

HIH Real Estate

# Ihre neuen BÜRORÄUME im Herzen von HAMBURG



# AGENDA

## Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13

|   |  |           |
|---|--|-----------|
| ✓ | <b>Über das Objekt</b>                       | <b>3</b>  |
|   | ▪ Freiflächen                                | 3         |
|   | ▪ Moderne Büroflächen im Zentrum             | 4         |
| ✓ | <b>Standort</b>                              | <b>6</b>  |
|   | ▪ Makrolage                                  | 7         |
|   | ▪ Mikrolage                                  | 8         |
| ✓ | <b>Grundrisse &amp; Belegungspläne</b>       | <b>9</b>  |
|   | ▪ 6. Obergeschoss: Grundriss & Belegungsplan | 10        |
|   | ▪ 4. Obergeschoss: Grundriss & Belegungsplan | 11        |
|   | ▪ 3. Obergeschoss: Grundriss                 | 12        |
|   | ▪ 1. Obergeschoss: Grundriss                 | 13        |
| ✓ | <b>Energieausweis</b>                        | <b>16</b> |
| ✓ | <b>Ansprechpartner</b>                       | <b>20</b> |
| ✓ | <b>Anhang: Ausstattung</b>                   |           |



# AUF EINEN BLICK

**Freiflächen: Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13 in Hamburg**

Informationen  
zur Ausstattung  
finden Sie  
im Anhang.



|   |   |   |
|---|---|---|
| <b>6. Obergeschoss</b><br>Bürofläche  | ca. <b>545</b> m <sup>2</sup>                                 | ab <b>18,50</b> EUR /m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt |
| <b>4. Obergeschoss</b><br>Bürofläche  | ca. <b>941</b> m <sup>2</sup> , teilbar                       | ab <b>18,50</b> EUR /m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt |
| <b>3. Obergeschoss</b><br>Bürofläche  | ca. <b>570</b> m <sup>2</sup>                                 | ab <b>18,50</b> EUR /m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt |
| <b>1. Obergeschoss</b><br>Büro- und Ladenfläche (mit Verbindungstreppe zum Erdgeschoss) | ca. <b>762</b> m <sup>2</sup><br>(Erweiterung mit EG möglich) | ab <b>18,50</b> EUR /m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt |
| <b>Untergeschoss</b><br>Lagerfläche   | auf Nachfrage   | <b>7,90</b> EUR /m <sup>2</sup> /mtl. nettokalt     |
| <b>Tiefgarage</b><br>Stellplätze  | <b>24</b> Stück   | <b>159,00</b> EUR /mtl./Stück                       |

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und der zur Zeit gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 4,30 EUR /m<sup>2</sup>/mtl.

# AUSSENANSICHT DER FREIFLÄCHEN

Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13 in Hamburg



✓ **6. Obergeschoss**  
ca. 545 m<sup>2</sup> Bürofläche

✓ **4. Obergeschoss**  
ca. 941 m<sup>2</sup> Bürofläche, teilbar

✓ **3. Obergeschoss**  
ca. 570 m<sup>2</sup> Bürofläche

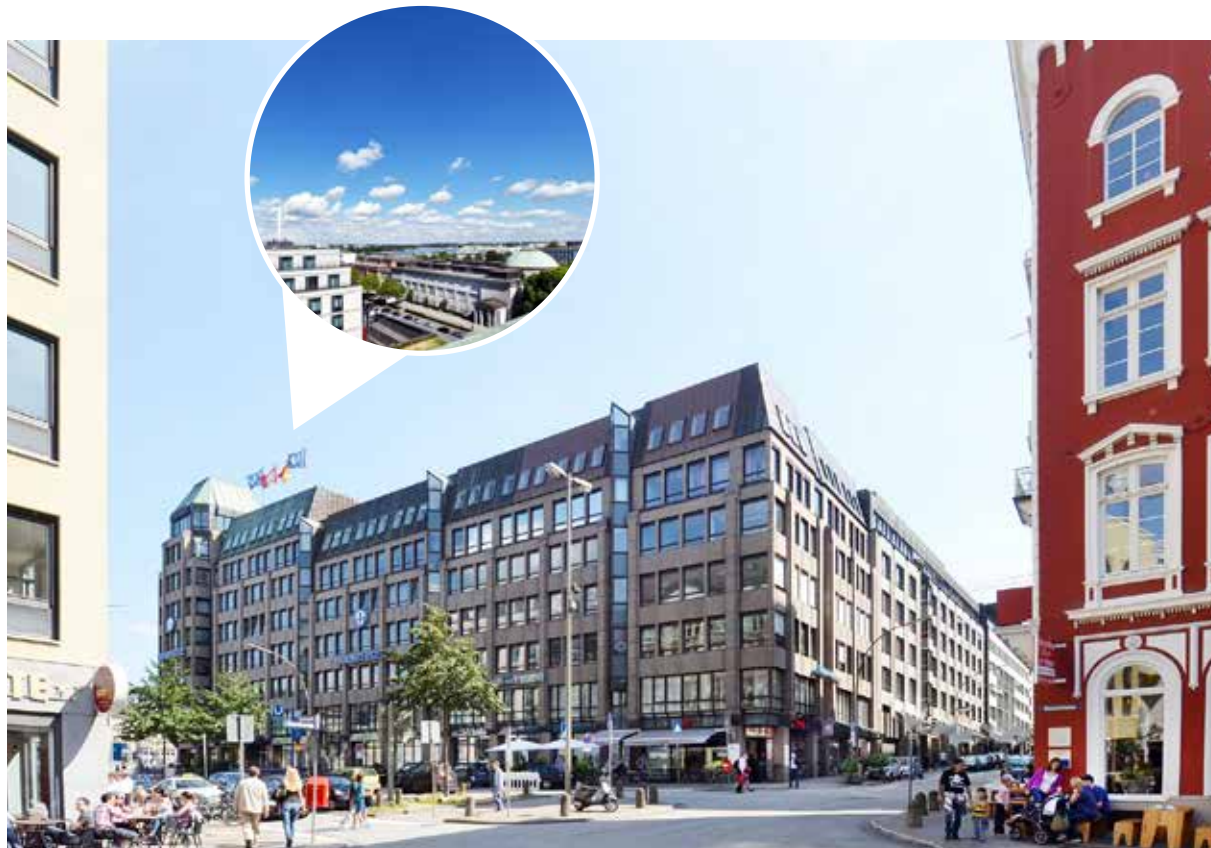
✓ **1. Obergeschoss**  
ca. 762 m<sup>2</sup> Bürofläche

✓ **Tiefgarage**  
24 Stellplätze

# GEORGSPLATZ 1 / KURZE MÜHREN 13 IN HAMBURG

## Moderne Büroflächen im Zentrum

Das Objekt am Georgsplatz wurde im Jahr 1984 erbaut und erstreckt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 7.000 m<sup>2</sup> über insgesamt acht Etagen. Das markante Eckgebäude liegt in zentraler Lage in der Hamburger Innenstadt, in direkter Umgebung befinden sich der Hamburger Hauptbahnhof, die beliebten Einkaufsstraßen Spitalerstraße und Mönckebergstraße sowie die Hamburger Binnenalster. Der Standort besticht neben seiner sehr guten Anbindung an das ÖPNV-Netz durch seine Nähe zu zahlreichen Geschäften und Restaurants.



## Ihr Blick auf die Alster

Die Binnen- und Außenalster befinden sich nur eine Minute entfernt zur Immobilie. Besonders von den Mietflächen Georgsplatz, Ecke Glockengießerwall, die sich auf den höheren Etagen befinden, haben Mieter einen besonderen Ausblick auf das Gewässer.

Mit einer Größe von 164 Hektar ist die Außenalster an allen Ufern ein beliebter Anlaufpunkt für Spaziergänge oder Joggingrunden in der Mittagspause. Der Alsterpark, die Alsterwiese Schwanenwik und etliche Grünflächen mit schattenspendenden Bäumen lassen einen den teils hektischen großstädtischen Alltagstrubel im Nu vergessen.

Der Park Planten un Blumen und die Hauptkirche St. Nikolai sind mittels eines kurzen Spaziergangs von der Binnenalster zu erreichen. Auch der Hauptbahnhof samt Heidi-Kabel-Platz und der Hansaplatz in St. Georg befinden sich in der Nähe.

Die Kennedy- und Lombardsbrücke trennen die Außen- von der Binnenalster. Die Lombardsbrücke markiert den alten Verlauf der Stadtbefestigung. Wem der Weg um die Außenalster trotz aller Verlockungen zu mühselig erscheint, der zieht die kleine Runde um die Binnenalster vor.

# STANDORT

**Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13**



Makrolage



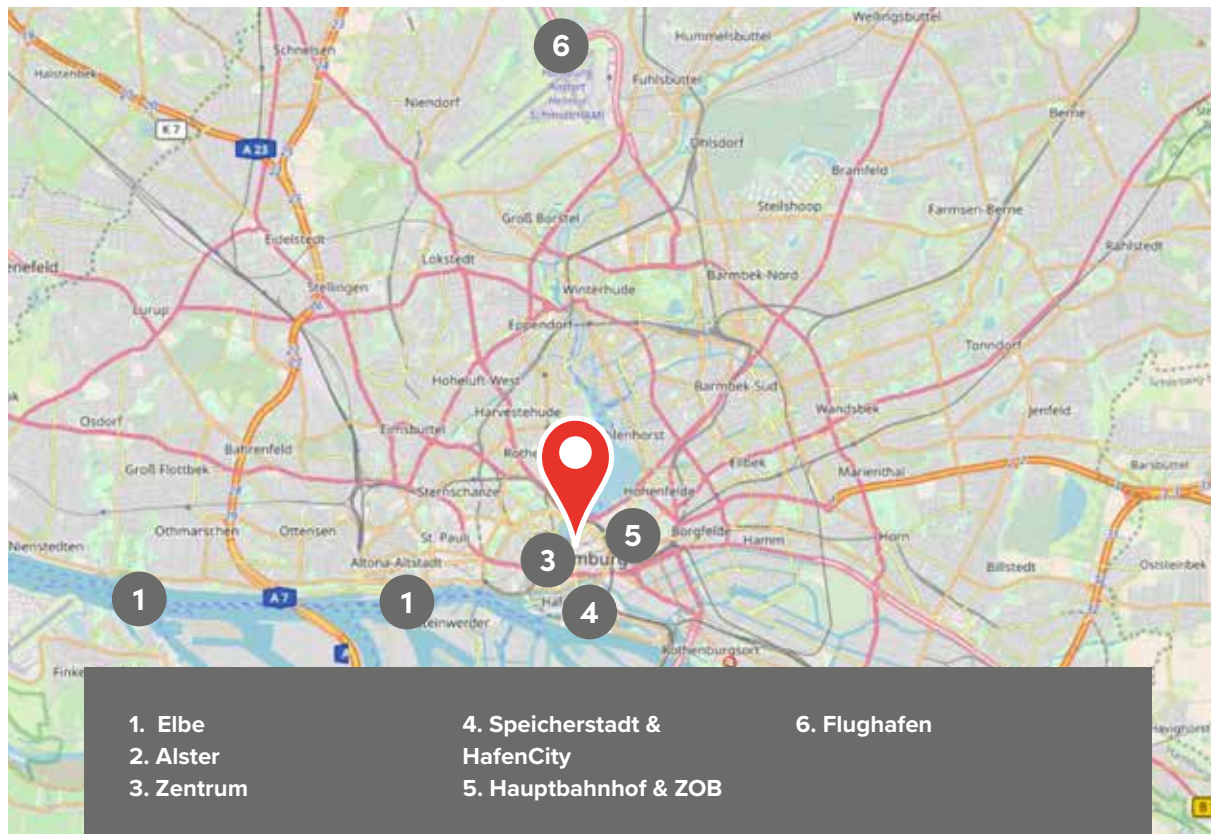
Mikrolage



# WIRTSCHAFTSSTANDORT: DIE HANSESTADT HAMBURG

## Makrolage

Mit rund 1,85 Millionen Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt Deutschlands. Die Hansestadt gehört zu den wichtigsten Industrie- und Logistikstandorten. Im internationalen Stadttourismus verzeichnet Hamburg ein starkes Wachstum und gilt als eine der Städte mit der höchsten Lebensqualität in der Welt. Spitzenplätze belegt Hamburg beim Bruttoinlandsprodukt je Einwohner und bei der Kaufkraft (109,8 Prozent).



In nur **1 Minute** sind diverse **Bushaltestellen** wie „Kunsthalle“ oder „HBF/Spitalerstraße“ zu Fuß von der Immobilie zu erreichen.



In unter **1 Minute** ist die **u- und S-Bahn-Station** „Hauptbahnhof Nord“ zu Fuß zu erreichen.



In nur **1 Minute** ist der **Hamburger Hauptbahnhof** zu Fuß direkt vor der Tür. Der Bahnhof ist gegenüber der Immobilie. Der Hamburger **ZOB** liegt nur wenige Gehminuten hinter dem Bahnhof.



In nur **26 Minuten** ist der **Hamburger Flughafen** mit der S-Bahn oder mit dem Auto über die B433 zu erreichen.

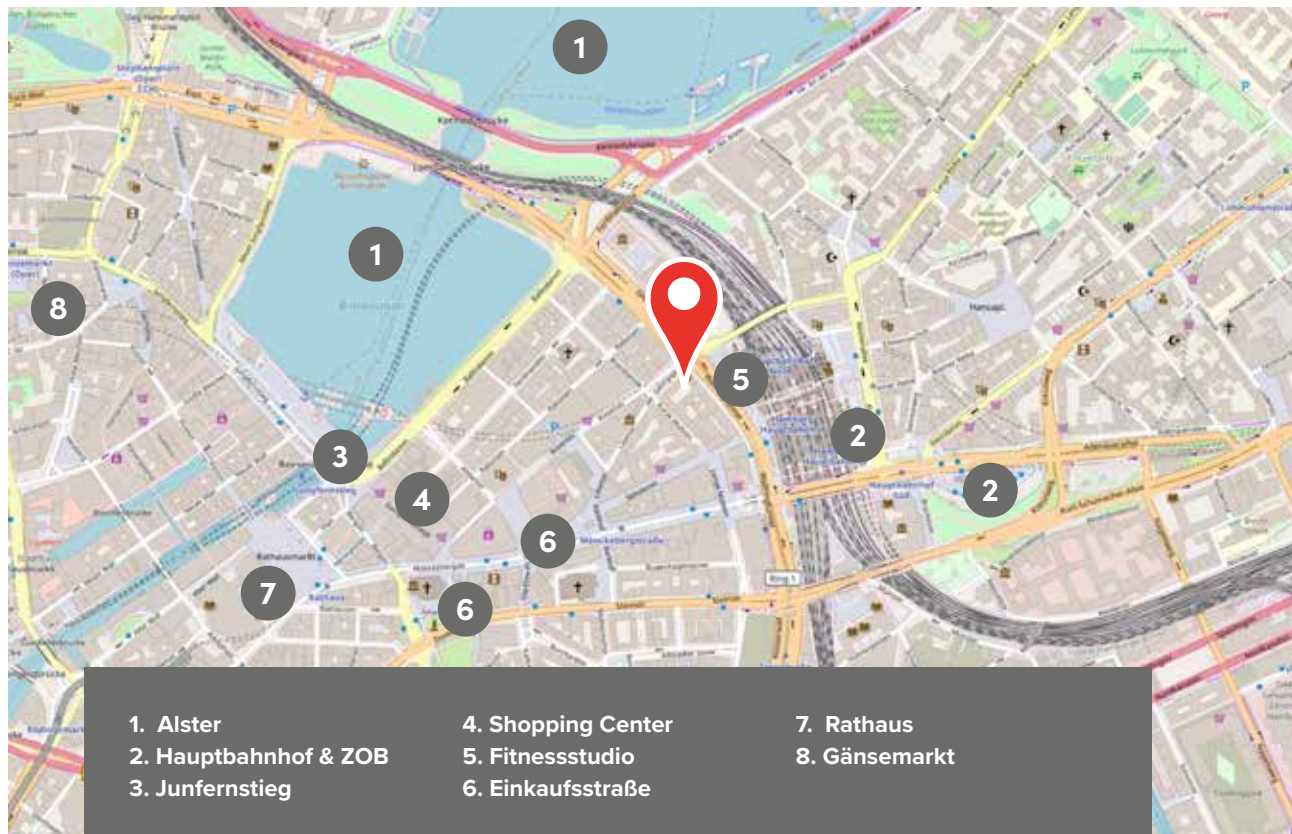


In nur **17 Minuten** ist die **A1 (Autobahn)** mit dem Auto zu erreichen, um so zu weiter entfernten Zielen zu gelangen.

# ARBEITSPLATZ IN DER HAMBURGER INNENSTADT

## Mikrolage

Die Hamburger Innenstadt umfasst im Wesentlichen die Stadtteile Hamburg-Altstadt und -Neustadt, grenzt westlich an St. Pauli, nördlich an Rotherbaum, nordöstlich an St. Georg. Aufgrund der optimalen Anbindung an das Verkehrsnetz und der vielen Geschäfte des täglichen Bedarfs ist das Zentrum der Hansestadt ein beliebter Standort für Unternehmen der unterschiedlichsten Branchen.



Rd. **300 Restaurants** befinden sich in fußläufiger Umgebung, so dass Mitarbeiter gemeinsam Mittagessen gehen oder Geschäftstermine extern abgehalten werden können. Ob italienisch, vietnamesisch oder afghanisch; für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Rd. **15 Einkaufszentren** inkl. Geschäften für den täglichen Bedarf befinden sich in fußläufiger Umgebung. Mitarbeiter können so in der Pause Besorgungen wie Lebensmittel, Arznei oder Kleidung erledigen. Zu den umliegenden Einkaufszentren gehören die Europapassage, die PERLE, die Wandelhalle, GALERIA und das Levantehaus.

**Öffentliche Verkehrsmittel** sind in nur einer Minute zu erreichen; ob S- oder U-Bahn-Stationen, Bushaltestellen, der Hamburger Hauptbahnhof oder der ZOB.

**Diverse Hotels** befinden sich in fußläufiger Umgebung des Hamburger Zentrums. Auch entfernte Hotels sind durch die sehr gute Verkehrsanbindung optimal erreichbar. Geschäftskunden oder -partner haben so diverse Übernachtungsmöglichkeiten in der Nähe der Immobilie. Auch zur Nutzung von Konferenzräumen bieten sich Hotels an. In direkter Umgebung befinden sich das Hotel Atlantic Kempinski, Le Méridian, Hotel Europäischer Hof, Steigenberger, Rubi Lotti und Barceló.





# GRUNDRISSSE & BELEGUNGS-PLÄNE

**Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13**

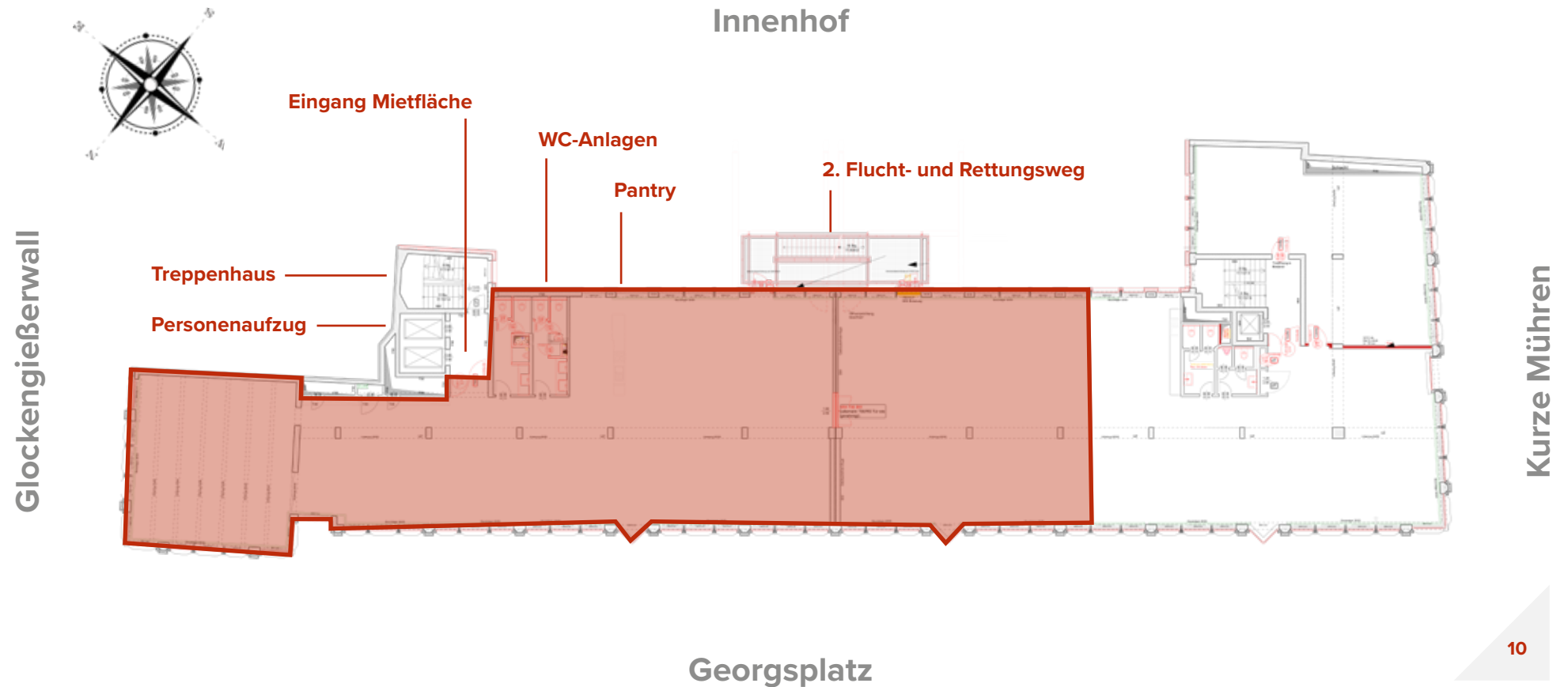
- ✓ **6. Obergeschoss**  
Grundriss & Belegungsplan
- ✓ **4. Obergeschoss**  
Grundriss & Belegungsplan
- ✓ **3. Obergeschoss**  
Grundriss & Belegungsplan
- ✓ **1. Obergeschoss**  
Grundriss

# 6. OBERGESCHOSS

**Grundriss: 545 m<sup>2</sup>**

Das 6. Obergeschoss ist über den Eingang Georgsplatz barrierefrei zu erreichen.

Der rote Bereich markiert die freie Mietfläche im 6. Obergeschoss.



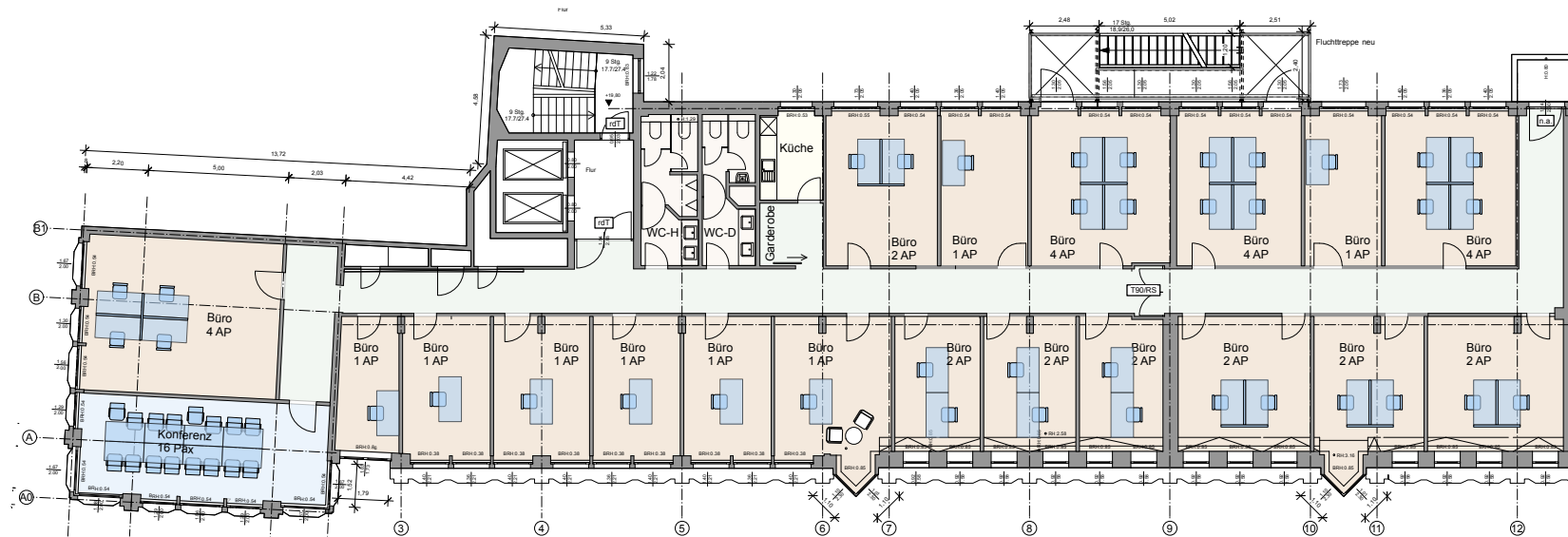
# 6. OBERGESCHOSS

Möglicher Belegungsplan: ca. 38 Arbeitsplätze und ein Konferenzraum für 16 Personen



Innenhof

Glockengießerwall



Kurze Mühren

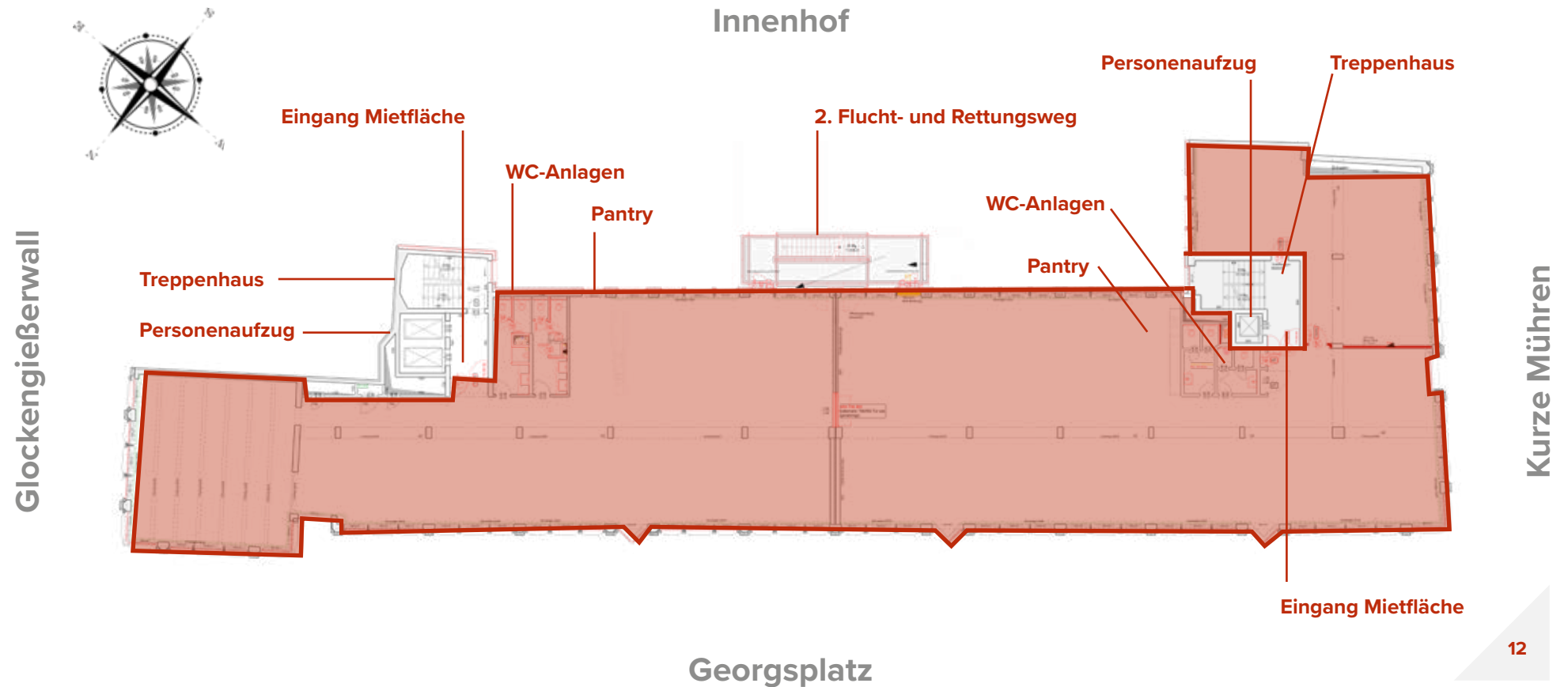
Georgsplatz

# 4. OBERGESCHOSS

Grundriss: ca. 941 m<sup>2</sup>

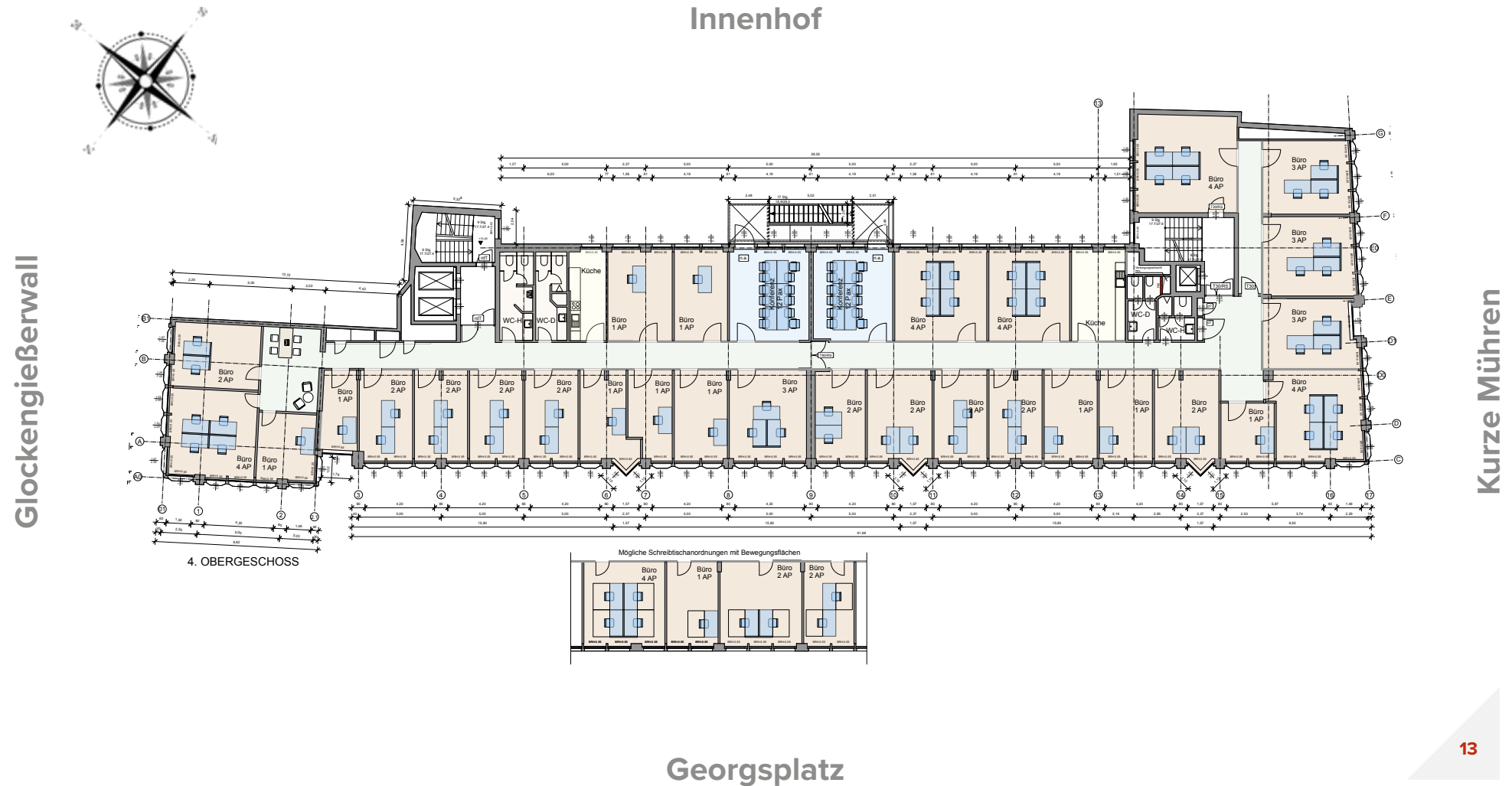
Das 4. Obergeschoss ist über den Eingang Georgsplatz barrierefrei und über den Eingang Kurze Mühren zu erreichen.

Der rote Bereich markiert die freie Mietfläche im 4. Obergeschoss.



# 4. OBERGESCHOSS

Möglicher Belegungsplan: ca. 62 Arbeitsplätze und zwei Konferenzräume für je zwölf Personen

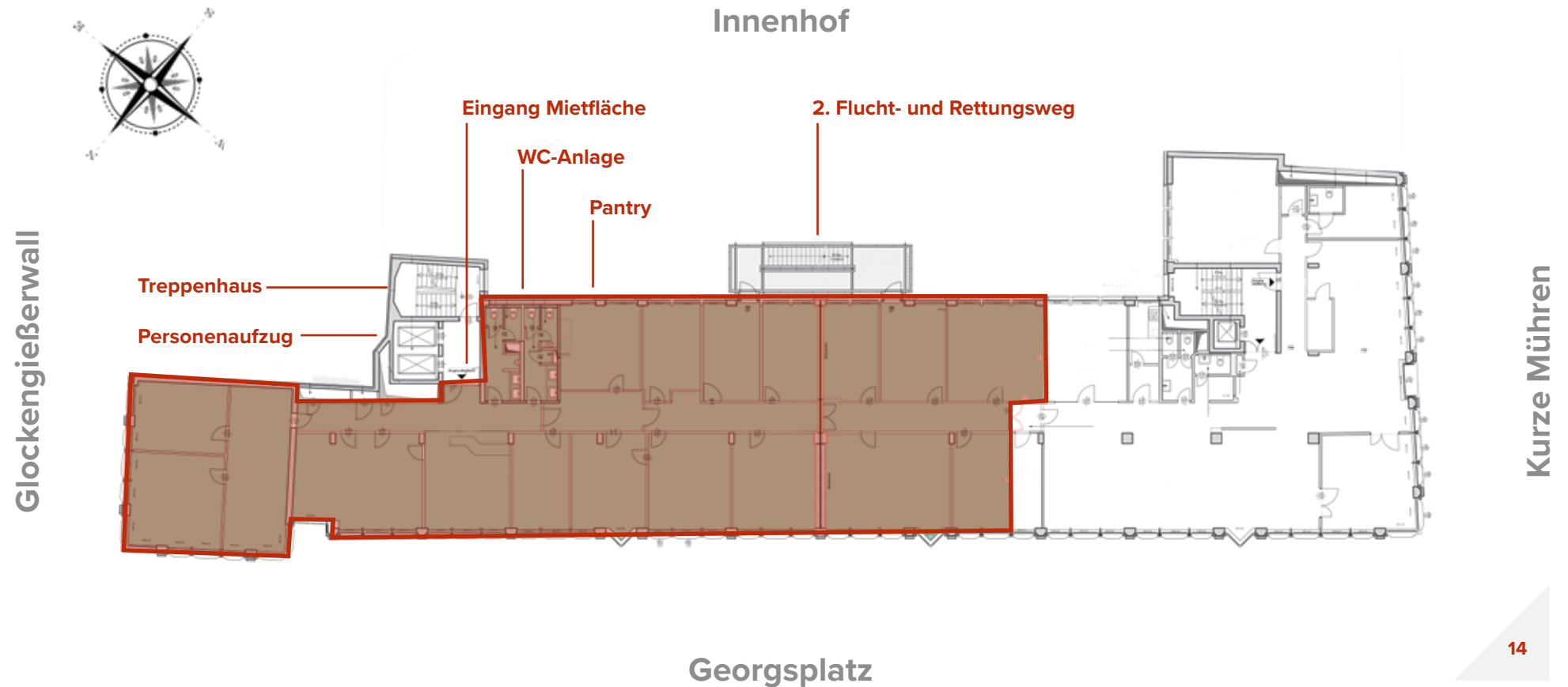


# 3. OBERGESCHOSS

Grundriss: ca. 570 m<sup>2</sup>

Das 3. Obergeschoss ist über den Eingang Georgsplatz barrierefrei zu erreichen.

Der rote Bereich markiert die freie Mietfläche im 3. Obergeschoss.

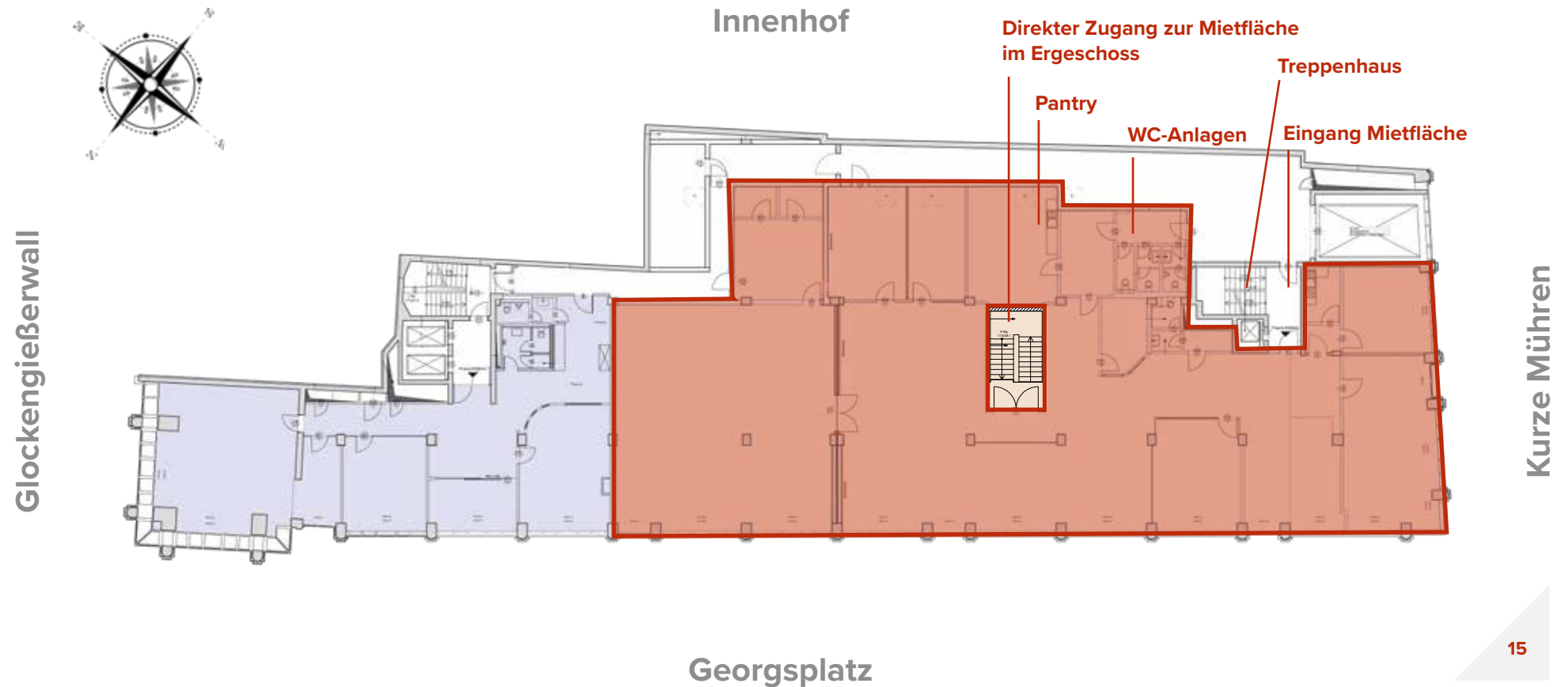


# 1. OBERGESCHOSS

**Grundriss: ca. 762 m<sup>2</sup>**

Das 1. Obergeschoss ist über den Eingang Kurze Mühren zu erreichen. Durch eine Verbindungstreppe kann die Fläche mit dem Erdgeschoss direkt verbunden werden.

Der rote Bereich markiert die freie Mietfläche im 1. Obergeschoss.





# ENERGIE- AUSWEIS

**Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13**

- ✓ Übersicht
- ✓ Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
- ✓ Erfasster Energiebedarf des Gebäudes
- ✓ Empfehlung des Ausstellers
- ✓ Erläuterungen
- ✓ Zusatzseite Gebäudezonierung



# ENERGIEAUSWEIS

Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13 in Hamburg


Teil  
1/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer \* HH-2014-000218695 1

Gültig bis: 29.09.2024 (oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...)

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Gebäude</b>                                       |   |  |
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie                      | Büro- und Geschäftsgebäude  |  |
| Adresse  | Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13, 20099 Hamburg  |  |
| Gebäudeteil  | Ganzes Gebäude  |  |
| Baujahr Gebäude                                      | 1984  |  |
| Baujahr Wärmeerzeuger                                | 1984  |  |
| Nettogrundfläche                                     | 7414 m²   |  |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser | Fernwärme, Strom  |  |
| Erneuerbare Energien                                 | Art: keine Verwendung: keine  |  |
| Art der Lüftung/Kühlung <sup>1</sup>                 | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Kühlung |  |
| 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 Bezugsgröße 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 werden 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 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 übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller: **Ingenieurbüro Seidel**, Ing.-Büro für Energieeffizienz, Gebäudetechnik, Sanitär- und Heizungsanlagen, 93118 Teublitz, Tel. 09441 9200-0, Fax 09441 9200-10, www.ibseidel.de

30.09.2014, 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 anzugeben.  
<sup>3</sup>Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Teil  
2/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

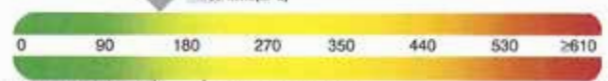
Registriernummer \* HH-2014-000218695 2

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup>  kg/(m²·a)

**Primärenergiebedarf**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
153 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert Neubau (Vergleichswert) EnEV-Anforderungswert modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV<sup>1</sup>

Erneuerbare Energien:  Fensterlüftung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung  Schachtlüftung  Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zur Kühlung

Erneuerbare Energien:  Solarthermie  Photovoltaik  Biomasse  Wasserkraft  Windkraft  Geothermie  Kleinwasserkraft  Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien:  Solarthermie  Photovoltaik  Biomasse  Wasserkraft  Windkraft  Geothermie  Kleinwasserkraft  Erneuerbare Energien

**Endenergiebedarf**

| Energieträger | Heizung | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>4</sup> | Kühlung einschl. Beleuchtung | Gebäude insgesamt |
|---------------|---------|------------|------------------------|----------------------|------------------------------|-------------------|
| Nah-Fernwärme | 136,1   | 0,0        | 0,0                    | 0,0                  | 0,0                          | 136,1             |
| Strom         | 0,8     | 9,7        | 18,1                   | 2,2                  | 1,9                          | 31,6              |

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 145 kWh/(m²·a)

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 23 kWh/(m²·a)

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:  Solarthermie  Photovoltaik  Biomasse  Wasserkraft  Windkraft  Geothermie  Kleinwasserkraft  Erneuerbare Energien

Deckungsanteil:  0 %  0 %  0 %

**Ersatzmaßnahmen<sup>7</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte:  kWh/(m²·a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte:  kWh/(m²·a)

**Gebäudezonen**

| Nr. | Zone         | Fläche [m²] | Anteil [%] |
|-----|--------------|-------------|------------|
| 1   | Cafe         | 85          | 1,15       |
| 2   | TWR          | 746         | 10,06      |
| 3   | Küche        | 8           | 0,08       |
| 4   | Büro         | 2048        | 27,63      |
| 5   | Großraumbüro | 592         | 7,99       |
| 6   | Restaurant   | 79          | 1,07       |
| 7   | Technik      | 412         | 5,56       |

weitere Zonen in Anlage

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte bei Rückschlüssen auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

<sup>1</sup>siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>3</sup>Nur bei Neubau im Fall der Anforderungen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
<sup>4</sup>siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>5</sup>Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>7</sup>zur Nebensache

# ENERGIEAUSWEIS

Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13 in Hamburg

Teil  
3/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer \* HH-2014-050218695  
(oder: \*Registriernummer wurde beantragt am ...) 3

### Endenergieverbrauch

Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für:  
 Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | von | bis | Energiebträger * | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch Wärme [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klimasektor | Energieverbrauch Strom [kWh] |
|----------|-----|-----|------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|------------------------------|
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |
|          |     |     |                  |                     |                              |                         |                      |             |                              |

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes kWh/(m²·a)

### Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung | Flächenanteil | Vergleichswerte †      |       |
|------------------------------|---------------|------------------------|-------|
|                              |               | Heizung und Warmwasser | Strom |
|                              |               |                        |       |
|                              |               |                        |       |

### Erläuterungen zum Verfahren

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

\*siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
†siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
\*gegebenfalls auch Leerstandzuschläge in kWh  
†veröffentlicht unter [www.bba-energieeinsparung.de](http://www.bba-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in Einklang mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

Teil  
4/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers Registriernummer \* HH-2014-000218695  
(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 eingebaute Kilowattstunde Endenergie |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |
|     |                        |  |   |                    |                              |  |

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.

Genähere Angaben zu den Empfehlungen <http://www.bba-energieeinsparung.de> sind erhältlich bei/unter:

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

\*siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
†siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS

Georgsplatz 1 / Kurze Mühren 13 in Hamburg

Teil  
5/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom \* 18.11.2013

Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier 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 Wärmequellen) 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 auch die so genannte "Verluste" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Holzöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine Ressourcensparen und die Umwelt schonende Energieerzeugung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach dem Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuschließen. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur 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 Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

### Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 18a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### 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 Standard- und 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 standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs ausnutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzuweisen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energieleistungen ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mittels 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 Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung einbezogen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" 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 betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Teil  
6/6

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom \* 18.11.2013

Zusatzseite Gebäudezonierung

Registrierungsnummer \* HH-2014-000218696  
(oder \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

6

### Gebäudezonen

| Nr. | Zone                | Fläche [m²] | Anteil [%] |
|-----|---------------------|-------------|------------|
| 1   | Nebenfächern        | 1069        | 14,43      |
| 2   | Wohnen              | 262         | 3,53       |
| 3   | Besprechung         | 408         | 5,5        |
| 4   | Sanitär             | 255         | 3,44       |
| 5   | Sonst. Aufenthalt   | 159         | 2,15       |
| 6   | Großraumbüro RL/TKK | 856         | 12,9       |
| 7   | Büro RL/TKK         | 204         | 2,75       |
| 8   | Besprechung RL/TKK  | 131         | 1,77       |
| 9   |                     |             |            |
| 10  |                     |             |            |
| 11  |                     |             |            |
| 12  |                     |             |            |
| 13  |                     |             |            |
| 14  |                     |             |            |
| 15  |                     |             |            |
| 16  |                     |             |            |
| 17  |                     |             |            |
| 18  |                     |             |            |
| 19  |                     |             |            |
| 20  |                     |             |            |
| 21  |                     |             |            |
| 22  |                     |             |            |
| 23  |                     |             |            |
| 24  |                     |             |            |
| 25  |                     |             |            |
| 26  |                     |             |            |
| 27  |                     |             |            |
| 28  |                     |             |            |
| 29  |                     |             |            |
| 30  |                     |             |            |
| 31  |                     |             |            |
| 32  |                     |             |            |
| 33  |                     |             |            |

# IHRE ANSPRECHPARTNER

**HIH Real Estate**



**Roland Paetzold**

*Leiter Vermietung Region Nord // Prokurist*

**T** +49 40 808038-202

**E** rpaetzold@hih.de



**Pia Jaeger**

*Vermietungsmanagerin*

**T** +49 40 808038-173

**E** pjaeger@hih.de

## Disclaimer

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.



**HIH Real Estate**  
Gertrudenstraße 9  
20095 Hamburg

**T** +49 40 3282-30  
**F** +49 40 3282-3210  
**E** info@hih.de

Weitere Informationen finden Sie im Internet: [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)