

Schlüssel
WORT

Denk-Mal!

Seit dem 01.05.2013 gilt in Hamburg ein neues Denkmalschutzgesetz. Als eine Folge des neuen Gesetzes sind eine Vielzahl von Gebäuden, welche bislang lediglich auf der Liste der erkannten, schutzwürdigen Gebäude standen, durch das Gesetz zum Denkmal geworden, ohne dass es dabei auf die Zustimmung der Eigentümer ankäme. Daher bekommen in diesen Tagen viele Eigentümer Post vom Denkmalschutzamt.

Sollten Sie als Eigentümer eine solche Nachricht erhalten haben, dann ändert dies viel: Zunächst ist zu beachten, dass alle baulichen Maßnahmen am Haus mit einer Frist von mindestens vier Wochen anzuzeigen sind. Dabei muss die Anzeige so gestaltet sein, dass es der Behörde möglich wird, die Verträglichkeit der Baumaßnahme im Einzelfall zu prüfen und diese Maßnahme zu genehmigen. Dies kann unter Umständen zu erhöhten Planungskosten führen, da gegebenenfalls Architekturentwürfe einzureichen sind, welche bisher nicht benötigt wurden. Die vielfach hervorgehobenen steuerlichen Vorteile einer verbesserten Absetzbarkeit der Aufwendungen sind für Kapitalanleger zumeist wenig interessant, da diese Aufwendungen für Instandhaltung grundsätzlich im



Jahr ihrer Entstehung voll absetzen können. Auch können solche erhöhten Abschreibungen nur unter Einhaltung bestimmter formeller Voraussetzungen steuerlich erfolgreich geltend gemacht werden, die die Komplexität der Baustelle deutlich erhöhen. Angesichts der verschärften Meldepflichten, der steigenden Planungskosten und der Verpflichtung zum Rückbau, falls Maßnahmen durchgeführt wurden, welche nicht konform zum Denkmalschutz stehen, ist hier erhöhte Aufmerksamkeit für Grundeigentümer geboten. Bereits ein unabsichtlicher Verstoß gegen das neue Gesetz kann unangenehme Konsequenzen haben. Sollten Sie also ein entsprechendes Schreiben erhalten haben, informieren Sie Ihren Grundstücksverwalter und sprechen Sie mit dem Amt, welche Teile des Gebäudes geschützt sind und wo Sie freie Hand haben bei Reparaturen.

Oliver Moll
Moll & Moll Zinshaus GmbH



Svenja-Kristin Tonder, Carmen Weinzierl und Narcisa Meyer von CR Investment Management GmbH (li) haben die Einrichtungsvarianten schon besichtigt; Marc-Mario Bertermann, EGNO-Geschäftsführer, im Gespräch mit David Löchner, Objektberater, Hugo Hamann GmbH & Co. KG, über die Möglichkeiten des Office Stagings
FOTOS: EGNO

Rezept für das ideale Büro

Office Staging bietet Inspiration für die Raumnutzung – Hilfreiches Instrument für die Vermarktung von Bestandsimmobilien - EGNO bittet zum Ortstermin nach Norderstedt

Wie groß dürfen die Schreibtische sein, die in das Gruppenbüro gestellt werden? Passt die lange Regalwand für die Ablage? Wie sollen die Arbeitsplätze am besten angeordnet werden?

Fragen, die für Immobilien-Laien schwer zu beantworten sind, wenn sie in leeren Büroimmobilien stehen. Grundsätzlich erscheinen Räume ohne Mobiliar dem Auge stets kleiner als sie es in der Realität sind. Die Vorstellungskraft ist für ungeübte Betrachter begrenzt. Tatsache ist: Nur etwa 20 Prozent der Menschen, die sich eine leere Bürofläche anschauen, können sich vorstellen, wie sich diese zum optimalen Büro, zur Praxis oder Kanzlei entwickeln ließe, wie die

Räume optimal zu nutzen wären.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO) bietet dafür eine Art Nachhilfeunterricht und lädt am 11. Juni zum „Office Staging im Kontorhaus“ ein. Die EGNO zeigt dabei verschiedene Nutzungskonzepte für eine 170 Quadratmeter große Fläche. Ort des Geschehens ist das

DBS Immobilien e.K.
Dirk Sauer

„Bei uns Chefsache:
Wohnen in
Hamburgs Süden.“

040-791 444 00
www.dbsimmobilien.de

Kontorhaus gegenüber dem U-Bahnhof Norderstedt-Mitte.

„Die EGNO zeigt mit Office Staging neue Vertriebsmöglichkeiten in der Immobilien-Vermarktung auf. Gerade Bestandsimmobilien sind häufig nicht so attraktiv, dass der Mietinteressent sofort begeistert ist. Hier setzt Office Staging an: Für Gebrauchtsimmobilien werden individuelle Lösungskonzepte erstellt und die Vermarktungschancen

gesteigert“, sagt EGNO-Geschäftsführer Marc-Mario Bertermann.

Wer also auf der Suche nach einer Büro- oder Praxisfläche ist, kann die Gelegenheit nutzen und mit der EGNO einen Besichtigungstermin vereinbaren. Am 11. Juni wird es für Interessierte eine Abendbesichtigung geben, bei der die Möglichkeiten und Chancen des Office Stagings dargestellt werden. Denn: Die Vermark-

tungschancen erhöhen sich mit Office Staging durch die verschiedenen Lösungsansätze auch für Bestandsimmobilien. Ein Musterbüro, das einen feststehenden Lösungsansatz dokumentiert, kann das nicht.

Die EGNO zeigt nun gemeinsam mit den Staging-Profis von Hugo Hamann, welches Potenzial in Räumlichkeiten stecken kann und wie sie sich für unterschiedliche Nutzungen herrichten lassen. Im 2. OG des

Kontorhauses direkt gegenüber dem U-Bahnhof Norderstedt-Mitte realisieren die Experten verschiedene Möglichkeiten, die sich mit dieser Fläche umsetzen lassen – sei es, dass Büros, Praxis- oder Kanzleiräume gesucht werden. Das „Offene Staging“ findet am 11. Juni, in der Zeit von 17 bis 20 statt. Eine Anmeldung ist erforderlich bei der EGNO, Anja Neumüller unter 040/535 406-23
Mail: neumueller@egno.de

Wohnungsbau am Billewandlerweg

Umlandnähe und City-Anbindung – Die Stadt Bergedorf bietet beides

DER HAMBURGER OSTEN

profiliert sich zunehmend als vielseitige Reserve für neue Wohnungsbauprojekte. Dabei bietet vor allem Hamburgs einstige Nachbarin Bergedorf attraktive Flächen. Das Zentrum des Bezirks hat sich in den vergangenen Jahren enorm entwickelt. Durch die durch Klinker-Fachwerk und Einzelhandel geprägte Altstadt ihren ursprünglichen Charme zurück und entwickelte einen attraktiven Einzelhandelsmix. Die Neu-

gestaltung von Bahnhof und Zentralem Omnibusbahnhof sowie der Neubau von Parkhäusern ermöglichen nun einen verkehrlich direkten Zugang zum Bergedorfer Zentrum sowie zur S-Bahn in die Hamburger Innenstadt. Aktuell ist an der Bergedorfer Straße 60-66 ein Neubaugesamtheit in Planung, das ein kleinstädtisches Wohngefühl in Anbindung an das malerische Umland mit der direkten Anbindung an die Hamburger Innenstadt verbindet. Die 96 Eigentumswohnungen können ab sofort über Grossmann & Berger erworben werden.

Geplant sind zwei L-förmigen Wohngebäude mit Klinkerelementen in der Fassade. Sie schaffen durch ihre versetzte Anordnung Raum für einen begrünten Innenhof. Die mit Souterrain und Staffelschoss insgesamt fünfgeschossigen Gebäude werden über ein Blockheizkraftwerk versorgt und bieten Platz für Aufzüge, Kellerabstellräume und Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Diese sind zwischen rund 52 und 130 m² groß und mit Parkettfußboden, Fußbodenheizung und Videogegensprechanlage ausgestattet. Große Balkone,

Terrassen und teilweise Dachterrassen runden die Ausstattung ab. An die Rückseite des Grundstücks grenzt der Bille-Wandlerweg, der direkt neben dem Fluss verläuft. Die Wohnungen werden zu Kaufpreisen zwischen 142.000 und 439.500 Euro angeboten. Tiefgaragen-Stellplätze können auf Anfrage zusätzlich erworben werden. Ein Doppelparker-Platz kostet 12.500, ein Einzelparker-Platz 16.500 Euro. Die Fertigstellung des Ensembles ist für Herbst 2014 geplant.

» www.bergedorfer60.de

OBJEKT DER WOCHE



Die Gründerzeitvilla in Winterhude entspricht exakt den Kriterien einer Spitzenimmobilie in der Hansestadt: Das Haus liegt in Alsternähe, es stammt aus dem Jahr 1904 und bietet exakt das großbürgerliche Ambiente, das gegenwärtig so begehrt ist. Die Villa liegt auf einem rund 699 Quadratmeter, eingewachsenen und eingefriedeten Grundstück mit Südausrichtung. Besonders erwähnenswert sind die befahrbare Zuwegung zur Remise mit der Garage im Erdgeschoss und der große Abstand zu den Nachbargebäuden nach Westen. Das Objekt, das 2003/2004 vollständig entkernt, saniert und modernisiert wurde, bietet eine Wohn- und Nutzfläche von Rund 550 Quadratmetern, die sich auf vier Ebenen des Haupthauses und zwei in der Remise verteilen. Das liebevoll restaurierte und leicht veränderte Treppenhäuser verbindet das Souterrain,

mit dem derzeitigen Fitness- und Mehrzweckbereich, dem Weinkeller, dem Atelier, dem WC mit Dusche sowie dem Hauswirtschafts- und Vorratsraum. Das Hochparterre umfasst Windfang und Garderobe im Eingangsbereich, Diele, den rund 60 Quadratmeter großen Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Südterrasse, Küche, Herrenzimmer und Gäste-WC. Im Obergeschoss liegen Kinderzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC und Gästezimmer und im Dachgeschoss ein über 30 Quadratmeter großes Schlafzimmer mit Zugang zum großen Balkon in Südwestlage, geräumiges Ankleidezimmer und ein etwa 30 Quadratmeter großer Bad- und Saunabereich mit separatem WC. Zur Ausstattung gehört umfangreiche Sicherheitstechnik. Mindestgebot 4,95 Millionen Euro, Vermarktung Sasse Immobilien GmbH, Telefon 04172/987 900



DAHLER & COMPANY
IMMOBILIEN

www.dahlercompany.de

ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN



WINTERHUDE

Exklusive Endetage mit Weitblick, Baujahr um 1954, 2007 renoviert, ca. 109 m² Wohnfläche inkl. ½ der Terrassen, 3 Zimmer, stilvolles Ambiente, lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich, hochwertiges Schiffsbodenparkett, elegantes Vollbad, moderne Küche, Süd- und Ost-Terrasse, KP: EUR 819.000,-

AUSSENALSTER-OST
TEL. 040.87 87 87-0



WOHLDORF-OHLSTEDT

Großzügiger Bungalow mit Schwimmbad in Adresslage, Baujahr 1960, ca. 202 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, Einbauküche, Vollbad und Gäste-WC, ca. 75 m² Wohn-/Essbereich mit Kamin, 4 Schlafzimmer, Teilkeller, Saunahaus, ca. 2.100 m² Süd-Grundstück, Doppelgarage, KP: EUR 745.000,-

ALSTERTAL
TEL. 040.53 05 43-0



HARVESTEHUDE

Exklusives, freistehendes Stadtpalais, Baujahr um 1910, ca. 622 m² Wohnfläche, auf höchstem Niveau saniert, hochwertige Ausstattung, Stilelemente, Alarmkonzept, Wellnessbereich, Einliegerwohnung, Terrasse, ca. 1.100 m² Süd/Ost-Grundstück, KP: auf Anfrage

AUSSENALSTER-WEST
TEL. 040.41 53 96-26