

Hochwertige Büroflächen am Kesselberg/Mainz

Provisionsfrei zu vermieten

Isaac-Fulda-Allee 6// 55124 Mainz



Leerstandsübersicht

EG	470 m ² (Bauteil A)	ab 15,50 EUR/m ²
EG	440 m ² (Bauteil B)	ab 15,50 EUR/m ²
EG	930 m ² (Bauteil C)	ab 15,50 EUR/m ²
1. OG	(Bauteil A 815 m ² , Bauteil B 1030 m ² und Bauteil C 930m ²) gesamt 2.775 m²	ab 16,00 EUR/m ²
4. OG	850 m ² (Bauteil B)	ab 16,50 -17,00 EUR/m ²
Stellplätze ca. 85		ab 100,00 EUR/Stück

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 Bürogebäude Isaac-Fulda-Allee 6 liegt verkehrsgünstig in der Nähe des Autobahnzubringers Saarstraße und ist mit Straßenbahn- und Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Hauptbahnhof Mainz ist in nur wenigen Minuten erreichbar, der Flughafen Frankfurt mit dem Auto in weniger als einer halben Stunde. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Johannes-Gutenberg-Universität, mehreren Hochschulen und zum künftigen Biotechnologiequartier Innovationspark Mainz im Stadtteil Hartenberg-Münchfeld.

Das Objekt besteht aus drei Gebäuderiegeln, die sich gut voneinander separieren lassen. Zudem hat es durch die eigene Tiefgarage und außenliegende Parkplätze ausreichend Stellplätze.

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) liegt bei Besichtigung vor.
Ausstattung	• Barrierefreie Erschließung • Bodentiefe, öffnenbare Fenster • Heiz- und Kühldecken als Betonkernaktivierung • Energieeffiziente und umweltfreundliche Beheizung durch Erdwärme (2 Wärmepumpen) in Kombination mit Fernwärme • Außenliegender Sonnenschutz • Zugangskontrollsystem • Hohlraumboden als Systemboden • Hauseigene Tiefgarage und Außenstellplätze • Optional Kantine im Haus • Optional besetzter Empfang • Cat. 7 Verkabelung
Baujahr	2011
Kautiön	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	• Nach Absprache
Ihre Ansprechpartner	Markus Leuchte T +49 40 808038-35 E Mleuchte@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

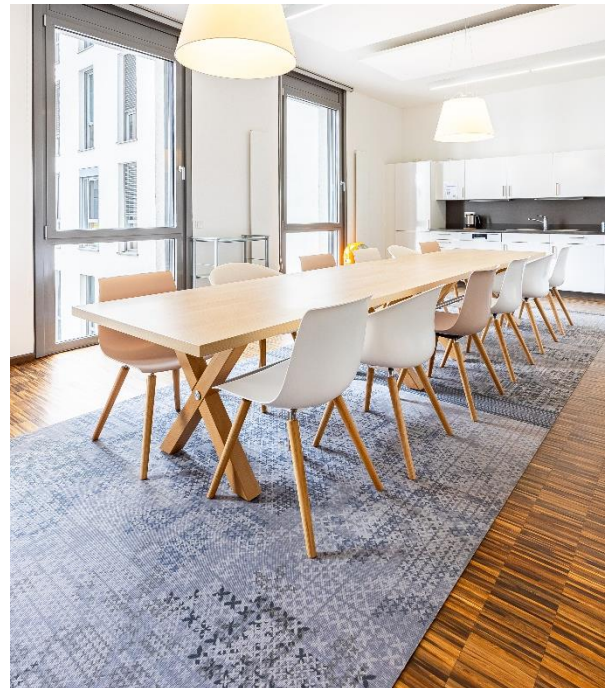
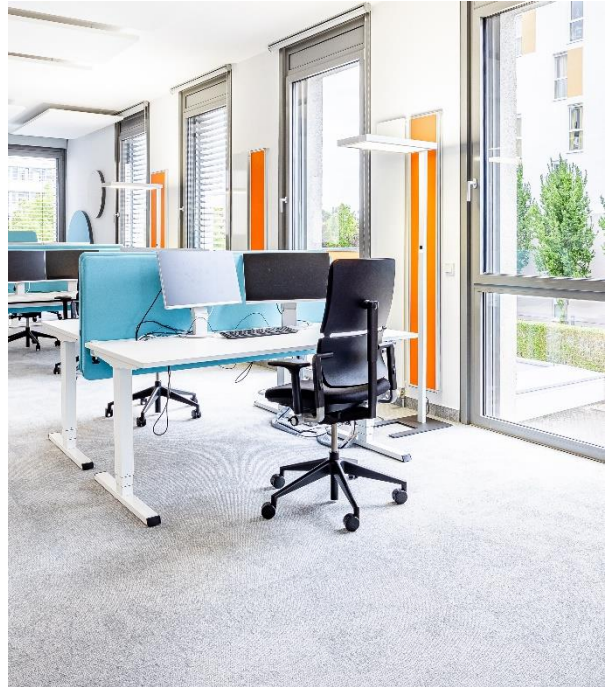


HIH Real Estate

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



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

Ihr Ansprechpartner



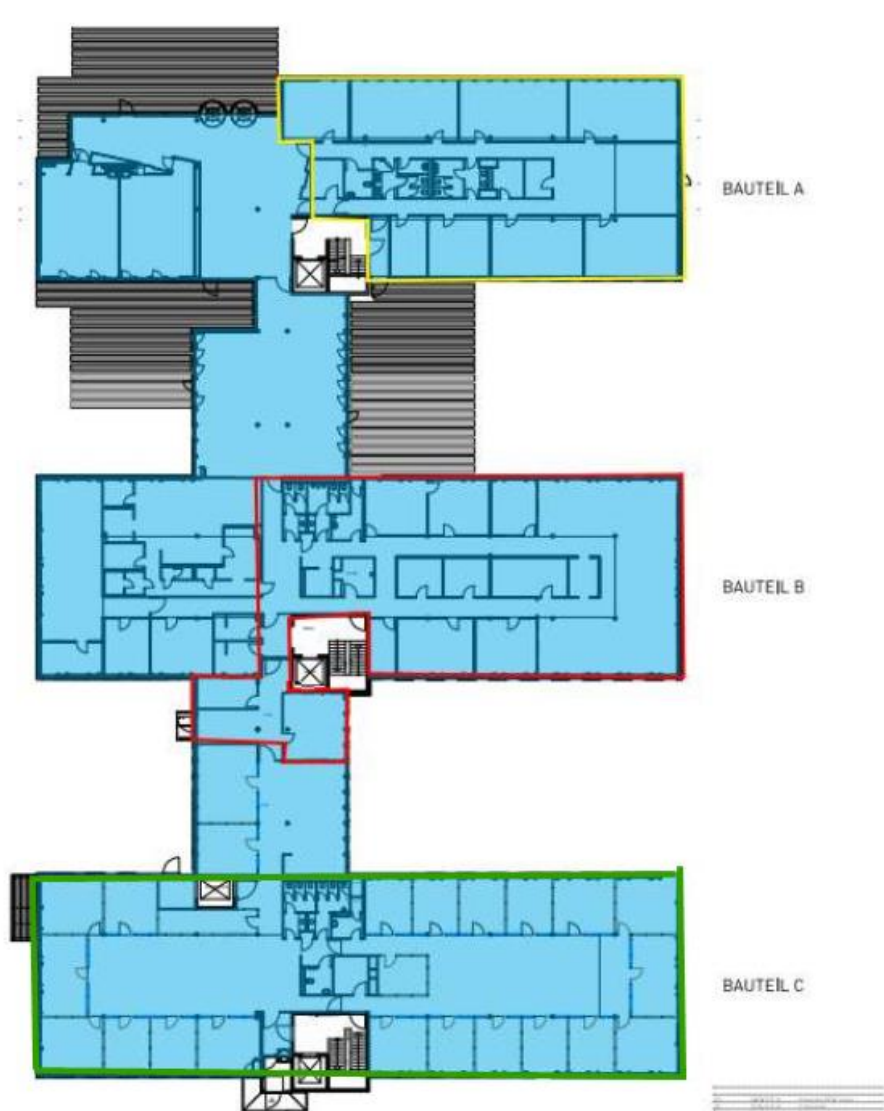
Markus Leuchte
Leiter Vermietung Frankfurt
T +49 69 5095407 35
E mleuchte@hih.de

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

Grundrissplan: Erdgeschoss mit ca. 470 m² Bauteil A, ca. 440 m² Bauteil B, ca. 930 m² Bauteil C

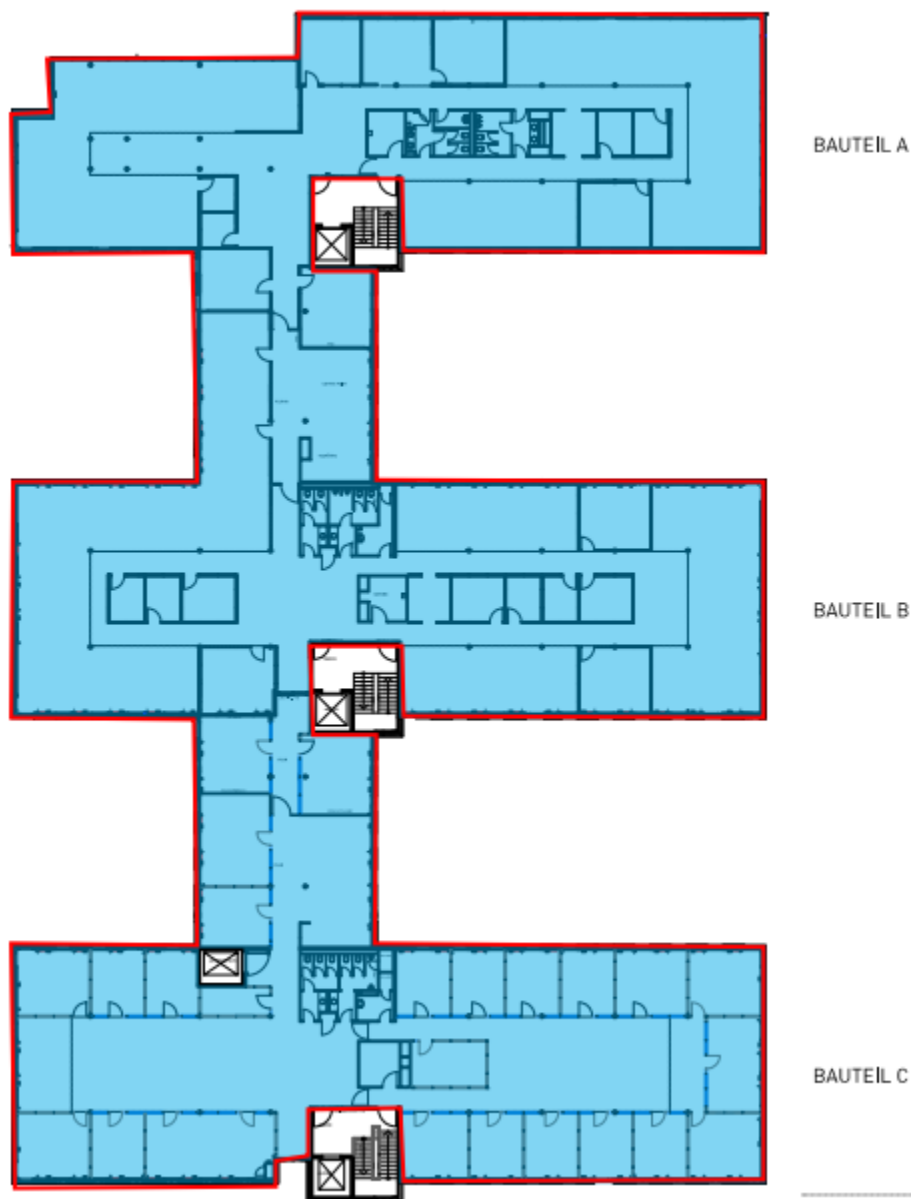


HIH Real Estate

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

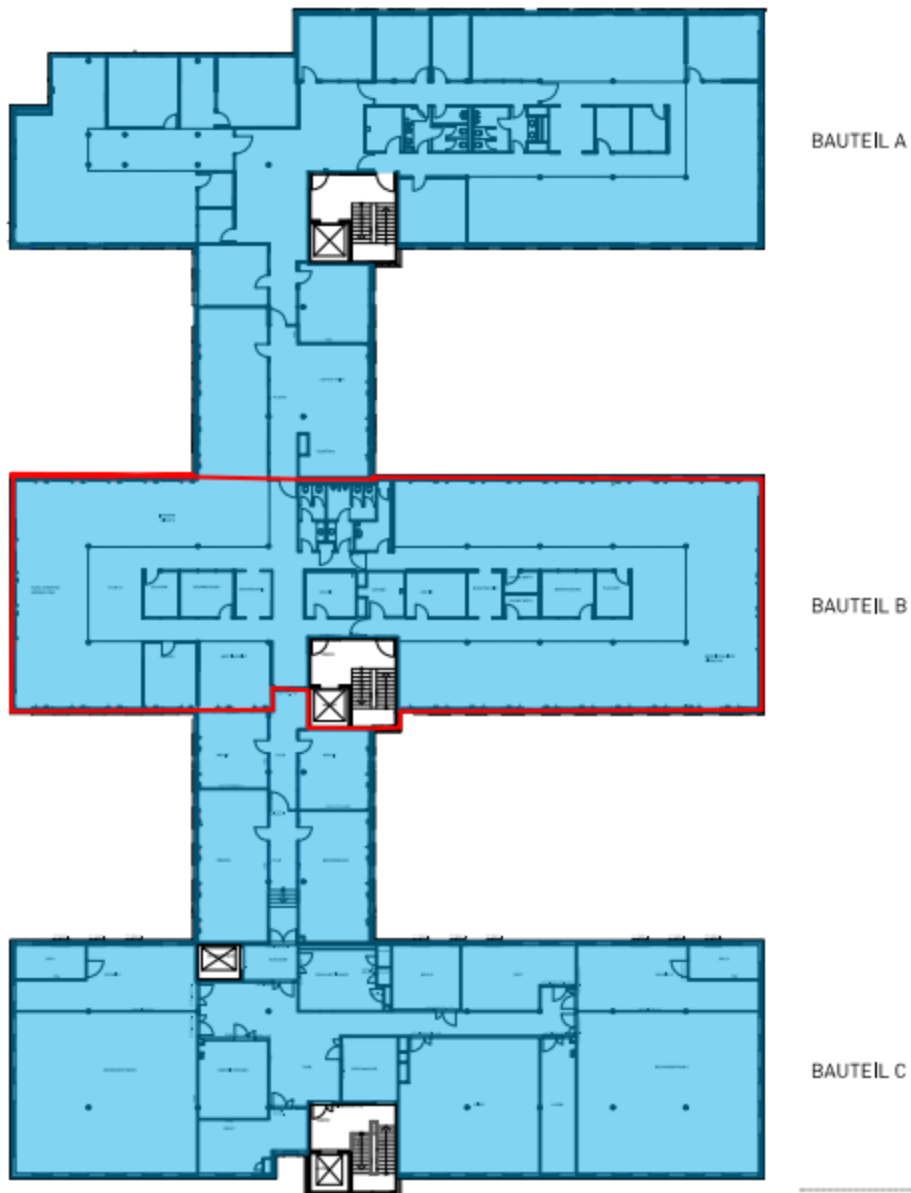
Geschäftsführung: Erik Marienfeldt | Dr. Peter Rentrop-Schmid
Sitz der Gesellschaft: Hamburg
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: 1. Obergeschoss mit ca. 2.775 m²



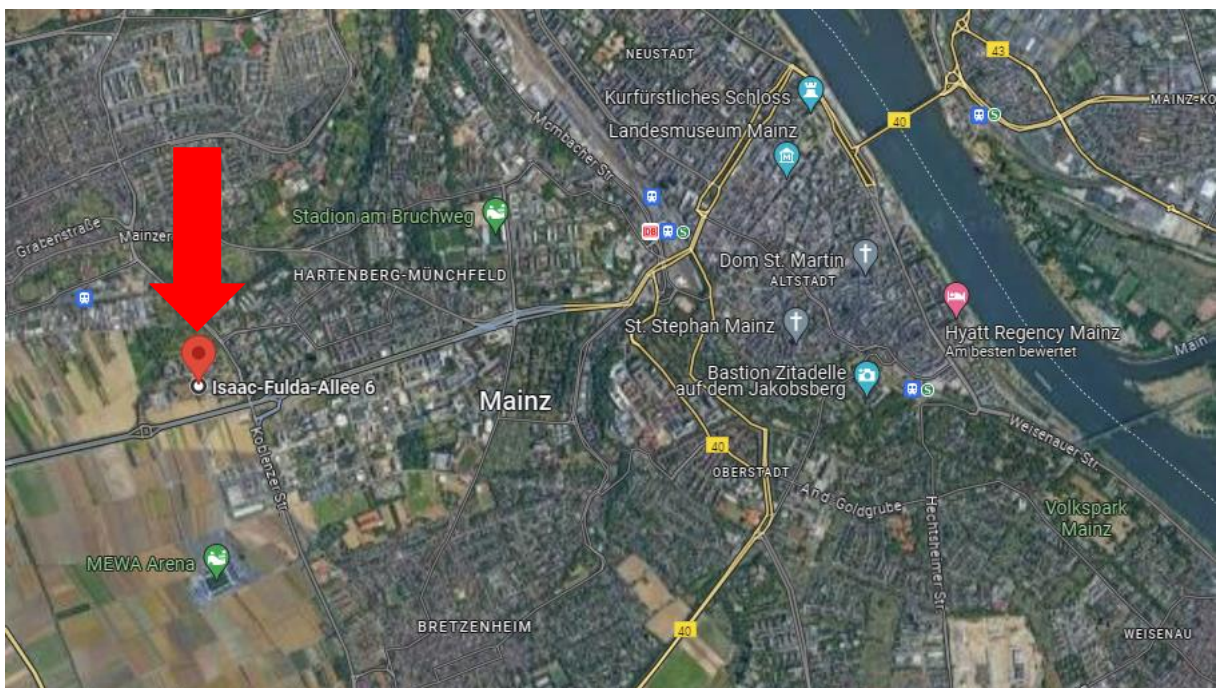
 1:1
 1:2
 1:4
 1:8
 1:16
 1:32
 1:64
 1:128
 1:256
 1:512
 1:1024
 1:2048
 1:4096
 1:8192
 1:16384
 1:32768
 1:65536
 1:131072
 1:262144
 1:524288
 1:1048576
 1:2097152
 1:4194304
 1:8388608
 1:16777216
 1:33554432
 1:67108864
 1:134217728
 1:268435456
 1:536870912
 1:1073741824
 1:2147483648
 1:4294967296
 1:8589934592
 1:17179869184
 1:34359738368
 1:68719476736
 1:137438953472
 1:274877906944
 1:549755813888
 1:1099511627776
 1:2199023255552
 1:4398046511104
 1:8796093022208
 1:17592186044416
 1:35184372088832
 1:70368744177664
 1:140737488355328
 1:281474976710656
 1:562949953421312
 1:1125899906842624
 1:2251799813685248
 1:4503599627370496
 1:9007199254740992
 1:18014398509481984
 1:36028797018963968
 1:72057594037927936
 1:144115188075855872
 1:288230376151711744
 1:576460752303423488
 1:1152921504606846976
 1:2305843009213693952
 1:4611686018427387904
 1:9223372036854775808
 1:18446744073709551616
 1:36893488147419103232
 1:73786976294838206464
 1:147573952589676412928
 1:295147905179352825856
 1:590295810358705651712
 1:1180591620717411303424
 1:2361183241434822606848
 1:4722366482869645213696
 1:9444732965739290427392
 1:18889465931478580854784
 1:37778931862957161709568
 1:75557863725914323419136
 1:151115727451828646838272
 1:302231454903657293676544
 1:604462909807314587353088
 1:1208925819614629174706176
 1:2417851639229258349412352
 1:4835703278458516698824704
 1:9671406556917033397649408
 1:19342813113834066795298816
 1:38685626227668133590597632
 1:77371252455336267181195264
 1:154742504910672534362390528
 1:309485009821345068724781056
 1:618970019642690137449562112
 1:1237940039285380274899124224
 1:2475880078570760549798248448
 1:4951760157141521099596496896
 1:9903520314283042199192993792
 1:19807040628566084398385987584
 1:39614081257132168796771975168
 1:79228162514264337593543950336
 1:158456325028528675187087900672
 1:316912650057057350374175801344
 1:633825300114114700748351602688
 1:1267650600228229401496703205376
 1:2535301200456458802993406410752
 1:5070602400912917605986812821504
 1:10141204801825835211973625643008
 1:20282409603651670423947251286016
 1:40564819207303340847894502572032
 1:81129638414606681695789005144064
 1:162259276829213363391578010288128
 1:324518553658426726783156020576256
 1:649037107316853453566312041152512
 1:1298074214633706907132624082305024
 1:2596148429267413814265248164610048
 1:5192296858534827628530496329220096
 1:10384593717069655257060992658440192
 1:20769187434139310514121985316880384
 1:41538374868278621028243970633760768
 1:83076749736557242056487941267521536
 1:166153499473114484112975882535043072
 1:332306998946228968225951765070086144
 1:664613997892457936451903530140172288
 1:1329227995784915872903807060280344576
 1:2658455991569831745807614120560689152
 1:5316911983139663491615228241121378304
 1:10633823966279326983230456482242756608
 1:21267647932558653966460912964485513216
 1:42535295865117307932921825928971026432
 1:85070591730234615865843651857942052864
 1:170141183460469231731687303715884105728
 1:340282366920938463463374607431768211456
 1:680564733841876926926749214863536422912
 1:1361129467683753853853498429727072845824
 1:2722258935367507707706996859454145691648
 1:5444517870735015415413993718908291383296
 1:10889035741470030830827987437816582766592
 1:21778071482940061661655974875633165533184
 1:43556142965880123323311949751266331066368
 1:87112285931760246646623899502532662132736
 1:174224571863520493293247799005065324265472
 1:348449143727040986586495598010130648530944
 1:696898287454081973172991196020261297061888
 1:1393796574908163946345982392040522594123776
 1:2787593149816327892691964784081045188247552
 1:5575186299632655785383929568162090376495104
 1:11150372599265311570767859136324180752990208
 1:22300745198530623141535718272648361505980416
 1:44601490397061246283071436545296723011960832
 1:89202980794122492566142873090593446023921664
 1:178405961588244985132285746181186892047843328
 1:356811923176489970264571492362373784095686656
 1:713623846352979940529142984724747568191373312
 1:1427247692705959881058285969449495136382746624
 1:2854495385411919762116571938898990272765493248
 1:5708990770823839524233143877797980545530986496
 1:11417981541647679048466287755595961091061972992
 1:22835963083295358096932575511191922182123945984
 1:45671926166590716193865151022383844364247891968
 1:91343852333181432387730302044767688728495783936
 1:182687704666362864775460604089535377456991567872
 1:365375409332725729550921208179070754913983135744
 1:730750818665451459101842416358141509827966271488
 1:1461501637330902918203684832716283019655932542976
 1:2923003274661805836407369665432566039311865085952
 1:5846006549323611672814739330865132078623730171904
 1:11692013098647223345629478661730264157247460343808
 1:23384026197294446691258957323460528314494920687616
 1:46768052394588893382517914646921056628989841375232
 1:93536104789177786765035829293842113257979682750464
 1:187072209578355573530071658587684226515959365500928
 1:374144419156711147060143317175368453031918731001856
 1:748288838313422294120286634350736906063837462003712
 1:1496577676626844588240573268701473812127674924007424
 1:2993155353253689176481146537402947624255349848014848
 1:5986310706507378352962293074805895248510699696029696
 1:11972621413014756705924586149611790497021399392059392
 1:23945242826029513411849172299223580994042798784118784
 1:47890485652059026823698344598447161988085597568237568
 1:95780971304118053647396689196894323976171195136475136
 1:191561942608236107294793378393788647952342390272950272
 1:383123885216472214589586756787577295904684780545900544
 1:766247770432944429179173513575154591809369561091801088
 1:1532495540865888858358347027150309183618739122183602176
 1:3064991081731777716716694054300618367237478244367204352
 1:6129982163463555433433388108601236734474956488734408704
 1:12259964326927110866866776217202473468949912977468817408
 1:24519928653854221733733552434404946937899825954937634816
 1:49039857307708443467467104868809893875799651909875269632
 1:98079714615416886934934209737619787751599303819750539264
 1:196159429228833773869868419475239575503198607639501078528
 1:392318858457667547739736838950479151006397215279002157056
 1:784637716915335095479473677900958302012794430558004314112
 1:1569275433830670190958947355801916604025588861116008628224
 1:3138550867661340381917894711603833208051177722232017256448
 1:6277101735322680763835789423207666416102355444464034512896
 1:12554203470645361527671578846415332832204710888928069025792
 1:25108406941290723055343157692830665664409421777856138051584
 1:50216813882581446110686315385661331328818843555712276103168
 1:100433627765162892221372630771322662657637687111424552206336
 1:200867255530325784442745261542645325315275374222849104412672
 1:401734511060651568885490523085290650630550748445698208825344
 1:803469022121303137770981046170581301261101496891396417650688
 1:1606938044242606275541962092341162602522202993782792835301376
 1:3213876088485212551083924184682325205044405987565585670602752
 1:6427752176970425102167848369364650410088811975131171341205504
 1:12855504353940850204335696738729300820177623950262342682411008
 1:25711008707881700408671393477458601640355247900524685364822016
 1:51422017415763400817342786954917203280710495801049370729644032
 1:102844034831526801634685573909834406561420991602098741459288064
 1:205688069663053603269371147819668813122841983204197482918576128
 1:411376139326107206538742295639337626245683966408394965837152256
 1:822752278652214413077484591278675252491367932816789931674304512
 1:1645504557304428826154969182557350504982735865633579863348609024
 1:3291009114608857652309938365114701009965471731267159726697218048
 1:6582018229217715304619876730229402019930943462534319453394436096
 1:13164036458435430609239753460458804039861886925068638906788872192
 1:26328072916870861218479506920917608079723773850137277813577744384
 1:52656145833741722436959013841835216159447547700274555627155488768
 1:105312291667483444873918027683670432318895095400551111254310975536
 1:210624583334966889747836055367340864637790190801102222508621951072
 1:421249166669933779495672110734681729275580381602204445017243902144
 1:8424983333398675589913442214

Grundrissplan: 4. Obergeschoss mit ca. 850 m²



Year	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
Age	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

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

Lage auf einen Blick



- Der Flughafen FRA ist mit dem Auto in ca. 25 Minuten zu erreichen



- Der Hauptbahnhof ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen



- Die Bushaltestelle „Kisselberg“ mit den Linien 54,55 und 58 ist nur wenige Meter entfernt



- Die Straßenbahnhaltestelle „Kisselberg“ mit der Linie 53 ist ebenfalls wenige Meter entfernt

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 01.03.2030

Registriernummer ²

RP-2020-003101511

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude mit Vollklimaanlage, Konditionierung unabh. von der Außentemperatur	
Adresse	Isaac-Fulda-Allee 6, 55124 Mainz	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	2011	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2011	
Nettogrundfläche ⁵	14.587,0 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Strom	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung
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 § 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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

GenFa GmbH
Investition aus Optimierung
Sackgasse 5
55546 Hackenheim

GenFa
Investition aus Optimierung

GenFa

02.03.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (6 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach dem

² Bei nicht rechtzeitiger Zuleitung

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer ²

RP-2020-003101511

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmeübergangskoeffizienten

☐ 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-Zone-Modell")

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beheizung	Lüftung ⁵⁾	Kühlung einschlt. Beheizung	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Anteil: % Deckungsanteil: %

Ersatzmaßnahmen ⁷

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

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

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

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

Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Zonen

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

☐ weitere Zonen in der 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.

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 §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

RP-2020-003101511

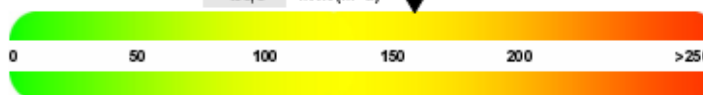
3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158,8 kWh/(m²·a)



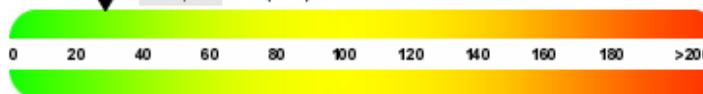
Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ³

☐ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

28,7 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 ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,00	570 882,4		570 882,4	1,22	
01.12.2016	30.11.2019	Strom	1,00					1253,156

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

337,5 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Nutzungsart: Büro, Verwaltung, etc., nicht als Wohnraum genutzt	100,0 %	135	10,5

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrunderfläche. 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 Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gemäß der EN 15601-1:2017, Tabelle 1, Spalte 1 und 2, sowie der EN 15601-2:2017, Tabelle 1, Spalte 1 und 2

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

RP-2020-003101511

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endeenergie

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

GenFa GmbH, Investitions- und Optimierung
Sackgasse 5, 55546 Hackenheim

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudetyp – 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 Gebäudetyp zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudetyp“ 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 technisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baubestanden bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmequellen) 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 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 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 CO₂-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 Standard Klima 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 Abrechnung 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 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 die pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleine 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.

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