

Herzlich willkommen zur
Informationsveranstaltung

**Modernisierung
Lüdersring**

02.11.2021

Themen des heutigen Abends

1. Bautenstand
2. Modernisierungsmaßnahme
3. Zeitplan
4. Ihre Mithilfe für die Baumaßnahme
5. Entwicklung der Nutzungsgebühr

1. Bautenstand

Fassaden



Dach/Fassade



Balkone



Balkonbodenplatte



Balkonbodenbeschichtung

Bäder



Entlüftung/Sielleitungen



2. Modernisierungsmaßnahme

Fassadengestaltung



Fassadengestaltung



Fassadengestaltung



Fassadengestaltung



Geplante Maßnahmen an der Fassade

- Dämmung der Fassaden, Kellerdecke und der obersten Geschossdecke
- Abbruch Bestandsbalkone, Aufstellung neuer, größerer Vorstellbalkone
- Austausch aller Fenster und Hauseingangstüren
- Abbruch der Attika, Erneuerung des Dachs als flach geneigtes Dach mit Dachüberstand

Arbeiten in den Bädern

- Neue Fliesen – Sie können zwischen drei Mustern wählen
- Sie wählen, ob Wannen- oder Duschbad
- Neue Sanitärobjekte und Armaturen
- Spülkasten und Wasserzähler unter Putz
- Malerarbeiten im Bad, Lackarbeiten an Türen
- Dezentrale Abluft durch die neue Lüftung



Küche

- Neue Abwasser- und Trinkwasserleitungen in der Küche
- Dezentrale Abluft durch die neue Lüftung



Flure

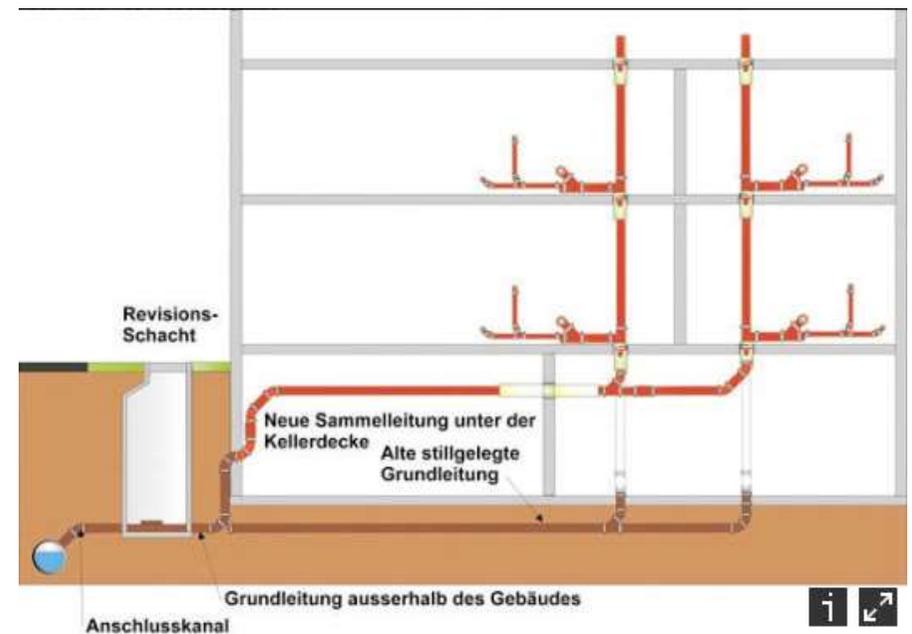
- Kabelkanal unter der Decke
- Bei Beschädigungen an den Wänden werden Ausbesserungen mit Raufasertapete vorgenommen und die betreffenden Wände weiß gestrichen



Keller

- Einbau eines Hochsiels im Keller
- Kellerdeckendämmung
- Neue Elektroanschlussräume

Wir benötigen Zugang zu Ihren Mieterkellern!



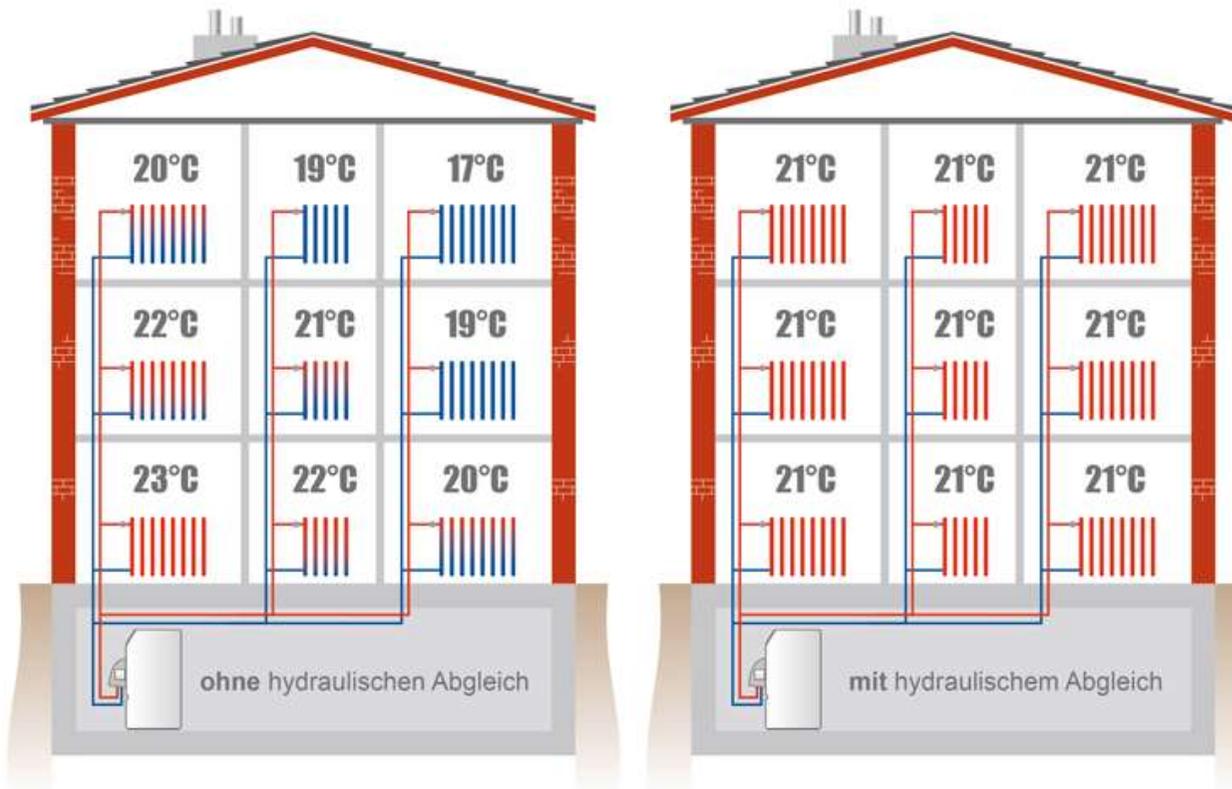
Heizung

- Dämmung der Kellerverteilung und der Heizungsrohre im Keller
- Austausch einzelner Heizkörper
- Neue Thermostatventile an allen Heizkörpern
- Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage



Heizung

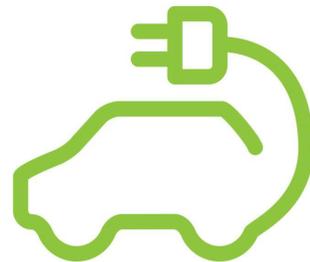
Hydraulischer Abgleich:
Stoppt Energieverschwendung und macht Räume gleichmäßig warm



Grafik: IWO

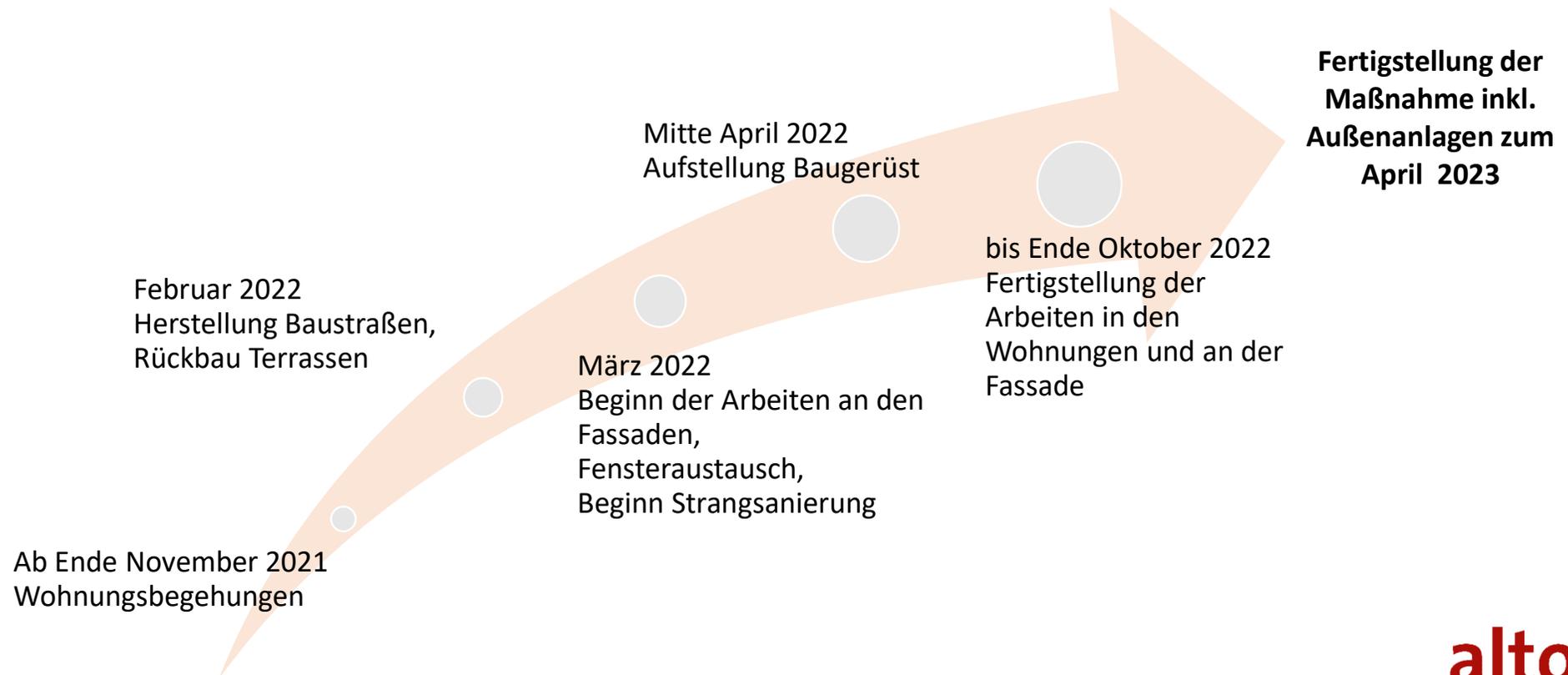
Nachhaltige Wohnanlage

- KfW-Effizienzhaus 55
- Solarthermieanlage
- Photovoltaikanlage mit Mieterstrommodell
- Vorrüstung von E-Anschlüssen in der Tiefgarage



3. Zeitplan

Zeitplan



4. Ihre Mithilfe für die Baumaßnahme

Vorbereitung der Wohnung

- Private Einbauten in Fluren, Küchen, Abstellräumen und Bädern (Gardinen, Schränke, Spiegel, etc.) sind **vor** Beginn der Strangsanierung zu entfernen
- Zugang zu den Fenstern und Heizkörpern ermöglichen
- Markisen sind zu demontieren und können **nicht** wieder verwendet werden

Bauphase

- Ihre Wohnung ist während der Strangsanierung nicht bewohnbar!
- Auszug für 4-5 Wochen notwendig
- vor und nach den Arbeiten in der Wohnung kommt es zu Beeinträchtigungen



Wir unterstützen Sie!

- direkte Ansprechpartner bei der Genossenschaft
- möblierte Ausweichwohnung in Osdorf
 - Bei Verzicht erhalten Sie eine Nutzungsgebühr inklusive Heiz- und Betriebskostenvorauszahlung
- Unterstützung beim Umzug in die Ausweichwohnung
- Organisierte Sperrmüllaktionen

5. Entwicklung der Nutzungsgebühr

Entwicklung der Nutzungsgebühr

Vorschlag der altoba:

- Keine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB), sondern eine Mieterhöhung nach Vereinbarung (§ 557 BGB)
- Nutzungsgebührenerhöhung nach der Modernisierung um 1,00 €/ m²
 - Kappung bei 7,15 €/m²



Voraussetzung:

- Ihre Zustimmung zu den Maßnahmen und der Vereinbarung über die Nutzungsgebührenerhöhung

Beispielrechnung

Nutzungsgebühr je m²-Wohnfläche: 4,75 €
 Durchschnittliche Wohnfläche: 66,90 m²
 Heizkosten durchschnittlich je m² Wohnfläche: 1,64 €

	Aktuelle Nutzungsgebühr	Veränderung pro m ²	Veränderung insg.	Neue Nutzungsgebühr
Grundnutzungsgebühr	317,78 €	1,00 €	66,90 €	384,68 €
Betriebskosten	110,39 €			110,39 €
Heizkosten	109,72 €	-0,60 € (geschätzt)	-40,14 €	69,58 €
Gesamtnutzungsgebühr	537,89 €		26,76 €	564,65 €
Erhöhung der Nutzungsgebühr				
Im 4. Jahr nach Mod.		0,32 €	21,41 €	406,09 €
Im 7. Jahr nach Mod.		0,63 €	42,15 €	448,24 €
Im 10. Jahr nach Mod.		0,79 €	52,85 €	501,09 €
Summe		1,74 €	116,41 €	

Warum tun wir das?

- Werterhaltung der Immobilie
- Wohlfühlfaktor und Wohnkomfort in Ihrer Wohnung steigt
- Modernes Erscheinungsbild der Wohnanlage
- Maßnahmenkonzept mit langfristiger Wirkung, auch im Sinne kommender Generationen
- Kalkulierbare Kostensteigerungen:
 - ✓ Reduzierung des Wärmeverbrauchs
 - ✓ Begrenzung der Nutzungsgebührensteigerung
 - ✓ Mietpreissicherheit für mind. 10 Jahre
- Weniger Klein- und Großinstandhaltung

Wir sind für Sie da!

- Inka Möller - Technische Abteilung
- Maibrit Kemper und Ines Kröger - Mieterzentrum Ottensen
- Ove Elling - Wohnanlagenbetreuer
- Architekturbüro Sawallich - Bauleitung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Fragen?

