



MONTANO
REAL ESTATE

Flächenupdate Airport Center Hamburg

FLUGHAFENSTRASSE 52, 52A, 52B, 54, 54A, 54B /
LANGENHORNER CHAUSSEE 40, 42, 44, 44A
22335 HAMBURG

06.2025

Montano Real Estate

Airport Center

ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	TEILBAR AB (M²)	REFERENZMIETE* (€/M²)	BEZUGSFREI
Flughafenstraße 52b	EG	Büro	ca. 710	-	ab 14,50	01.09.2025
Flughafenstraße 52b	EG	Light Industrial	ca. 318	-	ab 14,50	01.09.2025
Flughafenstraße 54b	EG	Büro	ca. 300	-	ab 14,50	01.09.2025
Flughafenstraße 52	1. OG	Büro	ca. 203	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52	1. OG	Büro	ca. 530	-	ab 14,50	01.05.2026
Flughafenstraße 52b	1. OG	Büro	ca. 693	-	ab 14,50	01.09.2025
Flughafenstraße 54b	1. OG	Büro	ca. 446	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52	2. OG	Büro	ca. 523	-	ab 14,50	01.09.2025
Flughafenstraße 52b	2. OG	Büro	ca. 341	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52/54	3. OG	Büro	ca. 1.841	300	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52b	3. OG	Büro	ca. 947**	-	ab 15,00	Ab sofort
Flughafenstraße 54	4. OG	Büro	ca. 976***	-	ab 15,00	Ab sofort

ca. 7.828

* Abhängig vom Ausbaustandard

** inkl. ca. 215,16 m² exklusiver Terrassenfläche, zu 1/3 angesetzt

*** inkl. ca. 113 m² exklusiver Terrassenfläche, zu 1/3 angesetzt

Hinweis: Es wird eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung angestrebt. Die vorgenannten Mietpreise verstehen sich zzgl. jeweils gesetzlich gültiger USt.



www.airportcenter-hamburg.de



Jan Abel
Co-Head of Asset Management

E jan.abel@montano.eu
M +49 (0) 151 632 436 29





LAGE UND BASISDATEN



ADRESSE

Flughafenstraße
Langenhorner Chaussee
22335 Hamburg

OBJEKTART

Büro,- Logistikgebäude

BAUJAHR

1992 - 1994

GESAMTFLÄCHE

35.000 m²

ANZAHL GESCHOSSE

Stockwerke - 5 -

STELLPLÄTZE

Außenstellplätze
70 €
Tiefgaragenstellplätze
80 €

KÜHLUNG

Zentrale Kälteversorgung /
Fensterlüftung



MONTANO

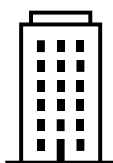
REAL ESTATE

LAGEBESCHREIBUNG

Das Airport Center ist ein moderner Büro-, Labor- und Logistikcampus, welcher in unmittelbarer Nähe des Hamburger Flughafens liegt. Durch die direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist das Airport Center ideal erreichbar. Die Nähe zum Flughafen bietet zudem optimale Verkehrsanbindungen sowohl für nationale als auch internationale Geschäftsbereiche. Dank Bus- und S-Bahn-Stationen in direkter Umgebung ist die Innenstadt Hamburgs in kurzer Zeit erreichbar. Dies macht das Gebäude sowohl zu einem attraktiven Standort für Unternehmen als auch zu einem zentralen Knotenpunkt für Logistik und Mobilität.



Hamburger Flughafen | 1,2 km



Airport Center



Bus und S-Bahn | 0,1 km

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



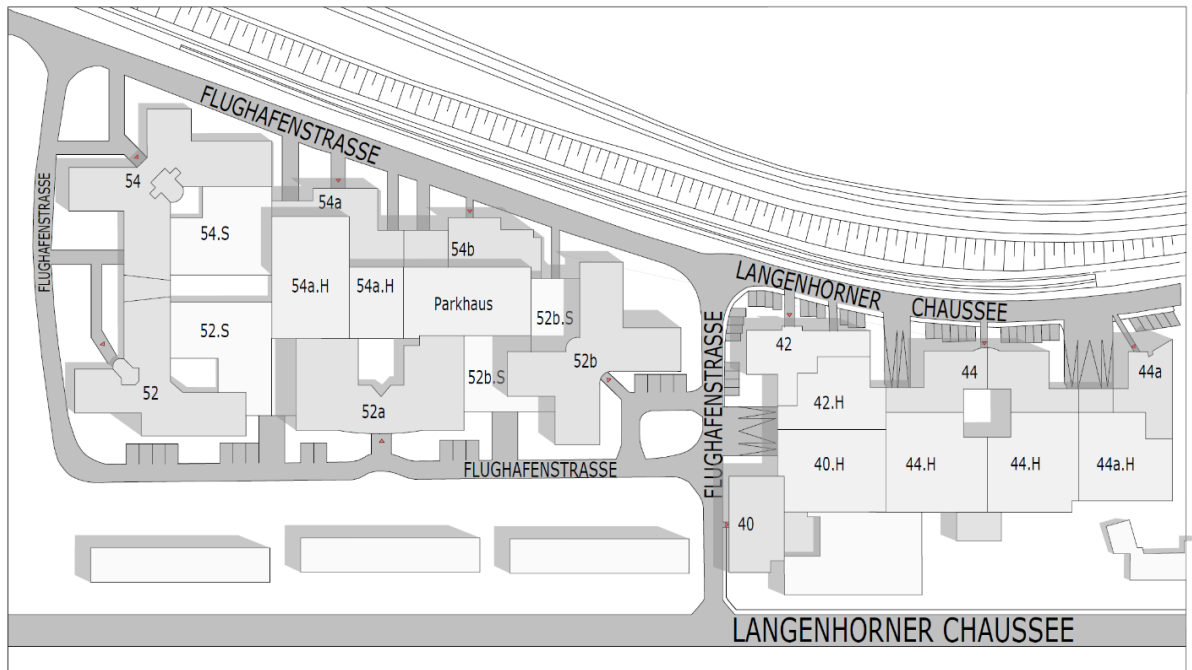
IMPRESSIONEN





MONTANO

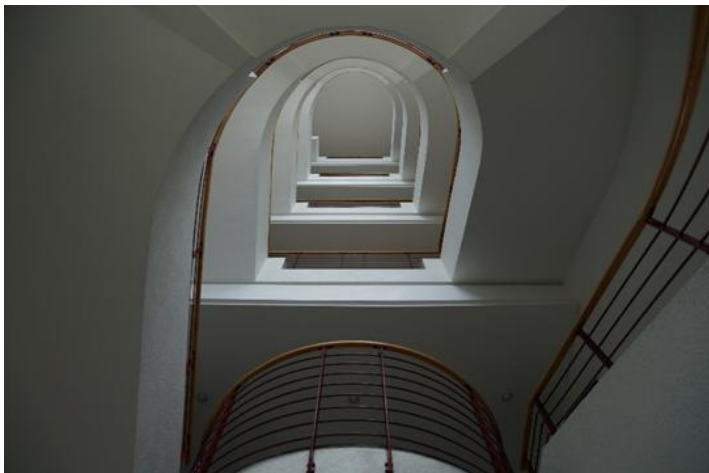
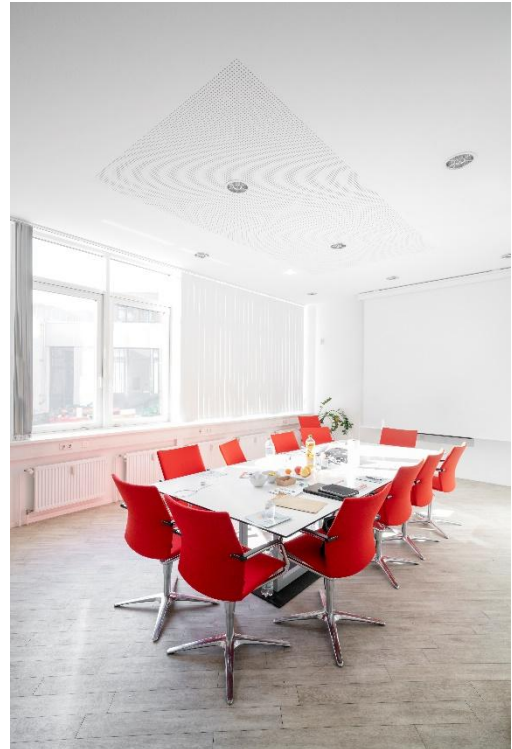
REAL ESTATE



MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

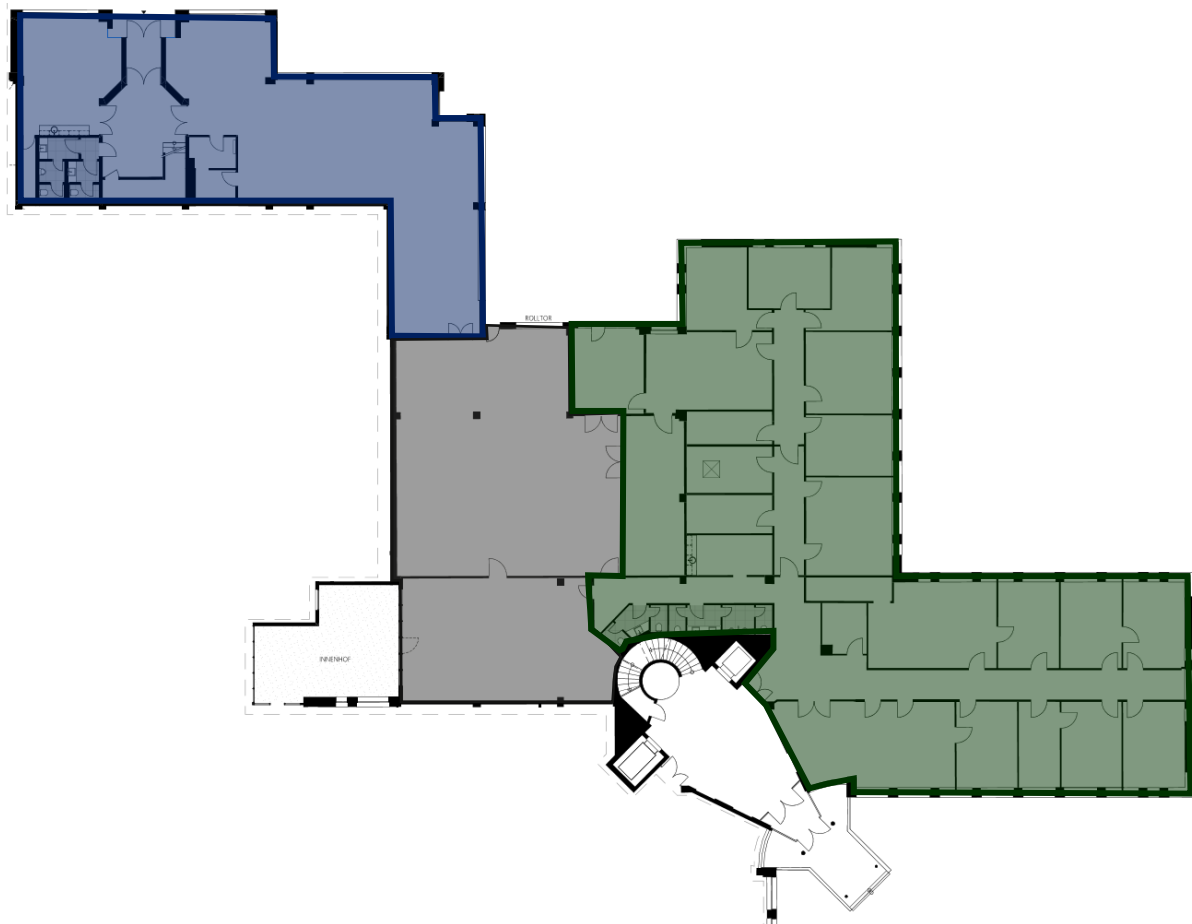
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam





MONTANO
REAL ESTATE

LAGEPLAN – Flughafenstraße 52 b + 54b – EG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	EG	Büro	ca. 710 m²	14,50	01.09.2025
	Flughafenstraße 52b	EG	Light Industrial	ca. 318 m²	14,50	01.09.2025
	Flughafenstraße 54b	EG	Büro	ca. 300 m²	14,50	01.09.2025

Anmerkung: Es handelt sich um eine zusammenhängende Fläche.

Anmietung kleinerer/ einzelner Flächen sind möglich.

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

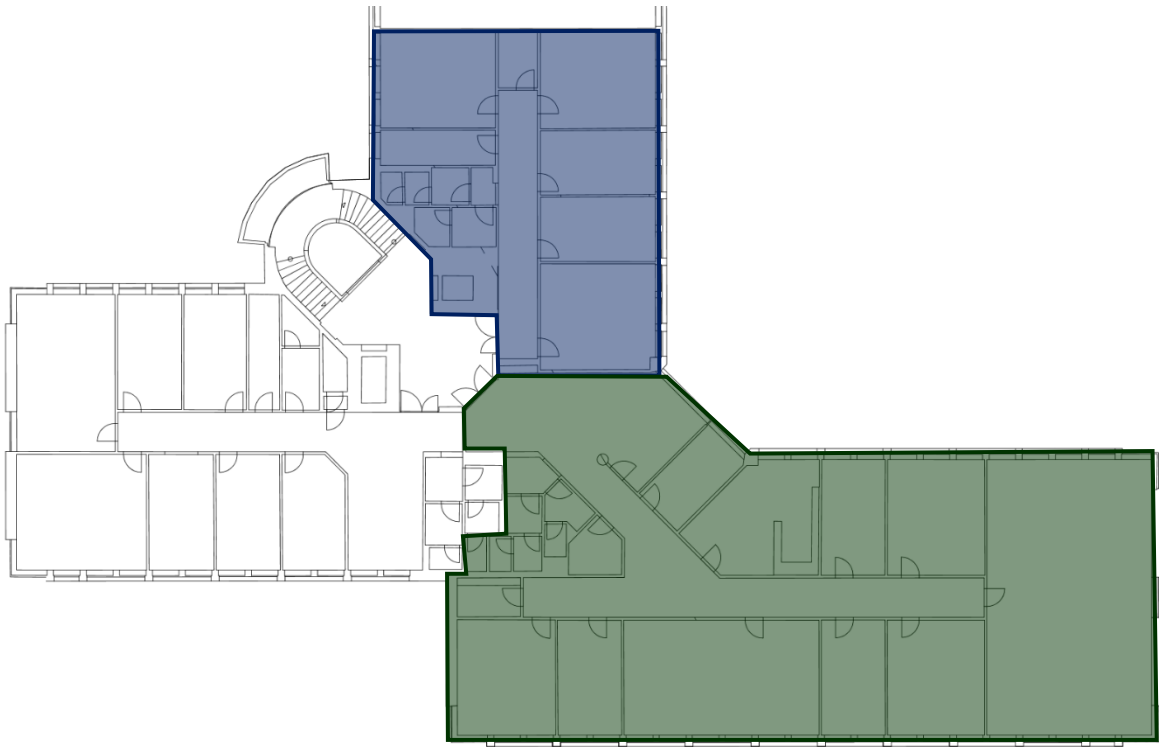
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52 – 1. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52	1	Büro	ca. 203 m²	14,50	Ab sofort
	Flughafenstraße 52	1	Büro	ca. 530 m²	14,50	Ab 01.05.2026

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

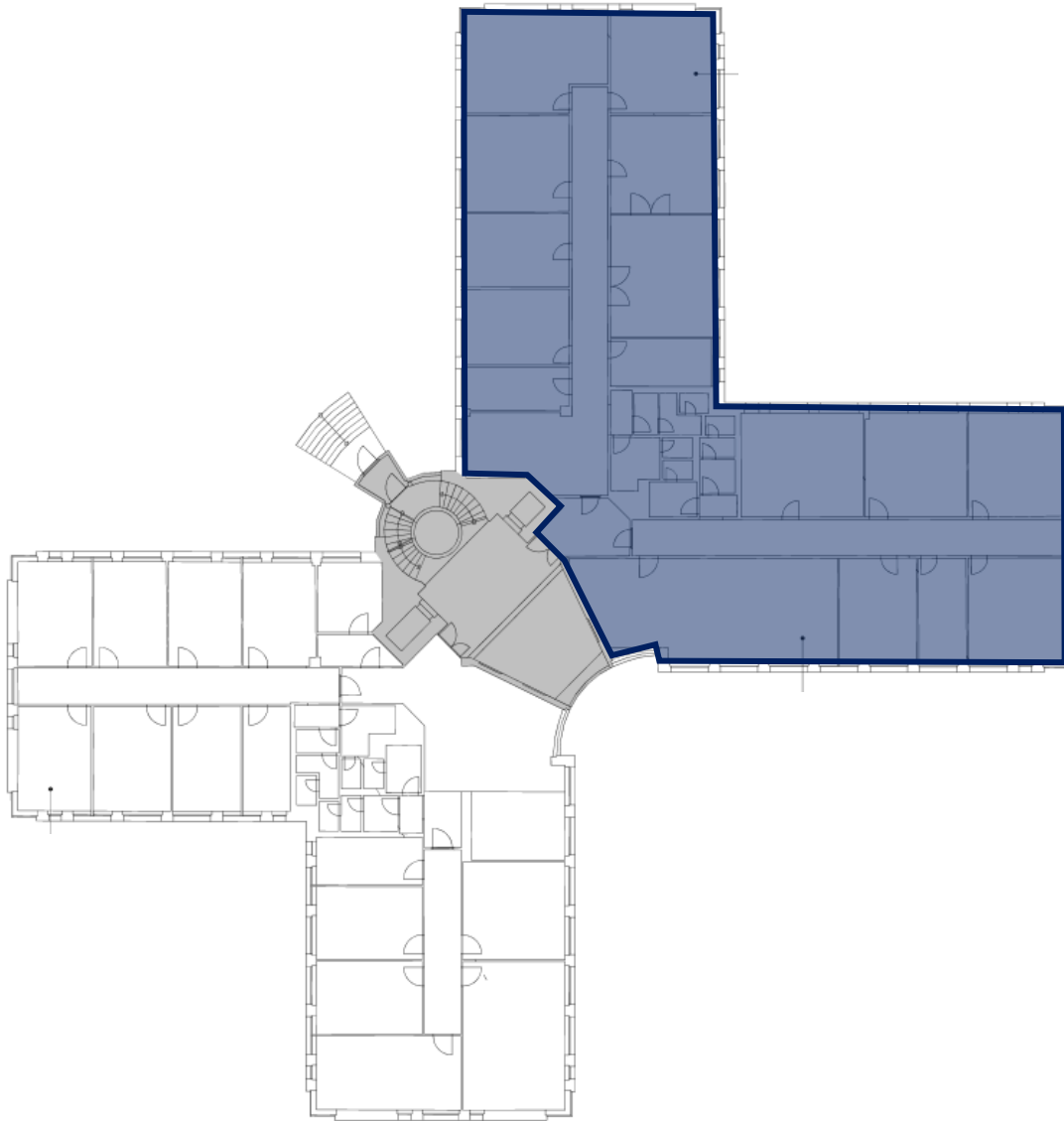
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52 b– 1. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	1	Büro	ca. 693 m²	14,50	Ab 01.09.2025

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

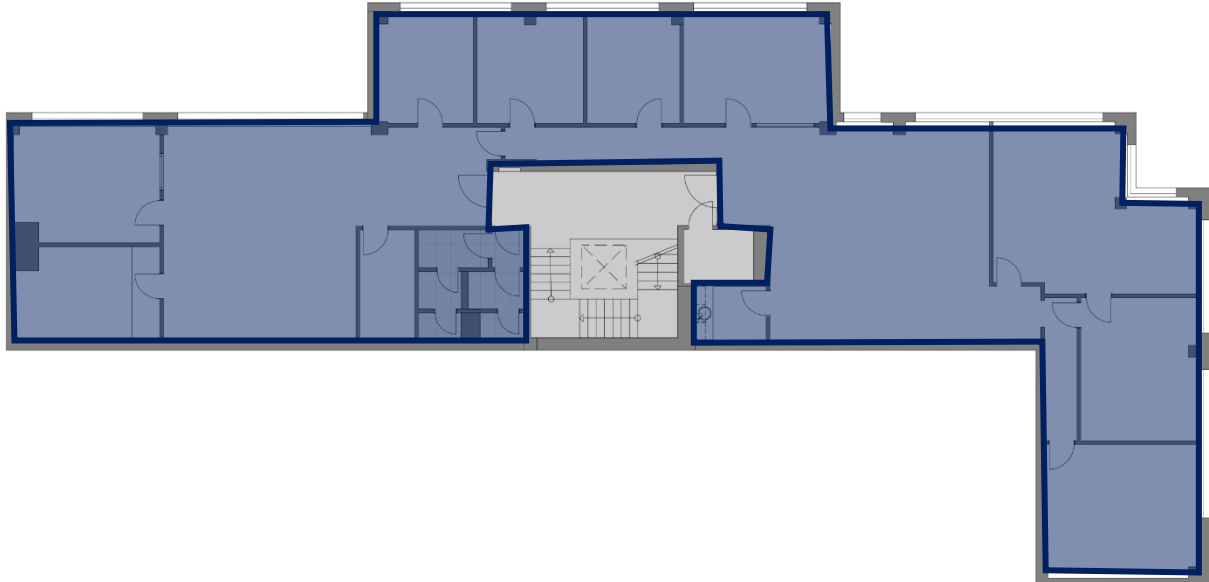
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

LAGEPLAN – Flughafenstraße 54. b – 1. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 54b	1	Büro	ca. 446 m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Mögliche Belegungspläne – Flughafenstraße 54. b – 1. OG



MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

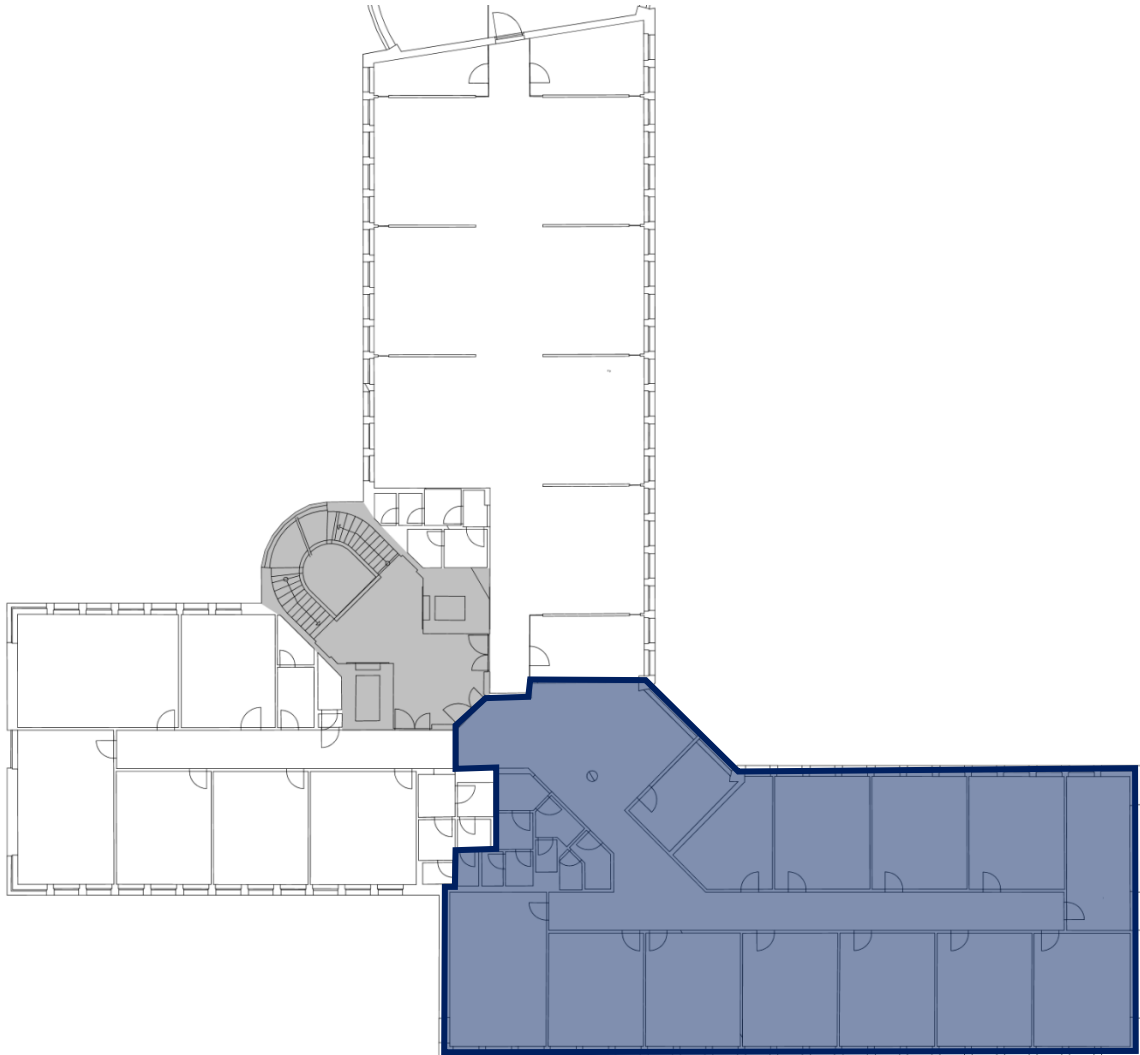
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52 – 2. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	2	Büro	ca. 523 m²	14,50	Ab 01.09.2025

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

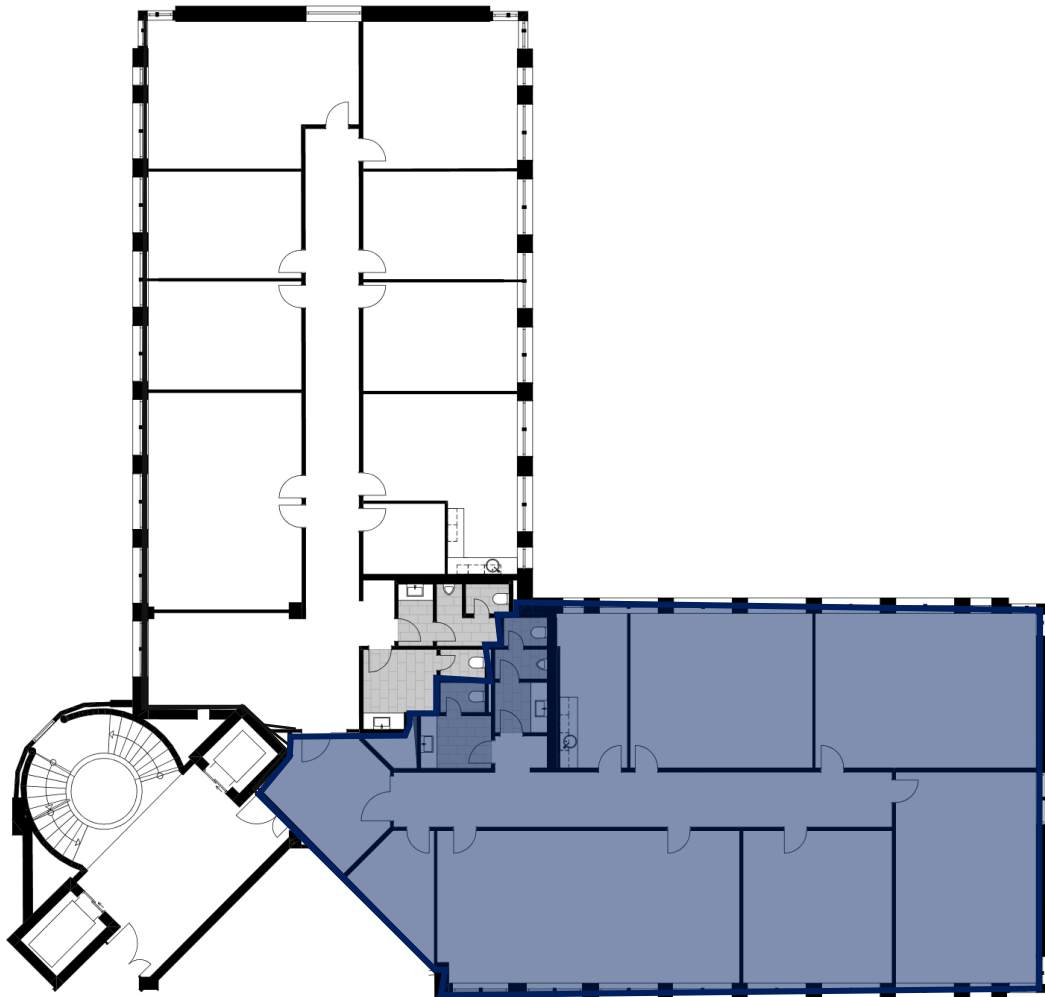
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52b – 2. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIET E (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	2	Büro	ca. 341m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

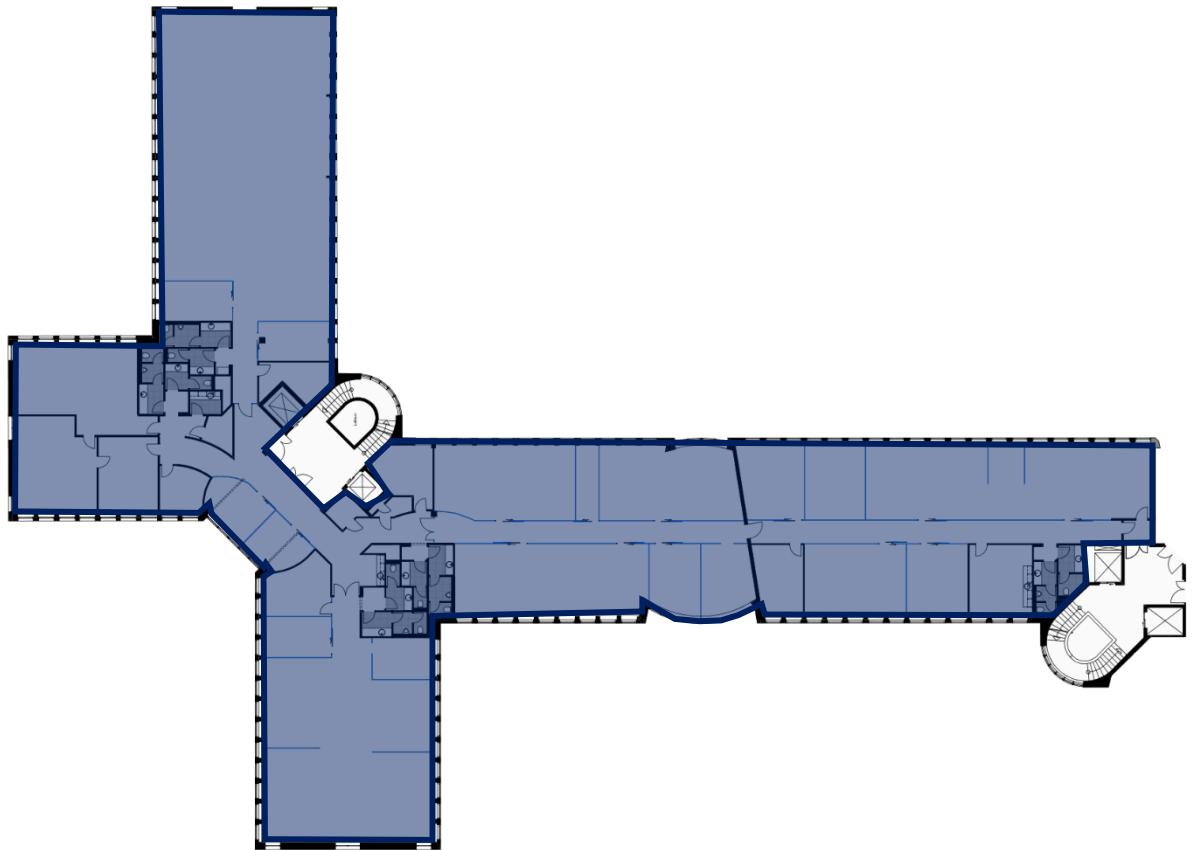
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52/54 – 3. OG



ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	KLEINSTE FLÄCHENEINHEIT (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 52/54	3	Büro	ca. 1.841 m²	300	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

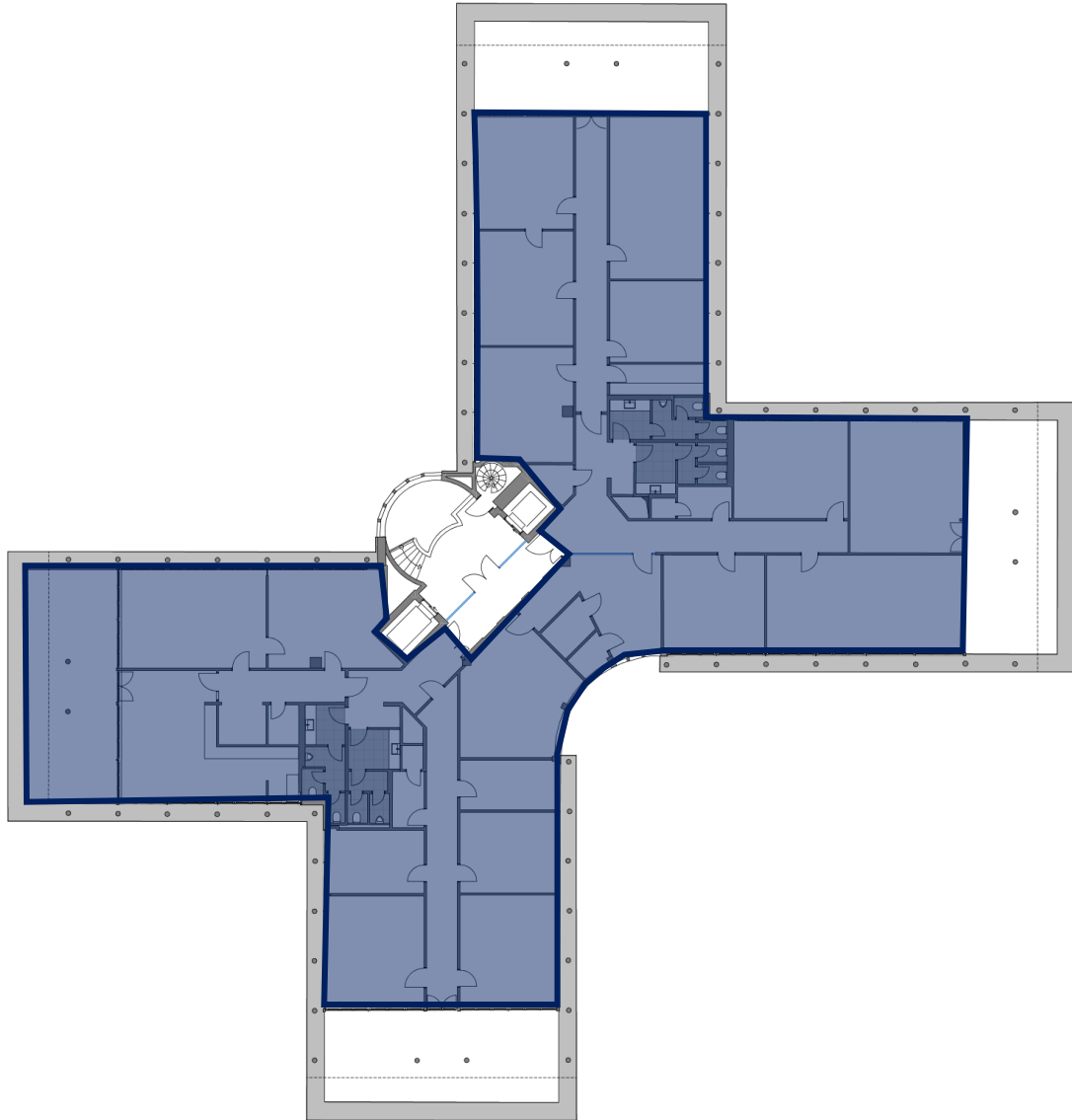
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52b – 3. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	3	Büro	ca. 947 m²	15,00	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

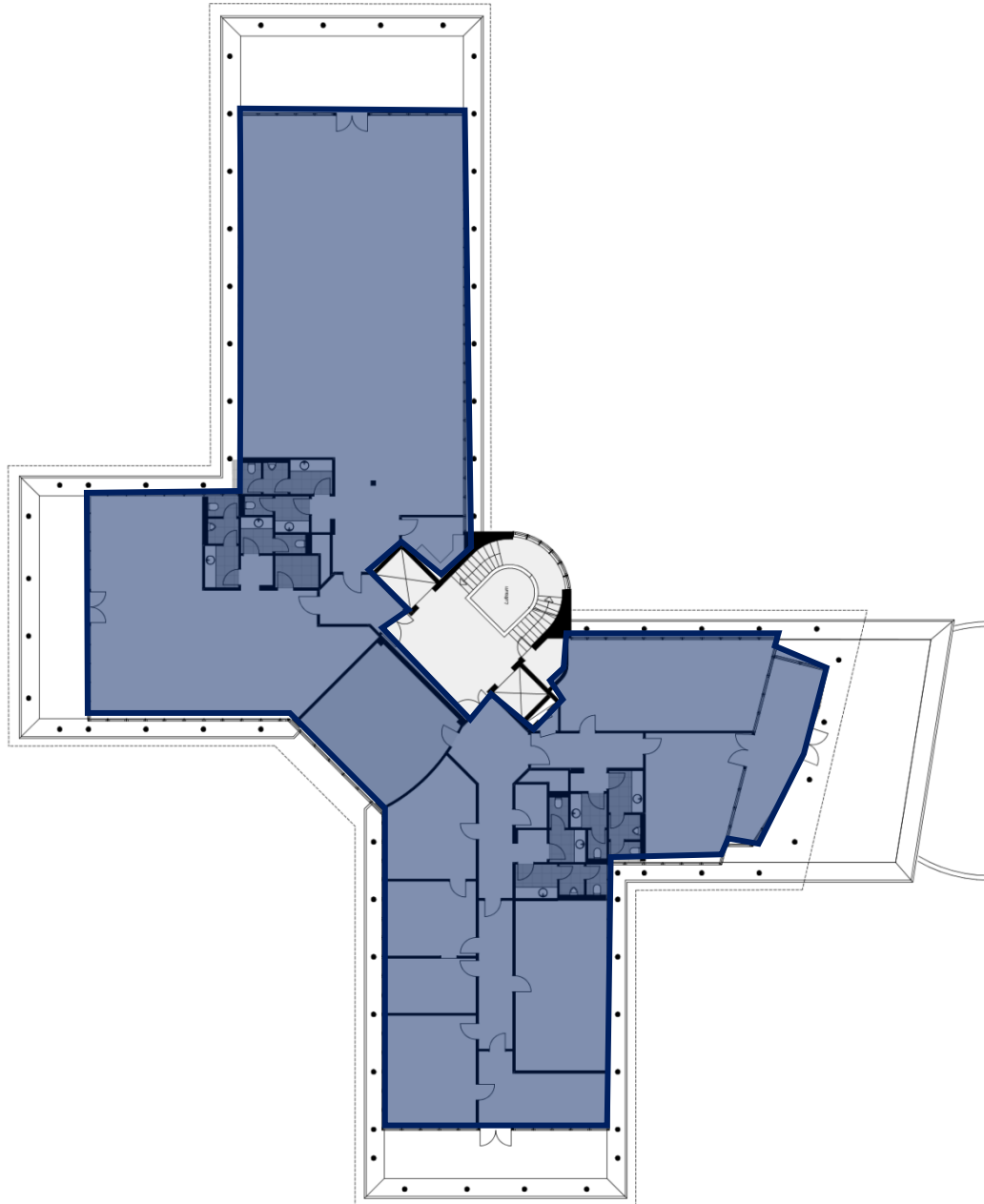
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam



MONTANO

REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 54 – 4. OG



	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 54	4	Büro	ca. 976 m²	15,00	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH

Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.eu | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29

AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam

Allgemeingültige Provisionsvereinbarung

für die erfolgreiche Vermietung der aktuellen und zukünftigen Leerflächen der Objekte

Flughafenstraße 52-54, 22335 Hamburg
Langenhorner Chaussee 40-44, 22335 Hamburg

- nachfolgend „**Objekte**“ genannt“ -

im Besitz der

Immo Germany Airport Hamburg S. C. S., alle mit Sitz 14, Rue Eugène Ruppert, L-2453 , Luxembourg

diese wiederum vertreten durch die

Montano Real Estate GmbH, Lenbachplatz 5, 80333 München

- nachfolgend „**Eigentümervetreter**“ genannt“ -

Es gelten die folgenden Vereinbarungen

1. Objekt-Marketing

Die Objekte dürfen durch das Maklerhaus beworben werden. Dabei gelten insbesondere folgende Regelungen

Das Maklerhaus darf die Objekte online und real bewerben.

Das Maklerhaus ist nicht berechtigt, Schilder-/Plakat- o. Werbung an den Objekten oder im Umkreis derer anzubringen.

Marketing-Aktionen wie Flyer-Verteilung (per E-Mail oder postalisch), Telefon-Marketing, o.Ä. bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den Eigentümer.

2. Voraussetzungen des Provisionsanspruchs

2.1. Erstbesichtigung / Kundenbenennung

Bei Interesse eines Kunden vereinbart das Maklerhaus einen Termin zur Erstbesichtigung in den Objekten bei welcher mindestens Makler, Interessent (bis dahin anonym) und Eigentümerversorger zugegen sind. Das Maklerhaus übersendet dem Eigentümerversorger im Nachgang eine sog. „Kundenbenennung“, welche Firmennamen, Anschrift und Gesuch des Interessenten beinhaltet.

2.2. Kundenschutz

Sollten dem Eigentümerversorger die Daten der übermittelten Kundenbenennung bis dahin unbekannt sein, spricht der Eigentümerversorger für diesen Interessenten Kundenschutz an das übermittelnde Maklerhaus aus. Sollte dem Eigentümerversorger die Daten der übermittelten Kundenbenennung bereits durch ein anderes Maklerhaus zugegangen sein (und damit eine Erstbesichtigung mit demselben Interessenten aber einem anderen Maklerhaus zuvor erfolgt sein), verweist der Eigentümerversorger auf den bereits bestehenden Kundenschutz bei einem Mitbewerber. Das Maklerhaus, welches die Kundenbenennung nachrangig übermittelt hat, erhält keinen Kundenschutz für den Interessenten und hat damit keinen Anspruch auf Provisionszahlung. Eine Doppelprovisionierung ist zu jeder Zeit ausgeschlossen.

Übersendet ein Maklerhaus eine Kundenbenennung vor Erstbesichtigung und es erfolgt zwischenzeitlich eine Erstbesichtigung mit eben diesem Kunden aber mit einem anderen Maklerhaus, ist maßgebend, mit welchem Maklerhaus zuerst besichtigt wurde – dieses hat Anspruch auf Provision.

2.3. Gültigkeit des Kundenschutzes

Der Eigentümerversorger gewährt einmalig Kundenschutz pro Interessent pro Maklerhaus. Dieser Kundenschutz hat 9 Monate Fortbestand ab Ausspruch (Datum der Bestätigung zum Erhalt der Kundenbenennung).

Die Regelung kann auch während des genannten Zeitraumes schriftlich aufgehoben werden, sobald der Interessent ein anderes Objekt angemietet hat oder im Rahmen eines schriftlichen Exklusivmandates durch einen anderen Maklerhaus betreut wird.

2.4. Nachweis der erfolgreichen Vermittlung

Das Maklerhaus hat zudem nur dann Anspruch auf Provisionszahlung, wenn zwischen dem benannten Kunden und dem Eigentümer ein beidseitig unterzeichneter, rechtsverbindlicher Mietvertrag über Flächen in den Objekten vorliegt. Dieser Vertrag muss die vereinbarten und ursprünglich angebotenen Konditionen widerspiegeln.

3. Provision

3.1. Bemessungsgrundlage der Provision

Der Auftragnehmer erhält vom Auftraggeber für die erfolgreiche Vermittlung und den Abschluss eines Mietvertrags in den Objekten eine Provision in Abhängigkeit der vertraglich vereinbarten Mietvertragslaufzeit und monatlichen Nettokaltmiete.

3.1.1. Mietvertragslaufzeit

Die Mietvertragslaufzeit ist definiert als die Zeit zwischen Mietbeginn und der ersten Beendigungsmöglichkeit des Vertrags durch den Mieter. Eventuell vereinbarte Verlängerungsoptionen werden nicht berücksichtigt. Auch die Nichtziehung eines vertraglich vereinbarten Sonderkündigungsrechts verlängert die Mietvertragslaufzeit nicht.

3.1.2. Nettowarmmiete Büro-/Praxis-/Einzelhandelsfläche (primärer Mietgegenstand)

Die Nettowarmmiete ist definiert als der vertraglich vereinbarte Mietzins für die Mietfläche mit Nebenkosten. Eventuell gewährte Incentives werden nicht von der Nettowarmmiete abgezogen.

3.1.3. Nettowarmmiete Lagerfläche und Stellplätze (sekundärer Mietgegenstand)

Auch für den sekundären Mietgegenstand ist die Nettowarmmiete definiert als der vertraglich vereinbarte Mietzins für den Mietgegenstand mit Nebenkosten. Eventuell gewährte Incentives werden nicht von der Nettowarmmiete abgezogen. Ein Provisionsanspruch besteht für den sekundären Mietgegenstand nur, wenn dieser über dieselbe Laufzeit angemietet wird, wie der primäre Mietgegenstand. Wurde für den sekundären Mietgegenstand vertraglich eine kürzere/flexiblere Laufzeit vereinbart, entfällt der Provisionsanspruch.

3.2. Höhe der Provision

Die Höhe der Provision staffelt sich gemäß der Mietvertragslaufzeit wie folgt

bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 0 und 1,9 Jahren	0,5 Nettowarmmieten
bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 2 und 2,9 Jahren	1,0 Nettowarmmieten
bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 3 und 4,9 Jahren	2,0 Nettowarmmieten
bei einer Mietvertragslaufzeit zwischen 5 und 9,9 Jahren	3,0 Nettowarmmieten
bei einer Mietvertragslaufzeit ≥ 10 Jahren	4,0 Nettowarmmieten

jeweils zu vermehren um die gesetzliche Mehrwertsteuer.

3.3. Ausschluss des Provisionsanspruchs

3.3.1. Bestandsmieter

Die Mietvertragsneugestaltung oder -verlängerung mit bereits im Haus ansässigen Mieter obliegt dem Eigentümervertreter. Ein Maklerhaus hat keinen Provisionsanspruch auf eventuelle Mietvertragsneugestaltungen oder -verlängerungen, selbst wenn das Maklerhaus für den Bestandsmieter beratend tätig war.

3.3.2. Mietvertragsverlängerungen

Verlängert ein Mieter zu einem Zeitpunkt den über das Maklerhaus vermittelten Mietvertrag mit dem Eigentümervertreter, hat das Maklerhaus keinen Provisionsanspruch. Dies gilt auch für eventuell vertraglich vereinbarte Verlängerungsoptionen (siehe 3.1.1.).

3.3.3. Verkauf des Gebäudes durch den Eigentümer

Verkauft der Eigentümer die Gebäude innerhalb einer laufenden Verhandlung zur Anmietung in den Objekten, spricht das Maklerhaus den Eigentümer im Erfolgsfall (wenn der Mietvertragsabschluss nach dem Verkauf des Gebäudes stattfindet) von sämtlichen Provisionsverpflichtungen frei.

3.4. Fälligkeit der Provision

Provision ist verdient und fällig, wenn zwischen dem benannten Kunden und dem Eigentümer ein beidseitig unterzeichneter, rechtsverbindlicher Mietvertrag über Flächen in den Objekten vorliegt. Dieser Vertrag muss die vereinbarten und ursprünglich angebotenen Konditionen widerspiegeln (siehe 2.4.)

Der Eigentümerversorger übersendet dem Maklerhaus eine Kopie der Mietvertragsseite mit den eindeutig zuordenbaren Unterschriften des Mieters und des Vermieters als Nachweis für das Vorliegen eines rechtsgültigen Vertrags. Dies berechtigt das Maklerhaus zur Rechnungsstellung. Die Rechnung mit der korrekten Summe wird dem Eigentümer in Rechnung gestellt. Die Rechnung ist zu stellen an folgende Adresse

Bei Vermietung in der Liegenschaft Flughafenstraße 52-54, 22335 Hamburg

Immo Germany Airport Hamburg S. C. S.
c/o Montano Real Estate GmbH
Team Asset Management
Lenbachplatz 5
80333 München

Bei Vermietung in der Liegenschaft Langenhorner Chaussee 40-44, 22335 Hamburg

Immo Germany Airport Hamburg S. C. S.
c/o Montano Real Estate GmbH
Team Asset Management
Lenbachplatz 5
80333 München

Die Provision ist zahlbar binnen 30 Tage nach Rechnungseingang.

4. Schlussbestimmungen

Der Eigentümerversorger behält sich zu jeder Zeit das Recht vor, selbst Mietvertragsabschlüsse in den Objekten zu erzielen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Zwischenvermietungen und Irrtum vorbehalten.