Mehrfamilienhäuser · Wohnanlagen · Entwicklungsgrundstücke · Büro · Einzelhandel · Hotel · Logistik

Marktbericht 2010

Bernhard-Nocht-Str. 99 · 20359 Hamburg
Tel. +49 (40) 411725 - 0 · www.zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS

Einleitung

Sehr geehrte Damen und Herren,

allen Befürchtungen, die sicherlich größte Finanz- und Wirtschaftskrise seit Jahrzehnten könnte zu drastischen Folgen für das wirtschaftliche Geschehen in Deutschland führen, haben sich nicht bewahrheitet. Eine erste Bestandsaufnahme zeigt, dass zwar die deutsche Wirtschaft im Jahr 2009 mit einem Einbruch des Bruttosozialproduktes um fünf Prozent mit am stärksten getroffen wurde, dass sie aber ausgehend von der niedrigen Basis auch mit am kräftigsten wieder zurückgekommen ist. Das zweite Quartal 2010, isoliert betrachtet, gehört zu den wachstumsstärksten Quartalen in der Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik. Auch die Freie und Hansestadt Hamburg hat einen fulminanten Turnaround hingelegt.

Auf den Markt für Zinshäuser in Hamburg hatte die Entwicklung unterschiedliche Folgen. Insgesamt ging die Zahl der Verkäufe im Jahr 2009 gegenüber dem Vorjahr weiter zurück, was wesentlich mit einem weitgehenden Ausbleiben ausländischer Finanzinvestoren zu begründen ist, denen die Mittel angesichts der Krise eingeschränkt wurden. Im Gegenzug nahm jedoch die Nachfrage inländischer Investoren deutlich zu. Die Anleger, insbesondere private, suchen nach sicheren und vergleichsweise gut verzinsten Anlagemöglichkeiten, da die Zinsmärkte angesichts historisch niedriger Zinsen keine Alternativen bieten und auch anderen Anlagemöglichkeiten in der Krise misstraut wurde. Hamburger Zinshäuser erwiesen sich einmal mehr als eine sichere Alternative, die angesichts der steigenden Wohnungsmieten zudem langfristig gute Wertsteigerungspotentiale haben.

Ein weiterer wesentlicher Faktor für den gesunkenen Umsatz besteht aber in einem deutlich gesunkenen Angebot, weil Eigentümer aus den gleichen Motiven wie die Interessenten an ihren Objekten festhalten und weil der Neubau nur wenig Alternativen bietet, denn Neubauangebote im Wohnbaubereich gehen überwiegend in den Markt für Eigentumswohnungen. In dieser Marktphase, die unverändert anhält, haben wir unser Team durch Fusion mit KENBO Prime Commercial GmbH, vertreten durch David N.S. Kenney und Andreas Boberski, optimal verstärken können. Folglich heißt unser Unternehmen nun ZINSHAUSTEAM & KENBO.

Unser Dienstleistungsangebot wird auf diese Weise durch gewerbliche Investmentmöglichkeiten ergänzt. Insbesondere bieten wir Grundstücke zur Entwicklung von Gewerbeobjekten oder gewerbliche Objekte, die hohes Entwicklungspotential aufweisen an. Aber auch Büro- und Einzelhandelsobjekte, die aufgrund der hervorragenden Lagen Wertsteigerungspotential und sichere Renditen bieten und damit gerade bei einem – wie derzeit – sehr geringen Angebot an wohnwirtschaftlich genutzten Zinshäusern eine sehr gute Kapitalanlagealternative darstellen. Sprechen Sie uns auch gern für diese Okkasionen an.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr ZINSHAUSTEAM & KENBO

Matthias Baron
Oliver Sieweck
Thomas König
Lars Linnenbrügger
Andreas Boberski
David N. S. Kenney

Überblick

Hamburger Zinshausmarkt fehlt das Angebot

Preise stabil auf hohem Niveau

Anziehende Wohnungsmieten sorgen für Wertsteigerungspotential

Zinshäuser als sichere Kapitalanlage gesucht

Der Hamburger Markt für Zinshäuser ist aktuell vor allem durch einen Faktor geprägt: dem fehlenden Angebot. Eigentümer halten sich mit Verkaufsüberlegungen zurück, weil sie für frei werdende Mittel nur unzulängliche Anlagemöglichkeiten finden. Zusätzlich prägt eine unterschwellige Angst vor einer künftig drohenden Inflation das Anlageverhalten, die gegenwärtig aber kaum durch Fakten unterlegt werden kann. Im Gegenzug besteht unverändert eine erhebliche Nachfrage – und dies obwohl ausländische Finanzinvestoren erst zaghaft wieder in den Markt zurückkehren. Neben verstärkt suchenden privaten Investoren entstammt der Nachfragedruck von institutionellen Anlegern und von einer wachsenden Zahl geschlossener Immobilienfonds, die sich auf den Aufbau eines Bestands aus Zinshäusern konzentriert haben.

Dass es in dieser Lage nicht zu einem kräftigen Preisschub bzw. nachhaltig neuen Rekordpreisen kommt, hängt mit der Besonnenheit und Professionalität der Nachfrager zusammen, die nur dann investieren, wenn sich die Kapitalanlage auch wirklich rechnet und zumindest mittelfristig eine solide Verzinsung von fünf bis sechs Prozent nach Abzug von laufenden Kosten verspricht. Darüber hinaus hat sich noch nicht die Erwartung im Markt verfestigt, dass es auch wirklich zu einer wieder nachhaltigen Konjunkturerholung in Deutschland kommt. Lediglich bei einigen wenigen Objekten sowie Grundstücken mit deutlichem Entwicklungspotential kommt es zu Preissteigerungen.

Überblick

Makro-Tendenzen

Die schwere Finanz- und Wirtschaftskrise, ausgelöst durch überbewertete Immobilien insbesondere in den USA, scheint sich allmählich dem Ende zuzuneigen. In Deutschland profitiert vor allem wieder die Exportwirtschaft von einem erneut sehr kräftigen Wachstum in Asien. Wie stark die konjunkturelle Erholung tatsächlich ausfällt und wie nachhaltig sie ist, wird derzeit von niemandem sicher prognostiziert. Für die Immobilienwirtschaft vorteilhaft wirken sich zwei Faktoren aus. Der von nahezu allen Notenbanken organisierte Geldfluss zur Eindämmung der Krise und zur Finanzierung fast aller Staaten führt zu historisch günstigen Zinsen. Aktuell im August erreicht die Rendite aller Bundes-Anleihen im Durchschnitt einen Tageswert unter 2,0 Prozent – ein noch nie da gewesener Tiefstand. Dies führt zu enorm niedrigen Kapitalanlagezinsen, wodurch Immobilien mit deutlich höheren Renditen immer attraktiver werden.

Für Immobilien vor allem in den Ballungsräumen, wie Hamburg, sprechen weitere, sehr langfristig wirkende Faktoren:

- Der demografische Wandel in Deutschland führt dazu, dass die ältere Bevölkerung sich aus ihren Häusern in den Randgebieten zurück in die Ballungszentren orientiert, da dort bessere kulturelle, medizinische und soziale Angebote bestehen.

- Jüngere Menschen verlassen die ländlichen Regionen und drängen zurück in die Städte, da dort Ausbildungs- und Arbeitsplatzchancen ungleich höher sind.

- Die Zahl der Haushalte in den Ballungszentren steigt kontinuierlich – Ergebnis einer schleichenden Individualisierung der Gesellschaft. Nach Studien (u.a. von Bulwien Gesa) wird erwartet, dass die Zahl der Ein-Personen-Haushalte von heute 13,8 Mio. bis zum Jahr 2030 auf 15,2 Mio. ansteigen wird. Parallel steigt der Wohnflächenverbrauch von rund 42 m² im Jahr 2007 auf voraussichtlich 48 m² pro Person im Jahr 2025.

- Der zusätzliche Wohnraumbedarf wird nach aktuellen Zahlen aus der Bautätigkeit in Deutschland nicht im Ansatz gedeckt. Im Gegenteil: Die Zahl der neu gebauten Wohnungen sinkt ununterbrochen.

Überblick

Weiter steigende Wohnungsmieten in Hamburg

In Hamburg bildet sich im Vergleich zu den vorgenannten Makrotendenzen sogar eine Sondersituation heraus. Aufgrund der hohen wirtschaftlichen Stabilität, der ansteigenden Bevölkerungszahlen und einem vergleichsweise hohen Einkommensniveau steigen die Wohnungsmieten bereits seit vielen Jahren kontinuierlich.

Im laufenden Jahr 2010 sind nach einer Analyse des Hamburger Forschungsunternehmens F + B die Angebotsmieten für Wohnraum um vier Prozent gestiegen. Damit ist Hamburg unter den 15 größten deutschen Städten führend vor Berlin, wo die Wohnungsangebotsmieten im gleichen Zeitraum um 2,5 Prozent gestiegen waren. Damit hat sich der Trend steigender Wohnungsmieten in der Hansestadt im weiteren Jahresverlauf fortgesetzt, nachdem im Zeitraum 2009/2010 zunächst nur moderate Anstiege zu verzeichnen waren. Im Vergleich März 2009 zum März 2010 waren die Angebotsmieten in Hamburg um 1,5 Prozent gestiegen, wie die Auswertung von 4.705 Anzeigen im „Hamburger Abendblatt“ und im Internet ergab.

Büroflächenvermietung noch rückläufig

Im Gegensatz zum Wohnungsmarkt ist die Entwicklung bei den Büroflächen noch rückläufig. So sank die Vermietung von Büros im ersten Halbjahr 2010 leicht auf rund 185.000 m². Parallel sorgte ein wiederum im Gegensatz zum Wohnungsbau stetiger Neubau von Büroflächen für eine Ausweitung des Leerstands auf über neun Prozent. Im Markt gesucht werden indes vor allem erste Lagen, d.h. sehr gute Flächen in der City, wo die Durchschnittsmiete wieder eine steigende Tendenz aufweist.

Von dem noch im Krisenjahr 2009 befürchteten rasanten Anstieg des Leerstands auf 15 % wird im Markt allerdings nicht mehr gesprochen. Die kräftig auflebenden Exporte, die insbesondere den Hafen-, Handels- und Logistikstandort Hamburg begünstigen, zeigen die allgemeine Aufwärtsrichtung in der Hansestadt. Die Bodenbildung des Marktes und insbesondere in den guten Lagen der leichte Turnaround bei den gewerblichen Flächen, der sich bei nachhaltig guter Konjunktur noch kräftig fortsetzen sollte, macht auch bereits wieder Investoren Mut.

Allerdings wird gezielt nach günstigen Möglichkeiten in vor allem guten bis sehr guten Lagen gesucht. Interessant sind für viele auch Flächen bzw. Objekte mit Entwicklungspotential, wobei auch hier die Lage die erste Priorität hat. Ähnliches gilt für die Entwicklung im Bereich der Einzelhandelsflächen. Investoren suchen Objekte mit lang laufenden Mietverträgen und starken Einzelhandelsunternehmen als Mieter. Die Standorte sollten sich in verkaufsstarken Lagen befinden.

Überblick

Markt- und Preistendenzen

Der Markt für Hamburger Zinshäuser hat die Wirtschafts- und Finanzkrise ohne besondere Korrekturen bei Werten und Preisen bewältigt. Im Gegenteil: trotz rückläufigen Transaktionsvolumens sind die Preise bzw. die Faktoren auf dem erreichten sehr hohen Niveau stabil geblieben. In Einzelfällen sind sogar Faktoren von 22 und mehr zu verzeichnen. Selbst in schwachen Lagen besteht eine sehr stabile Preistendenz.

Während jedoch noch in 2008 der zum Teil erzwungene Rückzug ausländischer Investoren den Hauptgrund für das rückläufige Marktvolumen bildete, bestimmt in 2010 ganz wesentlich das mangelhafte Angebot das Geschehen. Die Spekulation von vielen Interessenten, dass sich gerade in der Krise viele Eigentümer von ihren Objekten zu günstigen Konditionen trennen würden, hat sich nicht erfüllt. Im Gegenteil: die meisten Eigentümer halten an ihrem Besitz angesichts mangelnder, sicherer und guter Kapitalanlagemöglichkeiten fest und bestimmen so wesentlich das aktuelle Marktgeschehen.

Auch aus dem Neubau ist kaum Angebot für Kapitalanleger zu erwarten, weil die meisten Neubauten direkt in den Markt für Eigennutzer gehen. Viele Neubauten rechnen sich für einen Großteil der privaten Anleger auch immer weniger, da die gestiegenen Grundstückspreise und hohen Baukosten nur sehr schwach verzinste Anlagemöglichkeiten ergeben. Gleichwohl werden vermietete Neubau-Wohnanlagen insbesondere von institutionellen Investoren nachgefragt (ab ca. € 10 Mio.). Diese Investoren begnügen sich mit eher niedrigen Einstiegsrenditen, setzen aber auf den kaum anfallenden Reparaturaufwand bei Neubauten und auf das attraktive Mietniveau.

Stabile bis steigende Quadratmeterpreise

Stabil sind auch die Preise für Zinshäuser, gemessen in Quadratmeterpreisen. Hier wirkt sich der stabile bis anziehende Markt für selbst genutzte Eigentumswohnungen aus und neuerdings auch der Markt für ETW zur Kapitalanlage. Unternehmen, die sich auf die Aufteilung von Zinshäusern in Wohneigentum spezialisiert haben, suchen unter Hochdruck Objekte. Der Nachfragedruck wird derzeit noch verstärkt durch die Überlegungen der

Überblick

Hamburger Politik, für zahlreiche Bezirke erneut Erhaltungsverordnungen zu erlassen, die eine Aufteilung verhindern sowie so genannte Luxussanierungen bzw. umfangreiche Modernisierungen und damit verbundene Mieterhöhungen unterbinden sollen. Erhaltungsverordnungen werden vom Hamburger Senat bereits für St. Georg und das Osterkirchenviertel in Ottensen befürwortet. Aktuell werden entsprechende Untersuchungen für das Schanzenviertel, St. Pauli und Altona-Altstadt unternommen.

Neue Erhaltungsverordnungen schaffen erst Recht soziale Brennpunkte

Sollten die Erhaltungsverordnungen in diesem Ausmaß verhängt werden, so ist von erheblichen Verwerfungen im Markt auszugehen. Die mit politischen Mitteln künstlich eingefrorene Mietenentwicklung wird zu einem Unterlassen selbst zum Standard zählender Modernisierungen führen. Zahlreiche Objekte weisen noch hohe Defizite bei der Ausstattung mit modernen Bädern und Toiletten aus, Wärmedämmung, isolierende Fenster, moderne Heizungssysteme fehlen gänzlich. Soziale Strukturen, insbesondere eine Massierung von Migrationsproblemen und eine Konzentration von Arbeitssuchenden werden erfahrungsgemäß in solchen Bezirken verfestigt. Erhaltungsverordnungen – das zeigen die Erfahrungen der Vergangenheit – erzeugen soziale Brennpunkte und damit genau das, was sie eigentlich verhindern wollen.

Noch vor Inkrafttreten dieser Verordnungen dürfte es zu einem spekulativ aufgeheizten Marktverhalten kommen. Im Anschluss drohen Werte und Preise zu verfallen. Es ist ferner zu befürchten, dass viele Eigentümer ihre Immobilien systematisch verfallen lassen, um sie auf diese Weise schrittweise zu entmieten. Denn nur mit einem neuen Mieterbestand kann das realisiert werden, was die Immobilien benötigen, eine Renovierung und Sanierung auf modernem Niveau und eine Energetik, die den Klimaschutzzielen der gleichen Politik verpflichtet ist, die mit ihren Überlegungen in Sachen Erhaltungsverordnung aber exakt das Gegenteil erreichen dürfte.

Überblick

Die Unsicherheiten in der Politik und vor allem der angesichts angeschwollener Staatsverschuldung und zum Teil dramatisch gesunkener Einnahmen bestehende politische Wankelmut könnten den Markt auch von anderer Seite deutlich beeinflussen. Es muss jederzeit erwogen werden, dass die Politik die noch verbliebenen Steuervorteile bei Immobilien kassiert, insbesondere die im Verkaufs- und Gewinnfall noch bestehende Steuerfreiheit bei Haltedauern von mehr als zehn Jahren. Wer also Immobilien länger hält als zehn Jahre, sollte durchaus prüfen, ob nicht doch ein Verkauf sinnvoll sein könnte.

Energiesparende Objekte erzielen bessere Kaufpreise

Die Sensibilität für den Energiehaushalt der Zinshäuser hat bereits in den vergangenen Jahren angesichts drastisch steigender Energiepreise zugenommen. Objekte, die über inzwischen als Standard geltende Ausstattungen verfügen (Vollwärmeschutz, neue Fensterklassen, neue Heizungsanlage) erzielen höhere Faktoren. Die Anfang 2008 eingeführten Energieausweise hingegen werden als gesetzliche Vorschrift registriert, haben aber auf die Preisfindung unverändert noch keinen relevanten Einfluss.

Hauseigentümer sollten rechtzeitig Modernisierungspotentiale identifizieren und nutzen. Qualitativ bessere Wohnungen lassen sich besser vermieten und erreichen insgesamt einen höheren Wert. Auch Objekte in wenig gefragten bis sogar in schlechten Lagen können sich einer guten Nachfrage erfreuen, wenn sie einen hohen Modernisierungsgrad aufweisen.

Die Lage in den Lagen

Preisspiegel für Bestandsobjekte

Zinshäuser, insbesondere in Hamburg und dort in den **Toplagen** sind sehr stark gefragt. Unverändert werden Spitzenpreise akzeptiert, wobei inzwischen die Preistendenz sogar noch weiter nach oben weist. Eine gewisse Deckelung erfährt das Spitzensegment durch die Banken, die bei weiter anziehenden Preisen ihre Eigenkapitalforderungen noch einmal deutlich ausweiten. Gefragt sind vor allem Qualität, gute Wohnungsgrundrisse, eine gute Mieterstruktur, ein Mietniveau, das noch Spielraum nach oben hat und ein hoher Modernisierungsgrad.
Die Hafen City nimmt eine Sonderstellung in diesem Marktsegment ein, da in dieser Lage überwiegend nur Neubauten zum Verkauf angeboten werden. Das Preisniveau/m² Wohn-Nutzfläche liegt dadurch in einer Range zwischen € 3.500,-- bis € 4.500,--.
Eine sehr hohe Nachfrage besteht so auch nach Objekten in den **gute Lagen**, die eine gute Qualität sowie hohes Mietsteigerungspotential aufweisen.

Trendlagen. In Hamburg haben selbst Trendlagen Tradition, sie definieren mittlerweile schon seit vielen Jahren bis zu einer Dekade den „Trend". So entwickeln sich die Trendbezirke St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel, Bahrenfeld, Eimsbüttel oder St. Georg immer mehr zu bereits etablierten Lagen, so dass – ebenfalls seit geraumer Zeit – spekulativ eingestellte Investoren nach neuen Entwicklungsarealen Ausschau halten. Ein Ende der Trendviertel würde die Umsetzung einer Erhaltungssatzung bedeuten, die selbst notwendige Sanierungen und Modernisierung insbesondere im Sinne der Klimaschutzziele unterbinden würde.

Potentiale entdecken Investoren derzeit im Süden Hamburgs. Sie folgen den Zielen des Hamburger Senats, der den „Sprung über die Elbe" verfolgt, um Bezirke wie Wilhelmsburg, Rothenburgsort oder Veddel, die im Süden an den Hafen angrenzen, fester an Hamburg zu binden. So werden Ämter verlagert und Großevents wie die Internationale Bauausstellung initiiert, um insbesondere in Wilhelmsburg Akzente zu setzen. In Harburg entwickelt sich rund um den alten Harburger Hafen eine Art Canary Wharf im Kleinen mit neuer Wohnarchitektur in den für Gewerbebetriebe stillgelegten Kanälen, Restaurants oder innovative Bürokonzepte, die die Lage deutlich beleben.

Die **mittleren Lagen** in Hamburg profitieren von dem Wachstum der Stadt und davon, dass mangels Angebot in den guten und den Top-Lagen Mietwohnungssuchende in die mittleren Lagen ausweichen und damit die in den vergangenen Jahren leicht rückläufige Mietpreis–tendenz stabilisiert haben. Nach unserer Einschätzung sind auch in den kommenden Jahren in den mittleren Lagen deutliche Mietsteigerungen zu erwarten, wenn die fraglichen Objekte ein gutes Instandhaltungs- und Modernisierungsniveau aufweisen. Zu den mittleren Lagen rechnen wir die Bezirke Barmbek, Wandsbek, Rahlstedt, Eilbek, Stellingen, Niendorf und Altona-Nord. Der Stadtteil Altona-Nord, insbesondere Altona-Altstadt, ist auf dem Weg sich in Teilen zur Trendlage zu entwickeln.

In den **einfachen und schwachen Lagen** der Hansestadt verzeichnen wir weiterhin reges Interesse von Fondsgesellschaften und strategisch orientierten institutionellen Investoren, die gern zu Objekten mit durchschnittlich niedrigeren Quadratmeterpreisen, aber höheren Mietrenditen greifen. Allerdings bietet der Hamburger Markt diesen Investoren selbst in den weniger gefragten einfachen und schwachen Lagen derzeit wenig Gelegenheit.

Die Lage in den Lagen

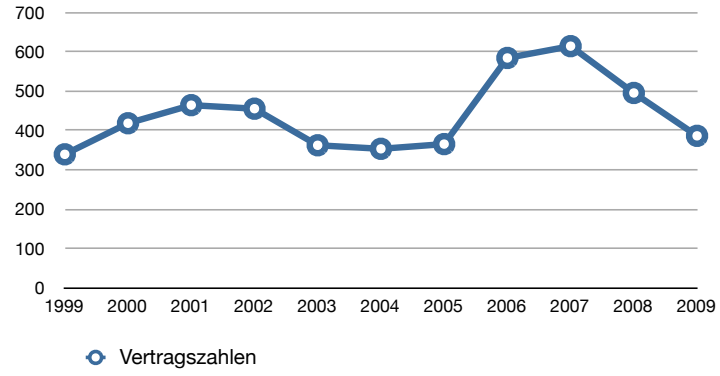
Preisspiegel für Bestandsobjekte

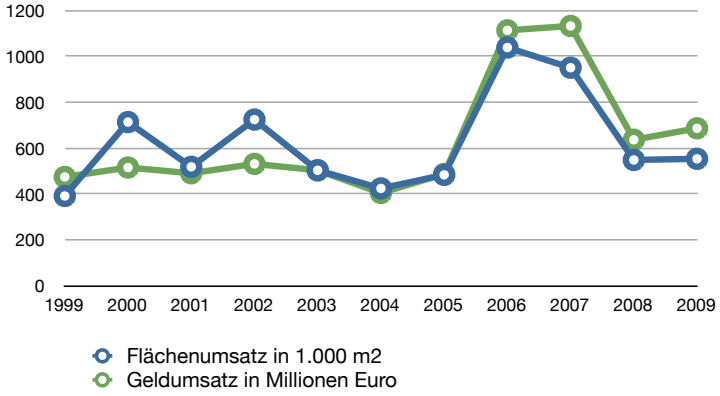
	Kategorie	Faktor auf Jahresmiete	Quadratmeterpreis für Nettowohnfläche	Entwicklung
	Toplage Harvestehude, Rothenbaum, Uhlenhorst (West), Winterhude (Süd), (Hafen-City)	18-22fach	2.300 – 2.900	↗
	Gute Lage Eppendorf, Winterhude, Uhlenhorst, Eimsbüttel (Nord), Ottensen, Blankenese, Marienthal	17-20fach	1.800 – 2.300	↗
	Trendlage St. Pauli, Karolinenviertel, Schanzenviertel, St. Georg, Bahrenfeld	13-16fach	1.300 – 1.800	↗
	Mittlere Lage Eimsbüttel (Süd), Barmbek, Wandsbek, Altona	13-16fach	1.200 – 1.500	↗
	Einfache Lage Hamm-Nord, Horn, Billstedt, Harburg	10-12fach	ca. 1.000 – 1.300	→
	Schwache Lage Wilhelmsburg, Rothenburgsort, Süderelbe, Veddel	10-12fach	ca. 800 – 1.000	→

Hintergrund

Hamburger Markt für Zinshäuser

Hamburg bildet einen der stabilsten Märkte für Zinshäuser in Deutschland und Europa. Jährlich werden zwischen 350 und 450 Zinshäuser in der Hansestadt verkauft. In den Jahren 2006 und 2007 schoss die Zahl der Verkäufe getrieben durch das starke Interesse ausländischer Investoren kräftig nach oben. Seit 2008 sinken die Verkaufszahlen wieder auf das gewohnte Niveau. Während die Vertragszahlen mit 386 Vertragsabschlüssen in 2009 gegenüber dem Vorjahr (495 Abschlüsse) weiter rückläufig waren, stiegen 2009 sowohl der Flächenumsatz als auch der Geldumsatz.





Hintergrund

Städteranking – Hamburg hat die Besten Aussichten

Stadt	Preis/Kaufkraft-Relation	Preisprognose	Leerstand	Wirtschaftskraft	Dynamik der Standort-Qualität	Dynamik der Sozial-struktur	Chance/Risiko-Relation
Hamburg	C	↑	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★★	4,3
München	A	↑	★★★★★	★★★★	★★★	★★★★★	4,0
Dresden	E		★★★	★★★	★★★★	★★★★★	3,9
Düsseldorf	B		★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	3,6
Frankfurt (Main)	A		★★★★	★★★	★★★★★	★★★★★	3,6
Nürnberg	B	→	★★★★★	★★★	★★★★	★★★★★	3,5
Köln	C	→	★★★★★	★★★	★★★	★★★★	3,4
Bremen	E		★★★★	★★	★★	★★★	3,3
Stuttgart	A		★★★★★	★★★	★★★	★★★	3,3
Hannover	D	→	★★★★	★★	★★★	★★★★	3,1
Berlin	A		★★★	★★	★★★★	★★★	2,9
Leipzig	D	→	★	★★★	★	★★★★★	2,9
Dortmund	C	→	★★★	★★	★★★	★★	2,8
Essen	C	→	★★★	★	★★	★★	2,3

Quelle: Wirtschaftswoche vom 10.5.2010

Mehrfamilienhäuser · Wohnanlagen · Entwicklungsgrundstücke · Büro · Einzelhandel · Hotel · Logistik

Bernhard-Nocht-Str. 99 · 20359 Hamburg
Tel. +49 (40) 411725 - 0 · www.zinshausteam-kenbo.de

ZINSHAUSTEAM
KENBO
CHARTERED SURVEYORS