

Schlüssel
WORT

Renovieren bei Mieterwechsel – Nicht am falschen Ende sparen



Was tun in so einer Situation? Eine Möglichkeit wäre, wieder einen Nachmieter zu suchen, der bereit ist, die Wohnung unrenoviert zu übernehmen. Solch ein Vorgehen birgt allerdings das Risiko, dass Mängel, die durch simple Schönheitsreparaturen hätten behoben werden können, jahrelang verschleppt werden. Der Vermieter mag auf diese Weise zwar Geld sparen, doch das geht auf Kosten des Zustandes der Wohnung. Langfristig gedacht empfiehlt es sich deshalb, das Geld in die Hand zu nehmen und die Wohnung vor dem Mieterwechsel in einen ordentlichen Zustand zu versetzen, auch wenn sich das erst einmal negativ auf die Rendite auswirkt. Denn: Vernachlässigte Wohnungen ziehen nachlässige Mieter an. Und dann zahlt man im schlimmsten Fall am Ende doppelt drauf.

Oliver Moll
Moll & Moll Zinshaus GmbH
www.mollundmoll.de

Die Renovierung beim Mieterwechsel kostet Vermieter regelmäßig Zeit und Geld. Viele freuen sich deshalb, wenn sie die Renovierungskosten sparen und Nachmieter finden können, die bereit sind, selbst in die Wohnung zu investieren. Doch Vorsicht: Wird der Wohnraum unrenoviert übergeben, hat der Vermieter laut Urteil des Bundesgerichtshofs bei Ende des Mietverhältnisses keinen Anspruch mehr auf die Rückgabe einer renovierten Wohnung, in der die üblichen Schönheitsreparaturen durchgeführt wurden. Was bedeutet das konkret? Zum Beispiel kann nun für Vermieter die Vorliebe eines Mieters für knallige Farben zum Problem werden. Denn Vertragsklauseln, die dazu verpflichten, während der Mietzeit in neutralen Farben zu streichen, sind ungültig. Und hat der Vermieter die Wohnung unrenoviert übergeben, hat er auch keinen Anspruch darauf, dass sie am Ende des Mietverhältnisses in einer neutralen Farbgestaltung zurückgegeben wird.

Leben im Grünen
Eigentumswohnungen in Rahlstedt

WEGEN DER guten Innenstadtbinding und Infrastruktur, gleichzeitig aber auch wegen viel Grün und der Nähe zum Umland zählt Rahlstedt zu den begehrten Wohnstandorten. Es ist deshalb eine begehrte Adresse für Eigentums-Projekte. Hier vermittelt Grossmann & Berger jetzt elf Neubau-Eigentumswohnungen in der Berner Straße 24. In dem Mehrfamilienhaus entstehen insgesamt 17 Wohneinheiten. Die Berner Straße ist eine der zentralen Verbindungen von Rahlstedt. Das Quartier ist durch Einzelhausbebauung und Gärten geprägt. Der leicht von der Straße zurückgesetzte Neubau erhält zwei Etagen, ein Staffelgeschoss sowie zwei Wohnungen mit Souterrain-Flächen.

Die Fassade mit bodentiefen Fensterflächen wird hell verputzt, die Architektur ist klar und kubisch. Der Neubau wird gemäß KfW-70-Standard errichtet. Die zum Grundstück gehörigen Carports werden hinter dem Gebäude und dem Garten platziert. Die Neubau-Eigentumswohnungen verfügen bei Wohn- und Nutzflächen zwischen rund 56 und 141 m² über zwei bis vier Zimmer sowie über Balkone, Loggien und (Dach-) Terrassen. Die Objekte werden zu Kaufpreisen zwischen 199.000 und 388.000 Euro angeboten, ein Carport kostet 12.000 Euro. Die Neubau-Wohnungen sollen aller Voraussicht nach im Sommer 2016 bezugsfertig sein. Details unter www.bernerstrasse24.de



Studenten-Wohnen

Neues Leben im Industriedenkmal – Phoenix-Gelände mit attraktivem Akzent – Apartments als Investment für Anleger geplant



Die Hansestadt wächst und ist mit ihrer vielfältigen Hochschullandschaft vor allem für junge Menschen attraktiv. Neben der Universität und der TU Harburg gibt es die Hafencity Universität, die Bucerius Law School und die Helmut Schmidt Universität der Bundeswehr. Eine Reihe von Hochschulen kommt hinzu. Fast 100.000 Studenten leben an der Elbe, sie alle brauchen Wohnungen. Günstige Wohnungen.

Kleine, und vor allem bezahlbare Bleiben aber, die sich Studenten leisten können, sind Mangelware. Der Bauträger OT Phoenix Hamburg schafft nun mit dem VIVO-Konzept in einem Bestandsgebäude in Harburg Raum für zeitgemäßes studentisches Wohnen in modern eingerichteten Apartments mit individuellen Serviceleistungen. Gleichzeitig bietet das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Kapitalanlegern attraktive Investmentperspektiven nach EStG §71.

Das Gebäude-Ensemble auf dem Areal der PHOENIX AG ist ein historischer Industriestandort und steht seit 2001 unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände befindet sich neben dem Phoenix-Center unter anderem auch die zeitgenössische Kunstsammlung Falckenberg mit über 2000 Werken von Rang. Das Konzept liegt im Trend. Wegen des akuten Mangels an kleinen Wohnungen ist in den vergangenen Monaten in Hamburg eine ganze

Reihe von Projekten an den Start gegangen, die sich an Studenten und junge Menschen in der Ausbildung, aber auch an Pendler wenden, an Menschen, die sich eine kleine Stadtwohnung leisten wollen und an solche, die nur für einen befristeten Zeitraum in die Stadt kommen. Sie eignen sich, ebenso wie Senioren-Apartments in Pflegeheimen, als Investments für Anleger. Die Käufer sind im Grundbuch eingetragen und verpachten ihre Wohnung an einen Betreiber der Anlage (Seniorenwohnen) oder spielen Studentenwohnungen eine Rolle. Sie waren ein wichtiges Thema der Internationalen Bauausstellung IBA 2013.

Mit dem Sanierungs- und Umnutzungsprojekt VIVO@PHOENIX wird das historische Verwaltungsgebäude der Phoenix-Werke aus den Jahren 1929/1930, und damit ein Denkmal der Industriegeschichte, revitalisiert. Bis zum Wintersemester 2017 entstehen 167 möblierte Apartments für modernes studentisches Wohnen (162 Single- und 5 Doppelapart-

OBJEKT DER WOCHE



liegen der großzügige Wohn-Essbereich mit einer schönen, hellen Landhausküche sowie Gäste-WC und Garderobe. Im Obergeschoss gibt es zwei große Schlafzimmer und ein en suite Bad, das zwischen den Räumen liegt. Vom Flur aus geht es auf den Spitzboden. Im Keller ist ein weiterer großer Raum untergebracht, dazu ein Wannenbad und ein Hauswirtschaftsraum. Ein Gartenanteil mit rund 275 Quadratmetern ist der Eigennutzung des Endhausteils vorbehalten. Zum Haus gehören zudem eine Sonnen- und eine windge-

schützte Terrasse. Der Endhausteil verfügt über einen eigenen Stellplatz und über ein eigenes WEG-Grundbuchblatt. Die Heizung ist eine Gemeinschaftsheizung (Öl). Das monatliche Wohngeld für den Endhausteil beträgt rund 540 Euro. Das Objekt kostet 1,2 Millionen Euro und wird vermarktet durch die **Sylter Bank Immobilien GmbH, Telefon 04651/93 11 40**



Sylt, Archsum, Bestlage mitten im Grünen in den Salzwiesen mit freiem Blick nach Süden. Der Ort ist durch alte Höfe und reetgedeckte Friesenhäuser geprägt. Hier liegt ein massives Reetdachhaus im Weißklinker-Stil, das 1973 errichtet und in fünf Wohneinheiten unterteilt wurde. Der Endhausteil steht zum Verkauf. Die Immobilie bietet rund 130 m² Gesamtfläche

auf drei Ebenen. Aus allen Räumen des Parterres und ersten Stockwerks hat man den Blick in die Landschaft. Das Objekt wurde bislang nur eigengenutzt. Es ist deshalb mit hochwertigen Tischlereibauten und mit Fliesen mit typischen Sylt-Motiven ausgestattet. So gibt es eine Reihe heller Einbauschränke, die den Raum optimal ausnutzen. Auch der Boden ist gefliest. Im Erdgeschoss



geben sie, wie am Beispiel des Studentenwohnens, in die Hände eines Verwalters, wenn sie sich selbst nicht um das Objekt kümmern möchten. Mit dem aktuellen Projekt auf dem Phoenix-Gelände wird zudem ein weiterer Baustein im politischen Konzept des Sprungs über die Elbe gesetzt. Zuvor war bereits das Studenten-Wohnen auf der Veddel forciert worden. Aber auch bei den Entwicklungen am Harburger Binnenhafen

ments). Sie sind komplett ausgestattet mit allem, was man für das Studentenleben benötigt. Die Apartments verfügen über eine eigene Pantry mit Spüle, Ceran-Kochfeld, Mikrowelle, Kühlschrank, ausreichend Stauraum sowie ein eigenes Bad mit WC und Dusche. Die zweckmäßige Möblierung vereinfacht den Umzug für die Mieter und bietet somit einen erheblichen Mehrwert. Auch die moderne technische

Ausstattung der Anschlüsse für Highspeed-Internet und Sat-TV ist inklusive. Hinzu kommen Fahrradräume, Wasch- und Trockenlounge sowie ein großer Lounge-Bereich mit Flat-TV und großer Gemeinschaftsküche. Alle Etagen des Gebäudes sind mit einem Aufzug komfortabel zu erreichen. Eine kompetente Verwaltung und auf Wunsch ein Vermietungsservice vor Ort sichert einen reibungslosen Ablauf durch den erfahrenen Betreiber. Die Apartments im Objekt werden dem Nutzer als hochwertige All-inclusive-Lösung angeboten. Alle allgemeinen Nebenkosten (Wasser, Strom, Heizung, Highspeed-Internetzugang, Reinigung der Gemeinschaftsflächen) sind im Mietpreis bereits enthalten, damit ist für die Bewohner eine größtmögliche Kostensicherheit garantiert. Die Apartments messen 18 bis 35 m² und kosten 81.750 bis 181.650 Euro (courtagefrei). Die Umbauarbeiten beginnen Anfang 2016. Der Startschuss für die Vermarktung der Apartments ist gefallen. Der Erwerber einer Eigentumswohnung im Projekt VIVO@PHOENIX, der beabsichtigt, die Wohnung entgeltlich zu vermieten, hat die Möglichkeit, dem vom Verkäufer und der CAPERA Immobilien Service GmbH für das Objekt gegründeten Mietpool beizutreten. Verkauf der Apartments: Immobilienmarkt Hanse GmbH, eine eigenständige Tochter der Hamburger Volksbank, Telefon 040/23854260 www.immobiliemarkt-hanse.de

Grossmann & Berger



Lange Reihe 107 – Hans im Glück



Hohe Bleichen 23 – ZOE



Hohe Bleichen 11 – hausgeräte & friends by buddehagen



Poststraße 37 – LUMAS



Hohe Bleichen 17 – Woolrich



Hans-Henny-Jahn-Weg 1 – Henny's



Große Elbstraße 148 – MASH



Mühlenkamp 5 – Nivea Spa

Wir prägen Hamburgs Einzelhandels- und Gastronomielandschaft

Mit weit über 700 vermieteten Flächen in Hamburgs Innenstadt sowie attraktiven Stadtteilen ist es unser Ziel, unsere Führung als Hamburgs Immobiliendienstleister weiter auszubauen.

Gern werden wir auch für Sie tätig!

Grossmann & Berger – Ihr Makler für Einzelhandels- und Gastronomieobjekte

Grossmann & Berger macht. Einzelhandel und Gastronomie in den besten Lagen.

Für ausführliche Informationen rufen Sie uns bitte an oder besuchen Sie uns online!

040 / 350 80 20
www.grossmann-berger.de