



► **Energetische Sanierung und Ausbau des Dachgeschosses
An Mußmanns Haube 12**

Inhalt

Editorial	3
Heiko Mußmann seit 25 Jahren selbständig	4
Sanierungsbeginn und Dachgeschossausbau des Hauses An Mußmanns Haube 12	6
Demografischer Wandel: Auswirkungen auf den Immobilienmarkt	8
Projekt „Hannover City 2020+“ und was daraus geworden ist	9
Blickfang Gretelriede 36	10
Mieterfahrten 2020	11
Impressum	12

Liebe Leserinnen und Leser,

die Debatte um die allgemeine Wohnsituation in Deutschland hat sich in den letzten Monaten verschärft. Wir stellen ein zunehmendes Auseinanderdriften der Gesellschaft fest, das sich stark beim Thema Wohnen niederschlägt. So ist es nur richtig, dass der Staat regulatorisch in den Wohnungsmarkt eingreift, um Fehlentwicklungen zu verhindern und um das Gesamtgefüge zu erhalten. Die Mietpreisbremse ist da durchaus ein vernünftiges Mittel, und auch die Herabsetzung der Mieterhöhungsmöglichkeit bei Modernisierung trägt dazu bei.



Weitere Gesetzesänderungen sind nicht notwendig; sie werden nur dazu führen, dass genau die Investoren verschreckt werden, die aus der Wohnungsnot heraus helfen sollen. Viele Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verhalten sich als faire Vermieter und haben interne Preisobergrenzen festgelegt oder sich einer freiwilligen Sozialcharta unterworfen. Genau die würden bei weiteren Markteingriffen regelrecht vor den Kopf gestoßen.

Auch wir haben Preisobergrenzen bei Neuvermietung, die sich – innerhalb der Grenzen der Mietpreisbremse – in erster Linie an Lagemerkmalen orientieren. Als Grundlage hierfür ziehen wir nicht etwa den viel zu pauschalierten Mietspiegel heran, sondern klassifizieren die Lage über den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert.

Auch bei Mieterhöhungen infolge Modernisierung haben wir eine Deckelung des monatlichen Erhöhungsbetrages von 1,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche anstatt der gesetzlich zulässigen maximalen Erhöhung von 3,00 Euro. Da Modernisierungen bei uns meistens mit einer energetischen Ertüchtigung des Gebäudes einhergehen, liegt die effektive Erhöhung häufig dann nur bei 0,70 Euro bis 0,80 Euro pro Quadratmeter.

Auch in Zukunft werden wir uns auf das konzentrieren, was wir schon immer gut konnten: Unseren Mietern eine qualitativ hochwertige Wohnung mit gutem Service und angemessenem Preis anbieten!

Ich wünsche Ihnen ein erfolgreiches Jahr 2020, Freude und Gesundheit.

A handwritten signature in blue ink, consisting of two distinct parts. The first part is a stylized, cursive name, and the second part is a long, horizontal, wavy line that serves as a decorative flourish or a second name element.

Heiko Mußmann seit 25 Jahren selbständig

Am 31.10.2020 werden es 25 Jahre her sein, dass ich mein Gewerbe als Hausverwalter und Vermittler von Versicherungen angemeldet habe

Zuvor war ich angestellter Sachbearbeiter in der Finanzierungsabteilung bei der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen, meinem Ausbildungsbetrieb. Ich werde nie vergessen, dass ich dort eine ganz hervorragende Ausbildung erhalten habe und einen erfolgreichen Start in das Berufsleben genießen durfte. Schon während der Ausbildung bei der Genossenschaft wurde mir das Gespür der sozialen Verantwortung, die Eigentum mit sich bringt, vermittelt. Ich fühle mich der Wohnungsgenossenschaft auch heute noch stark verbunden. Großem Respekt zolle ich dem Abriss des alten Luftschutzbunkers und den Neubauaktivitäten rund um den Herrenhäuser Marktplatz. Die sehr gelungene moderne Architektur gepaart mit einem guten Branchenmix hat den Einzelhandelsstandort massiv aufgewertet und Strahlkraftwirkung auf das gesamte umliegende Wohngebiet. Das war eine gewaltige Leistung und ist ein Riesengewinn für Herrenhausen. Als Grundstücksnachbar und durch die Kooperation mit der Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen im Hinblick auf die Mieterreisen pflegen wir ein sehr angenehmes Verhältnis zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens.

1995 war der Nachfrageüberhang auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt vorbei. Mein Vater, damals auch schon 62 Jahre alt, hatte sich bis dahin immer selbst um die Verwaltung des von ihm aufgebauten Wohnungsbestandes gekümmert. Als der Wohnungsleerstand dann größere



Ausmaße annahm, habe ich das Arbeitsverhältnis bei der Genossenschaft beendet, um meinen Vater zu entlasten.

Durch die Gewerbeanmeldung am 31.10.1995 gründete ich meine eigene Firma, die **Heiko Mußmann Hausverwaltung**. Dafür hat mir mein Vater im Kellergeschoss des Hauses Innersteweg 2 ein neues Büro mit Besprechungszimmer, WC und Teeküche eingerichtet. Die Aufgaben waren klar verteilt: Ich habe die üblicherweise anfallenden Hausverwalterarbeiten erledigt, und er hat sich in erster Linie um die größeren Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen sowie die Finanzierung gekümmert.

Anfangs habe ich auch Fremdverwaltungen und die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften angeboten, die ich im Laufe der Zeit aber wieder eingestellt habe. Darüber hinaus war ich als freiberuflicher Mitarbeiter für die „Bavaria Objekt-



Das erste Büro: Kellergeschoss im Innersteweg 2

und Baubetreuung“, einem Tochterunternehmen der Landesbank Berlin, tätig. Ein absoluter Glücksfall, wie sich im Nachhinein herausstellte, den ich einer Schulfreundin aus der Berufsschule zu verdanken hatte. Dort habe ich zum ersten Mal mit Frau Flieger und Herrn Baxmann zusammengearbeitet. Nebenbei bildete ich mich noch zum Fachwirt weiter und war für den bundesweit tätigen Konzern bis zum Herbst 2001 tätig. Mit der Schulfreundin, die inzwischen in München wohnt, bin ich übrigens immer noch befreundet sowie mit einem ehemaligen Arbeitskollegen.

In den Jahren um die Jahrtausendwende lag der Immobilienmarkt in Hannover sprichwörtlich am Boden. Mein Vater erkannte die Chance und baute den Wohnungsbestand kontinuierlich weiter aus, so dass ich bald eine Mitarbeiterin benötigte, um die Aufgaben zu bewältigen. Ich kannte die Qualitäten von Frau Flieger und erfuhr, dass sie eine Teilzeitstelle sucht, die die Bavaria ihr aber nicht anbieten konnte. Und so habe ich – meine Firma firmierte inzwischen unter **Heiko Mußmann Immobilienmanagement** – Frau Flieger per 01.07.2001 als meine erste Mitarbeiterin eingestellt. Zeitgleich zog ich mit dem Büro auch eine Etage höher ins Erdgeschoss. Das Kellergeschossbüro wird seitdem als Archiv genutzt.



Büroerweiterung im Erdgeschoss im Innersteweg 2

Im Jahr 2004 traten im Zuge einer Balkonsanierung technische Probleme auf und die von uns beauftragten Handwerker meldeten reihenweise Bedenken an. Ich weiß noch wie ich damals zu Frau Flieger sagte: „So ein Multitalent wie Herrn Baxmann bei der Bavaria, so einen müssten wir haben!“ Glücklicherweise befand sich Herr Baxmann schon im Vorruhestand und nach einer kurzen Problemschilderung sagte er spontan zu und

ist seitdem aus unserem Team nicht mehr wegzu-denken.

2005 habe ich das Gewerbe um die Immobilien- und Darlehensvermittlung erweitert; aber die Makleraufträge ließen noch auf sich warten. Das änderte sich im Jahr 2007, als ich einen Vermittlungsauftrag für ein Mehrfamilienhaus in Neustadt erhielt. Zeitgleich rief mich Herr Flenche an, der meinen Vater schon viele Jahre zuvor bei der Wohnungsvermietung als Makler unterstützte, und teilte mir mit, dass er beruflich ein bisschen kürzertreten und sich verändern will. „Das war wie ein Lotto-Gewinn, so einen erfahrenen Vertriebsprofi auf dem Immobilienmarkt an meiner Seite zu haben“, dachte ich mir. Wir wurden uns schnell einig. Das war der Grundstein für das bis heute so erfolgreiche Maklergeschäft. Ich habe mich zwischenzeitlich zum geprüften Immobilienmakler und zum Sachverständigen für Immobilienbewertung weitergebildet. Die Firmierung wurde 2008 in **mußmann wohn- und gewerbeobjekte e.K.** geändert.

Im Jahr 2012 fügte sich der nächste Zufall: Frau Tamborini - wir kannten uns schon von der Wohnungsgenossenschaft und hatten dort perfekt zusammen gearbeitet - entschloss sich, wieder in ihre Heimatstadt zu ziehen. Was für ein Glücksfall, dass ich Frau Tamborini für unser Unternehmen gewinnen konnte! Sie unterstützte zunächst Herrn Flenche und übernahm später das Maklergeschäft.

Im Jahr 2012 wurde aus dem Einzelunternehmen die **mußmann wohn- und gewerbeobjekte GmbH & Co. KG** und mit Einbringung des privaten Grundbesitzes von meinem Vater das Wohnungsunternehmen in seiner heutigen Form. Für das Maklergeschäft und Dienstleistungen, die wir für Dritte erbringen, habe ich die mußmann immobilien GmbH gegründet.

Seit 2014 bereichert Herr Schulz - mit dem ich auch schon viele Jahre zuvor befreundet war - unser Unternehmen mit seinem Wissensumfang im technischen Bereich. Zu der Zeit habe ich mein Intensivstudium zum Asset-Manager absolviert und bin seitdem auch Mitglied bei IMMOEBS e.V., eines der größten Netzwerke der Immobilienwirtschaft in Deutschland.

Sanierungsbeginn und Dachgeschossausbau des Hauses An Mußmanns Haube 12

Die Planungen waren schon seit drei Jahren abgeschlossen, aber die erforderliche Baugenehmigung für den geplanten Dachgeschossausbau ließ noch auf sich warten. Im Mai 2019 war es dann soweit, und wir konnten die Bewohner über die bevorstehende Modernisierungs- und Ausbaumaßnahme konkret informieren.



Wohnzimmer mit Blick auf den Balkon

Im Rahmen der energetischen Sanierung erhielt das Haus eine Vollwärmeschutzfassade und eine Kellerdeckendämmung. Die Wohnungen wurden mit modernen Kunststofffenstern ausgestattet. Die Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser findet zukünftig über das Fernwärmenetz statt. Die Bestandswohnungen und die zwei neu geschaffenen Dachgeschosswohnungen erhalten jeweils einen großzügigen Vorstellbalkon.

Schöne Aussichten: Dachgeschosswohnungen nehmen Form an

Nachdem Ende August 2019 den Bauhandwerkern noch extreme Hitze zu schaffen machte, beeinträchtigten im Oktober heftige Regenfälle den Baufortschritt. Die neue Dachform nahm ungeachtet dessen immer mehr Gestalt an. Mittlerweile ist



Wohnzimmer mit Blick auf die Galerie



der neue Dachstuhl mit den neuen Dachgauben eingedeckt, und alle Fenster sind eingebaut. Die Handwerker machen sich jetzt fleißig mit dem Innenausbau ans Werk, damit sich unsere zukünftigen Mieter schon bald über ihr neues Zuhause freuen können. Nach Abschluss der Maßnahmen erhalten die Bestandswohnungen sowie auch die neuen Dachgeschosswohnungen das Prädikat „KfW Effizienzhaus 55“.

Demografischer Wandel:

Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

Die Geburtenrate sinkt seit mehreren Jahren stetig, während die Lebenserwartung dank hoher Lebensstandards und dem medizinischen Fortschritt steigt. Dieser demografische Wandel wird sich in vielen Bereichen des Alltagslebens auswirken. Die Folgen sind für die Kranken- und Rentenversicherung, die Wirtschaft, den Arbeitsmarkt und nicht zuletzt auch für die Immobilienbranche schwer abzusehen.

Wohin entwickelt sich der Wohnungsmarkt bis 2030 und 2060?

Mit dieser zentralen Frage beschäftigt sich die Studie „Soziodemografischer Wandel und regionale Immobilienmärkte“ der Universität Freiburg von Professor Bernd Raffelhüschen und Roman Witkowski.

Die Überraschung: Trotz sinkender Bevölkerungszahlen wird die Nachfrage nach Wohnraum steigen. Als Hauptkriterium können die steigenden Rentner- und Ausbildungshaushalte genannt werden. Ältere Menschen wohnen im Vergleich zu früher länger alleine; junge Menschen gründen zum Ausbildungsbeginn, Berufsstart oder Studium ihren eigenen Haushalt.

Zu beachten ist, dass sich der demografische Wandel regional unterschiedlich auswirkt. So werden Schwarmstädte, Universitätsstädte und Metropolen bis zum Jahr 2060 mehr Haushalte beheimaten als 2015. Im Gegenzug dazu, müssen laut Studie die ländlichen Regionen und die östlichen Bundesländer, mit Ausnahme von Berlin, mit einer „Entvölkerung“ um die 20 Prozent bis zum Jahr 2060 rechnen.



Als Folge der wachsenden Nachfrage in Ballungsgebieten besteht bundesweit die Möglichkeit von steigenden Immobilienpreisen bis 2030. Preisrückgänge sind nur in strukturschwachen Landkreisen zu erwarten. Als Frühindikator hierfür wird zunächst eine längere Verweildauer der angebotenen Immobilien am Markt angenommen.

Welche Wohnlagen werden gefragt bleiben?

Die kommende Marktentwicklung ist nicht allein der Niedrigzinssituation geschuldet. Auch muss ein Augenmerk auf die Ansprüche der nachwachsenden Generation geworfen werden. Bei der Zunahme von Heimarbeitsplätzen ist eine schnelle Internetanbindung ein wesentliches Kriterium für den Erfolg eines Wohngebietes. Auch bessere Freizeit- und Mobilitätsangebote können einer Entleerung des ländlichen Bereiches entgegenwirken.

Der demografische Wandel ist schon lange kein Trend mehr, sondern ein Fakt, dem die Wohnungswirtschaft Rechnung tragen muss.

Projekt „Hannover City 2020+“ und was daraus geworden ist

Mit dem 2007 begonnenen Projekt „Hannover City 2020+“ entstand ein Konzept zur Entwicklung der Innenstadt an ausgewählten Orten. Dabei suchte die Stadtverwaltung von Beginn an die öffentliche Beteiligung. Die gute Resonanz und die engagierten Diskussionen haben wesentlich zur Akzeptanz der daraus entwickelten Umbau- und Neubauprojekte beigetragen.

Wir haben einmal genauer beleuchtet, welche Konzepte aus den ehrgeizigen Planungen umgesetzt wurden.

Klagesmarkt

Der Klagesmarkt war ein schlichter Parkplatz, der in Spitzenzeiten höchstens zu 30 Prozent ausgelastet war und gelegentlich für Veranstaltungen genutzt wurde. Zunächst wurde der innenstadtnahe Teil mit der Zentrale des Wohnungsunternehmens Hanova, 100 Wohnungen, einer Kita, Büros und Läden bebaut. Die Gesamtgestaltung, bei der auf eine Kleinteiligkeit der Fassaden geachtet wurde, stammt vom Kölner Büro Astoc. Es hat dafür jüngst einen Planerpreis für urbane Stadtentwicklung erhalten. Seit Herbst 2019 ist mit der Bebauung des zweiten Abschnitts, dem mittleren Platzteil, begonnen worden. Geplant ist, die Grundidee aus dem ersten Abschnitt der Klagesmarktbebauung fortzusetzen. Der Platzbereich zur Christuskirche hingegen soll nicht bebaut werden und weiterhin für den Wochenmarkt zur Verfügung stehen.

Am Marstall

Auch das Konzept Am Marstall befindet sich kurz vor Vollendung. Zwei Neubauten sind auf dem länglichen Areal entstanden, im Gebäude nahe der Schmiedestraße residiert ein gehobenes



Der Klagesmarkt: früher ein eher trister Parkplatz (oben), heute mit einer gelungenen Bebauung – das Entree bildet die Unternehmenszentrale der Hanova

Burger-Restaurant mit Außenterrasse. Die stadtplanerische Idee war, durch einen neuen, verschönerten Platz dem Rotlichtviertel Einhalt zu gebieten. Das ist leider nicht gelungen, der Platz

hat eher ein schlechtes Image und gilt als Kriminalitätsschwerpunkt in der Innenstadt. Dafür ist der Freiraum am Hohen Ufer durch landschaftsplanerische Mittel (Baumpflanzungen, Neuerrichtung Ufermauer) deutlich aufgewertet worden.

Köbelinger Markt

Noch nicht begonnen wurde mit der Umsetzung im Bereich des bisherigen Ordnungsamtes zwischen Leinstraße und Marktstraße. Hier könnte ab 2021 unter Erhalt des Köbelinger Marktes ein Wohnquartier mit ergänzender gewerblicher Nutzung entstehen.

Es ist höchst erfreulich, dass nahezu alle Konzepte umgesetzt wurden bzw. noch umgesetzt werden. Durch die Aufwertung von bisher unterentwickelten innerstädtischen Plätzen hat Hannover einen deutlichen Entwicklungsschub erfahren.

Leibnizufer / Hohes Ufer

Einzig für das Konzept Leibnizufer / Hohes Ufer gibt es noch keine konkreten Umsetzungstermine. Hier ist eine vollständige Neuorganisation der Flächen zwischen Leineufer und der Straße Leibnizufer vorgesehen. Ob dieses Konzept jemals realisiert wird, bleibt abzuwarten. Zumal der geplante teilweise Rückbau des Leibnizufers unter Verkehrsexperten auch nicht unumstritten ist.

Blickfang Gretelriede 36

Das 6-Parteien-Miethaus in Hannover-Burg erstrahlt in neuem Glanz



Nachdem bereits im Jahr 2015 die Kellerwände von außen abgedichtet und die Regen- und Schmutzwasserkanäle ausgetauscht wurden, stand im Jahr 2019 die energetische Sanierung im Vordergrund.

Auch an den Artenschutz wurde gedacht, und an beiden Dachgiebeln wurden insgesamt 14 Einfluglöcher mit dahinter befindlichen Brutnischen für z. B. Schwalben oder Mauersegler geschaffen. Für 2020 ist die Erneuerung der Vorgartenmauer und der Einbau einer Luft-Wasser-Wärmepumpe geplant.

Mieterfahrten 2020

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



Wernigerode
In der bunten Stadt im Harz
Mi., 26.02.2020, 8.30 Uhr,
Rückankunft: ca. 18.30 Uhr
Sektfrühstück, Fahrt mit der Schlossbahn, Mittagessen: Wildgericht aus den Harzer Wäldern, Altstadt Rundgang, Besuch des Harzer-Baumkuchenhauses inkl. Kaffeegedeck.

► **Preis pro Person: 79,00 €**



Spargelessen
Do., 14.05.2020, 10.00 Uhr,
Rückankunft: ca. 18.30 Uhr
Erlebnisreicher Tag im Landhotel Baumann's Hof, Aperitif, Vorsuppe, Spargel satt mit Schinken, Schnitzel und Dessert. Anschließend Kutschfahrt durch die Kirchdorfer Heide mit Kaffeegedeck.

► **Preis pro Person: 79,00 €**



Spreewald
„Gurkenzeit in Lübbenau“
So., 27.09.2020, 7.00 Uhr bis
Mi., 30.09.2020, ca. 18.00 Uhr
Busfahrt und Taxi-Service, Begrüßungsfrühstück im Bus, 3 Übernachtungen mit Frühstück im Hotel „Spreewaldeck“, 3 Abendessen inkl. Spreewaldbuffet, Stadtführung durch die historische Altstadt von Cottbus, mehrstündige Kahnfahrt durch die einmalige Wald-, Fluss- und Insellandschaft des Spreewaldes, Besuch einer Spreewaldgurkenfabrik mit Verkostung.

► **Preis pro Person: 495,00 €**
(EZ-Zuschlag: 105,00 €)



Hubertusfahrt
Mi., 28.10.2020, 10.00 Uhr,
Rückankunft: ca. 19.00 Uhr
Fahrt ins herbstliche Eichsfeld, Wildessen im Restaurant „Zum Kronprinzen“: Hirschgulasch, Rotkohl und Herzoginkartoffeln, Dessert. Weiterfahrt zur Traditionsbrennerei Hardenberg mit Führung und Kaffeegedeck.

► **Preis pro Person: 75,00 €**



Gänsebratenessen und Weihnachtsmarkt Hamburg
Mi., 10.12.2020, 9:30 Uhr,
Rückankunft: ca. 19.30 Uhr
Weihnachtliches Gänsebratenessen satt, mit Vorsuppe und Dessert, anschließend Besuch des historischen Weihnachtsmarkt am Rathausplatz in Hamburg.

► **Preis pro Person: 73,00 €**

Nähere Informationen und Anmeldungen für alle Fahrten 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.medien-gestaltung GmbH

Bildnachweise in Leserichtung: Titel: 1000hands AG / S. 3: privat /

S. 4, 5: Heiko Mußmann / S. 6, 7: 1000hands AG, Heiko Mußmann

S. 8: Birgit Reitz-Hofmann (Adobe Stock) / S. 9: AxelHH, Gerd Fahrenhorst

(beide wikipedia.org) / S. 10: Heiko Mußmann / S. 11: Uwe Graf, barmalini,
Henry Czauderna, meseberg, Reise-und Naturfoto (alle Adobe Stock)