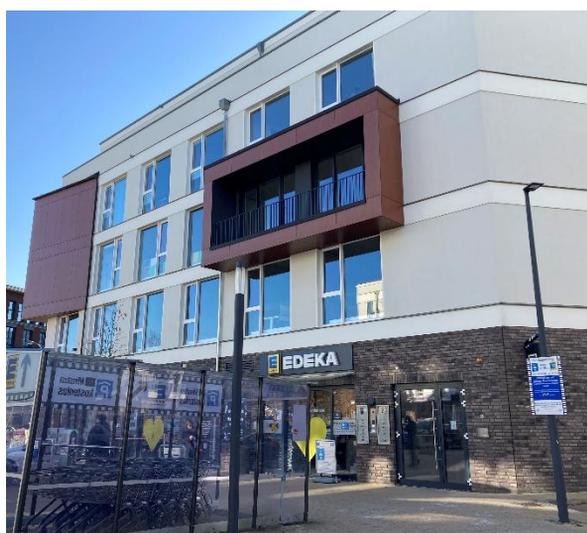


# Büroflächen im schönen Potsdam-Babelsberg

Provisionsfrei zu vermieten

Pentagon | Stahnsdorfer Straße / Marlene-Dietrich-Allee | 14482 Potsdam



## Leerstandsübersicht

1. OG	ca. 338 m <sup>2</sup>	16,50 EUR/m <sup>2</sup> /mtl.nettokalt
-------	------------------------	--

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das Bürogebäude "Pentagon" befindet sich an der Kreuzung Marlene-Dietrich-Allee und Stahnsdorfer Straße im Potsdamer Stadtteil Babelsberg. Seinen Namen verdankt es der fünfeckigen Grundform. Das Gebäude wurde im Rahmen des "Campus am Filmpark" entwickelt und im Jahr 2018 fertiggestellt. Es umfasst rund 5.400 Quadratmeter Bürofläche sowie etwa 1.850 Quadratmeter für Einzelhandel im Erdgeschoss.

Die Umgebung des Pentagons ist geprägt durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbebauten. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Babelsberger Filmstudios, die Filmuniversität Babelsberg KONRAD WOLF und der Filmpark Babelsberg. Der Campus am Filmpark umfasst neben dem Pentagon auch Studentenapartments, ein Boardinghaus, eine Kindertagesstätte und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte.

### Ausstattung

- Fenster mit Sonnenschutzverglasung oder außenliegendem Sonnenschutz (Süd- und Südost-Fassade)
- Anschlüsse für die Anbringung von Klimageräten ist vorhanden
- Cat 7 Verkabelung
- Hohlraum-Doppelboden
- Farb-Video-Türsprechanlage
- Personenaufzüge vorhanden

### HIH Real Estate

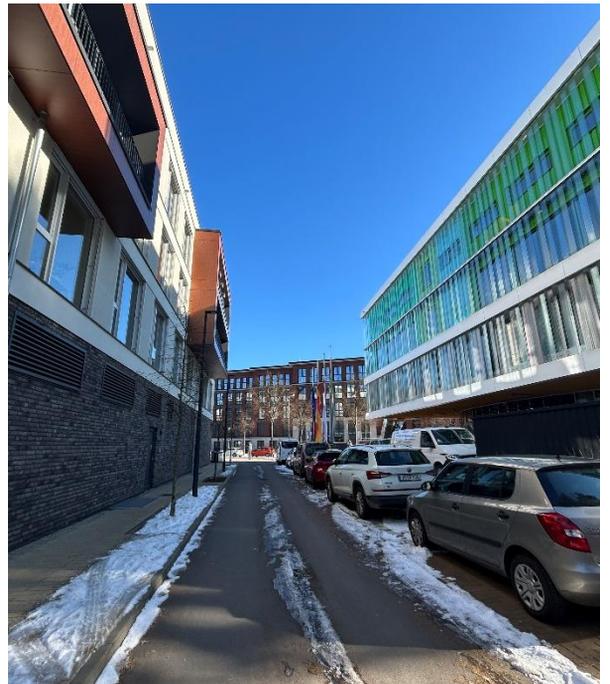
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
www.hih-vermietung.de

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

## Weitere Eckdaten

Kaution	3 Bruttomonatsmieten zzgl. Ust.
Übergabe	<ul style="list-style-type: none"><li>01.04.2025</li></ul>
Ihre Ansprechpartner	Daniela Lehmann Senior Letting Manager T +49 30 264970 94 M +49 172 3829811 E <a href="mailto:dlehmann@hih.de">dlehmann@hih.de</a> oder <a href="mailto:vermietung-berlin@hih.de">vermietung-berlin@hih.de</a>

## Objektansichten

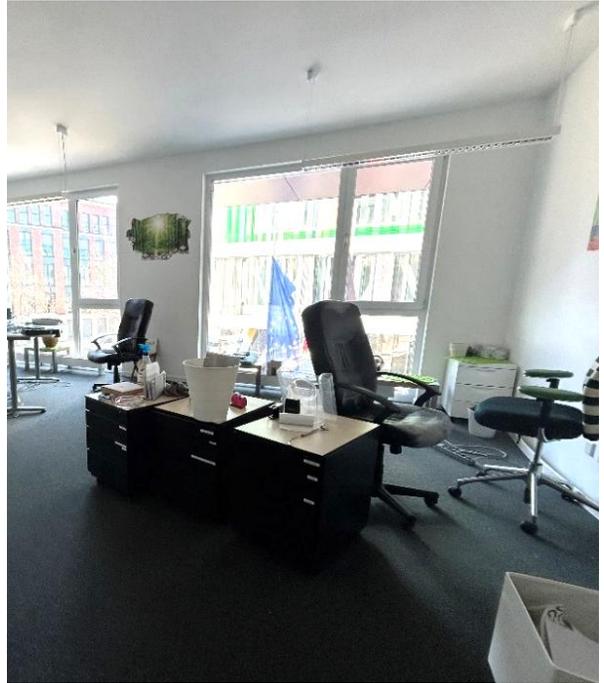


### HIH Real Estate

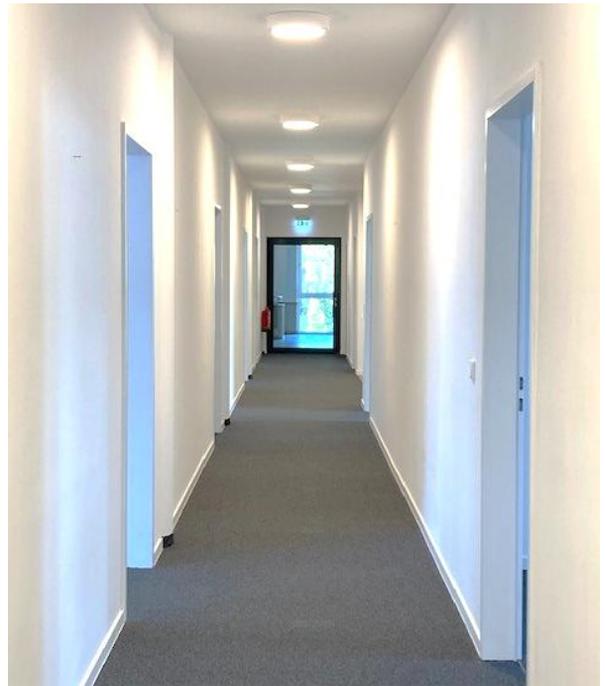
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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

## Objektansichten - Büroflächen und Innenhof



## Objektansichten - Büroflächen und Innenhof



## Objektansichten Musterbüro / Visualisierung



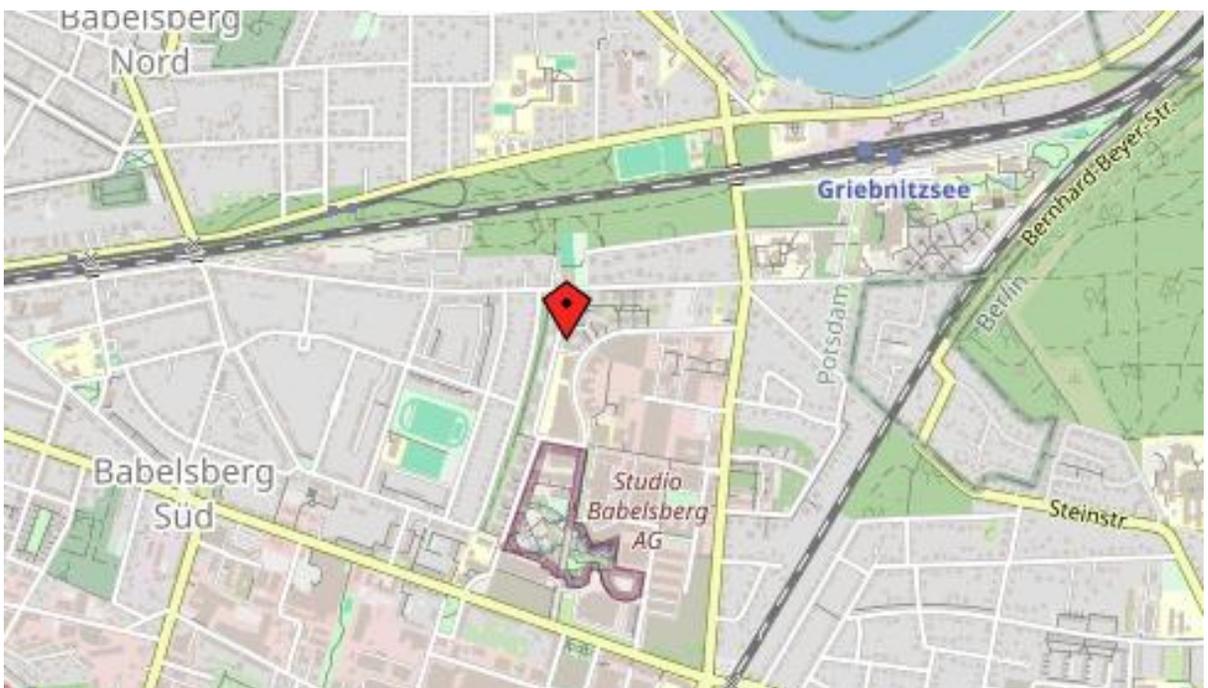
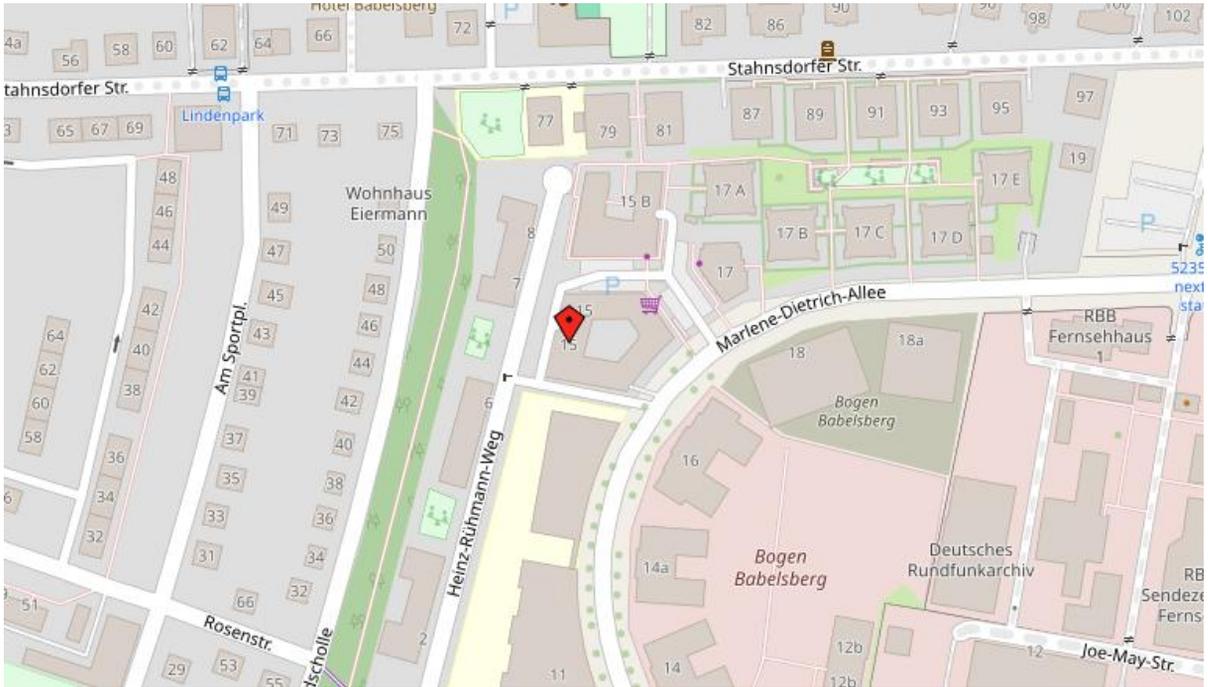
### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://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



## Lage auf einen Blick



- Der Flughafen Berlin Brandenburg ist in ca. 47 km mit dem Auto erreichbar.



- Der Hauptbahnhof Potsdam ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 22 min erreichbar.



- Die Bushaltestelle „Potsdam Lindenpark“ ist in ca. 300 m zu Fuß erreichbar



- Der Bahnhof „Griebnitzsee“ ist ebenfalls in 1,1 km zu Fuß erreichbar.

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **18.12.2028**

Registriernummer<sup>2</sup> BB-2018-002430916

1

#### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude		
Adresse	Marlene-Dietrich-Allee 15, 14482 Potsdam		
Gebäudeteil	Neubau		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2018		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2018		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	7.519,7 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>			
Kraft-Wärme-Kopplung, fossil			
Erneuerbare Energien			
Art: KWK		Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung		<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	<input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
<input type="checkbox"/> Schachtlüftung		<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Anlass der Ausstellung des Energieausweises			
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau		<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht
<input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf			<input type="checkbox"/> 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:

ELB - Energieberater im Land Brandenburg GmbH  
Steffen Engler  
Dennis-Gabor-Straße 2  
14469 Potsdam

19.12.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. <sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

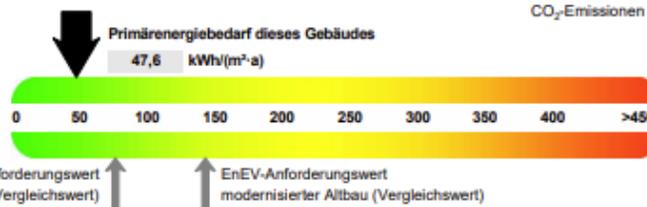
Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2018-002430916

2

#### Primärenergiebedarf "Gesamtenergieeffizienz"

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 26,9 kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **47,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **76,6** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

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-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

#### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
KWK, fossil	63,8					63,8
Strom (Hilfsenergie)	0,2		16,9	3,4		20,4

**Endenergiebedarf Wärme** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **63,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Endenergiebedarf Strom** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **20,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

#### Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

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

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: **65,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	WC und Sanitärräume OG	380,5	4,0
2	WC und Sanitärräume EG	47,3	0,5
3	Verkehrsfläche OG	1.161,2	12,2
4	Verkehrsfläche EG/UG	244,0	2,6
5	Gruppenbüro OG	3.536,9	37,2
6	Einzelbüro	12,1	0,1
7	Besprechung OG	356,8	3,8

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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Holdgeroth Software, Energieberater 18556 3D PLUS 9.2.10

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

### ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BB-2018-002430916

2a

#### Gebäudezonen - Fortsetzung -

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
8	Sonstige Aufenthaltsräume OG	156,8	1,6
9	Sonstige Aufenthaltsräume EG	65,1	0,7
10	Lager OG	62,1	0,7
11	Lager EG	284,9	3,0
12	Lager EG Kühlung	31,5	0,3
13	Serverraum OG	34,4	0,4
14	Technik Keller	91,9	1,0
15	TG / Anlieferung (unbeheizt)	1.833,7	19,3
16	Einzelhandel	434,0	4,6
17	Einzelhandel (mit Kühlprod.)	778,1	8,2

## 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](http://www.hih.de) | [www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

#### HIH Real Estate

Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg  
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100  
[www.hih-vermietung.de](http://www.hih-vermietung.de)

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