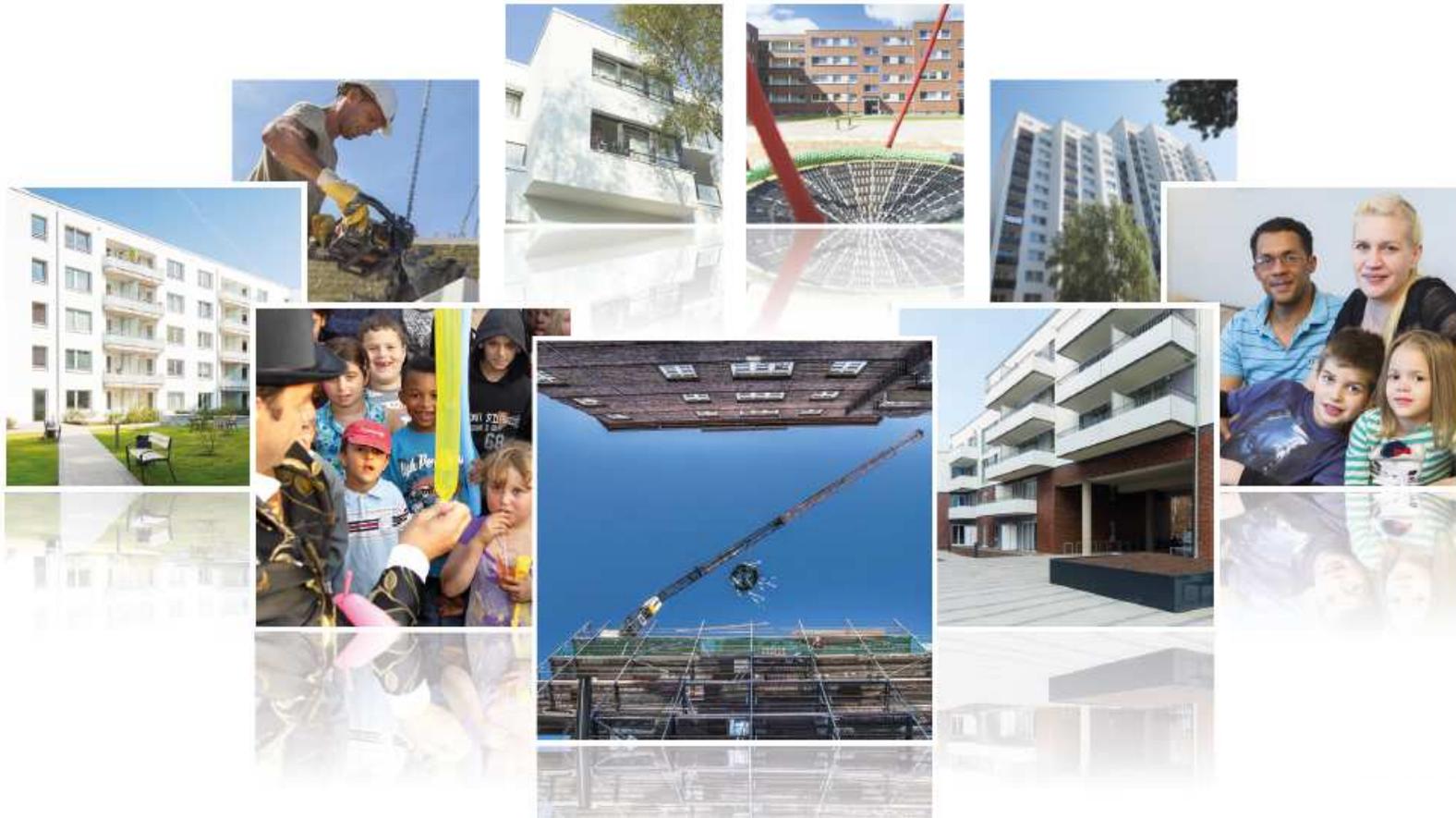


SAGA GWG

Unternehmenspräsentation

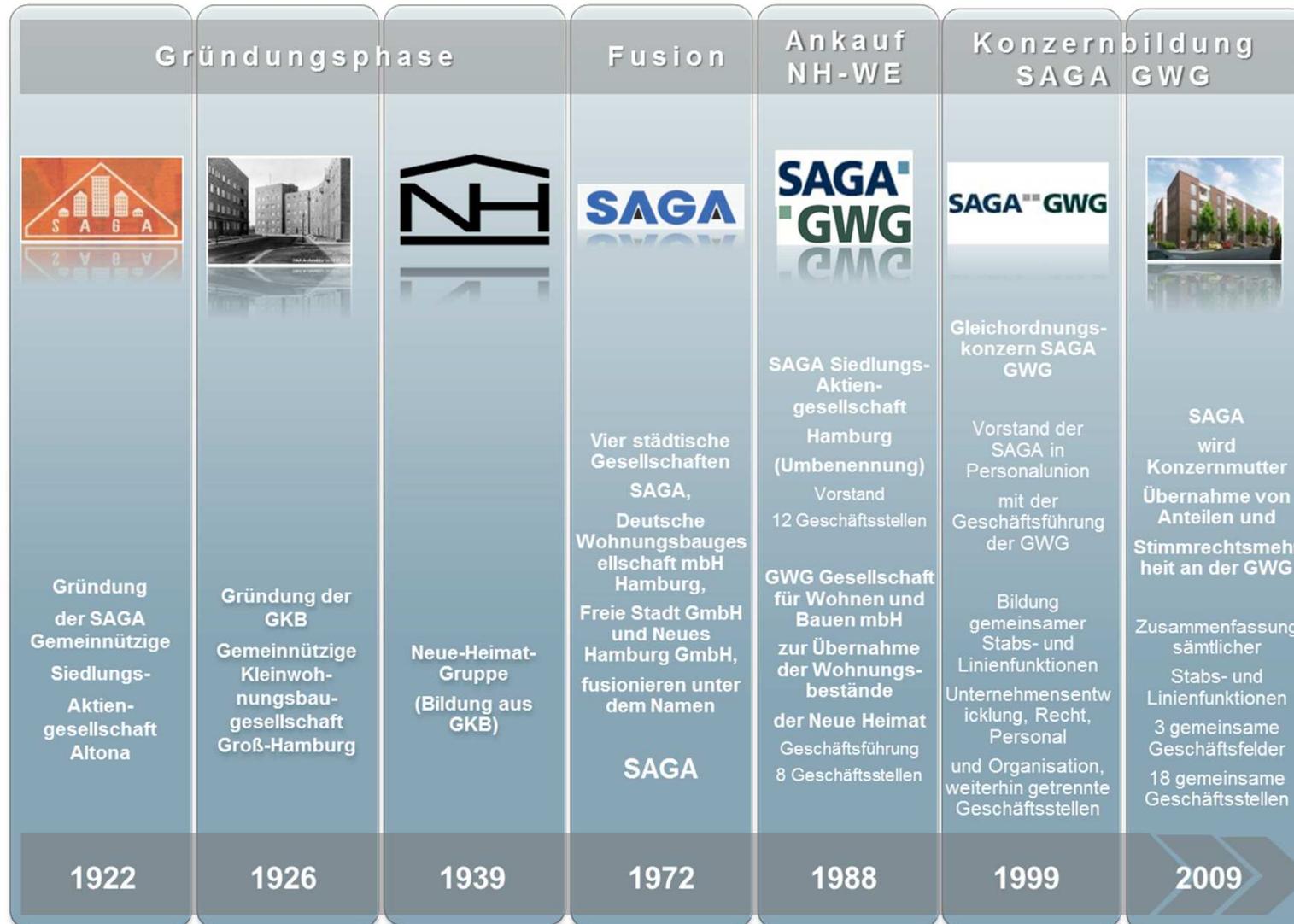


51. Sitzung des AGW Arbeitskreises Technik am 19. März 2015, Herr Dr. Thomas Krebs

SAGA GWG
Mehr Hamburg

SAGA GWG

Der Weg zu einem integrierten Konzern...



SAGA GWG

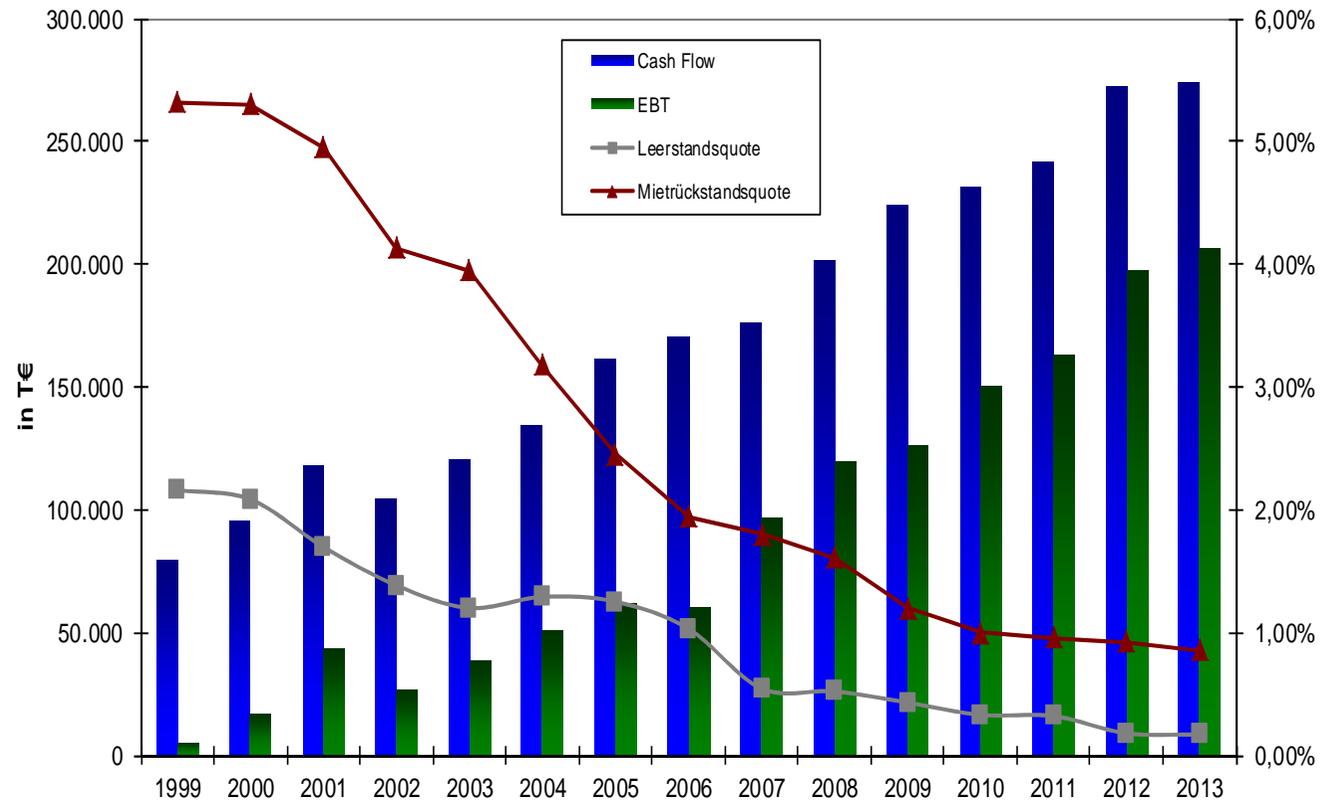
Wir über uns...

Unternehmensdaten aktuell			Jahr
Wohnungen	Anzahl	rd. 130.000	2014
Gewerbe	Anzahl	rd. 1.400	2014
Baubeginne/Fertigstellungen	Anzahl	rd. 1.000	2014 und 2015
Bau- und Investitionsvolumen	€	300 - 500 Mio.	p.a.
Vollvermietung	%	99,78	2014
Inkassierungsgrad	% mtl.	99,65	2014
Durchschnittsmiete	€/m ² /mtl.	6,08	2014
Wohnzufriedenheit	%	> 80	2013
CO ₂ -Einsparung	%	57,0	1990 - 2013
EBT	€	206,7 Mio.	2013
Cash-Flow	€	274,4 Mio.	2013
Total Return	%	3,9	2013
Mitarbeiter	Anzahl	927	2014
davon Auszubildende	Anzahl	46	2014

Stand: 31.12.2014

SAGA GWG

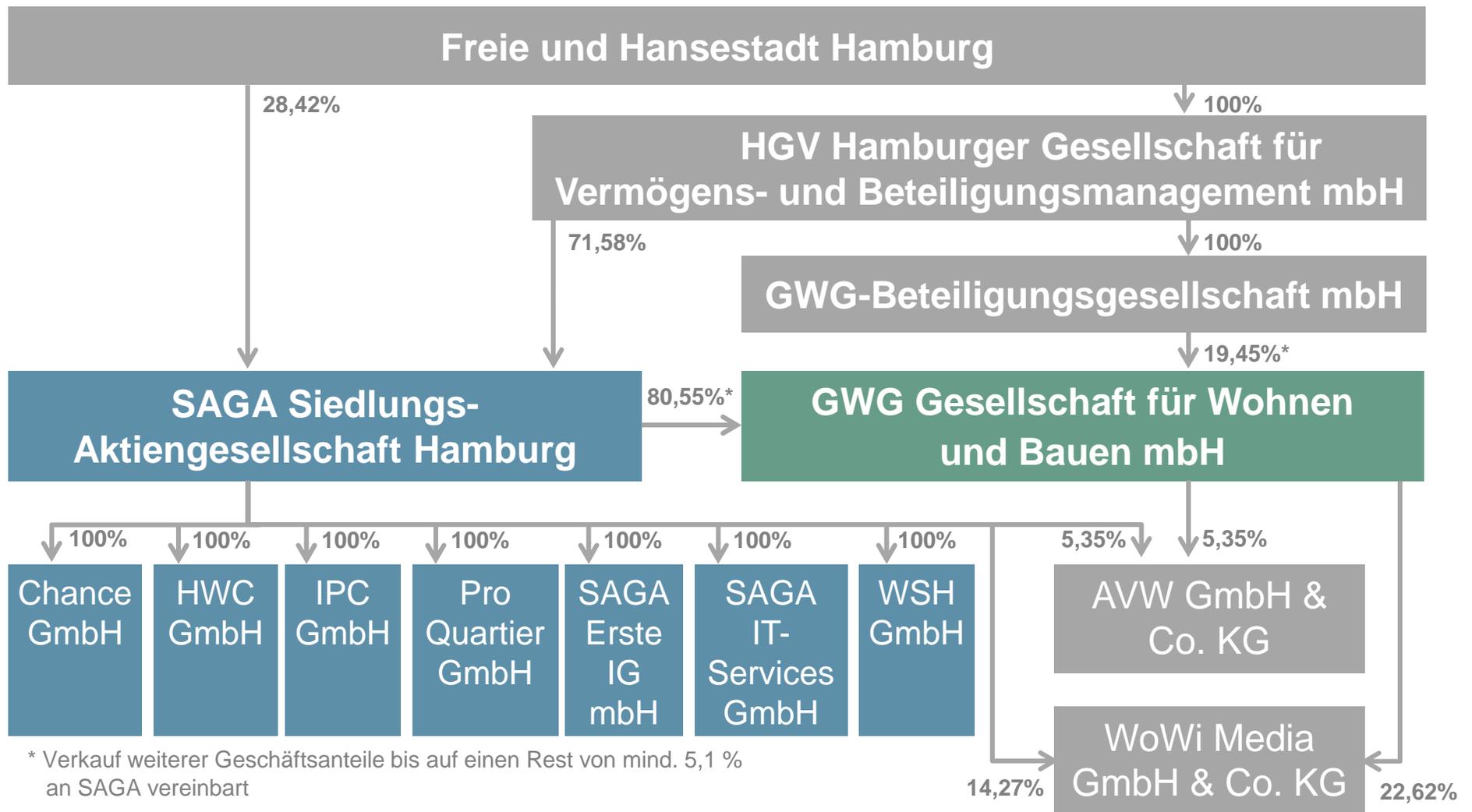
Wir über uns...



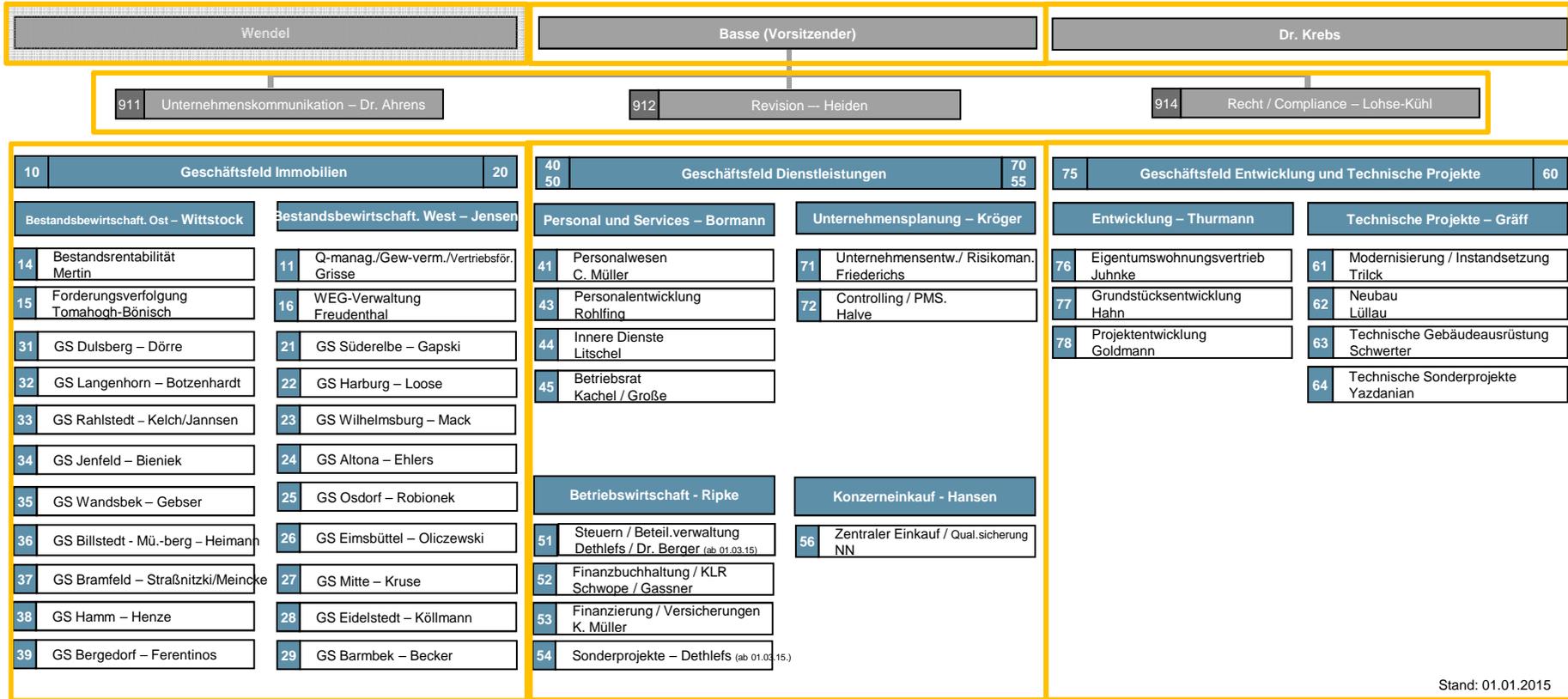
Stand: 31.12.2013

SAGA GWG

Beteiligungs- und Gesellschaftsverhältnisse



Stand: 31.12.2014



Stand: 01.01.2015

Tochter- und Beteiligungsgesellschaften zur Unterstützung des Kerngeschäftes

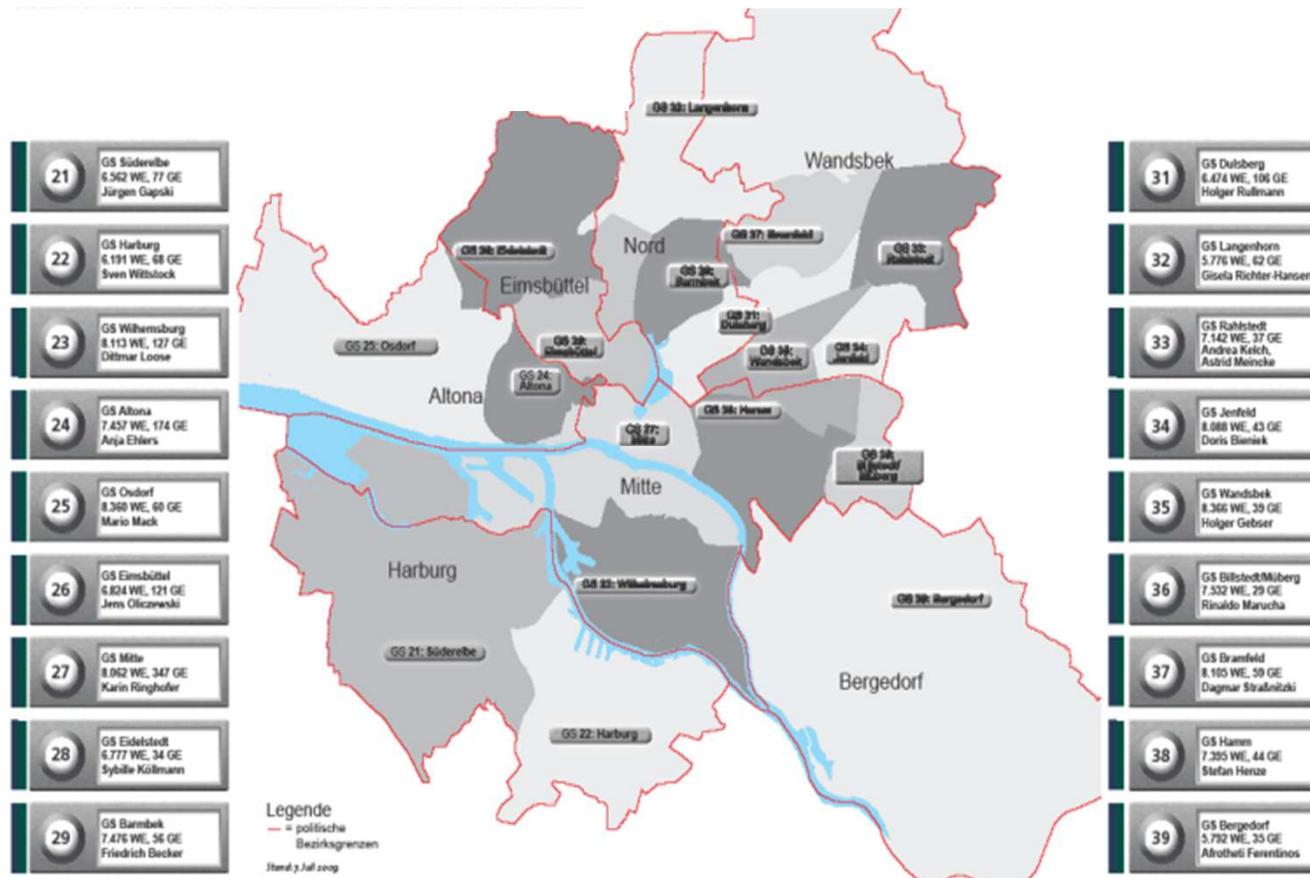
Geschäftsfeld Immobilien		Geschäftsfeld Dienstleistungen		Geschäftsfeld Entwicklung und Technische Projekte	
92	CHANCE Beschäftigungsgesellschaft mbH Hamburg (Qualifizierungsmaßnahmen im Quartierskontext) GF: Andresen, Bormann, Kelch (ab 01.04.15)	93	IPC ImmoProjekt Consult GmbH (Immobilienwirtschaftliche Projektunterstützung/-begleitung) GF: Bormann, Ripke	99	SAGA IT-Services GmbH (IT-Dienstleistungen) GF: Allenberg, Halve
94	SAGA Erste Immobiliengesellschaft mbH (Verwaltung eigenen Vermögens) GF: Dr. Berger, Jensen	97	ProQuartier Hamburg Gesellschaft für Sozialmanagement und Projekte mbH (Quartiers- und Sozialmanagement) GF: Dr. Ahrens, Reimers	WoWi Media GmbH Co. KG (Interessenwahrnehmung im Telekommunikations- und Kabelbereich) GF: Lohse-Kühl	
96	HWC Hamburger Wohn Consult Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Beratung mbH (Vertriebsunterstützung) GF: Halve, Ferentinos				
98	WSH Wohnservice Hamburg Gesellschaft für wohnungswirtschaftliche Dienste mbH (Mieterbetreuung, Mieterberatung, SiGeKo, Qualitätssicherung) GF: Mack, Wittstock				
AVW Assekuranzvermittlung der Wohnungswirtschaft GmbH Co. KG (Versicherungsmakler)					

Stand: 01.02.2015



SAGA GWG

Unsere Geschäftsstellen in der Stadt...
Anforderungen an eine dezentrale Organisation ...



Zielgruppe

Untere und mittlere Einkommensschichten

Preispolitik

Orientiert sich an den Mittelwerten Mietenspiegel und am öffentlich geförderten Wohnungsbau

Gesellschaftszweck

...sichere, sozialverantwortliche Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen ...

Produktsegment

Gepflegte Wohnanlagen mittlerer Art und Güte, Stadtquartiere mit funktionierenden Nachbarschaften

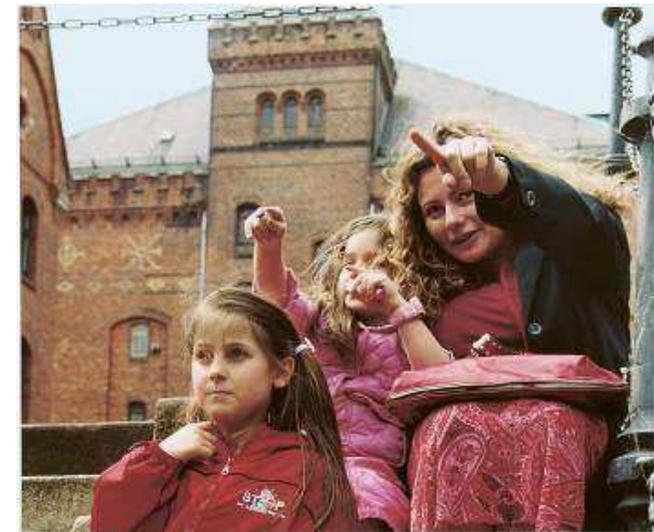
Geschäftsmodell

- Bestandhalter/Systemvermieter
- Management des sozialen Ausgleichs in den Quartieren
- Sicherung von Stadtqualität für die "Wachsende Stadt"
- ETW-Vertrieb (Privatisierung)

SAGA GWG

Wer bei uns wohnt...

- bei SAGA GWG wohnen ca. 300.000 Menschen in rund 130.000 Wohnungen in Hamburg (15 %)
- Haushalte mit **Kindern** und Jugendlichen unter 18 Jahre:
 - 20 % bei SAGA GWG
(16 % in ganz Hamburg)
- Haushalte mit **Senioren** über 65 Jahre:
 - 14 % bei SAGA GWG
(17 % in ganz Hamburg)
- Haushalte mit **Migrationshintergrund**:
 - ca. 50 % bei SAGA GWG
(26 % in Hamburg)



SAGA GWG

Unser Beitrag zur Wohnraumversorgung...

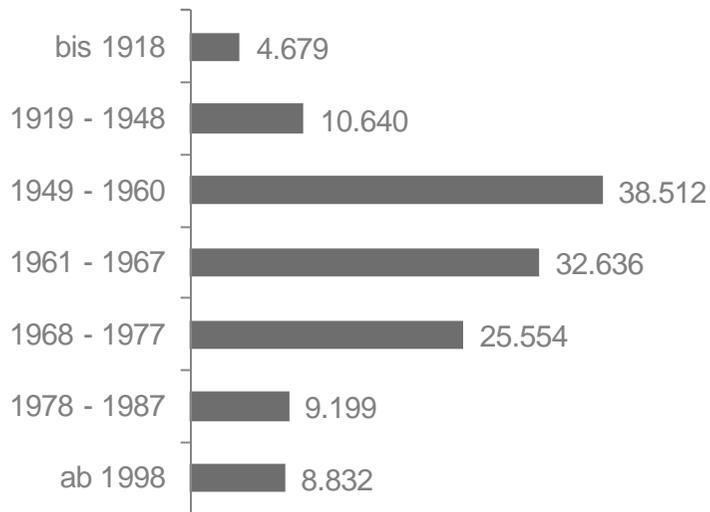
- **18 Geschäftsstellen** vor Ort
 - **Residente Hauswarte** in den Wohngebieten
- **Nachbarschaftsorientierte Vermietung**
 - Integration
- **Kooperationsvertrag**
 - Instrument für die Unterbringung besonders dringlicher Fälle
 - Steuerung der Belegung durch Tauschoption
- **Mieten orientiert am Mittelwert Mietenspiegel**
 - Vertriebs- und Mietenkonzepte
- **Marktforschung**
 - Wohnzufriedenheitsanalyse
 - Vermietungstests und Neukundenbefragung

SAGA GWG

Unser Portfolio...

Zwei Drittel des Gesamtbestands sind energetisch modernisiert

Wohnungsbestand nach Baujahr



■ Wohnungsbestand SAGA GWG per 31.12.2014

- Ende **2013** betrug der **Anteil energetisch modernisierter Wohnungen 65 %**
- **Bis 2020** ist die energetische Modernisierung **weiterer 30.000 Wohnungen** geplant
- **Schwerpunkte** hierbei:
 - Wohnungen in **Großwohnanlagen**
 - Bestände der **1970er** und **1980er** Jahre

SAGA GWG

Unser Markt ist Hamburg...

Freie und Hansestadt Hamburg



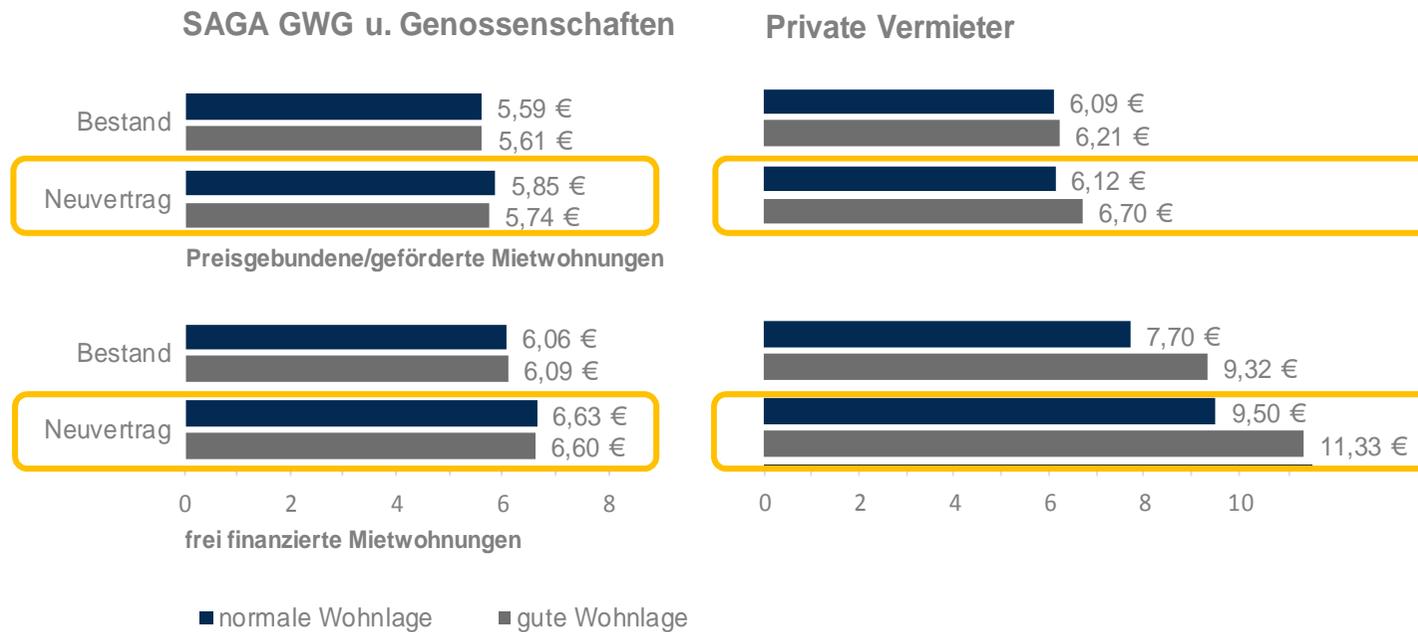
	Anzahl	%
Einwohner ²⁰¹³	1.746.342	
Haushalte ²⁰¹³	965.000	
Hamburger Wohnungsbestand gesamt ²⁰¹³	917.234	
Davon	I. Eigentumswohnungen¹	rd. 220.000 24%
Davon	II. Mietwohnungen¹	rd. 697.000 76%
	Genossenschaftswohnungen ²⁰¹³	rd. 132.000 19,0%
	Kommunale Wohnungsunternehmen ²⁰¹⁴	rd. 130.000 18,7%
Ø Wohnfläche je Einwohner in qm ²⁰¹³		40,6
Ø Haushaltsgröße in Personen ²⁰¹³		1,81

¹ Eigene Berechnung, basierend auf einer Wohneigentumsquote von rd. 24% (Quelle: Statistikamt Nord, 28.05.2014)

Quelle: VNW Statistik (2014), Statistikamt Nord (2015), SAGA GWG (2015)

SAGA GWG

Was Mieter im Durchschnitt zahlen müssen...

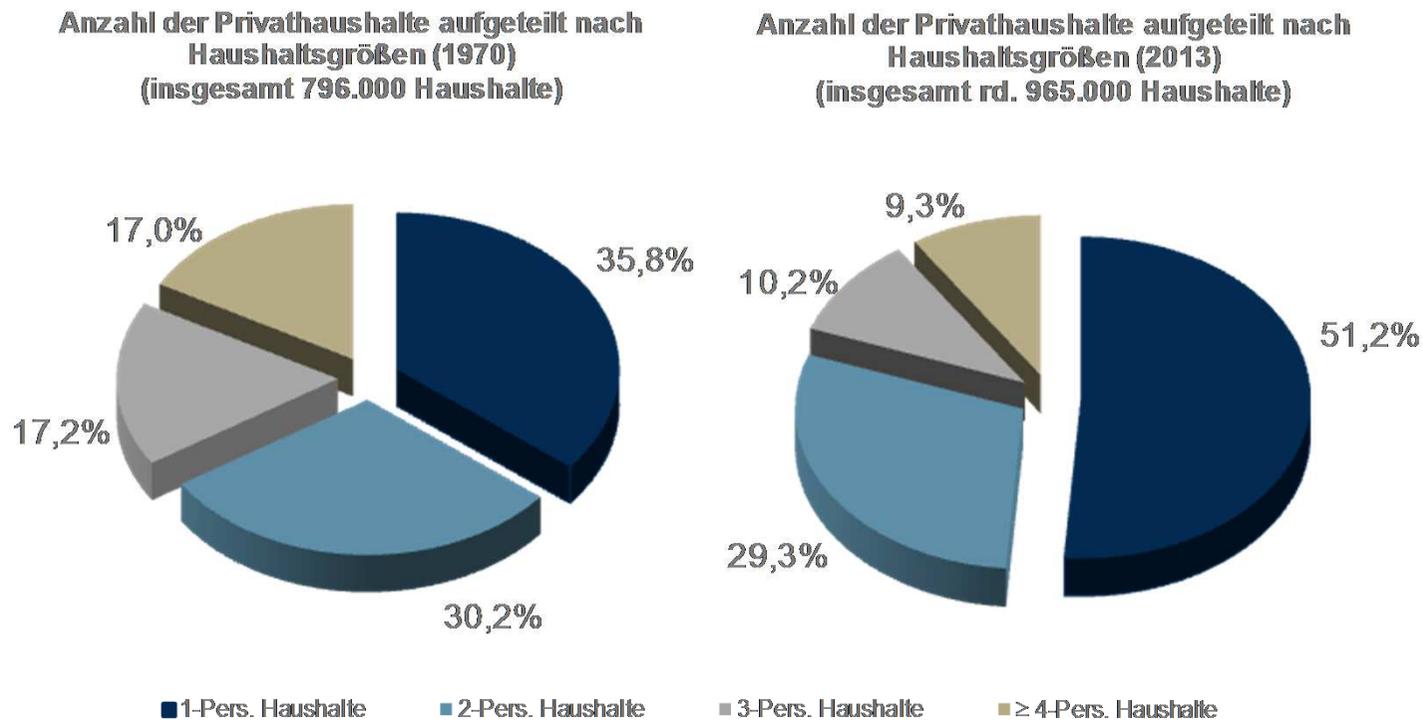


Quelle: CRES Studie zum Hamburger Mietwohnungsmarkt (2013)

SAGA GWG

Worauf wir uns einstellen müssen...

Hamburg wandelt sich...



Quelle: Statistikamt Nord (2015)

SAGA GWG

Prognose zum Neubaubedarf...

Wohnungsmarkt Hamburg Simulation Neubau, Bevölkerung und Haushalte



Jahr	Bevölkerung	Durchschnittl. Haushaltsgröße	Haushalte	Wohnungen	Differenz Wohnungen/Haushalte
09.05.2011 ¹⁾	1.706.696 ¹⁾		876.502 ¹⁾	905.831 ¹⁾	+ 29.329
2011	1.718.187		881.122	907.719	+ 26.597
2012	1.734.272		889.370	911.020	+ 21.650
2013	1.746.342		895.560	916.827 ³⁾	+ 21.267
2014	1.752.926 ²⁾		898.936	922.227 ⁴⁾	+ 23.291
2015	1.759.220	1,95	902.164	927.627	+ 25.463
2016	1.765.127		905.193	933.027	+ 27.834
2017	1.770.647		908.024	938.427	+ 30.403
2018	1.775.682		910.606	945.827	+ 33.221
2019	1.780.233		912.940	949.227	+ 36.287
2020	1.784.009		914.876	954.627	+ 39.751

Strategische „Leerstands - bzw. Mobilitätsreserve“ von 3% ist erreicht.⁵⁾

¹⁾ Zensus 2011 (endgültige Zahlen)

²⁾ Ab 2014 Hochrechnung auf Basis der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Variante 1-W1 : Untergrenze der mittleren Bevölkerung) mit 0,31% p.a.

³⁾ Tatsächliches Fertigstellungsergebnis (6.407) abzgl. geschätzter Abgang (600 WE p.a.) = +5.800 p.a.

⁴⁾ Ab 2014 geschätztes Fertigstellungsergebnis (6.000) abzgl. geschätzter Abgang (600 WE p.a.) = +5.400 p.a.

⁵⁾ Bei einem funktionierenden Markt wird im allgemeinen eine Mobilitätsreserve von 3% für erforderlich gehalten.

SAGA GWG

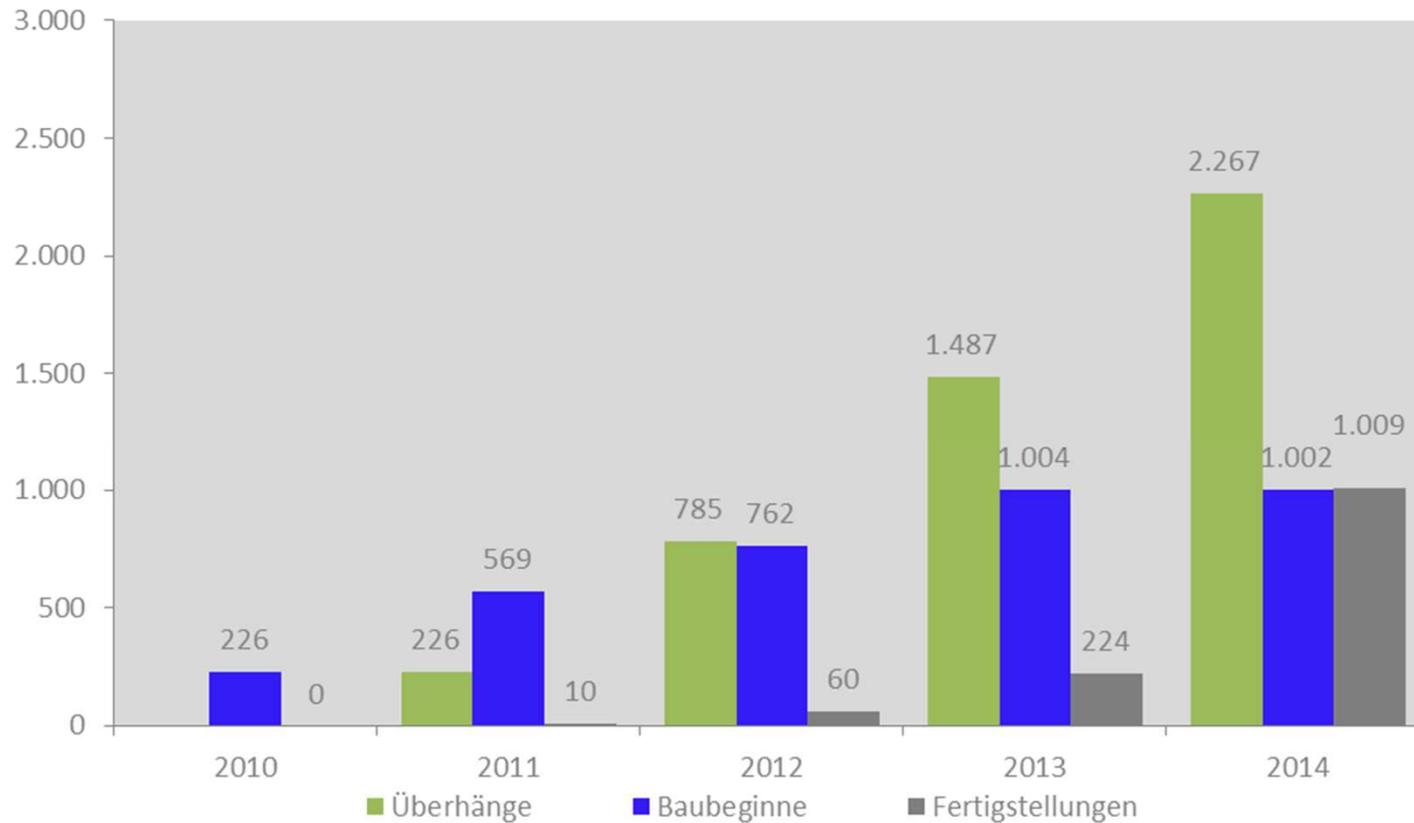
Was wir nicht berücksichtigt haben...

Zuwanderung aus Zuflucht und Vertreibung	2009	2010	2011	2012	2013	Trend 2009 - 2013
Meldung als Asylsuchende (vor Verteilung)	1.971	3.574	3.791	5.022	7.833	
davon Verbleib in Hamburg	770	1.378	1.546	2.091	3.619	
darunter mit Unterbringungsbedarf	363	878	931	1.559	3.010	

Quelle: Ausländerbehörde der FHH

SAGA GWG

Unser Beitrag zum Neubau...



Stand: 31.12.2014

SAGA GWG

Wie wir dem entgegenwirken...
Modelle kooperativer Stadtentwicklung



SAGA GWG

Wie wir dem entgegenwirken...
Modelle kooperativer Stadtentwicklung

VOM BÜNDNIS FÜR DAS WOHNEN...



SAGA GWG

Wie wir dem entgegenwirken...
Modelle kooperativer Stadtentwicklung

...ZUM BÜNDNIS FÜR DIE QUARTIERE



SAGA GWG

Wie wir dem entgegenwirken...
Modelle kooperativer Stadtentwicklung

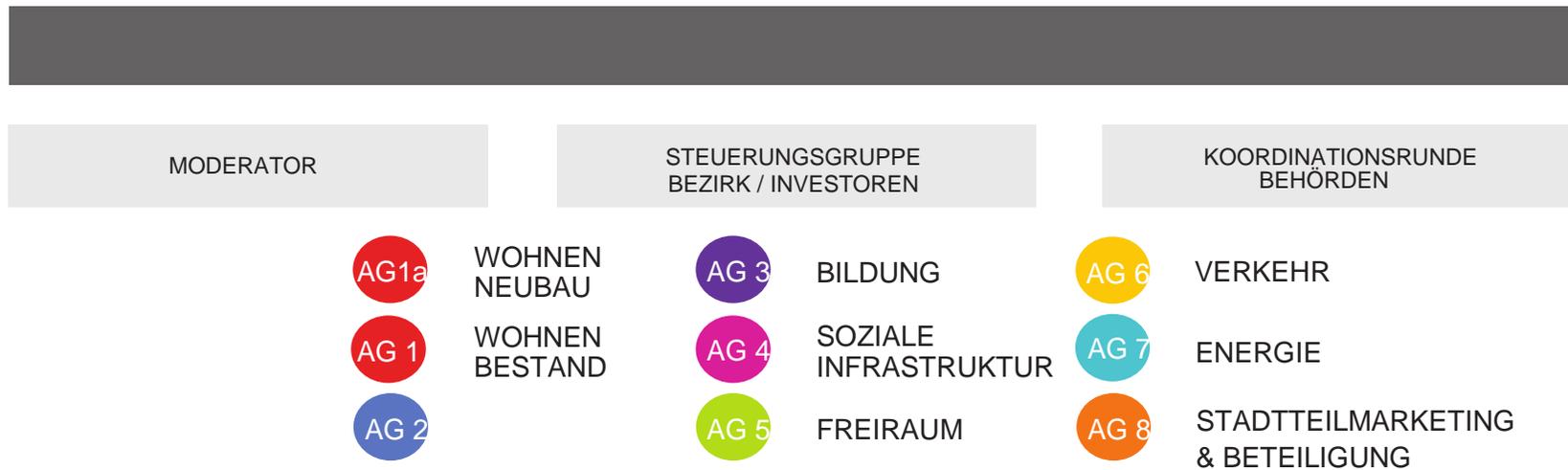
BÜNDNIS FÜR DIE QUARTIERE

HAMM
SÜD

ROTHEN-
BURGS-
ORT



Projektstruktur



SAGA GWG

Zielgebiete...

Mit Einbindung in Stadtentwicklung Hamburg-Ost

- Das „**Bündnis für das Wohnen**“ ist ein Erfolgsmodell
- Das „**Bündnis für die Quartiere**“ als qualitative Weiterentwicklung ermöglicht als neue Form der kooperativen Stadtentwicklung
 - innenstadtnahe Neubaupotenziale zu mobilisieren
 - innenstadtnahe Teilwohnungsmärkte zu entlasten
 - Wohnen und Arbeiten ohne Verdrängung zusammenzuführen
 - ganzheitliche Quartiersentwicklung

...und leistet einen Beitrag für mehr **Stadtteilgerechtigkeit**

SAGA GWG

Kooperative Stadtentwicklung

Handlungsfelder

Ziele • Maßnahmen • Termine • Budgets • Auditierung

● Wohnen

● Arbeiten

● Freiraum

● Soziale Infrastruktur

● Bildung

● Verkehr

● Energie

● Stadtteilmarketing & Beteiligung

SAGA GWG

Zielgebiete...

Mit Einbindung in Stadtentwicklung Hamburg-Ost

Gewerbe- und Industriegebiet Rothenburgsort

Wasserkunst Kaltehofe



Brandshof

Rothenburgsort

Elbpark Entenwerder

SAGA GWG

Zielgebiete...

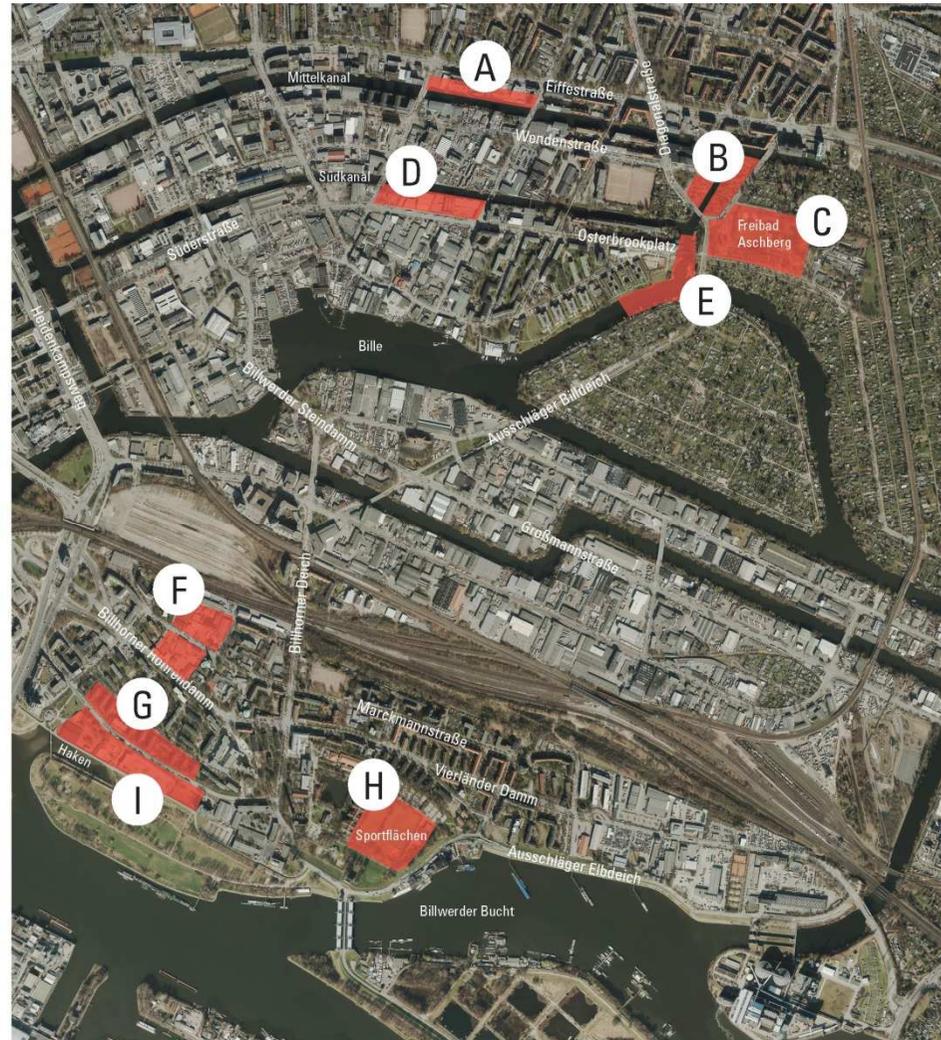
Mit Einbindung in Stadtentwicklung Hamburg-Ost

POTENZIALE

Anzahl WE

	kurzfristig	mittelfristig	langfristig
A		210	
B	130	220	
C			830
D		220	
E	10		
F		370	
G	60		
H			750
I	300	400	

500 + 1.420 + 1.580



SAGA GWG

Unternehmenspräsentation



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

51. Sitzung des AGW Arbeitskreises Technik am 19. März 2015, Herr Dr. Thomas Krebs

SAGA GWG
Mehr Hamburg