

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

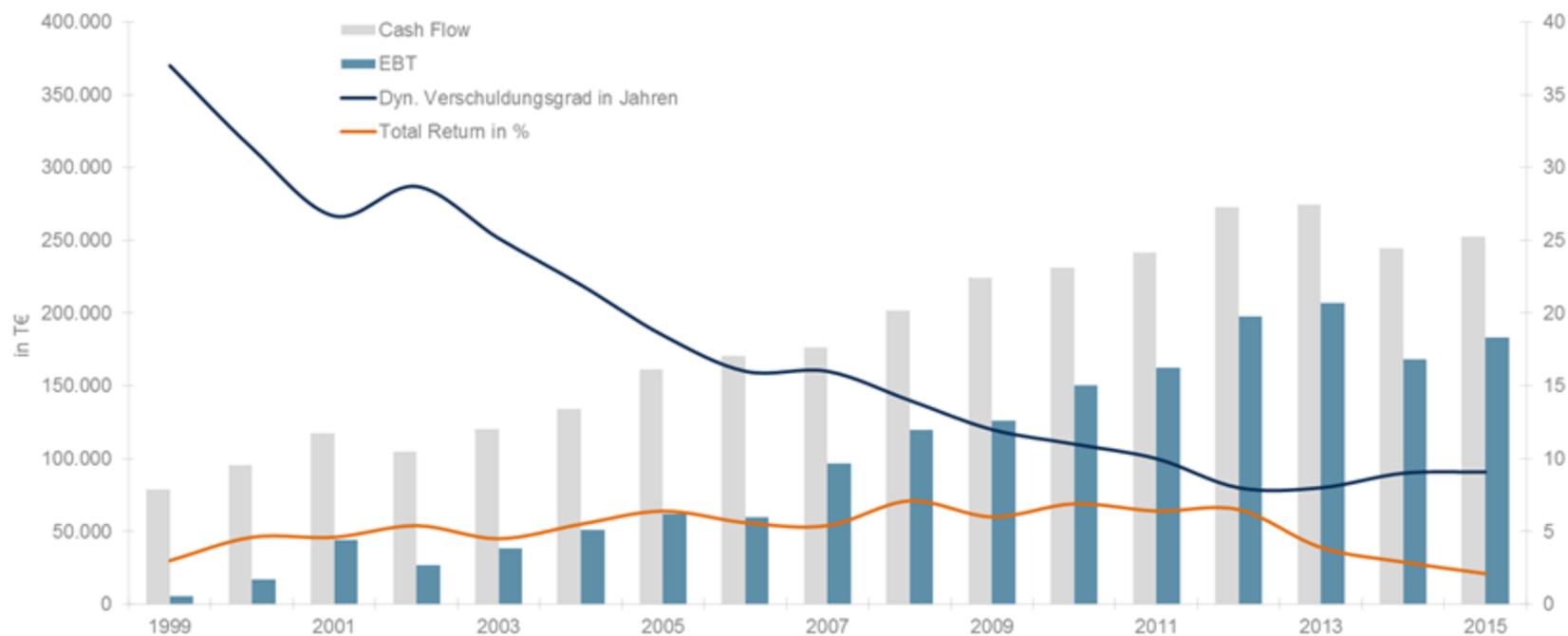
Wir über uns

| 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

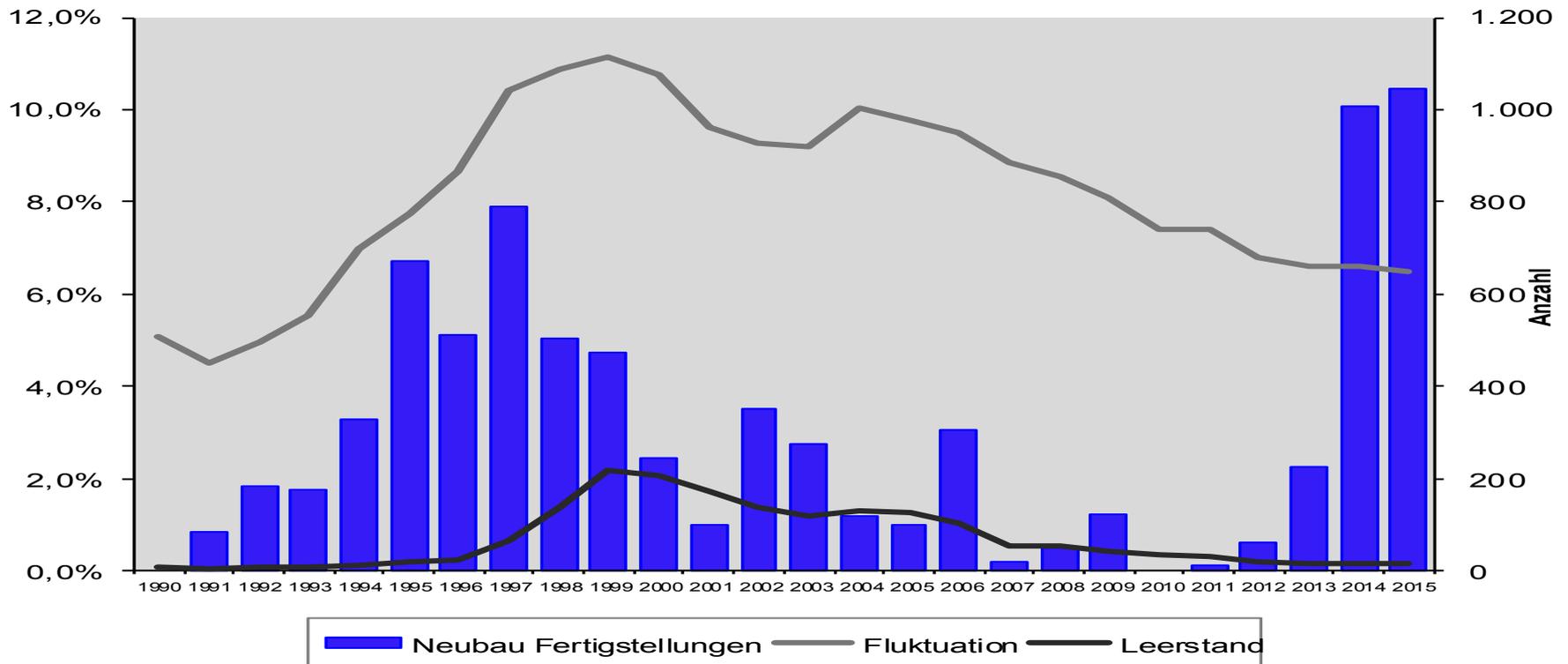
Unser Geschäftsmodell als Bestandshalter

- **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

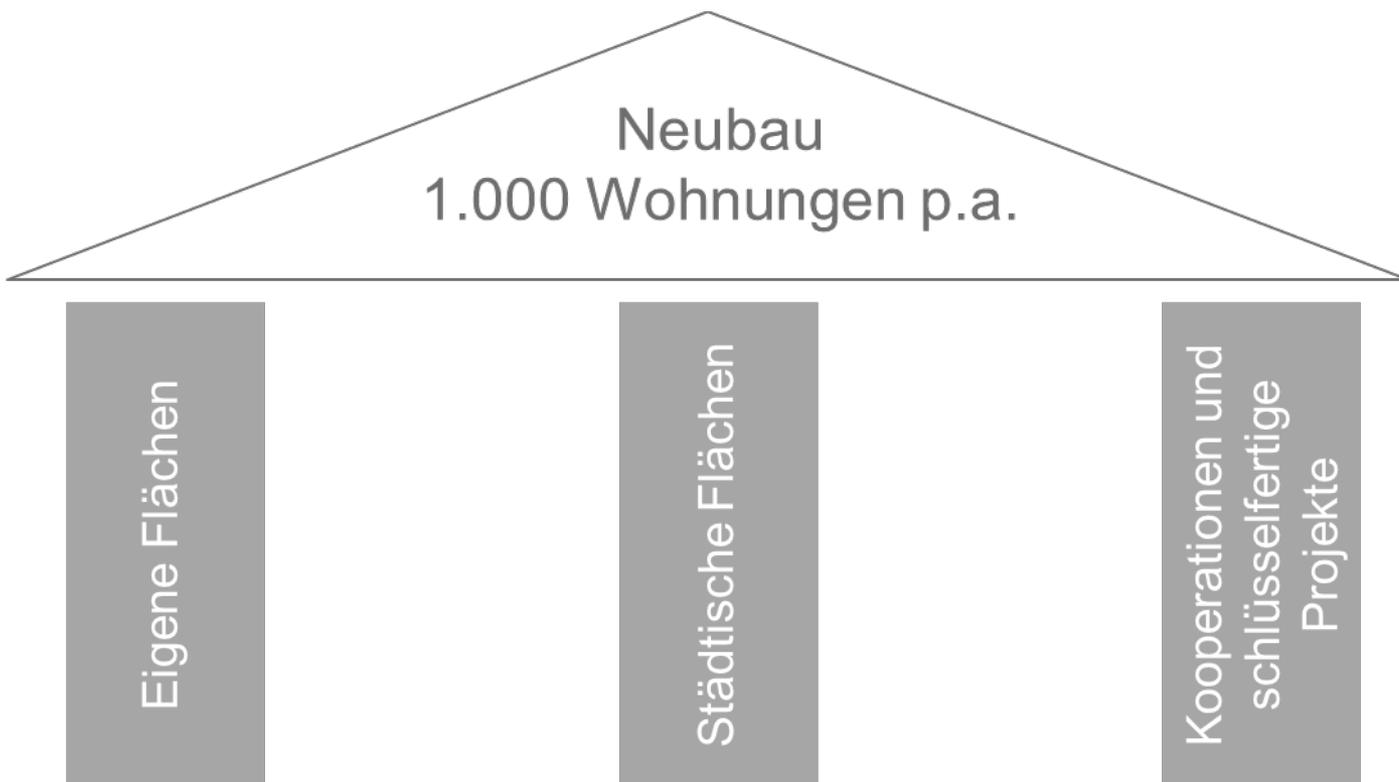
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

SAGA GWG: Neubau und Vertriebskennziffern



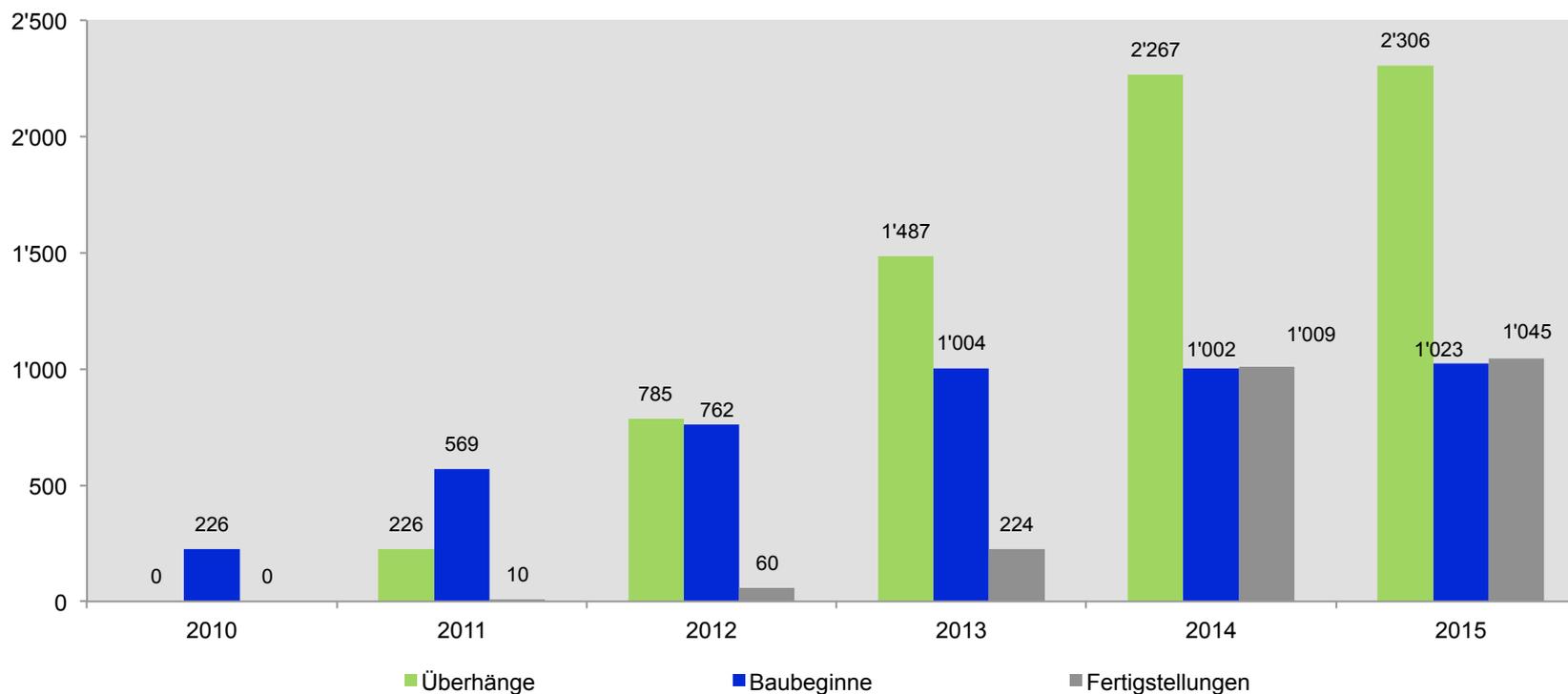
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Drei-Säulen-Modell



Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

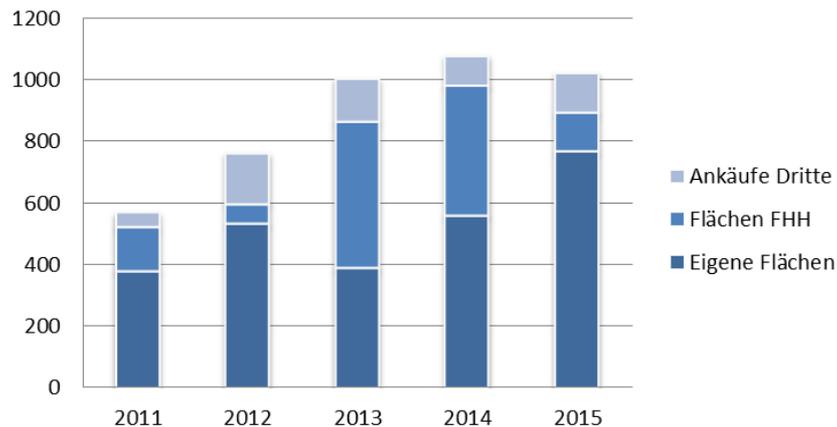
Erste Ergebnisse



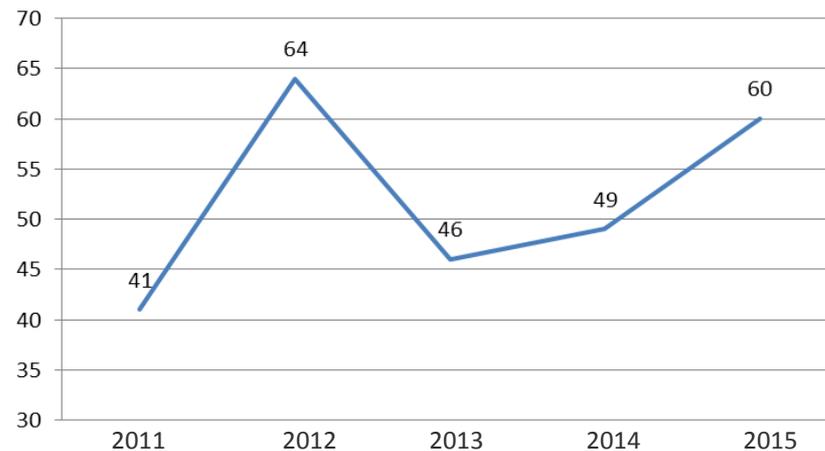
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Ohne Projektentwicklung keine nachhaltige Neubautätigkeit

Baubeginne 2011 - 2015 nach Säulen

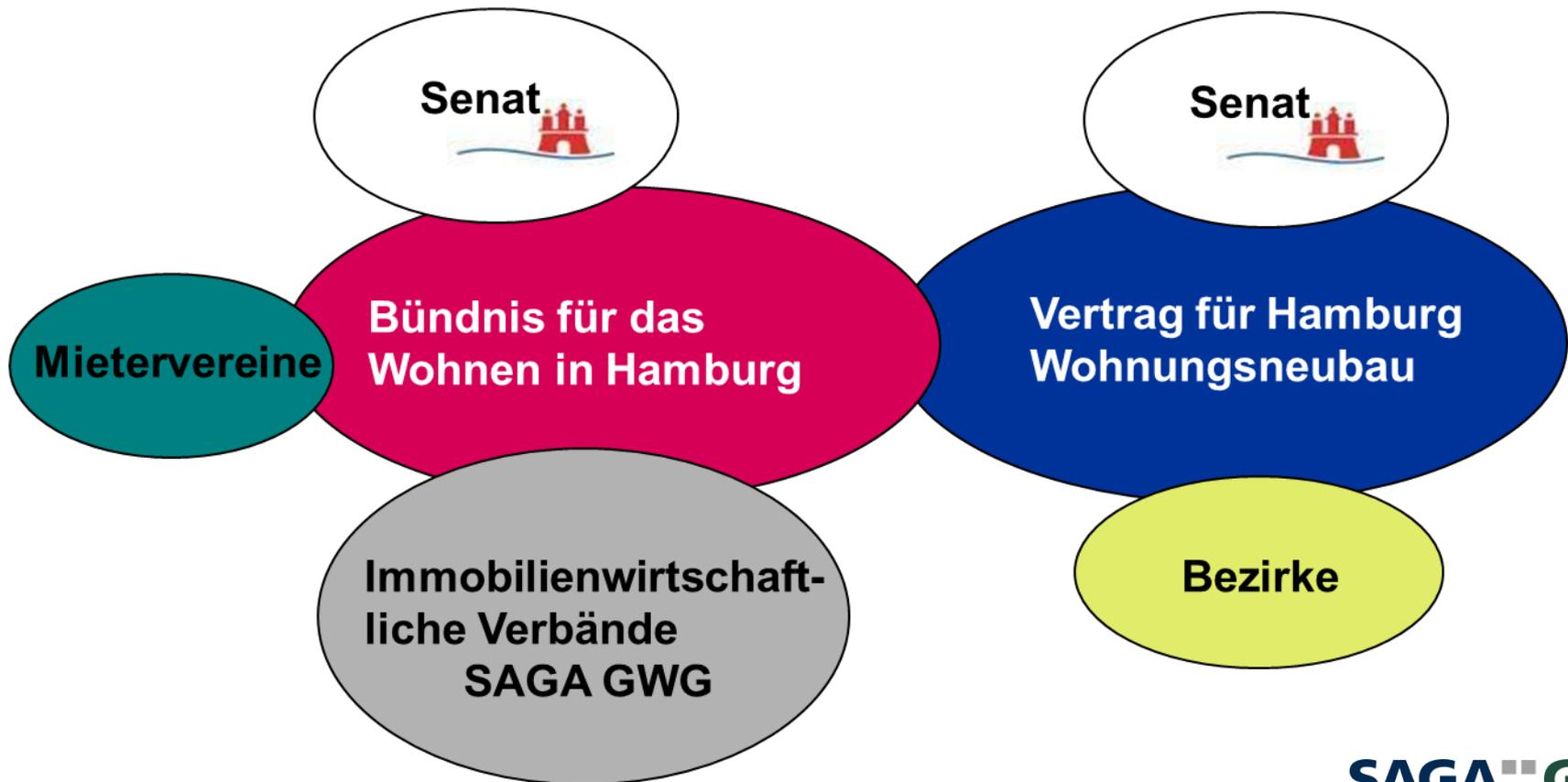


Durchschnittliche Projektgröße in Wohneinheiten



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

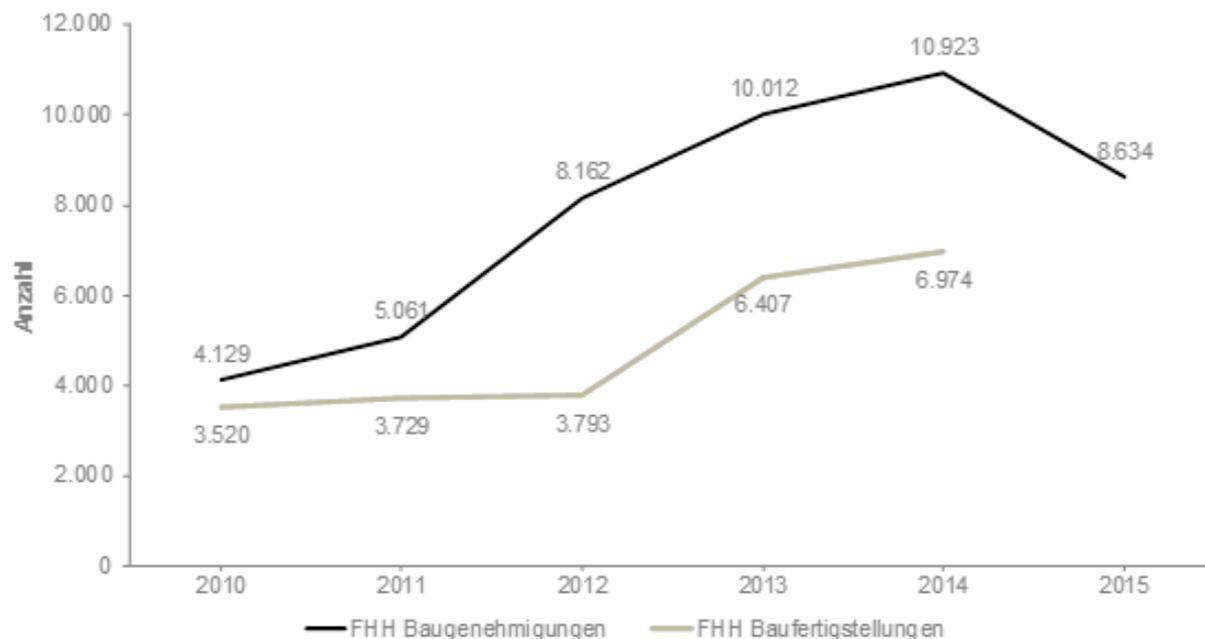
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

... 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

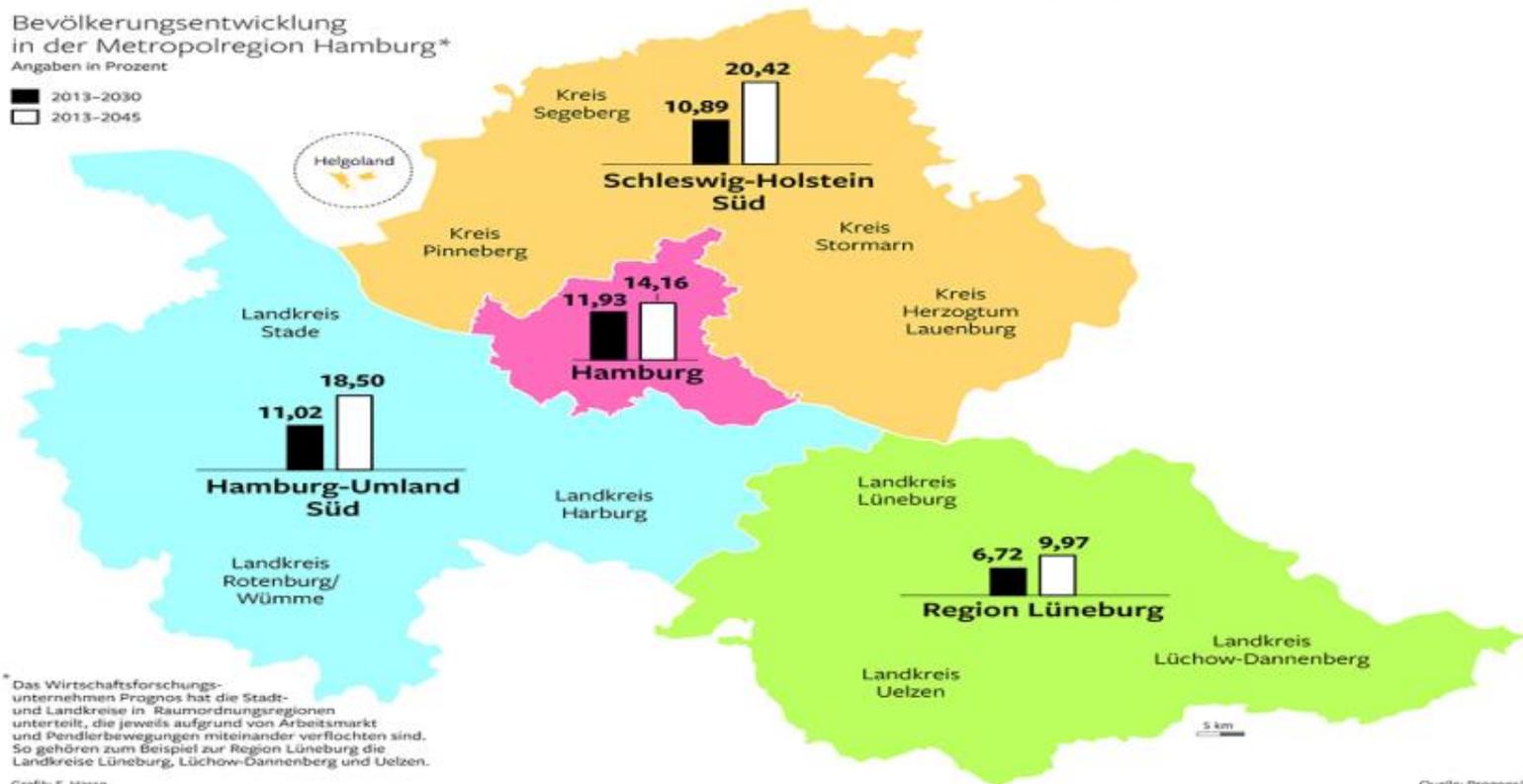


Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Herausforderung: Wachsende Metropolregion Hamburg

Bevölkerungsentwicklung
in der Metropolregion Hamburg*
Angaben in Prozent

■ 2013-2030
□ 2013-2045

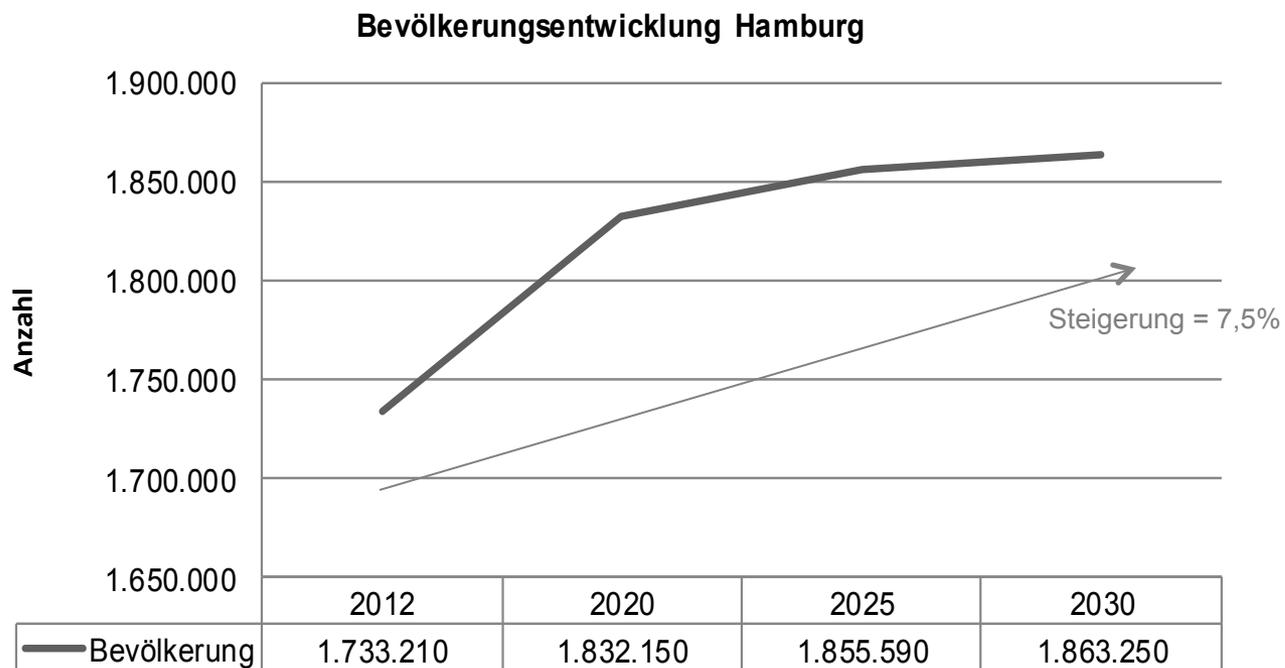


* Das Wirtschaftsforschungsunternehmen Prognos hat die Stadt- und Landkreise in Raumordnungsregionen unterteilt, die jeweils aufgrund von Arbeitsmarkt und Pendlerbewegungen miteinander verflochten sind. So gehören zum Beispiel zur Region Lüneburg die Landkreise Lüneburg, Lüchow-Dannenberg und Uelzen.

Grafik: F. Hasse

Quelle: Prognos/Allianz

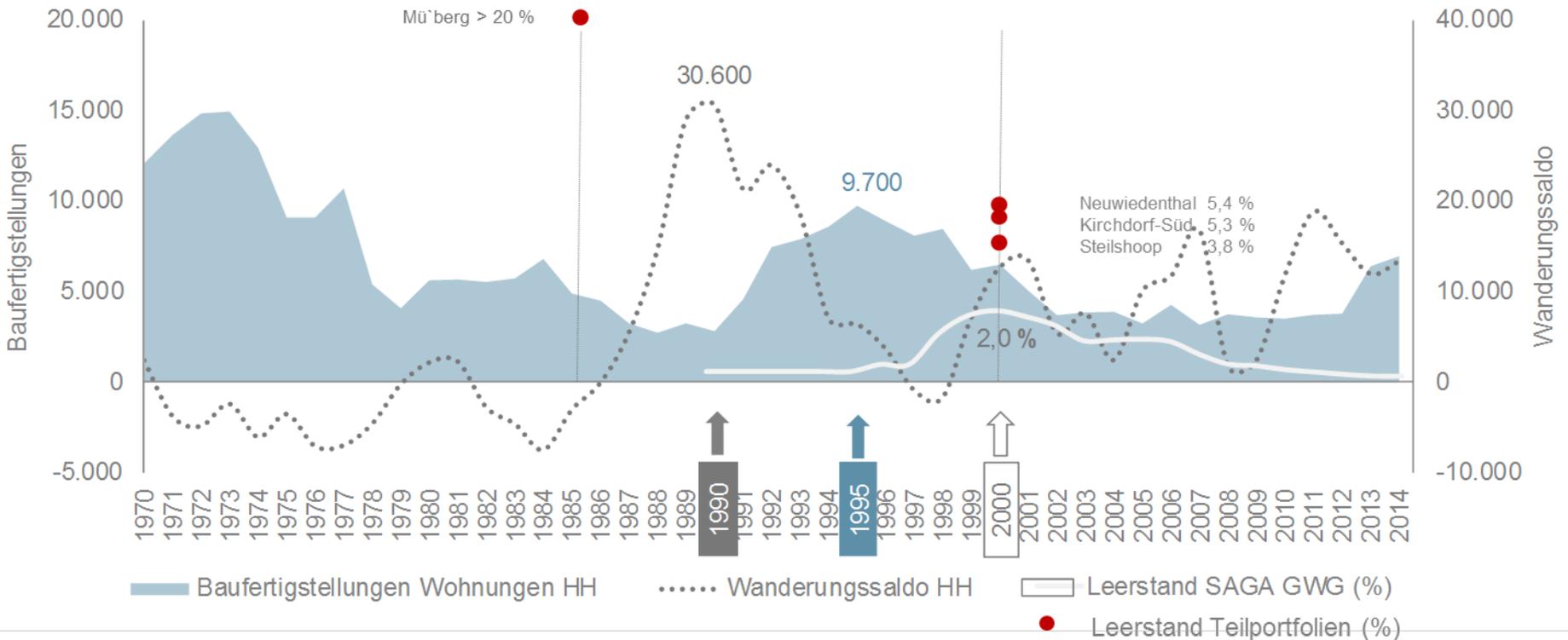
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg



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.

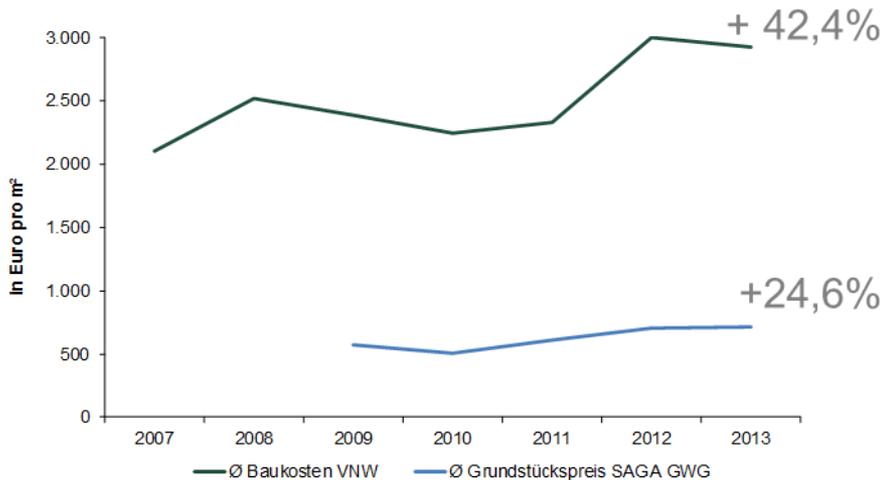
Aber:

- Steigende Baukosten
- Steigende Grundstückspreise
- Verfügbarkeit innerstädtischer Grundstücke

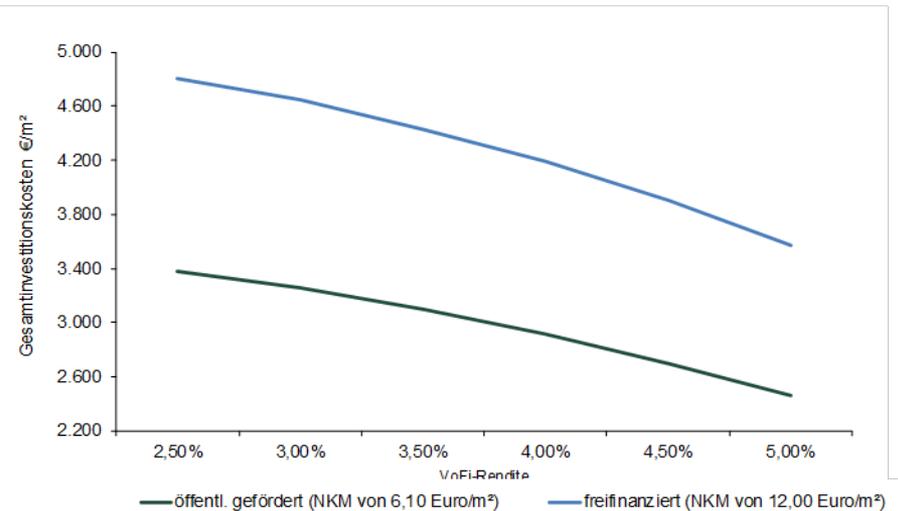
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

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



Beteiligung wesentlicher Stakeholder
 Bezirksamt, Regionalausschuss, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
 Sanierungsbeirat, Stadtteilgremien, andere Vermieter im Quartier

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



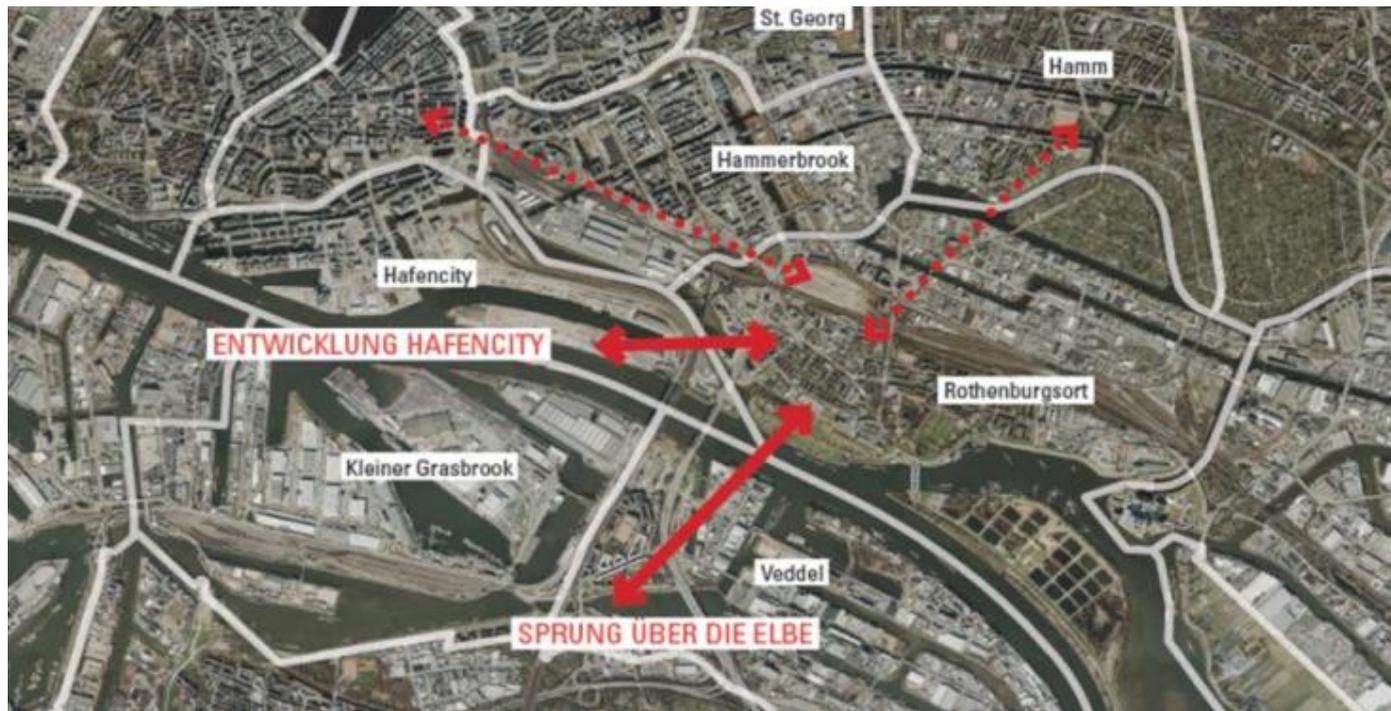
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

Leitplanung Hamburger Osten



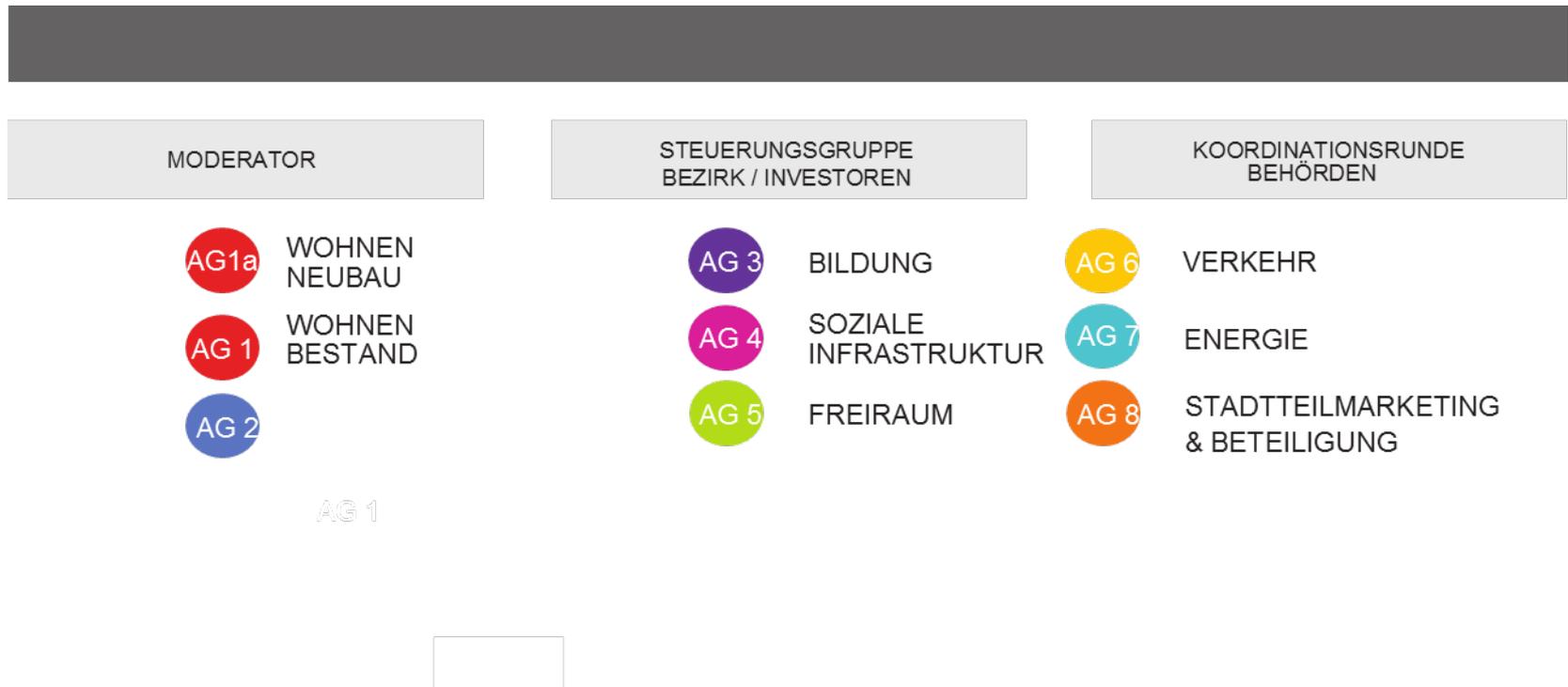
Aktuelle Wohnungsmarktsituation in Deutschland am Beispiel der Metropolregion Hamburg

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

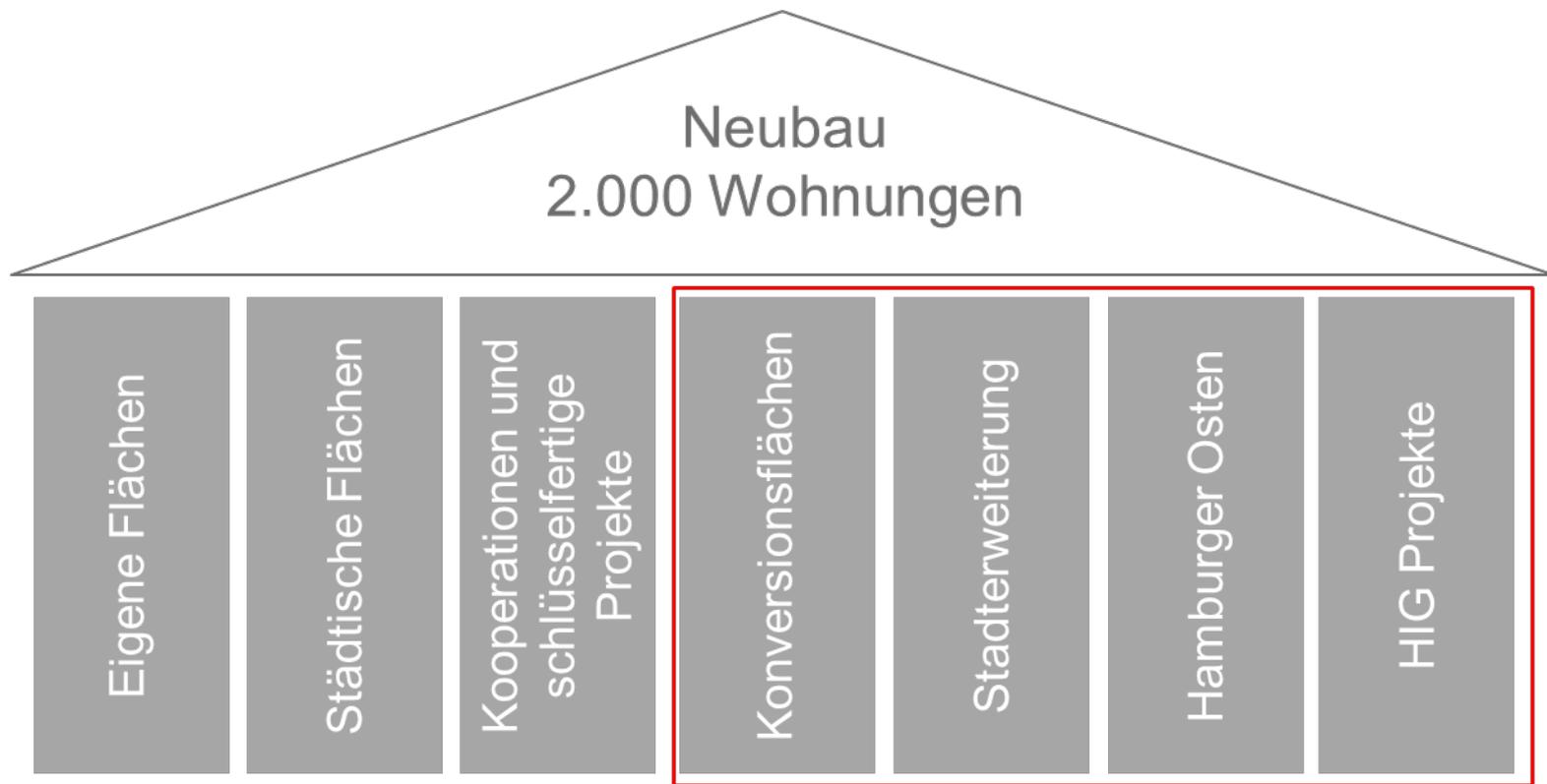
- „Mehr Stadt in der Stadt“
- Herausforderung: Höhere Verdichtung gewährleisten und neue Flächenpotentiale erschließen

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