

# Schöne Büroflächen in der Friedrichstraße

Provisionsfrei zu vermieten

Forum Friedrichstadt // Friedrichstraße 150-152, 10117 Berlin



## Leerstandsübersicht

1. OG	ca. 169 m <sup>2</sup>	27,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
5. OG	ca. 812 m <sup>2</sup>	29,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
7. OG	ca. 191 m <sup>2</sup>	32,00 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

Das Objekt befindet sich im Stadtteil Mitte im begehrten Geschäftsviertel an der bekannten Friedrichstraße in Berlin. Das Gebäude bietet durch die Nähe zum Bahnhof „Friedrichstraße“ und der U6, U2, sowie einigen Bushaltestellen erstklassigen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die sonstige Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Die Flächen selbst bieten eine helle, ansprechende Arbeitsumgebung mit einer repräsentativen, eleganten Fassade.

### Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

### Ausstattung

- Hohlraumboden mit Bodenkabeltanks
- Antistatischer Teppichboden
- Anpassung der Grundrissstruktur möglich
- Helle Räume

### Kautio

3 Bruttomonatsmieten

### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
www.hih-vermietung.de

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

## Weitere Eckdaten

### Übergabe

- Nach Vereinbarung

### Ihre Ansprechpartner

Susann Schwandtner  
Senior Letting Manager  
T +49 30264970 80      T +49 174 9412945  
E [SSchwandtner@hih.de](mailto:SSchwandtner@hih.de) oder: Vermietung-berlin@hih.de

## Objektansichten

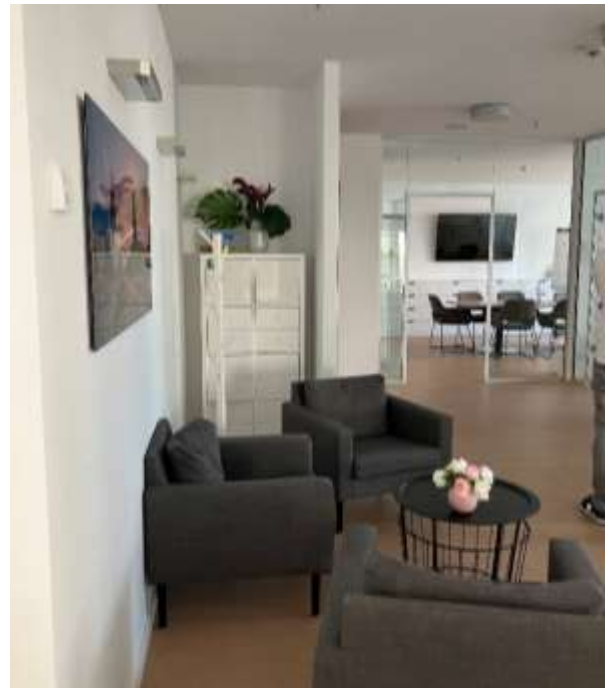


### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[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

## Objektansichten





## Objektansichten: Visualisierungen möglicher Officegestaltung



## Objektansichten: Visualisierungen möglicher Officegestaltung

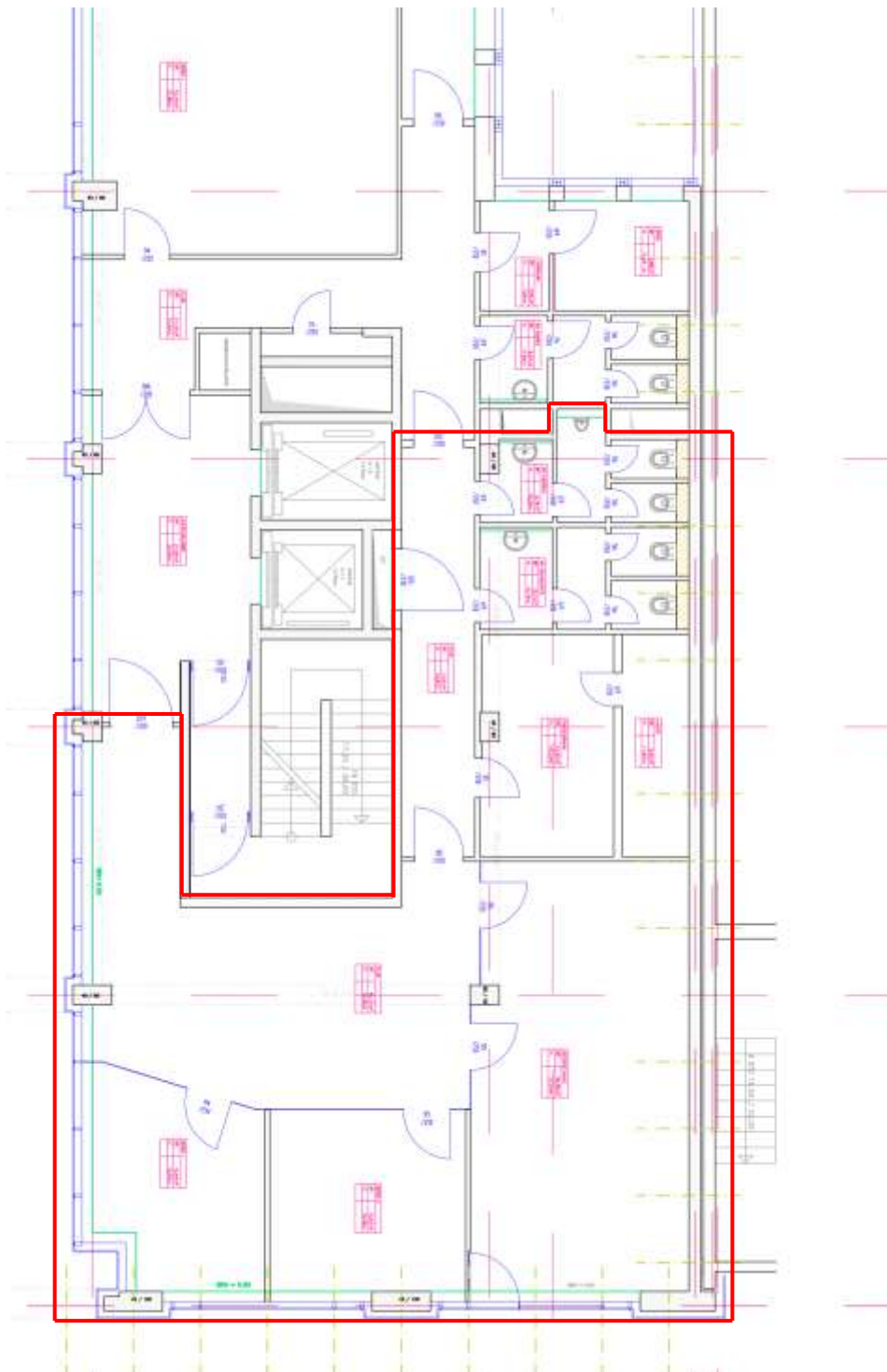


### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[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

## Grundrissplan: 1. OG mit ca. 169 m<sup>2</sup>



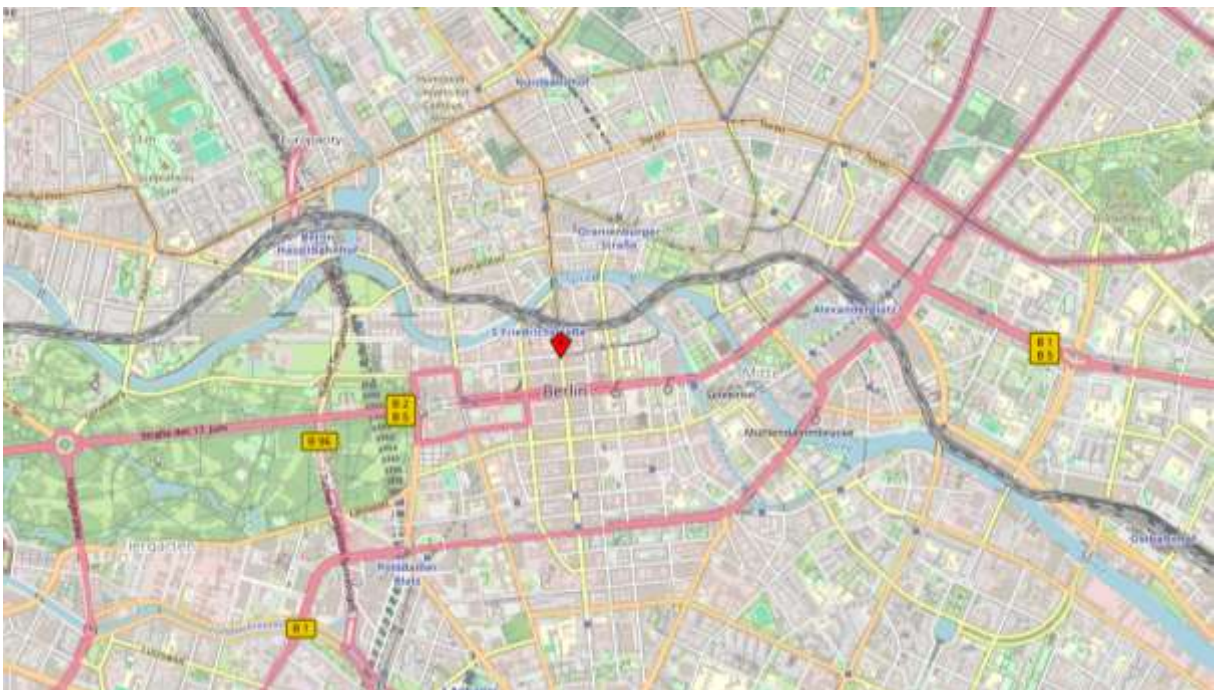
### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
 T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
 www.hih-vermietung.de

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



## Lage / Mikro- und Makroansicht





## Lage auf einen Blick



- Der Flughafen BER ist in 38 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in 8 min mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder in 2,5 km mit dem Auto erreichbar.



- Die Bushaltestellen „Universitätsstr.“, „Unter den Linden“ und „S+U Friedrichstraße“ sind in ca. 200m zu Fuß erreichbar.



- Die U-Bahn-Station „Unter den Linden“ (U6) und die Tram-, S-, und U-Bahn-Station „Friedrichstraße“ sind jeweils in 200m zu Fuß erreichbar

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.06.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 20.07.2033

Registriernummer: BE-2023-004642596

1

### Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Friedrichstraße 150-152, 10170 Berlin		
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	1992		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>	2005		
Nettogrundfläche <sup>2</sup>	6.860 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht

### 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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



ETC Hamburg GmbH  
MBA Jennifer Kreibich, Gebäudeenergieberaterin  
Meiendorfer Weg 23  
22145 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.07.2023

Erstellt mit ENEC 13.0 © von BIVBIDS

<sup>1</sup>Auf im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>Bei Wärmeerzeugern Baujahr der Übergabezeit

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2023-004642596

2

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
144,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>2</sup>	Kühlung einschl. Beleuchtung	
Strom netzbezogen	0,3	6,8	16,6	17,4	1,4	42,5
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasf...)	97,8	0,0	0,0	0,0	0,0	97,8

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

104,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

35,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs-anteil:	Pflichterfüllung:
Summe:		

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>4</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

EUA-BE-EN-ENER-13.0.0 von E1/MG/SYS

<sup>1</sup> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>2</sup> nur Hilfsenergiebedarf

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Verkehrsfläche	2.014	29
2	Büro	1.151	17
3	Lager/Technik/Archiv	609	9
4	Besprechung	413	6
5	Verkaufsfläche	391	6
6	WC	342	5
7	Großraumbüro	333	5

weitere Zonen in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

## 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: 1. Oktober 2022

### 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

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[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