

IMMO *in* NORDERSTEDT



STEFAN HAGEMANN
IMMOBILIEN

powered by

STEIGENDE MIETEN

Über ein Drittel? Die Hälfte? Mieter müssen einen immer größeren Anteil ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Wie soll der Staat darauf reagieren?

S.04

NEUBAUIMMOBILIEN

In dieser Ausgabe immo*in* Norderstedt finden Sie eine Auswahl der schönsten Neubauprojekte, die gerade gebaut werden und auf Sie warten.

S.05



S.06

EIN NEUES ZUHAUSE

Nichts Interessantes auf dem Markt? Ganz im Gegenteil! Entdecken Sie unsere besten Herbstangebote, bevor es jemand anders tut!



S.08

HOME-TRENDS

Mit ein paar neuen Wohnaccessoires und wenigen kleinen Eingriffen passen Sie Ihre Wohnung der Jahreszeit an. So fühlen Sie sich das ganze Jahr lang wohl!



HERBSTAUSGABE 2019
WWW.SHI-IMMO.DE

11
19



MARKTBERICHT



Der Markt boomt, die Preise steigen. Aber welche Summen werden aktuell in unserer Stadt wirklich für Immobilien bezahlt? Wie groß ist der Unterschied zwischen Bestand und Neubau? Wir haben die genauen Zahlen für Sie aufbereitet.

S.10

GUT ZU WISSEN

... für Vermieter und Mieter! Regelungen rund um die Miete werden oft als zahnlos dargestellt. Doch es gibt laufend neue Bestimmungen, die Vermieter und Mieter unbedingt kennen sollten. Wir geben einen aktuellen Überblick und einen Ausblick auf bevorstehende Änderungen.



S.13

EINEN TAG LANG IMMOBILIENMAKLER

Um den Beruf des Maklers ranken sich Mythen und Vorurteile. Um das ganze Tätigkeitsspektrum zu erfassen, haben wir einen typischen Tagesablauf festgehalten. Das Resultat hat uns ehrlicherweise selbst überrascht: ganz schön viel los an so einem Maklertag!



S.14

IMPRESSUM

Herausgeber
Stefan Hagemann
Immobilien e.K.
Niendorfer Straße 38a
22848 Norderstedt
www.shi-immo.de

Redaktion/Layout
Agentur Solowerk
80638 München
www.solowerk.de

Bilder: Getty/Unsplash
Auflage: 20.000 Stück

Stefan Hagemann Immobilien e.K. steht für Seriosität, exzellente Marktkenntnis, langjährige Erfahrung und höchste Qualifikation beim Verkauf und bei der Vermietung von Immobilien in Norderstedt und Umgebung. Wir kreieren für jeden Kunden individuelle Lösungen und überzeugen mit nachhaltigem Engagement, Fairness und starken Maklerleistungen.

LIEBE LESERINNEN UND LESER, LIEBE IMMOBILIENBESITZER, LIEBE INTERESSENTEN,

es ist da, unser brandneues Magazin „Immo in Norderstedt“! 16 Seiten Informationen und Unterhaltung rund um Immobilien – liebevoll aufbereitet und gestaltet von uns nur für Sie. Wenn die Tage kürzer werden, draußen der Wind um die Häuser pfeift, das bunte Laub von den Bäumen fällt, dann verbringt man doch einfach gerne Zeit zu Hause. Eine heiße Tasse Tee, leckeres Gebäck, ein gemütlicher Sessel und dazu eine gute Zeitschrift – bekommen Sie da nicht gleich Lust, in der neuen Immo in Norderstedt zu schmökern?

Erfahren Sie mehr über unsere aktuellen Immobilienangebote in Norderstedt: Der Herbst und die Wochen vor Weihnachten sind ja erwiesenermaßen die beste Zeit für einen erfolgreichen Immobilienverkauf oder den Erwerb einer neuen Wohnung oder eines Hauses. Die Menschen sind nach den Sommermonaten wieder verfügbar, motiviert und möchten wichtige Abschlüsse und Entscheidungen noch vor Jahresende treffen.

Lernen Sie Stefan Hagemann Immobilien besser kennen: Unser Familienunternehmen und die Stadt Norderstedt sind seit vielen Jahren eng miteinander verbunden. Wir bieten Ihnen nicht nur umfangreiche Expertenleistungen, wir sind auch Ihr zuverlässiger Ansprech- und Diskussionspartner für alle Fragen rund um



Immobilien, die Ihnen unter den Nägeln brennen.

Lassen Sie sich von unseren Lifestyle-Themen unterhalten: Was ist diesen Herbst beim Interior-Design angesagt? Erfahren Sie mehr über den Style der 70er-Jahre mit ihren starken Formen und Farben. Unser Reisetipp für das ganze Jahr: Die wunderbare Insel Sylt! Ein phantastischer Ort, um die Seele baumeln zu lassen und zündende neue Ideen fürs Leben zu entwickeln.

Lange Rede, kurzer Sinn: jetzt ab auf die Couch mit Ihnen! Genießen Sie ein wenig Zeit nur für sich allein. Atmen Sie durch. Entspannen Sie sich. Viel Spaß beim Lesen – wir denken an Sie!

Stefan Hagemann Immobilien e.K.





„MIETPREISBREMSE“, „MIETENDECKEL“ ODER GLEICH VERGESELLSCHAFTEN? WELCHE ALTERNATIVEN DER STAAT GEGEN STEIGENDE MIETEN WIRKLICH HAT.

Keine Frage, der Staat muss ran! Denn der Immobilienmarkt in deutschen Ballungszentren treibt bizarre Blüten und Wohnen ist ein existenzielles Gut – ohne staatliche Regulierung geht es einfach nicht. Der Staat „erdrosselt“ aber gerade die Wohnungsmärkte mit verschärften Regelungen, die sich in erster Linie gegen Eigentümer und Bauherren richten, anstatt auf die stärkere Förderung von Neubau zu setzen.

Welche Alternativen zu Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignungen gibt es wirklich, um steigenden Mieten entgegenzuwirken?

Ohne eine kluge Bauplanung der Kommunen geht es nicht! Z.B. könnten die Kommunen mit dem Erlass eines Bebauungsplans zugleich Vereinbarungen mit Bauherren treffen. Üblich ist inzwischen, dass sich eine Kommune über solche Verträge 20 bis 30 Prozent Sozialwohnungen zusichern lässt. Der Jurist Thomas Weigel schlug bei einem Vortrag vor dem Deutschen Mietgerichtstag im Frühjahr 2019 sogar vor: „Theoretisch und rechtlich denkbar ist auch eine Vereinbarung von Mietobergrenzen im frei finanzierten Wohnungsneubau.“

Wohneigentumsbildung ankurbeln durch Senkung der Grunderwerbsteuer! Nicht die Einführung des Bestellerprinzips bei Immobilienverkäufen kann dafür sorgen, dass mehr Wohneigentum in Deutschland

gebildet wird, sondern eine Senkung der Grunderwerbsteuer. Es gibt zahlreiche Studien, die den eigentumsfördernden Wert beispielsweise eines Freibetrags auf die Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer herausstellen.

Mieterfreundliche Reformen bei Nachverdichtung! Nach Paragraph 34 Baugesetzbuch muss sich ein Neubau lediglich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung ins Umfeld eingliedern“. Ob man darin günstig oder teuer wohnt, darauf hat die Kommune keinen Einfluss. Mit einer mieterfreundlichen Reform des Paragraphen zur Nachverdichtung könnte der Staat den Kommunen ein Instrument der Feinsteuerung auch bei einzelnen Bauprojekten an die Hand geben.

Expertenmeinung von
Geschäftsführer Stefan Hagemann, Stefan Hagemann Immobilien e.K.
Wenn Sie auch eine Meinung haben oder sich austauschen wollen: info@shi-immo.de

Deutschland braucht einen neuen sozialen Wohnungsbau! Enteignungen lösen das Wohnproblem nicht. Stattdessen müsste der Staat wieder selbst als Bauherr Gestaltungswillen beweisen. Dazu wäre sehr viel mehr Geld vom Bund nötig und eine Kontrolle, dass die Länder dieses Geld nicht zweckentfremden, nötig. Zudem eine Baubürokratie, die man deutlich entschlacken müsste. Und zu guter Letzt eine Architektur mit sozialem Gestaltungswillen.

DER WEG AUS DER MISERE. ABER BITTE AN DEN RICHTIGEN STELLEN.

Eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW) zeigt: In vielen deutschen Großstädten wird zu wenig gebaut, gleichzeitig wird auf dem Land mancherorts sogar zu viel gebaut! Städte wie München, Berlin oder Frankfurt am Main kommen mit dem Bauen nicht hinterher. Grund dafür sind der hohe Zuzug in die Städte, das knappe Personal in den Bauämtern, strenge Vorschriften und lange Bearbeitungszeiten von Bauanträgen sowie der Fachkräftemangel in der Bauwirtschaft.

Entscheidend sei laut der IW-Studie die Bereitstellung von Bauland, um Investoren anzulocken. Zudem sollten mancherorts alte Gebäude umgebaut werden, anstatt neue zu errichten. Auch sollten der Bund und das Land finanziell klamme Städte stärker unterstützen, etwa beim Ausbau des Nahverkehrs.

Auf dem Land gibt es viel Leerstand, dennoch entstehen dort relativ viele Neubauten, die bevorzugt werden, obwohl Umbauten im Altbestand vielerorts sinnvoller sind. Kommunen auf dem Land fernab der Metropolen sind daher gut beraten, ein besseres Flächenmanagement zu betreiben, um attraktiv zu bleiben und Leerstände in der Ortsmitte zu vermeiden.

In den Jahren 2019 und 2020 werden der Studie zufolge in ganz Deutschland 342.000 neue Wohnungen benötigt. 2018 wurden jedoch nur 286.000 Wohnungen fertiggestellt.

Der Blick in die Zukunft stimmt aber optimistisch: Nach Schätzung des IW sinkt der Bedarf bis 2025 auf jährlich etwa 260.000 und bis 2030 auf rund 246.000 Wohnungen. Hauptgrund hierfür ist die zu erwartende sinkende Zuwanderung.



NUR NOCH 3 ZU HABEN

HIER WOLLEN SIE WOHNEN! HOCHWERTIGE 4-ZIMMERWOHNUNGEN IN ZENTRALER LAGE VON NORDERSTEDT ZU VERMIETEN

In einem modernen, mit Fahrstuhl ausgestatteten Mehrfamilienhaus (KfW 55) mit 8 Wohneinheiten werden Sie sich wohlfühlen.

- Wohnflächen: ca. 100 bis 106 m², 4 Zimmer
- Hochwertige Design-Fußböden
- Fußbodenheizung
- Zzgl. Pkw-Stellplatz
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Bedarfsausweis: 12,2 kWh (m²*a), Klasse A+

Alle aktuellen Informationen zu den Angeboten finden Sie unter www.shi-immo.de
ODER RUFEN SIE UNS EINFACH AN: ☎ 040 / 80 00 70 37

IMMOBILIENANGEBOTE IM HERBST



WOHNE DICH GLÜCKLICH!

Dachgeschosswohnung in top-Lage Norderstedts!

ca. 101 m² Wohnfläche + ausgebauter Spitzboden, 3 geräumige Zimmer, Bad, Gäste WC, hochwertige EBK, Baujahr 1973, V: 140,00 kWh (m²*a), Klasse E

Kaufpreis: 315.000 €, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.



WOHNFREUDE GARANTIERT!

Doppelhaushälfte mit Keller & Garage in Norderstedt

ca. 120 m² Wohnfläche, 7 Zimmer, 2 Bäder, Gäste WC, Einbauküche, Keller, schöner Garten, Baujahr 1962, B: 140,90 kWh (m²*a), Klasse E

Kaufpreis: 275.000 €, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.

GUT *schein*
MARKTWERTERMITTLUNG

Trotz scheinbar vieler Informationsquellen kennt nur der Fachmann den exakten Marktwert Ihres Objekts. Wir sind Ihre lokalen Experten und erstellen Ihnen gerne eine kostenfreie, fundierte Marktwertermittlung. Rufen Sie uns an oder senden Sie eine Mail an info@shi-immo.de mit dem Stichwort „Herbst-Magazin“.



BARAUSSZAHLUNG NICHT MÖGLICH



LEBENSGLÜCK IN DER REIHE!

NEUBAU Reihenhäuser in Norderstedt

ca. 120 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, hochwertige Ausstattung, ruhige Lage, 135- 211 m² Grundstücksanteil, Fertigstellung: Frühjahr 2020

KP: 395.000-415.000 €, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.



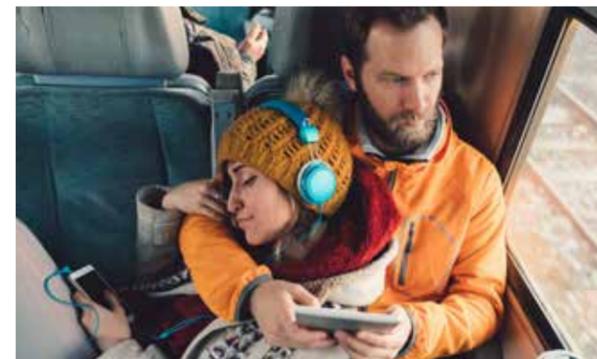
DIE IST GENIAL!

Eigentumswohnung in Norderstedt

ca. 107 m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Bad, Gäste WC, moderne Einbauküche, Kellerraum, Baujahr 1995, Verbrauchsausweis: 82,30 kWh (m²*a), Klasse C

Kaufpreis: 297.500 €, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.

WIR SUCHEN FÜR UNSERE VIP-KUNDEN



IN NORDERSTEDT LEBT MAN GUT. DAS WEISS

AUCH DAS JUNGE PAAR SCHULZ GENAU. Sie wohnen derzeit in einer Wohnung in Hamburg, da sie aber beide in Norderstedt arbeiten, suchen Sie hier ein neues Heim, am liebsten ein Häuschen.

Suchprofil: Haus, 3-4 Zimmer, Preis bis 330.000 € Stellplatz oder Garage



DIE MÖLLERS, FABIAN UND JULIA MIT

TÖCHTERCHEN EMMA (1 1/2), wohnen derzeit in Bad Oldesloe. Julia ist in Norderstedt aufgewachsen, Oma und Opa leben hier, deshalb sucht die kleine Familie jetzt hier ein neues zu Hause.

Suchprofil: Haus, ab 4 Zimmern, kleiner Garten wäre schön bis 450.000 €.



TOP KAPITALANLAGE!

Eigentumswohnung mit klassischer Aufteilung

ca. 77 m² Wohnfläche, 3 Zimmer, Bad, Einbauküche, Balkon, Baujahr 1963 Verbrauchsausweis: 110,00 kWh (m²*a), Klasse D

Kaufpreis: 215.000 €, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.

DIE IMMOBILIENSPRECHSTUNDE

Sie möchten wissen, wie Ihre Immobilie bewertet werden kann? Welche Unterlagen Sie für einen Verkauf benötigen? Wie man Ihre Immobilie am Besten hochwertig vermarktet und was es eigentlich mit dem Energieausweis auf sich hat? Oder haben Sie allgemeine Fragen rund um Ihre Immobilie? Dann ist die Immobiliensprechstunde bei Stefan Hagemann genau das Richtige für Sie! Ihre persönlichen und

individuellen Fragen werden dort kompetent und diskret behandelt.

Selbstverständlich ist die Immobiliensprechstunde für Sie unverbindlich und kostenlos. Kommen Sie einfach vorbei, eine Anmeldung ist nicht erforderlich. Herr Stefan Hagemann und sein Team freuen sich auf Sie!

**SCHATZ,
WIR
MÜSSEN
REDEN!**

Machen Sie sich Gedanken über die Zukunft Ihrer Immobilie? Wir beraten Sie kompetent und diskret.
☎ 040/80 00 70 37
www.shi-immo.de



IMMER DIENSTAGS
von 10:00 – 12:00 Uhr
Niendorfer Str. 38a
Norderstedt / Garstedt



HERBST/WINTER 2019 – DIE HOME-TRENDS

Der Herbst kommt strahlend und golden daher, der Winter in kühlen und glitzernden Tönen.

Die Herbst- und Wintermonate sind magisch. Sie begeistern uns und lassen uns wieder zu Kindern werden. Mit staunenden Augen wandeln wir durch farbenfrohe und später im Jahr vom Schnee bedeckte Wälder und Landschaften. Das Rascheln des Laubes, das Knistern des Schnees unter den Stiefeln, der Duft in der Luft nach frischem Laub – ist es nicht eine wunderbare Zeit?

Und wie schön ist erst das Nachhausekommen in eine kuschelige Wohnung oder ein gemütliches Haus! Um sich Herbst- und Winterflair in Ihr Zuhause zu holen, müssen Sie nicht gleich Ihr ganzes Interieur umkrempeln. Wir haben einige tolle Einrichtungs- und Dekorationstrends für Sie zusammengestellt ...

BAUCHIGE VASEN IN VIOLETT

Spüren Sie es auch schon beim Hinschauen? Violett beruhigt und die buddhagleiche Form tut ein Übriges. Aausatmen!



KISSENHÜLLEN MIT TOLLEN MOTIVEN

Kissen sind DAS Farbvitamin für jede Wohnung. Besonders wenn es draußen grau wird, erfreuen die kleinen Stimmungsmacher das Auge und laden zum Entspannen ein!

➤ Gesehen: www.villeroy-boch.de

➤ Gesehen: www.junique.de

PLAID OSCAR AUS KUNSTFELL VON PROFLAX

Fell ist out. Es lebe das Kunstfell! Was ist die Hauptaufgabe einer Decke? Genau, kuschelig sein! Mit einer Decke aus Kunstfell liegen Sie deshalb niemals falsch!

➤ Gesehen: www.breuninger.de

DIE FARBEN UND FORMEN DER 70ER KOMMEN WIEDER

Als großer Herbsttrend kommt dieses Jahr ein kräftiger Hauch der 70er-Jahre aus der Modewelt herübergeweht. Dieses Flair kann man sich mit den Trendfarben Violett, Olive, Honig, Cotto oder Petrol nach Hause holen. Aber auch Materialien wie „Fake Fur“ in Teddyoptik oder Blumenmuster sind sowohl in der Mode als auch im Interieur ein absolutes Must-have! Bei den Herbsttrends gilt: Ob als komplettes Sofa oder einzelnes Kissen, vielleicht sogar als Wandfarbe, um einen farbigen Akzent im Wohnzimmer zu setzen, oder als Accessoire – der Kreativität sind hier keine Grenzen gesetzt.



IMMOBILIENDIALOG - TERMINE 1. HALBJAHR 2020

Zu einer kostenlosen Infoveranstaltung bei Kaffee und Kuchen lädt Stefan Hagemann Immobilien regelmäßig ein. Der Immobiliendialog findet im Bürohaus in der Niendorfer Straße statt – es gibt immer wertvolle Tipps von Experten. Selbstverständlich haben Sie während oder nach der Veranstaltung die Möglichkeit, individuelle Fragen persönlich zu klären.

📅 **23.01.2020 // Testament und Immobilien**

Referent: Rechtsanwalt und Notar Volker Krause

📅 **05.03.2020 // Immobilienverkauf 2.0 - Wie verkaufe ich meine Immobilie heute zum Höchstpreis?**

Referent: Stefan Hagemann

📅 **23.04.2020 // Wohnen im Alter - Umbauen, Umnutzen, Umziehen**

Referent: Stefan Hagemann

📅 **11.06.2020 // Steuern sparen beim Vererben und Verschenken**

Referent: Steuerberater Jan Mohrdiek

**EINTRITT
FREI**



Die Teilnehmerzahl ist begrenzt, daher ist eine Anmeldung erforderlich! Sie können sich telefonisch unter 040 / 80 00 70 37 oder per Email an info@shi-immo.de anmelden. Stefan Hagemann und sein Team freuen sich auf Sie!



AUSZEIT AUF SYLT...

...eine Insel, die wir lieben! 2-3 Mal im Jahr nehmen wir uns eine kleine „Auszeit“ – am liebsten in den Wintermonaten, wenn auf der Insel Ruhe eingekehrt ist – dann genießen wir die herrliche Landschaft: Fahrradtouren oder lange Strandspaziergänge – einfach den Wind um die Nase pusten lassen... Hier bekommen wir den Kopf frei – frei für Neues! Dann haben wir Zeit und Ruhe, unsere Preis – und Marketingstrategien zu überarbeiten, Vorträge für unsere Kundenveranstaltungen zu erstellen und Prozesse weiterzuentwickeln, von denen Sie als unsere Kunden profitieren, denn zufriedene, glückliche Kunden sind unsere Motivation!

Wer wissen will, wie die Insel wirklich ist, was ihre magische Anziehungskraft ausmacht, der muss es selbst erleben. Wir sagen jetzt nichts mehr :-]



DIE PREISE FÜR IMMOBILIEN IN NORDERSTEDT KENNEN SEIT JAHREN NUR EINEN WEG:

STEIL NACH OBEN!

Die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht 2007-2018 des Segeberger Gutachterausschusses (hier werden die Preise des Jahres 2018 veröffentlicht) bestätigten wieder einmal den Trend der vergangenen Jahre: Grundstücke, Wohnungen und Häuser in Norderstedt werden immer teurer!

Kein Wunder, denn es zieht immer mehr Menschen in die attraktive, wirtschaftsstarke Region um Norderstedt. Das geringe Angebot an Bauplätzen, verbunden mit zu wenig gebauten Neubauwohnungen, steigenden Baukosten, günstigen Baufinanzierungen und viel Liquidität, tut sein Übriges zu der Verknappung des Angebots und den damit verbundenen Preissteigerungen.

Für Norderstedt hat der Gutachterausschuss 2018 776 Kaufverträge erfasst – 8 Prozent weniger als 2017. Mit diesen Verkäufen wurden 2018 rund 350 Mio. Euro umgesetzt (vgl. 2017: 312 Mio. Euro).

EINE WOHNUNG IN NORDERSTEDT

In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Norderstedt verdoppelt. Laut Grundstücksmarktbericht 2019 ist in nahezu allen Baujahresbereichen eine Teuerung von 2 bis zu 20 Prozent festzustellen. Käufer zahlten im Jahr 2018 für eine Bestandswohnung im Mittel rund **2.923 Euro/m²** Wohnfläche (2017: 2.595 Euro/m²).

Für Neubauwohnungen mussten im Jahr 2018 im Durchschnitt **4.221 Euro/m²** bezahlt werden (2017: 3.968 Euro/m²). Im Mittel war eine neue Eigentumswohnung 81 m² groß. Eine solche Neubauimmobilie kostete inklusive Tiefgaragenstellplatz und Nebenkosten rund **393.000 Euro**.



Die aktuellen Zahlen des Gutachterausschusses zeigen: Die Nachfrage nach Immobilien und Grundstücken in Norderstedt übersteigt deutlich das Angebot. Ein Ende der steigenden Preise ist derzeit nicht in Sicht.

Wenn Sie in der Region bereits eine Immobilie besitzen, können Sie sich auch auf längere Sicht über gute Verkaufs- und Vermietungsaussichten freuen – denn Ihre Immobilie ist gefragt! Bei einer fundierten Bewertung Ihres Hauses, Ihrer Wohnung oder Ihres Grundstücks sollten Sie am besten auf einen echten Spezialisten vertrauen, der sich seit vielen Jahren auf dem Immobilienmarkt bewegt. Wir arbeiten seit vielen Jahren erfolgreich für unsere Kunden und kennen den Norderstedter Markt genau. Wir wissen, welche Kaufpreise für Objekte in ähnlicher Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Zuschnitt in Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft erzielt werden. Setzen Sie in der Immobilienbewertung in und um Norderstedt auf die Expertise von Stefan Hagemann Immobilien. Sichern Sie sich unseren erstklassigen Service und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten!

277 Eigentumswohnungen wurden 2018 in Norderstedt insgesamt verkauft (2017: 314), davon waren lediglich 73 Kaufverträge den Neubauwohnungen zuzuordnen.

EIN HAUS IN NORDERSTEDT

Der Durchschnittspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Norderstedt im Jahr 2018 wurde mit **480.000 Euro** ermittelt (2017: 430.000 Euro für eine vergleichbare Immobilie). Dieses fiktive Gebäude besitzt eine Grundstücksfläche von 600 m², 1988 als bereinigtes Baujahr sowie 144 m² Wohnfläche. Die Preissteigerung von 2017 auf 2018 lag somit bei ca. **12 Prozent**. Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus mit ca. 200 m² Grund und 112 m² Wohnfläche wurden 2018 im Schnitt **330.000 Euro** aufgerufen (6 Prozent mehr als im Vorjahr).

EIN GRUNDSTÜCK IN NORDERSTEDT

Die Entwicklung von unbebauten Grundstückspreisen geht ebenfalls weiter steil nach Oben. Für ein freies Grundstück muss in Norderstedt für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ein durchschnittlicher Preis in Höhe von 384 €/m² (Stichtag 31.12.2018) gezahlt werden. Zum Stichtag 31.12.2016 wurden hierfür 317 €/m² gezahlt, dies entspricht einer Steigerung von ca. 21 %.

AKTUELL 2019

Wir möchten Ihnen in unserem kleinen Marktbericht einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Deshalb bilden wir für das erste Halbjahr 2019 auch die Zahlen der Online-Plattform Immobilien Scout24 ab. Hier werden aktuelle Angebotsprei-

se für Immobilien und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage dargestellt. In das Preisgefüge fließen auch die Angebotspreise ein, die von privaten Verkäufern erhoben werden. Nicht selten gibt es große Diskrepanzen zwischen den Preisdarstellungen auf ImmobilienScout24 und dem Gutachterausschuss. Sie werden schnell den Unterschied zwischen den oft deutlich höheren Angebotspreisen von Privatverkäufern und den tatsächlich bei einem Verkauf erzielten Preisen erkennen.

ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE HÄUSER



ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE WOHNUNGEN



2 SEITEN EINER SPANNENDEN BRANCHE



FAMILIE WEIGEL MÖCHTE ETWAS ANDERES ALS DIE ANDEN

Es suchen: Nikole und Simon Weigel mit Sarah (7) und Samuel (5)
Nach: Einfamilienhaus mit Garten
Ab Baujahr 2000 mit ca. 170 m² Wohnfläche
In: Norderstedt und Umgebung

Bis: 700.000 Euro

2 Jahre lang lebte Familie Weigel in den Anden. Doch die Sehnsucht nach der alten Heimat war zu groß. Jetzt fehlt nur noch die passende Immobilie.

Deutsche Ingenieurskunst ist gefragt in Südamerika. Ihr Arbeitgeber in Chile war erst mal ziemlich erstaunt, dass hinter dem Namen Nikole Weigel eine Frau steht. Ihr Mann konnte als Freiberufler seine Arbeit einfach mitnehmen. Die Kinder fanden das fremde, sonnige Land erst ganz toll. Doch immer mehr fehlten ihnen Oma und Opa. Und an Weihnachten im Sommer wollten sie sich nicht gewöhnen. Jetzt freuen sich alle 4, wieder zurückzukommen!

Familie Weigel hätte gerne ein Einfamilienhaus mit großem Garten und rund 170m² Wohnfläche. Tochter Sarah träumt nämlich von einem eigenen kleinen Teich mit mindestens 7 Goldfischen!



EIN HAUS, 3 BRÜDER, EIN MAKLER-WETTBEWERB UND DIE POLIZEI

Verkauft wurde: ein Haus in Norderstedt
Von: 3 Brüdern als Erbengemeinschaft
Makler gefunden durch: Wettbewerb
Es wurde emotional.

Das Familienhaus fiel einer Erbengemeinschaft von 3 sehr unterschiedlichen Brüdern zu. Spontan konnten sie sich auf keinen Makler einigen, also fanden sie eine salomonische Vorgehensweise.

Jeder der Brüder durfte einen Makler nominieren, gemeinsam wurde dann ein einziger für den Verkauf auserkoren. Warum wir? Unser Preis- und Marketingkonzept hat die Brüder überzeugt, neben vielen kleinen anderen Faktoren. Sie haben gut gewählt, nach nur einer Besichtigungsrunde war der Verkauf besiegelt, zu einem besseren Preis, als die Brüder erhofft hatten. Auch der Abschied fiel weniger emotional aus als gedacht. Ein sehr nettes Polizistenpaar hat das Haus gekauft und renoviert es jetzt behutsam.

Die am Anfang so skeptischen Brüder haben uns am Ende zu einem gemeinsamen Abendessen eingeladen und sich sehr bedankt. Polizeischutz hatten wir dabei auch.

GUT ZU WISSEN: MIETER UND VERMIETER AUFGEPASST!

ÜBERBLICK ÜBER DIE WICHTIGSTEN NEUEN REGELUNGEN.

Neue Bußgelder bei missbräuchlicher Weise



Was zuvor nur für angespannte Märkte wie München, Hamburg und Berlin gedacht war, wird nun auf ganz Deutschland bezogen. Sollte ein Gericht es als erwiesen ansehen, dass Maßnahmen in „missbräuchlicher Weise“ genutzt werden, um Mieter aus der Wohnung zu drängen, drohen nun Geldbußen. Diese belaufen sich auf bis zu 100.000 Euro.

Aktuelle Mietpreisbremse



Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die Miete höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ob der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Wie hoch die Vergleichsmiete ist, kann dem einfachen oder qualifizierten Mietspiegel vor Ort entnommen werden. Es gibt viele Ausnahmen und Sonderregelungen. Hier beraten wir Sie gerne im Detail.

Mehr Transparenz für Mieter



Wenn Ihre Immobilie unter die Mietpreisbremse fällt, müssen Sie seit 2019 neuen Mietern mitteilen, was deren Vormieter für die Wohnung gezahlt haben. Wenn dem Mieter diese Erklärung nicht vorliegt, kann das als Verstoß gegen die Auskunftspflicht gelten und der Mieter kann mit einer Rüge die Auskunft zur zulässigen Miete verlangen. Die zulässige Miete ist erst ab Nachholung der Auskunft fällig. Bei einem Verstoß kann dem Vermieter eine Anzeige wegen Bereicherung drohen.

Senkung der Umlage für Modernisierungskosten



Vermieter konnten in der Vergangenheit 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umlegen. Hier gibt es 2019 eine Änderung: Jetzt sind es nämlich nur noch 8 Prozent. Das soll Wohnen bezahlbarer machen und weitere Mieterhöhungen einschränken.

UND WELCHE ZUSÄTZLICHEN ANPASSUNGEN WERDEN NOCH ERWARTET?

Bisher müssen Vermieter, die gegen die Mietpreisbremse verstoßen, die Miete erst ab dem Zeitpunkt senken, an dem sie aufgefliegen sind. Mieter können zu viel bezahlte Miete somit nicht rückwirkend zurückverlangen. Das soll sich ändern, wie Innenminister Horst Seehofer (CSU) und Justizministerin Christine Lambrecht (SPD) im August 2019 bekannt gaben. Geplant ist ein Zeitraum von rückwirkend 30 Monaten. Zudem soll die Mietpreisbremse bis 2025 verlängert werden.

Darüber hinaus haben sich Union und SPD darauf geeinigt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht mehr anhand der letzten 4, sondern der letzten 6 Jahre bestimmt werden soll. Auf diese Weise sollen Mieterpreiserhöhungen stärker eingedämmt werden. Bis wann die Änderungen in Kraft treten sollen, ist noch unklar. Union und SPD kündigten jedoch eine schnelle Umsetzung der Pläne an.

Expertenmeinung von Vermietungsprofi Daniela Hagemann, Stefan Hagemann Immobilien e.K.. Wenn Sie auch eine Meinung haben oder sich austauschen wollen: info@shi-immo.de

DAS MAKLERTAGEBUCH

Was macht ein Immobilienmakler den lieben langen Tag lang? Wir alle kennen das Klischee: Makler machen mal eben eine Besichtigung und sonst drehen sie hauptsächlich Däumchen. Wir haben für Sie einen typischen Tagesablauf aufgeschrieben.



🕒 **8:00** – Termin bei einem Verkäufer zur Objektansicht und Erstaufnahme eines Einfamilienhauses in Norderstedt - Harksheide. Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

🕒 **9:15** – Teammeeting: Besprechung des vergangenen Tages, jeder berichtet kurz über wichtige Dinge, Neuigkeiten zu allen aktuellen Immobilien.



🕒 **9:45** – Telefonate mit aktuellen Interessenten sowie Berichterstattung an Verkäufer zu dem aktuellen Stand der Vermarktung.



🕒 **11:00** – Fahrt zum Rathaus: Wir benötigen für ein neu zu verkaufendes Reihenmittelhaus weitere Unterlagen, diese finden wir in der Bauakte.

🕒 **11:30** – Auf dem Weg zurück ins Büro, ein Zwischenstopp auf der Baustelle (Verkauf von sechs Reihenhäusern), um den aktuellen Bautenstand anzusehen.



🕒 **12:00** – Die Grundrisse vom Bauamt werden geprüft und für das Exposé überarbeitet.



🕒 **12:30** – Mittagessen mit Mehrwert. Sobald ich ein wenig Zeit habe, versuche ich mich weiterzubilden. Zum Essen hab ich mir einen Artikel über neue digitale Verkaufsmethoden mitgenommen.

🕒 **13:30** – Besprechung im Büro mit einem Homestager bezüglich einer zu verkaufenden Eigentumswohnung. Die Wohnung war vermietet, ist nun leer und soll durch das Möblieren für den Verkauf vorbereitet werden.



🕒 **14:30** – Besichtigung mit Interessenten. Die drei Interessenten, die hintereinander kommen, sind alle wirklich sehr interessiert.

🕒 **16:00** – Unterzeichnung beim Notar. Unsere Kunden begleiten wir immer beim Notartermin. Ein feierlicher Moment, alle Beteiligten sind sehr zufrieden mit der Vermittlung.



🕒 **17:30** – Übergabe an Eigentümer. Wir bereiten ein Übergabeprotokoll vor und begleiten Verkäufer und Käufer bei der Übergabe der Immobilie – immer ein sehr emotionaler Moment.

🕒 **18:30** – Noch ein Zwischenstopp im Büro, den morgigen Tag vorbereiten, um 9:00 ist Gutachterausschussung in Bad Segeberg...dann geht's nach Hause – die Familie wartet schon!

NEUES VOM SHI-TEAM

Ein guter Zusammenhalt in unserem Team, ein herzliches Miteinander und gegenseitige Wertschätzung – das ist es, was für uns zählt!



Ein „Hoch“ auf unser Team!

Als kleinen Ausgleich zum Tagesgeschäft veranstalten wir regelmäßig Betriebsausflüge. Es ist schön, auch mal ein paar Stunden ohne Arbeit Zeit füreinander zu haben und Spannendes gemeinsam zu Erleben.



Hmmm. Lecker!!



Erholung in der Strandkorb-Rikscha



SHI-Pralinen sind die Besten!

Zuletzt haben wir einen tollen Tag in Hamburg verbracht. Geocoaching stand auf dem Programm. Und weil eine Schatzsuche ja bekanntlich sehr anstrengend und nervenaufreibend sein kann, durften ein paar leckere Drinks als Stärkung für zwischendurch nicht fehlen. Unsere Kreativität und Liebe zu süßen Leckereien konnten wir im Chocoversum beim „Schokolade kreieren“ so richtig ausleben. Bei einem leckeren Abendessen haben wir den Tag später noch wunderbar ausklingen lassen.

KARRIERE IM SHI-TEAM

Wir suchen zum nächstmöglichen Termin:

****Mitarbeiter/in m/w/d in Voll- oder Teilzeit für unser Backoffice****

IHRE AUFGABEN:

- Administrative Arbeiten und Zuarbeiten
- Telefonische Kundenbetreuung
- Unterstützung unserer Immobilienmakler

Insbesondere:

- Bearbeiten neuer Objekte
- Beschaffung der Objektunterlagen
- Erstellung von Immobilien-Exposés
- Bearbeitung von Anfragen
- Erstellung von Mietverträgen
- Marketingmaßnahmen, speziell Social-Media

DAS BRINGEN SIE MIT:

- Abgeschlossene kaufmännische Ausbildung
- Hohes Engagement und eine selbstständige Arbeitsweise
- Sicherer Umgang mit MS-Office und Social-Media
- Ausgeprägte Teamfähigkeit und Zuverlässigkeit
- Sehr gute Deutschkenntnisse in Wort und Schrift
- Freundliches Auftreten

DAS BIETEN WIR:

- umfassende Einarbeitung
- abwechslungsreiche Tätigkeiten
- leistungsgerechte Vergütung
- einen unbefristeten Arbeitsvertrag





**WAS MAN SÄT, DARF MAN RUHIG
ERNTEN ... WIR SAGEN IHNEN, WAS
IHR EIGENTUM HEUTE WERT IST.**



IMMO*in*
NORDERSTEDT

ONLINE-KURZANALYSE ODER WERTERMITTLUNG DURCH EXPERTEN

Was ist meine Immobilie ungefähr wert? Diese Frage können Sie sich kurzfristig und in Eigenregie online bei uns beantworten. Wenn Sie den genauen Wert Ihrer Immobilie erfahren möchten, nehmen Sie unsere unverbindliche Wertermittlung vor Ort in Anspruch. Mit dem Gutschein im Magazin (Seite 06) – völlig kostenfrei bis 31.03.2020.

**Auch Ihr Immobilienverkauf ist bei uns in den besten Händen.
Unser erfahrenes Team sorgt für den Wohlfühlpreis –
mit Leistungsgarantie.**



Stefan Hagemann Immobilien e.K.
Niendorfer Straße 38a
22848 Norderstedt
☎ 040 / 80 00 70 37
info@shi-immo.de

WWW.SHI-IMMO.DE