

Vermietungsexposé

# MODERNE BÜROFLÄCHEN NÖRDLICH DER PARKSTADT SCHWABING

*Provisionsfrei zu vermieten*

NuOffice II, Otl-Aicher-Straße 68-70 / Hans-Döllgast-Straße 26 München



## Leerstandsübersicht

EG Büro	ca. 352 m <sup>2</sup>	20,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
1. UG Lager (NuOffice III)	ca. 25 m <sup>2</sup>	8,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
TG – Stellplätze (NuOffice II + III)	bis zu 4 Stück	100,00 EUR/Stk./mtl

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,10 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das NuOffice II liegt angrenzend im nördlichen Teil der Parkstadt Schwabing. In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Münchener Innenstadt. Die A9 ist in ca. 5 Fahrminuten zu erreichen. Die U-Bahn Station „Frankfurter Ring“ befindet sich in ca. 10 fußläufiger Entfernung.

Die Tram (Linie 23) und der Bus (Linie 50) sind in 2 Gehminuten erreichbar. Hotels sowie ein großes Einkaufscenter mit allen Geschäften des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Der moderne NuOffice Komplex besteht aus drei Bauabschnitten, welches in Zusammenarbeit mit dem Fraunhofer Institut und der TU München realisiert wurde. Das NuOffice II wurde im 3. Quartal 2014 fertiggestellt. Alle drei Bauteile haben eine in Holzoptik verkleideten Fassade und einen attraktiven Innenhof. Die Büroimmobilie zeichnet sich durch eine überzeugende Ökobilanz mit erstklassiger LEED-Zertifizierung und einer hohen Flächeneffizienz aus.

### Energieausweis

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

## Weitere Eckdaten

### Ausstattung

- Modernes Raumkonzept
- Teppichboden
- Glastüren
- Pendelleuchten
- teilweise akustisch wirksame Deckensegel (Vormieter)
- EDV-Verkabelung (Vormieter)
- Teeküche (Vormieter)
- Betonkernaktivierung
- Außenliegenden Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- Personenaufzug
- hauseigene Tiefgarage

### Kaution

3 Bruttomonatsmieten

### Übergabe

Ab 15.11.2020 verfügbar oder nach Absprache ggf. früher

### Ihre Ansprechpartner

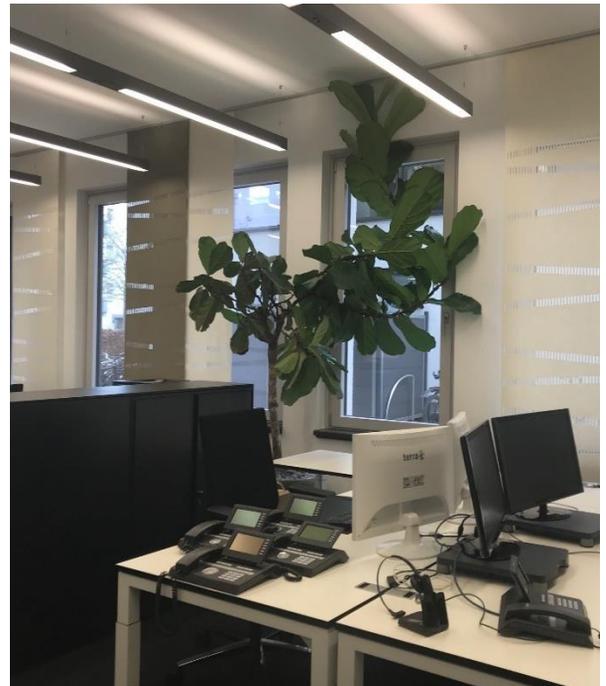
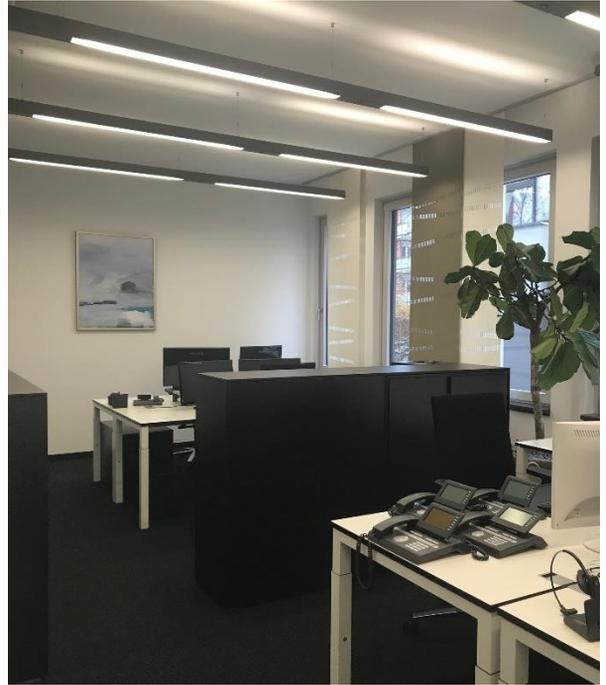
Carina Orthen  
T +49 89 2020892-11  
E [corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)

Michaela Wagner  
T +49 69 5095407-47  
E [mwagner@hih.de](mailto:mwagner@hih.de)

Objektansichten



## Objektansichten



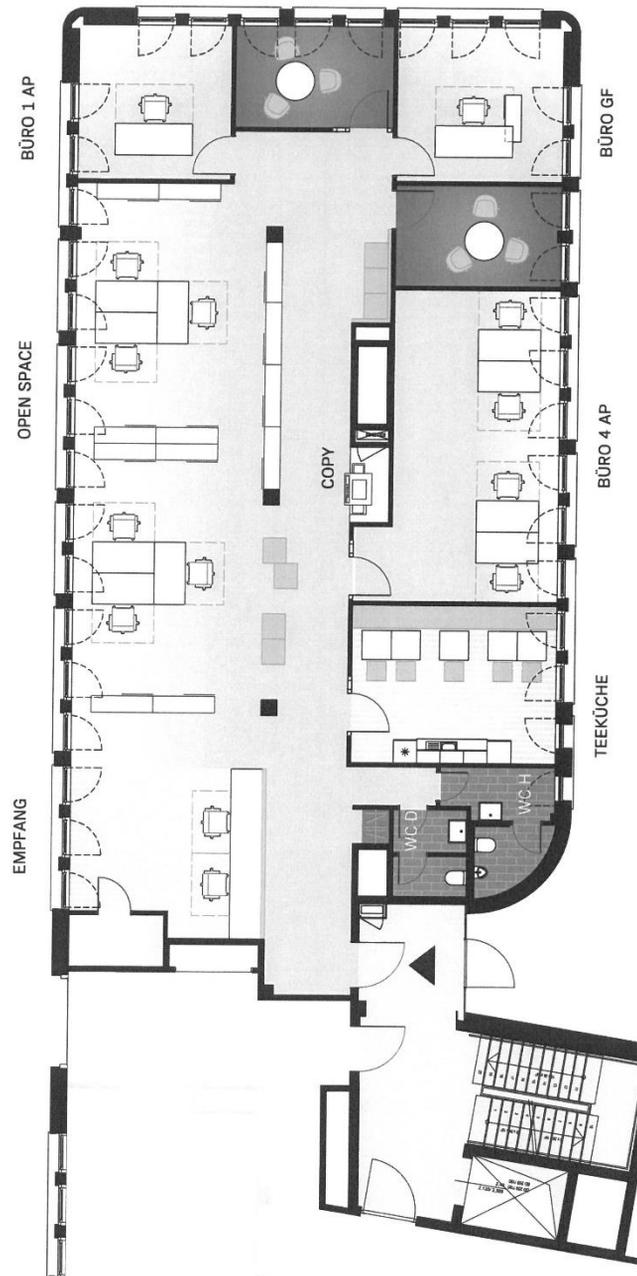
## Objektansichten



Die Teeküche befindet sich im Eigentum des Vormieters und kann bei Interesse abgelöst werden.

Grundrissplan: Erdgeschoss, ca. 352 m<sup>2</sup>

EG | M 1:100



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 24.11.2024

1

### Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude		
Adresse	Otl-Aicher-Str. 68 + 70 / Hans-Döllgast-Str. 26 80807 München		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	2014	Gebäudefoto (freiwillig)	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1)</sup>	2014		
Baujahr Klimaanlage <sup>1)</sup>	2014		
Nettogrundfläche <sup>2)</sup>	9.036 m <sup>2</sup>		
Erneuerbare Energien	Fernwärme SWM (überwiegend aus KWK)		
Lüftung	RLT-Anlage mit Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushang bei öffentlichen Gebäuden <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 standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (Erläuterungen - siehe Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. 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 beigefügt (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

**MÜLLER-BBM**

Robert-Koch-Straße 11  
82152 Planegg bei München

Dipl.-Wirt.-Ing. Christine Mondry

25.11.2014

*C. Mondry*

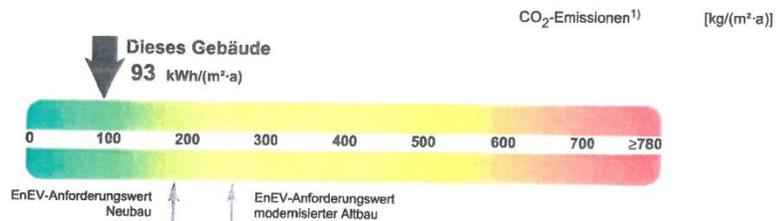
# Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Oil-Aicher-Str. 68 + 70 / Hans-Döllgast-Str. 26.

2

### Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **93 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **185 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

##### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nah-/Fernwärme KW	78,6	0,0	0,0	0,0	0,0	78,6
Strom-Mix	0,4	3,8	11,2	10,2	6,2	31,8
Nah-/Fernwärme KW	0,0	19,2	0,0	0,0	0,0	19,2

### Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	62,4	21,7	11,2	10,2	23,2	128,7
Endenergie	78,9	23,0	11,2	10,2	6,2	129,5
Primärenergie	9,6	11,9	29,1	26,5	16,0	93,1

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

#### Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

#### Primärenergiebedarf

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

#### Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	1/ Nebenflächen, 18 Nebenf	2.259	25
2	2/ Sanitärräume, 16 Sanitär	299	3
3	3/ Kantine, Restaurant, 12 K	525	6
4	4/ Besprechungsräume, 04	863	10
5	5/ Gruppenbüros, 02 Grupp	3.417	38

Weitere Zonen in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Erläuterungen

4

#### Energiebedarf – Seite 2

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

#### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der Energieeinsparverordnung an, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Falle eines Neubaus oder der Modernisierung des Gebäudes nach § 9 Abs. 1 Satz 2 EnEV einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie der Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Skalenendwert des Bandtachometers beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140% des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

#### Wärmeschutz – Seite 2

Die Energieeinsparverordnung stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (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, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

#### Heizenergie- und Stromverbrauchskennwert (Energieverbrauchskennwerte) – Seite 3

Der Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser) wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs ermittelt. Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der Energieeinsparverordnung. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch hinsichtlich der örtlichen Wetterdaten auf ein standardisiertes Klima für Deutschland umgerechnet. Der ausgewiesene Stromverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Erfassung des Verbrauchs oder der entsprechenden Abrechnung ermittelt. Die Energieverbrauchskennwerte geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Kleine Werte signalisieren 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 Energieverbrauchskennwert ab.

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 Vergleichswerte werden durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie bekannt gegeben.

Die Skalenendwerte der Bandtachometer betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

# Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

## Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

**Gebäude**

Adresse/ Gebäudeteil	Ott-Aicher-Str. 68 + 70 / Hans-Döllgast-Str. 26, 808	Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude
-------------------------	--	-----------------------------------	-------------

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz  sind möglich  sind nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

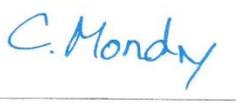
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

**Beispielhafter Variantenvergleich** (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:	<del> </del>		
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	93		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>	0	0
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	130		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>	0	0
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]	<del> </del>	0	0

Aussteller

**MÜLLER-BBM**  
 Robert-Koch-Straße 11  
 82152 Planegg bei München  
 Dipl.-Wirt.-Ing. Christine Mondry

25.11.2014 



## Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen  
Leiterin Vermietung Region Süd

**HIH Real Estate GmbH**  
Nymphenburger Straße 4  
80335 München  
T +49 89 2620892 11  
M +49 173 5357402  
[corthen@hih.de](mailto:corthen@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: 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 // Gertrudenstraße 9 // 20095 Hamburg  
T +49 40 3282 30 // F +49 40 3282 3210 // E [info@hih.de](mailto:info@hih.de)