

# IMMO in NORDERSTEDT



STEFAN HAGEMANN  
IMMOBILIEN

powered by

**TOP**  
IMMOBILIEN  
MAKLER  
2020

NORDERSTEDT

**FOCUS**

DEUTSCHLANDS  
GRÖSSTE MAKLER  
BEWERTUNG

IN KOOPERATION MIT  
**statista**

FOCUS-SPEZIAL  
9 | 2020

## MARKT 2020

Immobilien in Norderstedt trotzten der aktuellen Covid-19-Pandemie. Wir erklären Ihnen die Lage im Detail.

S.10

## WOHNIMMOBILIEN

In dieser Ausgabe immo in Norderstedt finden Sie eine Auswahl unseres Immobilienangebots.

S.06



S.07

## KUNDEN SUCHEN

Aktuell suchen wir für unsere Kunden Wohnungen und Häuser. Suchprofile finden Sie auf den Seiten 07 und 12.



MOIN



HERR MAKLER

[www.herr-makler.de](http://www.herr-makler.de)

BERATUNG

AUSGABE 2020

[WWW.SHI-IMMO.DE](http://WWW.SHI-IMMO.DE)

# IMMO in NORDERSTEDT

## 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

2020 kommt ein neues Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten. Wir erklären Ihnen, wie die aktuelle Lage aussieht und welche wichtigen Änderungen es mit sich bringen wird.



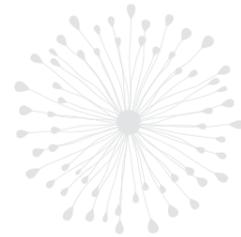
**S.04**



**S.15**

## UNSER ALLTAG ALS MAKLER

Es sind die Begegnungen mit unterschiedlichen Menschen, die unseren Beruf so schön machen. Oft werden wir gefragt: „Was ist denn das Besondere am Maklerberuf?“ Ganz klar: Es sind die Menschen, die hinter den Immobilien stehen! Mit denen wir in Berührung kommen. Die uns mit ihren persönlichen Geschichten bewegen. Jedes Mal wieder aufs Neue.



### IMPRESSUM

Herausgeber  
Stefan Hagemann  
Immobilien e. K.  
Niendorfer Straße 38 a  
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,

das Jahr 2020 entpuppte sich in den vergangenen Monaten für uns alle als ein besonderes Jahr. Covid-19 hält die Welt weiter in Atem und auch die wirtschaftlichen Auswirkungen dieser Pandemie werden uns weiter beschäftigen. Aber bei aller Ungewissheit: Krisen sind auch immer eine Chance. Insbesondere die bisher stark umstrittene Digitalisierung zeigt sich aktuell als viel versprechende Alternative.

Auch wir nutzen die Vorteile der Digitalisierung schon lange. Sei es unsere cloudbasierte Maklersoftware, mit der sich unser Büro unkompliziert ins Homeoffice verlegen lässt, oder seien es unsere virtuellen Immobilienrundgänge, mit denen unsere Interessenten auch am heimischen Laptop einen ersten Eindruck von einer Immobilie erhalten können.

Trotz aller Affinität zur Digitalisierung sind wir jedoch überzeugt, dass auf analoge Maßnahmen nicht gänzlich verzichtet werden kann. Für uns ist eine adäquate Mischung die ideale Art, mit unseren Kunden im Kontakt zu bleiben.

Sehen Sie auf den nächsten Seiten, welche Immobilien in Norderstedt und Umgebung gerade zum Verkauf stehen und für wen wir auf der Suche nach attraktiven Häusern und Wohnungen sind ... Entgegen einiger Meinungen



sind die Preise stabil. Natürlich beschäftigt uns derzeit auch das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten (gilt ab 23. Dezember 2020).

Außerdem in dieser Ausgabe: wichtige gesetzliche Neuerungen für Vermieter und Mieter; schillernde Hometrends im Stil der „Golden Twenties“; brandaktuelle News über unser Unternehmen und vieles mehr ...

**Genießen Sie die warmen Sonnenstrahlen auf der Haut und den Anblick der blühenden Natur! Haben Sie Freude an dem, was Sie gerade tun! Zum Beispiel am Schmökern in unserem Magazin. Wir wünschen Ihnen viel Vergnügen bei der Lektüre.**

**Stefan Hagemann Immobilien e. K.**



Daniela und Stefan Hagemann

# WAS DIE IMMOBILIEN- BRANCHE BEWEGT!

2020 auf jeden Fall das neue Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten. Wir erklären, welche Änderungen ab 23. Dezember 2020 gelten werden.

**DER HINTERGRUND:** Bisher wurde die Verteilung der Maklerkosten in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich gehandhabt. Die Gesamtprovision von 6 bis 7 % wurde in 75 % der Regionen zwischen Käufer und Verkäufer geteilt. In manchen Regionen, vor allem in Norddeutschland, zahlt auch nur der Käufer. Dagegen wollte die Politik mit dem neuen Gesetz nun vorgehen. Die Doppeltätigkeit des Maklers für Käufer und Verkäufer wurde mit dem „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnung und Einfamilienhäuser“ geregelt. Zinshäuser sind ausgenommen.

**Der Zeitplan:** Im Mai 2020 hat das Bundeskabinett abschließend über die Reform der Maklerprovision beraten. Das am 12. Juni 2020 beschlossene „Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnung und Einfamilienhäuser“ wurde am 23. Juni 2020 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht und tritt am 23. Dezember 2020 in Kraft.

**Was wird sich ändern?** Der Käufer soll künftig nicht mehr alleine die Provision übernehmen, wenn der Makler vom Verkäufer zuerst ins Boot geholt wurde. Demnach kann ein Immobilienmakler für einen Verkäufer nicht

mehr provisionsfrei tätig werden. Der Makler muss mit dem Verkäufer also eine Provision verhandeln, wenn auch der Käufer etwas zahlen soll.

**Für welche Immobilie soll das Gesetz gelten?** Für Wohnungen und Einfamilienhäuser. Gewerbeimmobilien und Zinshäuser sind ausgenommen.

**Das bleibt gleich:** Einem Makler ist es weiterhin möglich, z. B. nur die Interessen des Verkäufers zu vertreten. Das muss dann entsprechend vertraglich vereinbart werden. Außerdem können sich Makler wie bisher oft üblich nur

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

vom Immobiliensuchenden eine Provision versprechen lassen. Wichtig dabei ist, dass es zuvor keine Absprache zwischen Makler und Verkäufer über die Vermarktung einer Immobilie gab. Der Maklervertrag bedarf auch künftig der Textform.

**Praxisbeispiel 1:** Käufer und Verkäufer schließen mit dem Makler einen Vertrag – dann sollen beide im Erfolgsfall auch dasselbe bezahlen. Meistens wird zunächst zwischen Verkäufer und Makler ein provisionspflichtiger Maklervertrag geschlossen (z. B. mit einer Provision von 3 % zzgl. Umsatzsteuer). Der Makler vermarktet die Immobilie dann öffentlich. Meldet sich ein Interessent, schließt der Makler mit ihm auch einen Vertrag. Der Makler ist also für beide Parteien tätig. So muss die Provision für den Käufer auch 3 % zzgl. USt. betragen. Handeln Makler und Käufer eine geringere Provision aus als die Provision für den Verkäufer, muss sich

dieser Nachlass auch zugunsten des Verkäufers auswirken.

**Praxisbeispiel 2:** Nur der Verkäufer oder Käufer schließt einen Maklervertrag ab – dann darf der Zweite künftig nicht mehr zahlen als der Erste. Der Anspruch gegenüber dem Zweiten wird nur fällig, wenn bewiesen ist, dass der Erste auch gezahlt hat.

**Vorteile des neuen Gesetzes: Fairness und Professionalität** Diese neue, bundeseinheitliche Regelung ist vor allem für Immobilienkäufer ein positives Signal. Durch das neue Gesetz wird sich der Immobilienmarkt weiter professionalisieren. Nach Ansicht von Stefan Hagemann werden sich Anbieter, die ihre Maklerdienste umsonst anbieten, auf Dauer nicht am Markt halten können und nur seriöse Dienstleister werden sich am Markt durchsetzen.

**UNSER FAZIT:** In unserem Unternehmen stehen wir für Fairness, Transparenz und eine gleichrangige, ausgewogene und kompetente Beratung von Verkäufern und Käufern. Großes Fachwissen, perfekte Marktkenntnis, umfangreiche Leistungen und langjährige

Erfahrung sind das Fundament für einen erfolgreichen Immobilienkauf bzw. -verkauf zum marktgerechten Preis. Das neue Gesetz wird Verkäufer und Suchende sicherlich stärker für die Professionalität und den Service vieler Makler sensibilisieren.

## 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? Oder haben Sie allgemeine Fragen rund um Ihre Immobilie?

Dann ist die Immobiliensprechstunde bei Stefan Hagemann genau das Richtige für Sie! Ihre

persönlichen Fragen werden dort kompetent und diskret behandelt.

Erste Gespräche führen wir digital oder auch im Büro durch. Sie möchten vorbeikommen? Sagen Sie uns am besten vorher kurz Bescheid! 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](http://www.shi-immo.de)



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



## IMMOBILIENANGEBOTE



### TOLLES HEIM – GLÜCKLICH SEIN!

**Traumwohnung mit Balkon und Garten!**  
Tornesch, Eigentumswohnung, ca. 81 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche, 3 geräumige Zimmer + ausgebauter  
Spitzboden, helle Einbauküche, Bad, Abstellraum,  
Balkon, Garten, Baujahr 1994, V: 139,30 kWh(m<sup>2</sup>\*a),  
Klasse E

**Kaufpreis: 209.000 €**, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.



### WÜNSCH DIR WAS!!

**2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in Top-Lage!**  
Norderstedt, EG im 2-Familien-Haus, ca. 94 m<sup>2</sup> Wfl., 2 Zi.,  
großer Wohn-Ess-Bereich, renoviert, neue EBK, Keller,  
Kfz-Stellplatz, bodenebene Dusche, Terrasse, Garten-  
nutzung, Bj. 1971, Energieausweis wird erstellt

**Mtl. Kaltmiete: 950 € + Betriebskosten: 100 €  
+ Heizkosten 100 € Gesamt: 1.150 €**



### DIE BÖLTERS SUCHEN EIN REIHENHAUS IN

**NORDERSTEDT.** Sie wohnen derzeit in einer  
Wohnung in Harksheide und möchten für ihren  
kleinen Sohn einen Garten zum Spielen und Toben.

**Suchprofil: Reihenhaus, 3-4 Zimmer wären schön,  
Preis bis 400.000 €**



### EHEPAAR REISE LIEBT DEN SOMMER IN

**NORDERSTEDT** und lange Spaziergänge im  
Stadtpark. Die Kinder sind ausgezogen und jetzt  
sucht das Ehepaar eine schöne Wohnung im  
Erdgeschoss oder mit Fahrstuhl. **Suchprofil:**

**Eigentumswohnung, 3 oder mehr Zimmer wären  
schön, Preis bis 380.000 €**

## GUTschein MARKTWERTERMITTLUNG

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



BARAUSSZAHLUNG NICHT MÖGLICH

## NEUES VOM SHI-TEAM

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



### SICHERN SIE IHRE ZUKUNFT!

**3-Zi.-Wohnung mit Fahrstuhl und Tiefgaragenstellplatz!**  
Norderstedt, Eigentumswohnung, ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnflä-  
che, 3 geräumige Zimmer, Essdiele, Bad, Abstellraum,  
Kellerraum, Tiefgaragenstellplatz, Fahrstuhl, Baujahr  
2000, V: 81,0 kWh(m<sup>2</sup>\*a), Klasse C

**Kaufpreis: 249.000 €**, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.



### VIEL PLATZ FÜR EINE GROSSE FAMILIE!

**Traumhaftes Reetdachhaus + Gästehaus + großer Garten**  
Norderstedt, ca. 176 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 1.056 m<sup>2</sup> Grund, 6 Zi. (4  
Haupthaus + 2 Gästehaus), große Wohnküche, 3 Bäder,  
Gäste-WC, Kamin, Sauna, Bj. 1751, Gästehaus 1984), B:  
279,0 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

**Kaltmiete mtl.: 1.800 € + Betriebskosten: 200 € , Brutto-  
Kaltmiete: 2.000 € Heizkosten: selbst (Gas-Heizungs-  
anlage)**



Odin

Vor ein paar Wochen haben  
wir tierische Verstärkung  
bekommen: Bürohund Odin  
sorgt mit seinem kuscheligen  
Hunde-Charme und seinen  
Späßchen für viel Freude bei  
Kunden und Mitarbeitern.



Stefan Hagemann ist „Herr Makler“

Die Weisheit „nomen est omen“ trifft auf unseren  
vierbeinigen Freund wirklich nicht zu: Mit seinem  
Namensvetter, dem kriegerischen Göttervater  
Odin, hat der freundliche kleine Kerl bestimmt  
nichts zu tun. Überzeugen Sie sich doch selbst  
und kommen Sie auf einen Besuch vorbei –  
streicheln ist ausdrücklich erlaubt!

**Apropos:** Kennen Sie eigentlich „Herrn Makler“?  
Nein? Dann wird es Zeit, unseren Immobilien-  
experten und seine kurzen, knackigen Videos  
rund um Maklertemen endlich kennenzulernen!  
**Vorbei die Zeiten der unbeantworteten Fragen  
zum Hausverkauf oder zur Vermietung.** Vorbei die  
Zeiten des genervten Kopfschüttelns, weil man  
bei dem ganzen komplizierten Immo-Latein das  
Wesentliche nicht verstanden hat. „Herr Makler“  
**schafft Abhilfe.** Stellen Sie ihm Ihre persönlichen  
Fragen – „Herr Makler“ erklärt Ihnen das große  
Immobilienuniversum. **Probieren Sie es gleich  
mal aus auf [www.herr-makler.de](http://www.herr-makler.de).**

## IMMOBILIENANGEBOTE



### AUF INS WOHNGLÜCK!

#### Geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!

Hamburg-Horn, Eigentumswohnung, ca. 80 m<sup>2</sup> Wfl., Bad mit Dusche, Einbauküche, geräumiger Wohnbereich, große Loggia, Baujahr 1971, V: 144,0 kWh(m<sup>2</sup>\*a)

**Kaufpreis: 325.000 €**, Courtage: 6,25 % inkl. MwSt.



### KLUGE KÖPFE INVESTIEREN – TOP-KAPITALANLAGE!

#### Gepflegtes 3-Familien-Haus in zentraler Lage

Norderstedt, Zinshaus, 3 Wohnungen, ca. 241 m<sup>2</sup> Wfl., ca. 427 m<sup>2</sup> Grund, Vollkeller, Stellplätze, laufend modernisiert, Baujahr 1978

**Kaufpreis: auf Anfrage**

Weitere Informationen erhalten Sie in Kürze auf [www.shi-immo.de](http://www.shi-immo.de).



### HIER FÜHLEN SICH IHRE LIEBEN DAHEIM!

#### Gepflegte Doppelhaushälfte mit Wintergarten und Garage

## IN VORBEREITUNG

Weitere Informationen erhalten Sie in Kürze auf [www.shi-immo.de](http://www.shi-immo.de).



### PASST PERFEKT!

#### Modernisierte Doppelhaushälfte mit Keller

## IN VORBEREITUNG

Weitere Informationen erhalten Sie in Kürze auf [www.shi-immo.de](http://www.shi-immo.de).

➤ Weitere Angebote auf [www.shi-immo.de](http://www.shi-immo.de)

## DIE „GOLDEN TWENTIES“ SIND ZURÜCK

Der Wohntrend 2020? Viel Gold, Glamour und fabelhafte Formen, Strukturen und Designs.

Das bedeutet Maximalismus und Opulenz bei der Einrichtung sowie Mut bei der Auswahl von Farben, Formen und Materialien. Samt, Marmor, Eisen und natürlich ganz viel Gold sind die Basis für den 20er-Jahre-Chic. Wir haben Ihnen zusammengestellt, was Sie brauchen, um sich wie der große Gatsby zu fühlen!

### FOTOTAPETE „GOLDEN AGE FLOWERS“



Sie lieben Blumen in kräftigen Farben? Mit dieser tollen Fototapete holen Sie sich den Sommer dauerhaft ins Haus.

➤ Gesehen: [www.kekamsterdam.com](http://www.kekamsterdam.com)

### ART-DECO-COUGHTISCH VON CASA PADRINO



Marmor gehört zu den typischen Materialien des Golden-Twenties-Looks. Todsick und cool zugleich – einfach zeitlos elegant!

➤ Gesehen: [www.casa-padrino.de](http://www.casa-padrino.de)

### TAFELN WIE DIE BOHEMIANS – AN EXZENTRISCH GEDECKTEN TISCHEN



Bei der Stoffwahl ist Samt in knalligen Farben wie Violett oder Petrol besonders angesagt. Glamouröse Leuchten über dem Tisch setzen besondere Akzente, die sofort ins Auge springen, z. B. Stuhl „Mode Samt“.

➤ Gesehen: [www.kare.de](http://www.kare.de)

### LAMPE „BLOOM“: AUSSERGEWÖHNLICH



➤ Gesehen: [www.kartell.com](http://www.kartell.com)

### CHAMPAGNERSCHALE GOLDEN TWENTIES MIT GOLDRAND



➤ Gesehen: [www.westwingnow.de](http://www.westwingnow.de)

Bequemer geht es nicht – und dabei so herrlich stylish! Sie werden diesen Sessel lieben ...

➤ Gesehen: [www.rosenthal.de](http://www.rosenthal.de)

### MEGAGEMÜTLICHER SESSEL „SCOOP“



# DER IMMOBILIENMARKT TROTZT CORONA

Die aktuellen Auswertungen von IMV online/IMG GmbH sprechen eine klare Sprache. Der Immobilienmarkt in Norderstedt kennt weiterhin nur einen Weg, und zwar weiter nach oben.

Die Auswertungen beruhen auf angebotenen Immobilien innerhalb der letzten 12 Monate (08/2019 bis 08/2020). Die Firma IMV wertet bundesweit Immobilienangebote aus. Zu erkennen ist, dass das Angebot an Einfamilienhäusern rückläufig ist, aber das Angebot an Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen ist. Die Zurückhaltung im laufenden Jahr ist sicherlich durch eine Verunsicherung gerade älterer Verkäufer aufgrund der Corona-Pandemie zu erklären.

Kein Wunder, denn es zieht immer mehr Menschen aus der Metropolregion Hamburg 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.

In den letzten 12 Monaten wurden in Norderstedt 488 Kaufverträge erfasst – ca. 20 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Mit diesen Verkäufen wurden in den letzten 12 Monaten rund 82 Mio. Euro umgesetzt.

## EINE WOHNUNG IN NORDERSTEDT

In den letzten 10 Jahren haben sich die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Norderstedt verdoppelt. Laut aktueller Auswertung ist in nahezu allen Baujahresbereichen eine Teuerung von 15 bis zu 20 % festzustellen. Käufer



Die aktuellen Auswertungen von IMV online/IMG GmbH sprechen eine klare Sprache. Der Immobilienmarkt in Norderstedt kennt weiterhin nur einen Weg, und zwar weiter nach oben.

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 schon lange 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 Ihrer unmittelbaren Nachbarschaft erzielt werden, die in puncto Lage, Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Zuschnitt vergleichbar sind. 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!

zahlten im letzten Jahr für eine Bestandswohnung im Mittel rund **3.434 Euro/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (2019: 2.923 Euro/m<sup>2</sup>).

Für Neubauwohnungen mussten im Jahr 2020 im Durchschnitt **4.959 Euro/m<sup>2</sup>** bezahlt werden (2019: 4.221 Euro/m<sup>2</sup>). Im Mittel war eine neue Eigentumswohnung 83 m<sup>2</sup> groß. Eine solche Neubauimmobilie kostete inklusive Tiefgaragenstellplatz und Nebenkosten rund **431.000 Euro**. 292 Eigentumswohnungen wurden in den letzten 12 Monaten in Norderstedt insgesamt verkauft (2019: 272).

## EIN HAUS IN NORDERSTEDT

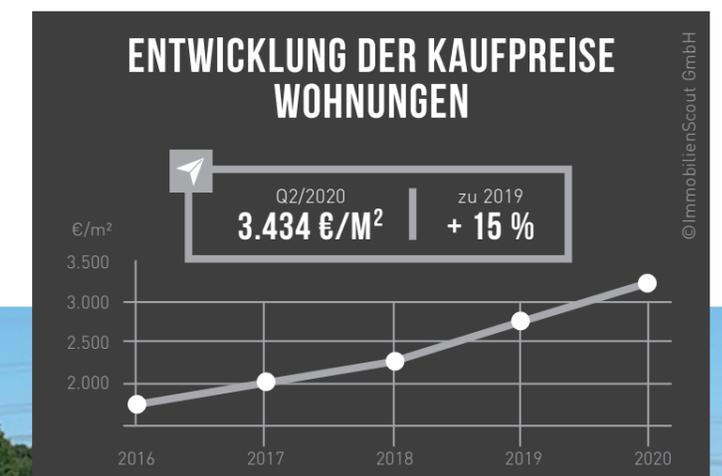
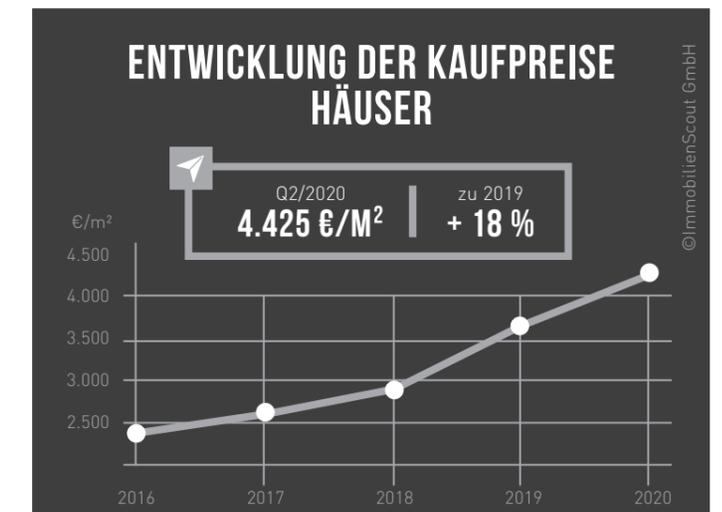
Der Durchschnittspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Norderstedt im laufenden Jahr wurde mit **520.000 Euro** ermittelt (2019: 480.000 Euro für eine vergleichbare Immobilie). Dieses fiktive Gebäude besitzt eine Grundstücksfläche von 600 m<sup>2</sup>, wurde 1988 gebaut und hat 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Preissteigerung von 2019 auf 2020 lag somit bei ca. **18 %**. Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Grund und 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden 2019/2020 im Schnitt **366.000 Euro** aufgerufen (11 % mehr als im Vorjahr).

## EIN GRUNDSTÜCK IN NORDERSTEDT

Die Entwicklung von Preisen für unbebaute Grundstücke 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 453 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt werden. Zum Stichtag 31.12.2018 wurden hierfür 384 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt, dies entspricht einer Steigerung von ca. 18 %.

## AKTUELL 2020

Wir möchten Ihnen in unserem kleinen Marktbericht einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Deshalb bilden wir für das letzte Jahr (08/2019 - 08/2020) auch die Zahlen der Online-Plattform ImmobilienScout24 ab. Hier werden aktuelle Angebotspreise 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.



## 2 SEITEN EINER SPANNENDEN BRANCHE



### GOODBYE, NEW YORK ... AND WELCOME TO NORDERSTEDT!

*Es suchen: Harald und Natalie Bay mit Elisa und Mathilda (beide 12)*

*Nach: Einfamilienhaus mit Garten ab Baujahr 2000 mit ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
In: Norderstedt bis 680.000 Euro*

Zugegeben, von New York nach Norderstedt ziehen, das ist schon eine große Veränderung. Wer kann helfen, die Herzen von 12-jährigen Zwillingmädchen für unsere schöne Heimat zu erwärmen? Mathilda und Elisa haben die Hälfte ihres jungen Lebens in New York verbracht. Der Papa ist Hochschulprofessor. Als die Uni Hamburg rief, wurde aber der Drang, in die alte Heimat zurückzukehren, immer größer – für die Eltern zumindest. Die Familie wünscht sich nun ein schönes Einfamilienhaus, das den Abschied vom Big Apple leichter macht:

Ruhig gelegen, großzügig und modern geschnitten, mit rund 150 m<sup>2</sup> Wfl., großer Terrasse und Garten und dem gewissen Etwas! Mit den beiden Mädchen haben wir eine Norderstedt-Besichtigungstour gemacht und die Stadt hat es ihnen besonders angetan. Dann ist der Papa nach der Arbeit nämlich schnell zu Hause und hat mehr Zeit für das Lieblingshobby: Backgammon!



### EINE WUNDERBARE ALTERS- IMMOBILIE FÜR EhePAAR KÖRNER

*Verkauft wurde: ein Haus in Henstedt-Ulzburg  
Gekauft wurde: eine Zweizimmerwohnung in Norderstedt als Alterssitz für ein sympathisches Rentnerpaar*

Wie unseren Kunden geht es sicher vielen älteren Immobilienbesitzern. Irgendwann merkt man, dass das Haus und der Garten einfach zu groß sind. Lange wollte sich Ehepaar Körner von seinem geräumigen Haus in Henstedt-Ulzburg nicht trennen. Viel Geld war in Renovierungsarbeiten geflossen und die Immobilie wurde von Herrn und Frau Körner immer liebevoll gepflegt. Doch vor einem Jahr wurde der Wunsch, gemeinsam in einer gemütlichen Wohnung mit Fahrstuhl zu leben größer. Wir haben eine gepflegte Zweizimmerwohnung mit großem Balkon und rund 73 m<sup>2</sup> Fläche in Norderstedt gefunden. Jetzt profitiert das Paar von kurzen Wegen und kann den Trubel genießen.

Und einen großen Wunsch haben wir dem Ehepaar Körner erfüllt: Eine nette Familie mit 2 Jungen hat sein Haus gekauft, zu seinem absoluten Wunschpreis! Da die beiden selbst keine Kinder haben, freuen sie sich nun besonders über fröhliches Kinderlachen in ihrem alten Zuhause.

# IMMOBILIEN- EIGENTÜMER, VERMIETER UND MIETER AUFGEPASST!

2020 BRINGT EINIGE VERÄNDERUNGEN.

WIR HABEN DIE WICHTIGSTEN FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST.

#### **Reform der Grundsteuer:**

Nach dem Vorschlag von Bundesfinanzminister Olaf Scholz (SPD) soll die Steuer nach Bodenwert und Miete berechnet werden. Es gibt aber eine Öffnungsklausel, sodass Länder davon abweichen und eigene Modelle anwenden können. Fest steht, dass die Bundesländer bis zum 31. Dezember 2024 die bestehenden Regeln ändern müssen.

#### **Wohnungseigentumsgesetz wird reformiert:**

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

#### **Sonderabschreibung bei neuer Mietwohnung:**

Mit dem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ vom 4. August 2019 will die Bundes-

regierung den Bau neuer Mietwohnungen ab 2020 vorantreiben. Eine Sonderabschreibung in Höhe von jährlich 5% für Immobilienbesitzer soll das unterstützen. Folgende Regelungen sind damit verbunden:

II Der neue Wohnraum – in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden – muss im Entstehungs- bzw. Baujahr und in den folgenden 9 Jahren vermietet werden.

II Entsprechende Baumaßnahmen müssen nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 begonnen werden (Datum der Beantragung der Baugenehmigung oder Bauanzeige).

II Die Baukosten dürfen 3.000 Euro je m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

II Die förderfähige Bemessungsgrundlage ist auf maximal 2.000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche begrenzt.

#### **Verlängerung der Mietpreisbremse:**

Die Mietpreisbremse wird bis 2025 verlängert. Es gibt wichtige Anpassungen:

II Der Zeitraum, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt wird, verlängert sich von 4 auf 6 Jahre. Mietervorteil: Die Vergleichsmiete sinkt und die Preise für Neuvermietungen werden schärfer gebremst.

II Mieter können bei Verstößen bis zu 2,5 Jahre nach Vertragsabschluss zu viel gezahlte Miete zurückfordern.

II Die Rückforderung steht Mietern zu, egal ob sie die überzogene Miete gerügt haben oder nicht. Bisher mussten Mieter eine Rüge aussprechen und durften erst ab diesem Zeitpunkt die zu viel gezahlte Miete zurückfordern.

#### **Austauschprämie für Heizung und Co.**

Immobilienbesitzer profitieren vom „Klimaschutzprogramm 2030“ der Bundesregierung. So können Eigentümer 20% ihrer energetischen Sanierungskosten bzw. 40.000 Euro pro Immobilie steuerlich abschreiben oder absetzen – verteilt auf 3 Jahre.

Quellen: dpa, AFP



Wir treffen jeden Tag Entscheidungen. Die einen sind sofort umsetzbar, andere ziehen einen ganzen Rattenschwanz an To-Dos nach sich. Meine Entscheidung, Norderstedt zu verlassen und in meine Herzensheimat Kiel zurückzugehen, gehört definitiv zu letzteren.

So kam es, dass ich plötzlich vor der Aufgabe stand, eine traumhafte Dachgeschosswohnung zu verkaufen. Das traute ich mir allein nicht zu, vor allem noch neben der Arbeit. Und dann die Besichtigungstermine mit lauter fremden Leuten!

Die Entscheidung, mir professionelle Hilfe für den Verkauf zu suchen, war schnell gefällt, und zufällig lag noch ein Rundbrief auf meinem Küchentisch, in dem ein Makler freundlich informierte, dass im Nachbarhaus eine Wohnung verkauft worden war. Kurz entschlossen rief ich also die Firma SHI an, besprach mit Herrn Hagemann erste Details, wir machten einen Termin vor Ort ab und schon konnte es losgehen.

Im Juli 2019 setzte Herr Hagemann seinen Fuß das erste Mal in meine Wohnung. Er war mir auf Anhieb sympathisch, also unterschrieb ich eine Woche später den Maklerauftrag. Ferienbedingt fand der Termin für das Fotoshooting mit Frau Hagemann dann Mitte August statt. Was hab ich dafür geputzt, damit der Charme seine Wirkung voll entfalten konnte! Es ist wirklich merkwürdig, wenn man den Entwurf für das Exposé bekommt, die eigene Wohnung wirkt fremd und man beginnt eine gewisse Distanz aufzubauen.



Die Anzeigen gingen ins Netz ... Wenig später war es dann so weit: Die perfekte Käuferin war gefunden, der Notartermin nur eine Formalie. Wieder ein komisches Gefühl, denn aus den Besichtigungen hatte ich mich komplett rausgehalten, ich lernte die Käuferin erst bei der Vertragsunterzeichnung kennen. Zum Glück war auch sie mir auf Anhieb sympathisch. Alles, was noch zu klären war, lief sehr unkompliziert, und ich freute mich endlich darauf, meine Wohnung in gute Hände weiterzugeben.

Mitte Mai trafen wir uns an einem schönen Freitagnachmittag zur Übergabe, selbstverständlich mit Mund- Nasen-Bedeckung, und Herr Hagemann übernahm als Protokollführer den Papierkram. So schloss sich mein Kapitel Norderstedt und ich bin mittlerweile in Kiel glücklicher denn je.

**Mein Projekt Kiel 2020 ist erfolgreich zu Ende gegangen, ein herzliches Dankeschön an die Firma Hagemann für die professionelle wie sympathische Betreuung meines Wohnungsverkaufs!**

**Den vollständigen Bericht unserer Kundin finden Sie auf [www.shi-immo.de](http://www.shi-immo.de).**



Unser Alltag als Makler

## THEMA: ORGANISATION DER BESICHTIGUNGEN

Bei der Immobilienvermarktung sind die Besichtigungen mit Interessenten ein wesentlicher Baustein unserer Arbeit. Diese sollten perfekt geplant und durchgeführt werden. Für uns als professionelle Immobilienmakler beginnt die Vorbereitung der Besichtigung bereits mit Bearbeitung der Interessentenanfragen.

Zusammen mit dem Exposé erhält jeder Kaufinteressent nach vollständiger Hinterlegung seiner Kontaktdaten die Möglichkeit, die Immobilie vorab virtuell zu besichtigen. So kann ein Interessent ganz bequem zu Hause einen ersten Eindruck von der Immobilie erhalten. Schätzen Sie einmal, wie lange sich Ihr Interessent bei einer virtuellen Besichtigung in Ihrer Immobilie aufhält? 5 Minuten? 15 Minuten? Eine Stunde?

Die Antwort gibt uns die Online-Logdatei jeder Show: Sie dauert entweder 5 Minuten ... oder aber eine Stunde!

Die 5-Minuten-Besucher sind die, die später auch nicht kaufen. Aber zu 97 % ist der Interessent, der mehr als 45 Minuten durch Ihre Räume wandert, auch Ihr späterer Käufer!

In Absprache mit Ihnen als Eigentümer vereinbaren wir Besichtigungstermine und planen dann die Besichtigung Ihrer Immobilie mit potenziellen Käufern. Schon im Vorfeld befassen wir uns mit häufig gestellten Fragen zu Wohn- und Lagewert oder zur technischen Ausstattung Ihrer Immobilie.

Wenn Sie als Eigentümer in Erwägung ziehen, Ihre Immobilie zu verkaufen, werden Sie sich mit einer Reihe von Fragen beschäftigen. Eine davon lautet meist: **Warum sollte ich einen Immobilienmakler beauftragen?** Wir möchten Ihnen in dieser Rubrik einen Einblick in unsere Arbeitsweise geben und Ihnen die Vorteile der Beauftragung eines Maklers näherbringen.

Die Besichtigungen führen wir in individuellen Einzelterminen durch, um jedem Interessenten ausreichend Zeit zu geben, sich mit der Immobilie vertraut zu machen. Um Sie als Eigentümer gerade in der Corona-Zeit zu schützen, führen wir die Besichtigungen ohne Ihre Anwesenheit durch (natürlich nur, wenn Sie einverstanden sind).

Im Anschluss an die Besichtigungen erhält jeder Interessent aussagekräftige Unterlagen, um sich weiter mit der Immobilie beschäftigen zu können. Auch die Möglichkeit der virtuellen Besichtigung bleibt bestehen und wird von vielen Käufern gerne in Anspruch genommen. Zuletzt werden die Besichtigungen nachbereitet und protokolliert und Sie als Eigentümer erhalten unser Feedback.

Möchten Sie mehr über unsere Dienstleistung erfahren? **Nehmen Sie ruhig Kontakt mit uns auf! Wir informieren Sie gerne über unsere Leistungsgarantie!**

☎ 040 / 80 00 70 37 | [info@shi-immo.de](mailto:info@shi-immo.de)



Ihr „Herr Makler“



# WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT?



NUTZEN SIE JETZT UNSER **KOSTENLOSES MARKTWERT-ANALYSE-TOOL** AUF  
UNSERER HOMEPAGE! SCHNELL, UNVERBINDLICH UND PROFESSIONELL.

**IMMOin**  
NORDERSTEDT



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

[WWW.SHI-IMMO.DE](http://WWW.SHI-IMMO.DE)