



- ▶ **Wahrnehmung und Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt | Seite 6**
- ▶ **REWE-Erweiterung Am Fahrenkampe | Seite 8**

Inhalt

| | |
|---|----|
| Editorial | 3 |
| Nachruf Erich Mußmann | 4 |
| Wahrnehmung und Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt | 6 |
| Erweiterung des Nahversorgungszentrums Am Führenkampe | 8 |
| Datenschutzgrundverordnung DSGVO | 9 |
| Fortbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter | 9 |
| FOCUS Auszeichnung 2018 für mußmann immobilien GmbH | 10 |
| Mieterfahrten 2019 | 11 |
| Impressum | 12 |

Liebe Leserinnen und Leser,



Wohnen ist ein Stück Lebensqualität. Eine Wohnung, die sich Mieter auf Dauer leisten können, bedeutet Sicherheit. Und Sicherheit ist ein Grundbedürfnis.

Wir nehmen unsere soziale Verantwortung ernst. Dazu gehört eine besonnene und einfühlsame Vermietungspolitik wie auch ein sensibles Gespür für die Auswirkungen der Mietpreisgestaltung. Letzteres trifft auch auf Mieterhöhungen zu, sei es aufgrund von Modernisierung oder der allgemeinen Preisanpassungen. Diese sind notwendig, denn immerhin fließen indirekt über ein Drittel der gezahlten Mieten an die Mieter wieder zurück. Sie werden ausgegeben für die technische Unterhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes.

Ein wichtiger Nebeneffekt dabei ist, dass wir durch unsere Investitionen punktuell im Umfeld sehr positive Effekte – städtebaulich wie sozial – für die gesamte Nachbarschaft schaffen und damit eine Dynamik erzielen, die die Attraktivität der Stadtteile und Wohnquartiere erhöht.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass unsere Bemühungen durch eine überdurchschnittlich lange Mietdauer von 11 Jahren honoriert werden.

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2019, Freude und Gesundheit.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Krisa Wymann'.





Nachruf

Erich Mußmann

Am 2. September 2018 verstarb mein Vater, Erich Mußmann, kurz nach Vollendung seines 85. Lebensjahres.

Am 30. August 1933 wurde Erich Mußmann in Hannover geboren. Seine Eltern, Henriette, genannt „Henny“, und Friedrich Mußmann betrieben die Landwirtschaft in Herrenhausen bereits in der 7. Generation. Henny Mußmann entstammte der alteingesessenen Herrenhäuser Landwirtschaftsfamilie Stünkel.

Eingeschult wurde Erich in der Wendlandschule in Herrenhausen. Als Kind erlebte er die Bombardierung auf Hannover und auch die Zerstörung des alten Hauses in der Schaumburgstr. 1. Nach Abschluss der Schule begann er eine landwirtschaftliche Ausbildung auf einem Lehrbetrieb in Harenberg. Es war die Zeit, in der die technische Veränderung in der Landwirtschaft voll einsetzte.

Anfang der 1950er Jahre trat er dann in den elterlichen Betrieb ein. Ein 25er Lanz-Bulldog wurde angeschafft und eine Maschinenscheune gebaut. Anfang der 1960er Jahre zeichnete sich dann jedoch ab, dass die Landwirtschaft in Herrenhausen auf Dauer keine Zukunft mehr haben würde. In dieser Zeit traf er eine wesentliche und richtungsweisende Entscheidung.

Anstatt alles zu verkaufen und dafür einen größeren Hof zu erwerben, behielt er nahezu alle Grundstücke und bebaute sie in den Folgejahren nach und nach. Die ersten Wohnhäuser am Vinnhorster Weg entstanden 1965.

Mit großer Leidenschaft und Augenmaß entwickelte er für jedes Grundstück eine passende

Lösung. Gern saß er an seinem Schreibtisch und tüftelte an den Entwürfen des Architekten, um eine noch effektivere Nutzung zu erreichen. Bei seinen Überlegungen und seinem Handeln stand immer der langfristige Erfolg im Vordergrund.

Doch auch der Landwirtschaft fühlte er sich sein Leben lang zugehörig. Gern erinnere ich mich an die Zeit, als mein Vater mich als Kind zu landwirtschaftlichen Ausstellungen und Messen mitnahm. Besonders die Bulldog-Treffen hatten es ihm angetan, wo er mit Begeisterung mitreden konnte. Gern fuhr er Auto, schaute sich Neubausiedlungen und Stadtentwicklungen an oder sah im Calenberger Land einfach mal den Landwirten bei der Getreide- oder Rübenernte zu.

Mit dem Alter ging seine Mobilität leider verloren. Er war immer stärker an das Haus gebunden und wurde schließlich von Demenz beherrscht. Er benötigte Hilfe im täglichen Leben und verbrachte seine letzten Jahre in einem Pflegeheim in der Südstadt von Hannover, wo er sich respektvoll und liebevoll betreut fühlte.

Als Unternehmer verfügte Erich Mußmann über großes Verhandlungsgeschick und war als zuverlässiger und fairer Geschäftspartner hoch geachtet.

Seine gesamte Familie und ich verdanken ihm sehr viel und werden ihn immer in guter Erinnerung behalten.

Wahrnehmung und Wirklichkeit auf dem Wohnungsmarkt

Eine Meinung von Verena Tamborini

Das Thema Miete und Wohnungspolitik beherrscht die aktuellen Schlagzeilen. Gerne besuchen selbsternannte „Investigativ Journalisten“ die am schlechtesten bewerteten Wohnungsvermittler und Vermietungshaie in deutschen Großstädten. Diese Beispiele werden dann gerne bundesweit heruntergebrochen, vereinheitlicht und befeuern die Stimmung auf dem „aufgebrachten“ Markt. Die Wohnungspolitik wird zum politischen Spielball. Folge ist eine regulatorische Hektik mit der alle Marktbeteiligten klarkommen müssen. Hier wäre ein wenig Augenmaß bei der Unterscheidung der Regionen und Anbieter wünschenswert.

Viele Kommunen haben sich in den letzten Jahren ihr Tafelsilber, in Form von Immobilien, von Investoren vergolden lassen. Und jetzt ist die Verwunderung groß, dass ebenselbige mit ihrer Anlage Rendite erwirtschaften wollen. Diese Kapitalgesellschaften sorgen zumeist mit Luxus-sanierungen in boomenden Städten wie Berlin, Frankfurt, München und Hamburg für negative Schlagzeilen.

Das Bild des reichen Vermieters, der dem armen Mieter gegenüber steht, ist eine Mär

Es lohnt ein Blick auf die übrigen Vermieter. Großvermieter wie öffentliche Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften mit ca. sechs Millionen Mieteinheiten traten in der Vergangenheit als umsich-

tige Vermieter mit angemessenen bis günstigen Mieten auf. Bisher vergleichsweise unbeachtet sind die 3,9 Millionen Kleinvermieter, die in Deutschland etwa 15 Millionen Wohnungen besitzen. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat die Stellung und Bedeutung dieser privaten Anbieter in einem Gutachten beleuchtet. Die größte Gruppe stellen Rentner und Angestellte mit jeweils mehr als 30 Prozent, Selbständige und Freiberufler mit ca. 14 Prozent. Trotz steigenden Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können nur die wenigsten Vermieter ihr Einkommen entscheidend erhöhen. Nur bei knapp 20 Prozent der Privatvermieter liegen die Nettoeinkünfte aus Vermietung bei mehr als 10.000 Euro jährlich. Mehr als die Hälfte der privaten Vermieter verdienen weniger als 5.000 Euro im Jahr. Somit ist das Bild des reichen Vermieters, der dem armen Mieter gegenübersteht eine Mär.



Begehrter Wohnraum: große, hochwertig ausgestattete Wohnungen in guter Lage

Laut der aktuellen Vermieterbefragung des Eigentümerverbandes Haus & Grund sind die meisten Mieter mit ihren Privatvermietern „sehr zufrieden“, gefolgt von „zufrieden“. Auf lediglich auf 1,3 Prozent trifft das nicht zu. Hierzu kommt das die Vermieter allenfalls moderat die Miete, oder auch nur bei Neuvermietung erhöhen. Viele Bestandsmieten unterschreiten die ortsübliche Vergleichsmiete. Je länger ein Mietverhältnis andauert, je größer die Ersparnis. Salopp gesagt, wer günstig wohnen möchte, bleibt wo er ist. Trotz anhaltender Kritik an den Marktpreisen, ist das Ergebnis der Umfrage Servicemotor Wohnen 2018 bemerkenswert, wo 58 Prozent der befragten Mieter die Höhe ihrer Miete als angemessen, 11 Prozent sogar als zu gering ansehen. Besonders gut schneiden hier kleine Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und Privatvermieter ab.

Es ist eine Politik gefordert, die Kleineigentümer nicht aus dem Markt drängt

Die Zahl der privaten Vermieter stagniert trotz anhaltender Wohnungsnachfrage, Niedrigzinspolitik und guter Konjunktur auf aktuellem Stand. Gleichzeitig steigen die Belastungen aufgrund

zunehmender Regulierung, wie Mietpreisbremse, energetischen Modernisierungen und zeitraubender Bürokratie. Hier ist eine Politik gefordert, die Kleineigentümer nicht aus dem Markt drängt. Ein Verkauf zugunsten großer Profitvermieter kann nicht im Sinne der Mieter sein.

Es müsste in die Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr investiert werden

Die Gründe sich eine neue Wohnung zu suchen sind vielfältig, Arbeitsplatzwechsel oder familiärer Zuwachs, aber der am häufigste genannte Grund ist Verbesserung, eine größere Wohnung, Arbeitszimmer, Balkon, bessere Lage oder neuwertige Ausstattung. Diese Wohnungsuchenden sind mitnichten obdachlos. Hier also schon von einer Wohnungsnot zu sprechen, wirkt übertrieben. Ein ausgeglichener Wohnungsmarkt mit Vermischung zwischen Innenstadt und Umland, Neu- und Altbau ist wünschenswert: Hier müsste Geld in den Ausbau der Infrastruktur und den öffentlichen Nahverkehr investiert werden. Land ist leider nicht vermehrbar und so ist auch von den Mietern bei der Suche Kompromissbereitschaft gewünscht.

Erweiterung des Nahversorgungszentrums Am Fahrenkampe

Am 30.08.2018 wurde der umgebaute und um rund 450 m² erweiterte REWE-Markt wiedereröffnet. Der Markt erfüllt alle zeitgemäßen Konzepte der REWE-Group und überrascht mit einer Vielzahl an regionalen Produkten und frisch zubereiteten Snacks.



Einmalig in Hannover ist der Abholservice. Hier kann der Kunde in Ruhe die Bestellung online zusammenstellen und dann zu einer von ihm gewünschten Zeit abholen. So lange die Bestellung noch nicht zusammengestellt wurde, kann man diese auch noch ändern, also Waren entfernen oder hinzufügen. Des Weiteren lassen sich sogar Produkte

aus den Frische- und Brot-Theken sowie Aktionsartikel bestellen. Zum gewünschten Abholtermin ist dann alles fertig gepackt. Der Kunde wird durch Fahrbahnmarkierungen direkt zum Abholservice geführt, der sich im linken Gebäudeteil befindet. Extra dafür eingerichtete Parkplätze sowie Kassen sorgen für eine schnelle Abwicklung.

Datenschutzgrundverordnung DSGVO

Seit dem 25. Mai 2018 gelten europaweit verschärfte Vorgaben zum Datenschutz. Dieser Tag schien der Wendepunkt für Unternehmer und Verbraucher zu sein. Völlig unbeachtet blieb die Tatsache, dass in Deutschland bereits ein umfassendes Bundesdatenschutzgesetz galt. Dieses diente in weiten Teilen der jetzt gültigen Datenschutzgrundverordnung (DSVGO) als Vorlage.

Die DSGVO regelt auch für immobilienwirtschaftliche Unternehmen welche personenbezogenen Daten erfasst, genutzt und gespeichert werden dürfen.

Die Unsicherheit auf Seiten der Unternehmen ist dadurch begründet, dass die DSGVO abstrakte Vorgaben macht, ohne konkrete Fallbeispiele zu nennen. Der Verordnung folgend sind Daten zu löschen, wenn der Zweck erledigt ist. Hier wären andere Normen jedoch vorrangig zu beachten. An dieser Stelle sind unter anderem die Aufbewahrungspflichten der Finanzbehörden, des Geldwäschegesetzes und der Makler- und Bauträgerverordnung zu nennen. Auch wie mit unstrukturierten Daten, wie E-Mails, umgegangen wird, werden in Zukunft wohl Gerichte entscheiden müssen.

Für Unternehmen bedeutet die Umsetzung der Verordnung einen nicht zu unterschätzenden Zusatzaufwand, der es erforderlich macht, Geschäftsabläufe klar zu definieren und zu vereinheitlichen. Trotzdem hat sich im Unternehmensalltag die Panik nach dem heißen „Datenschutzsommer“ gelegt. Als Fazit lässt sich ziehen: „Angst ist unangebracht, Respekt vor dem Schutz der Daten aber nötig“.

Die Datenschutzhinweise der mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG steht im Downloadbereich unserer Homepage www.mußmann.de zur Verfügung. Für unsere Mieter liegt eine Datenschutzhinweise in dieser Ausgabe des **mußmann magazins** bei.

Fortbildungspflicht für Immobilienmakler und Wohnimmobilienverwalter

Seit dem 1. August 2018 gilt für Makler und Wohnimmobilienverwalter eine gesetzliche Fortbildungspflicht. Die Verpflichtungen sind in der MaBV (Makler- und Bauträgerverordnung) geregelt und verlangen für Makler und ihre Angestellten eine 20-stündige Weiterbildung innerhalb von drei Jahren.

Mögliche Fortbildungsbereiche sind unter anderem Rechtsgrundlagen, Wettbewerbsrecht, Verbraucherschutz und komplexe Kundenberatung. Weiterhin verlangt das Gesetz eine Berufshaftpflichtversicherung, die jedoch nur für Immobilienverwalter gelten soll.

In weiten Teilen der öffentlichen Wahrnehmung wird der Ruf des Maklers gerade wegen des „angeblich“ großen Geldverdienens ohne jegliche Fachbildung kritisiert.

Die „mußmann immobilien GmbH“ als langjähriges Mitgliedsunternehmen im IVD (Immobilienverband

Deutschland) ist auf ihre Sach- und Fachkunde seit jeher umfangreich geprüft, besitzt verpflichtend eine Vermögensschadenversicherung und bildet sich regelmäßig und umfassend weiter.

Die vorgeschriebene Fortbildungspflicht hätte Chancen geboten das Ansehen der Branche zu steigern, einen Schritt nach vorn in Richtung mehr Verbraucherschutz und Qualifikation. Leider bleiben die vom Gesetzgeber beschlossenen Regelungen hinter den Erwartungen zurück, da die meisten seriösen Makler sich für feste Berufsstandards und Zulassungsvoraussetzungen einsetzen.

FOCUS Auszeichnung 2018 Deutschlands größte Maklerbewertung

In der aktuellen Ausgabe des Focus-Spezial „Immobilienatlas 2018“ werden neben aktuellen Marktgegebenheiten, Entwicklungsprognosen und Wohn-Trends der Zukunft auch deutschlandweit 1000 Maklerbüros für Wohnimmobilien und 200 Gewerbemakler mit den meisten Empfehlungen gelistet.



Die mußmann immobilien GmbH wurde in beiden Kategorien als „Top-Immobilienmakler 2018“ sowie „Top-Gewerbe-Makler 2018“ ausgezeichnet.

Das ist das Ergebnis einer Studie, die das unabhängige Marktforschungsunternehmen Statista für das Magazin Focus durchgeführt hat. Die Befragung erfolgte in Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern, Immobilienscout24, den Regionalverbänden des Immobilienverbandes Deutschland, sowie Kunden- und Kollegenempfehlungen.

„Es erfüllt uns mit Stolz, dass unsere faire und bodenständige Arbeitsweise, die sehr von persönlichen Engagement geprägt ist, von Kunden und Kollegen geschätzt wird.“

Für Käufer- und Kaufinteressenten sollte ein Makler Wünsche und Bedürfnisse qualifiziert erfüllen. Hier bietet der Immobilienatlas 2018 eine Orientierungshilfe, den richtigen Ansprechpartner am Markt zu finden.

Wer die Ergebnisse im Immobilienatlas 2018 nachlesen möchte, findet das Heft im Zeitschriftenhandel. Alternativ können in unserem Büro die Belegexemplare auch gerne eingesehen werden. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Mieterfahrten 2019

Gerne können unsere Mieter an den liebevoll geplanten Ausflügen und Kurzreisen der Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen eG teilnehmen.



Hamburg – „Hafen-City“

Mittwoch 20.03.2019

Begrüßungsfrühstück im Bus, Stadtführung Hafen-City, leckeres Mittagessen: Pannfisch mit Bratkartoffeln, Besuch der Aussichtsplattform der Elbphilharmonie mit Blick über den Hamburger Hafen

- ▶ **Beginn: 08.30 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 19.00 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person: 72,00 €**



Ratzeburg

Mittwoch, 15.05.2019

Begrüßungsfrühstück im Luxusbus, idyllische Stadtführung der Inselstadt mitten im Ratzeburger See, gutbürgerliches Mittagessen, Schiffsfahrt mit Kaffee und Kuchen

- ▶ **Beginn: 07.00 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 20.00 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person: 84,00 €**



Insel Helgoland

Donnerstag, den 06.06.2019

Frühstück im Luxus-Reisebus, Fahrt mit dem Katamaran zur Insel Helgoland, ca. 4 Stunden Inselaufenthalt

- ▶ **Beginn: 7.00 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 21.00 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person: 105,00 €**



Schönes Weserbergland

Mittwoch, den 24.07.2019

Fahrt entlang der Weser nach Ovenhausen, rustikales Mittagessen in der Bauernstube „Schenkencüche“, Vorführung Holzschuhtanz, Schiffsfahrt von Polle nach Bodenwerder mit Kaffeegedeck an Bord

- ▶ **Beginn: 10.00 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 18.30 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person: 75,00 €**



Fischland Darß

So. 13.10. – Mi. 16.10.2019

Busfahrt und Taxi-Service, Begrüßungsfrühstück im Bus, 3 Übernachtungen mit Frühstück und Abendessen im 4**** Hotel Vier Jahreszeiten Zingst, Ortsführung Zingst, große Darßrundfahrt zu den Ostseebädern, romantische Boddenrundfahrt auf dem Zingster Strom, Fahrt durch Mecklenburg, Mittagspause an der Fischermeile Warnemünde

- ▶ **Beginn: 07.00 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 18.30 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person: 495,00 €**
- ▶ **EZ-Zuschlag: 100,00 €**



Entenbratenessen Lüneb. Heide

Mittwoch. 11.12.2019

Busfahrt in die Lüneburger Heide, Weihnachtl. Entenbratenessen satt, Vorsuppe, Dessert, anschließend Weihnachtsmarkt in Celle

- ▶ **Beginn: 10.00 Uhr**
- ▶ **Rückankunft: ca. 19.00 Uhr**
- ▶ **Preis pro Person 61,00 €**

Nähere Infos u. Anmeldungen bei Frau Karin Baumann.

Tel.: 0511 76364524

Münterstr. 6 (Herrenhäuser Markt)
30419 Hannover

Mo. 9–13 Uhr, Do. 15–18 Uhr

Fr. 11–12.30 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

Bildnachweise: Titel: odluap (Adobe Stock), Heiko Mußmann / S. 3, 4: privat

S. 7: eilena (Adobe Stock) / S. 8: Heiko Mußmann, Markus Mainka (Adobe Stock)

S. 10: Heiko Mußmann / S. 11: Jonas Weinitschke, News&Art, Knipsersiggi, s_karau,
Tilo Grellmann, K.-U. Häßler (alle Adobe Stock)