

# Bestandsquartiere im Wandel

## Neustadt und St. Pauli / IBA in Wilhelmsburg



# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

- Innerstädtische Lage
- Hafennähe
- Vielzahl kultureller und lukullischer Angebote und Gewerbe
- 250 neue Wohnungen in den nächsten 12 Monaten
- Ø Mietpreis 2007: € 11,-- / Ø Kaufpreis m<sup>2</sup>: € 2.200,--
- Erheblicher Anstieg der Preise in den letzten Monaten
- Anstieg des geförderten Wohnraumes in gesamten Gebiet von 13,2 % (2004) auf 24,3 % (2007)

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Wie sind SAGA GWG in der Neustadt vertreten?

Bestand: 900 Wohnungen, davon 2/3 gründerzeitliche Altbauten

Das Gebiet war zwischen 1975 und 1997 Sanierungsgebiet.

Ende 1996 erwarb die SAGA städtische Objekte.

Seit ca. 4 Jahren Aufbereitung mit Schwerpunkt auf Fassadenüberarbeitung sowie Erhalt von originären Details in den Treppenhäusern

Ein Investitionsbetrag von ca. € 9 Mio. für ca. 395 Wohnungen mit einer Fläche von ca. 20.300 m<sup>2</sup> (davon nur ca. 15 % mietrelevant)

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

Aktuelle Neuvermietungsmiete: € 8,50 / m<sup>2</sup> (freifinanziert)

Ø Netto-Kalt-Miete bei freifinanz. Beständen: € 6,60 / m<sup>2</sup>

Ø Netto-Kalt-Miete im geförderten Bestand: € 5,35 / m<sup>2</sup>

Fluktuationsquote 2007: 8,3 %

Aufteilung einzelner Gebäude und Verkauf an Mieter – ausschließlich zur Eigennutzung

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Zahlen zur Neustadt

Anzahl Wohnungen SAGA GWG: 900

Anzahl Bewohner SAGA GWG: rund 1.900

Altersstruktur in der Neustadt:

Bis 17 Jahre	15 %
18 – 30 Jahre	19,8 %
31 – 50 Jahre	34,2 %
51 – 60 Jahre	14,1 %
61 – 75 Jahre	13,4 %
Ab 76 Jahre	3,5 %

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Zahlen zur Neustadt

Nationalitäten:

Ca. 61 % Bewohner deutscher Abstammung

Ca. 17,5 % Bewohner türkischer Herkunft

Ca. 11 % Bewohner europäischer Herkunft

Ca. 10,5 % Bewohner sonstiger Herkunft

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Gewerbekonzept Neustadt

85 Gewerbeeinheiten im Bestand Neustadt.

Flächen: Zwischen 24 m<sup>2</sup> bis 240 m<sup>2</sup> – im Durchschnitt ca. 70 m<sup>2</sup>

Miethöhen: zwischen € 4,50 m<sup>2</sup> bis € 30,00 m<sup>2</sup>

1970er/1980er Jahre: Szene-Viertel, Mehrzahl der Gewerbeobjekte mit gastronomischer Nutzung

Später Abwanderung der Szene (u. a. durch „Anwohnerparken“)

Ziel: Ausrichtung der Nutzung der Gewerbeobjekte künstlerisch / kulturell

Maßnahmen: Bauliche Nutzungsänderungen z. B. von Gastronomie in Galerie oder Büro

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Gewerbekonzept Neustadt

#### Derzeitige Nutzung:

Galerien

Einzelhandel im Kunst- und Gewerbebereich

Büronutzungen (auch im Kunst- und Kulturbereich)

Kleinkunstgewerbe

Nahversorgung (Kiosk, Frisör, Kosmetik u. ä.)

Gastronomie (besonders Mittagstischangebot)

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier Neustadt

### Gewerbekonzept Neustadt

Weitere Entwicklungen in der Folge:

Gründung einer Initiative der Gewerbetreibenden:

„KDN“: Kunst Design Neustadt

Durchführung regelmäßiger Veranstaltungen, tritt gemeinsam auf und vermarktet das Quartier somit ebenfalls



# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier St. Pauli

### Seniorenwohnanlage „St. Pauli am Elbpark“

- Dezember 1996: Senatsbeschluss Aufgabe Hafenkrankehaus
- Starke Proteste aus der Bevölkerung
- Erhalt der Notfallambulanz St. Pauli
- Ankauf Teilfläche des Grundstückes ehem. Hafenkrankehaus durch GWG 1999
- Restliche Gebäude vielfältiger Nutzung mit sozialem Bezug

# Bestandsquartiere im Wandel

Quartier St. Pauli



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

**SAGA<sup>IMMO</sup> GWG**  
Mehr Hamburg

13

# Bestandsquartiere im Wandel

Quartier St. Pauli



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier St. Pauli

### Seniorenwohnanlage „St. Pauli am Elbpark“

204 Wohneinheiten

1,5 Zimmer-Wohnungen 171

2 Zimmer-Wohnungen 33, davon 10 barrierefrei

Wohnfläche: 9.772 m<sup>2</sup>

Baukosten gesamt: € 15 Mio.

Fertigstellung: Juli 2002

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier St. Pauli

### Seniorenwohnanlage „St. Pauli Am Elbpark“

#### Mietbeispiele:

1,5 Zimmer:

ca. 45 m<sup>2</sup>

ca. € 490,-- inkl. Nebenkosten

2 Zimmer

ca. 60 m<sup>2</sup>

ca. € 569,-- inkl. Nebenkosten

Fluktuation in 2007: 4,3 %

Betreuung:

GGAB Gemeinnützige Gesellschaft für Alten- und Behindertenhilfe mbH

# Bestandsquartiere im Wandel

## Quartier St. Pauli

### Seniorenwohnanlage „St. Pauli Am Elbpark“

- große Empfangshalle (videoüberwacht)
- 9 Wintergärten (verteilt auf einzelne Geschosse)
- Gemeinschaftsraum
- Gästewohnungen
- Kiosk, Frisör, Fußpflege im Haus
  
- Durchschnittsalter: 65,4 Jahre
- 99,5 % der Bewohner sind deutscher Nationalität

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

Nach einer wechselvollen Geschichte wurde 1894 aus St. Pauli ein Stadtteil von Hamburg

Umbruch in den letzten Jahren durch Engagement vieler Investoren

Straßenzüge beiderseits der Reeperbahn wurden saniert, Abrisse ermöglichten die Entstehung neuer Wohn- und Büroflächen

Mietpreis im freifinanzierten Wohnraum: € 7,00 bis € 13,00 / m<sup>2</sup>

Vermehrter Zuzug gut verdienender Singles („DINKS“) und Fortzug vieler „Alt-Paulianer“

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

Erstaunlich hohe Anzahl neuer Eigentumswohnungen in Straßen mit ehemals „fragwürdigem“ Ruf.

Kaufpreise liegen um € 2.100,00 m<sup>2</sup>

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

### Zahlen zu St. Pauli

Anzahl Wohnungen SAGA GWG: 2.100

Anzahl Bewohner SAGA GWG: 3.726

Altersstruktur SAGA GWG:

Bis 17 Jahre	21,0 %
18 – 30 Jahre	20,5 %
31 – 50 Jahre	33,4 %
51 – 60 Jahre	11,4 %
61 – 75 Jahre	11,2 %
Ab 76 Jahre	2,5 %

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

### Zahlen zu St. Pauli

Nationalitäten SAGA GWG-Mieter:

Ca. 65 % Bewohner deutscher Abstammung

Ca. 18 % Bewohner türkischer Herkunft

Ca. 13 % Bewohner europäischer Herkunft

Ca. 3 % Bewohner sonstiger Herkunft

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

### Wie sind SAGA GWG in St. Pauli vertreten?

Bestand: 2.100 Wohnungen

25 % Einzelgebäude aus der Gründerzeit

10 % Seniorenwohnanlage „St. Pauli am Elbpark“

15 % Gebäude der 50er Jahre

50 % öffentlich geförderte Wohnungen

Seit 1999 Investition von ca. € 24 Mio., davon ca. € 13,3 Mio. in Neubautätigkeit

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

Ø Netto-Kalt-Miete SAGA € 6,10 / m<sup>2</sup> in freifinanzierten Beständen

Neuvermietungsmieten SAGA € 7,20 bis 9,50 / m<sup>2</sup>

Ø Netto-Kalt-Miete SAGA € 5,40 / m<sup>2</sup> in geförderten Beständen

Ø Netto-Kalt-Miete GWG € 6,15 / m<sup>2</sup> in geförderten Beständen

Fluktuationsquote 2007: 9,1 %

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten

### Neubau Trommelstraße / Lincolnstraße

Baujahr 2005, freifinanziert

Gesamtkosten: € 7,7 Mio.

Gesamtwohnfläche: ca. 3.987 m<sup>2</sup>

58 Wohnungen

Miete: € 9,50 /m<sup>2</sup>

Fluktuation 2007: 12 %

# Bestandsquartiere im Wandel

## St. Pauli und seine Facetten



Neubau Lincolnstraße /  
Trommelstraße

# Bestandsquartiere im Wandel

St. Pauli und seine Facetten



Innenhof Neubau  
Trommelstraße /  
Lincolnstraße

# Bestandsquartiere im Wandel

## IBA – Internationale Bauausstellung



# Bestandsquartiere im Wandel

## IBA – Internationale Bauausstellung



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

**SAGA GWG**  
Mehr Hamburg

28

# Bestandsquartiere im Wandel

IBA – Internationale Bauausstellung

Weit mehr als eine Ausstellung im klassischen Sinne:

- Beispielhafte Lösungen für die städtebauliche, ökonomische und gesellschaftliche Probleme
- Suche neuer Wege des sozialen und kulturellen Miteinanders in der Stadt
- Lösungen, die Impulse für die Planungs- und Baukultur setzen

# Bestandsquartiere im Wandel

IBA – Internationale Bauausstellung

- Im Zentrum stehen Fragen der Metropolentwicklung
- Mit gebauten Beispielen, sozialen und kulturellen Projekten, Veranstaltungen, Dialogen und Publikationen macht sich die IBA Hamburg auf die Suche nach Entwürfen für die Zukunft der Metropole

# Bestandsquartiere im Wandel

IBA – Internationale Bauausstellung

## IBA – Hamburg

Laufzeit: 2006 - 2013

Auftaktpräsentation 2007: Vorstellung der IBA-Projekte

Zwischenpräsentation 2010: Baustellen-Präsentation

Abschlusspräsentation 2013

24 bauliche, soziale und kulturelle Projekte zur Zeit in Vorbereitung

Gesamtfläche: 26,64 km<sup>2</sup> (Veddel, Wilhelmsburg, Harburger Binnenhafen)



# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier

Anzahl Wohnungen: 820

### Nationalitäten:

Deutsche	rd. 62 %
Türken	rd. 17 %
EU	rd. 6 %
Islam (Orient/Asien)	rd. 5 %
Afrikaner	rd. 3 %
Sonstige	rd. 7 %

Fluktuation 2007 rd. 13 %

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier

Im südlichen Reiherstiegviertel rund um die Weimarer Straße leben in 820 Wohnungen von SAGA GWG mehr als 1.700 Menschen aus über 30 Herkunftsländern. Hier leben besonders viele Kinder und Jugendliche: 29 % der Bewohner sind jünger als 18 Jahre.

Im Rahmen der IBA wird diese Siedlung zum Weltquartier, zum Modellprojekt für interkulturelles Wohnen, umgestaltet.

Die IBA Hamburg und SAGA GWG haben ein neuartiges Beteiligungsverfahren erprobt: Die interkulturelle Planungswerkstatt.

Mehrsprachige „Heimatforscher“ haben die Bewohner aufgesucht mit der Frage: „Was ist Heimat für Sie?“ um diese lebensnah und praktisch in den Prozess der Umgestaltung einzubringen.

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier

### Ziele:

- Bedarfsgerechte Planung beim Umbau der Wohnanlagen
- Sicherung eines auch in der Zukunft bezahlbaren Wohnraums
- Moderate Aufwertung der Siedlung
- Soziale Stabilisierung der Nachbarschaften
- Vermeidung von sozialen Verdrängungsprozessen

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier

Bauvolumen: rund € 75 Mio.

Umbau des Quartiers in mehrere Abschnitte:

Klassische Modernisierung, Grundrissveränderungen, Ergänzungsanbauten, Abriss, Neubau

# Bestandsquartiere im Wandel

## Weltquartier



AGW Arbeitskreis Wohnungsmarkt, Tagung 5./6. Mai 2008 in Hamburg  
Gisela Reimers, Prokuristin Geschäftsfeld Immobilien SAGA GWG Hamburg



# Bestandsquartiere im Wandel

Neustadt und St. Pauli / IBA in Wilhelmsburg

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und  
viel Spaß bei unserem Rundgang!