

# Zentrale Büroflächen in ruhiger Lage

Provisionsfrei zu vermieten

Albrechtstraße 9 – 10, 10117 Berlin



## Leerstandsübersicht

EG	ca. 91 m <sup>2</sup>	29,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
3. OG	ca. 330 m <sup>2</sup>	28,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
3. OG	ca. 919m <sup>2</sup>	26,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 5,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

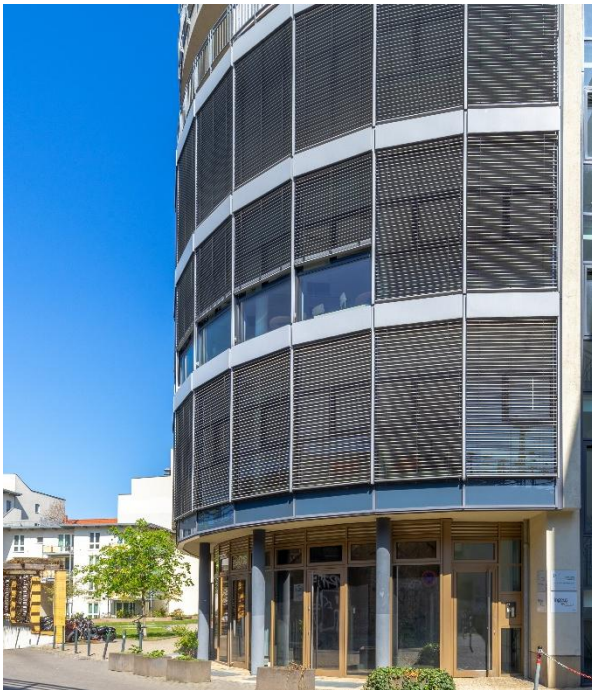
## Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	Direkt an der Spree, zwischen Museumsinsel und Regierungsviertel liegt das Objekt idyllisch in ruhiger und dennoch zentraler Lage. Zahlreiche Gastronomische Angebote und Läden des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung, und runden den Standort ab. Das Wohn- und Geschäftsobjekt besticht durch den weitläufigen Innenhof mit Parkanlage, der zum Verweilen einlädt. Im Objekt befindet sich ein bunter Mieter-Mix.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis liegt nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zur Besichtigung vor
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Außenliegender Sonnenschutz</li><li>• Intelligente Sicherheitstechnik</li><li>• Begrünter Innenhof</li><li>• Tiefgaragenstellplätze</li><li>• Flexible Büroadteilung</li></ul>

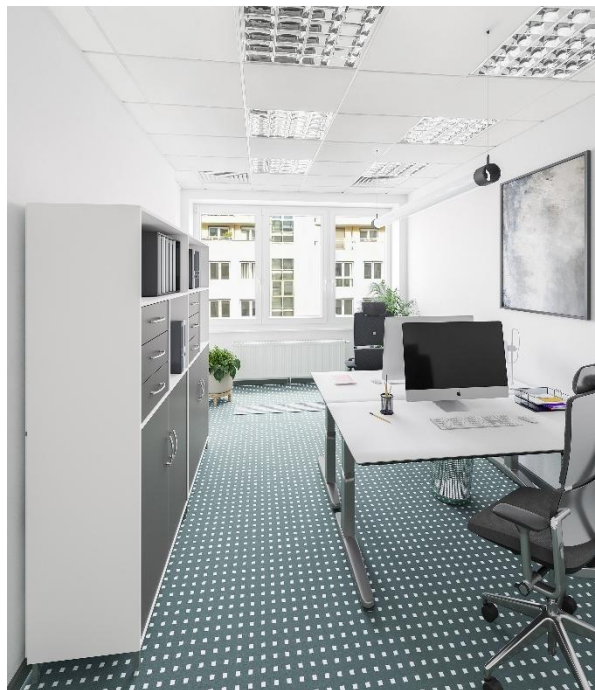
## Weitere Eckdaten

Kaution	3 Nettomonatsmieten
Übergabe	Nach Vereinbarung
Ihre Ansprechpartner	Claire Maas Vermietungsmanagerin T +49 30 26497018 E CMaas@hih.de

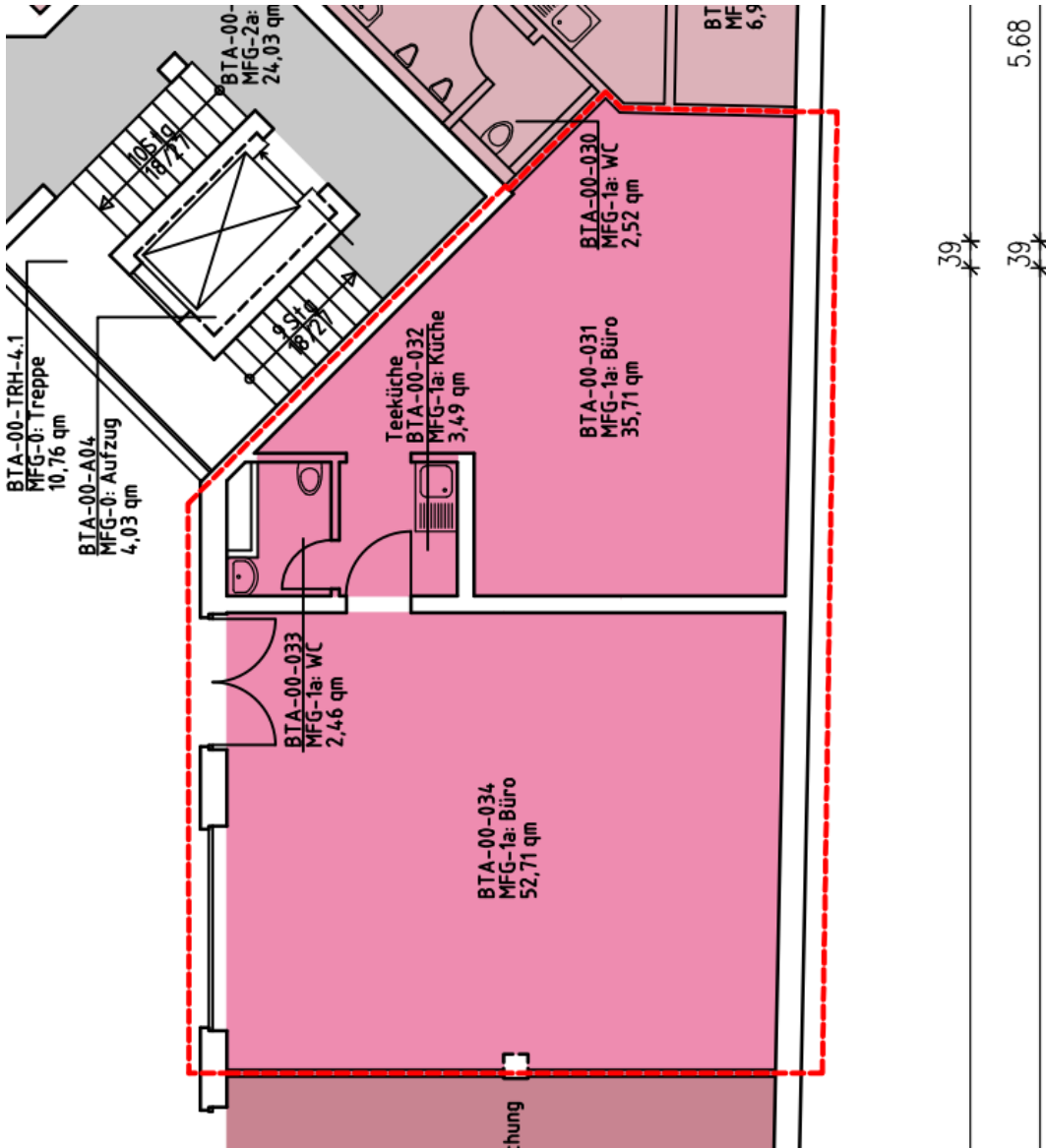
## Objektansichten



## Objektansichten    Visualisierung möglicher Gestaltungsmöglichkeiten

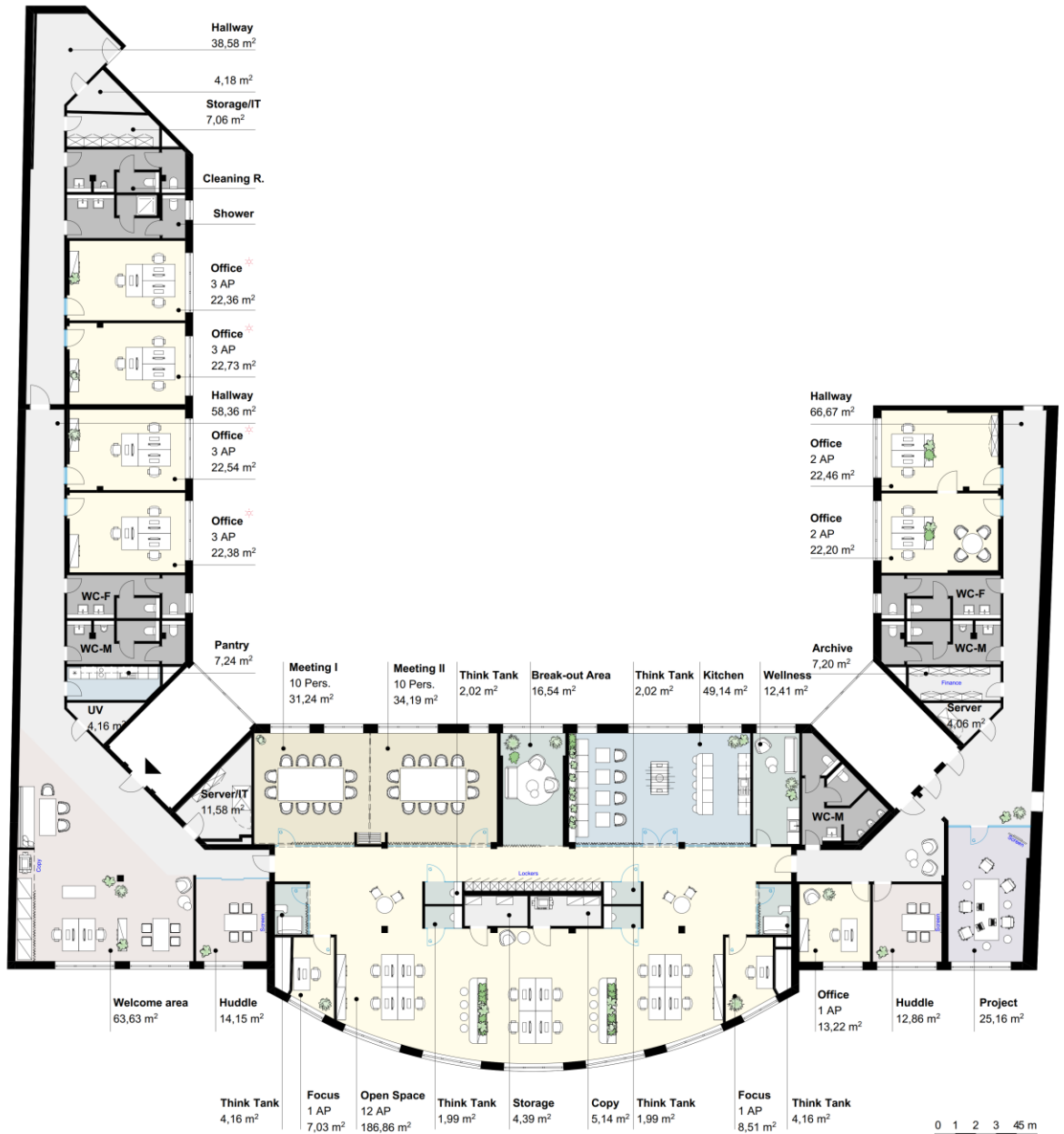


## Grundrissplan: EG mit ca. 91 m<sup>2</sup>





## Grundrissplan: 3. OG // ca. 919 m<sup>2</sup>







## Lage auf einen Blick



- Flughafen Berlin Brandenburg in 31,3 Kilometern erreichbar



- Hauptbahnhof in 1,5 Kilometern erreichbar



- Bushaltestelle „Deutsches Theater“ in 180 Metern erreichbar



- S/U-Bahn Station „Bahnhof Friedrichstraße“ ist zu Fuß in 140 Metern erreichbar

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002435092

1

Gültig bis: 19.12.2028

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltung üb. 3500 m <sup>2</sup> , norm. Ausst.		
Adresse	WIE 96.1/5, Albrechtstr. 9/10, Marienstr. 13, 10117 Berlin		
Gebäudeteil	Gebäudeteil Nichtwohnen		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1999		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	6979 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller

Planungsbüro ENTECH  
Dipl.-Phys. Andreas Deppe  
Oststraße 2  
48145 Münster

20.12.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002435092

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
41 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	657589		657589	1,16	
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	738994		738994	1,13	
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	673676		673676	1,14	
01.01.2015	31.12.2017	allgemeiner Strommix in kWh	1,8					852050

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

197 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Verwaltung ab 3500 m <sup>2</sup> , norm. Ausst.	100 %	85	30
		0	0
		0	0

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> veröffentlicht

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

**Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002435092

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

**4**

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	-	-

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

### Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Gültig bis: 19.12.2028

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002435092

(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...\*)

**Aushang**

### Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Verwaltung üb. 3500 m <sup>2</sup> , norm. Ausst.		
Adresse	WIE 96.1/5, Albrechtstr. 9/10, Marienstr. 13, 10117 Berlin		
Gebäudeteil	Gebäudeteil Nichtwohnen		
Baujahr Gebäude	1999		
Nettogrundfläche	6979 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	

### Endenergieverbrauch

#### Endenergieverbrauch Wärme

113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser

#### Endenergieverbrauch Strom

41 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom

### Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

197 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Aussteller

Planungsbüro ENTECH  
Dipl.-Phys. Andreas Deppe  
Oststraße 2  
48145 Münster

20.12.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

## Rechtshinweis

Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HIH Real Estate GmbH ist nicht dieses Exposé, sondern jeweils ausschließlich der geschlossene Vertrag mit den darin vereinbarten Leistungspflichten. Trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Exposés können sich die darin enthaltenen Informationen, insbesondere solche, die auf den Angaben Dritter beruhen, inzwischen geändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Qualität und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Zwischenvermietungen, Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Alle Informationen, Texte, Bilder und Grafiken in diesem Exposé unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Schutzgesetze. Sie sind Eigentum der HIH Real Estate GmbH und dürfen ohne vorherige schriftliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben oder vervielfältigt werden.

Stand: 11. Dezember 2019

### Weitere Informationen finden Sie im Internet:

[www.hih.de](http://www.hih.de) | [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

#### HIH Real Estate

Friedrichstraße 185 (Haus F) | 10117 Berlin  
T +49 30 2649700 [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300