

---

**Herzlich willkommen zur  
Informationsveranstaltung**

# **Modernisierung Reichardtblock**

2. Mitgliederinformationstreffen

14.Juli 2015

# Was ist unsere Motivation für die umfassende Modernisierung ?

---

- Der Gebäudezustand erfordert umfassende Maßnahmen
- Nachhaltiges Maßnahmenkonzept im Sinne kommender Generationen und Berücksichtigung aktueller Nachfragebedürfnisse unserer Mitglieder
- Ziel: Begrenzung der Nutzungsgebührensteigerung durch Inanspruchnahme einer Förderung
- Wir wollen unsere Mitglieder so umfassend wie möglich einbinden, unterstützen und informieren

# Themen / Ablauf

---

- Informationen zum Denkmalschutz
- Beantwortung von Fragen zu den geplanten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- PAUSE
- Entwicklung der Nutzungsgebühr
- Ausblick: Wie geht es weiter?

---

# Informationen zum Denkmalschutz

# Fassadenarbeiten / Denkmalschutz

---

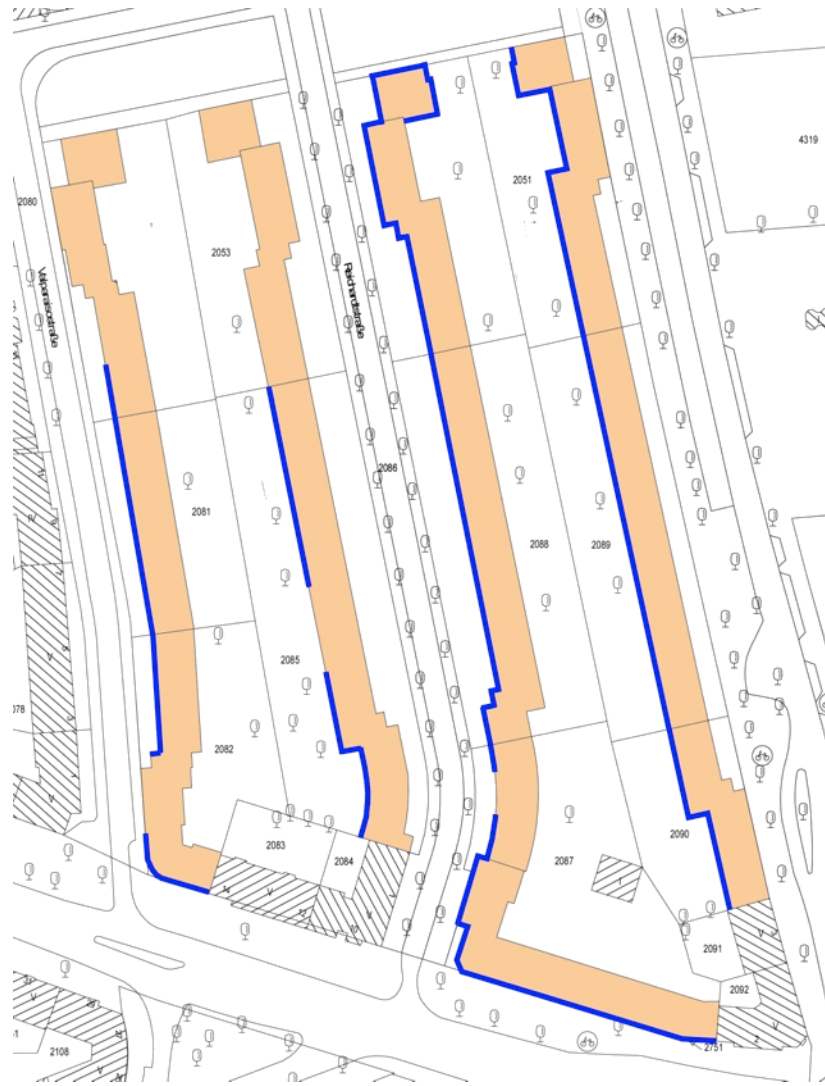
- Baugenehmigung für die Fassadenarbeiten ist seit März 2015 erteilt
- Abstimmungen mit dem Denkmalschutzamt seit der Bestandsaufnahme – Frühjahr 2014
- Vorläufiger Baustopp durch Verfügung des Denkmalschutzamtes Anfang Juli 2015
- Es wird Verzögerungen im Bauablauf geben
- Weitere Abstimmungen sind erforderlich

---

# Darstellung des Ablaufs der Fassadenarbeiten im 1. Bauabschnitt 2015

# Fassadenarbeiten in 2015

Feststellungen



zweischalige Westfassaden

# Ablauf der Fassadenarbeiten

---

## **Erster Bauabschnitt – Beginn Juni/Juli 2015**

- Statische Ertüchtigung der zweischaligen Fassaden durch PU-Schaum (vorab Ausschäumen der Fensterleibung in Ihrer Wohnung)
- Fugensanierung der Fassade
- Sieluntersuchung
- Vorbereitung der zentralen Wärmeversorgung



---

# Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

Beantwortung der Fragen zu den  
Maßnahmen und Abläufen

# Übersicht der geplanten Maßnahmen

- Instandsetzung aller Fassaden
  - Fugensanierung
  - Ausschäumen der West-Fassaden zur Ertüchtigung der Standsicherheit
- Trockenlegung der Keller
- Erneuerung der Fenster
- Dämmung der Dachböden und Kellerdecken
- Herstellen einer zentralen Wärmeversorgung (Fernwärme)
  - Ausbau der Gas-Kombi-Therme
  - Anschluss an die Zentralheizung und Montage der Frischwasserstation zur Warmwasserversorgung
- Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen
- Erneuerung der Bäder

# Wärmeversorgung

## Fernwärme

- Heizkosten durchschnittlich ca. 0,95 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich inkl. Wärmedienst etc. - entspricht ca. 57 € monatlich für eine 60 m<sup>2</sup> große Wohnung (Durchschnitt altoba 2013)
- Preisvorteil über den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen: beinhaltet ca. 20% Nachlass auf Grund- und Arbeitspreis

## Gas-Kombi-Therme

- Vorauszahlung/Abschläge an den Versorger Ihrer Wahl (Verbräuche von bis zu 290 kWh/m<sup>2</sup> p.a.)
- Zzgl. Wartung – ca. 112 € p.a. (bei mehreren Gasgeräten je Wohnung auch höher)
- Zzgl. Schornsteinfeger – ca. 35-70 € p.a. je nach Wohnungsgröße

# Wärmeversorgung

## Woher kommt die Fernwärme?

Quelle: Vattenfall Wärme Hamburg GmbH

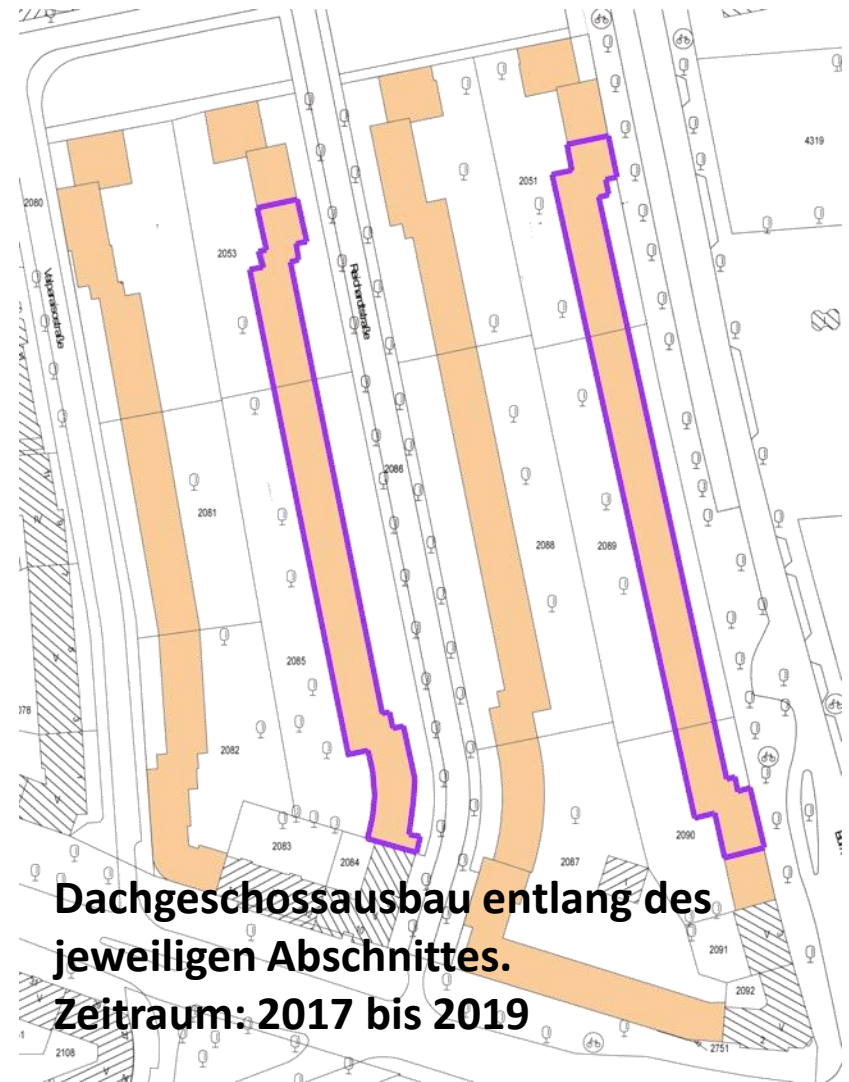
### Legende

- Fernwärmeversorgungsgebiet
- Heizkraftwerk
- ▲ Heizwerk
- ▲ Verbrennungsanlage, Klärschlammverbrennung
- Blockheizkraftwerk (BHKW)
- ▲ Heizwerk Haferweg (geplant)
- Müllverwertungsanlage
- Biomasse BHKW



# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten

- Abschnitt 1 / 2015
- Abschnitt 2 / 2016
- Abschnitt 3 / 2017
- Abschnitt 4 / 2018
- Abschnitt 5 / 2019
- Abschnitt 6 / 2020
- Abschnitt 7 / 2021



Dachgeschossausbau entlang des jeweiligen Abschnittes.

Zeitraum: 2017 bis 2019

# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten



# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten

## Umfrage aus dem Bornkampsweg Nr. 7-27 - Mitgliederinitiative

(zum Thema: Gebäudeerhöhung zur Wohnraumschaffung  
auf den jetzigen Dachbodenflächen)

- befragte Haushalte: 65
  - Antworten: 38 = 58,46 %
- hiervon mit -
- **ja** geantwortet: 5 = 13,16 %
  - **nein** geantwortet : 33 = 86,84 % / entspricht  
50,77 % der Haushalte im Bornkampsweg
  - Repräsentativ?



# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten

Was bedeutet das für die Bewohner der Häuser?

- Wegfall der Dachbodenflächen inkl. der Trockenbereiche
- In den Planungen werden wir versuchen, die Kellerräume der Bewohner nicht zu teilen
- Schaffung alternativer Trocknungsmöglichkeiten
- Prüfung alternativer Mobilitätskonzepte/Anwohnerparken
- Mitglieder der Wohnanlage Reichardtblock haben bei Interesse ein Vorrecht auf den Bezug einer der neuen Wohnungen



# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten

---

## Aktueller Stand:

- Die Errichtung von ca. 42 neuen Wohnungen in den Dachgeschossen ist beantragt
- Sofern möglich, werden voraussichtlich 50 % öffentlich geförderte und 50 % frei finanzierte Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen errichtet
- Bei Erteilung der Baugenehmigung wird die Genossenschaft die vorhandenen Dachgeschosse zu Wohnungen ausbauen

# Möglichkeit von Dachgeschossumbauten

## Auszug aus der Satzung der Genossenschaft:

### 6 Satzung

## Satzung

### I. Firma und Sitz der Genossenschaft

#### § 1 Firma und Sitz

Die Genossenschaft führt die Firma: Altonaer Spar- und Bauverein eG. Sie hat ihren Sitz in Hamburg.

### II. Zweck und Gegenstand der Genossenschaft

#### § 2 Zweck und Gegenstand

- (1) Zweck der Genossenschaft ist überwiegend die Förderung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder sowie der Betrieb einer Spareinrichtung.
- (2) Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Darüber hinaus kann sie alle Geschäfte betreiben, die zur Förderung der Mitglieder geeignet sind. Sie kann auch Tochtergesellschaften gründen und sich an anderen Unternehmen beteiligen.

# Möglichkeit von Balkonanbauten

- Es ist beantragt, dass nahezu alle Wohnungen vorgestellte Balkone erhalten
- Sehr gute Belichtung der Wohnräume weiterhin gewährleistet
- Verbreiterung der Balkone, gute Nutzbarkeit (ca. 7,5 m<sup>2</sup>!)

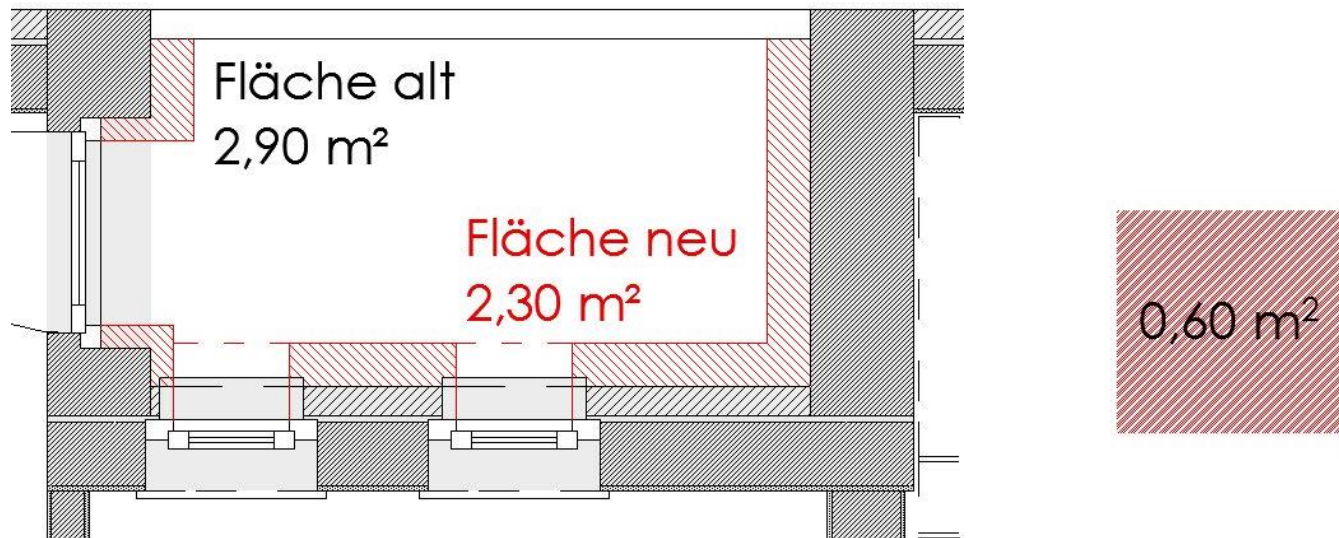


# Möglichkeit von Balkonanbauten

- Beantragt ist, dass nahezu alle Wohnungen, die jetzt mit einer Loggia ausgestattet sind, einen Balkon erhalten könnten – auch im Erdgeschoss
- Ausnahmen bilden die Wohnungen, die keine Fenster/Türen zum Hinterhof haben
- Wenige Ausnahmen gibt es in der Bahrenfelder Ch. und der Langbehnstr. (Bei Rückfragen gern die Architekten ansprechen)
- Viele der Wohnungen, die bislang keine Loggia haben, könnten einen Balkon erhalten
- Es wird keine weitere Nutzungsgebührenerhöhung infolge der Balkonanbauten oder der Vergrößerung der Wohnfläche für die Bewohner geben
- Die Balkone würden vielfältige Grundrisskonzepte ermöglichen
- Sollten keine Balkone installiert werden, müssten die West-Loggien in den ausgeschäumten Bereichen zusätzlich gedämmt werden
- **Umsetzung der Balkone erfolgt nur, wenn sich die Mehrheit der Mitglieder der Haushalte dafür ausspricht**
- **Die Genossenschaft wird dazu schriftlich alle Mitglieder der Wohnanlage befragen**

# Keine Balkone

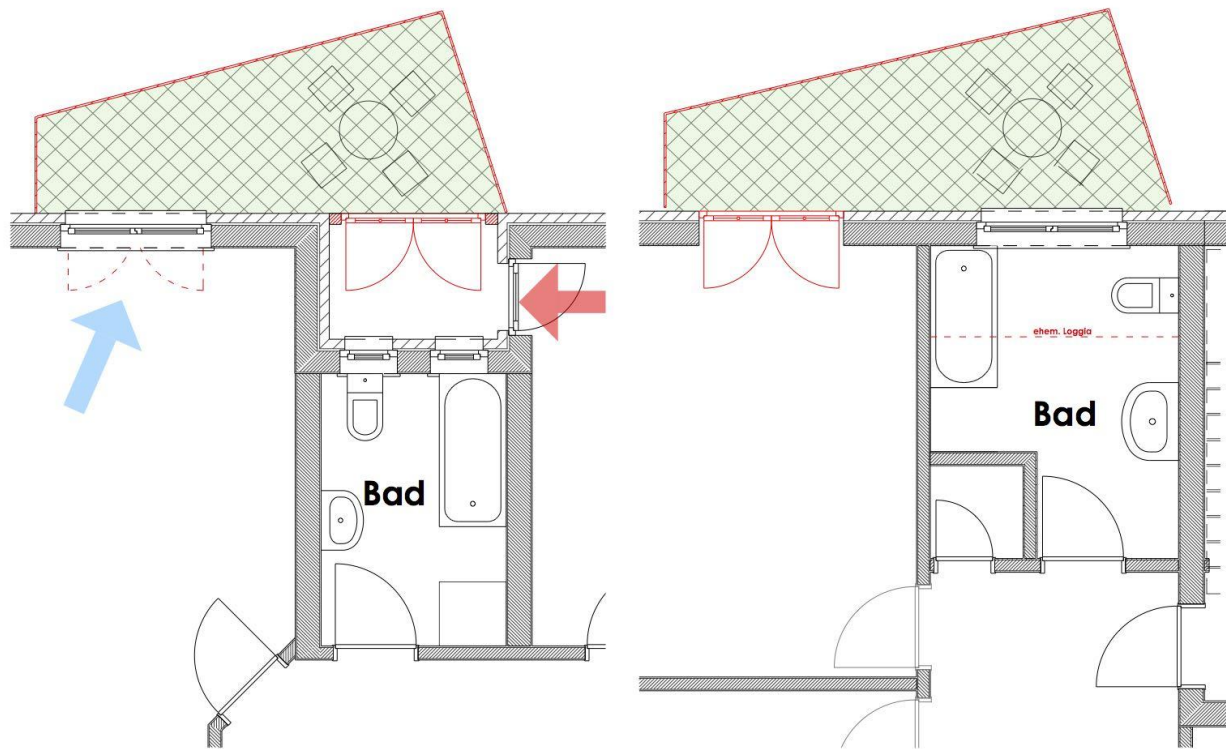
- Dämmung aller Westfassaden im Loggiabereich
- Dämmung der Bodenplatten von unten und oben (Abbruch des Estrichbelags)





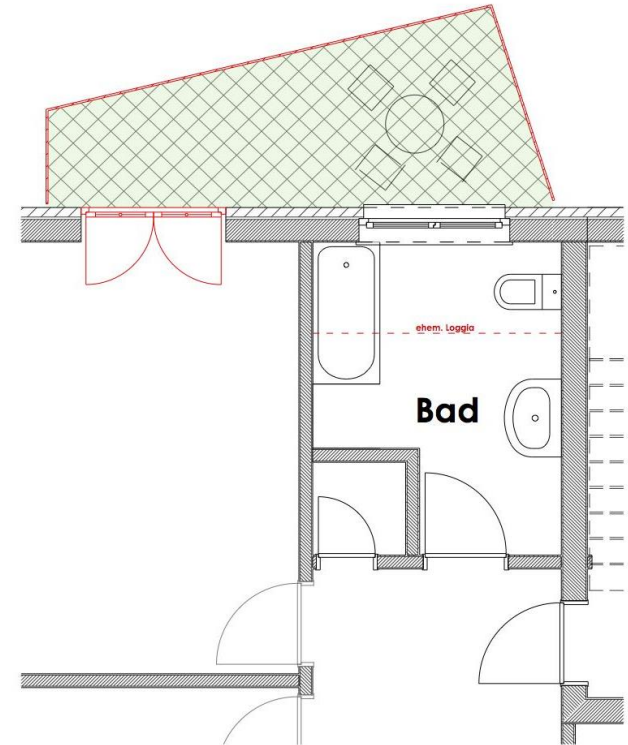
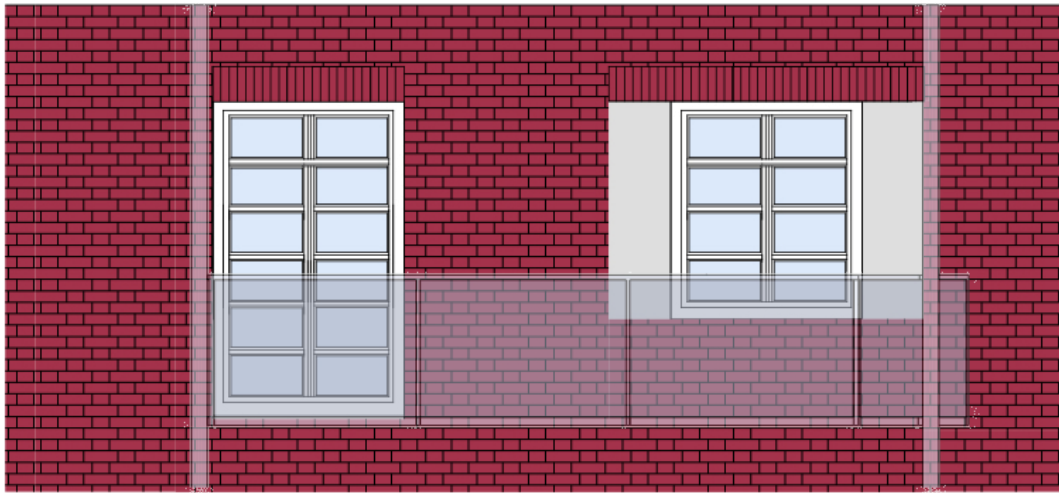
# Möglichkeit von Balkonanbauten

- Auf Wunsch besteht die Möglichkeit, das Bad zu vergrößern



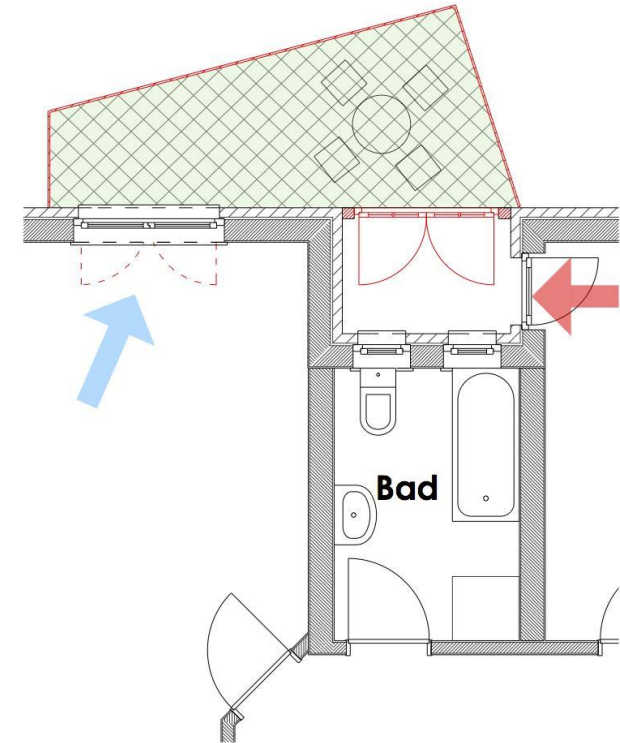
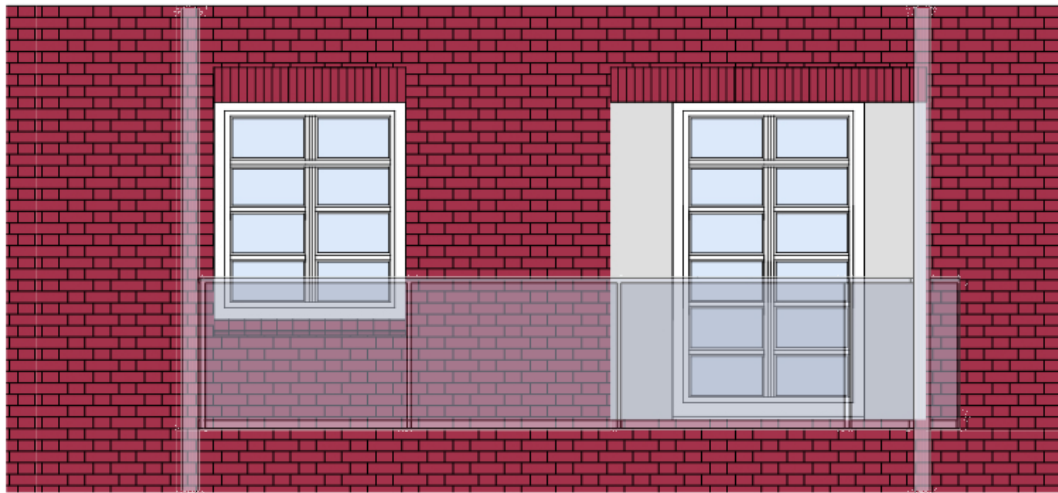
# Möglichkeit von Balkonanbauten

- Variante großes Bad



# Möglichkeit von Balkonanbauten

- Variante Loggia als Wintergarten





---

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

Informationen zu den Kosten der  
Maßnahme, Förderung und den  
Auswirkungen auf die  
Nutzungsgebühren

# Kosten der Maßnahmen (geschätzt)

<b>Gesamtinvestition für die Maßnahmen inkl. Nebenk:</b>	<b>ca.</b>	<b>20.000.000,00 €</b>
<b>Davon:</b>		<b>Je Wohnung:</b>
Instandsetzung aller Fassaden (Fugensanierung und Ausschäumen)	ca. 7.550.000,00 €	18.875,- €
Trockenlegung der Keller	ca. 360.000,00 €	900,- €
Erneuerung der Fenster	ca. 4.500.000,00 €	11.250,- €
Dämmung der Dachboden- und Kellerdecken	ca. 1.500.000,00 €	3.750,- €
Gerüstarbeiten	ca. 1.200.000,00 €	3.000,- €
Dachdeckerarbeiten	ca. 1.000.000,00 €	2.500,- €
Heizungsanlage	ca. 2.300.000,00 €	5.750,- €
Installationen	ca. 1.400.000,00 €	3.500,- €
Außenanlagen	ca. 400.000,00 €	<u>1.000,- €</u>
		<b><u>ca.50.000,- €</u></b>
 Kosten je Bad		 ca. 20.000,- €

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

Vorschlag der altoba:

Inanspruchnahme einer Förderung:

<b>Nutzungsgebührenerhöhung</b>	<b>1.-3. Jahr nach Mod.</b>	<b>1,00 €</b>
	4.-6. Jahr nach Mod.	0,23 €
	7.-9. Jahr nach Mod.	0,45 €
	ab dem 10. Jahr	<u>0,56 €</u>
Erhöhung innerhalb von 10 Jahren		<u>2,24 €</u>
Erhöhungsbetrag:		2,40 €
abzgl. Zinsvorteil KfW		<u>- 0,16 €</u>
Anzusetzender Erhöhungsbetrag		<u>2,24 €</u>
Anteil IFB-Zuschuss:		1,24 €

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

Außerdem:

- Kappung bei der Mietobergrenze der IFB von 7,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat im ersten Erhöhungsschritt
- Kappung der Erhöhung bei maximal 20 % im ersten Erhöhungsschritt
- **Wer bereits jetzt über 7 €/m<sup>2</sup> Wfl. Nutzungsgebühr zahlt, erhält keine Erhöhung im ersten Schritt**
- Kappung innerhalb der 10 Jahre beim Mittelwert des Mietenspiegels
- Mietpreisbindung für 10 Jahre (Keine weiteren Anpassungen der Nutzungsgebühr außer ggfs. Anpassungen BK/HK)
- Belegungsbindungen für die nächsten 10 Jahre

Voraussetzungen für die altoba-Anpassung:

- Vorbehaltlich der Zusage zur Förderung durch die Investitions- und Förderbank Hamburg
- **Zustimmung der Mitglieder zu den Maßnahmen ist erforderlich**
- Vereinbarte Mieterhöhung nach § 557 BGB

# Betrachtung „Miethai & Co KG“ ohne Förderung

**Gesamtinvestition für die Maßnahmen inkl. Nebenk:** ca. **17.700.000,00 €**

**Davon:**

Anteil  
Modernisierung

Instandsetzung aller Fassaden

(Fugensanierung und Ausschäumen)

ca. 7.550.000,00 €

30 %

Trockenlegung der Keller

ca. 360.000,00 €

Erneuerung der Fenster

ca. 4.500.000,00 €

50 %

Dämmung der Dachboden- und Kellerdecken

ca. 1.500.000,00 €

100 %

Gerüstarbeiten

ca. 1.200.000,00 €

50 %

Dachdeckerarbeiten

ca. 1.000.000,00 €

Heizungsanlage

ca. 2.300.000,00 €

Installationen

ca. 1.400.000,00 €

Außenanlagen

ca. 400.000,00 €

6.600.000,00 €

Entspricht einem  
Instandhaltungsanteil von  
ca. 66 %

Kosten je Bad

ca. 20.000,- €

# Entwicklung der Nutzungsgebühr „Miethai und Co KG“

Gesamtinvestition für die Maßnahmen:	ca. 17.700.000,00 €
Instandhaltungsanteil:	- ca. 11.100.000,00 €
Umlagefähige Kosten:	=ca. 6.600.000,00 €

Berechnung der möglichen

Mieterhöhung nach § 559 BGB, 11 % p.a. = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat

**Mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat**

**Erhöhung unmittelbar nach Abschluss der Arbeiten**

**Ohne neue Heizung**

**Ohne Förderung**

**Ohne Mietpreisbindung**

**Ohne Deckelung bei 7 € bzw. dem Mittelwert des Mietenspiegels**

# Entwicklung der Nutzungsgebühr „Miethai und Co KG“

Gesamtinvestition für die Maßnahmen: ca. 17.700.000,00 €

**Instandhaltungsanteil:** - ca. **11.100.000,00 €**

Umlagefähige Kosten: =ca. 6.600.000,00 €

Berechnung der möglichen

Mieterhöhung nach § 559 BGB, 11 % p.a. = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat

**Mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat**

**Und wie würde „Miethai und Co KG“ versuchen, den hohen Instandhaltungsanteil auszugleichen?**

# Entwicklung der Nutzungsgebühr „Miethai und Co KG“

Gesamtinvestition für die Maßnahmen:	ca. 17.700.000,00 €
<b><u>Instandhaltungsanteil:</u></b>	<b>- ca. 11.100.000,00 €</b>
Umlagefähige Kosten:	=ca. 6.600.000,00 €

Berechnung der möglichen

Mieterhöhung nach § 559 BGB, 11 % p.a. = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat

**Mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB = ca. 2,42 € pro m<sup>2</sup> Wfl. im Monat**

**Und wie würde „Miethai und Co KG“ versuchen, den hohen Instandhaltungsanteil auszugleichen?**

**VOR Modernisierung eine Mieterhöhung nach § 558 BGB um bis zu 15 % zum Mittelwert des Mietenspiegels**



# Entwicklung der Nutzungsgebühr

Vorschlag der altoba:

Inanspruchnahme einer Förderung:

1.-3. Jahr nach Mod.	1,00 €
4.-6. Jahr nach Mod.	0,23 €
7.-9. Jahr nach Mod.	0,45 €
ab dem 10. Jahr	<u>0,56 €</u>
	<u>2,24 €</u>

Erhöhung innerhalb von 10 Jahren

~~„Miethai und Co KG“  
Vor Modernisierung  
Erhöhung um 15 % zzgl.  
€ 2,42 im 1. Jahr nach Mod.~~

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

---

## Stand der Abstimmung mit der IFB

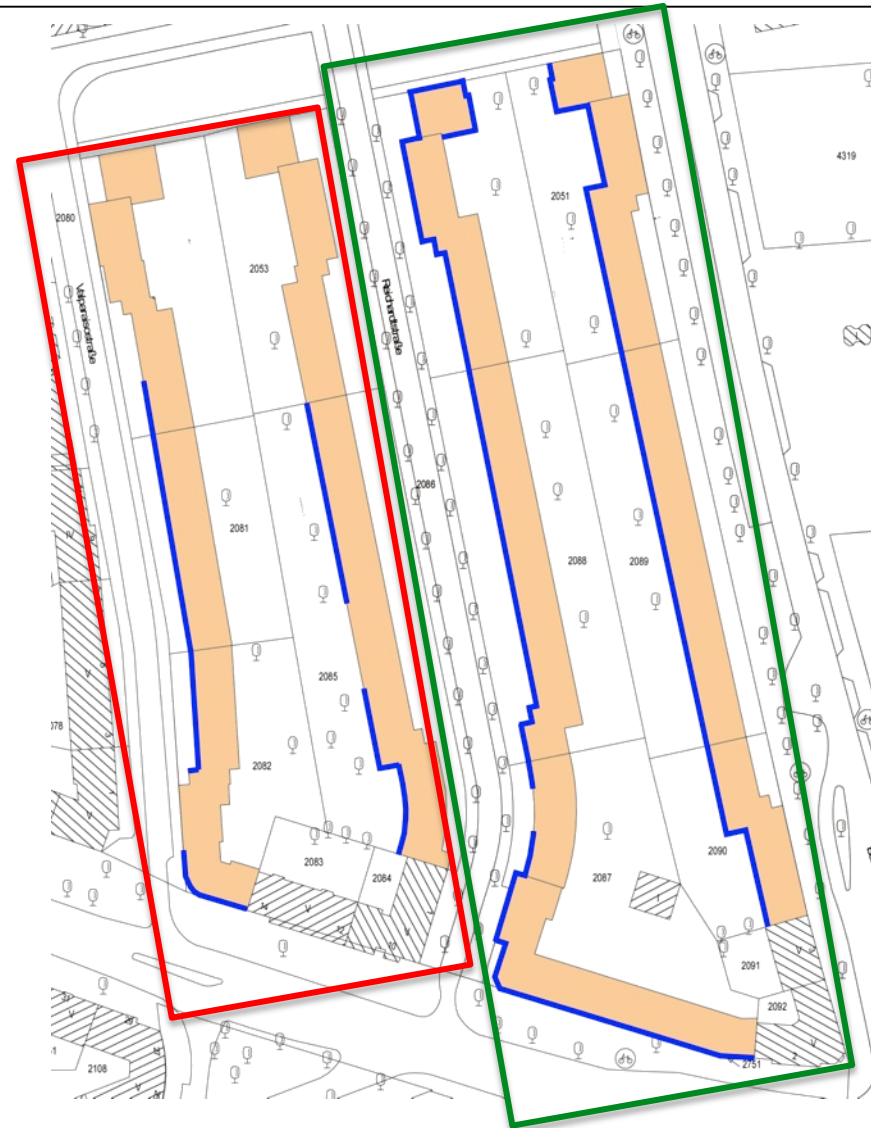
- Schriftliche Zusage der Förderungswürdigkeit für die gesamte Modernisierung
- Zusicherung einheitlicher Konditionen für die Bauabschnitte 2016-2018
- Zusicherung einheitlicher Konditionen für die Bauabschnitte 2019 bis 2021

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

Angebot der IFB als Sonderregelung:

**Förderabschnitt 2016 – 2018**

**Förderabschnitt 2019 - 2021**



# Entwicklung der Nutzungsgebühr

---

## Altoba-Nutzungsgebühr-Garantie:

- Sollten sich die Förderbedingungen in 2018/2019 für den zweiten Förderabschnitt nachteilig für die Bewohner verändern, garantieren wir einheitliche Konditionen wie zum ersten Förderabschnitt!
- Sollten die Baukosten gegenüber unserer derzeitigen Kalkulation steigen, garantieren wir unseren Mitgliedern dennoch gleichbleibende Konditionen!

# Mietminderungen während der Bauzeit

---

Unser Vorschlag:

- Entschädigung für die Einschränkungen im Rahmen der Modernisierung in Höhe einer Nutzungsgebühr (Grundmiete zzgl. BK-VZ)
- **Entspricht einer 100 % igen Mietminderung für einen Monat**
- Auszahlung nach Abschluss der Maßnahmen

Voraussetzung:

- Es werden keine weiteren Mietminderungen im Zuge der Modernisierungsmaßnahme durch das Mitglied geltend gemacht
- Zustimmung zu den Maßnahmen und der Vereinbarung über die Nutzungsgebührenerhöhung

# Entwicklung der Nutzungsgebühr

---

Haben Sie Fragen zur Nutzungsgebühr?

---

# Abschluss und Ausblick