



## Markt für Einzelhandelsflächen

Onlinehandel vs. stationärer Handel: Aktuell gibt es immer mehr Diskussionen darüber, ob der Onlinehandel den stationären Handel in den Innenstadt- und gefragten Stadtteillagen ersetzt. *Seite 2 »*

## 100 jähriges Firmenjubiläum

Ein Jahrhundert Groth & Schneider 1913 bis 2013. *Seite 3 »*



## Banken fordern zunehmend höhere Tilgungssätze bei Annuitätendarlehen *Seite 4 »*

## Senkung der Kappungsgrenze: Hamburger Senat begrenzt Mieterhöhungen *Seite 7 »*

## Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen *Seite 7 »*



## Union und SPD einigen sich auf Mietpreisbremse

Mieten sollen künftig nur noch um zehn Prozent steigen dürfen – in bestimmten Regionen. Darauf haben sich Union und SPD bei Koalitionsgesprächen verständigt.



Die zuständige Arbeitsgruppe in den Koalitionsverhandlungen hat sich auf ein „Paket für bezahlbares Bauen und Wohnen“ verständigt. In Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten (gilt bereits in Hamburg s. S. 7) sollen die Mieten laut dem Beschluss bei einem Mieterwechsel maximal um zehn Prozent über das ortsübliche Niveau steigen dürfen. Bestehende Mieten sollen künftig in drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen.

Die Auswirkungen für die Vermieter können gravierend sein. Droht mit der Mietpreisbremse eine Absenkung der bestehenden Miete bei Neuvermietung? Lohnen sich Investitionen in den Wohnungsbestand zur Aufwertung noch?

Zwischenzeitlich sind zusätzliche Einzelheiten zur geplanten Mietpreisobergrenze bekannt geworden. Lag die Miete bisher über dieser Grenze, soll bei einer Wiedervermietung die letzte Miete verlangt werden dürfen. Erstvermietungen im Neubau und nach umfassenden Modernisierungen sollen von dieser Regelung ausgeschlossen werden. Noch weitere Regulierungen sollen den Wohnungsbestand beeinflussen, aber dazu sind erst einmal der endgültige Koalitionsvertrag und das Gesetzgebungsverfahren abzuwarten.

Das Ergebnisprotokoll der Koalitions-Arbeitsgruppe (Koa-AG) ist nicht veröffentlicht, hinzu kommt, dass das, was in der Koa-AG verabschiedet wurde, noch lange nicht im endgültigen Koalitionsvertrag enthalten ist. Der Koalitionsvertrag wiederum ist für die Bürger ... *Fortsetzung Seite 6*

## IM FOKUS

Foto: © Groth &amp; Schneider



Liebe Leserinnen und Leser,

Deutschland hat gewählt. SPD und CDU überbieten sich derzeit mit Vorschlägen, um Wohltaten unter das Volk zu bringen. 70 Mrd. € stehen schon auf der Wunschliste. Eines kommt aber wohl sicher, die Mietpreisbremse – zumal sie die Regierenden kein Geld kostet, der Vermieter wird zahlen, wie praktisch.

Man kann nur hoffen, dass die Protagonisten bei der Umsetzung im Gesetzgebungsverfahren feststellen, dass Eigentum nicht nur verpflichtet. Um den in einigen Märkten vorhandenen Nachfrageüberhang nach Wohnraum zu befriedigen, muss gebaut werden. Dass eine Mietpreisbremse dazu nichts beiträgt, ergibt sich wohl von selbst.

Den aktuellen Stand hierzu sowie weitere hoffentlich wissenswerte Themen finden Sie in dieser Ausgabe.

Ihr Thomas Vogt und Ihr Carsten Gütke

## Markt für Einzelhandelsflächen

### Onlinehandel vs. stationärer Handel

Aktuell gibt es immer mehr Diskussionen darüber, ob der Onlinehandel den stationären Handel in den Innenstadt- und gefragten Stadtteillagen ersetzt. Zweifellos stellt der E-Commerce-Bereich das am stärksten wachsende Segment im Einzelhandel dar. Demgegenüber steht, dass sowohl internationale als auch nationale Retailer nach wie vor starkes Interesse haben in Hamburgs Top-Einzelhandelslagen Präsenz zu zeigen. Dies belegt die ungebrochene Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in der City. Die Markenpräsenz vieler neuer Monolabel- und Flagshipstores in der Hamburger Innenstadt, mit dem Ziel, die eigene Marke innerhalb des Wettbewerbes zu positionieren, unterstreicht diesen Trend.

### Die Mischung macht es...

Im Rahmen gezielter „Multi-Channel-Strategien“ sind auch immer mehr Filialisten und selbständige Händler mit ihrem Leistungs- und Warenangebot „online“, indem sie ihren Vertrieb zusätzlich zu den klassischen Ladeneinheiten über online-Plattformen organisieren. Mit Synergien in beiden Richtungen: die Kunden lassen sich in den Geschäften beraten, probieren und kaufen – nicht zuletzt nach Preisvergleichen und Testabfragen - dann via Internet. Sie können im Übrigen dann ggf. im Laden auch die Waren abholen oder bei Nichtgefallen zurückgeben bzw. umtauschen.

Insoweit hält der Onlinehandel immer stärkeren Einzug in den stationären Einzelhandel. In diesem Zusammenhang spricht man auch vom Trend zum sogenannten „Showrooming“, mit vermehrtem Testen und Ausprobieren, um Emotionen beim Kunden zu wecken (Beispiel: „Duftkanonen“ bei Hollister etc.). Diese neuen Erlebnis-/Einkaufskonzepte stellen neue Anforderungen an die Einzelhandelsflächen und somit auch an die Vermieter/Bauherren hinsichtlich Grundrissgestaltung, Logistik, Warenhandelspräsentation.

### Die Jugend ist für den stationären Handel verloren – Ein Mythos

Fakt ist, die Jugend wächst mit dem Internet auf. Allerdings hat die junge Generation recht unterschiedliche Bedürfnisse beim Einkauf, die nicht alle durch den Online-Handel bedient werden können. Die Mehrheit der jungen Konsumenten fühlt sich bei stationären Käufen derzeit am wohlsten. Nur eine kleine Gruppe nutzt beide Kanäle.

Fazit: Leicht steigende Einzelhandelsumsätze in der Hamburger City, die anhaltend starke Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in den Top-Lagen sowie entsprechende Mietpreisanstiege in jüngerer Vergangenheit belegen – der stationäre Handel lebt und die Mischung macht's...

# 100 jähriges Firmenjubiläum



Fotos: © Groth & Schneider

## Vielen Dank

Wir danken allen Beteiligten für das schöne Fest im Stil des Gründungsjahres 1913, für zahlreiche Glückwünsche, schöne Erinnerungen und gute Gespräche. Zu Gunsten des Hamburger Spendenparlamentes sind Dank unserer Gäste und Kunden deutlich mehr als € 5.000 zusammen gekommen.

Die Tradition und die Verbundenheit mit unseren Kunden und Geschäftspartnern lässt uns voller Zuversicht in die Zukunft schauen. Einige Impressionen des Tages finden Sie in dieser Ausgabe.

Der Rückblick auf 100 Jahre Firmengeschichte ist ein Ansporn für die Zukunft.



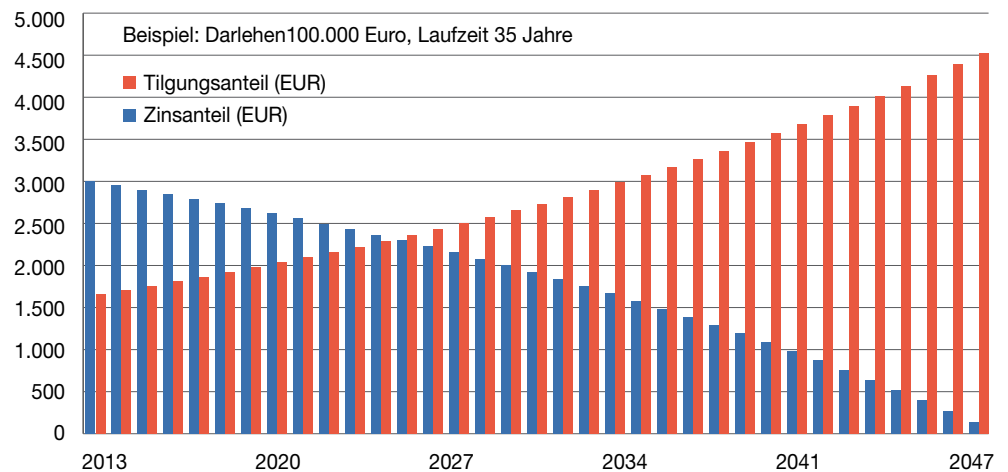
Foto: © Groth & Schneider

**Carsten Güthe**  
Geschäftsführer

Niedriges Zinsniveau führt zu gestiegenen Tilgungssätzen

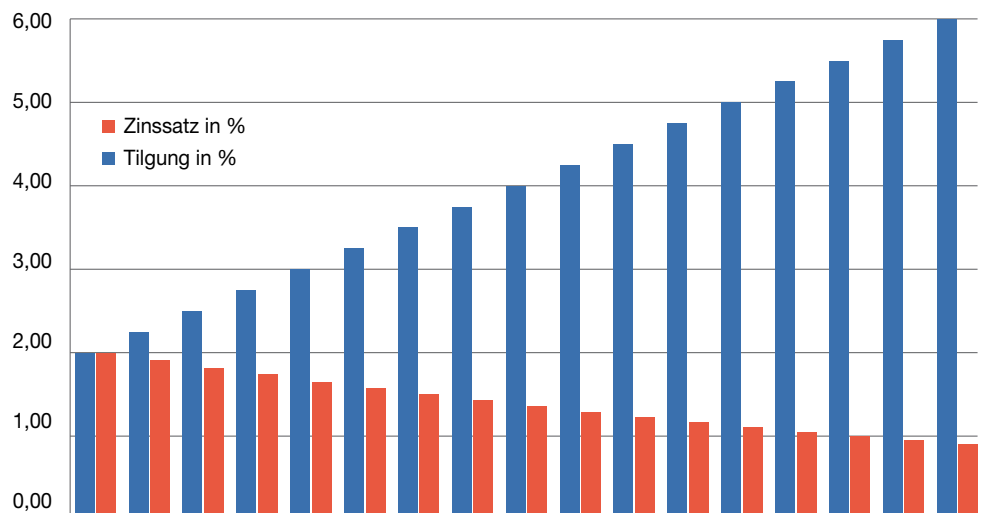
## Banken fordern zunehmend höhere Tilgungssätze bei Annuitätendarlehen

Das Annuitätendarlehen ist die klassische Form der Baufinanzierung. Hierbei werden über die Dauer der Zinsbindung (Laufzeit) ein fester Darlehenszins und ein anfänglicher Tilgungssatz festgelegt. Die monatlichen Raten bleiben dabei gleich, schrittweise erhöht sich der Tilgungsanteil durch die eingesparten Zinsen.



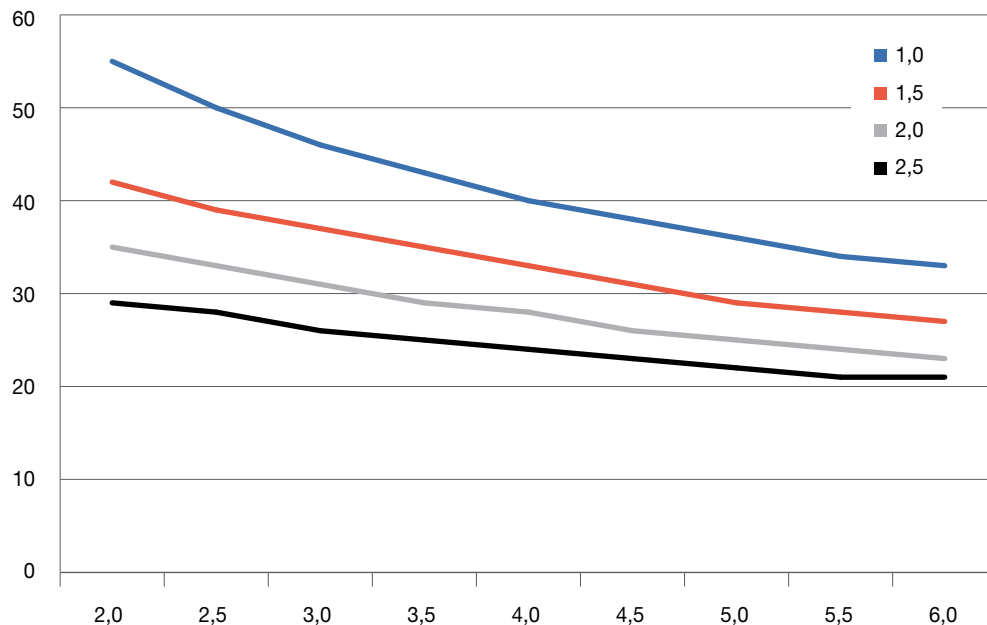
Durch das derzeitige und anhaltend niedrige Zinsniveau verringert sich jedoch das Potential der eingesparten Zinsen, welches im Ergebnis zu einer erheblichen Laufzeitverlängerung (bis zur Vollamortisation) der Darlehen führt. Bei überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien gaben sich diverse Banken bislang mit einer anfänglichen Tilgung von 1% zufrieden. Bei einem Zinssatz von 5,5% ist der Kredit nach 35 Jahren vollständig zurückgezahlt.

### 35 Jahre Vollamortisation Tilgungssatz in Abhängigkeit vom Zins



Die anhaltende Niedrigzinsphase ist eine gute Voraussetzung für die Finanzierung von Immobilien.

Sinkt jedoch der Zins auf 3%, so benötigt man für die gleiche Laufzeit bereits einen Tilgungssatz von 1,65%. Dieser Effekt wird bei einem höheren anfänglichen Tilgungssatz gedämpft.



### Laufzeiten in Abhängigkeit vom Zins bei verschiedenen Tilgungssätzen

Da sich das niedrige Zinsniveau derzeit manifestiert, fordern die Banken – zu Recht – zunehmend deutlich höhere anfängliche Tilgungssätze. Die über lange Jahre hinweg üblichen 1% sind heute zu 2% und mehr geworden.

Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall jedoch immer noch möglich, so lassen sich beispielweise steigende Tilgungsraten vereinbaren, um der Liquiditätsentwicklung der Immobilie bei einer höheren Finanzierung besser Rechnung tragen zu können. Wie immer stehen wir Ihnen bei Fragen zur Finanzierung gerne beratend zur Seite.

### So wirken sich Zinssatz und Tilgungssatz auf die Laufzeit aus

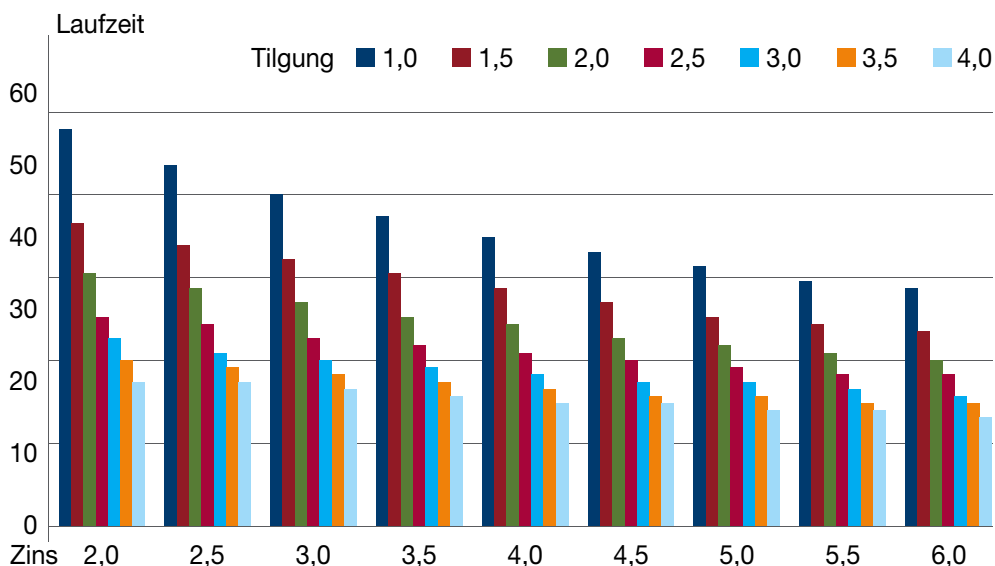


Foto: © Groth & Schneider

Die Deckelung der Mieten senkt die Rendite, erhöht das Planungsrisiko der Investoren und führt nicht zu mehr Neubautätigkeit.

*Fortsetzung von Seite 1 ...* nicht bindend. Vielmehr handelt es sich um ein Auftragsbuch für die künftige Regierung. Alle Vorhaben müssen in ein demokratisches und parlamentarisches Gesetzgebungsverfahren eingebracht werden, was Jahre dauern kann. In dem Gesetzgebungsverfahren kann sich zudem noch viel ändern, so wird auch die Verfassungsmäßigkeit einzelner Regelungen geprüft werden müssen.

Das Ziel, eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten herzustellen, wird durch die bislang bekannten Maßnahmen mit Sicherheit nicht erreicht, eher das Gegenteil. Begrenzung von Mieten in begehrten Wohnlagen führen zu einer noch weiter zunehmenden Nachfrage, noch mehr Mieter können sich diese leisten. Vermieter werden sich auch zukünftig für bonitätsstarke Mieter entscheiden, die Mietpreisbremse würde daher wohlhabende Mieter subventionieren.

Immobilien erfordern hohe Investitionen, welche in ihrer Sinnhaftigkeit nach Rendite- und Sicherheitskriterien beurteilt werden. Die Deckelung der Mieten senkt die Rendite, und der geplante regulatorische Eingriff erhöht das Planungsrisiko der Investoren. Zwei Faktoren, welche mit Sicherheit nicht zu der einzig notwendigen und entlastenden Lösung beitragen, der Neubautätigkeit.

## Wahlprogramme im Vergleich (IVD Zusammenstellung)\*

	CDU/CSU	SPD	Bündnis 90/Die Grünen
Mietrecht / Regulierung der Mieten	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Mieterhöhungen bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausnahme: Erstvermietung in Neubauten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einführung einer Obergrenze für Mieterhöhungen bei Wiedervermietungen von maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ausnahme: Erstvermietungen von neugebauten Wohnungen.</li> <li>Einschränkung von Mieterrechten rückgängig machen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Begrenzung der Wiedervermietungsrenten auf zehn Prozent oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete in Gebieten, wo Wohnungsmangel herrscht</li> <li>Drosselung der regelmäßigen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete</li> <li>Begrenzung des Anstiegs von Gewerbesteuern</li> </ul>
Wohnungsbau-/ Eigentumsförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedereinführung der degressiven Abschreibung im Mietwohnungsbau</li> <li>Stärkere Unterstützung des Erwerbs von Bestandsimmobilien</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verstärkung der Kompensationszahlungen an die Länder für die soziale Wohnungsförderung</li> <li>Vergabe von Bauland der Kommunen und der Länder nicht nur an den Meistbietenden</li> <li>Stärkung kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Koppelung von Neubauprojekten an die Schaffung bezahlbaren Wohnraums</li> <li>Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus</li> <li>Stärkung des Erbbaurechts</li> <li>Bevorzugung nachhaltiger und stadtpolitischer Faktoren gegenüber dem Höchstgebot beim Verkauf kommunaler Flächen</li> <li>Kein Verkauf von Wohnungen der öffentlichen Hand</li> </ul>
Maklergebühren / Berufsstand	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vermieter und Mieter sollen weiter als Auftraggeber auftreten können</li> <li>Klare bundeseinheitliche Rahmenbedingungen, um mehr Rechtssicherheit zu erzielen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neuregelung der Maklergebühren nach dem Grundsatz: Wer bestellt, der bezahlt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Derjenige, der den Makler beauftragt, soll ihn bezahlen</li> </ul>
Energiepolitik	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anreize durch steuerliche Förderung privater Investitionen bei der Gebäudesanierung</li> <li>Fortführung des CO2-Gebäudesanierungsprogramms</li> <li>Prinzip der Technologieoffenheit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine einseitige Belastung der Mieter durch die Kosten für energetische Sanierungen</li> <li>Senkung der Stromsteuer</li> <li>Ausbau der Fernwärme</li> <li>Stärkung dezentraler Strukturen (KWK) durch Anreize</li> <li>Aufstockung des KfW-Programms zur energetischen Gebäudesanierung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Warmmietenneutralität</li> <li>Absenkung der Modernisierungumlage auf neun Prozent</li> <li>Aufstockung des KfW-Gebäudesanierungsprogramms</li> <li>Stärkung des Energiebedarfsausweises</li> <li>Einführung ökologischer Mietspiegel</li> <li>Einführung eines Klimawohngelds</li> <li>Keine Neuinstallierungen von Ölheizungen ab 2015</li> </ul>
Vermögenssteuer / Erbschaftsteuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gegen die Wiedereinführung der Vermögensteuer und Erhöhung der Erbschaftsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anhebung der Vermögensteuer bei hohen Freibeträgen für Privatpersonen und unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Mittelstandes</li> <li>Koppelung von Begünstigungen bei der Erbschaftsbesteuerung an den dauerhaften Erhalt von Arbeitsplätzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einführung einer einmaligen Vermögensabgabe für Vermögen über 1 Mio. Euro</li> <li>Begrenzung der Vermögensabgabe bei Betriebsvermögen auf 35 Prozent des Gewinns</li> <li>Danach Wiedereinführung einer Vermögenssteuer</li> </ul>
Grundsteuer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine explizite Aussage zur Grundsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine explizite Aussage zur Grundsteuer</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reform der Grundsteuer: Berechnung der Grundsteuer nach den aktuellen, pauschalierten Verkehrswerten</li> <li>Vermeidung ökologischer Fehlzanreize</li> <li>Kommunales Hebesatzrecht</li> </ul>

\* Auszüge aus den Regierungsprogrammen der CDU/CSU und SPD 2013 – 2017 sowie dem Grünen Wahlprogramm 2013.

## Senkung der Kappungsgrenze

# Hamburger Senat begrenzt Mieterhöhungen

**SPD-Senat erlässt Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze auf 15%.  
Neuer Mietenspiegel im November 2013**

Der Hamburger Senat hat eine Rechtsverordnung erlassen, mit welcher die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis von 20 % auf 15 % in drei Jahren abgesenkt wird. Das am 1. Mai 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz ermächtigt die Landesregierungen, diese Kappungsgrenze auf 15 % herabzusetzen, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist. Die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt hat festgestellt, dass in Gesamt-Hamburg eine solche Gefährdungslage besteht. Die Verordnung gilt für die gesetzlich höchstzulässige Dauer von fünf Jahren und erfasst ganz Hamburg.

Nach welchen Kriterien die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Gefährdungslage festgestellt hat, bleibt ihr Geheimnis und wird auf ihre zweifelhafte Rechtmäßigkeit wohl erst im Zuge von anstehenden Mieterhöhungsprozessen geklärt werden. Der Mietenspiegel 2011 war innerhalb von 2 Jahren von 2009 um durchschnittlich 5,8 % gestiegen, der soeben veröffentlichte Mietenspiegel 2013 ist ebenfalls um ca. 5,7 % gestiegen. Da aufgrund der 3-Jahresfrist die Mietbasis des Jahres 2010 – und damit in der Regel der Mietenspiegel 2009 – für die Berechnung der 15%-igen Steigerung heranzuziehen ist, wird aller Voraussicht nach die Kappungsgrenze häufig greifen. Insbesondere bei Altbauwohnungen, welche 2011 und 2013 überdurchschnittlich stark gestiegen sind.

---

## Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen

§ 7 i Einkommensteuergesetz bestimmt, dass bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 Prozent, und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen abgesetzt werden können.

### • Voraussetzungen für Inanspruchnahme

Es muss sich um Baumaßnahmen an der Substanz von Gebäuden, die als Baudenkmale eingestuft sind, handeln. Die Anerkennung eines Gebäudes als Denkmal muss vor Beginn der Baumaßnahmen erfolgt sein. Wird ein Gebäude erst während laufender Baumaßnahmen als Baudenkmal eingestuft, sind nur die später durchgeführten Maßnahmen begünstigt, außerdem muss die Anerkennung als Denkmal auch nach den Baumaßnahmen fortbestehen. Unerheblich ist, ob das Baudenkmal zum Betriebs- oder Privatvermögen zählt. Die Baumaßnahmen müssen aus denkmalpflegerischer Sicht notwendig sein, um die schützenswerte Bausubstanz zu erhalten. Sogenannte Luxussanierungen werden nicht gefördert. Alle Maßnahmen müssen mit der nach dem jeweiligen Denkmalschutzgesetz zuständigen Landesbehörde abgestimmt sein.

Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, wenn die Herstellungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. Zu bedenken bleibt jedoch unverändert der Umstand, dass Denkmal-AfA im Wesentlichen aus steuerlicher Sicht nur für neu erworbene Immobilien sinnvoll erscheint, da die Grenze von 15%



Foto: © Groth & Schneider

SPD-Senat erlässt Verordnung zur Absenkung der Kappungsgrenze auf 15%.  
Neuer Mietenspiegel im November 2013

Ute Hopp  
Steuerberaterin  
Dorotheenstraße 54  
22301 Hamburg

Denkmal-AfA ist nicht immer vorteilhaft

Denkma-AfA bei selbstgenutzten Objekten

(auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten) des anschaffungsnahen Aufwandes innerhalb von 3 Jahren zu beachten ist. Bei einer Bestandsimmobilie mit einer bisherigen Haltedauer von mehr als 3 Jahren können die Erhaltungsaufwendungen dagegen in voller Höhe geltend gemacht oder auf 5 Jahre verteilt werden.

Bei selbstgenutzten Objekten gilt die Steuerbegünstigung nach § 10f Einkommensteuergesetz. Hiernach können im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren bis zu 9 Prozent der Herstellungskosten wie Sonderausgaben abgezogen werden.

Alle Ausführungen gelten uneingeschränkt auch für Besitzer von Wohnungseigentum. Nicht direkt dem Wohnungseigentum zurechenbare Denkmal-Aufwendungen für das Gemeinschaftseigentum sind im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen.

Gunnar Schley  
KGS Rechtsanwälte  
Querkamp 63  
22119 Hamburg

## Neu: Wohnraumkündigung und -Räumung:

### Kündigung bei streitiger Mietminderung?

Gegen weite Teile der instanzgerichtlichen Rechtsprechung hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 11.07.2012 (VIII ZR 138/11) entschieden, dass unter bestimmten Voraussetzungen auch der die Miete wegen Mängeln der Mietsache mindernde Mieter fristlos gekündigt werden kann. Hintergrund ist die Fragestellung, ob bei objektiv fehlender Berechtigung zur Mietminderung insgesamt oder Überschreitung einer angemessenen Minderungsquote mieterseitig Zahlungsverzug vorliegen kann, wenn zwischen den Parteien des Mietvertrages das Vorliegen von Mängeln streitig ist.

Nach einer durch dieses Urteil des Bundesgerichtshofs überholten Rechtsmeinung lag in diesen Fällen kein Zahlungsverzug vor; praktisch wurde unterstellt, dass der Mieter in einer gewissen Bandbreite verschuldensfrei einfach „zu hoch“ gegriffen habe. Im Ergebnis konnte der Mieter dann zwar zur Nachzahlung „überzogener“ Minderungsbeträge verurteilt werden. Eine Kündigung und nachfolgend eine Räumungsklage konnte jedoch nicht aussichtsreich auf die aufgelaufenen Minderungsbeträge gestützt werden.

Nunmehr riskiert der Mieter bei einem dem Grunde und / oder der Höhe nach überzogenen Mietminderung den prozessual durchsetzbaren Ausspruch einer Räumungskündigung.

Dieser Newsletter wurde  
Ihnen zur Verfügung  
gestellt von:

Groth & Schneider KG  
Hans-Henny-Jahn-Weg 41-45  
22085 Hamburg  
Börsenplatz 9a

HRA 99876 Hamburg

Tel.: 040 278 478 0  
Fax: 040 278 478 27

newsletter@grothschneider.de  
grothschneider.de

Persönlich haftende  
Gesellschafter:  
Dipl.-Kfm. Thomas Vogt  
Dipl.-Kfm. Carsten Güthe

#### Tochtergesellschaften:

Werner Groth KG  
Johann Schneider GmbH & Co.  
H.-W. Lauenstein GmbH & Co.  
H.-J. Schmeer jun. Immobilien GmbH

#### Impressum:

Herausgeber: Groth & Schneider KG  
Copyright: Groth & Schneider KG

v.i.S.d.P.: Astrid Grabener  
Druck: Hansadruk GmbH, Kiel  
Layout: Grabener Verlag GmbH, Kiel  
Bilder / Quellen / Grafik:  
Groth & Schneider KG, Flickr.com  
Grabener Verlag GmbH

