

altoba

seit 1892

Herzlich willkommen!

Informationsveranstaltung für Mitglieder der Vertreterversammlung

Altona, Bahrenfeld und Ottensen

09., 10. und 11.04.2024

Tagesordnung

1. Kurze Begrüßung und Vorstellung der teilnehmenden Mitglieder des Aufsichtsrats, des Vorstands und der anwesenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der altoba
2. Anregungen, Hinweise und Fragen aus den Reihen der Vertreterversammlung
3. Informationen vom Vorstand (Themenauswahl)

3. Informationen vom Vorstand



Die **94.** ordentliche
Vertreterversammlung
findet am Mittwoch,
dem 5. Juni 2024,
um 18.30 Uhr im
Gastwerk Hotel statt.

3. Informationen vom Vorstand

Vertreterwahlen in 2025

- Beschlussfassung über den Wahlvorstand am 05.06.2024 in der ordentlichen Vertreterversammlung
- Wahlvorstand setzt sich zusammen aus:
 - einem Vorstandsmitglied,
 - zwei Mitgliedern des Aufsichtsrats und
 - vier Mitgliedern der Genossenschaft, die keinem Organ angehören
- Der Wahlvorstand bleibt bis zur Neubildung eines Wahlvorstandes im Amt.

Übersicht

Neubau und Projektentwicklung

Neubau
Kolbenhöfe II: BF S7, S1 und S3

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	70
Wohnungsfläche	14.710 m ² K
Nutzungsgebühr je m ² Wohnfläche	ca. 20 €
Realisierung	2024
Planungsbeginn	2022
Planungsfortschritt	100%



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Projektentwicklung
Chemnitzstraße 47 – 49

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen	38



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Neubau
Othmarscher Kirchenweg

Alt2 - Außenungsantrag

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	35
Wohnungsfläche	11.111 m ² K
Nutzungsgebühr je m ² Wohnfläche	ca. 20 €
Realisierung	2024
Planungsbeginn	2022
Planungsfortschritt	100%



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Projektentwicklung
Luthergrund

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen	282



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Neubau
Griegstraße: Adolf-Jäger-Kampfbahn

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	130
Wohnungsfläche	ca. 48.000 m ² K
Nutzungsgebühr je m ² Wohnfläche	ca. 30 - 20 €
Realisierung	2024
Planungsbeginn	2022
Planungsfortschritt	100%



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Modernisierung

Modernisierung
Modernisierung Reichardtblock:



Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	400
Anzahl der neuen Dachgeschosswohnungen bisher	39
Planungsbeginn	Dezember 2024

altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)

Modernisierungen
Daimlerstraße 21

- Ermittelter Bedarf an Wärmepumpen: 5
- Prüfung, welche energetische Ertüchtigung dafür nötig ist



altoba
Informationsveranstaltung für Mitglieder der Verwaltungsverammlung (VVV)



Übersicht

Abwasser- sanierung



Sonstiges

Multimedia
(Glasfaserausbau)

Sparen

CO₂KostAufG

Vermietungs-
grundsätze

Herausfor-
derungen

Emils
Quartier

altoba-
Stiftung



Neubau

Kolbenhöfe II: BF S7, S1 und S3

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	79
davon gefördert	79
Nutzungsgebühr	9 € + ca. 4,21 € Aufwendungszuschuss
Kita	1
Fertigstellung BF S07 (19 Wohnungen)	Juli 2024



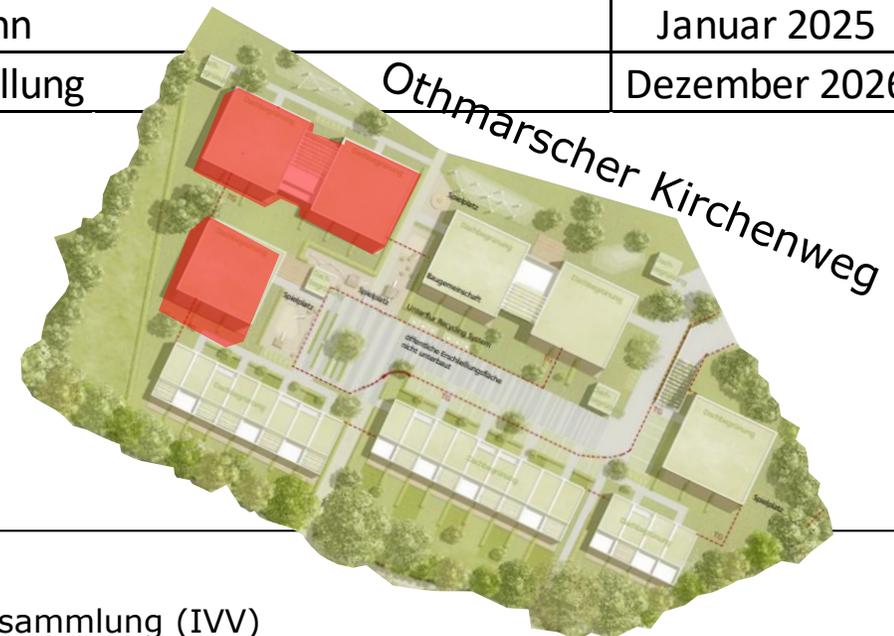
Neubau

Othmarscher Kirchenweg



AWZ = Aufwendungszuschuss

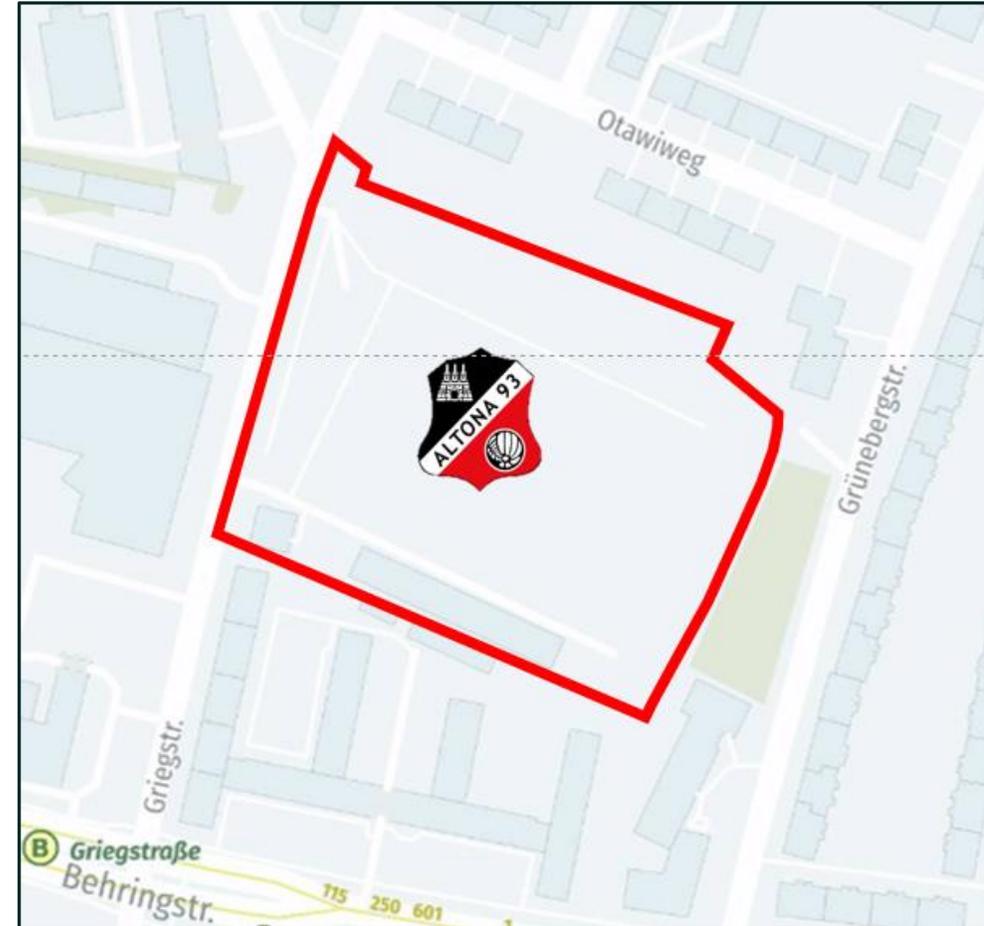
Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	35
davon gefördert	11
Nutzungsgebühr je m ² Wfl. freifinanziert	ca. 20 €
Nutzungsgebühr je m ² Wfl. Gefördert	ca. 7 € + AWZ
Baubeginn	Januar 2025
Fertigstellung	Dezember 2026



Neubau

Griegstraße: Adolf-Jäger-Kampfbahn

Informationen zur Baumaßnahme	
Anzahl der Wohnungen insgesamt	130
1/3 davon gefördert	ca. 43
Nutzungsgebühr je m ² Wfl. freifinanziert	ca. 19 - 20 €
Nutzungsgebühr je m ² Wfl. gefördert	
Baubeginn	
Fertigstellung	



Modernisierung

Modernisierung Reichardtblock:



Informationen zur Baumaßnahme

Anzahl der Wohnungen insgesamt	400
Anzahl der neuen Dachgeschosswohnungen bisher	59
Fertigstellung	Dezember 2024

Modernisierungen

Daimlerstraße 21

- Ermittelter Bedarf an Wärmepumpen: 5
- Prüfung, welche energetische Ertüchtigung dafür nötig ist



Projektentwicklung

Chemnitzstraße 47 – 49

Informationen zur Baumaßnahme

Anzahl der Wohnungen

16



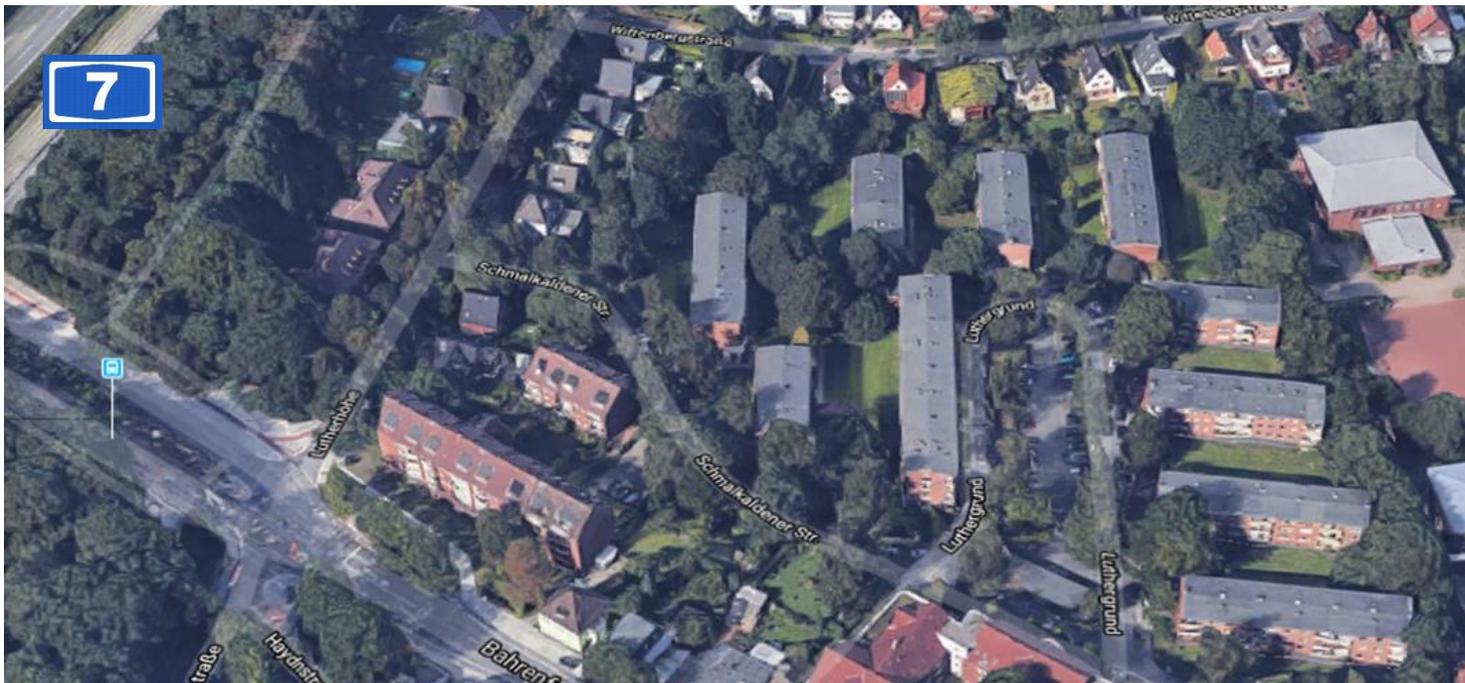
Projektentwicklung

Luthergrund

Informationen zur Baumaßnahme

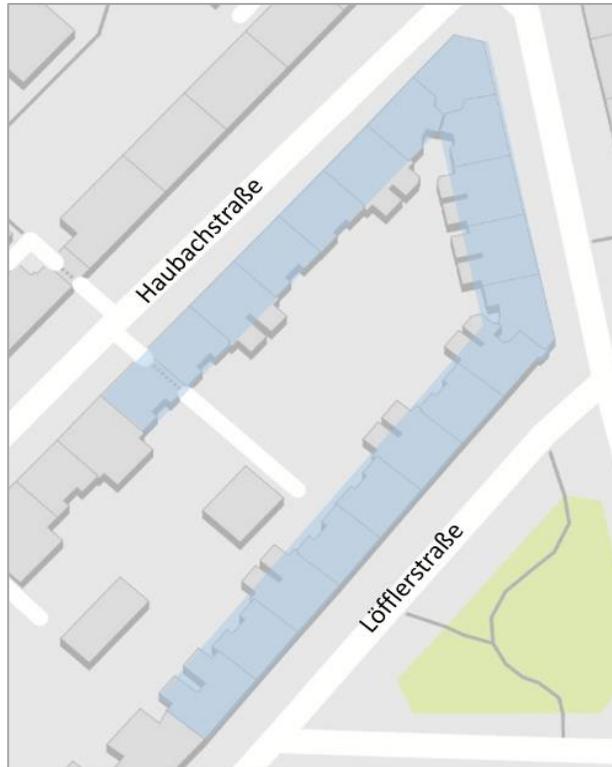
Anzahl der Wohnungen

162



Abwassersanierung Haubachblock

Haubachstraße 24 - 40, Gerichtstraße 21 - 29,
Löfflerstraße 13 - 27 (Tiefbau + 42 Wohnungen)



Abwassersanierung Vereinsblock

Gerichtstraße 44 – 50, Haubachstraße 43 – 49,
Vereinsweg 1 – 3, 7 (Tiefbau + 21 Wohnungen)



Abwassersanierung Zeiseblock

Helenenstr. 17 – 19, Zeiseweg 4 – 16,
Bodenstedtstraße 10 (Vorbereitung Tiefbau + 21 Whg.)



Abwassersanierung Schützenblock

Leverkusenstieg 1 – 29 und 2 - 32



Multimedia

- Verlängerung der Versorgungsverträge bis zum 30.06.2027.
- Erwerb des Breitbandkabelnetzes und des Ethernet-Netzes zum Preis von € 1,00 pro Wohnung.
- Verträge zur TV-Versorgung können ab dem 01.06.2024 zum bisherigen Preis (€ 5,69 brutto) im Einzelinkasso fortgeführt werden.
- Eine entsprechende Mitgliederinformation ist erfolgt und wird fortgeführt.



Glasfaserausbau (**Fiber To The Home**)

- Zusammen mit zwei anderen Genossenschaften wurde eine grundsätzliche Einigung zur Beauftragung des Glasfaserausbaus erzielt.
- Das Modell der im Eigentum der Genossenschaften zu errichtenden „Campusnetze“ wird umgesetzt.
- Ziel bleibt die Ausstattung aller Wohnung mit FTTH, bei gleichzeitiger möglichst freier Anbieterwahl durch die Mitglieder. Durch das Pachtmodell bleibt das Netzeigentum bei der Genossenschaft und geht nicht auf einen Telekommunikationsanbieter über.
- Der Zeitplan wird im Rahmen der Vertragsgespräche festgelegt. Voraussichtlicher Beginn nicht vor 2025.



Aktuelles aus der Spareinrichtung

Investieren Sie nachhaltig und profitieren Sie!
Exklusives Sparangebot für Mitglieder und deren Angehörige



- ✓ sicher
- ✓ ökologisch
- ✓ sozial



3,75%
p. a. für Neugeld
10 Jahre fest

**Neubau-Sparen Kolbenhöfe II,
Baufeld 7 (Elisabeth-Will-Straße 2/2a/2b)**

Mindesteinlage: ab 500 Euro

Zinssatz: 3,75% p. a. (fest)

Laufzeit: 10 Jahre (keine vorzeitigen Verfügungen möglich)

Besonderheiten: das Kontingent ist begrenzt und gilt nur für Neugeld *



Aktuelle Themen

Kohlendioxid aufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

- Ziel: gerechte Verteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter
- Die CO₂-Kostenaufteilung gilt ab dem 1. Januar 2023 und ist in der Heizkostenabrechnung auszuweisen.
- Berechnung anhand des Kohlendioxidausstoßes des Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr
- je höher der CO₂-Ausstoß der Immobilie, desto höher ist der Anteil, der vom Vermieter zu tragen ist
- 10-Stufen-Modell: CO₂-Ausstoß <12 kg → Vermieteranteil = 0% bis
CO₂-Ausstoß ≥52 kg → Vermieteranteil = 95 %



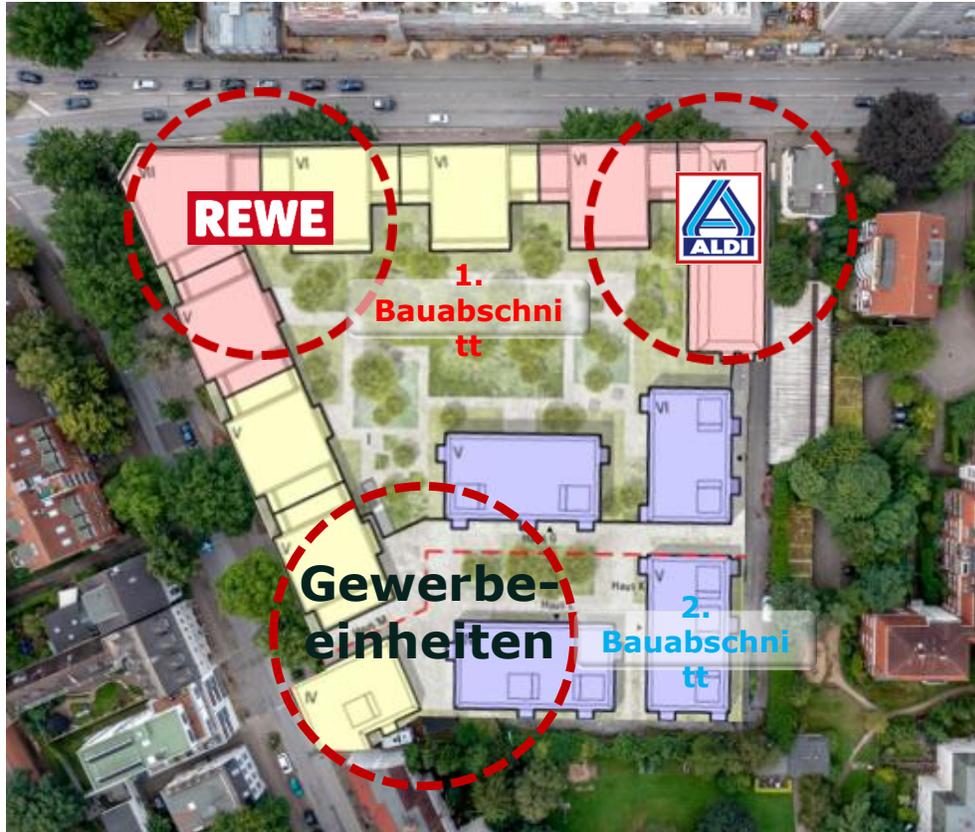
Aktuelle Themen

Herausforderungen für die Genossenschaft

- CO₂-Kostenbelastung ca. T€ 140 für 2023 in 2024, ca. + 20% für 2024 in 2025
- Entfall Umlagefähigkeit Miete Rauchwarnmelder ca. T€ 100
- von sämtlichen Preissteigerungen ist auch die Genossenschaft betroffen



Nachbarschaftsbebauung Bahrenfelder Dreieck



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bahrenfeld 75 (Emils Quartier)

→ öffentliches Verfahren, d.h., jeder kann sich über den Stand informieren

→ regelmäßiger Austausch der altoba zum Planungstand mit einem der Bauherren

→ Zeitplan:

- Herbst 2024: Beginn Abbruch Bestandsgebäude
- Ende 2025: Baubeginn 1. Bauabschnitt (BA)
- Ende 2028: Ende 1. BA, Beginn 2. BA
- Ende 2030: Fertigstellung

Vermietungsgrundsätze

1. Vormerkung als Wohnungsinteressent

Voraussetzung: Volljährigkeit, dauerhafter Aufenthaltsstatus

2. Vermietung der Wohnungen

Interessenten mit Priorität 1: Mitglieder

Interessenten mit Priorität 2: Neukunden

Kriterien: Priorität, Dringlichkeit, Dauer der Mitgliedschaft, Wartezeit, genossenschaftliche Unternehmensinteressen

3. Wohnungsübertragung

Anträge von volljährigen Familienangehörigen oder Untermietern; eine Verpflichtung zur Übertragung besteht nicht; Ablehnung, wenn Zweifel an der Bonität bestehen, die Wohnung überbelegt ist oder ein langjähriges und lange wartendes Mitglied Interesse hat



altoba-Stiftung

- anerkannt am 9. März 2007
- Zweck insbesondere:
 - a) Gewährung von Beihilfen für Einrichtungen der Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen sowie die Beratung und Betreuung von Senioren
 - b) Beratung, Hilfestellung und finanzielle Unterstützung von Not leidenden Mitmenschen bei drohender Gefahr des Verlustes ihrer Wohnung
- Einnahmen in 2023:

Zinserträge (€ 2.700) aus Stiftungskapital und Spenden (€ 6.000 von der altoba und € 820 aus der Vertreterversammlung)

Ausgaben gesamt € 10.950,00



