

# Unternehmenspräsentation STADT UND LAND

AGW

Technik, Gesellschaft und Quartier

Ingo Malter,  
Geschäftsführung, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

---

Berlin, den 18. – 20. April 2018

## Bestände und Verteilung



### STADT UND LAND **gesamt** (per 31.12.2017)

Wohnungen: 43.797 (davon 749 in Brandenburg)  
 Marktanteil (in Berlin) 2,2 %  
 Leerstand gesamt 3,5 %  
 (davon gepl. Mod/Inst 1,5 %)

### Marzahn-Hellersdorf

Wohnungen: 16.237  
 (davon 16.090 Wo in Marzahn-Hellersdorf, 147 Wo in Lichtenberg)  
 Marktanteil: 12,0 %  
 Leerstand: 2,7 %

### Treptow-Köpenick

Wohnungen: 11.324  
 Marktanteil: 8,2 %  
 Leerstand: 4,1 %

### Neukölln

Wohnungen: 8.355  
 Marktanteil: 5,1 %  
 Leerstand: 2,6 %

### Tempelhof-Schöneberg

Wohnungen: 7.132  
 (davon 6.234 Wo in Tempelhof-Schöneberg, 171 Wo in Charlottenburg-Wilmersdorf, 727 Wo in Steglitz-Zehlendorf)  
 Marktanteil: 3,9 %  
 Leerstand: 5,5 %

## Strategie und Geschäftsfelder

### strategische Ausrichtung

Strategische Ausrichtung an den politischen Leitlinien des Senats



Bereitstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums für breite Schichten der Bevölkerung



Bestands-  
erweiterung

Bestands-  
bewirtschaftung



Ankauf

Neubau

Sicherung /  
Steigerung der  
Immobilienwerte

### strategische Hauptziele

#### Erweiterung und Optimierung des Bestandsportfolios

- Bestände ankaufen
- Grundstücke entwickeln und Wohnungsneubau vorantreiben
- Immobilienwerte steigern

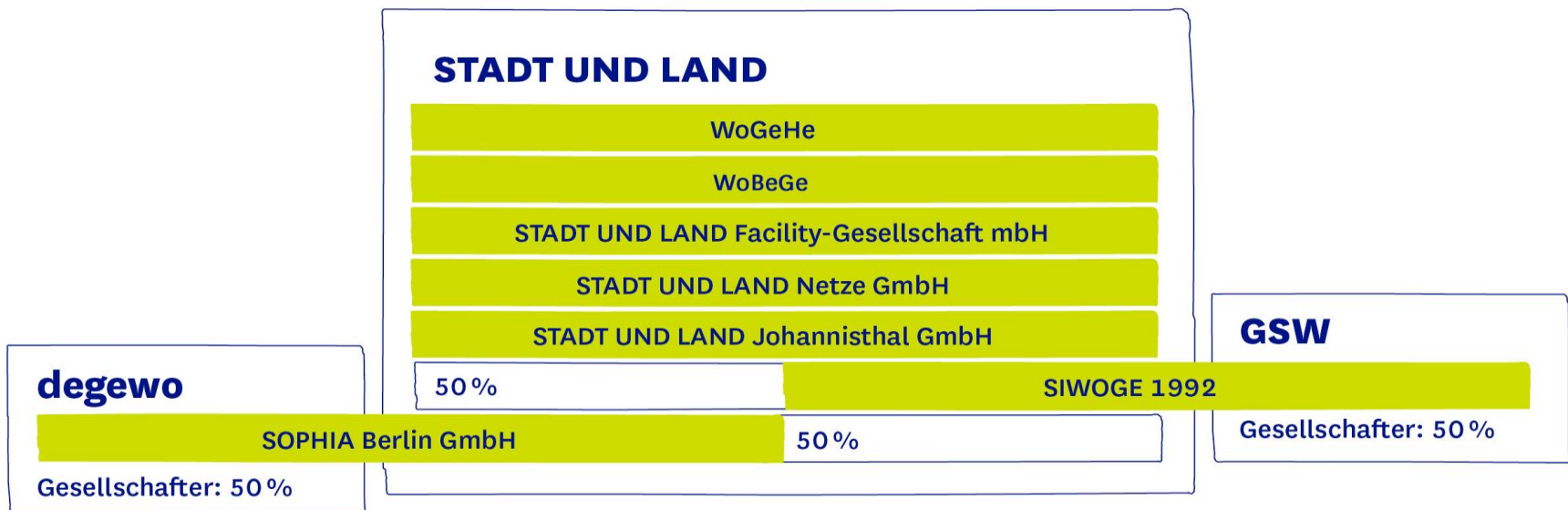
#### Stärkung der Standorte und Quartiere

- Quartiere stabilisieren über Preis, Produkt und Service
- Quartiere durch Investitionen entwickeln unter Berücksichtigung energetischer Maßnahmen
- Kulturelle und soziale Projekte fördern und begleiten

#### Verbesserung der internen Strukturen und Abläufe

- Personalabbau kompensieren
- Altersdurchmischung verbessern
- Personalressourcen effizient einsetzen und Know-how an neue Anforderungen anpassen

# Konzernstruktur



## Bilanz

Geschäftsjahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (Plan)
Bilanzsumme in Mio. €	1.679	1.640	1.779	1.948	2.077	<b>2.222</b>	2.567
Eigenkapital in Mio. €	391	424	461	511	585	<b>660</b>	593
Jahresergebnis in Mio. €	22	33,2	36,1	35,2	71,5	<b>75,0</b>	42,0
Umsatzerlöse inkl. Beko und Fördermittel in Mio. €	238,4	243,8	246,6	252,6	266,3	<b>276,1</b>	292,0
Mitarbeiter (Konzern)	560	553	529	542	547	<b>549</b>	568
Verwaltete Mieteinheiten	56.004	56.714	58.420	66.601	67.914	<b>69.290</b>	70.597
umfassende Baumaßnahmen (Bauplan) in Mio. €	18	22	24	37	34	<b>36</b>	37
Lfd. Inst. in den Bestand in Mio. €	24	26	28	27	30	<b>30</b>	38
Investitionen Neubau in Mio. € *)	0,6	2,3	7,6	73,3	108,8	<b>138,3</b>	214,2

\*) Fertiggestellte, im Bau und in Bauvorbereitung befindliche Projekte



## Wohnungsbestand, Zweckbindung, Vermietung 2017

- Von **43.800** Wohnungen der STADT UND LAND haben rund **16.300** Wohnungen eine Belegungs- oder Zweckbindung
- Fluktuation: **5,9 %**
- Im Jahr 2017 hat die STADT UND LAND 2.543 Wohnungen im Bestand vermietet
- **1.503** dieser Wohnungen waren durch Kooperationsvereinbarungen „gebunden“
- **954** Wohnungen wurden ohne Restriktionen vermietet

## Leerstandentwicklung 2017 in Prozent



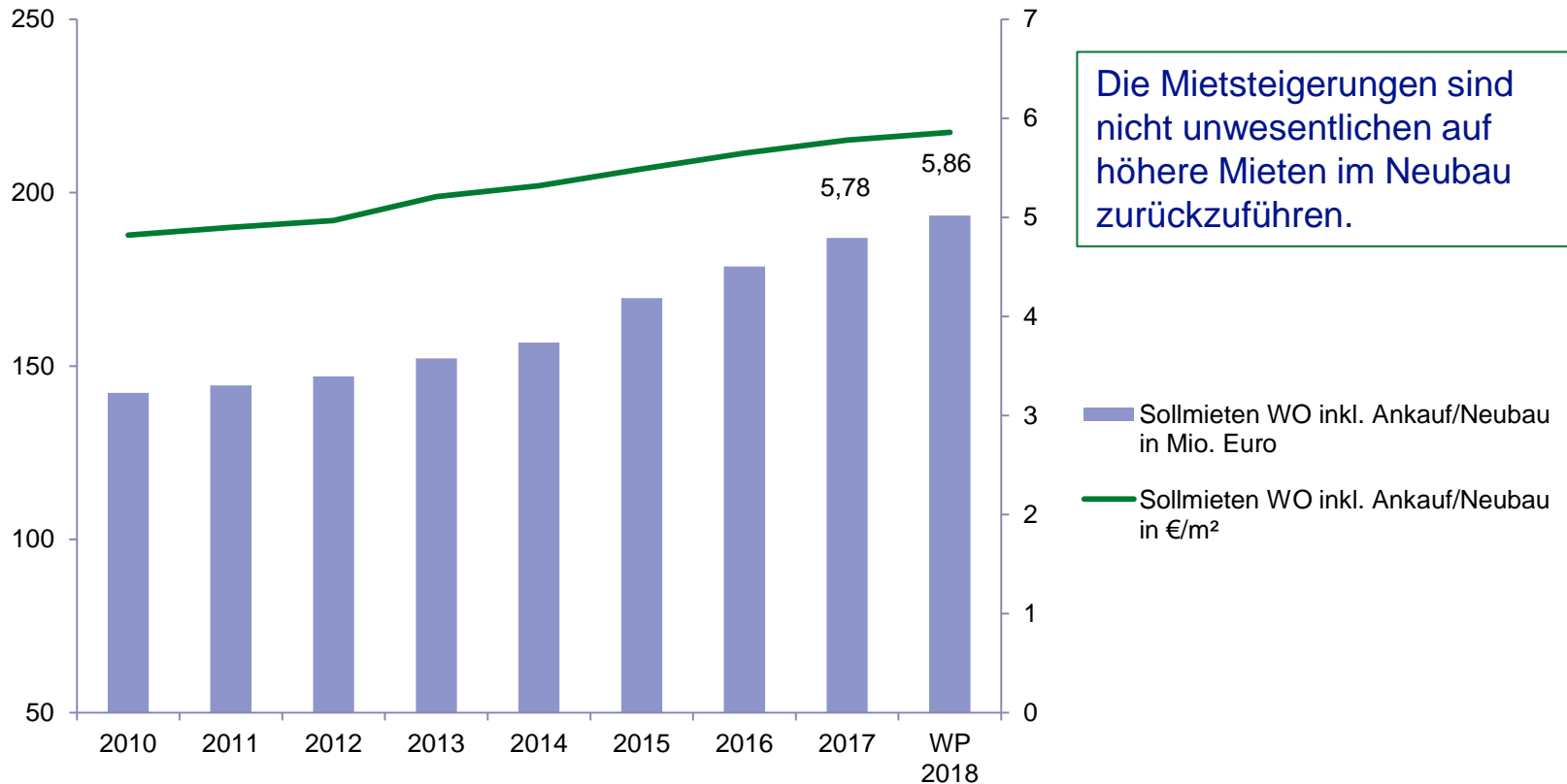
Der Leerstand betrug 2017 3,5 Prozent (2,8 Prozent im Vorjahr).

Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung von Neubauwohnungen.

Um den Modernisierungsbedingten Leerstand bereinigt lag der Leerstand zum 31. Dezember 2017 bei ca. 2,0 Prozent.

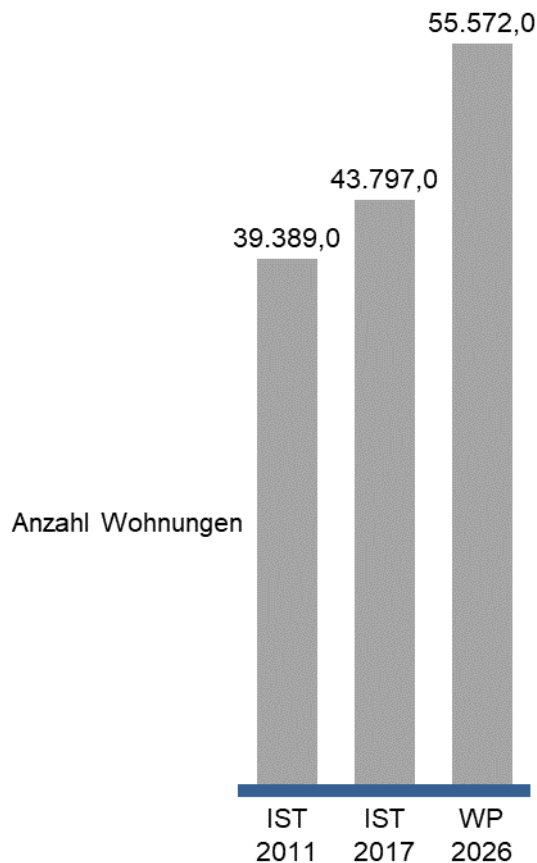
*\*Stichtagsbetrachtung jeweils zum 31.12. des Jahres*

## Entwicklung der Soll-Mieten





## Entwicklung Wohnungsbestand der STADT UND LAND



- Auftrag unseres **Gesellschafters** (Land Berlin): Steigerung der landeseigenen Wohnungen bis 2026 auf 400.000
- STADT UND LAND: Bestandserhöhung von aktuell rund **44.000** auf **rund 55.500** Wohnungen bis 2026
- Fertigstellung von insgesamt **1.093** neuen Mietwohnungen bis Ende 2017
- Aktuell **2.075** Wohnungen im Bau und für weitere **934** Wohnungen ist ein Baubeginn in 2018 geplant
- **7.523** neue Wohnungen mit Baubeginn ab 2019 in der 10-Jahresplanung
- Ankauf von **4.153** Wohnungen seit 2011



## Ausführungen zu Aktivitäten bzgl. Nachverdichtung in Bestandsquartieren

### Bauprogramm insgesamt

- 3.000 fertig bzw. im Bau (*4.000 im Bau im Jahresverlauf 2018 s.u.*)
- 3.000 in Planung auf konkreten Grundstücken
- 5.000 in Perspektive (nach 2021)

#### • Treptow-Köpenick (1.410 WE)

- 617 fertig  
*davon 94 gefördert*
- 793 derzeit im Bau  
*davon 262 gefördert*

#### • Schöneberg (42 WE)

- 42 fertig  
*davon 0 gefördert*

#### • Neukölln (101 WE)

- 101 derzeit im Bau  
*davon 30 gefördert*

#### • Marzahn-Hellersdorf (2146 WE)

- 287 fertig  
*davon 64 gefördert*
- 1.859 derzeit im Bau  
*davon 868 gefördert*

#### • Lichtenberg (201)

- 147 fertig  
*davon 30 gefördert*
- 54 derzeit im Bau *davon 27 gefördert*

# Bestandserweiterung – eigene Neubauprojekte (im Bau)



## Ortolfstraße 50-58

Lage: 12524 Berlin, Treptow-Köpenick  
Wohnfläche: 28.000 m<sup>2</sup>  
Wohnungen: 406 plus 4 Kleingewerbe  
Anzahl geförderte: 123  
Baubeginn: 2017  
Fertigstellung: 2018-2019



## Louis-Lewin-Straße

Lage: 12627 Marzahn-Hellersdorf  
Wohnfläche: 17.300 m<sup>2</sup>  
Wohnungen: 208  
Anzahl geförderte: 153  
Baubeginn: 2017  
Fertigstellung: 2020

# Bestandserweiterung – schlüsselfertige Neubauprojekte (im Bau)



## Kienbergstraße 21

Lage:	12685 Berlin, Marzahn-Hellersdorf
Wohnfläche:	8.750 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	142
Anzahl geförderte:	71
Baubeginn:	2017
Fertigstellung:	2019



## Fürstenwalder Allee 462-472

Lage:	12589 Berlin, Treptow-Köpenick
Wohnfläche:	12.855 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	216
Anzahl geförderte:	69
Baubeginn:	2017
Fertigstellung:	2019

# Bestandserweiterung – eigene Neubauprojekte (fertiggestellt)



## **Schnellerstraße 46-48**

Lage:	12439 Berlin, Treptow-Köpenick
Wohnfläche:	3.500 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	65
Anzahl geförderte:	54
Baubeginn:	2016
Fertigstellung:	2018



## **Katharina-Boll-Dornberger Straße**

Lage:	12489 Berlin, Treptow-Köpenick
Wohnfläche:	4.500 m <sup>2</sup>
Wohnungen:	62
Anzahl geförderte:	0
Baubeginn:	2015
Fertigstellung:	März 2017



# Bestandserweiterung – schlüsselfertige Neubauprojekte (fertiggestellt)



## Hasenholzer Allee/ Krummenseer Straße

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

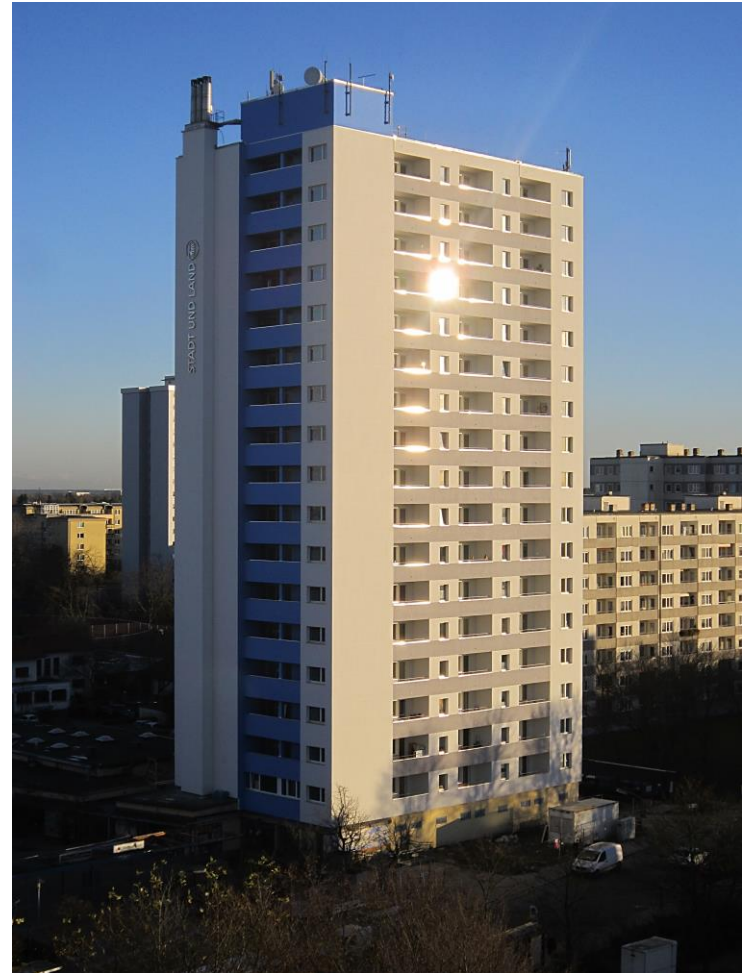


## Tannhäuser Straße 97-104

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

## John-Locke-Siedlung, Lichtenrade

- Derzeit **größtes Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekt** mit rund 1.600 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 105.000 m<sup>2</sup>
- Bis 2019 wird die John-Locke-Siedlung ein umfangreiches Sanierungsprogramm durchlaufen, von dem alle Mieter (ca. **4.000 Personen**) der Siedlung betroffen sind.
- Im Rahmen der Sanierung werden u. a. die Fassaden und Kellerdecken gedämmt, die Dächer, Balkone und Aufzüge instandgesetzt sowie alte Fenster ausgetauscht.
- Investitionssumme **rd. 70 Mio. Euro**



## Engagement in Gesellschaft und Quartier

Soziales Engagement ist für die STADT UND LAND als kommunale Wohnungsbaugesellschaft eine **feste Verpflichtung**

Neben dem eigentlichen Kerngeschäft, der Vermietung und dem Neubau/Ankauf von Mietwohnungen, stellt das Unternehmen geeignete **Räumlichkeiten** zu geringen oder **symbolischen Mieten** für mildtätige Zwecke zur Verfügung

Die STADT UND LAND wirkt aktiv im **Quartiersmanagement** und beim Aufbau von sozialen **Netzwerken** mit und fördert durch **Spenden** und **Sponsorings** verschiedene Aktivitäten von Schulen, Kindertagesstätten, Vereinen, Initiativen und Projekten in Quartieren mit STADT UND LAND-Beständen

Der Großteil dieser Aktivitäten erfolgte in den Bereichen **Bildung**, **Integration/ Soziales/ Nachbarschaft** sowie **Sport und Kultur** vorrangig im Bezirk Neukölln, dem Sitz des Konzerns

Wichtig ist der STADT UND LAND bei allen diesen Engagements das Thema **Nachhaltigkeit und Stabilität**. So bestehen die meisten Kooperationen/Unterstützungen bereits seit vielen Jahren



## Engagement in Gesellschaft und Quartier - Beispiele

### Neukölln

- Unterstützung des Projektes „Neuköllner Talente“ (Bürgerstiftung Neukölln)
- Unterstützung des Kultur-Festivals „48 Stunden Neukölln“ vom Kulturnetzwerk Neukölln e.V.
- Unterstützung des **Musiktanzprojektes „BeVoice“**
- Spenden zur Unterstützung der Seniorenarbeit des **MoRo Seniorenwohnanlagen e.V.**
- Unterstützung des Wettbewerbs „Neuköllner Superschüler“ sowie der „Neuköllner Meisterehrung“ im Sport. Weitere Unterstützungen durch Spenden an Morus 14 e.V., das Arabische Kulturinstitut e.V. (AKI), Madonna Mädchentreff etc.
- Unterstützung der Ricam Hospiz gGmbH durch Spenden



## Engagement in Gesellschaft und Quartier - Beispiele

### Tempelhof-Schöneberg

- Förderung des **Mädchen-Fußball**-Angebots des Nachbarschaftsheim Schöneberg e.V.
- Unterstützung des Freilandlabors Britz e.V. bei der Durchführung von Natur-Workshops für Kinder und Jugendliche
- Förderung des Vereins Naturwacht e.V. bei Aktivitäten in der **Natur- und Umweltbildung** sowie Maßnahmen der Natur- und Landschaftspflege
- Unterstützung des Spielfestes des Jugendamtes Tempelhof-Schönebergin Mariendorf
- Unterstützung der Unternehmerinitiative Tempelhofer Damm e.V.



## Engagement in Gesellschaft und Quartier - Beispiele

### Treptow-Köpenick

- Unterstützung von Schulaktivitäten (u.a. Beteiligung am **Schulgartenwettbewerb** der Lenné-Akademie) der Schule an der Wuhlheide
- Unterstützung des FEZ in der Wuhlheide (Freizeit- und Erholungszentrum)  
aktuell: **Kinder Open-Air „Rotz'n'Roll“**, veranstaltet vom FEZ in Kooperation mit dem Deutschen Kinderhilfswerk
- Langjährige Unterstützung des Flugkistenrennens in Berlin Johannistal





## Engagement in Gesellschaft und Quartier - Beispiele

### Marzahn-Hellersdorf

- Sommerferien-Kiezcamps mit Ferienaktivitäten für Kinder in Kooperation mit dem Schlaufuchs Berlin e.V.
- Unterstützung des Kinder-Sommerfestes der Grundschule am Schleihpfuhl
- Förderung des vom Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf veranstalteten Stadtteilstes Hellersdorf-Nord und der Ehrung der bezirklichen Sportlerinnen und Sportler
- Durchführung der Mini-WM/EM mit Berliner-Fußball-Kindern in Kooperation mit der Wuhletal e.G.
- Unterstützung des Klub 74 , bei der Durchführung von Aktivitäten für Senioren



**Vielen Dank**

**für Ihre**

**Aufmerksamkeit.**

**Ingo Malter**

Geschäftsführer, STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Berlin, den 18.-20. April 2018