

Schöne Büroflächen in der Friedrichstraße

Provisionsfrei zu vermieten

Forum Friedrichstadt // Friedrichstraße 150-152, 10117 Berlin



Leerstandsübersicht

7. OG	ca. 200 m ²	29,00 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 5,00 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung	Das Objekt befindet sich im Stadtteil Mitte im begehrten Geschäftsviertel an der bekannten Friedrichstraße in Berlin. Das Gebäude bietet durch die Nähe zum Bahnhof „Friedrichstraße“ und der U6, U2, sowie einigen Bushaltestellen erstklassigen Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die sonstige Umgebung ist geprägt von einer Vielzahl von Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Die Flächen selbst bieten eine helle, ansprechende Arbeitsumgebung mit einer repräsentativen, eleganten Fassade.
Energieausweis	Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.
Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Hohlraumboden mit Bodenkabeltanks • Antistatischer Teppichboden • Anpassung der Grundrissstruktur möglich • Helle Räume
Kaution	3 Bruttomonatsmieten

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

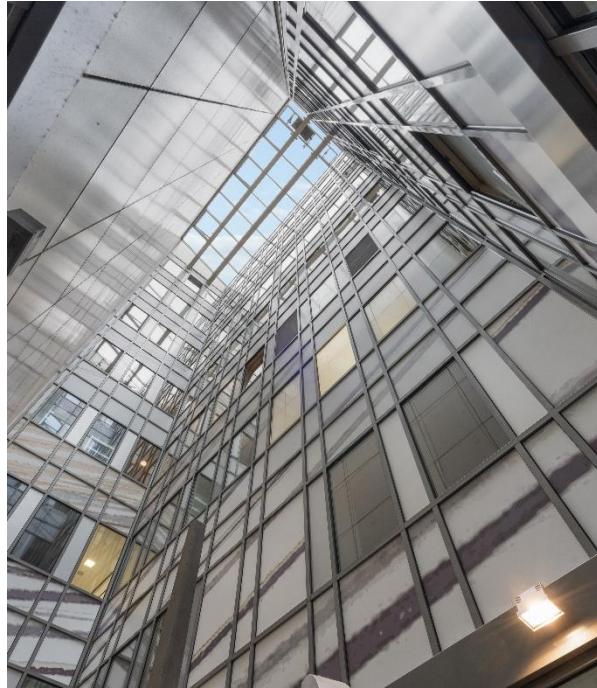
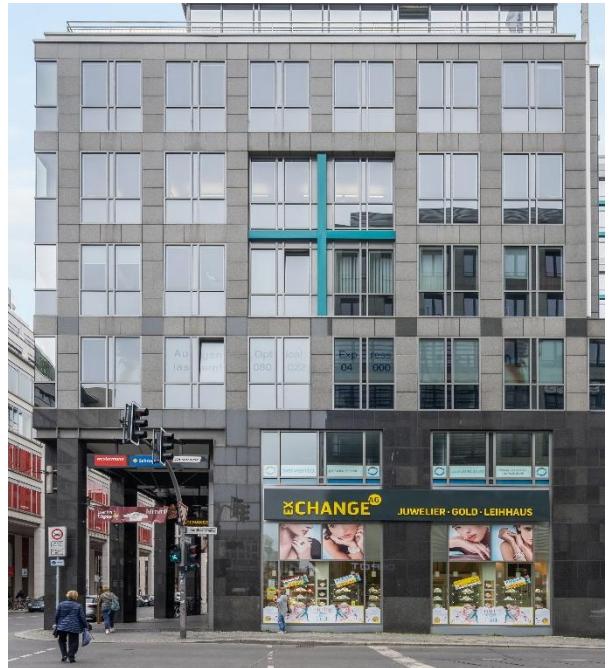
Übergabe	Nach Vereinbarung
Ihre Ansprechpartner	Susann Schwandtner Co-Head of Letting Management Berlin T +49 30 26497080 E sschwandtner@hih.de oder vermietung-berlin@hih.de

HIH Real Estate

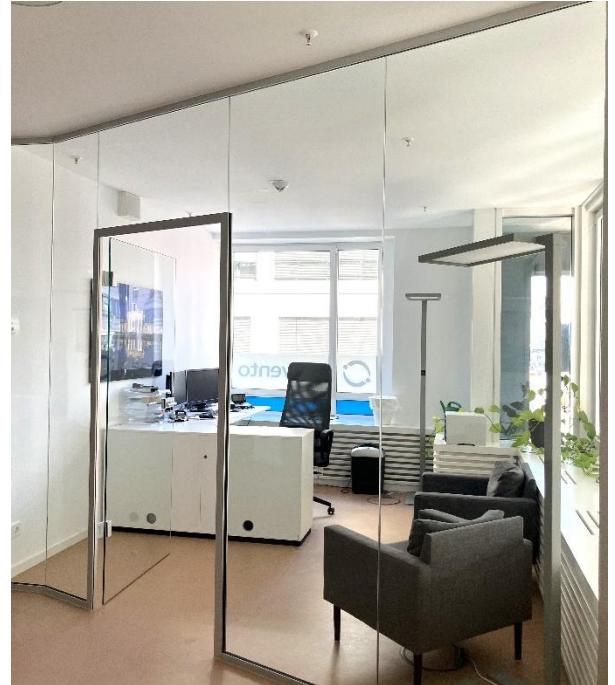
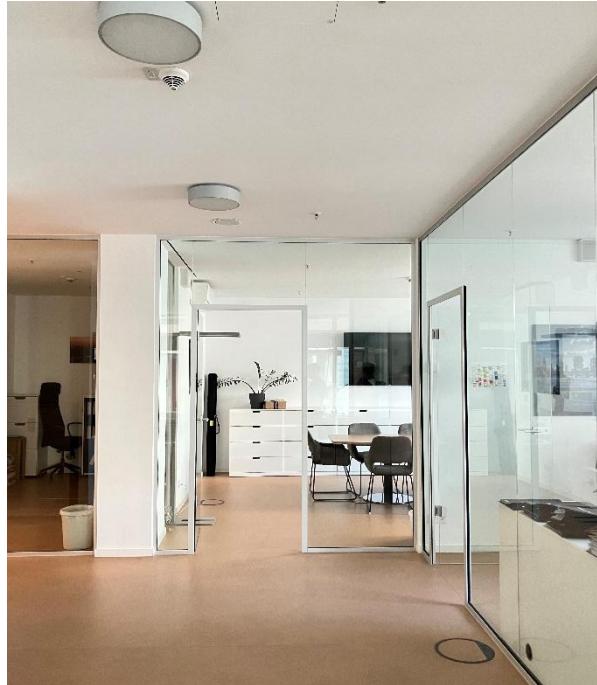
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

Objektansichten



Objektansichten



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

Objektansichten: Visualisierungen möglicher Officegestaltung

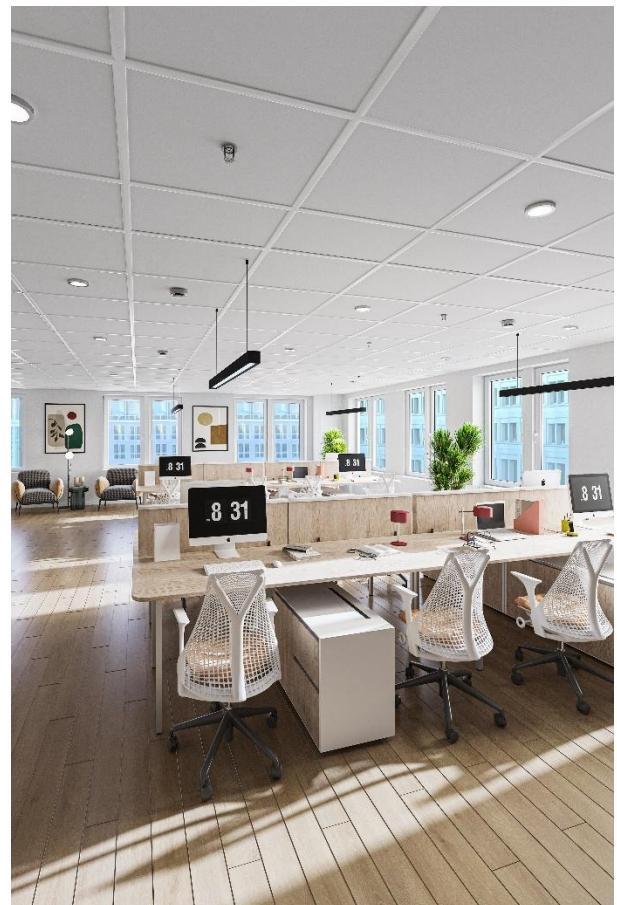


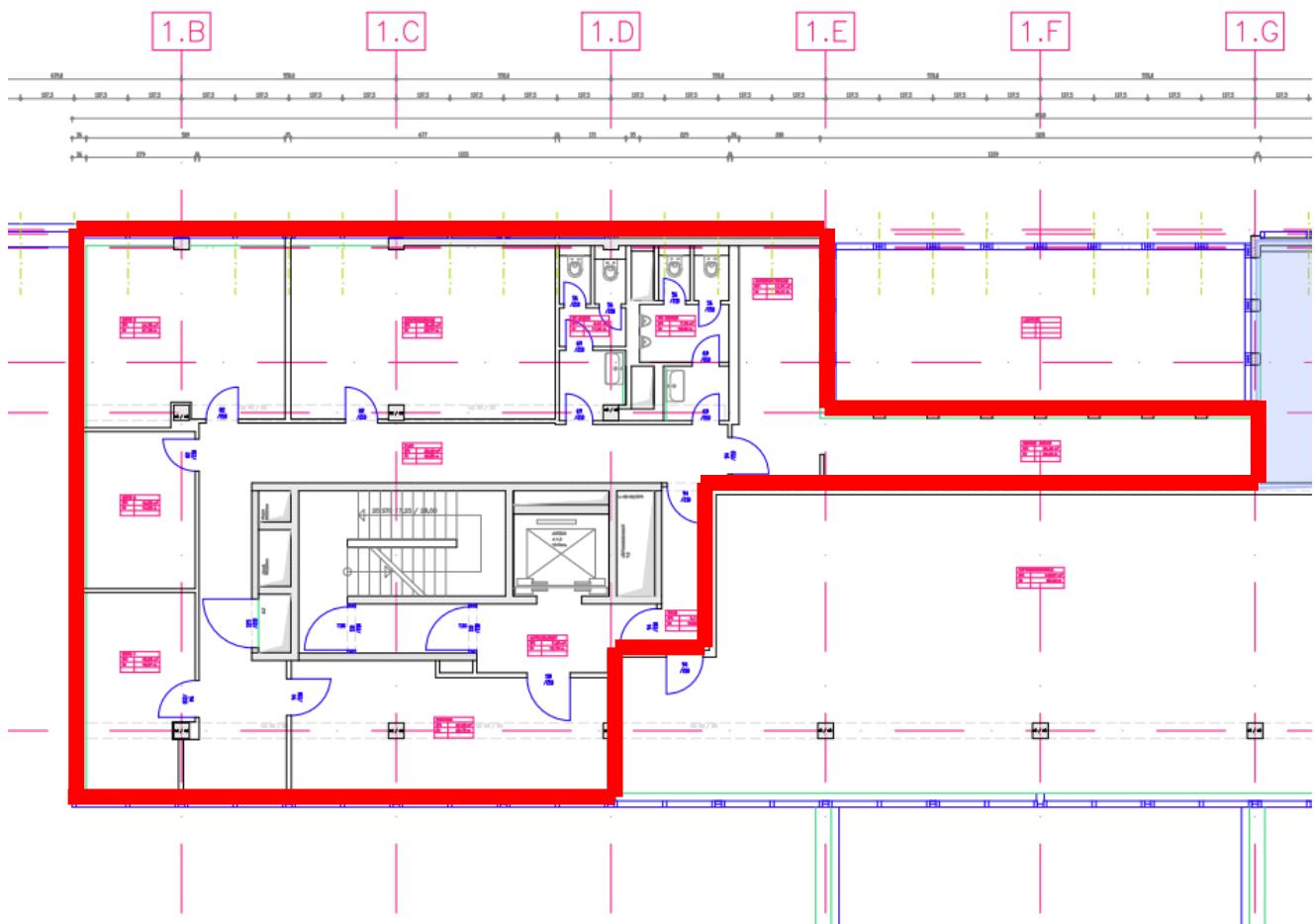
HIH Real Estate

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

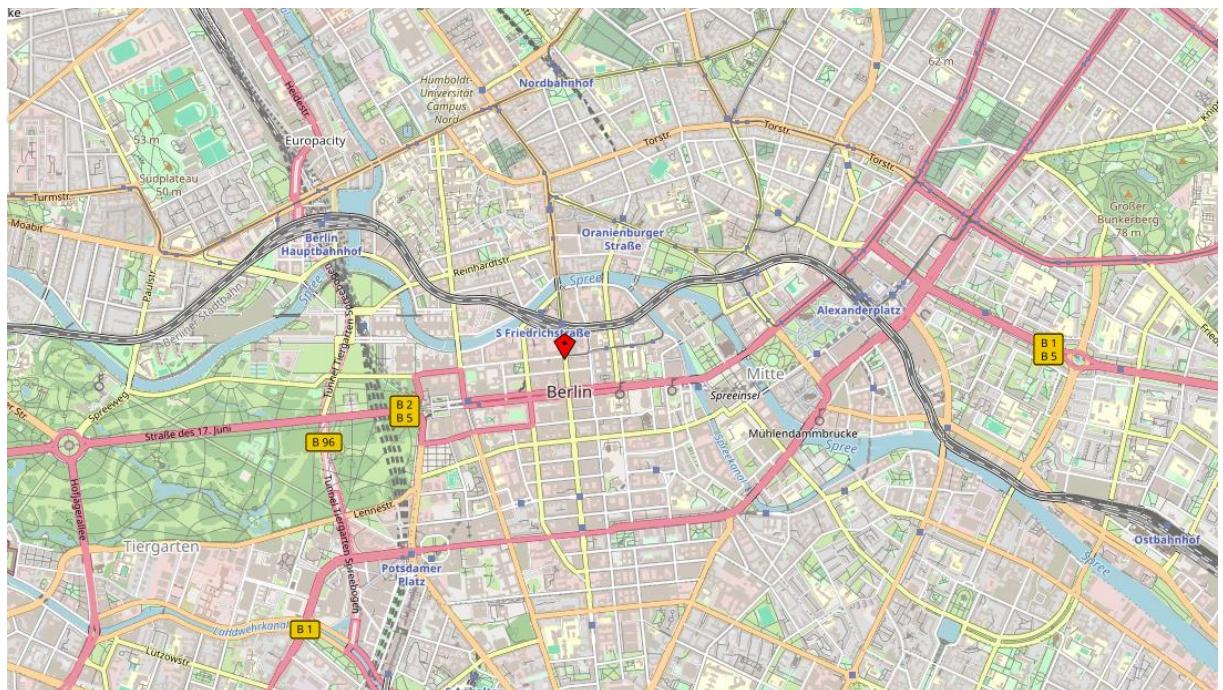
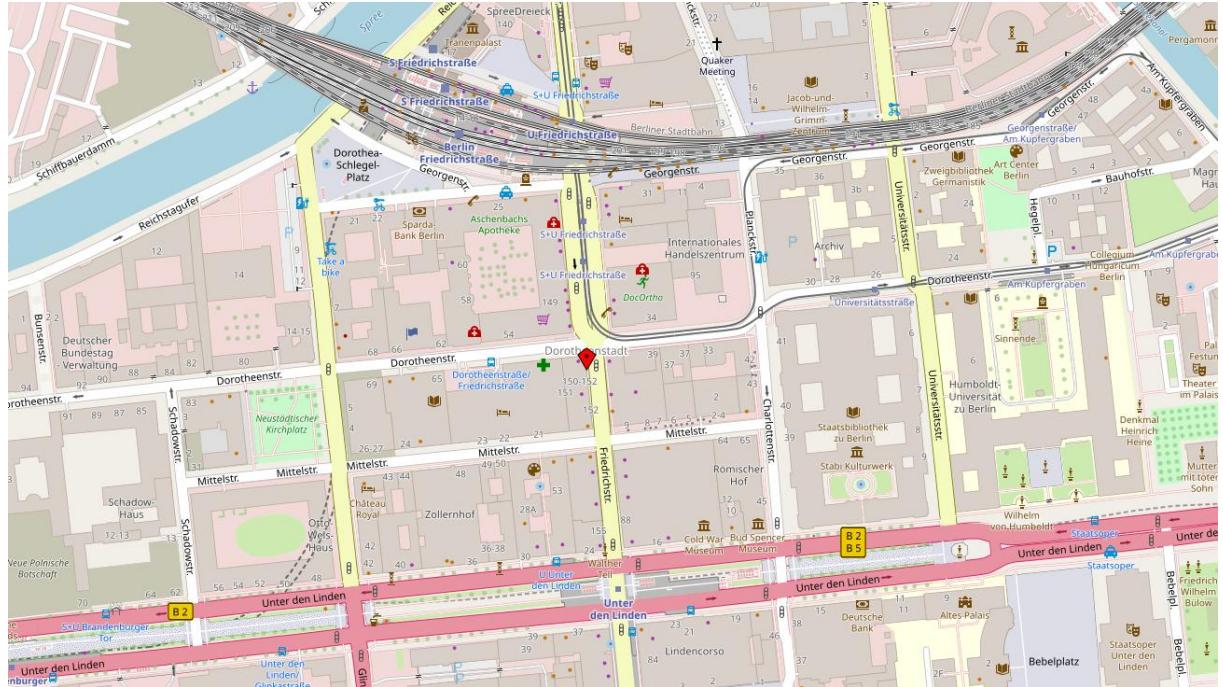
Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Objektansichten: Visualisierungen möglicher Officegestaltung



Grundrissplan: 7. OG mit ca. 200 m²

Lage / Mikro- und Makroansicht



Lage auf einen Blick



- Der Flughafen BER ist in 38 min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in 8 min mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder in 2,5 km mit dem Auto erreichbar.



- Die Bushaltestellen „Universitätsstr.“, „Unter den Linden“ und „S+U Friedrichstraße“ sind in ca. 200m zu Fuß erreichbar.



- Die U-Bahn-Station „Unter den Linden“ (U6) und die Tram-, S-, und U-Bahn-Station „Friedrichstraße“ sind jeweils in 200m zu Fuß erreichbar

Energiebedarfssausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Gültig bis: 20.07.2033

Registriernummer: BE-2023-004642596

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Friedrichstraße 150-152, 10170 Berlin	
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude ²	1992	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2005	
Nettogrundfläche ³	6.860 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärme	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Abwärme	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input 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 type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlagen 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 (Energiebedarfssausweis). 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
- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Eigentümer
<input type="checkbox"/> Vermieter
<input type="checkbox"/> Betreiber
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe). | <input type="checkbox"/> Aussteller
<input type="checkbox"/> Vermieter
<input type="checkbox"/> Betreiber |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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, Gebäudeenergieberaterin
Meiendorfer Weg 23
22145 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 20.07.2023

Erstellt mit EWEBI 13.06 von ENVSYS

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen²Mehrflachangaben möglich³Bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2023-004642596

2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
144,9 kWh/(m²·a)Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehaltenSommerlicher 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	Heizung	Warmwasser	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gebäude insgesamt
			Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Strom netzbezogen	0,3	6,8	16,6	17,4	1,4	42,5
Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Gasf...)	97,8	0,0	0,0	0,0	0,0	97,8

 weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

104,6 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

35,7 kWh/(m²·a)Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs- anteil:	Pflichterfüll- lung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:⁴ Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Erstellt mit EWEBI 13.0.6 von ENVIUS

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Verkehrsfläche	2.014	29
2	Büro	1.151	17
3	Lager/Technik/Archiv	609	9
4	Besprechung	413	6
5	Verkaufsstelle	391	6
6	WC	342	5
7	Großraumbüro	333	5

 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.

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
² nur Hilfsenergiebedarf

³ nur bei Neubau
⁴ nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

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