

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

ETH-Forum Wohnungsbau



Dr. Thomas Krebs

SAGA³ GWG
Mehr Hamburg

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

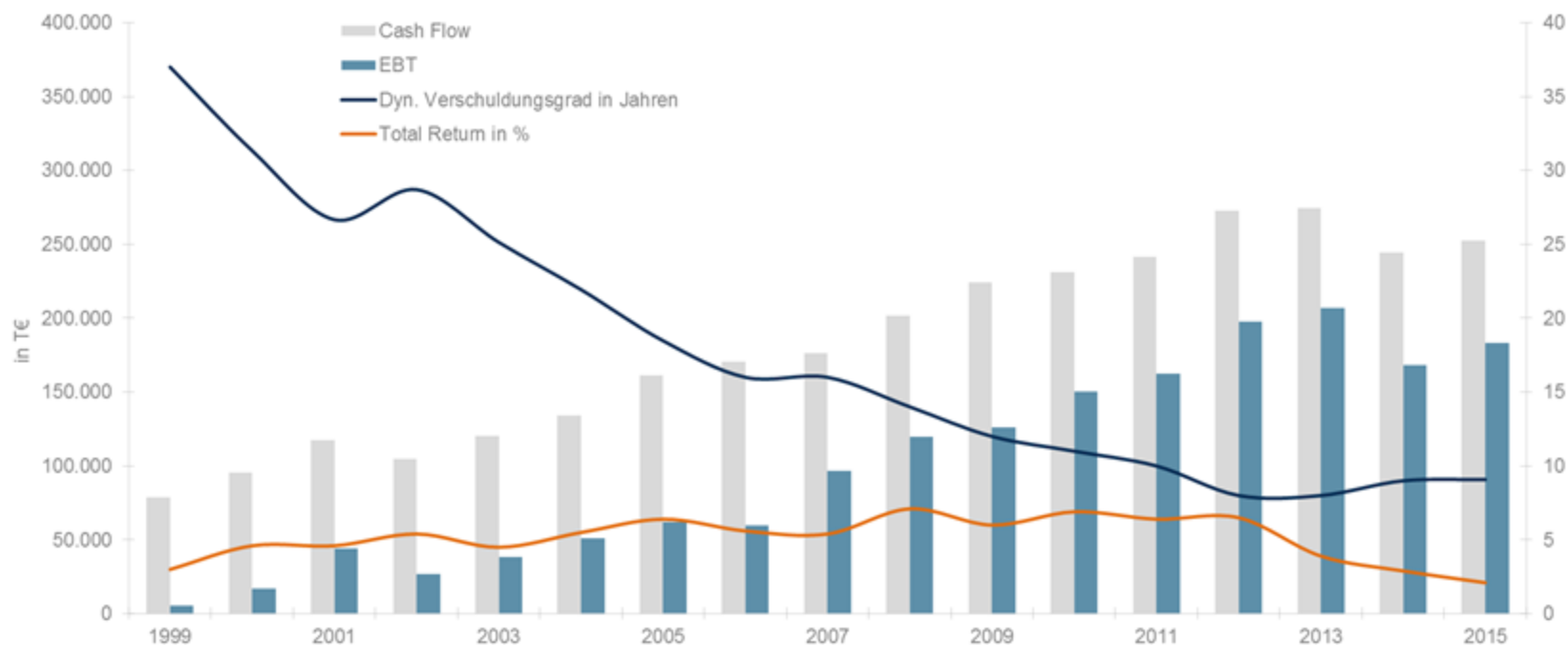
Wir über uns

Unternehmensdaten aktuell			Jahr
Wohnungen	Anzahl	131.197	2015
Gewerbe	Anzahl	1.429	2015
Baubeginne/Fertigstellungen	Anzahl	rd. 1.000	2014 und 2015
Bau- und Investitionsvolumen	€	300 - 500 Mio.	p.a.
Vollvermietung	%	99,86	2015
Inkassierungsgrad	% mtl.	99,76	2015
Durchschnittsmiete	€/m ² /mtl.	6,15	2015
Wohnzufriedenheit	%	84,4	2015
CO ₂ -Einsparung	%	57,0	1990 - 2013
<i>EBT</i>	€	183,3 Mio.	2015*
<i>Cash-Flow</i>	€	252,2 Mio.	2015*
<i>Total Return</i>	%	2,1	2015*
Mitarbeiter	Anzahl	924	2015
davon Auszubildende	Anzahl	44	2015

Stand: 31.12.2015; *Zahlen zum Jahresergebnis und CF sind vorläufig

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Wir über uns



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

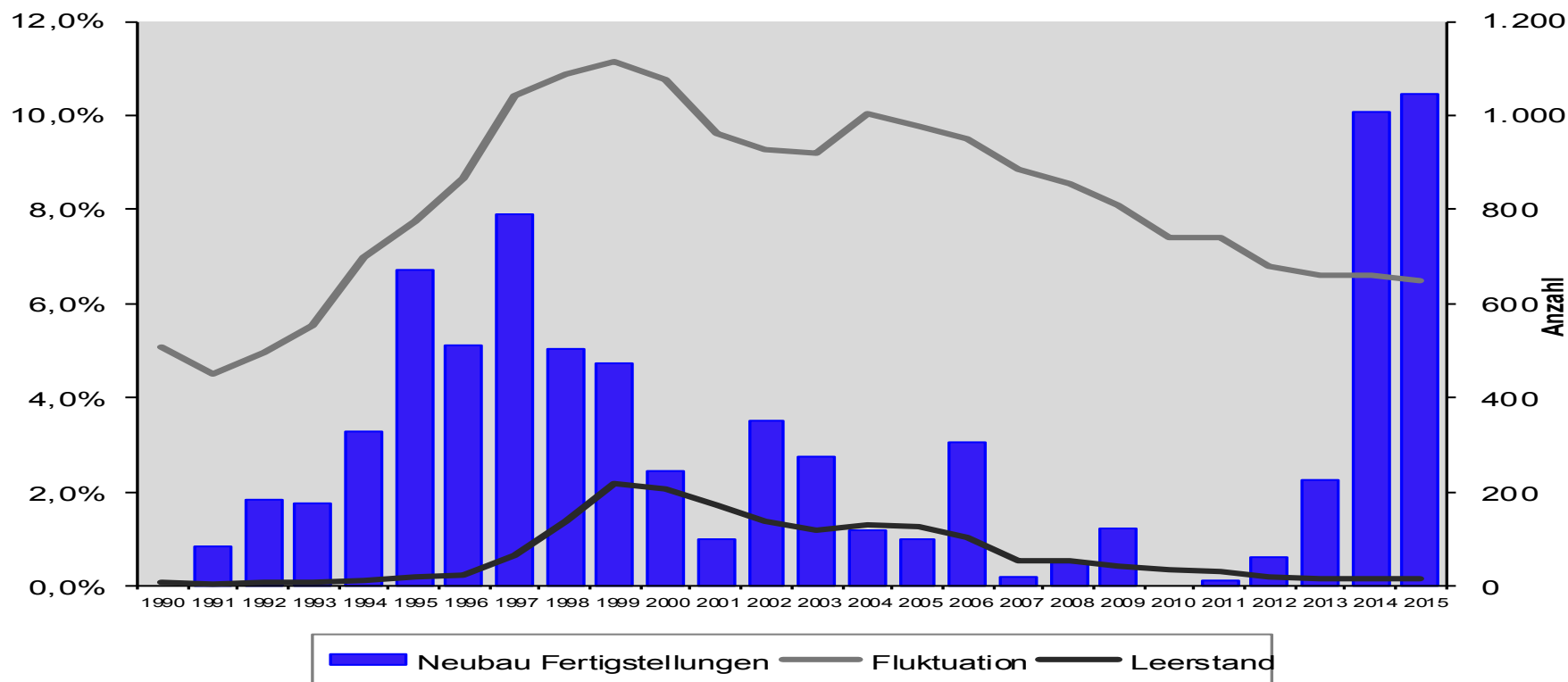
Unser Geschäftsmodell als Bestandshalter

- **Gesellschaftszweck:** Sozialverantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung
- **Zielgruppe:** Untere und mittlere Einkommenschichten
- **Produktsegment:** Gepflegte Wohnanlagen mittlerer Art und Güte
- **Preispolitik:** Orientiert an Mittelwerten des Mietenspiegels

Die nachhaltige Quartiersentwicklung ist die Grundlage
des wirtschaftlichen Erfolges und vice versa

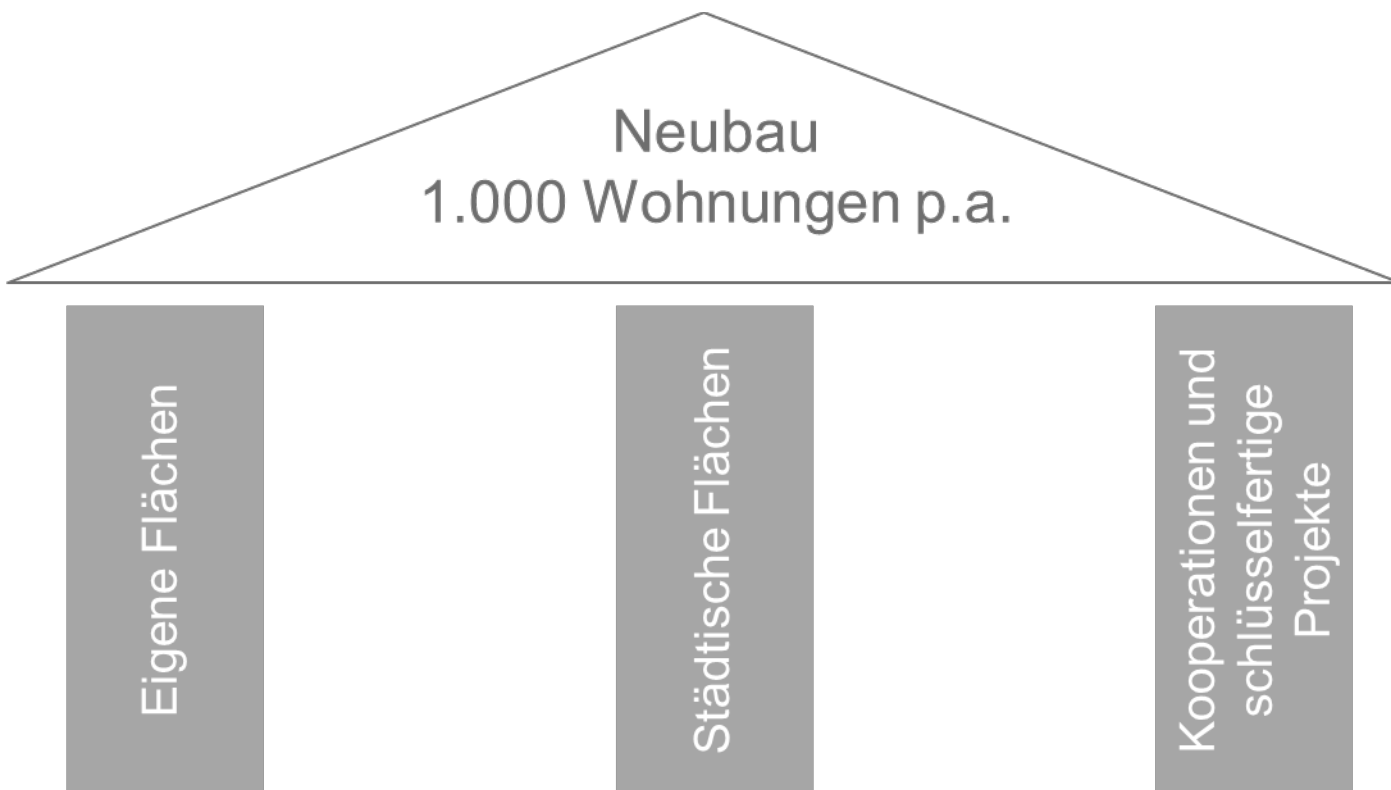
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

SAGA GWG: Neubau und Vertriebskennziffern



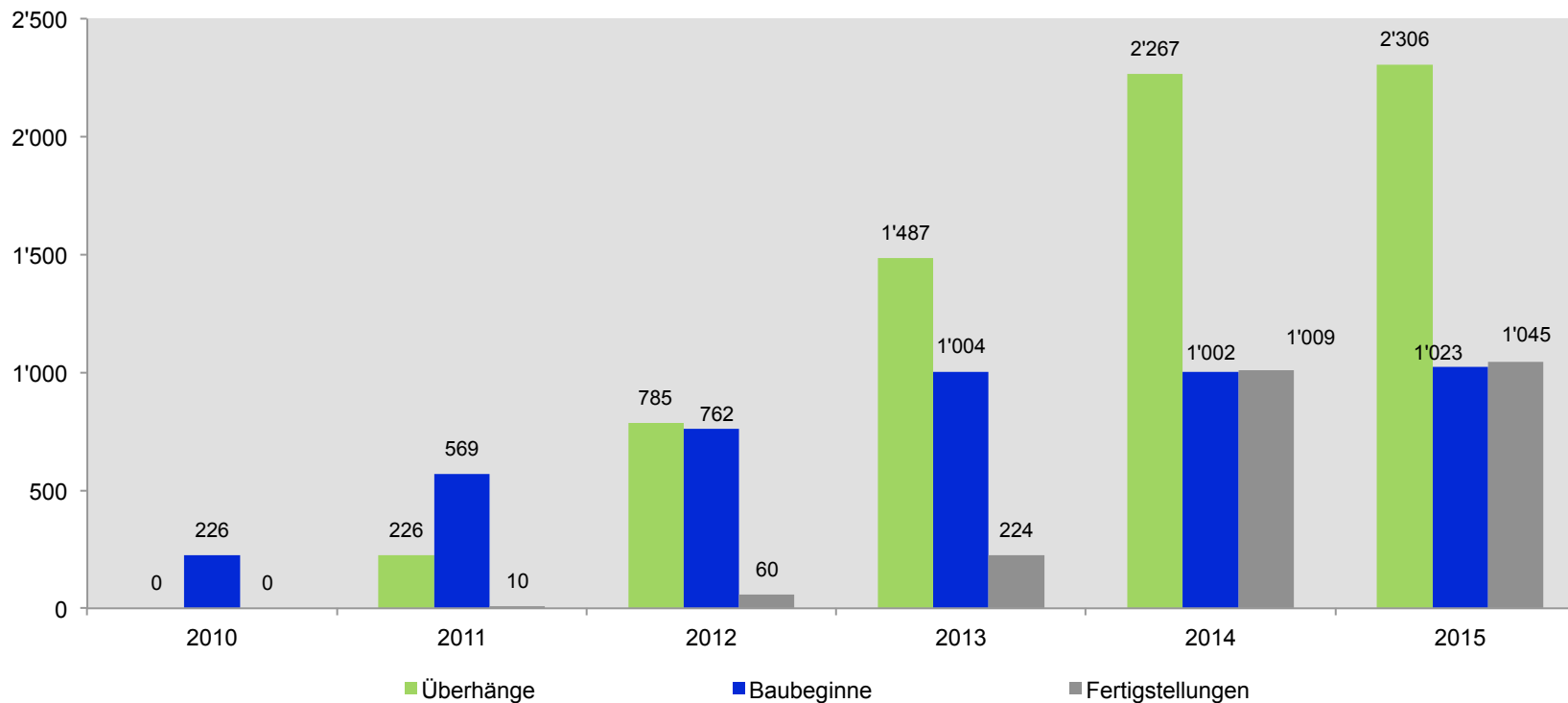
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Drei-Säulen-Modell



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

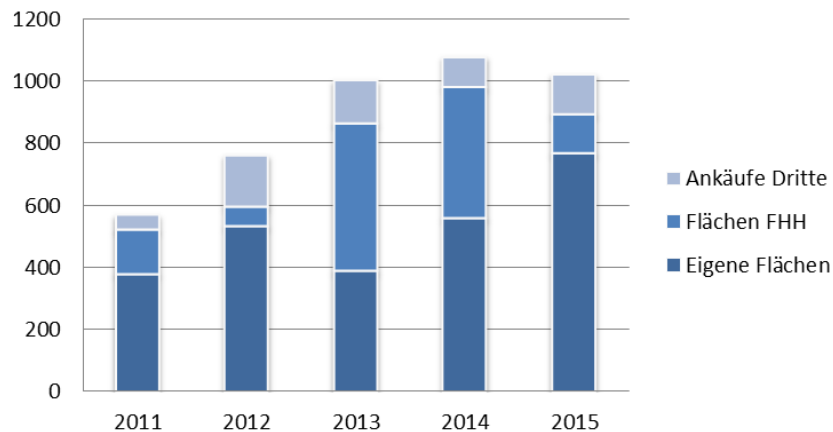
Erste Ergebnisse



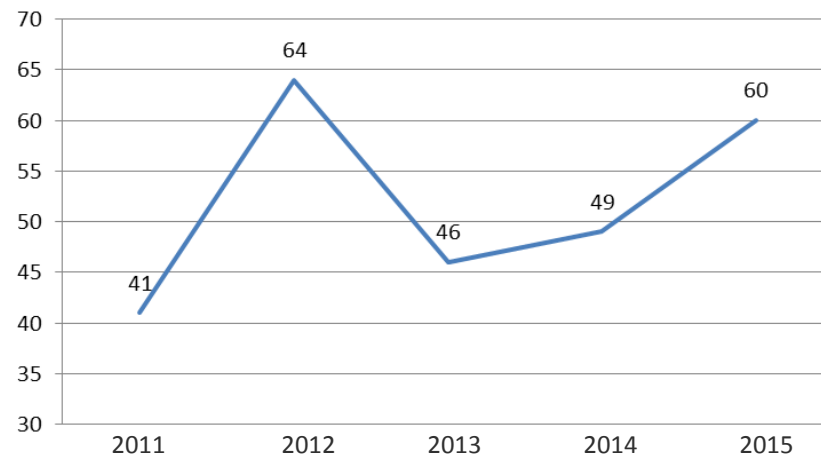
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Ohne Projektentwicklung keine nachhaltige Neubautätigkeit

Baubeginne 2011 - 2015 nach Säulen

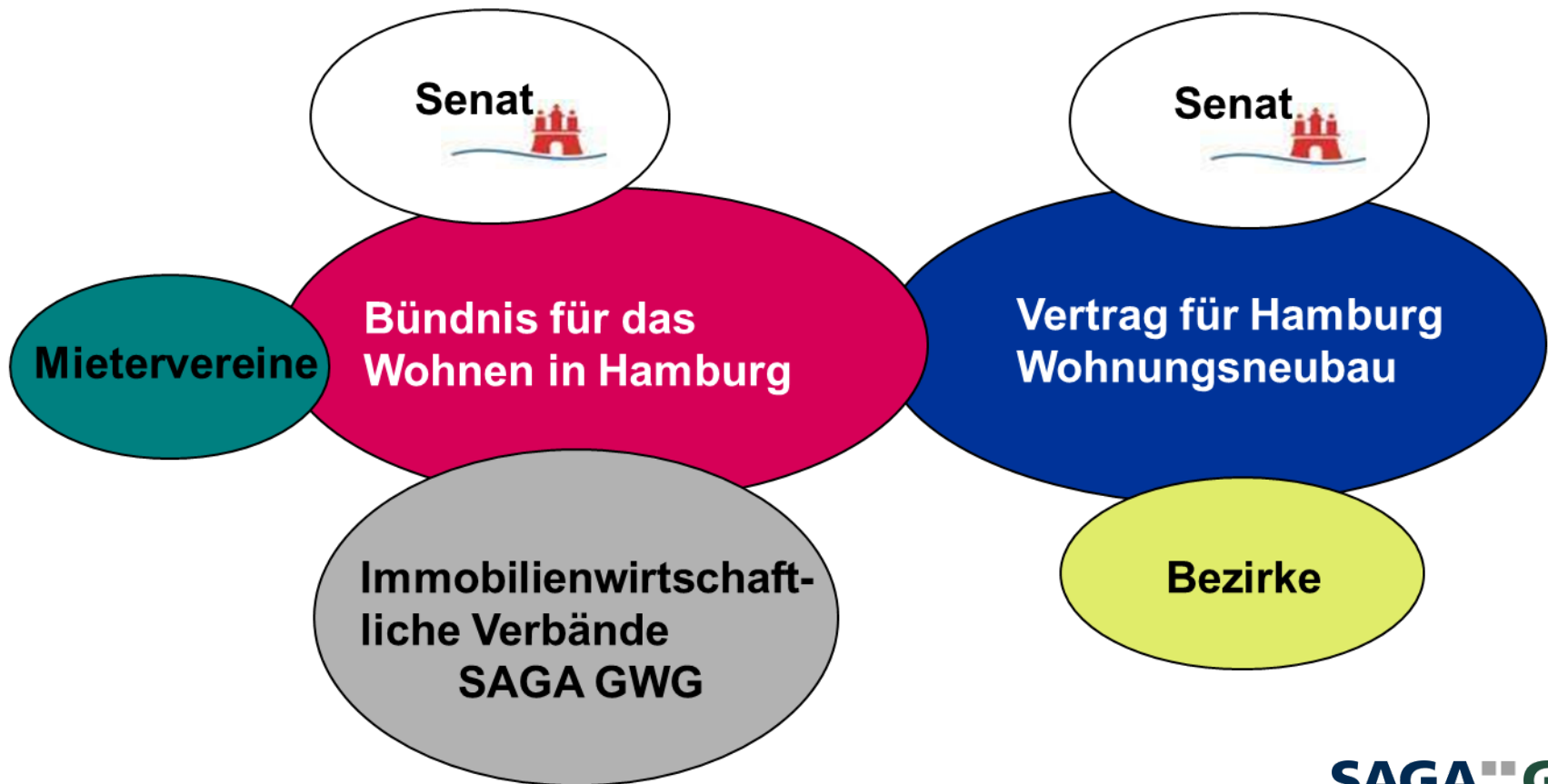


Durchschnittliche Projektgröße in Wohneinheiten



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Herausforderung Neubau: Kooperation als Lösungsansatz



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Das Bündnis für das Wohnen

- Neubau-Zielzahlen und verbundene Voraussetzungen
- Verabredungen über energetische Zielzahlen
- Erhalt der städtebaulichen Qualitäten (Backsteinstadt)
- Integrative Wohnungspolitik (Kooperationsvertrag)

**Baubeginn von 6.000 Wohnungen im Jahr,
davon 1.000 durch SAGA GWG**

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Die politischen Rahmenbedingungen wurden gesetzt...

- Bündnis für das Wohnen
- Vertrag für Hamburg
- Attraktive Förderung
- Konzeptausschreibungen
- Kooperationsvertrag
- Direktvergabe städtischer Grundstücke an SAGA GWG

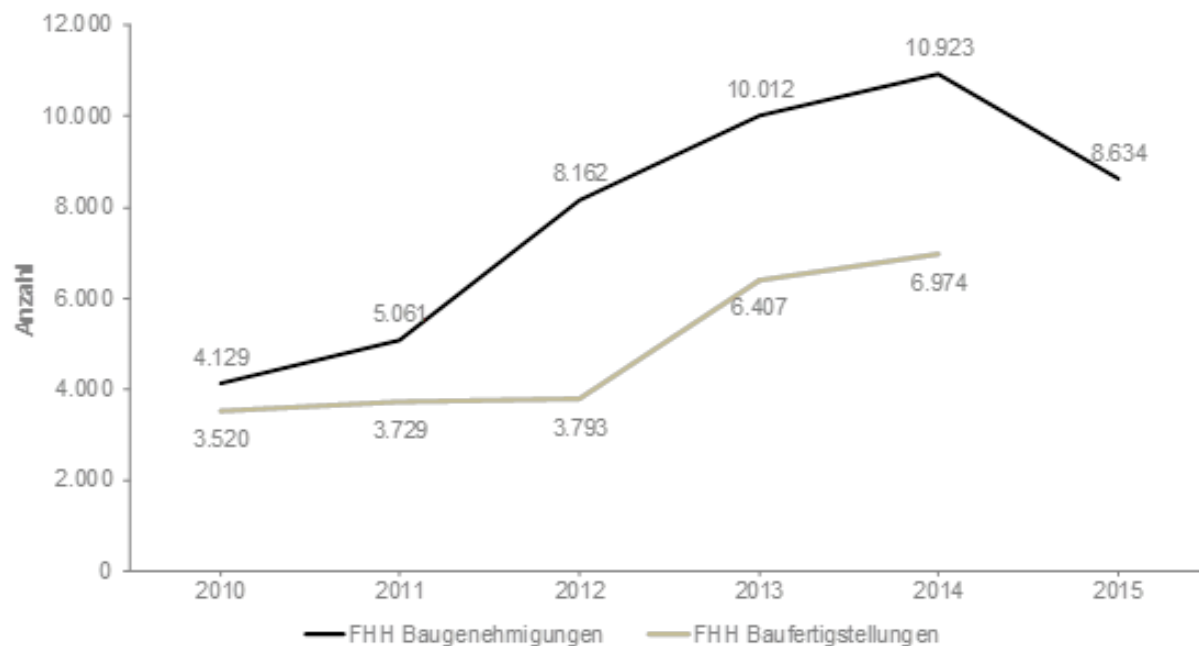
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

... und im Bündnis haben wir viel erreicht!

- Die **Zahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen** konnte **drastisch gesteigert** werden
- Die **Konzeptausschreibung** ermöglicht neue Kooperationsformen im Quartierskontext
- **Entbürokratisierung**: Implementierung des WOK, Senko und Abschaffung Stellplatzverordnung
- **Flexibilisierung** der Förderung
- **Direktvergabe** städtischer Grundstücke für den geförderten Wohnungsbau
- **Kommunikationsplattform** auf Ebene der Behörden, Verbände sowie der Unternehmen und Verwaltung

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Wohnungsbau „Bündnis für das Wohnen“



Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Exkurs: Konzeptausschreibung als Turbolader neuer Kooperationen

Voraussetzungen schlüsselfertiger Ankäufe

- Nachhaltige Vermietbarkeit im Quartierskontext
- IFB-Förderbedingungen
- Angemessene Rendite
- Ø 60-70 qm Wohnungsgrößen
- Mindestgrößen 20 Wohneinheiten
- Realteilung
- Schlüsselfertig: Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung zum Festpreis
- Innerstädtische Lagen

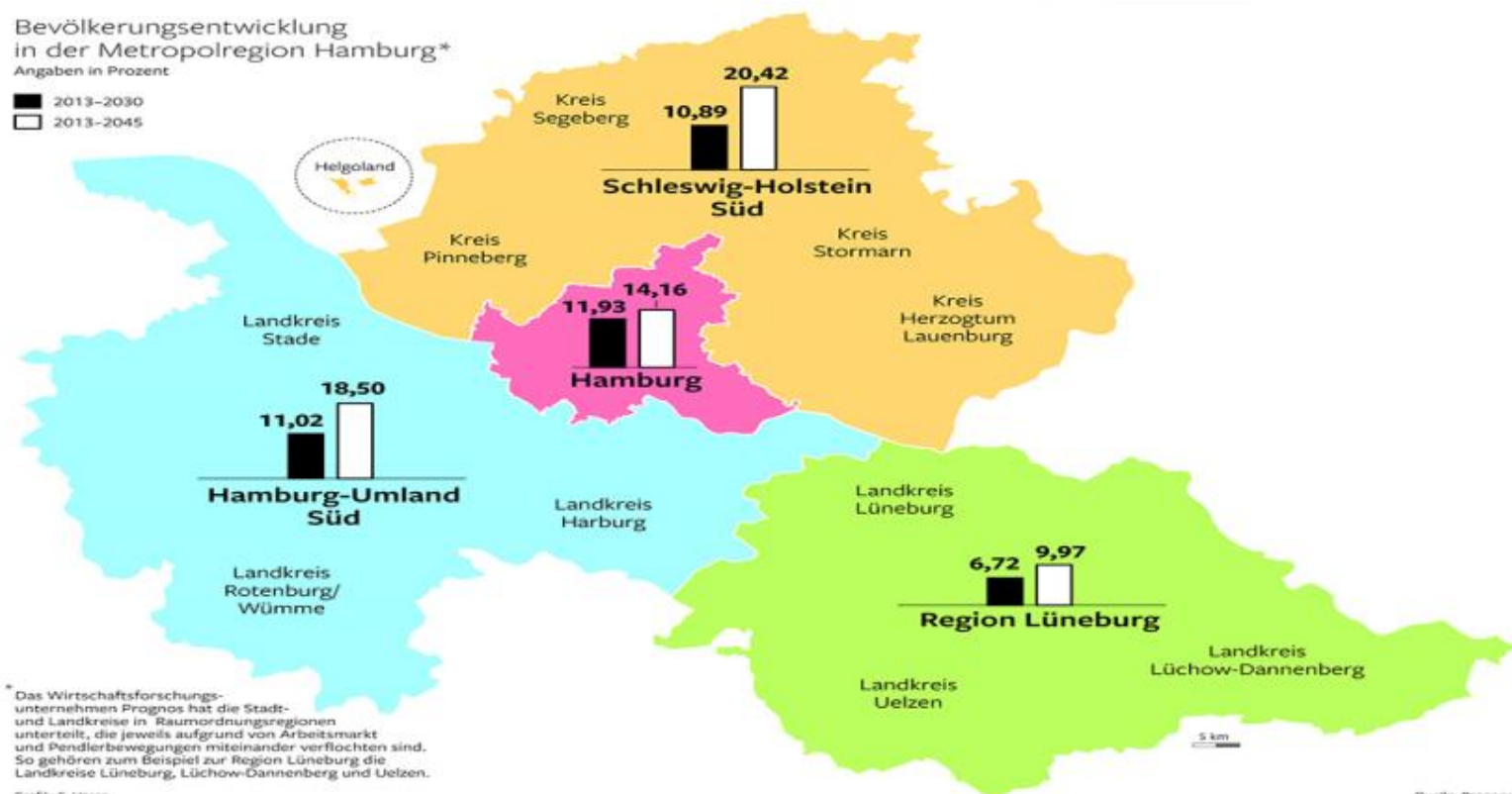


Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

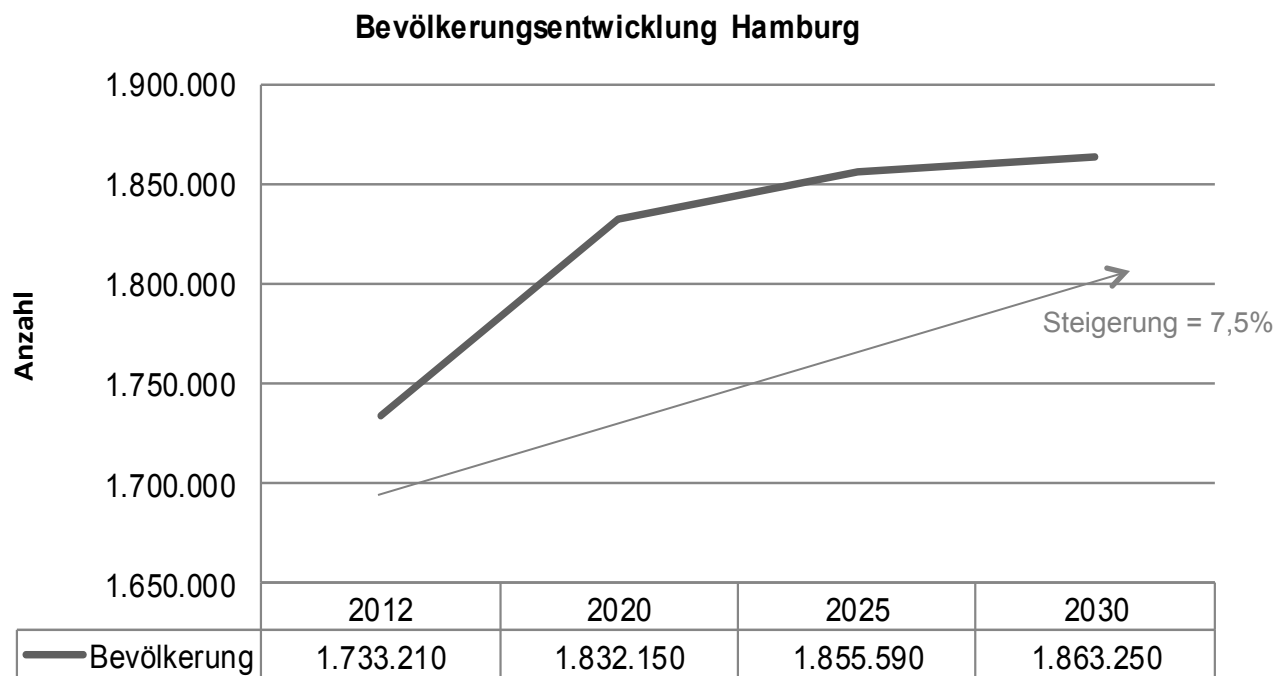
Herausforderung: Wachsende Metropolregion Hamburg

Bevölkerungsentwicklung
in der Metropolregion Hamburg*
Angaben in Prozent

■ 2013-2030
□ 2013-2045



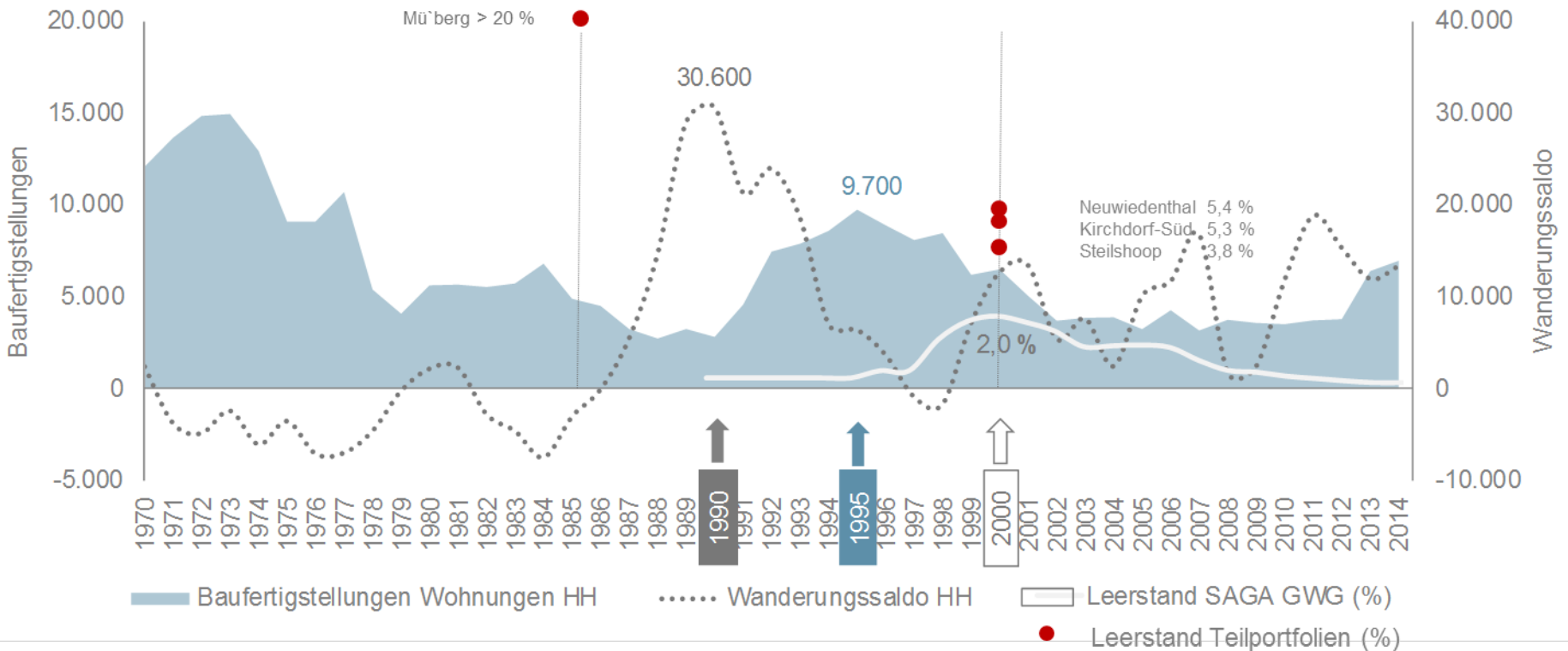
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg



Datenquelle: Bertelsmann Stiftung (<http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bevoelkerungsprognose+hamburg+bevoelkerungsstruktur+2012-2030+tabelle>; Abruf: 04.04.2016)

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Zuwanderung und Baufertigstellung vs. Marktsättigung



Quelle: Statistikamt Nord (2015), SAGA GWG (31.12.2014)

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Hamburger Senat erwartet 10.000 Baubeginne p.a.

Aber:

- Steigende Baukosten
- Steigende Grundstückspreise
- Verfügbarkeit innerstädtischer Grundstücke

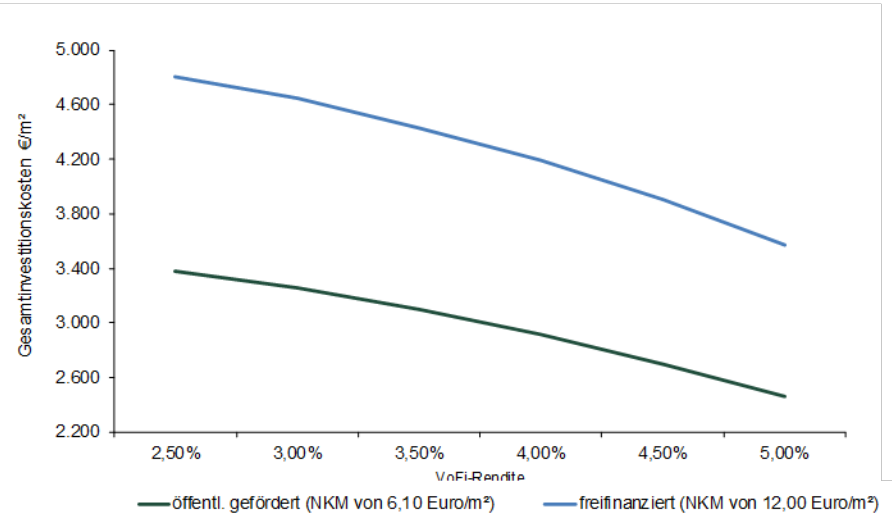
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Neubaukosten und Renditeentwicklung

Entwicklung: „Baukosten Neubau“ und
„Grundstückspreise“



Entwicklung: „Rendite Neubau“



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Kooperative Stadtentwicklung für qualitative Stadterweiterung

➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – RISE¹ Hamburg



➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung Hafencity und Baakenhafen



➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – Masterplan MMB



➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung IBA Hamburg



➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – HID Steilshoop



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

VOM BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN...



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

...ZUM BÜNDNIS FÜR DIE QUARTIERE



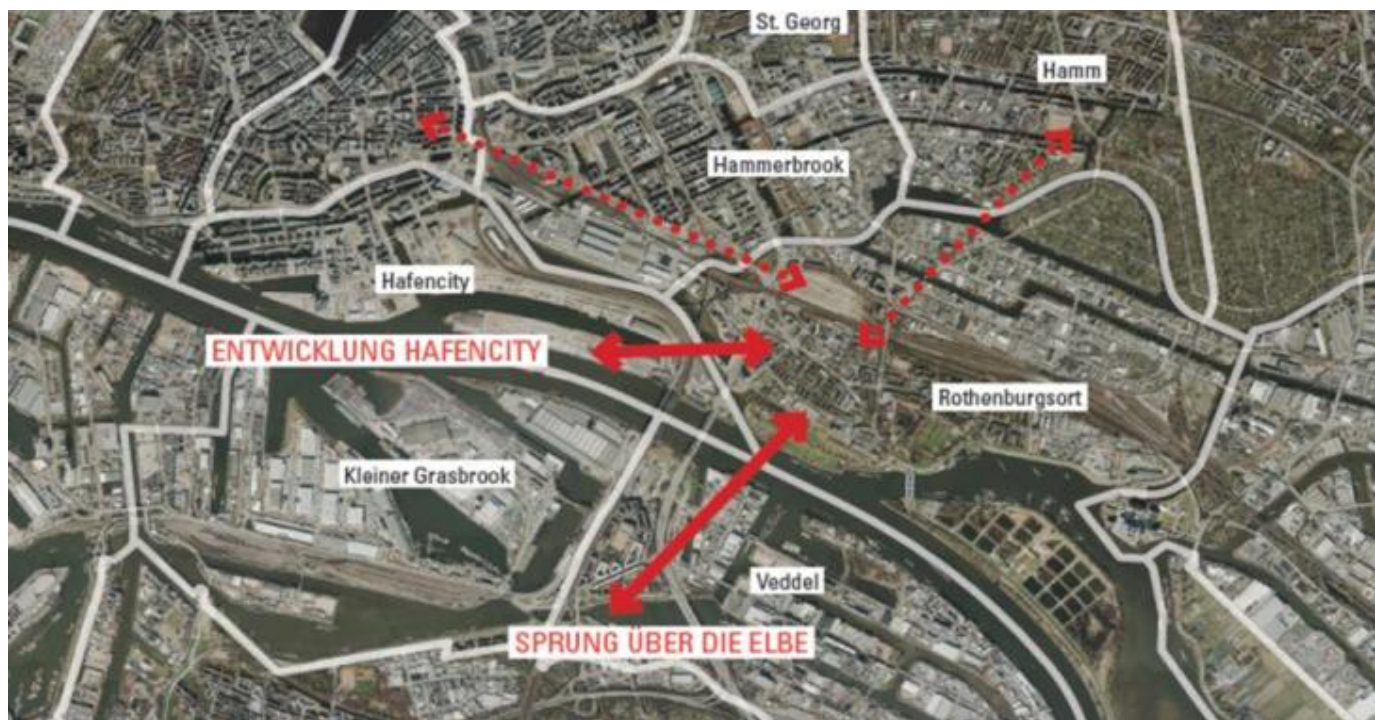
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Leitplanung Hamburger Osten



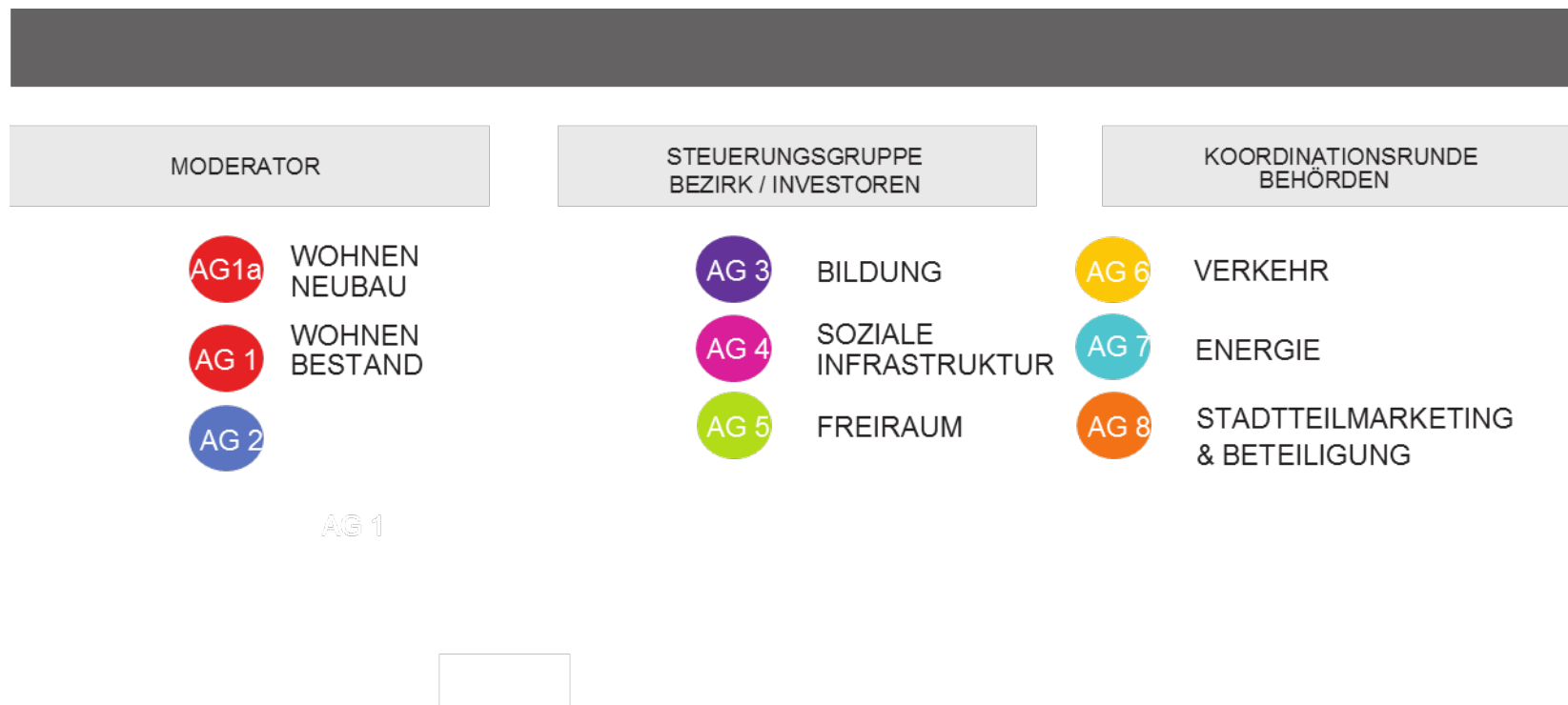
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Rothenburgsort als „Scharnier“ der „Entwicklungsachse Hamburg-Süd-Ost“



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Projektstruktur: „Bündnis für die Quartiere“



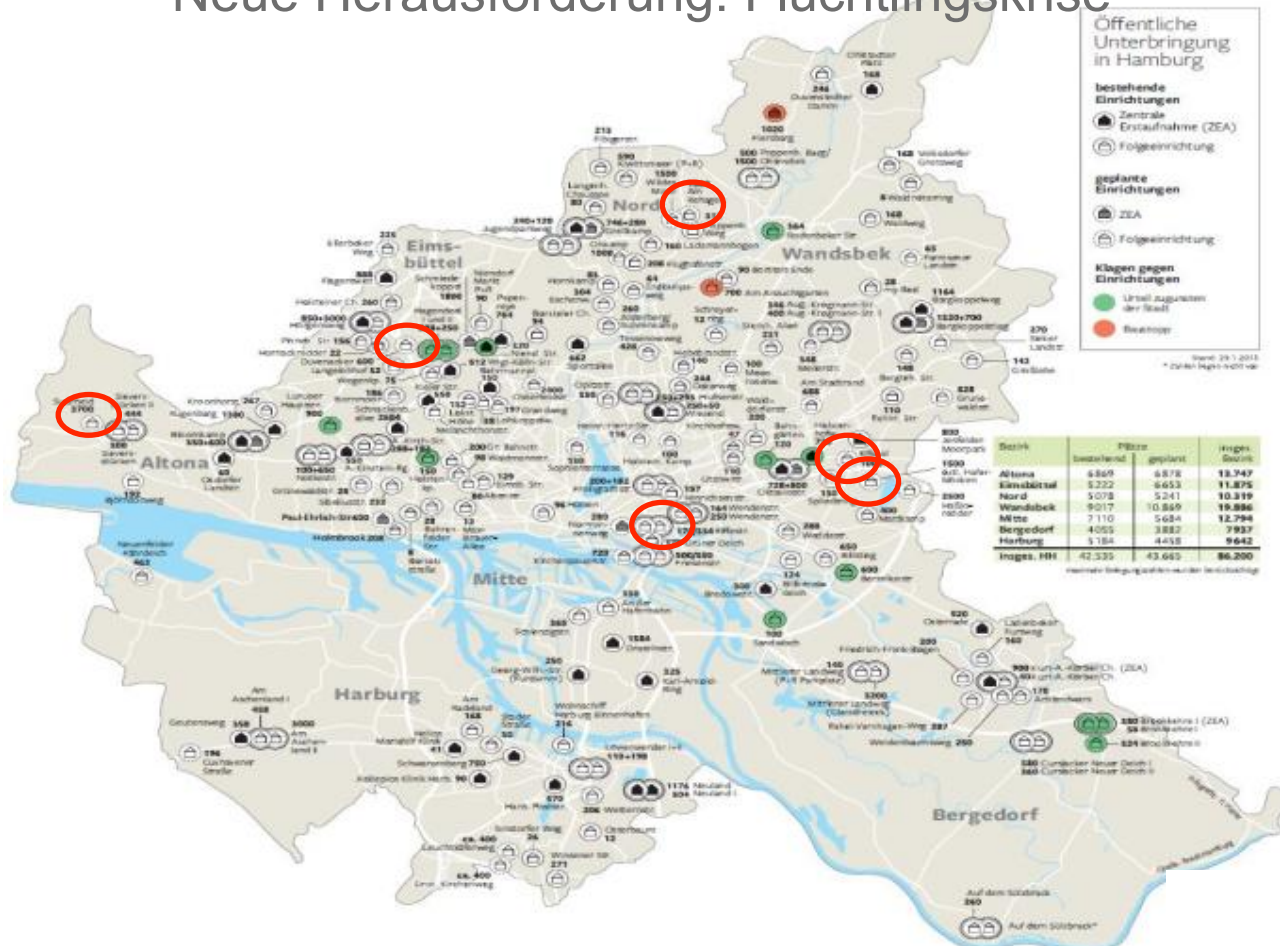
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Pilotprojekte „Rothenburgsort“ und „Hamm-Süd“

- **Rahmenvertrag** Hamburger Senat und wohnungswirtschaftliche Verbände abgeschlossen
- **Umsetzungsvereinbarung** Bezirk Mitte und 12 (wohnungswirtschaftliche) Investoren in Endabstimmung
- Auswahl **Moderator** und Start zweijährige **Projektarbeit**
- Optional: Implementierung einer „**Entwicklungsgesellschaft**“

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Neue Herausforderung: Flüchtlingskrise



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Strategie zur Bewältigung der Flüchtlingskrise mit Blick auf Wohnen

- FHH beabsichtigt in einem ersten Schritt **5.600 Wohnungen in 12 Monaten** für Flüchtlinge zu errichten
- Vor dem Hintergrund der **Stadtteilgerechtigkeit**, Realisierung **in allen Bezirken** angestrebt
- **SAGA GWG beabsichtigt** insgesamt rd. **2.500 Einheiten** in einem beschleunigten Verfahren zu realisieren
- **Typenhäuser und Systemreihenhäuser** als nachhaltige Alternative zum Containerbau
- **Kooperationen** mit anderen Bestandshaltern und **nachhaltiges Quartiers- und Integrationsmanagement** wirken Stigmatisierung entgegen

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Realisierungsbeispiele Flüchtlingswohnen



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Was haben wir aus dem Flüchtlingsbau gelernt?

- Typenhäuser mit hoher Qualität
- KfW-55 Standard ist im seriellen Geschößwohnungsbau realistisch
- Passende Flächen mit Optionalität im Hinblick auf geeignete Kubatur in Direktvergabe
- Zeitaufwendige und teure Wettbewerbsverfahren vermeiden

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Strategiewechsel Freie und Hansestadt Hamburg

Innerstädtische Verdichtung... unverändert Erfolgsmodell

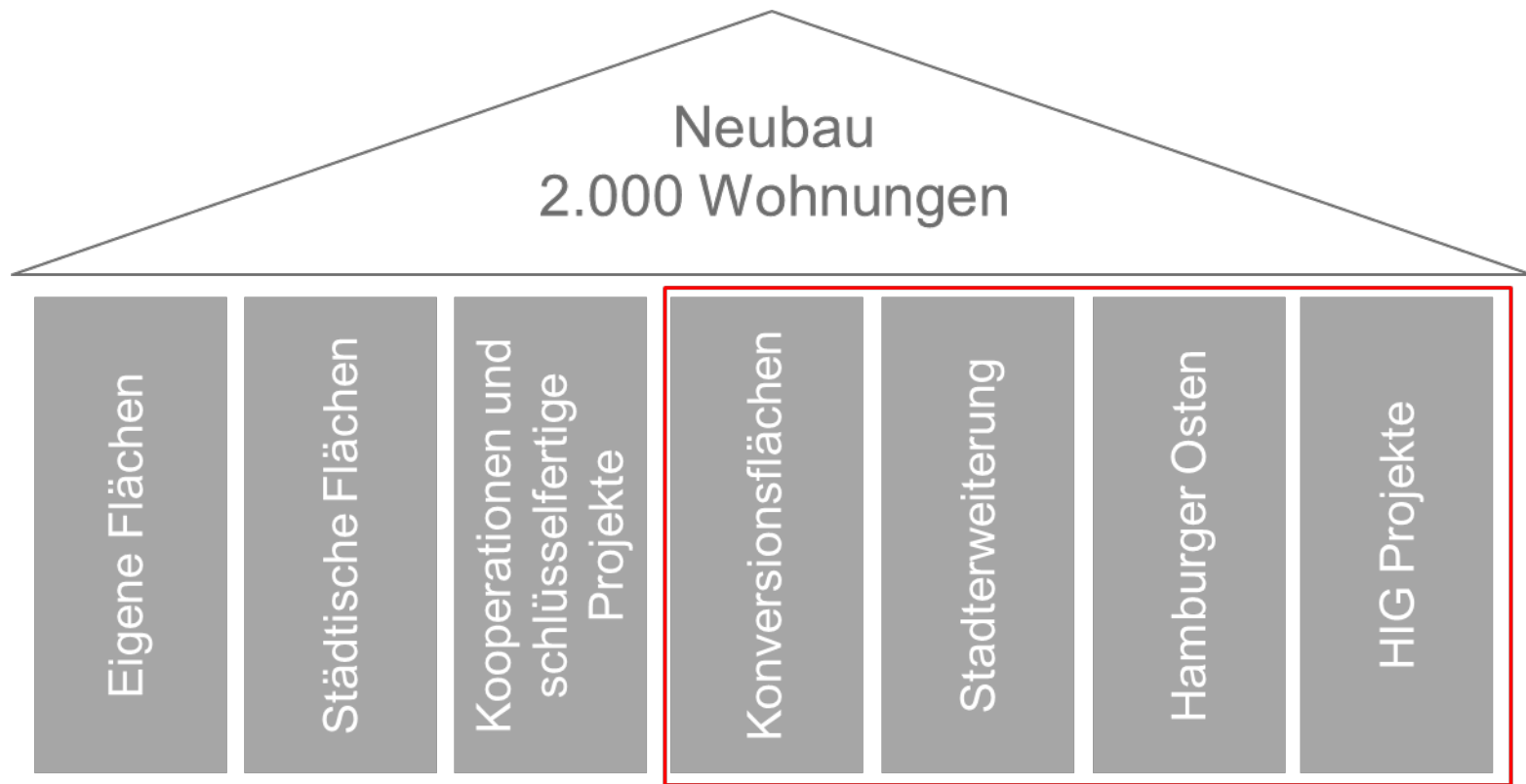
- „Mehr Stadt in der Stadt“
- Herausforderung: Höhere Verdichtung gewährleisten und neue Flächenpotentiale erschließen

Stadterweiterung... eröffnet neue Perspektiven

- „Mehr Stadt an anderen Orten“
- Kooperative Stadtplanung und -entwicklung wünschenswert
 - Grundlage: „Bündnis für das Wohnen“ und „Bündnis für die Quartiere“
 - Gemeinsam Flächen identifizieren, qualifizieren und entwickeln

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Strategiewechsel SAGA GWG: Sieben-Säulen-Modell



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Cluster-Analyse

Cluster	Potential in WE
Eigene Flächen	6.200
Städtische Flächen	6.100
Kooperation / Schlüsselfertige Projekte	800
Konversionsflächen	5.500
Stadterweiterung	2.500
Hamburger Osten	10.000
HIG Projekte	2.500
Gesamt-Potential	33.600

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg



Conventstraße
(Eigene Flächen)



Sandbek-West
(Stadterweiterung)



A7-Deckel
(Konversionsflächen)



Hamm-Süd
(Hamburger Osten)



Duvenacker
(HIG Projekte)



Schule Stephanstraße
(Städtische Flächen)

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Kooperationen und schlüsselfertige Projekte



Euler Hermes



Klosterwall



Holsten-Areal



Spielbudenplatz



Lokstedter Höhe

Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Fazit

- **Hamburger Modelle und Bündnisse** zur kooperativen Stadtentwicklung sind Erfolgsmodelle
- **Flüchtlingszustrom und Bevölkerungsentwicklung** implizieren neue Herausforderungen
- **Diversifizierte Grundstücksstrategie** notwendig
- **Weiterentwicklung der kooperativen Stadtentwicklung** ist – insbesondere mit Blick auf deutliche **Steigerung der Neubauzahlen** und **erforderliche Stadterweiterung** – Erfolgsmodell