

Vermietung

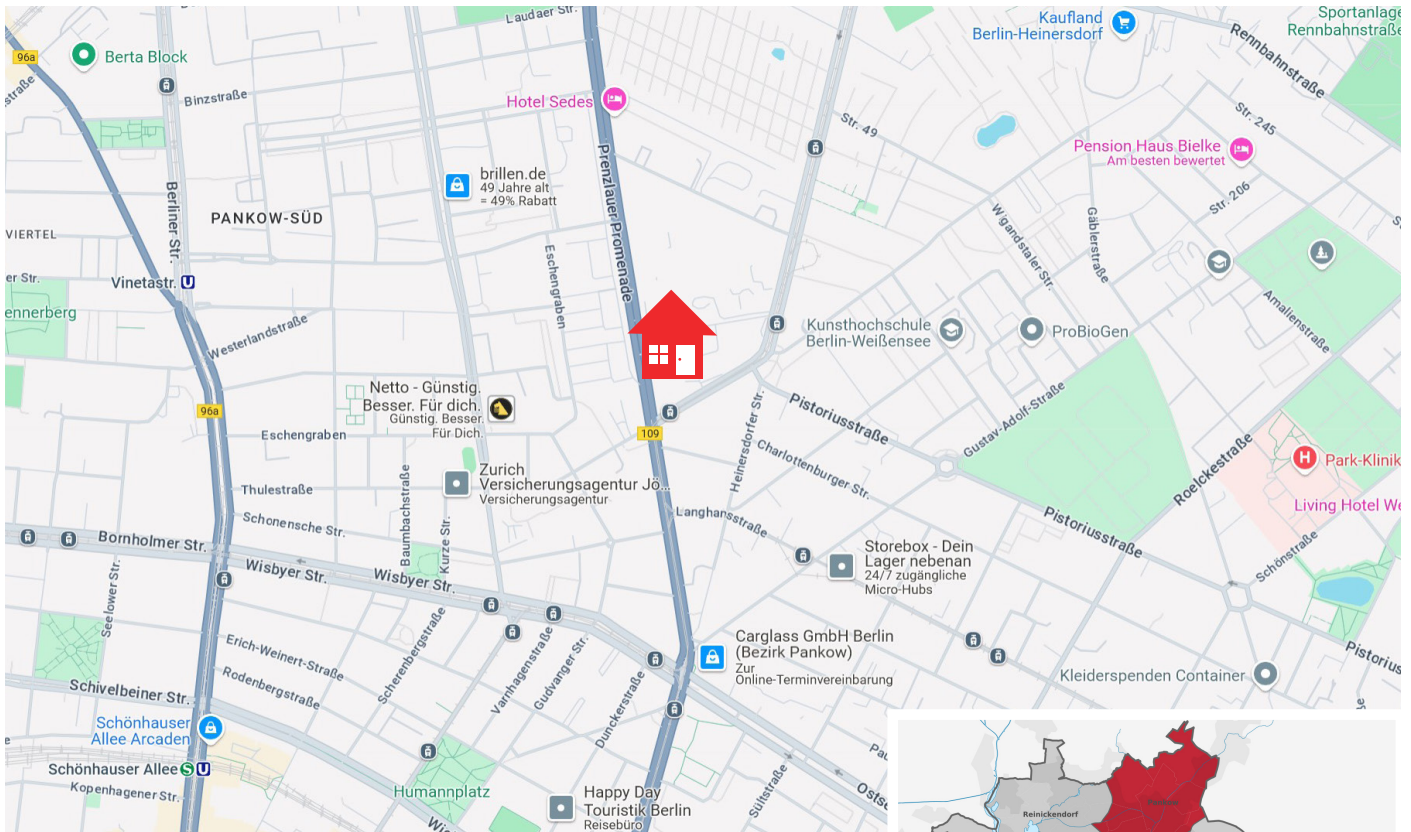


Prenzlauer Promenade 28

13089 Berlin - Pankow

Jan. 2026

Das Bürohaus Prenzlauer Karree befindet sich auf einem Gewerbeareal in der Prenzlauer Promenade im Kreuzungsbereich Am Steinberg, im Stadtbezirk Pankow. Verschiedene Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Der Autobahnzubringer Pasewalker Straße (A114) ist 5 Fahrminuten entfernt, zum Flughafen BER gelangt man in 35 Minuten über die B96/A113. Direkt am Objekt ist eine Bus- und Straßenbahnhaltstelle, die einen schnellen Anschluss an das Stadtzentrum (Alexanderplatz ca. 15 Min.) und die Berliner Ringbahn (10 Min.) gewährleisten.



Prenzlauer Promenade /
Am Steinberg (255/N50/N58)
Direkt am Objekt



S Prenzlauer Allee
(S2/S8/Ringbahn/S85)
10 Min mit M2



Prenzlauer Promenade /
Am Steinberg (M1/M2/M13)
Direkt am Objekt



U Vinetastraße
(U2)
18 Min Fußweg



BER
40 Min mit PKW über A113
50 Min mit M2, S41/S8, RE8, FEX



Diverse Restaurants & Cafés
Weitere in 10 min Fußweg



Hotels
Weitere in 20 min Fußweg



Diverse Einkaufsmöglichkeiten
Weitere in 10 min Fußweg

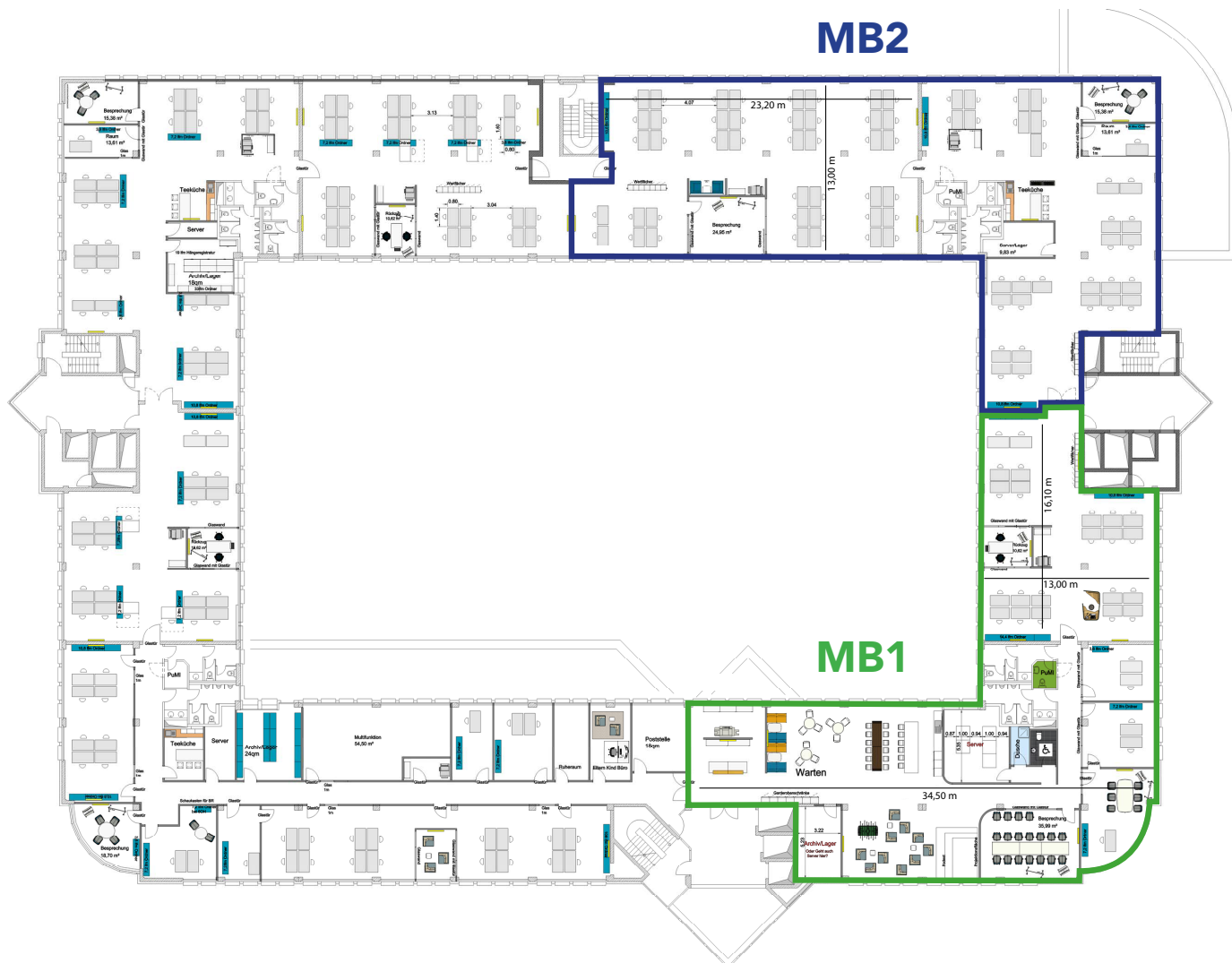
Mietflächenübersicht

Etage	Nutzung	Mietfläche (gif)	Miete ab	NBK	Bezug ab
5.OG	Büro	1.348 m ² teilbar ab 665 m ²	12,50 €/m ²	3,50 €/m ²	sofort - 08/2027
6.OG	Büro	1.942 m ² teilbar ab 605 m ²	12,50 €/m ²	3,50 €/m ²	sofort - 08/2027
Gesamt		3.290 m ²			
TG	PKW-Stellpl.		75,00 €/Pl.		sofort
Vor Gebäude	PKW-Stellpl.		55,00 €/Pl.		sofort

Das bestehende Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter BAS Kundenservice GmbH & Co.KG läuft bis zum 31.08.2027. Es wird ein Untermieter für den Zeitraum „ab sofort“ bis „August 2027“ gesucht.

Bei einer gewünschten längeren Vertragslaufzeit kann die Direktanmietung beim Objekteigentümer geprüft werden.

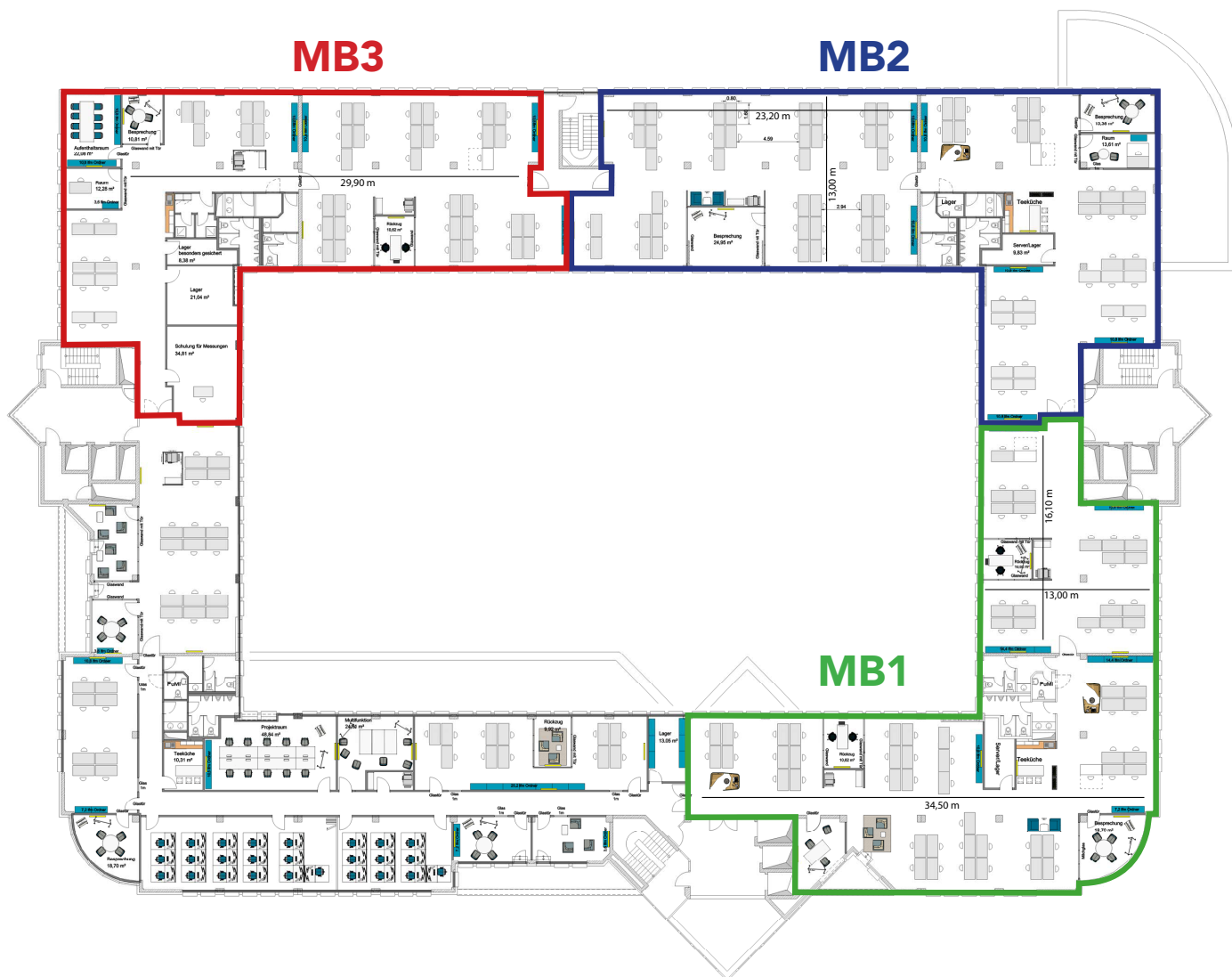
5. Obergeschoss



* Alle Maßangaben sind ca.-Angaben

5.OG	Mietfläche
Gesamt	1.348 m ²
MB1	665 m ²
MB2	683 m ²

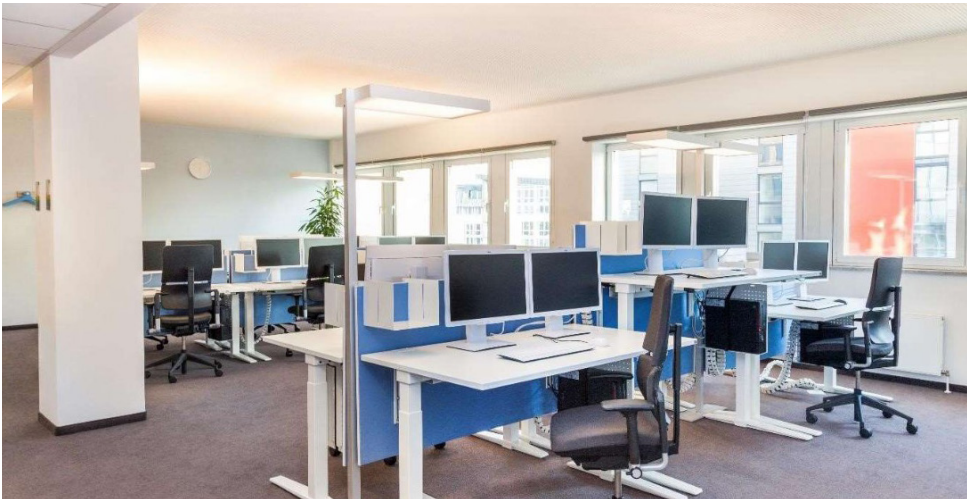
6. Obergeschoss



6.OG	Mietfläche
Gesamt	1.942 m ²
MB1	654 m ²
MB2	683 m ²
MB3	605 m ²

Ausstattung

- Repräsentatives Foyer
- 7 Personenaufzüge
- Elektrischer Sonnenschutz
- Öffenbare Fenster
- Teppichboden
- Akustikdecken
- Ausgestattete Teeküche
- Duschen
- CAT-5 Verkabelung über Hohlraumböden
- Glasfaser
- Gekühlte Serverräume
- Kantine im Haus
- Tiefgarage





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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

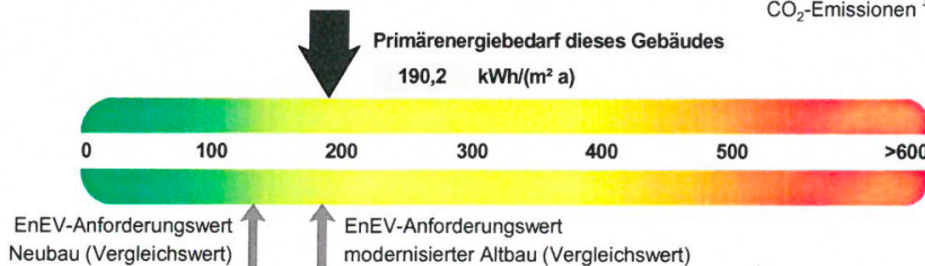
DE-2014-000283240

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ 51,4 kg/(m²a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 190,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 186,4 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

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizöl EL	115,0					115,0
Strom (Hilfsenergie)	0,3		24,7	3,8	0,0	28,8
Strom-Mix		0,6			0,0	0,7

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,0 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 29,5 kWh/(m² a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art: Geothermie und Umweltwärme Deckungsanteil: 0,3 %
%
%

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)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Büros	13.276,9	65,4
2	Cafeteria	298,6	1,5
3	TH, Aufzüge, Foyer	1.265,7	6,2
4	Konferenzzentrum	756,0	3,7
5	WC - Büros/Konferenz	668,4	3,3
6	Küche - Nebenräume	118,7	0,6
7	Küche - Kochen	237,4	1,2

☒ weitere Zonen in der 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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

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