

AMNESTY – SEIT  
50 JAHREN MIETFREI  
BEI GUNDLACH  
SEITE 15

# STRAHLEND

WAS DIE SONNE FÜR UNSER LEBEN BEDEUTET

© Yuriy\_Kulik | iStock.com

 **Gundlach**

Frühjahr/Sommer 2025  
**Nachbarn**

»Was hilft aller Sonnenaufgang,  
wenn wir nicht aufstehen.«

[Georg Christoph Lichtenberg]

## #63 INHALTE

3 | Editorial

10 | Gundlach News

### 4 | Klimaschutz auf allen Ebenen

11 | SÜDSTADT.LEBEN

### 12 | Franz-Josef Gerbens und Christian Kaiser

15 | Amnesty – seit 50 Jahren mietfrei

#### DIE NACHBARN MIETINFOS

- Mieter:innenbefragung
- Klimainitiative: 1.000 machen mit
- Was Gundlacher:innen bevorzugen



  
Dr. Frank Eretge

  
Nadine Otto

## LIEBE NACHBARINNEN UND NACHBARN...

**Die Folgen des Klimawandels** werden für uns alle immer deutlicher spürbar. Wir bei Gundlach haben die Verantwortung für ökologische Themen bereits vor vier Jahrzehnten in den Unternehmenszielen integriert. Wir haben modernisiert, Heizungsanlagen umgestellt, die Gebäude gedämmt. Daher ist der Standard unseres Bestands heute bereits besser als im bundesdeutschen Durchschnitt. Aber wir machen weiter: Wir wollen bis 2035 unsere Bestandsgebäude in der Region Hannover komplett klimaneutral mit Energie versorgen. Ambitioniert – aber machbar!

**Viel in Bewegung** war und ist auch immer bei uns im Bürohaus in der List. Anfang des Jahres hatten wir – wie auf dem Foto oben zu sehen – eine ganz besondere Besucherin zu Gast: Almuth Schult. Die Welttorhüterin und Olympiasiegerin gab uns und unseren Mitarbeitenden mit ihrem Vortrag zum Thema »New Work im Fußball – von Team und dessen Führung« vielseitige neue Impulse. Zentral dabei: Ein Team entsteht nicht durch gleiche Kleidung, gleiche Regeln oder einheitliche Behandlung. Sondern durch gelebte Werte, gegenseitiges Vertrauen und die Bereitschaft, Rollen anzunehmen, die dem Team am meisten dienen – selbst wenn das persönliche Ego manchmal hintenanstehen muss.

**Apropos Team:** Mit Franz-Josef Gerbens und Christian Kaiser haben wir Ende April zwei langgediente Gundlacher in den Ruhestand verabschiedet, die nicht nur unser Unternehmen, sondern mit ihren Ideen, Konzepten und Projekten auch das Stadtbild von Hannover geprägt haben. Franz-Josef und Christian: Wir wünschen euch alles Gute und einen wundervollen (Un-)Ruhestand!

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer.

# KLIMASCHUTZ AUF ALLEN EBENEN

**Auf den Klimawandel reagieren und ihm nach Kräften entgegenwirken: Das gehört zu den großen gesamtgesellschaftlichen Aufgaben der heutigen Zeit – und zu den erklärten Unternehmenszielen von Gundlach. Ein Überblick.**

## Was bedeutet der Klimawandel für Niedersachsen?

Es ist schon viel passiert – und es kommt noch eine Menge auf uns zu: Der Wandel hin zu einem insgesamt wärmeren Klima ist auch in Niedersachsen in vollem Gange. Betrachtet man allein die Region Hannover, so ist die Temperatur zwischen Deister und Heide seit Beginn der meteorologischen Aufzeichnungen im Jahr 1881 bereits um durchschnittlich 1,6 Grad gestiegen.

## Gebäude sind für 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich

Das klingt zwar vielleicht erst mal moderat – ist klimatisch betrachtet allerdings eine Menge. Und: Es gibt einen deutlichen Trend hin zu immer höheren Temperaturen. Die heißesten Jahre liegen alle in den letzten drei Dekaden; 2024 war laut Deutschem Wetterdienst sogar das wärmste Jahr in Niedersachsen überhaupt. Und es kommt dann häufig auch mal richtig heftig:

So ist die Zahl der Sommertage mit mehr als 25 Grad in der Region Hannover von durchschnittlich 26 im Zeitraum 1961 bis 1990 um zwölf auf 38 Tage im Zeitraum 1991 bis 2020 gestiegen. Die Zahl der Heißen Tage mit mehr als 30 Grad hat sich im selben Zeitraum von durchschnittlich vier Tagen auf neun Tage sogar mehr als verdoppelt.

## Was muss die Gebäudewirtschaft tun?

Eine zentrale Aufgabe ist es, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern. Schließlich ist der Betrieb von Gebäuden in Deutschland laut Umweltbundesamt für etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich.

Das muss sich ändern. Gemäß EU-Vorgaben und Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) soll der Gebäudebestand hierzulande im Jahr 2045 Klimaneutralität erreichen. Ein Zwischenziel: Bis 2030 soll der Gebäudesektor statt – wie im Jahr 2023 – 102 Millionen Tonnen Treibhausgas »nur« noch 66 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub> produzieren.

Gundlach geht weiter voran. »Bei uns ist Klimaschutz auf allen Entscheidungsebenen als Ziel formuliert«, unterstreichen die Gundlach-Geschäftsführenden Nadine Otto und Dr. Frank Eretge – und machen deutlich: »Bis 2035 wollen wir unseren Gebäudebestand in der Region Hannover klimaneutral mit Energie versorgen.« Also zehn Jahre früher als im KSG vorgesehen.

Im Wohnquartier Herzkamp sind Photovoltaikanlagen mit einer Leistung von insgesamt über 200 Kilowatt Peak (kWp) installiert – das deckt den Stromverbrauch von bis zu 40 Vier-Personen-Haushalten.



Üppiges Grün: Auf dem Emmerberge schützt im Sommer die Fassade vor Aufheizung und verbessert das Mikroklima der Umgebung.

## Die Klimastrategie von Gundlach

Aber wie kann das gelingen? Im Frühjahr 2025 hat sich Gundlach als Wohnungsunternehmen eine eigene Klimaschutzstrategie mit konkreten Zielen und Umsetzungsmaßnahmen vorgegeben: Die Gebäude sollen »klimaneutral ready« gemacht werden. Mit anderen Worten: Wenn die Energieversorger wie versprochen ab 2035 klimaneutral Strom und Fernwärme liefern, sollen die Häuser in der Lage sein, diese klimaneutrale Energie auch nutzen zu können – und damit klimaneutral betrieben zu werden. Auf immerhin 41 Prozent der Mietfläche trifft das übrigens bereits zu.

Und die restlichen 59 Prozent? »Wo immer es möglich ist, schließen wir unsere Gebäude an die Fernwärme an«, sagt Corinna Stubendorff, die bei Gundlach für die technische Bestandsentwicklung tätig und seit April Ökologiebeauftragte des Unternehmens ist. »Für Objekte außerhalb des Fernwärmenetzes planen wir den Einsatz von Wärmepumpen, Solarthermie, Holz, Biogas oder sonstiger Biomasse.« Wo eine Zentralheizung vorhanden und kurzfristig keine umfassende Modernisierung geplant sei, werde zudem die Heizanlage komplett durchgecheckt. So können falsch eingestellte Heizkurven nachjustiert und bis zu 20 Prozent Heizenergie gespart werden.

Fortsetzung auf Seite 6 >>

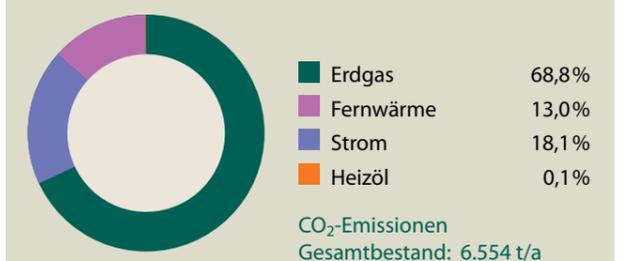


4

## FAKTEN

- Durch Modernisierung und Neubau hat Gundlach seit 1990 bereits eine CO<sub>2</sub>-Reduktion um 56 Prozent erreicht – von 42,9 kg auf 18,9 kg CO<sub>2</sub> pro Quadratmeter.
- 41 Prozent der Gundlach-Mietfläche sind bereits »klimaneutral ready«, benötigen also keine weitere Modernisierung.
- 27 Prozent brauchen dafür lediglich einen Fernwärmeanschluss oder eine andere nachhaltige Heiztechnik.
- Nur noch 17 Prozent brauchen eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle.

## CO<sub>2</sub>-Emissionen des Wohnungsbestands 2023



Mit rund 69 Prozent hat Erdgas den größten Anteil an den CO<sub>2</sub>-Emissionen. Fernwärme und Strom werden voraussichtlich bis 2035 in der Region Hannover CO<sub>2</sub>-frei lieferbar sein.

5

Zudem soll auch die Photovoltaik ausgebaut werden. Derzeit hat Gundlach hier 45 Anlagen im Bestand, die im Jahr 2023 bereits 780.000 Kilowattstunden Strom produzierten. Durch Zubau sollen es bis 2027 rund 1.700.000 Kilowattstunden werden.

Fakt ist: Das alles ist natürlich nicht umsonst. Gundlach muss aktuellen Berechnungen zufolge für alle Maßnahmen rund 100 Millionen Euro aufwenden. Die Finanzierung hierfür setzt sich aus drei Bereichen zusammen. Den größten Anteil leistet Gundlach selbst. Ein weiterer Teil kommt aus staatlicher Förderung, wobei heute nicht klar ist, wie die Förderungen der nächsten Jahre aussehen. Der dritte Bereich sind Mietanpassungen. Diese sind zur Finanzierung erforderlich und rechtlich auf maximal drei Euro pro Quadratmeter begrenzt. Auch wenn nur ein verhältnismäßig geringer Teil der Aufwendungen refinanziert werden kann, stellt sich Gundlach der Verantwortung und verfolgt den Weg des Klimapfades konsequent weiter. Und zwar aus Überzeugung.

Übrigens: Wenn in Ihrem Haus Maßnahmen zur energetischen Modernisierung geplant sind, informieren wir Sie rechtzeitig. ◆



Engagiert für den Klimaschutz: das Gundlach-Team Technische Bestandsentwicklung (von links): Sophie Köhler, Clara Marie Ritter, Christian Roman Tautz, Corinna Stubendorff, Ulrich Schneider und Ariane Wall



Gundlachs Ökologiebeauftragte, die Architektin Corinna Stubendorff und Clara Marie Ritter, beide vom Gundlach-Team Bestandsentwicklung auf der Baustelle: In Ahlem entsteht ein Quartier-Nahwärmenetz für rund 100 Wohnungen mit Erd-Wärmepumpe, Blockheizkraftwerk und Spitzenlastkessel.

## PILOTPROJEKT: WÄRME AUS ABWASSER



Gundlach-Geschäftsführerin Nadine Otto und Torsten Hausmann, Geschäftsführer von Projektpartner Avacon Natur mit einem Teil des Abwasserwärmetauschers

Das Neubauprojekt südstadt.leben an der Dieterichsstraße wird zukünftig ressourcenschonend und CO<sub>2</sub>-neutral mit Wärme aus Abwasser versorgt – erstmalig in Hannover. Dazu wird in die Sohle der Kanalisation unter der Marienstraße ein fast 60 Meter langer Abwasserwärmetauscher integriert. Die aufgenommene Wärme wird über ein Rohrleitungssystem zu Sole-Wasser-Wärmepumpen im Keller der Wohnanlage transportiert, dort weiter erwärmt – und schließlich zur Beheizung der Wohnungen und zur Warmwasserbereitung genutzt: Eine besonders innovative Lösung, da sie eine kontinuierlich verfügbare und regenerierbare Energiequelle erschließt.

Zur ganzheitlichen Energieversorgung gehört auch eine Photovoltaikanlage auf den Dächern der Wohnanlage, die nachhaltigen Strom produziert. Zusätzlich werden alle Stellplätze in der Tiefgarage mit Ladesäulen ausgestattet, um den Bewohner:innen eine komfortable Möglichkeit zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu bieten.

## PILOTPROJEKT: SOLARAKTIVIERTE FASSADE



Diese Fassadenelemente sammeln in Ahlem Sonnenenergie.

Gundlach nutzt in Hannover-Ahlem die Heizkraft der Sonne: Eine Hauswand wird auf einer Fläche von 65 Quadratmetern zum Wärmekraftwerk. Statt wie bei der Photovoltaik elektrische Energie zu erzeugen, versorgt die Anlage mit der Energie der Sonne eine Wärmepumpe. Zugleich regeneriert sie im Sommer 17 Erdsonden im Boden des Innenhofs, die im Winter das Quartier mit Wärme versorgen. Solarthermie ist auf Dächern bereits etabliert. Mit der nun entwickelten solarthermischen Anlage an der nach Süden ausgerichteten Hauswand könnten solaraktivierte Fassaden als neue Option hinzukommen.

Das Projekt wird wissenschaftlich begleitet: Unter anderem sind das Institut für Solarenergieforschung Hameln, das Fraunhofer-Institut für Bauphysik und weitere Industriepartner beteiligt. Neben Hannover wird an einem weiteren Demonstrationsgebäude in Pforzheim getestet.

# DIE SONNE

Sie leuchtet am Sommerhimmel und sendet Strahlen, die die Grundlage des Lebens auf der Erde sind – und dennoch auch gefährlich sein können.

## Lebensspender

Die Sonne liefert die notwendige Energie für nahezu alle biologischen Prozesse. Im

Zentrum steht die Photosynthese: ein Prozess, bei dem Pflanzen, Algen und einige Bakterien Sonnenlicht nutzen, um aus Kohlendioxid und Wasser Glucose und Sauerstoff zu produzieren. Diese biochemische Reaktion ist der Ausgangspunkt für fast alle Nahrungsketten auf der Erde. Ein wichtiges Nebenprodukt: Sauerstoff, für die Atmung der meisten Lebewesen unerlässlich. Sonnenenergie treibt auch die Produktion von Biomasse an, die nicht nur als Nahrung dient, sondern auch als Rohstoff für viele ökologische und menschliche Prozesse: Von

Holz bis zu fossilen Brennstoffen – all diese Energieformen haben ihren Ursprung in der Sonnenenergie.

Kurz: Ohne die Energie der Sonne wäre unser Planet eine leblose Wüste im Welt-  
raum.

## Heliozentrismus

Noch im Mittelalter glaubten die Menschen, die Erde sei eine Scheibe? Unsinn, das ist eine Legende! De facto wusste man schon in der Antike von der Kugelform – der griechische Universalgelehrte Eratosthenes berechnete sogar ihren Umfang. Dass allerdings nicht die Erde, sondern die Sonne im Zentrum des Universums und damit der Schöpfung stehen könnte, war lange unvorstellbar. Die Wende kam, als 1543 der Astronom Nikolaus Kopernikus die These aufstellte, dass die Planeten die Sonne umkreisen. Dieses »heliozentrische Modell« wurde unter anderem durch die Beobachtungen Galileo Galileis unterstützt – der sich dadurch prompt Ärger mit der Kirche einhandelte. Dennoch setzte sich das heliozentrische Weltbild allmählich durch und ebnete schließlich den Weg für ein tieferes Verständnis des Kosmos.

## Die Sache mit der Strahlung

Sonnenstrahlung hat positive und negative Auswirkungen. Sie ist für die Produktion von Vitamin D im Körper unerlässlich, was für starke Knochen und ein gesundes Immunsystem wichtig ist. Sie stimuliert auch die Produktion von Serotonin, was zu besserer Laune und erhöhtem Wohlbefinden führt. Solarenergie ist eine saubere und nachhaltige Energiequelle. Übermäßige UV-Strahlung kann allerdings zu Hautschäden führen wie Sonnenbrand, vorzeitige Hautalterung oder Hautkrebs. Intensive Sonneneinstrahlung kann auch die Augen schädigen und zu Erkrankungen wie grauem Star beitragen. Zudem kann sie zu Materialschäden führen, da UV-Strahlung zum Verblässen und zur Zersetzung von Materialien führen kann.

## FAKTEN

Die Sonne besteht hauptsächlich aus Wasserstoff (ca. 74 %) und Helium (ca. 24 Prozent).

Sie ist ein gigantischer Kernfusionsreaktor, in dem pro Sekunde etwa 600 Millionen Tonnen Wasserstoff zu Helium verschmolzen werden.

Sie ist etwa 4,6 Milliarden Jahre alt und wird in etwa 5 Milliarden Jahren ein Roter Riese, der Merkur und Venus verschlingt und die Erde verbrennt.

## Übrigens

Während die Sonne im Deutschen weiblich und der Mond männlich gelesen wird, ist es – zumindest im dichterischen – Englisch genau umgekehrt: The Moon wird mit **she** personifiziert, während the Sun mit **he** verbunden ist. Im alltäglichen englischen Sprachgebrauch ist die Sonne aber wie praktisch alle Dinge **neutral it**.

109 mal

so groß wie die Erde ist die Sonne.

Ø 1.400.000 km

Kilometer Durchmesser hat die Sonne und macht 99,86 Prozent der Masse des Sonnensystems aus.

15.000.000 °C

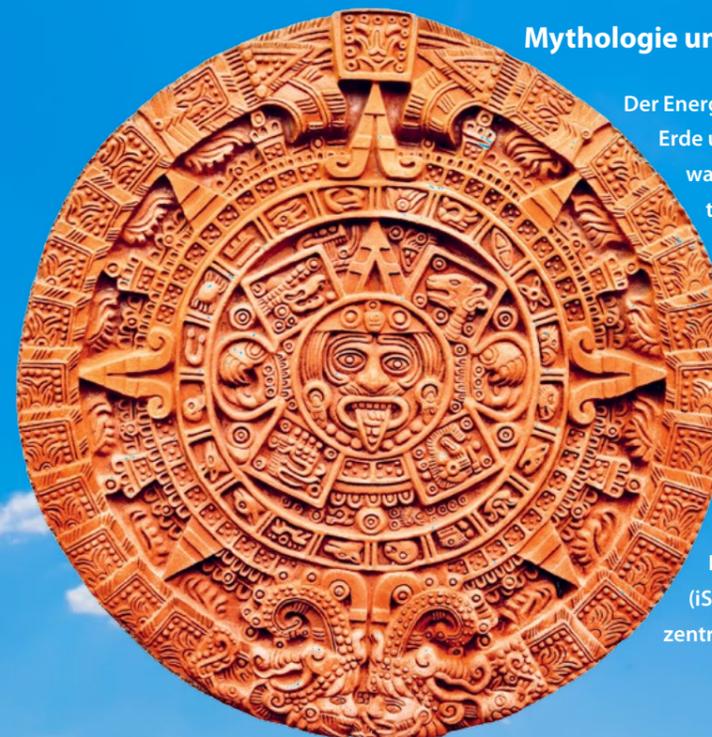
Die Temperatur im Kern der Sonne beträgt etwa 15 Millionen Grad Celsius.

## Mythologie und Verehrung

Der Energie- und Lebensspender der Erde wurde in allen Teilen der Erde und zu quasi jeder Epoche kultisch verehrt. Im alten Ägypten war dies beispielsweise der Sonnengott Ra. Die allseits bekannten Obelisken stellten seine steingewordenen Strahlen als Verbindung zwischen Menschen- und Götterwelt dar.

Die antiken Griechen verehrten Helios, der seinen Sonnenwagen von vier gigantischen Hengsten über den Himmel ziehen ließ. Einen pferdegezogenen Sonnenwagen steuerte in der nordischen Mythologie auch die Göttin Sól – stets verfolgt vom Wolf Skalli, der sie am Tag des Weltuntergangs einholen und verschlingen wird. Bei den Azteken galt der Sonnengott Tonatiuh als höchste Gottheit, dem zu Ehren sogar Menschenopfer dargebracht wurden.

Das Bild links zeigt den aztekischen Kalenderstein der Sonne (iStock/RapidEye). In Japan ist die Sonnengöttin Amaterasu eine zentrale Figur in der Shinto-Religion.



# NEWS



## BAUTRÄGER MIT NEUEM LEITER

Seit Februar 2025 ist Jens Knuth neuer Leiter des Gundlach-Bauträgers. Der Bauingenieur mit viel Erfahrung im Bauträgergeschäft war zuletzt als Gesamtbereichsleitung Projektentwicklung und Wohnungsbau tätig.

## NEUE ÖKOLOGIEBEAUFTRAGTE

Ökologisches Denken und Handeln ist bei Gundlach seit vielen Jahrzehnten Grundlage aller Unternehmensprozesse. Folgerichtig gibt es dafür eine feste Stabsstelle. Seit Anfang April ist nun Corinna Stubendorff die neue Gundlach-Ökologiebeauftragte. Sie folgt auf Franz-Josef Gerbens, der sich in den Ruhestand verabschiedet. Corinna Stubendorff liegen seit ihrem Start bei Gundlach vor gut 16 Jahren gerade die Themen der ökologischen Nachhaltigkeit sowohl persönlich als auch im Sinne des Unternehmens am Herzen.



## BAUHERRENPREIS FÜR GUNDLACH

»Gundlach ist eine feste Größe für die Baukultur der Region Hannover«, meinte Robert Marlow, Präsident der Landesarchitektenkammer. »Diese Firma steht seit Jahren für innovative Ansätze für die Zukunft des Bauens.« Besonderer Anlass war die erste Verleihung dieses Preises an ein privatwirtschaftliches Unternehmen. Lorenz Hansen, Sprecher der Gundlach-Gesellschafter:innen versprach: »Mit unseren Projekten wollen wir anspruchsvollen Wohnraum für Menschen schaffen.« Gundlach-Geschäftsführerin Nadine Otto bekräftigte: »Großes Lob für die Gundlach-Mitarbeitenden, die jeden Tag mit Leidenschaft und Expertise daran arbeiten, Hannover lebenswert zu gestalten.«



Neu und alt: die Fassadenflucht an der Dieterichsstraße in Hannovers Südstadt

# SÜDSTADT.LEBEN

## Urbane Lebensqualität mit Geschichte

**MITTEN IN HANNOVER** – nur fünf Fahrradminuten zum Maschsee oder in die Eilenriede: Das Wohnbauprojekt südstadt.leben an der Dieterichsstraße verbindet urbane Lebensqualität mit aktiver Naherholung. Die Lage kombiniert das ruhige Leben des Quartiers rund um die Gartenkirche mit der Lebendigkeit der Marienstraße mit ihren Restaurants, Supermärkten und Geschäften. Erschlossen von drei eleganten Hausaufgängen entstehen 32 attraktive Eigentumswohnungen und elf sozial geförderte Mietwohnungen mit vielseitigen Grundrissen und verschiedenen Größen.

Der preisgekrönte Entwurf des renommierten Architekturbüros Pape + Pape zitiert die klassische Klinkerarchitektur und fügt sich mit dem Satteldach gleichermaßen stilvoll wie zurückhaltend in die umgebende Wohnbebauung ein. Ein begrünter Innenhof lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein. Für die klimaneutrale Wärmeversorgung wird Wärme aus dem städtischen Abwasserkanal durch einen Wärmetauscher für das Gebäude nutzbar gemacht (siehe dazu auch Seite 6). Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Der hier produzierte Strom kann direkt im Haus verbraucht werden. Ein Batteriespeicher und Ökostrom aus dem Netz sorgen für wettersichere Stromversorgung.

### INTERESSE?

Der Verkaufsstart ist bereits erfolgt. Tel 0511.3109-100



### Historie

Schon gewusst? Der Neubau entsteht auf einem historischen Grundstück: Zwischen 1951 und 2017 stand hier die Sophienklinik – und zuvor die Villa eines Admiralarztes. Dessen 31 Jahre alte Tochter kam hier bei einem der letzten Bombenangriffe auf Hannover während des Zweiten Weltkriegs ums Leben. Ihr Name: Sophie. Der Admiralarzt verkaufte das Grundstück an drei Ärzte, die hier ein neues Beleg-Krankenhaus errichten wollten. Auf seine Bitte wurde die Einrichtung »Sophienklinik« genannt.

Da das Haus mit 28 Betten schnell zu klein wurde, begann man, angrenzende Mietwohnungen umzubauen. Nachdem zwischenzeitlich die Vahrenwalder Klinik als zweiter Standort übernommen worden war, ließen sich die Räumlichkeiten irgendwann nicht mehr zeitgemäß modernisieren. Seit rund acht Jahren befindet sich nun die Klinik in direkter Nachbarschaft zum Kinderkrankenhaus auf der Bult am Bischofsholer Damm. Sophies Namen trägt sie noch immer. ♦

# »HANNOVER IST SEHR VIEL SCHÖNER GEWORDEN«

Franz-Josef Gerbens und Christian Kaiser haben durch ihre langjährige Tätigkeit für das Unternehmen nicht nur Gundlach geprägt. Mit den von ihnen angeschobenen Innovationen und Projekten haben sie auch das Stadtbild und den Wohnraum von Hannover mitgestaltet. Jetzt gehen sie in den Ruhestand – wir blicken zurück.



Wohnquartier Herzkamp in Bothfeld

## Wie hat sich das Wohnen im Laufe der Zeit verändert?

**Franz:** Ach, eigentlich gar nicht so sehr. Es ist doch so: Wohnen ist so ziemlich das Spießigste, was man sich vorstellen kann! Die Menschen brauchen einfach einen ordentlichen Grundriss in guter Wohnlage. Darum geht es.

**Christian:** Aus Sicht des Bauträgers kann man sagen, dass heute viel hellere Räume mit größeren Fenstern gewünscht werden. Und da Verglasungen mittlerweile eine Dämmung bieten, die einer Wand in nichts nachstehen, lässt sich das gut umsetzen. Wobei es natürlich auch Leute gibt, die lieber keine bodentiefen Fenster, sondern eine Brüstung bevorzugen.

**Franz:** Ja, ich zum Beispiel! Das hat bautechnisch einfache Vorteile. Außerdem kann man dann auch mal einen Schreibtisch oder eine Couch vors Fenster stellen, ohne dass es von draußen doof aussieht.

**Christian:** In jedem Fall ist der Anspruch an die Bäder gestiegen. Die müssen heute repräsentativer sein.

**Franz:** Vor 30 Jahren gab es überall die gleichen weißen Wandfliesen, Marrazzi, weiß, 15 mal 20 Zentimeter. Da kannst du heute niemandem mehr mit kommen! Außerdem war früher die Badewanne ein Muss und die Dusche ein netter Luxus. Heute ist es eher umgekehrt.

Wohnanlage am Altenbekener Damm

## Und wie sieht es mit den Küchen aus? Eher offen oder geschlossen?

**Christian:** 50 Prozent bevorzugen eine offene Küche – und die anderen eben nicht! Wir gestalten gerne große Zimmer. Und da haben wir es häufig auch mit offenen Küchen zu tun. Aber auch da gibt es natürlich unterschiedliche Bedürfnisse. Mitunter sind klassische Grundrisse vorteilhafter.

**Franz:** Stimmt. In einer klassischen Zweizimmerwohnung hat man tatsächlich zwei Zimmer und eine Küche, also eigentlich drei Räume. Bei einer offenen Küche gibt es einen Raum weniger. Für eine alleinerziehende Mutter ist diese Wohnung dann beispielsweise nicht geeignet. Spannend an der offenen Küche finde ich, dass hier das Prinzip der guten alten Wohnküche wieder zum Tragen kommt. Die klassische »Gute Stube« hat ja ein wenig ausgedient. Man wohnt auch in der Küche. Und die



## Christian Kaiser

Begann 2003 zunächst als freischaffender Mitarbeiter im Bauträger. Zuvor hatte er mit seinem eigenen Unternehmen ökologische Einfamilienhäuser – überwiegend in Holzbauweise – errichtet. Später wurde er Vertriebs- sowie Kundenberatungsleiter und war die treibende Kraft für neue Strukturen im Bauträger durch eine bessere Verzahnung von technischer Leitung und Vertrieb. 2011 wurde er Prokurist und leitete den Bauträger.

Erfahrung zeigt, dass sich Menschen bei Feiern am liebsten in der Küche treffen.

## Was hat sich bei den Mieterinnen und Mietern geändert?

**Franz:** Früher waren Treppenhausreinigung, Fußwegreinigung oder Schneeräu-

## Franz-Josef Gerbens

War als Bauingenieur in fast allen Unternehmensteilen von Gundlach tätig. Er begann 1992 im Bauträger, leitete dann ab 1998 den Bereich Bauen im Bestand im Bauunternehmen. 2003 wurde er der technische Leiter im Wohnungsunternehmen und später für einige Jahre zusätzlich in der Haus- und Grundstücksverwaltung. Seit 2007 war er parallel zu seinen Leitungsaufgaben mit Leidenschaft Ökologiebeauftragter der Gundlach-Gruppe.

men Mietersache. Das hat aber derartig viel Stress gemacht, dass wir das irgendwann an Reinigungsdienste vergeben haben. Da gibt es zwar auch Beschwerden der Mietenden – aber wenigstens nur über den Reinigungsdienst und nicht übereinander. Da mussten wir bisweilen richtig Streit schlichten.

## Oha.

**Franz:** Aber es gibt eben auch wunderbare Gegenbeispiele. Während der Corona-Pandemie haben wir alle Mieterinnen und Mieter ab einem bestimmten Alter angerufen und gefragt, ob sie Hilfe brauchen. Und was kam dabei heraus? Niemand brauchte Hilfe von uns – ganz einfach, weil die Nachbarn das untereinander organisiert haben. Sowas gibt es glücklicherweise auch noch.

## Gundlach wird als Unternehmen heute von New Work geprägt. Es gibt selbst für die Geschäftsführung keine festen Büros mehr. Wie war das früher?

**Christian:** Also ich habe im Vorstellungsgespräch direkt mal gesagt, dass ich grundsätzlich nur ohne Krawatte komme. Da hat der damalige Geschäftsführer Dr. Berthold ganz unverblümt geantwortet: »Dann kommen Sie gar nicht.« Ich musste also am Anfang tatsächlich Anzug und Krawatte tragen. So liefen hier damals alle rum.

**Franz:** Ich fand das ab und zu auch ganz praktisch. Da musste man nicht lange überlegen, was man anzieht.

**Christian:** Genau! Gerade in den Übergangszeiten, wenn es kalt war. Ich musste nie einen Pullover anziehen. Einfach Sakko drüber und fertig.

**Franz:** Es war aber auch ganz angenehm, darauf später zu verzichten. So habe ich noch ein paar Anzüge im Schrank hängen, die noch nicht aufgetragen sind ...

## Und sonst so?

**Franz:** Ich erinnere mich noch, wie der erste Laptop angeschafft wurde. Den haben wir uns zu dritt geteilt. Man musste ja erst mal checken, ob man diese Dinge überhaupt für irgendwas gebrauchen kann. Der stand auf einem Schwenkarm in der Mitte der Schreibtische. Man konnte ihn eine Stunde benutzen, dann wartete schon die Kollegin! Da wurden auch noch dreiseitige Angebote per Hand geschrieben. Das war zwar auch damals schon etwas oldschool – aber der Kollege, der das gemacht hat, hatte eine ganz ordentliche Handschrift.

**Christian:** Als ich anfang, wurden Computer häufiger repariert. Und das hieß: Der war dann einfach mal zwei Tage weg. Da hat man dann ohne PC gesessen. Und wenn man einen neuen Textmarker haben

Fortsetzung auf Seite 14 >>

wollte, musste man den alten Marker vorher erst mal leer wieder abgeben.

**Franz:** Ich hatte in meinem Büro ein vom Bauhof zusammengezwimmertes Regal. Und Schränke wurden nicht neu gekauft, sondern neu lackiert. Das war eigentlich Recycling at it's best! Da wurde nichts weggeschmissen. Und zwar aus Prinzip. Das gehörte auch damals schon zur Haltung des Unternehmens.

**Apropos Haltung und Nachhaltigkeit. Wie hat sich das entwickelt?**

**Franz:** Da gab es auch Veränderungen. Im Jahr 1983 bekam Gundlach das Sie-



Wohnanlage Am Listholze

zu erneuerbaren Energien ist für uns eine Zukunftsaufgabe mit hoher Dringlichkeit.

**Wie sieht es mit sonstigen Innovationen aus?**

kunftstechnologie an den Start zu bringen. Das ist uns in den vergangenen Jahren gut gelungen. Im Kern geht es darum, den Energiebedarf runterzubekommen und das, was noch gebraucht wird, mit den Erneuerbaren zu schaffen. Dazu gehören Sonnenstrom, Umweltwärme aus Boden und Luft und CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme.

**Zeit für ein Fazit und einen Blick nach vorn!**

**Christian:** Aus meiner Sicht ist Hannover in den letzten 20 Jahren auch aufgrund der Bebauung sehr viel schöner geworden. Das gilt auch für die Gebäude unserer Mitbewerber, das muss ich an dieser Stelle mal sagen. Alles ist architektonisch sehr viel interessanter. Ich weiß noch, wie ich auf der Baustelle des VIER im Pelikanviertel gestanden und gedacht habe: Irgendwann ist das mal das schönste Projekt Hannovers. Und auch beim gegenüberliegenden ZWEI werden wir in ein paar Jahren sagen: Wie super ist das! Was für eine Architektur!

**Franz:** Schön ist, dass Gundlach schon in den 50er und 60er Jahren leicht overstyled gebaut hat. Das empfindet man heute vielleicht nicht auf den ersten Blick so. Aber die Wohnungen verfügten bereits über Bäder in annehmbarer Größe, was damals ein gewisser Luxus war. Und sie haben alle schon Balkone oder Loggien. Wir zehren heute davon, dass unsere Vorgänger damals ein wenig aufwendiger gebaut haben – und hoffen, dass unsere Nachfolger dann in ein paar Jahrzehnten ebenfalls dankbar dafür sind, dass wir heute in Sachen Architektur und Nachhaltigkeit den einen oder anderen Extra-Schritt gehen! ♦



Eigentumswohnungen im Läuferweg

gel für ein Bio-Sonnenhaus. Da stand »Wohngesundheit« im Vordergrund. Unter dem Eindruck permanenter Krisen in wichtigen Öl- und Gasförderregionen wuchs das Bewusstsein dafür, dass fossile Brennstoffe endlich sind und mit der Verknappung die Abhängigkeit und die Preise steigen werden. Gundlach baute in den Neunzigern des vorigen Jahrhunderts erste Niedrigenergiehäuser. Mit dem Jahrtausendwechsel rückten die globalen Folgen des Energieverbrauchs immer stärker ins Bewusstsein. Heute dreht sich viel um Klimaschutz. Vor drei Jahren wurde uns klar gemacht, wie verletzlich unsere Wirtschaft durch die Abhängigkeit von Öl und Gas immer noch ist. Der Wechsel

**Christian:** Gab und gibt es immer wieder! Für das Projekt südstadt.leben an der Dieterichsstraße erzeugen wir bald Wärme aus dem Abwasser der Marienstraße. Da liegt ein über 50 Meter langer Wärmetauscher drin. Das ist viel aufwendiger und natürlich auch teurer, als wenn man da eine klassische Gastherme einsetzen würde. Aber eben auch viel nachhaltiger. So etwas muss man auch als Pilotprojekt sehen, das jetzt erstmalig in Hannover umgesetzt wird. Und wenn irgendwann in der ganzen Stadt Wärme aus der Kanalisation erzeugt würde, wäre das doch großartig.

**Franz:** wir haben uns vorgenommen, jedes Jahr mindestens ein Projekt mit Zu-

# SEIT 50 JAHREN MIETFREI

## Amnesty International in der Fraunhofer Straße

**FLYER, STICKER, POSTER:** In den Räumlichkeiten in Hannover-List türmen sich die im charakteristischen Gelb gehaltenen Info-Materialien von Amnesty International (AI). Seit 50 Jahren nutzt die hannoversche Bezirksgruppe der Menschenrechtsorganisation diese Anlaufstelle – und zwar mietfrei: Schon in den 1970er Jahren hatte sich Gundlach dem sozialen Engagement verschrieben. »Uns hilft dieses Büro ungemein bei unserer Arbeit«, sagt Fabian von Amnesty Hannover.

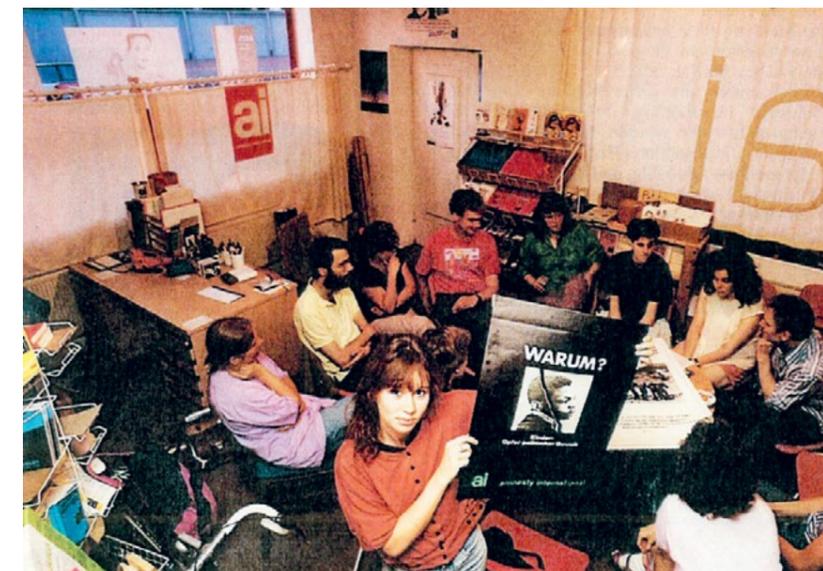
Man könne sogar sagen, dass das meiste ohne diese Räume überhaupt nicht möglich wäre, ergänzt Mitstreiter Malte. »Die Asylberatung, die Funktion als Treffpunkt für unterschiedliche Gruppen oder der After-Work-Aktivismus, bei dem sich Menschen nachmittags mit Petitionen oder Briefen gegen Menschenrechtsverletzungen einsetzen: All das geht nur mit einem Büro.«

Das sah vor 35 Jahren ganz ähnlich und bisweilen doch ganz anders aus. »Wir sehen es als unsere Aufgabe an, das Schicksal politisch Verfolgter im öffentlichen Bewusstsein wachzuhalten, wenn es sein muss über Jahre hinweg«, erklärte AI-Aktivist Uwe Kirchner 1990 zum 100-jährigen Gundlach-Geburtstag. Im Bezirksbüro an der Fraunhoferstraße wertete man demnach Meldungen über Grundrechtsverletzungen aus und drängte dann bei Regierungen mit »Schnellapellen« auf die Einhaltung der Menschenrechte – und zwar per Telex, Telegramm und Fax.

Auch wenn diese Kommunikationsformen heute ausgedient haben, bleibt das Herstellen von Aufmerksamkeit und Öffentlichkeit eine zentrale Aktionsform. Und dabei hilft nach wie vor das Büro. »Allein schon die zentrale Lage ist da natürlich super«, weiß Fabian. »Wer hier vorbeikommt, nimmt uns in jedem Fall wahr.« ♦



Fabian und Malte vor dem Infoflyerregal



Gruppensitzung aus der Gründerzeit der hannoverschen Amnesty-Abteilung

AMNESTY  
INTERNATIONAL



wurde 1961 von dem britischen Anwalt Peter Benenson in London gegründet. Anlass war ein Zeitungsartikel über zwei portugiesische Studenten, die wegen eines Trinkspruchs auf die Freiheit inhaftiert wurden. Aus dieser Initiative entstand eine internationale Bewegung, die sich für Meinungs- und Religionsfreiheit sowie gegen Folter, Todesstrafe und andere Menschenrechtsverletzungen einsetzt. 1977 erhielt Amnesty den Friedensnobelpreis. Die deutsche Sektion wurde kurz nach der Gründung der internationalen Organisation im Juli 1961 in Köln ins Leben gerufen. Heute zählt Amnesty Deutschland etwa 34.000 Mitglieder und engagiert sich in über 600 Gruppen. Aktuell setzt Amnesty Deutschland Schwerpunkte auf den Schutz der Zivilgesellschaft, die Förderung von Vielfalt und die Bekämpfung von Diskriminierung.

[amnesty-hannover.de](http://amnesty-hannover.de)



Mit gutem Gefühl



## IHRE MEINUNG? GERN!

Fragen, Lob und Kritik zum Heft bitte an Sören Stegner. E-Mail: [Soeren.Stegner@gundlach-bau.de](mailto:Soeren.Stegner@gundlach-bau.de) oder per Post.

## IMPRESSUM+

### Herausgeber:

Dr. Frank Eretge, Nadine Otto  
Gundlach Bau und Immobilien GmbH & Co. KG  
Am Holzgraben 1 | 30161 Hannover  
Tel. 0511.3109-0 | [gundlach-bau.de](http://gundlach-bau.de)

**Redaktion:** Sören Stegner (Verfasser aller nicht namentlich gekennzeichnete Beiträge), Franz-Josef Gerbens, Frank Scharnowski, Marco Wegner

**Gestaltung:** eindruck.net **Druck:** Umweltdruckhaus  
Gedruckt auf FSC- und PEFC-zertifiziertem Material:  
Circle Offset Premium White aus 100 Prozent Altpapier, chlorfreie Bleichung



# NACHBARN MIETINFOS

Frühjahr/Sommer 2025

## VIEL LOB – ABER AUCH KRITIK

### Ergebnisse der Gundlach-Mieter:innenbefragung 2024

**INSGESAMT 4.208** Mieterinnen und Mieter wurden 2024 befragt – unter Anderem zu ihren Wohnungen, der Abfallbeseitigung und dem Service. Die Werte können sich sehen lassen: Mehr als 93 Prozent sind insgesamt zufrieden mit ihrer Wohnung. Befragt nach dem Zustand der Wohnung, bewerten diesen knapp 88 Prozent als gut, deutlich mehr als im Branchendurchschnitt von lediglich 81,7 Prozent.

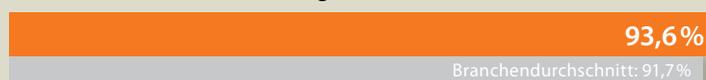
Und noch zwei Zahlen sind bemerkenswert: Mehr als 86 Prozent der Mietenden bei Gundlach würden Freunden oder Verwandten grundsätzlich nahelegen, sich ebenfalls eine Wohnung in der eigenen Wohnanlage zu suchen – und mehr als 92 Prozent können Gundlach als Vermieter weiterempfehlen.

»Diese Ergebnisse freuen uns sehr«, sagt Marco Wegner, Leiter der Wohnungswirtschaft bei Gundlach. »Aber eigentlich muss man an dieser Stelle zunächst einmal danke sagen. Schon allein dafür, dass sich so viele an der Umfrage beteiligt haben. Wir hatten eine Gesamtrücklaufquote von rund 50 Prozent. Das ist bemerkenswert – und liefert uns ein wirklich belastbares Stimmungsbild.«

Das wird gerade dann besonders aufschlussreich, wenn die Fragen ins Detail gehen – etwa beim persönlichen Sicherheitsempfinden. Ein Wohnungsunternehmen kann dieses zwar nur indirekt beeinflussen, etwa durch die Gestaltung und Beleuchtung der Wohnanlage. Und daher ist es erfreulich, dass mehr als 84 Prozent das

### Wohnungen

#### Zufriedenheit mit der Wohnung



#### Zustand der Wohnung »eher gut« oder »sehr gut«



#### Erscheinungsbild des Hauseingangs »eher gut« oder »sehr gut«



### Service

#### Auftreten der Gundlach-Mitarbeitenden »eher gut« oder »sehr gut«



#### Erreichbarkeit d. richtigen Ansprechperson »eher gut« oder »sehr gut«



#### Bearbeitungszeit nach Schadenmeldung »eher gut« oder »sehr gut«



Fortsetzung auf der nächsten Seite >>

## Sauberkeit

### Zufriedenheit mit der Treppenhausreinigung

67,9%

Branchendurchschnitt: 65,8%

### Zufriedenheit mit der Pflege der Außen- und Grünanlagen

76,5%

Branchendurchschnitt: 71,2%

### Zufriedenheit mit der Reinigung des Müllplatzes

54,3%

Branchendurchschnitt: 58,1%

## Gundlach

### Würden Gundlach als Vermieter weiterempfehlen

92,4%

86,0%

### Fühlen sich von Gundlach wertgeschätzt

78,5%

Branchendurchschnitt: 68,4%

### Miete angemessen im Verhältnis zu Service und Wohnung

76,4%

Branchendurchschnitt: 78,4%

Sicherheit empfinden in ihrer Wohnanlage insgesamt positiv bewerten. Immerhin noch fast 71 Prozent haben ein gutes oder sehr gutes Sicherheitsgefühl im Keller und auf dem Dachboden; der Branchenschnitt liegt hier lediglich bei 66 Prozent. Ein besonders erfreulicher Wert: Mehr als 90 Prozent bewerten das nachbarschaftliche Verhältnis als gut oder sehr gut. Auch das stärkt das Sicherheitsgefühl – und sorgt für ein angenehmes Miteinander.

Aber – auch das gehört zu den Ergebnissen – es gab auch Kritik. Ein nicht ganz so gutes Gefühl haben die Mietenden beispielsweise in Sachen Beleuchtung des Müllplatzes. Die empfindet fast die Hälfte als zu dunkel.

An einigen Standorten sind es sogar um die 80 Prozent. Zudem wird der Müllplatz nach Meinung von über 50 Prozent der Gundlach-Mietenden nicht ausreichend gereinigt. »Ja, der Müll ist ein leidiges Thema«, bestätigt Marco Wegner. Dabei ist es egal, ob es Anwohnerinnen und Anwohner oder »Mülltouristen« sind, die zwischen den Tonnen Abfall zurücklassen – ein Ärgernis ist es für alle. Und zwar ein teures. »Bereits häufiger lassen wir die Müllplätze gesondert reinigen. Das kostet natürlich extra Geld und führt gegebenenfalls zur Steigerung der Nebenkosten unserer Mieterinnen und Mieter. Leider trifft dies in den meisten Fällen nicht unbedingt die Verursacher.« Grundsätzlich nehme man sich die Kritik aber selbstverständlich zu Herzen: »Wir prüfen, was wir auf den Müllplätzen besser machen und was wir vor dem Hintergrund baulicher Rahmenbedingungen umsetzen können.«

Andere Dinge ließen sich schnell realisieren. »Es gab viele konstruktive Kommentare, aufgrund derer wir bereits kleinere Einzelmaßnahmen umsetzen konnten«, ergänzt Gundlach-Mieterbetreuerin Meike Brüggemann. Unter anderem wurden aufgrund der Hinweise herrenlose Fahrräder aus einem Fahrradkeller entfernt, Schließzylinder getauscht und neue Schilder zur korrekten Mülltrennung angebracht. Im Frühjahr wird bei einigen Spielplätzen ein verstärkter Fokus auf die Sauberkeit gelegt.

Und sonst? »Ganz besonders haben wir uns darüber gefreut, dass wir uns im Vergleich zur letzten Umfrage 2019 beim Thema Service so verbessert haben«, sagt Meike Brüggemann. Und in der Tat: Ob es um das Auftreten der Mitarbeitenden, deren Erreichbarkeit oder auch das Serviceangebot per Kundenportal/App geht: Überall gibt es hervorragende Bewertungen. »Mit guter Erreichbarkeit stellen wir sicher, schnell reagieren zu können, wenn uns ein Anliegen erreicht«, so Marco Wegner. »Damit bieten wir Verbindlichkeit und Verlässlichkeit.« Als besonderen Faktor macht er dabei auch den Gundlach-Vor-Ort-Service aus: »Es ist einfach gut, wenn man weiß, dass jemand da ist, der sich kümmert.«



# KLIMAINITIATIVE WÄCHST: SCHON 1.000 MACHEN MIT

**MEHR ALS 1.000** Gundlach-Mieter:innen fördern mit einem freiwilligen Beitrag den Klimaschutz. Sie übernehmen damit Verantwortung für den CO<sub>2</sub>-Ausstoß beim Heizen – und unterstützen zugleich Menschen in Uganda. Die 1.000er-Marke wurde pünktlich zum Jahreswechsel 2025 geknackt.

### Wie funktioniert die Gundlach-Klimainitiative?

Die Höhe des Beitrags orientiert sich an der Größe der Wohnung und am durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß beim Heizen. Der Beitrag übersteigt im Monat selten den Preis für ein Getränk in einem Café. Für eine 70-Quadratmeter-Wohnung werden zum Beispiel 2,10 Euro fällig. Im ersten Jahr verdoppelt Gundlach den Beitrag zum Klimaschutz.

Die Idee: Während beim Heizen leider noch immer das Klimagas Kohlendioxid entsteht, lässt es sich an anderer Stelle einsparen. Dafür arbeitet Gundlach mit der renommierten Stiftung myclimate zusammen:



In Uganda werden mit dem Geld hochwertige Wasserfilter gekauft, die das Sonnenlicht nutzen. Dadurch kommen unter anderem Schulkinder an sauberes Trinkwasser. Das Abkochen des Wassers über Holzkohle wird unnötig. So kann sich die Luft verbessern und es müssen weniger Bäume gefällt werden.

Mitmachen? Hier!



# ENTWEDER – ODER

Was Gundlacher:innen bevorzugen

## Celine Müller

Vermietestservice



### Hund oder Katze?

Hund, da ich auch selber einen habe.

### Kleine Oase oder Zimmerpflanzen-Muffel?

Ich habe definitiv keinen grünen Daumen!

### Die Einrichtung lieber funktional oder gemütlich?

Ich mag es gern gemütlich.

### Dachgeschoss oder Erdgeschoss?

Erdgeschoss, wenn es einen Aufzug gibt auch gerne weiter oben.

### Offene Wohnküche oder geschlossene Küche?

Ich finde eine geschlossene Küche besser.

### Faulenzen am Strand oder Wandern in den Bergen?

Faulenzen am Strand.

### Früh aufstehen oder lange schlafen?

Gerne lange schlafen!

### Sauna oder Eistonne?

Sauna.

### Kaffee oder Tee?

Lieber Kaffee.

### Süß oder herzhaft?

Herzhaft.

### Frühling oder Herbst?

Der Frühling ist einfach schöner.

### Telefonieren oder Mail?

Telefonieren.

## Alexander Becker

Mieterbetreuer Südstadt, Nordstadt, Oststadt, Vahrenwald



### Hund oder Katze?

Ganz klar: Hund.

### Kleine Oase oder Zimmerpflanzen-Muffel?

Definitiv kleine Oase – Natur gehört auch in den Wohnraum.

### Die Einrichtung lieber funktional oder gemütlich?

Gemütlich darf es sein.

### Dachgeschoss oder Erdgeschoss?

Die goldene Mitte wäre ideal, aber wenn ich mich entscheiden muss, dann Erdgeschoss.

### Offene Wohnküche oder geschlossene Küche?

Eine geschlossene Küche ist einfach praktischer.

### Faulenzen am Strand oder Wandern in den Bergen?

Lieber in Bewegung bleiben – also Wandern.

### Früh aufstehen oder lange schlafen?

Immer früh raus, um etwas vom Tag zu haben.

### Sauna oder Eistonne?

Kälte vermeide ich so gut es geht – also klar Sauna.

### Kaffee oder Tee?

Tee, zu jeder Jahres- und Tageszeit.

### Süß oder herzhaft?

Kommt auf die Tageszeit an, aber eher herzhaft.

### Frühling oder Herbst?

Frühling – im Herbst denkt man schon an die dunkle Jahreszeit.

### Telefonieren oder Mail?

Mail.