
IMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT

HAMBURG

HAFENCITY

JANUAR 2011

DIE MARKTÜBERSICHT – HAMBURG HAFENCITY

Das Projekt

- Auf einem zentral im Hamburger Freihafen gelegenen ehemaligen Hafen- und Industriegebiet wächst seit etwa Anfang des Jahrtausends mit der HafenCity eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas. Das Areal liegt zwischen der historischen Speicherstadt und der Elbe und grenzt nahezu unmittelbar an die Hamburger Innenstadt. Auf einer bebaubaren Fläche von ca. 60 ha entsteht ein urbaner Stadtteil, der die Funktionen Wohnen, Handel, Dienstleistung, Wissenschaft und Kultur miteinander vereint. Die hafentypischen Strukturen mit den alten Hafenbecken bleiben erhalten und unterstreichen den besonderen maritimen Charakter.
- Im neuen Stadtteil sollen bis zum Jahr 2025 ca. 5.800 Wohnungen für etwa 12.000 Einwohner entstehen. Zudem sollen Räumlichkeiten für ca. 45.000 Arbeitsplätze – davon 40.000 im Büro – realisiert werden. Daneben werden vier Kulturprojekte Akzente im Viertel setzen: die Elbphilharmonie – das zukünftige Hamburger Wahrzeichen –, das Internationale Maritime Museum Hamburg (eröffnet 2008), das Science Center/Aquarium/Wissenschaftstheater sowie das Automuseum Prototyp (eröffnet 2008). Als Bildungseinrichtung hat die Katharinenschule (Grundschule) mit angegliederter Kindertagesstätte und Hort bereits den Betrieb aufgenommen. Der Bau der eigens neu gegründeten HafenCity Universität für Baukunst und Raumentwicklung wurde gerade begonnen. Perspektivisch ist zudem eine weiterführende Schule geplant. Das Kreuzfahrtterminal wird bereits provisorisch betrieben.

Realisierungsstand

- Die Realisierung der HafenCity erfolgt schrittweise von West nach Ost und von Nord nach Süd, beginnend mit den zentrumsnahen Arealen.
- Nachdem der erste Spatenstich im Juni 2001 erfolgte, sind die Arbeiten im citynahen Bereich schon weit fortgeschritten.
- Insgesamt ist heute fast die Hälfte des im Masterplan festgelegten Bauvolumens entweder fertiggestellt, in der Realisierung oder zumindest durch Grundstücksverkauf und Bauverpflichtung gesichert. Aktuell sind schon rd. 70 Gebäude fertiggestellt oder befinden sich im Bau. Vor allem das in zwei Abschnitten aus einer Hand realisierte Herzstück der HafenCity – das „Überseequartier“ – präsentiert sich zurzeit als Großbaustelle. Dabei sind die Bauarbeiten im nördlichen Abschnitt weitgehend abgeschlossen. Die ersten Gebäude sind schon ihrer Nutzung übergeben. Im Oktober 2010 begannen die Arbeiten im südlichen Bauabschnitt, die bis 2013/2014 beendet sein sollen.

- Im Oktober 2010 zählte der neue Stadtteil HafenCity bereits rd. 1.500 Einwohner und ca. 6.000 Arbeitsplätze.
- Mit den Plätzen „Magellan-Terrassen“, „Marco-Polo-Terrassen“ und dem „Vasco-da-Gama-Platz“ sowie großen Teilstücken der Kaipromenade präsentiert sich das erste Teilstück des neuen Stadtteils vollendet. Daher übt die HafenCity bereits eine hohe Anziehungskraft auf Besucher und Touristen aus.
- Im Stadtteil hat sich u.a. auch daher bereits eine vergleichsweise vielfältige Versorgungsinfrastruktur mit diversen gastronomischen Einrichtungen etabliert. Dazu zählen neben verschiedenen Geschäften und Bäckereien auch Bars, Cafés und Restaurants. Komplettiert wird das Angebot spätestens, wenn sich die umfangreichen Flächen am Boulevard des Überseequartiers gefüllt haben (knapp 68.000 m² Bruttogeschossfläche für Einzelhandel und Gastronomie).

Daten zur HafenCity

Gesamtfläche Plangebiet	157 ha
Nettobauland	60 ha
Bruttogeschossfläche	2,4 Mio. m ²
geplante Wohnungen	5.800
geplante Arbeitsplätze	45.000
geschätzte Einwohnerzahl	12.000
Bauzeit	2001 – 2025

Quelle: HafenCity GmbH

Rahmenbedingungen

- Die HafenCity hat sich fast zehn Jahre nach der ersten Grundsteinlegung erfolgreich als hochwertiger Standort zum Leben und Arbeiten in Hamburg etabliert. Dieses spiegelt sich bei den Preisen und Mieten sowohl für Büro- als auch für Wohnimmobilien wider, die jeweils zu den Spitzenwerten der Hansestadt zählen.
- Zwischenzeitlich hat sich dabei ein differenziertes und sehr breit gefächertes Preisgefüge im neuen Stadtteil herausgebildet, welches auf alle Immobiliensparten zutrifft. Spitzenpreise und -mieten erzielen nur Objekte mit Blick auf die Elbe oder die Hafenbecken. Für die wenigen Wohnobjekte, die zudem noch über eine Südwestlage verfügen, werden Liebhaberpreise erzielt. Alle anderen Objekte sind deutlich günstiger. Hier bewegen sich die Preise eher auf dem Niveau guter Hamburger Lagen. Allerdings wird diese Erkenntnis noch nicht bei allen Miet- und Kaufofferten ausreichend berücksichtigt.
- Vor dem Hintergrund der divergierenden Mietentwicklung für Wohn- und Büroraum in der jüngeren Vergangenheit liegen diese inzwischen am Standort gleichauf.

- Ein hoher Zuspruch von Kauf- und Mietinteressenten sowie hohe internationale Aufmerksamkeit des Immobilienfachpublikums hat dem Projekt einen furiosen Start beschert. Seither haben sich die Rahmenbedingungen vor dem Hintergrund der vergangenen Wirtschaftskrise für die verschiedenen Immobiliensparten sehr unterschiedlich entwickelt. Während die zu Krisenzeiten schwache gewerbliche Immobiliennachfrage auch hier Spuren hinterlassen hat, verzeichnet die Nachfrage nach Wohnimmobilien ein anhaltendes Hoch. Dies hat vor dem Hintergrund des zurzeit sehr begrenzten Angebots an Eigentumswohnungen dem Standort ein Allzeithoch der Preise beschert.

BÜROIMMOBILIENMARKT

Hamburg

- Krisenbedingt war die Nachfrage nach Büroräumen seit Ende 2008 bis etwa Mitte 2010 deutlich zurückgegangen. In der zweiten Jahreshälfte 2010 ist sie vor dem Hintergrund der günstigen wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Monate in Hamburg wieder signifikant angezogen. Daher konnten in 2010 sogar Flächenumsatzzahlen erzielt werden, die wieder deutlich über dem Zehnjahresdurchschnitt liegen.
- In der Konsequenz ist die zuletzt rückläufige Entwicklung der Spitzenmieten (21 €/m²) vorerst gestoppt und der Leerstand hat sich nicht weiter erhöht. Er liegt aber trotzdem mit über knapp 10% für Hamburger Verhältnisse auf sehr hohem Niveau.
- Dabei ist die Nachfrage infolge des krisenbedingt gesunkenen Mietniveaus eher von Lage- als von Preisoptimierungen geprägt. Gesucht sind daher erneut schwerpunktmäßig zentrale Standorte, vor allem die City und die angrenzenden Bereiche. Allerdings sind hier vor allem Objekte im mittleren Preissegment gefragt (etwa 14–17 €/m²).
- Auch der Hamburger Investmentmarkt zeigt sich seit der Jahresmitte wieder deutlich belebter. So konnte ersten Einschätzungen zufolge im vergangenen Jahr für alle gewerblichen Investments noch ein Umsatz erzielt werden, welcher ebenfalls das durchschnittliche Zehnjahresergebnis übertrifft. Dabei stellen gut vermietete und neue Büroobjekte den Schwerpunkt der Ankäufe im gewerblichen Investmentmarkt dar. Da der Sicherheitsaspekt bei der Anlage im Vordergrund steht, standen vor allem Core-Immobilien (vollvermietet, mit lang laufenden Mietverträgen und einer sehr guten Mieterbonität und -struktur in Top-Lagen) im Blickpunkt der Käufer.

HafenCity

- Vor dem Hintergrund der zentrumsnahen Lage unmittelbar an der Elbe zählt die HafenCity zusammen mit der Binnenalster und dem Hafensrand nach der City zu den teuersten und gefragtesten Bürostandorten in Hamburg.
- Die HafenCity verfügte Mitte 2010 über einen Büroflächenbestand von rd. 500.000 m², der parallel zur Realisierung des Überseequartiers weiter wächst.
- Dabei hatte sich die HafenCity angesichts der Verfügbarkeit von großen und attraktiven Flächen zunächst vor allem als Standort für Unternehmenssitze etabliert: SAP, China-Shipping, Wölbner Bank, NYK Line, Kühne und Nagel und die Neumann Gruppe gehörten zu den Pionieren. Jüngst hinzugekommen sind sowohl Unilever mit ihrer preisgekrönten neuen Zentrale für den deutschsprachigen Raum und der Germanische Lloyd. Neue Domizile der Spiegel-Gruppe und für Greenpeace sind im Bau. Daneben haben ca. 200 kleine und mittlere Unternehmen aus den Branchen Bau, Medien und Logistik sowie Handel, Finanz- und sonstigen unternehmensbezogenen Dienstleistungen hier Quartier bezogen.
- Erstmals gelangen zurzeit in größerem Umfang überwiegend spekulativ errichtete Büroflächen im Überseequartier auf den Markt. Dagegen werden nur wenige ältere Räumlichkeiten zur Wiedervermietung angeboten, da in den älteren Beständen kaum Flächen frei werden. Trotzdem hat sich vor dem Hintergrund der längeren Zeit schwachen Nachfrage ein Überangebot am Standort aufgebaut.
- Der Leerstand belief sich im Herbst aktuell auf über 80.000 m², was einer Quote von etwa 16% entspricht und damit deutlich über dem städtischen Durchschnitt liegt. Da in der HafenCity Ost verstärkt Wohnungsbau vorgesehen ist, dürfte jedoch die Spitze des Büroraumleerstands mit dem Abschluss des Überseequartiers erreicht sein.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Vermietungsleistung hat die abgeschlossene Übernahme von Mietgarantien für rd. 40.000 m² Bürofläche im Überseequartier durch die Stadt Hamburg geleistet. Dies war schon mit dem Grundstücksverkauf als Option vereinbart worden.
- Somit erreichte der Büroflächenumsatz in der HafenCity in den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 einen Anteil von rd. 17% am gesamtstädtischen Umsatz. Damit wurde die lokale Vermietungsleistung der vergangenen Jahre übertroffen, wenn auch erneut durch die Anmietung eines großen Mieters zur Eigennutzung.
- Die aktuellen Interessenten für Büroraum kommen aus ganz unterschiedlichen Branchen. Für Hamburg typisch ist die dominante Nachfrage nach kleineren Flächen bis



1.000 m², die sich zurzeit vor allem auf Objekte im mittleren Preissegment (14–17 €/m²) bezieht.

- Gute Vermietungserfolge erzielen demzufolge jüngst vor allem diejenigen Objekte, deren Mieten nicht im Spitzensegment liegen und in denen kleinere Flächen angeboten werden.
- Allerdings halten viele Investoren noch an starren flächendeckenden hohen Mietpreisforderungen und an der Vermietung von großen Einheiten fest. Dies hat zur Konsequenz, dass viele der neuen Flächen weiterhin leer stehen.
- Die Mieten variieren je nach Lage bzw. Blickbeziehung zur Elbe zwischen 13 und 21 €/m². Preise an die 20 €/m² oder darüber sind nur noch für Büros mit Elbblick zu erzielen. Generell erwirtschaften somit Büros am „Kaiserkai“ und am „Strandkai“ im Schnitt höhere Mieten als am „Sandtorkai“ oder im nördlichen Teil des Überseequartiers.
- Die HafenCity hat sich selbst im Krisenjahr 2009 nach der City zum zweitstärksten Teilmarkt für Gewerbeinvestments entwickelt. Hier wurde in etwa ein Viertel des Jahresumsatzes an Gewerbeimmobilien von gesamt Hamburg erzielt (u. a. durch die Verkäufe des Unileverhauses, des Columbus Hauses, des Gebäudes S-Kai sowie zweier Teilstücke des älteren Hanseatic Trade Center). In 2010 war das Geschehen vor dem Hintergrund des geringen Angebots an fertiggestellten Objekten mit ausreichendem Vermietungsstand ruhiger.
- Die Faktoren für Objekte mit hohem Vermietungsstand und nachhaltigen Mietansätzen liegen stabil mit etwa dem 18- bis 20-Fachen weit über dem Hamburger Durchschnitt. Dies entspricht etwa einer Nettoanfangsrendite von 5,25 bis 5,75 %.



Quelle: HafenCity GmbH

WOHNIMMOBILIENMARKT

Hamburg

- Die ausklingende Wirtschaftskrise hat dem Hamburger Wohnungsmarkt nichts anhaben können. Im Gegenteil: angesichts einer historisch niedrigen Bautätigkeit und seit Jahren wachsenden Einwohnerzahl konnten seit 2009 hohe Umsatzzahlen verbucht werden. Dabei stiegen die Mieten stark und die Immobilienpreise sind zum Teil deutlich angezogen.
- Die günstigen Hypothekenzinsen und die Sorge um die Geldstabilität haben vor allem den Markt für Eigentumswohnungen bis in die mittleren Lagen beflügelt. Dabei sind sowohl Kapitalanleger, die gut vermietbare Wohnungen suchen, als auch Eigennutzer verstärkt aktiv. Nicht mehr nur an den begehrten Standorten in unmittelbarer Alster- und Elbnähe ziehen daher die Preise weiter an.

- Dementsprechend günstig ist die Situation auch für Wohninvestments. Hier prägt ein sehr geringes Angebot bei stabilen Preisen auf hohem Niveau das aktuelle Marktgeschehen.

HafenCity

- Begünstigt vom Umstand, dass es in der Hamburger Innenstadt bisher eher wenig Wohnraum gibt, stoßen Miet- und Eigentumswohnungen im neuen Stadtteil anhaltend auf großes Interesse bei Eigennutzern und Kapitalanlegern. Zudem steigt der Zuspruch für den neuen Stadtteil mit der weitgehenden Fertigstellung der westlichen Quartiere und des wachsenden Angebots an Versorgungseinrichtungen und Gastronomie kontinuierlich an.
- Das Wohnungsangebot in der HafenCity diversifiziert sich weiter. Zurzeit werden immer mehr auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtete Angebote geschaffen, die sich preislich deutlich voneinander unterscheiden.

Neben vergleichsweise günstigen Miet- und Eigentumswohnungen von Baugenossenschaften und Bauherrengemeinschaften entstehen auch weiterhin die für den Standort typischen Luxuswohnungen. Aber auch 70 geförderte Wohnungen sollen „Am Losepark“ errichtet werden. Daneben gibt es Projekte für Senioren und ein speziell für Musiker konzipiertes Haus. In den Nidus-Lofts sind Ladenwohnungen für Interessenten aus kreativen Berufsgruppen geplant.

- Als Pioniere sind vor allem Paare und Singles zugezogen. Mit der Eröffnung der Katharinengrundschule, dem dazugehörigen Hort und der Kindertagesstätte sowie dem Spielplatz bei den Marco-Polo-Terrassen hat sich die Infrastruktur für Familien deutlich gebessert. Trotzdem war der Anteil der Kinder mit knapp 8 % Ende 2009 nur etwa halb so hoch wie in der Gesamtstadt.
- Noch vor den Hamburgern haben Kunden von auswärts das Wohnen in der HafenCity für sich entdeckt. Neben einer Vielzahl von Käufern aus dem Umland und anderen Regionen Deutschlands finden die Immobilien auch bei ausländischen Interessenten oder im Ausland lebenden Deutschen hohe Zustimmung. Mit wachsendem Baufortschritt steigt jedoch auch das Interesse der einheimischen Bevölkerung vor allem an hochwertigen Objekten mit Wasserblick.
- Anhaltend unterschätzt wird die Nachfrage nach kleineren Wohnungen, die sowohl bei Mietern als auch bei Käufern besonders begehrt sind.
- Angesichts der hohen Akzeptanz des neuen Stadtteils verstärken einzelne Baugenossenschaften, die bereits am Standort vertreten sind, ihr Engagement mit weiteren Bauvorhaben.
- Die vor allem durch die Blickbeziehungen zum Wasser geprägte Preisdifferenzierung bewegt sich bei Eigentumswohnungen zwischen 2.800 €/m² für ungünstig gelegene Wohnungen oder Projekte der Baugenossenschaften und über 10.000 €/m² in der Spitze. Die günstigsten Mieten liegen für freifinanzierte Wohnungen bei etwa 14 €/m² und können bis über 20 €/m² betragen. Prinzipiell liegen die Mietforderungen in der HafenCity wegen der hohen Anforderungen an Flut-, Lärmschutz oder Windlast 2–3 €/m² höher als bei Neubauten in vergleichbaren Innenstadtlagen.

Markt für Eigentumswohnungen

- Das Angebot an Eigentumswohnungen in der HafenCity, das sich überwiegend im gehobenen oder im Luxussegment bewegt, ist zurzeit sehr begrenzt. In der jüngeren Vergangenheit sind kaum neue Projekte gebaut worden. Zudem werden nur vereinzelt Wohnungen weiterverkauft. Viele der Wiederverkäufe sind dabei vor allem durch kleinräumige Lageoptimierungen oder Gewinnmitnahmen der Kapitalanleger motiviert.
- Die sehr hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen übersteigt das knappe Angebot bei Weitem. Deshalb sind die Vermarktungszeiten in der Regel kurz und die Preise haben sich im vergangenen Jahr überdurchschnittlich stark nach oben bewegt.
- Etwas länger dauert in der HafenCity der Verkauf von Immobilien, die keinen Blick auf die Elbe oder die Hafenbecken zulassen. Hier werden deutlich geringere Preise erzielt. Diese sind vergleichbar mit denen in anderen guten Lagen in den Stadt.
- Auch die Vermittlung der sehr hochwertigen, großen Wohnungen und Luxusobjekte verläuft etwas langsamer. Dabei müssen wegen des spezifischen engeren Kundenkreises und des umfangreicheren Angebots längere Vermarktungszeiten kalkuliert werden.
- Die wenigen kleineren Objekte finden besonders schnell einen Käufer. Nach wie vor dominieren große Wohnungen das Angebot (ab ca. 100 m²), wenngleich die Wohnungsgrößen in den jüngeren Projekten etwas abnehmen.
- Die Erfahrungen zeigen, dass ein höherer Anteil an Wohnungen als Zweitwohnsitz oder zukünftiger Wohnsitz erworben wird. Letztere werden zunächst vermietet.
- Nachdem in der Anfangsphase das Gebäude „yoo“ (mit Innenausstattungskonzepten von Philippe Starck) am Kaiserkai das teuerste am Standort war, ist zurzeit der vielfach prämierte „Marco-Polo-Tower“ in unmittelbarer Elblage der Spitzenreiter. Hier obliegt jedoch der Innenausbau dem Käufer nach individuellen Vorstellungen. Trotzdem liegen die Preise noch einmal deutlich über den Erstverkaufspreisen des „yoo“.
- Entsprechend der höheren Lagegunst haben sich die Verkaufspreise vom Sandtorkai in Richtung Elbe gesteigert. Für Wohnungen in den obersten Etagen einzelner Luxusobjekte, die zudem über einen Elbblick verfügen, liegen die Preise noch einmal über den in der Tabelle angegebenen.
- Das Preisniveau hat sich in der HafenCity im Vergleich zu der Anfangsphase vor dem Hintergrund der stadtwweit stark steigenden Preise sowie der vorwiegenden Realisierung von Objekten in hochwertigeren Lagen um rd. 30% erhöht.

Markt für Mietwohnungen

- Der Mietwohnungsmarkt ist zurzeit durch die neuen Projekte im Überseequartier geprägt. Allein 300 neue Wohnungen sind hier im nördlichen Teil im letzten Sommer fertig gestellt worden. 60 weitere folgen im Frühjahr 2011.
- Durch die hohe Zahl der Kapitalanleger, die im gesamten Quartier aktiv sind, werden zudem viele Eigentumswohnungen vermietet. Schätzungen zufolge wird etwa die Hälfte aller bisher gebauten Wohnungen als Mietwohnungen angeboten bzw. bereits genutzt.
- Angesichts dessen ist das Mietwohnungsangebot in der HafenCity anders als bei den Eigentumswohnungen umfangreich, weshalb etwas längere Vermietungszeiten kalkuliert werden müssen.
- Die Nachfrage ist infolge der in Hamburg wachsenden Wohnraumverknappung rege. Sie wird aber auch hier nur zum Teil von Hamburgern getragen. Sie rekrutiert sich hauptsächlich aus einer sehr mobilen Bevölkerungsgruppe (Singles, Wochenendfahrer, Management etc.). Nicht wenige der Mieter, die sich für eine Unterkunft in der HafenCity entscheiden, sind erst jüngst berufsbedingt nach Hamburg gekommen.
- Folglich ist die Fluktuation höher als an anderen Standorten. Die Mietpreise bewegen sich lagebedingt auf hohem Niveau und sind wegen des generellen Wohnraummangels in Hamburg trotz des aktuell großen Angebot stabil.

Wohninvestmentmarkt

- Angesichts der hohen Gestehungskosten konzentrieren sich die wohnwirtschaftlichen Projekte in der westlichen HafenCity eher auf Eigentumswohnungen. Die Mietwohnungsbauprojekte blieben größtenteils in der Hand der Entwickler (z. B. Genossenschaften). Mit dem Überseequartier sind erstmals in größerem Umfang Mietwohnungen entstanden.
- Wegen der bisher begrenzten Verkaufsofferten stoßen diese auf eine gute Resonanz, allerdings nur unter der Voraussetzung realistisch kalkulierter Mieten. Durch die Größe der meisten Objekte sind vor allem institutionelle

Investoren aktiv. Anders als bei Büroobjekten, wo wegen des bis vor Kurzem lahrenden Büromarktes hohe Vermietungsstände zur Vermittlung notwendig sind, werden hier auch Maßnahmen im Projektstadium vermittelt.

- Dank des Nachfrageüberhangs liegen die Faktoren für Objekte mit hohem Vermietungsgrad und nachhaltigen Mietansätzen mit etwa dem 18- bis 20-Fachen weit über dem Hamburger Durchschnitt.

Perspektiven

- Die anhaltende Fokussierung auf zentrale Standorte sowohl bei der Wohnraum- als auch bei der Büroflächen-nachfrage wird auch weiterhin die Vermarktung von Immobilien in der HafenCity begünstigen. Dabei sind die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt günstig wie selten und auch beim Investment- und Büromarkt hat sich die Situation weitgehend normalisiert.
- Die Bürovermietung sollte sich vor dem Hintergrund der wieder deutlich günstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beleben, wenngleich erst mit Abschluss des zweiten, südlich gelegenen Teils des Überseequartiers der Höhepunkt der gewerblichen Bautätigkeit erreicht sein dürfte. Allerdings sind weitere Mietpreisanpassungen für Räumlichkeiten ohne Wasserblick notwendig.
- Der weitgehende Ausverkauf der Wohnimmobilien in der westlichen HafenCity ist eine sehr günstige Ausgangssituation für die Vermarktung der kommenden Wohnobjekte in der östlichen HafenCity. Zu bedenken ist allerdings, dass die Bauvorhaben hier immer weiter weg von der Innenstadt und in der Nachbarschaft weniger reizvoller Stadtteile und Hafenbereiche liegen werden. Damit sind zwangsläufig durchschnittlich niedrigere Miet- und Kaufpreise zu kalkulieren. Zudem ist ein langsames Abklingen der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen spätestens mittelfristig nicht auszuschließen.

Annette Kremer/Ingo Kuschke

Lage	gute Lage*	sehr gute Lage
Mietpreise Wohnen (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK	9,00–17,00	16,00–21,00
Trend	➔	➔
Kaufpreise Eigentumswohnungen¹ bezugsfrei – €/m ² Wfl.	2.800–5.700	5.400–10.000
Trend	➔	➔
Mietpreise Büro €/m ² Wfl. zzgl. NK	13,00–17,00	16,00–21,00
Trend	➔	➔

¹ ca. 120 m² Wohnfläche, gute bis sehr gute Ausstattung
* ohne bzw. mit stark eingeschränktem Wasserblick

Stand: Dezember 2010 ©HypoVereinsbank

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:

Stefan Bubolz
HypoVereinsbank Hamburg
Alter Wall 12
20457 Hamburg
Telefon 040 3692-3139
Telefax 040 3692-9403139

E-Mail stefan.bubolz@unicreditgroup.de

Christine Bogner
HypoVereinsbank Hamburg
Alter Wall 12
20457 Hamburg
Telefon 040 3692-2117
Telefax 040 3692-9402117

E-Mail christine.bogner@unicreditgroup.de

Renate Jakubowski
HypoVereinsbank Hamburg
Alter Wall 12
20457 Hamburg
Telefon 040 3692-6683
Telefax 040 3692-1202

E-Mail renate.jakubowski@unicreditgroup.de

Carsten Schimmelmann
HypoVereinsbank Hamburg
Neue Große Bergstraße 2
22767 Hamburg
Telefon 040 38100-322
Telefax 040 38100-219

E-Mail carsten.schimmelmann@unicreditgroup.de

Reiner Wilde
HypoVereinsbank Hamburg
Lüneburger Straße 3
21073 Hamburg
Telefon 040 77123-317
Telefax 040 77123-336

E-Mail reiner.wilde@unicreditgroup.de

Angabenvorbehalt

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber

UniCredit Bank AG
PKM11P
Sederanger 5
80538 München