

Vermietungsexposé

HIH

Moderne Büroflächen im Campus Zamila

Provisionsfrei zu vermieten

Büroflächen | Campus Zamila | Stefan-George-Ring 19, 23, 29 | 81929 München



Objektübersicht

Lage und Objektbeschreibung

Das Bürogebäude am Stefan-George-Ring liegt im Stadtteil Zamdorf, nur wenige Schritte von der Süsskindstraße entfernt. Die Umgebung überzeugt mit einer guten Infrastruktur – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sorgen für eine angenehme Versorgung im Arbeitsalltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die S-Bahn-Station „Daglfing“ (Linie S8) sowie eine Stadtbuslinie vom Zamilapark zum Ostbahnhof bieten flexible Mobilität. Auch die A94 ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Pendler und Geschäftstermine.

Das Gebäude selbst beeindruckt mit einer eleganten Glas-Naturstein-Fassade und großzügigen Eingangsbereichen mit hochwertigen Natursteinbelägen. Moderne Personenaufzüge und eine barrierefreie Erschließung über den Innenhof sorgen für Komfort und Zugänglichkeit. Im Untergeschoss stehen ausreichend Archivflächen und Stellplätze zur Verfügung – funktional und durchdacht.

Energieausweis

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) anbei

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Weitere Eckdaten

Leerstandsübersicht

1. OG (Haus 19 A/B)	569 m ² (365 m ² + 205 m ²)	Ab 9,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
1. OG (Haus 23E/29F)	1.421 m ²	Ab 9,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
2. OG (Haus 19A)	375 m ²	14,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
2. OG (Haus 19C)	369 m ²	14,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
2. OG (Haus 29F)	539 m ²	14,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
3. OG (Haus 29F)	539 m ²	Ab 9,90 EUR/m ² /mtl.nettokalt
Stellplätze PKW	auf Anfrage	75,00 EUR/Stk./mtl.

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 3,00 EUR/m²/mtl.

	Haus 19			Haus 23		Haus 29		
	A	B	C	D	E	F	G	GESAMT
4.OG	-	-	-	-	-	-	-	0 m ²
3.OG	-	-	-	-	-	539 m ²	-	539 m ²
2.OG	375 m ²	-	369 m ²	-	-	539 m ²	-	1.283 m ²
1.OG	364 m ²	205 m ²	-	-	1.421 m ²		-	1.990 m ²
EG	-	-	-	-	-	-	-	0 m ²
								3.812 m ²

Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive und neu gestaltete Foyers - Vorrüstung für optionale Gebäudekühlung - Flexible Raumaufteilung - Renovierte Mieteinheiten - Moderne Haustechnik - Außenanlagen mit Aufenthaltsqualität - PKW-Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage <p>Im Zuge einer kompletten Revitalisierung wurden die markanten Architekturdetails herausgearbeitet und die Bürostrukturen an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.</p> <p>Großmögliche Freiheit bei der Gestaltung Ihrer Fläche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • PURE –Anspruch an zeitgemäßes Arbeiten zu günstigen Konditionen • MODERN – Offene, lichtdurchflutete Büros mit Glasanteil und Parkettbereichen • MY STYLE – Glassystemtrennwände, exklusive Bodenbeläge & Akustikelemente
-------------	---

Kaution 3 Bruttomonatsmieten

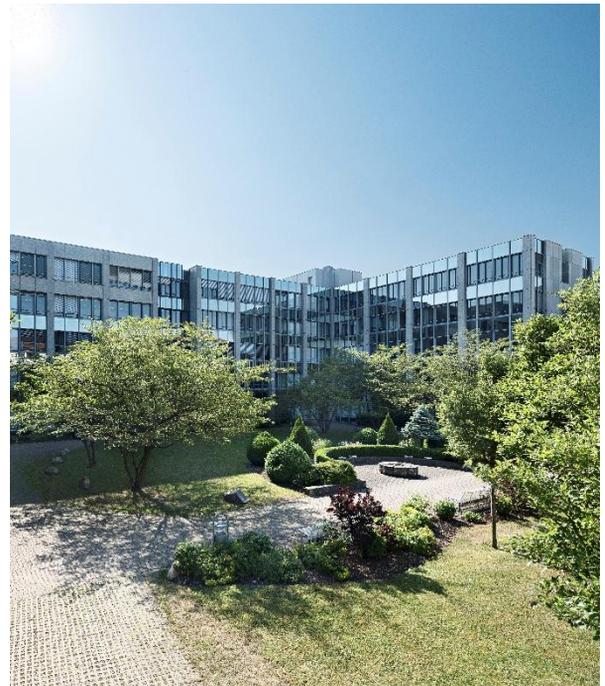
Übergabe Nach Vereinbarung

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Objektansichten

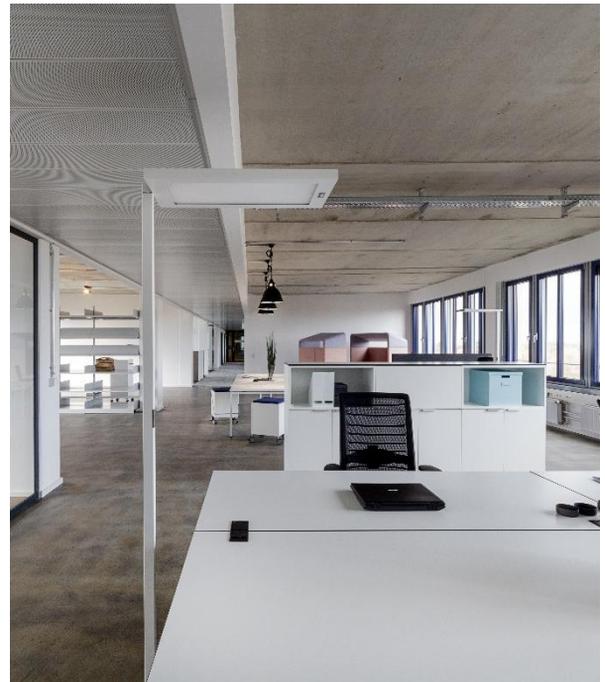
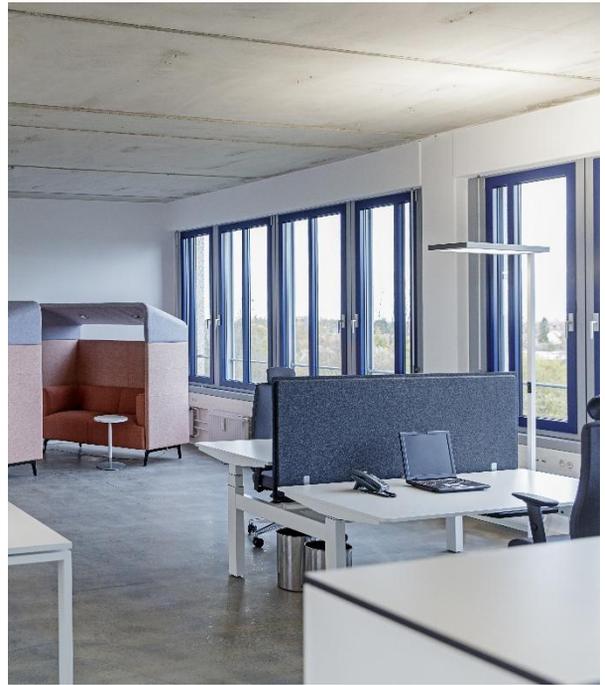


HIH Real Estate

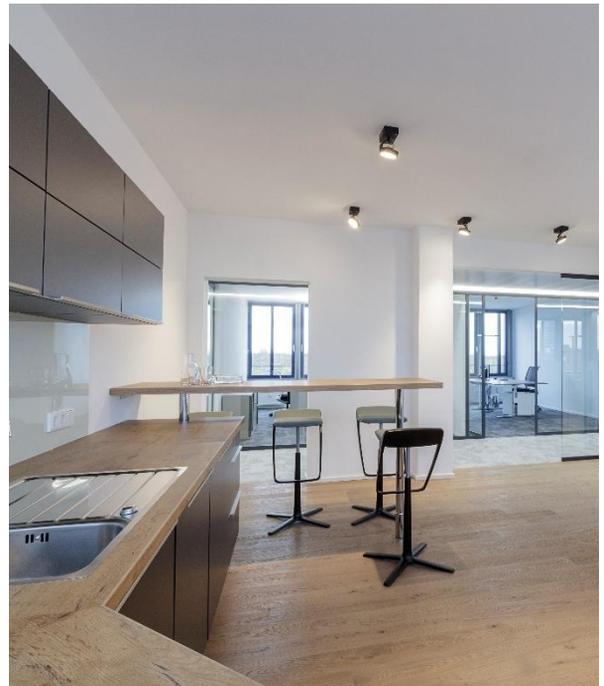
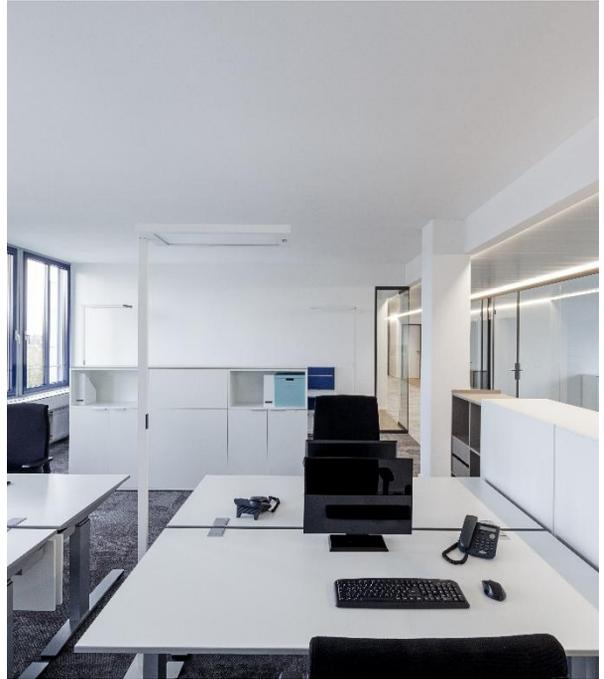
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

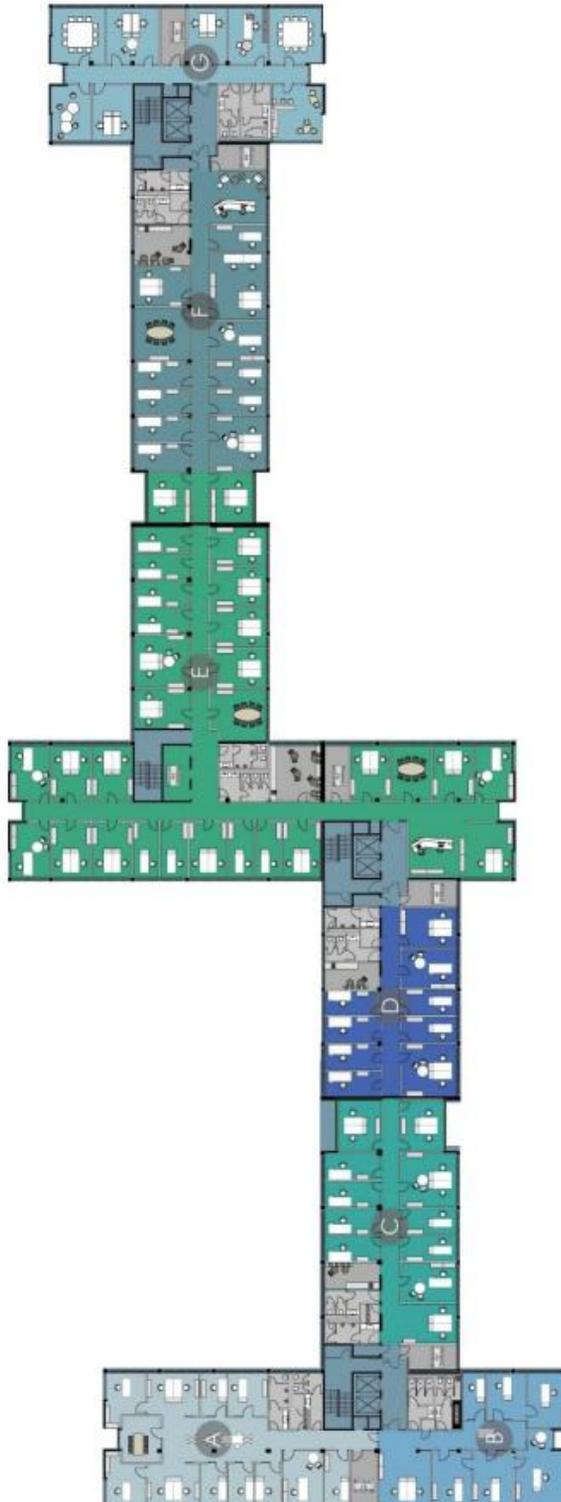
Objektansichten Musterbüros



Objektansichten Musterbüros



Grundrissplan: Regelgeschoss

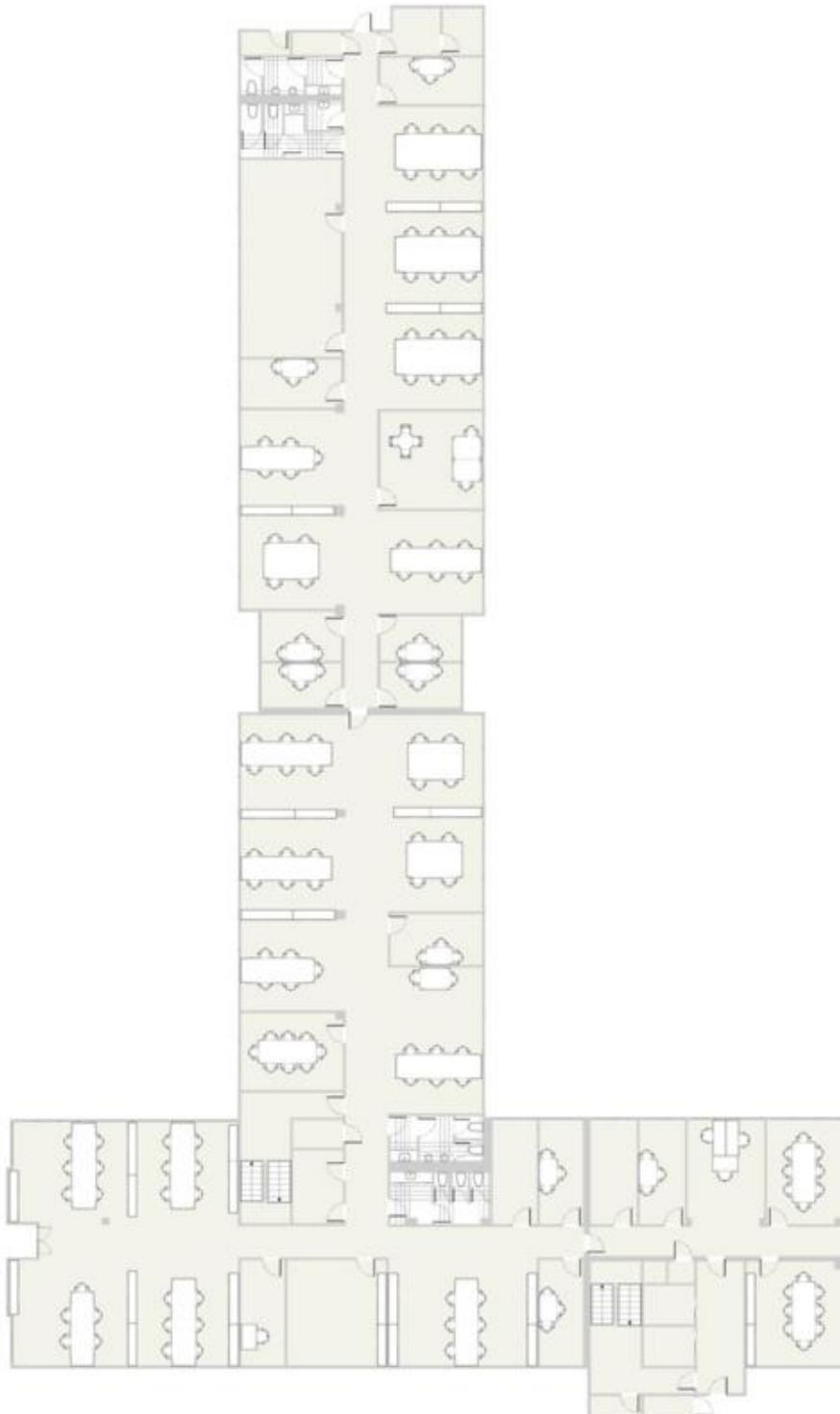


HIH Real Estate

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: 1. Obergeschoss, ME E+F - Istzustand

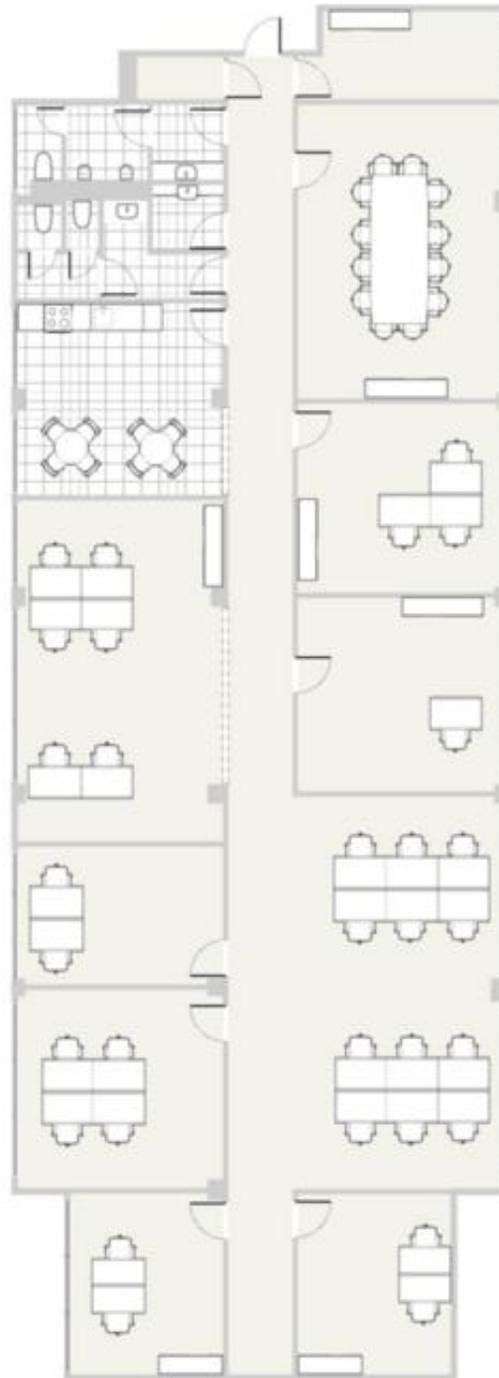


HIH Real Estate

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: 3. Obergeschoss, ME F - Istzustand

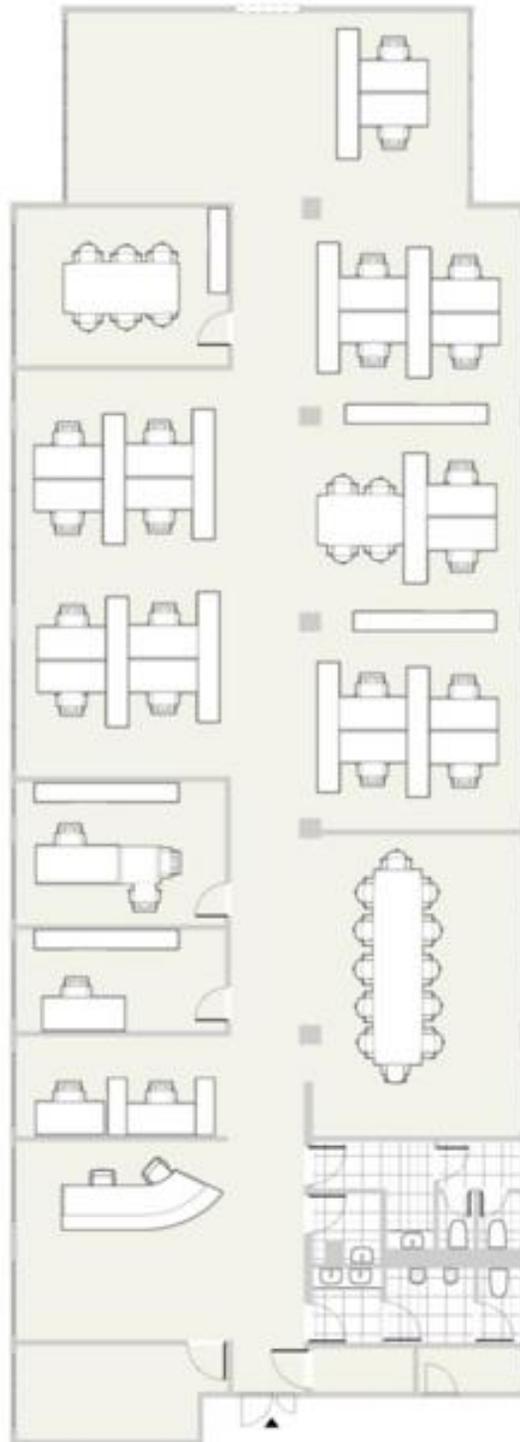


HIH Real Estate

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: Grundrissbeispiel MODERN

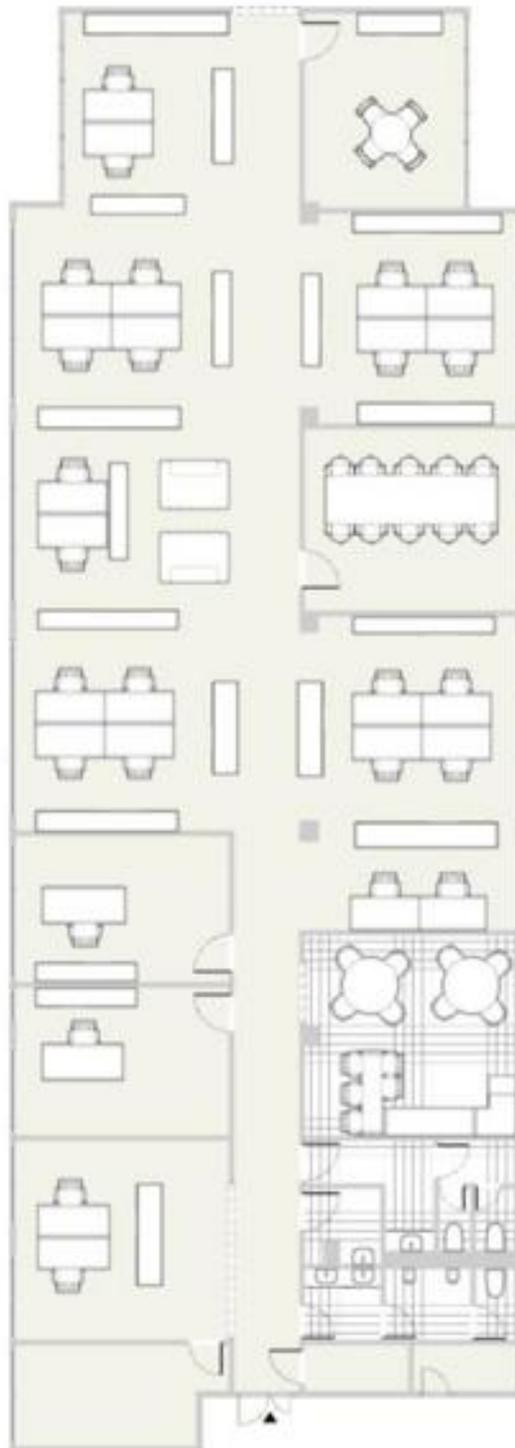


HIH Real Estate

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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Grundrissplan: Grundrissbeispiel MY STYLE

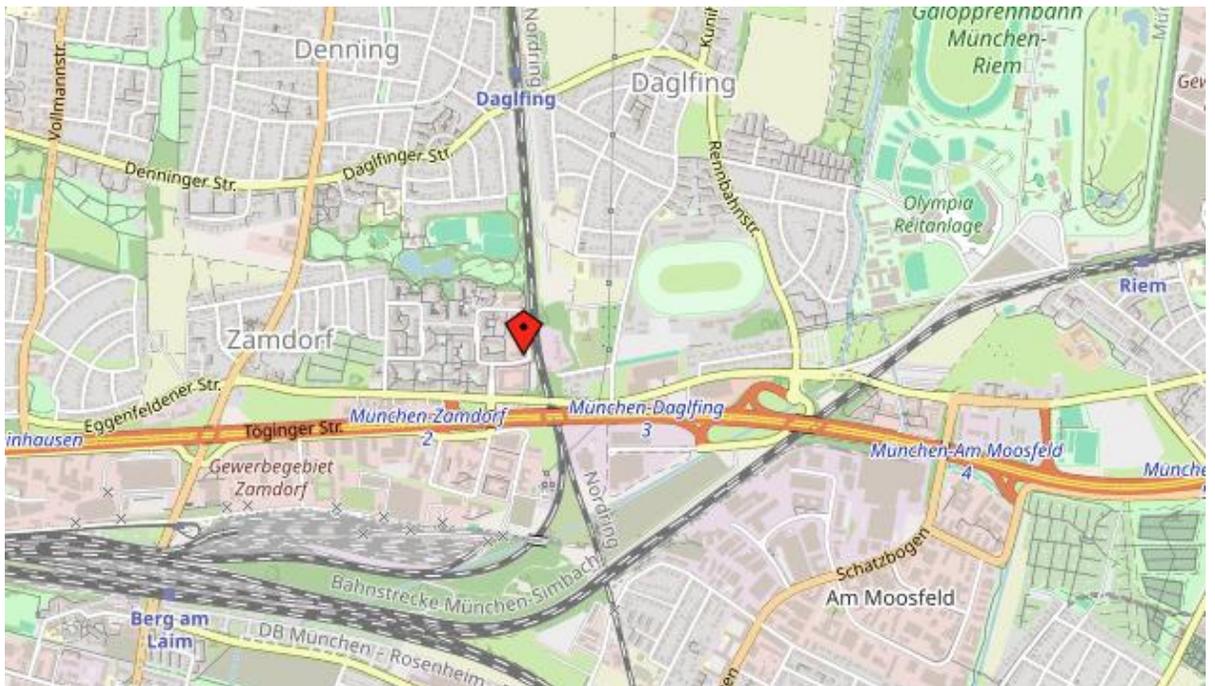
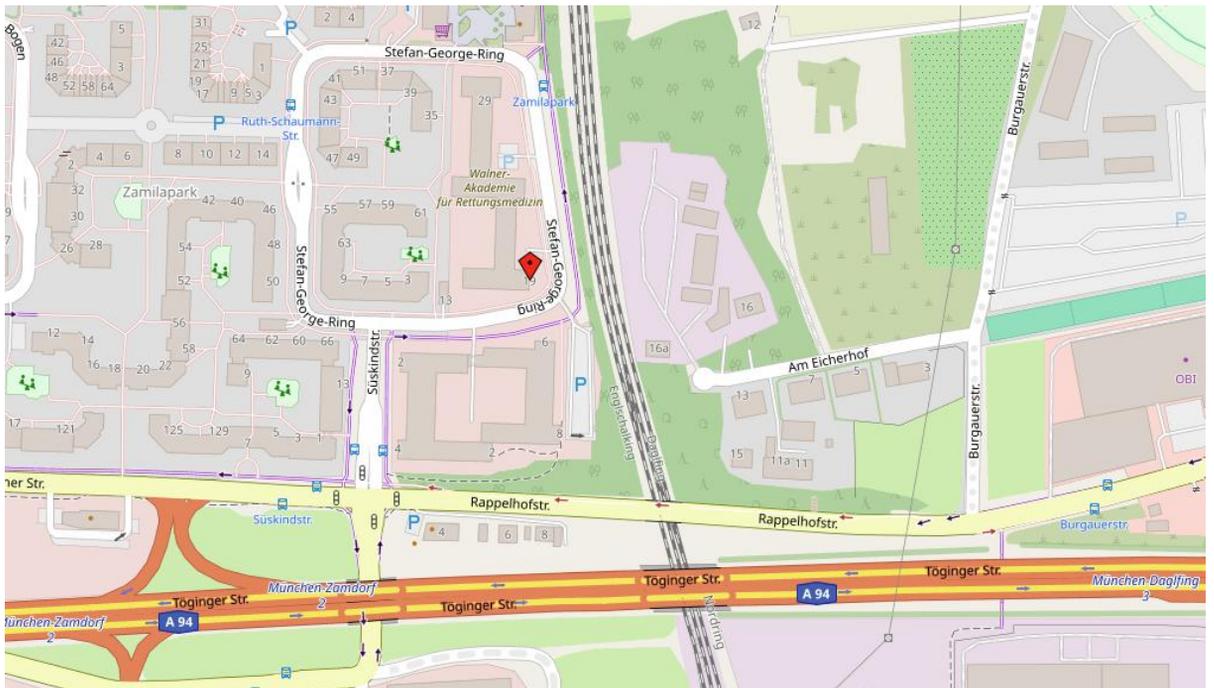


HIH Real Estate

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

Lage auf einen Blick



- Flughafen München mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 30 Minuten erreichbar oder 48 Kilometer zum Flughafen



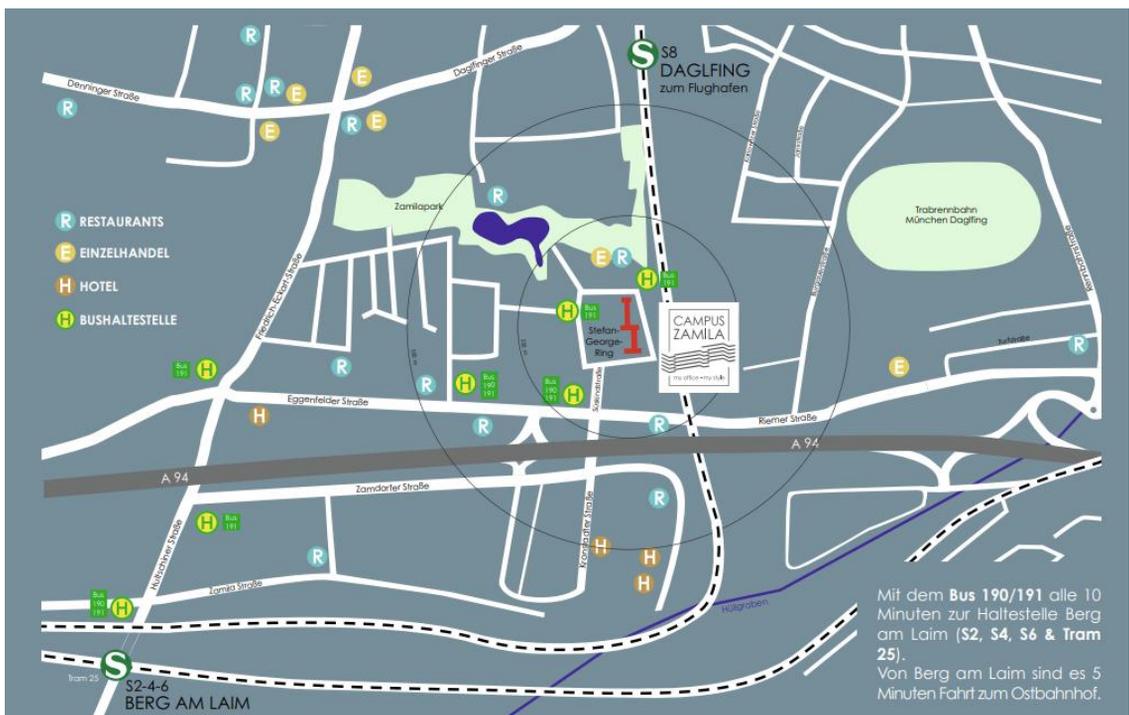
- Hauptbahnhof mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln in 26 Minuten erreichbar oder in 8 Kilometern



- Die Bushaltestelle „Berg am Laim“ befindet sich direkt vor dem Areal und ist zu Fuß innerhalb von 3 Minuten erreichbar



- S-Bahn-Stationen „Daglfing“ und „Berg am Laim“ sind Fußläufig erreichbar



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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 19.09.2029

Registriernummer ² BY-2019-002888137
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Stefan-George-Ring 19,23,29, 81929 München	
Gebäudeteil	Nichtwohnanteil	
Baujahr Gebäude ³	1989	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2017	
Nettogrundfläche ⁵	12758 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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).

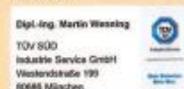
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen 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 beigefügt (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



20.09.2019
Ausstellungsdatum



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
² Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/kühlte Teil der Nettogrundfläche

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2019-002888137

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

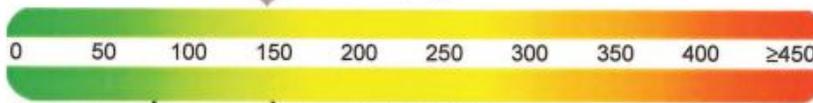
2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 0 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

147 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 147 kWh/(m²·a)

Anforderungswert

149 kWh/(m²·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

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Erdgas H	103,6	0	0	0	0	103,6
allgemeiner Strommix	0,3	4,8	12,3	0,3	7,1	24,9

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

116 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

13 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁷

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: kWh/(m²·a)

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büro Ausbauflächen	7592	59,51
2	Neben- und Verkehrsflächen	2245	17,6
3	Treppenhäuser/Eingangsbereiche	1312	10,28
4	Sanitär	867	6,8
5	Bürobereiche in Nutzung	462	3,62
6	Server	280	2,19
7			

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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

⁶ nur bei Neubau

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ freiwillige

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BY-2019-002888137

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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 eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Beleuchtung	energetische Optimierung der Leuchtmittel	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch der Fensterverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Weitere Informationen zur Gebäudeenergieeffizienz erhalten Sie auf der Webseite des BBSR, www.bbsr-energieeinsparung.de

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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 19.09.2029

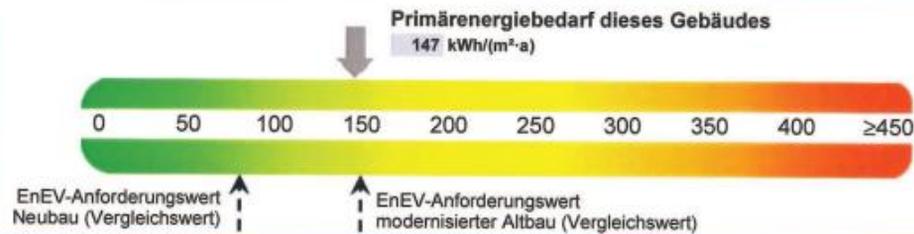
Registriernummer ² BY-2019-002888137
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Aushang

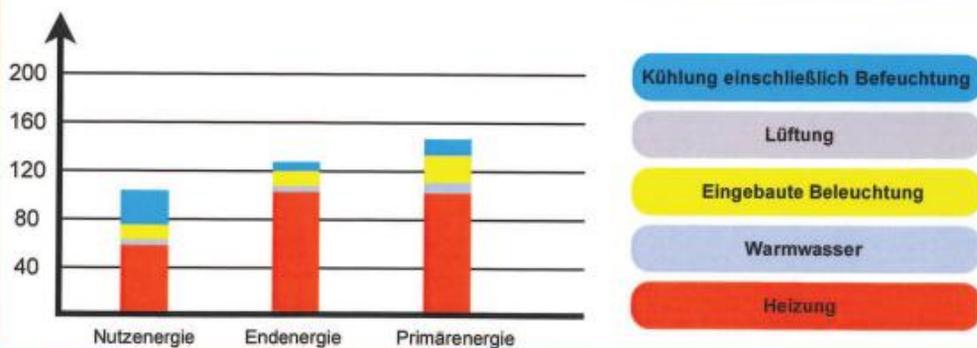
Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Stefan-George-Ring 19,23,29, 81929 München	
Gebäudeteil	Nichtwohnanteil	
Baujahr Gebäude	1989	
Nettogrundfläche	12758 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: keine	

Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



Aussteller

Dipl.-Ing. Martin Wenzel
TÜV SÜD
Industrie Service GmbH
Weidenstraße 199
80585 München



20.09.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang
nachträglich einzusetzen.

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der
Registriernummer ist nach deren Eingang

Ihre Ansprechpartner



Carina Orthen
Head of Letting Management Munich

HIH Real Estate GmbH
Franz-Joseph-Straße 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: München
Amtsgericht Hamburg: HRB 50200 | Ust.-IdNr. DE118512300