

Endlich fertig: die neuen Geschäftsräume

Inhalt

Editorial	3
Neue Geschäftsräume	4
Immobilienmarkt Hannover	6
Portrait: Christiane Mußmann	7
mußmann immobilien GmbH: Prädikat exzellent	8
Aktuell	
Umstellung auf Funktechnik	9
Neues Meldegesetz	9
Mietkautionenkosten werden umgestellt	10
Mieterfahrten 2016	10

Liebe Leserinnen und Leser,




2015 schrieb mußmann ein neues Kapitel. Aus gesundheitlichen Gründen hat sich mein Vater auch als Gesellschafter aus dem Wohnungsunternehmen zurückgezogen und seine Anteile auf mich und Christiane Mußmann übertragen. Dass jetzt meine Schwester und ich gemeinsam Verantwortung übernehmen und die Geschichte von mußmann weiterschreiben dürfen, erfüllt uns mit großer Freude. Es ist unsere Aufgabe, das Familienunternehmen weiterzuentwickeln und die Weichen für die Zukunft zu stellen. Christiane Mußmann übernimmt dabei keine operativen Aufgaben sondern wird über die strategische Ausrichtung mitbestimmen. Nach einer Ausbildung in einer Steuer- und Wirtschaftskanzlei hat sie eine weitere Ausbildung zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft abgeschlossen und

war bis zu Beginn der Elternzeit für ein großes Wohnungsunternehmen im Bereich der Wohnungsverwaltung tätig. Seit ein paar Jahren arbeitet sie halbtags in einer Immobilienverwaltungsgesellschaft. Zurzeit absolviert sie eine Weiterbildung zur Immobilienfachwirtin.

Der Einstieg meiner Schwester als Mitgesellschafterin ist ein deutliches Signal, dass wir auch weiterhin für Kontinuität und eine langfristige Unternehmenspolitik stehen. Darauf können Sie sich verlassen! Auf Seite 7 lernen Sie Christiane Mußmann persönlich kennen.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr, Freude und Gesundheit.



Neuer Firmensitz ist fertig

mußmann bezieht neue Geschäftsräume in der Alten Herrenhäuser Straße

Endlich ist es soweit. Im Dezember 2015 hat mußmann die neuen Geschäftsräume in der Alten Herrenhäuser Straße 32 bezogen. Was ursprünglich nur sechs Monate dauern sollte, hat sich über fast zwei Jahre hingezogen.



Den Charme erhalten: Die neu gestaltete Fassade und der Eingang integrieren die geschwungenen Balkone aus den Fünfzigern. Architekt: Matthias Lichte.



Barrierefrei: Neben der Treppe führt auch eine Rollstuhlrampe zum Empfang.

Zugegeben, die ursprünglich geplanten kleineren baulichen Anpassungen an den Bedarf und das Vorhaben, die vorhandene Büroausstattung weitgehend mitzunehmen, hätte den Zeitplan nicht so weit aus dem Ruder laufen lassen.

Als klar war, dass aufgrund der unvorteilhaften Stufenanlage vor der Eingangstür der Eingang verlegt werden musste, wurde es kompliziert. Es ging plötzlich nicht nur um die Büroräume sondern um die Gestaltung der Gebäudeansichten, um Baugenehmigungsverfahren und schließlich um die vorgezogene energetische Sanierung des Gebäudes.

Unseren Mietern sind wir zu großem Dank verpflichtet

Der Innenausbau der Büroräume geriet immer mal wieder ins Stocken, weil Umbauen im Bestand immer für Überraschungen gut ist. Für die Mieter im Hause war das eine große Belastung, schließlich haben sie im Jahr davor bereits den Umbau des Hinterhauses (ehemaliges Backhaus) ertragen müssen. Wir bedanken uns bei unseren Mietern für das Verständnis und die Geduld. Aber das Ergebnis kann sich sehen lassen.

Ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und Wohlfühlatmosphäre

„Wir bieten hier in einer Top-Adresse von Herrenhausen unseren Kunden, Geschäftspartnern und Mitarbeitern ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität und Wohlfühlatmosphäre“, freut sich Heiko Mußmann. Natürlich entsprechen die neuen Geschäftsräume den modernen IT-, Sicherheits- und Arbeitsplatzanforderungen und sind optimal auf die Arbeitsprozesse abgestimmt. Die großen Schaufenster und der freie Blick ins Innere wirken für Miet- und Kaufinteressenten einladend.

Im Wandel der Zeit

Von der Hauptstraße mit viel Verkehr und Straßenbahn zur verkehrsberuhigten Zone – die Alte Herrenhäuser Straße

Über die Alte Herrenhäuser Straße, die einstmals Teil der Herrenhäuser Straße war, verlief ursprünglich der nordwestliche Aus- und Einfallverkehr Hannovers.

Im Jahr 1942 wurde der Abschnitt zwischen der heutigen Auffahrt zum Westschnellweg und dem Pagenhaus durch eine neue Straßenführung verkehrsberuhigt und in Alte Herrenhäuser Straße umbenannt. Die Straßenbahn zwängte sich noch bis 1952 durch die Alte Herrenhäuser Straße und die S-förmige Kurve zwischen dem Pagenhaus und der westlichen Ecke des Ehrenhofs.

Im Zweiten Weltkrieg wurden viele Gebäude in der Straße zerstört, so auch das Gebäude Alte Herrenhäuser Straße 32. Nach dem Krieg wurde es wieder aufgebaut von dem damaligen Bäckermeister Göttling, der dort bis in die 1970er Jahre eine Bäckerei betrieb. Seit 2005 ist das Grundstück im Besitz von mußmann.



Von oben links im Uhrzeigersinn:

- Urbanes Leben: die Alte Herrenhäuser Straße um 1920. Bis in die fünfziger Jahre wand sich auch die Straßenbahn durch die enge Straße. Am rechten Bildrand: das im 2. Weltkrieg zerstörte Gebäude Nr. 32.
- Blick aus der Herrenhäuser Straße (heute: Alte Herrenhäuser Straße) in die Böttcherstraße (heute: Astrid-Lindgren-Straße) in den dreißiger Jahren. Links: das reich verzierte Gebäude Nr. 32 vor der Zerstörung.
- Nach dem 2. Weltkrieg neu errichtet: Bis in die siebziger Jahre war in dem Wohnhaus auch eine Bäckerei.
- Dasselbe Haus im Dezember 2015: das neue Domizil erstrahlt in neuem Glanz.

Immobilienmarkt Hannover:

Ungebremste Nachfrage

Ein Immobilienmarktreport von Verena Tamborini

In den vergangenen Jahren war das Immobiliengeschäft fest in der Hand der Einheimischen. Gekauft wurde unter sich, meist für den eigenen Bedarf. Ärzte aus der Region oder Besitzer von mittelständigen Handwerksbetrieben traten als Kapitalanleger auf. Inzwischen interessieren sich auch vermehrt Investoren aus dem süddeutschen Raum oder dem Ausland für Immobilien aus Hannover.



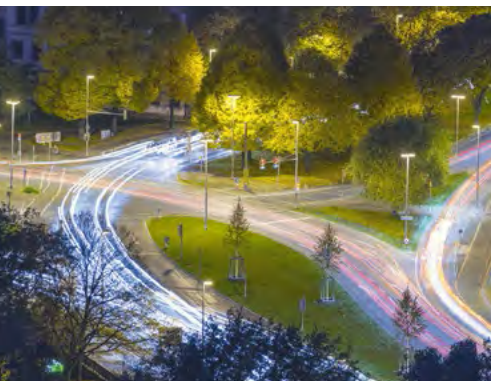
Das liegt an der hohen Lebensqualität, der perfekten Infrastruktur und der überdurchschnittlichen Kaufkraft, die durch solide Arbeitgeber, Großkonzerne und den nach wie vor hohen Beschäftigungsstand bedingt sind. Dennoch sind die Kaufpreise im Vergleich zu München oder Hamburg immer noch attraktiv.

2015 stiegen die Preise für
Wohneigentum im Schnitt um 8%

Die durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser stiegen im Vergleich zum Vorjahr wieder um 8% begünstigt durch das knappe Angebot und das dauerhaft niedrige Zinsniveau. Da nicht genügend Häuser zur Verfügung stehen werden auch vermehrt große Wohnungen mit ausreichend Zimmern



und Wohnfläche nachgefragt. Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen stiegen dementsprechend im gleichen Umfang. Im Vermietungsmarkt gab es einen deutlichen Mietpreisanstieg bei gut gelegenen und perfekt ausgestatteten, großen Wohnungen im Mittel von 13%. Dagegen stiegen



die Mieten bei den übrigen Wohnungen nur moderat um durchschnittlich 2,5%.

Der Trend, dass jung gebliebene Senioren und Singles in die Stadt streben, ist ungebrochen

Der Trend, dass jung gebliebene Senioren und Singles in die Stadt streben, ist ungebrochen, allein im letzten Jahr wuchs die Stadt um mehr als 5.000 Menschen. Dadurch ist ein nachhaltiger Nachfrageüberhang zu erkennen. Durch das Wohnbaukonzept 2025 sollen bis zum Jahr 2025 8.000 neue Wohnungen entstehen. Und obwohl bereits in den letzten drei Jahren Baurecht für 1.500 neue Wohnungen geschaffen wurde, konnte

der Markt kurzfristig nicht entzerrt werden. Einige Projekte sprechen auch nur eine gut verdienende Zielgruppe an. Um auch die Bedürfnisse von Geringverdienern und Familien zu decken stellt die Stadt Hannover und die Region in den nächsten Jahren mehr als 40 Mio. Euro Wohnraumförderung zur Verfügung.

Zurzeit entfallen drei Viertel der in Planung befindlichen Wohneinheiten auf den Geschosswohnungsbau. Den Wohnungsneubau so zu gestalten, dass er gestreut über alle Nachfragegruppen und den Bedürfnissen der unterschiedlichen Alters- und Einkommensklassen gerecht wird, stellt Hannover vor eine große Aufgabe.



Darf ich mich vorstellen?

Seit 2014 ist Christiane Mußmann, 42, Gesellschafterin der mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG.

Wo wohnen Sie?

In meiner Heimatstadt Hannover, in Herrenhausen.

Ihre einprägsamste Kindheits-erinnerung?

Bei meiner Oma zusammen mit meinem Bruder Gemüsebeete bestellen und die Ernte im Sommer.

Ihre Lieblingspeise?

Furchtbar gern esse ich Kartoffel- und Nudelaufläufe mit viel Käse.

Ihr Lieblingsbuch?

Habe ich eigentlich nicht – meine Lieblingslektüre ist die Tageszeitung am Morgen.

Ihr schönstes Reiseziel?

Meine schönste Reise ging nach Florida.

Was machen Sie am liebsten in Ihrer Freizeit?

Unternehmungen mit meiner Familie.

Wo würden Sie am liebsten leben?

Hier, wo ich bin.

Mit wem würden Sie gern einmal Abendessen?

Am liebsten esse ich mit meiner Familie

Worauf sind Sie stolz?

Auf meine Tochter

Prädikat: Exzellent

mußmann immobilien GmbH ausgezeichnet

„Als Unternehmen arbeiten wir nach der Philosophie einer persönlichen Kundenbindung und verlässlichen Standards.“



Verena Tamborini freut sich, dass ihr Engagement vom Immobilienportal ImmobilienScout24 ausgezeichnet wurde.

Im direkten Vergleich zu Mitbewerbern hat mußmann immobilien überdurchschnittliche Bewertungen von ihren Kunden und Auftraggebern erhalten und wurde 2015 vom Immobilienportal ImmobilienScout 24 ausgezeichnet.

In Deutschland gibt es rund 45.000 gewerbliche Immobilienanbieter. Internetbewertungen sind ein Indikator für mehr Transparenz in der Branche. Die Bewertungen wurden von Miet- und Kaufinteressenten, sowie von Auftraggebern gleichermaßen

vorgenommen. Wir freuen uns für das entgegengebrachte Vertrauen und die Exzellente Bewertung mit 4,3 Sternen.

Durch die Mitgliedschaft beim IVD (Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.) – gelten für uns zusätzlich Landesregeln, die von dem Gedanken von Transparenz, Professionalität und Nachhaltigkeit für ein wirtschaftliches Handeln geprägt sind.

Umstellung auf Funktechnik

Terminabsprachen und das jährliche Ablesen der Verbrauchserfassungsgeräte sowie die Funktions- und Sichtkontrolle der Rauchmelder gehören der Vergangenheit an.

Im Zuge der Jahresendablesung 2016 der Heizkostenverteiler und Wasserzähler wird der Großteil unseres Wohnungsbestandes komplett und kostenneutral auf die neue „Funktechnologie“ von Brunata-Metrona umgerüstet.

Im Gegensatz zu dem bisherigen Ableseverfahren können mithilfe der Funkablesung die Verbrauchs-

daten drahtlos, außerhalb der Wohnung zentral im Gebäude, abgerufen werden. Wohnungsnutzer müssen bei der Ablesung nicht mehr anwesend sein – zum Ablesen wird keine Wohnung mehr betreten. Auch bei den Rauchmeldern kommt die Funktechnik zum Einsatz, nachdem der Gesetzgeber die Fernwartung zugelassen hat.

Neues Meldegesetz ab 1. November 2015

Die Vermieterbescheinigung erlebt eine Renaissance. Eigentlich seit 2002 wegen des Bürokratieabbaus abgeschafft, gilt nunmehr seit 01.11.2015 ein bundesweit einheitliches Meldegesetz.



Künftige Wohnortwechsel müssen nunmehr innerhalb von zwei Wochen bei der zuständigen Meldebehörde angezeigt werden. Für die Ummeldung wird eine Bestätigung des Vermieters verlangt, indem die Anschrift der Wohnung, die Namen der neuen Bewohner, das Einzugsdatum und die Anschrift des Vermieters vermerkt sind.

Der Vermieter ist verpflichtet diese Bescheinigung innerhalb von zwei Wochen zu erstellen. Mietern und Vermietern droht ein Bußgeld wenn die neuen Regelungen des Meldegesetzes nicht eingehalten werden.

Mit der neuen Regelung sollen „Scheinanmeldungen“ verhindert werden.

Wer umgezogen ist, muss sich innerhalb zwei Wochen ummelden – sonst drohen empfindliche Bußgelder

Mietkautionenkonto werden umgestellt

Wer bei mußmann eine Wohnung mietet, zahlt eine Mietkaution in Höhe von drei Monats-Kaltermieten ein.

Das Geld wird von uns, entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, insolvenzsicher auf einem Treuhandkonto bei Bankhaus Hallbaum AG angelegt.

Dabei wird für jeden Mieter ein separates Sparkonto geführt. Diese Einzelkontoführung verursacht für uns viele manuelle Prozesse. So müssen jährlich die Kontoauszüge jedem Konto zuzusortieren und eventuelle Zinsbescheinigungen versandt werden. Daher werden im Laufe des Jahres 2016 alle Einzelkonten auf ein Treuhand-Sammelkonto bei Bankhaus Hallbaum AG umgebucht. Ein in unse-

rem Softwaresystem integriertes Kautionsmodul ermöglicht eine automatische Kontoführung und automatisierte Arbeitsabläufe. Für jeden Mieter stehen stets tagesaktuell die Kautionsdaten zur Verfügung und Zinsbescheinigungen werden automatisch erstellt und versandt.

Die Mieter profitieren von hoher Transparenz, kürzeren Bearbeitungszeiten und eventuell einer (höheren) Verzinsung. Selbstverständlich erfüllen das neue Sammelkonto sowie auch das einzusetzende Kautionsmodul alle gesetzlichen Vorschriften.

Mieterfahrten 2016

Die Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen eG hat für das Jahr 2016 wieder interessante Ausflüge und Kurzreisen organisiert, die auch von unseren Mietern gebucht werden können.

Samstag 05.03.2016: Ich war noch niemals in New York

Teilnehmerpreis pro Person 133,00 €



Leistungen:

Begrüßungsfrühstück im Bus und Fahrt nach Berlin. Ca. 2,5 Stunden bummeln und shoppen am Kurfürstendamm.

Besuch des Musicals „Ich war noch niemals in New York“ um 14.30 Uhr mit Sitzplätzen in der besten Preiskategorie.

Rückfahrt nach Hannover, 1 Glas Sekt.

Beginn: 08.30 Uhr, Rückankunft: ca. 21.30 Uhr

Mittwoch, 13.07.2016: Rote Rosen in Lüneburg

Teilnehmerpreis pro Person 77,00 €



Leistungen:

Begrüßungsfrühstück im Luxusbus, Fahrt nach Lüneburg, Stadtrundgang zu den Außenmotiven der **beliebten Tele-novela „Rote Rosen“**.

Mittagessen, Kaffegedeck im Café Marina des Hotels Bergström, Rückfahrt.

Beginn: 08.00 Uhr, Rückankunft: ca. 18.30 Uhr

Do., 08.09.2016 bis Sa., 10.09.2016: Romantisches Lahntal

Teilnehmerpreis pro Person 375,00 € / Einzelzimmerzuschlag 58,00 €



Leistungen:

1. Tag: Taxi-Haustürabholung, Begrüßungsfrühstück, Schöne Fahrt nach Limburg an der Lahn, Stadtführung durch die pittoreske Altstadt und Besichtigung des Doms. Weiterfahrt nach Weilburg, Besichtigung der Stadt und des Renaissance Schlosses, Abendessen, Übernachtung im **4**** Superior „Hotel Lahnschleife“**, Nutzung von Sauna und Schwimmbad

2. Tag: Frühstücksbuffet, Besichtigung von Braunfels und dem Märchenschloss, Stadtführung des malerischen Wetzlars, Abendessen

3. Tag: Frühstücksbuffet, Universitätsstadt Marburg, Rückfahrt.

Beginn: 08.09.2016, 08.00 Uhr, Rückankunft: 10.09.2016, ca. 18.30 Uhr

Dienstag, 13.12.2016: Gänsebratenessen in der Lübener Tenne

Teilnehmerpreis pro Person 62,00 €



Leistungen:

Busfahrt ins Wittinger Land zur Lübener Tenne, **knusprig frischer Gänsebraten „satt“ inkl. Beilagen, Vorsuppe und Dessert**. Weiterfahrt nach Braunschweig und Besuch des Weihnachtsmarktes in der historischen Altstadt, Rückfahrt.

Beginn: 10.00 Uhr, Rückankunft: ca. 18.30 Uhr

Nähere Informationen und Anmeldungen bei Karin Baumann

Tel.: 01801 – 13 13 13

Büro WGH-Service Münterstraße 6 (Herrenhäuser Markt)

Montag: 09.00 – 17.00 Uhr

Dienstag: 12.00 – 15.00 Uhr

Donnerstag: 14.00 – 18.00 Uhr

Freitag: 11.00 – 12.30 Uhr

Impressum

Herausgeber:

mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG,
mußmann immobilien GmbH
Alte Herrenhäuser Straße 32
30419 Hannover

Redaktion: Heiko Mußmann, Verena Tamborini

Layout: ff.mediengestaltung GmbH

Fotonachweis: Titel, S. 4, 8: Peter Hiltmann / S. 3: privat /

S. 5: Sammlung Kornacker, privat, Peter Hiltmann (im UZS) / S. 6: fotolia /

S. 7: fotolia, privat / S. 9, 10, 11: fotolia

Druck: Druckerei Jevtovic GbR

Auflage: 600 Exemplare