

Vermietung



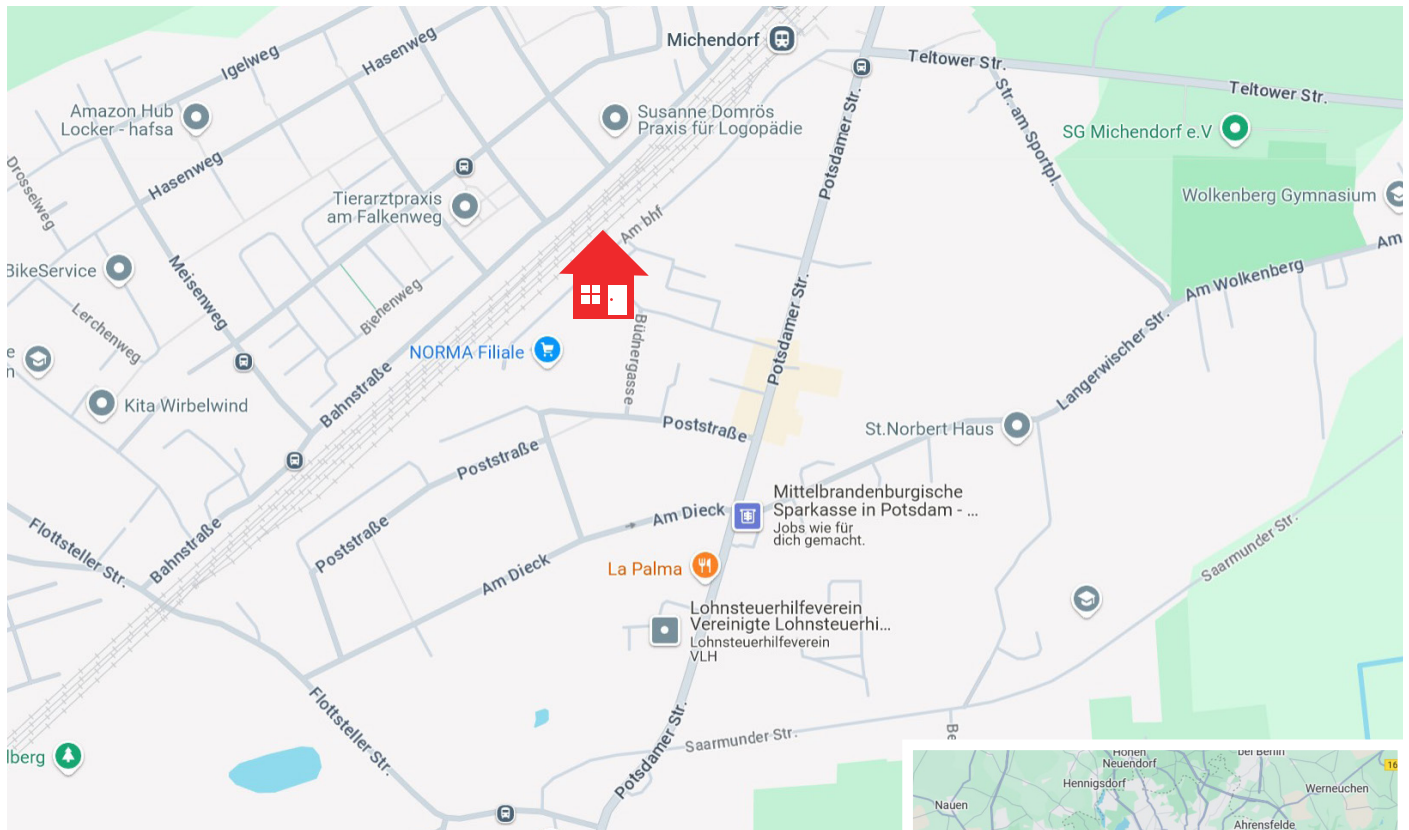
Büdnergasse 1

14552 Michendorf

Jan. 2026

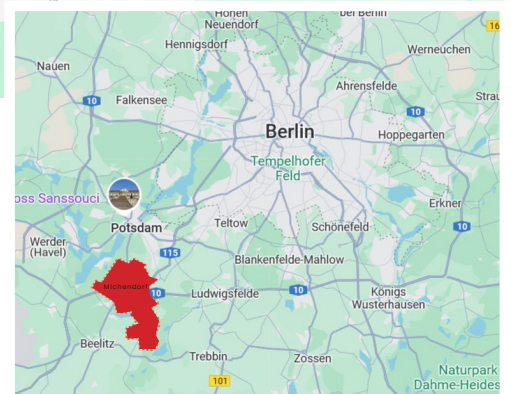
Das Bürogebäude entstand in zentraler Lage im neuen Ortszentrum von Michendorf. Der Ort liegt nah der Autobahn A10 rd. 20 Autominuten südwestlich von Berlin und rd. 10 Autominuten von Potsdam entfernt. Den BER Flughafen erreicht man ebenso recht zügig nach 35 minütiger Autofahrt sowie mit der Bahn (Regionalbahn/FEX) innerhalb von rd. 50 Minuten.

Im neuen Ortszentrum entstanden/entstehen weitere Wohn- und Geschäftshäuser, auch ein Verwaltungsgebäude für die Gemeinde.



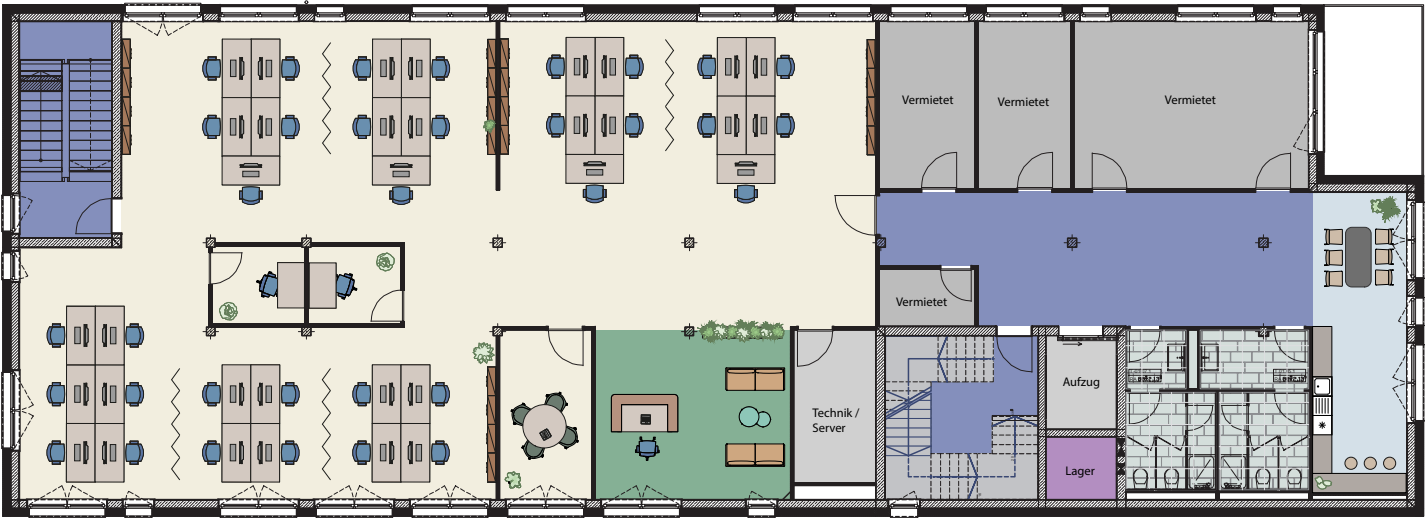
-  Michendorf Bahnhof
(613/608/643/X43)
5 Min Fußweg
-  BER
35 Min mit PKW - über
A10/A113
-  Hotels
Weitere in 10 min mit PKW
-  Diverse Einkaufsmöglichkeiten,
Weitere in 10 min Fußweg

-  Michendorf
(RB37/RE2/RE7)
5 Min Fußweg
30 Min zum Hauptbahnhof
-  Diverse Restaurants & Cafés
Weitere in 10 min Fußweg



1. Obergeschoss

Etage	Nutzung	Mietfläche (gif)	Miete ab	NBK	Bezug ab
1.OG	Büro	415 m ²	14,00 €/m ²	3,50 €/m ²	sofort
	PKW-Stellplatz	4 St.	25,00 €/Pl.		sofort



*Beispielplanung

Ausstattung

- Baujahr 2020
- Moderner Eingangsbereich
- 4 PKW-Stellplätze
- 1 Personenaufzug
- Temporäre Nutzung eines großen Konferenzraums möglich
- Mech. Lüftung/ Kühlung
- Teppichboden
- Elektrischer Sonnenschutz
- CAT7-Verkabelung über Brüstungskanäle
- Gr. Teeküche, WC und Duschen zur gemeinsamen Nutzung
- Ruhig mit Grünblick



(Konferenzraum im EG)





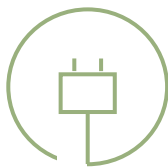
GREEN MOBILITY

Durch die zentrale Lage mit dem Rad und über viele ÖPNV-Anbindungen hervorragend erreichbar



GREEN LEASE

Offener Nachhaltigkeitsdialog mit Mietern - Gebäudebewirtschaftung nach ökologischen Gesichtspunkten



ENERGY MONITORING

Nachhaltige Strom- und sonstige Energieüberwachung (Fernwärme)



ENERGIEEFFIZIENZ

Energieeffiziente Gebäudeinfrastruktur durch Investition in moderne Haustechnik



Johs. Reese Immobilien Consulting GmbH
Potsdamer Platz 9
10117 Berlin
www.reeseconsult.de

Vermietungskoordination

Lucia Demmel

lucia.demmel@reeseconsult.de

+49-30 20 29 53 18

+49-162 23 23 117



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BB-2021-003507807

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

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

92 kWh/(m²·a)



EnEV-Anforderungswert
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 92 kWh/(m²·a)

Anforderungswert

112 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
allgemeiner Strommix	0,2	5,9	18,1	0,1	2,9	27,2
Solarenergie	0	0	0	0	0	0
Nach-Formel aus KWK, fossiler Brennstoff	92,3	0	0	0	0	92,3

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

101 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

EnEV	18 %
Art: Wärmenetze	Deckungsanteil: 43 %

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: 96 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 - Erschließung	318	12,57
2	Zone 2 - Sanitär	96	3,79
3	Zone 3 - Sonstige Aufenthaltsräume	89	3,52
4	Zone 4 - Technik	96	3,79
5	Zone 5 - Gruppenbüro	112	4,43
6	Zone 6 - Großraumbüro	1052	41,58
7	Zone 7 - Konferenz	100	3,95
☒	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

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

⁶ nur bei Neubau

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ freiwillige

⁵ nur Hilfsenergiebedarf