

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg



28.04.2014 in Darmstadt

**Dr. Thomas Krebs**

**SAGA<sup>2</sup> GWG**  
Mehr Hamburg

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

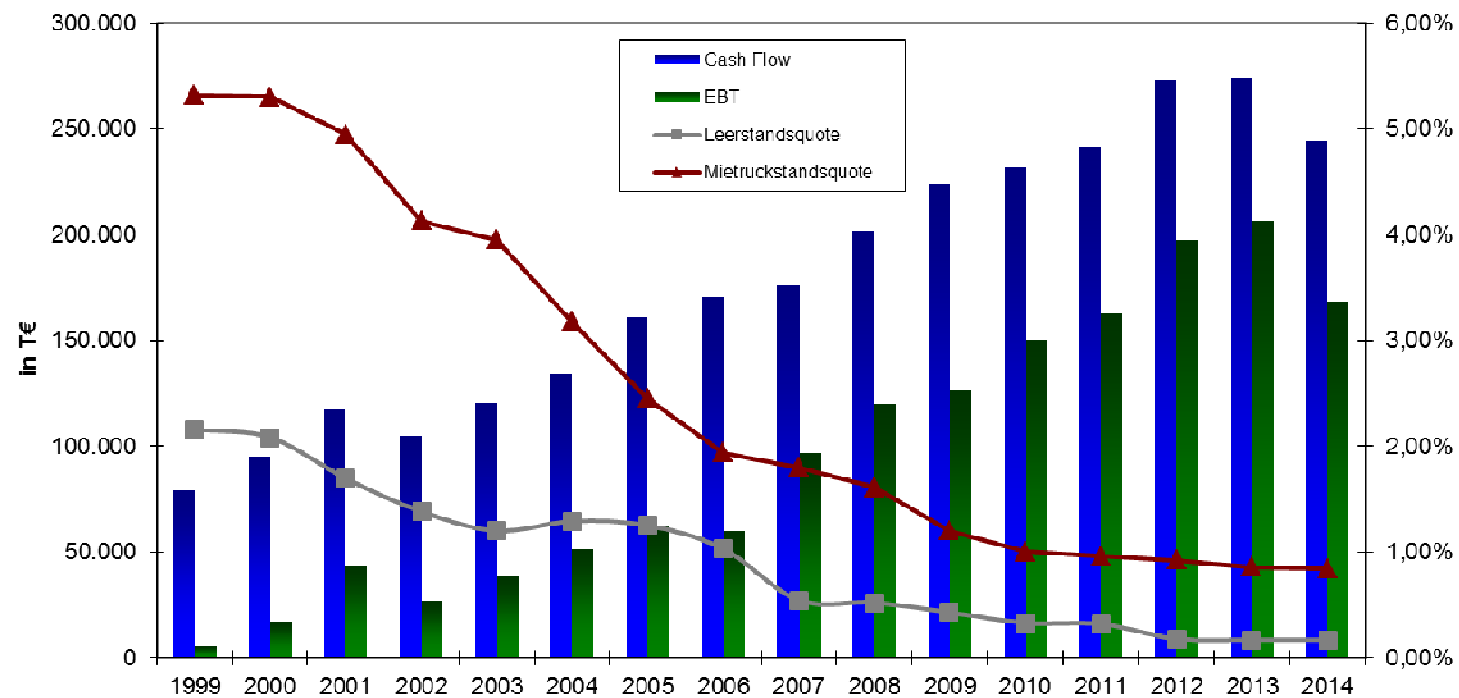
## Wir über uns...

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 <sup>2</sup> /mtl.	6,08	2014
Wohnzufriedenheit	%	> 80	2013
CO <sub>2</sub> -Einsparung	%	57,0	1990 - 2013
EBT	€	168,5 Mio.	2014
Cash-Flow	€	244,7 Mio.	2014
Total Return	%	3,9	2013
Mitarbeiter	Anzahl	927	2014
davon Auszubildende	Anzahl	46	2014

Stand: 31.12.2014

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Wir über uns...



Stand: 31.12.2014

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## 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

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Das Bündnis für das Wohnen

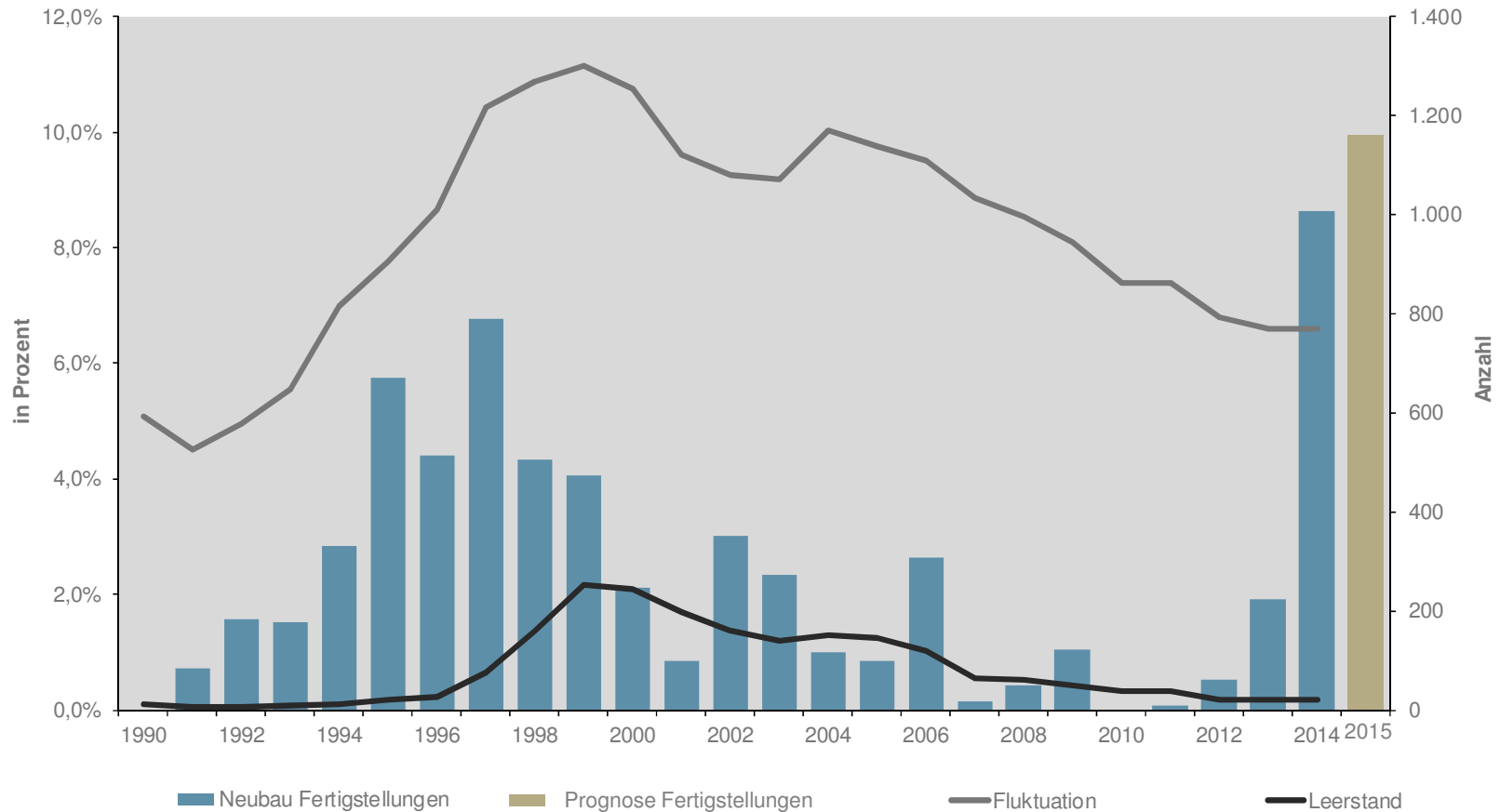
---

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

**Baubeginne von 6.000 Wohnungen im Jahr,  
davon 1.000 seitens SAGA GWG**

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## SAGA GWG: Neubau und Vertriebskennziffern



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Paradigmenwechsel: Kein Neubau auf der „grünen Wiese“

---

- Nachhaltige Vertriebsfähigkeit ist abzusichern!
- Nachhaltige Absicherung stabiler Nachbarschaften!
- Optimierung des Portfolios im Stadtteil- und Quartierskontext!



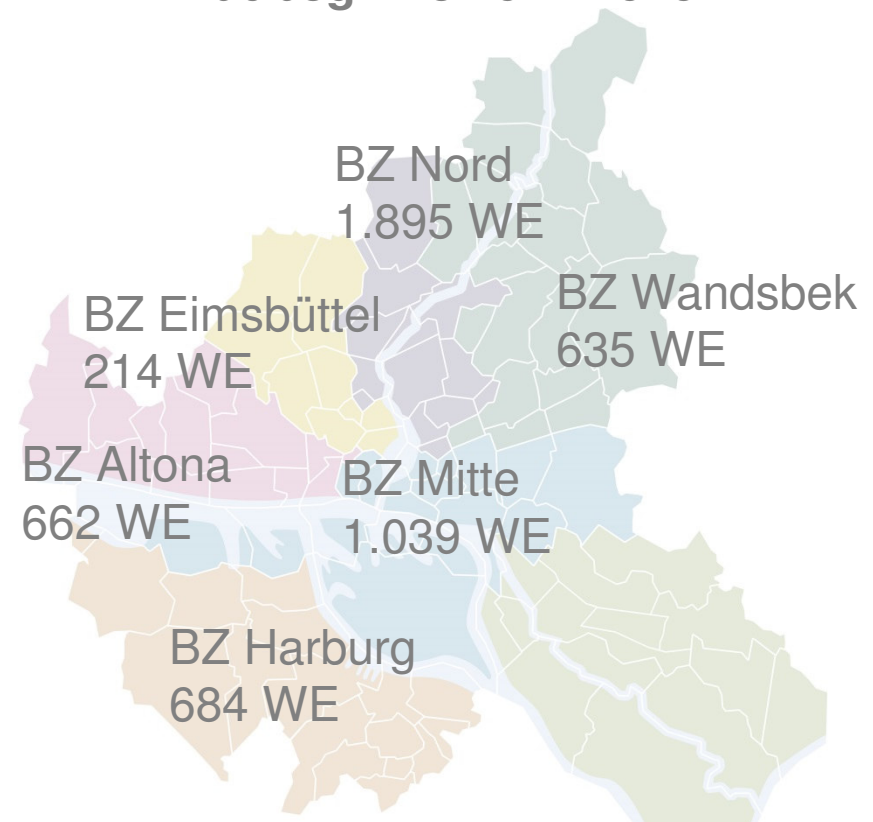
# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Erste Ergebnisse

### ➤ Erfolgreiche Umsetzung der Neubauziele (Baubeginne)

- 2011: 569 WE
- 2012: 762 WE
- 2013: 1.004 WE
- 2014: 1.080 WE
- 2015: 1.029 WE (geplant)

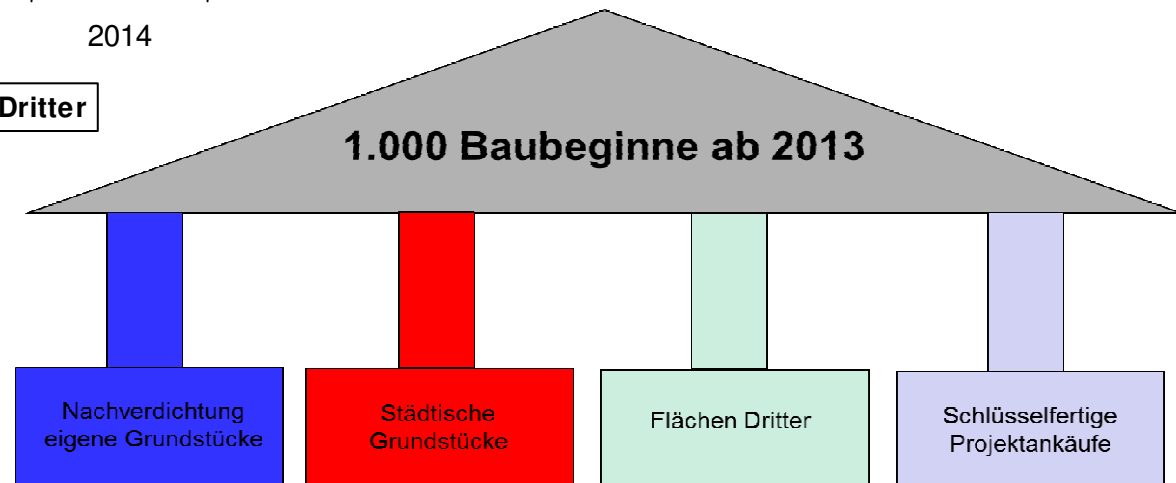
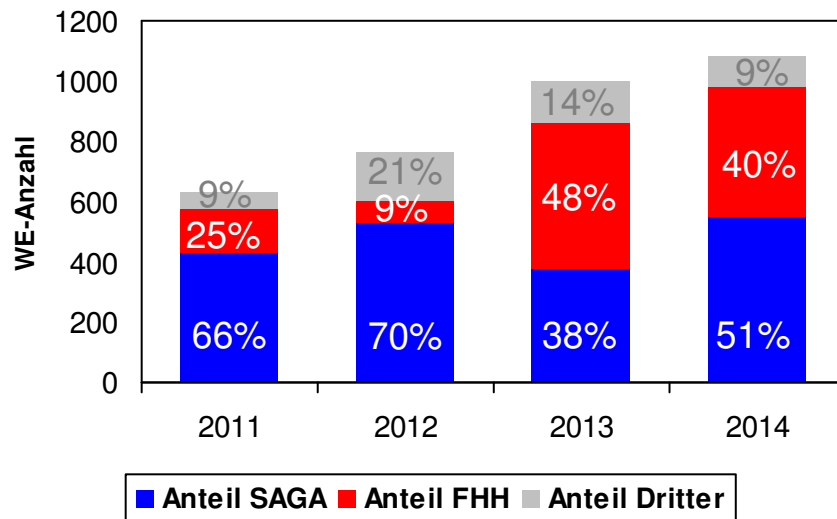
### Baubeginne 2011-2016





# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

Ohne Projektentwicklung keine nachhaltige Neubautätigkeit



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

Die politischen Rahmenbedingungen wurden gesetzt ...

---

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

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

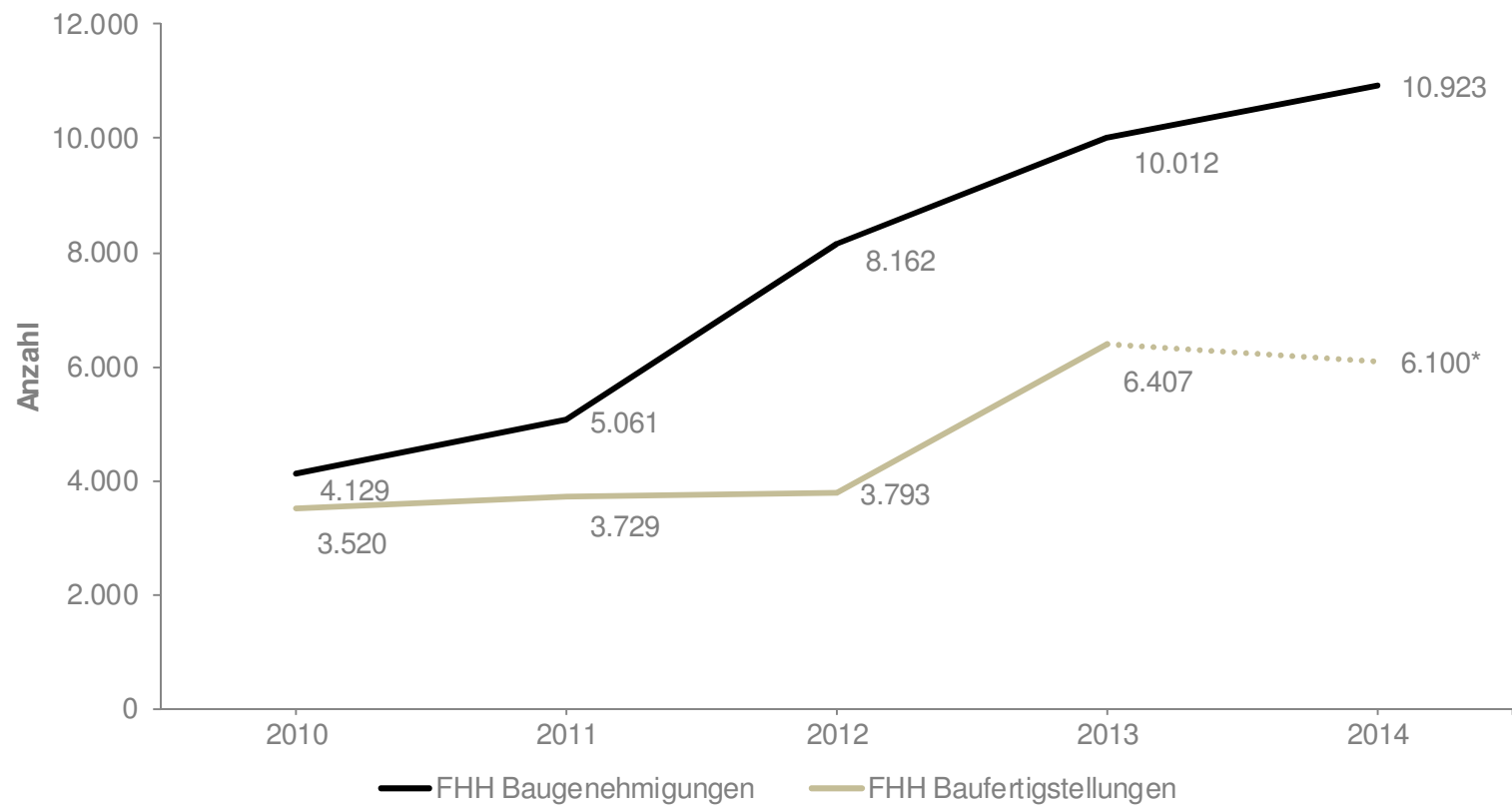
... und wir haben im Bündnis viel erreicht!

---

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

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Wohnungsbau „Bündnis für die Quartiere“



Stand: 31.12.2014

\* Annahme der BSU (Pressearchiv BSU 2014)

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Die Konzeptausschreibung als Turbolader neuer Kooperationen

- **Voraussetzungen schlüsselfertiger Ankäufe**
  - Nachhaltige Vermietbarkeit im Quartierskontext
  - WK-Förderbedingungen
  - Angemessene Rendite
  - Ø 60-70 qm Wohnungsgrößen
  - Mindestgrößen 20 WE
  - Realteilung
  - Schlüsselfertig: Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtungen zum Festpreis
  - Innerstädtische Lagen



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

Aber es stellt sich die Frage wie es weiter geht ....

---

- **Hamburger Senat erwartet die Verstetigung der Neubauleistung**
  
- **Herausforderung**
  - Steigende Baukosten
  - Steigende Grundstückspreise
  - Verfügbarkeit innerstädtischer Grundstücke
  - Prognose Wohnungsmarkt

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Stark steigende (Neu-) Baukosten



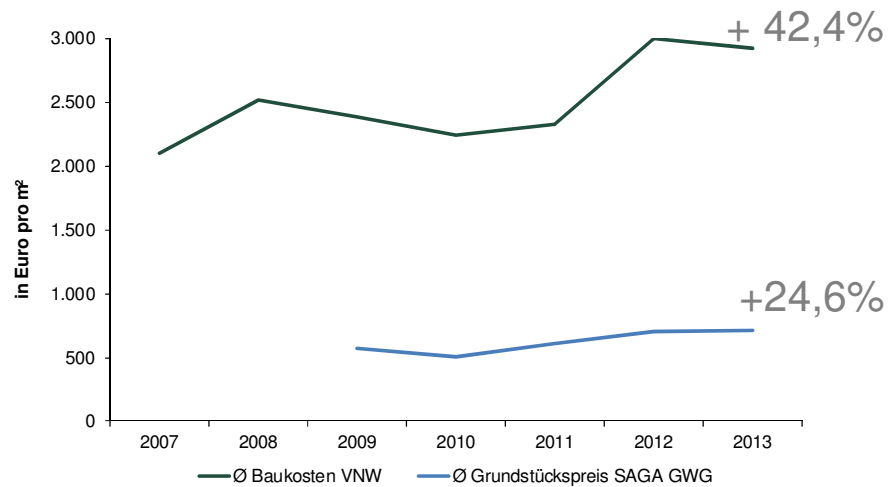
Basis:  
Gestiegene gesellschaftliche Grundanforderungen an Wohngebäude



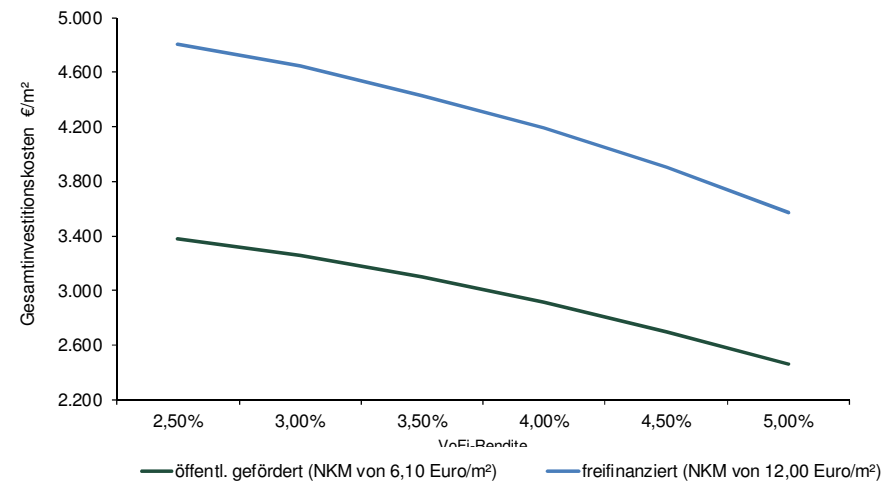
# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Neubaukosten und Renditeentwicklung

### ➤ Entwicklung Baukosten Neubau und Grundstückspreise

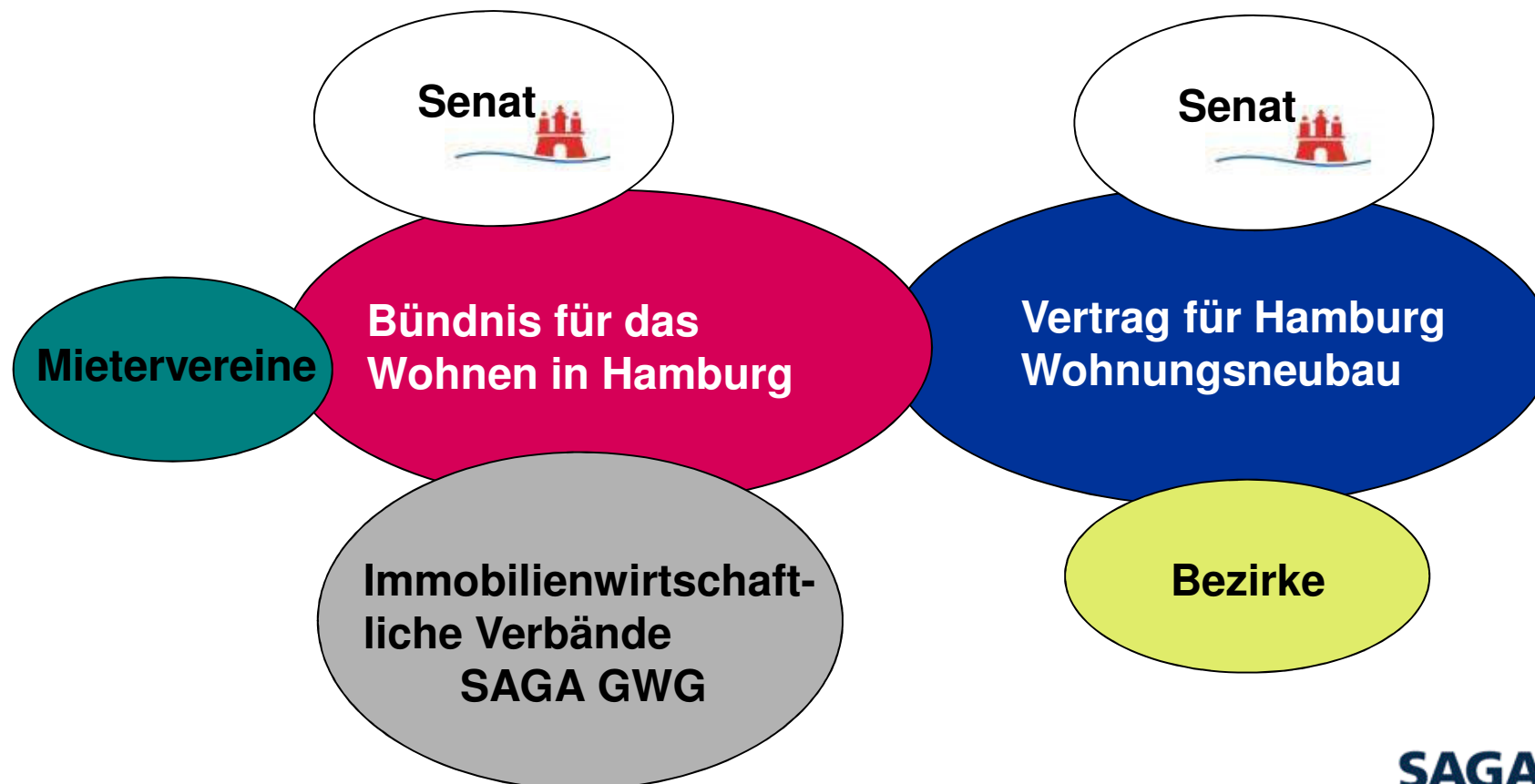


### ➤ Renditeentwicklung Neubau



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Hamburg – Modelle kooperativer Stadtentwicklung



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Hamburg - Modelle kooperative Stadtentwicklung

### ➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – RISE<sup>1</sup> Hamburg



### ➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung Hafencity und Baakenhafen



### ➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – Masterplan MMB



### ➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung IBA Hamburg



### ➤ Ganzheitliche Quartiersentwicklung – HID Stellschoop



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

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Vom Bündnis für das Wohnen...



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

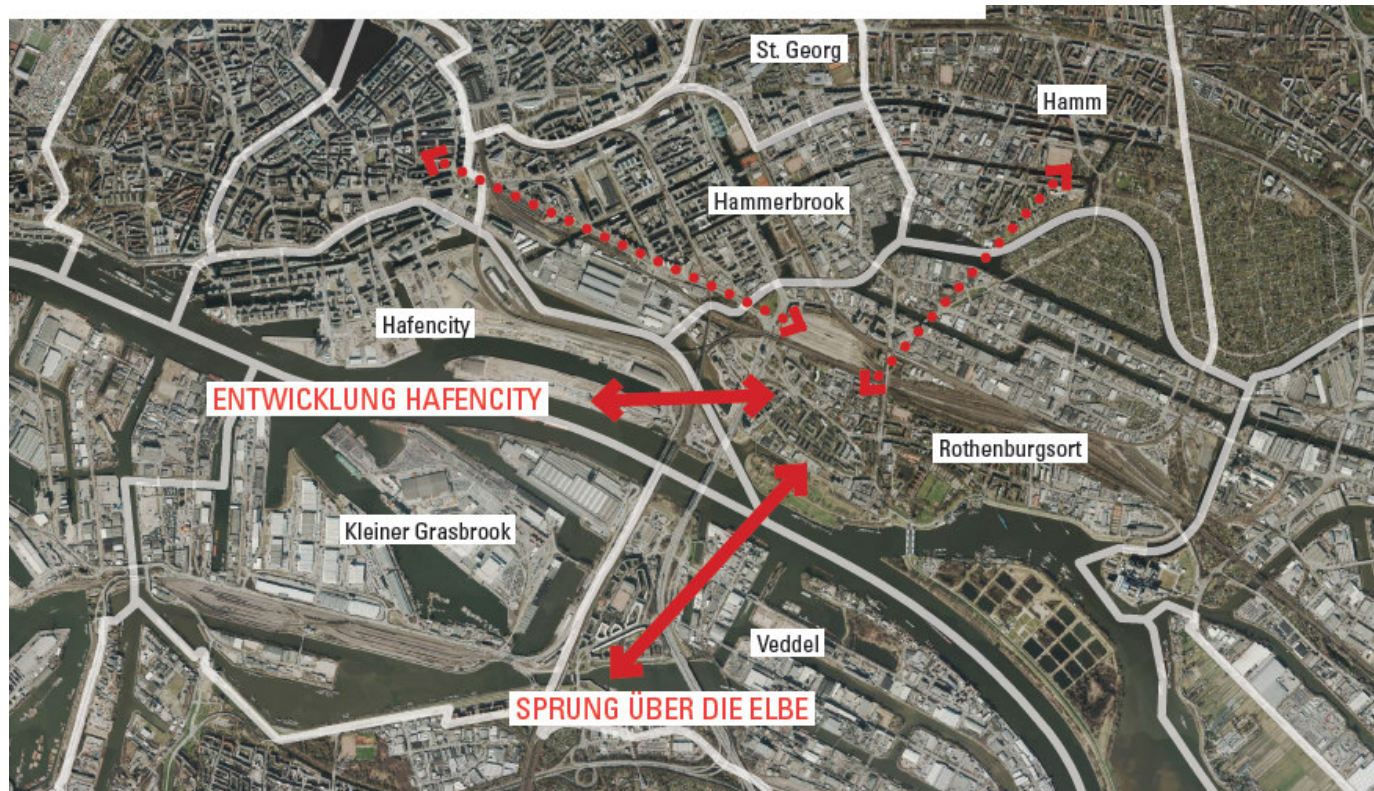
...zum Bündnis für die Quartiere





# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

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



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg





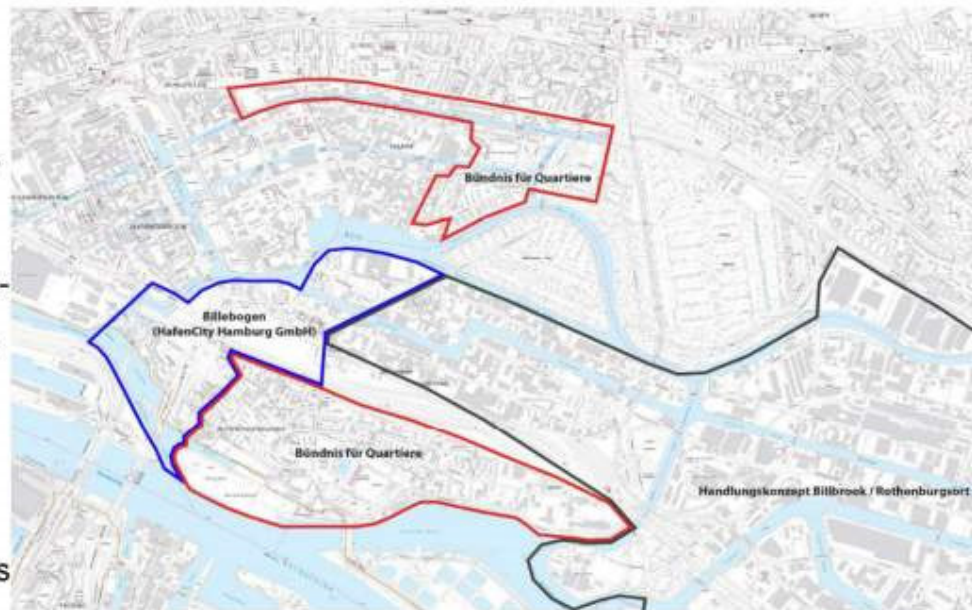
# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## WORKSHOP RÜCKBLICK

- 25 Teilnehmer: Vertreter aus Wohnungswirtschaft und Investorenschaft, der Behörden, des Bezirks Hamburg-Mitte, der Investitions- und Förderbank & von Schulbau Hamburg
- Ziel: Identifizierung von Entwicklungsstrategien und Schlüsselprojekte aus Investorensicht



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## WORKSHOP

### THEMEN UND HANDLUNGSFELDER

- Wohnen
- Arbeiten
- Freiraum
- Soziale Infrastruktur
- Bildung
- Verkehr
- Energie
- Stadtteilmarketing & Beteiligung

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Projektstruktur



# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## Pilotprojekte Rothenburgsort / Hamm-Süd

---

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

# Vom „Bündnis für das Wohnen“ zum „Bündnis für die Quartiere“: Der Hamburger Weg

## FAZIT

---

- Das „Bündnis für das Wohnen“ ist ein Erfolgsmodell
- Das „Bündnis für die Quartiere“ ermöglicht als konzertierte Entwicklungsstrategie
  - innenstadtnahe **Neubaupotenziale** zu mobilisieren
  - innenstadtnahe **Teilwohnungsmärkte** zu entlasten
  - **ganzheitliche Quartiersentwicklung und -aufwertung**

**Projektentwicklung und kooperative Stadtentwicklung:  
Kein Widerspruch sondern zwei Seiten einer Medaille!**