



- › Der Immobilienmarkt in Krisenzeiten | Seite 4
- › Energieeffizienz: vorbildlich! | Seite 6

# Inhalt

Editorial	3
Auswirkungen und Stimmungen auf dem Immobilienmarkt	4
Vorbildlich gespart!	6
Wilhelminischer Charme erstrahlt in warmen Tönen	7
Neugestaltung der Außenanlagen und E-Ladestation in Burg	8
Ihr Kundenportal hey mussmann	9
Rohr frei! So vermeiden Sie unnötige Kosten für den Rohrreinigungsdienst	10
Mieterfahrten 2024	11
Impressum	12

## Liebe Leserinnen und Leser,



häufig werden wir gefragt, ob ein gedrucktes Kundenmagazin überhaupt noch zeitgemäß ist und ob es nicht viel effizienter und umweltschonender wäre, Inhalte im Internet anzubieten. Die Antwort ist einfach: Wir nutzen verschiedene Kanäle, um mit unseren Kunden in Kontakt zu bleiben.

Natürlich ist es am sinnvollsten, so oft wie möglich auf Papier und Druck-erzeugnisse zu verzichten. Mit der Digitalisierung eines großen Teils unserer Geschäftsprozesse haben wir vor Jahren bereits einen wichtigen Anfang gemacht. Immer mehr Unterlagen versenden wir online bzw. stehen zum Download in unserem Kundenportal zur Verfügung, wie beispielsweise die jährliche Betriebs- und Heizkostenabrechnung oder neuerdings die Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI). Doch wir werden immer auch für Kunden da sein, die lieber zum Telefonhörer greifen und ein persönliches Gespräch bevorzugen. Genauso handhaben wir es mit unserem Kundenmagazin.

Längst sind es nicht nur ältere Menschen, die lieber eine gedruckte Zeitschrift in den Händen halten. Auch jüngere haben sich bei uns im letzten Jahr bedankt, dass Sie wieder eine gedruckte Ausgabe erhalten haben. Dabei ist es vielleicht nicht unbemerkt geblieben, dass wir bei Druck und Produktion besonders auf Umweltverträglichkeit achten und nur Recyclingpapier verwenden, das FSC-zertifiziert ist und das EU-Ecolabel trägt.

Ich wünsche Ihnen viel Freude beim Lesen!

Ihr  
A handwritten signature in blue ink, consisting of two parts: a first name that appears to be 'Tobias' and a last name that is more stylized and difficult to read, possibly 'Meyer'.

# Auswirkungen und Stimmungen auf dem Immobilienmarkt

**In den vergangenen 2 Jahren haben die Nachwirkungen der Corona-Pandemie, der russische Überfall auf die Ukraine, die daraus resultierenden hohen Energiepreise, die Inflation, das gestiegene Zinsniveau und der fortschreitende Klimawandel ihre Spuren hinterlassen. Diese sogenannten Polykrisen gehen auch an dem sonst soliden Immobilienmarkt nicht spurlos vorüber.**



Um die Inflation zu dämpfen, besteht seitens der EZB (Europäischen Zentralbank) das geldpolitische Mittel der Erhöhung des Leitzinses. Der Zinssatz stieg in mehreren Stufen auf derzeit 4,5 % am 20. September 2023 – so hoch wie seit Beginn der 2000er Jahre nicht mehr.

In der Konsequenz engt das ungewohnt hohe Zinsniveau den finanziellen Spielraum der Kaufin-

teressenten, gerade im Bereich der selbstgenutzten Immobilien, stark ein. Erschwerend kommt hinzu, dass die finanzierenden Banken geplante Vorhaben kritisch durchleuchten. Laut Finanzmarktstabilitätsbericht der Bundesbank gehen unterdessen die durchschnittlichen Kreditsummen neuer Wohnimmobilienfinanzierungen zurück. Während Kreditnehmer Mitte 2022 das Siebenfache ihres Jahreseinkommens zur Wohnimmobi-

lienfinanzierung aufnahmen, war es in der ersten Jahreshälfte 2023 etwa das Fünfeinhalbfache.

### **Es ist zu beobachten, dass sich die Kaufpreise dem geänderten Finanzierungsumfeld anpassen**

Gleichzeitig ist eine größere Angebotsvielfalt in den gängigen Immobilienportalen wie Immobilienscout, Immowelt oder Immonet zu beobachten. Käufer, die in der Lage sind die geforderten Eigenkapitalquoten zu erfüllen, können nunmehr aus einer breiten Immobilienpalette wählen. Dies ist in der vergangenen Dekade des „kostenlosen Geldes“ undenkbar gewesen.

### **Verunsicherung durch gestiegene Nachhaltigkeits- und Energieeffizienzbestimmungen**

Der Wunsch nach Nachhaltigkeit und Energieeinsparung prägt die Diskussionsdebatten zur Sanierung von Bestandsgebäuden. Private Vermieter sind durch die Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes stark verunsichert und stellen energetische Sanierungen zurück, obwohl Mieterhöhungen nach Modernisierungen möglich wären.

Gleicher Effekt ist auch bei älteren Mehrfamilienhäusern eingetreten. Bei Kapitalanlegern ist vor dem Hintergrund hoher Finanzierungskosten in

Verbindung mit gestiegenen Energieanforderungen eine deutliche Kaufzurückhaltung zu erkennen. Die derzeitige gute Verhandlungsposition der Investoren geht einher mit einer durchschnittlich 30%igen Kaufpreisreduzierung, der die meisten Verkäufer ablehnend gegenüberstehen. Ein starker Rückgang des Transaktionsvolumens und eine längere Vermarktungsdauer, bis zum Rückzug der Verkaufsabsichten, sind im laufenden Jahr die Folge.

Das geänderte Marktumfeld hat auf laufende oder bereits begonnene Großprojekte wie z. B. Hannover-Kronsrode oder die Wasserstadt Limmer, die noch zu alten Konditionen gesichert sind, keinen Einfluss. Somit ist im Jahr 2023 nicht mit einem rückläufigen Wohnungsbau zu rechnen. Es zeichnet sich jedoch ab, dass die Entwicklung weiterer Bauabschnitte aufgrund gestiegener Baukosten, gestörter Lieferketten, Fachkräftemangel und höherem Zinsaufwand zurückgestellt wird. Auch die Baugenehmigungszahlen sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr stark rückläufig.

Grundsätzlich kann das Verhalten aller Marktteilnehmer, wie Käufer, Verkäufer, Bauherren, Investoren und Projektentwickler, als abwartend und auf die Marktbeobachtung fokussiert, beschrieben werden. Der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erwartet mit der Stabilisierung der Kreditzinsen erst für 2024 eine Beruhigung des Immobilienmarktes.



# Vorbildlich gespart!

**Dank vorbildlichen Heizverhaltens unserer Mieter und dem hohen energetischen Standard unserer Wohnungen wurden 2022 mehr als 15 % Heizenergie eingespart. Der bundesweite Durchschnitt liegt bei gerade einmal 5 %. Und noch besser: Der Heizbedarf unserer Wohnungen ist über 50 % geringer als der Durchschnitt in Hannover.**

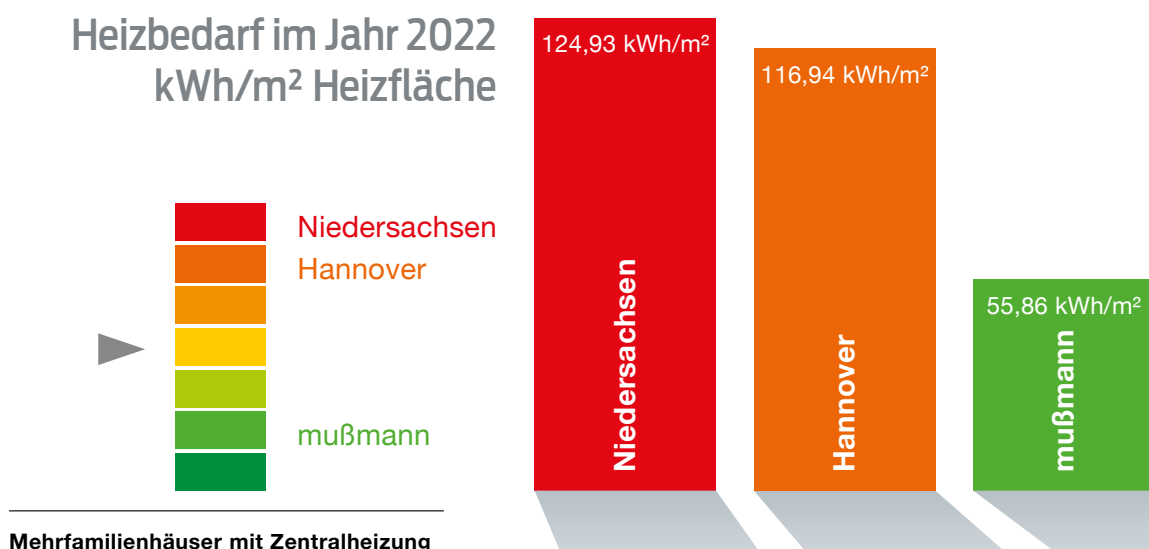
Unsere Mieter haben im Durchschnitt witterungsbereinigt über 15 % an Heizenergie im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr eingespart. Ausgewertet wurden alle Mehrfamilienhäuser mit Zentralheizung. Der witterungsbedingte Einfluss wurde herausgerechnet. Die Reduzierung, die auf die tatsächliche Änderung des Verbrauchsverhaltens zurückzuführen ist, liegt damit deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt. Nach Ergebnissen aus dem im September 2023 veröffentlichten Wärmemonitor des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ging der Heizenergiebedarf im vergangenen Jahr witterungsbereinigt bundesweit nur um 5 % zurück.

Noch deutlicher werden die Unterschiede beim Vergleich des jährlichen Heizenergiebedarfs in Kilowattstunde je Quadratmeter beheizter Wohnfläche. Das DIW hat für 2022 für Hannover einen Mittelwert von 117 kWh/m<sup>2</sup> Heizfläche ermittelt. Unsere Mieter verbrauchten zwischen 25 und 90 kWh/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittswert liegt bei 56 kWh/m<sup>2</sup>. Das liegt in erster Linie an der Zusammensetzung und Qualität unseres Wohnungsbestandes. Ein Teil der Wohnungen wurde in den 1990er Jahren mit

damals überdurchschnittlichen Dämmstandards errichtet, und die Häuser aus den Baujahren davor sind allesamt energetisch ertüchtigt worden, die meisten davon sehr umfassend. Außerdem haben wir noch einmal sämtliche Zentralheizungen auf Optimierungspotenzial überprüft. Nach Auswertung der Überprüfung haben wir für eine Vielzahl von Liegenschaften neue Heizkurven festgelegt, die maximale Vorlauftemperatur gesenkt und die Zeiten der Nachtabsenkung verändert.

Es liegt aber auch am Heizverhalten unserer Mieter, die die Energiespartipps und Sensibilisierung angenommen haben. So haben wir gemeinsam Heizenergie von effektiv über 15 % gegenüber 2021 eingespart.

Damit das so bleibt, ist es wichtig, dass wir alle weiterhin auf unseren Verbrauch achten. Zum einen, damit es keinen Schock bei der nächsten Betriebskostenabrechnung gibt und weil es besser für die Umwelt ist. Andererseits gilt es auch, einen Engpass für den kommenden Winter zu vermeiden.



Mit Fingerspitzengefühl:

# Wilhelminischer Charme erstrahlt in warmen Tönen



Die frisch renovierte Fassade des Eckhauses Große Düwelstraße 41

**Glücklicherweise haben in Hannovers Südstadt recht viele Straßenzüge aus dem vergangenen Jahrhundert die Bombardements des 2. Weltkriegs überstanden. Um diese zu erhalten, müssen sie regelmäßig aufwendig restauriert werden – und dabei ist Know How und Fingerspitzengefühl gefragt.**

Zuerst musste loser Altanstrich und schadhafter Putz entfernt und mangelhafte Stellen neu aufgeputzt werden. Eine aufwendige aber notwendige Arbeit, um eine saubere Basis für die folgenden Schichten herzustellen.

Auch bei der Grundierung der historischen Fassade war Fingerspitzengefühl gefragt. Eine Grundierung muss an die Beschaffenheit des jeweiligen

Untergrunds angepasst werden. Sie muss dessen Saugfähigkeit regulieren und eine tragfähige Unterlage für Putz und Anstrich liefern.

Beim nachfolgenden Anstrich wurde an dem bewährten Farbkonzept des vorherigen Anstrichs festgehalten. Die Fassade erstrahlt jetzt wieder in warmen Pastelltönen wobei die Zierelemente eine Nuance dunkler abgesetzt wurden.

# Neugestaltung der Außenanlagen und E-Ladestation in Burg

**In der letzten Ausgabe unseres Kundenmagazins haben wir berichtet, dass wir die Außenanlagen im Bereich der Hauszuwegungen im Innersteweg 2 und 4 in Hannover-Burg komplett neu gestalten wollen.**



Die Neugestaltung der Außenanlagen ist fast fertig

Die Baumaßnahmen haben im September 2023 begonnen. Die ersten Ergebnisse sieht man bereits: Die Gehwege sind fertig gestellt, und auch die beiden Stellplätze für die E-Ladesäule sind hergerichtet. Jetzt muss nur noch die E-Ladesäule geliefert und angeschlossen werden und die Bepflanzung fertiggestellt werden.

Mit Fertigstellung steht unseren Mietern in Burg exklusiv eine leistungsstarke DC-Ladesäule mit 2 Steckanschlüssen für 1 x 50 kW oder 2 x 25 kW Ladeleistung zur Verfügung.

Vorteile der DC-Ladetechnologie: Da die Ladestation bereits einen eigenen Stromwandler enthält, kann der E-Auto-Akku direkt mit Gleichstrom gela-

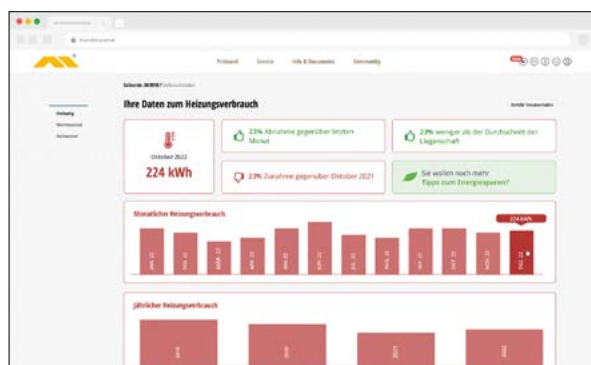
den werden. Das gesamte Laden wird schneller, und es entstehen keine Ladeverluste zu Lasten des Kunden. Die Ladeverluste fallen dem Betreiber der Ladesäule zur Last. Dieses ist einer der Gründe, wieso die Kilowattstunde beim DC-Laden meist etwas teurer ist als beim AC-Laden.

Wenn Sie Interesse an der Nutzung der E-Ladesäule haben, gehen Sie bitte im Kundenportal „hey mussmann“ auf „Neue Anfrage“ und wählen unter dem Vorgangstyp „E-Ladesäule“ die Position „Aktivierung der Kundenkarte“. Für die Nutzung fallen pro PKW 10,00 EUR im Monat an. Den verbrauchten Strom rechnet unser Partner Enercity zu Sonderkonditionen mit Ihnen ab.



# Ihr Kundenportal hey mussmann

**Ab Februar 2024 Verbrauchsinformationen kostenfrei und schnell einsehen.**



So sehen die Verbrauchsdaten in hey mussmann aus

Schon vor zwei Jahren (Ausgabe 26/2022) hatten wir über die geplante Einbindung der Verbrauchsinformation für Wärmeenergie und Wasserverbrauch in unserem Kundenportal berichtet. Inzwischen ist in den meisten mit Zentralheizung versorgten Wohngebäuden die erforderliche fernauslesbare Messtechnik vorhanden, so dass wir Ihnen ab Februar 2024 die Verbrauchsinformationen monatlich per E-Mail kostenfrei zur Verfügung stellen können. Außerdem haben Sie die Möglichkeit, die Verbrauchsdaten jederzeit im Kundenportal einzusehen.

Die Unterjährige Verbrauchsinformation (UVI) informiert Sie monatlich über Ihren Energieverbrauch im aktuellen Monat, im Vormonat, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und für vergleichbare Haushalte.

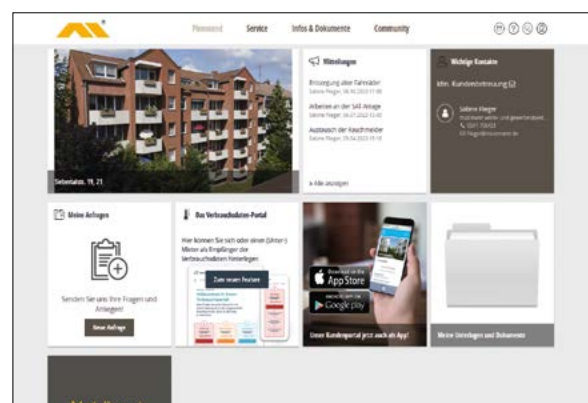
Wer seinen individuellen Verbrauch kennt, kann Einsparmöglichkeiten besser erkennen und entsprechend handeln. Das schont den Geldbeutel, denn Vorsorge schützt vor erhöhten Nachzahlungen bei den Verbrauchskosten.

**Über 80 % aller Wohnungsmieter haben sich bereits registriert.**

Nach der Einführung unseres Kundenportals „hey mussmann“ vor drei Jahren haben wir im vergangenen Jahr erstmals die jährliche Betriebskostenabrechnung auf digitalem Wege an alle im Portal angemeldeten Nutzer versandt.

Das waren über 80 % unserer Wohnungsmieter, die uns die Arbeit dadurch erleichtert haben. Vielen Dank an dieser Stelle.

Für Sie ist die digitale Betriebskostenabrechnung äußerst praktisch, da sie im Portal übersichtlich sortiert und jederzeit über jedes digitale Endgerät abrufbar ist, beispielsweise für die jährliche Steuererklärung.



Das hey mussmann Kundenportal

# Rohr frei!

So vermeiden Sie unnötige Kosten für den Rohrreinigungsdienst



**Viele Rohrverstopfungen lassen sich durch einfache Mittel und Maßnahmen vermeiden. Das lohnt sich, denn wenn Sie eine Rohrverstopfung selbst verursachen, tragen Sie auch die Kosten für den Rohrreinigungsdienst.**



## **Verstopftes WC durch Hygieneartikel**

Der Klassiker! Lässt sich durch Entsorgung der Artikel in einem separaten Abfallbehälter vermeiden.



## **Verstopfter Küchenabfluss durch Fett-Entsorgung in der Spüle**

Lassen Sie Speisefette erkalten und entsorgen Sie diese anschließend im Restmüll. Verwenden Sie beim Spülen immer ausreichend heißes Wasser, damit sich keine Fette an den Innenrohren absetzen können.



## **Verstopfter Abfluss in Waschbecken, Dusche oder Badewanne durch Seife und Haare**

Damit der Abfluss frei bleibt, hilft ein Abflusssieb. Wenn es dennoch zu einem Rückstau kommen sollte, bekommen Sie den Abfluss durch den Einsatz einer Saugglocke – auch Pümpel oder Pömpel genannt – meist wieder frei. Ein einfaches und sehr wirksames Hausmittel bei verstopften Abflüssen und zur Vorbeugung von Verstopfungen und Gerü-

chen ist die Kombination von Natron und Essig.

## **Und so funktioniert die Reinigung des Abflusses mit Natron und Essig:**

1. Geben Sie je nach Stärke der Verstopfung zwischen drei und sechs Esslöffel Natron direkt in den Abfluss.
2. Warten Sie einige Sekunden und füllen dann eine halbe Tasse Essig nach. Achtung: Aufgrund der chemischen Reaktion kann die Mischung aus Essig und Natron nach oben spritzen.
3. Legen Sie ein feuchtes Tuch auf den Abfluss, damit sich die Wirkung verstärkt.
4. Nach zehn Minuten Einwirkzeit sollten Sie den Abfluss mit einem Liter kochendem Wasser durchspülen.
5. Bei stärkeren Verstopfungen kann der Vorgang mehrere Male wiederholt werden.

## **Wasserschaden durch abgeschraubten Badewannenabfluss**

Schrauben Sie den Badewannenabfluss niemals ab, denn der Pümpel oder zusätzlich unser Hausmittel helfen am besten bei verstopftem Abfluss.





# Mieterfahrten 2024

**Auch 2024 hat die Wohnungsgenossenschaft Hannover-Herrenhausen eG wieder liebevoll geplante Ausflüge und Kurzreisen im Angebot, für die sich unsere Mieter gern anmelden können.**



Winterzauber im Harz

**Freitag 09.02.2024**

**Abfahrt: 09:00 Uhr**

**Rückankunft: 18:30 Uhr**

Romantische Dampfbzugfahrt ab Wernigerode durch den winterlichen Harz bis Drei Annen Hohne. Im Hotel „GrüneTanne“ in Mandelholz wird Ihnen ein köstliches Mittagessen mit Vorsuppe, Schweinebraten mit Beilagen sowie ein leckeres Dessert serviert. Am Okerstausee kehren Sie am Nachmittag beim „Windbeutelkönig“ ein.

› **Preis pro Person 110,00 €**



Spargelessen „satt“ auf dem Bauernhof

**Donnerstag: 23.05.2024**

**Abfahrt: 10:00 Uhr**

**Rückankunft: 18:00 Uhr**

Bauer „Nuttelmann“ empfängt Sie zum traditionellen Spargelessen mit Spargelsuppe, Spargel „satt“, Schinken, Schnitzel, Rührei, Kartoffeln, Sauce Hollandaise, Buttersauce und einem leckeren Dessert. Am Nachmittag Aufenthalt am Steinhuder Meer.

› **Preis pro Person 96,00 €**



Osnabrück erleben

**Mittwoch: 11.09.2024**

**Abfahrt: 8:00 Uhr**

**Rückankunft: 18:30 Uhr.**

Erkunden Sie Osnabrücks Sehenswürdigkeiten bei einer Stadtrundfahrt und geführtem Rundgang. In den über 100 Jahre alten Gemäuern eines Bauernhofes erwartet Sie eine frische, gutbürgerliche Küche. Weiterfahrt an den Dümmer See zum Kaffeegedeck, Spaziergang an der Promenade. Rückfahrt über Nienburg an der Weser.

› **Preis pro Person 95,00 €**



Gänsebratenessen bei Bauer Nuttelmann

**Freitag: 06.12.2024**

**Abfahrt: 10:00 Uhr**

**Rückankunft: 19:00 Uhr**

Schöne Fahrt ins Nienburger Land. Gänsebratenessen „satt“ mit Vorsuppe und Dessert im Bauernhaus. Am Nachmittag besuchen Sie den Weihnachtsmarkt in Bremen.

› **Preis pro Person 108,00 €**

**Treffpunkt für alle Fahrten: Herrenhäuser Str. 76a, 30419 Hannover (Ecke Bäcker Raute)**

**Weitere Informationen und Anmeldungen für alle Fahrten bei der WGH Herrenhausen,**

Frau Yasmin Sikora

Telefon: 0511 9719618

E-Mail: [service-alacarte@wgh-herrenhausen.de](mailto:service-alacarte@wgh-herrenhausen.de)

## 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

Druck: Druckerei Jevtovic

Bildnachweise in Leserichtung:

Titel: gopixa, NicoEINino

Seite 3: Peter Hiltmann

Seite 4: eyetronic

Seite 5: Eduardo López

Seite 6: Ulysses Erhardt

Seite 7, 8, 9: Heiko Mußmann

Seite 10: megaflopp, New Africa

Seite 11: Christian, barmalini, Sina Ettmer, K.-U. Häßler

Gedruckt auf CircleSilk Premium White