

# Einblick!

## Der Mensch im Mittelpunkt

HAMBURG  
Dezember 2019  
Ausgabe 24



Im Einsatz für Mieterinnen und Mieter:  
**Unser Hauswartteam**

### Liebe Mieterinnen, liebe Mieter!

Die Advents- und Weihnachtszeit lädt ganz besonders dazu ein, auf seine Mitmenschen zu achten, unnötigen Streit hinter sich zu lassen und aufeinander zuzugehen. In der Familie, im Freundeskreis, im Kollegenteam und natürlich auch in Ihrer Nachbarschaft können kleine Gesten, eine Handreichung oder ein versöhnendes Wort Wunder bewirken. Probieren Sie es einfach aus, Sie werden sehen!

Für uns ist dies auch Anlass, die Mitglieder unseres Hauswartteams in den Mittelpunkt dieser Ausgabe zu stellen. Durch ihren täglichen Einsatz werden viele kleinere und auch größere Fragen schnell gelöst. Wir sind froh über dieses tolle Team!

Ihre Wichern Baugesellschaft

**Wir wünschen Ihnen  
und Ihren Angehörigen  
eine schöne und  
friedvolle Weihnachtszeit  
und ein gesundes und  
gutes Jahr 2020.**



# „FÜR JEDES PROBLEM EINE LÖSUNG“

## Unser Hauswartteam

Das Hauswartteam der Wichern Baugesellschaft besteht aus einer Kollegin und drei Kollegen, die jeweils zu zweit ein örtliches Team bilden und zusammen unser Außenposten sind. Ob Wohnungsübergaben, Reparaturanliegen, Kontrollgänge in den Wohnanlagen oder Probleme zwischen Nachbarn

– unser Team ist vor Ort, koordiniert, klärt, veranlasst, vermittelt und beruhigt. Unser Anliegen ist es, einen guten und zuverlässigen Kontakt mit Ihnen, unseren Mieterinnen und Mietern, zu pflegen. Natürlich können nicht immer alle Wünsche und Anliegen erfüllt werden. Auch müssen hin und wieder

ungünstige Nachrichten überbracht werden, aber in den meisten Fällen finden wir eine einvernehmliche Lösung.

Wir freuen uns über unser engagiertes und tolles Hauswartteam, dessen Einsatz auch die Arbeit und die Abläufe in unserem Büro deutlich erleichtert. Wir haben unser Hauswartteam gefragt, wie es seine Aufgaben sieht:



Täglich im Einsatz für unsere Mieterinnen und Mieter (v. li.):  
Sven Röseler, Patricia Wulf, Andreas Rüter und André Brüning

## Wie beschreiben Sie Ihre wesentlichen Aufgaben?



### André Brüning

Ich würde unser Aufgabenfeld so zusammenfassen: Wir sind für alle technischen Dinge und für die Verkehrssicherung zuständig. Wenn es um Fragen der Hausordnung geht, sind wir die ersten Ansprechpartner.

### Patricia Wulf

Einen großen Teil unserer Aufgaben nimmt die Verkehrssicherung ein. Schäden erkennen, so schnell wie möglich beheben oder beheben lassen, ist hierbei das Wichtigste. Und wir sorgen für Ordnung und Sauberkeit in den Wohnanlagen und sind Ansprechpartner für unsere Mieterinnen und Mieter bei großen und kleinen Reparaturwünschen, Problemen oder Ärgernissen.

### Andreas Rüter

Unsere wesentliche Aufgabe besteht aus der Kontrolle des Gesamtzustandes der uns übertragenden Immobilien, sowie der Außenanlagen, Garagen und Stellplätze. Wir beauftragen bei Instandsetzungen die Handwerksfirmen und kümmern uns um Wohnungsmodernisierungen in Zusammenarbeit mit unserem Ingenieurbüro Stüven. Kleinere Instandsetzungsarbeiten, wie Glühlampentausch, Zylinderwechsel oder defekte Schalter und Steckdosen, erledigen wir je nach Zeitaufwand selbst.

### Sven Röseler

Außerdem sind wir für Wohnungsvorabnahmen und -endabnahmen bei Kündigung und für Wohnungsübergaben an neue Mieterinnen und Mieter verantwortlich. Zusätzlich führen wir auch Wohnungsbesichtigungen mit Interessenten durch.

## Was gefällt Ihnen besonders gut an Ihrer Arbeit?



### Patricia Wulf

Der Kontakt zu unseren Mietern, die Vielfalt der Dinge, die zu erledigen sind. Der Beruf ist nicht langweilig, kein Tag ist wie der andere, die Arbeit sehr abwechslungsreich.

### Andreas Rüter

Der Kontakt mit den Mietern, die Arbeit mit unseren Handwerksfirmen und die gute Zusammenarbeit mit den Wichern-Kolleginnen und -Kollegen.

### André Brüning

Der menschliche Kontakt und das weitestgehend selbständige Arbeiten.

### Sven Röseler

Sich jeden Tag neuen Herausforderungen zu stellen, die abwechslungsreichen Tätigkeiten und der Umgang mit verschiedensten Menschen und Situationen.



Hauswart André Brüning überprüft im Rahmen der Verkehrssicherung einen Kinderspielplatz.

## Gibt es Anforderungen oder Ereignisse, die Sie als schwierig und belastend empfinden?



### Sven Röseler

Nein. Sicherlich gibt es auch mal schwierige Situationen, aber alles ist handhabbar und eine Lösung lässt sich meistens finden.

### Andreas Rüter

Nein. Es gibt manchmal nicht ganz einfache Situationen, wie beispielsweise bei Wohnungsvorabnahmen. Diese empfinde ich jedoch nicht als belastend, da sich bisher immer eine Lösung gefunden hat, mit der alle leben konnten.

### André Brüning

Spontan entstehende Havarien, wie Wasserschäden oder Heizungsausfälle. Dann müssen wir so schnell wie möglich reagieren.

### Patricia Wulf

Nein, denn für jedes Problem gibt es eine Lösung und auch Hilfen, die wir jederzeit in Anspruch nehmen können. Die jeweiligen Sachbearbeiter oder auch das Büro unseres Architekten stehen uns grundsätzlich zur Seite und die Handwerksfirmen arbeiten zuverlässig. Auch die Kollegen aus dem Hauswartteam sind im Notfall zur Stelle.



## Gab es in Ihrer Tätigkeit ein besonders schönes Erlebnis, an das Sie sich gerne erinnern?



Hauswart Sven Röseler überprüft in einer Heizzentrale die Verbrauchswerte an einem Wärmemengenzähler.

### Patricia Wulf

Ja, da gibt es einige. Bei einer Wohnungsübergabe neulich zum Beispiel, ging die neue Mieterin immer und immer wieder durch die Wohnung und strahlte. Als ich die Übergabe fertig ausgefüllt und die Mieterin diese unterschrieben hatte, übergab ich ihr die Schlüssel. In dem Moment standen ihr Tränen in den Augen und sie umarmte mich vor Freude ganz kräftig. Sie war wahnsinnig glücklich, endlich eine passende Wohnung gefunden zu haben.

### Andreas Rüter

Da gibt es eigentlich kein einzelnes Erlebnis, sondern viele kleine. Was mich immer freut sind die Wohnungsübergaben der Modernisierungswohnungen und die Freude der Menschen, die diese Wohnungen letztendlich nach ein paar Wochen bekommen. Da sind auch schon mal Tränen geflossen.

### Sven Röseler

Es gibt sehr viele schöne Erlebnisse. Ich finde es sehr schön, wenn ausscheidende Mieter mir bei der Wohnungsabnahme erzählen, wie gerne sie in der Wohnung gewohnt haben. Und sie es schade finden, diese jetzt aufzugeben. Das zeigt mir, dass wir als Wichern-Team vieles richtiggemacht haben.

### André Brüning

Ich mag es besonders, wenn ich bei schönem Wetter die Flachdächer kontrolliere und zwischendurch die Aussicht genießen kann.



Vorbereitung zur Wohnungsübergabe: Hauswart Andreas Rüter liest einen Stromzähler im Keller ab.



Legt bei Bedarf auch selbst Hand an: Hauswartin Patricia Wulf wechselt den Schließzylinder einer Hauseingangstür.

## Wenn Sie sich in Ihrem Arbeitsfeld und mit Ihrer Erfahrung etwas wünschen könnten, was wäre das?



### Andreas Rüter

Ich würde mir einen besseren Kontakt der Mieterinnen und Mieter untereinander wünschen. Der ist leider ein bisschen verloren gegangen.

### André Brüning

Dass alle wieder etwas mehr Rücksicht auf die anderen nehmen. Auch sollte der Umgang mit Sperrmüll nicht mehr so gleichgültig sein, der oft einfach in Kellergängen oder Durchfahrten abgestellt wird. Es sind in der Regel die Mieterinnen und Mieter selbst, die ihr Wohnumfeld beeinflussen können – durch Sauberkeit und Ordnung.

### Patricia Wulf

Im Zeitalter von Stress und Hektik ist einiges auf der Strecke geblieben. Ich würde mir wünschen, dass die Menschen sich wieder ein bisschen näherkommen, mal mit dem Nachbarn im Treppenhaus klönen, und dass wieder Hausgemeinschaften entstehen aus Nachbarn, die man kennt und mit denen man redet. Vieles würde dann einfacher und schöner werden.

### Sven Röseler

Dass unsere Mieterinnen und Mieter daran denken, bei Rufnummernwechsel die Hausverwaltung zu informieren, damit wir in Notfällen schneller in Kontakt treten können. Und ich wünsche mir, dass beispielsweise mit neu gestalteten Treppenhäusern umsichtiger und mit mehr Wertschätzung umgegangen wird.



Gelungene und vertrauensvolle Zusammenarbeit:  
Wichern-Mieter Tobias Meier und Hauswart Sven Röseler

## GLEICH DREI WASSERSCHÄDEN – WAS FÜR EIN PECH!

Wir werden von Tobias Meier in seiner Wohnung in der Hospitalstraße, in der er mit seiner Familie seit 2003 lebt, fröhlich empfangen. Und das, obwohl es diese Wohnung dreimal getroffen hat – zuletzt in diesem Sommer, während des Urlaubs von Familie Meier. Der zuständige Hauswart Sven Röseler wurde zu einem Wasserschaden in die Tiefgarage des Gebäudes gerufen. Zunächst war un-

klar, woher das Wasser kam. Gemeinsam mit der alarmierten Sanitärfirma begann die Fehlersuche, die sich durch eine ungewöhnliche Leitungsführung als schwierig herausstellte. Nach gut zwei Stunden war klar: Das Problem befindet sich in der Wohnung von Familie Meier. Dank der vorhandenen Handynummer konnte aus der Ferne der Bruder aktiviert werden. Es wurde der Wohnungsschlüssel an Herrn Röseler übergeben und er koordinierte die erforderlichen Arbeiten. Durch die Erreichbarkeit und das Vertrauen der Familie Meier konnte der Schaden eingedämmt und bis zur Rückkehr aus dem Urlaub vollständig repariert werden. Ein wirklich gelungenes Beispiel für eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Herr Meier betont, dass er zu keinem Zeitpunkt ein schlechtes Gefühl hatte und sich in diesem und den anderen Fällen von Herrn Röseler und den eingesetzten Handwerkern zuvorkommend und hilfsbereit betreut gefühlt hat.



Erst durch das Aufstemmen einer Wand in der Küche von Familie Meier konnte das defekte Leitungsrohr erreicht werden.

## Initiativbewerbung **PATRICK TAUTZ** **IST UNSER NEUER AZUBI**

Mit Patrick Tautz hat die Wichern Baugesellschaft seit August einen neuen Auszubildenden. Das Berufsbild des Immobilienkaufmanns kennt er bereits aus der Familie und hat auch sein Interesse geweckt. Rechtzeitig vor seinen Abschlussprüfungen in der Schule machte sich Herr Tautz auf die Suche nach einem Ausbildungsplatz und stieß dabei eher zufällig, quasi im Vorübergehen, auf die Wichern Baugesellschaft. Ein Firmenschild fiel ihm

ins Auge. Die anschließende Recherche im Internet machte ihn neugierig. Seine Initiativbewerbung weckte auch unser Interesse und so kam es schon sehr bald zu einem freundlichen und unkomplizierten Vorstellungsgespräch mit dem Ergebnis, dass wir Herrn Tautz für die Ausbildung zum Immobilienkaufmann eine Zusage machten. Nach den ersten drei Monaten ist sein Interesse eher noch gewachsen und er ist überzeugt, das Richtige gefunden



zu haben. Einzig die Umstellung vom Schulalltag in die Arbeitswelt spürt er schon. Am Anfang war Herr Tautz abends „platt“.

*Wir freuen uns auf die gemeinsame Zeit und wünschen ihm alles Gute und viel Erfolg für seinen Ausbildungsweg.*

## Prüfung der Abwasserleitungen: **SANIERUNG UND ERNEUERUNG BEI DEFEKTEN**



Neue Abwasserrohre werden sichtbar im Keller verlegt, um Schäden schneller erkennen zu können.

In jedem Wohngebäude wird das häusliche Abwasser aus Küchen und Bädern über Fallleitungen einer Sammelleitung zugeführt. Diese Leitung verläuft in der Regel im Kellergeschoss unterhalb der Decke oder unterhalb des Kellerfußbodens im Erdreich.

Aus verschiedenen Untersuchungen ist bekannt, dass ein hoher Anteil der im Erdreich verlegten Abwasserleitungen Schäden aufweist, die durchaus unterschiedliche Ursachen haben können. Häufige Ursachen sind eingewachsenes Wurzelwerk, Risse durch unterschiedliche Gebäudesetzungen, Materialschäden, aber auch Mängel bei der

Verlegung und Verarbeitung der unterirdischen Rohre. So gelangen Teile des Abwassers und mit ihm die darin gelösten Stoffe, wie Medikamente oder Reinigungsmittel, in den Boden und zum Teil auch in das Grundwasser.

Um dieses zukünftig zu verhindern, hat die Stadt Hamburg – so wie alle anderen Bundesländer auch – eine technische Betriebsbestimmung für Entwässerungsanlagen eingeführt. Es wird gefordert, dass Leitungen zum Transport von Abwasser dicht sein müssen. Alle Gewerbe- und Wohneigentümer sowie auch Einfamilienhausbesitzer sind verpflichtet, in einem festgelegten Zeitrahmen den Nachweis der Dichtigkeit der Grundleitungen zu erbringen.

In zahlreichen Gebäuden der Wichern Baugesellschaft sind die Prüfungen bereits erfolgt. Bei nicht zufriedenstellenden Ergebnissen wurden die Leitungen saniert, erneuert oder umverlegt.

Es wird von unserer Seite angestrebt, die Abwasserleitungen – sofern die örtlichen Voraussetzungen dieses zulassen – sichtbar im Kellergeschoss zu

verlegen. Der Vorteil dieser Verlegungsmethode liegt u.a. darin, dass der Betrieb des alten Abwassernetzes während der Arbeiten aufrechterhalten werden kann und die Einschränkungen bei der Nutzung der Küche und des Bades auf ein Minimum reduziert werden. Neue Schäden können schnell erkannt und behoben werden.

Bei dieser Maßnahme sind wir häufig auf Ihre Mithilfe angewiesen, damit der notwendige Arbeitsraum für die Montage der neuen Leitungen sichergestellt werden kann. Für Ihr positives Mitwirken möchten wir uns in diesem Zusammenhang recht herzlich bedanken.

Wir haben den Handwerksmeister Frank Vogel von der Firma Peinemann + Sohn GmbH gefragt, was beim Einbau eines Hochsiels im Keller aus Sicht des Installationsbetriebes die größte Herausforderung ist:

„Es ist nicht immer einfach, alle Mieterinnen und Mieter unter einen Hut zu bekommen. Für die Arbeiten an den festgelegten Wänden sollten die Keller geräumt oder gut zugänglich sein.“

**WIR SUCHEN**

# SACHBEARBEITUNG (M/W/D)

## IM RECHNUNGSWESEN

Sie wollen sich beruflich verändern, oder Sie kennen jemanden, der eine neue berufliche Herausforderung sucht? Dann könnte der folgende Hinweis interessant sein:

Für unser Team in der Abteilung Rechnungswesen suchen wir ab Mitte 2020 eine engagierte und fröhliche Unterstützung in Voll- oder Teilzeit.

Die Wichern Baugesellschaft mbH wurde 1927 als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen gegründet. Bis heute ist das Unternehmen dem gemeinnützigen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu erhalten und zu schaffen, verpflichtet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt darüber hinaus in der Integration von sozialen Projekten in unseren Wohnanlagen.

### Ihre Aufgaben:

- Buchhaltung inkl. Vorbereitung des Jahresabschlusses
- Kontieren, Zahlungsverkehr, Kreditoren- sowie Sachkontenbuchhaltung
- Mietenbuchhaltung, Betriebskostenabrechnungen

### Unsere Anforderungen:

- Eine abgeschlossene kaufmännische Ausbildung
- Fundierte Kenntnisse u. Erfahrung in der Kreditoren- u. Sachkontenbuchhaltung
- Selbständiges Bearbeiten des Zahlungsverkehrs sowie Kontierung
- Erfahrung in der Betriebskostenabrechnung sowie im Umgang mit wohnungswirtschaftlicher Software (Aareon Wodis) wäre wünschenswert, ist aber keine Bedingung.
- Interesse an Digitalisierungsprozessen
- Sicherer Umgang mit Microsoft Office Anwendungen, insbesondere Excel
- Bereitschaft zur Teamarbeit

### Was können Sie erwarten:

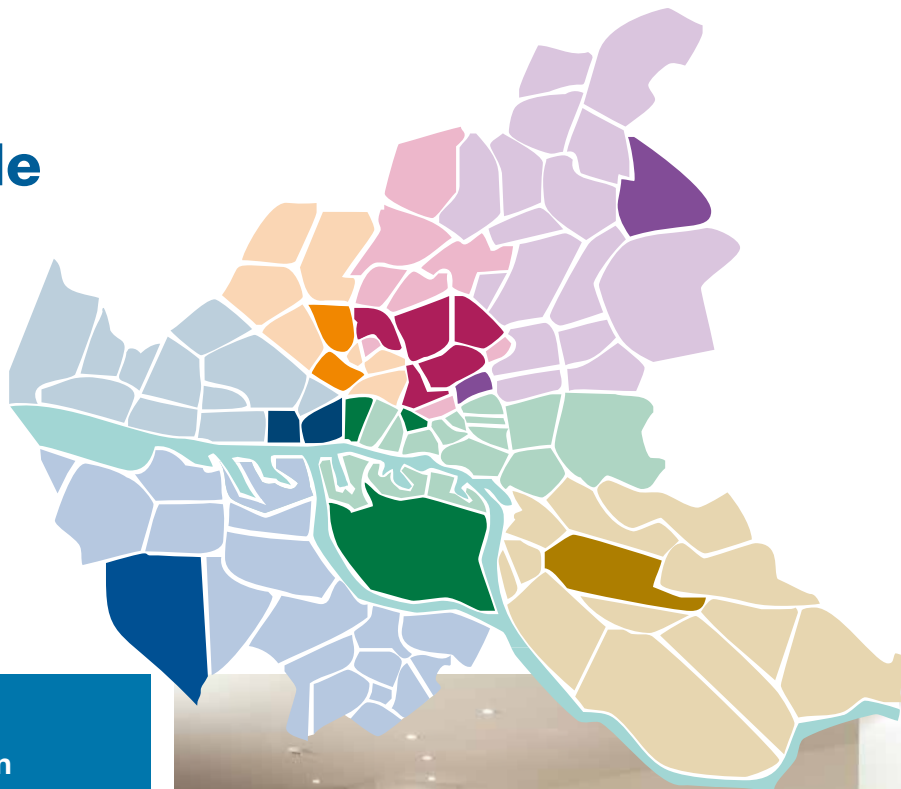
- Ein engagiertes kleines Team
- Ein leistungsgerechtes Gehalt
- Erforderliche fachspezifische Einarbeitung
- Berufliche Förderung und soziale Leistungen

Wenn dieser Hinweis Ihr Interesse geweckt hat und Sie nähere Informationen erhalten möchten, setzen Sie sich bitte über die **folgende E-Mail Adresse** [kontakt@wichernbau.de](mailto:kontakt@wichernbau.de) mit uns in Verbindung.

Ihre Anfrage wird selbstverständlich vertraulich behandelt. Anlagen bitte als PDF senden.

[www.wichernbau.de](http://www.wichernbau.de)

Unsere Wohnungen sind über die sieben Hamburger Bezirke verteilt. Weitere Informationen zu den Standorten unserer Wohnanlagen erhalten Sie auf unserer Internetseite im Bereich Vermietung.



**WICHERN Baugesellschaft mbH**  
**Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen**  
Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

Tel. 040 639012-0  
Fax 040 6315600

[info@wichernbau.de](mailto:info@wichernbau.de)  
[www.wichernbau.de](http://www.wichernbau.de)

**Ansprechpartner:**

Susan Krüger	Tel. 040 639012-13
Kerstin Bode	Tel. 040 639012-20
Piotr Brejta	Tel. 040 639012-16
Martina Granzow	Tel. 040 639012-21
Julia Peter	Tel. 040 639012-14
Nadine Passehl	Tel. 040 639012-25



## Wir sind für Sie da

Gern stehen wir unseren Mietern auch über den Beratungstag hinaus zur Verfügung. Wenden Sie sich bitte an uns! Weitere Termine erhalten Sie nach persönlicher Vereinbarung.

**Beratungstag:**

**Donnerstag von 9:00 Uhr bis 17:30 Uhr**

## Telefonsprechzeiten

Die Vermietungsabteilung erreichen Sie zu den folgenden Zeiten:

<b>Montag und Dienstag</b>	<b>9:00 - 12:00 Uhr</b>
<b>Mittwoch</b>	<b>13:00 - 16:00 Uhr</b>
<b>Donnerstag</b>	<b>9:00 - 12:00 Uhr</b>
	<b>14:00 - 17:30 Uhr</b>

**Impressum**

**Herausgeber:** WICHERN Baugesellschaft mbH,  
Winterhuder Weg 29, 22085 Hamburg

**Redaktion:** Ulrich Walter

**Bildnachweis:** Wichern Baugesellschaft mbH\_Titel (1), S. 2-6;  
adobe stock\_Titel (1 Pasko Maksim); fotolia\_S. 7 (angelo sarnacchiaro);  
Renate Berthold\_Rückseite

**Gestaltung:** mitra Kommunikationsagentur GmbH,  
[www.mitra.hamburg](http://www.mitra.hamburg)

**Auflage:** 2.500 Exemplare

Trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Artikelrecherche kann keine Haftung für Irrtümer oder Fehler übernommen werden. Alle Angaben sind bei Drucklegung gültig, doch behält sich der Herausgeber das Recht auf Änderungen vor. Der Herausgeber hat sich bis Produktionsschluss intensiv bemüht, alle Inhaber von Abbildungsrechten ausfindig zu machen. Personen und Unternehmen, die nicht erreicht wurden und Rechte an verwendeten Abbildungen beanspruchen, mögen sich nachträglich mit dem Herausgeber in Verbindung setzen. Der Nachdruck und die Weiterverwendung von Inhalten und Fotos sowie Vervielfältigungen von Teilen aus dieser Zeitschrift sind nicht gestattet.