

hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

Modernisierungen und Dachgeschossausbauten zu bezahlbaren Mieten

Wohnungspolitische Werkstatt 25. November 2024

hanova Wohnungsbestand

Wohnungsbestand hanova



Übersicht:

- × **6.400** Frei finanziert
- × **5.300** Vereinbart gefördert
- × **3.800** Öffentlich gefördert
- × **15.500** Wohnungen

Bestandsinformationen

// 9

WOHNEN PLUS
Standorte



ca.
15.500
Wohnungen
gesamt


>300
Mikro-
apartments

+
4
Tiny
Houses



!
6,59 €
[pro m² pro Monat]
Ø **Wohnungsmiete**

Wohnraum schaffen

ca.
2.023
Wohnungen
2016 - 2023

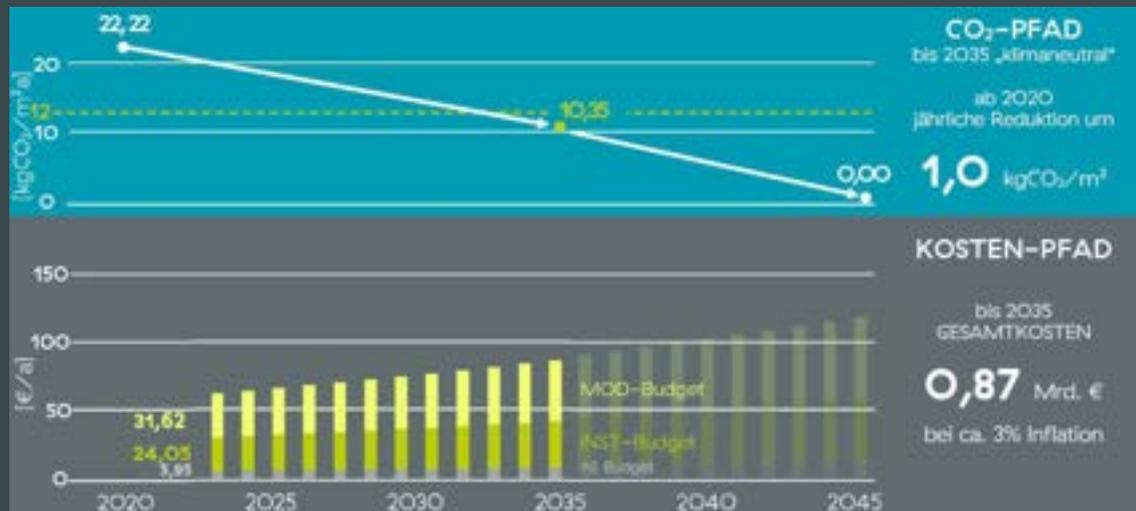


hanova-Blog:
neubau.hanova.de

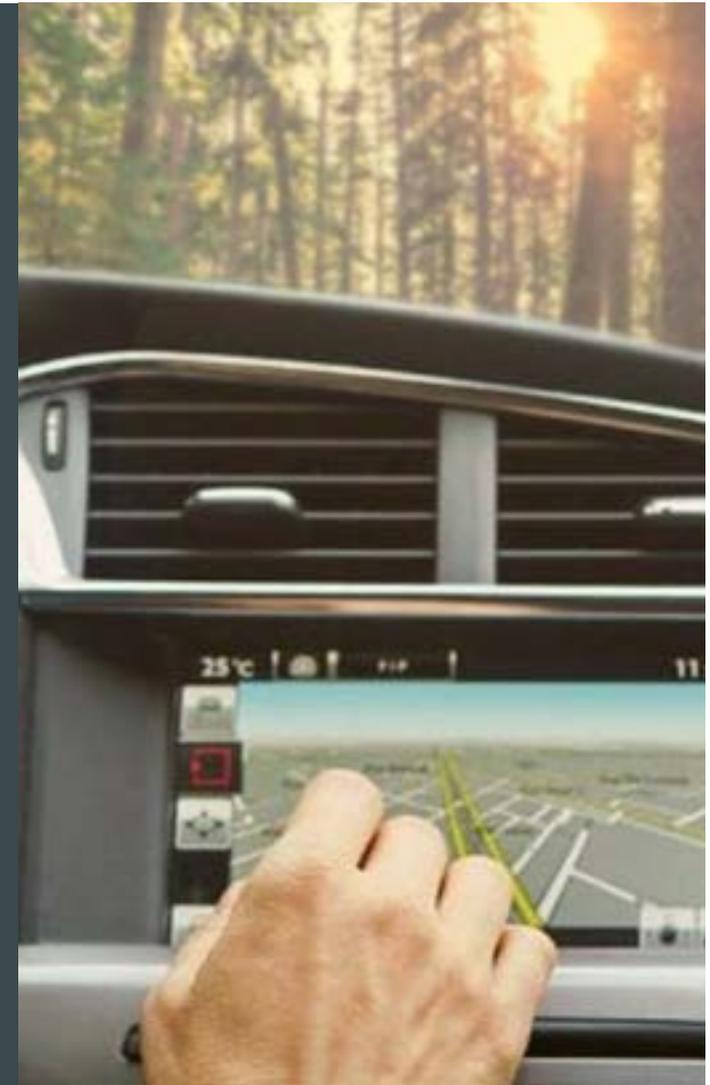


Zielerreichung hanova WOHNEN

Bilanzierung mit Fokussierung auf das Notwendige



↑
im Wirtschaftsplan
abbildbare Kosten





Nachhaltigkeit
bedeutet mehr als
Klimaneutralität.

Ökologie

Soziales

Ökonomie

Soziales

Ökonomie

Soziales

Ökonomie

Unsere Modernisierungsziele



GEBÄUDE-INNERES

- ✓ Unser Kernprodukt Wohnung soll bezahlbar sein.
- ✓ Wohnungsbestand soll nicht überaltern und attraktiv sein.
- ✓ GU-Prozess modernisiert über 300 Wohnungen pro Jahr, die älter als 40 Jahre sind



GEBÄUDE-HÜLLE

- ✓ Wir sorgen für energetisch hoch effiziente Gebäudehüllen.
- ✓ Wenig Energieverbrauch sorgt für weniger Nebenkosten.
- ✓ Alle Gebäudebestände werden durch ein nachhaltiges Instandhaltungsmonitoring (INST-Druck) qualitativ gleichwertig bewirtschaftet.



ANLAGENTECHNIK

- ✓ Unsere Wärmeversorgungsanlagen sind hoch effizient.
- ✓ Das Contractingmodell mit der hanova SERVICES stellt günstige Wärmepreise für unsere Mietenden sicher.
- ✓ Anlagen werden langfristig amortisiert und laufend auf den modernsten Stand der Technik gebracht.

Modernisierung Wohnungsbauten

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6

Beispiel für eine nachhaltige Komplettmodernisierung mit Wohnungsbaufördermitteln

65 Wohnungen in zwei Gebäudeblöcken
Maßnahmen:

- energ. Sanierung der Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster)
- Erneuerung der Balkone
- INDach- PV-Anlage mit Mieterstrommodell
- Wärmepumpen-Heizung (mit Unterstütz. zentr. Gashzg.)
- Modernisierung der Wohnungen (MOD-GU-Projekt)
- Ökologische Neugestaltung der Außenanlagen
- Regenwasserversickerung
- Feuerwehrezufahrt
- Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen und Rollatoren
- Intensive Mieterbetreuung mit Umzugsmanagement



[hanova.de](https://www.hanova.de)

Modernisierung **Wohnungsbauten**

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6



35 sanierte Wohnungen konnten bereits wieder bezogen werden (seit 20.10.2023)

Modernisierung **Wohnungsbauten**



Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6



Friedländer Weg
Herrichten der Eingänge



Modernisierung **Wohnungsbauten**

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6



Montage Vorstellbalkone Friedl. Weg



Hofansicht Balkonbau Friedl. Weg 13+15



Balkonbau Friedl. Weg 17

Modernisierung **Wohnungsbauten**

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6



Balkonbau Wallensteinstr. 4-6
Südseite mit Vorstellbalkone + Sanierung Alt-Balkone



Modernisierung **Wohnungsbauten**

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6



Neugestaltung der Außenanlagen:

- Herstellung einer Feuerwehrezufahrt und – aufstellfläche
- Fahrradstellplätze den Hauseingängen zugeordnet
- Boxen für Rollatoren o. Kinderkarren den Hauseingängen zugeordnet
- Sickermulden für Regenwasser
- Ökologische Bepflanzung
- Verbesserung Kinderspiel
- Platzierung Wärmepumpen

Modernisierung Wohnungsbauten

Ricklingen: „MOD- und energetische Sanierung“ Friedl. Weg 13-17 und Wallensteinstr. 4-6

Fördermittel

- **NBank** (Wohnraumfördermittel für Modernisierung)
 - Modernisierung von 65 Wohnungen mit ca. 3.278,43 m²
 - 75 % der Gesamtkosten
 - Miete 6,40 €/m²
- **BaFa** (Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude)
 - Einzelmaßnahmen:
 - Gebäudehülle, Lüftung, Baubegleitung
 - 15 % der Gesamtkosten
 - Heizung:
 - Errichtung von Anlagen zur Wärmeerzeugung (Friedländer Weg)
 - 35 % der Gesamtkosten
- **KfW** (Programm 459)
 - Zuschuss für Heizzentrale (Wallensteinstr.)
 - 30% der Gesamtkosten



hanova.de

Dachgeschosse **ausbauen**

Wohnraumpotential **mit Vorteilen:**

- Grünflächen bleiben erhalten
- Kein zusätzlicher Flächenverbrauch, keine zusätzlichen Grundstückskosten
- Ausbau mit GUs möglich
- Attraktives Angebot für junge Menschen
- Weitgehender Verzicht auf Gauben und Dachterrassen ermöglicht bezahlbares Wohnen
- Änderung der NBauO : durch Bauanzeigen schnellere Verfahren
- Änderung der NBauO schafft bautechnische Vereinfachungen: Ausbau muss statisch, energetisch und brandschutztechnisch nach den aktuellen Regelungen erstellt werden, das restliche Gebäude muss nicht weiter ertüchtigt werden.



Neubauprojekte Dachgeschossausbauten



Hannover : DG-Nutzungsänderungen Beispiele aktueller Projekte:

Erste Tranche: Ausbau von 14 Dachgeschoss-Wohnungen in 5 verschiedenen Objekten

Lage: Hannover, Linden

Objekte:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Otto-Wels-Str. 3 | Bezugsfertig seit Anfang September 2024 |
| - Walter-Ballhause-Str. 1 | Baubeginn im August 2024, Fertigstellung im November |
| - Leinaustr. 7,9,11 | Die Planung wurde um drei Dachterrassen erweitert, Bauantrag wird behördlicherseits bearbeitet |
| - Pfarrlandstr. 10 (Pilot) | Baugenehmigung liegt vor, Ausführung in Vorbereitung |
| - Pfarrlandstr. 8,10,12 | Baugenehmigung liegt vor, Ausführung in Vorbereitung |
| - Wesselstr. 23 | Baugenehmigung ist erteilt, Ausführung wird koordiniert |
| - Hengstmannstr. 8 | Statik und Brandschutzgutachten werden erstellt. |

Architekt: hanova, TW/TD



Neubauprojekte Dachgeschossausbauten



Hannover : DG-Nutzungsänderungen

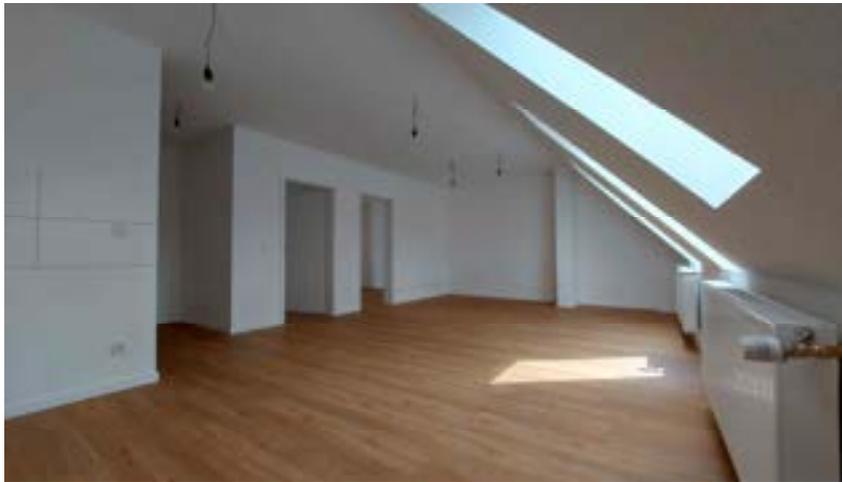


Otto-Wels-Straße 3 Wohnung links



Neubauprojekte Dachgeschossausbauten

▶ Hannover : DG-Nutzungsänderungen



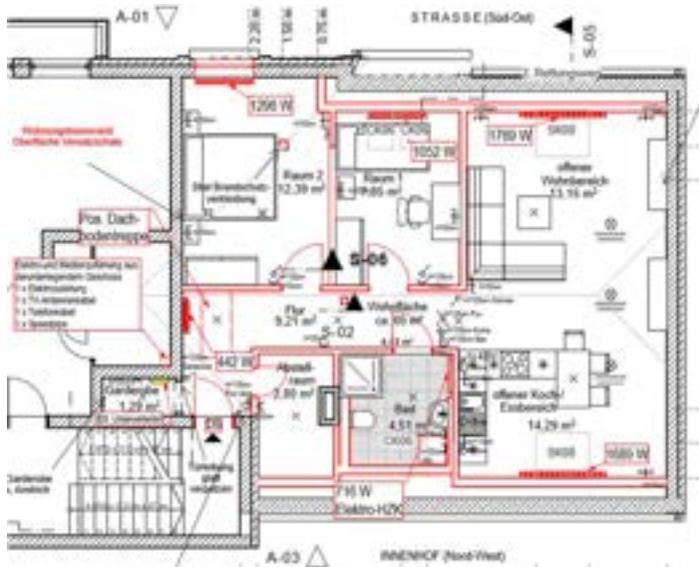
Otto-Wels-Straße 3 Wohnung links



Neubauprojekte Dachgeschossausbauten



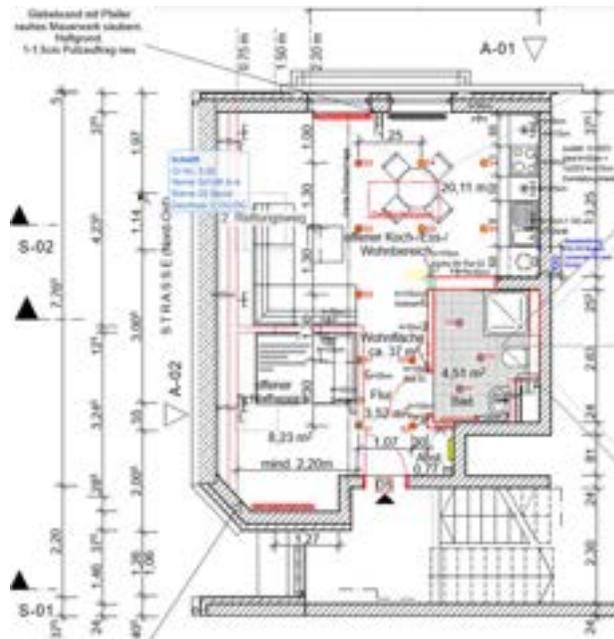
Hannover : DG-Nutzungsänderungen



Walter-Ballhause-Straße 1 OG 3

Neubauprojekte Dachgeschossausbauten

➔ Hannover : DG-Nutzungsänderungen



Walter-Ballhause-Straße 1 OG 4



Neubauprojekte Dachgeschossausbauten

Hannover : DG-Nutzungsänderungen



Hengstmannstr. 8

Neubauprojekte Dachgeschossausbauten

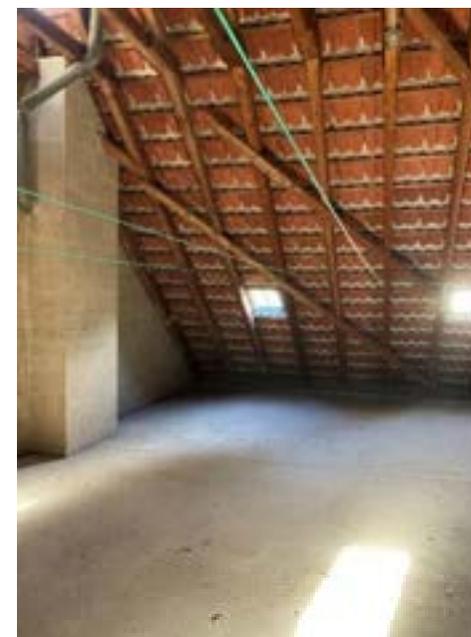
Hannover : DG-Nutzungsänderungen



Leinaustraße 7, 9 und 11

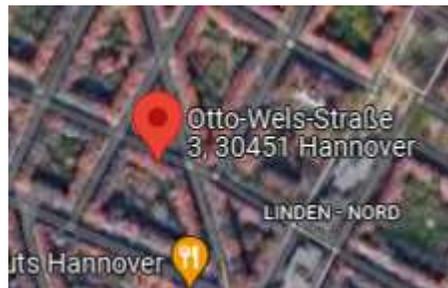
Neubauprojekte Dachgeschossausbauten

▶ Hannover : DG-Nutzungsänderungen



Pfarrlandstraße 8,10,12

6. Otto Wels Straße 3 (4. OG), Linden Nord



- 2 WE's, rd. 65 m² und 64 m²
- Grundriss und Mietansatz in Abstimmung mit KC
- Kalkulationsansätze: inkl. 20 % NK und 15 % Risiko Prüfung Dacheignung für PV steht noch

Kalkulation		Otto-Wels-Str. 3, Anz. WE: 2
	G/K	2.211 €/m ²
	Wohnfläche	129,00 m ²
	Gesamtkosten	285.204 €
	Kosten gerundet	285.000 €
	Mietvorschlag	7,50 €/m ²
	Kaltmiete WE links	480 €
	Kaltmiete WE mitte	0 €
	Kaltmiete WE rechts	488 €
	Kaltmiete pro Jahr	11.610 €
	Erstellungsfaktor	24,57

Neubauprojekte Dachgeschossausbauten



NBank Förderung

- Programm allg. Mietraumförderung
- GIK < 3.000 €/m²
- Zinsloses Darlehen für 35 Jahre
- 75% der Gesamtkosten
- 30% Tilgungszuschuss
- Miete: 6,40€/m² oder 7,80 €/m²
- B-Schein und Mietbindungen
- Zuschuss LHH + Region möglich
- Herausforderungen:
 - Besicherung
 - Grundrissanforderungen



hanova

GESTALTEN BAUEN LEBEN

**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

