

Air Campus in Adlershof – Zukunftsstandort für Innovation & Wachstum

Provisionsfrei zu vermieten

„Air Campus“, Rudower Chaussee 9, 12489 Berlin



Leerstandsübersicht

EG (Retail)	ca. 127 m ²	25,00 EUR/m ² /mtl.nettokalt
1. OG (Büro)	ca. 180 m ²	16,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
2. OG (Büro)	ca. 234 m ²	16,90 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 5,50 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flughafen BER und hat einen eigenen Autobahnanschluss. Der S-Bahnhof Adlershof ist in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Nur 20 Minuten von der City-West und City-Ost entfernt. Der AIR CAMPUS Adlershof ist als international wahrgenommener Hochtechnologie-Standort eine erstklassige Geschäftsadresse.

Das fünfgeschossige Büro- und Geschäftshaus ist nach den Plänen der Architekten Nalbach + Nalbach entstanden. Das Gebäude verfügt über insgesamt rund 4.068 m² Mietfläche sowie 34 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage.

Das Baujahr ist 2013.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei.

Weitere Eckdaten

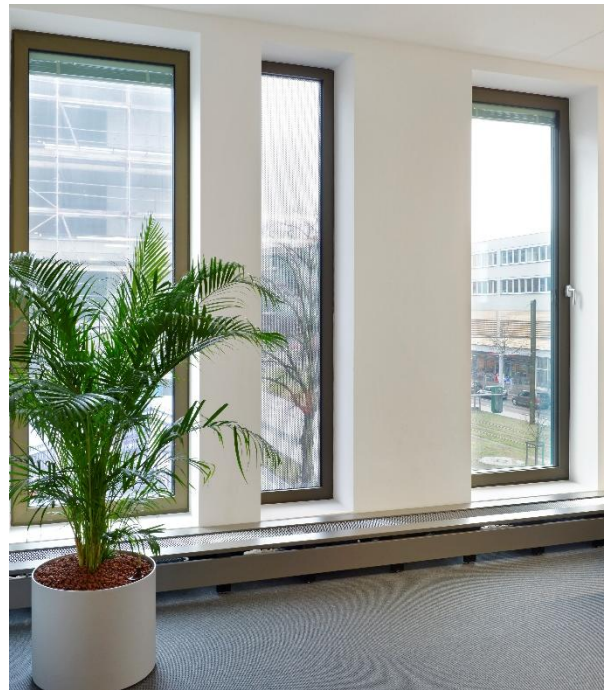
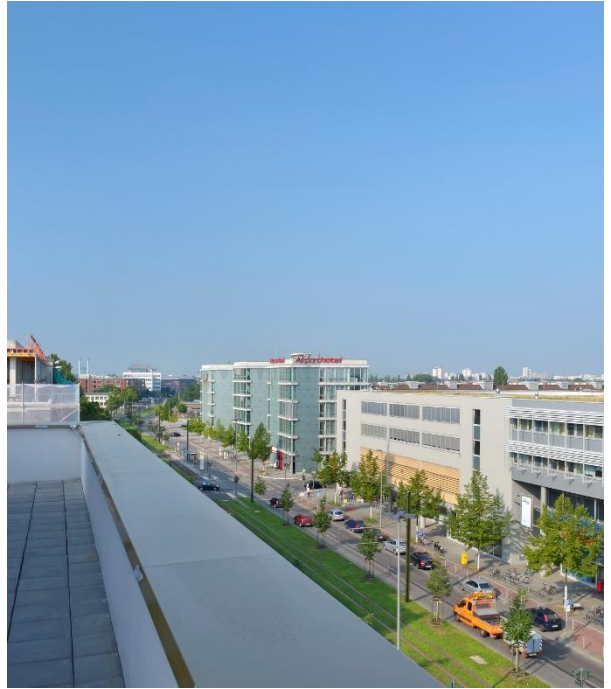
Ausstattung	Nach Vereinbarung
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	Nach Vereinbarung
Ihre Ansprechpartner	Susann Schwandtner Co-Head of Letting Management Berlin T +49 30 26497080 E sschwandtner@hih.de oder vermietung-berlin@hih.de

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

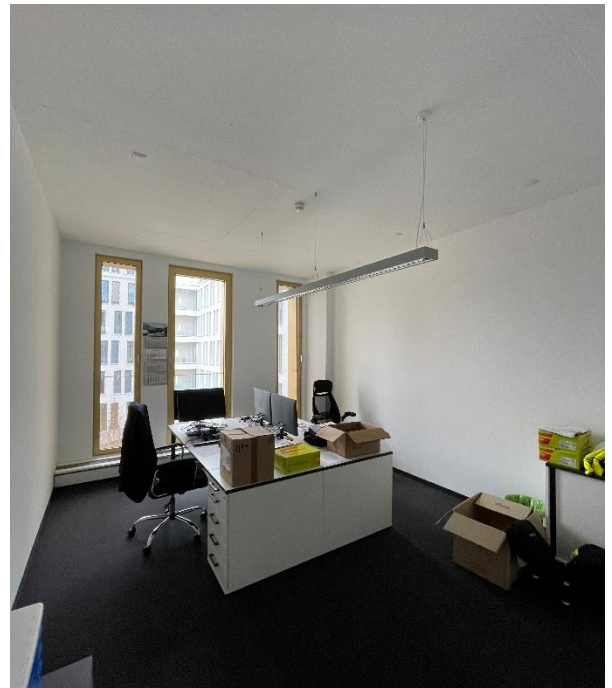
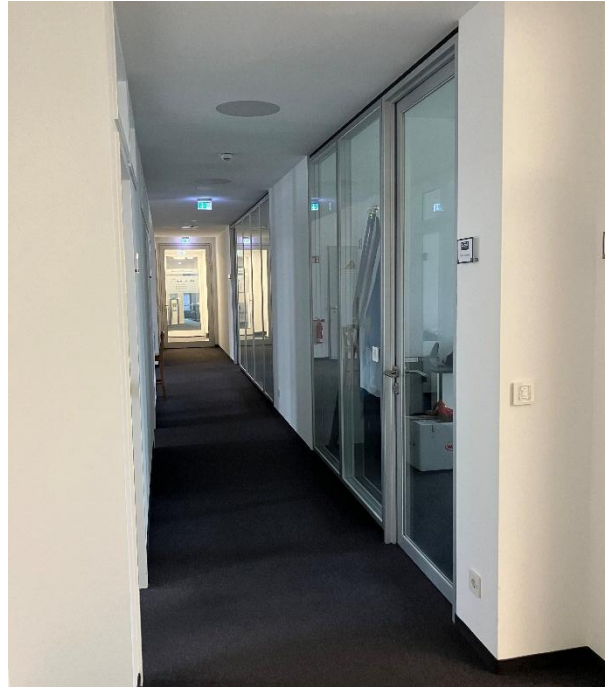


HIH Real Estate

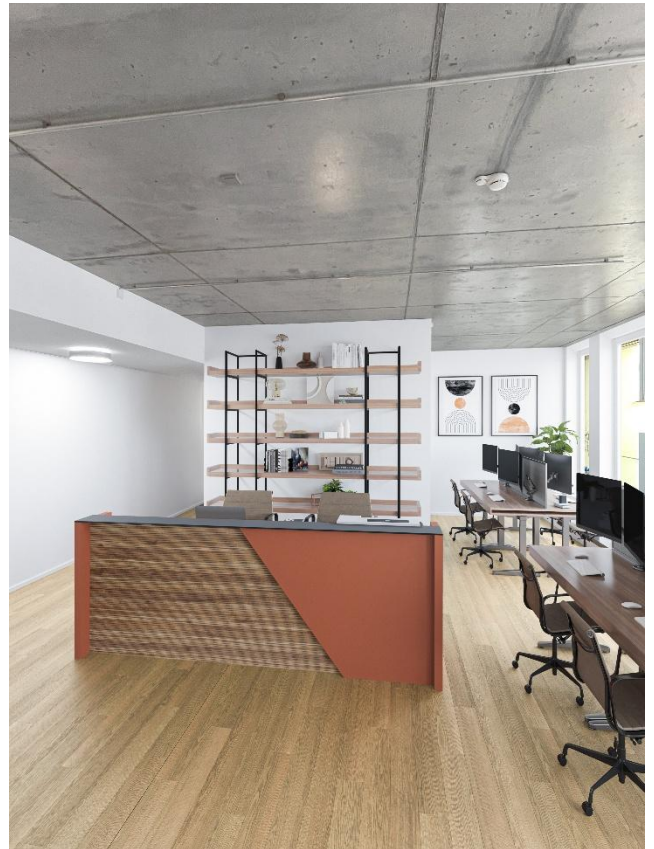
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

Objektansichten



Objektansichten: Visualisierung möglicher Bürogestaltung

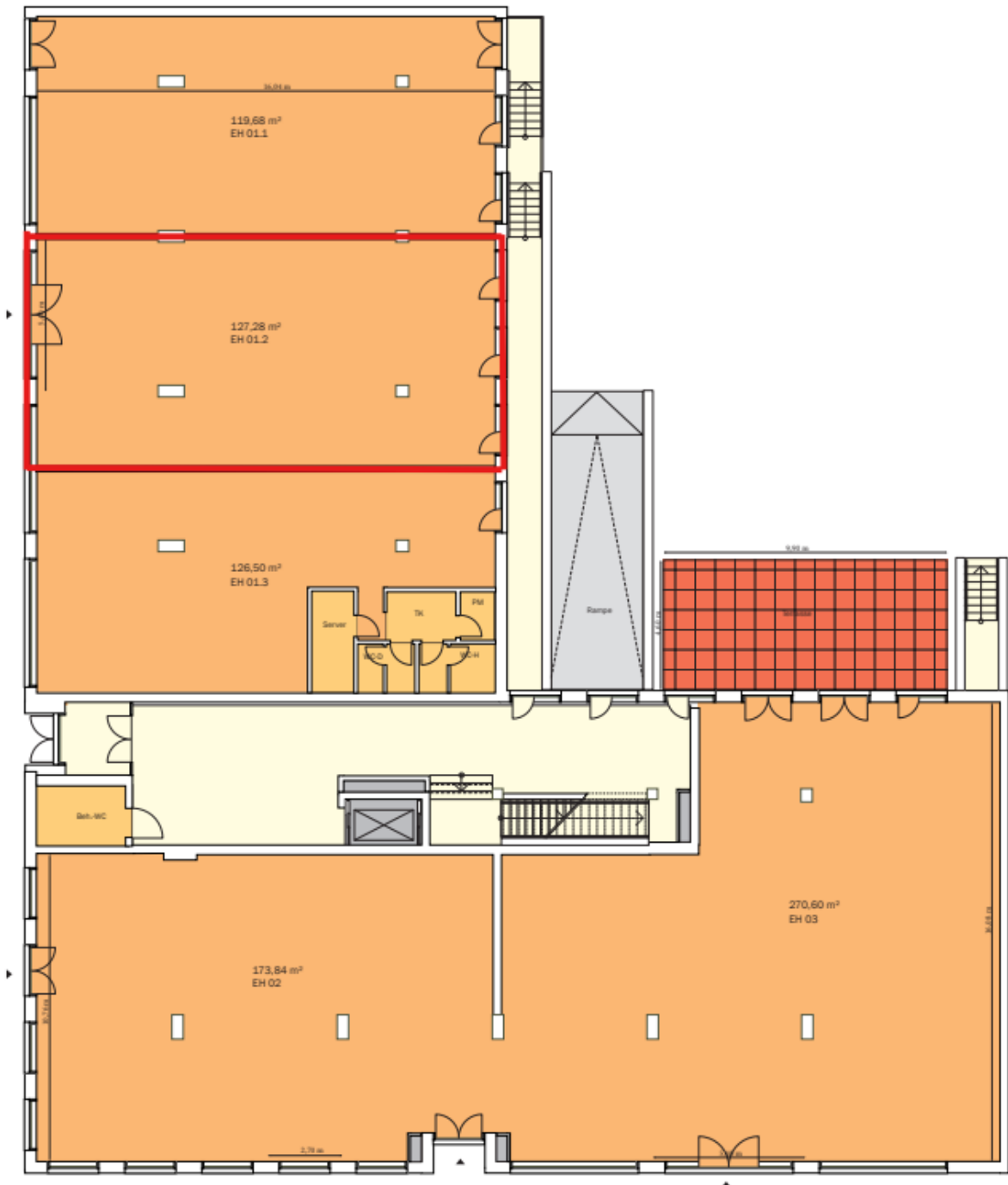


HIH Real Estate

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: EG mit ca. 127 m²

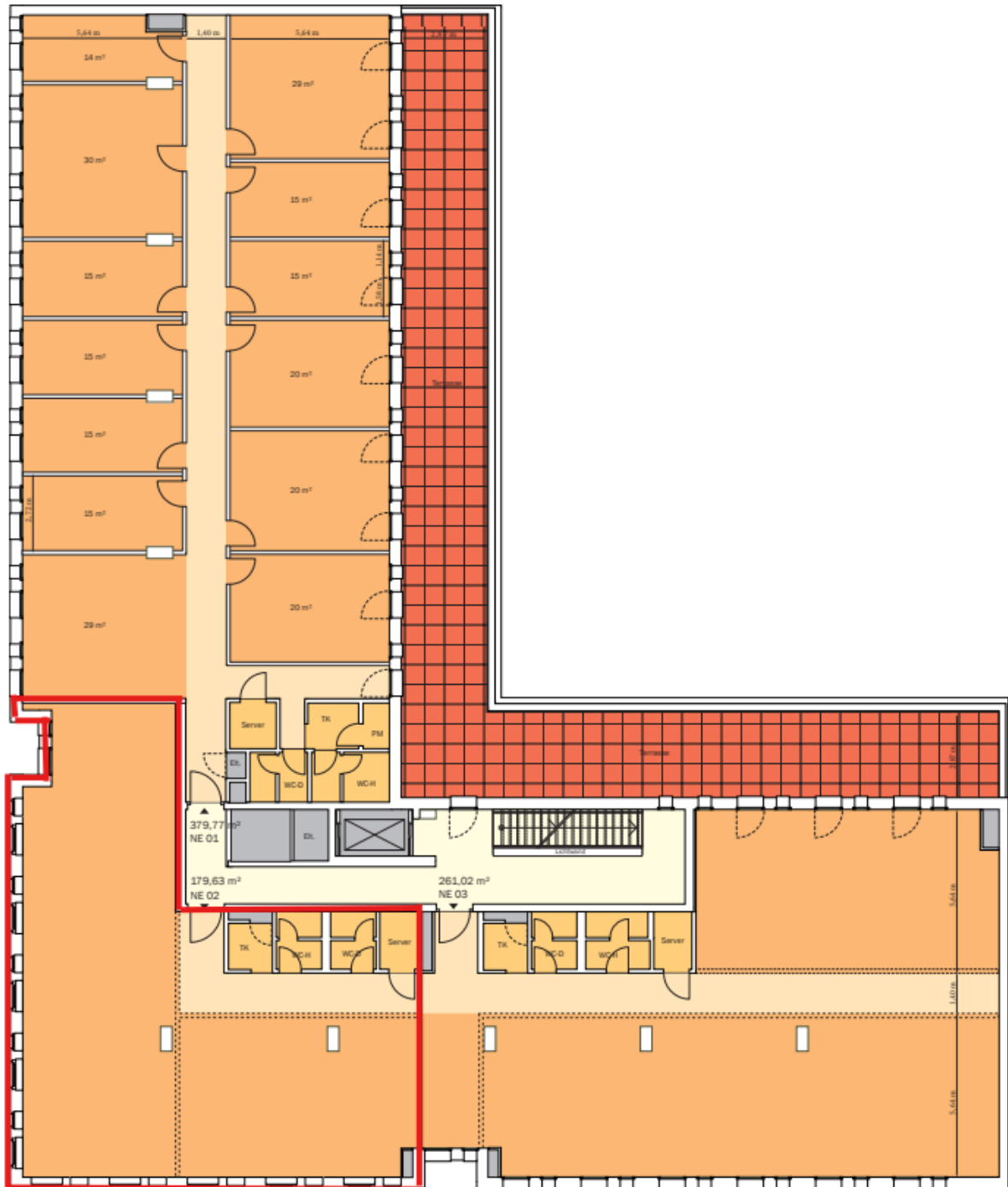


HIH Real Estate

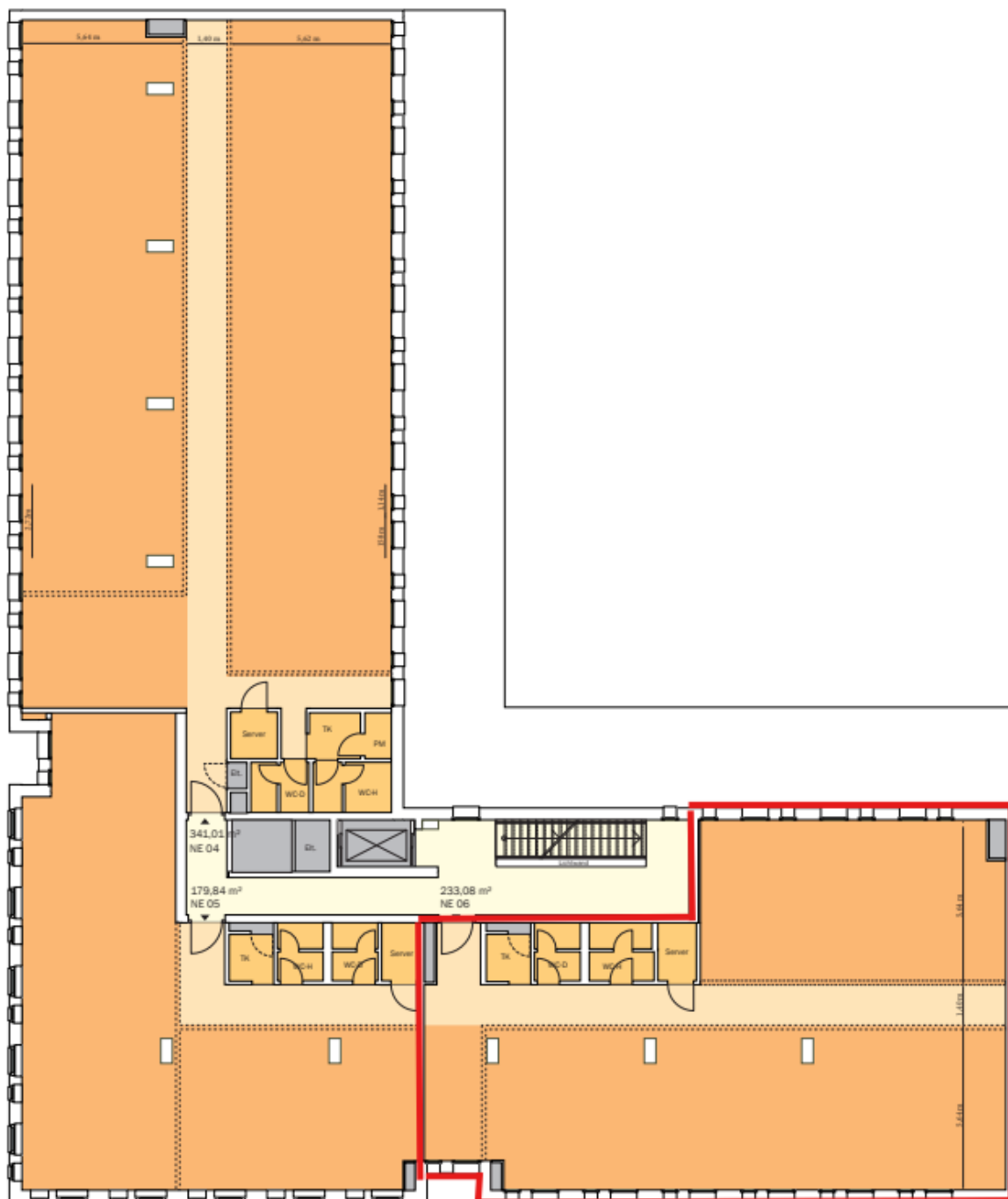
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

Grundrissplan: 1. OG mit ca. 180 m²



Grundrissplan: 2. OG mit ca. 234 m²

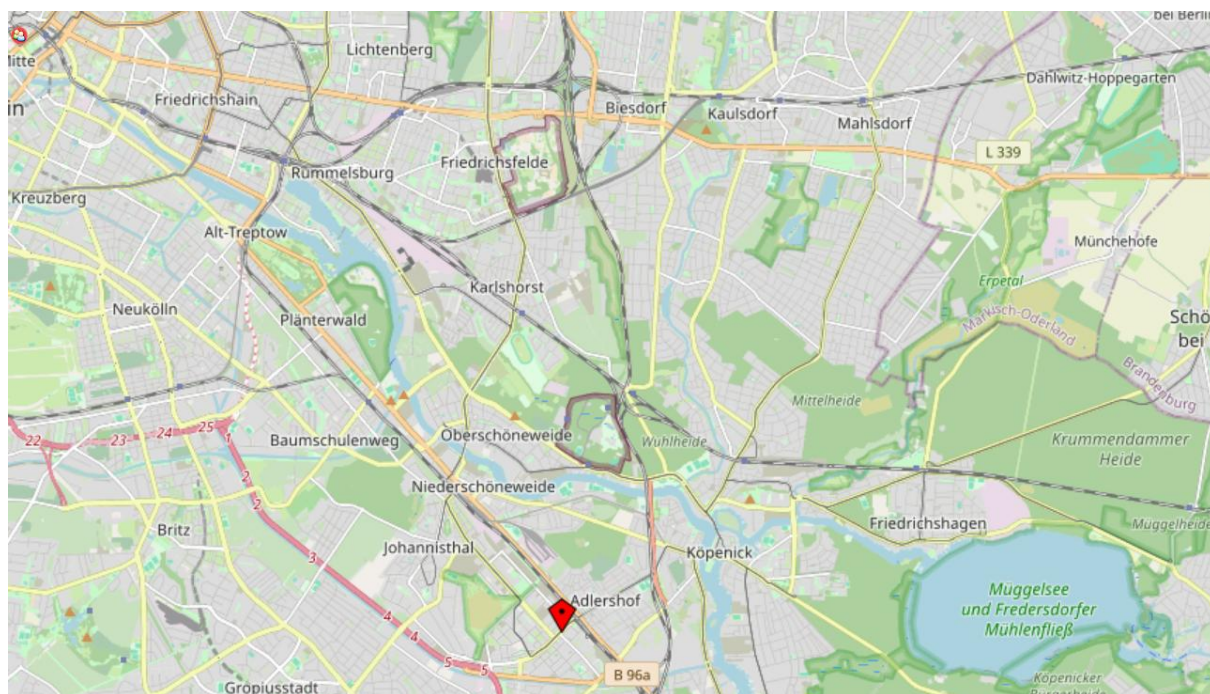
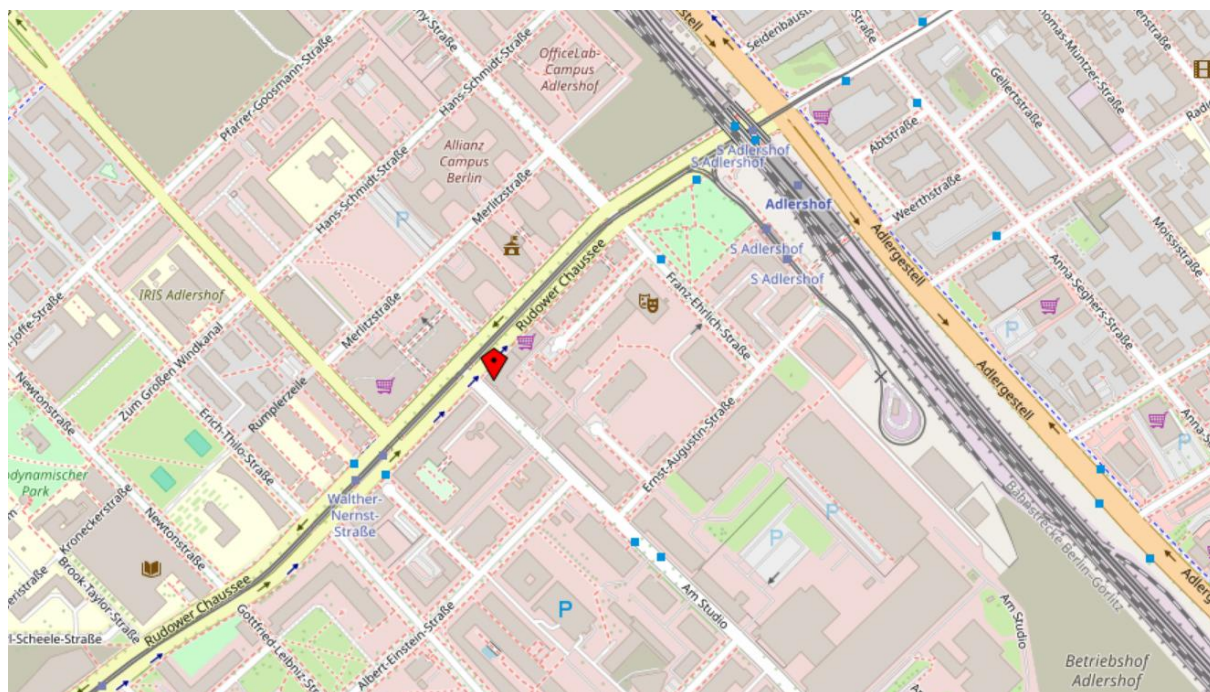


HIH Real Estate

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 / 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 „Berlin Brandenburg“ ist in 15 min mit dem Auto erreichbar



- Der Hauptbahnhof ist in ca. 45 min mit den ÖPNV und in 20 km mit dem Auto erreichbar.



- Die Bushaltestelle „S Adlershof“ als auch die Tram-Haltestelle „Walther-Nernst-Str.“ sind in 250m zu Fuß erreichbar



- Die S-Bahn-Station „Adlershof“ ist in 300m zu Fuß erreichbar.

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

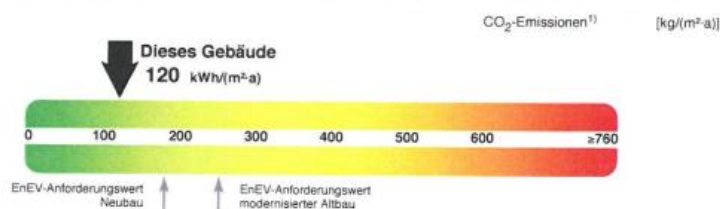
Energieausweis

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Rudower Chaussee / Am Studio, 12489 Berlin

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 120 kWh/(m²·a) Anforderungswert 180 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☒ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

☐ Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nah-/Fernwärme HW	107,2	0,0	0,0	0,0	0,0	107,2
Strom-Mix	0,2	5,9	18,3	5,7	3,3	33,4

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	86,5	4,9	18,3	5,7	7,0	122,4
Endenergie	107,4	5,9	18,3	5,7	3,3	140,6
Primärenergie	33,7	15,2	47,7	14,9	8,6	120,1

Ersatzmaßnahmen³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

☒ Die um 15% verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

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

Die Anforderungswerte der EnEV sind um % verschärft.

Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert 153 kWh/(m²·a)

Wärmeschutzanforderungen

☐ Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	<1> Besprechung, Besprec	369	9
2	<2> Sanitär, Sanitärraum	149	4
3	<3> Verkehrsflächen, Verke	624	16
4	<4> Büro, Einzelbüro	1 905	48
5	<5> Server, Serverraum	39	1

☒ Weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

¹⁾ Freiwillige Angabe ²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ⁴⁾ nur Hilfsenergiebedarf

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