MONTANO
REAL ESTATE

Flächenupdate

Airport Center Hamburg

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

10.2026
Montano Real Estate

MONTANO
REAL ESTATE

Airport Center

ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	TEILBAR AB (M²)	REFERENZMIETE* (€/M²)	BEZUGSFREI
Flughafenstraße 52	1. OG	Büro	ca. 530	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 54a	1. OG	Büro	ca. 187	-	ab 14,50	Nach Absprache
Flughafenstraße 54b	1. OG	Büro	ca. 446	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52	2. OG	Büro	ca. 523	-	ab 14,50	Ab sofort
Flughafenstraße 52a	2. OG	Büro	ca. 1.138	-	ab 14,50	Ab 01.01.2027
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 52a	3. OG	Büro	ca. 371	-	ab 14,50	Ab 01.01.2027
Flughafenstraße 52a	3. OG	Büro	ca. 387	-	ab 14,50	Ab 01.02.2027
Flughafenstraße 52	4. OG	Büro	ca. 234	-	ab 14,50	Ab sofort
			ca. 5.998			

* Abhängig vom Ausbaustandard

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

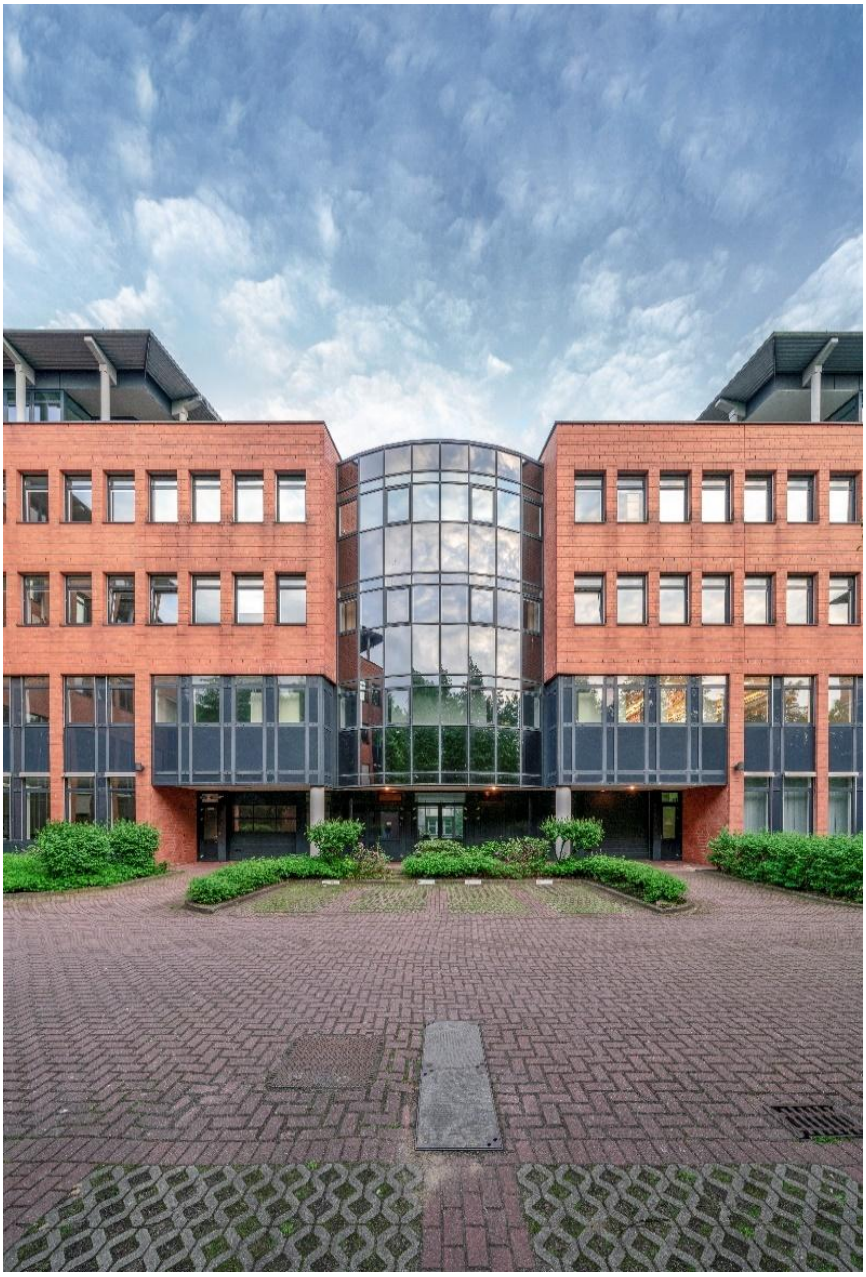
www.airportcenter-hamburg.de

Robin Becherer
Senior Manager

E robin.becherer@montano.de
M +49 (0) 151 702 439 35

MONTANO
REAL ESTATE

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 €

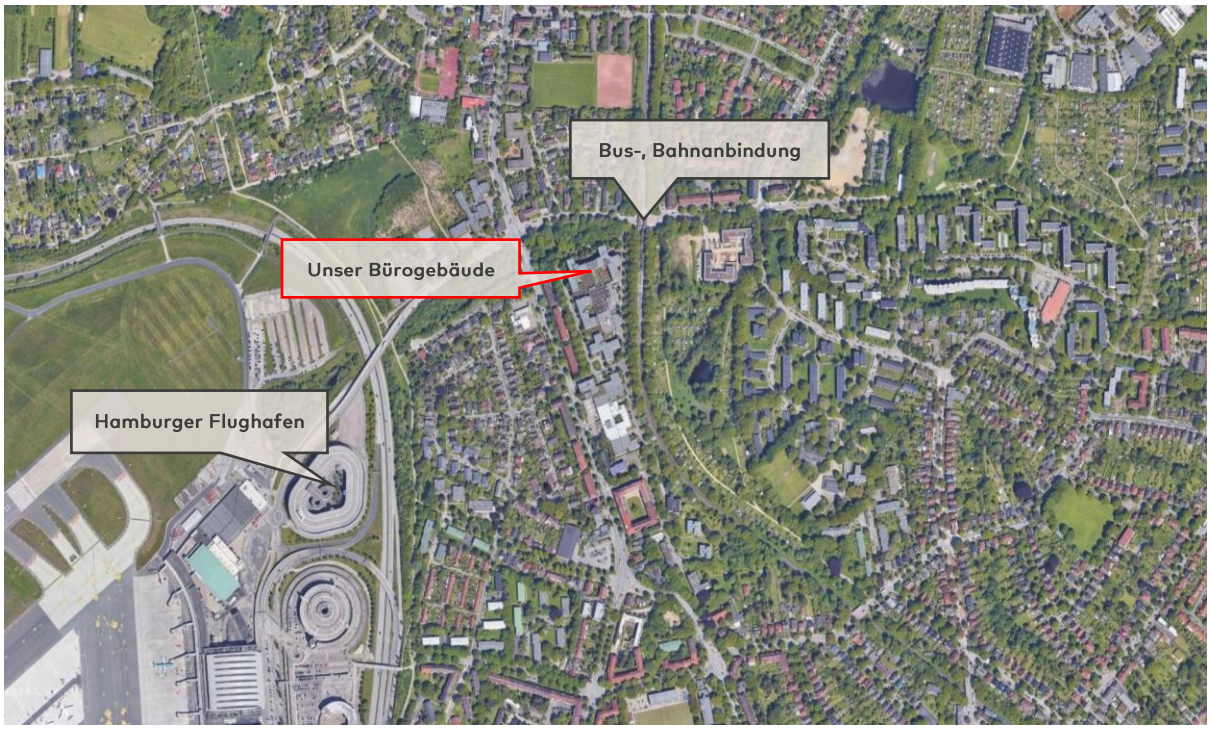
KÜHLUNG

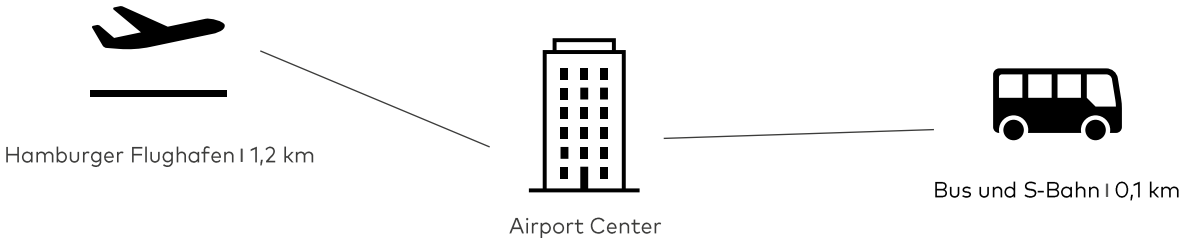
Zentrale Kälteversorgung / Fensterlüftung

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.





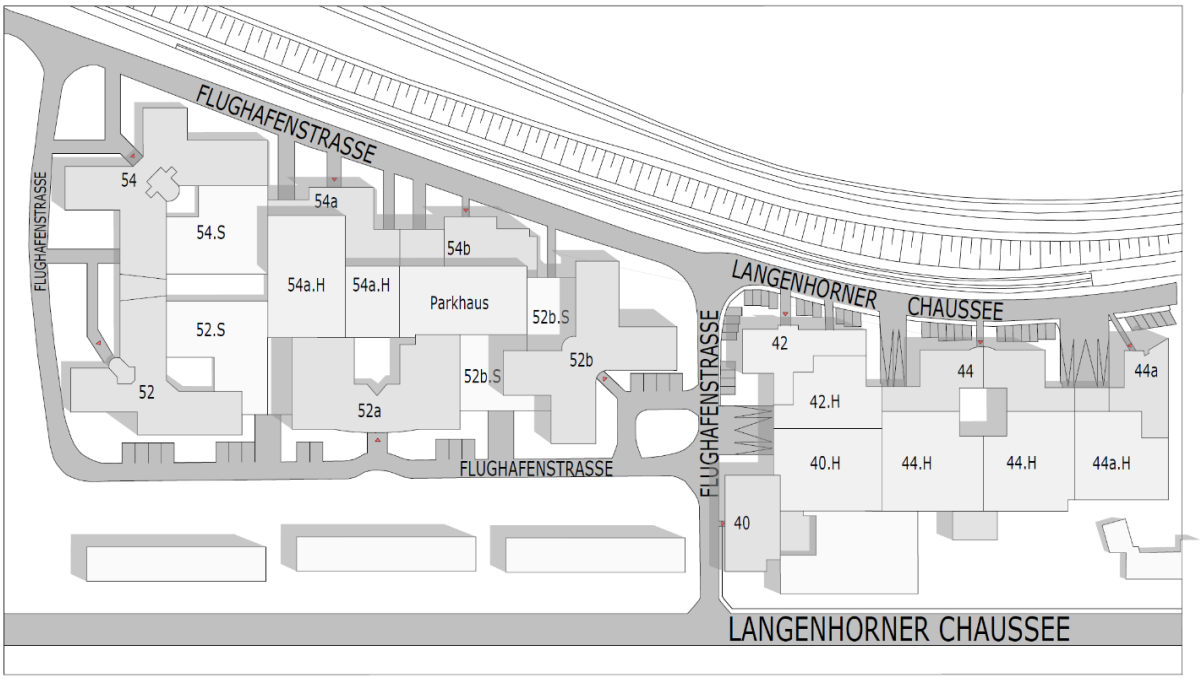
MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam

MONTANO
REAL ESTATE

IMPRESSIONEN

MONTANO

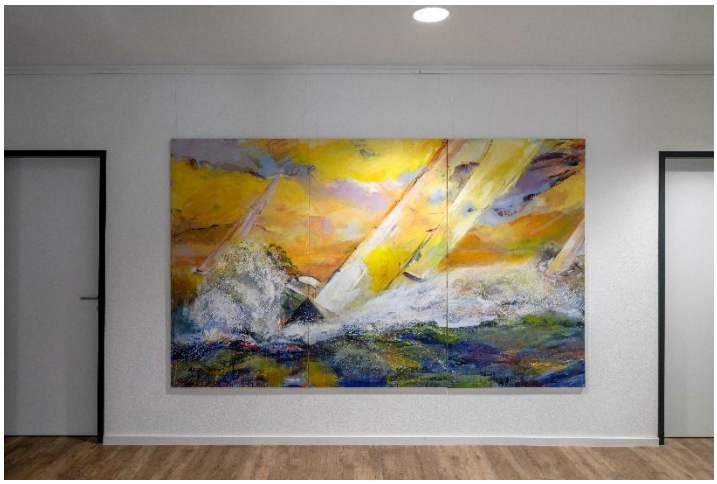
REAL ESTATE

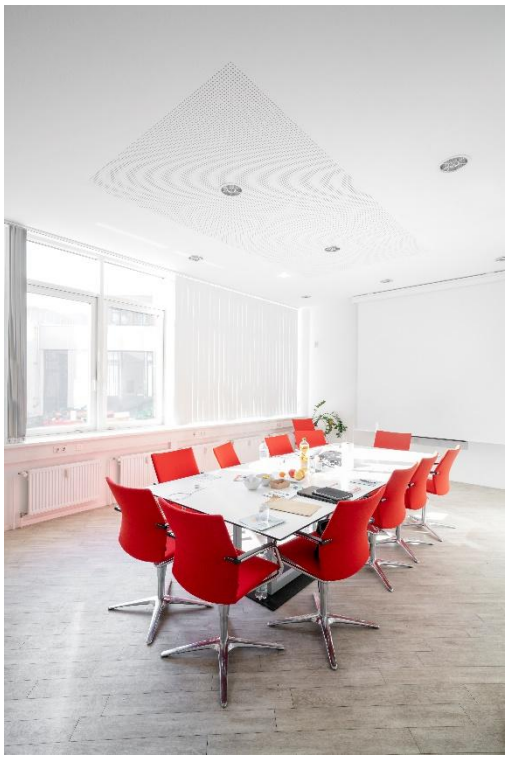


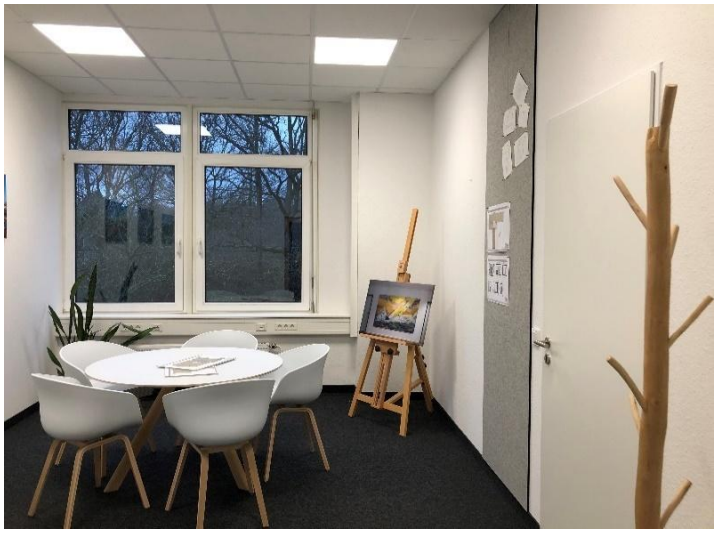
MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam

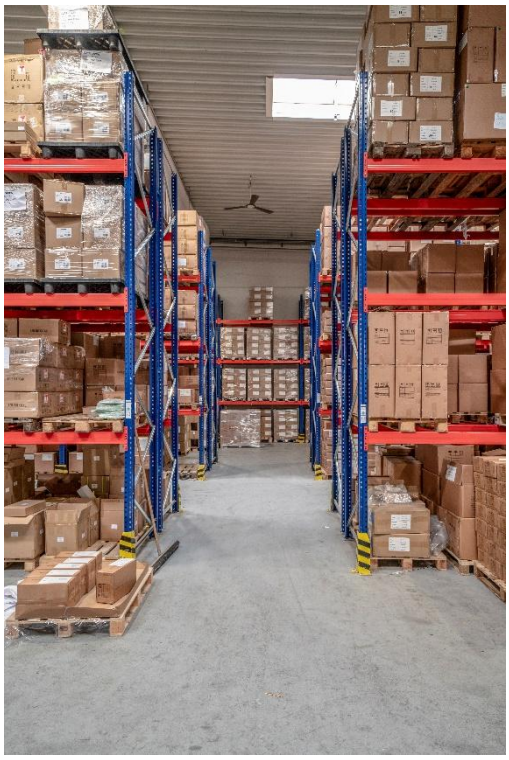
MONTANO

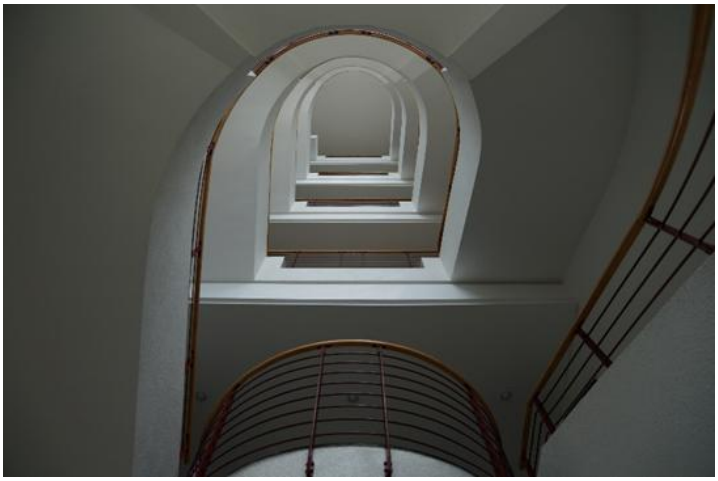
REAL ESTATE







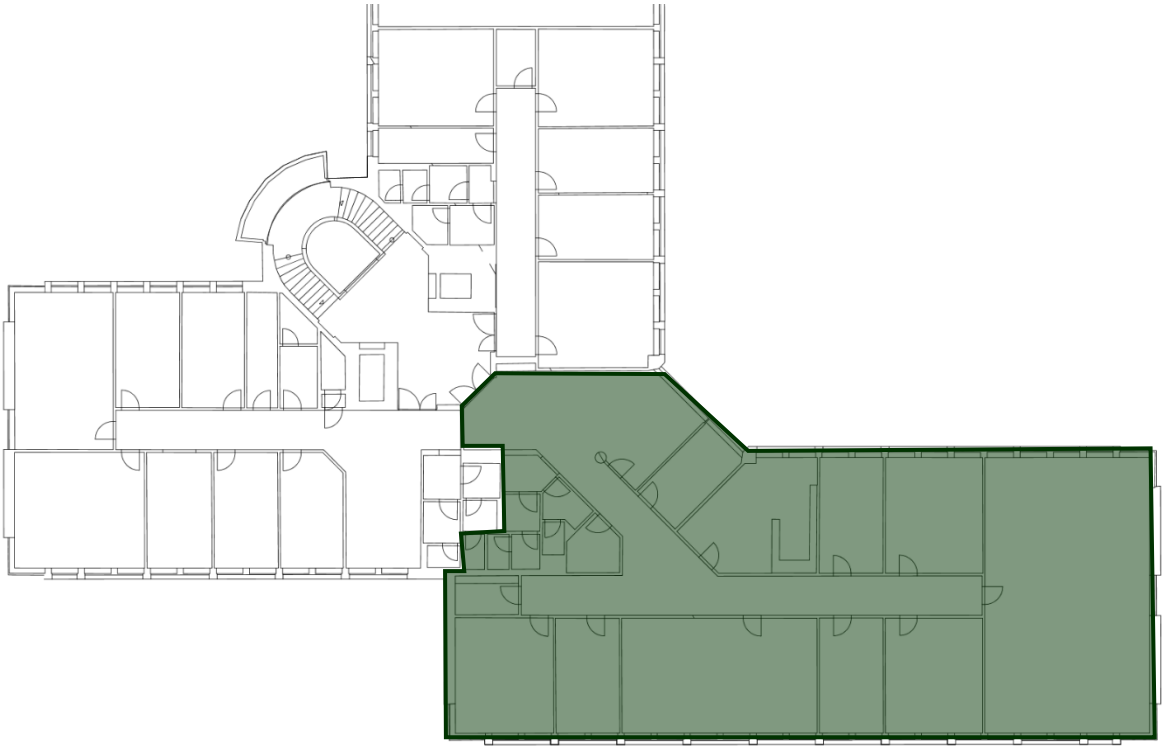




MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | Tel +49 (0) 89 24 21 69 80 0 | Fax +49 (0) 89 24 21 69 80 29
AmtsG München HRB 213523 | USt-ID DE288496044 | Geschäftsführer: Ramin Rabeian, Sebastian Schöberl, Samson Weldemariam

MONTANO
REAL ESTATE

Lageplan – Flughafenstraße 52 – 1. OG

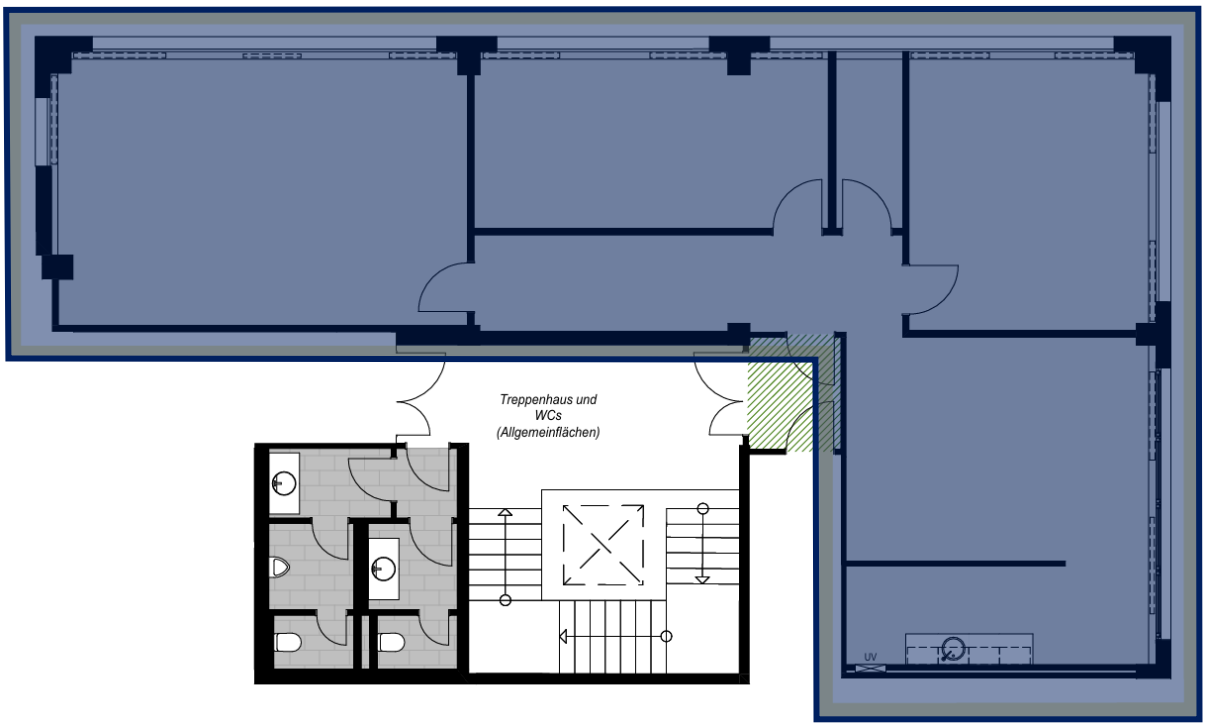


	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52	1	Büro	ca. 530 m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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 54a – 1. OG



ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 54b	1	Büro	ca. 187 m²	14,50	Nach Absprache

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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 54b – 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.de | 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

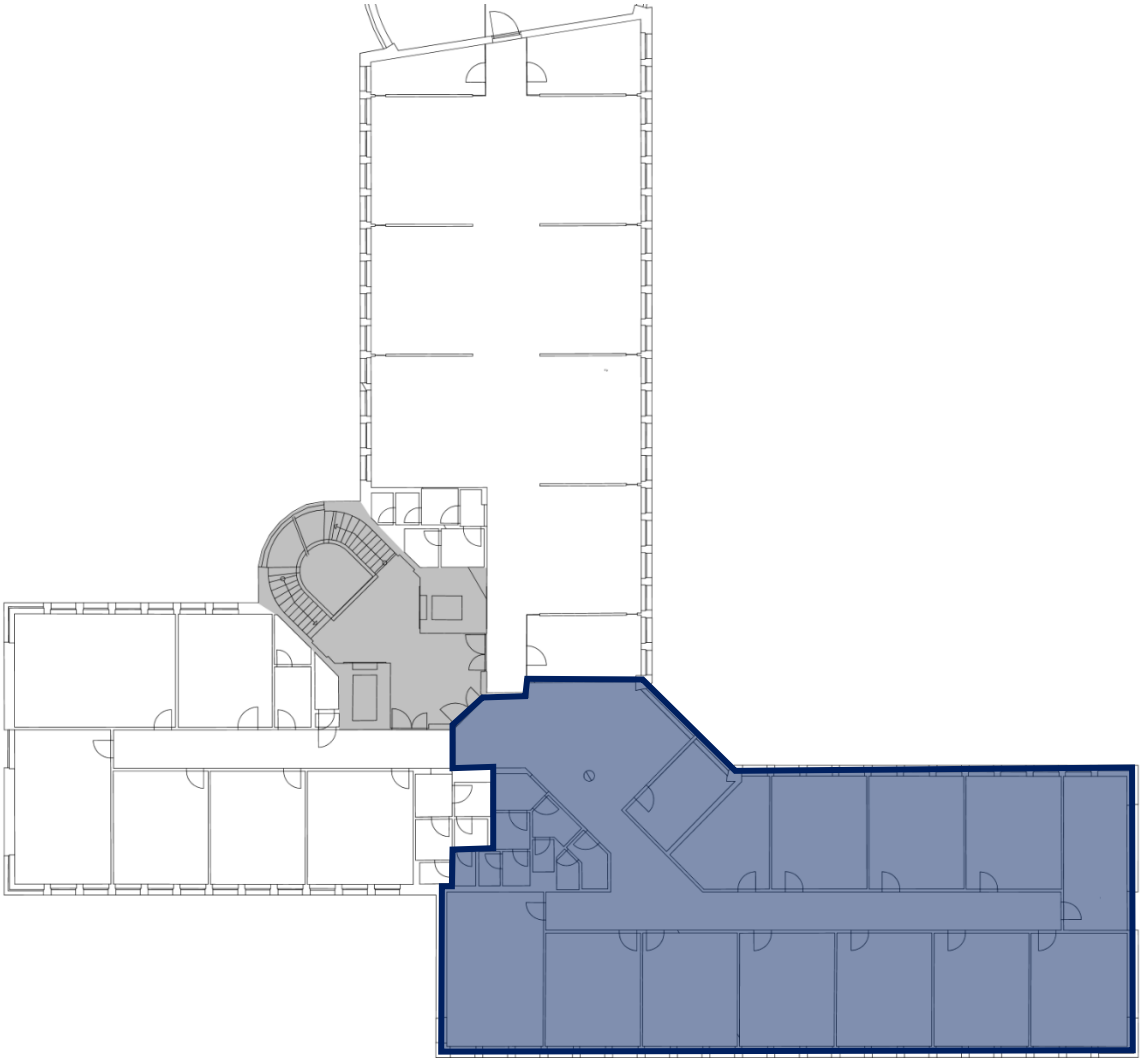
MONTANO
REAL ESTATE

Mögliche Belegungspläne – Flughafenstraße 54b – 1. OG

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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

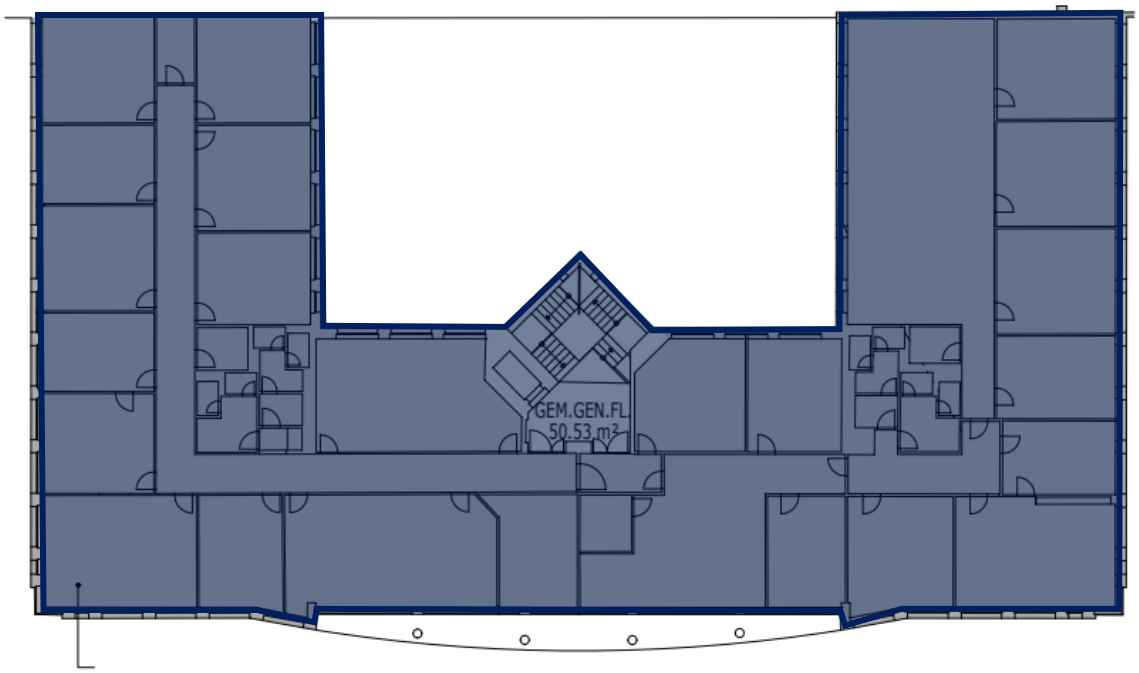


ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 52	2	Büro	ca. 523 m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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 52a – 2. OG

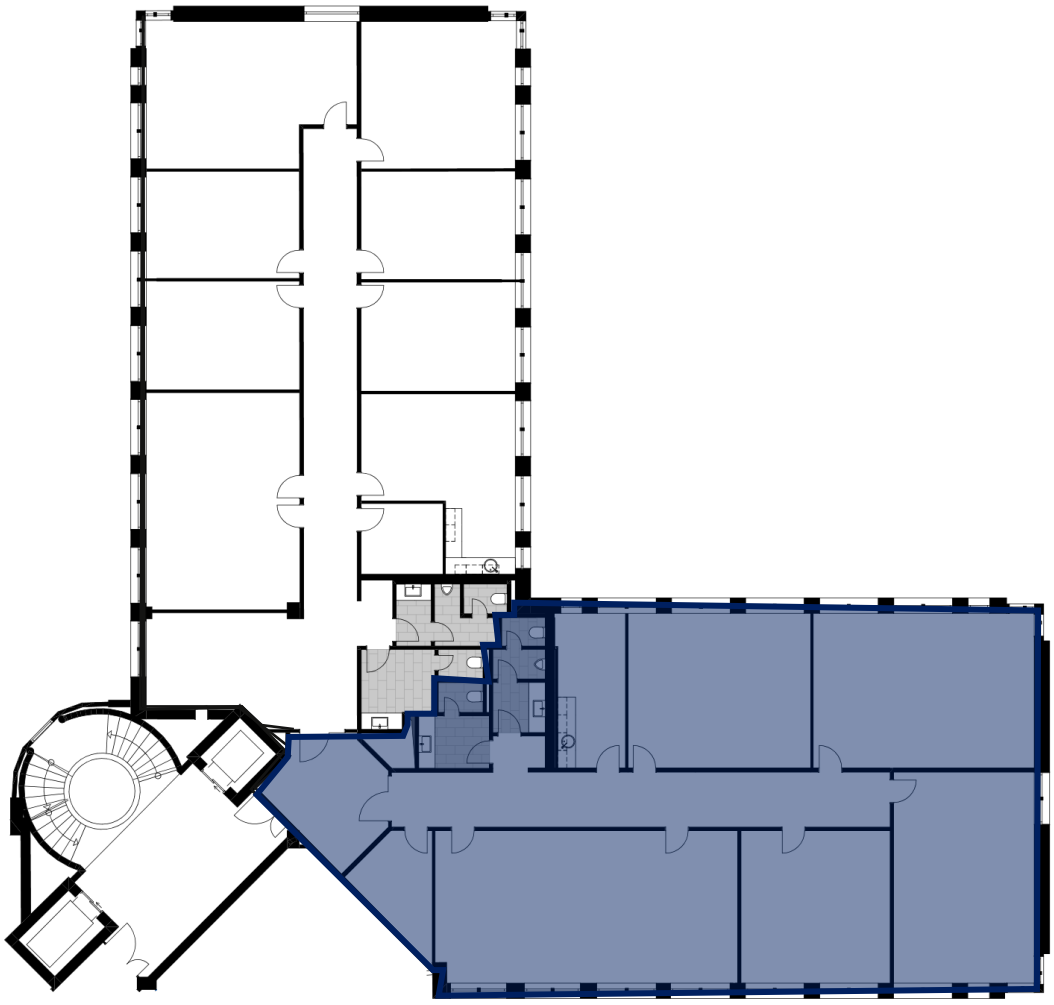


ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 52a	2	Büro	ca. 1.138 m²	14,50	01.01.2027

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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

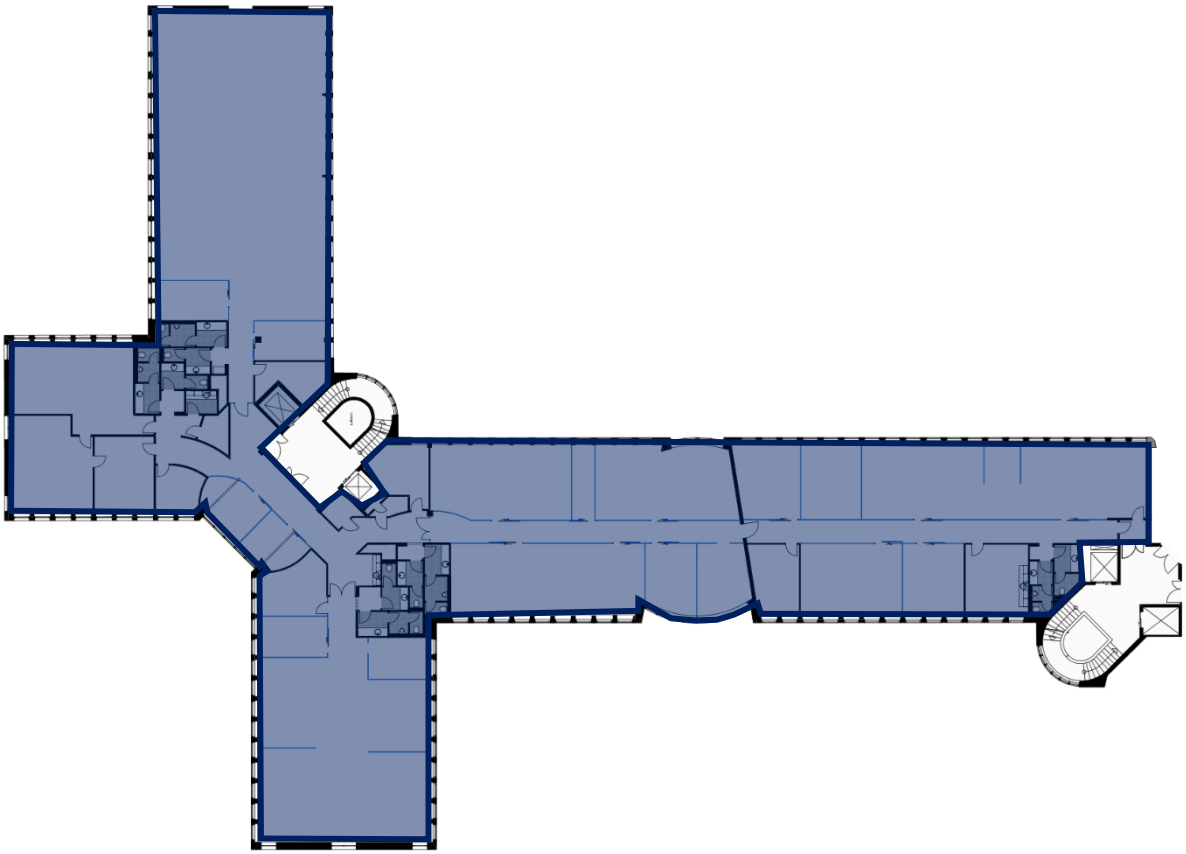


	ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
	Flughafenstraße 52b	2	Büro	ca. 341 m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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.de | 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

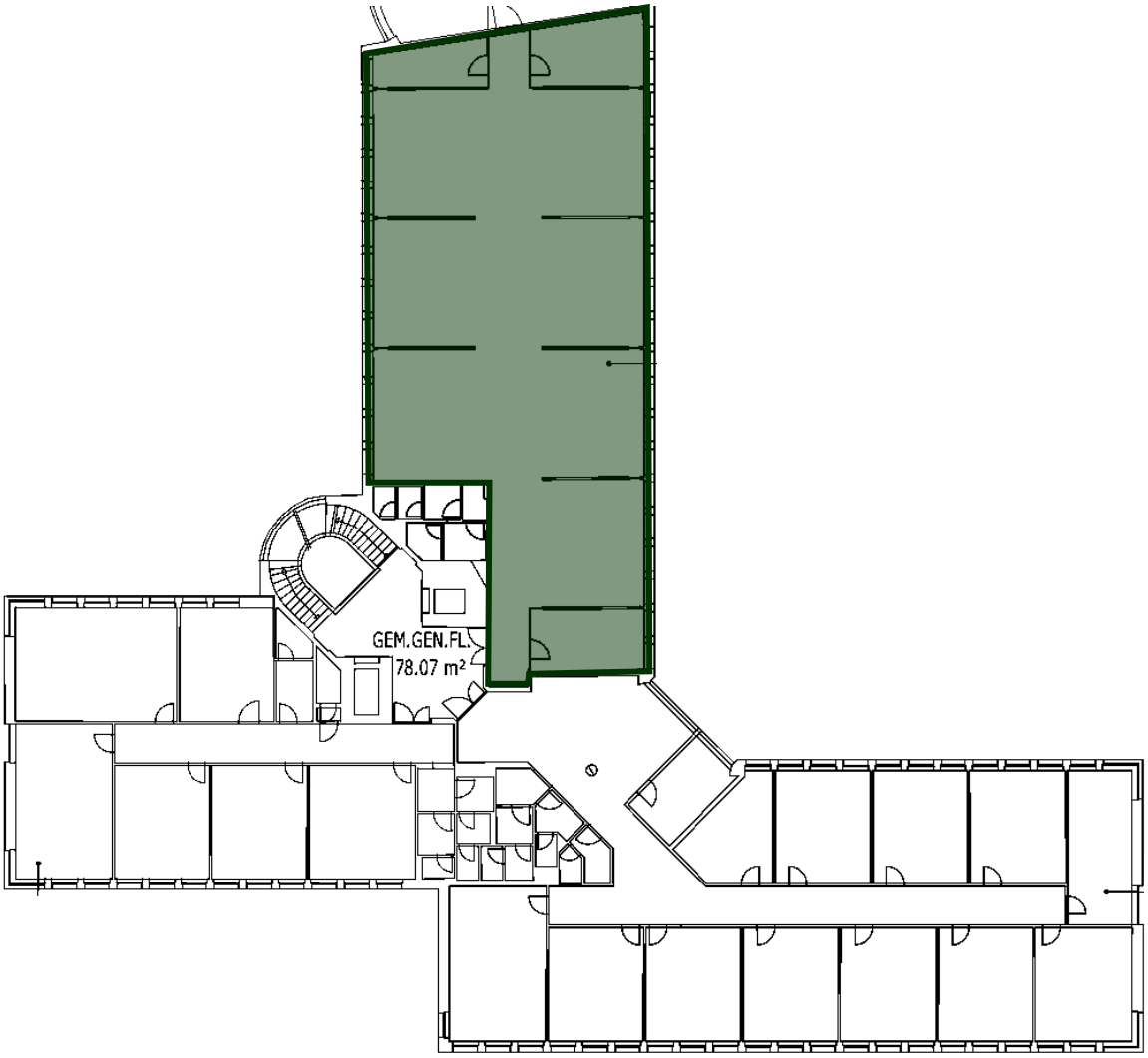
Lageplan – Flughafenstraße 52a – 3. OG

ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 52a	3	Büro	ca. 371 m²	14,50	01.01.2027
Flughafenstraße 52a	3	Büro	ca. 387 m²	14,50	01.02.2027

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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 – 4. OG



ANSCHRIFT	ETAGE	NUTZUNG	FLÄCHE (M²)	REFERENZMIETE (€/M²)	BEZUGSFREI AB
Flughafenstraße 52	4	Büro	ca. 234 m²	14,50	Ab sofort

MONTANO REAL ESTATE GMBH
Lenbachplatz 5 | 80333 München | www.montano.de | 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

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 „**Eigentümervertreter**“ 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 Eigentümervertreter zugegen sind. Das Maklerhaus übersendet dem Eigentümervertreter im Nachgang eine sog. „Kundenbenennung“, welche Firmennamen, Anschrift und Gesuch des Interessenten beinhaltet.

   2.2. Kundenschutz
   Sollten dem Eigentümervertreter die Daten der übermittelten Kundenbenennung bis dahin unbekannt sein, spricht der Eigentümervertreter für diesen Interessenten Kundenschutz an das übermittelnde Maklerhaus aus. Sollte dem Eigentümervertreter 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 Eigentümervertreter 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 Eigentümervertreter 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 Eigentümervertreter 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 Eigentümervertreter 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.