

# Live

## WOHNMAGAZIN

FÜR MITGLIEDER  
DER HEIMATWERK  
HANNOVER EG

### Corona- Pandemie

So bewältigten  
Heimatwerker und  
Verwaltung die neuen  
Herausforderungen

### Strangsanierung Am Kalkbruche

80 Wohnungen bekommen  
neue Leitungen und Bäder

# Erster Spatenstich an der Spittastraße!



# Inhalt

10



15



## HEIMATWERKER

- 03 Editorial
- 04 Krisenmanagement: So arbeitet das Heimatwerk in Corona-Zeiten
- 15 Große Mieterumfrage geplant
- 16 Vorgestellt: Technikvorstand Cord Holger Hecht

## WOHNEN

- 06 Gute Nachbarschaft: Mieter unterstützen sich in der Krise
- 09 Strangsanierung Am Kalkbruche
- 10 Modernisierung und Instandhaltung 2020

## AKTUELL

- 08 Serie: Baufortschritte in Mittelfeld und in Stöcken
- 14 Der richtige Umgang mit Rauchwarnmeldern
- 14 Mitgliederversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren
- 14 Nutzen Sie den Fahrradkeller

## SERVICE

- 16 Kontakt

## IMPRESSUM

**HERAUSGEBER**  
Heimatwerk Hannover eG  
Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover  
Tel.: 0511-85 62 58-3  
Fax: 0511-85 62 58-55  
E-Mail: info@heimatwerk.de  
www.heimatwerk.de

**VORSTAND**  
Jürgen Kaiser (ViSdP)  
Cord Holger Hecht

**REDAKTION**  
Melanie Mahn, Sigrid Krings

**GRAFIKKONZEPT & LAYOUT**  
Lill Design Katrin Schütze-Lill

**FOTOS**  
Christian Behrens, Heimatwerk, immo Control GmbH, www.ingasommer.de, Sigrid Krings, Mike Henning, Adobe Stock/MonsterZstudio, Adobe Stock/stockphoto-graf, Foto Kruse

**HINWEIS**  
Trotz sorgfältiger Prüfung der Informationen kann eine Garantie für die Richtigkeit nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Entwürfe und Pläne unterliegen dem Schutz des Urheberrechts. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung.



Mitglied des Vereins  
Wohnungsbaugenossen-  
schaften Hannover  
und Region



## Motiviert an Zielen weiterarbeiten

Liebe Mitglieder,

seit nunmehr zehn Monaten nimmt das Corona-Virus massiv Einfluss auf unser privates und berufliches Leben. Besuche im Fußballstadion, Volksfeste oder private Veranstaltungen können nur noch sehr eingeschränkt stattfinden. Viele Urlaubsreisen sind „ins Wasser gefallen“. Schulen und Kitas waren über Wochen hinweg geschlossen. Viele Arbeitsplätze sind in Gefahr. Das Abstandhalten, das Beachten von Hygienevorschriften und das Tragen einer Mund-/Nasebedeckung sind längst zur Routine geworden. Die Liste der Einschränkungen und Auswirkungen ließe sich sehr lange fortsetzen.

Und doch, so meine ich, sind wir bisher gut durch die Krise gekommen. Auch wenn jede Entscheidung der Politik, die neue Einschränkungen mit sich bringt, naturgemäß eine Vielzahl von Lobbyisten mit gegensätzlichen Meinungen auf den Plan ruft: Die Entscheidungen, die bislang in unserem Land getroffen wurden, führten letztlich im Vergleich mit vielen anderen Ländern zu besseren Ergebnissen. Wie die Pandemie in der kalten Jahreszeit verlaufen wird, wissen wir alle nicht.

Auch im Heimatwerk spüren wir selbstverständlich die Auswirkungen der Pandemie. Das Wichtigste ist jedoch: Alle Mitarbeiter sind wohllauf und arbeiten hoch motiviert an den Zielen, die wir uns in diesem Geschäftsjahr gesteckt haben. Die Teams unserer Handwerks- und Bauunternehmen sind bis jetzt auch nur in Einzelfällen von Quarantänemaßnahmen betroffen. Dies hilft uns dabei, unsere derzeit außergewöhnlich hohen Investitionen zielgerichtet und wie geplant umzusetzen.

Über unseren Umgang mit COVID-19 und den Stand der umfangreichen Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen informieren wir Sie ausführlich auf den nächsten Seiten dieser Mieterzeitung. Viel Spaß beim Lesen!

Gesundheit für Sie und Ihre Lieben, eine besinnliche Adventszeit und gesegnete Weihnachten wünscht

Ihr



Jürgen Kaiser



# Corona-Krise stellt alles

Seit Mitte März hat sich in der **Heimatwerk-Verwaltung** ziemlich viel verändert. Manches wird dauerhaft so bleiben.

**E**inen kühlen Kopf bewahren und wohlüberlegt handeln, das sei das Wichtigste in den vergangenen Monaten gewesen. So wie sonst eigentlich auch – und doch ganz anders. „Ich habe nicht damit gerechnet, dass es so hart kommen würde“, gibt Heimatwerk-Vorstand Jürgen Kaiser zu.

Mitte März musste er die Verwaltung von einem auf den anderen Tag komplett umbauen. Dabei musste er all das abschaffen, auf das er und sein Team in der Vergangenheit besonderen Wert gelegt hatten: die gemeinsame Mittagspause, größere Teammeetings, das regelmäßige Bewegungsangebot für alle, die kleinen betrieblichen Geburtstagsfeiern, den direkten Austausch untereinander und mit den Mitgliedern. Stattdessen musste er die Büros zum Teil aufteilen. Den Sozialraum, sonst rege und gern genutzt, musste er schließen und übergangsweise zum Büro umfunktionieren. Und dafür sorgen, dass sich seine Mitarbeiter und auch Mitarbeiter und Mieter möglichst gar nicht mehr begegneten – zumindest nicht mehr in Realität. „Ich war gezwungen, so schnell wie möglich Abstand herzustellen“, erinnert sich der Vorstand.

## Nur ein Mitarbeiter pro Team

Um die Verwaltung zu entzerren, „verordnete“ er allen Mitarbeitern zwei Wochen Urlaub, der wechselweise genommen werden sollte. Außerdem musste das Team alle aufgelaufenen Überstunden abbummeln und durfte Minusstunden aufbauen. Alles wurde, fast minutiös, in einen elektroni-



Um Homeoffice möglich zu machen, hat das Heimatwerk leistungsfähige Laptops angeschafft.

”

Wir sind bislang gut durch die Krise gekommen, weil alle so gut mitgemacht haben.

**Vorstand Jürgen Kaiser**

schon, für alle Mitarbeiter einsehbar Kalender eingetragen. Auf diese Weise erreichte Jürgen Kaiser, dass immer nur ein Mitarbeiter pro Team im Gebäude am Jungfernplan anwesend war – er gewann Zeit für weitere grundlegende Veränderungen.

So schnell wie möglich wurden acht hochwertige Laptops ange-

schafft und die entsprechende Technik für das reibungslose Arbeiten im Homeoffice installiert. „Unsere Arbeit mussten und müssen wir ja trotz Corona machen“. Die beiden Neubauprojekte in Stöcken und Mittelfeld liefen weiter wie geplant (siehe Seite 8), auch Mieterwechsel und Wohnungsanfragen gab es reichlich und hinzu kam die Umstellung der Mehrwertsteuer im Juli.

Obwohl es eine wirklich schwierige Zeit war und weiterhin ist, hebt der Vorstand hervor: „Wir sind bislang gut durch die Krise gekommen, weil alle super mitgemacht und trotz der räumlichen Distanz gut zusammengehalten haben.“ Auch wenn er nicht hoffe, dass es so komme: Für etwaige weitere Lockdowns sei das Heimatwerk jetzt sehr gut aufgestellt.



# auf den Kopf

„Jeder hat eingesehen, dass es gerade nicht anders geht“

Die Zeit des Lockdowns im Frühjahr? „Also ich sag mal so: Das Angenehmste war das nicht“, stellt Niklas Meyer nüchtern fest. Üblicherweise hat der Immobilienkaufmann, der beim Heimatwerk seine Ausbildung absolviert hat und seither im Team Technik arbeitet, täglich Außentermine mit Handwerkern und häufig direkten Kontakt zu Mietern. Im Team mit Henning Scholz und Peter Hampus betreut er Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten und führt Wohnungsabnahmen und -übergaben durch. „Plötzlich fand von heute auf morgen kein einziger Termin mehr statt, das war schon sehr komisch“, blickt der 23-Jährige zurück.

Alles lief nur noch über das Telefon oder wurde per E-Mail geregelt. Bei Mieterwechseln zum Beispiel habe er das Übergabeprotokoll per E-Mail verschickt, statt es eigenhändig vor Ort anzufertigen. Mieter und Nachmieter haben es zusammen ausgefüllt und



Niklas Meyer,  
Team Technik

per E-Mail wieder zurückgeschickt. Haus- und Wohnungsschlüssel wurden in der Heimatwerk-Verwaltung Am Jungfernplan in den Briefkasten geworfen.

Auch im Team war nichts mehr wie üblich: Statt sich persönlich und direkt auszutauschen, mussten sich alle Mitarbeiter aus dem Weg gehen. „Wenn einer im Büro in der Verwaltung gearbeitet hat, blieben die beiden anderen zu Hause“, beschreibt er. Nur noch auf digitalem oder telefonischem Wege war Kommunikation möglich und gewollt. Gemeinsame Aktionen wie etwa die gemeinsame Mittagspause, durften plötzlich nicht mehr sein. „Sehr schade, auch wenn es natürlich verständlich ist“. Als äußerst positiv habe er jedoch empfunden, dass niemand die veränderten und ungewöhnlichen Bedingungen moniert habe. „Jeder hat eingesehen, dass es gerade nicht anders geht – das war sehr schön“, lobt Niklas Meyer.

## HELFFEN SIE MIT! INSTALLIEREN SIE DIE CORONA WARN-APP AUF IHREM SMARTPHONE!

Mit der Corona-Warn-App können Sie mithelfen, Infektionsketten zu unterbrechen. Sie ist kostenlos und kann in den App-Stores direkt aufs Smartphone heruntergeladen werden. Begegnen sich Menschen, die die App auf ihren Smartphones installiert und aktiviert haben, so tauschen die Smartphones automatisch verschlüsselte Zufallscodes aus. Über diesen Austausch ist es möglich, später Begegnungen nachzuvollziehen. Die App wahrt die Anonymität und arbeitet mit maximalem Datenschutz. Helfen Sie mit und installieren Sie die App!



## Diese Dinge haben sich verändert

■ Alle Teams der Verwaltung teilten sich auf. Im Büro durfte immer nur ein Mitarbeiter eines Teams arbeiten, die anderen mussten zu Hause bleiben. Wo dies nicht möglich war, wurde eine Trennwand provisorisch in das Büro eingebaut.

■ Die bislang geltenden Arbeitszeitsvorschriften und Gleitzeitregelungen wurden außer Kraft gesetzt. Es durfte und darf weiterhin auch außerhalb dieser Zeiten und am Wochenende gearbeitet werden.

■ Acht leistungsfähige Laptops wurden angeschafft und eingerichtet, um Homeoffice für mehrere Mitarbeiter zu ermöglichen.

■ Die Mitarbeiter mussten kurzfristig und umgehend den Vorjahresurlaub und Überstunden abbauen.

■ Alle Mitarbeiter mussten insgesamt, verteilt auf einzelne Tage oder Wochen, zwei Wochen Urlaub nehmen. Für diese Verpflichtung bekamen sie Arbeitszeit gutgeschrieben.

■ Die Mitgliederversammlung wurde erstmalig nicht real, sondern ausschließlich digital im Umlaufverfahren durchgeführt (mehr dazu finden Sie auf Seite 14).

■ Der Geschäftsbericht wurde für alle Mitglieder wieder gedruckt und von den Mitarbeitern eigenhändig verteilt.

■ Hausmeister durften nur noch Leerwohnungen betreten und keine Kleininstandhaltungen mehr durchführen.

■ Hauswarte durften keine Wohnungen mehr betreten.

■ Wohnungsbesichtigungen durften nur noch ohne Personenkontakt durchgeführt werden.

■ Die Öffnungszeiten der Verwaltung wurden gestrichen. Stattdessen erfolgte der Kontakt über Telefon oder E-Mail.

# Gute Nachbarschaft ist

Heimatwerker erzählen von den Herausforderungen der vergangenen Monate – und wie sie von **intakten Hausgemeinschaften** profitieren

”

Ich war so froh über den Kontakt zu meiner Tochter und den Enkelkindern!

**Ruth Tuttas, Barsinghausen**

**W**ochenlang ganz ohne Kontakte? „Das hätte ich nicht ausgehalten, das wäre zu hart gewesen“, gibt Ruth Tuttas zu. Die 72-Jährige lebt seit dem Tod ihres Mannes alleine in einer Wohnung des Heimatwerks in Barsinghausen. Ihre Tochter samt den Enkelkindern wohnt aber ganz in der Nähe. „Wir hatten immer Kontakt. Als der Lockdown kam, haben wir uns verständigt und beschlossen, dass wir das so beibehalten. Darüber war ich sehr froh.“ Regelmäßig zwei bis drei Mal in der Woche hat sie sich mit Tochter, Schwiegersohn und Großkindern getroffen und so wenigstens ein bisschen Abwechslung in die sehr ruhigen Tage zu Hause gebracht.



Denn die gesamte Hausgemeinschaft, die sonst sehr eng miteinander ist und viel gemeinsam unternimmt, hat sich aufgrund der Verpflichtung zur Kontaktbeschränkung sehr in die eigenen Wohnungen zurückgezogen.

Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss des Hauses musste aufgrund der geltenden Verordnungen durch die Heimatwerk-Verwaltung geschlossen werden. Die Boulebahn im Gemeinschaftsgarten, sonst rege von begeisterten Boulespielern aus dem Haus genutzt, verwaiste mehr und mehr.

„Diese Zeit war und ist wirklich nicht einfach, für niemanden“, sagt Ruth Tuttas. Abgesehen von Tochter und Enkelkindern habe sie nur ein befreundetes Paar im Haus hin und wieder getroffen, natürlich mit viel Distanz. Mit der direkten Nachbarin, die bereits 92 Jahre alt ist, habe sie immerhin vom Laubengang aus durch das Küchenfenster sprechen können. Zu einer weiteren Nachbarin lief die Kommunikation ganz einfach von Balkon zu Balkon. „Da konnten und mussten halt alle anderen mithören, aber das machte nichts“, erzählt sie. Maske tragen, Hände waschen, Abstand halten – das alles sei kein Problem für sie. Doch sich mit niemandem mehr austauschen können: „Daran würde ich zugrunde gehen, glaube ich“.

**A**rbeiten, Einkaufen und ganz viel zu Hause sein: „Aus mehr bestand das erste Halbjahr 2020 für mich nicht“, bedauert Lucas Stegen. Er macht zur Zeit eine Ausbildung zum Pflegefachmann. Täglich hat er mit Menschen zu tun, für die das Corona-Virus schnell lebensgefährlich oder sogar tödlich werden könnte. „Das ist schon eine sehr hohe Verantwortung und die trage ich auch sehr gewissenhaft“, sagt der 24-Jährige.

”

Es ist richtig schön zu wissen, dass man so tolle Nachbarn hat.

**Lucas Stegen, Oberricklingen**

Das bedeutet: Er hat in den vergangenen Monaten nicht nur immer wieder anstrengende Doppelschichten in der

Arbeit geschoben, sondern sich darüber hinaus in seiner Freizeit noch mehr in den Kontakten beschränkt als viele andere Menschen. Deswegen wünsche er sich so sehr die frühere Unbeschwertheit zurück, das Treffen mit Freunden, das fröhliche, ungezwungene Zusammensein, gemeinsame Erlebnisse und so vieles mehr.

Lucas Stegen lebt seit Dezember 2019 gemeinsam mit seinem Freund, der im Moment einen weiteren Schul-

# jetzt besonders wichtig

**D**ie Nachbarn, ja, die Nachbarn! „Wenn sie nicht gewesen wären, wäre die Zeit des Lockdowns und des Homeschoolings sehr viel schwieriger für uns gewesen. Wir sind schon immer froh, sie zu haben – aber jetzt war das unproblematische Miteinander einfach Gold wert“, betont Nanette Kleine. Sie lebt gemeinsam mit ihrem Mann und den beiden Kindern, sieben und zehn Jahre alt, in einer Wohnung des Heimatwerks im Zooviertel. Sechs Mietparteien wohnen dort – die meisten von ihnen kennen sich sehr gut und unterstützen sich seit Jahren gegenseitig.

Eng befreundet ist Familie Kleine mit den direkten Nachbarn, einem älteren Ehepaar, das selbst keine Enkelkinder hat. „Bei ihnen gehen unsere Kinder ein und aus, als seien es Oma und Opa“, beschreibt die 39-Jährige. Diesen Kontakt habe man in Absprache auch während des Lockdowns beibehalten. So war es möglich, dass beide Elternteile im Homeoffice arbeiten konnten und die Kinder das Homeschooling in der Grundschule gut bewältigten. „Unsere Nachbarn haben so viel Entlastung in diesen schwierigen Alltag gebracht, indem sie sich immer wieder der Kinder angenommen und sie auch beim Lernen unterstützt haben“, erzählt Kleine.

Mit einer anderen Familie aus dem Haus, die selbst auch Kinder im ähn-



Wertvolle Entlastung: Die Kinder haben auch bei den Nachbarn für die Schule gelernt.

lichen Alter hat, war es ebenso entspannt. Die Kinder, sowieso bestens miteinander befreundet, konnten im Innenhof zusammen Roller- und Fahrradfahren. Da war es nicht weiter schlimm, dass der kleine Spielplatz aufgrund der neuen Vorschriften durch die Heimatwerk-Verwaltung abgesperrt werden musste. Außerdem machten die beiden Familien am Wochenende zusammen Ausflüge – einfach raus ins Grüne. „Eigentlich hatten die Wochen auch etwas Gutes: Sie haben unseren Alltag dadurch, dass alles stillstand, total entschleunigt.“



Diese schwierigen Wochen hatten auch etwas Gutes: Sie haben unseren Alltag total entschleunigt.

**Nanette Kleine, Zooviertel**

abschluss macht, in einer Wohnung des Heimatwerks in Oberricklingen. Wochenlang mussten die beiden jungen Männer sehr viel Zeit zu Hause verbringen, weil ihre Schulen geschlossen hatten.

Als großes Glück haben er und sein Freund es da empfunden, einen guten Kontakt zu einer langjährigen Mieterin und ihrem Partner im gegenüberliegenden Haus bekommen zu haben. Man hat sich oft im Garten unterhal-

ten. Wie es der Zufall wollte, wurde die Wohnung unter der Mieterin frei. Da kam die Idee des Umzuges in das Haus der netten Gesprächspartnerin auf. „Die Nachbarin, die in der Jugendarbeit tätig ist, der Vormieter und die Studentin, die im Obergeschoß des Drei-Parteien-Hauses wohnt, setzten sich gemeinsam dafür ein, dass wir in die Wohnung einziehen konnten“, erzählt Lucas Stegen. Es klappte: Die beiden jungen Männer zogen im

Oktober 2020 um. Durch den aufgeschlossenen und respektvollen Umgang miteinander sei eine wundervolle Hausgemeinschaft entstanden, berichtet er. „Wir halfen uns gegenseitig beim Renovieren, kochten füreinander und verbrachten so manchen Abend mit Abstand auf dem Balkon und jetzt auf unserer Terrasse. Gerade in dieser schweren Zeit der Kontaktbeschränkungen sei es richtig schön zu wissen, dass man so tolle Nachbarn hat.“



# „Und so geht es voran ...“



## ... an der Spittastraße

Die Baugenehmigung ist erteilt, der erste symbolische Spatenstich ist gesetzt, bald kann es losgehen! An der Spittastraße in Hannover-Mittelfeld entstehen insgesamt 28 neue Wohnungen in zwei Häusern. Die leergewohnten Häuser an der Spittastraße wurden bereits im Frühjahr abgerissen, inzwischen konnten auch einige Bäume gefällt werden. In Kürze können die Mitarbeiter des vom Heimatwerk beauftragten Unternehmens ImmoControl GmbH damit beginnen, die beiden neuen Häuser zu bauen.

Das wird erstmals etwas anders ablaufen als bisher üblich: Die Gebäude werden nicht „Stein auf Stein“ gebaut, sondern in serieller Bauweise. „Es werden große vorgefertigte Betonelemente angeliefert und diese werden auf der Baustelle dann passgenau zusammengesetzt. Das geht sehr viel schneller als die klassische Bauweise, ist weniger fehleranfällig – und alle Gewerke liegen in einer Hand“, beschreibt Heimatwerk-Vorstand Cord Holger Hecht. Beide „Climabalance-Häuser“ werden Niedrigenergiestandard KfW 40 haben. Die wichtigsten vier Bestandteile in einem KlimaBalance-Haus sind: Erdwärme, Umhüllungstemperierung, Wärmerückgewinnung und Solarenergie. „Damit verzichten wir vollständig auf fossile Energieträger wie Öl und Gas und leisten einen großen Beitrag zum CO<sub>2</sub>-neutralen Wohnungsbestand“.

Die Wohnungen in allen drei Stockwerken werden in Grundriss und Ausstattung völlig identisch

### INTERESSENTEN BITTE MELDEN!

Wenn Sie Interesse an einer der 28 Wohnungen an der Spittastraße haben, melden Sie sich bitte bei Sabina Frage unter Telefon (0511) 85 62 58 42 oder per E-Mail [frage@heimatwerk.de](mailto:frage@heimatwerk.de).

sein, vier Wohnungen befinden sich auf jeder Etage. Alle haben drei Zimmer, Küche, Bad und einen kleinen Abstellraum. Im Dachgeschoss entstehen jeweils zwei etwas größere Wohnungen, die eine

Dachterrasse haben werden. Wichtig ist es dem Heimatwerk, die Mieten möglichst gering zu halten.

## ... am Stöckener Markt

Der Ort ist kaum wiederzuerkennen und der Neubau stößt auf reges Interesse in der Bevölkerung: Auf dem ehemaligen Kirchgrundstück an der Ecke Moosbergstraße/Eichsfelder Straße in Hannover-Stöcken gehen die Bauarbeiten sehr gut voran. Der Rohbau des Gebäudes inklusive Tiefgarage ist fertig, die helle Klinkerfassade ist zum Großteil verfugt.

Insgesamt entstehen 40 neue Wohnungen in zentralster Lage im Stadtteil, direkt am Stöckener Markt. „Es haben sich schon so viele Menschen bei uns gemeldet, dass wir die Interessentenliste bereits geschlossen haben“, sagt Vorstand Cord Holger Hecht. Es gibt eine Warteliste. Unter Einhaltung strengster Hygienemaßnahmen hat in einem großen Raum in Stöcken auch die erste Informationsveranstaltung stattgefunden, in der die potenziellen neuen Mieter alles Wichtige rund um den Neubau und die Genossenschaft erfahren haben. Inzwischen läuft der Auswahlprozess beim Team Vermietung in der Heimatwerk-Verwaltung.

### DAS CLIMABALANCE-HAUS



Erdwärme ist kostenlos und steht auf jedem Grundstück ausreichend zur Verfügung.



Das KlimaBalance-Haus hat große, temperierte Umhüllungsflächen. Erdwärme wird effektiv genutzt.



Energie aus der Abluft wird zur Warmwasserbereitung genutzt. Gleichzeitig kommt frische und unbelastete Luft ins Haus.



Mit der installierten Photovoltaikanlage auf dem Dach wird die Energie erzeugt, die für das Heizen benötigt wird.



Alle einzelnen Komponenten spielen perfekt zusammen. Das ist sehr energieeffizient.



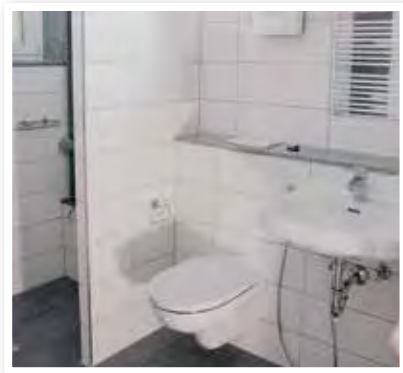
In Stöcken ist der Rohbau inklusive der Tiefgarage fertig und verkleinert.



## STRANGSANIERUNG

# Pro Wohnung dauert es nur zwei Wochen

Im Juni ist die Strangmodernisierung **Am Kalkbruche 1 bis 1F** in Davenstedt angelaufen. Alle Bäder werden nach und nach erneuert, zum Teil sind auch die Küchen dran.



**E**s ist ein riesiges Modernisierungsprojekt und auf mindestens sechs bis sieben Jahre angelegt: In den Häusern Am Kalkbruche 1 bis 1F lässt das Heimatwerk eine Strangmodernisierung aller Bäder durchführen. Zum Teil werden die Küchen ebenfalls saniert. Strangmodernisierung bedeutet, dass der Vor- und Rücklauf aller Abwasser, Zuwasser und Heizungsleitungen erneuert wird.

In diesem Zuge bekommen alle 81 Wohnungen auch komplett neue Bäder. Ein Teil der Bäder wird größer sein als bisher, da in einigen Wohnungen WC und Bad bislang durch eine Wand getrennt waren und jetzt zu einem Raum zusammengeführt werden. „Die sperrigen Badewannen können wir

zu barrierefreien Duschen umbauen lassen“, erklärt Niklas Meyer aus dem Team Technik, der die Modernisierung seitens des Heimatwerks begleitet.

Die Bauarbeiten haben aufgrund der Corona-Pandemie erst Mitte Juni begonnen. Pro Wohnung dauern die Arbeiten maximal zwei Wochen, weil eine Spezialtechnik der beauftragten Firma Blome zum Einsatz kommt und die Bäder im Werk komplett vormontiert werden (siehe Interview). „In der Zeit der Bauarbeiten sind die Mieter schon ein wenig eingeschränkt“, sagt Niklas Meyer. Sie müssen dann Bad und WC in einer leerstehenden Wohnung Am Kalkbruche nutzen. Außerdem stellt Firma Blome eine Campingtoilette für den Notfall zur Verfügung.

Diese Einschränkungen seien aber gar kein Problem gewesen, berichtet das Ehepaar Nora und Victor Bol, das seit 26 Jahren in einer Dreizimmerwohnung Am Kalkbruche lebt. „Wir haben erst befürchtet, dass die Zeit anstrengend werden würde. Aber alles hat so super geklappt, wir sind wirklich zufrieden und sagen ganz herzlich Danke“, betont Nora Bol.

## IM INTERVIEW

### Welche Vorteile hat eine Strangsanierung der Bäder für die Mieter?

Bei einer Strangsanierung werden alle übereinander liegenden Bäder sowie deren Ver- und Entsorgungsleitungen gleichzeitig modernisiert. Die damit verbundenen Einschränkungen sind daher deutlich kürzer und die Modernisierung bietet auf Jahrzehnte eine störungsfreie Nutzung. Zudem können auf allen Etagen bodenebene Duschen montiert werden. Blome bietet attraktive, komfortable Bäder mit einer Nutzbarkeit bis ins hohe Alter.

### Wie ist es möglich, in so kurzer Zeit ein Badezimmer komplett zu sanieren?

Durch die Kombination einer individuellen Planung und guten Vorbereitung aller Arbeitsschritte, sowie



der modularen Vorfertigung vieler Elemente des Bades, verkürzen wir die Bauzeit innerhalb der Wohnung enorm (sieben bis zehn Werktage (eine normale Badsanierung dauert in der Regel mindestens drei bis vier Wochen (Anm. d. Red.)).

Das BLOME Bad wird von nur einem Monteur eingebaut. Dieser ist speziell geschult, in allen notwendigen Arbeitsschritten sowie dem Umgang mit den Mietern/Mitgliedern. Es entstehen keine Verzögerungen durch Handwerker verschiedenster Gewerke.

### Ein Badezimmer von BLOME ist besonders langlebig, eine Schimmelbildung durch fehlerhaftes Lüften ist nicht möglich – warum?

Die BlomeBadWand® ist diffusionsdicht und bietet eine zusätzliche Wärmedämmung. Die BadWand-Oberflächen haben nahezu Raumtemperatur und liegen damit deutlich über den kritischen Temperaturen, in denen sich Schimmel bilden kann. Durch die, gemeinsam mit dem Bauherren, ausgewählten Markenprodukte und -materialien gewährleisten wir eine besonders langlebige Qualität und Nutzbarkeit der Bäder.





# Moderne Fenster, robuste Haustüren und vieles mehr





Neue Fenster, neue Fensterbänke und frische Farbe für die Fassade haben die Häuser an der Gerbrandstraße bekommen.

Das Heimatwerk hat auch in diesem Jahr, trotz der Corona-Pandemie, alle geplanten **Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen** durchgeführt.

## MODERNISIERUNG



**O**bwohl es ein schweres und stark von der Corona-Pandemie geprägtes Jahr war, hat die Genossenschaft sich auch im Jahr 2020 aufwändig um ihren umfangreichen Häuserbestand gekümmert. 3,1 Millionen Euro wurden 2020 insgesamt in die Modernisierung und Instandhaltung der Häuser und Wohnungen investiert. Für 2021 ist eine Summe von insgesamt 2,9 Millionen Euro eingeplant, um Häuser zu modernisieren und instand zu halten.

### GERBRANDSTRASSE, MISBURG

In den Häusern an der Gerbrandstraße 10, 11, 12 in Misburg wurden neue Fenster und Fensterbänke in den Wohnungen und Treppenhäusern eingebaut. In den Räumen, die zur Straße hin Fenster haben, wurden Schallschutzfenster eingesetzt.

Die alten Hauseingangstüren waren aus Holz und in die Jahre gekommen. Sie wurden gegen moderne, robuste Metalltüren getauscht. Außerdem wurden die Kelleraußentüren, die ebenfalls aus Holz bestanden, durch wärme gedämmte



An der Hallerstraße wurden die Mülltonnen mit einer abschließbaren Einhausung versehen. Außerdem wurden stabile Fahrradbügel aufgestellt.

Kunststofftüren ersetzt. Alle Hauseingänge sind nun auch bei Dunkelheit besser auffindbar: Sie erhielten beleuchtete Hausnummern, die direkt über Solarstrom betrieben werden.

Die Fassaden der Häuser wurden neu gestrichen und die Balkone saniert. Die Mauern der Kellerabgänge wurden neu verfugt, defekte Steine wurden ersetzt und die Abdeckungen der Mauern erneuert. Damit es vor den Häusern künftig noch ordentlicher aussieht, wurden die Mülltonnen mit einer abschließbaren Einhausung versehen. Auch der Garten hat sich verändert: Für die zu groß gewordene Kiefer musste das Heimatwerk einen Fällantrag stellen. Dieser wurde durch die Stadt Hannover genehmigt. Deswegen wurde die Kiefer inzwischen gefällt.

Die Kosten dieser umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen beliefen sich insgesamt auf ungefähr 190.000 Euro.

### RÖHRBEINWEG, AHLEM

Im Frühjahr wurden bei den Häusern am Röhrbeinweg 6 bis 12 in Ahlem sämtliche Wohnungseingangstüren erneuert. Im Anschluss sollten alle alten Fenster gegen neue ausgetauscht werden. Dieser Fenstertausch musste aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden. Er wird im Laufe dieser Wochen nachgeholt. Bei dieser Gelegenheit werden auch alle Fensterbänke erneuert. Sobald diese Arbeiten erledigt wurden, ist die auf vier Jahre angelegte Modernisierungsmaßnahme im gesamten Flebbe- und Röhrbeinweg abgeschlossen. Die Gesamtkosten beliefen sich insgesamt auf 1,22 Millionen Euro.

### MARSCHNERSTRASSE, NORDSTADT

Die bereits für Frühjahr dieses Jahres geplante Erneuerung der Hei-

zungsanlage in den Häusern an der Marschnerstraße 39, 41 in der Nordstadt musste aufgrund der Corona-Pandemie verschoben werden. Im Sommer sagte dann auch noch die bereits im Jahr 2019 beauftragte Firma ab. Nun aber sieht es gut aus. Voraussichtlich im Laufe des Novembers wird eine andere Firma die Anlage erneuern. Anschließend wird in allen Wohnungen ein hydraulischer Abgleich durchgeführt. Bereits ersetzt wurden alle alten Kelleraußentüren aus Holz. Es wurden neue, wärmegeämmte Kunststofftüren eingebaut. Dies erfolgte auch in den Häusern mit den Hausnummern 45, 47 und 49.

### HALLERSTRASSE, LIST

Der Eingangsbereich vor dem Haus an der Hallerstraße 5 in der List



wurde neu gestaltet. Das Podest hatte Risse. Es wurde entfernt und ein neues wurde aufgebaut. Anschließend wurde die Zuwegung neu gepflastert und ein Fahrradabstellplatz angelegt. Die vorhandene Betonmüllbox wurde aufwendig weggestemmt und durch eine Schiebebox ersetzt. Diese ist nun sehr viel einfacher zu bedienen. Die Hecke im Vorgarten wurde ebenfalls entfernt, weil sie nicht mehr schön aussah. Angepflanzt wurde eine neue Hainbuchenhecke. Im Garten hinter dem Haus wurde der nicht mehr genutzte Sandkasten verfüllt. Sämtliche Gehwegplatten wurden neu verlegt.

## BÜRGERSTRASSE, LIST

Gegen Überschwemmungen bei Starkregen: Die maroden Grundleitungen unter den Sohlplatten der Häuser 10, 11 an der Bürgerstraße wurden stillgelegt. Die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen wurden entlang der Kellerwände neu verlegt. Diese Verlegung erfolgte auf dem Putz. Zusätzlich wurden drei Abwasserhebeanlagen installiert und auch die Gartenentwässerung wurde an das Netz angeschlossen. Von den Arbeiten war fast jeder Kellerraum betroffen und musste leergeräumt werden. Ein herzlicher Dank der Heimatwerk-Verwaltung geht an die Mieter, die sich sehr engagiert beteiligt haben. Bei dieser Instandhaltungsmaßnahme entstanden Kosten in Höhe von ungefähr 35.000 Euro.

## CLEMENSSTRASSE, HANNOVER-MITTE

Beim Haus an der Clemensstraße wurde das komplette Dach abgedeckt, weil es erneuert werden musste. Anschließend wurde das Dach im

Bereich der Dachgeschosswohnungen gedämmt und mit neuen Dachziegeln versehen. Außerdem wurden Dachflächen- und Dachbodenfenster

eingebaut. Im Zuge der Arbeiten mussten die Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Fledermäuse abmontiert werden. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wurden neue Nistkästen an den bekannten Plätzen aufgehängt. Die Modernisierung kostete 210.000 Euro.



Das Dach des Hauses an der Clemensstraße war defekt (kleines Bild) und musste erneuert werden.



## RAUCHWARNMELDER

Bei Beschädigung zahlt der Mieter



**Die fest installierten Rauchwarnmelder dürfen nicht abmontiert oder mutwillig durch Farbe oder Kleber beeinträchtigt werden.**

In Niedersachsen ist seit 2015 gesetzlich festgelegt, dass jede vermietete Wohnung mit Rauchwarnmeldern ausgestattet sein muss. Das Heimatwerk ist dieser gesetzlichen Pflicht schon vor Inkrafttreten der Vorschriften nachgekommen. In allen Wohnungen des Bestands wurden hochwertige, besonders zuverlässige Rauchwarnmelder angebracht.

Um in diesem langen Zeitraum funktionstüchtig zu bleiben, dürfen die kleinen runden, unauffälligen Döschen von den Zimmerdecken nicht abmontiert werden. Sie dürfen auch nicht überklebt oder bei einer Renovierung überstrichen werden. Geschieht dies, dann fällt es bei der monatlichen Prüfung, die durch das betreuende Unternehmen durchgeführt wird, auf. Defekte Geräte müssen dann umgehend ersetzt werden.

**!** *In diesem Zusammenhang ist für die Mieter wichtig zu wissen: Muss ein Rauchwarnmelder ersetzt werden, weil ein Mieter ihn mutwillig beschädigt oder abmontiert hat, werden dem Mieter die Kosten für den Ersatz in Rechnung gestellt.*

## MITGLIEDERVERSAMMLUNG

# Für maximale Transparenz war gesorgt

Die Mitgliederversammlung wurde kurzfristig abgesagt. Stattdessen hat sie einen Monat später **im schriftlichen Umlaufverfahren** stattgefunden.

**D**as hat es in der Geschichte des Heimatwerks noch nicht gegeben: Die Mitgliederversammlung ist dieses Jahr ausschließlich im sogenannten schriftlichen Umlaufverfahren abgelaufen. Im Ergebnis wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Ausschüttung der Dividende in Höhe von vier Prozent wurde beschlossen. Der feierliche Rahmen der Veranstaltung im Mai musste aufgrund des Lockdowns abgesagt werden. „Das war keine leichte Entscheidung. Aber sie war vollkommen richtig“, betont Heimatwerk-Vorstand Jürgen Kaiser.

Ebenso wichtig sei dann der Entschluss gewesen, die Mitgliederversammlung einen Monat später schriftlich durchzuführen. „Die Versammlung ist immer mit sehr viel Arbeit für das ganze Mitarbeiterteam verbunden. Damit wir alle in den folgenden Monaten fokussiert weiterarbeiten konnten, war es wichtig, das Geschäftsjahr 2019



vernünftig abzuschließen“, sagt der Vorstand. Der Geschäftsbericht wurde wieder gedruckt und mitsamt der Stimmzettel an alle Mitglieder verteilt. Die Stimmzettel konnten postalisch an das Heimatwerk zurückgesendet oder per E-Mail eingereicht werden. 741 gültige Stimmzettel kamen zurück. Fragen der Mitglieder wurden im Vorfeld des Abgabetermins beantwortet und alle Fragen mitsamt Antworten wurden auf der Website für jeden einsehbar eingestellt. „Wir haben so für maximale Transparenz gesorgt“, so Vorstandsassistentin Melanie Mahn.

## Fahrräder bitte in den Keller stellen!

**R**adfahren ist eine tolle Sache: Es schont die Umwelt und ist gesund. Deswegen hat das Heimatwerk vor vielen Häusern des Bestands Fahrradgaragen errichtet oder stabile Stahlbügel aufgestellt. Dort können Fahrräder untergestellt oder angeschlossen werden. Die Verwaltung bittet jedoch darum, Räder, die nicht regelmäßig im Gebrauch sind, in die Mieterkeller zu stellen. „Die Radbügel sind nicht dafür da,

dort Räder langfristig abzustellen – und gegebenenfalls dort sogar zu vergessen und verrostet zu lassen“, betont Ute Schuster aus dem Team Vermietung. Die Hauswarte prüfen die Bügel regelmäßig. Auch in den Fahrradkellern sollen bitte nur aktuell genutzte Räder stehen. Denn: Oft sind die Fahrradkeller so zugestellt mit Fahrrädern, die nicht mehr genutzt werden, dass es sehr beschwerlich wird, an das eigene Rad heranzukommen.





## MIETERUMFRAGE

# Sagen Sie uns Ihre Meinung!

Das Heimatwerk lässt im kommenden Jahr eine große **Mieterumfrage** durchführen. Was gefällt Ihnen und wo können wir uns noch verbessern?



Marie Dieckmann  
ist Projektleiterin  
bei AktivBo.

Um die Befragung  
gut durchführen zu  
können, bitten wir Sie  
um Ihre E-Mail-Adresse.  
Schreiben Sie dazu  
einfach eine E-Mail an  
[info@heimatwerk.de!](mailto:info@heimatwerk.de)  
**DANKE!**

*Im kommenden Jahr wird das Heimatwerk eine Mieterumfrage machen. Wir freuen uns, wenn Sie rege daran teilnehmen! Uns interessiert, was Sie vom Heimatwerk denken und wir freuen uns auf Ihre Kritik ebenso wie auf Ihre Anregungen: Wie können wir Lebensqualität und Wohnkomfort in unserer Genossenschaft noch steigern? Wo sind wir bereits gut, in welchen Bereichen können wir uns noch verbessern? Um dies herauszufinden, haben wir uns mit AktivBo einen kompetenten und sehr erfahrenen Partner ins Boot geholt und im Vorfeld einige Fragen an Projektleiterin Marie Dieckmann gestellt.*

### **Frau Dieckmann, stellen Sie uns die Idee von AktivBo doch bitte kurz vor.**

In Schweden gab es vor 30 Jahren Probleme in der Immobilienwirtschaft, vor allem mit Leerständen. Aus diesem Grund wurde AktivBo 1991 in Stockholm gegründet. Zu wissen, was die eigenen Mieter denken und welche Bedürfnisse sie haben, ist für Wohnungsunternehmen enorm wichtig. Inzwischen haben wir über 100 Wohnungsunternehmen deutschlandweit begleitet.



### **Was zeichnet die Mieterbefragung von AktivBo aus?**

Bei einer professionellen Evaluierung geht es erst einmal darum, die Mieter nach ihrer persönlichen und ungefilterten Meinung zu fragen. Unser Ziel ist es, die Kundenzufriedenheit der Mieter zu verbessern und fundierte Kenntnisse für langfristige Veränderungen zu gewinnen. Unsere Methodik basiert dabei auf langjährigem „Know-How“ mit über 3.000 durchgeführten Befragungen, einem wissenschaftlichen Fragebogendesign, sowie komplett digitalen Analysetools.

### **Wie wird die Befragung beim Heimatwerk ablaufen?**

Um eine möglichst hohe Rücklaufquote zu erreichen, schicken wir einen Fragebogen per E-Mail oder postalisch zu. Die durchschnittliche Bearbeitungszeit beträgt für die Mieter dabei lediglich ungefähr fünf Minuten. Dabei haben die Mieter die Möglichkeit, zu vielen Themen Stellung zu nehmen. Nach der ersten Versandphase werden wir die Mieter, die noch nicht teilgenommen haben, erneut kontaktieren und ihnen den Fragebogen zusenden. Eine Erinnerungs-

postkarte nutzen wir auch sehr gerne.

Wir hoffen natürlich auf eine Vielzahl an Teilnehmern, um möglichst viel Verbesserungspotenzial für das Heimatwerk herauszufinden.

### **Wie ist das mit dem Datenschutz?**

Dieses Thema wird bei AktivBo besonders sensibel gehandhabt. Wir legen großen Wert auf den Schutz der persönlichen Mieterdaten. Dabei spielt die komplette Anonymisierung durch automatisch generierte Fragebogennummern und strengen Regularien bei der Datenverarbeitung eine große Rolle. Wir arbeiten mit einer Datenschutzbeauftragten zusammen und stehen den Mietern bei allen Fragen zum Umgang mit ihren Daten zur Verfügung.

### **Was geschieht mit den Ergebnissen?**

Der spannendste Teil beginnt nach der Umfrage, sobald die Ergebnisse der Mieter vorliegen und ausgewertet sind. Dabei vergleichen wir die Ergebnisse auch gerne mit anderen Wohnungsunternehmen. Toll finde ich es, wenn sich auch Mieter zu Wort melden, die voll zufrieden sind und sich lobend äußern, das sind ganz wichtige Bestandteile eines ganzheitlichen Feedbacks! Gemeinsam mit dem Heimatwerk werden schon bald die entsprechenden Maßnahmen geplant und umgesetzt.

## DER TECHNIKVORSTAND

In der Region verwurzelt: **Cord Holger Hecht**

Er ist den meisten Heimatwerkern bekannt: Cord Holger Hecht, technischer Vorstand der Genossenschaft. Seit zwölf Jahren ist er Teil des Teams, seit 2010 lenkt er die technischen Geschicke des Heimatwerks. Mit dem kaufmännischen Vorstand Jürgen Kaiser teilt sich Cord Holger Hecht alle operativen Aufgaben. Die meiste Zeit beschäftigt sich der 51-Jährige mit den Themen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung des großen Häuserbestands. Darüber hinaus geht es zum Beispiel um die Durchführung von Hauswarte- und Mieterversammlungen, die Kontaktpflege mit Kommunen, Behörden und Kirchen, das



Risikomanagement oder die Objektbetreuung.

„Jeder Tag ist anders. Weitblick und vorausschauendes Handeln sind genauso wichtig wie schnelles Reagieren auf besondere Situationen“,

beschreibt der Bauingenieur. Das Schönste sei der Umgang mit den Menschen. „Ein reiner Bürojob wäre nichts für mich.“ Ausgleich findet Cord Holger Hecht, der sich ehrenamtlich politisch und bei der Freiwilligen Feuerwehr einbringt, auf seinem ehemaligen landwirtschaftlichen Hof in der Wedemark. Dort baut er Gemüse und Obst an, genießt die vielfältige Tierwelt und ist seit seiner Kindheit fest verwurzelt. „Wenn ich mit meiner Frau die Zeit gemeinsam in der wunderschönen Umgebung verbringe, vergesse ich den Tag und kann abschalten“, sagt er und pflügt entspannt mit einem 60 Jahren alten Traktor den Acker.

Das **Team** des Heimatwerks ist gern für Sie da.

## VORSTAND



Jürgen Kaiser  
(Kfm. Verwaltung)  
85 62 58-3



Cord Holger Hecht  
(Technik)  
85 62 58-3

ASSISTENTIN  
D. VORSTANDS

Melanie Mahn  
85 62 58-47

## EMPFANG/SEKRETARIAT



Karin Niegel  
85 62 58-3



Tanja Wieland  
85 62 58-3

## OBJEKT BETREUUNG



Frank Greiser  
0160/97 57 78 35



Maik Warneken  
0170/6 36 27 02

## KAUFMÄNNISCHE VERWALTUNG



Sabrina Philipp  
(Mieten- und Mitgliederbuchhaltung)  
85 62 58-45



Jutta Schütte  
(Kreditoren-/ Finanzbuchhaltung)  
85 62 58-53



Torsten Uhde  
(Rechnungswesen/IT Heiz-/Betriebskosten)  
85 62 58-48

## TECHNIK



Peter Hampus  
85 62 58-44



Henning Scholz  
85 62 58-49



Niklas Meyer  
85 62 58-43

## AZUBI



Vanessa Garz

VERMIETUNG UND  
MITGLIEDERBETREUUNG

Sabina Fragge  
85 62 58-42



Ute Schuster  
85 62 58-41

## Sprechzeiten

Montag: 15 – 18 Uhr  
Dienstag – Freitag: 9 – 12 Uhr

Tel.: 0511/85 62 58-3  
Fax: 0511/85 62 58-55  
info@heimatwerk.de  
www.heimatwerk.de

**HEIMATWERK  
HANNOVER**

Heimatwerk Hannover eG  
Am Jungfernplan 3  
30171 Hannover