

# Neues aus dem Weltquartier

Ausgabe 2/2009

## Zahlen und Fakten zum Weltquartier: Neue Grundrisse und günstige Mieten

### Sehr geehrte Mieterin, sehr geehrter Mieter,

Ihr Wohnviertel zwischen Weimarer Straße und Veringstraße wird modernisiert. Was Sie dabei vielleicht besonders interessiert, ist die Entwicklung der Mieten. Schließlich wird aufwändig umgebaut und das kostet Geld. Insgesamt werden 78 Mio. Euro in das Weltquartier investiert. Daher die gute Nachricht für Sie als Mieter zuerst: Der Unterschied zwischen Ihrer bisherigen Warmmiete und der zukünftigen Warmmiete in der komplett modernisierten Wohnung beträgt im Schnitt nur 13 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche!

Wieso das nur so wenig ist und Ihre Miete nach wie vor günstig bleibt, wollen wir erklären:

Die Freie und Hansestadt Hamburg fördert dieses Bauvorhaben finanziell, so dass die Wohnungen im Weltquartier nach der Modernisierung einer **Mietpreis- und Belegungsbindung** unterliegen. Die Mietpreise werden dadurch für mindestens 15 Jahre festgelegt. Dabei erhöht sich der Quadratmeterpreis nach einer für jedes Bewilligungsjahr festgelegten An-

fangsmiete alle zwei Jahre um 15 Cent. Eine sanierte Wohnung, die im Jahr 2010 eine Anfangsmiete von 5,65 Euro pro m<sup>2</sup> (ohne Betriebs- und Heizkosten, also netto kalt) hat, kostet dann 15 Jahre später (2025) 6,70 Euro pro m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Hamburgs Durchschnittsmiete laut letztem Mieterspiegel von 2007 beträgt schon jetzt 6,53 Euro netto kalt pro m<sup>2</sup>.

Zusätzlich werden Sie durch die umfangreichen energetischen Verbesse-

rungsmaßnahmen an den Häusern bei entsprechendem Heizverhalten Verbrauchskosten von etwa einem Drittel einsparen können. Sollten die Energiepreise weiter steigen, profitieren die Mieter in den modernisierten Wohnungen umso mehr.

Wenn die Kaltmiete steigt und die Heizkosten sinken, bleibt die „Warmmiete“ fast gleich. Und so stellt sich Ihre Miete bei Rückzug in eine komplett sanierte Wohnung dar:

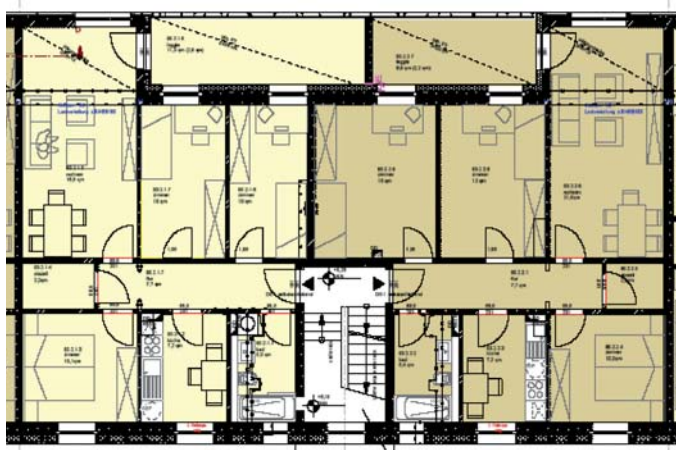
	Derzeitige Miete (Altbau)	Miete bei Neubezug im Jahr 2010 (Programmjahr 2009)	Differenz
Ø Nettokaltmiete/m <sup>2</sup>	5,12 €	5,65 €	+ 0,53 €
Ø Betriebskosten (kalt)/m <sup>2</sup>	1,87 €	1,87 €	–
Ø Heizkosten/m <sup>2</sup>	1,30 €	0,90 €	– 0,40 €
Ø Gesamtmiete (warm)/m <sup>2</sup>	8,29 €	8,42 €	+ 0,13 €

Dies ist ein Beispiel, welches auf Verbrauchs-Durchschnittswerten berechnet wurde; abweichendes Wohnverhalten und Preissprünge bei den Nebenkosten führen zu anderen Beiträgen. Die Betriebs- und Heizkostenansätze sind Vorauszahlungsbeträge, die individuell abgerechnet werden.

Wir bieten **allen** jetzt im Weltquartier wohnenden Mietern an, nach dem Umbau zurück zu kehren. Durch die Belegungsbindung könnten dann in einem zweiten Schritt auch neue Mieter – allerdings nur mit Wohnberechtigungsschein – in möglicherweise freie Wohnungen einziehen.

## Neue Grundrisse bringen mehr Platz und eine bessere Aufteilung in Ihrer Wohnung

Entwurf: KIS Architekten, Lübeck



### Grundrisse neu

Beispiel Weimarer Straße 80-98, 2. Bauabschnitt

In diesem Beispiel entstehen zwei Wohnungen pro Etage. Die Dächer werden mit 2-Zimmer-Wohnungen und großen Fenstern/Dachgauben ausgebaut. Alle Etagenwohnungen bekommen große Loggien, die nur zu einem Viertel der Fläche in die Miete einberechnet werden. Außerdem werden die Wohnräume durch Anbauten erweitert, die vorhandenen Durchgangszimmer werden aufgelöst, jede Wohnung bekommt eine Abstellkammer, die Bäder bekommen Badewannen, in der Küche wird eine (erweiterbare) Einbauzeile installiert, und es gibt Platz für einen Esstisch.

Im abgebildeten Beispiel sehen Sie

- eine **4-Zimmer-Wohnung** (76 m<sup>2</sup>), Mietpreis warm (Programmjahr 2009): ca. 640,00 Euro
- eine **4-Zimmer-Wohnung** (85 m<sup>2</sup>), Mietpreis warm (Programmjahr 2009): ca. 715,70 Euro

Auf Basis dieser Berechnungen stellen sich die Gesamtkosten (warm) für eine Wohnung im Weltquartier im Vergleich alt/neu folgendermaßen dar:

**Frage zum Schluss: Gibt es nach der Modernisierung mehr oder weniger Wohnungen?**

Die Anzahl bleibt in etwa gleich, aber

das Angebot an verschiedenen Wohnungstypen verbessert sich. Zudem wird sich die Wohnfläche durch Anbauten und Dachausbauten insgesamt erheblich vergrößern.

**Ziel ist, günstigen Wohnraum zu erhalten, die Wohnungen den Bedürfnissen der Bewohner anzupassen und die Energiebilanz der Gebäude zu verbessern.**

	Derzeitige Miete Current rent Şu andaki kira	Miete nach Modernisierung Rent after modernization Modernizasyon sonrası kira
2-Zimmer-Wohnung, 45 m <sup>2</sup>	ca. 373,05 €	ca. 378,90 €
3-Zimmer-Wohnung, 65 m <sup>2</sup>	ca. 538,85 €	ca. 547,30 €
4-Zimmer-Wohnung, 75 m <sup>2</sup>	ca. 621,75 €	ca. 631,50 €

**Enthüllung der Weltquartier-Stele**

Am 4. Juni enthüllte die Senatorin für Stadtentwicklung, Anja Hajduk, die erste Informationsstele der IBA im Weltquartier. Gemeinsam mit SAGA GWG Vorstand Willi Hoppenstedt und IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg läutete sie so den offiziellen Baustart im Weltquartier ein.

„Ich freue mich sehr, dass das Weltquartier als erstes Projekt die Umsetzungsphase der Internationalen Bauausstellung eröffnet“, so die Senatorin. Begonnen wurde jetzt bereits mit den Baumaßnahmen im Bereich Weimarer Straße 80-98.



Foto: IBA Hamburg / Johannes Arlt

**Umgestaltung des „Weimarer Platzes“ – Einladung zu einer Infoveranstaltung**

Der kleine Platz an der Weimarer Straße soll neu gestaltet werden. Dies ist als eines der Schlüsselprojekte aus der Planungswerkstatt 2007 hervorgegangen. Die Parkplätze werden an die Ränder verlagert, es wird einen Pavillon auf dem Platz geben, und der Platz soll insgesamt mehr Aufenthaltsqualität bekommen.

Die IBA und die zuständigen Fachplaner werden die Planungen zum Platz vorstellen.

**Dazu sind Sie alle sehr herzlich eingeladen!**

Die Veranstaltung findet statt am **Donnerstag, 27. August um 17.30 Uhr im Mietergemeinschaftsraum, Weimarer Straße 87.**

**Weimarer Straße 100-104**

Bei den Planungen für den Umbau des Hauses Weimarer Str. 100-104 wurden die Grundrisse nun zum dritten Mal umgeplant, weil mehr Mieter als erwartet ihre 2,5-Zimmer-Wohnung behalten wollten. 4 von 7 Eingängen bleiben jetzt voraussichtlich komplett erhalten. Hier findet laufend eine Beteiligung vor Ort statt, indem Gespräche mit jedem einzelnen Mieter geführt werden. Baubeginn wird voraussichtlich im Herbst 2009 sein.



Zeichnung: Knerer + Lang Architekten, Dresden



Sprechzeiten im Projektbüro Weimarer Straße 81:  
**SAGA GWG** Di 9.00–11.00 Uhr, Do 15.00–17.00 Uhr, Telefon: (0 40) 4 26 66-23 36  
**WSH** Mo 8.30–9.30 Uhr, Mi 17.00–18.00 Uhr, Telefon: (0 40) 4 26 66-98 00  
 Offener Gesprächsabend für alle Ihre Fragen zum Weltquartier immer am letzten Donnerstag im Monat um 17.15 Uhr im Gemeinschaftsraum, Weimarer Straße 87  
 Infos zur IBA Hamburg im Internet: [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)





# News from the Weltquartier

## Figures and Facts about the Weltquartier: New Ground Plans and Favourable Rents

### Dear Tenants,

Your residential quarter between Weimarer Str. and Veringstr. is being modernized. In this connection, you may be especially interested in learning about the development of the rents. A total amount of Euro 78 million is being invested in the Weltquartier. Therefore, the good news first:

The difference between your current rent including heating and the future rent for the completely modernized flat will amount on average to only 13 Cents per square metre of residential floor area!

The City of Hamburg subsidizes this building project so that the flats will be subject to **control of rent and occupancy** after the modernization. Therefore, the rent prices will be fixed for at least 15 years. Accordingly, the price per square metre, starting from an initial rent fixed for every year of approval, will be increased by 15 Cents

every second year. A refurbished flat having an initial rent of Euro 5.65 per sqm (without operating and heating costs) in 2010 will cost Euro 6.70 per sqm 15 years later (2025). In comparison: the average net rent exclusive of heating in Hamburg amounts to Euro 6.53 per sqm already now.

Owing to the comprehensive energetic improvements on the buildings and

with an appropriate heating behaviour, you will save consumption costs of about one third. If the energy prices should further increase, the tenants in the modernized flats will profit even more.

When the rent exclusive of heating increases and the heating costs decrease, the rent including heating will remain almost the same:

	Current rent (2009)	New rent (programme year of 2009)	Difference
Ø net rent excl. of heating/sqm	5,12 €	5,65 €	+ 0,53 €
Ø operating costs (w/o heating)/sqm	1,87 €	1,87 €	-
Ø Heating costs/sqm	1,30 €	0,90 €	- 0,40 €
Ø Total rent (incl. heating)/sqm	8,29 €	8,42 €	<b>+ 0,13 €</b>

This is an example that was calculated on the basis of average consumption values; diverging living behaviour and price jumps in ancillary costs will lead to different amounts. The operating and heating cost assessments are advance-payment amounts that are accounted for individually.

We offer **all** tenants who are living at the Weltquartier now to return after the reconstruction. Due to the control of occupancy, also new tenants – however, with a 'Wohnberechtigungsschein' (certificate entitling to subsidized housing) only – could move into vacant flats, if any, in a second step.

## New ground plans bring more space and a better layout of your flat

According to the example ground plan that you can see on the first page of this letter, two flats will be built per floor. The attics will be converted and finished to accommodate two-room flats with large windows. All flats will be provided with large loggias, only a quarter of the floor space of which will be included into the rent calculation. Moreover, the living rooms will be enlarged by extensions and the existing

through-rooms will be removed; every flat will get a boxroom; the bathrooms will be equipped with bathtubs; an (extendable) fitted kitchen unit will be installed in the kitchen; and there will be space for a dining table.

Based on these calculations, you can see the total costs (including heating) for a flat at the Weltquartier on page 2 above.

### Final question: Will there be more or less flats after the modernization?

The number will remain about the same, but the offer of different types of flats will be improved. Moreover, the residential floor area will be considerably enlarged by extensions and attic conversions.

- In the example shown, you can see
- a **4-room flat** (76 sqm), rent incl. heating (programme year of 2009): about Euro 640.00
  - a **4-room flat** (85 sqm), rent incl. heating (programme year of 2009): about Euro 715.70

## Redevelopment of the „Weimarer Platz“ – invitation to an information event

The square at Weimarer Straße shall be redeveloped. The parking spaces will be relocated to the margins, there will be a pavilion on the square and the staying quality of the square as a whole shall be improved. IBA will present the planning for the square.

**Unveiling of the Weltquartier Stele**  
On 4 June, the Senator for Urban development, Anja Hajduk, unveiled the first IBA information stele at the Weltquartier. Together with the member of the SAGA GWG board, Willi Hoppenstedt, and the managing director of IBA Uli Hellweg, she rang in the official start of construction at the Weltquartier.

## Weimarer Straße 100-104

In the planning for the renovation of this building, the ground plans have been replanned for the third time now because more tenants than expected wanted to keep their 2.5-room flats. Continuous involvement is realized on site by conducting talks with every individual tenant. The construction work will commence end of 2009.

### All of you are invited to come!

The event will take place on **Thursday, 27 August at 5.30 p.m. at the tenants community room, Weimarer Straße 87.**

Consultation hours of the project office Weimarer Straße 81:

**SAGA GWG** Tue 09:00–11:00, Thu 15:00–17:00, Phone: (0 40) 4 26 66-23 36

**WSH** Mo 08:30–09:30, Wed 17:00–18:00, Phone: (0 40) 4 26 66-98 00

Open discussion evening for all your questions surrounding the Weltquartier on the last Thursday of each month at 17:15 hrs in the common room, Weimarer Straße 87

Please find further information concerning IBA Hamburg on the Internet at [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)



## Weltquartier'den Haberler

### Weltquartier ile ilgili sayılar ve veriler: Yeni planlar ve daha ucuz kira

#### Sayın kiracı sakinler,

Weimarer Strasse ile Veringstrasse arasında kalan konut bölgesi modernize edilecektir. Sizin için asıl önemli olan doğal olara kiralardaki gelişmeler olacaktır. Weltquartier projesi bağlamında 78 milyon Euro yatırım yapılmaktadır.

Şu anda ödediğiniz kalorifer dâhil kira ile tümünden modernize edilen konutunuz için kalorifer dâhil kira arasındaki fark metre karede 13 Cent olacaktır!

Bu inşaat projesi Hamburg Eyaleti tarafından maddi destek gördüğünden Weltquartier alanındaki konutların kiraları ve kimlere kiraya verileceği bağlayıcı olacaktır. Kiralar en az 15 sene gibi bir süre için belirlenecek, tahsis edilen yıl için metrekare başına belirlenen kira her iki yılda bir 15 Cent artacaktır. Örneğin 2010 yılında metrekaresi 5,65 Euro (kalorifer ve işletme gi-

derleri hariç çıplak kira) ile başlayan kira, 15 yıl sonra (2025 yılında) 6,70 Euro olacaktır. Bir karşılaştırma gerekirse, şu anda Hamburg'da kira ortalaması metrekaresi 6,53 Eurodur.

Binalardaki enerjetik tadilatlar nedeniyle ve uygun kalorifer kullanımı ile kalorifer giderlerinde üçte bir civarında

tasarruf da mümkün olacaktır. Yakıt fiyatlarının artması halinde modernize edilmiş konutlarda kalan kiracılar ona göre daha çok tasarruf edecektir.

Kalorifer hariç kira artacak, yakıt ücretleri düşecek olursa kalorifer dahil kira hemen hemen aynı kalacaktır:

	Şu anda Mayıs 2009'da kira (eski bina)	2010 yılında konuta girişte kira (Program yılı 2009)	Fark
Ø Net soğuk kira/m <sup>2</sup>	5,12 €	5,65 €	+ 0,53 €
Ø İşletme giderleri (soğuk)/m <sup>2</sup>	1,87 €	1,87 €	-
Ø Kalorifer gideri/m <sup>2</sup>	1,30 €	0,90 €	- 0,40 €
Ø Toplam kira (sıcak)/m <sup>2</sup>	8,29 €	8,42 €	+ 0,13 €

Yukarıdaki örnekte hesaplar, ortalama tüketim temel alınarak yapılmıştır. Farklı kullanım ve tüketim ve ek giderlerdeki fiyat sıçramaları nedeniyle farklı meblağlar çıkabilir. İşletme ve kalorifer giderleri ön ödemeler olup, daha sonra bireysel hesaplanır.

Weltquartier alanında ikamet eden tüm kiracılara önerimiz, konutlardaki tadilat bittikten sonra geri dönmeleridir. İkinci etapta ise boş konutlara – Wohnberechtigungsschein – olması koşuluyla yeni kiracılar taşınabilir.

### Yeni kat planı ile daha geniş konut ve daha iyi bir kesit

Yazımızın ilk sayfasında örnek olarak verilen plana göre her katta ikişer konut oluşacaktır. Çatı katlara ikişer odalı ve büyük pencereli konutlar yapılacaktır. Katlardaki konutların hepsine birer kemer konulacak, kemerler alanın dörtte biri olmak üzere düzenlenecektir. Konutlar ek yapılarla genişletilecek, mevcut iç içe geçişli odalar iptal edilecek, her konuta bir kiler yapılacak, ba-

nyolara küvet konulacak, mutfaklara yemek masasına yer kalacak şekilde bir sıra tezgâh (gerekliğinde genişletilebilecek) konulacaktır. Fotoğrafta örnek olarak görülen konutlara ilişkin açıklamalar aşağıya çıkarılmıştır.

- Bir adet **4 odalı konut** (76 m<sup>2</sup>) kalorifer dahil kira (Program yılı 2009): takr. 640,00 Euro
- Bir adet **4 odalı konut** (85 m<sup>2</sup>) kalorifer dahil kira (Program yılı 2009): takr. 715,70 Euro

Kira (kalorifer dahil) ile ilgili bilgileri sayfa 2.de bulabilirsiniz.

### Sonuç sorusu: Modernizasyondan sonra konut daha mı çok yoksa daha mı az?

Konut sayısı takriben aynı kalacak, fakat sunulan konut türleri daha iyi olacaktır. Ayrıca konutlara ek yapılar ve çatı katlarının konuta dönüştürülmesi ile konut kullanım sahası oldukça genişleyecektir.

### „Weimarer Platz'ın“ yeniden düzenlenmesi – Bilgilendirme toplantısına davet

Weimarer Straße'deki meydan yeniden düzenlenecektir. Araç park yerleri kenarlara çekilecek, meydana bir kulübe yapılarak meydan, daha çok sakinlerin dinlenmesine hizmet verecek şekilde düzenlenecektir.

Meydana ilişkin plan IBA tarafından açıklanacaktır.

**Herkes davetlidir! Toplantı 27 Ağustos Perşembe günü saat 17.30'da Mietergemeinschaftsraum'da, Weimarer Straße 87 adresinde yapılacaktır.**

### Weltquartier-Anıtı'nın açılışı

Kent Planlama senatörü Bayan Anja Hajduk IBA'nın Weltquartier'deki ilk anıtını 4 Haziranda açtı. Sayın senatör böylece SAGA GWG direktörü Willi Hoppenstedt ve IBA müdürü Uli Hellweg'le birlikte Weltquartier'de inşaatı resmen başlatmış oldu. Weimarer Straße 80-98 numaralı binalarda tadilat ve inşaatlar başlamış oldu.

### Weimarer Straße 100-104

Beklenenden daha çok kiracı 2,5 odalı konutlarının 2,5 odalı kalmasını istediklerinden Weimarer Straße 100-104 adresindeki binada yapılacak tadilat ve inşaatla ilişkin plan üçüncü kez değiştirilmiştir. Sakinler burada sürekli ve yerinde katılımında bulunmakta, kiracılarla çeşitli görüşmeler yapılmaktadır. İnşaat başlangıcı olasılıkla 2009 sonbaharı olacaktır.

Görüşme saatleri Projektbüro Weimarer Straße 81:

**SAGA GWG** Sa. saat 9.00–11.00, Prş. 15.00–17.00, Tel.: (0 40) 4 26 66-23 36  
**WSH** Pzt. saat 8.30–9.30, Çar. saat 17.00–18.00, Tel.: (0 40) 4 26 66-98 00

Weltquartier ile ilgili tüm sorular ve sorunlar için açık görüşme her ayın son perşembesi saat 17.15'de Weimarer Str. 87 toplantı salonundadır. IBA Hamburg ile ilgili bilgiler internette: [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)