

New Work mit Aussicht

BTn
Business
Tower
Nürnberg



Provisionsfrei zu vermieten

VERMIETUNGSEXPOSÉ

BUSINESS TOWER NÜRNBERG, Ostendstraße 100, 90482 Nürnberg

Leerstandsübersicht

Freie Flächen im Turm		Verfügbarkeit	Mietpreis
5.OG	ca. 623 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	13.355,00 EUR/mtl./nettowarm 15,24 EUR/qm/nettokalt
6.OG	ca. 624 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	13.450,00 EUR/mtl./nettowarm 15,45 EUR/qm/nettokalt
7.OG	ca. 624 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	13.550,00 EUR/mtl./nettowarm 15,72 EUR/qm/nettokalt
8.OG	ca. 415 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	9.0434,55 EUR/mtl./nettowarm 15,77 EUR/qm/nettokalt
9.OG	ca. 623 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	13.700,00 EUR/mtl./nettowarm 15,99 EUR/qm/nettokalt
11. OG	ca. 622 m ² (Open Space möglich)	6 Monate Ausbaupzeit	14.000,00 EUR/mtl./nettowarm 16,51 EUR/qm/nettokalt
12. OG	ca. 414 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	9.336,00 EUR/mtl./nettowarm 16,55 EUR/qm/nettokalt
13. OG	ca. 414 m ² (Open Space möglich)	6 Monate Ausbaupzeit	9.418,50 EUR/mtl./nettowarm 16,75 EUR/qm/nettokalt
14. OG	ca. 627 m ²	6 Monate Ausbaupzeit	14.250,00 EUR/mtl./nettowarm 16,73 EUR/qm/nettokalt
25.OG	ca. 630 m ² * nicht teilbar, Mindestmietzeit 120 Monate	6 Monate Ausbaupzeit	15.624,00 EUR/mtl./nettowarm 18,80 EUR/qm/nettokalt
1. UG	TG-Stellplätze (Möglichkeit E-Ladestation auf Anfrage)	max 8 Stellplätze pro Etage, weitere auf Anfrage	90,00 -130,00 EUR/mtl./nettokalt
1. UG	Lagerfläche auf Anfrage	Auf Anfrage	10,00 EUR/mtl./nettokalt

Die Nebenkostenvorauszahlungen i.H.v. insgesamt 6,00 EUR/m²/mtl. sind im ausgewiesenen Nettowarmmietpreis für den Turm enthalten

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der aktuell gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Vermietet werden MFG-1 Flächen (exklusiv genutzte Flächen) ohne anteilige Allgemeinflächen!

Leerstandsübersicht Randbau

Freie Flächen im Randbau		Verfügbarkeit	Mietpreis
4.OG	ca. 3.832 m ² teilbar ab 951 m ²	ab sofort	15,50-17,00* EUR/m ² /nettokalt
5. OG	ca. 2.502 m ² teilbar ab 612	ab sofort	15,50-17,00* EUR/m ² /nettokalt
6. OG	ca. 2.777 m ² teilbar ab 682 m ²	ab sofort	15,50-17,00* EUR/m ² /nettokalt
	Insgesamt bis zu 9.111 m ²		zzgl. Nebenkosten 6,00 €/m ² * je nach Ausstattung

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der aktuell gültigen gesetzlichen Mehrwertsteuer.
 Vermietet werden MFG-1 Flächen (exklusiv genutzte Flächen) ohne anteilige Allgmeinflächen!

Weitere Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung



Der Business Tower Nürnberg (BTN) ist mit 135 Metern das aktuell höchste Bürogebäude Nordbayerns, das zweithöchste in Bayern. Er liegt in Nürnberg im beliebten Stadtteil Tullnau, angrenzend zu den Stadtteilen Gleißhammer und Mögeldorf, zwischen dem Tiergarten und dem Wöhrder See, am Eck Ostend-/Cheruskerstraße.

Der atemberaubende Ausblick aus den oberen Etagen wird auch Sie in seinen Bann ziehen.

Eine alle 10 Minuten verkehrende Straßenbahnlinie (Tram 5) vom Hauptbahnhof über Mögeldorf zum Tiergarten hält ebenso direkt vor der Türe wie die Buslinien 43 + 65, welche mehrere Stadtbezirke anfahren. Die S-Bahn Haltestelle Ostring (S2) liegt direkt hinter dem Gebäude. Von hier aus gelangen Mitarbeiter, Kunden und Besucher in vier Minuten zum Hauptbahnhof.

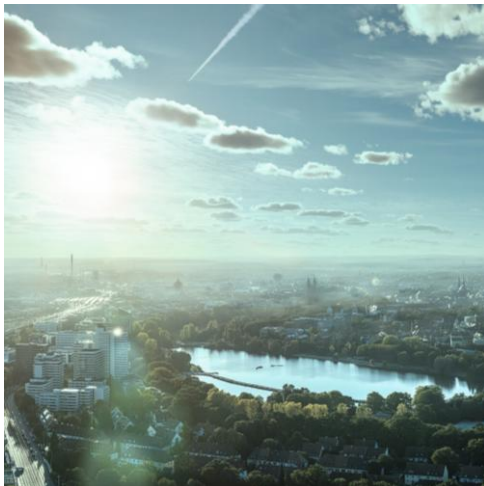
Der Gebäudekomplex wurde 2001 errichtet und ist seither die Zentrale eines großen Versicherungsunternehmens. Sie betreten das Gebäude über den Haupteingang am Fuße des Towers. Dort gelangen Sie in den großzügigen und hellen Empfangsbereich.

Der Turm erstreckt sich über 34 Stockwerke. Hier werden Flächen in diversen Stockwerken zeitlich versetzt verfügbar. Lassen Sie sich in einem der sechs Fahrstühle in die jeweilige Etage befördern. Ein besonderes Highlight ist der sensationelle Ausblick über Nürnberg. Neben diesem Rundumblick aus Ihren Büroflächen bildet der Innenhof ein weiteres Kleinod. Er bietet durch die Grünflächen sowie durch das 8.000 m² große Wasserbecken eine außergewöhnlich hohe Aufenthaltsqualität.

Die Qualität des Arbeitsplatzes wird entscheidend vom Umfeld beeinflusst: Hier trägt unter anderem die großzügige Gastronomie im Erdgeschoss ihren positiven Teil bei. Die täglich wechselnden Gerichte werden aus regionalen Produkten frisch gekocht und zu erschwinglichen Preisen angeboten. Mitarbeiter oder auch Geschäftspartner können die Mittagspause im Innenhof auf der Terrasse oder im großräumigen Innenbereich verbringen. Die Barista Bar im 1. Obergeschoss versorgt die Mieter und deren Gäste mit hochwertigen Kaffeeprodukten.

Die Konferenz- und Meetingflächen in den TOP Etagen 31. bis 32. werden aktuell renoviert und stehen Zug um Zug ab 2024 gegen eine Nutzungsgebühr allen Mietern zur Verfügung.

Das Objekt verfügt zudem über eine Tiefgarage, die einen direkten Zugang zum Gebäude ermöglicht. Im hinteren Bereich der Immobilie stehen überdachte Fahrradabstellplätze zur Verfügung.



Weitere Eckdaten

Energieausweis



Energiebedarfsausweis nach § 16 ff.
Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei

Ausstattung Büro

- » vermietet werden nur die exklusiv genutzten Flächen, ohne anteilige Allgemeinflächen
- » modernes Raumkonzept
- » New Work Konzepte umsetzbar
- » hochwertiger Teppichboden
- » Neue LED-Beleuchtung
- » EDV-Verkabelung (CAT 5) kann vom Vermieter übernommen werden
- » Glasfaseranbindung Ende 2023 verfügbar
- » Neue Teeküche
- » Neue WCs
- » außenliegender Sonnenschutz, elektrisch bedienbar
- » Kühlsegel

Ausstattung Gebäude

- » großzügiger und ansprechender Empfangsbereich im Erdgeschoss
- » sechs Personenaufzüge
- » Tiefgarage
- » Gastronomie und hochwertige Barista Bar

Kaution



3 Bruttomonatsmieten

Lage auf einen Blick



Flughafen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreichbar



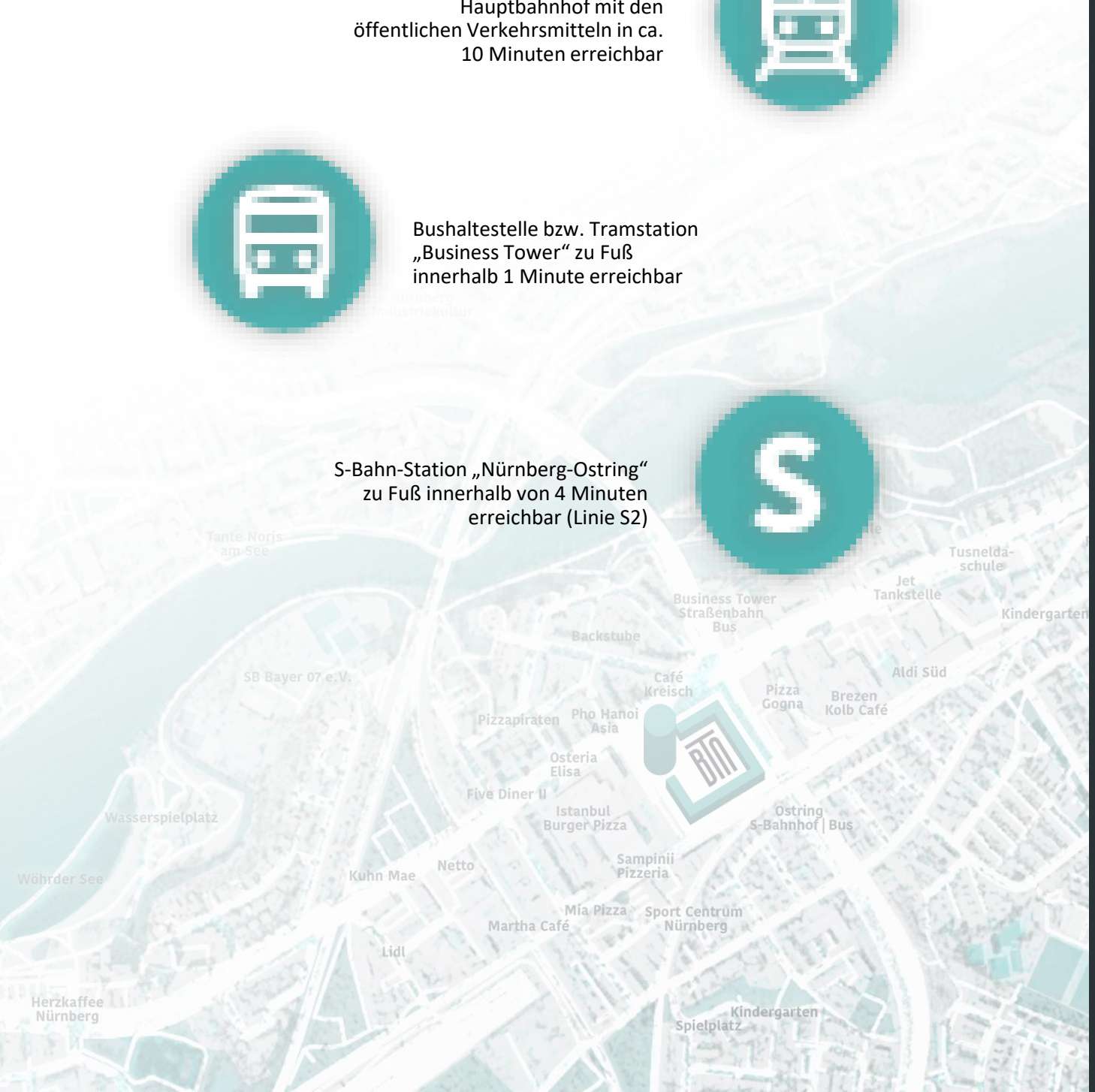
Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 10 Minuten erreichbar



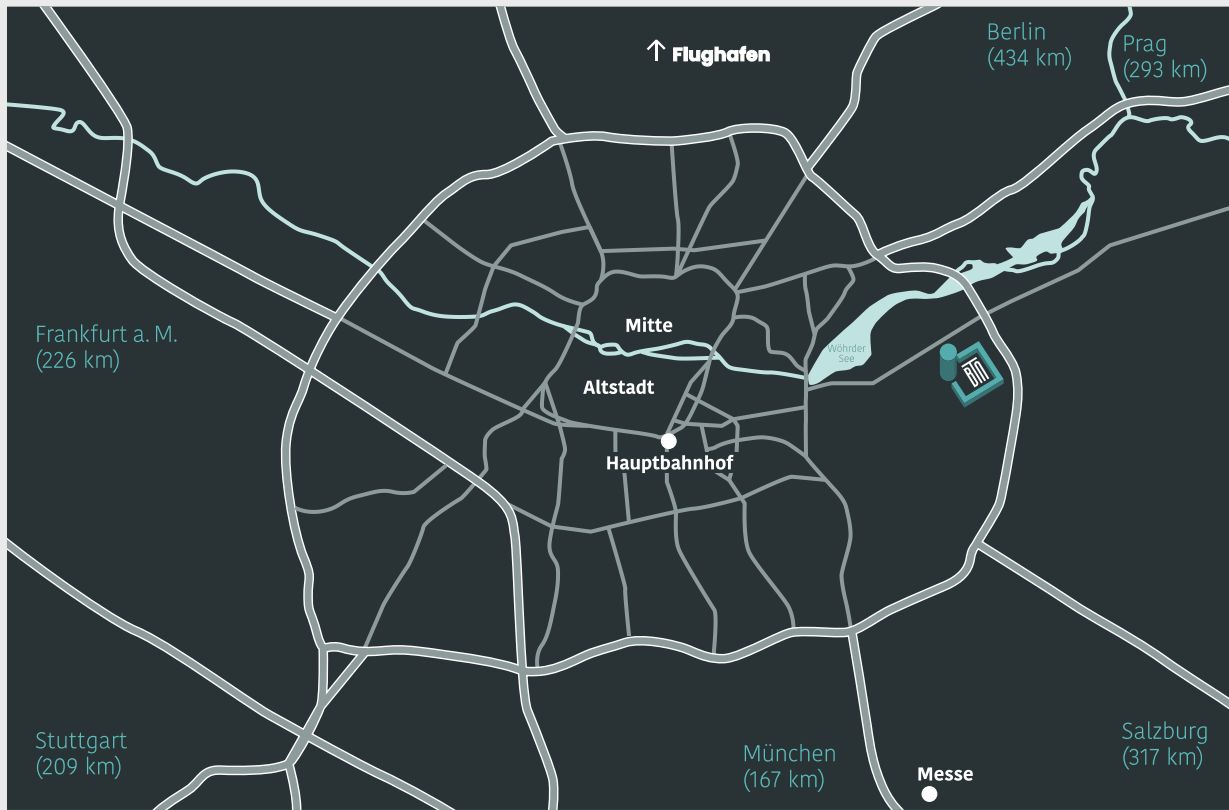
Bushaltestelle bzw. Tramstation „Business Tower“ zu Fuß innerhalb 1 Minute erreichbar



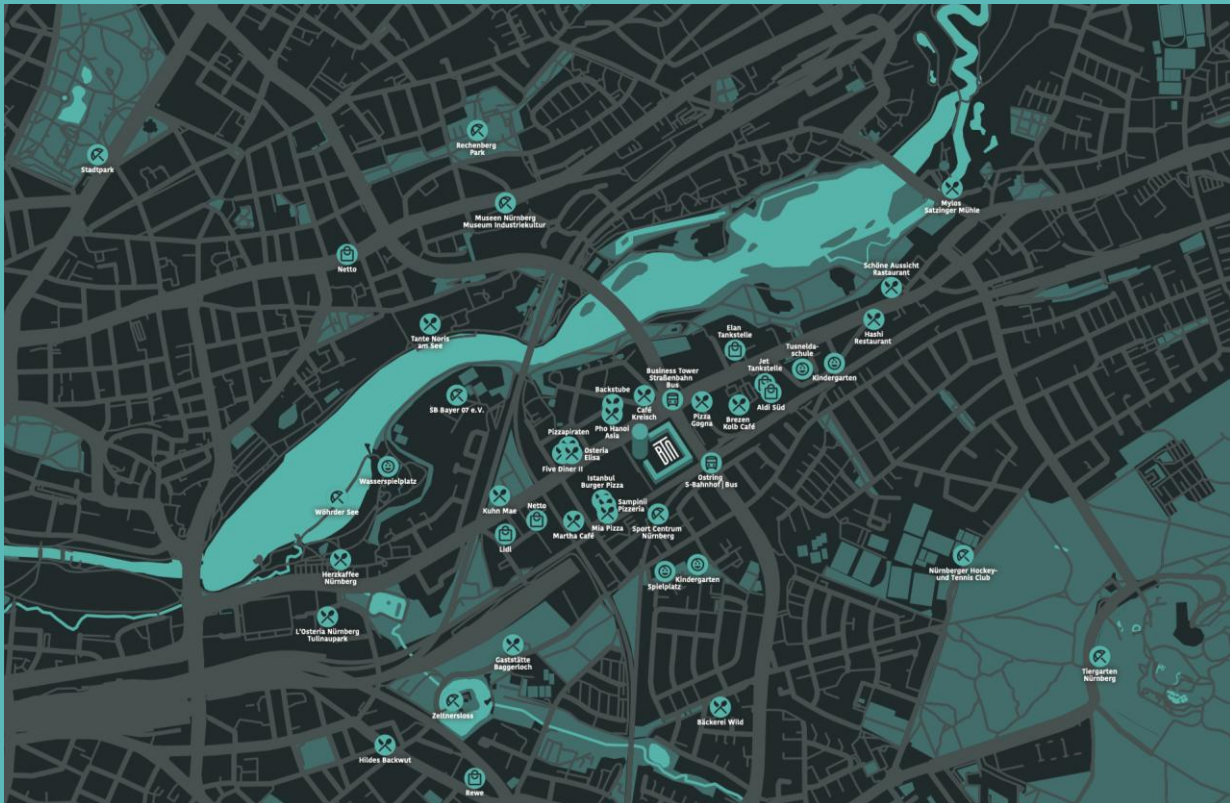
S-Bahn-Station „Nürnberg-Ostring“ zu Fuß innerhalb von 4 Minuten erreichbar (Linie S2)



Lage / Mikro- und Makroansicht



Makroansicht



Mikroansicht

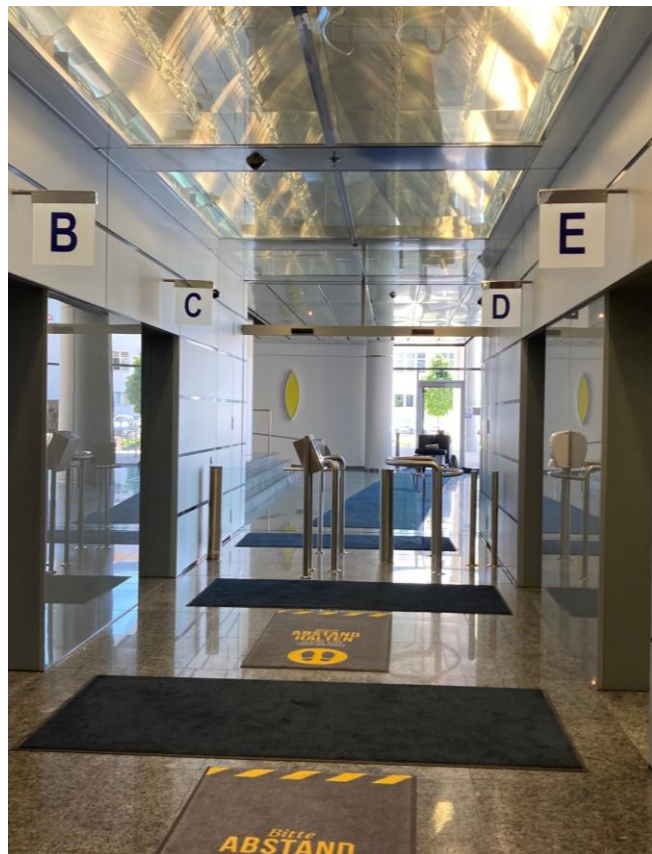
Objektansichten

Außenansichten



Objektansichten

Empfangsbereich mit Sicherheitskonzept



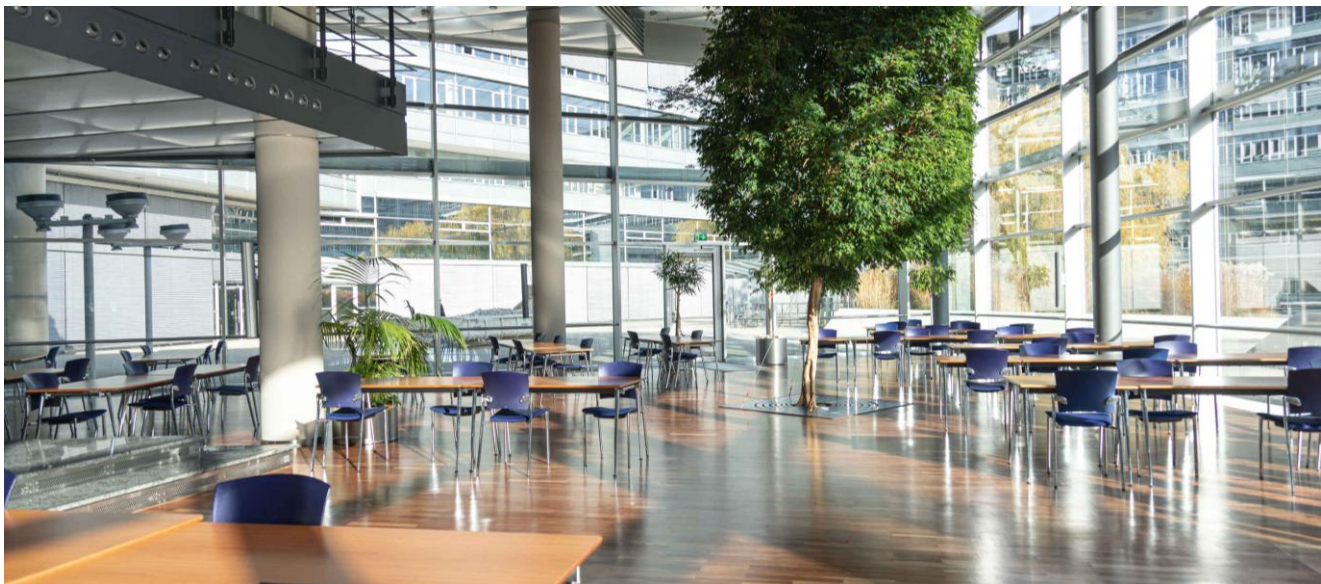
Objektansichten

Musterfläche 30.OG



Objektansichten

Gastronomie



Objektansichten

New Work Beispiele (im Gebäudeteil Randbau)

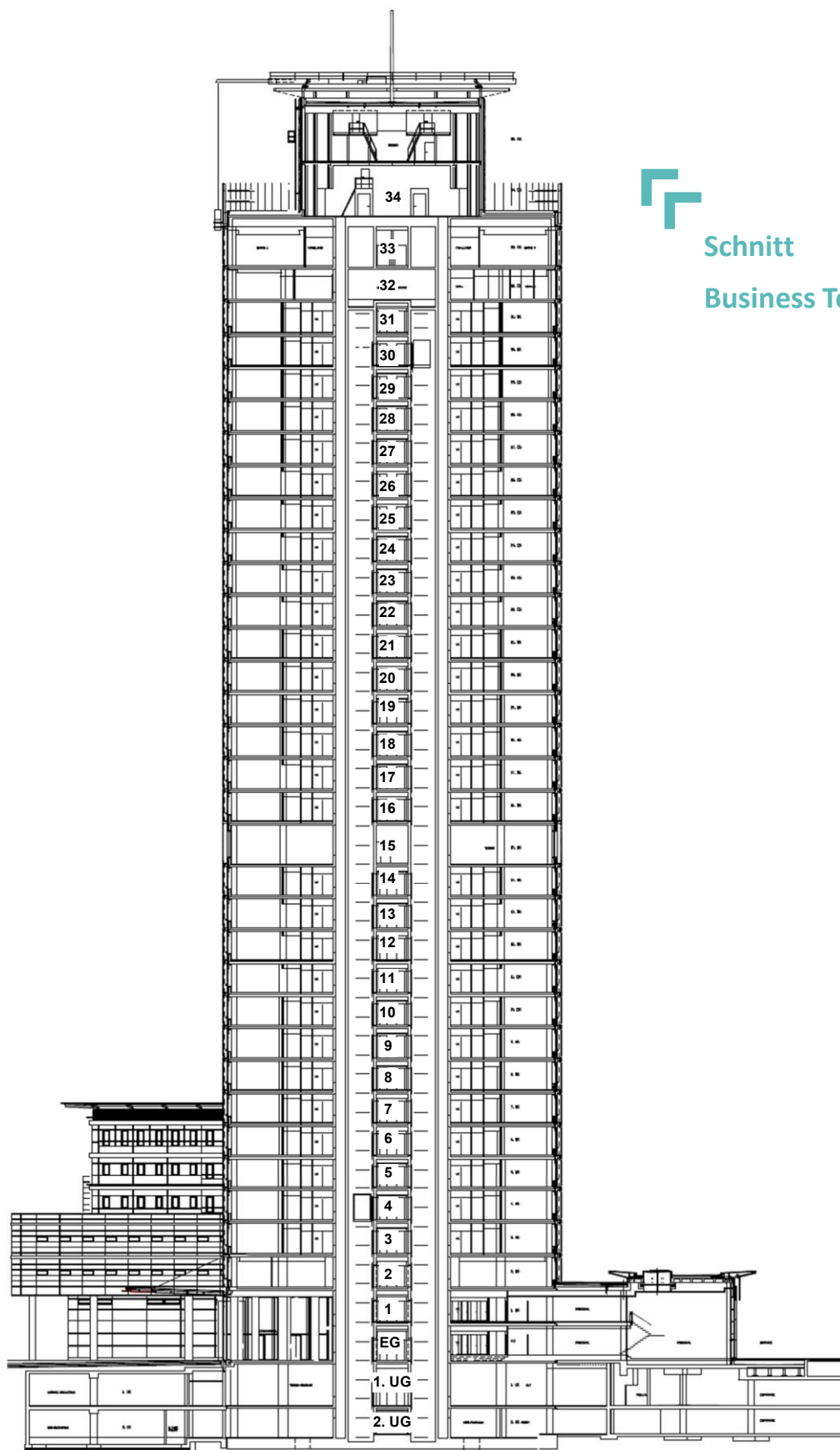


Objektansichten

Aufenthaltsbereich / Innenhof



Schnitt

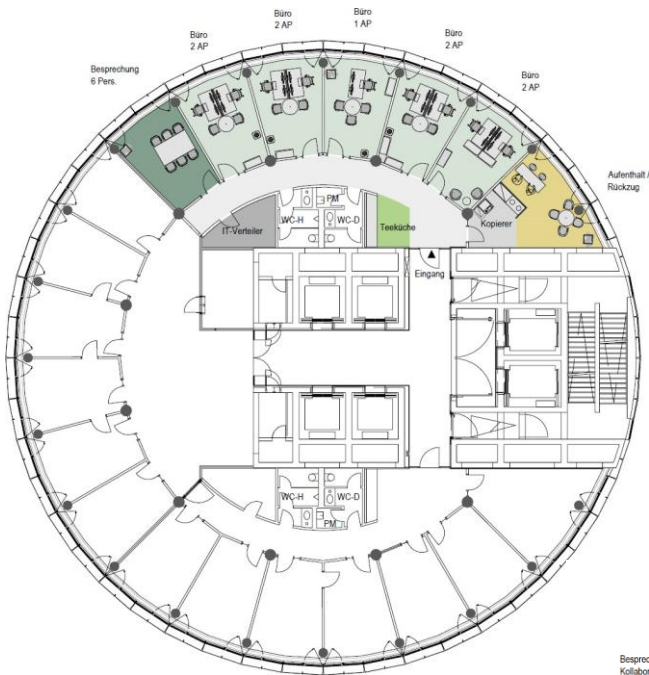


Schnitt

Business Tower



Grundrissplan

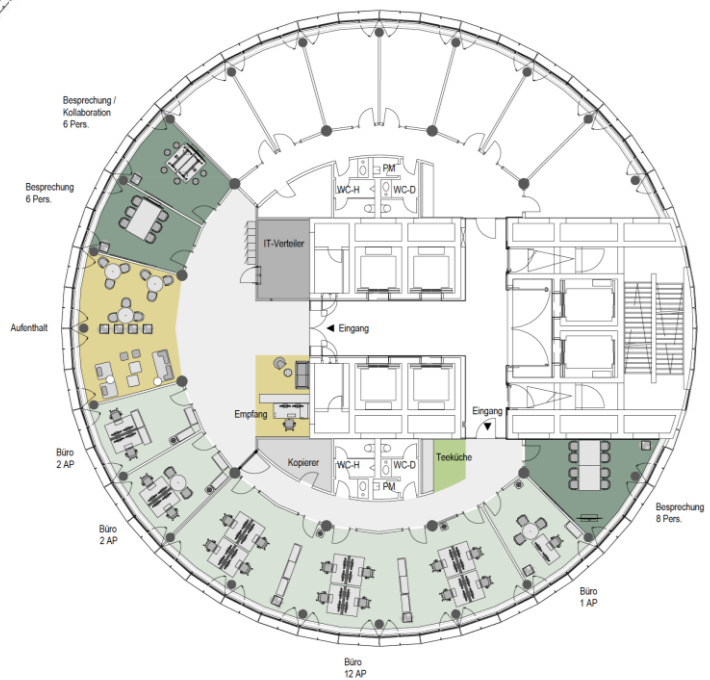


1/3 Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 1

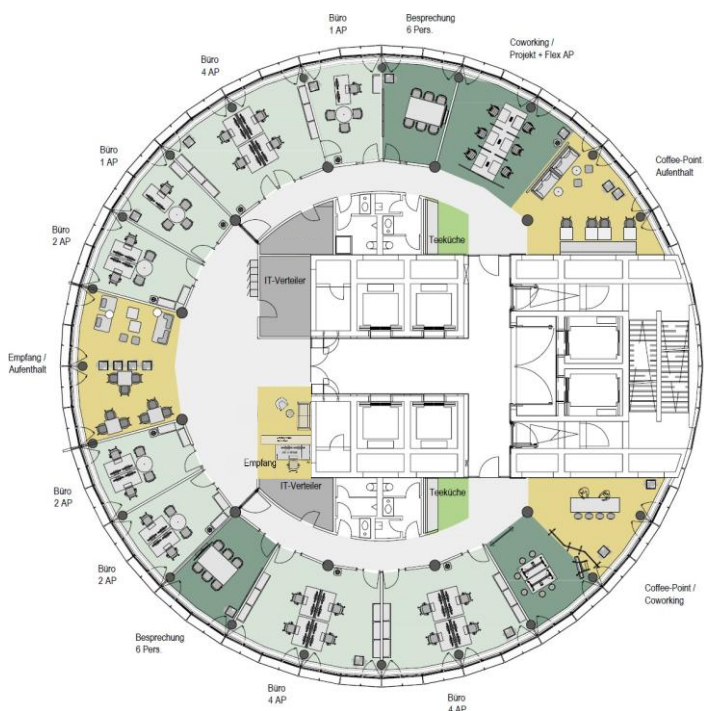
2/3 Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 1

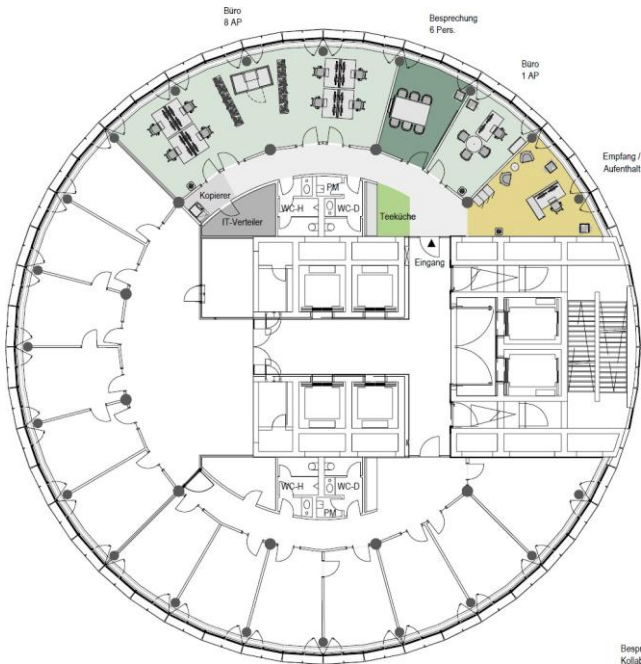


Gesamt-Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 1



Grundrissplan

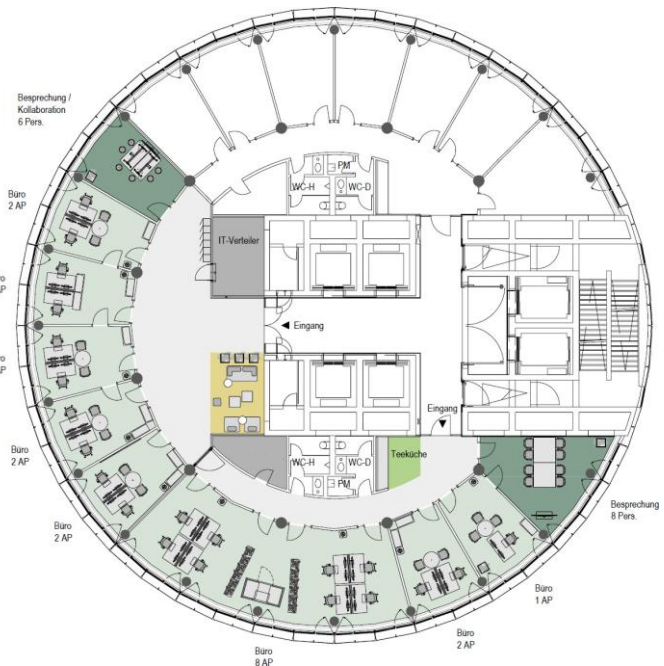


1/3 Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 2

2/3 Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 2



Gesamt-Geschoss / Musterplanungen

Beispiel Variante 2



Grundrissplan

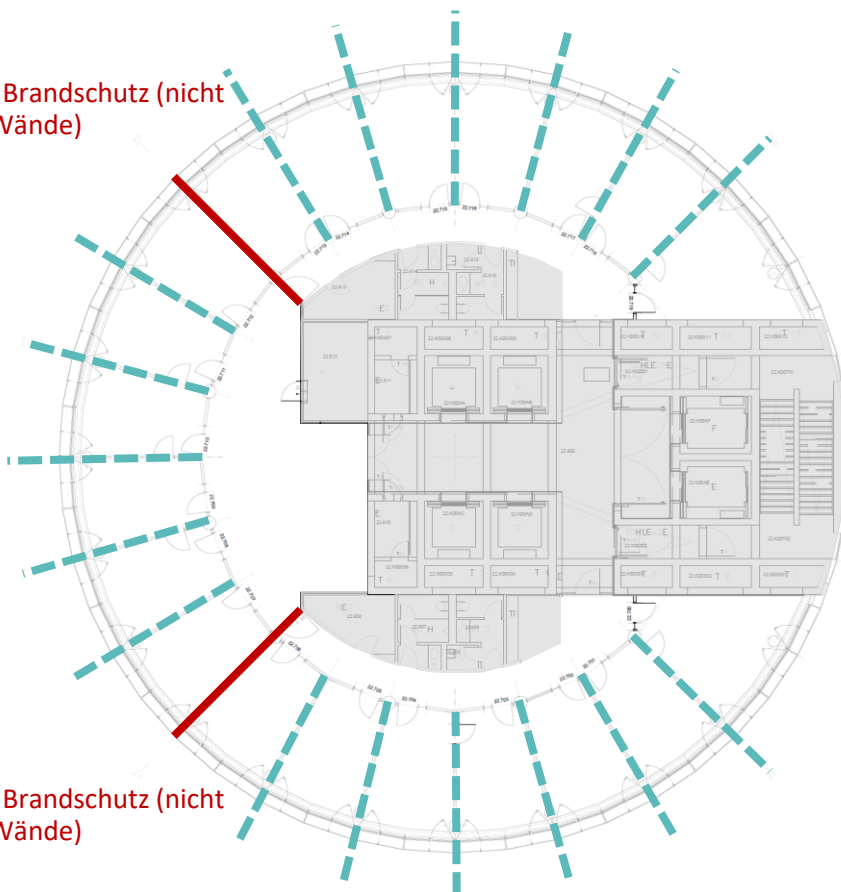


Möglichkeiten der Raumaufteilung



Mögliche Fassadenraster/Einteilungen für Räume. Das Fassadenraster kann bis zu maximal 120 qm geöffnet werden (orientiert am Stützenraster Turmgebäude)

Brandwand / Brandschutz (nicht versetzbare Wände)



Nicht veränderbare Räume
(WC-Anlagen,
IT-Verteiler, Schächte,
öffentlicher Flurbereich)

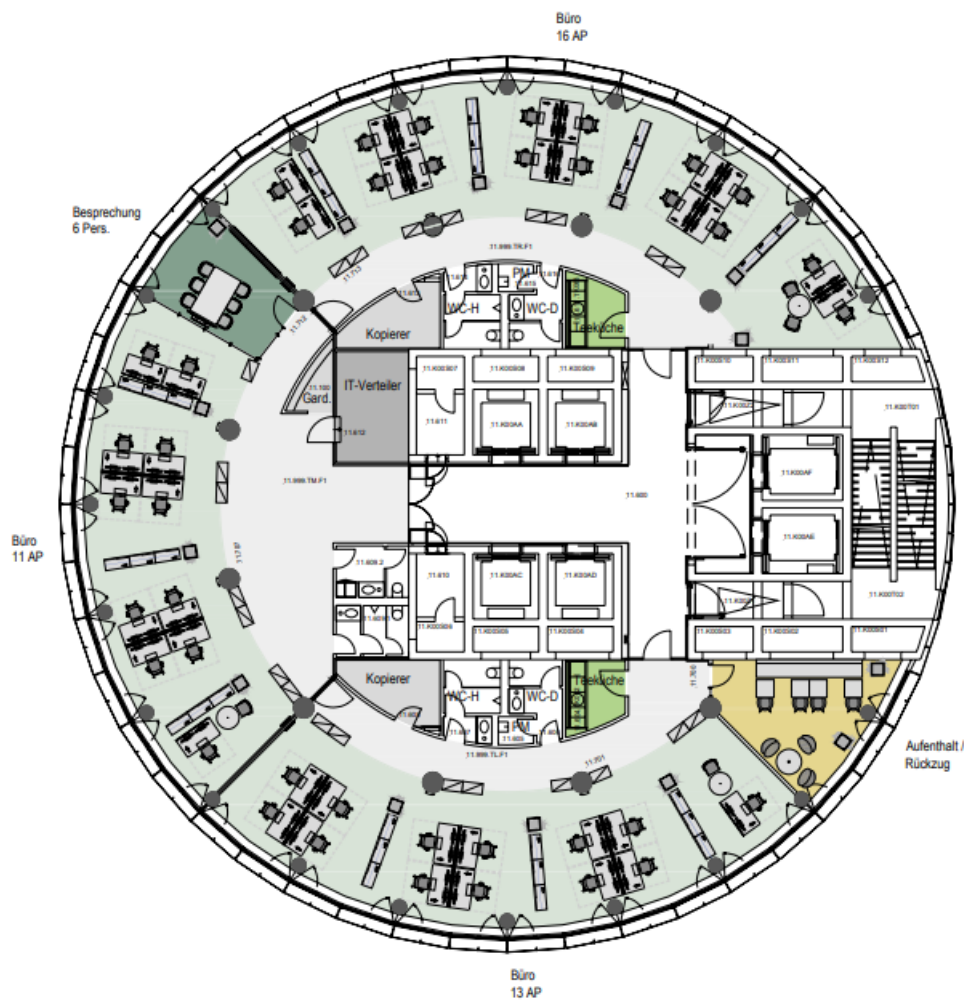
Grundrissplan



Open Space möglich
11. OG / 13.OG / 16.OG

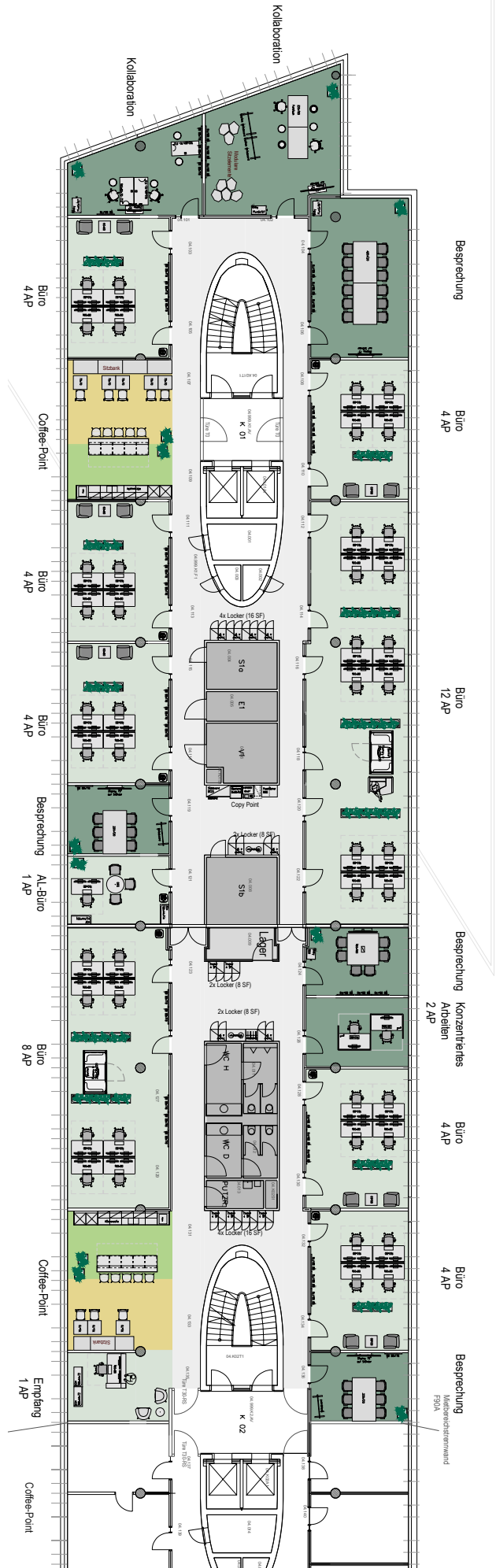


Aktueller Genehmigungsstand gemäß Bestand.
Änderungen in der Raumplanung 11.OG / 13.OG und
16.OG sind genehmigungspflichtig.



maximale Belegung 40 AP

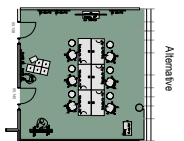
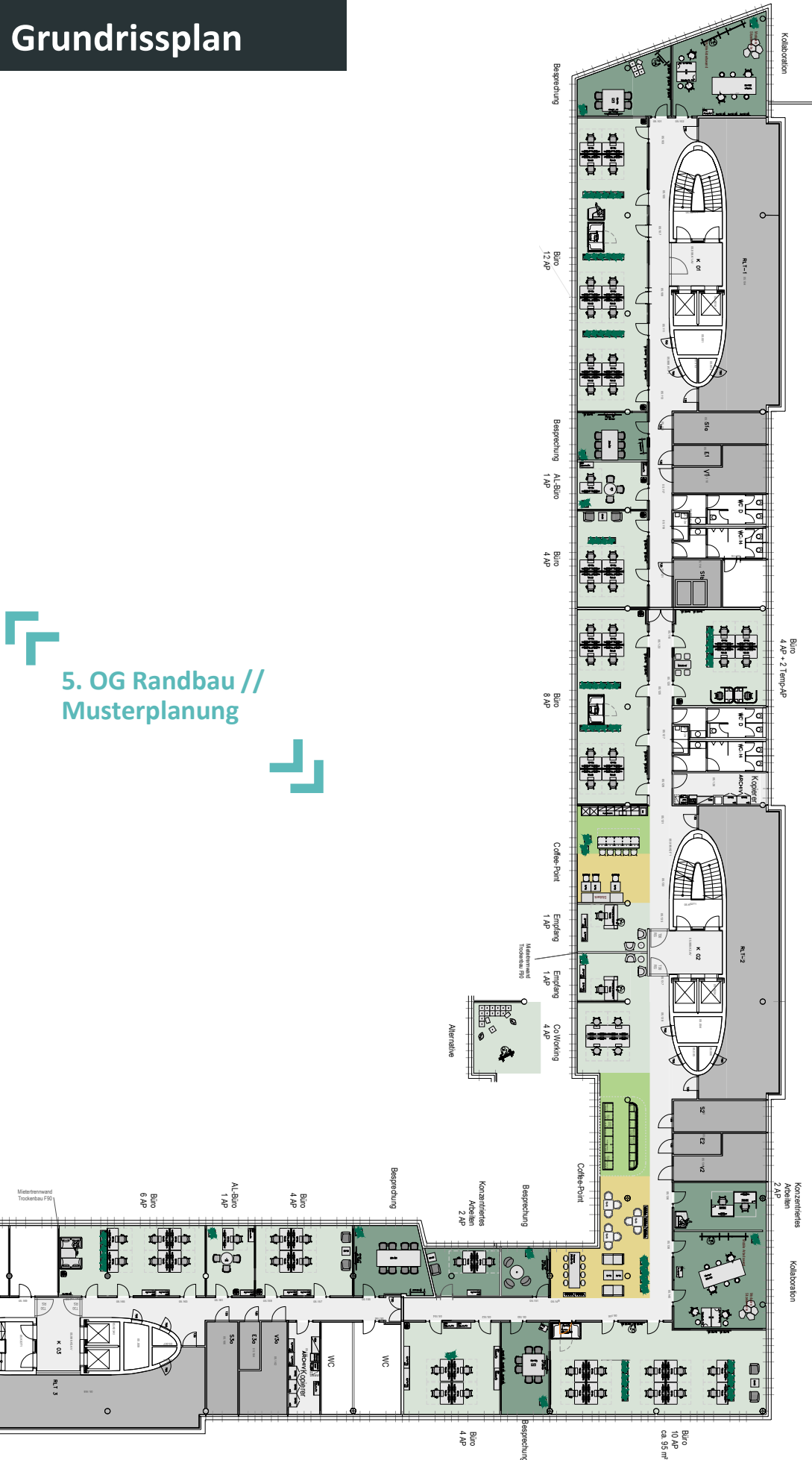
Grundrissplan



4. OG Randbau // Musterplanung

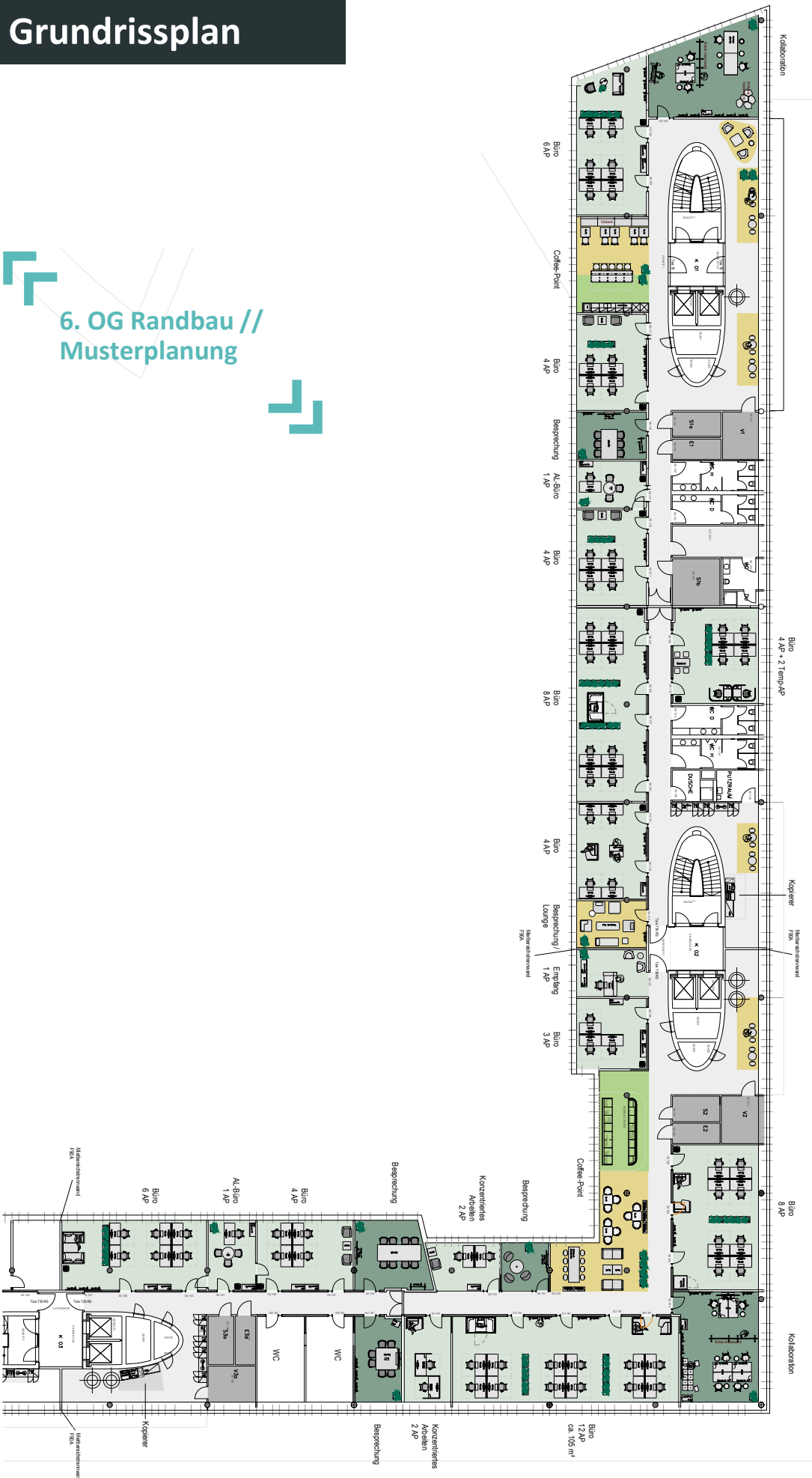
Grundrissplan

5. OG Randbau // Musterplanung



Grundrissplan

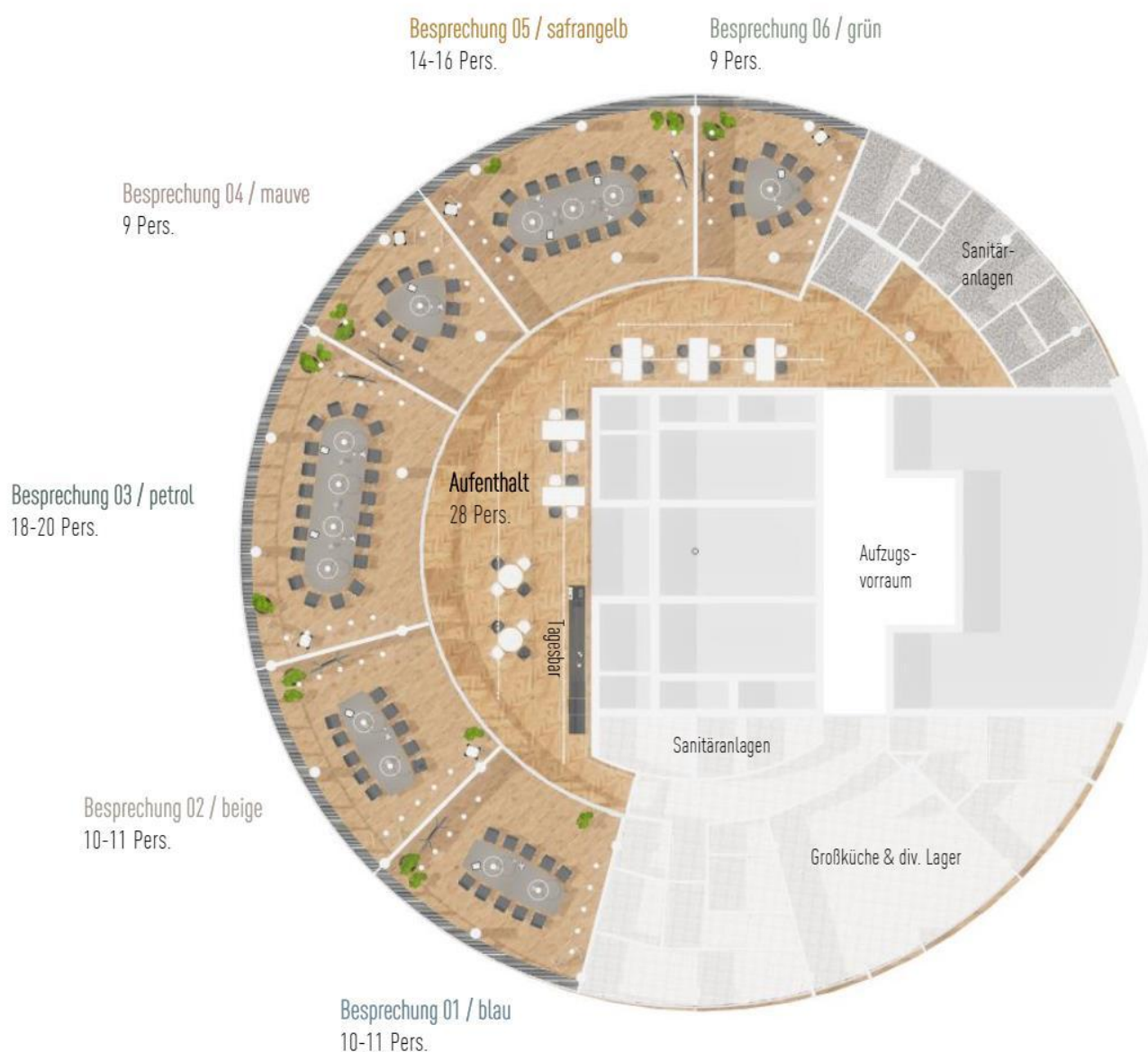
6. OG Randbau // Musterplanung



Grundrissplan



32. OG /
Konferenzetage



Objektansichten



32. OG /
Konferenzetage



Objektansichten



32. OG /
Konferenzetage



Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.04.2034

Registriernummer:

BY-2024-005039863

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros		
Adresse	Ostendstr. 100 90482 Nürnberg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2001		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2000		
Nettogrundfläche ⁵	125.889,0 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Fernwärme, Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: Fernwärme (KWK erneuerbar)	Verwendung:	Heizung & Warmwasser
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☒ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁶	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Aushangpflicht ☐ 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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erfäuterungen – 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Stefan Holz Energieberatung GmbH
Christoph Kehrstephan - M.Eng. (FH)
Raiffeisenstr. 18
91741 Theilenhofen

Unterschrift des Ausstellers

Stefan Holz Energieberatung

unabhängige Energie- und Umweltberatung, Sachverständigenbüro

Raiffeisenstr. 18 Telefon: 09834/381 9793
91741 Theilenhofen Telefax: 09834/381 9795

Ausstellungsdatum

11.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

⁶ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

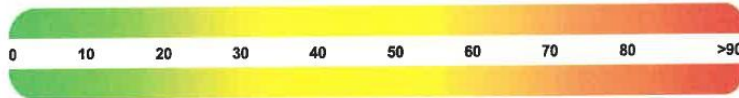
BY-2024-005039863

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen

kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach § 21 GEG
☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ⁴ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ⁴

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEGArt der erneuerbaren Energie Anteil Wärmebereitstellung ⁵ Anteil EE ⁶ der Einzelanlage Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷

Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹Art der erneuerbaren Energie Anteil EE ¹⁰

Summe ⁸	%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Einträge in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG³ nur Hilfsenergie⁴ Mehrfachnennung möglich⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

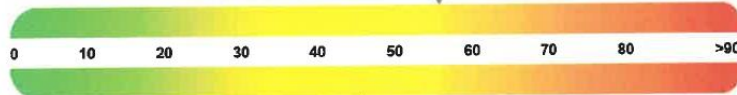
BY-2024-005039863

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

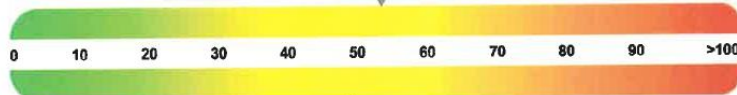
55,8 kWh/(m²·a)

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ³

- ☒ Warmwasser enthalten
☐ Kühlung enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

53,5 kWh/(m²·a)

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.01.2020	30.11.2023	Fernwärme, KWK	0,24	25056550	626414		24430136	1,10	
01.01.2020	30.11.2023	Strom	1,80						26371687

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

109,7 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

30,0 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte ²	
		Wärme	Strom
Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros	100,0 %	46	49

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises² Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de³ gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2024-005039863

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

☒ möglich

☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

[illegible]☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

Stefan Holz - Energieberatung GmbH, Christoph Kehrstephan – M.Eng. (FH)
Raiffeisenstraße 18, 91741 Thellenhofen

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Sanierungsmaßnahmen sollten mit einem sachkundigen Energieberater abgeklärt werden, um eventuelle staatliche Förderungen in Anspruch nehmen zu können.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG 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 Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pauschaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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 Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. 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 einpauschaler 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.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechnungsunterlagen

Seite -1-

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Straße: Ostendstr. 100
PLZ / Ort: 90482 Nürnberg
Gebäudeteil: Ganzes Gebäude
Energiebezugsfläche: 125889,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme, KWK
Einheit: kWh
Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser		Kühlung	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%	kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	6773140	6773140	6603812	97,5	169329	2,5	—	—
01.01.2021	31.12.2021	7509920	7509920	7322172	97,5	187748	2,5	—	—
01.01.2022	31.12.2022	6425540	6425540	6264902	97,5	160639	2,5	—	—
01.01.2023	30.11.2023	4347950	4347950	4239251	97,5	108699	2,5	—	—

Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh	Kühlung	
			kWh	%
01.01.2020	31.12.2020	7384083	—	—
01.01.2021	31.12.2021	6639871	—	—
01.01.2022	31.12.2022	6585297	—	—
01.01.2023	30.11.2023	5762436	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 90482
Ort: Nürnberg

Leerstände

- keine -

Energiebedarfsausweis

nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

Berechnungsunterlagen

Seite -2-

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m²	HZ + WW kWh / (m² a)	Strom kWh / (m² a)
Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros	100,0	125889	46	49

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 30.11.2023
Kennwert: 55,8 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2020 - 30.11.2023
Kennwert: 53,5 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Bürogebäude - überwiegend Großraumbüros
Vergleichskennwert für:
- Heizung und Warmwasser: 46,5 kWh/(m² a)
- Strom: 48,6 kWh/(m² a)

Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen

Head of Letting Management
Munich / Prokuristin

HIH Real Estate GmbH

Franz-Joseph-Straße 14
80801 München
T +49 89 2620892 11
M +49 173 5357402
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



Rechtshinweis



Dieses Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Maßgeblich für den Inhalt einer Leistungsverpflichtung der HHH 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 HHH 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.hhh.de | www.hhh-vermietung.de