

Nachbarn

Bauen, Wohnen, Leben mit Gundlach | Heft 24 | Sommer 2011



Nicht das Schnellste – aber das Schönste!

Für ihr Solar-Bobbycar erhielten Gundlachs Auszubildende auf dem Solarfest 2011 den Designpreis | Seite 6

■ Mitte für Norden:
Gundlach legt Grundstein | Seite 3

■ Mietspiegel für Hannover:
Neue Richtschnur | Seite 4

■ Mathe für Kinder:
Lernwerkstatt im Roderbruch | Seite 7



Liebe Leserinnen und Leser,

der neue Mietspiegel wie auch der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes sind nicht unumstritten. Im Grundsatz begrüßen wir beide. Sie sind zwar nicht immer passend, weil nicht auf jede Wohnsituation übertragbar, aber sie geben Orientierung – nicht nur für Mieter, sondern auch für uns als Vermieter (siehe Seiten 4/5). Hohe Betriebskosten behagen uns ebenso wenig wie unseren Mieter. So haben wir mit der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen (Argewo) für viele Haushalte günstige Multimediaangebote erwirkt, einen attraktiven Gastarif mit enercity vereinbart und durch viele energetische Maßnahmen die Grundlage für Energiekostensparnisse geschaffen. Qualität zu guten Preisen bleibt auch in Zukunft unser Ziel.

Für vier Jahre trägt Gundlach das CSR-Siegel des größten Wirtschaftsnetzwerks Pro Hannover Region (siehe Seite 3). Es belegt unser Bemühen, als Wirtschaftsunternehmen aktiv gesellschaftliche Verantwortung zu gestalten, wie es auch in unseren Unternehmenszielen formuliert ist (www.gundlach-bau.de). Darauf sind wir stolz.

Vielleicht waren auch Sie auf dem Solarfest und haben vor der Oper die spannenden Solar-Bobbycar-Rennen verfolgt? Unsere Auszubildenden wurden für ihren Beitrag mit dem Designpreis ausgezeichnet. Kreativität zahlt sich aus. Und wir haben uns riesig gefreut (Seite 6).

Viel Spaß beim Lesen sowie eine schöne und erholsame Sommerzeit wünschen Ihnen

Lorenz Hansen

Frank Eretge

Das Mieter-Echo

Mieterstress bei Modernisierungsarbeiten – zu diesem Thema hatten wir in der letzten Ausgabe um ihre Meinung gebeten. Hier ein zusammengefasster Überblick.

NATÜRLICH erreichen uns während Baumaßnahmen an Gundlach-Häusern auch Beschwerden. Umso überraschender, wie positiv sich die Einsender auf unseren Beitrag zu Beeinträchtigungen bei der Modernisierung im

nend erfahren.« Sogar konkrete Wünsche nach weiteren baulichen Maßnahmen waren unter den zahlreichen Briefen und E-Mails. Das trifft sich gut! Denn auch in den kommenden Jahren wird Gundlach systematisch weiter in den Be-



Mieter-Meinungen sind gefragt. Versammlung zur energetischen Concerto/act2-Modernisierung in Ahlem 2009.

letzten Heft äußerten», freute sich Franz-Josef Gerbens, Technischer Leiter des Gundlach Wohnungsunternehmens. Grundsätzlich seien energiesparende Modernisierungen zu begrüßen, schreibt ein Mieter. Und dass es dabei »manchmal für eine Weile laut und dreckig wird, liegt in der Natur der Sache«, er habe die Durchführung aber insgesamt »als nerven- und kostenscho-

stand investieren. Unter anderem sind Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien geplant. Außerdem wird durch Ausbau und Verbesserung der Gebäudetechnik den Mieter der Alltag angenehmer und sicherer gestaltet. Bei Modernisierungen im Haus wird es immer Dreck und Lärm geben. Wir arbeiten weiter daran, die Belastungen so gering wie möglich zu halten. |



Prämiert

Im Dezember 2010 wurde die Firmengruppe Gundlach vom Wirtschaftsnetzwerk Pro Hannover Region (PHR) mit dem CSR-Siegel ausgezeichnet. Die Auszeichnung, die bereits zum dritten Mal ausgelobt wurde, honoriert die freiwillige Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung durch Unternehmen (CSR = Corporate Social Responsibility).

Das Siegel würdigt die verantwortliche Haltung Gundlachs gegenüber Geschäftspartnern und Kunden. Bewertet werden die Nachhaltigkeits-Aktivitäten sowie deren Einbindung in das Management und in die Unternehmenskommunikation sowie das soziale und kulturelle Engagement der Firma.

Die Pro Hannover Region (www.p-h-r.de) prämierte insgesamt sechs regionale Firmen. Die Verleihung des Siegels gilt für vier Jahre.

Der Grundstein ist gelegt! Auf ihr neues Einkaufszentrum sind die Norder gespannt



Grundsteinlegung durch Polier Thees Riemer und Hans-Hermann Kathmann, Kathmann-Bauunternehmen, Günter Eschen, Prokurist Kathmann, Barbara Schlag, Nordens Bürgermeisterin, Lorenz Hansen, Geschäftsführer Gundlach, Markus Böger, Prokurist Gundlach (von links). Foto: Jens Niemand, Ostfriesen-Zeitung

AM 16. MÄRZ 2011 wurde der Grundstein für das neue Einkaufs- und Freizeitzentrum »Norder Tor« in Nordens Innenstadt gelegt. Bürgermeisterin Barbara Schlag mauerte eine kupferne Hülse ein. Inhalt: die Baupläne und die aktuellen Ausgaben von Ostfriesen-Zeitung und Ostfriesischem Kurier. Zur Durchführung des

Projekts haben sich die Firmen Bernhard Kathmann Bauunternehmung aus Bremen und der Gundlach Bauträger zusammen geschlossen.

Die Fertigstellung im Frühjahr 2012 schafft den städtebaulichen Lückenschluss zwischen der Haupteinkaufsstraße und dem neu gestalteten Bahn-

hofsareal mit zentralem Omnibusbahnhof. Gleichzeitig erhält die Fußgängerzone einen attraktiven Endpunkt und die Stadt Norden ein repräsentatives Eingangstor. Aber das Norder Tor wird nicht nur die Einkaufs- und Freizeitqualität der Ostfriesen, sondern auch die der vielen Urlauber (rund 1,3 Millionen Übernachtungen pro Saison) erhöhen.

»Um die historische Mühle im Herzen des Centers entsteht ein attraktiver Platz mit kleinen Ladenlokalen und Gastronomie«, kündigte Gundlach-Prokurist Markus Böger an. Auf 12.500 Quadratmetern werden sich Firmen wie Kaufland und Aldi, Deichmann, Rossmann, Takko Fashion, Apollo Optik, Gärtnerei de Vries und Frisör Klier ansiedeln. |

Windkraft in der Stadt

JULI 2010. Auf dem Dach der Großen Düwelstraße 44 in Hannovers Südstadt geben Frederik von der Lancken, Windependence (links), sowie Franz-Josef Gerbens und Frank Eretge aus dem Hause Gundlach den Testlauf für ein Kleinwindrad frei. Dieses ist an das Stromnetz der Stadtwerke angeschlossen. Erforscht werden soll der Nutzen solcher Anlagen im innerstädtischen Bereich für energieautonome Wohnhäuser. Bisher noch ungelöste Probleme der Energiespeicherung sowie bei der Einspeisung überschüssigen Stroms sollen angegangen werden. Zu deren Lösung sind noch viel Arbeit, technisches Know-how und zahlreiche Testläufe nötig. |





Neue Richtschnur für Mieterhöhungen

Der Mietspiegel 2011 für Hannover und die Region

MIETSPIEGEL gibt es in rund 350 deutschen Städten und Gemeinden. Einen solchen »qualifizierten Mietspiegel« hat der Rat der Stadt Hannover im April 2011 durch Beschluss in Kraft gesetzt, in der Region gilt er bereits seit dem letzten Jahr. Die Erstellung erfolgte auf Initiative der Region Hannover durch ein unabhängiges Forschungsunternehmen unter Einhaltung wissenschaftlicher Grundsätze. Interessenvertreter von Mietern, Vermietern der Stadt und der Region Hannover sowie der jeweiligen Gemeinden und ein Amtsrichter aus Hannover waren daran beteiligt. Der Mietspiegel gilt für frei finanzierte, also nicht geförderte Wohnungen, wird alle vier Jahre neu erstellt und alle zwei Jahre aktualisiert.

Er bewertet folgende Wohnwertkriterien:

- **ART:** gilt nur für Häuser ab drei Wohnungen
 - **GRÖSSE:** Einteilung in m²-Spannen
 - **BESCHAFFENHEIT:** Einstufung in Baualtersklassen
 - **AUSSTATTUNG:** 23 Merkmale (wie z.B. Parkett) sind definiert
 - **LAGE:** Straßen wurden in gute und normale Lage eingestuft

Die Miete wird jeweils in Spannen angegeben. Eine Einstu-

fung der individuellen Wohnung erfolgt innerhalb der Spannen durch die Anzahl der vorhandenen Ausstattungsmerkmale.

Für das Gundlach Wohnungsunternehmen bringt der Mietspiegel wichtige Neuerungen und schafft einen transparenten Überblick über das Mietpreisgefüge. Allerdings kann nicht jede Wohnung bzw. deren Miete wiedergefunden werden. Grundlage des Mietspiegels ist nämlich keine Vollerhebung aller Mieten, es wurde lediglich eine zufällige, aber repräsentative Stichprobe erhoben. Mietern und Vermietern wurden hierfür im letzten Jahr Fragebögen zugesandt. Darüber hinaus wurde

nicht die gesamte Spanne der ermittelten Preise dargestellt. Nur die mittleren vier Fünftel aller Mieten werden abgebildet. Besonders geringe und besonders hohe Mieten werden nicht berücksichtigt. Beimtroffen davon ist aufgrund der besonders guten Ausstattung zum Beispiel ein Großteil der Neubauten.

Auch wenn die bisher bekannten Mieterhöhungsmöglichkeiten über Vergleichswohnungen oder Gutachter weiterhin anwendbar sind, wird der Mietspiegel die Praxis der Mieterhöhungen verändern. Bei vielen Erhöhungen wird er aufgrund seiner hohen Transparenz Anwendung finden. Gundlach wird sich

bei zukünftigen Mieterhöhungen an den Spannen des Mietspiegels orientieren. Auf die Preisgestaltung bei Neuvermietungen hat er keinen Einfluss. Die frei finanzierten Gundlach-Wohnungen liegen zu 98 Prozent innerhalb der Angaben des Mietspiegels und entsprechen damit den hannoverschen Marktmieten. Nur zwei Prozent überschreiten die oberen Werte, was sich durch die jeweils besonders hohe Ausstattung z. B. von Neubauten erklärt.

Alle, die sich ausführlicher hiermit beschäftigen wollen, finden auf www.gundlach-bau.de unter Kundencenter-Mieter den Mietspiegel mit ausführlichen Erläuterungen. |

Betriebskostenspiegel ermöglicht den Vergleich

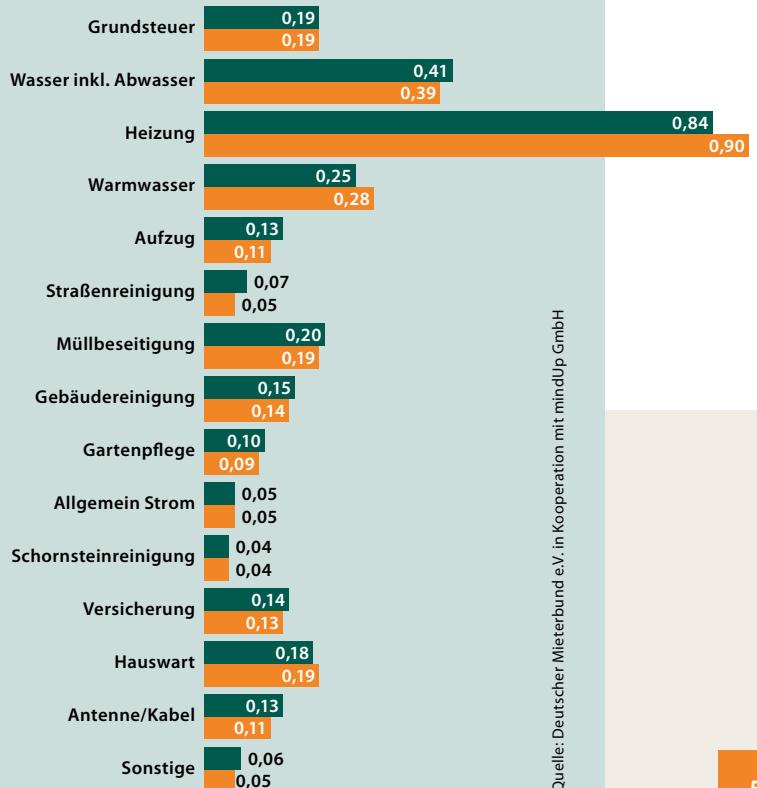
LAUT AKTUELLEM Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (DMB) zahlten die rund 21 Millionen deutschen Haushalte 2009 im Durchschnitt 2,19 Euro Wohnnebenkosten pro Quadratmeter im Monat. Das sind drei Cent mehr als 2008. Regional bedingte Spitzenwerte erreichten bis zu 2,94 Euro. Der Mieterbund ermittelt die Durchschnittswerte jährlich. Dafür überlassen ihm mehr als 30.000 Mieter ihre Abrechnungen. Allerdings, betont der DMB, sei der Spiegel kein verbindlicher Maßstab für die Überprüfung der eigenen Abrechnung. Er schaffe aber für Mieter und Vermieter solide Vergleichsmöglichkeiten.

Mittlerweile hat die Mehrzahl der Gundlach-Mieter ihre Betriebskostenabrechnung für 2010 erhalten. Wir arbeiten intensiv an der Erstellung der noch nicht versandten Abrechnungen. Der DMB erwartet bundesweit höhere Kosten. Denn durch den extrem kalten Winter ist der Energieverbrauch in den meisten Wohnungen gestiegen. Das konnten auch die vielen energetischen Modernisierungen bei Gundlach und das sparsame Heizverhalten der Mieter nicht vermeiden. Auch andere

Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom und Dienstleistungspreise sind im letzten Jahr angehoben worden. Aktuelle Zahlen wird der Mieterbund mit seinem Betriebskostenspiegel im Frühjahr 2012 veröffentlichen.

Den allgemeinen Preissteigerungen versuchen wir entgegenzuwirken, zum Beispiel über Rahmenverträge mit Energieversorgern und Kabelanbietern. Seit dem letzten Jahr gelten für unsere Objekte neue Verträge für alle Dienstleistungen rund um Erfassung und Abrechnung der Heizkosten. Diese haben wir 2009 neu ausgeschrieben und konnten so an einigen Stellen für Sie Kostensparnisse erzielen. Vielleicht haben Sie selber schon gemerkt, dass sich die Ablesefirma in

Betriebskostenspiegel des DMB



Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit mindUp GmbH

Angaben in Euro pro Quadratmeter und Monat

■ Betriebskostenspiegel 2010/2011 (Daten von 2009)
■ Betriebskostenspiegel 2009/2010 (Daten von 2008)

Ihrem Haus geändert hat oder neue Erfassungsgeräte an die Heizkörper montiert wurden. Auch für das Abrechnungsjahr 2011 ist es uns gelungen, für viele Mieter eine Kostenart zu reduzieren: Versicherungen. Auch hier wurden neue Verträge ausgehandelt. Bei all unseren Bemühungen wägen wir zwischen Neuerungen der Technik, möglichst geringem Terminaufwand für unsere

Kunden und geringen Kosten ab. Leider führt nicht jeder neue Vertrag automatisch zu einer Kostenreduzierung für alle Mieter.

Sie können gewiss sein, auch in Zukunft werden wir konsequent nach Einsparmöglichkeiten für Sie suchen! Leider können wir dabei auf Kostenarten wie Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Straßenreinigung und Müllgebühren keinen Einfluss nehmen, die einen hohen Anteil an den Betriebskosten ausmachen. |



Gundlachs Hausverwalter wie hier Kai Nehmer im Roderbruch sorgen nicht nur für technische Sicherheit und Ordnung der Häuser und Wohnanlagen. Sie stehen den Mietern in vielen Situationen mit Informationen und Hilfe zur Seite. In der Betriebskostenabrechnung erscheinen nur die Tätigkeiten, die auf die Miete umgelegt werden dürfen.



Gundlachs Solar-Bobbycar-Team (v.l.n.r): Johannes Brunsch, Jonas Schmidt, Niklas Hinske, Nadine Biernath, Ausbildungsleiter Daniel Süssenbach, Helena Schreiner, Pia-Lisann Weinert mit Fahrer Luke sowie Tim Mielewczik (siehe Bild unten rechts). Auf Gundlachs Bauhof, von Hannovers Stadtwerken ausgestattet mit einem Photovoltaik-Bausatz und Bobbycar, wurde konstruiert und gebaut.



Das Solarfest 2011 bot im Rahmen des 4. Autofreien Sonntags in Hannovers Innenstadt viele technische Neuerungen für eine umweltfreundliche Energiegewinnung.

6 Nicht das Schnellste – aber das Schönste!

AUF DER ERSTEN »enercity Solar Bobbycar Challenge« für Auszubildende errang das Gundlach-Renn-Team auf dem Solarfest am 22. Mai den Designpreis.

»Die Schnellsten waren wir tatsächlich nicht«, schmunzelt Ausbildungsleiter Daniel Süssenbach, »aber Konstruktion und Testfahrten waren eine tolle Teamleistung, bei der alle

Beteiligten eine Menge gelernt haben. Das Design ist in liebevoller Handarbeit von unseren Auszubildenden umgesetzt worden. Wir freuen uns riesig über die Anerkennung

durch die Jury.« Das Solarfest ist das Klimaschutzereignis der Region Hannover. Georgstraße und Opernplatz werden jährlich zur Solarmeile mit vielfältiger Unterhaltung für Groß und Klein (www.hannover.de/autofrei). Auf dem Solarmarkt zeigten in diesem Jahr 45 Initiativen und Unternehmen die neuesten Entwicklungen im Klimaschutz, von der Gebäudetechnik bis zu sinnvollen Stromsparmöglichkeiten im Haushalt. |



Sicherheit zur Urlaubszeit

Kostenlose Beratung über technische Sicherungsmöglichkeiten für Ihre Wohnung oder Ihr Haus erhalten Sie von Lutz Wöckener und Michael Fritsch bei der Technischen Prävention der Polizeidirektion Hannover, Marienstraße 34–36, 30171 Hannover, Tel. 0511.109 -1503 E-mail: praevention@pd-h.polizei.niedersachsen.de



Grillen? Bitte mit Rücksicht!

Grillen? Gern! Doch bevor es zu nachbarschaftlichen Konflikten kommt, sollte man mit seinen Nachbarn reden. Rauch und Gerüche können sehr belästigend sein. In der Rechtsprechung gilt: Wer andere unmittelbar mit Qualm belästigt, ist im Unrecht. Wer einen Elektrogrill und Aluschalen benutzt, schont die Nachbarn!





Auf Gundlachs Bauhof in Hannover Hainholz. Highlight der Berufserkundung: die Steuerung eines Baukrans unter Anleitung von Gundlachs Baumaschinenmeister Olaf John (Bild unten).

Schüler erkunden Immobilienwirtschaft

ZUR BERUFERKUNDUNG auf dem Zukunftstag (www.girls-day.de) erhielt Gundlach auch dieses Jahr wieder Besuch von Schülern. Unsere Auszubildenden Pia-Lisann Weinert und Jonas Schmidt führten die acht auf ihrer Erkundungstour durch die

vielfältigen Aufgaben und Berufe im Bau- und Immobilienwesen. Interessante und spannende Einblicke gab es in der Wohnungsverwaltung, auf Gundlachs Bauhof, bei den Neubauarbeiten in der Gretchenstraße, auf einem Rundgang mit Hausverwalter Kai



Nehmer im Roderbruch und in Gundlachs Nachbarschaftszentrum Spielarkaden. Unter 350 verschiedenen Ausbildungsberufen den passenden zu finden, ist wahrlich nicht leicht. Gundlach hofft, dabei wieder ein wenig hilfreich gewesen zu sein. |

Mathe und Naturwissenschaften für Kinder

MATHEMATIK, Geometrie und Physik sind nicht jedermannssache. Hier aber stehen sie im Vordergrund und sollen den jungen Besuchern altersgerecht »be-greif-lich« gemacht werden. Die Lernwerk-

statt wurde am 16. März 2011 eröffnet. Das Angebot ist eine Kooperation der Kindergärten und der Integrierten Gesamtschule (IGS) im Roderbruch, des Brückenjahr-Projekts, des Nachbarschaftsvereins Ro-

derbruch sowie Gundlachs Nachbarschaftszentrum, den Spielarkaden. Hier sollen in zwei von Gundlach kostenlos überlassenen Räumen die Bildungs- und Entwicklungschancen von Kindern im Vorschulalter und unmittelbar nach der Einschulung gefördert werden. Spielerisch, etwa mit dem Bau eines Musikinstrumenten, machen qualifizierte

Pädagogen den Kleinen Lust auf Mathe und andere Naturwissenschaften. |





Furiöse Premiere

IM RASCHPLATZ-PAVILLON Hannover feierten 300 Besucher die Premiere des Musicals »Bahlus im Zauberwald«, ein rührendes Liebesdrama. Für diese bezaubernde Phantasiereise bedankte sich das Publikum bei den vorwiegend behinderten Künstlern mit stehenden Ovationen. Den Autoren Sabine Krebs und Ralph Büsing sowie dem Komponisten Rainer Husel gelang eine farben- und facettenreiche Aufführung im »Dschungel der Liebe« – für alle Menschen, mit oder ohne Behinderung.

Gundlach unterstützt seit Jahren die anerkannte integrative Behindertenarbeit des Hannoverschen Veranstalters Partizip e.V. und hatte 50 Premierenkarten unter seinen Mietern verlost. |



Pflanzenbasar Schwanewede Bohnen gezählt

GUNDLACHS PFLANZENBASAR in Schwanewede erfreute sich am 14. Mai 2011 trotz heftiger Gewitter und Hagelschauer ungewöhnlich vieler Besucher. Aber Pflanzenfreunde wissen ja: Regen bringt Segen. Bei Getränken und Leckereien vom Grill gab es zehn Prozent Rabatt auf alle Preise sowie grüne Tipps für Garten und Balkon vom örtlichen Gartenbaubetrieb Schnierring. Und für die Preise der Gundlach-Tombola wurden unter Schirmen oder auch Balkonen mit viel Geduld Bohnen gezählt, im Glas. Als Preise übergab Gundlach Hauverwalter Reginald Halling gemeinsam mit Frau und Tochter Pflanzengutscheine an die besten Schätzer: Familie Vogel gewann 50 Euro, Familie Rackow und Frau Kronschnabel teilten sich Platz 2 mit je 30 Euro. |



Ihre Meinung

Liebe Leserinnen und Leser!

Fragen, Lob und Kritik zum Heft schicken Sie bitte per Post (siehe Impressum hier links) oder per E-Mail an: schaper@gundlach-wohnen.de

Ihre Meinung zum Wohnen und Leben bei Gundlach ist uns wichtig!

Die nächste Ausgabe erscheint im Herbst 2011.

Ihr Gundlach Nachbarn-Redakteur Hans Schaper

Herausgeber: Lorenz Hansen, Dr. Frank Eretge, Gundlach GmbH & Co KG Wohnungsunternehmen Am Holzgraben 1 | 30161 Hannover | Tel.: 0511.3109-0 | www.gundlach-bau.de

Redaktion: Hans Schaper (Verfasser aller nicht namentlich gekennzeichneter Beiträge), E-Mail: schaper@gundlach-wohnen.de

Gestaltung: eindruck
Druck: unidruck

– IMPRESSUM –

Prämie!



Gundlach-Mieter werben Mieter. Wenn Bekannte auf Ihre ausdrückliche Empfehlung hin eine Gundlach-Wohnung mieten, bekommen Sie nach Abschluss des Mietvertrages und des Eingangs der Mietsicherheit **100 Euro**. Ihre Vorteile: eine schöne Prämie und neue Nachbarn nach Ihrem Geschmack.

Genaue Bedingungen bei: Helga Solka, Tel.: 0511.3109-342

Neue Wohnung?

Wir sind Ihnen gern behilflich!
Gundlach Vermietungsservice



Andreas Olfermann
Telefon 0511.3109-298



Nadine Biernath
Telefon 0511.3109-356