

# Büroflächen am Rathenauplatz Nürnberg

Provisionsfrei zu vermieten

Nunnenbeckstraße 6, 8 // 90489 Nürnberg



Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkosten-vorauszahlungen von 3,00 EUR/m<sup>2</sup>/mtl. Büro bzw. Lager und 25,00 EUR /Stk./mtl. für Stellplätze zzgl. der aktuell geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## Leerstandsübersicht

EG	ca. 470 m <sup>2</sup>	ab 12,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
1. OG	ca. 1.191 m <sup>2</sup>	ab 12,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
2. OG	ca. 1.177 m <sup>2</sup>	ab 12,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
4.OG	ca. 490 m <sup>2</sup> zzgl.	ab 12,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
	ca. 25 m <sup>2</sup> Terrasse	ab 6,25 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
3. UG	ca. 454 m <sup>2</sup> (teilbar)	6,00 EUR/m <sup>2</sup> /mtl. netto
Stellplätze	6 Stück	90,00 EUR/Stk. /mtl. netto

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im östlichen Bereich des Innenstadtgürtels. Dennoch besteht eine direkte Nähe zur Nürnberger Altstadt. Die Nunnenbeckstraße führt direkt auf den Rathenauplatz zu, einem wichtigen Knotenpunkt mit sehr guter ÖPNV-Anbindung und Infrastruktur. Vom Nürnberger Hauptbahnhof erreicht man das Objekt in weniger als 5 Minuten mit der U-Bahn Linie U2 und U3, ebenfalls mit der Tramlinie 8.

Die Immobilie besteht aus zwei Baukörpern (straßenseitiger und hinterer Teil) mit 4 Obergeschossen und einer hauseigenen Tiefgarage. Weitere PKW-Stellplätze stehen in unmittelbarer Nähe im Parkhaus Sulzbacher Straße zur Anmietung verfügbar. Die Gebäude überzeugen mit einem großzügigen Empfangsbereich, einem Personen- und Lastenaufzug und hellen, modernen Büroflächen. Der Zugang zum Innenhof lädt zur Erholung ein.

### Energieausweis

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

### Kaution

3 Bruttomonatsmieten

## Weitere Eckdaten

### Ausstattung

- Teppichbodenbelag
- Pendelleuchten
- Bodentanks
- Teeküche
- Hohlraumboden
- Außenliegender Sonnenschutz auf Südseite
- 1 Personenaufzug / 1 Lastenaufzug
- Lagerflächen im Untergeschoss verfügbar

### Übergabe

Kurzfristige Verfügbarkeit nach Absprache  
2. OG verfügbar ab 01.09.2026

### Ihre Ansprechpartner

Carina Orthen // T +49 89 262089211 // E [corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)  
Vanessa Berger // T +49 89 262089212 // E [vberger@hih.de](mailto:vberger@hih.de)

## HIH-Mieteraktion

free  
goodie



### HIH Real Estate GmbH

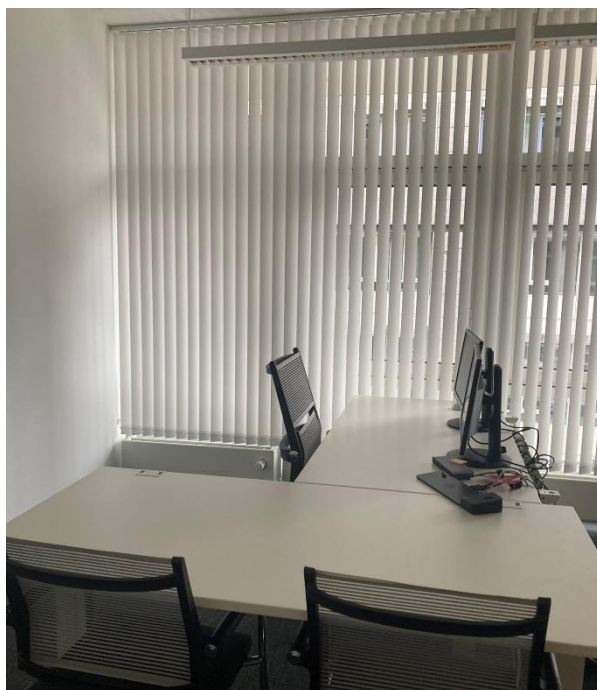
Ericusstraße 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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

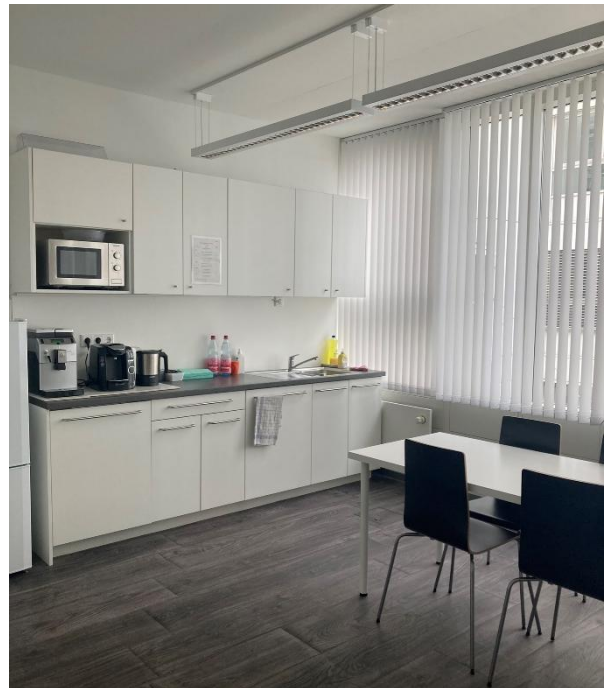
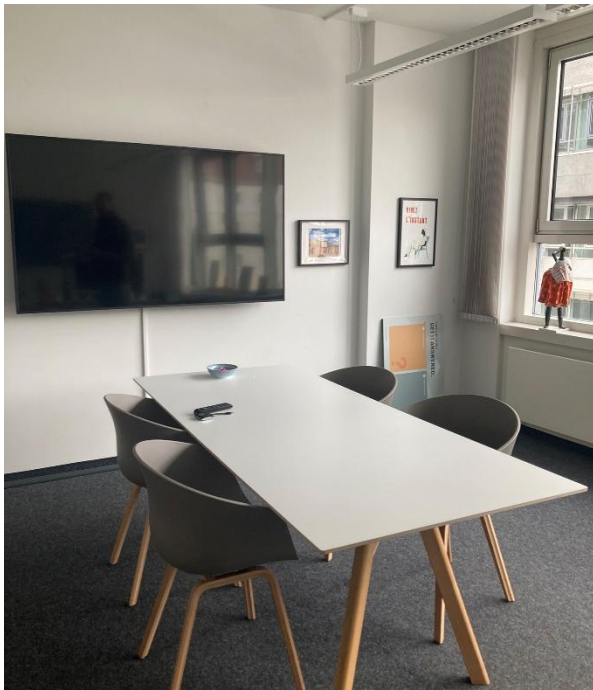
## Objektansichten



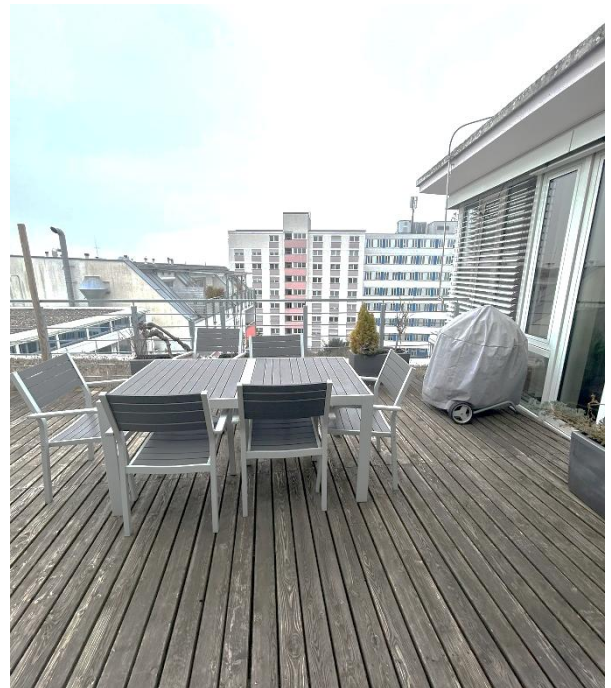
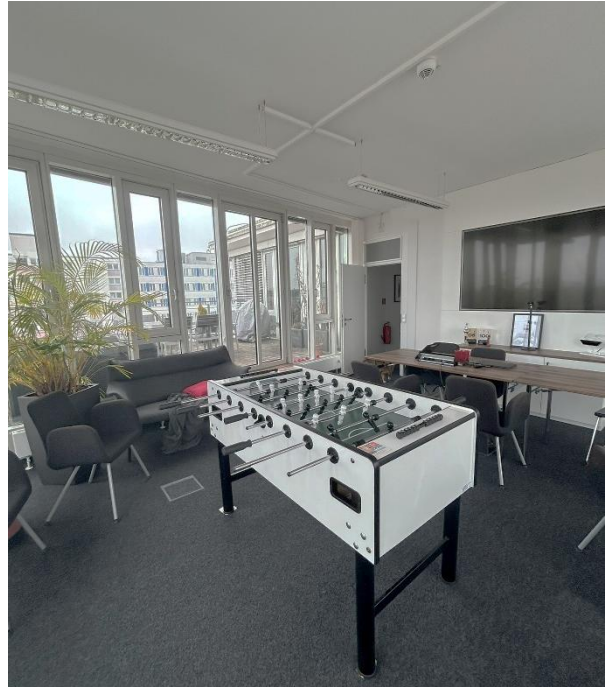
## Objektansichten 1. OG // ca. 1.191 m<sup>2</sup>



## Objektansichten 1. OG // ca. 1.191 m<sup>2</sup>



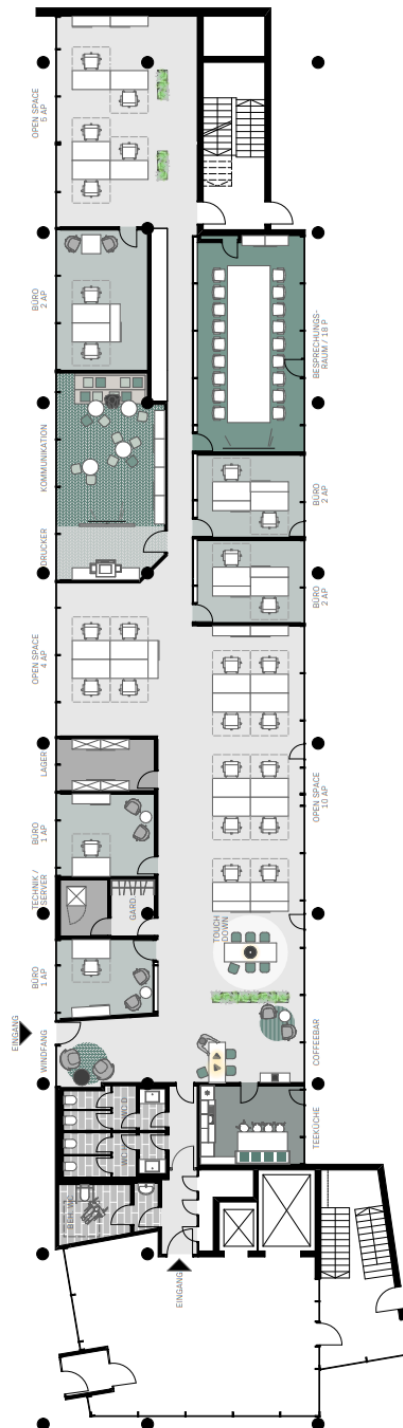
## Objektansichten 4. OG // ca. 490 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> Terrasse





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

## Grundrissplan: EG // ca. 470 m² - Musterplanung





## Grundrissplan: Musterplanung gegen Aufpreis



## Grundrissplan: 2. OG // ca. 1.177 m<sup>2</sup>

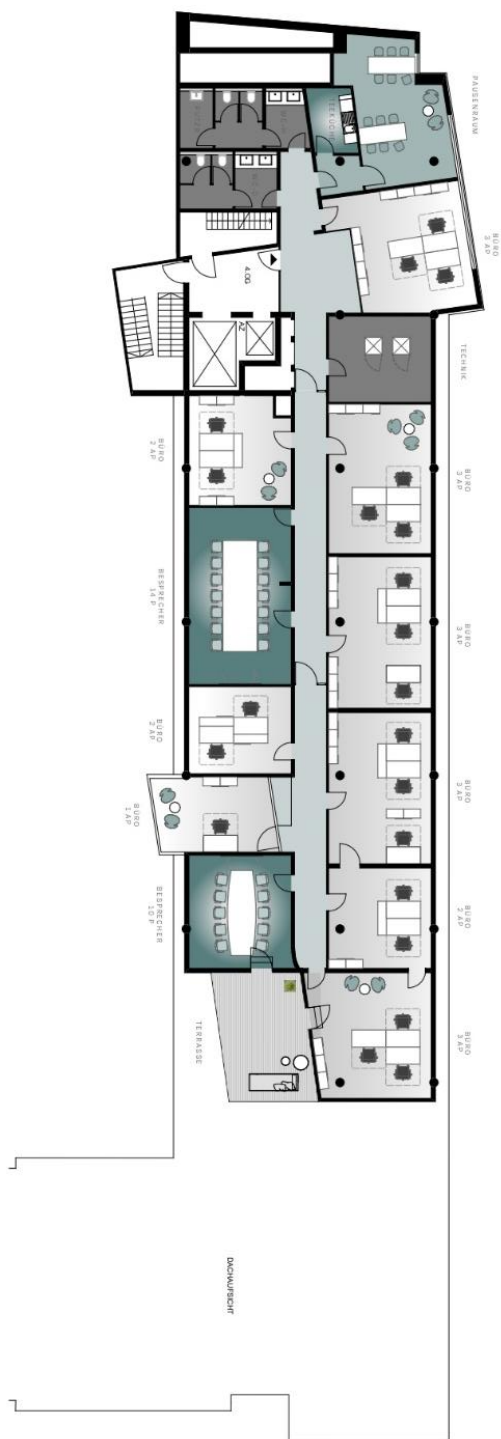


### HIH Real Estate GmbH

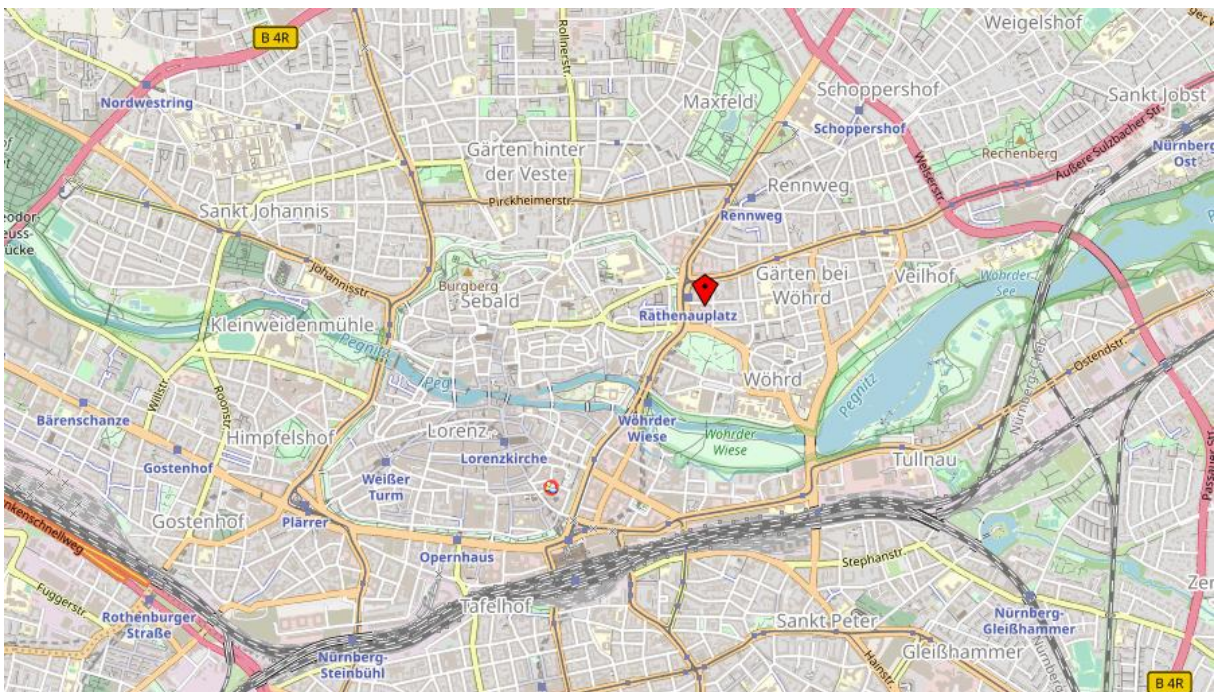
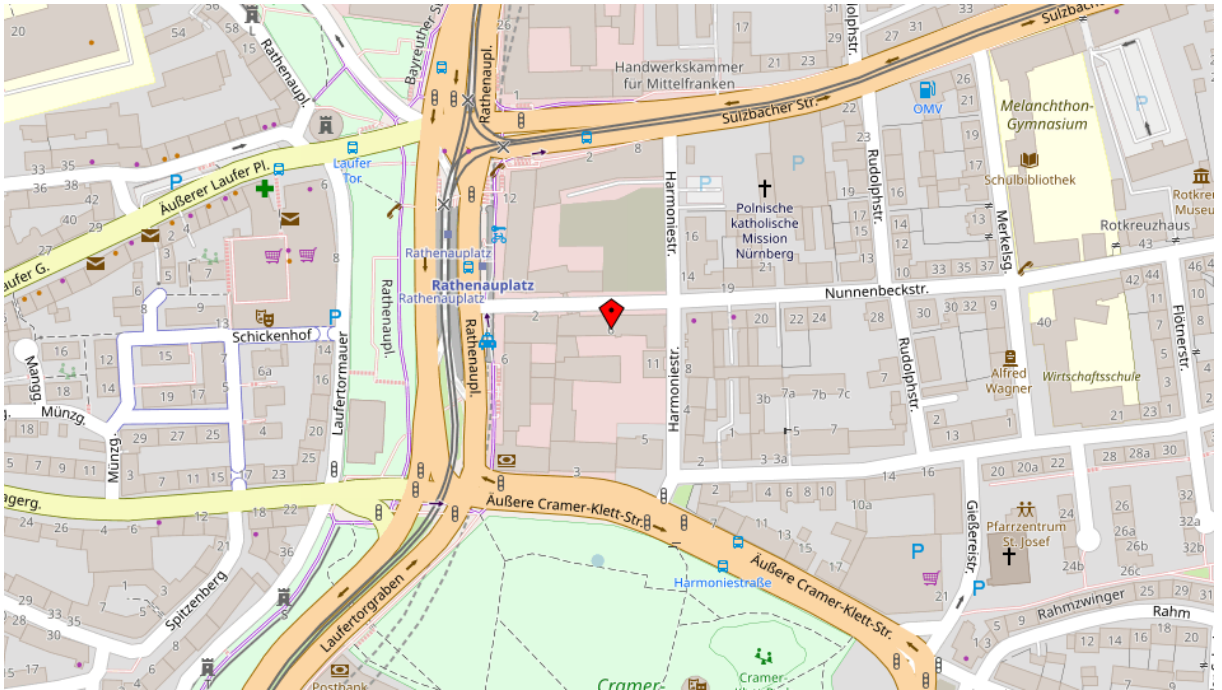
Ericusstraße 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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

## Grundrissplan: 4. OG // ca. 490 m<sup>2</sup> + 25 m<sup>2</sup> Terrasse



## Lage / Mikro- und Makroansicht



### HIH Real Estate GmbH

Ericusstraße 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

## Lage auf einen Blick



- Flughafen Nürnberg ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 11 Minuten erreichbar oder 10,7 Kilometer mit dem Auto entfernt.



- Hauptbahnhof Nürnberg ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 5 Minuten erreichbar oder 2,9 Kilometer mit dem Auto entfernt.



- Bushaltestelle Rathenauplatz (Linie 340, N1, N13) zu Fuß innerhalb von 1 Minuten erreichbar oder 100 Meter entfernt.



- U-Bahn-Station Rathenauplatz ( Linie U2, U3) ist zu Fuß innerhalb von 2 Minuten zu erreichen oder 130 Meter entfernt.

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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


Registriernummer <sup>2</sup> BY-2015-000593422

1

Gültig bis: 26.07.2025

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

#### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Nunnenbeckstraße 6/8, 90489 Nürnberg	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1992	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1992	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	5500 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

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

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller



Bauingenieur  
Ingenieurbüro Seidel  
Am Haferbründl 6a  
93158 Teublitz

27.07.2015

Ausstellungsdatum

VERANTWORTLICHER SACHVERSTÄNDIGER  
Dipl.-Ing. (FH)  
Uwe Seidel  
BayraBau  
Unterschrift des Ausstellers  
32690

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

HIH Real Estate GmbH

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

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

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

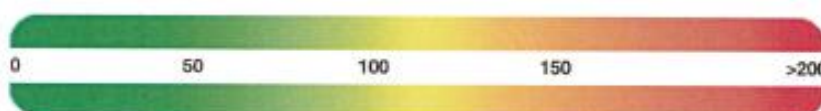
Adresse, Gebäudetitel:  
Ostendstr. 196, 90482 Nürnberg  
L.G. 165461 / GP Barmenia LV a.G.

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>1)</sup> kg/(m²a)



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

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m² a) Anforderungswert kWh/(m² 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/(m²a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Aufteilung Endenergiebedarf

[kWh/(m²a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>4)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie						
Endenergie						
Primärenergie						

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/(m² a)

Wärmeschutzanforderungen

- ☐ Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			

- ☐ weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung stellt für die Berechnung des Energiebedarfs je Fläche einen Rahmen fest, der durch die Berechnung des Gebäudes zu erfüllen ist.

HIH Real Estate GmbH

Ericusstraße 1 | 20457 Hamburg

T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100

www.hih-vermietung.de

Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid

Sitz der Gesellschaft: Hamburg

Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

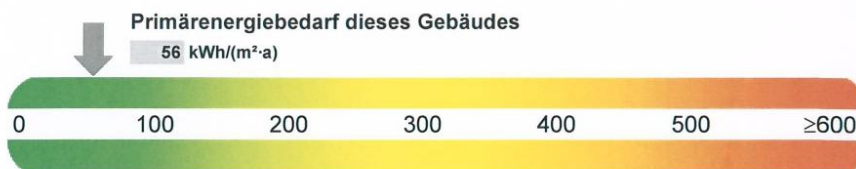
Registriernummer <sup>2</sup> BY-2015-000593422

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

2

#### Primärenergiebedarf

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



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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 Anlage 2 Nummer 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")

☒ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

#### Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme	208,3	0,0	0,0	0,0	0,0	208,3
Strom	0,3	4,8	17,5	0,6	0,0	23,2

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

213 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

18 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

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

Art:

Deckungsanteil:

0 %

0 %

0 %

#### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

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

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

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

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

#### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Büro	2544	46,26
2	Sanitär	181	3,29
3	Sonstige Aufenthaltsräume	95	1,73
4	Besprechung, Sitzung, Seminar	110	2
5	Verkehrsfläche	1307	23,77
6	Großraumbüro	649	11,8
7	Lager/Technik	613	11,15

☐ 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.

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

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

<sup>3</sup> freiwillige  
nur Hilfsenergiebedarf



## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 Wärmegevinne) 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 "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, 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 Ressourcennutzung und die Umwelt schonende Energienutzung. 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 den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. 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 Umfassungsflächen (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 § 16a 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 Standardklima 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 nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. 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 Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten 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 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 Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen 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 Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

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

Mieteraktion bis 31.12.2025

# HIH

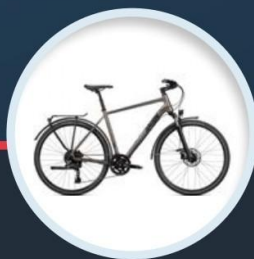
## Unser Geschenk An Sie!

Wir freuen uns, Sie als zukünftigen Mieter in unseren Büroflächen willkommen zu heißen! Als kleines Dankeschön für Ihre Entscheidung für eine Immobilie der HIH möchten wir Ihrem Team eine besondere Freude bereiten. Ihr Vertrauen ist unser Ansporn. Wählen Sie Ihr persönliches Willkommensgeschenk – ganz nach den Bedürfnissen Ihres Teams!



**Egret X Core  
E-Scooter**

Ihr elektrisierender Begleiter  
im Arbeitsalltag! 60 km Reich-  
weite – immer einsatzbereit.



**Radon Solution  
Comfort 7.0**

Komfortabel & dynamisch –  
perfekt für den Alltag. Mehr  
Bewegung, weniger Stress.



**Weber Genesis  
E-315 Gasgrill**

Für alle, die die schönsten  
Stunden des Tages auf der  
Terrasse genießen wollen



Mehr Infos unter:

**[www.hih.de](http://www.hih.de)**

## Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen  
Head of Letting Management Munich

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Straße 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 11  
M +49 173 5357402  
[corthen@hih.de](mailto:corthen@hih.de)



Vanessa Berger  
Letting Manager

**HIH Real Estate GmbH**  
Franz-Joseph-Straße 14  
80801 München  
T +49 89 2620892 12  
M +49 171 9148187  
[vberger@hih.de](mailto:vberger@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 GmbH

Ericusstraße 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