

Bauen, Wohnen  
und Leben  
mit Gundlach

# Gundlach Nachbarn

Heft 1 · Herbst 2003



**Neue Nachbarn**  
150 Euro für jeden geworbenen  
Gundlach-Mieter · Seite 8



**Vorgebaut**  
Das eigene Heim als  
Zukunftsvorsorge · Seite 6



**Ahlem im Kino?**  
Philip Batereau dreht »Feel X«  
in einer Gundlach-Wohnung  
Seite 8



**Der solide Charme der 60er**  
Modernisierung und Sanierung im Wohnungsbestand  
Seite 4



**Gundlach**

Liebe Leserinnen und Leser,



ich freue mich, Ihnen unsere neue Zeitschrift »Gundlach Nachbarn« vorstellen zu können. Mit ihr wollen wir über Wissenswertes und Interessantes zum Wohnen unter Gundlach-Dächern informieren. Aus den Gundlach Wohnungsunternehmen wollen wir ebenso berichten wie über allgemeine

**Wohn-Themen.** Unsere kleine Zeitschrift soll aber auch Forum sein für Dialog und Diskussion. Über Ihre kritischen Anmerkungen und Anregungen freuen wir uns. Schreiben Sie einfach an Gundlach, Redaktion Gundlach Nachbarn, Am Holzgraben 1, 30161 Hannover, oder im Internet unter schaper@gundlach-wohnen.de.

**Gundlach-Wohnungen gibt es in Hannover, Neustadt bei Hannover, Schwanewede bei Bremen, Munster im Zentrum der Heide und in Lüneburg.** Damit hat Gundlach über Ihren Wohnort hinaus immer attraktive Wohnalternativen auch für Ihre Freunde und Bekannte zur Verfügung.

Für manch einen ist auch eine Mietwohnung bei Gundlach noch nicht das endgültige Wunsch-Eigenheim. Grund genug, Sie auch regelmäßig über Produkte und Service unseres Bauträgers zu informieren (Seite 6).

Schwerpunktthema dieser Ausgabe ist die Modernisierung und Sanierung von Wohnungsbeständen aus den 60er Jahren. In die Wohnqualität dieser Anlagen wird bei uns laufend viel Geld investiert. Von jedem Euro Ihrer Miete stecken wir über 60 Cent in die Verbesserung und Erneuerung der Wohnungen. Der Rest wird zu 75 Prozent für Zinsen und Abschreibungen und zu 25 Prozent für die Verwaltung Ihrer Wohnungen benötigt. So reinvestieren wir einen im Vergleich zu anderen Wohnungsanbietern ganz ungewöhnlich hohen Teil Ihrer Miete nachhaltig und sinnvoll in den Wohnwert unserer Anlagen – und damit in das Wohlbefinden unserer Mieter.

Bis zur nächsten Ausgabe im Frühjahr wünsche ich Ihnen eine schöne Zeit in Ihrer Gundlach-Wohnung.

*W.B.*

Dr. Wolf Berthold, Geschäftsführer der Gundlach-Firmengruppe



## 50 Jahre Gundlach Wohnungsunternehmen

Bereits das fünfzigste Gründungsjubiläum konnte das Gundlach Wohnungsunternehmen im Februar feiern. Gesellschafter, Geschäftsführung und Mitarbeiter waren zusammengekommen, um diesen Augenblick zu begehen. Den festlichen Auftakt gab der junge



Das Salonorchester »Ensemble des Fleurs«. Im Gespräch Herbert Schmalstieg und Gundlach-Gesellschafter Helga Schmidt, Peter Hansen und Ursula Hansen (von links nach rechts).

Violinist Andrej Bielow mit anspruchsvoller klassischer Musik. Das »Ensemble des Fleurs« begleitete den



restlichen Abend dann durch mitreißende Salonmusik aus vergangenen Jahrzehnten.

Unter den geladenen Gästen, die mit dem Unternehmen seit Jahren verbunden sind, war auch Hannovers Oberbürgermeister Herbert Schmalstieg, der persönlich die Eröffnungsrede hielt. Er betonte das soziale und verantwortliche Handeln des Hauses Gundlach im Rahmen seiner wohnwirtschaftlichen Aufgaben und wünschte den Gundlachern viel Erfolg für die Zukunft.

Eine amerikanische Versteigerung mit Bildern und Skulpturen der hannoverschen Künstler Christian Kuschel und Jorge La Guardia sorgte für Trubel und Fröhlichkeit unter Bietern und Beobachtern. Der Erlös ging, noch großzügig aufgerundet, an die »Soziale Wohnraumhilfe« des Diakonischen Werkes.

Bis tief in die Nacht wurde gefeiert, über bestandene und zukünftige Herausforderungen debattiert und in privatem Klönschnack Kollegenschaften und Freundschaften vertieft.

# Gundlachs Mitarbeiter

Wir möchten Ihnen in loser Folge unsere Mitarbeiter vorstellen. Solche, die für Ihre kleinen und großen Alltagssorgen und -wünsche da sind, aber auch solche, die eher im Hintergrund arbeiten. Beginnen wollen wir mit den leitenden Prokuristen der Wohnungsunternehmen, den Herren Gerbens (links) und Eretge, die in diesem Jahr in Nachfolge der Herren Kühnemund und Ziemann ihre neuen Verantwortungsbereiche übernommen haben.



**Name:** Franz-J. Gerbens

**Jahrgang:** 1959

**Bei Gundlach seit:** 1992

Begann als Mitarbeiter des Bauträgers, seit 1997 Leiter der Abteilung BauService im Gundlach-Bauunternehmen, seit 2002 Technischer Leiter des Wohnungsunternehmens.

**Hobby:** Marathonlaufen

**Name:** Dr. Frank Eretge

**Jahrgang:** 1967

**Firmeneintritt:** 2001

Begann als Assistent der Geschäftsführung, seit 2003 Kaufmännische Leitung des Wohnungsunternehmens, Leitung des Rechnungswesens sowie der Allgemeinen Verwaltung.

**Hobby:** Fußballspielen

# Die »Zweite Miete«

Die Mietnebenkosten steigen unaufhörlich, und das ist ärgerlich – nicht nur für die Mieter

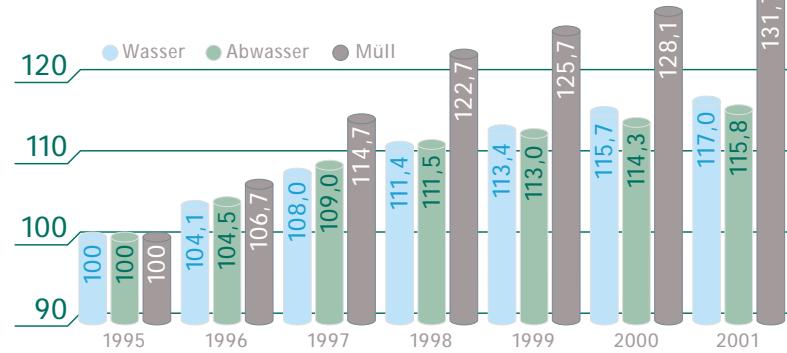
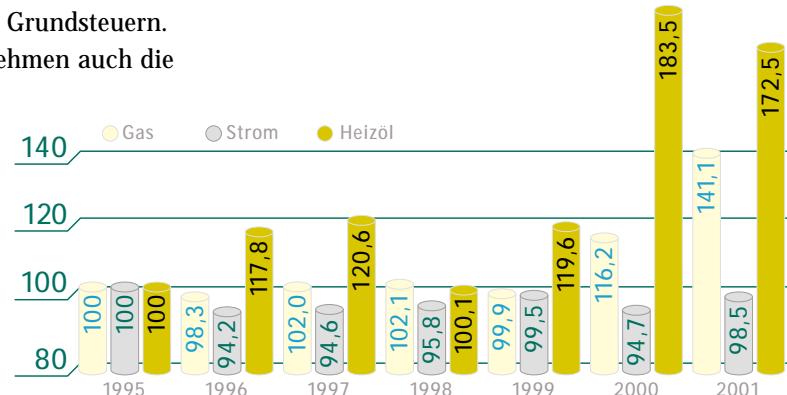
In den 90er Jahren explodierten die Betriebskosten von Wohnanlagen vor allem durch kommunale Gebühren. Jetzt haben die Energiekosten nachgezogen. Von 1998 bis 2002 verteuerten sich Gas um 31 und Heizöl um 56 Prozent. Die Lebenshaltungskosten stiegen nur um 6,5 Prozent.

Die »2. Berechnungsverordnung«, nach der Wohnungsunternehmen abrechnen müssen, nennt 17 verschiedene Kostenarten, die dem Mieter berechnet werden können. Einfluss hat der Vermieter aber nur auf ein Drittel der Kostenarten. Der Rest ist entweder abhängig vom individuellen Verbrauch des Mieters oder er wird vom Gesetzgeber, den Kommunen und ihren Verbänden festgelegt – für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Müll, Straßenreinigung und Grundsteuern. Feste Gebühren nehmen auch die Schornsteinfeger. Energiekosten für Strom, Gas oder Fernwärme berechnen die Energieversorger in vielen Fällen dem Mieter direkt.

Was der Vermieter in gewissen Grenzen beeinflussen kann, sind Kosten für Haus- und Fußwegreinigung, Gärtner, Haus-

meister und Wartung der technischen Einrichtungen. Wir vom Gundlach Wohnungsunternehmen bemühen uns um ein sinnvolles Betriebskostenmanagement. Dazu gehören vor allem:

- Aufklärung der Mieter über sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und Müll,
- Nachtrennung des Mülls durch Firma innotec zur Reduzierung der Kosten,
- Optimaler Einsatz der Hausverwaltungen vor Ort,
- Vollwärmeschutz und Isolierfenster im laufenden Modernisierungs- und Sanierungsprogramm.
- Neubau von Wohn- und Gewerbeobjekten unter den besonderen Gesichtspunkten energetischer Optimierung.



Kostensteigerungen gegenüber dem Jahr 1995. Datenbasis: Deutscher Mieterbund

# Der solide Charme der 60er Jahre

Wohnen auf neuestem Stand: nachhaltige Modernisierung mit großem Aufwand

Seit 1993 steigen die Modernisierungsinvestitionen in den Wohnungsbestand fast durchgehend an. Inzwischen fließt bundesweit deutlich mehr in Sanierung und Modernisierung des Altbau als in den Neubau. Klar im Zukunftstrend: Bei Gundlach wird besonders kräftig investiert.

Im Jahr 2002 flossen bereits von jedem Euro der Mieteinnahmen mehr als 50 Cent in die Modernisierung zurück. 2003 werden es über 60 Cent sein. Was das für unsere Mieter gebracht hat? Die Projekte allein für das Jahr 2003:

- 115 Wohnungen werden grundlegend modernisiert mit neuer Elektrik, Wasserleitungen, Heizungen, Bädern, Küchen und Bodenbelägen.
- 25 Häuser werden mit modernstem Vollwärmeschutz ausgestattet. Das hilft Heizkosten sparen und vermindert den CO<sub>2</sub>-Ausstoß.



Ein ganz neues Wohngefühl: Gerade neue Bäder (hier in einer Wohnanlage in Neustadt am Rübenberge) erhöhen den Wohnkomfort erheblich. Optik und warme Füße: Neues Parkett oder Linoleum bringen Wohnbehagen in unsere Wohnungen.

- 150 Wohnungen in Lüneburg und Hannover erhalten neue Fenster.
- Die Haustüren und Treppenhäuser von rund 50 Objekten werden erneuert oder gründlich überarbeitet.

- In unseren Seniorenwohnanlagen werden die Eingangsbereiche mit Automatiktüren und Gegen sprechanlagen modernisiert.
- 60 ältere Thermen werden durch moderne Niedertemperaturgeräte ersetzt.



Verwandlung einer Wohnanlage: Vor dem Haus wird Platz geschaffen, die Baustelle vorbereitet ...



... schnell ist die gesamte Fassade eingerüstet, erste Dämmelemente kleiden bereits das Kellergeschoss ein ...



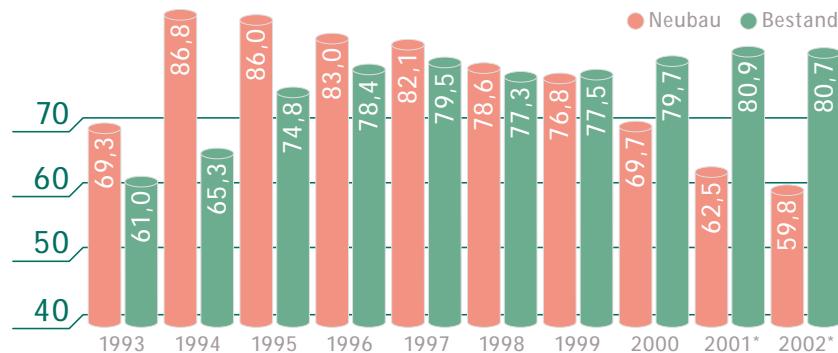
... während auf der Gartenseite die schon bis unter die Dachkante vo



Neben diesen »echten« Modernisierungsarbeiten gab es natürlich wie jedes Jahr einen großen Bedarf an Reparaturen und Instandsetzungen.

Diese enormen Anstrengungen sollen aber nicht nur moderne technische Standards sicherstellen. Oft können wir Wohnungen den vielfältigen Lebensstilen und Wohnwünschen der Mieter anpassen. Gerade bei Neuvermietungen versuchen wir, die Vorstellungen der zukünftigen Bewohner schon früh in die Planung einzubeziehen.

Dicke Dämmplatten hüllen die Fassade bis unters Dach ein. Besonders sorgfältig muss an Fenster- und Türöffnungen gearbeitet werden. Die neue Haut wird dem Haus sozusagen »auf den Leib geschneidert«.



Investitionen in den Wohnungsbau in Milliarden Euro.  
Datenbasis: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW)

\* geschätzt



Die Arbeiten am Vollwärmeschutz  
bedrohten sind ...

... der farbige Anstrich harmoniert mit dem Grün der Außenanlagen, die wir bei Gundlach gern üppig und beispielhaft gestalten.

## Mieter zufrieden?

»Service Engineering in der Wohnungswirtschaft« – mit diesem Projekt haben sich die Wohnungsunternehmen Gundlach, GSW Berlin und GBG Mannheim im Oktober 2002 zusammengefunden. 2000 Gundlach-Haushalte wurden vom Lehrstuhl Marketing 1: Markt und Konsum (muk) von der Uni Hannover zur Wohnzufriedenheit befragt. Das Ergebnis: wesentliche Zufriedenheit mit leichten Schwachstellen im Kundenservice. Die werden aber in der Zwischenzeit abgestellt. Auch künftig wollen wir wissen, wo unsere Kunden nicht ganz mit uns zufrieden sind.

Als Anreiz für unsere Mieter zum Mitmachen hatten wir dreimal 250 Euro verlost – worüber die glücklichen Gewinner sehr erfreut waren:

Glücklich über ihren Gewinn: Ehepaar Petruschke-Poltrock in Hannover, Regenbogensiedlung am Kanal.



Gundlach-Hausverwalter Herr Dreyer (links) gratuliert Herrn Rodewald in Münster.



Gundlach-Prokurist Dr. Kühnemund (links), Hausverwalter Herr Halling (2. v. l.) und der Technische Leiter Herr Gerbens (rechts) überreichen den Preis an das Gewinnerehepaar Landeck in Schwanewede.



# Jetzt für Ihre Zukunft vorbauen!

Wohneigentum von Gundlach – solide, wohnlich und für Sie »nach Maß« gebaut

Wie sicher ist die staatliche Rente? Wie entwickeln sich die Aktienmärkte? Und wie werden die geplanten Sozialreformen greifen? Klar ist heute allgemein nur eines: In der bisher gewohnten Form lässt sich unser Sozialsystem nicht aufrecht erhalten und Vorsorge für das Alter entwickelt sich mehr und mehr zum Problem des Einzelnen.



Liebvolle gestaltete Außenanlagen in Lahe

Bei aller Unsicherheit und sich verändernden Rahmenbedingungen bleibt eine Anlageform sicher: die Immobilie. Wer Wohneigentum erwirbt, zahlt nicht nur die Miete in die eigene Tasche. Er schafft sich damit auch eine zusätzliche Altersvorsorge. Immobilien sind eine Kapitalanlage von besonders stabilem Wert. Zusätzlich bietet das eigene Heim den ganz individuellen Wohnkomfort.

Die schlüsselfertigen Häuser von Gundlach machen es besonders einfach und kostengünstig, Immo-

bilien zu erwerben. Im Festpreis sind neben dem bezugsfertigen Haus alle Anschluss- und Erschließungskosten enthalten. Gundlach-Häuser mit Wohn- und Nutzflächen von 150 m<sup>2</sup> bekommen Sie schon ab 187.500 Euro und darin ist sogar schon die Garage mit Abstellraum enthalten. Knapp 520 Euro im Monat kostet dann so ein großes Familienhaus bei einem Eigenkapital von 30.000 Euro und einer Zins- und Tilgungsrate von 6 %.

So wenig? Ja, denn allein die Eigenheimzulage und das Baukindergeld für zwei Kinder entlasten Sie um 4.090 Euro jährlich – und das acht Jahre lang.



Reihenhäuser in Empelde



Einfamilienhaus Family



Doppelhäuser XXL in Bemerode



Einfamilienhaus Family in Bemerode

Gundlach-Mieter, die sich für Neubau-Eigentum von Gundlach entscheiden, bekommen obendrein unseren Treue-Rabatt. Euros, die sich auszahlen: Details erfahren Sie von unseren Fachberatern.



Reihenhäuser am Kronsberg



Bauen Sie jetzt für die Zukunft vor. **Wir beraten Sie gern** und geben Ihnen Rat und Antwort auf alle persönlichen Fragen. Ihre Immobilienfachberater bei Gundlach können Sie jederzeit anrufen und einen Termin vereinbaren. Wir haben bestimmt das richtige Angebot für Sie.

**Aber Achtung!** Die Bundesregierung überlegt gerade wieder, die Eigenheimzulage komplett zu streichen, Sie sollten also Ihre Zukunftsvorsorge **nicht auf die lange Bank schieben!**

## Beispielrechnung

Das könnte Ihr Traumhaus kosten:  
Hauspreis schlüsselfertig inkl. Hausanschluss- und Erschließungskosten, mit Garage und Abstellraum 187.500,00 €  
Nebenkosten Grunderwerbsteuer, Notar 9.375,00 €  
**Gesamtinvestition 196.875,00 €**

So bringen Sie dieses Geld auf:  
Eigenkapital 30.000,00 €  
Bankdarlehen 166.875,00 €

Für das Darlehen bezahlen Sie jährlich:  
Zins 5 % 8.343,00 €

Tilgung 1% als Vermögenszuwachs 1.968,75 €

**Jährliche Kosten 10.312,50 €**

abzüglich Eigenheimzulage und Baukindergeld bei 2 Kindern – 4.090,00 €

**Jährliche Belastung 6.222,50 €**  
inkl. Tilgung

**Monatliche Belastung 518,54 €**  
inkl. Tilgung (164,06 €/Monat)

Diese Beispielrechnung beruht auf uns vorliegenden Bankkonditionen mit Stand September 2003.

Ihr persönliches Traumhaus finden Sie in Hannover und der Region: z.B. Kronsberg, Lahe, Wettbergen, Ronnenberg oder Großburgwedel. Informieren können Sie sich telefonisch:



**Matthias Herter Tatjana Sachs**  
**0511/31 09 -227 0511/31 09 -291**

oder besuchen Sie uns im Internet:  
[www.gundlach-bau.de](http://www.gundlach-bau.de)



Reihenhäuser in Lahe



Einfamilienhaus Family in Lahe



Einfamilienhaus in Hemmingen

# Verschlafen in Ahlem

Felix Schröder hat verschlafen. Nichts Ungewöhnliches in einem Postbotenleben – wäre da nicht der Doppelgänger, der dieses Leben an sich reißt. Schröder muss es zurückgewinnen, auf abenteuerlichen Wegen und einer wilden Verfolgungsjagd mit unerwartetem Ausgang.



Felix Schröder erwacht im Weidemannweg 11 in Ahlem und mit diesen ersten Bildern beginnt der Spielfilm »Feel X«, für dessen Dreharbeiten Gundlach eine Wohnung zur Verfügung gestellt hatte.

Den schlafirgen Postboten spielt Konstantin Graudus, als Schau-



spieler bekannt aus Fersehserien wie »Doppelter Einsatz« und »sk-babies«.

Philip Batereau, 29jähriger Autor und Regisseur des Films, ist der erste Stipendiat von »cast&cut«, der Stiftung Kulturregion Hannover und des Media Nord Fonds. Während der halbjährigen Drehzeit wohnte er in der »Villa Minimo«. Dieses Haus in der Liebigstraße stellt Gundlach ausgewählten Künstlern für ihre Arbeit zur Verfügung.

Übrigens: Dass der Film »Feel X« den schönen Wohnort Ahlem einem größeren Publikum präsentiert, scheint bereits sicher. NDR, ZDF und Kinoverleih haben bereits ihr Interesse angemeldet.



## Ihre Meinung

Liebe Leserinnen und Leser, hoffentlich hat Ihnen diese erste Ausgabe von »Gundlach Nachbarn« gefallen. Die nächste gibt es im Frühjahr 2004. Ihre Meinung ist uns wichtig! Sie erreicht uns auf dem Postweg (die vollständige Adresse finden Sie hier links im Impressum) oder per Mail:  
schaper@gundlach-wohnen.de

Ihr Gundlach Nachbarn-Redakteur

## Prämie!



### Gundlach-Mieter werben Mieter

Wenn Freunde oder Bekannte auf Ihre ausdrückliche Empfehlung hin eine Gundlach-Wohnung mieten, bekommen Sie nach Abschluss des Mietvertrages und des Eingangs der Mietsicherheit **150 Euro**.

Ihre Vorteile: eine schöne Prämie und neue Nachbarn nach Ihrem Geschmack.

Die genauen Bedingungen sagt Ihnen gern Frau Solka: Telefon 0511/31 09 -342

## Impressum

Herausgeber:  
Dr. Wolf Berthold  
Gundlach GmbH & Co  
Wohnungsunternehmen  
Am Holzgraben 1  
30161 Hannover  
Telefon: 0511-31 09 - 0  
www.gundlach-bau.de  
Redaktion: Hans-J. Schaper jr  
mail@gundlach-wohnen.de  
Gestaltung: eindruck  
Druck: Druckerei Schäfer

Hans-J. Schaper jr

## Wintertipps

Auch auf einen echten Jahrhundertsommer folgt in jedem Fall – der Winter. Und egal, wie kalt dieser tatsächlich wird, verändert sich das Raumklima in unseren Wohnungen. Konnte man im Sommer den ganzen Tag die Fenster gekippt lassen, müssen sie bei laufender Heizung nun geschlossen gehalten werden. Andernfalls macht sich der überflüssige Wärmeverlust schnell im Geldbeutel bemerkbar.

Trotzdem muss die Feuchtigkeit aus den Räumen. Sie entsteht beim Kochen oder verdunstet aus Zimmerpflanzen. Und einen großen Teil (über einen Liter am Tag) atmen wir schlicht aus. Diese Luftfeuchte schlägt sich auf den kühleren Außenwänden nieder. Besonders in Bad und Schlafzimmer droht Schimmelbildung.

Und so sparen Sie viel teure Energie:

- Nur Stoßlüften, also einige Minuten Durchzug bei ganz geöffneten Fenstern, mehrmals am Tag, vor allem morgens.
- Auf keinen Fall Fenster gekippt lassen – das bringt (fast) keinen Luftaustausch, kühlt aber die Räume stark aus.
- Auch bei längerer Abwesenheit die Heizung nie ganz ausschließen, sondern auf kleiner Stufe laufen lassen, so heizt sich die Wohnung besser wieder auf, Rohre können nicht zufrieren.
- Alle Heizkörper entlüften.
- Wird ein Heizkörper nicht richtig warm, Thermostat mehrmals ganz auf- und zudrehen, hilft das nicht, unbedingt die Hausverwaltung informieren.