

**10 Jahre Maklergeschäft**

# Inhalt

Editorial	3
10 Jahre Maklergeschäft	4
Immobilienmarktreport	5
Mietpreisbremse	6
Neuer Aldi-Markt am Fahrenkampe	7
Tag der offenen Tür	8
Aktives Betriebskosten-Management	9
Virtuelle Immobilienrundgänge Portal der Immobilienprofis	10
Mieterfahrten 2017	11
Impressum	12

## Liebe Leserinnen und Leser,



jetzt gilt sie auch in Niedersachsen: die Mietpreisbremse. Die gut gemeinte Absicht der Bundesregierung ist es, einkommensschwache Mieter mit Hilfe einer Mietpreisbremse vor einer Verdrängung aus zentrumsnahen Wohnlagen zu schützen und finanziell zu entlasten. Vermieter dürfen neuerdings, wenn sie ihre Wohnung aufgrund eines Mieterwechsels neu vermieten – von Ausnahmen mal abgesehen – eine Miete verlangen, die maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete soll sich aus dem Mietspiegel ergeben.

Wer schon einmal für seine Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels bestimmt hat, weiß wie kompliziert er zu lesen ist. Hinzu kommt, dass die angegebenen

Mietpreise eben nicht das reale Marktgeschehen auf dem Wohnungsmarkt widerspiegeln. Das liegt an der Art und Weise der Erhebung, die den Gemeinden bzw. deren Auftragnehmern Raum lassen für subjektive Interpretation, verschiedene Ermittlungspraktiken und politische Einflussnahme.

Auf Seite 6 dieser Ausgabe lesen Sie, wie eine Reformierung des Mietspiegels aussehen könnte mit dem Ziel, mehr Unabhängigkeit, mehr Qualität und mehr Realität zu erreichen. Dann wird der Mietspiegel auch seiner gesetzlichen Vermutungswirkung gerecht, richtig zu sein. Und nur dann würde die Mietpreisbremse auch ihren Zweck erfüllen, nämlich tatsächlich nur die Vermieter herauszufiltern, die es wirklich mit ihren Mietforderungen übertreiben.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr, Freude und Gesundheit.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krisa Myrman'. The signature is written in a cursive, flowing style.



# 10 Jahre Maklergeschäft

2007 wurde mußmann immobilien gegründet

**Im Frühjahr 2007 erhielt Heiko Mußmann einen Anruf mit weitreichenden Folgen. Am Telefon war der Inhaber einer Hausverwaltungsfirma aus Berlin. Man kannte sich durch Veranstaltungen des gemeinsamen EDV-Systemhauses. Es ging um den Verkauf eines Mehrfamilienhauses in Neustadt, das er für eine Kundin im Auftrag zu verkaufen hatte.**

Aufgrund der Entfernung von Berlin sollte ein Immobilienmakler vor Ort die Vermittlung übernehmen. Heiko Mußmann hatte zu der Zeit zwar die Maklerzulassung aber noch keinerlei Erfahrung im Maklergeschäft. Trotzdem hat er ohne langes Zögern dankend angenommen, der Auftrag schien sehr lukrativ zu sein.

Zu dieser Entscheidung fügte sich passend der nächste Zufall: Heiner Flenche, einer der erfahrensten Makler auf dem hannoverschen Immobilienmarkt, ruft routinemäßig an um sich einmal wieder in Erinnerung zu bringen. Nebenbei erwähnte er auch, dass er beruflich ein bisschen kürzertreten und sich verändern will. Was für eine Gelegenheit dachten sich beide und machten sich an die Arbeit. Das Haus in Neustadt wurde mit kurzer Vermarktungsdauer vermittelt und die nächsten Aufträge ließen nicht lange auf sich warten. Der Einstieg ins Maklergeschäft war geschafft.

In den Folgejahren baute Heiner Flenche den Geschäftsbereich immer weiter aus und sorgte dafür, dass wir in den Branchenverband IVD aufgenommen wurden.

Heiko Mußmann bildete sich in der Zwischenzeit zum „geprüften Immobilienmakler (EBZ)“ und „Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPOS)“ weiter und schaffte damit die Voraussetzungen dafür, dass wir als Ausbildungsbetrieb für Immobilienkaufleute anerkannt wurden.

2013 übernahm Verena Tamborini den Bereich Maklertätigkeit. Die Kauffrau und Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft optimiert und professionalisiert das Maklergeschäft immer weiter. Neueste Vermarktungsmethoden und IT-Technologie kommen dabei zum Einsatz, wie z. B. die virtuelle 360° Besichtigung. Ihr ist es zu verdanken, dass mußmann immobilien immer wieder Spitzenplätze bei der Kundenzufriedenheit belegt.





# Immobilienblase oder Betongold?

Ein Immobilienmarktreport von Verena Tamborini

**Das geringe Zinsniveau und die stetig wachsende Bevölkerung in Hannover begünstigen den Trend der vergangenen Jahre auf dem Immobilienmarkt.**

Ein- und Zweifamilienhäuser, sowie Eigentumswohnungen zur Selbstnutzung stehen bei den Kaufwilligen derzeit hoch im Kurs. Da das innerstädtische Angebot den Bedarf zurzeit nicht decken kann, sind die Verkaufszahlen im vergangenen Jahr sogar noch leicht zurückgegangen. Das hat zur Folge, dass zunehmend Immobilien in der Region, im Speckgürtel Hannovers, nachgefragt werden. Die bislang moderaten Preise beim Erwerb von Wohnimmobilien im Umland konnten daher einen starken Preiszuwachs verzeichnen.

Überwiegend Immobilien aus den 50er bis 70er Jahren werden derzeit gehandelt. Hier ist deutlich ein Generationswechsel zu erkennen, der sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Käufer-schichten die bislang „fertige“ Immobilien im Fokus hatten, müssen sich damit auseinandersetzen Geld und Engagement für Modernisierungen, Gestaltung und Renovierung einzuplanen.

Um der stetig prophezeiten „Blase“ oder „Überhitzung des Marktes“ entgegenzuwirken gelten seitens der finanzierenden Banken strenge Maßstäbe, angelegt an die EU-Richtlinie zu Immobilienkrediten. Das trifft viele, aber überwiegend Durchschnittsverdiener, junge Familien und Rentner, weil die Banken sicherstellen müssen, dass der Kredit über die gesamte Laufzeit zurückgezahlt werden kann. So manche Wohnträume sind nach einem Gespräch mit der Bank geplatzt.

Der Immobilienboom in Deutschland wird nicht durch Spekulationen angetrieben. Im Gegenteil: In Zeiten von Null- bis Negativzinsen legen die Menschen ihr Geld lieber in Immobilien an. „Betongold“ also abgezahltes Wohneigentum ist eine der besten Formen der Altersvorsorge. Zusätzlich ist in Deutschland die Quote der Immobilienbesitzer im Vergleich zum europäischen Ausland deutlich geringer, hier besteht Nachholbedarf.

# Gut gemacht oder gut gemeint?

Ein Kommentar von Heiko Mußmann

**Seit dem 1.12.2016 gilt in Niedersachsen die Mietpreisbremse. Gut gemeint, aber das Problem ist der Mietspiegel**

Eine Analyse der NBank aus dem Herbst 2015 hat das niedersächsische Sozialministerium zum Anlass genommen, auch in Niedersachsen eine Mietpreisbremse einzuführen. In der Region Hannover sind die Städte Hannover und Langenhagen betroffen. Im Kern geht es bei der Mietpreisbremse darum, dass bei Wiedervermietungen, von Ausnahmen abgesehen, nur noch eine Miete vereinbart werden darf, die maximal zehn Prozent über der sogenannten ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Dadurch wird die ortsübliche Vergleichsmiete zum zentralen Steuerungselement auf dem Wohnungsmarkt.

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird in der Regel anhand eines Mietspiegels, insbesondere anhand eines qualifizierten Mietspiegels, konkretisiert. Ein qualifizierter Mietspiegel ist gemäß Gesetz nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.

## Die Entstehung des Mietspiegels ist intransparent

Genau darin liegt das Problem. Der Mietspiegel respektive qualifizierte Mietspiegel ist wenig präzise und wird der nochmals gesteigerten Bedeutung nicht gerecht. Die Erstellung qualifizierter Mietspiegel ist bislang weitgehend intransparent und im Ergebnis durch politische Einflussnahme systematisch nach unten verzerrt. Eine Verbesserung der Berechnungspraxis des Mietspiegels ist geboten sowohl bei der Berücksichtigung besonderer Anbietergruppen als auch beim Umgang mit Daten aus unterschiedlichen Erhebungszeiträumen.

## Das Merkmal „Wohnlage“ ist kaum nachvollziehbar

Auch die Berücksichtigung des wesentlichen Wohnwertmerkmals „Lage“ wird kaum nachvoll-



ziehbar gehandhabt. Im qualifizierten Mietspiegel für Hannover wird nur in eine normale und in eine gute Wohnlage differenziert, obwohl es bestimmt mindestens vier Lagekategorien gibt. Statt des grobmaschigen Wohnlagenverzeichnis sollte auf die vom Gutachterausschuss jährlich ermittelten Bodenrichtwerte abgestellt werden. Die Höhe der Bodenrichtwerte gibt Auskunft über die Lagequalität. Das gilt für Eigentumswohnungen genauso wie für Mietwohnungen. Bodenrichtwerte werden für die Grundstücksbewertung ohnehin ermittelt und sind parzellenscharf. Aus Gründen der Repräsentativität sollte auch statt der befragungsbasierten Stichprobenerhebungen eine Vollerhebung durchgeführt werden. Das sollte in einer Art Mietdatenbank erfolgen, die vom Gutachterausschuss geführt wird und in der die Vermieter bei jeder Neuvermietung alle mietspiegelrelevanten Informationen zu erfassen haben.

## Eine realistische Recherche für Alle per Onlinezugang wäre denkbar

Moderne Verwaltungssoftware wird das als automatisierten Prozess übernehmen können. Über einen Onlinezugang sollte es dann möglich sein, für eine bestimmte Wohnung die exakte und tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete zu erhalten.





# Größer, schöner, ökologischer

## Neuer Aldi-Markt mit umweltfreundlicher Technik

mußmann lässt voraussichtlich 2017/2018 das 20 Jahre alte Aldi-Marktgebäude Am Fuhrenkampe abreißen. An seine Stelle tritt ein hochmoderner, architektonisch ansprechender Neubau mit viel Glas und unter anderem eine energiesparende Wärmeverbundanlage. Die Technik der Wärmeverbundanlage beinhaltet die Nutzung der Abwärme der Kältetechnik zur Beheizung des Marktes. So-

mit kommt der Markt ohne eine zusätzliche Beheizung über einen Heizkessel oder ähnliche Geräte, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten, aus.

Die Bauzeit beträgt etwa vier Monate. Der geplante Neubau ist mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um 290 auf rund 1.200 Quadratmeter verbunden.



Breite Gänge, niedrige Regale und eine große Schaufensterfront sorgen für Raum, Licht und ein angenehmes Einkaufserlebnis.

# Tag der offenen Tür

Zu einem Tag der offenen Tür hat mußmann am 14.04.2016 eingeladen. Rund 60 geladene Gäste konnten die Geschwister Christiane und Heiko Mußmann begrüßen. In einem atmosphärisch angenehmen Rahmen hatten unsere Geschäftspartner Gelegenheit Kontakte zu pflegen, neue aufzubauen oder einfach nur entspannt zu plaudern. Ein Highlight neben den kulinarischen und musikalischen Genüssen war sicherlich die auf einer Leinwand anzusehende Zeitreise in die 50jährige Vergangenheit von mußmann.



Heiko Mußmann, Christiane Mußmann, Herr Lichte sen., Frau Lichte und Herr Lichte jun. (IBL Ing.-Büro Lichte)



Herr Dr. Klose (Kapp.Ebeling & Partner), Herr Matthies (Fam. Matthies), Christiane Mußmann



Heiko Mußmann, Frau Schipper im Hintergrund, Herr Schipper (Montagebetrieb Schipper)



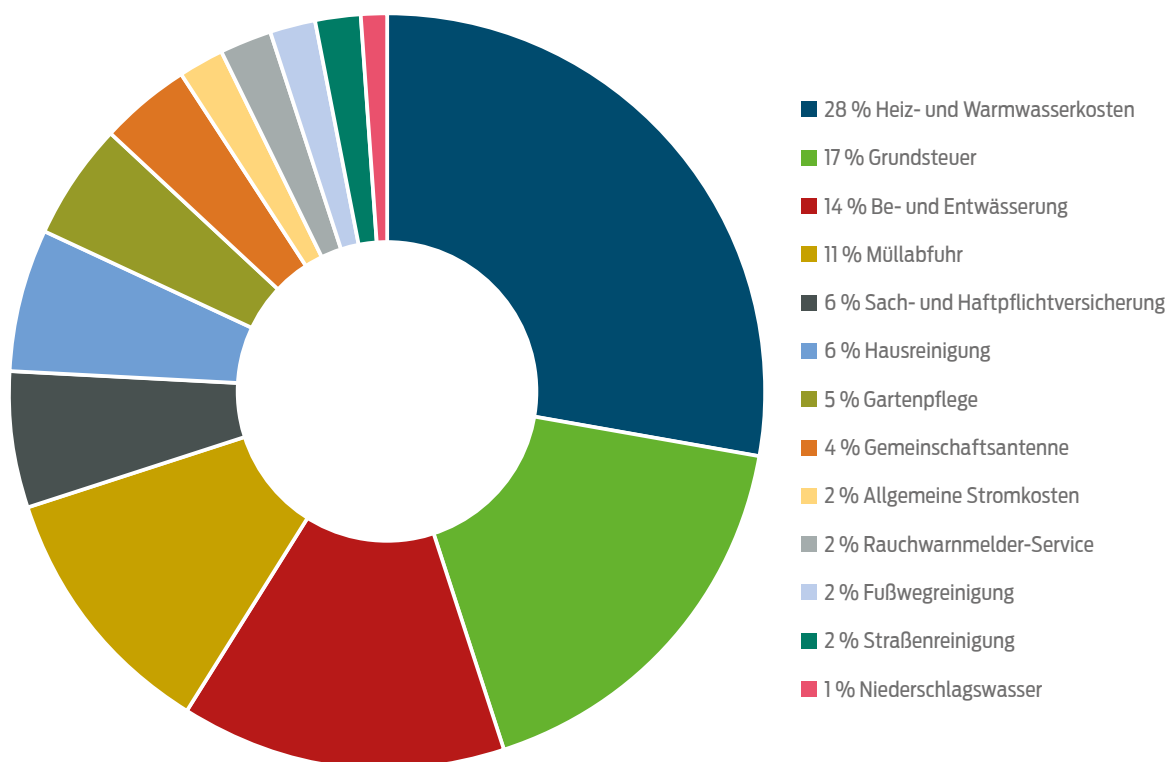
## Aktives Betriebskostenmanagement: 29 % weniger Betriebskosten

Kontinuierlich durchgeführte Investitionsmaßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und unser aktives Betriebskosten-Management führen dazu, dass die Betriebskosten bei mußmann im Schnitt um rund 29 % unter dem Betriebskostenspiegel für Hannover liegen. Im aktuellen Betriebskostenspiegel 2015/16 für Hannover betragen die Betriebskosten durchschnittlich 2,93 €. Darin sind die Wartungskosten für die Rauchwarnmelder sowie die gebäudeindividuellen Aufzugskosten nicht enthalten.

Zum zweiten Mal in Folge sind die Betriebskosten bei mußmann gesunken. 2014 gingen sie von 2,19 € pro m<sup>2</sup> im Monat auf 2,13 € zurück. 2015

sanken sie noch einmal auf 2,09 €. Aufzugskosten wurden für die bessere Vergleichbarkeit ggf. herausgerechnet. Wie sich die Kosten im Durchschnitt prozentual zusammensetzen, veranschaulicht das Diagramm unten.

Früher machten die „warmen Betriebskosten“ einmal zwei Drittel der Gesamtbetriebskosten aus. Heute beträgt der Anteil gerade noch 28 %. Dafür sind Grundsteuer, Be- und Entwässerung sowie Müllabfuhr gegenüber den Vorjahren immer weiter gestiegen auf zusammen jetzt 42 %. Ein Ende dieser kommunalen Abgabenerhöhungen ist leider nicht in Sicht. 2017 erhöhen sich erst einmal die Müllabfuhrgebühren um stattliche 14,5 %.



# 360° Besichtigung

## Virtuelle Immobilienrundgänge

**Seit diesem Jahr nutzen wir aktiv in der Vermarktung 360° Panoramarundgänge. Zeitgemäß und zielgerichtet können Häuser und Wohnungen bequem am PC besichtigt werden.**

Mit einer speziellen 360° Kamera werden Panoramafotos geschossen, aus denen eine virtuelle Besichtigung erstellt wird. Diese Immobilien Touren können auf mobilen Endgeräten und gängigen Internetbrowsern ohne Herunterladen von überflüssigen Programmen abgespielt werden. Die Handhabung ist einfach und selbsterklärend.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Interessenten können sich vorab ohne Zeitdruck die Immobilie virtuell anschauen und für sie wichtige Punkte im Vorfeld prüfen. Es besteht auch die Möglichkeit sich nach einer „echten“ Besichtigung Details in Erinnerung zu rufen. Durch konsequente Interessentenauswahl und dank der virtuellen Besichti-

gungen können unnötige Besichtigungstermine vermieden werden. Zeit und Nerven von Mietern und Eigentümern werden geschont.

Zum Schutz der Privatsphäre ist Interessenten nur der Außenbereich frei zugänglich. Erst nach einer Kontaktaufnahme mit uns, gelangt man ins Innere. So wissen wir immer wer sich in Ihrer Immobilie „umschaut“.

Eigentümern bieten wir diesen zusätzlichen Service um kurze Verkaufszeiten und eine bestmögliche Präsentation der Immobilie zu gewährleisten. Einen Eindruck bietet unsere Mustertour auf [www.mussmann.de](http://www.mussmann.de)

## ivd24immobilien.de

**Auf dem „Digital Day“ am 23.06.2016 in Hamburg des IVD Nord fiel der offizielle Startschuss für das verbandseigene Immobilienportal. mußmann immobilien GmbH ist seit der ersten Stunde vertreten.**

ivd24immobilien.de ist das neue Profi-Portal für alle Immobiliensuchenden. Miet- und Kaufinteressenten finden hier „frische“ Immobilien. Objekte, die neu in die Vermarktung kommen, werden von den Verbandsmitgliedern zeitlich bevorzugt eingestellt. In Lokalmärkten mit geringem Angebot ist das ein unverzichtbarer Vorteil für die Interessenten.

Das neue Immobilienportal [ivd24immobilien.de](http://ivd24immobilien.de) ist ausschließlich Mitgliedern des IVD's (Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.) vorbehalten. Das sichert eine hohe Anbieterqualität, da der Verband Mitglieder auf Sach- und Fachkunde prüft.

Die strengen IVD Standes- und Wettbewerbsregeln gelten auch für das Profiportal. Betrugs- und Lockangebote sowie veraltete Angebote privater

Anbieter die in letzter Zeit oft auf anderen Immobilienplattformen zu finden sind, werden ausgeschlossen.

Immobilienanzeigen werden von den bisherigen Marktführern häufig mit Werbungen für Finanzierungen, Küchen, Umzüge, Stromanbietern und anderen Dienstleistungen überlagert.

[ivd24immobilien.de](http://ivd24immobilien.de) dagegen zeichnet sich durch eine klare, werbefreie Darstellung der Immobilien aus, was Spaß beim Suchen macht. Die Angebote lassen sich mit einer im Immobilienbereich bislang einzigartigen Vergleichsfunktion nebeneinander darstellen. Auf diese Weise ist es möglich, Größenangaben und Ausstattungsmerkmale von bis zu fünf Immobilien schnell und komfortabel abzulesen und ohne große Mühe zu vergleichen.

# Mieterfahrten 2017

Die Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen unternimmt auch 2017 wieder einige interessante, spannende und schöne Ausflüge und Kurzreisen. Wenn Sie Lust auf Kultur, Entdeckungen, Kulinarisches haben oder einfach nur mal „raus“ wollen, können Sie sich schon jetzt anmelden.

Nähere Informationen und Anmeldungen für alle Fahrten bei Frau Karin Baumann

Tel.: 01801 – 13 13 13  
Münterstr. 6 (Herrenhäuser Markt)  
30419 Hannover

Montag: 9.00 – 13.00 Uhr  
Donnerstag: 15.00 – 18.00 Uhr  
Freitag: 11.00 – 12.30 Uhr



## Hamburg: König der Löwen Sonntag 02.04.17

Begrüßungsfrühstück im Bus, Fahrt nach Hamburg, Zeit zur freien Verfügung am Hafen, Musicalbesuch um 14.30 Uhr „König der Löwen“ mit Sitzplätzen in der besten Preiskategorie, Rückfahrt nach Hannover, 1 Glas Sekt

- ▶ Beginn: 9.00 Uhr
- ▶ Rückankunft: ca. 20.00 Uhr
- ▶ **Preis pro Person 154,- €**



## Spargel satt auf dem Bauernhof

**Mittwoch. 10.05.2017**

Busfahrt in den Nienburger Raum, Spargelessen satt: Spargelsuppe, frischer Spargel, Schnitzel und Schinken, Nachtisch. Weiterfahrt zum Steinhuder Meer mit Zeit zur freien Verfügung, Rückfahrt

- ▶ Beginn: 10.00 Uhr
- ▶ Rückankunft: ca. 18.30 Uhr
- ▶ **Preis pro Person 59,- €**



## „Neues aus Büttenwarder“ Mittwoch, 14.06.2017

Begrüßungsfrühstück im Luxusbus, Schlossführung Reinbek, Fahrt durch d. Sachsenwald, Mittagessen im Gut Basthorst. Besichtigung des Drehortes in Granderheide, Kaffeegedeck im Forsthaus Seebergen, Rückfahrt.

- ▶ Beginn: 7.30 Uhr
- ▶ Rückankunft: ca. 19.00 Uhr
- ▶ **Preis pro Person 73,- €**



## Mehrtägige Moselfahrt mit Weinprobe und Schiffstour Vier Tage: 19. – 22.9.2017

u. a. Fahrt nach Koblenz ans Deutsche Eck, Bustour entlang der Weinberge, romantische Schiffsfahrt auf der Mosel, Fahrt nach Trier mit Stadtrundgang, Weinprobe auf einem urigen Weingut, Rundfahrt mit dem Minizug durch Cochem

- ▶ Beginn: 19.9., 7.30 Uhr
- ▶ Rückank.: 22.9., ca. 18.30 Uhr
- ▶ **Preis pro Person ab 475,00 €**



## Back Theater im HeideBackhaus Walsrode Freitag, 20.10.2017

Busfahrt, Besichtigung Zierkerzenschnitzerei, Mittags Schnitzel Wiener Art, lustiges Vollkornseminar, Familienkomödie „Brezelhochzeit wider Willen“, großes Kaffeetrinken und Kuchenessen mit musikalischer Unterhaltung, Gastgeschenk

- ▶ Beginn: 10.00 Uhr
- ▶ Rückankunft: ca. 19.45 Uhr
- ▶ **Preis pro Person 74,- €**



## Traditionelles Wurstessen beim „Dicken Heinrich“ Mittwoch. 15.11.2017

Busfahrt ins Schaumburger Land. Traditionelles Wurstessen, Buffet mit div. Wurstsorten, warmen Steakfleisch, leckerem Brot und Sauerkraut. Schlossbesichtigung in Bückeburg, Kaffeegedeck, Rückfahrt

- ▶ Beginn: 11.00 Uhr
- ▶ Rückankunft: ca. 19.00 Uhr
- ▶ **Preis pro Person 66,- €**



## 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

Bildnachweis: Titel: Peter Hiltmann / Seite 3: privat / Seite 4: psdesign1 (fotolia) /  
Seite 5: KB3 (fotolia) / Seite 6: M. Jenkins (fotolia) / Seite 7: studio architec, Aldi /  
Seite 8: Peter Hiltmann / Seite 12: happysunstock (fotolia), printemps (fotolia),  
NIAL (fotolia), nmann77 (fotolia), HeideBackHaus Walsrode, Tanja (fotolia)

Druck: Druckerei Jevtovic GbR

Auflage: 600 Exemplare