

REPRÄSENTATIVE BÜROFLÄCHEN IN STUTTGART-BAD CANNSTATT

Provisionsfrei zu vermieten

Löwentorbogen 11 // 70376 Stuttgart



Leerstandsübersicht

3. OG	ca. 1.711 m ²	15,00 – 16,50 EUR/m ² /mtl. netto*
4. OG	ca. 1.277 m ²	15,00 – 16,50 EUR/m ² /mtl. netto*
5. OG	ca. 1.288 m ²	15,00 – 16,50 EUR/m ² /mtl. netto*
6. OG	ca. 1.288 m ²	15,00 – 16,50 EUR/m ² /mtl. netto*
Stellplätze Außen	14 Stück	70,00 EUR/Stk. mtl./netto
Stellplätze Tiefgarage	76 Stück	80,00 EUR/Stk. mtl./netto

*Mietpreis von 15,00 EUR/m²/mtl./netto bei minimalem Umbau. Bei Umbau gem. Musterplanung liegt der Mietpreis bei 16,50 EUR/m²/mtl./netto.

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkosten-vorauszahlungen von 3,50 EUR/m²/mtl. und der aktuell geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Das Objekt Löwentorbogen 11 liegt im Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt im Bereich des Pragsattels zwischen Löwentorstraße und Pragstraße. Der attraktive Büro- und Gewerbestandort verfügt über eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV: mit der U6/U7/U13/U15/U16 Haltestelle „Pragsattel“ und U12 Haltestelle „Löwentor“ erreicht man das Objekt innerhalb von 8-10 Minuten vom Hauptbahnhof Stuttgart. Der Hauptbahnhof ist über die B14 ca. 4,5 km entfernt und den Flughafen Leinfeld-Echterdingen erreicht man über die B27 (17 km).

Das sechsgeschossige, H-förmige Bürohaus wurde Anfang 2013 fertiggestellt und verfügt über einen Anbau in dem eine Kantine auch externen auf Anfrage zur Verfügung steht. Über die Erschließungsseite im Westen gelangt man zu dem repräsentativen Haupteingang des Gebäudes. An das Foyer sind die Aufzüge und zwei Treppenhäuser angegliedert über die alle Unter- und Obergeschosse erschlossen sind. Der Haupteingang ist barrierefrei und auch innerhalb des Gebäudes stehen behindertengerechte Aufzüge und Zuwegungen zur Verfügung.

Weitere Eckdaten

Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	• Flexible Raumaufteilung • Holraumböden mit textilen Bodenbelag • Mechanische Be- und Entlüftung • Kühl- und Heizdeckensegel • Pendelleuchten • Teilweise Glaswände im Bestand • Großzügige Teeküchen mit Aufenthaltsbereich • IT Verkabelung kann vom Vermieter übernommen werden • Personenaufzüge • Hauseigene Tiefgarage • Empfangsdienstleistungen können separat über einen externen Betreiber gebucht werden • Kantinenmitbenutzung möglich (externer Betreiber)
Kaution	3 Bruttowarmmieten
Übergabe	Ab dem 01.01.2023
Ihre Ansprechpartnerin	Carina Orthen T +49 89 2620892 11 E corthen@hih.de

Objektansichten



Objektansichten



Grundrissplan: 3.OG // ca.1.711 m²

3. Obergeschoss



5. Obergeschoss



Grundrissplan: 6. OG // ca. 1.288 m²

6. Obergeschoss



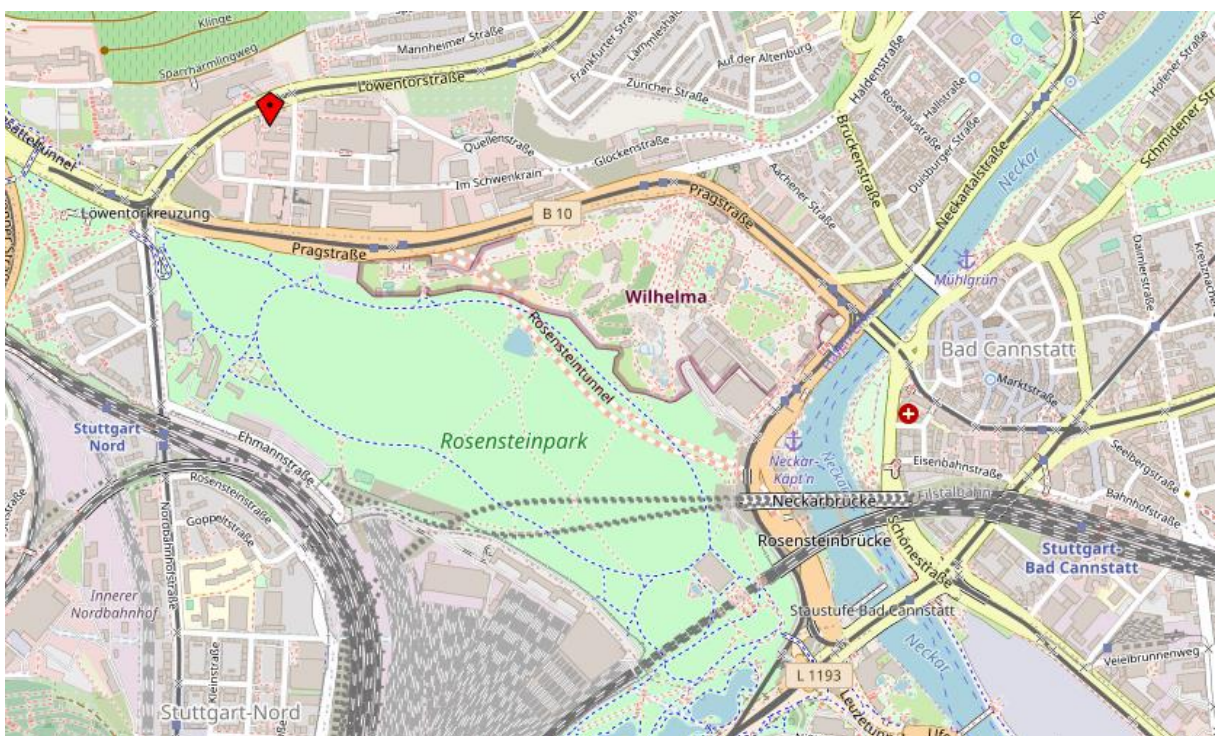
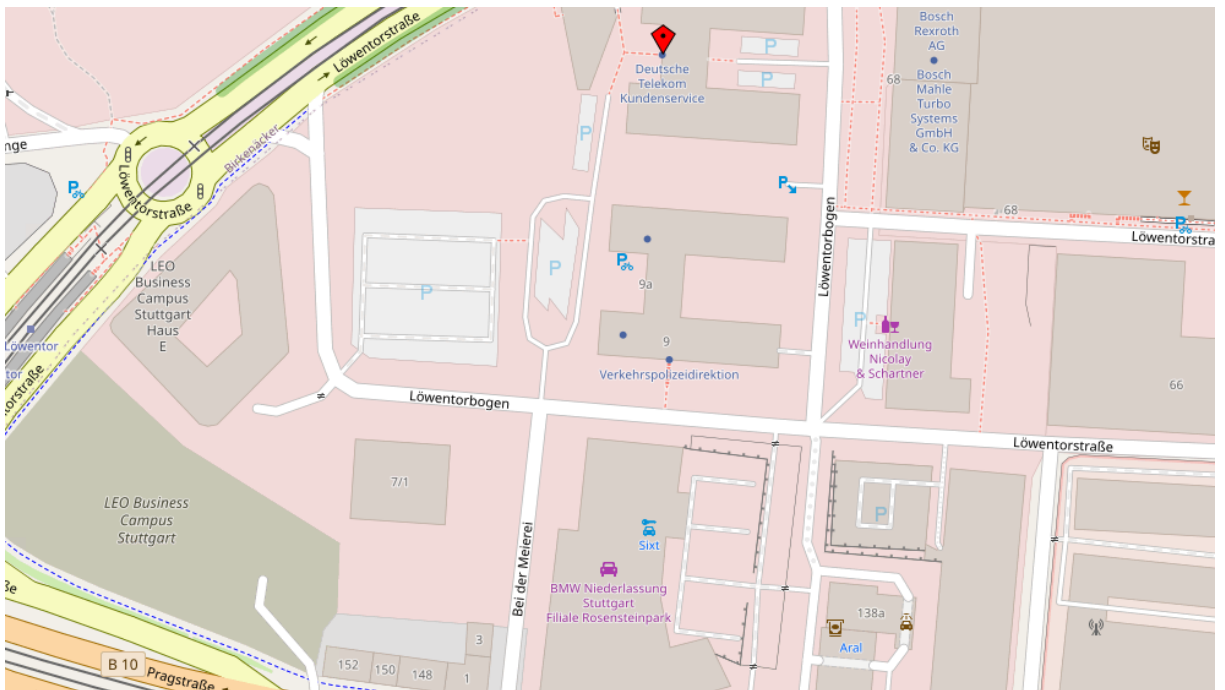
Musterplanung – 4.OG



Musterplanung – 5.OG



Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Flughafen Stuttgart ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 45 Minuten erreichbar oder 17 Kilometer entfernt



- Hauptbahnhof Stuttgart ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 14 Minuten erreichbar oder 3,6 Kilometer entfernt



- Die S-Bahn-Haltestelle Schwabstraße ist zu Fuß innerhalb von 10 Minuten erreichbar oder 750 Meter zum Nordbahnhof mit Anschluss an den Regionalverkehr



- U-Bahn-Haltestelle Löwentor (U12) ist zu Fuß innerhalb von 3 Minuten zu erreichen oder 130 Meter entfernt

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 20.07.2022

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Büronutzung / Nichtwohngebäude	Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Löwentorbogen 11, 70376 Stuttgart	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude	2012	
Baujahr Wärmeerzeuger ¹⁾	2011	
Baujahr Klimaanlage ¹⁾	2011	
Nettogrundfläche ²⁾	10.936 m²	
Erneuerbare Energien		
Lüftung	mechanische Belüftung mit Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Aushang bei öffentlichen Gebäuden ☐ Vermietung/Verkauf ☐ (Änderung/Erweiterung) ☐ 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 beigelegt (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

GN
BAUPHYSIK

Dipl.-Ing.(FH) Gerd Lott
ausstellungsberechtigt nach §21 EnEV

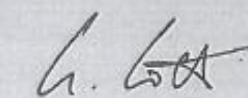
Behnelstraße 27
70372 Stuttgart
kontakt@gn-bauphysik.com

Finkenberger + Kollagen
Ingenieurgesellschaft mbH

Telefon: 0711 / 554 88 00
Telefax: 0711 / 56 48 13
www.gn-bauphysik.com

20.07.2012

Datum



Unterschrift des Ausstellers

1) Mehrfachangaben möglich 2) Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS

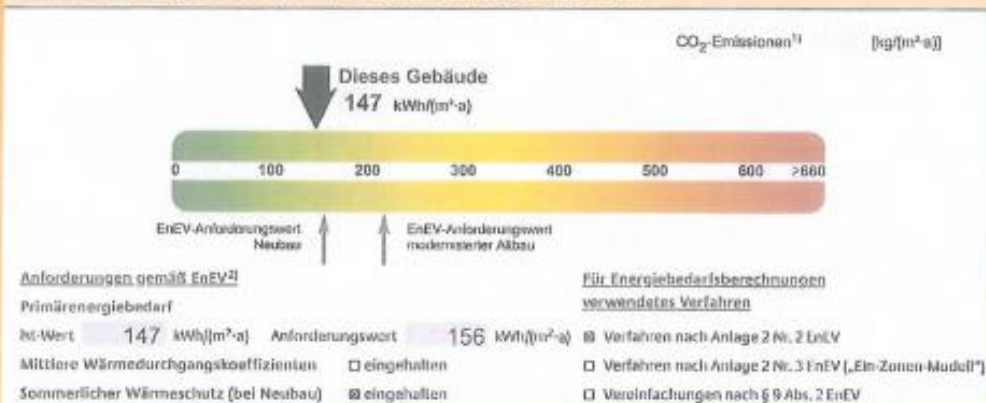
für Nichtwohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Löwentorbogen 11, 70376 Stuttgart

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁶⁾	Kühlung einschl. Beleuchtung	
Fernwärme Stuttgart	64,2	0,0	0,0	0,0	0,0	64,2
Strom-Mix	2,2	0,0	15,2	9,2	10,1	36,7
Heizwerk fossiler Brennstoffe	0,0	0,0	0,0	0,0	15,0	15,0

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁶⁾	Kühlung einschl. Beleuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	52,4	0,0	15,2	0,0	35,4	103,0
Endenergie	66,4	0,0	15,2	9,2	25,2	116,0
Primärenergie	37,6	0,0	39,5	23,8	45,9	146,8

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☐ Die um 15% verschärfen Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfte Anforderungswert kWh/(m²·a)

Wärmeschutzanforderungen

☐ Die verschärfen Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Zone1 Tiefgarage	1,280	11
2	Zone2 Nebenflächen unbeh.	269	2
3	Zone3 Nebenflächen niedrig	927	8
4	Zone4 Nebenflächen beheizt	1,457	12
5	Zone5 Büro gekühlt	5,683	47

☒ 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.

1) Herkunftsangabe 2) bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV
3) nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz 4) nur Hitzenergiebedarf

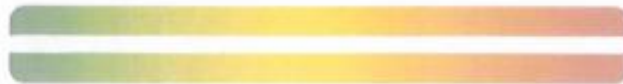
Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Heizenergieverbrauchskennwert (einschließlich Warmwasser)



Stromverbrauchskennwert



Der Wert enthält den Stromverbrauch für:

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges:

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) [zeitlich bereinigt, klimabereinigt]		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
							Durchschnitt	

Verbrauchserfassung – Strom

Zeitraum		Ablesewert [kWh]	Kennwert [kWh/(m ² ·a)]
von	bis		

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie oder Nutzung, ggf. mit Prozentanteil		%
		%
		%
Sonderzonen		

Erläuterungen zum Verfahren

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

© Veröffentlicht im Bundesanzeiger/Internet durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

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 CO₂-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/
Gebäudetell **Löwentorbogen 11, 70376 Stuttgart**

 Hauptnutzung/
Gebäudekategorie **Büronutzung /
Nichtwohngebäude**

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:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	147		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]	116		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ -Emissionen [kg/(m ² ·a)]	24		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

GN
 BAUPHYSIK

 Dipl.-Ing./FH) Gerd Lott
 ausstellungsberechtigt nach §11 EnEV

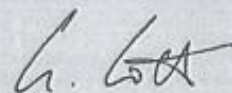
 Berufsweg 17
 70472 Stuttgart
 kontakt@gn-bauphysik.com

 Finkenbinder + Kollegen
 Ingenieurgesellschaft mbH

 Telefon: 0711 / 954 69 00
 Telefax: 0711 / 954 69 13
 www.finkenbinder.com

20.07.2012

Datum



Unterschrift des Ausstellers

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Anlage zum Energieausweis

Zusatzseite Verbrauchserfassung/Gebäudezonierung für Nichtwohngebäude

Gebäude

Adresse/	Löwentorbogen 11, 70376 Stuttgart
Gebäudeteil	

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Büronutzung / Nichtwohngebäude
-----------------------------------	-----------------------------------

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser (Fortsetzung zu Seite 3)[illegible]

Verbrauchserfassung – Strom

(Fortsetzung zu Seite 3)

[illegible]

Gebäudezonen

(Fortsetzung zu Seite 2)

[illegible]

Ihre Ansprechpartnerin



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

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, Rechtshinweis 11. Dezember 2019

Weitere Informationen finden Sie im Internet:
www.hih.de // 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