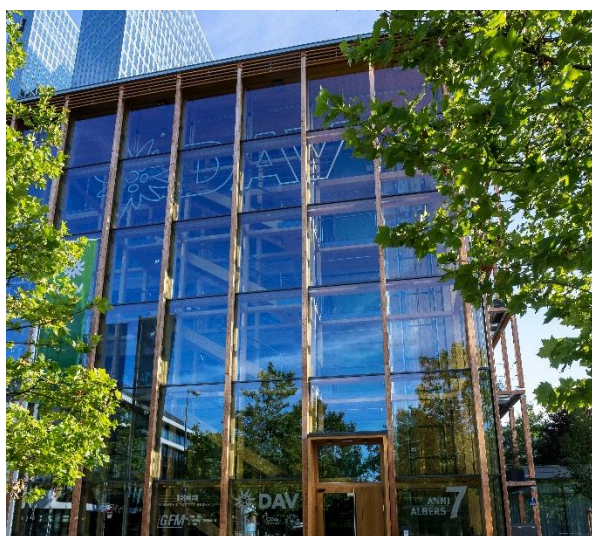


Haus.Berge – Heimat des Deutschen Alpenvereins

Provisionsfrei zu vermieten

Anni-Albers-Straße 7 / Mies-van-der-Rohe-Straße 5, München



Leerstandsübersicht

EG	ca. 131 m ²	ab 19,50 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 3,00 EUR/m²/mtl.

Eckdaten

Lage und Objektbeschreibung

Das **Haus.Berge** ist umgeben von viel Grün – und das mitten in der Stadt. Ihr neues Büro befindet sich am Südenende der Parkstadt Schwabing und bietet direkten Zugang zum zentralen Park des neuen Stadtviertels. Die „Stadt in der Stadt“ vermittelt ein junges, dynamisches und urbanes Lebensgefühl: Neue Wohnkonzepte, Kindergärten und Krippen, abwechslungsreiche Grünflächen, große IT- und Dienstleistungsunternehmen, moderne Mobilitätsangebote sowie zahlreiche Hotels und Gastronomiebetriebe fügen sich hier zu einem stimmigen Gesamtkonzept zusammen. Eine hohe Aufenthaltsqualität ist somit garantiert – sowohl im Umfeld als auch im **Haus.Berge** selbst.

Das Gebäude ist hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Die U-Bahn-Linie U6 und die Tramlinie 23 verkehren in den Stoßzeiten im 5-Minuten-Takt.

Nachhaltigkeit und Verantwortung gegenüber Natur und Gesellschaft prägen das Handeln des Deutschen Alpenvereins (DAV). Dieser Ansatz spiegelt sich auch in der neuen Bundesgeschäftsstelle im **Haus.Berge** wider. So hat man sich bewusst für den Erhalt und die Revitalisierung des Bestandsgebäudes entschieden – statt für einen ressourcenintensiven Abriss mit anschließendem Neubau. Der minimale Einsatz von Technik, etwa durch die Nutzung der Nachtauskühlung zur Klimatisierung, ein umfassendes Mobilitätskonzept sowie die Fassadenbegrünung mit alpinen Gräsern und Pflanzen unterstreichen den nachhaltigen Ansatz des DAV.

Das Bürogebäude umfasst sieben Geschosse und verfügt über einen zentralen Eingangsbereich.

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

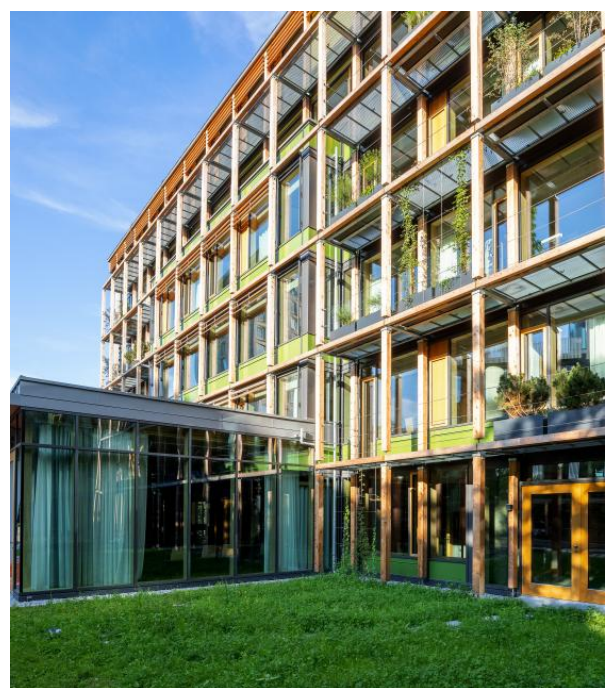
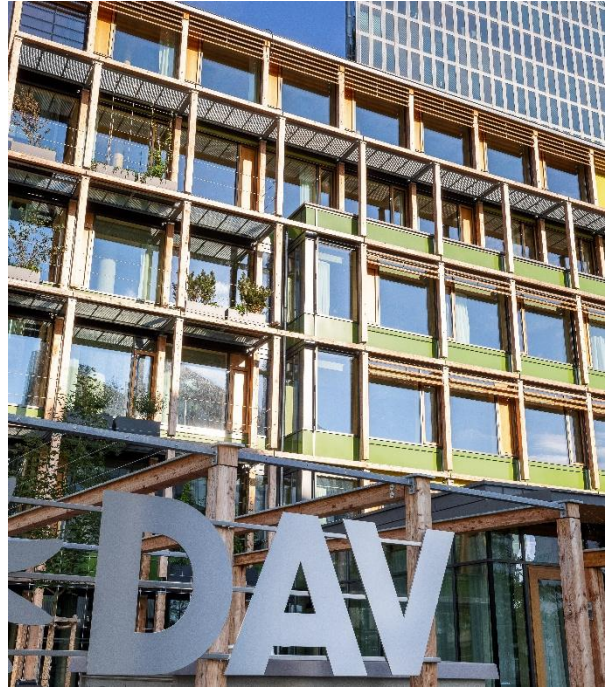
Energieausweis	Vorhanden
Ausstattung	• Flächengröße inkl. anteiliger Toiletten (Toiletten angrenzend im Konferenzbereich) • Modernes Raumkonzept: Open Space mit kleinem Besprecher • Offene Sichtbetondecke mit Akustikelemente • Einbauregal in hochwertiger Holzoberfläche, kleine Teeküche • Stehlampen • Die Verkabelung erfolgt teilweise über Brüstungskanäle und Bodenauslässen • 2 Personenaufzüge • großzügige Fensterfronten • teilweise außenliegender Sonnenschutz • Vorhänge dienen als innenliegender Blendschutz • ökologische Nachtauskühlung • Besetzter Empfang • Großer Konferenzbereich im Erdgeschoss (pay per use) • Innenhof und Boulderwand zur Mitbenutzung
Kaution	3 Bruttomonatsmieten
Übergabe	kurzfristig
Ihre Ansprechpartner	Carina Orthen T +49 89 2620892-11 E corthen@hih.de Vanessa Berger T +49 89 2620892-12 E vberger@hih.de

HIH Real Estate

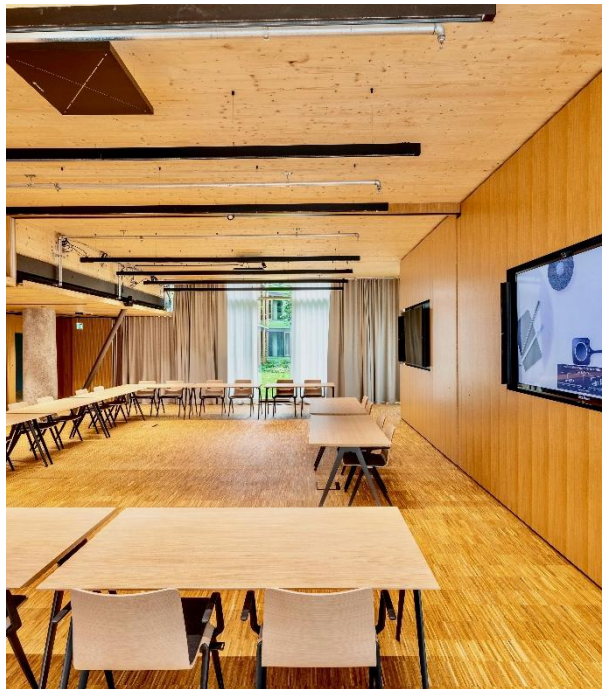
Ericusspitze 1 | 20457 Hamburg
T +49 40 328230 | F +49 40 3282-3100
www.hih-vermietung.de

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

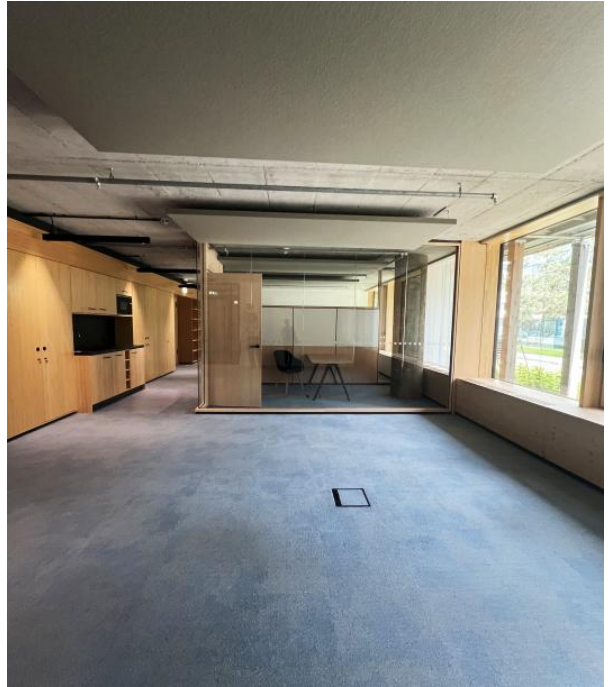
Objektansichten



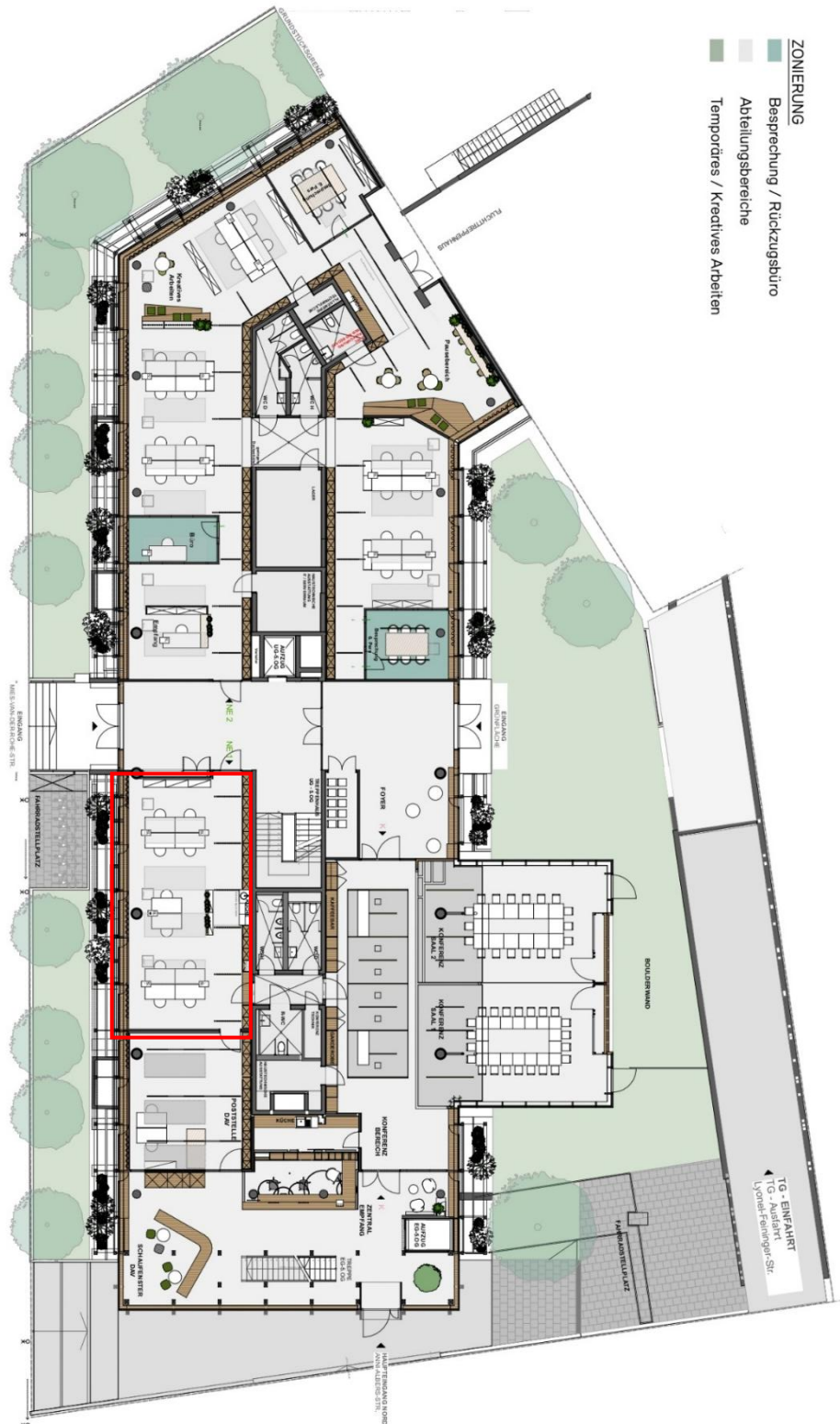
Objektansichten: Konferenzraum



Objektansichten: Innenaufnahmen



Grundrissplan: EG // ca. 131 m² // Grundriss komplett

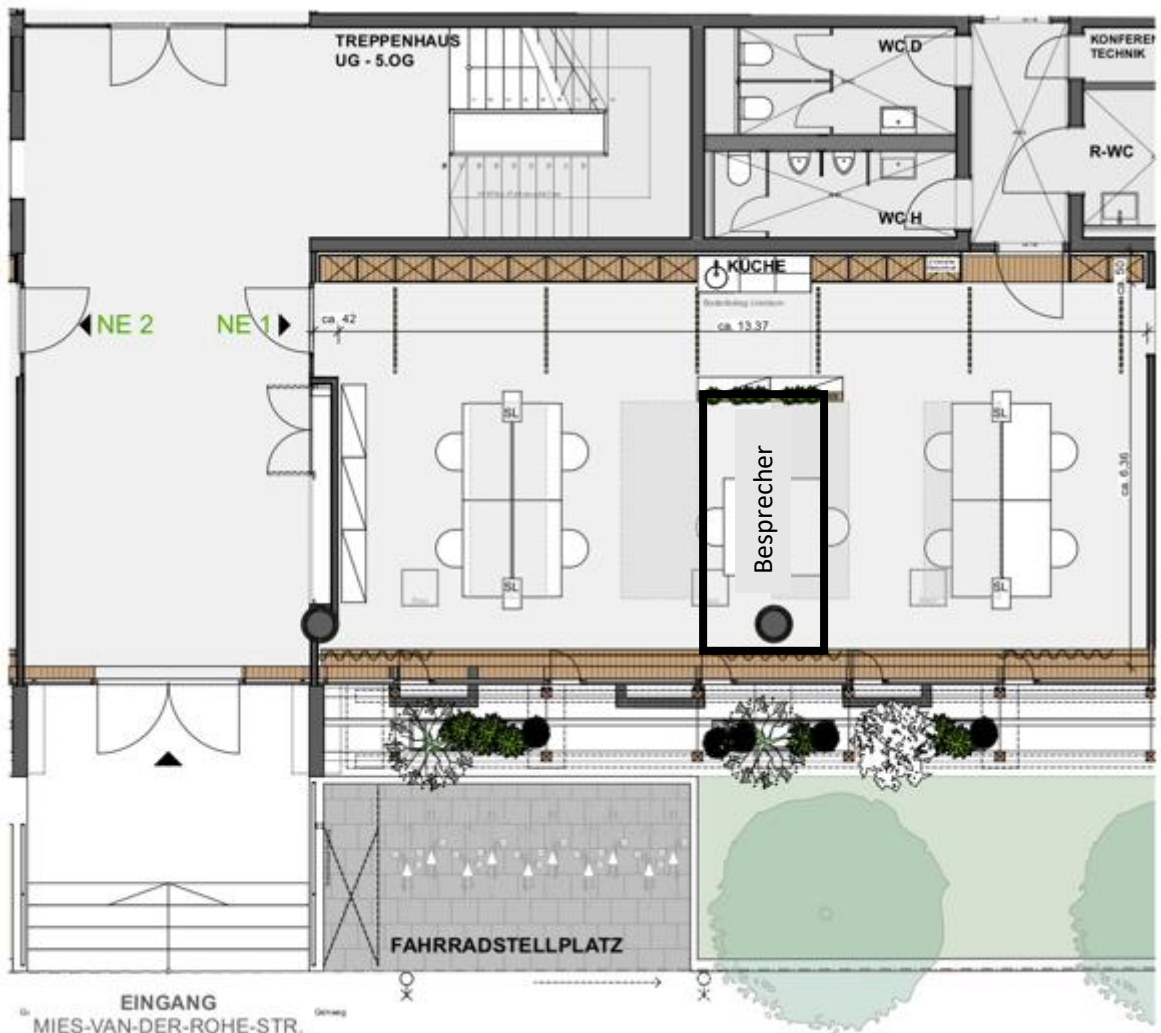


HIH Real Estate

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 // ca. 131 m² // Grundriss Mieteinheit

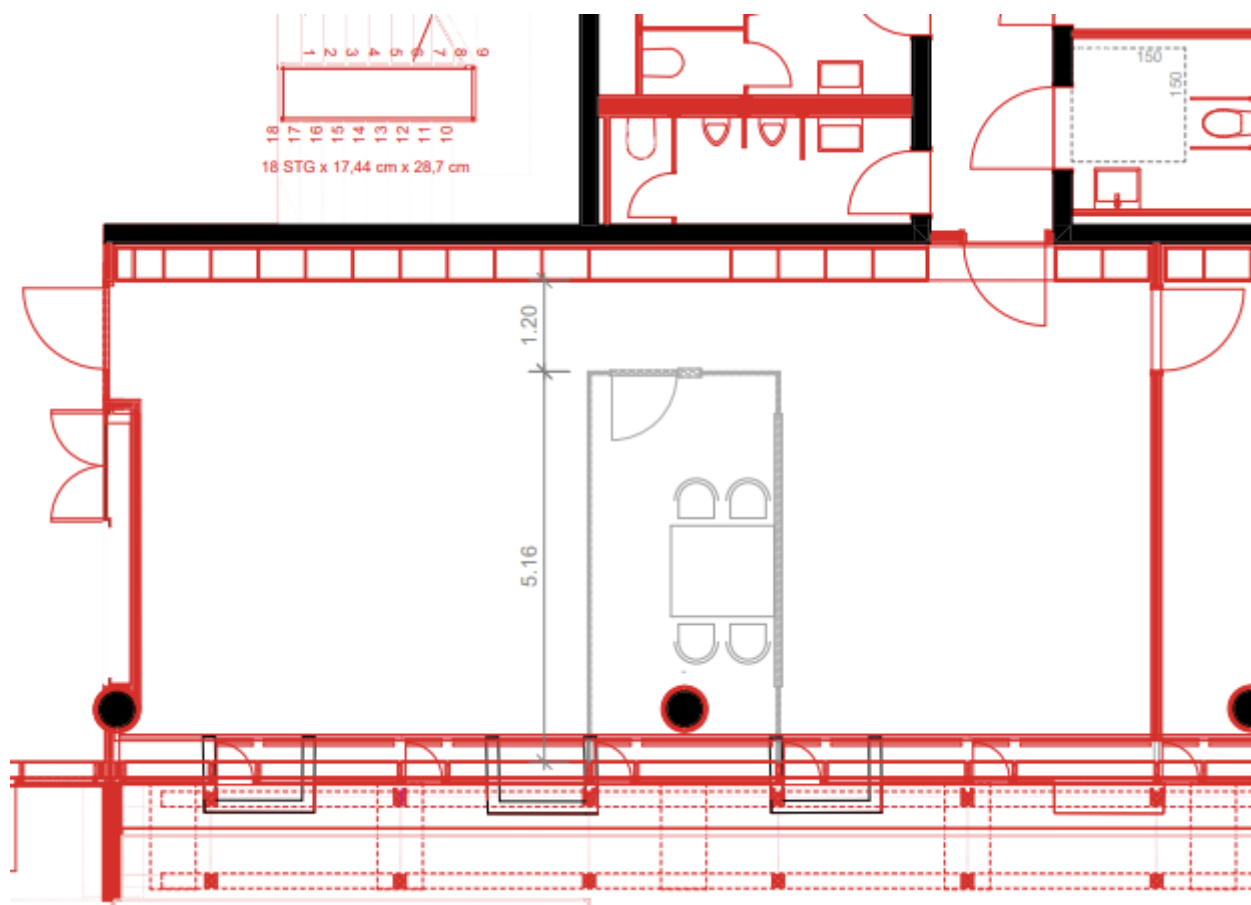


HIH Real Estate

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 // ca. 131 m² // Grundriss Mieteinheit



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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 17.12.2030

Registriernummer ² BY-2020-003471729

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

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büros	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Mies-van-der- Rohe-Straße 5, 80807 München	
Gebäudeteil	Sanierung UG bis 3.OG	
Baujahr Gebäude ³	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2020	
Nettogrundfläche ⁵	4129 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Umweltenergie, Nah-/Fernwärme KWK, erneuerb. Brennstoff, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Kühlung
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☐ Aushangpflicht ☐ Vermietung/Verkauf ☐ 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

IB Lackenbauer
Ursula Lux
Nußbaumenstrasse 16
83278 Traunstein

18.12.2020

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.

³ Mehrfachangaben möglich

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

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

Registriernummer ist nach deren Eingang

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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-2020-003471729
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 13 kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

53 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 53 kWh/(m²·a) Anforderungswert 257 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

☐ 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
mit Abrechnung zur ENTS, ansonsten Standard	120,8	0	0	0	0	120,8
allgemeiner Strommix	0,8	4,6	14,9	1,5	0,2	22

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

126 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17 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 Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

Verschärfte Anforderungswert kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

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

Verschärfte Anforderungswert kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf:

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büros	2226	53,9
2	Sanitär	238	5,76
3	Verkehrsfächen Foyer	843	20,41
4	Saal	124	3
5	Technik	177	4,29
6	Atrium	238	5,76
7	UG Treppe und Vorraum	48	1,16
☒	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
⁴ nur bei Neubau
⁶ nur bei Neubau

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

³ freiwillige
nur Hilfsenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Zusatzseite Gebäudezonierung

Registriernummer * BY-2020-003471729
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

6

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m²]	Anteil [%]
1	Umkleide UG	50	1,21
2	Flur und Lager indirekt beheiz	77	1,86
3	Technik mit Abwärme	109	2,64
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			

Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 17.12.2030

Registriernummer * BY-2020-003471729

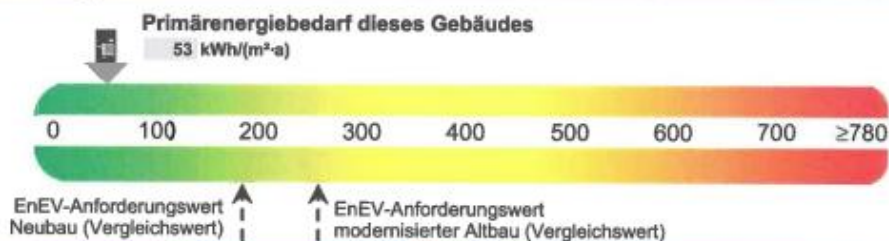
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...)

Aushang

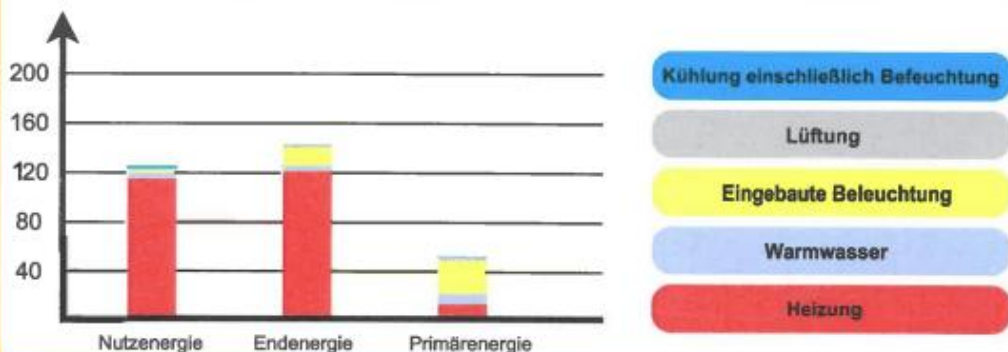
Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Büros	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Mies-van-der-Rohe-Straße 5, 80807 München	
Gebäudeteil	Sanierung UG bis 3.OG	
Baujahr Gebäude	2020	
Nettogrundfläche	4129 m²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Umweltenergie, Nah-/Fernwärme KWK, erneuerb. Brennstoff, Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung, Kühlung

Primärenergiebedarf



Aufteilung Energiebedarf



Aussteller

IB Lackenbauer
Ursula Lux
Nußbaumerstrasse 16
83278 Traunstein

18.12.2020

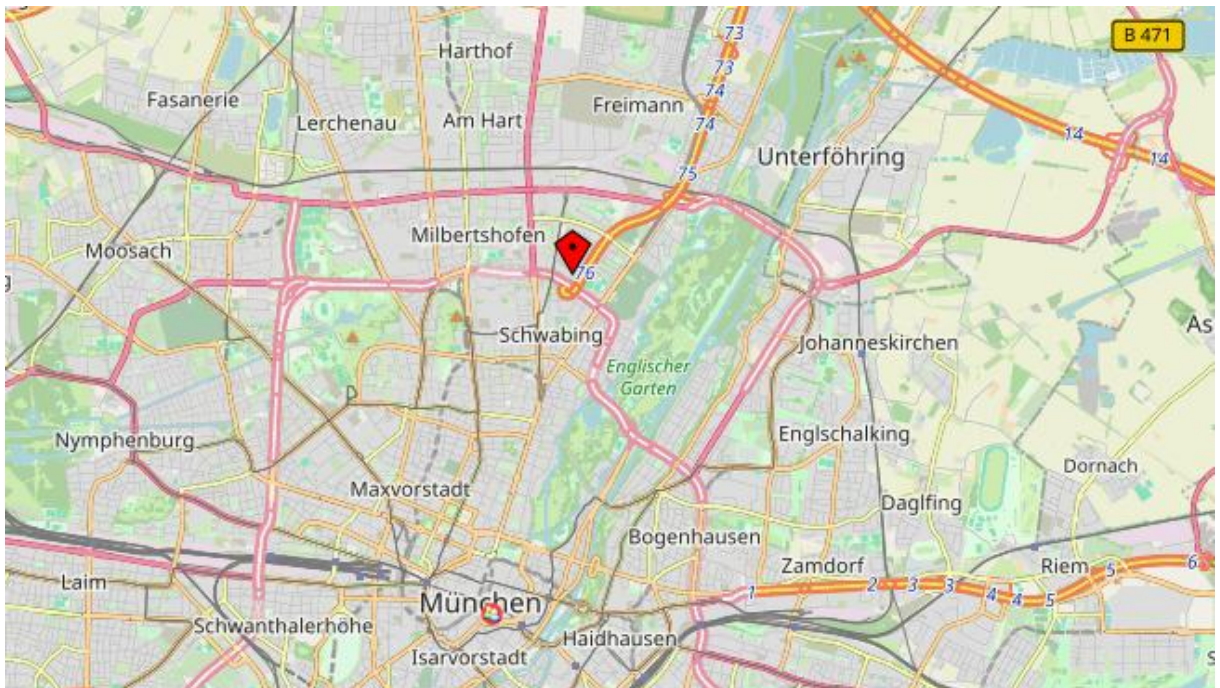
Ausstellungsdatum

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

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

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: 11. Dezember 2019

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