

# IMMO in NORDERSTEDT



powered by

STEFAN HAGEMANN  
IMMOBILIEN

## IMMOBILIENJAHR

Wie wird das Immobilienjahr 2023? Wir geben einen Ausblick auf die kommenden Monate, für die es durchaus positive Signale für Käufer und Verkäufer gibt ...

S.04

## IMMOBILIENPREISE IN NORDERSTEDT

Was kostet aktuell ein Haus, was eine Wohnung in Norderstedt? Erfahren Sie mehr in unserem Marktbericht!

S.06

## NEUE HEIZUNG

Wie muss man ab 2024 eine neue Heizung betreiben? Wir informieren Sie über den aktuellen Gesetzesentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz.

S.14

FOCUS

TOP

IMMOBILIEN  
MAKLER

2023

NORDERSTEDT

FOCUS-BUSINESS.DE  
IN KOOPERATION MIT

statista

SOMMERAUSGABE 2023

WWW.STEFAN-HAGEMANN.IMMOBILIEN

06  
23

## VOM VERKÄUFER- ZUM KÄUFERMARKT



Das Angebot am Immobilienmarkt wächst – und damit wachsen auch die Chancen für Käufer, sich jetzt die persönliche Traumimmobilie zu sichern.

S.06

## DER MARKT IN NORDERSTEDT

Was macht Norderstedt zu einem begehrten Wohnort? Wie haben sich die Preise für Immobilien hier entwickelt?



S.08



S.14

## BRANDHEISSES THEMA: ÖL- UND GASHEIZUNGEN

Hier finden Sie alles, was Eigentümer jetzt zu dem geplanten Einbauverbot von Öl- und Gasheizungen wissen müssen.

### IMPRESSUM

Herausgeber  
Stefan Hagemann Immobilien e. K.  
Niendorfer Straße 38 a  
22848 Norderstedt  
www.stefan-hagemann.immobilien

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

Bilder: Getty/Unsplash  
Auflage: 40.000 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,

die Zeichen stehen auf Veränderung. Im Jahr nach der „Zeitenwende“ wandelt sich der Immobilienmarkt erstmals seit vielen Jahren zu einem Käufermarkt mit größerem Immobilienangebot und – verglichen mit dem rasanten Preisanstieg der letzten fünf Jahre – moderat sinkenden Preisen. Dass die Preise jetzt nachgeben, zeigt auch, dass der Markt funktioniert. Von einer Immobilienblase ist Deutschland mit seinen langfristigen, konservativen Immobilienfinanzierungen weit entfernt.

Käufer, Verkäufer, Makler, Bauunternehmer und Politik müssen sich an die aktuellen Veränderungen auf dem Immobilienmarkt anpassen und sich im Hinblick auf z. B. Preisvorstellungen, Finanzierungen, energetische Sanierung, nachhaltiges Bauen und zukunftsweisende Baupolitik auf neue Anforderungen einstellen und flexibel reagieren.

In unserem Familienunternehmen haben wir in den letzten 20 Jahren viele Veränderungen auf dem Immobilienmarkt mitbekommen – und es war und ist uns immer eine Freude, mit Engagement und Weitsicht darauf zu reagieren.

In der aktuellen Ausgabe der IMMOin haben wir ein umfangreiches, attraktives Angebot an Wohnimmobilien für Kaufinteressierte zusammengestellt, die in der aktuellen Situation das Momentum auf ihrer Seite haben.



stell, die in der aktuellen Situation das Momentum auf ihrer Seite haben.

Außerdem informieren wir Sie zu aktuellen Themen wie dem Gesetzesentwurf zum Einbauverbot von Öl- und Gasheizungen.

Auch die Einrichtungstrends kommen nicht zu kurz. Wussten Sie schon, dass 2023 Möbel in knalligen Farben wie Violett oder Grün im Trend liegen?

„Und der Sommer scheint, als würde er ewig weiterträumen.“ Deshalb: Lassen Sie uns interessiert, offen, neugierig bleiben – und aktiv mit der Zeit gehen.

### Ihr Team von Stefan Hagemann Immobilien



Stefan, Rika und Daniela Hagemann

# IMMOBILIENJAHR

**DAS JAHR NACH DER „ZEITENWENDE“ IST GEPRÄGT VON EINIGEN VERÄNDERUNGEN FÜR KAUFINTERESSENTEN, IMMOBILIENEIGENTÜMER UND MIETER. WIR GEBEN EINEN AUSBLICK AUF DIE KOMMENDEN MONATE, FÜR DIE ES DURCHAUS AUCH POSITIVE SIGNALE GIBT ...**

## WIE WIRD ES 2023 WEITERGEHEN?

2022 – ein Jahr, das Bundeskanzler Olaf Scholz als „Zeitenwende“ beschrieb und das eine Neuausrichtung der deutschen Wirtschafts- und Energiepolitik nach sich zog. Der russische Überfall auf die Ukraine hatte (und hat nach wie vor) auch Auswirkungen auf die Immobilienbranche, die seitdem mit gestiegenen Rohstoff- und Baupreisen, gestörten Lieferketten sowie einem Anstieg der Bauzinsen und Energiekosten zu kämpfen hat. Das alles hat den Immobilienmarkt in Deutschland heftig durcheinandergewirbelt.

### **Platz jetzt eine Immobilienblase?**

Experten bezweifeln das, weil Immobilien in Deutschland in der Regel konservativ und langfristig finanziert werden. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Zinsen stellt sich das als Vorteil heraus, weil sich viele Käufer die Niedrigzinsen über zehn oder 15 Jahre gesichert haben. In Ländern mit variablen Darlehen wie dem Vereinigten Königreich oder Spanien hingegen wirken sich steigende Zinsen unmittelbar auf die Kreditbelastung aus. Immobilienspezialisten gehen davon aus, dass es in Deutschland Preisrückgänge bei Immobilien in schlechter Lage oder mit hohem Energieverbrauch, z. B. bei unsanierten Einfamilienhäusern im Umland großer Städte, geben könnte.

Wir raten Eigenheimbesitzern, sich 2023 um die energetische Fitness ihrer Häuser zu kümmern, denn diese wird künftig einen großen Einfluss auf den Wert der

Immobilie haben. Aktuell sind die Konditionen der KfW für Sanierungen im Bestand mit Kreditzinsen von 0,43 Prozent und 5 bis 45 Prozent Tilgungszuschuss sehr attraktiv. Auch der Zugang zur BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) wurde erleichtert, die Antragsberechtigung gilt nun für alle Investoren (Beschränkungen auf Eigentümer, Pächter und Mieter werden aufgehoben). Auch der Einsatz neuer Heizungsanlagen, die Optimierung bestehender Anlagen sowie Maßnahmen an der Gebäudehülle werden unterstützt.

### **Preise am Immobilienmarkt fallen**

Seit vergangenem Jahr zeigt sich eine Wende bei den Immobilienpreisen. Experten gehen in einigen Segmenten von weiter fallenden Preisen aus, ein Crash scheint aber unwahrscheinlich. Auslöser für diese Entwicklungen sind die steigenden Zinsen für Immobilienkredite sowie starke Verteuerungen von Baumaterialien und Bauleistungen. Das hat zur Folge, dass das Angebot an Immobilien wächst und sich die Marktverweildauer vieler Objekte verlängert, was die Preise unter Druck setzt.

Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung und unseres guten Überblicks über das Marktgeschehen erwarten wir, dass die Preiskorrekturen eher moderat ausfallen werden und der große Preissturz nicht kommen wird. Der Markt wandelt sich gerade deutlich hin zu einem Käufermarkt – was Kaufinteressenten u. a. eine grö-

ßere Auswahl an Immobilien und bessere Position als bisher bei Preisverhandlungen bietet.

### **Mietpreise steigen**

Aufgrund der steigenden Kreditzinsen und hohen Baukosten können sich viele Menschen kein Eigentum mehr leisten und weichen zunehmend auf Mietwohnungen aus, was die Preise in diesem Segment in die Höhe treibt. Auch höhere Material- und Finanzierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden, tragen zu Preissteigerungen bei Mietimmobilien bei.

### **Wohnungsbau stagniert**

Die Stagnation beim Wohnungsbau in Deutschland verschärft die Situation auf dem Immobilienmarkt noch zusätzlich. Die Bundesregierung hat ihr selbst gestecktes Ziel, 400.000 neue Wohnungen (davon 100.000 Sozialwohnungen) pro Jahr zu bauen, mittlerweile revidiert. Der Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft rechnet für 2023 nur mit rund 200.000 Wohnungen und für 2024 mit noch weniger. Der Wohnungsbau wird also auf Dauer der Nachfrage hinterherhinken, obwohl die Bevölkerungszahl weiter steigt.

### **Lichtblicke für 2023**

So wie viele andere Experten sind auch wir der Meinung, dass die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt 2023 nicht so düster ausfallen

wird. Denn die Indikatoren für den Wirtschaftsraum haben sich in den vergangenen Monaten aufgehellt: Die Energiepreise sind wieder gesunken, die Erzeugerpreise gefallen und die Inflationsraten vom Topniveau heruntergegangen.

Zudem hat sich das Bruttoinlandsprodukt trotz der Krisen 2022 leicht positiv mit einer Rate von 1,9 Prozent gezeigt. Diese Kennzahlen können einen positiven Einfluss auf den Immobilienmarkt haben und die Zurückhaltung von Kaufinteressenten und Investoren zur Mitte des Jahres 2023 hin auflösen.

## IMMOBILIENANGEBOTE IM SOMMER



**START FREI FÜR DIE FAMILIE!**  
*Endreihenhaus in Norderstedt in Sackgassenlage*

### IN VORBEREITUNG

Nähere Informationen zu diesem Objekt erhalten Sie ab dem Vermarktungsstart auf unserer Website!



**AUF INS FAMILIENNEST!**  
*Endreihenhaus in Norderstedt in Sackgassenlage!*  
Endreihenhaus, ca. 153 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, 2 Bäder, Gäste-WC, 2 Einbauküchen, Vollkeller, ca. 526 m<sup>2</sup> Grundstück, Garage, Baujahr ca. 1968  
B: 198,20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse F

**Kaufpreis: 489.000,00 €**, keine Käuferprovision

## IMMOBILIENANGEBOTE IM SOMMER



**CHARMANT – FREUNDLICH – KUSCHELIG**  
*Einfamilienhaus mit Traumgarten in Norderstedt*  
Einfamilienhaus mit ca. 893 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, Bad, Gäste-WC, Einbauküche, Vollkeller, Terrasse, Garten, Carport, Garage, Baujahr ca. 1966  
B: 298,40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse H

**Kaufpreis: 535.000,00 €**, keine Käuferprovision



**WÜNSCH DIR WAS!**  
*Eigentumswohnung mit Garage und großem Balkon in Elmshorn*  
Eigentumswohnung, ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, Bad mit Wanne, Gäste-WC, Ofen, großer Balkon, Einbauküche, Garage, Baujahr ca. 1978  
V: 117,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse D

**Kaufpreis: 269.000,00 €**, keine Käuferprovision

## GUTSCHEIN MARKTWERTERMITTLUNG

### TROTZ SCHEINBAR VIELER INFORMATIONSMOGLICHKEITEN KENNT NUR DER FACHMANN DEN EXAKTEN MARKTWERT IHRES OBJEKTS.

Wir sind Ihre lokalen Experten und erstellen Ihnen gerne eine kostenfreie Marktwertermittlung (im Wert von 499 €) im Umkreis von ca. 30 km um Norderstedt. Rufen Sie uns an oder senden Sie eine Mail an [moin@stefan-hagemann.immobilien](mailto:moin@stefan-hagemann.immobilien) mit dem Stichwort „Marktwertanalyse Gutschein“.

BARAUSSAHLUNG NICHT MÖGLICH

## Immoverkauf MIT EINZELBAUSTEINEN

Alle Infos jetzt auf [www.stefan-hagemann.immobilien](http://www.stefan-hagemann.immobilien)!



**HIER WOLLEN SIE WOHNEN!**  
*Einfamilien- oder Doppelhausbauplatz in HH-Poppenbüttel!*

Grundstück mit Abrissobjekt ohne Wert, ca. 599 m<sup>2</sup>, ruhige Sackgassenlage, B-Plan, Poppenbüttel 14 - Hummelsbüttel 20 = WR I, 2 W, GRZ 0,2, GFZ 0,3

**Kaufpreis: 489.000,00 €**, keine Käuferprovision



**EIN PAKET ZUM TRÄUMEN**  
*Einfamilienhaus mit Bauplatz in Poppenbüttel!*  
ca. 1.029 m<sup>2</sup> Grundstück mit Abrissobjekt, Einfamilienhaus mit ca. 121 m<sup>2</sup>, 4 Zimmer, Bad mit Dusche, Gäste-WC, helle Einbauküche, Marmorkamin, Essdiele mit Erker, Fußbodenheizung, Baujahr ca. 2000, B: 155,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse E

**Kaufpreis: 1.338.000,00 €**, keine Käuferprovision



**FAMILY SUNSHINE**  
*Doppelhaushälfte in Henstedt-Ulzburg!*  
Doppelhaushälfte, ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer, Vollbad, Gäste-WC, moderne Einbauküche, Kamin, Vollkeller, Terrasse, Garten, Gartenschuppen, Garage, 2 Stellplätze, ca. 616 m<sup>2</sup> Grundstück, Baujahr ca. 1981, V: 200,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Klasse G

**Kaufpreis: 435.000,00 €**, keine Käuferprovision



# MARKT- BERICHT NORDERSTEDT

Auch im Jahr nach der „Zeitenwende“ ist und bleibt Wohnen in Norderstedt nach wie vor attraktiv. Die Nähe zu Hamburg, eine Top-Infrastruktur und ein Leben im Grünen – Norderstedt hat so einiges zu bieten. Auch die Vielzahl von Unternehmen, die sich am Wirtschaftsstandort Norderstedt angesiedelt haben, ziehen weiterhin einige Arbeitnehmer durch kürzere Anfahrtswege in die Stadt.

Familien, Paare, Singles – weiterhin zieht es mehr Menschen aus der Metropolregion Hamburg nach Norderstedt und Umgebung. Durch wenige Bauplätze und hohe Baukosten entsteht nach wie vor wenig neuer Wohnraum in der Stadt. Auf der anderen Seite steigt aktuell das Angebot an Gebrauchtimmobilien. Die gestiegenen Zinsen bei Baufinanzierungen und gleichermaßen weniger abgeschlossene Baufinanzierungen sowie die geplanten energetischen Verschärfungen bei Immobilien sorgen aktuell für fallende Preise. Allerdings ist zu beachten, dass bei einem 10-Jahres-Vergleich der Immobilienwert sich immer noch weit im Plus befindet. Wir führen Sie durch die Zahlen.

Die Firma IMV wertet bundesweit Immobilienangebote aus. Die Auswertungen beruhen auf angebotenen Immobilien des ersten Kalenderhalbjahres 2023. Das Angebot an Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Im ersten Quartal 2023 wurden in Norderstedt 221 Angebote an Immobilien zum Kauf erfasst.

## EINE WOHNUNG IN NORDERSTEDT

Ein enormer Anstieg in den vergangenen zehn Jahren – die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Norderstedt hatten sich teilweise mehr als verdoppelt.



Zauberhaftes Norderstedt: idealer Wohnort mit erstklassiger Infrastruktur

Laut aktueller Auswertung ist nun in allen Baujahresbereichen im vergangenen Jahr eine Reduzierung von 10 bis 15 Prozent festzustellen. Käufer zahlten in diesem Jahr für eine Bestandswohnung im Mittel rund **4.069 Euro/m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Für Neubauwohnungen mussten in diesem Jahr im Durchschnitt **5.978 Euro/m<sup>2</sup>** bezahlt werden (2022: 5.821 Euro/m<sup>2</sup>). Im Mittel war eine neue Eigentumswohnung 75 m<sup>2</sup> groß. Eine solche Neubauimmobilie kostete zuzüglich Tiefgaragenstellplatz (20.000 bis 30.000 €) und Nebenkosten rund **443.000 Euro**. Insgesamt 143 Eigentumswohnungen wurden im ersten Quartal 2023 in Norderstedt angeboten.

## EIN HAUS IN NORDERSTEDT

Als Durchschnittspreis für ein frei stehendes Einfamilienhaus in Norderstedt im laufenden Jahr wurden **600.000 Euro** ermittelt (Ende 2022: 689.000 Euro für eine vergleichbare Immobilie). Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert für neue und gebrauchte Einfamilienhäuser, Tendenz stagnierend/leicht fallend. Die Preisreduzierung von 2022 auf 2023 lag somit bei ca. **13,5 Prozent**. Für ein gebrauchtes Reihemittelhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Grundstück und 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden im ersten Quartal 2023 im Schnitt **420.000 Euro** aufgerufen (13,5 Prozent weniger als im Vorjahr).

## EIN GRUNDSTÜCK IN NORDERSTEDT

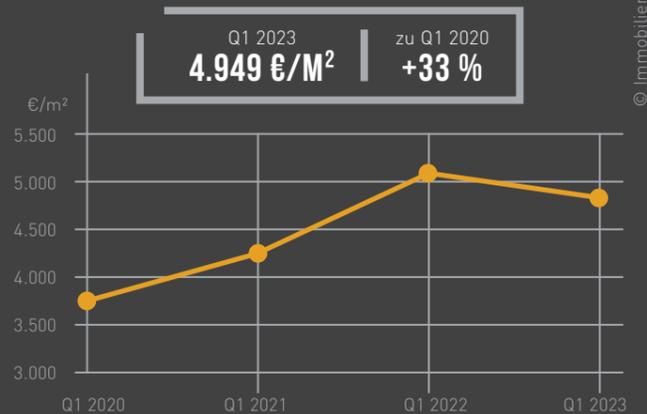
Die Entwicklung von Preisen für unbebaute Grundstücke geht weiter steil nach oben. Nach aktuellen Zahlen der neuen Bodenrichtwerte mit Stichtag 1. Januar 2022 ist für ein freies Grundstück in Norderstedt für die Bebauung mit einem Einfamilienhaus ein durchschnittlicher Preis in Höhe von **630 Euro/m<sup>2</sup>** gezahlt worden. Zum Stichtag 31. Dezember 2020 wurden hierfür **500 Euro/m<sup>2</sup>** gezahlt, dies entspricht einer Steigerung von **ca. 26 Prozent**. Wir merken, dass diese Steigerung sich auf dem aktuellen Markt nicht widerspiegelt. Auch hier ist eine Reduzierung am Markt festzustellen.

## AKTUELL 2023

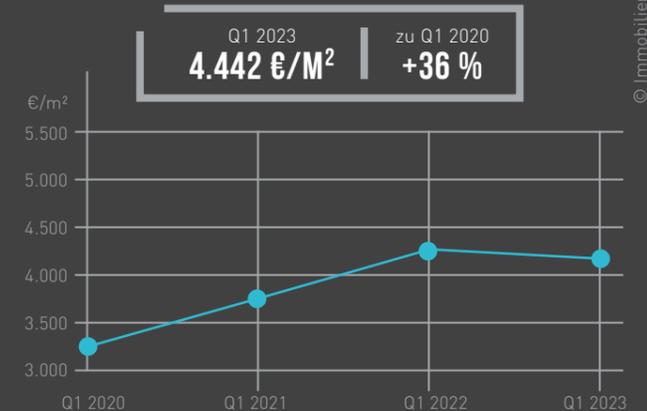
Wir möchten Ihnen in unserem kleinen Marktbericht einen detaillierten, ganzheitlichen Überblick über das Marktgeschehen vermitteln. Deshalb bilden wir für den Zeitraum 01/2023–03/2023 auch die Zahlen der Online-Plattform ImmoScout24 ab. Hier werden aktuelle Angebotspreise für Immobilien und das Verhältnis 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 ImmoScout24 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.

Wenn Sie in der Region bereits eine Immobilie besitzen, können Sie sich 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. 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 e. K.. Sichern Sie sich unseren erstklassigen Service und lassen Sie Ihre Immobilie bewerten!**

## ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE HÄUSER



## ENTWICKLUNG DER KAUFPREISE WOHNUNGEN



# MOST WANTED!

## KUNDEN SUCHEN EIN ZUHAUSE

**Unsere Kundinnen und Kunden** sind für uns die wichtigsten Personen im Unternehmen. Um sie dreht sich alles. In unserer Kundenkartei haben wir Familien, Paare und Einzelpersonen jeden Alters, die ein neues Zuhause suchen.

Wenn Sie eine Immobilie zum Verkauf/Vermieten haben, melden Sie sich gerne bei uns unter:  
☎ 040/80 00 70 37  
moin@stefan-hagemann.immobilien  
Wir freuen uns, wenn wir wieder jemanden zum Strahlen bringen können.

### Reihenhaus in Norderstedt

Eine dreiköpfige Familie sucht ein Reihenhaus in Norderstedt. Beide Eltern arbeiten zeitweise im Homeoffice, deshalb wären vier oder drei Zimmer und eine offene Galerie mit Platz für einen Schreibtisch ideal. **Kaufpreis bis 400.000,- Euro**

### Eigentumswohnung in Norderstedt

Ein Ehepaar aus Norderstedt möchte sein Einfamilienhaus gerne verkaufen und sucht eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung in Norderstedt, möglichst mit kleiner Terrasse oder einem großen Balkon. **Kaufpreis bis 420.000,- Euro**

### Renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in Norderstedt

Eine Handwerkerfamilie mit zwei Kindern möchte sich ihren Traum vom eigenen Haus mit Garten für ihre zwei Kinder erfüllen. Unsere Kunden suchen daher ein renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus, das sie nach eigenen Wünschen umbauen können. **Kaufpreis bis 460.000,- Euro**

Viele unserer Verkaufsobjekte finden nie den Weg in Immobilienportale wie z. B. Immowelt, ImmoScout24 oder Immonet. Warum? In unserer Kundendatei warten viele Käufer, denen wir direkt das passgenaue Objekt anbieten. Und dann heißt es bei „Most wanted“: Treffer!

Sie haben Interesse an dieser Vermarktungsform für Ihre Immobilie?  
Rufen Sie uns an: ☎ 040/80 00 70 37.

## VERMARKTUNG OHNE IMMOBILIENPORTALE

BERATUNG

BEWERTUNG

AUSZIEHEN

EINZIEHEN

Unser Alltag als Makler

## THEMA: OGULO

## WIE WIR IHRE IMMOBILIE PERFEKT IN SZENE SETZEN

Eigentümern bieten wir im Rahmen eines maßgeschneiderten Vermarktungskonzepts ein innovatives Element an: eine virtuelle Besichtigung der Immobilie über Ogulo, Deutschlands führendem Anbieter von 360-Grad-Rundgängen!

Virtuelle Rundgänge erlauben es Interessenten, frühzeitig, zeitsparend, unkompliziert und umweltschonend einen ersten Eindruck von der Immobilie zu gewinnen.

Möchten Sie mehr über unsere Dienstleistung erfahren? Nehmen Sie ruhig Kontakt mit uns auf!  
☎ 040/80 00 70 37

## IHRE VORTEILE AUF EINEN BLICK

Wenn Sie als Eigentümer in Erwägung ziehen, Ihre Immobilie zu verkaufen, werden Sie sich mit einer Reihe von Fragen beschäftigen. Wir möchten Ihnen in dieser Rubrik einen Einblick in unsere Arbeitsweise geben.

**Geringerer Zeitaufwand** als bei Live-Begehungen, da Anfahrtswege entfallen, Planung und Terminvergabe einfach sind. Außerdem profitieren Eigentümer von weniger Publikumsverkehr vor Ort.

**Mehr Komfort für Interessenten**, da ein virtueller Rundgang zu jedem Zeitpunkt online und an jedem beliebigen Ort stattfinden und oft wiederholt werden kann.

**Breitere Zielgruppen-Ansprache**, da auch Käufer und Investoren aus weiter entfernten Regionen oder dem Ausland die Immobilie besichtigen können.

**Hohe Flexibilität** durch z.B. die Funktion Türen öffnen oder Blickrichtung ändern. Interessenten können die Immobilie mehrmals „bereisen“ und immer wieder neue Facetten entdecken.

# EINRICHTUNGSTRENDS: KNALLFARBEN, KURVEN, RUSTIKALES HOLZ UND NOCH VIEL MEHR

2023 kommt in Sachen Interieur viel Neues auf uns zu. Außer auf Klassikern wie Holz liegt der Fokus jetzt auf Möbeln mit Kurven und Bögen, auffälligen Farben wie Lila und Grün oder silbernen Akzenten.

**GANZ SCHÖN KURVIG:** Sanfte Rundungen sind dieses Jahr en vogue. Sofas, Sessel, Couchtische und Spiegel wirken durch leichte Bögen filigraner und luftiger als markant geschnittene Möbelstücke. Vor allem in großen Räumen kommen sie wunderbar zur Geltung. „Pacha“ Lounge Chair (Designer: Pierre Paulin) by GUBI: [www.gubi.com](http://www.gubi.com)



**SCHÖN RUSTIKAL:** Mittelhelle Holzarten wie Akazienholz, Eiche oder Nussbaum sind dieses Jahr echte Must-haves. Modern verarbeitet sorgen sie für Gemütlichkeit und Wohlbehagen z. B. im Esszimmer. Esstisch aus Eichenholz: [www.otto.de](http://www.otto.de)

**SILBERNE AKZENTE:** Kühles Silber löst gerade Goldtöne bei den Einrichtungstrends ab. Es bringt einen frischen Look in die Wohnung und sorgt vor allem in Kombination mit warmen Hölzern für ein tolles Wohngefühl. Stuhl „Uberto“ von NV Gallery: [www.nvgallery.de](http://www.nvgallery.de)



**UNGLAUBLICH KNALLIG:** keine Angst vor starken Farben! Weiß und Beige treten jetzt in den Hintergrund und machen Platz für stark gesättigtes Blau, Grün oder Violett. Und zwar nicht nur bei Wohnaccessoires, sondern auch bei Möbelstücken. Wie wäre es mit einer stylischen Couch in einer Knallfarbe? Vor allem, wenn Sie diese mit vielen neutralen Farben im Raum mischen, kommt der neue Liebling besonders schön zur Geltung. Sofa in Tintenblau von MYCS: [www.mycs.de](http://www.mycs.de)

**STATEMENT-MARMOR:** Kontrastreicher oder bunter Marmor in Grün, Rot oder Blau liegt 2023 voll im Trend. Besonders gut passen Accessoires und Möbel mit Marmor ins Bad oder in die Küche. Auch bei Couchtischen setzt das edle Naturmaterial tolle Akzente. Couchtisch „Vittorio“ von NV Gallery: [www.nvgallery.de](http://www.nvgallery.de)

**ATMOSPHÄRISCHES LICHTSPIEL:** Das Design wirkt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Seine Portable Lamp: [www.gubi.com](http://www.gubi.com)



## LINGUINE MIT RADIESCHENBLÄTTER-PESTO

40 g	Pinienkerne
15 g (Stück)	Parmesan/vegetarischer Hartkäse
2 Bund	Radieschen mit frischem Grün
2 EL	Meerrettich (Glas)
1	Zwiebel
1	Knoblauchzehe
1/2	Baguette
300 g	Nudeln (z. B. Linguine)
1-2 EL	Rotweinessig
120 ml	Olivöl
Nach Bedarf	Salz, Pfeffer, Zucker

Pinienkerne in einer Pfanne ohne Fett rösten, herausnehmen und abkühlen lassen. Käse reiben. Radieschenblätter abschneiden, gut waschen und trocken schütteln. Die Hälfte der Blätter mit Pinienkernen, Parmesan, Meerrettich und 120-150 ml Öl pürieren. Mit Salz und Pfeffer abschmecken. Radieschen waschen und in Scheiben schneiden. Zwiebel und Knoblauch schälen, hacken. Baguette klein würfeln. Nudeln in 3-4 l kochendem Salzwasser (1 TL Salz pro Liter) nach Packungsanweisung garen. Zwiebel, Knoblauch und Brot in 4 EL heißem Öl anbraten. Radieschen zugeben und ca. 3 Minuten mitbraten. Mit Salz, Pfeffer, 1 Prise Zucker und Essig würzen. Nudeln abgießen. Mit dem Rest Radieschenblättern in die Pfanne geben und alles mischen. Mit Pesto anrichten.

  
**SOMMER-  
PASTA**  


# GEPLANTES EINBAUVERBOT

## VON ÖL- UND GASHEIZUNGEN ENTSCHÄRFT

DAS MÜSSEN EIGENTÜMER  
JETZT WISSEN

Der kontroverse Vorschlag von Wirtschaftsminister Robert Habeck (Grüne) zum Verbot von Öl- und Gasheizungen wurde entschärft. Ein Heizungsverbot oder eine Pflicht zum Austausch einer bereits bestehenden Heizanlage wird es nicht geben. Die Ampel hat sich darauf geeinigt, dass man von Öl- und Gasheizungen wegkommen und die Abhängigkeit von fossilen Rohstoffen reduzieren will. Zu diesem Zweck sei ein schneller Umstieg im Bereich der Gebäudewärme essenziell. Die Ampel habe deshalb beschlossen, dass „möglichst“ jede neu eingebaute Heizung ab dem 1. Januar 2024 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden soll. Endgültig abgeschaltet werden müssen alle Heizungen mit fossilen Brennstoffen zum 31.12.2044.

Aktuell prüft die Ampel, wie ein Austausch von Öl- und Gasheizungen ohne bürokratische Hürden funktionieren kann. Man möchte die Bürger nicht überfordern, heißt es dazu im Beschlusspapier. Ein Austausch oder Umbau soll daher aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziell unterstützt werden. Die Ampel-Regierung möchte das Gesetz pragmatisch ausgestalten, auch soziale Aspekte sollen miteinbezogen werden. Geplant ist, den neuen Gesetzesentwurf noch vor der Sommerpause im Bundestag zu beschließen. Laut Finanzminister Lindner soll es darüber hinaus möglich sein, Heizungen weiter-

zubetreiben, wenn sie beispielsweise mit CO<sub>2</sub>-neutralem Wasserstoff betrieben werden. Dasselbe soll auch für Heizungen gelten, die mit Biomasse betrieben werden.

**Tritt der jetzige Entwurf in Kraft, gilt generell: Kein Eigenheimbesitzer oder Vermieter muss seine funktionierende Heizung ausbauen.**

- Wenn die Öl- oder Gasheizung noch ordnungsgemäß läuft, kann sie weiterhin betrieben werden. Auch Reparaturen sind möglich.
- Allerdings: Ist eine Heizung 30 Jahre in Betrieb, sind viele Immobilienbesitzer zur Modernisierung verpflichtet. Diese Regel besteht aber schon lange. Ausnahmen gibt es für Niedertemperatur- und Brennwertkessel und für selbst nutzende Eigentümer, die seit Februar 2022 in ihrem Eigentum wohnen.
- Laut Vorlage soll es eine allgemeine Härtefallregel geben, die greift, wenn der Einbau einer Heizung, welche die Erneuerbaren-Vorgaben erfüllt, aus besonderen Gründen „wirtschaftlich unzumutbar ist“.
- Für Hausbesitzer, die über 80 Jahre alt sind und eine neue Heizung einbauen lassen, gilt die 65-Prozent-Vorgabe nicht. Erst wenn das Haus vererbt oder verkauft wird, greift das neue Recht – mit einer Übergangsfrist von zwei Jahren.
- Vom Staat gibt es finanzielle Unterstützung: einen Zuschuss von 30 Prozent für alle, die in selbst genutztem Wohneigentum wohnen oder darin als private Kleinvermieter bis zu fünf weitere Wohneinheiten vermieten.



*Willkommen bei Immobilien EnergieCheck GbR Selina und Mathias Gadzinski! Seit 2004 sind wir Ihre zuverlässigen Partner, wenn es um energieeffiziente Lösungen für Wohn- und Nichtwohngebäude geht. Wir sind zugelassene Energieeffizienzexperten für Bundesförderprogramme und bieten Ihnen eine breite Palette von Dienstleistungen an, unter anderem auch Heizlastberechnung speziell für Wärmepumpen mit Heizkörperauslegung.*

*Unsere kompetente Beratung hilft Ihnen, das passende Förderprogramm für Ihre Sanierung oder Ihren Neubau zu finden. Wir begleiten Sie von der Beantragung der Fördergelder bis zur Umsetzung der Maßnahmen. Bei Einzelmaßnahmen oder der Sanierung zum Effizienzhaus stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.*

*Vertrauen Sie auf unsere langjährige Erfahrung und unser Fachwissen. Wir unterstützen Sie dabei, Ihre Immobilie energieeffizienter zu gestalten und damit bares Geld zu sparen. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich unverbindlich beraten!*

**T 04121/278990 | [moin@energieberatende-nord.de](mailto:moin@energieberatende-nord.de)  
[www.energieberatende-nord.de](http://www.energieberatende-nord.de)**

## DÜRFEN WIR VORSTELLEN? UNSERE ENERGIE- KOOPERATION



**Immobilien EnergieCheck GbR  
Selina und Mathias Gadzinski**



## NEUES VOM SHI-TEAM

**Dürfen wir vorstellen? Diana Reddöhl**

Seit Januar 2023 betreut Diana Reddöhl, gelernte Veranstaltungskauffrau, die Organisation unseres Unternehmens, nachdem sie die letzten Jahre als Office-Managerin und Accountant in einer Eventagentur tätig war.

**Was bringst du durch deinen bisherigen Werdegang mit ins Unternehmen ein?** Ich komme aus der Eventbranche und bin daher im Umgang mit Kunden und den Herausforderungen im Tagesgeschäft sehr erfahren. Auch wenn es einmal stressig wird, behalte ich einen kühlen Kopf und gute Laune. Gerne bringe ich frischen Wind und neue Ideen in die Abläufe bei SHI Immobilien ein!

**Warum gerade ein kleines Familienunternehmen?** Ich schätze den eigenen Raum im Arbeitnehmersdasein und die kurzen Entscheidungswege. Ich kann eigenverantwortlich in einem familiären Umfeld und sympathischen Team arbeiten. Außerdem sind die persönlichen und betrieblichen Weiterentwicklungschancen hier sehr interessant.



Diana Reddöhl, 29 Jahre alt

**Was ist aus deiner Sicht der größte Vorteil eines kleinen Teams?** Das Aufgabengebiet ist unglaublich vielfältig, man kommt auch mit anderen Bereichen als dem eigenen in Verbindung. Das bringt mich dazu, ständig weiter zu denken und neue Dinge auszuprobieren.

**Meine Motivation:** Der Einstieg in eine neue, interessante Branche motiviert mich sehr. Daraus schöpfe ich viele neue Ideen.

**Mein Lebensmotto:** Weiterentwicklung ist das höchste Gut!

# TERMINE 2023

– WIE IMMER MIT KAFFEE UND KUCHEN –

 **DO 07.09.2023:** Energieeffiziente Lösungen für Immobilien – aktuelle Tipps vom Energieberater  
Referenten: *Selina und Mathias Gadzinski*

 **DO 12.10.2023:** Privater Immobilienverkauf  
Referent: *Stefan Hagemann*

**DO 26.10.2023 UM 18:30**  
Fehler vermeiden beim Immobilienkauf: Worauf sollten Sie beim Kauf und bei der Finanzierung achten? **(TEILNAHME ONLINE MÖGLICH)** Referenten: *Stefan Hagemann & Isabell Hischer, Baufinanzierungsspezialistin*

 **DO 09.11.2023:** Testament und Immobilien  
Referent: *Rechtsanwalt und Notar Volker Krause*

## IMMOBILIENDIALOG

mit *Stefan Hagemann*



 **Beginn:**  
immer 16 Uhr

 **Ort:**  
Niendorfer Str. 38 a  
Norderstedt



**Begrenzte Teilnehmerzahl, wir bitten daher um Ihre Anmeldung!**

EINLADUNG IMMOBILIENDIALOG



STEFAN HAGEMANN  
IMMOBILIEN

**IMMOin**  
NORDERSTEDT

**STEFAN HAGEMANN**  
IMMOBILIEN E. K.

Niendorfer Str. 38 a  
22848 Norderstedt

moin@stefan-hagemann.immobilien  
[www.stefan-hagemann.immobilien](http://www.stefan-hagemann.immobilien)

Besuchen Sie uns online gerne auch auf:



**BÜRO NORDERSTEDT**  
☎ 040/80 00 70 37

**BÜRO ELMSHORN**  
☎ 04121/277 80 02



## WAS IST IHRE IMMOBILIE WERT? IN FÜNF MINUTEN HABEN SIE DIE ANTWORT.



Nutzen Sie unser kostenloses Marktwert-Analyse-Tool auf unserer Website! Schnell, unverbindlich und professionell. Jetzt unter [www.stefan-hagemann.immobilien](http://www.stefan-hagemann.immobilien).



**JETZT SCANNEN  
UND TESTEN!**

