



Ein Projekt der



MSP
IMMOBILIEN
KONZEPTIONEN

F R I E D E N S A L L E E

GROSSSTADT-QUARTIER IN ENERGETISCH MODERN

Verkaufsabschnitt 2: Griegstraße 115, 117, 119, 121, 123 in Hamburg-Ottensen

INHALTSVERZEICHNIS

1 Executive Summary

2 Lage

3 Projektvorstellung

4 Vermarktungskonzept

5 Referenzen & Kontakt

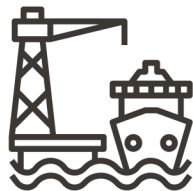
EXECUTIVE SUMMARY

HAMBURG GRIEGSTRAßE

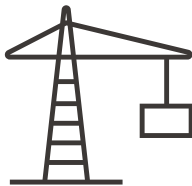
Adresse	Griegstraße 115, 117, 119, 121, 123
2. Verkaufsabschnitt	
Nutzung	Wohnen / Gewerbe
Baujahr	1929 / 2011
Grundstücksfläche	ca. 1.960 m²
Anzahl Einheiten	50
Wohnungsgrößen	ca. 55 m² - 102 m²
Teilung gem. WEG	Ja
Fläche	Mietfläche (m²)
Bestand	616
sanierter Bestand vor 2023	1.619
sanierter Bestand nach 2023	223
DG-Ausbau	568
Gewerbe	174
Gesamt	3.200
Miete pro m²	
Bestand	8 - 11 €
sanierter Bestand vor 2023	13 - 15 €
sanierter Bestand nach 2023	20 - 22 €
DG-Ausbau	14 - 15 €
Gewerbe	8 - 12 €
Energieeffizienz	B
Energieträger	Fernwärme



Idealer Wohnungsmix
von 1-Zimmer- bis 4- Zimmer-Wohnungen für Familien, Paare, Singles und Studenten



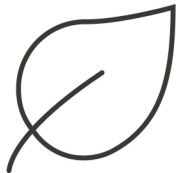
Hansestadt Hamburg
Hamburg besticht durch maritimes Flair an der Elbe und hohe Lebensqualität. Der konstante Zuzug verstärkt die Nachfrage nach Wohnraum.



Erfahrener Bauträger
Die Maßnahmen wurden durch einen Hamburger Bauträger mit 30 Jahren Erfahrungen ausgeführt



Exzellente Vermietbarkeit
Durchschnittlich 30 Bewerber auf eine Wohneinheit



Energetisch Optimiert
Alle Maßnahmen im Bestand bereits durchgeführt - Fassadendämmung, Anschlussfernwärme



Upside Potenzial
Bei Sanierung und Mieterwechsel

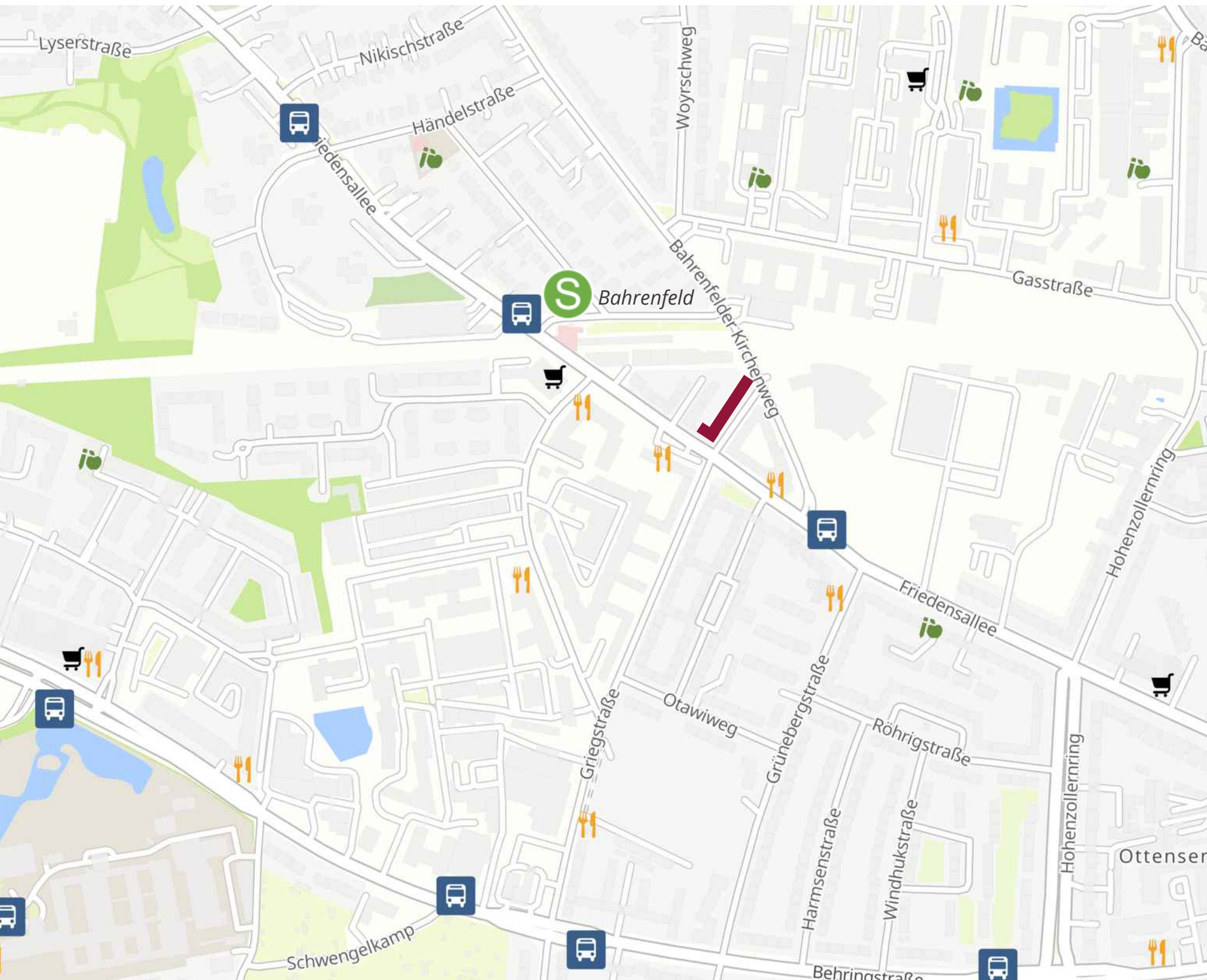
INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Executive Summary
- 2 Lage
- 3 Projektvorstellung
- 4 Vermarktungskonzept
- 5 Referenzen & Kontakt

MAKROLAGE



MIKROLAGE



Ottensen: Ideal für urbane Lebensstile

Das Objekt in der Friedensallee liegt in einem der begehrtesten Stadtteile Hamburgs und vereint urbanes Leben mit einer hervorragenden Infrastruktur – perfekt abgestimmt auf die Bedürfnisse moderner Zielgruppen wie Singles, Paare, kleine Familien und Berufspendler. Die exzellente Verkehrsanbindung mit S-Bahn- und Busstationen in fußläufiger Entfernung ermöglicht schnelle Verbindungen ins Hamburger Zentrum und zu umliegenden Stadtteilen. Auch die Nähe zur Autobahn macht die Lage ideal für Berufspendler, die regelmäßig überregional unterwegs sind.

In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Restaurants, Cafés und Bars, die das Leben abwechslungsreich und modern gestalten. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Wochenmärkte sorgen dafür, dass alle Bedürfnisse des täglichen Lebens bequem erfüllt werden können. Familien profitieren zudem von der Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen, während Grünflächen und Parks in der Umgebung Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten bieten.

Die kulturellen Angebote in der Umgebung, darunter Theater, Kinos und Galerien, machen die Lage besonders attraktiv für Paare und Singles, die das urbane Leben genießen möchten. Lokale Events und ein dynamisches Umfeld sorgen für eine hohe Lebensqualität. Darüber hinaus ist die Nähe zu großen Hamburger Arbeitgebern und Bürozone ein klarer Vorteil für Berufspendler und Geschäftsleute, die kurze Wege bevorzugen.

Mit dieser perfekten Kombination aus zentraler Lage, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und erstklassiger Infrastruktur bietet das Objekt ideale Bedingungen für langfristige Vermietungen und spricht Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen an. Ein Standort, der hohe Nachfrage und nachhaltige Attraktivität verspricht.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Executive Summary
- 2 Lage
- 3 Projektvorstellung
- 4 Vermarktungskonzept
- 5 Referenzen & Kontakt

PROJEKTVORSTELLUNG

HAMBURG GRIEGSTRAßE

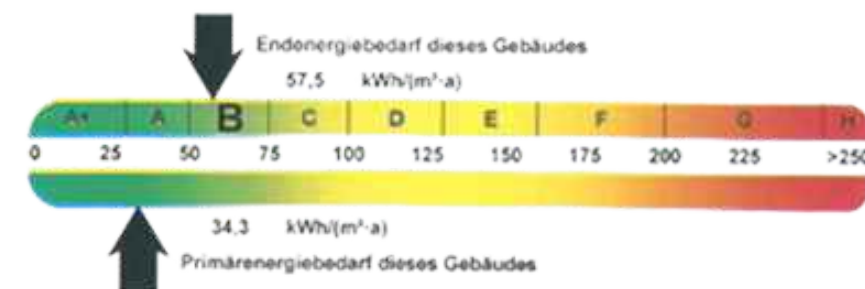
Das Asset

48 Stadtwohnungen und 2 Gewerbeeinheiten zur langfristigen Vermietung

Besonderheiten

Sehr gute Mikrolage
Hohes Mietsteigerungspotenzial bei Mieterwechsel
Gewachsene Strukturen
Idealer Wohnungsmix
Energetisch saniert

Energieausweis



Verwaltung

Zwei Nettokaltmieten werden für die ordentliche Bewirtschaftung der Sondereigentumseinheit zu Beginn der Verwaltung einbehalten

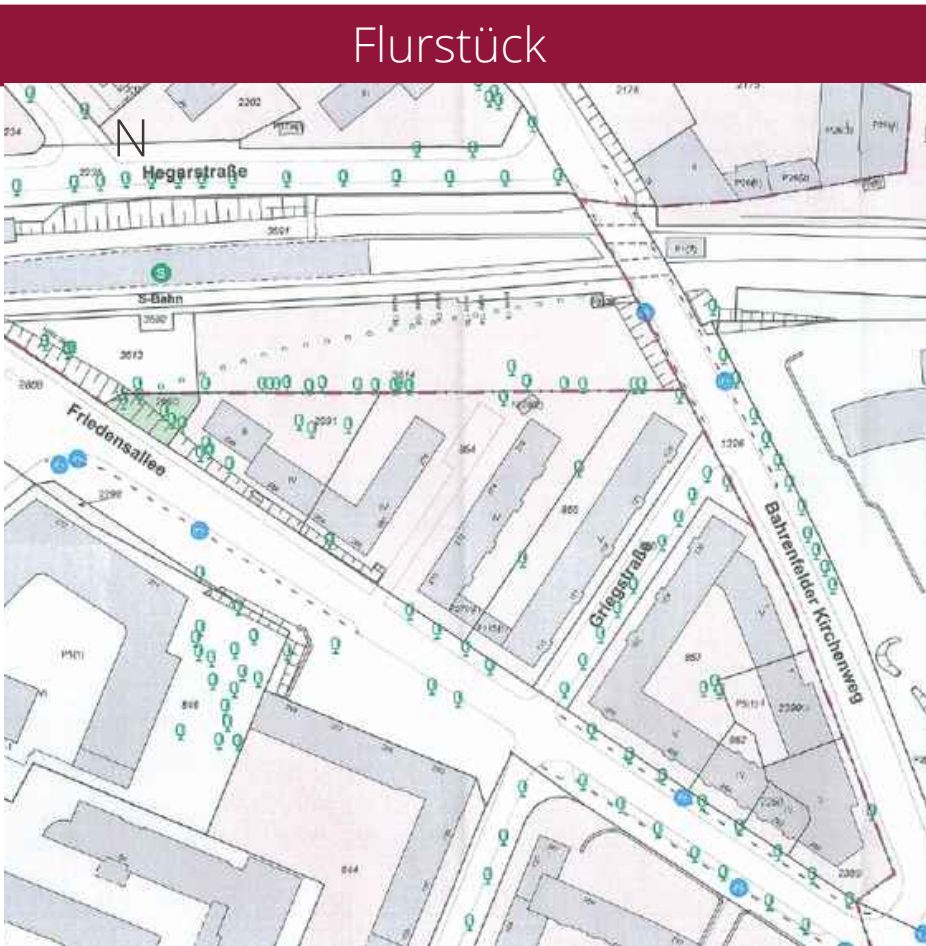
SEV
WEG
Instandhaltung
Wartungskosten

25,00 € brutto / Monat
50,00 € brutto / Monat
00,25 € / m² / Monat
25,00 € brutto / Monat

PROJEKTVORSTELLUNG

GRUNDBUCH

Grundbuchdetails	
B-Plan	Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Ottensen 19
Grundstück	ca. 1.960 m²
Flurstück	855
Gemarkung	Othmarschen
Amtsgericht	Hamburg
Grundbuch	Hamburg Altona
Eigentumsstruktur	Volleigentum - nach WEG geteilt

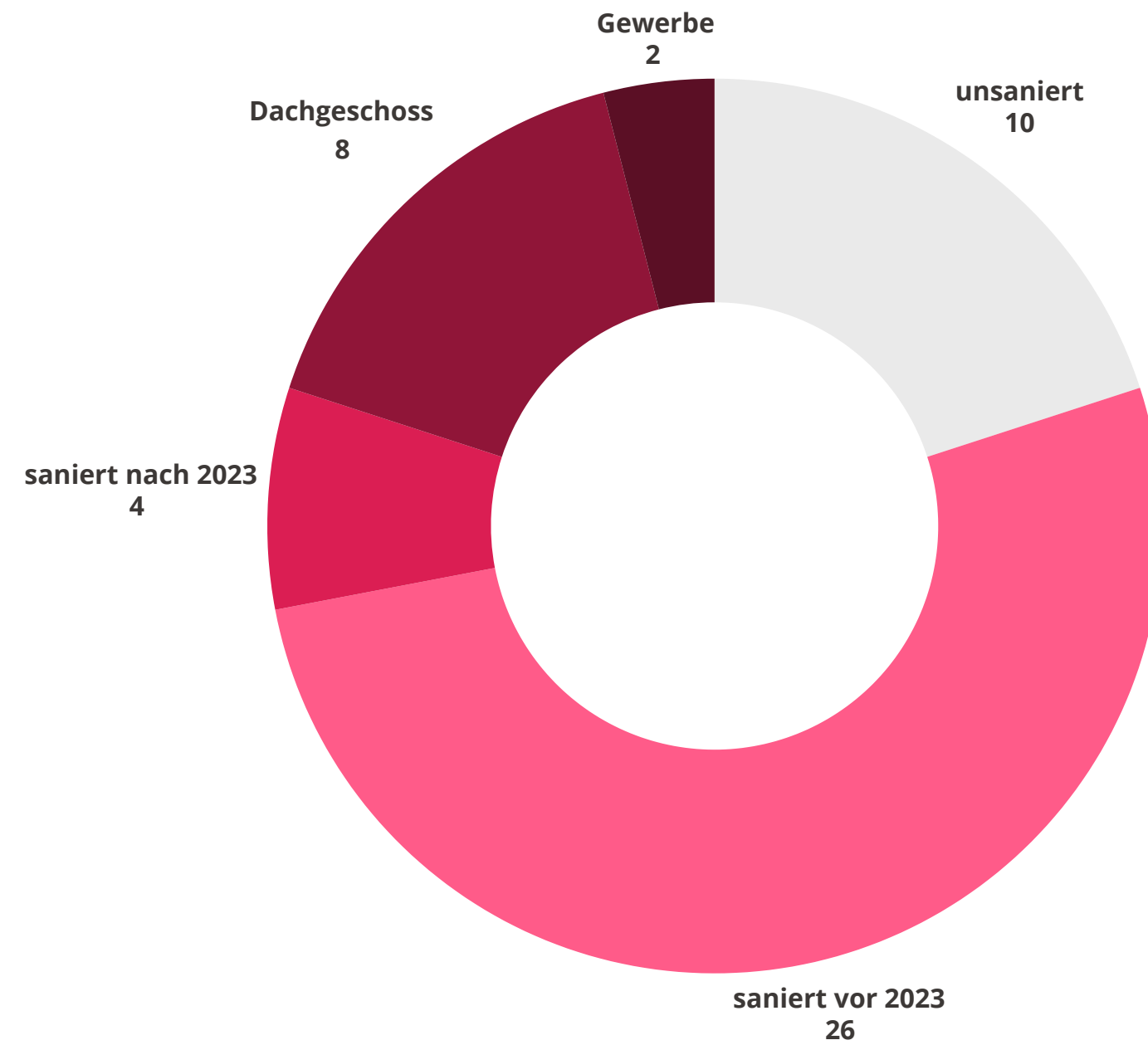


Die Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Ottensen 19



PROJEKTVORSTELLUNG

WOHNUNGS-MIX AUF EINEN BLICK



PROJEKTVORSTELLUNG

VERKAUFSABSCHNITT 2

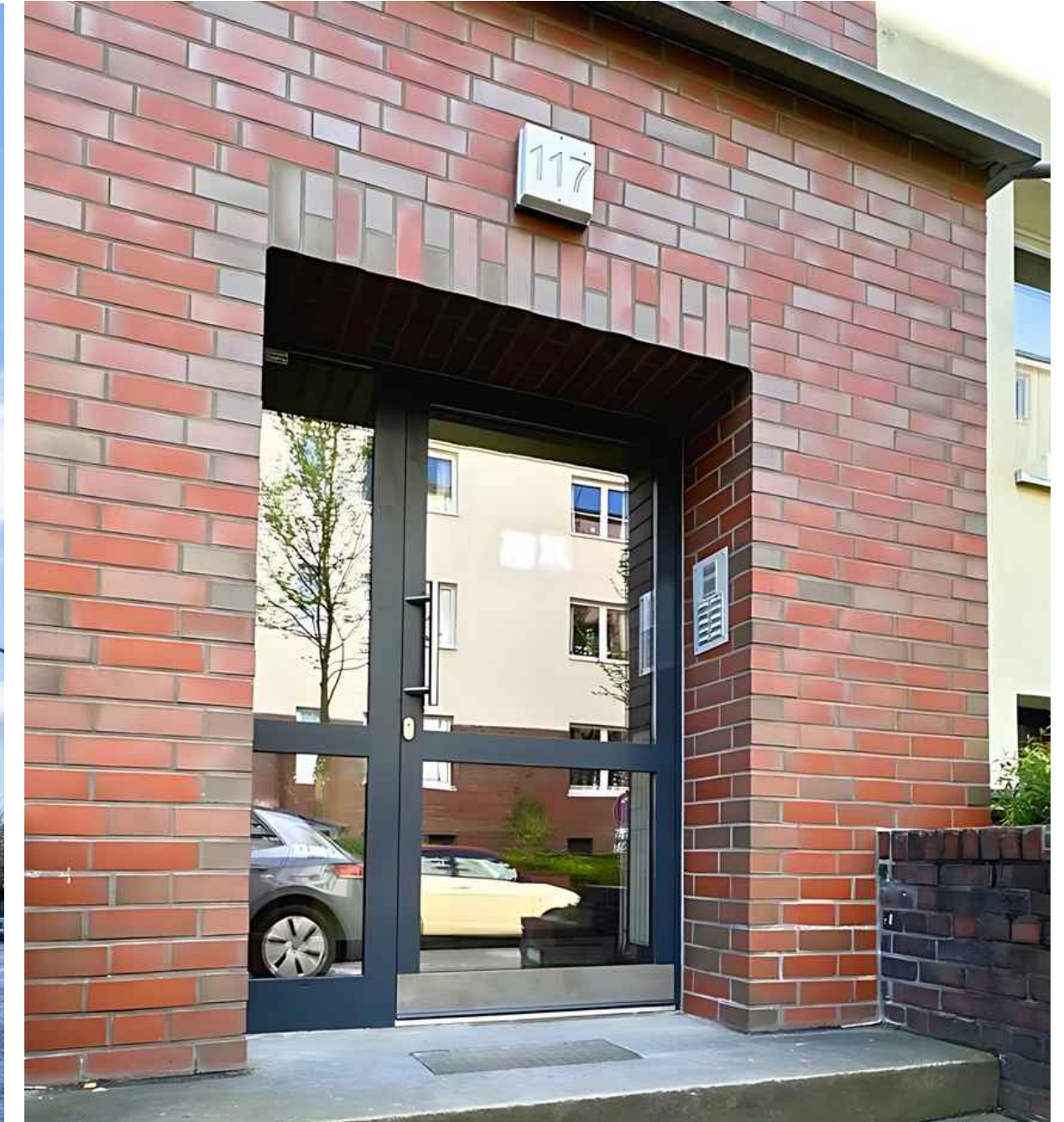
Kaufpreise

KATEGORIE	KAUFPREIS PRO M²
Bestand	5.400,00 €
sanierter Bestand vor 2023	7.500,00 €
sanierter Bestand nach 2023	8.500,00 €
Dachgeschossausbau	7.500,00 €
Gewerbe	2.000,00 €

IMPRESSIONEN DAS GEBÄUDE VON AUSSEN



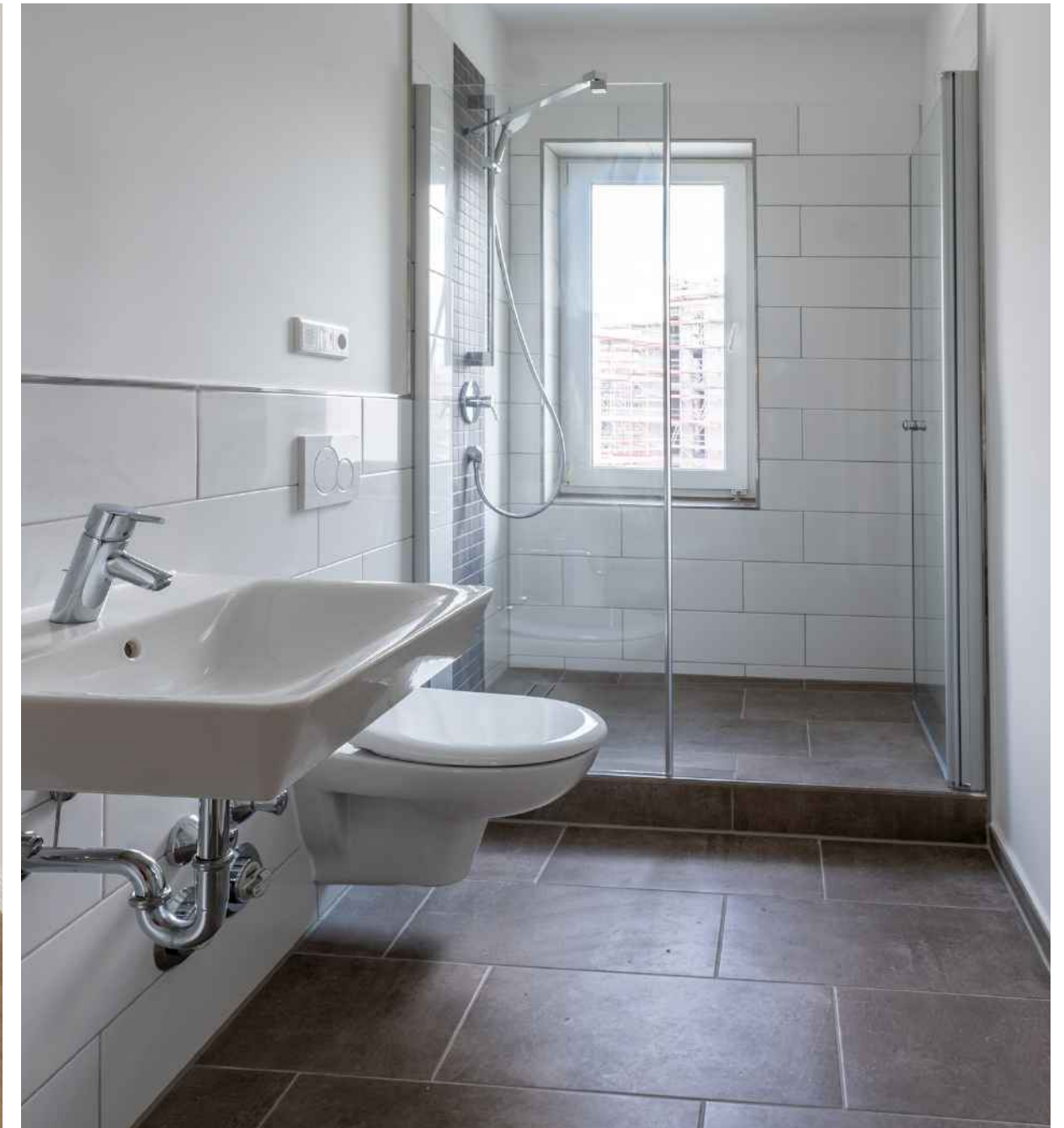
IMPRESSIONEN DAS GEBÄUDE VON AUSSEN



IMPRESSIONEN INNENHOF

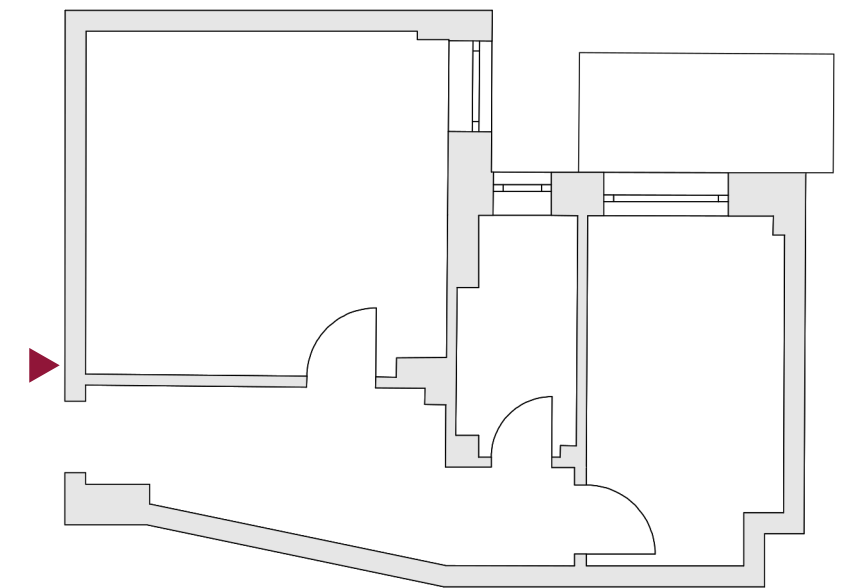
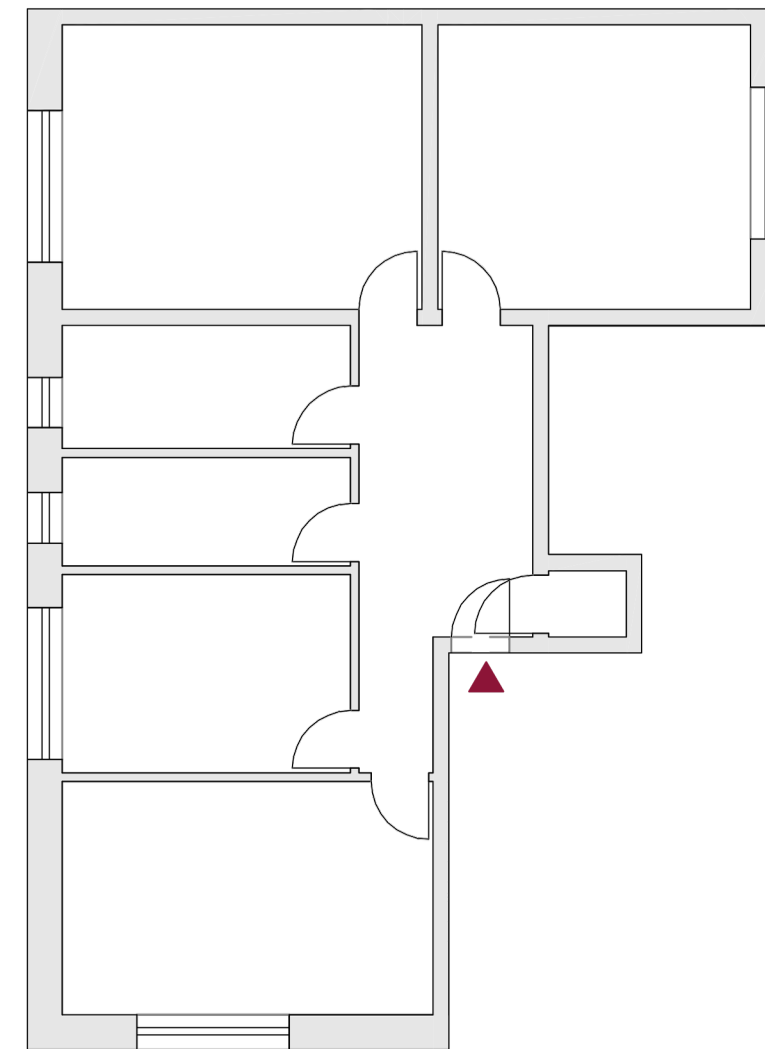
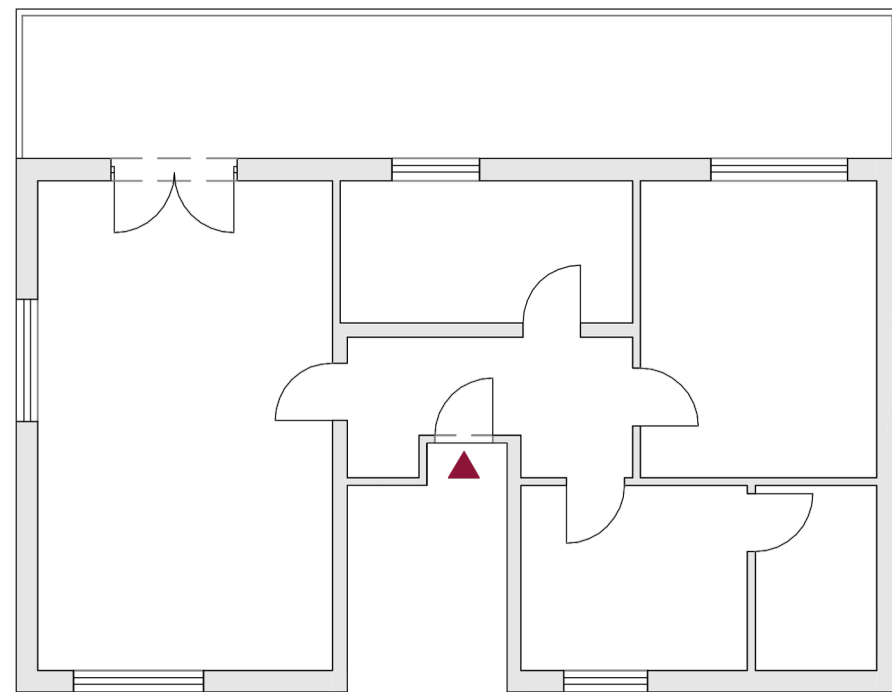
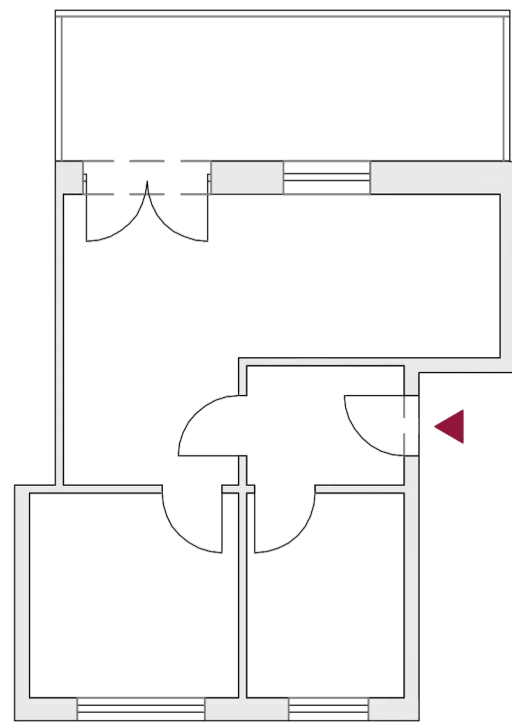


IMPRESSIONEN BEISPIEL WOHNUNG



DAS PROJEKT VON INNEN

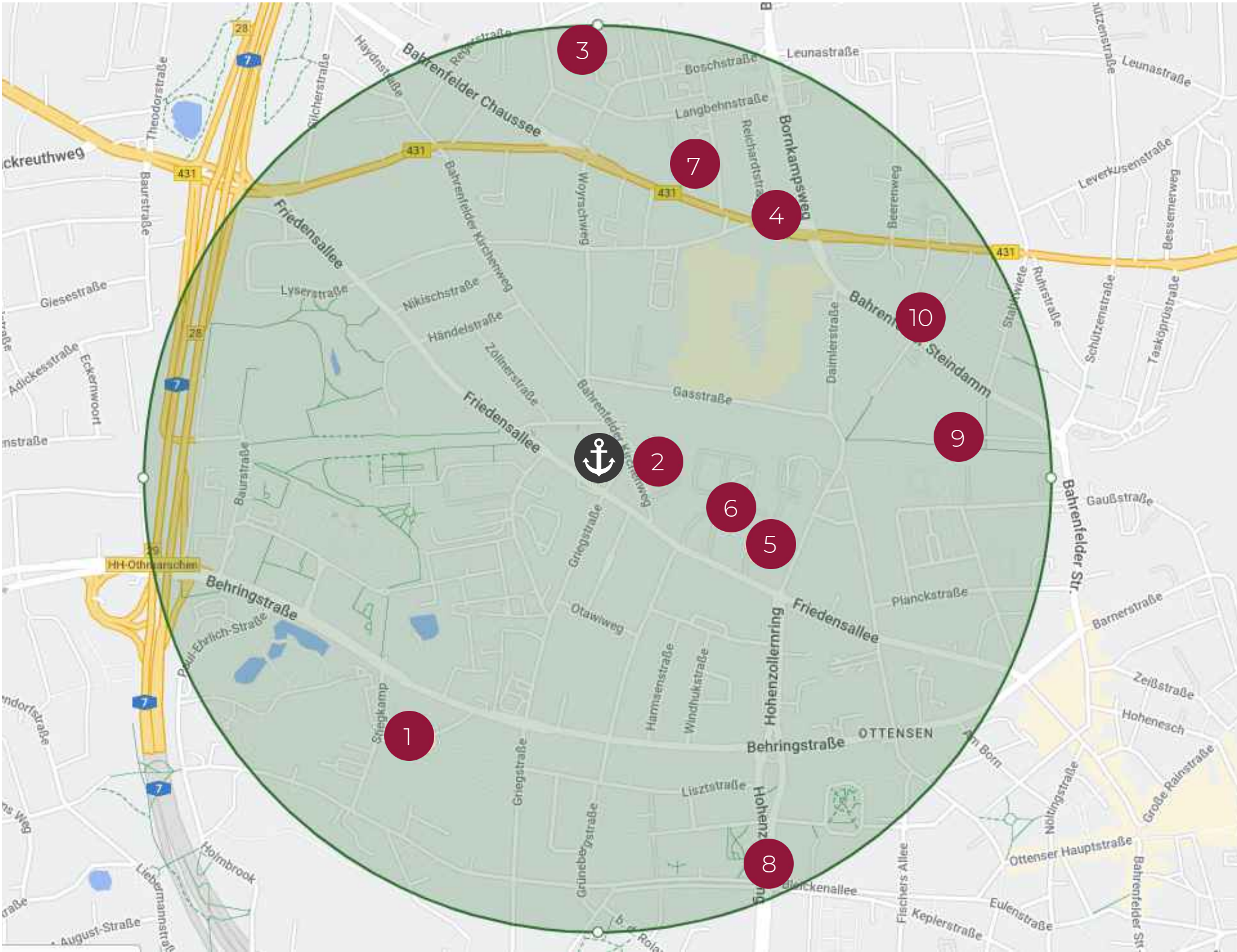
GRUNDRISSE BEISPIELE



INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Executive Summary
- 2 Lage
- 3 Projektvorstellung
- 4 Vermarktungskonzept
- 5 Referenzen & Kontakt

KAUFPREISANALYSE HAMBURG
OTTENSEN IM BLICK

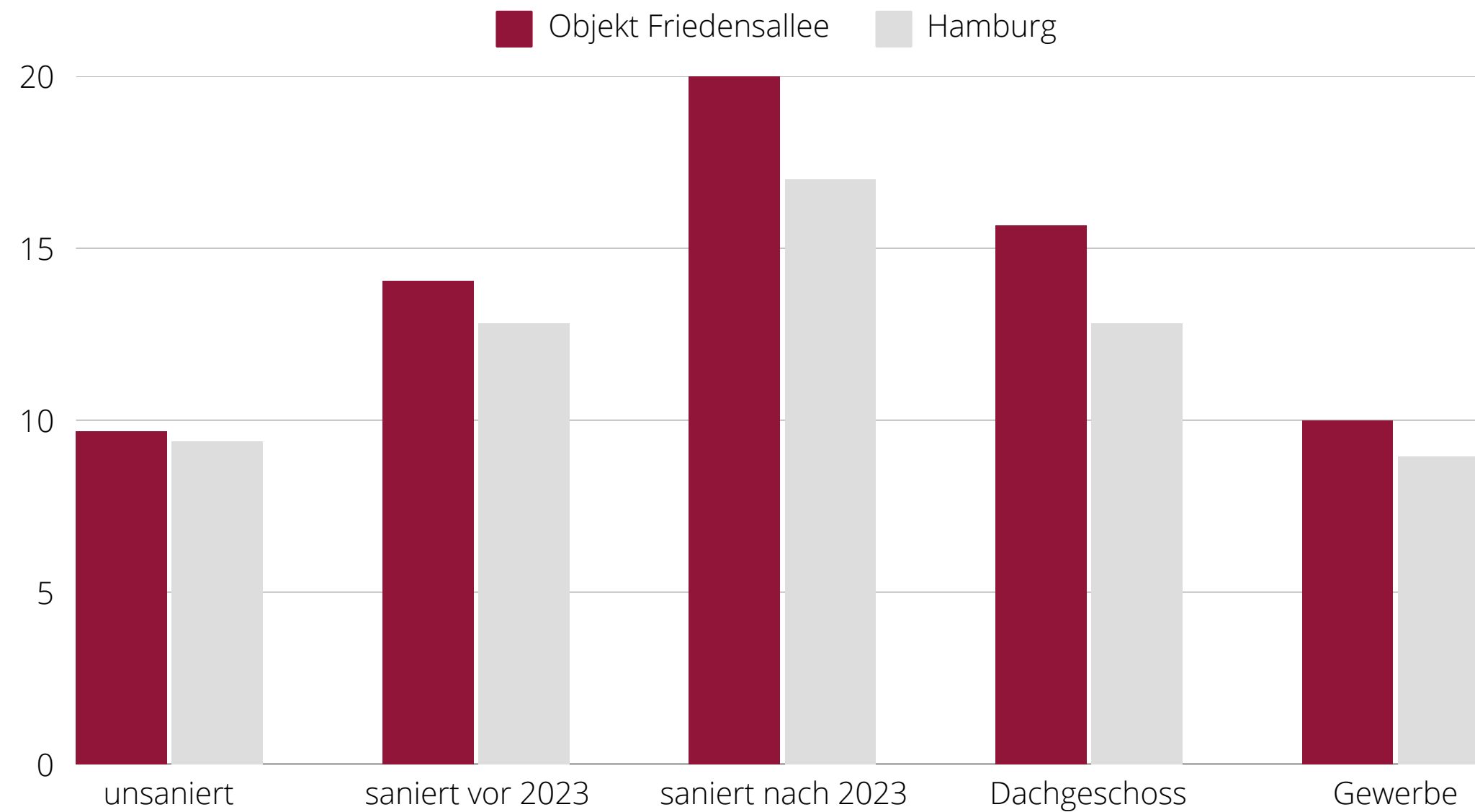


Quellenangabe: Anbieter, OpenstreetMap.

Objekt	Zustand	Nutzung	Kaufpreis / m²
1	Bestand	Wohnen	8.256
2	Neubau	Wohnen	11.010
3	Saniert	Wohnen	8.736
4	Bestand	Wohnen	6.512
5	Saniert	Wohnen	9.705
6	Bestand	Wohnen	7.827
7	Bestand	Wohnen	4.912
8	Bestand	Wohnen	8.621
9	Neubau	Wohnen	10.128
10	Saniert	Wohnen	7.447
⚓ Quartier Friedensallee		Wohnen	Ø 7.000

MIETANALYSE HAMBURG

MIETVERGLEICH



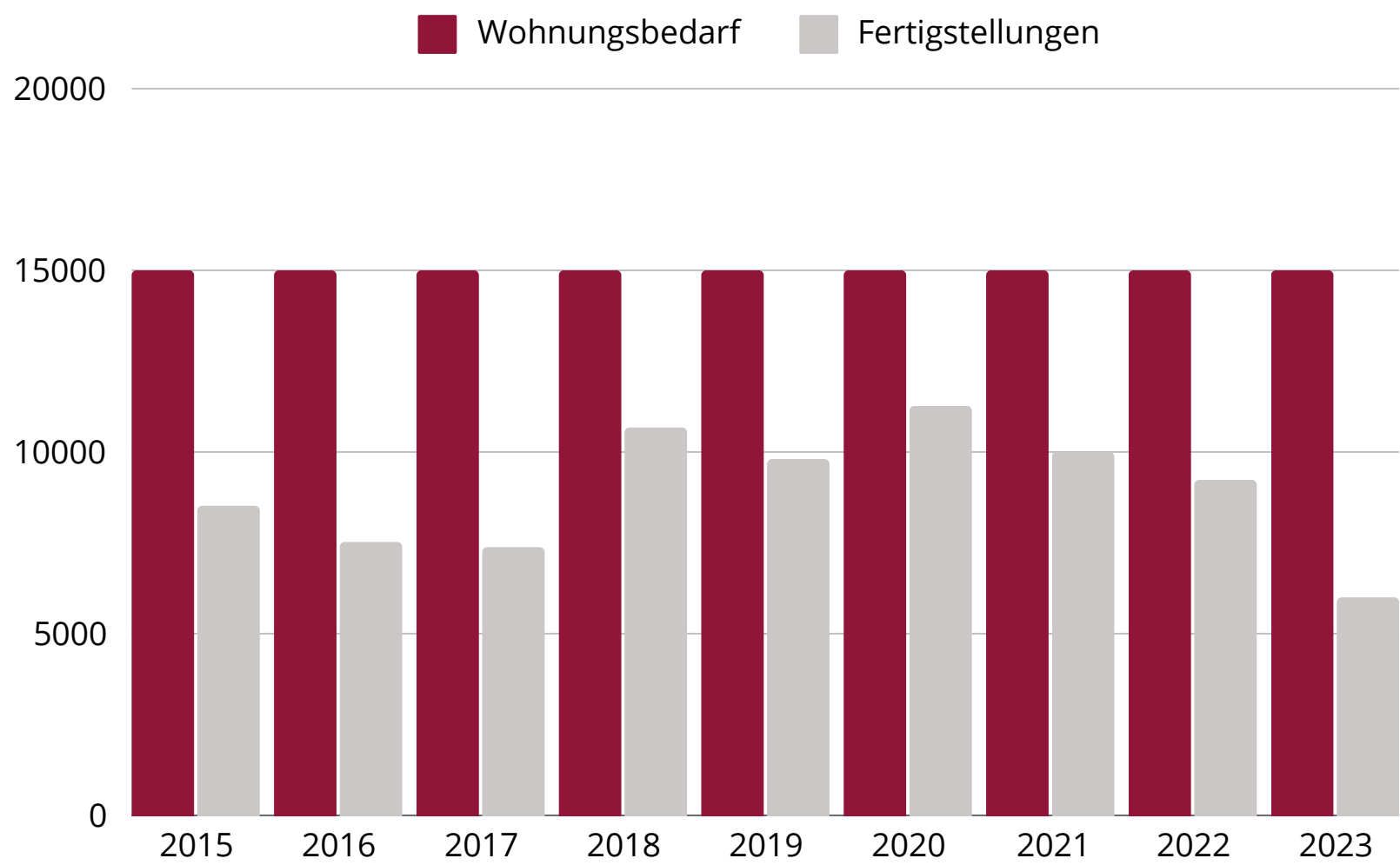
Die Mieten im Quartier liegen kontinuierlich über dem Hamburger Durchschnitt. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit und der wachsenden Nachfrage wird ein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Mieten erwartet.

MIETANALYSE HAMBURG

NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT

Nachfrage & Angebot

Hamburg zählt zu den attraktivsten Metropolen Deutschlands – mit einer stetig wachsenden Bevölkerung und einer dynamischen Wirtschaft. Der Wohnungsmarkt ist durch einen anhaltenden Nachfrageüberhang geprägt, wie die untenstehende Grafik verdeutlicht: Während jährlich etwa 15.000 neue Wohnungen benötigt werden, liegen die Fertigstellungen deutlich darunter. Passender Wohnraum in zentralen Lagen wird somit zur Mangelware.



Vorteile des Quartiers

Flexibilität: Perfekt für unterschiedliche Altersgruppen, ideal für Pendler, Projektarbeiter oder Zugezogene.

Kosteneffizienz: Eine attraktive Alternative zu Neubauwohnungen mit optimalem Preis-Leistungs-Verhältnis.

Hohe Renditepotenziale: Dank kompakter Flächen und höherer Quadratmeterpreise nach Sanierung erzielen die Einheiten überdurchschnittliche Nettorenditen.

Capex inklusive: Vollumfängliche Sanierung des Gemeinschaftseigentums verringern die Investkosten in der Zukunft

Attraktive Lage: Zentraler Standort in der Nähe von Arbeitsplätzen, Naherholung und Verkehrsknotenpunkten sparen Zeit und erhöhen die Lebensqualität.

STETIG STEIGENDE ANZAHL AN POTENTIELLEN MIETERN

Zielgruppen

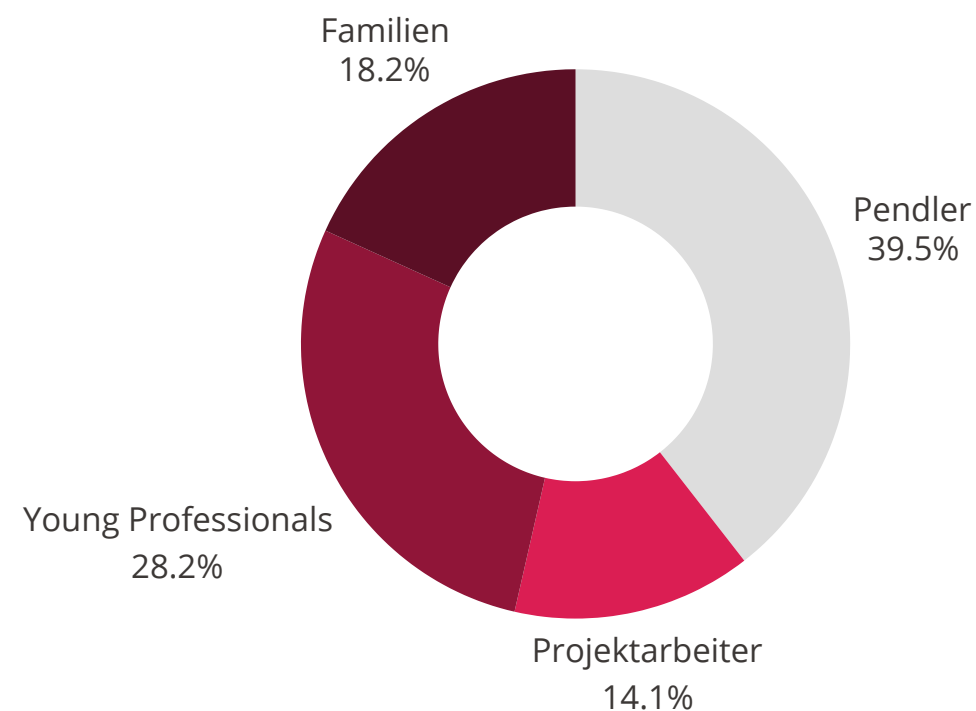
Pendler: Benötigen praktische und gut angebundene Wohnungen für Wochenaufenthalte in der Stadt.

Projektarbeiter: Suchen gut ausgestattete Wohnungen mit moderner Infrastruktur.

Young Professionals: Bevorzugen stilvolle, moderne Wohnungen mit Arbeitsbereichen für mittelfristige Aufenthalte.

Familien: Benötigen größere, komfortable Unterkünfte mit guter Infrastruktur.

Marktaufteilung der Nachfrage nach Wohnungen



Unternehmen die Zielgruppen Anziehen

Gesundheitswesen:

- Asklepios Klinik Altona: Ein bedeutendes Krankenhaus und spezialisiert auf umfassende medizinische Versorgung.
- Altonaer Kinderkrankenhaus: Ein hochspezialisiertes Zentrum für die umfassende Versorgung von Kindern und Jugendliche, das ebenfalls als Lehrkrankenhaus der Universität Hamburg genutzt wird.

Technologie und IT

- New Work SE: Betreiber der bekannten Plattform XING
- Deutsches Elektronen Synchrotron (DESY): Ein führendes Forschungszentrum für Beschleunigertechnologie.

Andere Branchen

- Gebr. Heinemann SE & Co.KG: Der führende Anbieter im Duty Free Handel.
- Muehlhan AG: Spezialisiert auf Oberflächen und Industriereinigung, mit vielfältigen Dienstleistungen in diesen Bereichen.

Logistik

- a. hartrodt Deutschland (GmbH & Co.) KG: Ein internationales Speditionsunternehmen, das umfassende Logistiklösungen bietet

Finanz- und Unternehmensdienstleistungen

- Hamburger Sparkasse (Haspa): Eine der führenden Regionalbanken, die Dienstleistungen für Privat- und Geschäftskunden anbietet.
- Deloitte Hamburg: Eine weltweit tätige Unternehmensberatung, die Projektteams und Führungskräfte beschäftigt.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Executive Summary
- 2 Lage
- 3 Projektvorstellung
- 4 Vermarktungskonzept
- 5 Referenzen & Kontakt

EIN EINBLICK
UNSER TRACK RECORD



Alsterberg, Hamburg

51 Einheiten
3.888 m² Wohnfläche



Stellingerweg, Hamburg

102 Einheiten
5.009 m² Wohnfläche



Erich-Mendelsohn-Allee

22 Einheiten
1.953 m² Wohnfläche



Rübenkamp, Hamburg

59 Einheiten
3.611 m² Wohnfläche



Osterallee, Flensburg

15 Einheiten
1.523 m² Wohnfläche



Erikastraße, Hamburg

52 Einheiten
3.316 m² Wohnfläche



An der Flottbeker Mühle

35 Einheiten
2.813 m² Wohnfläche

ÜBER 1 MRD. €
TRANSAKTIONSVOLUMEN



An der Alsterschleife

27 Einheiten
2.163 m² Wohnfläche



Reeshop, Ahrensburg

8 Einheiten
553 m² Wohnfläche



Lütjenmoor, Norderstedt

20 Einheiten
1.612 m² Wohnfläche



Storchengang, Leezen

10 Einheiten
1.087 m² Wohnfläche



Reekamp, Hamburg

181 Einheiten
12.252 m² Wohnfläche



Katharina v. Bora Weg

66 Einheiten
4.463 m² Wohnfläche



Achternfelde, Norderstedt

18 Einheiten
1.122 m² Wohnfläche

KONTAKT

Ihre Ansprechpartner

Marco Pankonin

Geschäftsführender Gesellschafter

040 - 94 36 36 0

info@msp-finanz.de



MSP Finanzmakler GmbH · Segeberger Chaussee 87 · 22850 Norderstedt
Telefon 040/94 36 36 0 · info@msp-finanz.de · www.msp-finanz.de

