

# Moderne Büroflächen im Sumatrakontor

Provisionsfrei zu vermieten

Sumatrakontor // Überseeallee 1-3 // Tokiostraße 2 // Am Sandtorkai 1 // 20457 Hamburg



## Leerstandsübersicht

3. OG	ca. 2.372 m <sup>2</sup>	22,00 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 7,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das Sumatrakontor verbindet Arbeiten, Wohnen und Einzelhandel im Mittelpunkt des Überseequartiers, entworfen von dem international renommierten Architekturbüro „Erick van Egeraat“. Bunter Sandstein, geneigte Aluminium-Glas-Fassade und eine bewegte Fensteranordnung setzen das Gebäude von außen effektiv in Szene. Mit seiner kühnen Ästhetik spiegelt das Sumatrakontor sowohl Weltoffenheit als auch hanseatische Bodenhaftung wieder.

Die Immobilie verfügt über eine gebäudeeigene zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 445 Stellplätzen und direktem Zugang ins Gebäudeinnere.

Das Sumatrakontor liegt im nördlichen Teil des Überseequartiers mit bester Verkehrsanbindung an den ÖPNV (U4 sowie einiger Buslinien).

### Energieausweis

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

### HIH Real Estate

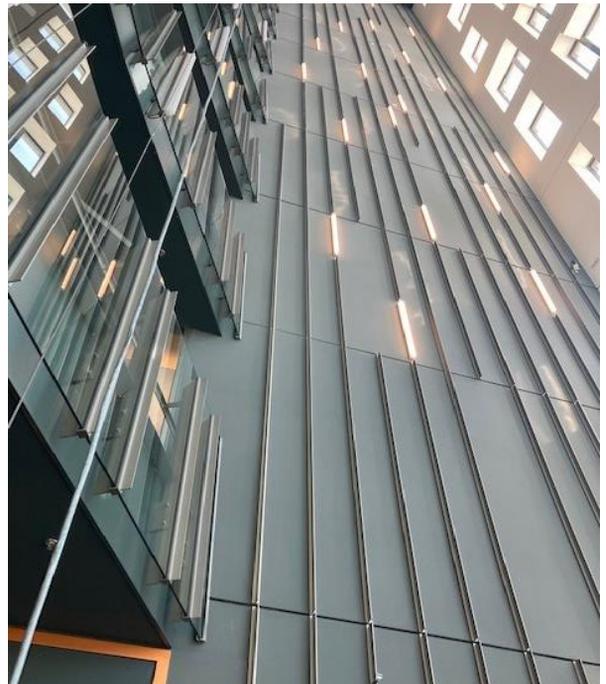
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
www.hih-vermietung.de

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

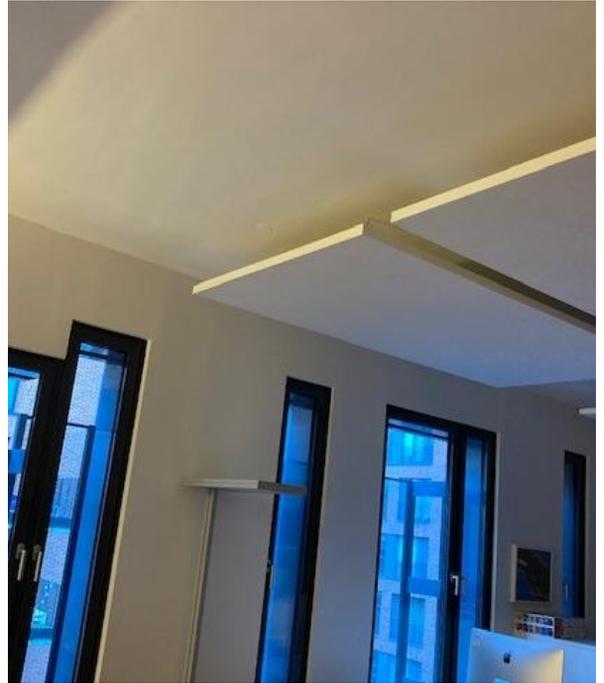
## Weitere Eckdaten

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raumaufteilung nach Mieterwunsch</li><li>• Kühlung über Betonkernaktivierung</li><li>• Hohlrumböden und Bodentanks</li><li>• voll ausgestattete Teeküche</li><li>• natürliche Be- und Entlüftung</li><li>• außenliegender Sonnenschutz</li></ul>
Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	3. OG, MB 1-8: ab 01.06.2023
Ihr Ansprechpartner	Julian Laghai T +49 40 3282 4420 E jlaghai@hih.de

## Objektansichten



## Objektansichten 3. OG, MB 1-8



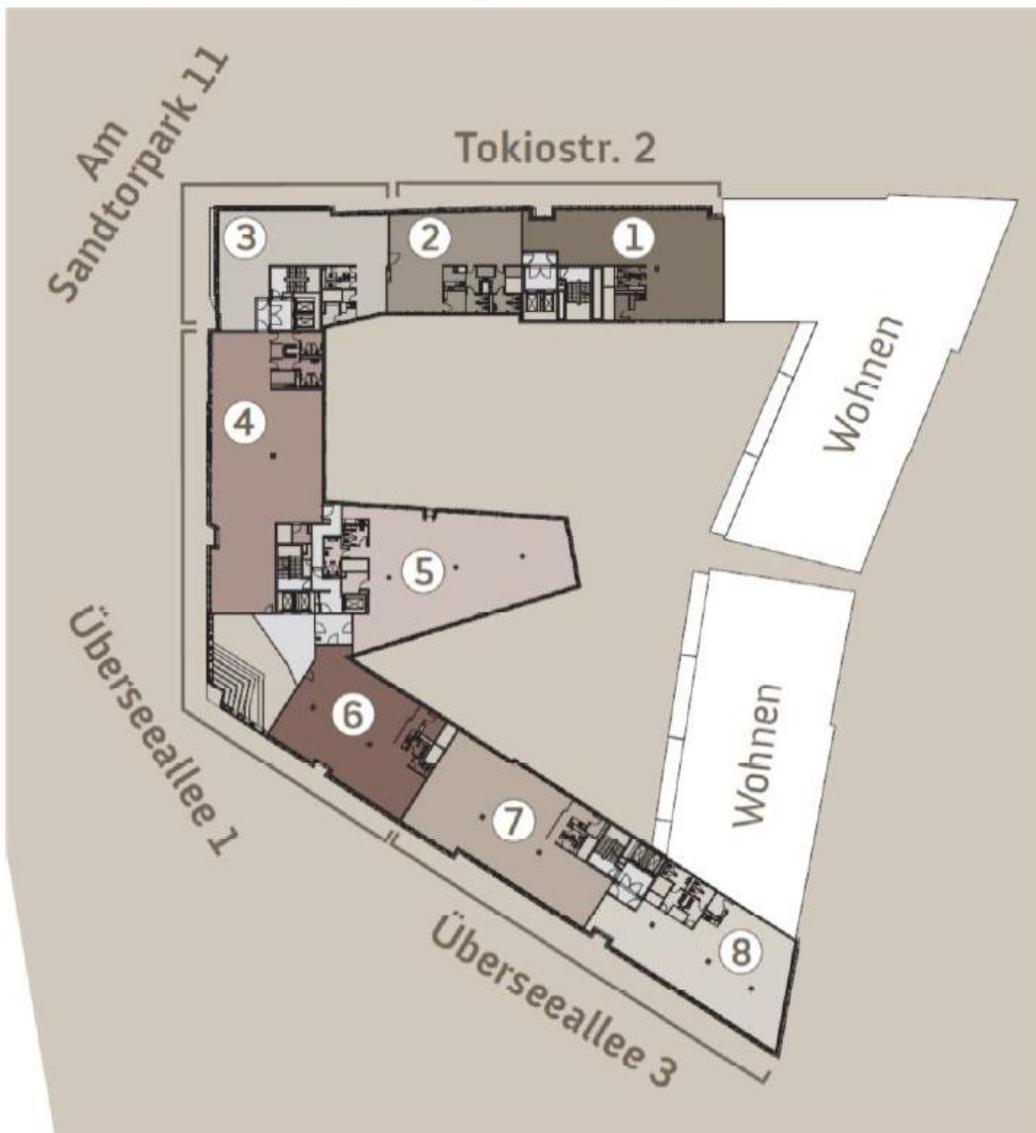
### HIH Real Estate

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 | Jens Nietner | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Objektansichten

Tokiostr. 2		Sandtorpark 11	Überseeallee 1			Überseeallee 3	
03.01	03.02	03.01	02.05	02.02	02.01	01.02	01.01
1	2	3	4	5	6	7	8



### 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 Marienfeld | Jens Nietner | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
 Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
 Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Grundrissplan: 3. OG, MB 1-8 mit ca. 2.372 m<sup>2</sup>

**3.OG - Übersicht**

Mietbereich / Fläche (m <sup>2</sup> )	
MB 1	ca. 253 m <sup>2</sup>
MB 2	ca. 207 m <sup>2</sup>
MB 3	ca. 238 m <sup>2</sup>
MB 4	ca. 438 m <sup>2</sup>
MB 5	ca. 389 m <sup>2</sup>
MB 6	ca. 254 m <sup>2</sup>
MB 7	ca. 314 m <sup>2</sup>
MB 8	ca. 279 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 2.372 m<sup>2</sup></b>

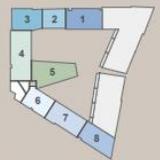


### 3. OBERGESCHOSS

#### Bestandsgrundriss 3.OG Mietbereich MB 1 - 8

Mietfläche Gesamt:  
ca. 2.372 m<sup>2</sup>

Stand: 17.10.2022



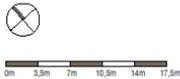
#### Legende:

- Glasür
- Glaswand / Glasscheit
- Trockenbauwand
- Massive Konstruktion
- Heizkörper

## Grundrissplan: 3. OG, MB 1-8 mit ca. 2.372 m<sup>2</sup>, beispielhaft möbliert

### 3.OG - Übersicht

Mietbereich	Fläche (m <sup>2</sup> )	AP
MB 1	ca. 253 m <sup>2</sup>	17
MB 2	ca. 207 m <sup>2</sup>	6
MB 3	ca. 238 m <sup>2</sup>	17
MB 4	ca. 438 m <sup>2</sup>	21
MB 5	ca. 389 m <sup>2</sup>	18
MB 6	ca. 254 m <sup>2</sup>	6
MB 7	ca. 314 m <sup>2</sup>	26
MB 8	ca. 279 m <sup>2</sup>	13
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 2.372 m<sup>2</sup></b>	<b>124 Arbeitsplätze</b>

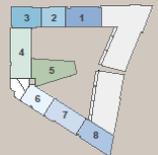


### 3. OBERGESCHOSS

#### Musterplanung 3.OG Mietbereich MB 1 - 8

Mietfläche Gesamt:  
ca. 2.372 m<sup>2</sup>

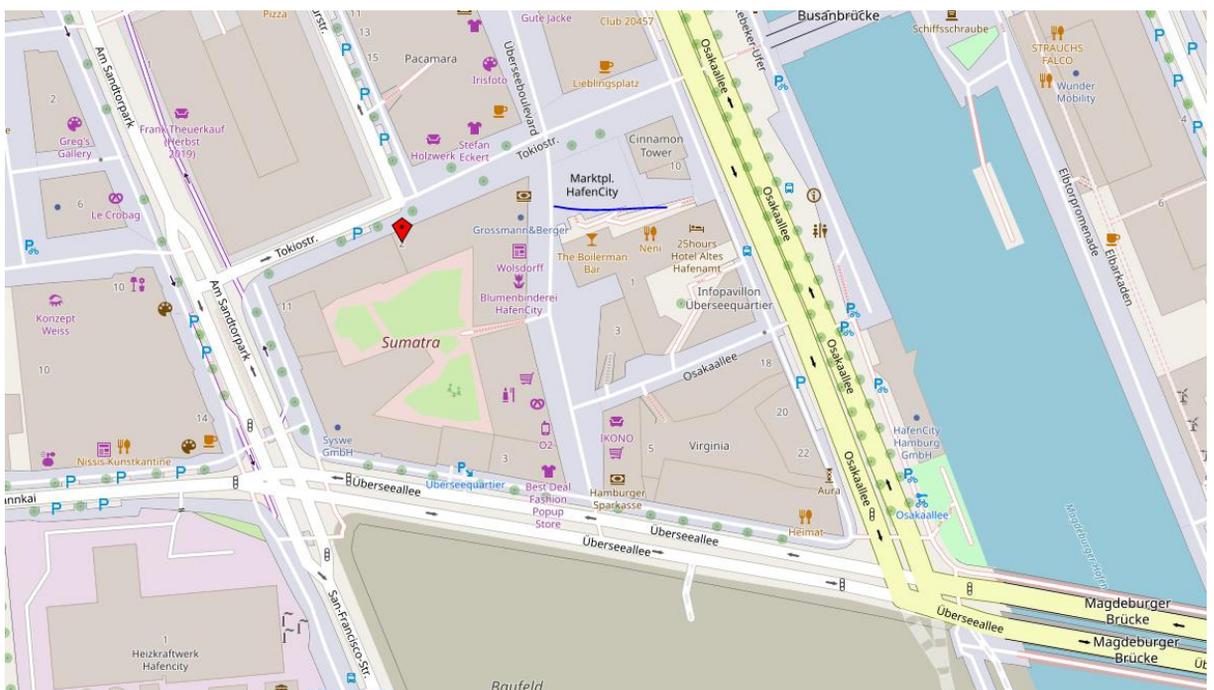
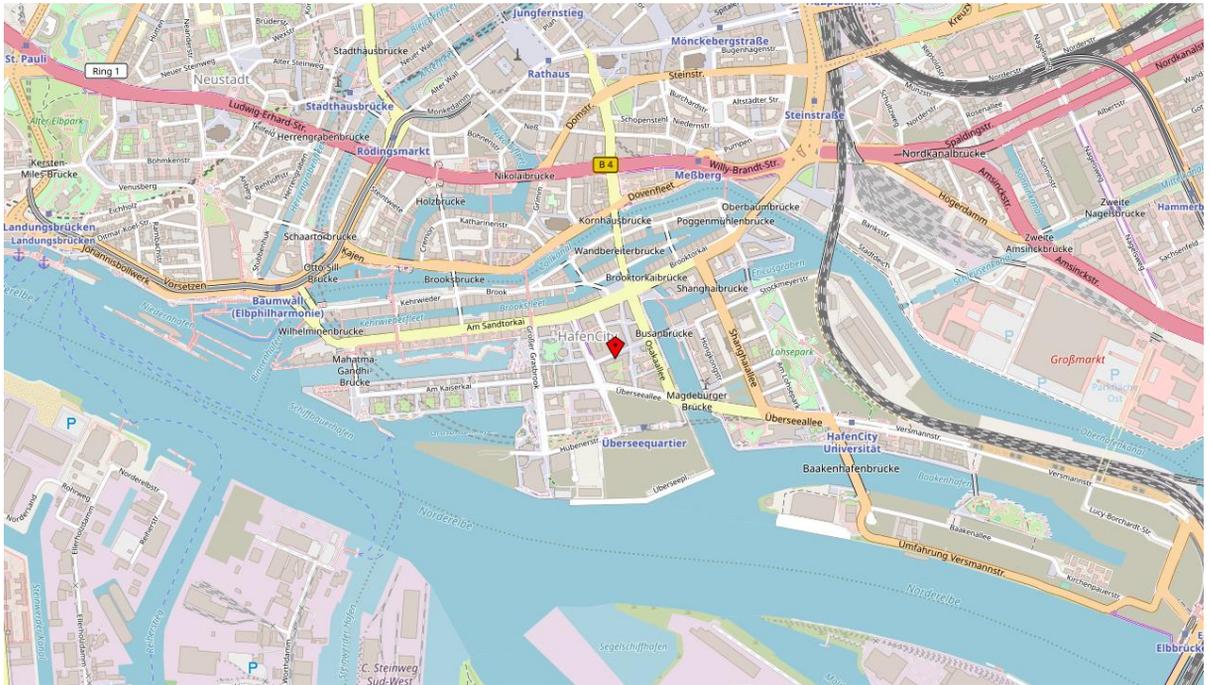
Stand: 06.12.2021



#### Legende:

- Glasschicht / Glasscheibe
- Trockenbauwand
- Massive Konstruktion
- Hebekörper

## Lage / Mikro- und Makroansicht



## Lage auf einen Blick



- Flughafen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten zu erreichen



- 1,7 km zum Hauptbahnhof und ZOB



- Bushaltestelle „U Überseequartier“ (Linie 602) in 2 Minuten zu Fuß zu erreichen



- 130 Meter zur U-Bahn Haltestelle U4/ Überseequartier

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Gültig bis: 25.10.2031

Registriernummer: HH-2021-003836877

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	7: Bürogebäude
Adresse	Ericusspitze 1-3, Sandspitze 1, Telecenter 20457 Hamburg
Gebäudefläche <sup>1</sup>	Teil des Wertungsbereichs
Baujahr Gebäude <sup>2</sup>	2010
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3</sup>	2010
Nettogrundfläche <sup>4</sup>	7.405,3
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Fernwärme
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>6</sup>	Fernwärme
Erneuerbare Energien	Art: Photovoltaik Verwendung: Heizung
Art der Lüftung <sup>7</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Einzelströmung <input type="checkbox"/> Schichtströmung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>9</sup>	Anzahl: 1 Nächste Fälligkeitstermin der Inspektion: 10.09.2031
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Auswingpflicht <input checked="" 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 bei bestimmten Modernisierungen nach § 60 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:  Eigenkriterien  Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angaben).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gooddetail. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
 Dipl.-Ing.(FH) Thomas Möckel  
 tsa Ingenieurgesellschaft mbH  
 Max-Planck-King 49  
 65205 Wiesbaden

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungstermin: 25.10.2021

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes z. m. GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

<sup>3</sup> Wenn angegeben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmepumpen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß der §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. März 2020

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer: HI-2021-003835877

2

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 51,73 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
145,39 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert) ↑

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 145,39 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 22 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 56 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieerzeuger	Jahreslicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	3,23	7,03	25,33	13,54	7,73	57,87
Nehrferrwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasflüssige und feste) bzw. Energieträger	77,05	17,25	0	0	0	55,51

weitere Einträge in Anlage

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

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

Art	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:	
		%	%
	%	%	%
Summe:	%	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</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 § 13 GEG sind eingehalten

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 45 GEG werden um % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: %

Bei grundlegendender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG wurden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Name	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Verkehrsbühnen	2.451	10
2	Flure	382	2
3	Straßen	1.243	4
4	Lage-technik misc. beheizt	581	2
5	Foyer/Einfahrt	797	2
6	Server	37	1

weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

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

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

<sup>3</sup> nur bei Heizenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegendender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

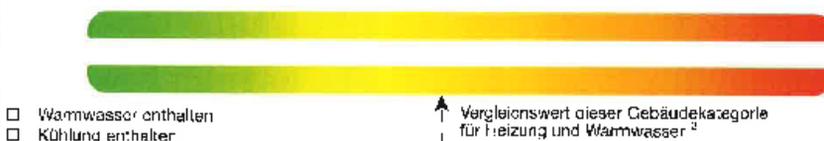
### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. September 2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: HH-2021-3038358/77

3

#### Endenergieverbrauch



- Warmwasser enthalten
- Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser<sup>1</sup>

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom<sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung
- Warmwasser
- Lüftung
- eingebaute Beleuchtung
- Kühlung
- Sonstiges

#### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis								

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

kg/(m<sup>2</sup>·a)

#### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil (%)	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom

weitere Einträge in Anlage

#### Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> Gemessenen vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 95 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.nwr-energieeinsparung.de](http://www.nwr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.05.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registrierenummer: HH-2021-003835877

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

**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.bbcr-energieeinsparung.de>

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

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der genauso als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 BtO). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wo/zu und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Art der Heizung, Warmwasser, eingebauter Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauuntersagen bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen, insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine gute Resonanz zur die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des Gebäudes, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts Anforderungswert GEG modernisierter Neubau/Veränderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG.

#### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bei nicht baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungselemente (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

#### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebauter Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierten Innenparameter, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebauter Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

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

#### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestmöglicher Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung anzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 16 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen vor Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Diese werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Witterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verordnungscharakteristik einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserrfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch tragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

#### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch ergibt sich aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzter Energieträger berücksichtigt.

#### Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 97 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die für erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, danach Auswahlart der Seite 2 oder 3.



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.09.2020

Gültig bis: 25.10.2031

Registrierenummer: HH-2021-003835877

Aushang

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie:	Bürogebäude	
Adresse:	Ullensbeck 11, Sanktörper, 20457 Hamburg	
Gebäudeid:	Teil des Wohngebäudes	
Jahr der Errichtung:	2010	
Nutzungsfläche:	24.083	
Wesentliche Energieträger für Heizung:	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser:	Fernwärme	
Art der Lüftung:	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung:	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Geöfene Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Erneuerbare Energien:	Art: Umweltsolarie	Verwendung: Heizung

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 51,73 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

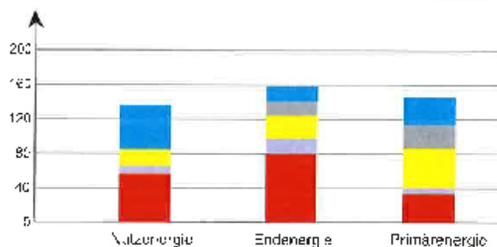
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
145,39 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert) ↑

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert) ↑

### Aufteilung Energiebedarf



- Kühlung einschließlich Befeuchtung
- Lüftung
- Eingebaute Beleuchtung
- Warmwasser
- Heizung

Aussteller (mit Anschrift, ohne Berufsbezeichnung)  
Dipl.-Ing.(T) -/Ing. Franz Misch  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Max-Planck-Str. 12  
2025 Altona

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 25.10.2021

\* Darunter das angewendete GEG (gegebenenfalls das angewendete Änderungsgesetz) zum GLB

## Ihr Ansprechpartner



Julian Laghai

Senior Vermietungsmanager

T +49 40 3282 4420

E [jlaghai@hih.de](mailto:jlaghai@hih.de)

## 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 | Jens Nietner | Dr. Peter Rentrop-Schmid  
Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300