

BauPro HausReport April 2020



Jetzt geht's los 4

Buntentorsteinweg 410

Betriebskosten 6

Was ist das?

Denkaufgabe 7

mit Weinverlosung

Hallo, liebe Eigentümer und liebe Mieter,

heute lesen Sie die vierte Ausgabe unserer Zeitung und Sie haben schon viele interessante Informationen über unsere Immobilien und verschiedenen Bauprojekte erhalten. Ursprünglich hatten wir die Idee, den Hausreport vierteljährlich zu erstellen. Die „paar“ Seiten sind jedoch nicht mal eben so nebenbei gemacht, sondern recht aufwendig. Eine Resonanz auf unsere Berichte kommt bisher allerdings nur vereinzelt von den Mietern.

Bitte geben Sie uns gerne Ihre Anregungen, aktuellen Probleme oder Fragen auf, über die Sie im Hausreport lesen möchten. Schreiben Sie uns oder rufen Sie uns an. Wir haben uns entschlossen, weiterhin zweimal jährlich zu erscheinen. Gerne stellen wir auch Eigentümer oder Mieter persönlich vor, wie in dieser Ausgabe gleich hier unten.

Herzliche Grüße aus der Hausverwaltung, und bleiben Sie gesund und munter!
Manuela Kohröde



Editorial



Vorgestellt Olaf Reimer

► Olaf Reimer und seine Ehefrau sind Mieter der ersten Stunde nach der Sanierung unseres Objektes „Buntentorsteinweg 182-186“. Herr Reimer wurde mit 50 Jahren Frührentner und engagiert sich seitdem ehrenamtlich als Vollzugshelfer an fünf Tagen in der Woche in der JVA (Justiz-Vollzugs-Anstalt) Bremen. Als einer von 70 Vollzugshelferinnen und -helfern betreute er dort zunächst Erwachsene. Seit 2012 kümmert er sich mehr um die Jugendlichen. Er begleitet die inhaftierten Jugendlichen bei Ausgängen, Wohnungssuche oder zu Ämtern. „Einmal im Monat wird gekocht, Play Station, Billiard, Dart, Kicker gespielt oder ein Film angesehen“,

sagt Olaf Reimer und fügt hinzu, dass es auch ein Tiergehege gibt, „das täglich gepflegt werden muss.“

In der JVA sind Jugendliche ab 14 Jahren inhaftiert. Aktuell betreut Olaf Reimer zwei der Jugendlichen sehr intensiv. Dazu gehört u.a., dass er ihnen klare aber ruhige Anweisungen gibt, was für sie machbar ist und was nicht. „Der Umgang mit den jungen Menschen bedarf sehr viel Fingerspitzengefühl, Einfühlungsvermögen und Überzeugungskraft. Das alles habe ich im Laufe der Zeit durch die Kolleginnen und Kollegen gelernt“, sagt der Mann aus dem Buntentorsteinweg. So muss er den jungen Menschen zum Beispiel klar machen, dass das Rauchen erst ab

18 Jahren erlaubt ist. Wer sich nicht an die Regeln hält, wird abgemahnt, und bei weiteren Vergehen müssen u.a. Aufsätze über das Verhalten geschrieben werden oder das Fernsehgerät wird aus der Zelle genommen. Für die unbelehrbar hartnäckigen kann es auch mal Haftverschärfungen mit 3 Tagen Einschluss geben. Reimer gehört zum Beirat der JVA und ist inzwischen zur Institution dort geworden. Sein Engagement für das Gefängnis und seine Insassen begann vor fast 20 Jahren. Nur eine Ehrenamtliche ist länger dort als er. Selber ist er Vater von 2 Töchtern und Großvater von 5 Enkelkindern. Er kennt sich daher mit Kindern und Jugendlichen aus und freut sich, wenn er jungen Menschen bei einer Wiedereingliederung in die Gesellschaft helfen kann. Nur Zuhause rumsitzen, das ist nichts für ihn! ●



Foto: Frank-Thomas Koch



BREMEN · Buntentorsteinweg 410

Energetische Sanierung

Das Haus wird warm eingepackt mit einem Wärmedämmverbundsystem

► Wie bereits im letzten Haus Report berichtet, wurde das Gebäude „Buntentorsteinweg 410“ im Jahr 2016 vom Ehepaar Anne und Lutz Detring erworben. Erbaut 1970, hat es zurzeit 10 Wohneinheiten. Seit Januar sind die Sanierungsmaßnahmen angelaufen. Das Haus wurde komplett eingerüstet, der Dachausbau hat begonnen, sowie die Vorbereitungen für das Wärmedämmverbundsystem (WDVS).

Die Hauseigentümer investieren hier einen nicht unerheblichen Eurobetrag in eine energetische Sanierung. 500.000 Euro reichen dafür noch nicht – nur um mal ein Gefühl für die Baukosten zu bekommen.

„Das Haus warm einpacken und auf den neuesten Stand bringen“, lautet die Devise. Dazu gehören ein Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster, eine neue Heizung und natürlich ein neues Dach.

Folgende Maßnahmen werden ausgeführt:

- Dachdämmung
- Wärmedämmverbundsystem an den Außenwänden
- Neue Fenster
- Sanierung der Balkone
- Neue energetische Heizung mit Lüftungsanlage sowie eine Solaranlage
- PV-Anlage
- Einbau eines Fahrstuhls
- Gemeinschaftliche SAT-Anlage
- Neue Klingelanlage
- Neue Parkplatzfläche erschaffen
- Neuer Trockenraum im Erdgeschoß



Zwei neue Wohnungen entstehen im „neuen“ Dachgeschoss.

Gleichzeitig soll das Dachgeschoss ausgebaut werden. Zwei neue Wohnungen entstehen. Interessenten können sich gerne bei der Hausverwaltung melden. Der Dachboden wurde bisher als Trockenraum von den Mietern genutzt, ein neuer Trockenraum wird im Erdgeschoß alternativ entstehen.

Die Treppenhausreinigung erfolgt seit Baubeginn regelmäßig und wird selbstverständ-

lich nicht über die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt, ebenso wie der Strom für die Bauarbeiten. Der Verbrauch wird vom Zählerstand abgezogen.

Es ist sehr schön, dass fast alle Mieter im Hause Verständnis für den Baulärm und den Schmutz haben! Dafür sagen wir unseren besten Dank! ●

Unsere Frau für die „ZAHLEN“



Vorgestellt **Christina Schriever**

Christina Schriever ist seit dem 1. Juni 2007 für die BauPro tätig. Sie begann nebenberuflich und arbeitet seit dem 1. Januar 2013 in Teilzeit. Christina Schriever ist verheiratet und hat 3 Kinder.

Sie kümmert sich um die kompletten Betriebskostenabrechnungen aller Häuser. Da gibt es immer viel zu beachten und zu klären, sowohl mit den Versorgern als auch mit den externen Firmen, die die Heizkostenabrechnungen erstellen und die Zwischenzähler ab-

lesen. Frau Schriever rät allen Mietern, bei denen sich Zweifel bezüglich der erhaltenen Betriebskostenabrechnung ergeben, immer zuerst den direkten Draht zur Hausverwaltung zu nutzen. In der Regel können Unklarheiten kurzfristig zur Zufriedenheit aller Beteiligten beseitigt werden.

Außerdem ist Frau Schriever zuständig für die Objekte in Harpstedt und Oldenburg, sowie teilweise Bremerhaven.

► Die zweite Miete – so werden Betriebskosten beziehungsweise Nebenkosten auch oft bezeichnet. Der Vermieter legt die für das Haus verauslagten Kosten dem genauen Anteil entsprechend auf die Mieter in der Betriebskostenabrechnung um.

Warum steigen die Mieten an? Es sind meistens nicht die Kaltmieten daran schuld, sondern die neu eingeführten bzw. gestiegenen Betriebskosten. Wir erklären deshalb hier in Kurzform die Betriebskosten:

- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (also die Grundsteuer)
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung – Abwasser
- Heizkosten
- Warmwasserkosten
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser-Versorgungsanlagen
- Aufzug
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege (nicht aber die Neuanlage eines Gartens)
- Allgemeinbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Gebäude- und Grundstückshaftpflichtversicherungen
- Hauswart
- Kosten für Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz
- „sonstige Betriebskosten“ – wie Dachrinnen-Reinigung, Rauchmelder-Wartung, Legionellenprüfung etc.

Die Gas- und Stromkosten steigen gerade wieder. Und die Gebäudeversicherungen müssen jährlich im Wert angepasst werden. Es gibt also ständige kleine Preisanstiege in den Betriebskosten, die dann nicht zur Erhöhung der Kaltmiete führen, sondern zu der



steigenden Gesamtmiete. Die Betriebskosten sind für den Vermieter ein „durchlaufender“ Posten an dem er nichts verdient! Es wird daher jährlich eine Betriebskostenabrechnung unter Berücksichtigung der über das Jahr geleisteten Vorauszahlungen erstellt, aus der

sich entweder eine Nachzahlung an den Vermieter oder eine Erstattung zu viel gezahlter Vorauszahlungen zu Gunsten der Mieter ergibt. Und Sie erhalten jedes Jahr eine genaue Aufstellung, damit Sie nachvollziehen können, wofür wir Ihr Geld ausgegeben haben. ●

Die Corona-Zeit – Alles nicht so leicht

Als Vermieter helfen wir selbstverständlich Mietern, die durch die Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Dabei bitten wir jedoch zu beachten, dass auch wir nicht auf unsere Miete verzichten können. Auch für uns stehen Zahlungsverpflichtungen gegenüber unseren Banken, Vorsorgern, Versicherungen etc. an. Falls Sie

in Zahlungsschwierigkeiten geraten und keine staatlichen Hilfen beanspruchen können, bitten wir Sie, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Gemeinsam werden wir einen Weg finden. Wir hoffen mit Ihnen, dass wir alle unbeschadet durch diese unwirkliche Zeit kommen. Bleiben Sie gesund!

Auch hier geht's bald los!

BREMERHAVEN
Sonnenstr. 2 / Schifferstr.47

► An zwei Straßen befindet sich dieses Eckhaus, nämlich der Sonnenstraße 2-4 und der Schifferstraße 47. Katrin und Michael Pomplun haben es bereits 2013 übernommen. Die 24 Wohneinheiten bestehen überwiegend aus 1 bis 3-Zimmer- und einer 4-Zimmer-Wohnung. Der Gesamtkomplex stammt aus dem Jahr 1954.

Mit energetischer Sanierung und Dachausbau soll es in diesem Jahr los gehen! Folgende Arbeiten werden voraussichtlich im Spätsommer 2020 erfolgen:

- Einbau Wärmeschutzfenster
- Fassadendämmung – Wärmedämmverbundsystem
- Dachdämmung – neues Dach
- Dachausbau – 2 neue Wohnungen sollen entstehen. ●



Energetische Sanierung

Gemeinsam durch die Krise

► Die letzten Wochen haben unser Leben grundlegend verändert. Was unmöglich schien, ist eingetreten. Zu Beginn des Jahres noch weit von uns entfernt, hat sich ein Virus auf dem ganzen Erdball verbreitet und beeinflusst inzwischen unser Leben auch in und um Bremen. Niemand kann momentan genau vorhersagen, welche Entwicklung uns bevorsteht. Klar muss jedoch sein, dass wir in Zeiten von Kontaktverboten, Abstandhalten und Atemschutzmasken mehr als üblich zusammenhalten müssen. Vorsicht und Rücksichtnahme sind jetzt gefragt. Die Schließung von Schulen, Kindergärten und Spielplätzen zwingt die Familien zuhause in den Wohnun-

gen zu bleiben. Dass es da beim Spielen mit den Kindern mal lauter wird, dürfte jedem klar sein. Zeigen Sie Verständnis! Wenn es zu viel wird, reden Sie persönlich mit den Nachbarn. Es gibt immer einen Weg, ruhig miteinander zu wohnen und zu leben.

Für den Nachwuchs ist die Situation momentan schwer zu verstehen. Aber auch Eltern müssen jetzt Nachsicht gegenüber den Nachbarn zeigen. Vor allem gilt, den Kindern die besondere Situation zu erklären, dass jetzt alle gemeinsam zuhause bleiben müssen, dass übermäßiges Toben, Hüpfen und von Möbeln springen andere auch stören kann. Mit der Zeit, die man zuhause verbringen muss, kann

Zusammenhalten!



sich in vielen Bereichen unser Verständnis für andere zum Besseren wenden. Solidarität und Nachbarschaftshilfe müssen nun in den Vordergrund rücken. ●

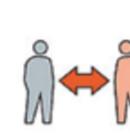
Mit Hygiene gegen das Corona-Virus



Regelmäßig mit Seife die Hände waschen. Nicht vergessen: Handrücken und zwischen den Fingern.



Nicht mit den Händen ins Gesicht fassen.



Ca. 2 Meter Abstand zu möglicherweise Erkrankten halten.



Regelmäßig lüften.



Keine Persönlichen Utensilien wie Besteck oder Handtücher teilen.

Einfache Maßnahmen helfen, um vor Infektionskrankheiten zu schützen.

Aus ZWEI mach EINS



Neubau

BREMERHAVEN • Albert-Pfitzer-Str. 33/35

► Das Haus „Albert-Pfitzer-Str. 33/35 ist ein Doppelhaus aus dem Jahre 1955. Wir haben im November 2018 die Nummer 33 als „Monteurunterkunft“ gekauft. Es ist immer gut, wenn wir eigene Unterkünfte für unsere „Schmidt-Monteur“ haben. Im Juli 2019 konnten wir dann die rechte Hälfte – die Nummer 35 des Doppelhauses erwerben.

Das Doppelhaus ist in die Jahre gekommen und eine Sanierung der einzelnen Häuser macht keinen Sinn. Deshalb wurde nun ein Bauantrag für ein neues modernes 6-Parteien-Haus mit 361 qm Wohnfläche gestellt. Die beiden alten Häuser werden abgerissen und das neue Haus wird in Holzrahmenbauweise errichtet. Fortsetzung folgt... ●



Heizung macht manchen Mietern „Probleme“

► Es allen Mietern recht zu machen, ist nicht immer so einfach. So wollen einige Mieter die Heizung rund um die Uhr warm haben. Allerdings ist bei den neuen modernen Heizungsanlagen eine Temperaturfühler eingebaut. Das bedeutet: die Außentemperatur wird gemessen und nur bei Bedarf schaltet sich die Heizung an. Das ist energetisch natürlich sehr sinnvoll und senkt den Energieverbrauch! Daher ist es gerade in der Übergangszeit manchmal für einige Mieter ein Problem, dass die Heizung abends noch nicht sofort zur Verfügung steht, da es draußen noch zu warm ist und die Heizungsanlage sich umstellen muss.

Fast alle unsere Mieter haben dafür Verständnis und wir bitten auch einige wenige Mieter zu akzeptieren, dass wir aus den ge-

nannten Gründen die Heizung nicht die ganze Nacht voll „durchlaufen“ lassen, nur damit man abends eventuell noch nach 22.00 Uhr im T-Shirt vor dem Fernseher sitzen oder im Sommer seine Wäsche auf der Heizung trocknen kann. Dass die Kosten für diesen „Luxus“ letztendlich von der Allgemeinheit getragen werden, sollte doch zu denken geben. Daher unser Tipp: Falls jemand es wärmer haben möchte, als die anderen Mieter, sollte er zum Pullover oder zur Strickjacke greifen, es sich vielleicht mit einer Wolldecke auf dem Sofa bequem machen oder wenn es gar nicht mehr geht, den eigenen Heizlüfter hinzuziehen.

Soweit unsere Bitte. Wir danken Ihnen sehr für Ihr Verständnis..

WICHTIG in Sachen Hausrat!

Wir bitten darum, unbedingt zu beachten, dass die Gebäudeversicherung nichts mit der eigenen Hausratversicherung zu tun hat. Bei einem Schaden an dem Gebäude, wie Wasserschaden oder Brand, ist der eigene Inhalt der Wohnung nicht über die Gebäudeversicherung versichert! Die Mieter müssen deshalb eine eigene Hausratversicherung abschließen. Außerdem muss jeder Mieter eine Privathaftpflichtversicherung jährlich dem Vermieter nachweisen. Sollten man als Mieter einen Schaden im Hause verursachen, tritt diese Versicherung für den Schaden ein, ansonsten ist der Mieter haftbar. Beispiel: Ein Mieter hat seine Waschmaschine nicht fachgerecht anschließen lassen, es kommt zu einem Wasserschaden im Haus. Der Mieter

meldet den Schaden seiner Privathaftpflichtversicherung und kann nicht selber dafür haftbar gemacht werden.

Hausrat- und Privathaftpflichtversicherung sind zwingend jährlich bei der Hausverwaltung vorzulegen!



Handwerkertoiletten in vielen Gebäuden

In den Gebäuden fallen immer wieder mal Reparaturen an – mal größer mal kleiner. Deshalb haben wir in einigen Gebäuden im Keller eine „Handwerker-Toilette“ eingebaut. Wir finden es wichtig, dass die Handwerker, gerade in Zeiten von „Corona“, eine ordentliche saubere Toilette vorfinden.

In folgenden Gebäuden gibt es Handwerker-Toiletten:
 Orleansstraße 90 • Contrescarpe 53
 Gr. Johannisstraße 165 • Am Dobben 133
 Pappelstraße 105/ABmannshäuser Straße 2
 Buntentorsteinweg 182-186 • Kornstr. 633
 Buntentorsteinweg 410 • Lindenstraße 4



Ecki meint...

► Früher, also ganz früher, als ich noch klein war, da gab's bei uns im Haus keine Heizung und im Badezimmer wurde nur immer samstags Feuer im Kessel-Ofen gemacht, für die Badewanne. Ansonsten galt für das Badezimmer: Eiskalt! Immer! Auch als später die Ölheizung kam, wurde sparsam damit umgegangen. Vater gehörte der ESPG-Fraktion an: „Ecki Spar Dein Geld“, sagte er meist. Daher führte mich später wohl bei Hotelaufenthalten mein erster Gang sofort ins Bad: Heizung, auf volle Pulle drehen! Ein Luxus! Herrlich! Meine Frau krichte immer n' Hitzeschock, wenn sie mal musste.

Inzwischen geht das ja leider nicht mehr. Die Heizungen haben ja alle Thermostate für Tag und Nacht eingebaut. Schluss mit den „langen Sitzungen“. Wenn ich mal richtig überlege, ist das auch gut so. Spart unsere Ressourcen, schont die Umwelt, macht gesünder und uns nicht zu Weicheiern. „Mach doch Kniebeugen, wenn dir kalt ist“, meint mein Nachbar. Na gut, ist auch nicht jedermanns Sache. „Kein Alkohol ist auch keine Lösung“, sacht mein Frisör. Aber kann's dir ja nicht jeden Abend einen ballern, damit dir warm wird. „Kauf dir ne Jack-Wolfskin-Jacke im Outlet“, meint mein Dachdecker. Aber die wissen ja eh alles besser.

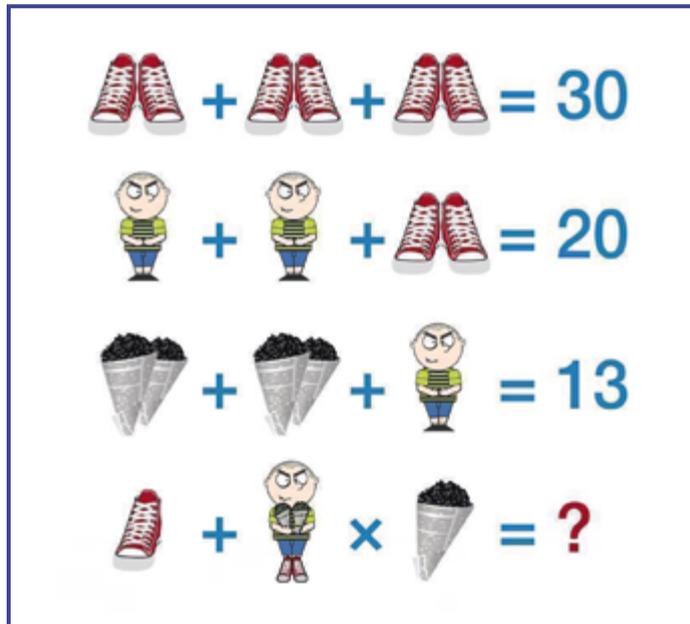
Hab mir einfach meine gute alte Strickjacke wieder raus gesucht. Hat Mutter mal gemacht und mir untern Weihnachtsbaum gelegt. Und während ich dann die Wärmflasche schon mal vorsorglich fülle, denk ich doch oft an Vaters Spruch: „ESPG! Hast Recht gehabt, Alter.“



Notfall-Nummer

Sich um seine Nachbarn zu kümmern und mal zu schauen, ob alles gut ist, ist gerade in dieser Zeit angesagt und notwendig. Viele sind auf sich allein gestellt. Schnell kann sich die Lebenssituation ändern und dann ist es von Vorteil, wenn wir einen Ansprechpartner kennen. Wir bitten Sie heute nochmals darum, uns eine Notfall-Telefonnummer mitzuteilen. So können Ihre Angehörigen sofort benachrichtigt werden, wenn Sie z.B. ins Krankenhaus müssen.

Rätsel für clevere Rechner



► Rechnen Sie bei uns nicht mit feuchten Zimmern. Denn diesmal verlosen wir einige Flaschen mit belebender Flüssigkeit. Garantiert schimmelfrei. Ist doch klar: richtig lüften sorgt vor und dann genießt es sich auch besser. Die Aufgabe ist nicht so einfach, deshalb haben wir sie Ihnen ja auch gestellt. Wer Probleme hat, die Kinder oder Nachbarn um Rat bitten.

Senden Sie uns die richtige Lösungszahl auf einer Postkarte: BauPro, Kornstraße 309, 28201 Bremen; oder per E-Mail: info@baupro-bremen.de; oder sagen sie die Antwort Ihrem Hausmeister.



Unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir drei Flaschen französischen Qualitätswein sowie drei Hygrometer (Feuchtigkeitsmesser).

Hier kommt jetzt noch ein kleiner Tipp: Bei dem Männchen in der Lösungszeile muss man schon etwas genauer darauf achten, was es so in den Händen hält und an den Füßen hat. Und wie war das noch mit der Strich- und Punktrechnung? Viel Glück bei diesem Zeitvertreib. Wir freuen uns auf Ihre Erfolgsmeldungen! Einsendeschluss ist der 15. Juni 2020.

Impressum

BauPro Hausreport – Kundenzeitschrift
Bremen, April 2020

Herausgeber:
BauPro Bau Projektierungs GmbH & Co. KG
Kornstraße 309 • 28201 Bremen
www.bremer-dachdecker.de
Inhaltlich verantwortlich im Sinne des
§ 55 Abs. 2 RSTV

Redaktion:
Lutz Detring (verantwortlich)
Manuela Kohröde

Text/Konzept: redaktion24.info

Gestaltung:
moeller-grafik.de

Druck:
diedruckerei.de

Mietangebote

Bremen-Neustadt

Buntentorsteinweg 410

ab 1. Juni 2020

DG-Wohnung, 1 Zimmer, 42 qm,
Küche, Duschbad
380 € + 110 € NK

DG-Wohnung: 2 Zimmer, 58 qm,
Küche, Duschbad, Abstellraum, 2 Balkone!
570 € + 200 € NK incl. Strom

Bremen - Östl. Vorstadt

Alter Postweg 42/43

ab 1. Juni 2020

EG, 1 Zimmer, 37 qm, Küche, Duschbad
320 € + 60 € NK

Bremen - Östl. Vorstadt

Am Dobben 133

ab 1. Juli 2020

DG links, 2 Zimmer, 68 qm,
Küche mit EBK, Bad mit Dusche und
Badewanne, Abstellraum, Balkon
560 € + 210 € NK (Strom direkt)

Sprechen Sie uns an!
Telefon: 0421-59 75 77 66
www.baupro-bremen.de



Für die Zeit danach: Feiern und Party machen im Marktkieker! Für Feierlichkeiten bis zu 100 Personen ist in Harpstedt der „Marktkieker“ zu mieten.

Die Zeitschrift ist kostenfrei. Nachdruck, auch auszugsweise, ist nur mit Genehmigung der Redaktion und mit Quellenangabe gestattet. Sämtliche Rechte zur Vervielfältigung liegen bei der BauPro Bau Projektierungs GmbH & Co. KG
Haftungsausschluss: Alle Angaben, die in dieser Zeitschrift publiziert werden, sind nach bestem Wissen erstellt und mit größtmöglicher Sorgfalt überprüft. Dennoch sind inhaltliche Fehler nicht vollständig auszuschließen. Daher übernimmt die Redaktion keinerlei Verantwortung und Haftung für etwa vorhandene inhaltliche Unrichtigkeiten.
© by BauPro Bau Projektierungs GmbH & Co. KG