



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

STADT UND LAND: Bestand auf 50.000 Wohnungen erhöht und positives Jahresergebnis 2020

02.07.2021 Fachinformation

Die STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH konnte trotz der Corona-Pandemie und den damit einhergehenden wirtschaftlichen Folgen ihre Wachstumsstrategie 2020 fortsetzen. Der Wohnungsbestand wurde seit 2014 von rund 39.000 Wohnungen konsequent vergrößert und liegt nun bei mehr als 50.000 Wohnungen. 2020 kamen insgesamt 1.508 Wohnungen hinzu, sodass die STADT UND LAND inzwischen über 50.164 eigene Wohnungen verfügt.

„Wir können für das Geschäftsjahr 2020 eine positive Bilanz ziehen, auch wenn es durch Corona ein besonderes Jahr war, und auch der Berliner Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleibt. Wir spüren deutlich, dass der aktuelle Markt kaum noch freie Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten bietet“, sagt **Ingo Malter**, STADT UND LAND-Geschäftsführer.

Anne Keilholz, bisherige Kollegin von Ingo Malter in der Geschäftsführung, wechselt nach sieben erfolgreichen Jahren im Konzern auf eigenen Wunsch zu einem anderen kommunalen Immobilienunternehmen. Zum 1. Juli 2021 tritt **Natascha Klimek** als neue kaufmännische Geschäftsführerin ins Unternehmen ein, die dann gemeinsam mit Malter an der Spitze des Konzerns stehen wird.

Zwischenziel erreicht

Ziel der STADT UND LAND ist es, den Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 durch Neubau und Ankauf auf 55.500 Wohnungen zu erhöhen. Das Zwischenziel von 50.200 Wohnungen bis Ende 2021 wird mit den geplanten Fertigstellungen erfüllt. Seit Beginn der Wachstumsstrategie 2014 hat der Konzern bis Ende 2020 bereits 3.700 Wohnungen neu gebaut und 7.637 Wohnungen angekauft. Die Bilanz für 2020 weist 1.382 neu fertiggestellte Wohnungen aus. Darunter ist erstmals auch ein Neubauvorhaben im Land Brandenburg: In Ludwigsfelde wurden 133 Wohnungen fertiggestellt.

Weitere 1.947 Wohnungen sind derzeit im Bau, konkrete Projekte mit mehr als 3.400 neuen Wohnungen, davon 613 Wohnungen mit einem Baubeginn in der zweiten Jahreshälfte, befinden sich aktuell in der Planung. Hierzu zählt unter anderem das sozial gemischte Wohnquartier Buckower Felder im Bezirk Neukölln mit ca. 900 Wohnungen, das zu den innovativsten und klimafreundlichsten Bauvorhaben in der Hauptstadt zählt und dafür bereits mit dem Klimaschutzpreis 2021 ausgezeichnet wurde.

„Um konsequent weiter zu wachsen, müssen wir uns vielen Herausforderungen stellen und als kommunales Unternehmen die Frage beantworten, wie wir kostengünstig und dennoch qualitativ hochwertig bauen können. Dabei ist es für uns essenziell, alle Wohnungsbauvorhaben nachhaltig und im Einklang mit Klima und Umwelt zu errichten. Mit dem STADT UND LAND TYPENHAUSplus haben wir bereits ein sehr vielversprechendes Konzept entwickelt, um durch serielle Fertigung und hohe Flächeneffizienz die Baukosten niedrig zu halten. Der Prototyp mit 165 Wohnungen in Hellersdorf war im März 2020 bereits voll vermietet. Positiv hervorzuheben ist, dass sich im Berichtsjahr bereits neun weitere STADT UND LAND TYPENHAUSplus-Projekte in Planung oder bereits in der Bauphase befanden“, sagt Geschäftsführer Ingo Malter.

Fertigstellungen und Neubau

Im aktuellen Jahr wird die STADT UND LAND insgesamt 453 Wohnungen fertigstellen. Hierzu zählen beispielsweise 150 Wohnungen in der Johannes-Tobei-Straße in Treptow-Köpenick. Das gesamte Wohnquartier mit insgesamt 393 Wohnungen wird sukzessive bis Herbst 2022 bezugsfertig. Rund 50 Prozent der Wohnungen werden als geförderter Wohnungsbau mit einer monatlichen Nettokaltmiete von 6,50 €/m² errichtet. Geschaffen wird ein lebendiges Quartier mit einer ausgewogenen sozialen und generationsübergreifenden Mischung.

Weitere 138 Wohnungen werden zum Jahresende in der Hoyerswerdaer Straße 33 in Marzahn-Hellersdorf fertiggestellt. Nur wenige Gehminuten vom U-Bahnhof Louis-Lewin-Straße entfernt, treffen hier effizient gestaltete Grundrisse auf eine moderne Ausstattung. Die Wohnungen sind besonders familienfreundlich. Die Hälfte der Wohnungen wird mit Fördermitteln errichtet und im Rahmen des Erstbezuges zu 6,50 €/m², 6,70 €/m² und 8,20 €/m² netto kalt vermietet.

Zudem wird in diesem Jahr der Baubeginn für insgesamt 1.322 neue Mietwohnungen erfolgen. Das größte Quartier entsteht mit ca. 900 Wohnungen auf den Buckower Feldern im Bezirk Neukölln, davon werden 697 Wohnungen von der STADT UND LAND errichtet, die übrigen durch Dritte. Der Baubeginn von 233 Wohnungen (1. Bauabschnitt) erfolgt im Jahr 2021. Die Hälfte der Wohnungen auf den Bauflächen der STADT UND LAND wird mit sozialer Bindung vermietet, darunter 30 Prozent als geförderter Wohnungsbau sowie 20 Prozent als Sonderwohnformen für Senioren oder Geflüchtete. 20 Prozent der gesamten Wohnfläche werden von gemeinwohlorientierten Dritten in energieeffizienter Holzbauweise errichtet. Eine intensive Begrünung des Quartiers sowie der Dachflächen und Fassaden trägt zur ökologischen Vielfalt bei, verbessert nachhaltig das Mikroklima und führt zu einem Kühlungseffekt im Wohngebiet. Innovativ ist insbesondere die CO₂-neutrale Wärmeversorgung, etwa durch die Wärmerückgewinnung aus Abwasser sowie eine umweltfreundliche Stromerzeugung mit Photovoltaik-Anlagen.

Positives Konzernergebnis

Mit Stand 31. Dezember 2020 verwaltete der Konzern insgesamt 76.697 Mieteinheiten, darunter mehr als 50.000 Wohnungen im eigenen Bestand. Trotz der Corona-Pandemie konnte auch das Geschäftsjahr 2020 positiv abgeschlossen werden. So lag die Bilanzsumme zum Jahresende bei 3,13 Mrd. € und damit über 90 Mio. € höher als 2019. Das Eigenkapital stieg von 767 Mio. € im Jahr 2019 um 51 Mio. € auf 818 Mio. €. Der Jahresüberschuss des Konzerns betrug 45,7 Mio. € und bewegte sich damit etwa auf dem gleichen Niveau wie 2019 (plus 0,1 Mio. €).

Moderate Mietenentwicklung

Zu den Grundsätzen der Mietenentwicklung bei der STADT UND LAND zählt, dass die Hälfte der neu errichteten Wohnungen mietpreis- und belegungsgebunden an WBS-Berechtigte vermietet werden. Für die übrigen 50 Prozent im freifinanzierten Neubauanteil gilt für die Vermietung eine durchschnittliche Nettokaltmiete von unter 10 €/m². Nach dem Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) werden weiterhin der Mietenstopp, die Mietobergrenzen, die Förderquote von mindestens 50 Prozent der Neubauwohnungen sowie die Reduzierung der Umlage bei Modernisierungsvorhaben auf 6 Prozent der umlagefähigen Kosten berücksichtigt. Aufgrund der Ankaufs- und Neubauaktivitäten sowie der Mietenentwicklung gemäß des MietenWoG Bln wächst die Nettokaltmiete der Wohnungen im Bestand bis 2026 um durchschnittlich 2,5 Prozent pro Jahr.

Trotz des geltenden Mietenstopps wird sich aufgrund der Neubautätigkeit sowie durch Zugänge aus Vorkaufsrechten die durchschnittliche Nettokaltmiete 2021 gemäß der Wirtschaftsplanung von 6,21 €/m² marginal auf 6,22 €/m² erhöhen. Grund dafür sind angesichts der Bestandserweiterung unter anderem höhere Instandhaltungskosten, Zinsaufwendungen sowie Abschreibungen. Dennoch liegen die Mieten bei der STADT UND LAND deutlich unter dem Berliner Durchschnitt. Der Wohnungsleerstand wurde im Vergleich zum Vorjahr weiter reduziert und betrug zum Stichtag am 31. Dezember 2020 nur noch 2,9 Prozent, Gründe hierfür sind insbesondere sanierungsbedingte Leerstände, kalkulatorisch eingerechnete freie Monate bei Mieterwechsel sowie die Nutzung als Sanierungs-Umsetzwohnungen.

