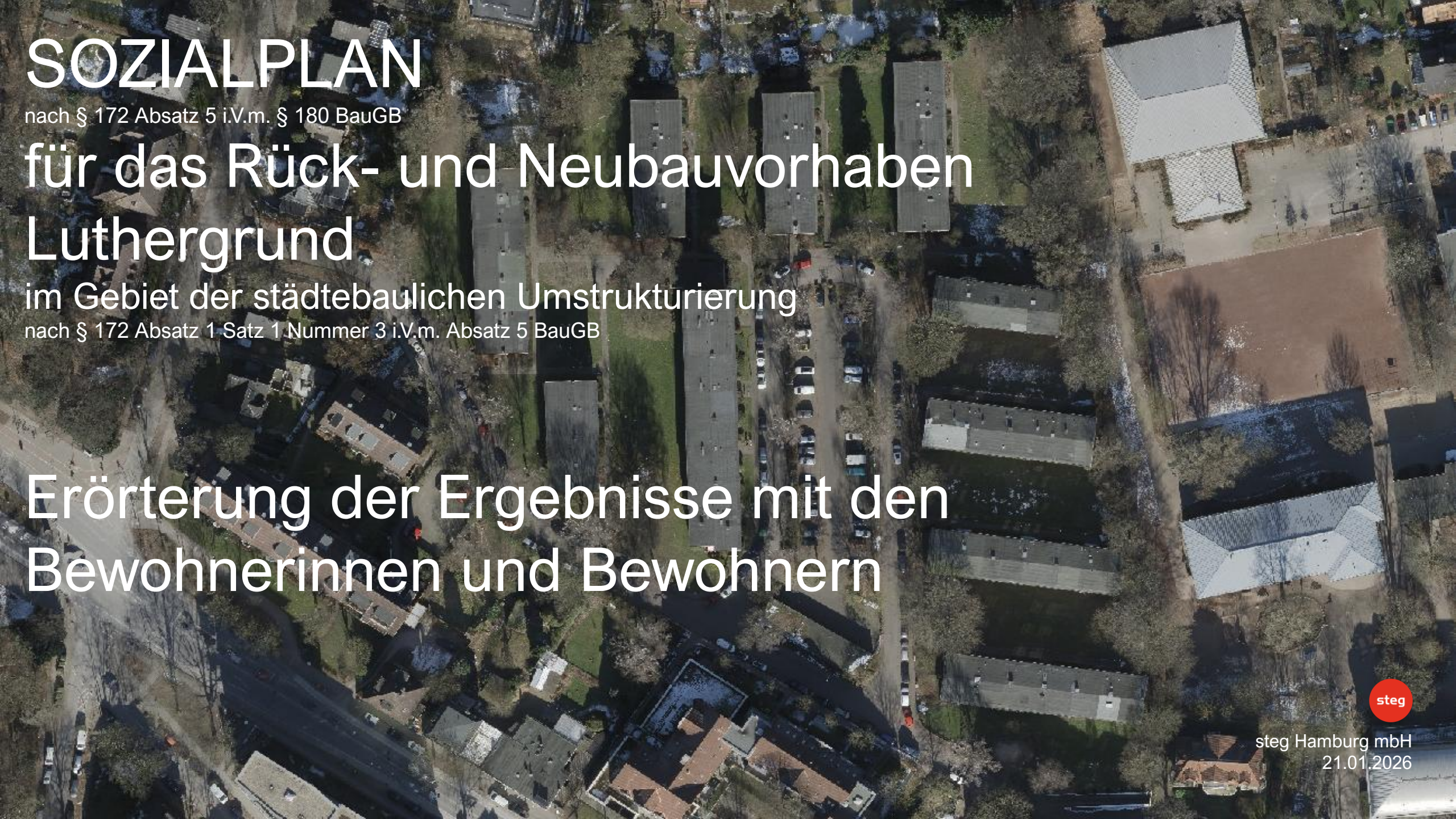




SOZIALPLAN

nach § 172 Absatz 5 i.V.m. § 180 BauGB

für das Rück- und Neubauvorhaben Luthergrund

im Gebiet der städtebaulichen Umstrukturierung

nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 i.V.m. Absatz 5 BauGB

Erörterung der Ergebnisse mit den Bewohnerinnen und Bewohnern

steg

steg Hamburg mbH
21.01.2026

Agenda

1. Einführung (Worum geht es heute?)
2. Ausgangslage – Die Wohnanlage Luthergrund
3. Formeller Ablauf des Verfahrens
4. Das geplante Rück- und Neubauvorhaben
5. Die geplante Umsetzung des Vorhabens
6. Mögliche Auswirkungen auf die Bewohnerinnen / Bewohner
7. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen
8. Erörterung der vorgesehenen Sozialplanmaßnahmen
9. Resümee und Ausblick (nächste Verfahrensschritte)



Worum geht es heute?

- Für die Umsetzung des Rückbau- und Neubauprojektes Luthergrund im Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung Bahrenfeld-Süd soll eine Umstrukturierungsverordnung nach Baugesetzbuch (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3) erlassen werden.
- Um die Umstrukturierungsverordnung sozialverträglich umzusetzen, ist die Durchführung eines Sozialplans erforderlich (§ 172 Abs. 5 BauGB / § 180 BauGB).



Worum geht es heute?

- Die Beschlüsse zur Aufstellung der Umstrukturierungsverordnung und des Sozialplans erfolgten am 27. Mai 2025.

Gebietsabgrenzung der Umstrukturierungsverordnung und
Geltungsbereich des Sozialplans



Worum geht es heute?

- Die altoba hat die steg Hamburg mit der Erstellung des Sozialplans beauftragt.
- Der Sozialplan umfasst
 - einen Gebietssozialplan sowie
 - individuelle Einzelsozialpläne mit den jeweiligen Mietparteien.



Worum geht es heute?

Die wesentlichen Ziele der heutigen Veranstaltung sind:

- die möglichen Auswirkungen des Rück- und Neubauvorhabens auf die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam zu besprechen,
- die im Rahmen des Sozialplans vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen gemeinsam zu besprechen.



Ausgangslage (Stichtag: 27.05.2025)

Bestandssituation

- Wohnanlage aus den 1960er Jahren (Fertigstellung 1965)
- 10 Wohngebäude mit insg. 162 Wohnungen
- eine Reihengarage mit 9 Stellplätzen
- eine offene Stellplatzanlage
- ein Waschhaus (nördlich Luthergrund 1-4)
- großzügige Grünflächen, erhaltenswerter Baumbestand, zwei integrierten Kinderspielplätzen und eine Sitzgruppe



Ausgangslage (Stichtag: 27.05.2025)

Vermietungssituation

Von den 162 Wohnungen waren am 27.05.2025

- 128 Wohnungen unbefristet vermietet
 - 21 Wohnungen befristet vermietet (bis 31.12.2027)
 - 13 Wohnungen standen leer
-
- Ende Mai 2025 lebten in der Wohnanlage Luthergrund insgesamt 237 Bewohnerinnen und Bewohner.



Ausgangslage (Stichtag: 27.05.2025)

Dauer der Mietverhältnisse

- ca. 60 % bestehen seit über zehn Jahren
- 27 % bestehen seit über 25 Jahren
- 17 % bestehen seit über 35 Jahren
- ca. 5 % bestehen seit dem Erstbezug im Sommer 1965.

Durchschnittliche Nettokaltmiete / Grundnutzungsgebühr

6,66 €/m² pro Monat



Ausgangslage (Stichtag: 27.05.2025)

Bauliche/technisch/energetischer Zustand

- Die Wohngebäude weisen Defizite hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes auf.
- Die Gebäudetechnik und wesentliche Bauteile sind erneuerungsbedürftig.
- Die Wohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar.
- Die Wohnqualität entspricht nicht mehr den Bedürfnissen künftiger Generationen.

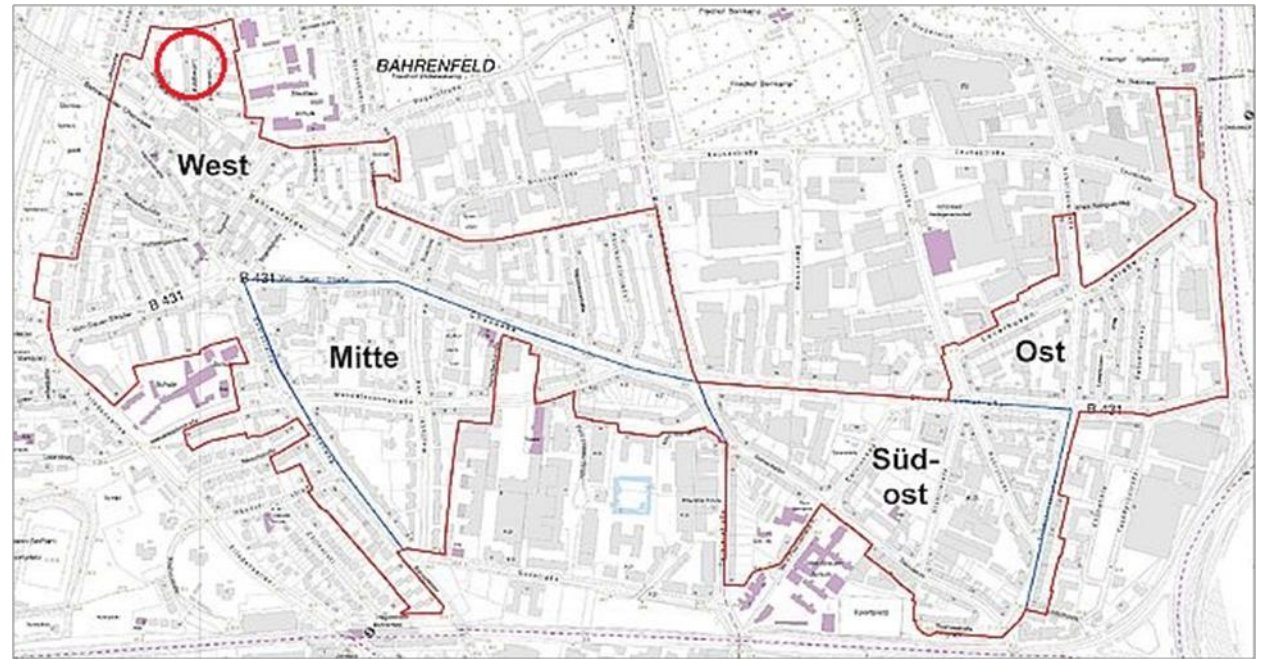


Lage im Sozialen Erhaltungsgebiet

SozErhVO Bahrenfeld-Süd seit dem 09. November 2016 in Kraft

Ziel (§ 172 Abs. 1 S 1 Nr. 2 BauGB):

*Erhalt der Zusammensetzung der
Wohnbevölkerung aus besonderen
städtebaulichen Gründen*



Lage im Sozialen Erhaltungsgebiet

- Rückbau in Gebieten mit SozErhVO regelmäßig nicht genehmigungsfähig: nur möglich, wenn
 - eine wirtschaftliche Unzumutbarkeit vorliegt oder
 - durch das Vorhaben keine konkreten nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur der Wohnbevölkerung zu befürchten sind z.B.: durch die Schaffung von dem sogenannten Kompensatorischem Wohnraum

Lage im Sozialen Erhaltungsgebiet

➤ Studie Kompensatorischer Wohnraum (2023):

Sozialverträgliche Umsetzung von Rückbauvorhaben in Gebieten mit SozErhVO durch Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum (insb. für verdrängungssensible Haushalte), ohne dabei das Ziel der SozErhVO zu gefährden

– 7 Kriterien definiert, die gemeinsam den Kompensatorischen Wohnraum bilden: u.a.

- bedarfsgerechte Anpassung des Wohnraums
- Erhöhung des Wohnraumanteils insgesamt sowie insbesondere des Anteils an dauerhaft gesichertem, bezahlbarem Wohnraum
- Sicherstellung bzw. Verbesserung der sozialinfrastrukturellen Versorgung des Gebiets
- Klimaschutz
- ...

➤ Ziel: Schaffung eines Mehrwertes für das Quartier



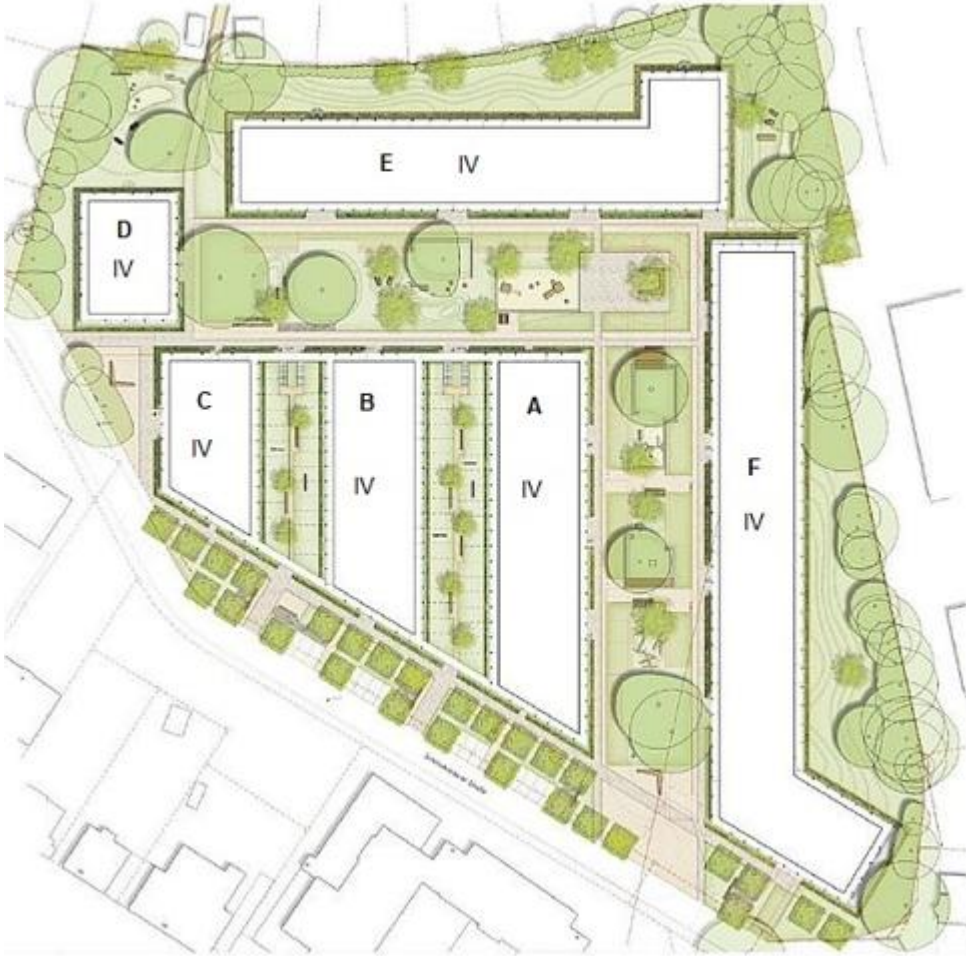
Lage im Sozialen Erhaltungsgebiet

Formeller Ablauf

- Erlass der Umstrukturierungsverordnung (gemäß §172 Abs. 1 S. 1 Nr.3 BauGB) und des Sozialplans (§ 172 Abs. 5 BauGB / § 180 BauGB).
- Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) zwischen dem Bezirksamt Altona und der altoba
- Baugenehmigungsverfahren



Das geplante Neubauvorhaben



- 6 viergeschossige Gebäude (A - F), die - mit Ausnahme des Gebäudes D - jeweils in mehrere Brandabschnitte / „Häuser“ unterteilt sind. Diese verfügen jeweils über einen eigenen Erschließungskern.
- Insgesamt ca. 262 Wohnungen - davon 50 geförderte WE im 1. Förderweg (Gebäude A)
- Gesamtwohnfläche: 19.225,30 m²

Das geplante Neubauvorhaben

Wohnungsstruktur

- 2-Zi. Wohnungen: 118
- 3-Zi- Wohnungen: 100
- 4-Zi.-Wohnungen: 44
- Ø Wohnungsgröße: 73,38 m²

Bauabschnitt	Gebäude	Haus	Anzahl der Wohnungen	Ø Wohnfläche in QM	Anzahl der Zimmer		
					2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.
BA 0	Gebäude A	1	15	70,47	6	6	3
		2	17	56,61	15	2	0
		3	18	66,49	9	9	0
	gesamt		50	64,38	30	17	3
BA 0 gesamt			50	64,38	30	17	3
BA 1	Gebäude B	1	15	64,26	6	6	3
		2	20	58,81	14	6	0
		gesamt	35	61,14	20	12	3
	Gebäude C	1	21	66,29	8	13	0
		2	1	75,90	0	1	0
		gesamt	22	66,66	8	14	0
	BA 1 gesamt			57	63,27	28	26
BA 2	Gebäude D	1	16	72,43	2	14	0
		gesamt	16	72,43	2	14	0
	Gebäude E	1	19	75,88	8	3	8
		2	15	85,99	7	4	4
		3	15	85,71	7	4	4
		4	15	67,91	4	8	3
		gesamt	64	78,69	26	19	19
BA 2 gesamt			80	77,43	28	33	19
BA 3	Gebäude F	1	15	86,08	7	4	4
		2	15	84,62	7	4	4
		3	15	84,62	7	4	4
		4	15	84,16	4	8	3
		5	15	74,91	7	4	4
	gesamt	75	82,73	32	24	19	
BA 3 gesamt			75	82,73	32	24	19
Bauabschnitte 0-3 gesamt			262	73,38	118	100	44

Das geplante Neubauvorhaben



Sammelgarage:

- für ca. 50 Autos
 - und ca. 300 Fahrräder
- im Erdgeschoss der Gebäude A bis C

Diese ist über zwei Zufahrten direkt von der Schmalkaldener Straße aus zu erreichen.

Das geplante Neubauvorhaben

Gemeinschaftsräume für die Bewohnerinnen und Bewohner



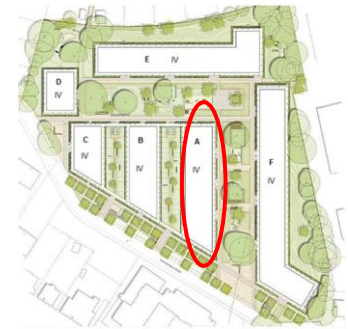
- Mögliche Flächen gibt es im Erdgeschoss der Gebäude „A“ (30 m²), „B“ (zwei Flächen à 30 m²) und „C“ (38 m² mit Option für WC).
- Sofern dafür Bedarf besteht, wird das Konzept im weiteren Planungsprozess unter Beteiligung der Bewohner:innen entwickelt.
- Ansonsten können hier zusätzliche Wohnungen entstehen.

Das geplante Neubauvorhaben

Mietpreise: Nettokaltmieten / Grundnutzungsgebühr

Gebäude „A“: (50 öffentl. geförderte Wohnungen im 1. Förderweg)

- Die Nettokaltmiete (Anfangsmiete) wird den Förderrichtlinien der IFB) entsprechen.
- Stand Sept. 2025: 7,25 €/m².
- Mieterhöhungen werden sich am Subventionsabbau der IFB orientieren.
- Bezug der Wohnungen nur mit Wohnungsberechtigungsschein!
Ausnahme erwirkt für vom Rückbau betroffene Mitglieder des 1. BA (Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Str. 1-9).



Das geplante Neubauvorhaben

Mietpreise: Nettokaltmieten / Grundnutzungsgebühr

Gebäude „B“, „C“, „D“, „E“, „F“: (freifinanzierte Mietwohnungen)

- Die Nettomiete (Anfangsmiete) wird für **Bestandsmieter:innen** auf die Förderkonditionen des HH MOD-Programms „B“, zzgl. 1,- € Modernisierungszuschlag, begrenzt.
- Stand Sept. 2025: 8,25 € (7,25 €/m² zzgl. 1,- €).
- Sofern die aktuelle Miete bereits höher ist, wird diese nicht gesenkt.
- Mieterhöhungen orientieren sich am Subventionsabbau der IFB.



Das geplante Neubauvorhaben

Mietpreise: Nettokaltmieten / Grundnutzungsgebühr

Gebäude „B“, „C“, „D“, „E“, „F“: (freifinanzierte Mietwohnungen)

- Für **neu zuziehenden Mieter:innen** wird sich die Nettomiete (Anfangsmiete) der insgesamt 112 freifinanzierten Neubau-Ersatzwohnungen an der anfänglichen Miete von IFB-geförderten Wohnungen im 2. Förderweg orientieren.
- Stand: Sept. 2025: **9,35 €/m²**.
- Mieterhöhungen orientieren sich am Subventionsabbau der IFB.



Das geplante Neubauvorhaben

Mietpreise*: Nettokaltmieten / Grundnutzungsgebühr

Gebäude „B“, „C“, „D“, „E“, „F“: (freifinanzierte Mietwohnungen)

- Die Miete für die 100 zusätzlich entstehenden freifinanzierten Mietwohnungen wird anhand der tatsächlichen Baukosten, des dann aktuellen Hamburger Mietenspiegels und der Vermietungsgrundsätze der altoba berechnet.
- Dies betrifft die 75 Wohnungen im Gebäude „F“ und 25 in den Gebäuden „D“ und „E“.



Das geplante Neubauvorhaben

Mietpreise: Nettokaltmieten / Grundnutzungsgebühr

	BA 0 (Gebäude „A“) 50 öffentl. geförderte Wohnungen (1. Förderweg)	BA 1-3 (Gebäude „B“ - „F“) 212 freifinanzierte genossenschaftliche Mietwohnungen	
Bestands-Mieter:innen	7,25 €/m ² (Stand: Sept. 2025)	8,25 €/m ² (Stand: Sept. 2025.) Falls die Bestandsmiete bereits höher ist, wird diese nicht gesenkt.	
Neu zuziehende Mieter:innen	7,25 €/m ² (Stand: Sept. 2025)	112 freifinanzierte Ersatzneubauwohnen	100 freifinanzierte Neubauwohnungen
		9,35 €/m ² (Stand: Sept. 2025)	N.N. an den Baukosten und dem Mietspiegel orientierte Miete



Das geplante Neubauvorhaben

Aussenanlagen / Wohnumfeld

- werden als autofreie Begegnungsflächen gestaltet und sollen auch Möglichkeiten für Spiel und Sport bieten.
- Höfe, Gärten, Terrassen und Balkone bieten gleichzeitig Rückzugsmöglichkeiten für Bewohner:innen und schaffen Privatsphäre.
- interessierten Bewohner:innen soll gemeinschaftliches Gärtnern (z.B. Versorgergärten, Obstwiesen) ermöglicht werden.



Das geplante Neubauvorhaben

Aussenanlagen / Wohnumfeld

- Bestandteil des Gestaltungskonzeptes ist auch die Umgestaltung des östlichen Abschnitts der Schmalkaldener Straße.
- Zum Schutz der biologischen Vielfalt sollen die Außenanlagen biodiversitätsfördernd gestaltet werden (altoba natur).
- Das endgültige Konzept für die Außenanlagen wird im weiteren Prozess unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner konkretisiert.



Geplante Umsetzung

Die Umsetzung des Rückbau-/Neubauvorhabens in vier Bauabschnitten (BA 0 bis 3).

- **Geplanter Baustart:** Rückbau Stellplatzanlage und Neubau BA 0 (Gebäude „A“)

Juni 2027

- **Geplante Fertigstellung** des letzten Bauabschnitts (Gebäude „F“)

August 2034



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 0: Gebäude A

➤ Phase 0.1

Rückbau der Stellplatzanlage und der Reihengarage im Luthergrund.

Start: Juni 2027



Geplante Umsetzung

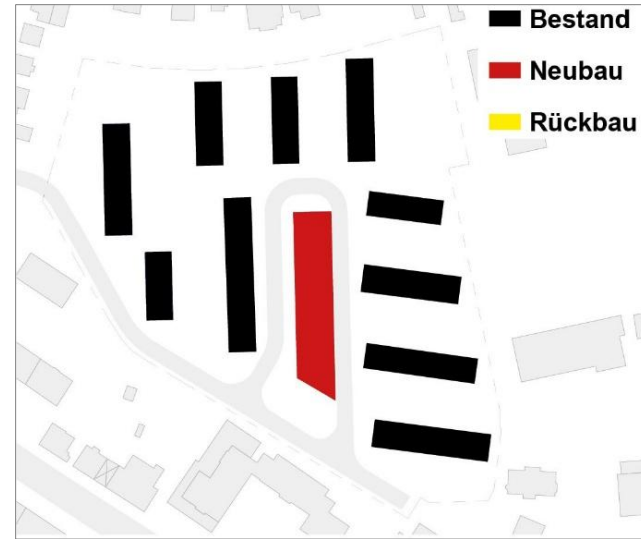
Bauabschnitt 0: Gebäude A

➤ Phase 0.2

Neubau des Wohngebäudes „A“

(50 IFB geförderte Wohnungen im 1. Förderweg)

Juni 2027 – August 2028



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 0: Gebäude A

➤ Phase 0.3

Umzug der Bewohner:innen aus den drei Gebäuden Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Straße 1-5 und 7-9 in den Neubau „A“.

September – Dezember 2028



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 1: Gebäude B + C

➤ Phase 1.1

Rückbau der drei Wohngebäude

Luthergrund 1-4,

Schmalkaldener Straße 1, 3, 5 und 7-9.

Januar – Juni 2029



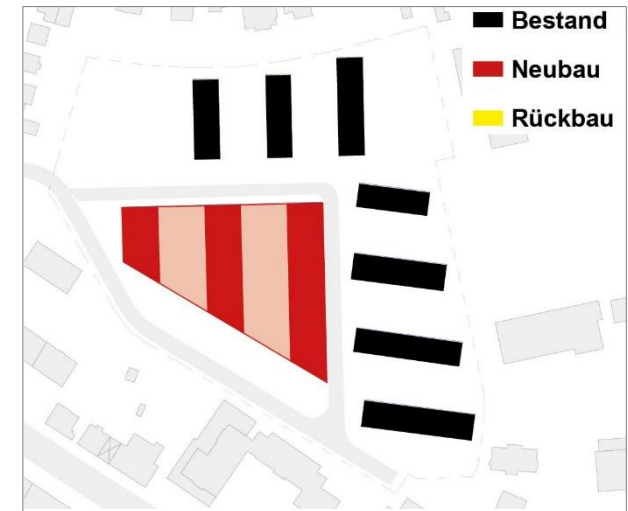
Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 1: Gebäude B + C

➤ Phase 1.2

Neubau der Wohngebäude „B“ und „C“
mit 57 Wohnungen und Sammelgarage.

Juli 2029 – August 2030



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 1: Gebäude B + C

➤ Phase 1.3

Umzug der Bewohner:innen aus den drei Gebäuden Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10 in die Neubauten „B und „C“.

September 2030 – Dezember 2030



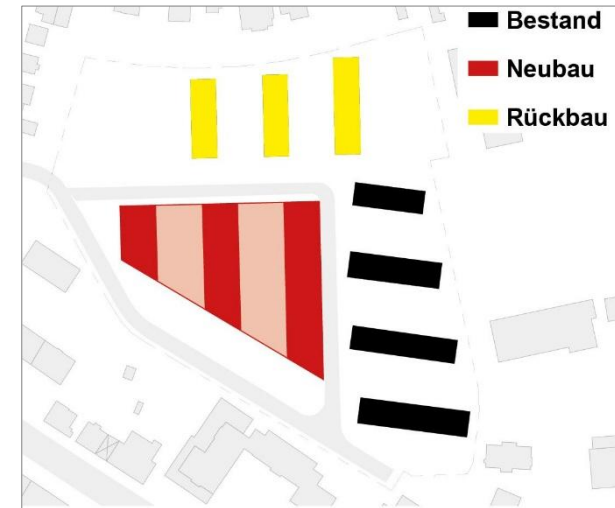
Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 2: Gebäude D + E

➤ Phase 2.1

Rückbau der drei Wohngebäude
Luthergrund 5-6, 7-8 und 9-10

Januar – Juni 2031



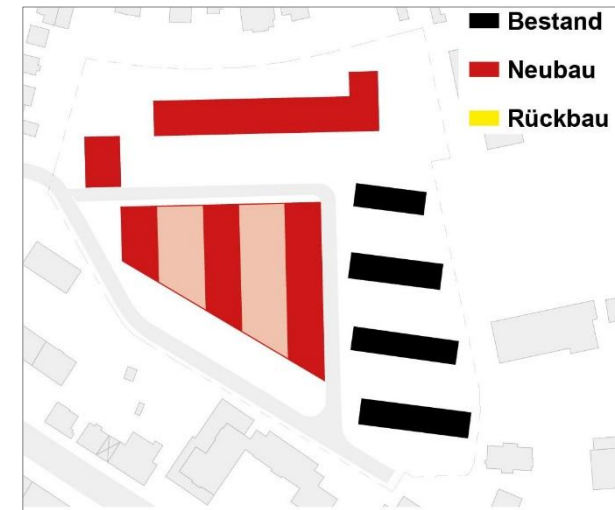
Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 2: Gebäude D + E

➤ Phase 2.2

Neubau der Wohngebäude „D“ und „E“
mit insgesamt 80 Wohnungen.

Juli 2031 – August 2032



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 2: Gebäude D + E

➤ Phase 2.3

Umzug der Bewohner:innen aus den vier Gebäuden Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17, 18-20 in die Neubauten „D und „E“.

September 2032 – Dezember 2032



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 3: Gebäude F

➤ Phase 3.1

Rückbau der vier Wohngebäude

Luthergrund 11-12, 13-14, 15-17, 18-20

Januar – Juni 2033



Geplante Umsetzung

Bauabschnitt 3: Gebäude F

➤ Phase 3.2

Neubau des Wohngebäudes „F“
mit 60 Wohnungen.

Juli 2033 – August 2034



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

Aus heutiger Sicht sind alle Bewohner:innen der Wohnanlage mehr oder weniger von der Maßnahme betroffen.

In Bezug auf die Betroffenheit und die mit dem Sozialplan angestrebte Vermeidung bzw. Minimierung möglicher Belastungen sind zwei Gruppen zu unterscheiden:



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

- Bewohner:innen von 21 Wohnungen mit einem befristeten Mietvertrag (bis zum 31.12.2027).

Diese sind lediglich von den Maßnahmen des Bauabschnitts 0 (Rückbau der Stellplatzanlage und der Reihengarage, Neubau des Wohngebäudes „A“) betroffen (Juni 2027 – August 2028).



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

- Bewohner:innen von 128 Wohnungen mit denen am 27. Mai 2025
(Beschlüsse: Aufstellung Umstrukturierungsverordnung und Sozialplan)
ein unbefristeter Mietvertrag bestand.

Diese Bewohner:innen sind längerfristig von allen Maßnahmen
(Rückbau Bestandsgebäude, Neubau von sechs Wohngebäuden, Neugestaltung der
Außenanlagen) betroffen (Juni 2027 – August 2034).



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

Gefahr einer Verdrängung und Verlust der Nachbarschaftsbeziehungen, wenn

- der zur Verfügung stehende Ersatzwohnraum im Neubau hinsichtlich Größe und Zuschnitt nicht geeignet ist,
- die Kosten (Miete, Betriebs- und Heizkosten) der neuen Wohnung nicht tragbar sind.



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

Die Räumung der Bestandswohnung und der damit einhergehende Umzug in eine neue Wohnung können für die Mieter:innen eine **finanzielle Belastung** darstellen.



Mögliche negative Auswirkungen auf die Bewohner:innen

Der Verlust der gewohnten Wohnsituation und der Umzug in eine neue Wohnung können **emotionale und psychische Belastungen** mit sich bringen, insbesondere in „**Härtefällen**“ wie hohem Alter, Krankheit, Schwangerschaft oder sehr langer Wohndauer.

Positive Auswirkungen

- Alle Neubauwohnungen sind barrierefrei erreichbar.
Dies ermöglicht es Bewohner:innen mit körperlichen Einschränkungen in der Wohnanlage zu wohnen und damit auch einen Verbleib bei fortschreitendem Alter.
- Es entstehen mehr Wohnungen für größere Haushalte (ab drei Personen).
Damit steigen die Chancen für Familienhaushalte auf eine adäquate Wohnung und den Verbleib in der Wohnanlage.



Positive Auswirkungen

- Das Wohnungskonzept der Neubauten ermöglicht eine gewisse Variabilität bei der Gestaltung der Grundrisse, wodurch eine Anpassung an die Bedürfnisse der Bewohner:innen möglich ist.
- Der Heizenergiebedarf der Neubauwohnungen wird erheblich geringer sein als bei den Bestandswohnungen.



Positive Auswirkungen

- Gemeinschaftsräume für die Bewohner:innen,
- Gesicherte, gut erreichbare innenliegende Fahrradabstellplätze, und Kfz-Stellplätze
- autofreie Außenanlagen, die unter Beteiligung der Bewohner:innen geplant werden.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Informations- und Kommunikationsmaßnahmen für alle Bewohner:innen

➤ Informationsveranstaltungen

Kontinuierlich während des gesamten Prozesses: z.B. jeweils vor dem Start der einzelnen Bauphasen oder kurz vor der Fertigstellung und dem Bezug der Neubauten.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

- Benennung zentraler Kontaktpersonen für die Bewohner:innen
 - für den Sozialplan und alle Anliegen im Zusammenhang mit der Räumung der Bestandswohnung und dem Umzug in die Ersatzwohnung
 - für alle Anliegen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen (Rückbau / Neubau), inklusive Baulärm, Schmutz, Zugänglichkeit der Bestandsgebäude während der Bauzeit.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

➤ Infofolder

Schriftliche Mieterinformation mit dem anlassbezogen über den Stand der Umsetzung, anstehende Bauarbeiten, Termine, Kontaktadressen und weiteren Themen, die im Laufe des mehrjährigen Prozesses für die Bewohner:innen von Bedeutung sind, informiert wird.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

- Ersatzwohnraum
 - Bereitstellung von geeignetem Ersatzwohnraum innerhalb der Wohnanlage
 - auch für die Bewohner:innen der zuerst vom Rückbau betroffen drei Wohngebäuden (Luthergrund 1-4, Schmalkaldener Str. 1-5 und 7-9).



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

➤ Härtefallregelungen

Einzelfall bezogene Lösungen für Mieter:innen die die Kosten (Miete, Betriebs- und Heizkosten) der ansonsten geeigneten Ersatzwohnung nicht tragen können und denen keine andere geeignete Wohnung zur Verfügung gestellt werden kann.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

➤ Umzugskosten / finanzielle Umzugshilfen

Die altoba verpflichtet sich, den Umzug zu organisieren und durchzuführen, Umzugskartons bereitzustellen und bei Bedarf Hilfe beim Ein- und Auspacken zu leisten, auf eigene Kosten ein professionelles Umzugsunternehmen zu beauftragen und die dafür anfallenden Kosten zu übernehmen.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

➤ Umzugskosten / finanzielle Umzugshilfen

Sofern Bewohner:innen den Umzug selbst durchführen möchten, wird die altoba finanziellen Leistungen für die anfallenden Umzugskosten gewähren. Damit werden die Umzugskosten pauschal abgegolten. Ein Einzelnachweis durch Rechnungen ist nicht erforderlich.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

- Die Höhe dieser Leistungen orientiert sich an den Sozialplanleistungen des Hamburger Sozialplans nach § 180 BauGB in Fördergebieten der Integrierten Stadtteilentwicklung.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

Hauptmieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	1.155,00 EUR
jedes weitere ganze Zimmer	262,50 EUR
jedes weitere halbe Zimmer	183,75 EUR
Untermieter:in für	
eine 1-Zimmer-Wohnung	525 EUR
jedes weitere ganze Zimmer	262,50 EUR
jedes weitere halbe Zimmer	183,75 EUR



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

➤ Mieter:innen-Eigentum

Für Mietereigentum, das den allg. technischen Standards entspricht, fest mit der Wohnung verbunden ist, mit Genehmigung der altoba eingebaut wurde und nicht in die Ersatzwohnung mitgenommen werden kann (z.B. Fußboden, Heizung, Fliesen oder genehmigte mieter eigene Einbauten), ...



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Maßnahmen für Bewohner:innen mit unbefristeten Mietverträgen

...wird nach Vorlage von Rechnungen beziehungsweise einer Schätzung eine Entschädigung gezahlt.

Höhe: Kosten gemäß Rechnung mit einer jährlichen Abschreibung von 10 %. Mit der Zahlung der Entschädigung geht das Eigentumsrecht an die altoba über.



Vorgesehene Sozialplanmaßnahmen

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Einzelsozialpläne

Der altoba schließt mit den jeweiligen Mitgliedern/Haushalten mit Dauernutzungsverträgen zusätzlich – spätestens 1 Jahr vor dem geplanten Umzug - schriftliche Einzelsozialpläne ab, in der alle Sozialplanmaßnahmen sowie Regelungen zum Umzugsdatum, zur Lage, Miete und Ausstattung der Ersatzwohnung etc. vertraglich vereinbart werden.



Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

Themenbereiche

- Mögliche negative Auswirkungen (Wurde wichtiges vergessen?)
- Ersatzwohnraum
- Information und Kommunikation
- Umzugshilfen
- Einzelsozialpläne

Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

- Mögliche negative Auswirkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Bestandswohnungen



Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

➤ Information und Kommunikation



Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

- Ersatzwohnungen in den Neubauten



Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

➤ Umzugshilfen



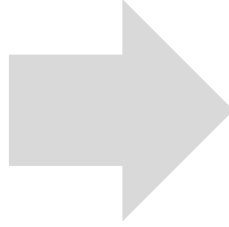
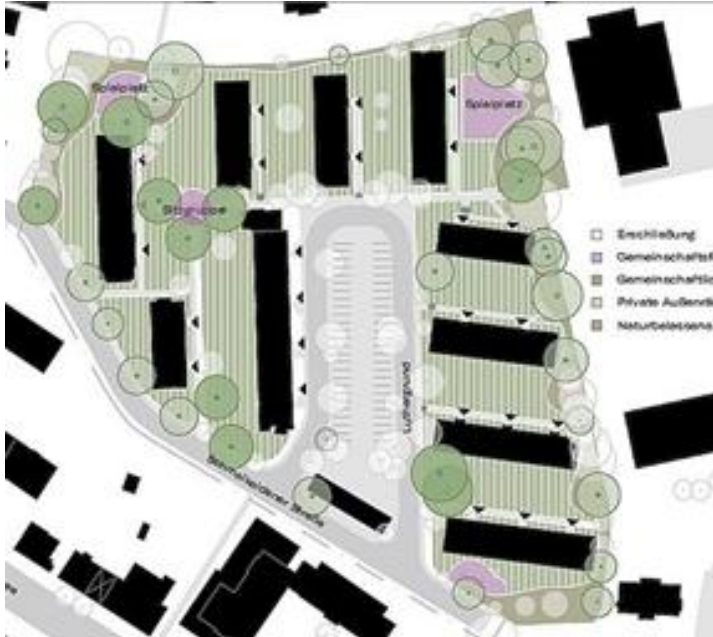
Erörterung des Sozialplans

zur Vermeidung bzw. Abmilderung möglicher negativer Auswirkungen

➤ Einzelsozialpläne



Wie geht es jetzt weiter?



Vielen Dank!