

# Bürofläche in Berlins belebter Fußgängerzone zu vermieten

Provisionsfrei zu vermieten

Wilmsdorfer Straße 52, 10627 Berlin



## Leerstandsübersicht

|       |                        |                                            |
|-------|------------------------|--------------------------------------------|
| 5. OG | ca. 161 m <sup>2</sup> | 20,00 EUR/m <sup>2</sup><br>/mtl.nettokalt |
|-------|------------------------|--------------------------------------------|

Die Mietpreise verstehen sich zzgl. der Nebenkostenvorauszahlungen und gesetzlicher Mehrwertsteuer in Höhe von z.Zt. 19 %. Die Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf insgesamt 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/mtl.

## Eckdaten

### Lage und Objektbeschreibung

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der bekanntesten Fußgängerzonen von Berlin, in dem Bezirk Charlottenburg. In der Umgebung sind zahlreiche gastronomische Angebote sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs verfügbar. Die Anbindung wird durch den S-Bahnhof Charlottenburg, durch den U-Bahnhof Wilmsdorfer Straße und Bismarckstraße sowie durch verschiedene Buslinien gewährleistet. Der Berliner Hauptbahnhof mit Regional- und Fernverkehr ist in ca. 13 Minuten mit dem Auto und 16 Minuten mit der Bahn zu erreichen. Um die Stadtautobahn A100 mit dem Auto zu erreichen, werden ca. 5 Minuten benötigt. Das Objekt wurde im Jahr 1905 erbaut und verfügt über einen Personenaufzug.

### Energieausweis

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

### Ausstattung

- Fensterbankkabelkanäle
- Aufzug nur bis zur 4. Etage
- Teppichboden
- Außenliegender Sonnenschutz

## Weitere Eckdaten

|                      |                                                                                                                                            |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaution              | 3 Bruttomonatsmieten                                                                                                                       |
| Übergabe             | <ul style="list-style-type: none"><li>Nach Vereinbarung</li></ul>                                                                          |
| Ihre Ansprechpartner | Meike Rebák<br>Letting Manager<br>T +49 30 264970 17<br>E <a href="mailto:MeRebak@hih.de">MeRebak@hih.de</a> 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](http://www.hih-vermietung.de)

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

## Objektansichten

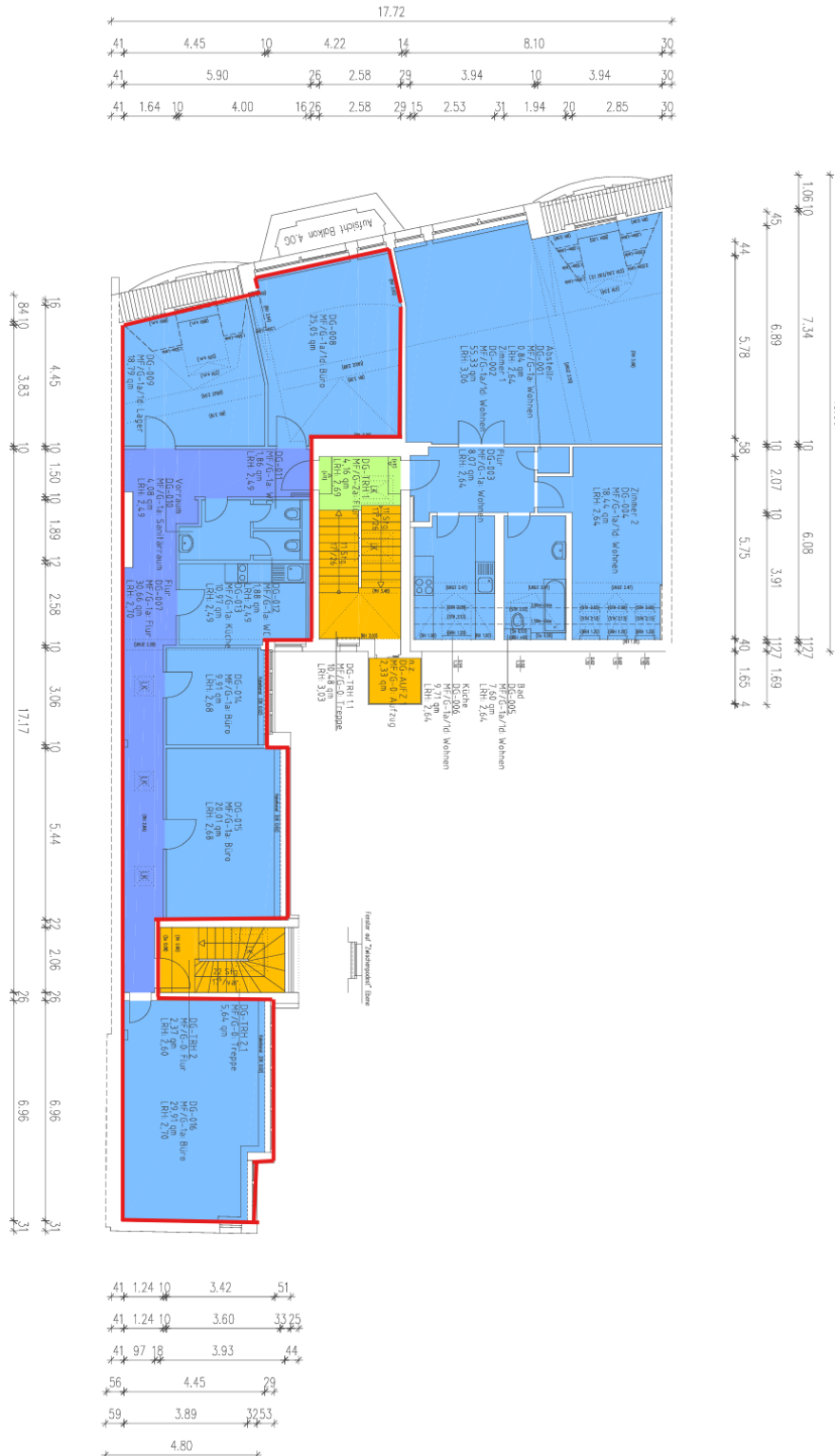


### HIH Real Estate

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

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

## Grundrissplan: 5. OG / ca. 161 m²



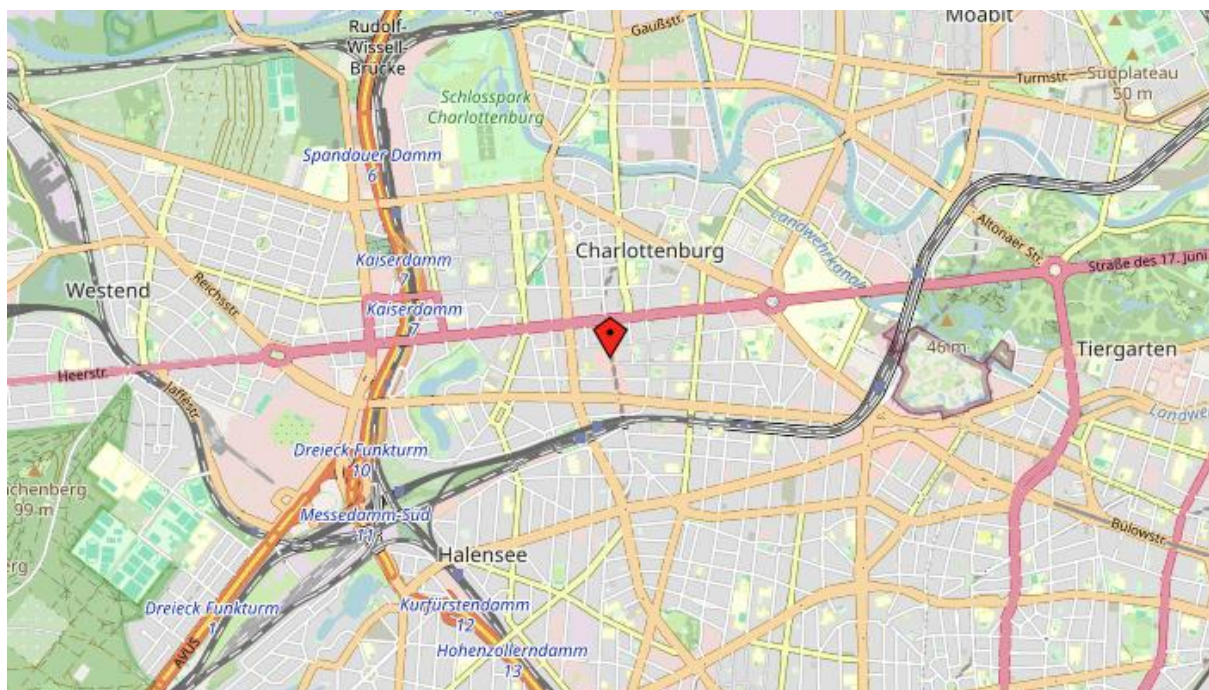
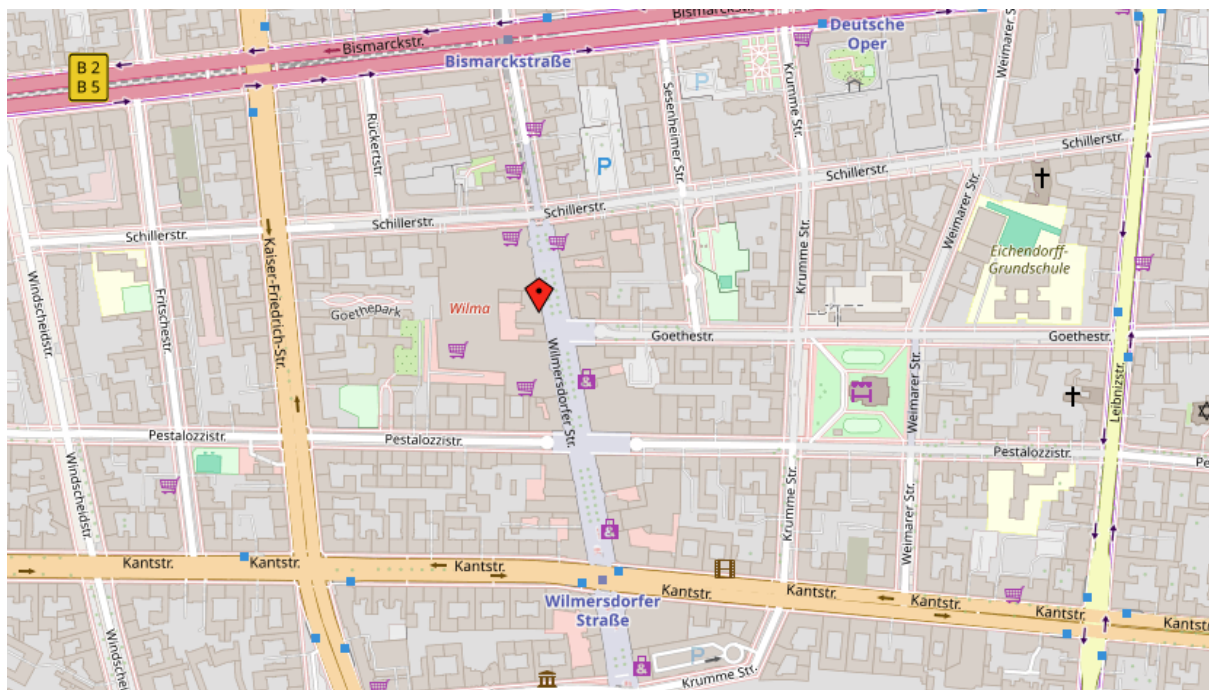
### HIH Real Estate

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](http://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



- Flughafen BER mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 60 Minuten (25 km)



- Hauptbahnhof mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 Minuten erreichbar oder 3,5 Kilometer zum Hauptbahnhof



- Bushaltestelle U Wilmersdorfer Str./Kantstr. zu Fuß innerhalb von 4 min erreichbar oder 300 Meter zur Bushaltestelle U Rosa-Luxemburg-Platz



- U- Bahnhof Bismarckstraße ist zu Fuß innerhalb von 4 Minuten zu erreichen oder 300 Meter zur U- Bahn-Station

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 12.01.2032

Registriernummer: BE-2022-003912254

1

### Gebäude

|                                                       |                                                                                               |                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptnutzung/ Gebäudekategorie                        | Verkaufsstätten (allgemein)                                                                   |                                                                            |
| Adresse                                               | Wilmsdorfer Straße 52, 10627 Berlin                                                           |                                                                                                                                                              |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Gebäudeteil Nichtwohnen                                                                       |                                                                                                                                                              |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 1905, im Jahr 1994 saniert                                                                    |                                                                                                                                                              |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2, 3</sup>                 | 2010                                                                                          |                                                                                                                                                              |
| Nettogrundfläche <sup>3</sup>                         | 570 m <sup>2</sup>                                                                            |                                                                                                                                                              |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>    | Nah-/Fernwärme 70% aus KWK fossil                                                             |                                                                                                                                                              |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup> | Strom                                                                                         |                                                                                                                                                              |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: keine                                                                                    | Verwendung: keine                                                                                                                                            |
| Art der Lüftung <sup>2</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung                 |
| Art der Kühlung <sup>2</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte         | <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                          |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>        | Anzahl: 0                                                                                     | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                                                                                                                    |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf     | <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input type="checkbox"/> Aushangpflicht |

### 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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG 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

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



ETC-Hamburg GmbH  
Dipl. Ing Frank Eggers, Energieberater HWK  
Meiendorfer Weg 23  
22145 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

*Frank Eggers*

Ausstellungsdatum 12.01.2022

<sup>1</sup>nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup>Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup>Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## Energiebedarfsausweis nach § 16 ff. Energieeinsparverordnung

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2022-003912254

2

### Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 68,7 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
182,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Anforderungswert GEG  
Neubau (Vergleichswert)

Anforderungswert GEG  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

#### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

| Energieträger                                          | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |         |                              | Gebäude insgesamt |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|------------------------|---------|------------------------------|-------------------|
|                                                        | Heizung                                                    | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
| Strom netzbezogen                                      | 0,6                                                        | 11,9       | 22,3                   | 5,1     | 6,0                          | 45,9              |
| Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Steil...) | 143,3                                                      | 0,0        | 0,0                    | 0,0     | 0,0                          | 143,3             |

☐ weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

155,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

34,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art:   | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        |                 |                              |
|        |                 |                              |
| Summe: |                 |                              |

#### Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>4</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

| Nr. | Zone            | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|-----------------|--------------------------|------------|
| 1   | Warterräume     | 18                       | 3          |
| 2   | Einzelhandel    | 219                      | 38         |
| 3   | Sanitärräume    | 61                       | 11         |
| 4   | Verkehrsflächen | 125                      | 22         |
| 5   | Lager/Technik   | 61                       | 11         |
| 6   | Praxen          | 86                       | 15         |

☐ weitere Zonen in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.



## 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