

# Exposé

## Bürofläche in Berlin

### KunstCampus- Exklusive Büroflächen direkt am Wasser



Objekt-Nr. OM-409599

#### Bürofläche

Vermietung: **28 € + NK**

10557 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	2017	Etage	Erdgeschoss
Etagen	6	Büro-/Praxisfläche	540,74 m²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	540,74 m²
Nebenkosten	5 €	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen & Arbeiten am KunstCampus – Berlins neues Wohn- und Geschäftsufer. Mitten im

Zentrum, in zentraler Lage in Nachbarschaft zu Hauptbahnhof und Regierungsviertel, entstand in 2017 einer der zukünftig interessantesten innerstädtischen Räume: die Europacity.

Direkt am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und hinter dem Museum für Gegenwart

„Hamburger Bahnhof“ gelegen, wird sich das neue exklusive Kunst-Campus-Gebäude

mit seiner modernen, einzigartigen sechsstöckigen Fassade erstrecken, entworfen von

der renommierten Léon Wohlhage Wernik Gesellschaft von Architekten mbH. Die herausragende Lage, die bequeme Erreichbarkeit und die unmittelbare Nähe zur avantgardistischen Kunst- und Kulturszene der Stadt sind einzigartig.

Architektur: léonwohlhage Gesellschaft von Architekten mbH

Grundstücksgröße: 10.234 ha

Wohneinheiten : 120

Gewerbeflächen: 529 m<sup>2</sup> davon ca. 380 m<sup>2</sup> und ca. 159 m<sup>2</sup> an

Gewerbeeinheiten: 2 (mehr gibt es nicht in dem Objekt)

## Ausstattung

Es handelt sich um zwei Büroflächen, davon eine mit circa 380 m<sup>2</sup> und eine mit circa 159 m<sup>2</sup>, zu jeder Gewerbeeinheit gibt es jeweils einen Parkplatz in der hauseigenen Tiefgarage, den man separat anmieten kann.

Bei der Einheiten wurden im Jahr 2017 hochwertig ausgebaut und verfügen über folgende Ausstattungsmerkmale:

- Klimaanlage
- IT Verkabelung CAT 7
- Parkettboden
- Teeküche
- Getrennte WCs
- Großraumbüros und Einzel- beziehungsweise Gruppenbüros
- Beleuchtung

Etc.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben ohne Gewähr Zwischenvermietung vorbehalten.

Die Flächen können provisionsfrei angemietet werden.

## Lage

KunstCampus - die neue erste Adresse der Hauptstadt Der Standort zwischen Hauptbahnhof, Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal und Nordhafen zählt zu einer der entwicklungsfähigsten und attraktivsten Lagen in Berlin. In der nahen Umgebung des KunstCampus entstehen in den nächsten Jahren Adressen für moderne Unternehmen, Hotels mit klingenden Namen und exklusives Wohnen. Viele Highlights der Stadt liegen in unmittelbarer Nachbarschaft: Tiergarten, Kanzleramt, Reichstag, Brandenburger Tor oder Museumsinsel. Und der Hauptbahnhof um die Ecke sorgt für eine auch international perfekte Verkehrsanbindung.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,90 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	58,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



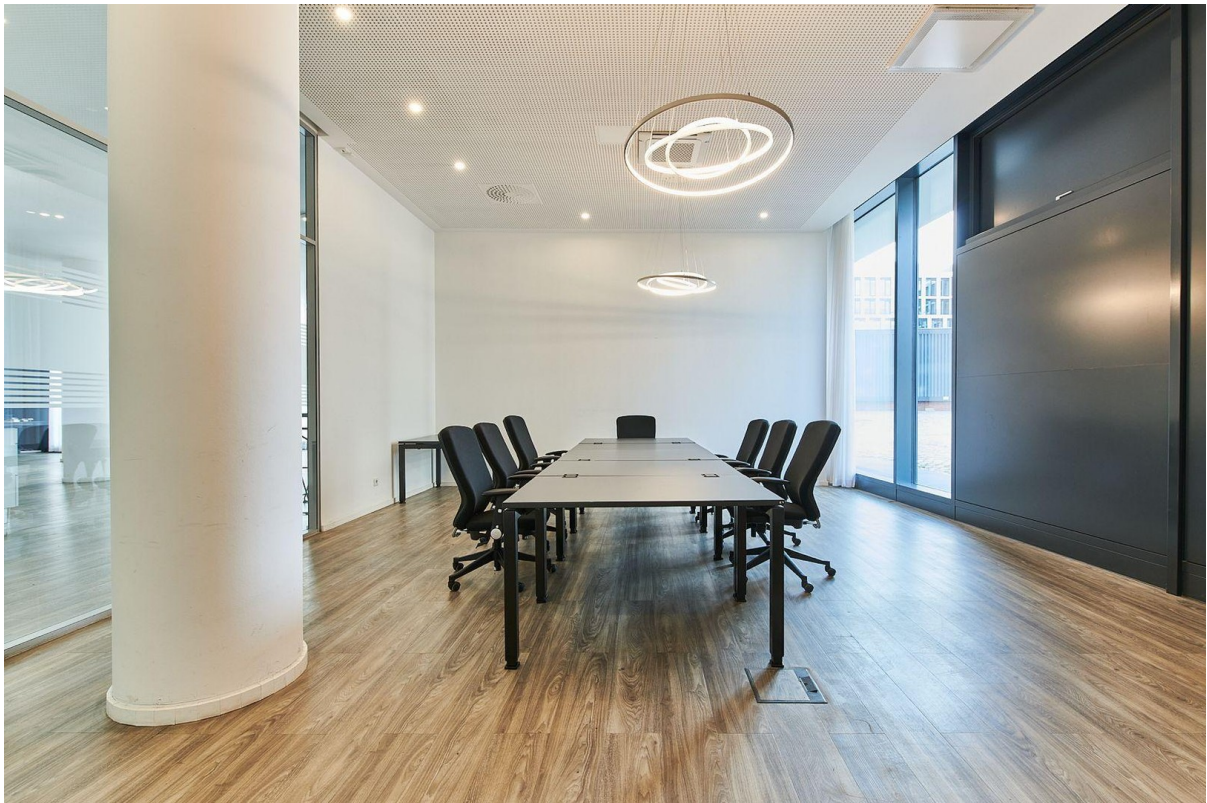


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





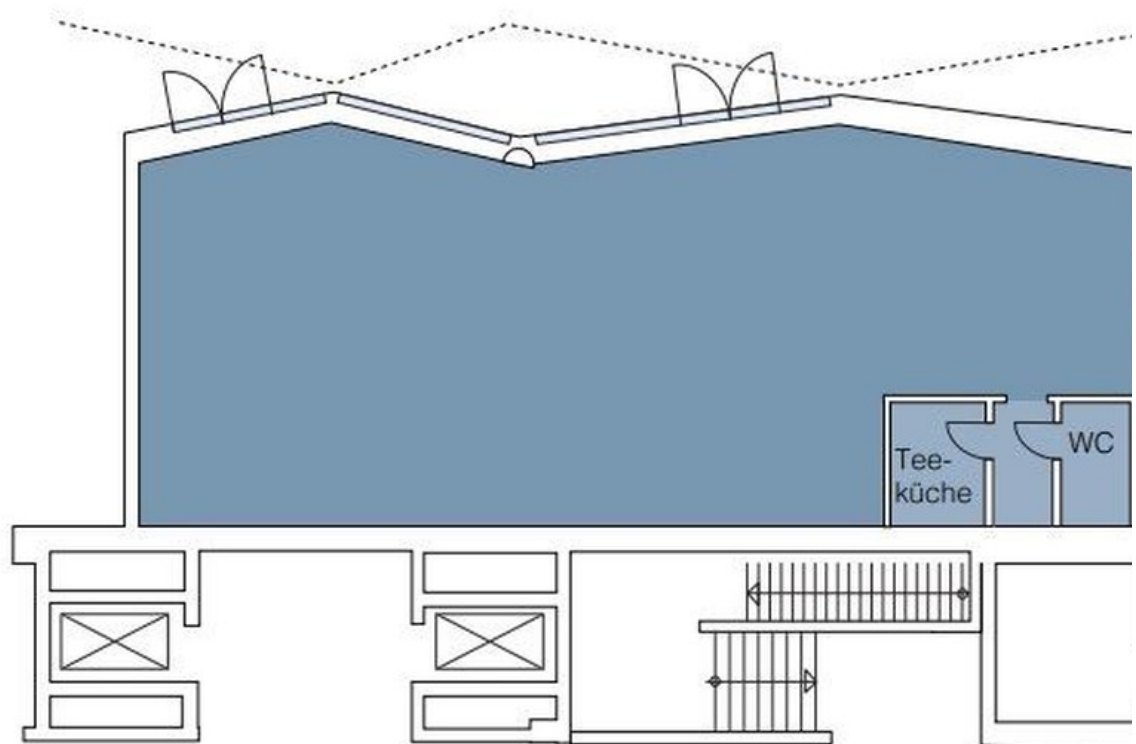
# Exposé - Galerie



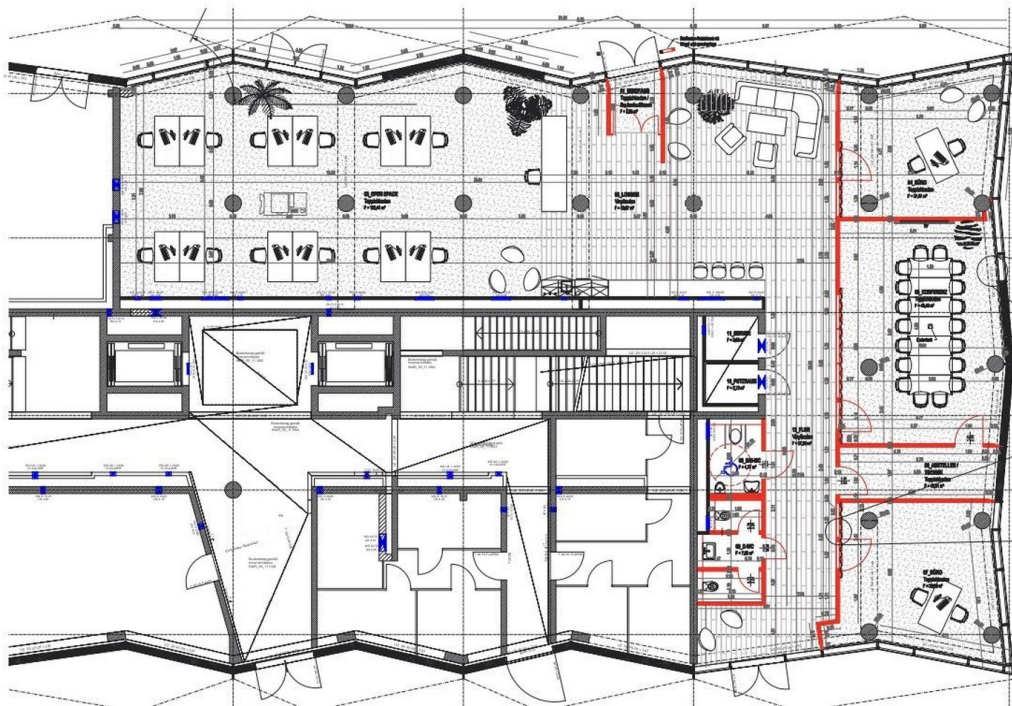


# Exposé - Grundrisse

## Kunst Campus Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Wasser

# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Nachweis nach EnEV 2009

Gültig bis: 10.06.2027

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Am Hamburger Bahnhof 3, 10557 Berlin	
Gebäudeteil	Wohngebäude Kunst-Campus	
Baujahr Gebäude	2017	
Baujahr Anlagentechnik <sup>1)</sup>	2017	
Anzahl Wohnungen	120	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	12.740 m <sup>2</sup>	
Erneuerbare Energien	Fernwärme, KWK	
Lüftung	Abluftanlage	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<div><input checked="" type="checkbox"/> Neubau</div> <div><input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)</div> <div><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)</div>	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

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 Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Müller-BBM GmbH

Niederlassung Berlin  
Körnerstraße 48c  
12157 Berlin

Dipl.-Ing. (FH) Alexander Rademacher

12.06.2017

Datum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1)</sup> Mehrfachangaben möglich

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

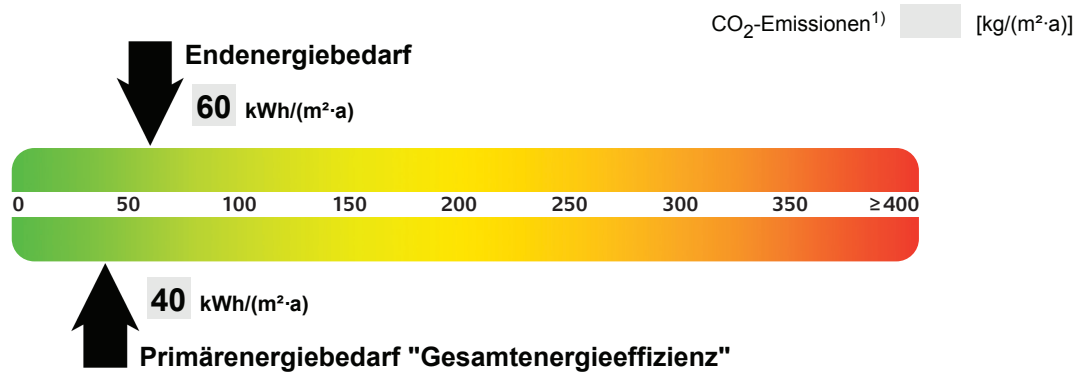
Nachweis nach EnEV 2009

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Am Hamburger Bahnhof 3, 10557 Berlin  
Wohngebäude Kunst-Campus

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß EnEV<sup>2)</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 61 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Ist-Wert 0,49 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☒ eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
☐ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>4)</sup>	
Fernwärme	35,7	22,3	0,0	58,0
	0,0	0,0	0,0	0,0
Hilfsenergie Strom	0,3	0,5	1,1	1,9

### Ersatzmaßnahmen<sup>3)</sup>

#### 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.

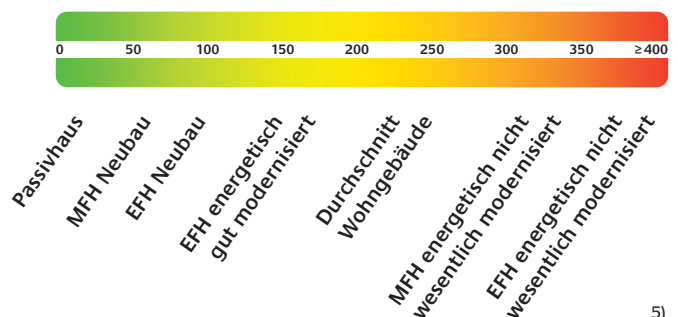
##### Primärenergiebedarf

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

##### Transmissionswärmeverlust H<sub>T</sub>

Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren 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 Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>).



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Nachweis nach EnEV 2009

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

3

### Energieverbrauchskennwert



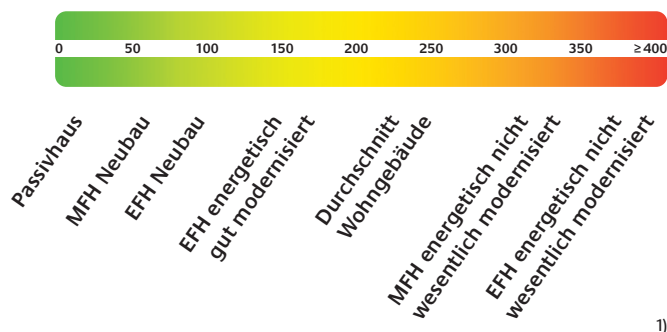
Energieverbrauch für Warmwasser: ☐ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m²·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)		
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert
Durchschnitt								

### Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

<sup>1)</sup> EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser

## Erläuterungen

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV  $H'_{tr}$ ). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

### Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

### Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind – je nach Fallgestaltung – entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).

# Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung (EnEV)

Nachweis nach EnEV 2009

## Gebäude

Adresse/  
Gebäudeteil Am Hamburger Bahnhof 3, 10557 Berlin  
Wohngebäude Kunst-Campus

Hauptnutzung/  
Gebäudekategorie Mehrfamilienhaus

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen  
Verbesserung der Energieeffizienz

☐ sind möglich  
☒ sind nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung

☐ 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.

## Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	40		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		0	0
Endenergiebedarf [kWh/(m <sup>2</sup> ·a)]	60		
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		0	0
CO <sub>2</sub> -Emissionen [kg/(m <sup>2</sup> ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]		0	0

Aussteller

**Müller-BBM GmbH**

Niederlassung Berlin  
Körnerstraße 48c  
12157 Berlin

Dipl.-Ing. (FH) Alexander Rademacher

12.06.2017

Datum



Unterschrift des Ausstellers