

Moderne Büroflächen in Freiham

Provisionsfrei zu vermieten

Clarita-Bernhard-Straße 18, 81249 München

Leerstandsübersicht

2. OG	ca. 639 m ²	18,00 EUR/m ² /mtl.nettokalt
-------	------------------------	--

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,90 EUR/m²/mtl.



Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Die Clarita-Bernhard-Straße 18 befindet sich im Herzen des Stadtgebiets München-Freiham und besticht durch seine flexible und moderne Architektur. Das markante Design und die großen Fensterfronten machen das Gebäude schon von außen einprägsam und unverwechselbar.

Das Objekt wurde 2010 fertiggestellt und besteht aus 4 Etagen. Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Ladenfläche, in den darüberliegenden Etagen moderne Büroflächen. Über eine moderne, große Freitreppe sind alle Geschosse miteinander verbunden.

Freiham ist ein äußerst attraktiver Standort und Einzugsgebiet, nicht zuletzt aufgrund seines Rufs als größte Quartiersentwicklung Europas. Gelegen im Teilmarkt München Süd/West, ist Freiham lediglich zwei S-Bahn-Stationen von der Hauptstrecke München (Haltestelle Pasing) entfernt. Von hier aus besteht direkter Zugang zum ICE-Streckennetz der Deutschen Bahn.

HIH Real Estate

Ericusspitze 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

Weitere Eckdaten

Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none">• Moderne Büroausstattung• Flexible Raumaufteilung• Klimatisierung• Teeküche• Außenliegender Sonnenschutz• Personen- und Lastenaufzug• Hohlraumboden• EDV-Verkabelung kann vom Vormieter übernommen werden
Kautions	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	verfügbar ab 01.03.2026
Ihre Ansprechpartner	Carina Orthen T +49 89 2620892-11 E corthen@hih.de Vanessa Berger T +49 89 2620892-12 E yberger@hih.de

Objektansichten

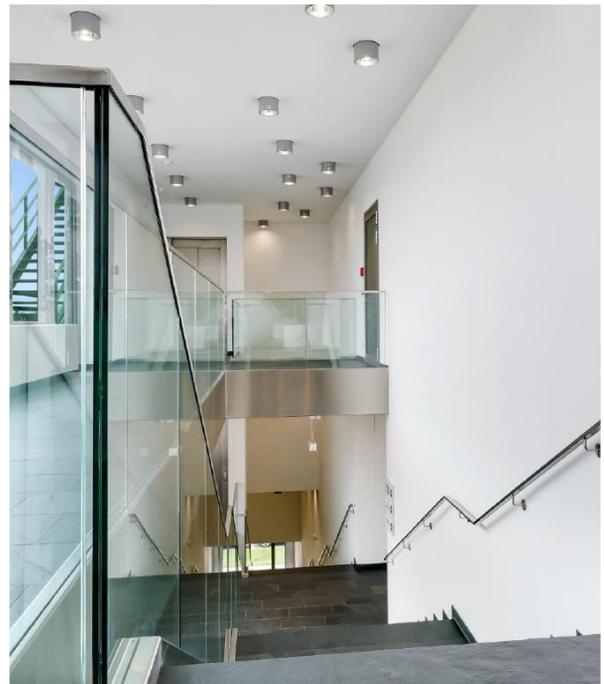


HIH Real Estate

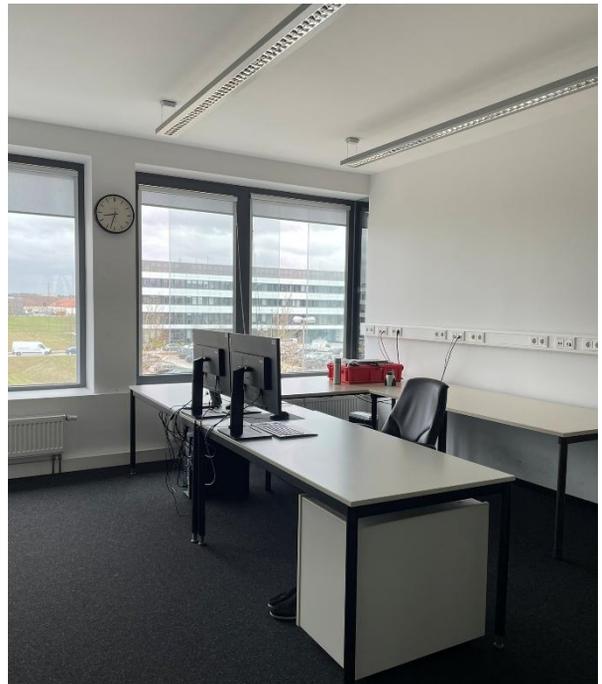
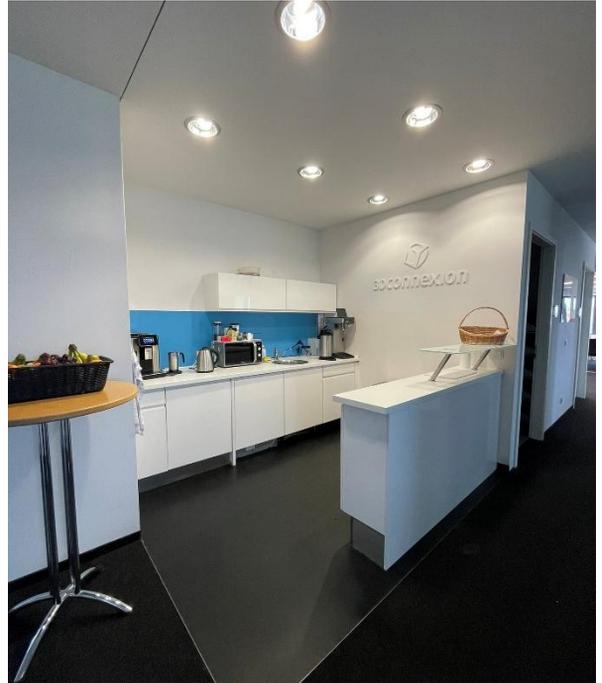
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

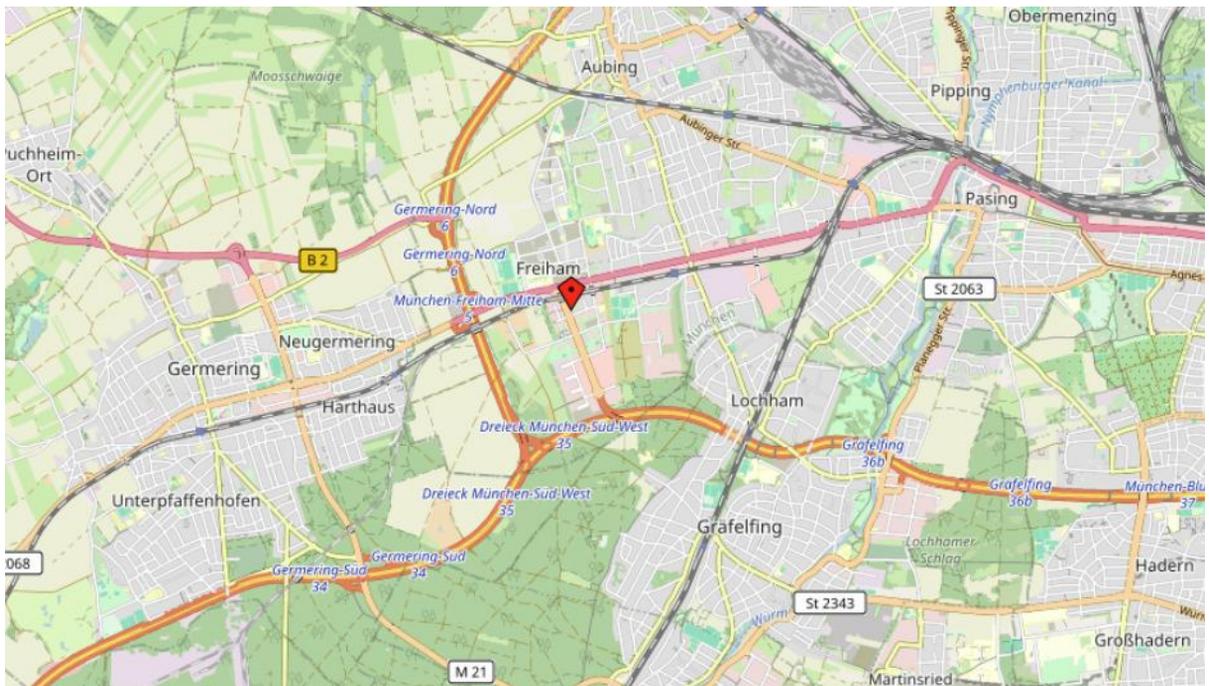
Objektansichten



Objektansichten



Lage / Mikro- und Makroansicht



HIH Real Estate

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

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

Lage auf einen Blick



- Der Münchner Flughafen ist ca. 46 km entfernt, diesen erreichen Sie in ca. 25 Fahrminuten



- Die München Innenstadt bzw. der Hauptbahnhof ist ca. 14,5 km entfernt, Sie erreichen den Hauptbahnhof in ca. 20 Min Fahrminuten



- Die Bushaltestelle Clarita-Bernhard-Straße ist unmittelbar vor dem Haus, hier verkehrt die Bus Linie 143 Richtung Olympia-Einkaufszentrum



- Die S-Bahnstation Freiham ist in ca. 4 Gehminuten erreichbar, hier verkehrt die S8 zwischen Herrsching und dem Flughafen München

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 05.02.2035

Registriernummer: BY-2025-005555669

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Verkaufsstätten (allgemein)		
Adresse	Clarita-Bernhard-Straße 18, 81249 München		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2009		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2011		
Nettogrundfläche ⁵	4.960 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärme		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme; Umweltwärme	Verwendung: Heizung; Kühlung	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht

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 (**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

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)



ETC Hamburg GmbH
MBA Jennifer Kreibich, Energie Effizienz Expertin
Meiendorfer Weg 23
22145 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Jennifer C. Kreibich

Ausstellungsdatum 05.02.2025

HIH Real Estate

Ericusspitze 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

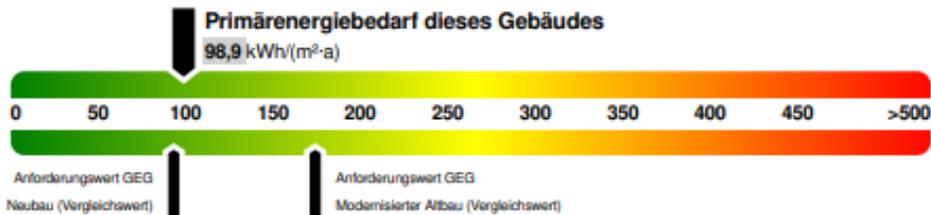
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-005555669

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen **34,6** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- 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 ²	Kühlung einschl. Beleuchtung	
Strom netzbezogen	0,1	2,9	26,3	9,9	1,7	40,8
<small>Nach Formeln aus F26, locale Bereich/CO₂erträge und Energiebereich/low EnergyErträge</small>	65,0	0,0	0,0	0,0	0,0	65,0

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **67,9 kWh/(m²·a)**

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **38,0 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 gascheile Erfüllungszonen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis ff GEG³

- Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromelektrische (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f)
- 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 GEG⁴

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeerstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
Fernwärme	96%
Summe ⁷ :	96%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² nur Wärmeenergiebedarf
³ Mehrrechnungen möglich

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Einzelhandel	2.393	48
2	Büro	667	13
3	Verkehrsflächen	651	13
4	Lager UG	562	11
5	Großraumbüro	525	11

weitere Zonen 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.

⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmeerstellung aller Anlagen
⁵ Anteil EE an der Wärmeerstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁸ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsgelung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall
⁹ Anteil EE an der Wärmeerstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen
Head of Letting Management Munich

HIH Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Str. 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 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 | www.hih-vermietung.de

HIH Real Estate

Ericusspitze 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