



50 Jahre mußmann, 50 Jahre Wohnungsbau, 50 Jahre Stadtgeschichte

Inhalt

Editorial	3
Betriebskosten im Blick	4
Hannover – ein Immobilienmarktbericht	5
Fünfzig Jahre mußmann	
mußmann Story	6
Neuer Firmensitz	8
Goldenes Mieterjubiläum	9
Widerrufsrecht für Maklerverträge	10
Wohnungsvermittlungsgesetz	10
Mieterfahrten 2015	11

Liebe Leserinnen und Leser,



Mieter schützen, den Mietenanstieg begrenzen, Abzocke durch Makler stoppen! So oder so ähnlich lauteten die populären Schlagzeilen von Presse und Politik. Und nun soll sie kommen, die Mietpreisbremse in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten.

Zweifellos gibt es in einigen, wenigen Ballungsräumen bedenkenswerte Entwicklungen, deren Ursachen unaufgeregt zu analysieren sind. Wohnen ist ein sehr sensibles und volkswirtschaftlich bedeutsames Gut. Mieten steigen, wenn Wohnraum knapp wird. Diese Knappheit ist unter anderem dadurch entstanden, weil in den letzten drei Jahren etwa eine Million Menschen netto nach Deutschland eingewandert sind und durch die gute Lage

auf dem Arbeitsmarkt, speziell in den Ballungsgebieten. Eine Ursache ist aber auch die in Deutschland sehr geringe Angebotselastizität durch den stark regulierten Wohnungsmarkt. Deregulierung und Entbürokratisierung wären geeignete Instrumente, um die Investitionsbereitschaft zu erhöhen, eine Mietpreisbremse ist natürlich das falsche Signal.

Hannover ist ganz sicher kein Gebiet mit gefährdeter Wohnraumversorgung. Gleichwohl sind auch hier die Mieten bei Neuvermietung in den letzten Jahren je nach Stadtteil mehr oder weniger stark gestiegen aber befinden sich auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Damit meine ich nicht nur im Vergleich zu anderen deutschen Metropolen sondern auch im direkten Vergleich zu vor 20 Jahren. Ganz anders sieht es bei den Betriebskosten aus. Hier hat sich der Anteil von etwa 20% auf 30% der Gesamtmiete erhöht. Angefacht von der Einführung neuer Verordnungen, Steuern und Umlagen auf die Energiepreise und einem Wettlauf der Kommunen bei den Grundsteuer-Hebesätzen sind die Betriebskosten die wahren Mietpreistreiber. Hier sollte der Gesetzgeber eingreifen anstatt die Marktmiete staatlich zu deckeln.

Im Jahr 2014 konnten wir erstmalig mehreren Mietern zu ihrem 50. Wohnjubiläum gratulieren. Über die langjährige Treue und das große Vertrauen habe ich mich sehr gefreut. Ich sehe darin Verantwortung und Verpflichtung zugleich.

Herzlichst Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krisa Weymann'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

Die Betriebskosten im Blick:

Sinnvolle Betriebskostenoptimierungen ermöglichen bis zu 70% Energieersparnis

Bei jeder Instandhaltungsmaßnahme prüfen wir, ob wir durch den Einsatz alternativer Baumaterialien oder zusätzlicher Technik eine Einsparung von Energiekosten bewirken können. Ist das wirtschaftlich vertretbar, setzen wir bereits hier den Hebel zur Betriebskostenoptimierung an.



Eine größere Wirkung erreichen wir durch gezielte energetische Sanierungsmaßnahmen. Dabei legen wir auch großen Wert auf den Wohnkomfort und die klimatischen Bedingungen in den Wohnungen. Wärmebrücken werden nahezu ausgeschlossen und zur Qualitätssicherung gehört grundsätzlich ein Luftdichtheitstest. Für die Mieter ergeben sich nicht selten Einsparungen von Heizenergie von über 70% gegenüber den Vorjahren.

Ein weiterer Teil unserer Betriebskostenoptimierung ist die Kontrolle der einzelnen Kostenpositionen auf Objektebene. Hier werden schnell Abweichungen gegenüber Vergleichsobjekten oder -zeiträumen erkannt und Kostentreiber identifiziert, so dass gegengesteuert werden kann. Der Einbau zusätzlicher Messeinrichtungen oder sogenannter intelligenter Zähler führt regelmäßig nicht zur Kostensenkung bzw. Dämpfung des Anstiegs. Das erreicht man nur durch eine gute Verbrauchsanalyse, Maßnahmenplanung und -umsetzung.

Auch die Dienstleistungs-, Versorgungs- und Versicherungsverträge stellen wir regelmäßig auf den Prüfstand. Der Preis ist dabei aber nicht das einzige Kriterium auch die Leistungsfähigkeit muss stimmen.

Durch den Wechsel der Wohngebäudeversicherung zum 01.01.2014 konnten die sehr guten Beitragssätze noch einmal um durchschnittlich knapp 6% gesenkt werden. Besonders erfreulich ist auch die Aufnahme unseres Unternehmens in die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover (ArGeWo Hannover), einem Zusammenschluss von 37 Wohnungsgesellschaften. Dadurch können unsere Mieter von der Rahmenvereinbarung zwischen der ArGeWo und Encercity profitieren. Mit Wirkung vom 01.07.2014 bis zunächst 31.12.2015 reduziert sich der Gaspreis um über 30% für Wohnungen, die durch eine Zentralheizung versorgt werden und sich im Versorgungsgebiet von Encercity befinden (Anm.: Garbsen gehört leider nicht dazu).

Bei den Müllgebühren haben wir die Erhöhungen von teilweise über 50% nicht hingenommen. Unverständlicherweise war der Abfallentsorger aha nicht bereit, die Müllgebührenbescheide aufzuheben, für den Fall, dass die Gebührensatzung vom Obergericht für unwirksam erklärt wird. Wer also nicht klagt, hat keinen Anspruch auf Rückerstattung, weil die Gebührenbescheide rechtskräftig werden. Daher sahen wir uns, wie viele andere Eigentümer gezwungen, Klage beim Verwaltungsgericht Hannover einzureichen. Inzwischen ist das Urteil gesprochen und die Abfallgebührensatzung von aha für unwirksam erklärt worden. Ärgerlich sind die vermeidbaren Prozesskosten, die jetzt auf den Gebührensahler umgelegt werden sollen.

Hannover – attraktiv, stabil und zukunftsorientiert

Ein Immobilienmarktreport von Verena Tamborini

Der von der Wirtschaftsförderung der Region Hannover herausgegebene Immobilienmarktbericht 2014 bescheinigt Hannover wiederholt einen soliden und verlässlichen Standort mit Zuwächsen in allen Teilmärkten.

Der Wohnimmobilienmarkt in Hannover zeigt eine erhöhte Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in Innenstadtnähe mit vorhandener Nahversorgung und guter Verkehrsanbindung. Aus diesen Gründen liegt der Fokus der Stadtentwicklung auf Projekten, die sich am innerstädtischen Wohnen orientieren. Mehrere große Projekte sind derzeit in Planung oder bereits im Bau. Unter anderem sollen am „Klagesmarkt“, „Am Hohen Ufer“ und am „Marstall“, Wohnungen entstehen, die sich mit Gastronomie- und Dienstleistungsflächen zeitgemäß und nachhaltig ins Stadtbild einfügen. Durch die Umwandlung von Büroflächen in Miet- und Eigentumswohnungen könnten in Zukunft weitere interessante Angebote in bester Citylage entstehen.

Um auch der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Familien mit geringen bis mittlerem Einkommen gerecht zu werden plant die Landeshauptstadt Hannover in den nächsten Jahren bis zu 27 Millionen € in die Wohnungsbauförderung zu investieren.

Durch das anhaltende Zinstief und die gute Wirtschafts- und Beschäftigungslage ist die Nachfrage nach Wohneigentum gestiegen. Dieser Wunsch nach Eigentum und die erhöhten Anforderungen der EnEV 2014 (Energieeinsparverordnung) haben

die Preise im vergangenen Jahr für Eigentumswohnungen und Ein- oder Zweifamilienhäuser im Durchschnitt um 4 – 8 % steigen lassen. Der gleiche Trend ist bei Kapitalanlagen zu erkennen. Die Nachfrage für Zinshäuser in Hannovers Top-Lagen kann kaum noch befriedigt werden. Anleger entscheiden sich daher oft für Wohn- und Geschäftshäuser auch abseits der klassischen Lagen. Auch in diesem Preissegment sind Erhöhungen von bis zu 8 % zu verzeichnen.

Im Einzelhandel gehören die Einkaufstraßen „Georgstraße“, „Große Packhofstraße“ und „Bahnhofstraße“ laut GfK (Gesellschaft für Konsumforschung) zu den fünf umsatzstärksten Stadtorten Deutschlands.

Begünstigt durch die EU-Osterweiterung hat sich die Region Hannover, nach Hamburg, zum zweitwichtigsten Logistikstandort Deutschlands etabliert. Viele Logistiker haben sich seit 2003 angesiedelt und tragen zum Wirtschaftswachstum und zur Beschäftigung bei.



mußmann story

50 Jahre Wohnungswirtschaft aus Herrenhausen

Landwirtschaft in Herrenhausen:

Bis Mitte der 1960er Jahre waren weite Teile Herrenhausens noch von der Landwirtschaft geprägt. Jedoch zeichnete sich schon in den 1950er Jahren ab, dass im Zusammenhang mit Flurbereinigungs- bzw. Umlegungsverfahren bald kein Platz mehr für Ackerbau und Viehzucht bestehen wird. Aber solange die Flächen noch nicht für die Bebauung nutzbar waren, musste weiter gewirtschaftet werden.

Die Zeiten waren damals nicht einfach. Die Stadt rückte immer näher an Herrenhausen heran und die neu Hinzugezogenen zeigten wenig Begeisterung, wenn mein Vater mit dem Lanz-Bulldog die Schaumburgstraße entlang „knatterte“. Im Jahr 1960 investierte man noch einmal in einen modernen Trecker der Marke Hanomag, der übrigens bis heute läuft.

Ein Stadtteil wird urban:

1965 war es dann soweit, die ersten Flächen wurden zu Bauland und durch Verkauf von Teilflächen konnten die ersten Häuser am Vinnhorster Weg gebaut werden. Die Wohnungsvermietung war natürlich ein ganz anders Geschäft als die Landwirtschaft und meine Großeltern wollten sich damit nicht mehr befassen.

Mein Vater fuchste sich aber sehr schnell in die Materie hinein und projektierte mit Begeisterung schon die nächsten Bauvorhaben.

Im Jahr 1969 heiratete er die Kaufmannstochter Rita Sievers. Fortan führten meine Eltern die Geschäfte gemeinsam. Meine Mutter übernahm den Schriftverkehr und führte die sogenannten Hausbücher, während mein Vater sich um das Vermietungsgeschäft und um die Planung neuer Bauvorhaben kümmerte und sich dort als geschickter Strategie erwies. Bei der Wohnungs- und Schlüsselübergabe traten meine Eltern stets gemeinsam auf um die neuen Mieter zu begrüßen.

Eine neue Generation tritt an:

Im Jahr 1996 trat ich in den elterlichen Betrieb ein, nachdem ich nach einer ausgezeichneten Ausbildung bei der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen das ganze Spektrum der unternehmerischen Wohnungswirtschaft und sozialen Verantwortung erfahren hatte. Die Aufgabenbereiche wurden aufgeteilt. Für das operative Geschäft war das Einzelunternehmen Heiko Mußmann Hausverwaltung, das später in mußmann wohn- und gewerbeobjekte e.K. umfirmierte zuständig, während sich mein Vater weiter um die Bestandserweiterung durch Neubau und Erwerb kümmerte und die strategische Gesamtführung übernahm.



1965 war hier noch Ackerland: Erich Mußmann beim Strohpressen (siehe auch Titel)



Neues Geschäftsfeld 1966: Bau eines Wohnhauses im Vinnhorster Weg



1981 wird im Innersteweg 2 Richtfest gehalten. In dem Wohnkomplex befinden sich auch (noch) unsere Geschäftsräume



Herrenhausen 1965: Noch kann hier geerntet werden aber die Stadt rückt näher



Heute: Immer auf dem neuesten Stand – auf die Modernisierung für mehr Energieeffizienz und Komfort sowie den Erhalt der Wohn- und Geschäftsgebäude wird bei mußmann sehr viel Wert gelegt

Strategischer Ausbau:

Im Jahr 2012 wurden die Weichen für die Zukunft neu gestellt. Das Wohnungsunternehmen mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG wurde gegründet, das den Immobilienbestand hält und das gesamte Management übernimmt. Gesundheitliche Gründe zwangen meinen Vater im Jahr 2013, sich aus den Geschäften weiter zurück zu ziehen.

Strategische Entscheidungen werden jetzt in der Familie getroffen, denn auch meine Schwester, Christiane Mußmann, ist an unserem Wohnungsunternehmen beteiligt und verfügt über eine wohnungswirtschaftliche Ausbildung.

Heiko Mußmann



Zwischen diesen beiden Aufnahmen liegen gerade einmal zwei Jahre: Die Schaumburgstraße Ecke Mandelslohstraße 1985 und 1987



Wohnungsneubau 1992 in der Siebertalstraße ...



... und 1993 im Hegebläich



In den siebziger Jahren befand sich in dem Gebäude eine Bäckerei. Die Optik der Fassade litt unter späteren Um- und Anbaumaßnahmen

Das, anstelle eines im Krieg zerstörten Gebäudes, im Jahr 1954 errichtete Haus in der Alte Herrenhäuser Straße 32 galt damals als Architekturklassiker. Durch die später zurück gebauten Stilelemente sowie den Anbau von 1994 bekam das Gebäude jedoch eine uneinheitliche Fassadengestaltung.

Herausforderung ist es, die energetischen Anforderungen an der Fassade mit dem ursprünglichen Charakter des Hauses in Einklang zu bringen. Dafür gibt es inzwischen spezielle Formteile passend zum Wärmedämmverbundsystem. Mit diesen Formteilen werden die Fenster eingefasst,

Herausgeputzt: Neuer Firmensitz bald fertiggestellt

eine Hohlkehle im Traufbereich ausgebildet und ein Wandfries um mehrere untereinander angeordnete Fenster hergestellt. Mit diesem typischen architektonischen Kunstgriff wirkt die recht in die Breite gezogene Fassade zur Alten Herrenhäuser Straße hin schlanker und facettenreicher.

Auch die Eingangstüren und Schaufensterelemente werden zusätzlich mit Zierleisten versehen, die sich hell von dem bronzefarbenden Aluminiumprofilen absetzen. Das mit Zwischen- und Aufsparrendämmung versehene Dach wird mit anthrazitfarbenen Tonpfannen gedeckt und die Ziergitter und Gitter an den Balkonbrüstungen werden auch stilgetreu wieder hergestellt. Zum Kompletprogramm gehört auch noch der Austausch des Heizkessels und der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage.

Zeitgleich gehen im Erdgeschoß die Vorbereitungen für die neuen Geschäftsräume von mußmann voran. Hier gilt es die infrastrukturellen Anforderungen an moderne Büroflächen mit hochwertiger und zeitlos eleganter Ausstattung zu verbinden. Wir präsentieren Ihnen dann unser Immobilienangebot in einem repräsentativen Rahmen.

Unser neuer Mitarbeiter: Dennis Schulz



Dennis Schulz hat im Jahr 1997 seine Maurerlehre erfolgreich abgeschlossen und anschließend eine weitere Ausbildung zum IT-Systemkaufmann absolviert.

Seit Mitte 2014 unterstützt er im Bereich Mieterservice Friedrich Baxmann. Von vorn herein schätzte man sich. Jeder respektiert den Erfahrungs- und Wissensumfang des anderen. Beide sind ein perfekt eingespieltes Team und tragen zur Kundenzufriedenheit maßgeblich bei.

Goldenes Mieterjubiläum

Zu ihrem 50. Mieterjubiläum hat die mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG Ende August 2014 alle Jubilare zu einer Schifffahrt auf Hannovers Wasserstraßen eingeladen. Mit einem Taxi wurden die Mieter aus Havelse und Herrenhausen abgeholt und zur Schiffsanlegestelle nach Hannover-Linden gefahren. Die dreieinhalbstündige Fahrt auf Ihme und Mittellandkanal war geprägt von gutem Wetter, heiterer Stimmung und toller musikalischer Unterhaltung. Bei Kaffee und Kuchen wurden viele interessante Gespräche über die Zeit von damals geführt. Vor der Rückankunft des Schiffes versammelten sich noch einmal alle auf dem Unterdeck zu einem Gruppenfoto und Heiko Mußmann bedankte sich mit einem Präsent für die langjährige Treue und das Vertrauen.



Widerrufsrecht auch für Maklerverträge

Das 14-tägige Widerrufsrecht ist Verbrauchern schon aus anderen Bereichen, wie dem Online-Handel bekannt. Seit dem 13.06.2014 gilt diese Verbraucherrechtlinie auch für Dienstleistungsverträge, die außerhalb der Geschäftsräume geschlossen werden. Dadurch sollen die Verbraucherrechte gestärkt und das Widerrufsrecht in Europa vereinheitlicht werden.

Was bedeutet das für Interessenten und Makler?

In den bekannten Immobilienportalen werden Immobilienangebote mit Provisionspflicht veröffentlicht. Interessenten melden sich telefonisch oder per E-Mail beim Makler. Damit ist bereits ein Maklervertrag zustande gekommen obwohl lediglich ein Informationsinteresse bestand. Diese fernmündlich oder elektronisch geschlossenen Fernabsatzverträge mit Immobilienmaklern müssen seit dem 13.06.2014 ein Widerrufsrecht enthalten. Der Immobilienmakler hat den Kunden darüber zu belehren und ihm ein entsprechendes Formular auszuhändigen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt mit Vertragsabschluss, jedoch nicht bevor der Kunde eine Widerrufsbelehrung erhalten hat. Der Wortlaut der Widerrufsbelehrung geht auf das Gesetz (Bundesgesetzblatt

Teil 1 2013 Nr. 58) zurück. Der Makler hat hierauf keinen Einfluss.

In angespannten Immobilienmärkten spielt der Zeitfaktor eine wichtige Rolle. Begehrte Wohnungen werden in der Regel innerhalb der 14-tägigen Widerrufsfrist vermietet oder verkauft. Viele Verbraucher haben daher ein großes Interesse die gewünschten Exposés und Informationen zeitnah zu erhalten. **Der Interessent geht keine weiteren Verpflichtungen ein, wenn er dem Makler den Erhalt der Widerrufsbelehrung bestätigt und erklärt, dass sofort mit der Dienstleistung begonnen werden soll.** Wie bisher ist eine verdiente Provision nur fällig, wenn ein rechtswirksamer Miet- oder Kaufvertrag zustande gekommen ist.

Das Bestellerprinzip:

Auswirkungen auf die Änderung des Wohnungsvermittlungsgesetzes

Seit drei Jahren bietet die mußmann immobilien GmbH Immobilienvermittlungen und sonstige -dienstleistungen an. Mit dem Geschäftserfolg seit unserer Gründung sind wir sehr zufrieden.

Mit hoher Professionalität und persönlichem Engagement berät die gelernte Kauffrau und Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, Verena Tamborini, Kunden und bringt Angebot und Nachfrage zusammen. Die Kundenzufriedenheit hat höchste Priorität. Denn fast nur durch Kundenzufriedenheit und Empfehlungen werden neue Aufträge generiert.

Durch die geplante Einführung des Bestellerprinzips für Maklerleistungen soll das Wohnungsvermittlungsgesetz geändert werden. Künftig hat der Vermieter die Vermittlungsprovision zu zahlen, wenn er einen Makler beauftragt. Das wird vermut-

lich zu einer begrüßenswerten Marktbereinigung führen, denn die Maklerbranche leidet seit geraumer Zeit an Ansehens- und Vertrauensverlust, weil es unzureichende Zugangsvoraussetzungen für dieses Geschäft gibt. Unser Berufsverband, der IVD, fordert schon seit Jahren einen Sach- und Fachkundenachweis für die Maklerzulassung.

Vermieter, die die Mietersuche einem Makler anvertrauen, werden also künftig noch mehr auf Qualität setzen. Schließlich will man für sein Geld ja auch eine vernünftige Gegenleistung erhalten. Und die bekommen sie bei mußmann immobilien natürlich. Angefangen mit der rechtskonformen Inspektion der Wohnung, der umfassenden Prüfung des potentiellen Mieters mit Schufa- oder Creditreformabfrage sowie die Vorbereitung eines rechtssicheren Mietvertrages.

Mieterfahrten 2015

Auch 2015 können wir Dank der Zusammenarbeit mit der Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen eG für unsere Mieter wieder interessante Ausflüge und Kurzreisen anbieten.

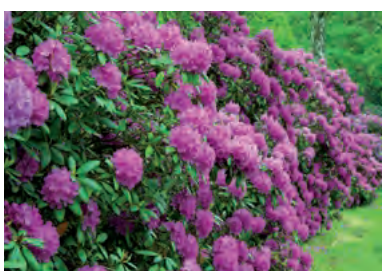


Winterzauber im Harz

Mittwoch, 18.02.2015

Start: 09.00 Uhr, Rückankunft: ca. 18.30 Uhr

Leistungen: Begrüßungsfrühstück im „Königsklasse“ Bus, Fahrt nach Wernigerode, romantische Dampfzugfahrt nach Drei Annen Hohe mit der Harzquerbahn, deftiges Mittagessen, Fahrt durch den (verschneiten) Harz mit Pause am Torfhaus, leckeres Kaffeegedeck beim „Windbeutelkönig“ am Okerstausee sowie ein kleines Erinnerungsgeschenk. **Teilnehmerpreis pro Person 66,00 €**



Rhododendron-Erlebnis

Freitag, 29.05.2015

Start: 07.00 Uhr, Rückankunft: ca. 20.30 Uhr

Leistungen: Begrüßungsfrühstück, Rundfahrt durch das blühende Ammerland, Mittagessen, Eintritt in den „Rhodo-Park“, Schiffsfahrt auf dem Zwischenahner Meer inklusive leckerem Obstkuchen und Kaffee. **Teilnehmerpreis pro Person 83,00 €**



Perle der Schlei:

„Auf den Spuren der Wikinger“

Mittwoch, 14.10.2015 bis Freitag, 16.10.2015

Start: 14.10., 8.00 Uhr, Rückankunft: 16.10., ca. 19.00 Uhr

Leistungen:

1. Tag: Begrüßungsfrühstück, Schiffsfahrt auf der Schlei nach Kappeln, Übernachtung, Abendessen und Frühstück im Hotel Wikingerhof.

2. Tag: Stadtführung Husum, Schiffsfahrt entlang der Seehundbänke, Watt'n Brunchbuffet, Inselrundfahrt u. Führung Pellworm, Kaffeegedeck, Rückfahrt mit der Fähre, Übernachtung, Abendessen u. Frühstück im Hotel Wikingerhof.

3. Tag: Stadtführung Schleswig, Wikingermuseum in Haithabu.

Teilnehmerpreis pro Person 379,00 €

Nähere Informationen und Anmeldungen für alle Fahrten bei Karin Baumann

Tel.: (01801) 13 13 13

Büro Münterstraße 6
(Herrenhäuser Markt)

Mo.: 09.00 – 17.00 Uhr

Di.: 12.00 – 15.00 Uhr

Do.: 14.00 – 18.00 Uhr

Fr.: 11.00 – 12.30 Uhr

Back Theater im HeideBackhaus Walsrode

Freitag, 30.10.2015

Start: 10.00 Uhr, Rückankunft: ca. 19.45 Uhr

Leistungen: Busfahrt, Besichtigung Zierkerzenschnitzerei, Mittagessen, lustiges Vollkornseminar, Komödie „Mutters Kurschatten“, großes Kaffeetrinken und Kuchenessen mit musikalischer Unterhaltung, Gastgeschenk. **Teilnehmerpreis pro Person 66,00 €**

Impressum

Herausgeber:

mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG,
mußmann immobilien GmbH
Innersteweg 2
30419 Hannover

Redaktion: Heiko Mußmann, Verena Tamborini

Layout: ff.mediengestaltung GmbH

Druck: Druckerei Jevtovic GbR

Auflage: 600 Exemplare