

Gundlach

Nachbarn

Heft 8 · Frühjahr 2006

Bauen, Wohnen
und Leben
mit Gundlach



Mieter-Service
Gundlachs Hausmeister
Seite 4-5



**Tradition
mit Zukunft**
Seite 3



Energiewettbewerb
Machen Sie mit!
Seite 7



Gundlach sichert Eiszeit-Findling

Hannover bekommt ein neues Naturdenkmal – Seite 6



Gundlach




Liebe Leserinnen und Leser,

zum Jahresausgang 2005 haben wir ein ganz besonderes Jubiläum gefeiert. Zum ersten Mal in der Geschichte unseres Wohnungsunternehmens konnten wir 20 Mieterinnen und Mieter beglückwünschen, die nun mehr als 50 Jahre bei uns wohnen. Für uns

eine besondere Ehre und Auszeichnung zugleich. Und wir freuen uns auf die nächsten Jahrgänge. Gundlachs Hausmeister – sie tragen bei Ihnen vor Ort erheblich dazu bei, dass Sie sich bei uns zu Hause fühlen können. Im Schwerpunkt dieses Heftes stellen wir Ihnen unsere Hausmeister vor und erzäh-

len Ihnen, welche umfangreichen und verantwortlichen Aufgaben ein moderner Hausmeisterservice in sich hat.

Es grüßt Sie in guter Nachbarschaft

Wolf Berthold, 
Geschäftsführer der Gundlach-Firmengruppe

Jubiläum!

50 Jahre wohnen bei Gundlach

Der älteste noch bestehende Mietvertrag des 1952 aus der Baufirma Gundlach gegründeten Wohnungsunternehmens wurde am 1.1.1954 mit Frau Hennesdorf am Berthavon-Suttner-Platz in Hannovers Südstadt abgeschlossen. Sie ist eine der 20 Jubilare, die seit 50 Jahren bei Gundlach wohnen. In der Nachkriegszeit fehlten in Deutschland fünf Millionen Wohnungen. Es waren »wilde« Zeiten, die viel Eigeninitiative und Durchhaltevermögen verlangten, erzählten die Jubilare beim festlichen Mittagmenü, zu dem Gundlach im November eingeladen hatte.

Warum sollte man ausziehen? Die Wohnung war immer in Ordnung, und mit den Gundlachern kam man

eigentlich immer gut zurecht, sagten die Jubilare der Gundlach-Geschäftsleitung, die sich sehr geehrt fühlte und sich an dieser Stelle nochmals für das lange Vertrauen bedanken möchte: Margarete Hennesdorf, Ursula Köcher, Waltraud und Rolf Bohmfalk, Hildegard Müller, Erna Friedrich, Ingeborg Wulf, Edit Hurth, Liselotte Topka, Ursula Weber, Heinz Hartmann, Käthe und Karl Bode, Christa und Karl-Heinz Jantze, Manfred Gottschlich, Elfriede und Walter Wiermann, Frieda Malenke und Liesbeth Wendel.

Sollte die EDV allerdings jemanden übersehen haben, der ebenfalls seit 50 Jahren bei Gundlach wohnt,

Wohnen in den 50er Jahren



Buchtitel: »Der Traum vom guten Leben« von Arne Andersen, bei Campus

möchte er sich bitte unbedingt gleich melden. Dann wird das Jubiläum selbstverständlich nachgeholt.





Wohnen bei Gundlach – Tradition mit Zukunft

von Wolf Berthold, Geschäftsführer der Gundlach Firmengruppe

Revolutionäres geschieht in der deutschen Wohnungswirtschaft. Seit einigen Jahren kaufen angelsächsische Investorengesellschaften große Wohnungsbestände in Deutschland. Komplette Großunternehmen mit Zehntausenden von Wohnungen wechseln den Eigentümer. Selbst Traditionsfirmen wie Gagfah, Nileg oder BauBeCon geraten mitsamt ihren kompletten Beständen in die Hände ausländischer Investoren wie Fortress, Cerberus, Terra Firma oder Annington.

Was wollen die neuen Eigentümer in Zukunft mit ihren deutschen Wohnungen anfangen? Was können sie besser als zuvor die Deutschen? Fragen, die mittlerweile ins öffentliche Interesse geraten sind. Werden die »Neuen« versuchen, die Mieten zu erhöhen oder wollen sie die eben erworbenen Wohnungen schnellstmöglich weiterverkaufen? Geht der (Aus-) Verkauf der deutschen Mietwohnungen im rasanten

Tempo der letzten Jahre weiter? Und schließlich: Wird Gundlach vielleicht morgen auch verkauft werden?

Als Familienunternehmen in vierter Generation verfolgen wir eine konservative und gleichzeitig langfristige Geschäftspolitik. Jedes Jahr investieren wir zwei Drittel unserer Mieten direkt in die Instandhaltung – und inzwischen sogar zu überwiegenden Anteilen in die Modernisierung unserer Wohnungen und Anlagen.

Mit ökologischer und energetischer Zielsetzung entwickeln und erneuern wir unsere Wohnanlagen. In die technische Ausstattung unserer Wohnungen fließen erhebliche Finanzmittel. Dies alles wäre wohl kaum sinnvoll, wenn unsere Gesellschaft lediglich an kurzfristigen, rein zahlenmäßigen Erfolgen orientiert wäre.

Nachhaltiges und langfristiges Wirtschaften ist bei Gundlach der zentrale Leitgedanke. Deshalb ist unsere Wohnungspolitik nicht nur im besten Sinne konservativ, sondern zugleich auch modern. Sie ist ausgerichtet an den unmittelbaren Wünschen unserer heutigen Kunden und an zukünftigen Märkten. Für alle Gundlach-Gesellschaften gelten die gleichen Firmenziele: langfristige Bestandswahrung und -entwicklung, engagierte Kunden- und Marktorientierung, sozialer Ausgleich mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, offene und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen relevanten Gruppen in Gesellschaft und Wirtschaft. Und sie umfassen nicht zuletzt den Respekt vor und die Förderung von unseren gemeinsamen ökologischen Lebensbedingungen. Gundlachs Firmenziele, gedacht als Leitlinien, verbinden hundertjährige Bau- und Wohntradition mit der Zukunft.

Langfristige Bestandswahrung und -entwicklung mit ökologischer und energetischer Zielsetzung. Beispielhaft die Arbeiten in Ahlem, Vahrenwald und die Neubauten am Kronsberg.



Ilse Schneider
 Verantwortlich in
 Neustadt am Rübenberge
 Beruf Verkäuferin
 Im Unternehmen seit 1967
 Hobby: Sport



Dietmar Devrient
 Verantwortlich in
 Hannover Wettbergen und
 Vahrenwald
 Beruf: Industriemeister
 Im Unternehmen seit 1999
 Hobby: Schiffsmodellbau



Klaus Arendt
 Verantwortlich in
 Hannover Ahlem
 Beruf: Hochbautechniker
 Im Unternehmen seit 2004
 Hobbys: Fußball,
 Familie und Hannover 96



Jörg Halm
 Verantwortlich für
 Einzelimmobilien
 in Hannover
 Beruf: Schlosser
 Im Unternehmen seit 2002
 Hobby: Fußball



Wojciech Studzinski
 Verantwortlich in
 Hannover Alte Heide,
 Hannover Misburg,
 Hannover Bothfeld
 Beruf: Bautechniker
 Im Unternehmen seit 2001
 Hobbys: Ölmalerei, Tennis



Zwischen Handy, Recht und persönlicher Betreuung

Gundlachs Hausmeister vor Ort

Der Hausmeister – ist das nicht der mit dem Kittel und dem immer klingenden Schlüsselbund? Der Partykiller, der jeden Besucher penibel registriert? Der Kinderschreck, der »Humor« und »Freundlichkeit« im Duden nachschlagen müsste?

Lang ist es her. Heute betrachten sich Hausmeister als Teil eines umfassenden Services, in dessen Mittelpunkt die Wohnzufriedenheit der Mieterinnen und Mieter steht. Der freundliche Umgang mit Menschen, die optimale Ausführung organisatorischer und administrativer Aufgaben, Kenntnisse in EDV und mit modernen Kommunikationsmitteln sowie großes handwerkliches Geschick sind die Anforderungen, denen einen Hausmeister heute gewachsen sein muss.

Mit Handy, Computer, Mailadresse, hoch mobil aber dennoch immer mit der Zeit für ein persönliches Gespräch betreuen Gundlachs Hausmeister verantwortlich ihre Mieterschaft. Sie sind »gestandene Leute«, haben lange Berufserfahrung und gute berufliche Ausbildungen. Das »Menschliche« ist ihnen nicht fremd.

Ihre Aufgaben vor Ort sind vielfältig und haben ihre Besonderheiten: Frank Uhlmann und Bernd Novakowski etwa kümmern sich auch um die Bewohner der Gundlach-Seniorenanlage im Roderbruch, Wojciech Studzinski muss

sich mit der Technologie von Blockheizkraftwerken befassen, Jörg Halm muss die Eigenheiten seiner vielen Einzelimmobilien immer fein auseinanderhalten. Manche von ihnen sorgen selbst für die Sauberkeit ihrer Wohnanlagen, bei anderen sind Fremdfirmen damit beauftragt, die kontrolliert werden müssen.

»Meister« sind sie alle: an Handy und Computer, wenn sie Handwerksfirmen beauftragen, koordinieren und kontrollieren oder wenn es darum geht, mit dem »Herrn Hochschulprofessor« genau so gut klar zu kommen wie mit der allein Erziehenden Frau, die von staatlicher Unterstützung lebt. Im Kopf sind sie »Wohnpsychologen«, die es bei Mieterstreitigkeiten verstehen, das Wohl der Gemeinschaft gegenüber dem Wohl des Einzelnen abzuwägen und eine Entscheidung verständlich zu erklären.

Nicht ganz unwichtig für die tägliche Arbeit ist allerdings auch eine Blattsammlung aus Hausordnung, Mietgesetz, Sicherheitsverordnungen und technischen Anleitungen. Auf Seminaren bringen sie regelmäßig ihre rechtlichen und technischen Kenntnisse auf den neuesten Stand.

Im Kern aber fühlen sie sich alle als »Meister der Zeit«, insbesondere wenn es ihnen einmal mehr gelungen ist, in kürzester Zeit die Zufriedenheit ihrer Mieter wieder herzustellen.

Welche Aufgaben hat ein Hausmeister?

Der Hausmeister wirkt in erster Linie bei der Erfüllung der vier wichtigsten Vermieterpflichten mit: der Überlassungspflicht, der Instandhaltungspflicht, der Fürsorgepflicht und der Verkehrssicherungspflicht. Dabei regelt die Novelle der Handwerksordnung vom 1.1.2004, welche handwerklichen Arbeiten Hausmeister gegenüber Vollhandwerkern wie Malern, Tischlern, Elektrikern oder Maurern ausführen dürfen. Sicherheitsrelevante Technik ist völlig tabu, aber Hausmeister dürfen beispielsweise auch keine Reparaturen an Ölbrennern, Heizungs-, Klima- oder Lüftungsanlagen vornehmen.

Die Überlassungspflicht

Hierbei geht es um die ordnungsgemäße Übergabe, bzw. Abnahme der Mietsache, festgehalten in einem schriftlichen Protokoll für Mieter und Vermieter.

Der Mann mit dem grünen Daumen

ist Rolf Ebeling, Gundlachs Vierjahreszeiten-Gärtner. Er ist verantwortlich für die Pflege der großzügigen Grünflächen in Hannover Ahlem. Des Gärtners Glück trübte im Sommer 2003 ein »kleiner Hurrikan«, der im alten Baumbestand eine Birke, einen Ahorn und eine sehr alte Wildkirsche einfach flach legte. In seiner Freizeit ist Rolf Ebeling passionierter Angler.



Die Instandhaltungspflicht

Hier geht es um die Erkennung, Durchführung oder Überwachung von Reparaturen, die notwendig sind, um die Mietsache instand zu halten. Im erweiterten Sinn auch um die Kontrolle von Modernisierungsarbeiten, wie sie von Gundlach in einem umfangreichen energetischen Programm betrieben werden.

Die Fürsorgepflicht

Hier geht es darum, für den störungsfreien Gebrauch der Mietsache Sorge zu tragen, etwa bei Hausordnungsverletzungen, belästigendem Grillen oder Störungen im Fernsehempfang.

Der Verkehrssicherungspflicht

Hierbei geht es darum, Gefahren (fehlende Beleuchtung, Eis, Schnee), die von der Mietsache ausgehen können, abzuwenden.

Hausmeistertätigkeiten und Betriebskostenabrechnung

Welche Hausmeistertätigkeiten umlageberechtigt sind, also an den Mieter weitergegeben werden dürfen, regelt die Anlage 3 des § 27 der 2. Berechnungsverordnung: »Betriebskosten sind Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise vom Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden« (Anlage 3 zu § 27 II. BV). Eine detaillierte Auskunft über die einzelnen Positionen gibt die jährlichen Betriebskostenabrechnung.



Bernd Alexander

Verantwortlich in
Lüneburg
Beruf: Maler-Lackierer
Im Unternehmen seit 1991
Hobbys: Angeln, Eishockey



Reginald Hallig

Verantwortlich in
Schwarnewede
Beruf: Energieanlagen-
Elektroniker
Im Unternehmen seit 1998
Hobby: Angeln



Armin Klein

Verantwortlich in
Hannover
Kronsberg-Bemerode,
Hannover Döhren
Beruf: Dachdecker
Im Unternehmen seit 2002
Hobby: Motorwassersport



Frank Uhlmann

Verantwortlich in
Hannover Roderbruch
Beruf: Maurer
Im Unternehmen seit 1994
Hobbys: Familie, Joggen



Bernd Novakowski

Verantwortlich in
Hannover Roderbruch
Beruf: KFZ-Meister
Im Unternehmen seit 1995
Hobbys: Schwimmen,
Radtouren, Reisen



Gundlach rettet Urgestein aus der Eiszeit

Dreizehn Tonnen schwerer Findling geborgen

Mit seinen dreizehn Tonnen ist er einer der größten Findlinge, der mit der Elster-Eiszeit vor 400.000 Jahren aus Skandinavien nach Hanno-



ver kam. Eine riesige Eismasse schob sich damals durch das Gebiet der heutigen Ostsee ins Norddeutsche Flachland. Große Mengen von Schutt und Geröll nahm sie mit. Auf Niedersachsen lag das Eis in einer Mächtigkeit von bis zu



700 Metern. Entdeckt wurde der Findling im Dezember bei Aushubarbeiten für ein neues Wohnhaus des Gundlach Wohnungsunternehmens an der Hildesheimerstraße. Nach einer Prüfung durch das Geowissenschaftliche Institut Hannover signalisierte die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover ihr Interesse an dem Findling als Naturdenkmal. Gundlach ließ

den Findling bergen. Nach Abschluss der wissenschaftlichen Untersuchungen wird das Urgestein sein endgültiges Zuhause bei Gundlach erhalten.



MIMONA-Wettbewerb

Mitarbeitermotivation zu Nachhaltigkeit

Björn Jeschina, Ökologiebeauftragter, nimmt die Anerkennung für die Firmengruppe Gundlach entgegen.



Für das Engagement, Mitarbeiter zu ökologisch nachhaltigem Handeln zu motivieren, erhielt Gundlach am 13. Dezember 2005 eine Anerkennung im MIMONA-Wettbewerb des Bundesarbeitskreises für Umweltbewusstes Management, B.A.U.M und die Stiftung Arbeit und Umwelt der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie.

Bereits seit 1993 verfügt Gundlach über ein Umweltmanagementsystem, dessen Kriterien der »Qualitätssicherung« und »Einhaltung von Umweltansprüchen« ein Handbuch zusammenfasst. 1995 unterzog sich Gundlach einer Umweltprüfung, wurde als umweltbewusstes Unternehmen ausgezeichnet und erhielt 1998 den B.A.U.M.-Umweltpreis.

Gundlach Baustellen

Sicherheit geht vor!

Jede Baumaßnahme birgt besondere Gefahren. Der Bauherr muss die Sicherheit seiner Beschäftigten gewährleisten. Er ist verpflichtet, einen Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordinator (SIGEKO) zu bestellen, wenn mehrere Unternehmen auf der Baustelle tätig sind. Rudolf Flohr vom Ingenieurbüro Hartmann erledigt diese Aufgabe aktuell in der Wiehbergstraße, wo im zweiten Bauabschnitt weitere elf exklusive Stadthäuser entstehen. Er legt die Sicherheitsstandards verbindlich fest. »Von den Firmen erwartet man Offenheit und Kooperation«, sagt Flohr. »Bei Gundlach trifft man auf offene

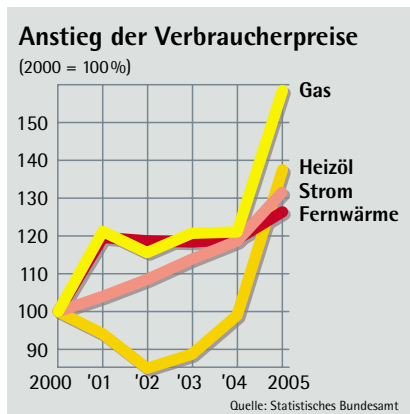
Ohren.« Gundlach-Polier Thorsten Bergmann: »Sind die Auflagen verbindlich geklärt, kann die Arbeit sicher beginnen.« Gundlach fördert die Sicherheit und Gesundheit seiner gewerblichen Mitarbeiter in Vorträgen und Schulungen.



Torsten Bergmann und SIGEKO Rudolf Flohr auf der Baustelle Wiehbergstraße.

Wohnwirtschaft bedauert Energiepreisentwicklung

Gas- und Strompreise steigen



Schwere Schneefälle ließen im November 2005 in Teilen Deutschlands die Stromversorgung zusammenbrechen. Einmal mehr wurde die elementare Abhängigkeit des öffentlichen, wirtschaftlichen und privaten Lebens von der Energieversorgung sichtbar. Gleichzeitig steigen die Energiekosten weiter, insbesondere für private Haushalte. Die Kartellämter beschäftigt die Frage, ob die jüngsten Preiserhöhungen gerechtfertigt sind. Die

hessische Landesregierung hat im Dezember 2005 Anträge auf weitere Preiserhöhungen abgelehnt. Dennoch werden sich die Haushalte in Deutschland auf weiter steigende Preise einstellen müssen. Die Wohnungswirtschaft betrachtet diese Entwicklung mit Sorge. Denn als Wohnnebenkosten treiben sie die Mieten in die Höhe.

Bei Gundlach ist man stolz, bereits seit Jahren mit energetisch-ökologisch hochwertigen Neubauten dem Kostenanstieg für Energie entgegenzuwirken. Gleichzeitig setzt das Wohnungsunternehmen mit einem umfangreichen energetischen Modernisierungsprogramm Standards für ein angenehmes Wohnklima im eigenen Bestand. Isolierfenster, optimierte Thermen und eine Vollwärmedämmung der Fassaden dämpfen den Kostenzuwachs auch auf Seiten der Mieter.



Fast einhundert Jahre wurde an Hannovers Altem Rathaus von 1453 gebaut, einem Backsteinbau im spätgotischen Stil. 1878 bis 1892 wurde es restauriert. Besonders sehenswert sind seine Fialengiebel und der Tonfries. Der »Fratzenkopf« erzählt die Geschichte eines frechen Jungen, dessen Strafe in der Versteinerung seines Gesichts lag. Ohne seine historische Substanz zu verletzen, wurde es von 1997 bis 1998 durch Gundlach komplett umgebaut. Es wurde entkernt, seine Küche unter den Mittelbau verschoben, der Ratssaal restauriert, der Innenhof mit einem Glasdach überwölbt und mit Aufzügen versehen. Im »neuen Gewand« bietet es exklusive Geschäftszeilen, feine Gastronomie im Innenhof und hat sich zu einem kulturellen Veranstaltungsort gemauert.



Vom Standesamt im Alten Rathaus zieht es viele frisch Vermählte direkt in den Innenhof.

Energiesparwettbewerb

Wir übernehmen für einen Monat Ihre Energiekosten!

Verraten Sie uns Ihre persönlichen Tipps, wie Sie als Gundlach-Mieter in Ihrer Wohnung Energie sparen.

Drei Gewinner lösen wir aus und werden einmal deren monatliche Nebenkostenpauschale für Strom und/oder Gas übernehmen.

Ihre Tipps schicken Sie bitte per Post oder E-Mail an die Redaktion. Einsendeschluss ist der 30. April 2006



Filmemacherin Yvonne Brandl und ihr Filmteam am Set im Gundlach-Musterhaus in Großburgwedel.



Neuer Kurzfilm von Yvonne Brandl

»Synopsis November Sonne«

Vorstadt, Neubausiedlung. Leo baut einen Holzstorch ab, Laura macht in der Küche das Fläschchen warm. Leo schraubt ein Namensschild ab, Laura beobachtet auf dem Spielplatz das bunte Treiben. Leo mäht den Rasen, Laura reißt einen jungen Baum aus der Erde. Laura und Leo, zwei Menschen, die mit dem

überraschenden Tod ihres Kindes zurechtkommen müssen. Auf eigenen Pfaden findet jeder für sich einen Weg. »Synopsis November Sonne« heißt das neueste Filmprojekt von Yvonne Brandl, eine schmerzhaft Auseinandersetzung mit Verlust, Trauer und der Suche nach einem »Weiter«.

Die Stiftung Kulturregion Hannover und deren Partner nordmedia Fonds GmbH und Gundlach fördern Yvonne Brandl mit einem Stipendium. Während der Filmaufnahmen von Juli bis Dezember 2005 wohnen sie und ihr Team als Gäste in Gundlachs Villa Minimo. Der Gundlach Bauträger stellte als Kulisse für die Dreharbeiten ein Musterhaus in Großburgwedel zur Verfügung.

Gewinner im Preisausschreiben

An welchem Bach liegt Wettbergen?



Wettbergen mit seinem idyllischen Landschaftsschutzgebiet liegt am Hirtenbach. Aus den vielen Einsendungen entschied das Los drei Gewinner, von denen jeder 30 Euro erhält. Herzlichen Glückwunsch!

Karl-Heinz Bartoszak, Warburghof 1, 30627 Hannover
Marlies Schuster, Heinrichstraße 2, 30457 Hannover und
Horst Renner, Kommandanturstr.2, 30169 Hannover.



Ihre Meinung

Liebe Leserinnen und Leser!
Ihre Meinung ist uns wichtig. Wir freuen uns über den lebhaften Dialog mit Ihnen ums Wohnen und Leben bei Gundlach. Die nächste Ausgabe erscheint im Sommer 2006. Sie erreichen uns per Post (die Adresse finden Sie hier links im Impressum) oder per Mail: schaper@gundlach-wohnen.de

Impressum

Herausgeber: Wolf Berthold,
Gundlach GmbH & Co
Wohnungsunternehmen
Am Holzgraben 1 · 30161 Hannover
Telefon: 0511/3109-0
www.gundlach-wohnen.de
Redaktion: Hans-J. Schaper jr
(Verfasser aller nicht namentlich gekennzeichneten Beiträge)
schaper@gundlach-wohnen.de
Gestaltung: eindruck
Druck: unidruck

Ihr Gundlach Nachbarn-Redakteur
Hans-J. Schaper jr

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 erhalten Sie bei Frau Solka:
Telefon 0511/31 09 - 342

Neue Wohnung? Wohnung wechseln?

Wir sind Ihnen gern behilflich!



Claudia Bantle
Tel. 0511/31 09 - 240

Andreas Olfemann
Tel. 0511/31 09 - 298

 **Gundlach**
VermietungsService