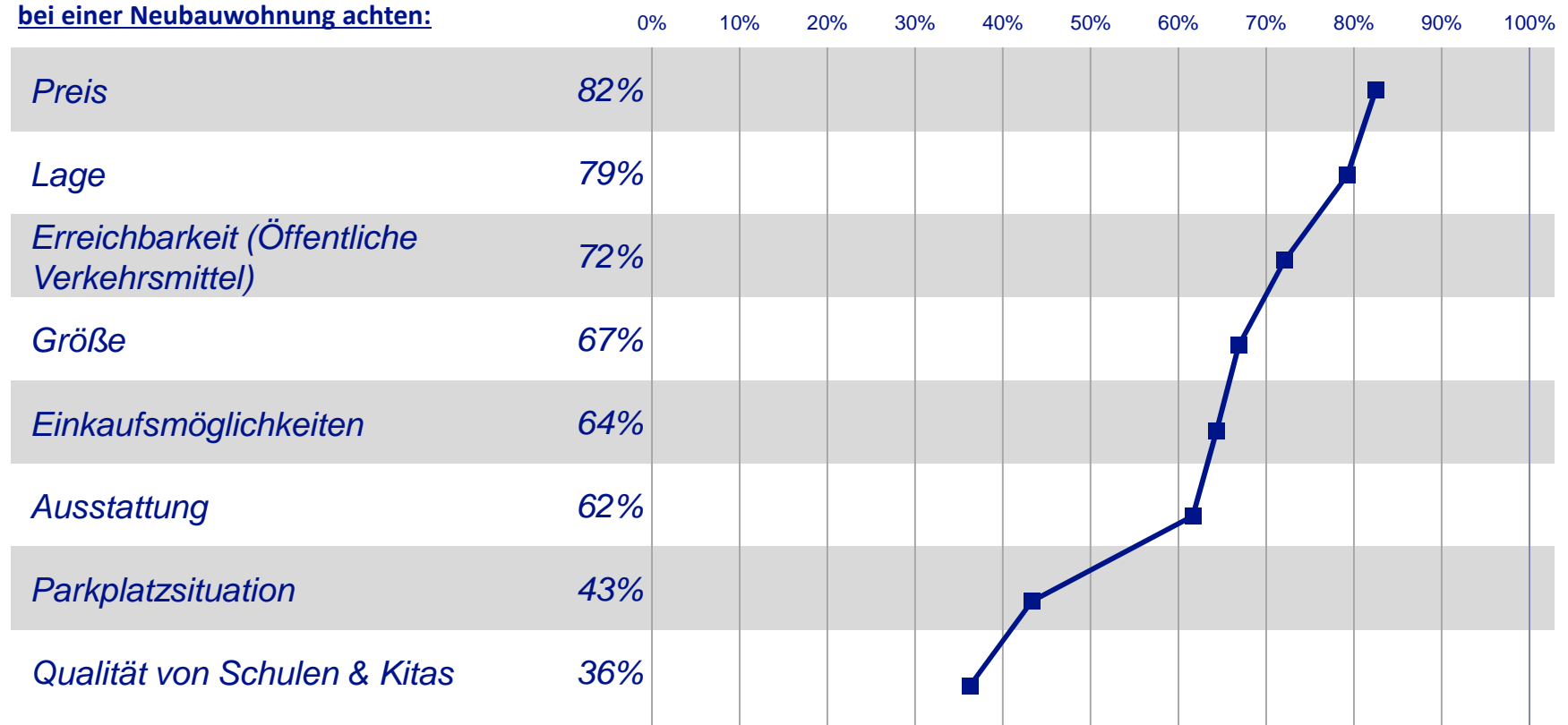


Kriterien für eine Neubauwohnung

Preis, Lage und Erreichbarkeit

Darauf würde ich

bei einer Neubauwohnung achten:



Basis: Umzug in Neubauwohnung kommt in Betracht (n=548)



Gesamtfazit

„Die Berlinerinnen und Berliner sind zufrieden mit ihrer aktuellen Wohnsituation. Sie stehen dem Thema Neubau im Allgemeinen positiv gegenüber und wollen vielfach auch selbst darin wohnen – wenn der Preis stimmt.“

„Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft bauen wir ca. 1/3 unserer neuen Wohnungen mit Fördermitteln, sind so ein Garant für die Entwicklung von bezahlbaren Neubauwohnungen und nehmen das Ergebnis als Aufforderung unseren Weg weiterzugehen, die Berlinerinnen und Berliner mit günstigem Wohnraum zu versorgen.“



Die Themen

1. Einführung Berliner Wohnungsmarkt und STADT UND LAND
2. Das Geschäftsjahr 2015
3. Herausforderung Wohnungsneubau
4. Ankäufe der STADT UND LAND
5. Repräsentative Umfrage zum Wohnungsneubau in Berlin
6. Ihre Fragen

Vielen Dank

für Ihre

Aufmerksamkeit.

Anne Keilholz und Ingo Malter

Geschäftsführung

der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH