

Mit einer für
Altbauten
hervorragenden
**Energieeffizienz-
klasse: B**



MITTEN IN HAMBURG

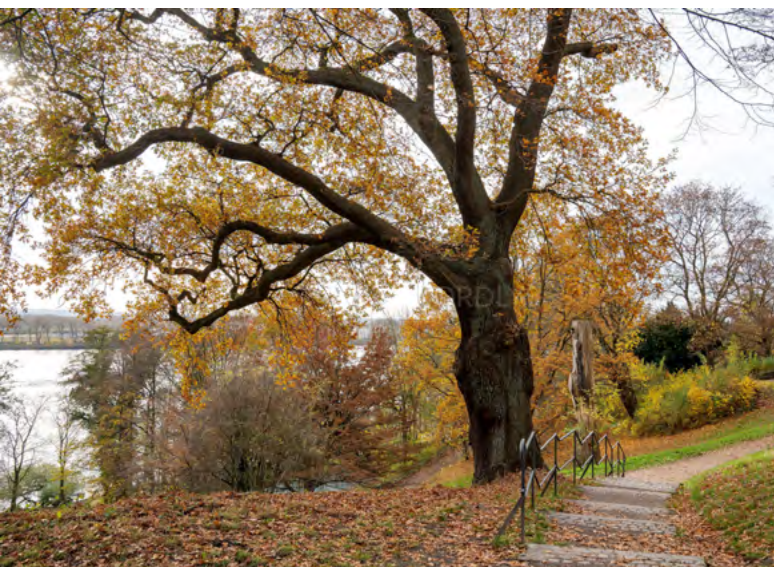
Eine Kapitalanlage
mit ausgezeichneter
Perspektive





INHALT

Willkommen in Hamburg	4
Zuhause in Ottensen	8
Die Lage	12
Die Ottensen Höfe	14
Das Angebot im Überblick	18
Grundrissbeispiele	22
Über uns	24



WILLKOMMEN IN HAMBURG

Hamburg, gegründet um 500 nach Christus.
„Perle an der Elbe.“ „Königin der Hanse.“
Eine Stadt mit faszinierender Geschichte –
und einer Zukunft, die ihr historisches Erbe
mit beeindruckender Dynamik fortschreibt.

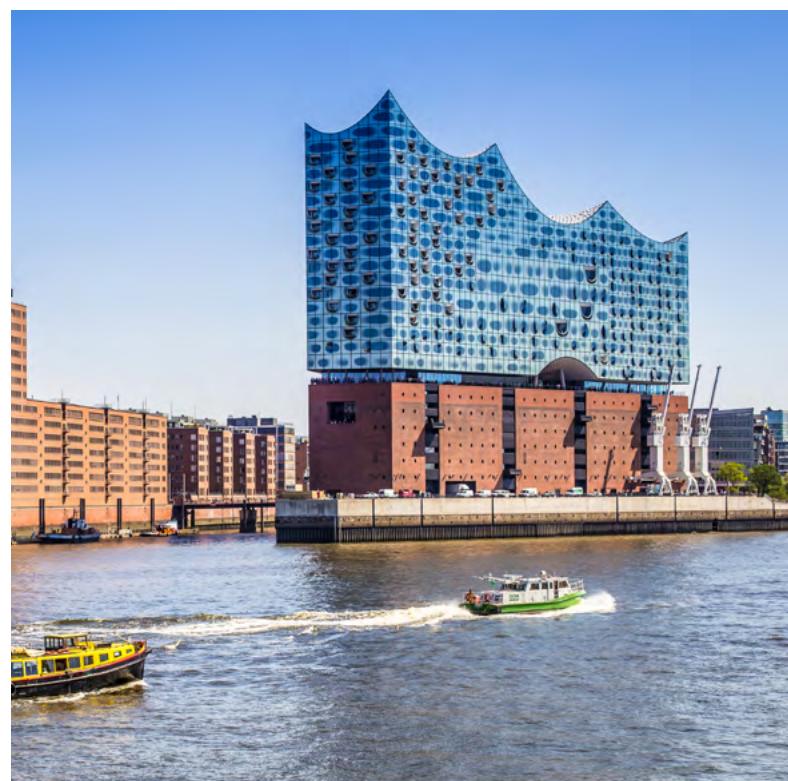
Als Deutschlands Tor zur Welt ist Hamburg seit Jahrhunderten Schaltstelle globaler Handelsströme und präsentiert sich heute als international vernetzte, ökonomisch starke Metropole, die wächst, investiert und neue Standards setzt. Hier schlägt das wirtschaftliche Herz des Nordens: mit dem höchsten Bruttoinlandsprodukt pro Beschäftigtem in Deutschland und einer Innovationskraft, die in zahlreichen Branchen als Vorbild dient. Die Stadt profitiert dabei nicht nur von ihrer strategischen Lage im nordeuropäischen Wirtschaftsraum, sondern auch von einer traditionsreichen Kaufmannskultur, weltoffenen Unternehmensstrukturen und einer Infrastruktur, die konsequent auf Zukunftsfähigkeit ausgerichtet wird – von digitalen Netzen bis hin zu nachhaltiger Mobilität.

Der drittgrößte Containerhafen Europas sichert der Stadt den Zugang zu internationalen Märkten und macht Hamburg zu einem der leistungsfähigsten Logistikzentren weltweit.

Traditionsunternehmen wie Blohm+Voss prägen seit über 150 Jahren den Ruf der Stadt als maritime Ingenieursmetropole, während Airbus in Finkenwerder mit der A320-Familie das meistverkaufte Flugzeug der Welt fertigt und damit tausende Arbeitsplätze sichert. Die Otto Group, der größte Modehändler Europas und eines der bedeutendsten Familienunternehmen des Landes, ist seit 75 Jahren fest in Hamburg verwurzelt.

Ergänzt wird dieses Fundament durch boomende Zukunftsbranchen wie Life Sciences, Green Tech, IT- und Games-Industrie, Medien, Forschung sowie die maritime Energiewirtschaft, die Hamburg zu einem Zentrum der Transformation machen. Besonders der Ausbau der Wasserstoffwirtschaft, die starke Start-up-Szene und zahlreiche Forschungsk Kooperationen mit Hochschulen unterstreichen den Anspruch, als Innovationsstandort europaweit eine führende Rolle einzunehmen.

Elbphilharmonie





Binnenalster

Platz 1

Bruttoinlandsprodukt (BIP)
je Erwerbstätigen (2024)

Hamburg: 118.000 Euro
Deutschland: 93.000 Euro

Im Vergleich der Preisniveaus für Eigentumswohnungen befindet sich Hamburg aktuell auf dem **zweiten Platz** hinter München und vor Frankfurt am Main, Potsdam und Berlin.

Quellen: Statista, Marktbericht Wohnimmobilien 2025/26,
www.statistikportal.de

Wirtschaftswachstum

(Veränderungsrate gegenüber
dem Vorjahr in %)

Hamburg (Platz 1)	+ 1,7
Schleswig-Holstein	+ 1,2
Berlin	+ 0,8
Niedersachsen	+ 0,4
Deutschland	- 0,2
Baden-Württemberg	- 0,4
Nordrhein-Westfalen	- 0,4
Bayern	- 1,0



Airbus, Hamburg-Finkenwerder



Containerhafen



Rathaus

Doch Hamburg ist weit mehr als ein Ort wirtschaftlicher Stärke. Es ist eine Stadt, die Tradition, Welt-offenheit und Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet. Zwischen Speicherstadt und HafenCity, Ottensen und Winterhude entsteht ein Stadtbild, das durch historische Kontorhäuser, gepflegte Altbauten, moderne Architekturikonen und großzügige Wasserlagen geprägt ist. Mehr als 2.500 Brücken, weitläufige Parks, Alsterkanäle, Elbstrände und grüne Achsen durchziehen die Stadt und schaffen ein urbanes Lebensumfeld, das zu den attraktivsten Europas zählt. Hinzu kommen vielfältige Freizeit- und kulturelle Angebote: Die Elbphilharmonie, renommierte Museen, Theater, Festivals und ein gastronomisches Spektrum von Streetfood bis Sterneküche sorgen für kulturelle Strahlkraft und internationale Aufmerksamkeit. Kein Wunder, dass laut „SKL Glücksatlas“ seit Jahren die glücklichsten Menschen Deutschlands in Hamburg leben – eine Bestätigung für ein Lebensgefühl, das sich aus hanseatischer Gelassenheit, natürlicher Eleganz und der Nähe zum Wasser speist.

Kapitalanlegern bietet diese Metropole ideale Voraussetzungen für langfristig sichere und wert-haltige Investitionen. Die Kombination aus stabiler Wirtschaft, kontinuierlichem Bevölkerungszuwachs, hoher Lebensqualität und einer verlässlichen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum macht Immobilien in Hamburg zu einer der beständigsten Anlageformen des Landes. Besonders zentrale

Lagen wie Altona profitieren von nachhaltigem Wertzuwachs, hoher Mietdynamik und einem attraktiven Renditepotenzial. Projekte profitieren zudem von dem politisch geförderten Ausbau nachhaltiger Quartiere, starker Verkehrsanbindung, vielfältigen Arbeitsmarktchancen und einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. All diese Faktoren schaffen ein Marktumfeld, das sich durch Stabilität, Knappheit und langfristiges Wachstum auszeichnet.

Größte Arbeitgeber

Airbus Industries	15.800
Uniklinik Eppendorf	14.900
Deutsche Bahn	10.000
Lufthansa	9.500
Hapag-Lloyd (Firmensitz)	7.000
Otto Group (Firmensitz)	6.100
Edeka (Firmensitz)	5.500
Hamburger Sparkasse	4.400
Beiersdorf (Firmensitz)	3.000

Quellen: hamburg.de, Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, VALUE Marktdatenbank, Forschungszentrum Generationenverträge, Uni Freiburg/SKL

Hamburg steht für ökonomische Stärke, internationale Bedeutung und ein unverwechselbares hanseatisches Lebensgefühl. Eine Stadt, die beständige Werte schafft, Perspektiven eröffnet und ideale Rahmenbedingungen für langfristige Kapitalanlagen bietet – heute, morgen und weit darüber hinaus.

3,8 %

Bevölkerungswachstum
Hamburg (2018–2024)

0,4 %

Leerstandsquote Hamburg

7,1

Milliarden Euro
Investitionen 2024 durch die Stadt
Hamburg und öffentliche Unternehmen

3,3

Milliarden Euro
Jahresergebnis 2024 Stadt Hamburg



Historische Speicherstadt



ZUHAUSE IN OTTENSEN



Altona – der westlichste der sieben Hamburger Bezirke – gehört seit 1938 zur Hansestadt und zählt heute zu den markantesten urbanen Lebensräumen Norddeutschlands. Einer der begehrtesten Stadtteile ist Ottensen, das bereits 1310 erstmals als holsteinisches Kirchdorf Ottenhusen urkundlich erwähnt wurde.

Mit seiner Einbindung in die Grenzen des Deutschen Zollvereins entwickelte sich Ottensen ab 1867 zu einem dynamischen Wirtschaftsstandort. Fabriken, Werkstätten und Handel prägten das Viertel und schufen die Grundlage für seinen unverwechselbaren, bis heute spürbaren Charakter.



Mit dem Strukturwandel der 1980er Jahre wandelte sich Ottensen von einem traditionsreichen Arbeiterquartier zu einem lebendigen, kreativen Szeneviertel – und schließlich zu einem gehobenen, familienfreundlichen Stadtteil mit unverwechselbarem Charme. Historische Backsteinbauten, liebevoll sanierte Altbauten und moderne Architektur bilden ein harmonisches Stadtbild, das Geschichte und Gegenwart perfekt verbindet.

Heute steht Ottensen für ein urbanes Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht: jung, lebendig, weltoffen. Kleine Boutiquen, charmante Cafés, internationale Gastronomie, Wochenmärkte und ein breites Kulturangebot prägen das Viertel ebenso wie seine Nähe zur Elbe und zu den grünen Parks entlang der Elbchaussee. Die ansässige Kreativ- und Medienszene sowie zahlreiche Agenturen und Start-ups verleihen dem Stadtteil eine dynamische, zukunftsorientierte Atmosphäre.



Für Kapitalanleger ist Ottensen ein Standort mit Substanz und Perspektive. Die hohe Lebensqualität, die zentrale Lage und das begrenzte Angebot an Wohnraum machen Immobilien hier zu begehrten, wertstabilen Investments. Ottensen verbindet urbanes Flair mit hanseatischer Gelassenheit – ein Quartier, das inspiriert, begeistert und nachhaltig überzeugt. Inmitten dieses besonderen Viertels liegt ein historisches Wohnquartier: die **OTTENSEN HÖFE** – eine Adresse, die Tradition und Moderne auf ideale Weise vereint.





Lebendige Straßenszenen im Herzen von Ottensen: Cafés, Kneipen, kleine Boutiquen und ruhige Wohnhäuser prägen das atmosphärische Umfeld und verleihen dem Quartier seinen unverwechselbaren urbanen Charme.

DIE LAGE

NAHVERSORGUNG

1	Bioladen (Bio Frischemarkt)	150 m
2	Discounter (Penny)	500 m
3	Drogerie (Budni)	650 m
4	Supermarkt (Edeka)	800 m

KITA & SCHULE

5	Kita	50 m
6	Kita	150 m
7	Grundschule	600 m
8	Stadtteilschule (Klasse 1–13)	700 m

SPORT & FREIZEIT

9	Spielfeld / Basketballplatz	450 m
10	Fußballplatz	450 m
11	Fitness-Studio (Holmes Place)	900 m
12	Elbstrand	2.000 m

DIENSTLEISTUNGEN

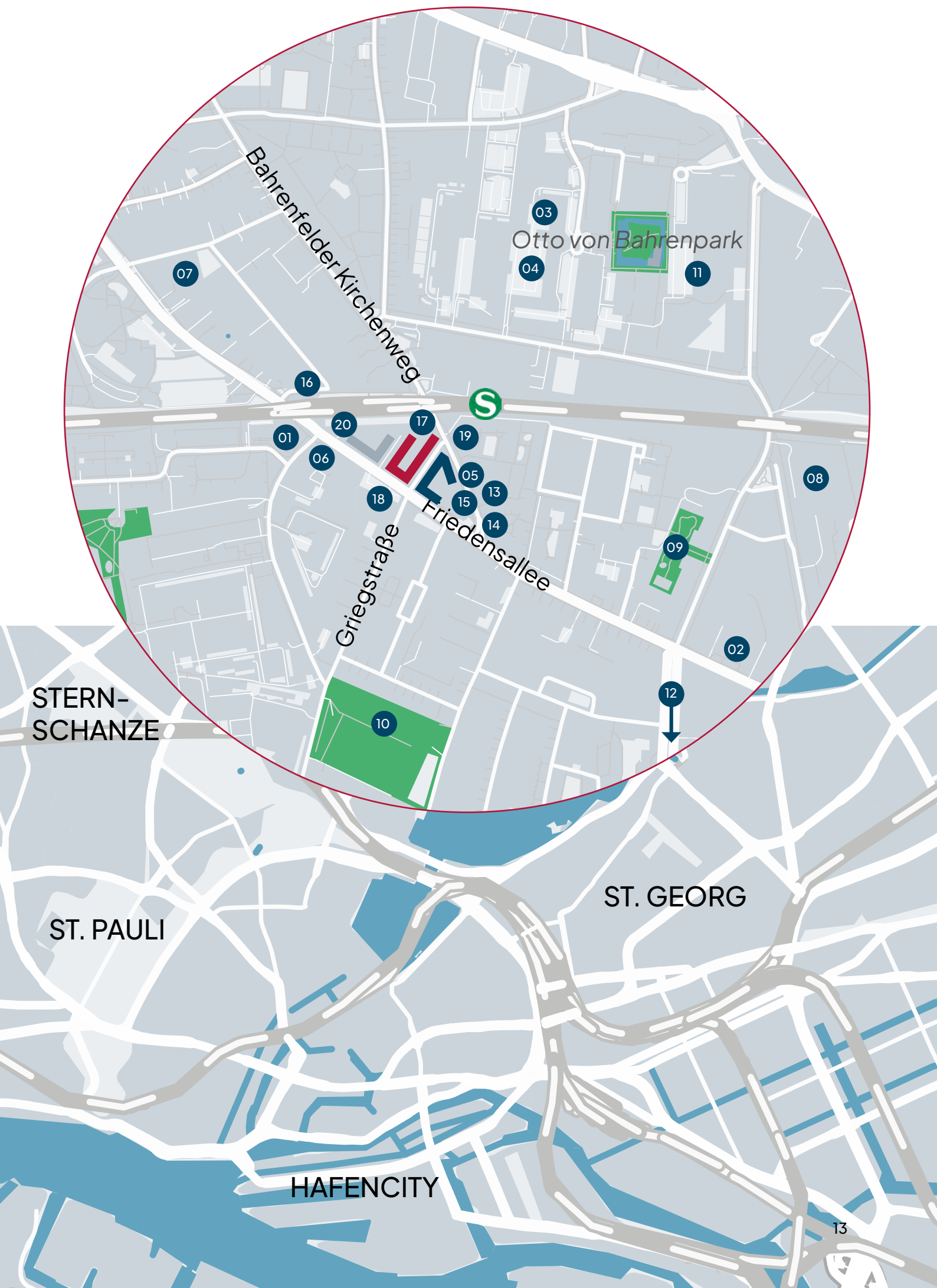
13	Deutsche Post	50 m
14	Friseursalon	50 m
15	Massageinstitut	50 m
16	Blumenladen	200 m

CAFÉS & RESTAURANTS

17	Pizzeria	0 m
18	Italienisches Restaurant	50 m
19	Superbowls	50 m
20	Coffee-Shop	100 m

»	Bushaltestelle	100 m
»	S-Bahn-Station	150 m
»	Autobahnanschluss	800 m
»	Innenstadt	6,5 km
»	Flughafen Hamburg	17 km





Bahrenfelder Kirchenweg

Otto von Bahrenpark

Griegstraße

Friedensallee

STERN-SCHANZE

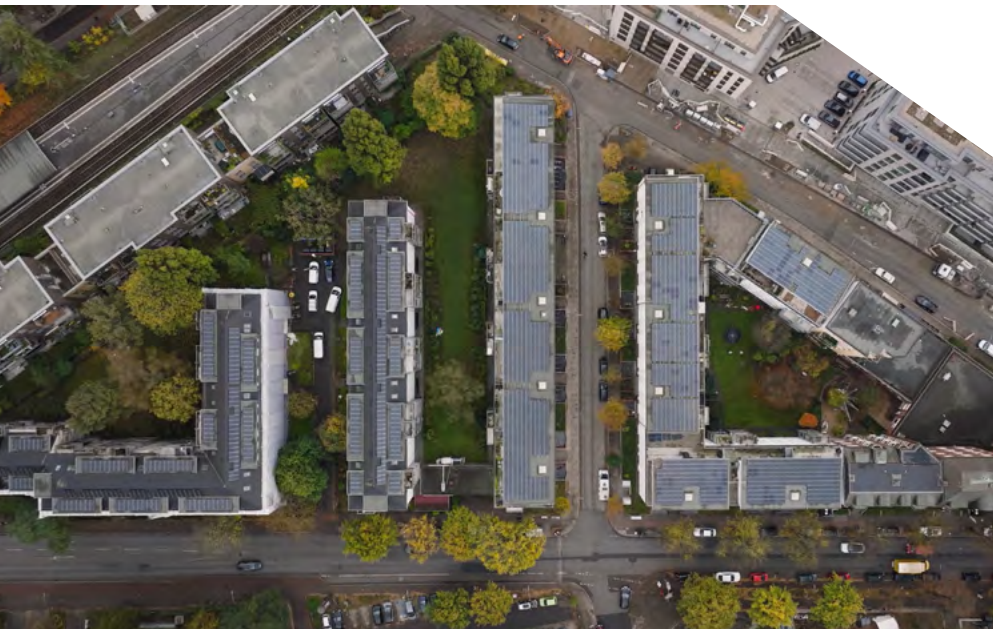
ST. PAULI

ST. GEORG

HAFENCITY

13

DIE OTTENSEN HÖFE



Energieeffizienz-
klasse: B



195 hochwertig sanierte Wohnungen aus den 1920er Jahren, ergänzt um 37 moderne Dachgeschosswohnungen und fünf attraktive Gewerbeeinheiten – die **OTTENSEN HÖFE** vereinen historische Substanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.



Hervorragend gelegen in Ottensen zwischen Friedensallee, Griegstraße und Bahrenfelder Kirchenweg, solide gebaut und energieeffizient modernisiert präsentieren sich die **OTTENSEN HÖFE** als nachhaltige Kapitalanlage im Herzen eines der begehrtesten Stadtteile Hamburgs.

Hier verbindet sich hanseatische Baukultur mit modernem Anspruch – langlebig in der Substanz, wertbeständig in der Perspektive. Was dieses Quartier besonders macht? Die Architektur erzählt Geschichten von einer Zeit, in der Wohnraum nicht nur funktional, sondern auch charmant war.



Im Jahr 2011 erfuhr das gesamte Gebäudeensemble eine umfassende, nachhaltig ausgerichtete Kernsanierung und wurde zugleich um hochwertig ausgebauten Dachgeschosswohnungen ergänzt. Das Resultat ist ein zukunftsfähiges Objekt, das modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird.

Im Jahr 2025 folgten weitere Aufwertungen: Die Fassaden erhielten einen frischen Anstrich, die Treppenhäuser wurden stilvoll modernisiert und die Außenanlagen – inklusive komfortabler Fahrradstellplätze – attraktiv neugestaltet.

Für Kapitalanleger bietet sich hier eine seltene Gelegenheit: Wohnungen mit Geschichte, die zugleich den Anforderungen einer modernen Stadtgesellschaft

gerecht werden. Die stabile Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum in zentraler Lage sorgt für langfristige Vermietungssicherheit und solide Renditen. Hamburg-Ottensen gilt seit Jahren als einer der wachstumsstärksten und wertbeständigsten Immobilienstandorte der Hansestadt – geprägt von hoher Lebensqualität, kultureller Vielfalt und urbaner Dynamik.

Nur wenige Orte vereinen diese Vorteile so überzeugend. Und nur 20 Minuten von hier entfernt flaniert man entlang der Boutiquen am Jungfernstieg oder spürt am Elbstrand den Sand unter den Füßen. Eine Lage, die Lebensqualität verspricht – und Anlagequalität garantiert. Die Ottensen Höfe – ein Stück Hamburger Geschichte, neu gedacht für die Zukunft. Ein Investment mit Charakter, Substanz und Weitblick.





DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

ALLGEMEIN

- » **Zentrale und beliebte Innenstadtlage** im Hamburger Westen
- » **Durchdachter Wohnungsmix** innerhalb des Quartiers
- » **Niedriger Gesamteinstandspreis** durch vielfältige Wohnungstypen
- » **Flexible Anlageformen** dank breiter Auswahl an Wohnungsgrößen und -arten
- » **Gesicherte Mietrendite von ca. 3 %** in den ersten 10 Jahren
- » **Niedrige Nebenkosten** durch Erfüllung aller aktuellen energetischen Anforderungen
- » **Hochwertige Sanierung des Gemeinschaftseigentums** in 2011
- » **Neuer Fassadenanstrich, neue Treppenhäuser und Außenanlagen** in 2025
- » **Energieeffiziente Bauweise** mit nachhaltigem Konzept
- » **Hohes Mietsteigerungspotenzial** in den kommenden Jahren
- » **Attraktives Wertsteigerungspotenzial** der Immobilie durch exponierte Lage und Zustand
- » **Professionelles Verwaltungsmanagement** mit 30-jähriger Erfahrung



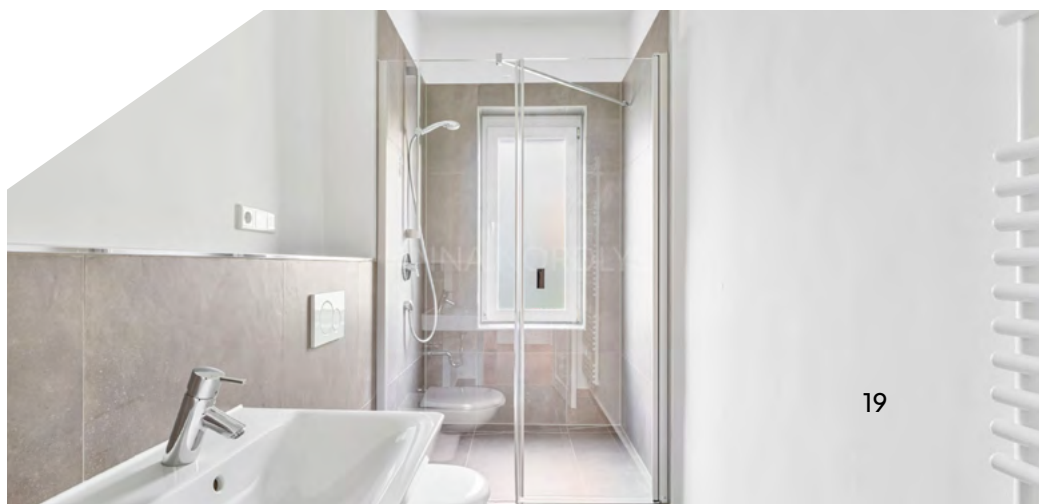


Die Wohnungen in den **OTTENSEN HÖFEN** verbinden historischen Charme mit zeitgemäßer Wohnqualität. Nach der umfassenden Sanierung präsentiert sich jede Einheit in einem technisch wie gestalterisch überzeugenden Zustand.

Hochwertig überarbeitete Bodenbeläge – teils original erhalten, teils stilvoll erneuert – schaffen eine warme, elegante Wohnatmosphäre. Frisch überarbeitete Fenster und optimierte Dämmmaßnahmen sorgen für angenehmes Raumklima und niedrige Energiekosten. Die modernisierten Bäder überzeugen mit hochwertigen Sanitärkeramiken, formschönen Armaturen und geschmackvollen Fliesen, die zugleich langlebig und pflegeleicht sind.

In den Küchenbereichen wurden alle technischen Anschlüsse erneuert und für flexible Einbaukonzepte vorbereitet. Neue Innentüren, zeitgemäße Elektroinstallationen und eine zuverlässige Gebäudetechnik erhöhen Komfort und Sicherheit.

Balkone oder Terrassen – je nach Wohnungstyp – erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten einen hohen Erholungswert. Ergänzt wird das Gesamtbild durch modernisierte Treppenhäuser, eine gepflegte Außenanlage sowie ein stimmiges Beleuchtungskonzept im gesamten Gebäude. So entsteht ein Wohnumfeld, das Tradition und Moderne harmonisch verbindet und langfristig wertbeständige Wohnqualität bietet.



OBJEKT

- » **195 Altbau-Wohneinheiten** im Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss (Baujahr 1929)
- » **37 Dachgeschosswohnungen** (Baujahr 2011)
- » **5 Gewerbeeinheiten** im Erdgeschoss (Baujahr 1929)
- » **Grundstücksgröße:** ca. 9.339 m²
- » **Wohnungsgrößen:** 1- bis 4-Raum-Wohnungen mit 36 m² – 105 m²
- » **Balkone** bei den Altbauwohnungen
- » **Terrassen** bei den Dachgeschosswohnungen
- » **Originale Holzböden** in den Altbauwohnungen
- » **Hohe Decken**
- » **Großflächig begrünte und gestaltete Innenhöfe**
- » **Energieversorgung:** umweltfreundliche Fernwärme
- » **Photovoltaikanlage** auf den Dächern zur zusätzlichen Energieeffizienz
- » **Energieeffizienzklasse: B**



ABSCHREIBUNG

- » **Lineare AfA:** 2 % für Bestandsgebäude
- » **Abzugsfähige Werbungskosten:**
aus dem Kauf / aus der Finanzierung

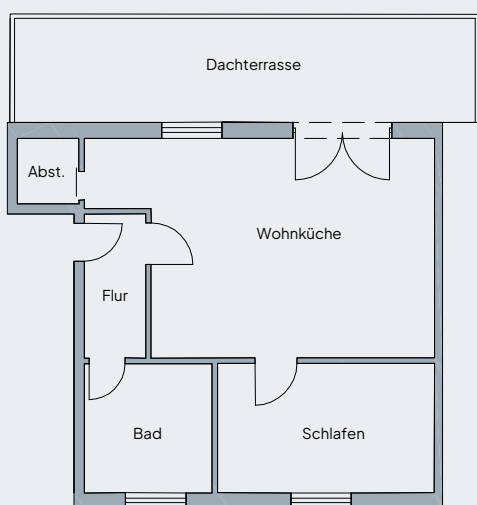




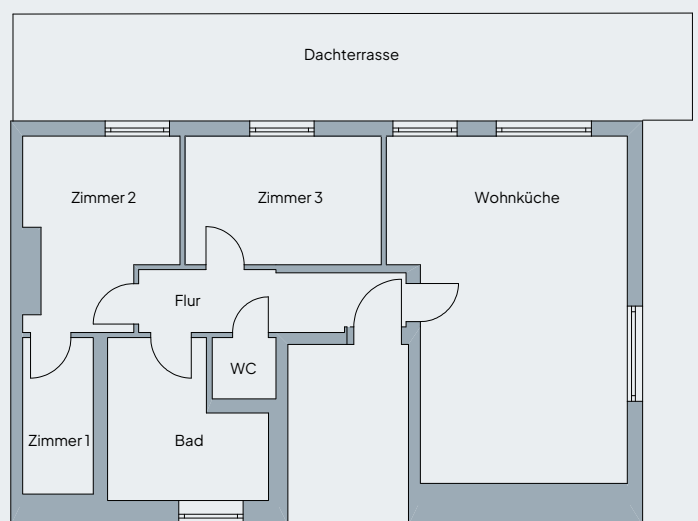
GRUNDRISSBEISPIELE

DACHGESCHOSS

Die hier abgebildeten Grundrisse geben Ihnen einen ersten Einblick in die architektonische Qualität und durchdachte Raumplanung unserer Wohnungen. Jede Einheit vereint Ästhetik, Funktionalität und Wohnkomfort auf harmonische Weise. Großzügige Raumkonzepte, lichtdurchflutete Wohnbereiche und intelligente Details schaffen ein Ambiente, das individuellen Ansprüchen gerecht wird. Ob kompakt und effizient oder weitläufig und repräsentativ – jede Wohnung steht für ein Zuhause mit bleibendem Wert. Entdecken Sie Lebensräume, die durch Stil, Qualität und Beständigkeit überzeugen.

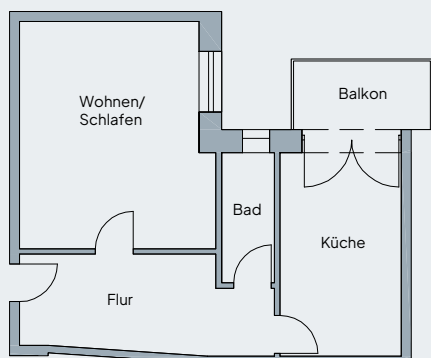


2-RAUM-WOHNUNG

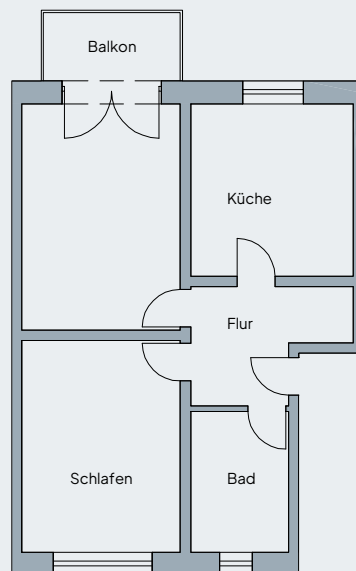


3,5-RAUM-WOHNUNG

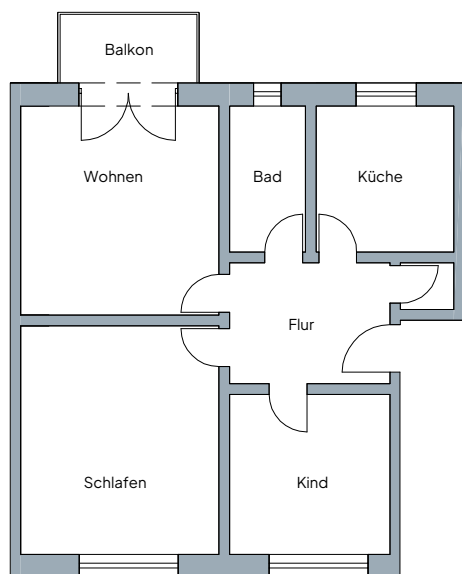
REGELGESCHOSS



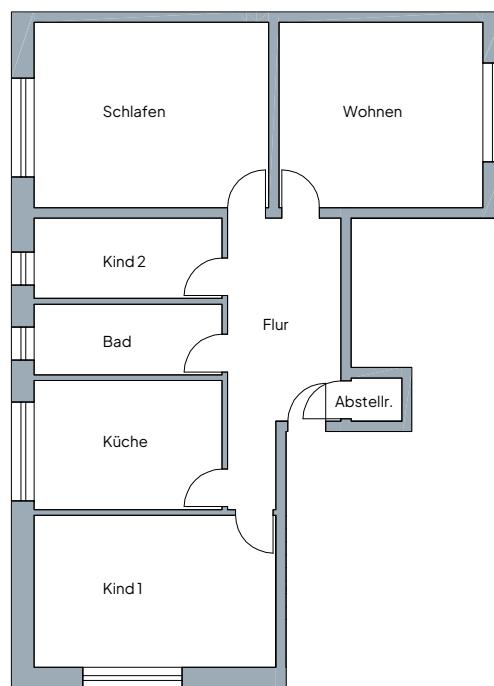
1-RAUM-WOHNUNG



2-RAUM-WOHNUNG



3-RAUM-WOHNUNG



4-RAUM-WOHNUNG

Maßangaben in Plänen sind nicht maßstabsgetreu und damit auch nicht zu Maßentnahmen geeignet. Die zur Grundlage von Einbauten etc. erforderlichen Maße sind ausschließlich am Objekt zu nehmen. Die Wohn- und Nutzfläche ist ausschließlich in den jeweiligen Kaufverträgen verbindlich vereinbart und unterliegt einer Toleranz von 3 %. Stand 03.25

ÜBER UNS

Seit mehr als drei Jahrzehnten zählt die NDG zu den renommiertesten Entwicklern zukunftsweisender Immobilienprojekte. Mit einem klaren Fokus auf Renditestärke, Risikostreuung und steuerliche Effizienz stehen wir für Strategien, die auf Nachhaltigkeit und Wertbeständigkeit ausgerichtet sind. Ob für anspruchsvolle Kapitalanleger oder exklusive Eigennutzer – unsere Immobilienprojekte vereinen Substanz, Stabilität und Wachstumspotenzial auf höchstem Niveau.

UNSER ZIEL:

Ihre Rentabilität.

UNSERE STRATEGIE:

Die kontinuierliche Vermögensentwicklung durch Wohnimmobilien in innerstädtischen Bestlagen wachsender Metropolen.

Den Grundstein für Ihre Investition legen wir gemeinsam – mit einer Immobilie, die perfekt auf Ihre individuellen Bedürfnisse abgestimmt ist.

So nachhaltig unsere Immobilienkonzepte sind, so langfristig und verlässlich gestalten wir auch unsere Kundenbeziehungen. Mit Ihrer ersten Anlage beginnt eine Partnerschaft, die auf Vertrauen, Service und gemeinsamem Wachstum basiert – für heute, morgen und die Zukunft Ihrer Immobilienwerte.

Darüber hinaus profitieren Sie mit der NDG Hausverwaltung GmbH sowie der NDG Gebäudeservice GmbH von einem umfassenden Rund-um-Service – alle Leistungen bequem aus einer Hand.



HAMBURG-BARMBEK

Rübenkamp 80, 80a-c / Grögersweg

Wohneinheiten: 59

Wohnfläche: 3.316 m²





NDG GROUP



HAMBURG-EIMSBÜTTEL

Stellinger Weg

Wohneinheiten: 102

Wohnfläche: 5.009 m²



HAMBURG-EPPENDORF

Erikastraße 43, 43a-c, 45

Wohneinheiten: 52

Wohnfläche: 3.316 m²



HAMBURG-LANGENHORN

Reekamp 20-43 / Reeborn 1-15a

Wohneinheiten: 181

Wohnfläche: 12.251 m²

KONTAKT

Verkauf durch:

MSP Finanzmakler GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon: 040 94 36 36 0
info@msp-finanz.de
www.msp-finanz.de



MSP
IMMOBILIEN
KONZEPTIONEN

Verwaltung durch:

NDG Hausverwaltung GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon: 040 94 36 36 40
info@ndg-hausverwaltung.de
www.ndg-hausverwaltung.de



NDG
GRUNDSTÜCKS &
HAUSVERWALTUNG

Bau- und Sanierungsleistungen durch:

NDG Gebäudeservice GmbH
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon: 040 94 36 36 450
info@ndg-gebaeudeservice.de
www.ndg-gebaeudeservice.de



NDG
GEBÄUDESERVICE
GMBH

IMPRESSUM

Herausgeber:

MSP Finanzmakler GmbH
Geschäftsführer: Marco S. Pankonin
Segeberger Chaussee 87
22850 Norderstedt

Telefon: 040 94 36 36 0
Telefax: 040 94 36 36 36

info@msp-finanz.de
www.msp-finanz.de

Konzeption & Gestaltung:

incorporate berlin communication gmbh
www.incorporateberlin.de

Fotos:

Adobe Stock, Felix Liebel
1. Auflage, Dezember 2025





