

# Hamburg Wilhelmsburg: Rückbau, Umbau und Neubauten für 78 Mio. Euro. Das Weltquartier wird erneuert

Rückbau, Umbau und Neubauten bis 2013 im Wilhelmsburger Weltquartier (IBA-Projekt). 750 Wohnungen in acht Bauabschnitten, der erste ist fast fertig gestellt. Ein Vorbildprojekt der Hamburger Saga GWG für 78 Millionen Euro



„SAGA GWG setzt mit der baulichen Entwicklung ihrer Wohnungen im Weltquartier konsequent die Quartiers- und Stadtteilentwicklung in Wilhelmsburg fort. Die IBA hat mit der Formulierung ihrer Exzellenzkriterien für das Weltquartier interessante Anregungen gegeben, die künftig bei weiteren Maßnahmen beachtet werden.“ erklärt Willi Hoppenstedt, Vorstand SAGA GWG. Der erste Bauabschnitt mit den Gebäuden Weimarer Straße 106 bis 120 (nur gerade Nummern) sowie Rotenhäuser Straße 69 ist planmäßig in der Phase der Fertigstellung. Die betroffenen

Der Saga GWG Vorstand und Geschäftsführung von links: Dr. Thomas Krebs, Lutz Basse, Willi Hoppenstedt, Michael Sachs

Mieter hatten zuvor mit großer Mehrheit den geplanten Gebäudeverbesserungen zugestimmt. Acht weitere Bauabschnitte werden bis zur endgültigen Fertigstellung des Weltquartiers 2013 folgen.

Weltquartier von SAGA GWG; im südlichen Reiherstiegviertel im Verlauf der Weimarer Straße wohnen in 812 SAGA GWG Wohnungen rund 1.700 Menschen aus mehr als 30 Herkunftsländern. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der Haushalte mit Jugendlichen unter 18 Jahren, nämlich 29 Prozent. Zum Vergleich: Anteil der Haushalte mit Jugendlichen unter 18 Jahren bei SAGA GWG 20 Prozent, in ganz Hamburg 16 Prozent.

## Modernisierungen und Erneuerungen bis 2013

U. a. werden energetische Verbesserungen und Erneuerungen an Fassaden, Fenstern, Dächern, Heizungsanlagen durchgeführt. Mit angesetzten Balkonen und Wintergärten werden die Wohnflächen erweitert. Grundrisse werden verändert und Wohnungen zusammengelegt, um größere und familiengerechte Einheiten zu schaffen. Einzelne Gebäude werden abgebrochen und neue Häuser gebaut. Die Außenbereiche werden komplett umgestaltet. Insgesamt öffnet sich das Viertel und wird mit neuen Wegenetzen durchlässiger und grüner. Von den Arbeiten sind 750 Wohnungen (von 812 insgesamt im Quartier) betroffen. Davon wird voraussichtlich ein Drittel abgebrochen. Die gleiche Anzahl wird voraussichtlich neu gebaut, teils auf zusätzlichen Flächen. Am Ende wird es im Weltquartier nach 2013 in etwa genauso viele Wohnungen geben wie heute – allerdings in top-modernem Zustand, mit mehr Wohnfläche, günstig in der Miete und auf die Kundenansprüche der kommenden Jahrzehnte ausgerichtet.

## Die Investitionen belaufen sich auf ca. 78 Mio. Euro



Die modernisierten Wohnungen werden bedarfsgerecht unterschiedlich groß sein: von 1 ½ Zimmern ab 40 m<sup>2</sup> bis zu 4 Zimmer mit 90 m<sup>2</sup>. Hamburgs Durchschnittsmiete laut letztem Mietenspiegel von 2007 beträgt 6,53 Euro netto kalt (ohne Betriebskosten) pro m<sup>2</sup>. Heute liegen die Mieten im Weltquartier im unmodernisierten Bestand durchschnittlich bei 5,12 Euro netto kalt. Die Wohnungen, die zurzeit modernisiert werden, werden nach der Modernisierung 5,65 Euro netto kalt pro m<sup>2</sup> kosten. Diese günstigen Mieten sind öffentlich gefördert. Wohnungen, die im kommenden Jahr in die geförderte Modernisierung genommen werden, werden anschließend mit 5,70 Euro netto kalt vermietet. Durch die energetischen Verbesserungen werden sich die

Heizkostenanteile gegenüber heute spürbar um durchschnittlich 40 Cent pro m<sup>2</sup> verringern – abhängig vom Heizverhalten. Das bedeutet: Durchschnittlich steigt die Nettokaltmiete um 50 (58!) Cent pro m<sup>2</sup> und gleichzeitig sinken die Heizkosten um 40 Cent pro m<sup>2</sup>!

Durch die Modernisierungen im Weltquartier wird der Energieverbrauch um rund 30 Prozent gesenkt. Sollten die Energiepreise weiter steigen, wird der Einspareffekt gegenüber heute noch größer. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden durch die Modernisierung ebenfalls um rund 30 Prozent oder jährlich 350 Tonnen CO<sub>2</sub> gesenkt, wenn mit Gas geheizt wird. Bei Heizversorgung aus dem geplanten Energiebunker würde die CO<sub>2</sub> Einsparung noch mal deutlich größer. Für die Planung der zukunftsorientierten Umgestaltung des Viertels hat ein ungewöhnlich aufwändiger und innovativer Ideenfindungsprozess mit breit angelegter Bewohnerbeteiligung stattgefunden. IBA und SAGA führten 2007 eine interkulturelle Planungswerkstatt durch. Bei vielen Aktionen mit den Mietern wurden die Wünsche und Ansprüche an den heutigen Heimatbegriff reflektiert, öffentlich diskutiert und mit Fotowänden und anderen Medien dokumentiert. Damit konnten in der konkreten Projekt- und Gebäudeplanung die Wünsche und Bedürfnisse der ethnisch unterschiedlichen Bewohnergruppen berücksichtigt werden. Hieraus entstand auch der Begriff Weltquartier. Flankierend werden im Rahmen des Schulmodernisierungsprogramms Hamburg Süd von der SAGA GWG Tochter GWG Gewerbe auf der Elbinsel zehn Schulstandorte bis 2012 komplett überarbeitet, modernisiert und teils neu errichtet.

### Carl Mario Spitzmüller

Der Konzern hat sich seit 1999 im Hinblick auf Stabilität und Ertrag positiv entwickelt. An Haushaltsbeiträgen leistete SAGA GWG in den letzten drei Jahren jeweils 100 Mio. Euro. Die Eigenkapitalquote stieg auf heute 24,2 Prozent (SAGA GWG, konsolidiert 2008) von 9,1 Prozent (SAGA) und 14,8 (GWG) 1999. Die Cashflows steigen von damals 58,8 Mio. Euro (SAGA) und 20,3 Mio. Euro (GWG) auf heute 201,7 Mio. Euro (SAGA GWG, konsolidiert 2008). Der Konzern vermietet 130.000 Wohnungen und 1.500 Gewerbeobjekte und leistet erhebliche Beiträge zur Quartiersentwicklungen und zur Stadtqualität und somit zur Vermögenssicherung der Freien und Hansestadt Hamburg. Der städtische Konzern verfolgt eine ausgewogene Wachstumsstrategie für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und den sozialen Ausgleich in den Wohnquartieren. Diese Balance zwischen wirtschaftlichem Erfolg und sozialer Verantwortung stabilisiert Hamburgs Nachbarschaften und ist Voraussetzung für den Erfolg als Vermieter und Bestandshalter.

Im Rahmen der Einweihung einer ersten Hinweistafel (Stele) zum IBA-Projekt Weltquartier, dem umfangreichen Modernisierungsvorhaben von SAGA GWG im Quartier Weimarer Straße, informiert sich die Senatorin für Stadtentwicklung und Umwelt, Anja Hajduk, gemeinsam mit IBA-Geschäftsführer Uli Hellweg und SAGA GWG Vorstand Willi Hoppenstedt am 4. Juni vor Ort über den Stand der Arbeiten. Links SAGA GWG Vorstand Michael Sachs