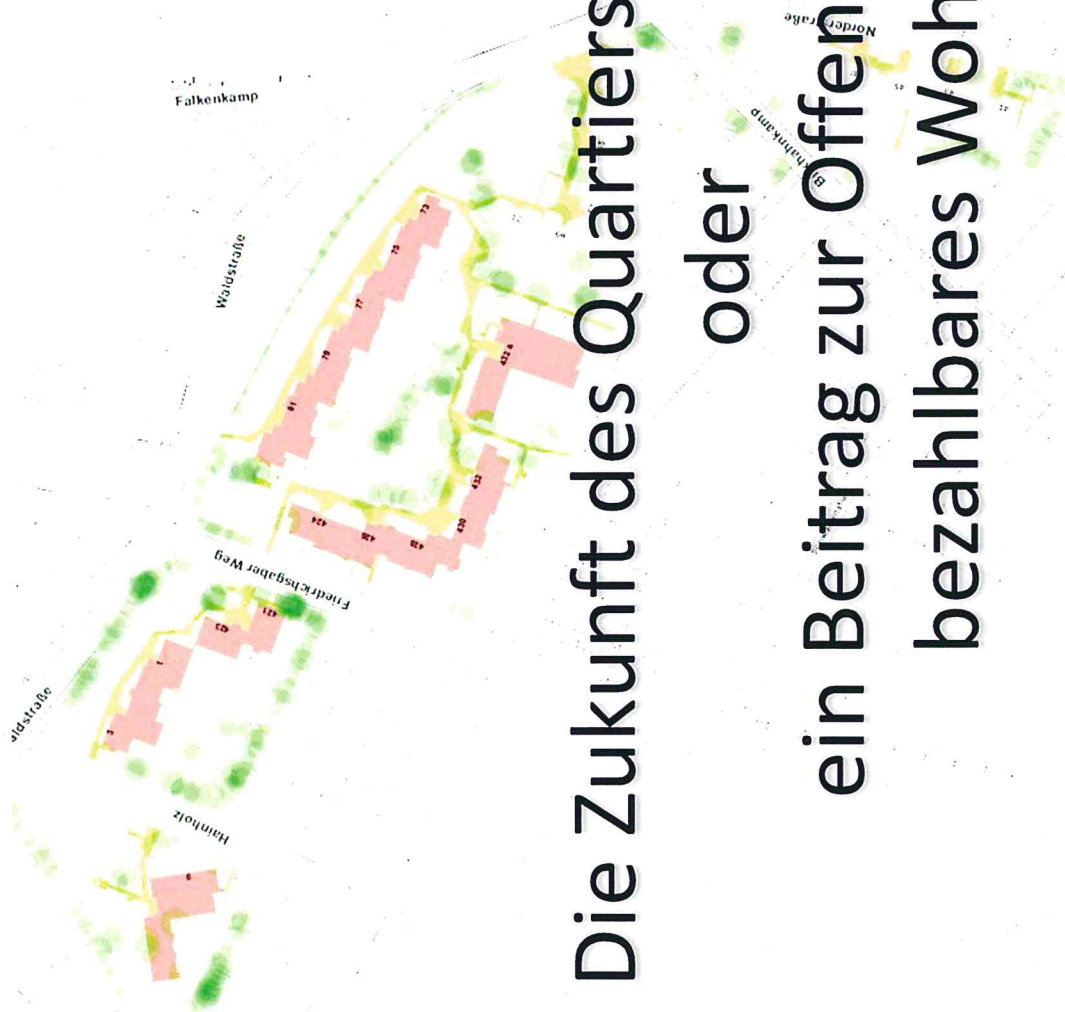




Die Zukunft des Quartiers Waldstraße oder ein Beitrag zur Offensive für bezahlbares Wohnen

Wir wohnen bei uns

Ausgangssituation

- Wohnungswirtschaftliche Situation in der Metropolregion Hamburg
- smart ideenhaus
 - Lösung für den öffentlich geförderten Neubau
- Modifikation der Neubauförderung

Ist das ausreichend ?

Wir wohnen bei uns

Beendigung der Belegungsbindung gem. § 16 SHWoFG

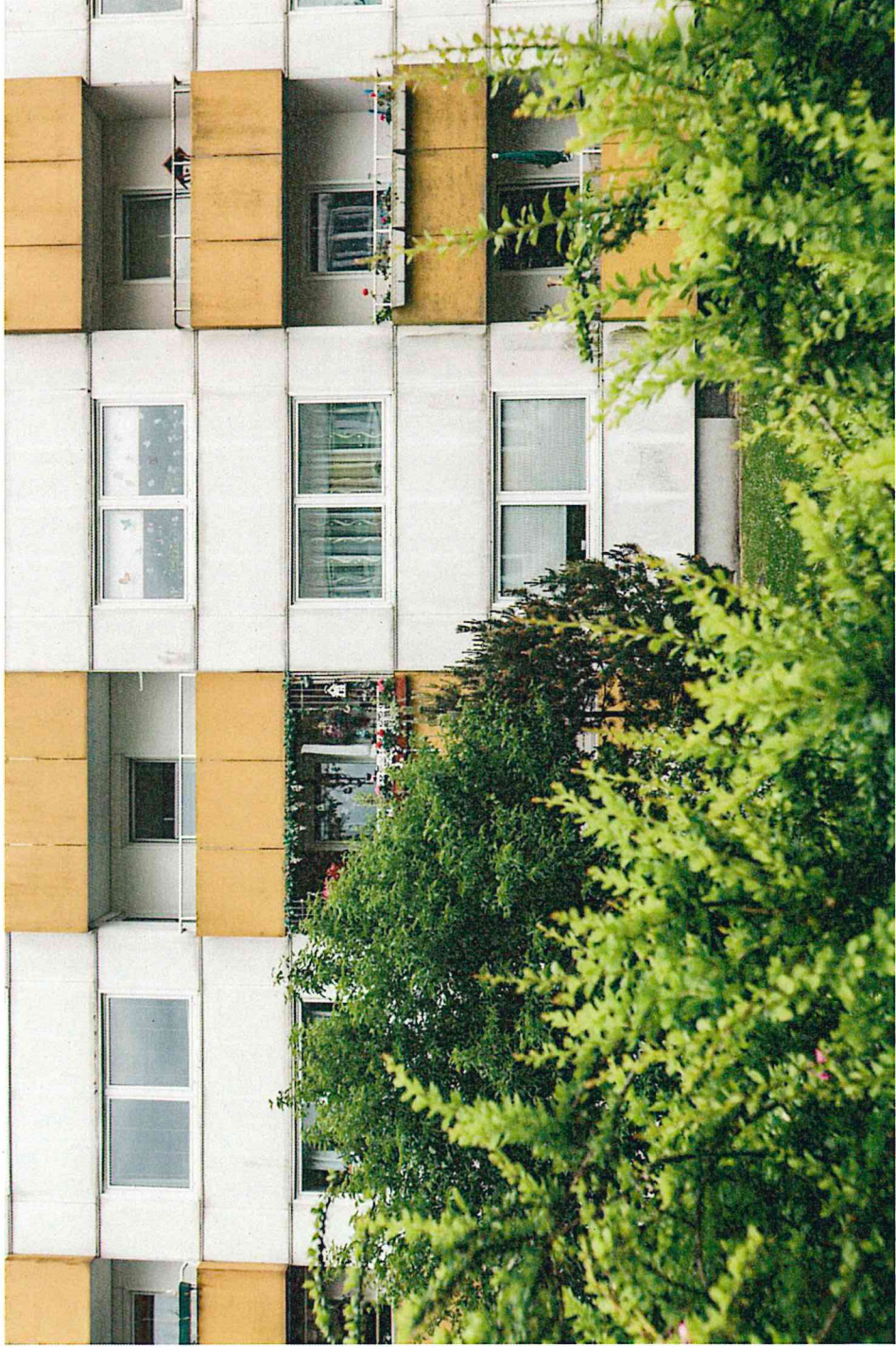
- für ca. 3.200 Wohnungen im Süden Schleswig-Holsteins endet die Belegungsbindung am 30.06.2014, d.h.
 - 9% Mietsteigerung ab 01.07.2014
 - 9% Mietsteigerung ab 01.07.2017
 - ab 01.01.2019 vollständige Freigabe an den Mietmarkt
- bis 2018 Belegungsbindungsauslauf für weitere 1.200 Wohnungen

 **Problemstellung frühzeitig erkannt- Lösung erarbeitet**

Wir wohnen bei uns







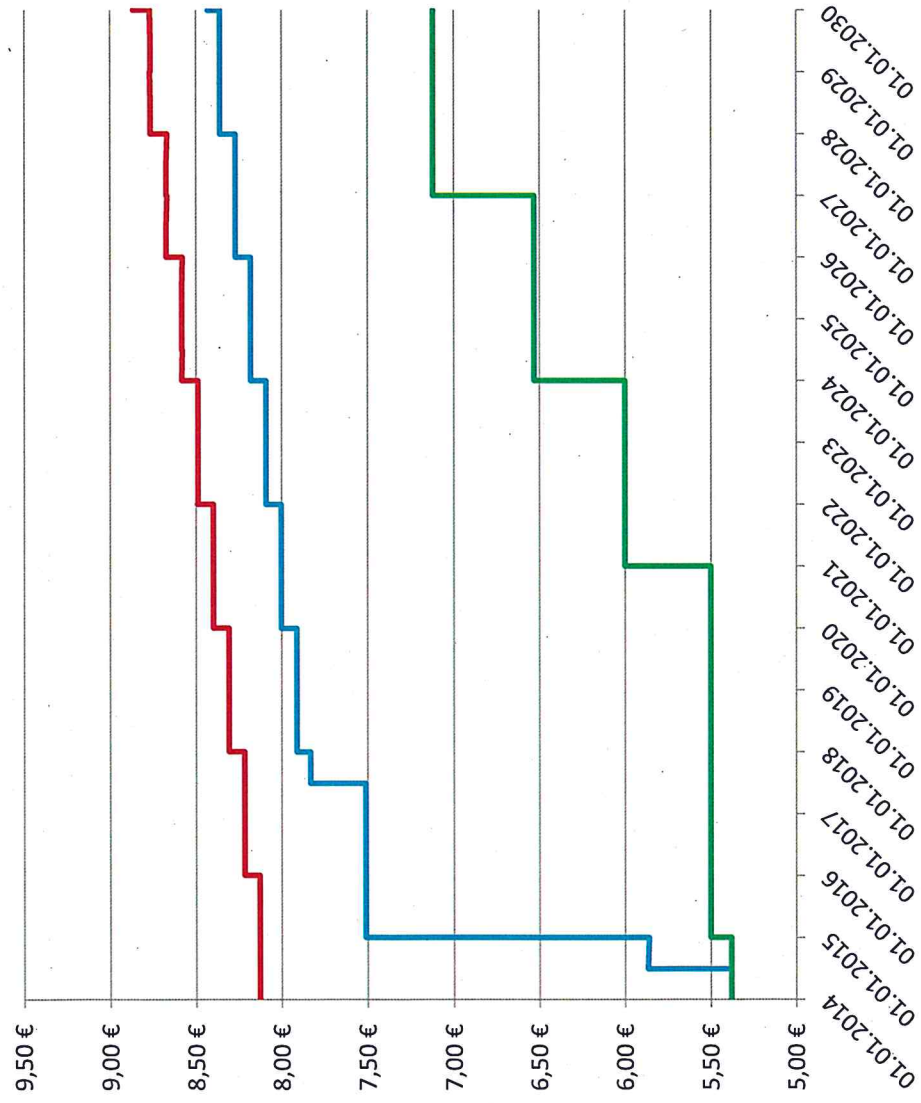


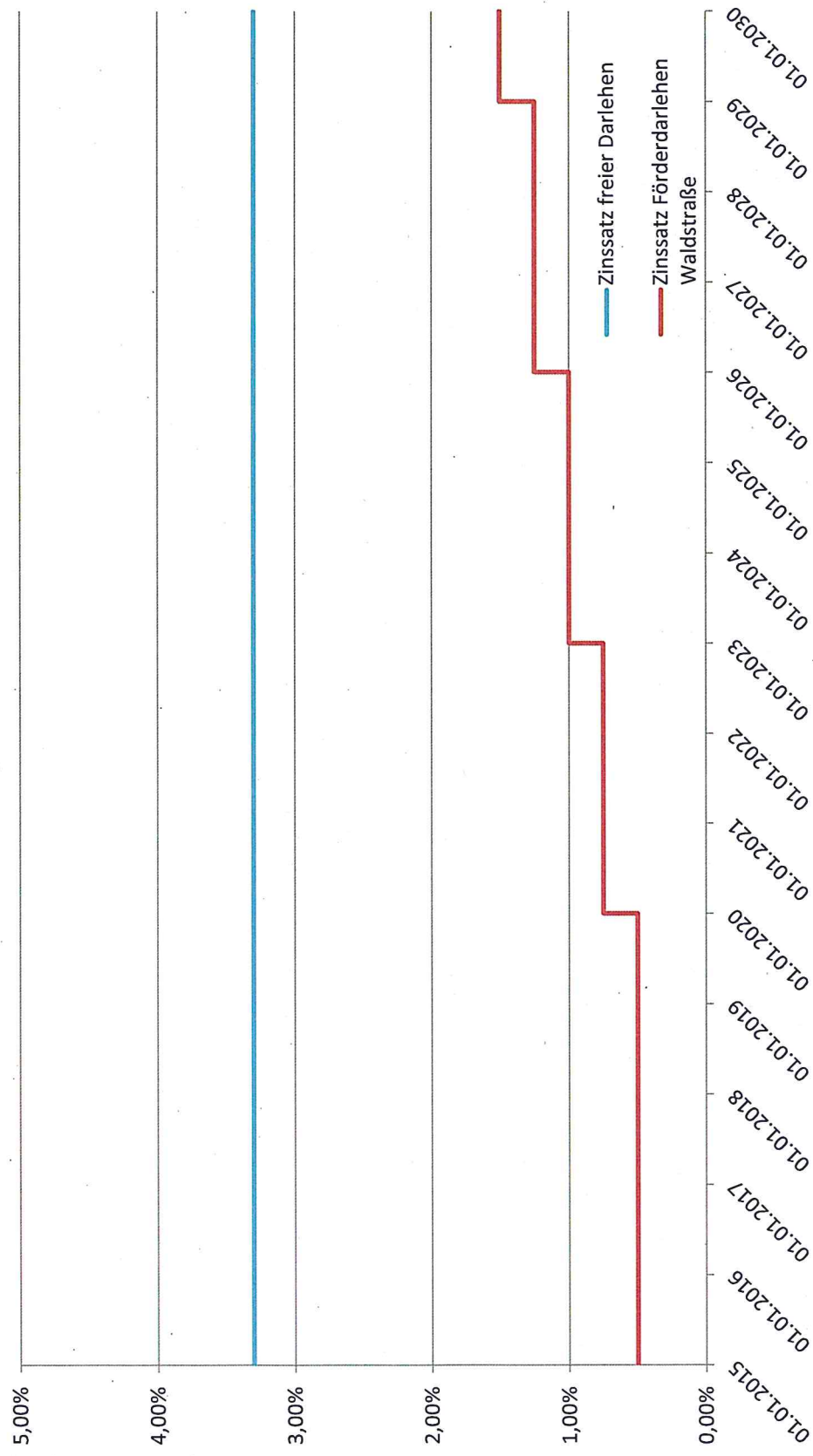


Wir wohnen bei uns

Ausgangssituation Waldstraße

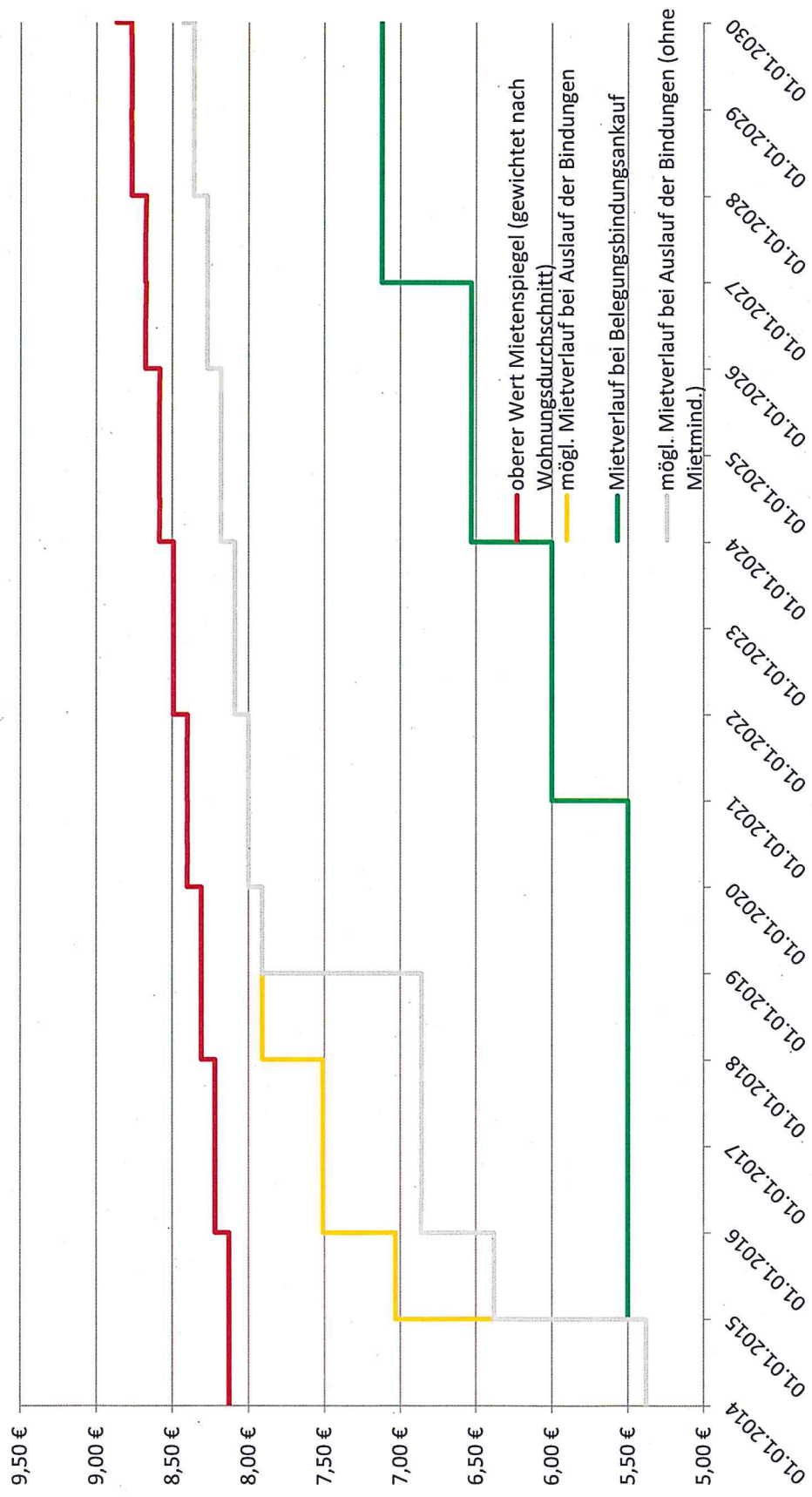
- energetische Modernisierung erforderlich
 - Kosten für den öffentlich geförderten Teil rund 8,3 Mio. €
- Auslauf der Belegungsbindung führt zu Zinsanhebungen der Förderdarlehen
 - Mietsteigerungen unumgänglich





Voraussetzungen, die die Mieter erfüllen müssen, um die reduzierte Miete in Anspruch nehmen zu können

- Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines gem. § 8 des Wohnraumförderungsgesetzes
 - Einkommensbeschränkungen (z.B. 3-Pers.-Haushalt = ca. 41.000 € p.a.)
 - Wohnungsgröße (z.B. 3-Pers.-Haushalt = max. 75 m²)



Zusammenfassung

- für 263 unserer Wohnungen in Norderstedt kann die Förderung für 15 Jahre verlängert werden
- die Mietgrenze liegt anfänglich bei 5,50 €/m² nettokalt
- die Interessen der IB SH, des Innenministeriums, der Stadt Norderstedt und der Mitglieder der ADLERSHORST Baugenossenschaft eG werden berücksichtigt

➡ Wichtiger Beitrag zur „Offensive für bezahlbares Wohnen“

Wir wohnen bei uns

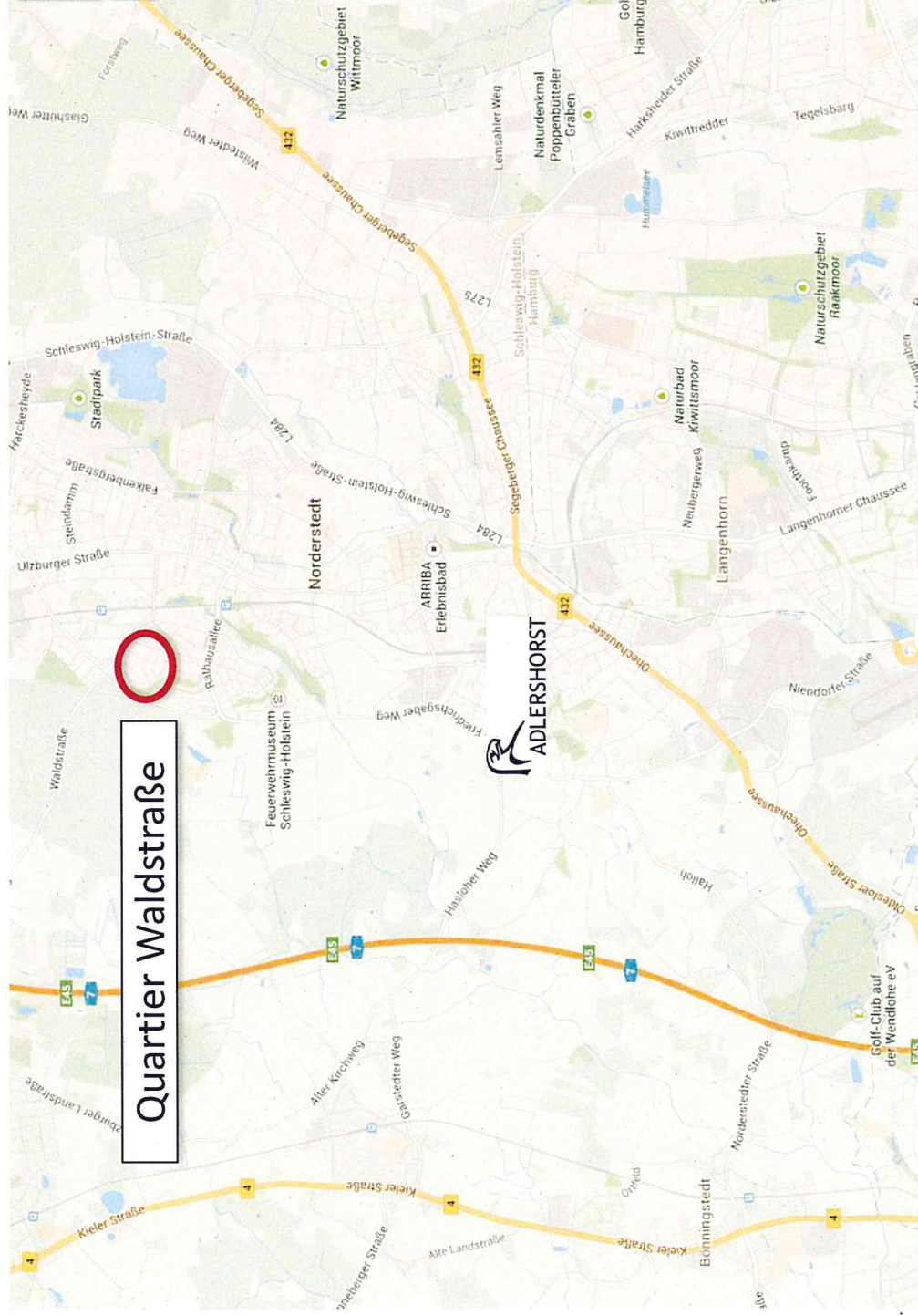
Quartier Waldstraße Norderstedt

energetische Modernisierung

Wir wohnen bei uns

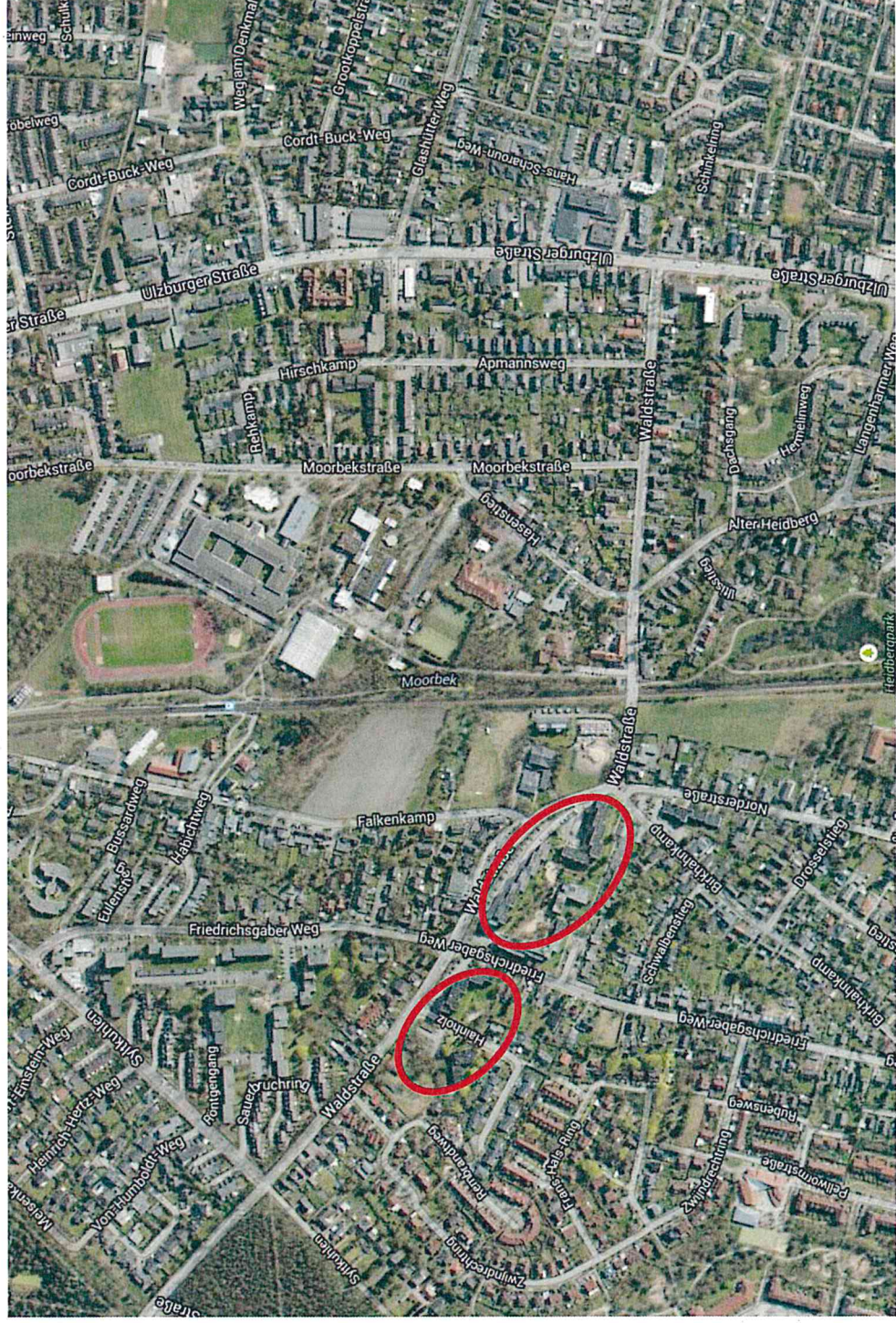


Lage des Quartiers Waldstraße in Norderstedt



Wir wohnen bei uns

Lage der Objekte im Quartier Waldstraße



Wir wohnen bei uns



öffentlich gefördert

I.BA 2014



freifinanziert

II.BA 2015



Eckdaten der Objekte im Quartier Waldstraße



VE	Objekte öffentlich gefördert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche
293	Friedrichsg. Weg 424-432/ Waldstr. 73-81	1974	151	10.171,00 m ²
294	Friedrichsg. Weg 421-423/ Hainholz 1	1974	60	4.063,30 m ²
295	Friedrichsg. Weg 432a	1974	32	1.362,39 m ²
311	Hainholz 6	1978	20	973,00 m ²
	Zwischensumme öffentlich gefördert		263	16.569,69 m²

VE	Objekte freifinanziert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche
311	Hainholz 6	1978	9	454,00 m ²
286	Waldstr. 63-71/Norderstr. 41-47	1974	96	6.199,00 m ²
	Zwischensumme freifinanziert		105	6.653,00 m²

Gesamt	368	23.222,69 m²
---------------	------------	--------------------------------

Wir wohnen bei uns

Maßnahmen



Energetische Modernisierung mit dem

KfW-Programm Energieeffizient Sanieren

- Dämmung Gebäudehülle
 - Wärmedämmverbundsystem
 - 16 cm Dämmung + Putz/Farbgestaltung entsprechend Farbkonzept
- Austausch Fenster
 - Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Anschluss an das Fernwärmesystem der Stadtwerke Norderstedt
 - Primärenergiefaktor 0,5
 - Klimaneutral – keine CO₂-Emission

Wir wohnen bei uns

Maßnahmen



Energetische Modernisierung mit dem

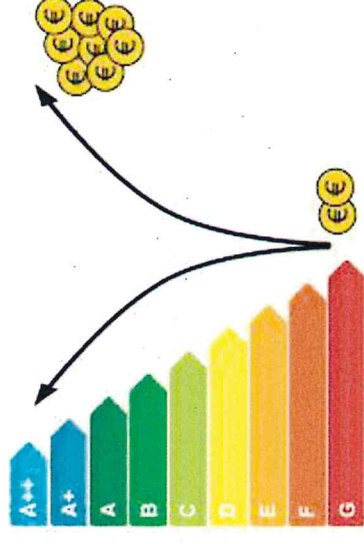
KfW-Programm Energieeffizient Sanieren

- Erneuerung Balkone/Loggien
 - Vorgestellte Balkone – Reduzierung der Wärmebrücken
 - Kompensation des Balkonflächenverlustes durch Dämmung
- Neugestaltung des Wohnumfeldes
 - Erneuerung der Kinderspielplätze
 - Schaffung von entsprechenden Fahrradabstellflächen
 - Überarbeitung der Wegführungen und Grünanlagen

Wir wohnen bei uns

Durch die energetische Modernisierung wird der jährliche Heizwärmebedarf um 35-40% reduziert.

Die Vorgabe der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. eines maximal zulässigen Heizwärmebedarfs von 140 kWh/m²/p.a. wird unterschritten.



Somit werden die Voraussetzungen und die Angemessenheit der Wohnungen für die Prolongation der Belegungsbindung erfüllt.

Wir wohnen bei uns

Vorteile für den Mieter

Die Reduzierung des Heizwärmebedarfs trägt zu einer erheblichen Heizkostenreduzierung bei.

Bei einem durchschnittlichen und energiebewussten Nutzerverhalten schätzen wir die Einsparung bei einer 80 m² großen Wohnung auf ca. 40,00 €/Monat ein.



Wir wohnen bei uns

Investition



VE	Objekte öffentlich gefördert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche	Investitionssumme
293	Friedrichsg. Weg 424-432/ Waldstr. 73-81	1974	151	10.171,00 m²	4.6 Mio. €
294	Friedrichsg. Weg 421-423/ Hainholz 1	1974	60	4.063,30 m²	2.1 Mio. €
295	Friedrichsg. Weg 432a	1974	32	1.362,39 m²	1.0 Mio. €
311	Hainholz 6	1978	20	973,00 m²	568 `T €
	Zwischensumme öffentlich gefördert				8.3 Mio. €

Wir wohnen bei uns

Investition



VE	Objekte freifinanziert	Baujahr	Anzahl WE	Wohnfläche	Investitionssumme
311	Hainholz 6	1978	9	454,00 m²	255 T €
286	Waldstr. 63-71/ Norderstr. 41-47	1974	96	6.199,00 m²	3.4 Mio. €
	Zwischensumme freifinanziert				3.6 Mio. €

Investitionssumme gesamt

11,9 Mio. €

Wir wohnen bei uns

Vorstellung Konzept Farbgestaltung

- Erstellt in Zusammenarbeit mit -





Neugestaltung Wohnumfeld

**- Entwurf für einen Teilbereich im
Quartier Waldstraße -**

Wir wohnen bei uns



ADLERSHORST



Wir wohnen bei uns



Haben Sie noch Fragen ?

Wir wohnen bei uns