

AIR CAMPUS ADLERSHOF AM STUDIO 26 - 12489 BERLIN

Büro- und Handelsflächen zur Vermietung



INHALT

Eckdaten	3
Technologiepark Adlershof	4
Objekt	5
Grundrisse	6
Bilder	8
Energieausweis	12
Kontakt	14



ECKDATEN



Grundstück	Am Studio 26 in 12489 Berlin Adlershof	
Baujahr	2020	
Nutzung	Büro, Showroom, Handel/Dienstleistung	
Etagen	Erdgeschoss, 3. Obergeschoss	
Mietfläche (gif)	Erdgeschoss links inkl. Terrasse	296,56 qm
	Terrasse (100%)	53,64 qm
	3. Obergeschoss rechts	281,94 qm
Zustand	Teilweiser Trockenbau, Hohlraumboden mit Estrich, WCs Versorgungsleitungen, Mechanische Be- und Entlüftung; weiterer Ausbau in Mieterabstimmung	
Tiefgarage	7 PKW-Stellplätze verfügbar (115 €/Pl.)	
Ausstattungsstandard	• Deckentraglast von 5kN/m² • 3,05 m Deckenhöhe (Rohdecke bis Hohlraumboden) • Wände aus doppelt beplanktem Gipskarton • Hohlraumboden mit Teppichbodenbelag in Büroeinheiten • Bodentiefe Aluminiumfenster mit äußerem Sonnenschutz • Beheizen der Einheiten über Unterflurkonvektoren • Umluftkühlgerät in jedem Serverraum • Klimatisierte Besprechungsräume • Pendel- und Deckeneinbauleuchten • Hochwertig ausgestattete Küchen/Lounges • CAT 7 Verkabelung	

TECHNOLOGIEPARK ADLERSHOF

Einst Wiege des deutschen Motorflugs, Forschungs-, Film- und Fernsehzentrum, gehört Adlershof seit über zehn Jahren zu den weltweit größten Technologieparks.

Auf ca. 4,6 km² haben sich bis dato ca. 1.270 Unternehmen, sechs naturwissenschaftliche Institute der Humboldt-Universität zu Berlin und 11 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen mit ca. 28.000 Beschäftigten, ca. 6.600 Studierenden und rund 950 Auszubildenden angesiedelt.

Der „klügste Kiez Berlins“ ist mit den Öffentlichen Verkehrsmitteln optimal mit dem S-Bahnhof Adlershof sowie per Bus und Tram angeschlossen. Der Berliner Hauptbahnhof mit Anschluss an den Fernverkehr ist in ca. 30 min. zu erreichen. Der Flughafen BER ist auf schnellstem Weg mit dem Auto in ca. 15 min. erreichbar.



OBJEKT

In unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Adlershof prägt bereits seit 2013 der Air Campus Adlershof 1 die Ecke Rudower Chaussee / Am Studio. Der vollvermietete 1. Bauabschnitt umfasst fünf Bürogeschosse sowie drei Ladeneinheiten im Erdgeschoss und wurde in den Jahren 2019/20 durch die Bauabschnitte 2 und 3 erweitert.

Der 2. Bauabschnitt in der **Rudower Chaussee 7** mit einer Mietfläche von ca. 2.000 qm auf fünf Geschossen wurde zum 01.07.2019 an das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR) vermietet.

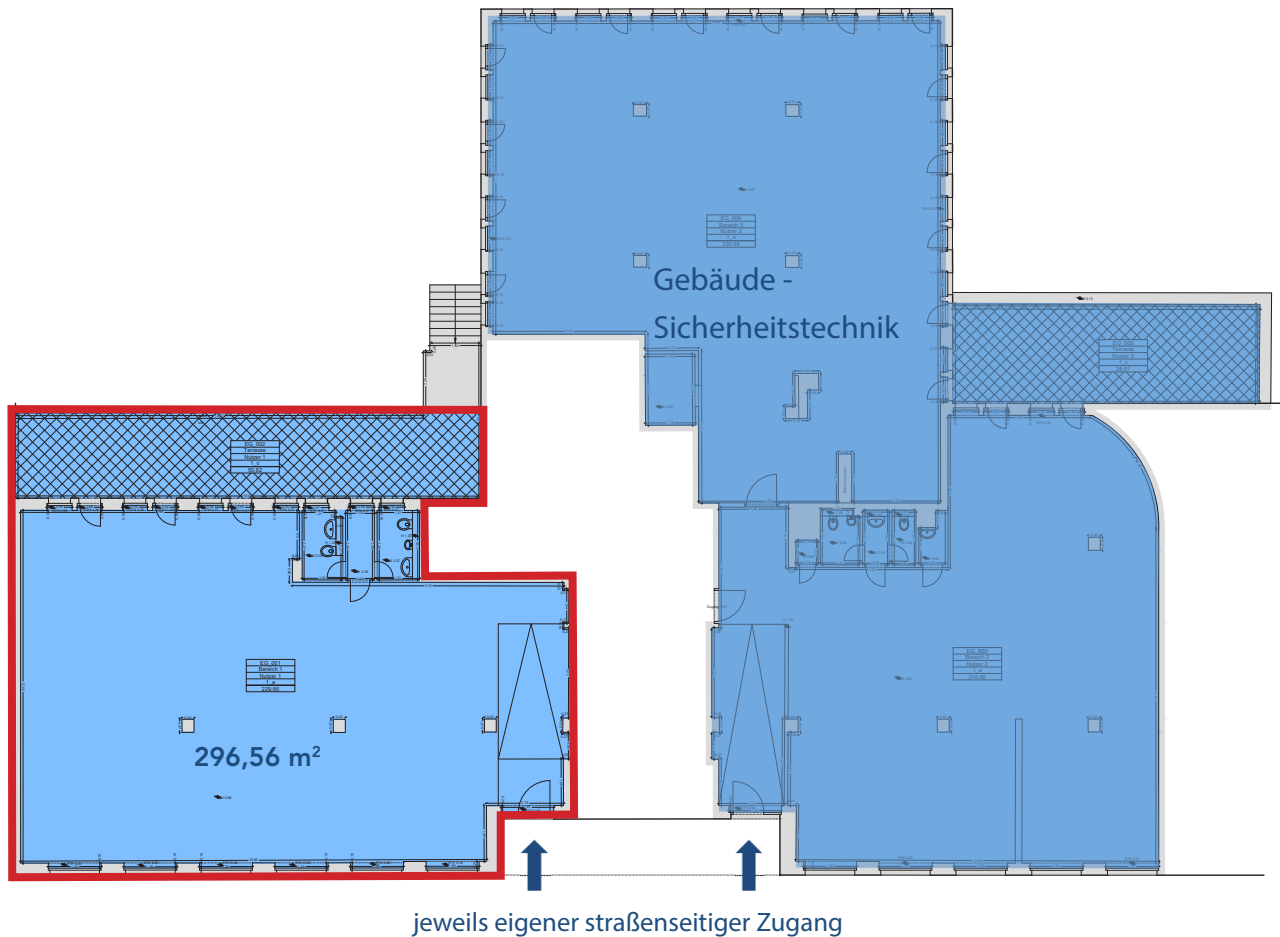
Der 3. Bauabschnitt **Am Studio 26** umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.700 qm, von der aktuell ca. 579 qm im Erdgeschoss & 3. Obergeschoss zur Vermietung stehen.

Die Erdgeschossfläche gliedert sich in drei Teilbereiche (siehe Grundriss), von denen die Bereiche 1 und 2 jeweils über einen eigenen straßenseitigen Eingang verfügen.

Die Einheit ist bereits teilweise ausgebaut (teilweiser Trockenbau, Hohlraumboden mit Estrich, WCs Versorgungsleitungen, Lüftung vorhanden). Der weitere Ausbau erfolgt in Mieterabstimmung.



GRUNDRISS ErdG - Büro/Multifunktion



Vermerk:

Aufzugsschächte sowie Wände, die nicht frei sichtbar bzw. zugänglich waren, konnten nicht aufgemessen werden. Die Darstellung erfolgte nachrichtlich (Bauzeichnungen).
Die Installationsschächte wurden nicht dargestellt. Sie sind ein Teil der Fläche MF-GIF-0.
Wände mit einer Stärke von mehr als 0,16 Meter wurden der Fläche MF-GIF-0 zugerechnet.
Die angegebenen Maße weisen eine Genauigkeit von +/- 1,0 cm auf.

Flächenarten:

MF-GIF-0

Keine Mietfläche

MF-GIF-1

Exklusiv genutzte Mietfläche

MF-GIF-2

Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

Mietflächentypisierung

- a - keine räumliche Nutzungseinschränkung
- b - überdeckte Flächen, die jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind
- c - nicht überdeckte Flächen
- d - lichte Raumhöhe unter 1,5m

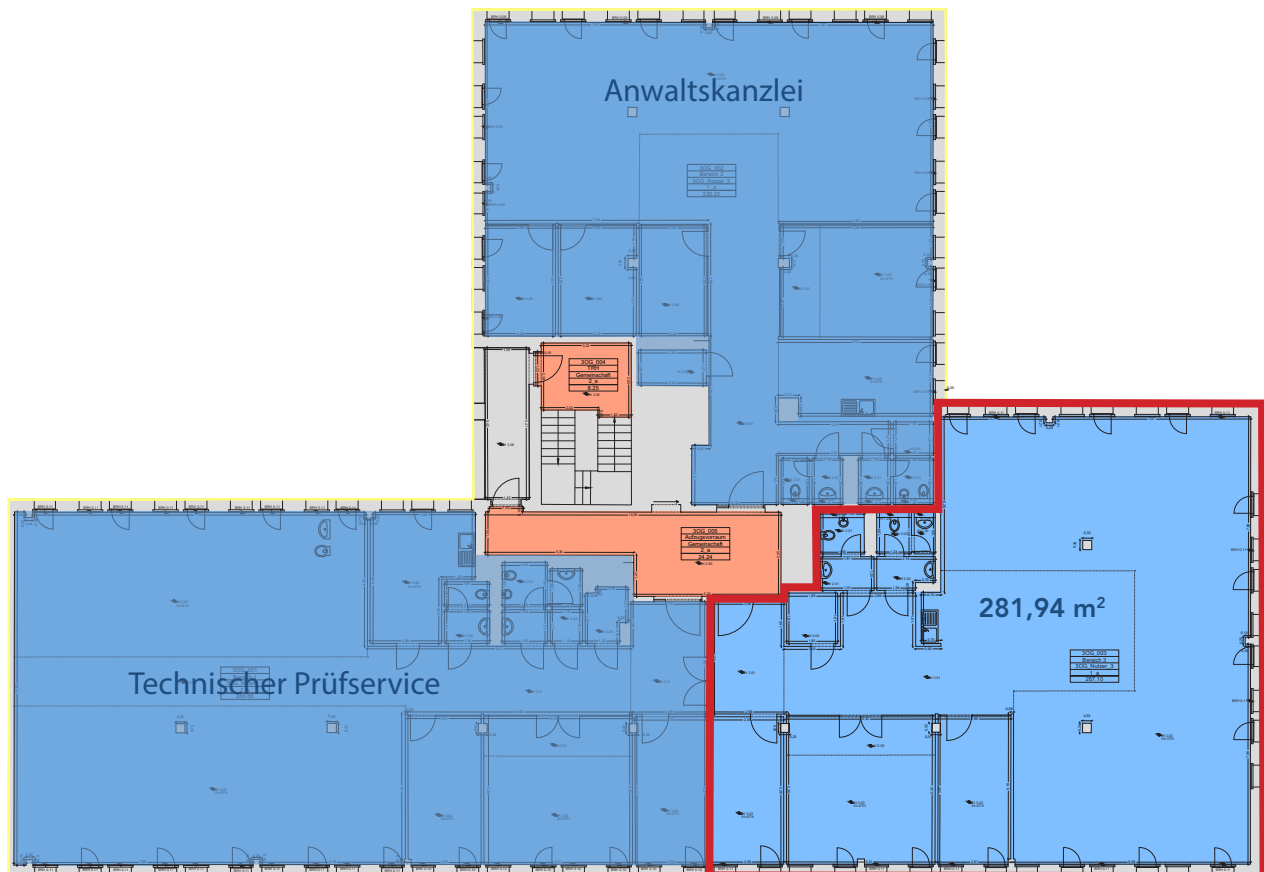
Mietergruppe

- 1.1 - exklusiv genutzte Fläche eines Beteiligten einer Mietergruppe
- 1.2 - anteilig genutzte exklusive Fläche einer Mietergruppe

Definierte Sondermietobjekte

- Sondermietobjekt

GRUNDRISS 3.OG - Büro



Vermerk:

Aufzugsschächte sowie Wände, die nicht frei sichtbar bzw. zugänglich waren, konnten nicht aufgemessen werden.
Die Darstellung erfolgte nachrichtlich (Bauzeichnungen).
Die Installationsschächte wurden nicht dargestellt. Sie sind ein Teil der Fläche MF-GIF-0.
Wände mit einer Stärke von mehr als 0,16 Meter wurden der Fläche MF-GIF-0 zugerechnet.
Die angegebenen Maße weisen eine Genauigkeit von +/- 1,0 cm auf.

Flächenarten:

MF-GIF-0

Keine Mietfläche

MF-GIF-1

Exklusiv genutzte Mietfläche

MF-GIF-2

Gemeinschaftlich genutzte Mietfläche

Mietflächentypisierung



a - keine räumliche Nutzungseinschränkung



b - überdeckte Flächen, die jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen sind



c - nicht überdeckte Flächen



d - lichte Raumhöhe unter 1,5m

Mietergruppe



1.1 - exklusiv genutzte Fläche eines Beteiligten einer Mietergruppe



1.2 - anteilig genutzte exklusive Fläche einer Mietergruppe

Definierte Sondermietobjekte

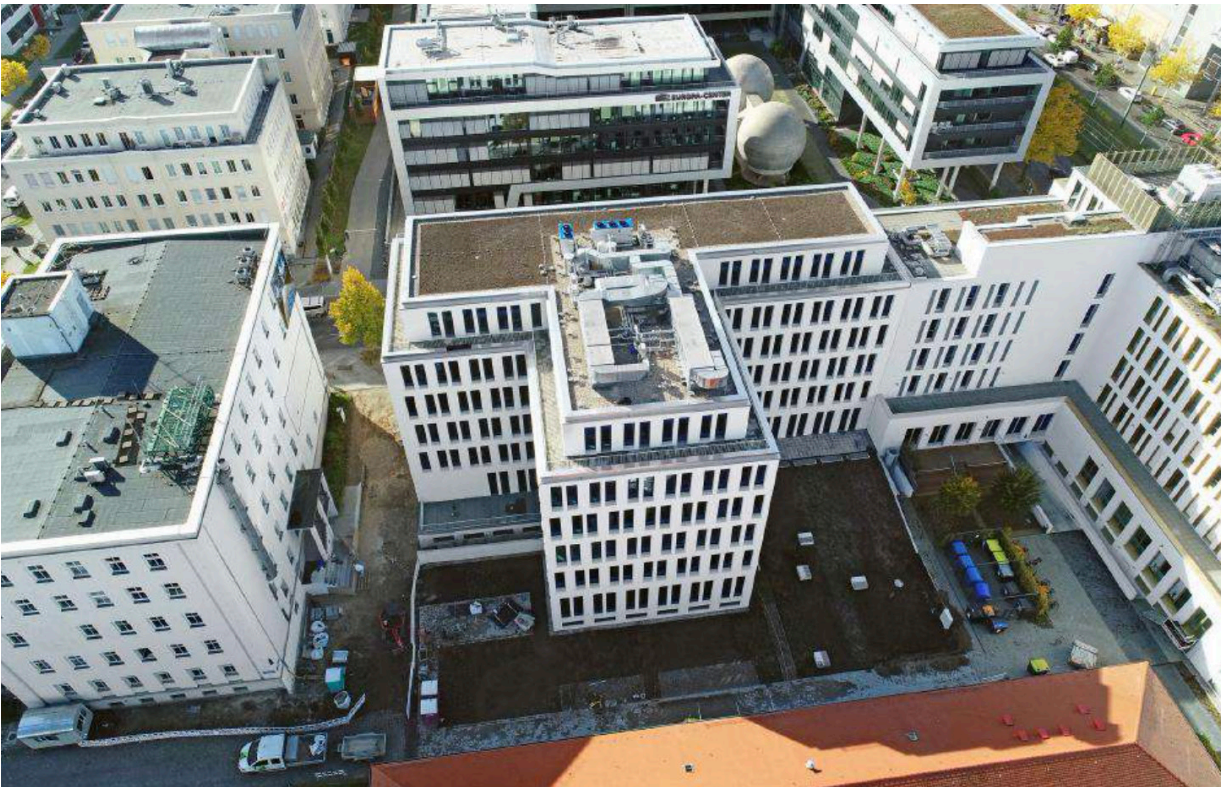


Sondermietobjekt

BILDER vom Gebäude



Air Campus Adlershof Rudower Chaussee / Am Studio aus der Straßenperspektive



Air Campus Adlershof | Am Studio 26 aus der Hofperspektive

BILDER vom Gebäude



Am Studio 26 | Fassadenansicht mit zwei separaten Eingängen für das EG links und EG rechts



Am Studio 26 | Hofansicht

BILDER ErdG.



BILDER 3.OG



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: 23.03.2030

Registriernummer ² BE-2020-003132051

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

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Studio 26, 12489 Berlin	
Gebäudeteil	Bauteil 3	
Baujahr Gebäude ³	2020	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2020	
Nettogrundfläche ⁵	4581 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: KWK	Verwendung: Heizung
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

Müller-BBM GmbH
Niederlassung Berlin
Körnerstraße 48c
12157 Berlin

Dipl.-Ing. (FH) David Ebinger

24.03.2020

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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation
⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2020-003132051

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

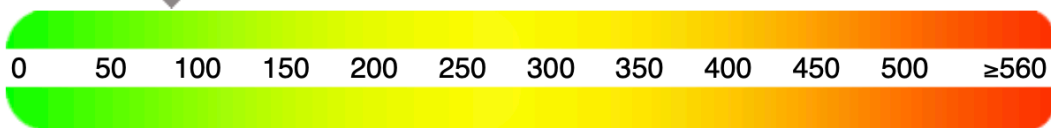
2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

87 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 87 kWh/(m²·a)

Anforderungswert

100 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
Nach-Formel aus KWK, erneuerbarer Brennstoff	90,9	0	0	0	0	90,9
allgemeiner Strommix	2,2	0	13,5	12,6	7,7	36

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

91 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

36 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Fernwärme [Heizwärme]	87 %
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	Zone 1 - Nebenflächen	1379	30,1
2	Zone 2 - Sanitär	339	7,4
3	Zone 3 - Einzelbüros	1870	40,82
4	Zone 4 - Einzelhandel	627	13,69
5	Zone 5 - Serverraum	50	1,09
6	Zone 6 - Besprechung	316	6,9
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

⁴ 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige
⁵ nur Hilfsenergiebedarf

KONTAKT

■ R E E S E ■ IMMOBILIEN CONSULTING

Johs. Reese Immobilien Consulting GmbH

Potsdamer Platz 9

10117 Berlin

www.reeseconsult.de

Bettina Zuelsdorf

bettina.zuelsdorf@reeseconsult.de

+49 (30) 20 29 53 - 13

+49 162 23 23 117

Peter Behrenswerth

peter.behrenswerth@reeseconsult.de

+49 (30) 20 29 53 - 11

+49 172 25 19 189

