

Schlüssel  
WORT

**Neubau oder Bestandssanierung? Das ist hier die Frage!**

Wer schon einmal auf Sylt war, der kennt es: Man steht vor einem einigermaßen gepflegten Einfamilienhaus aus den 70er oder 80er Jahren. Dennoch gibt es daneben ein großes Bauschild mit der Aufschrift: Hier entsteht ein repräsentatives Einfamilienhaus. Warum? Seit Eintritt der neuen EnEV sind die Ansprüche an Energieeffizienz gravierend gestiegen und ein Umdenkungsprozess ist spürbar im Gange. Aufgrund des demographischen Wandels kommen immer mehr Immobilien auf den Markt, von denen sich ältere Herrschaften aus Altersgründen trennen möchten. Dieses sind meist Häuser aus den 60er und 70er Jahren mit entsprechend schlechter Dämmung, nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und einer Ausstattung, die in die Jahre gekommen ist. Mit den Erwartungen und den Anforderungen an die damalige Zeit des eigenen Bauens kommen die Häuser auf den Markt und die Verkäufer vergessen, dass sich das Anspruchsdenken der heutigen, jungen Käuferschaft erheblich verändert hat, nicht nur durch den eigenen Anspruch, sondern auch durch staatliche Regelungen. An erster Stelle bei einer älteren Bestandsimmobilie stehen immer erst einmal die Lage des Objekts und die Beschaffenheit des Grundstücks. Danach kommen die Raumteilung bzw. das innere Potenzial und dann der eigentliche Ist-Zustand des Hauses. Lage und Grundstück sind nicht austauschbar. Grundrissgestaltung und Ausstattung sind es, gegebenenfalls durch Neubau.



Überschlägig kann man sagen, dass die Sanierungskosten eines alten Hauses mindestens 40% des Kaufpreises für Grundstück und Altsubstanz betragen. Trotz nicht unerheblicher Sanierungskosten bleibt dennoch der Altsubstanzcharakter erhalten. Und heute ist nicht nur der Anspruch an Wärmeschutz und bessere Heizungsanlagen gestiegen, auch die gesetzlichen Regelungen sind strenger geworden. Dazu haben sich die Ansprüche an die Grundrisse, Fenstergrößen, Elektroinstallationen usw. eines Wohngebäudes verändert. Gerade die steuerbare Haustechnik wie I-Pad, Smartphone oder Tablet wird nachgefragt und ist bei einer Sanierungsimobilie aufwendiger zu installieren. All diese Punkte wie Energie sparen, moderne Haustechnik, Grundrissgestaltung etc. wirken sich auf das Kaufverhalten der Immobilieninteressenten aus. Es werden eher Abstriche an der Grundstücksgröße gemacht als bei der Verwirklichung der eigenen Wohnträume auf hohem technischem Niveau. Auf Käuferseite entscheidet über Neubau oder Sanierung der eigene Anspruch. Aber weil sich der Wert einer Immobilie eben immer durch die Lage des Grundstücks bemisst, werden Eigentümer von Top-Grundstücken die Gewinner bleiben und andere weiter verlieren. Cord Hansen, Dahler & Company, Kiel

Türme im Blick  
Wohnen in Lübeck in Wasserlage

EINE DER schönsten neuen Wohnadressen in Lübeck geht ihrer Fertigstellung entgegen: Neues Wallufer heißt das Projekt mit Blick auf die Turmsilhouette der Hansestadt. Es ist direkt am Wasser und dennoch ganz ruhig und gegenüber einem Park gelegen und entsteht in Kooperation zwischen den Hamburger Immobilienunternehmen imetas, PRIMUS und der Bl-Gruppe. Hier werden auf einem rund 7000 Quadratmeter großen Grund-



stück in vier Solitargebäuden 47 Wohneinheiten errichtet. Davon sind 42 Einheiten bereits verkauft. Die Häuser sind Stein auf Stein gebaut (Architekten KBKN und Heine). Es ist der erste Ab-

schnitt des städtebaulichen Entwicklungsprojekts auf dem ehemaligen Gelände der Stadtwerke. Am Sonnabend, dem 29. November bietet die Imetas direkt auf der Baustelle (Zur Sägemühle 3, Lübeck) zu einer Informationsveranstaltung über das Projekt. Zwischen 11.30 und 16 Uhr können Interessenten die Möglichkeiten erkunden, in eine der letzten Wohnungen einzuziehen – mit 116, 121 oder 212 Quadratmetern (Penthouse) für 399.900 bis

Bietgefechte um Diademe

Es war eine glänzende Veranstaltung im Hamburger Störtebekerhaus: Das Auktionshaus Cortrie bat zur Versteigerung von etwa 350 modernen und antiken Schmuckstücken – mit Spitzenenergieergebnissen. Auktionator Frank Thernes erteilte im gut gefüllten Saal für das Los Nummer 5324, einen Ring mit einem Brillanten (3,85 Karat), erst bei 48.000 Euro den Zuschlag für einen Bieter im Saal. Ein antikes, kunstvoll gearbeitetes Diadem mit Smaragden und

Diamanten wurde mit 17.500 Euro gestartet. Im Sekundentakt stieg der Preis für dieses Diadem aus ehemaligem Adelsbesitz auf 53.000 Euro. Ein zweites antikes Diadem wurde vom Startpreis von 26.000 Euro von einem Telefonbieter sogar auf 70.000 Euro gesteigert. Das Auktionshaus Cortrie ist spezialisiert auf die Versteigerung von Uhren und Schmuck. Im nächsten Jahr feiert das Unternehmen mit der 100. Auktion Jubiläum.

HAMBURGS IMMOBILIEN-WELT



Kunst von Rang

Auktion in Schloss Ahlden zum Abschluss der Herbstsaison – Erstklassige Werke von der Gotik bis zur Gegenwart



Oben: Vasenbild KPM-Berlin, unten re.: Die Liegende, Fritz Klimsch 1937, unten li.: Münz-Deckelbecher um 1760, unten Mitte: „Kuschhandgruppe“ Meissen / J. J. Kaendler 1736-1740.



Die Vorweihnachtswochen sind nicht nur die Zeit der Suche nach Geschenken für Freunde und Familie, sie bieten auch Gelegenheit, sich eigene Wünsche zu erfüllen – mit Kunst oder Kunsthandwerk. Beste Möglichkeit bietet am 29. und 30. November sowie am 6. Dezember die große Kunstauktion in Schloss Ahlden mit Werken von der Gotik bis zur Gegenwart. Angeboten werden rund 2600 Objekte aus fast allen Sammelgebieten und Kunstleichen von Skulpturen.

Über Gemälde und Grafik bis zu Glas und Fayence. Eines der frühesten Objekte ist die große, museumswürdige Madonna aus Lindenholz eines Ulmer Meisters der Spätgotik, um 1450-1460 (Taxe 65.000 Euro). Zu den jüngsten Angeboten zählen Werke von Herbert Zangs und Gerhard Altenbourg. Spitzenlos der Auktion ist unter den Allen Meistern zum Ausklang der Herbstsaison das Gemälde „Reisende vor einer Herberge“ von Isaak von Ostade (um 1645). Vergleichswerke des Niederländers hängen in bedeutenden Sammlungen wie der Royal Collection (Taxe 35.000 Euro). Einen Schwerpunkt auf dem Gebiet alten Kunsthandwerks bildet eine große Privatsammlung von 300 Silberobjekten sowohl aus den großen, bedeutenden Goldschmiedezentren Augsburg und Nürnberg als auch kleinen Städten. Traubenpokale mit vollplastisch

Mögliche Abkürzungen für Ihre Immobilienanzeigen.

- Um eine einheitliche Abbildung bei der Veröffentlichung der Pflichtangaben zu gewährleisten, werden wir in den nächsten Wochen folgende Legende für mögliche Abkürzungen veröffentlichen.
- Die Art des Energieausweises (§ 16a Abs. 1 Nr. 1 EnEV)
    - Verbrauchsausweis: V
    - Bedarfsausweis: B
  - Der Energiebedarfs- oder Energieverbrauchswert aus der Skala des Energieausweises in kWh/(m²a) (§ 16a Abs. 1 Nr. 2 EnEV), z.B. 257,65 kWh
  - Der wesentliche Energieträger (§ 16a Abs. 1 Nr. 3 EnEV)
    - Koks, Braunkohle, Steinkohle: Ko
    - Heizöl: Öl
    - Erdgas, Flüssiggas: Gas
    - Fernwärme aus Heizwerk oder KWK: FW
    - Brennholz, Holzpellets, Holzchips: Holz
    - Elektrische Energie (auch Wärmepumpe): Strom; E
    - Baujahr des Wohngebäudes (§ 16a Abs. 1 Nr. 4 EnEV) Bj., z.B. Bj. 1997
    - Energieeffizienzklasse des Wohngebäudes bei ab 1. Mai 2014 erstellten Energieausweisen (§ 16a Abs. 1 Nr. 5 EnEV): A+ bis H, z.B. D

Bei der Berücksichtigung aller Angaben könnten die abgekürzten Pflichtbestandteile wie folgt umgesetzt werden:  
Verbrauchsausweis, 122 kWh/(m²a), Fernwärme aus Heizwerk, Baujahr 1962, Energieeffizienzklasse – mögliche Abkürzung: V, 122 kWh/FW, Bj. 1962, D  
Bitte verwenden Sie bei Bedarf für Ihre Anzeige im Immobilienmarkt die in der Legende aufgeführten Abkürzungen für die entsprechenden Energieeffizienzwerte Ihres Immobilienobjektes.



OBJEKT DER WOCHE



Dieses Penthouse liegt in einem spektakulären Neubau am Harvesteuder Weg und bietet freien Blick auf die Alsterwiesen. Wer hier einzieht, kann sich in sechs Zimmern auf 382 Quadratmetern einrichten. Es gibt vier Schlafzimmer und drei Bäder, Balkon/Terrasse und einen Aufzug sowie zwei Stellplätze in der Tiefgarage und einen großen Keller. Die Ausstattung der Wohnung ist luxuriös, aber schlicht und elegant. Die Räumlichkeiten wurden erst im Frühjahr dieses Jahres fertig. Das Penthouse besticht durch Helligkeit, den weiten Blick und die großzügige Raumaufteilung. Es erstreckt sich über zwei Ebenen und verfügt über einen internen Aufzug. Die Wohnung bietet eine Fußbodenheizung und eine Klimaanlage. Zur Ausstattung zählen ein Bodenbelag aus hochwertigem Eichen-

parkett, die Fenster haben einen von außen angebrachten Sonnenschutz. Die Badezimmer sind luxuriös ausgestattet. Die Wohn- und Essräume liegen in der oberen Etage, die Schlaf- und Arbeitszimmer darunter. Die Aufteilung der Wohnfläche ist klar und übersichtlich. Wohn- und Essbereich gehen ineinander über. Die Küche ist nach eigenen Wünschen zu gestalten, Sie bietet Raum für einen Essplatz, gleichwohl liegt ein Speisezimmer nebenan. Das Grundstück ist gärtnerisch geschmackvoll angelegt, eine Gartenmitnutzung vorgesehen. Das Haus wurde in Designerwettbewerb ausgezeichnet. Kaufpreis auf Anfrage. Das monatliche Wohngehalt beträgt rund 1100 Euro. Das Objekt wird vermarktet durch Nordland Immobilien Dr. Willfeder & Schymura GbR. Telefon 0160/96 21 44 04

Die vom Elbe bis zur Ostsee zu verkauften Mietwohnungen betragen 625 % höher als der gesetzl. MiSt. bezogen auf den Quadratmeter. **DAHLER & COMPANY** IMMOBILIEN

ZUHAUSE IN BESTEN LAGEN

**AHRENSBURG**  
Exklusives Zweifamilienhaus in Waldrandlage auf großzügigem Grundstück. Bj. 2007, ca. 131 m² u. ca. 132 m² Wohnfläche, je 4 Zimmer, hochw. Ausstattung, Vollbad, Gäste-WC, Siematic-EBK, Vollkeller, ca. 1.814 m² Gesamtgrundstück, Doppelcarport, V, Öl-ZH, 65,4 kWh/(m²a), KP: EUR 1.100.000,-  
**ALSTERTAL**  
TEL. 040 53 05 43-0

**EPPENDORF**  
Moderne Mietwohnung im Herzen von Eppendorf, Neubau/Erstbezug, Bj. 2014, ca. 128 m² Wohnfl., 3 ZI, hochw. Ausstattung, Elbaeküche, 2 Balkone, Aufzug, TG-Stellplatz möglich, bereits 86% vermietet, Bedarfsausweis, 74 kWh/(m²a), FW, MP: EUR 2.002,- zzgl. NK/KT, provisionsfrei für den Mieter  
**EPPENDORF**  
TEL. 040 48 09 24 25

**BUCHHOLZ**  
Charmantes Einfamilienhaus mit Wohlfühlcharakter, Bj. 2011, ca. 143 m² Wohnfl., 4,5 Zi., 2 Bäder, groß Wohn-/Essbereich mit Kamin, gehobene Ausstattung, offene EBK, ca. 1.249 m² aufwendig angelegtes und sonniges Grundstück mitten im Grünen, Do-Carp., Gas, B, 50,40 kWh/(m²a), KP: EUR 495.000,-  
**NORDHEIDE**  
TEL. 04181 21 82-0