



## Das Objekt

Das 2023 fertiggestellte Objekt gehört zu den ersten CO<sub>2</sub>-neutralen Büroimmobilien Deutschlands und ist LEED Gold sowie WiredScore Platin zertifiziert. Den Mietern bietet sich durch das etwa 27 Meter hohe Atrium, die Dachterrassen, den begrünten Innenhof sowie durch die unmittelbare Mainlage eine hervorragende Aufenthalts-qualität. Ergänzt wird diese durch das für die Mieter exklusive Restaurant mit großzügiger Außenterrasse. Der ab 7.30 Uhr besetzte Empfang befindet sich im repräsentativen Eingangsbereich des Gebäudes.

## Lage | Infrastruktur

Das Objekt glänzt mit einer hervorragenden Lagequalität und einer hohen Visibilität direkt am Mainufer des Kaiserleis. Der Offenbacher Hafen mit seinen zahlreichen Restaurants sowie Nahversorgungsmöglichkeiten liegt in bequemer Fußnähe. Die Frankfurter Innenstadt ist mit dem Fahrrad entlang des Mains in etwa 20 Minuten zu erreichen. Mit der Buslinie 104, die die direkt vor dem Gebäude liegende Haltestelle wochentags im 15-Minutentakt anfährt, ist die S-Bahn-Station Kaiserlei innerhalb von 10 Minuten erreicht. Ergänzt wird das Mobilitätsangebot mit dem öffentlichen Fahrradverleih „Call a Bike“ der Deutschen Bahn.

## Raumstruktur | Ausstattung

- Zonierte Großraumstruktur mit flächendeckend vorhandenen, verglasten Meetingräumen und Think Tanks, die mit einer Akustikdecke ausgestattet sind
- Akustisch wirksame Heiz-/Kühlmetallsegel sowie mechanische Be- und Entlüftung
- Öffenbare Fenster für natürliche Belüftung
- Außenliegender Sonnenschutz elektrisch
- Innliegender Blendschutz manuell
- Dimmbare LED-Deckenbeleuchtung mit Präsenzmelder
- Deckenhöhe ca. 3,00 m

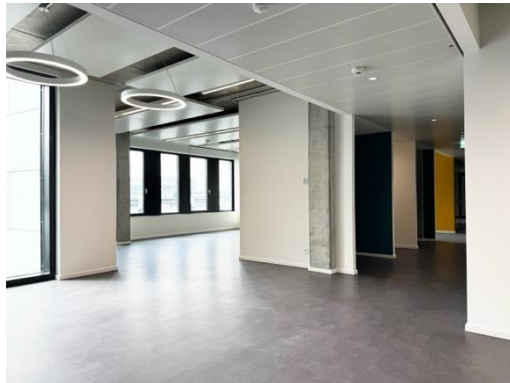
- CAT 7 Verkabelung verlegt im Hohlraum-/Doppelboden
- Hochwertiger Teppichboden
- Vollausgestattete Teeküchen
- Große Dachterrassen, Konferenzraum für 20 Personen und “Meet & Eat“ Area im 6. OG zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Großes Konferenzcenter im 1. OG zur temporären Buchung
- Restaurant mit Außenterrasse und Cafeteria
- Begrünter Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Großer Fahrradraum, Duschen, Bike-Repair Station im überdachten Innenhof
- Zahlreiche E-Ladesäulen innerhalb sowie im Außenbereich des zur Liegenschaft gehörenden Parkhauses

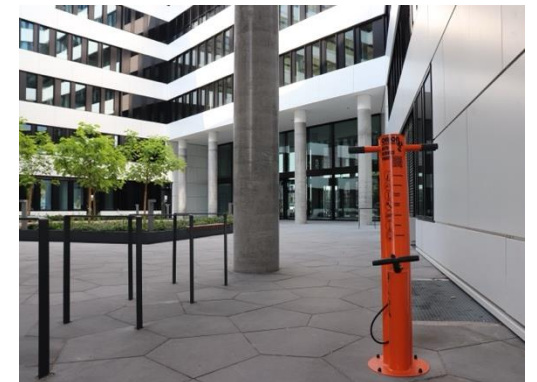
## Flächenvakanzen | Konditionen (Untervermietung)

- |   |   |
|---|---|
| ▪ Bürofläche im 5. OG:                                  | 973,51 m <sup>2</sup>                   |
| ▪ Bürofläche im 6. OG:                                  | 1.159,59 m <sup>2</sup>                 |
| ▪ Bürofläche gesamt:                                    | 2.133,10 m <sup>2</sup>                 |
| ▪ Mietpreis Büro:                                       | € 18,50/m <sup>2</sup> /Monat           |
| ▪ Nebenkostenpauschale:                                 | € 4,50/m <sup>2</sup> /Monat            |
| ▪ Mietpreis Pkw-Stellplatz im Parkhaus:                 | € 75,00/Monat                           |
| ▪ Mietpreis Pkw-Stellplatz mit E-Ladesäule:             | € 170,00/Monat                          |
| ▪ Bezug:  | kurzfristig bzw. nach Abstimmung        |
| ▪ Laufzeit:   | ab 12 Monaten (+ Verlängerungsoptionen) |
| ▪ Wertsicherung:  | jährlich gemäß Verbraucherpreisindex    |
| ▪ Mietsicherheit:                                       | nach Abstimmung                         |
| ▪ Eine gute Bonität des Untermieters wird vorausgesetzt |   |
| ▪ Provisionsfrei für den Untermieter                    |   |

*Alle v.g. Flächenangaben verstehen sich als ca.-Werte inkl. Allgemeinflächenanteil*

*Alle v.g. Mietpreisangaben verstehen sich zzgl. ges. USt.*





Mietbereich 5.2

ca. 973,51 m<sup>2</sup>



MB 5.2

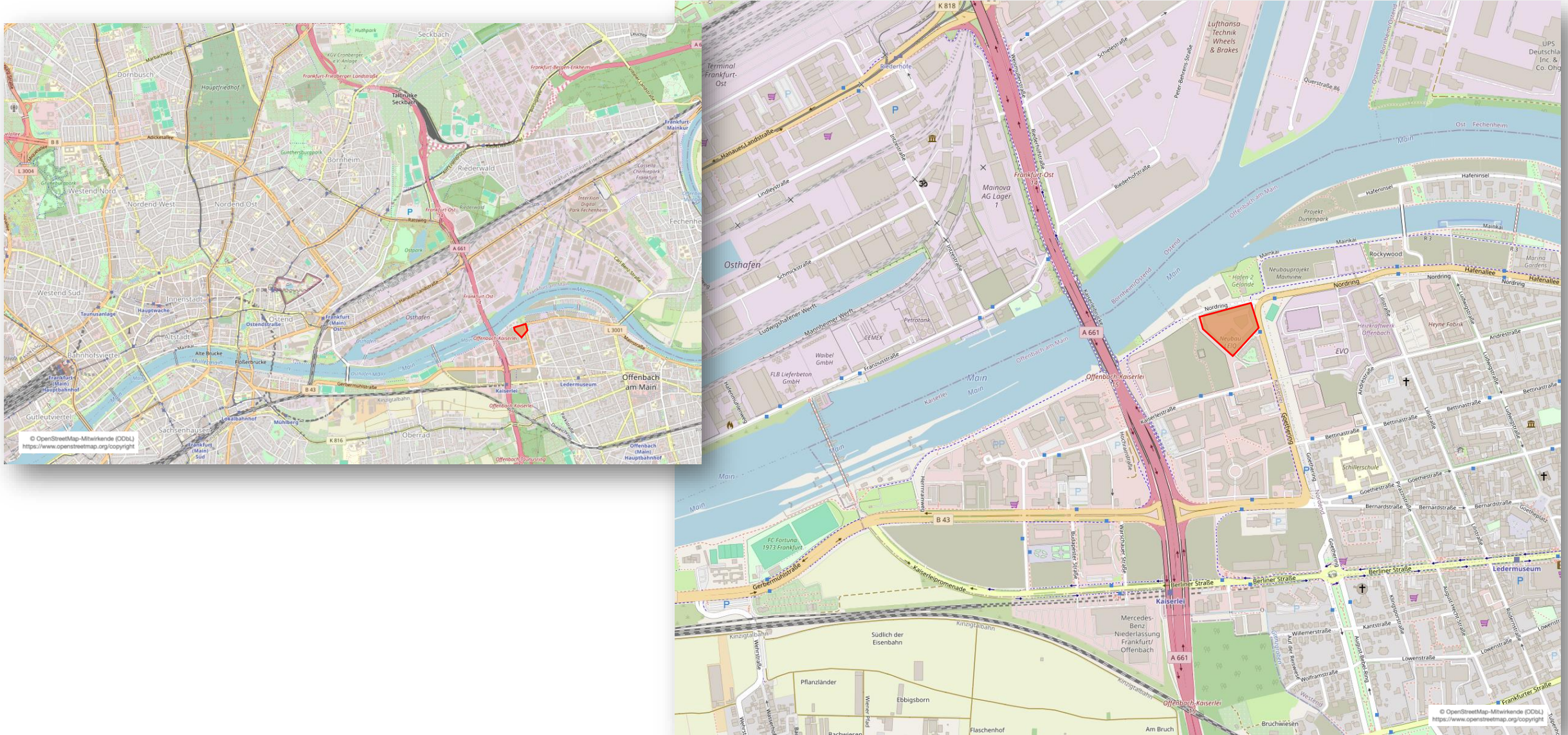
Mietbereich 6.1

ca. 1.159,59 m<sup>2</sup>



Allgemeinfläche (ca. 301,95 m<sup>2</sup>)  
(Dachterrasse, Konferenzraum, Meet & Eat Area)

MB 6.1



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Gültig bis: 06.12.2033

Registriernummer: HE-2023-004845601

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	LEIG, Bauteil A, Nordring 144 53387 Offenbach am Main	
Gebäudeteil <sup>1</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,2</sup>	2023	
Nettogrundfläche <sup>1</sup>	14.793	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Umweltenergie, Nah-Fernwärme KWK, erneuerb. Brennstoff, Strom	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-Fernwärme KWK, erneuerb. Brennstoff, Strom	
Erneuerbare Energien	Art: Umweltenergie	Verwendung: Heizung
Art der Lüftung <sup>1</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>1</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>4</sup>	Anzahl: 1	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: 06.12.2033
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> 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 § 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 beigefügt (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)  
Dipl.-Ing. Dirk Ponikla  
Ingenieurgesellschaft für technische Akustik  
Max-Planck-Ring 41  
65205 Wiesbaden

Unterschrift des Ausstellers

*D. Ponikla*  
Ausstellungsdatum 06.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG  
<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gelüftete Teil der Nettogrundfläche  
<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

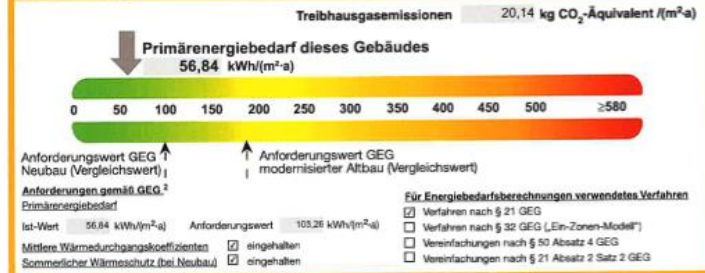
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2023-004845601

2

## Primärenergiebedarf



## Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befehzung	
Nah-Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	46	10,77	0	0	0	56,77
Strom netzbezogen	0,54	0	0,21	9,82	4,12	23,69
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage						

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 50 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
Abwärme	41 %	82 %
Fernwärme oder Fernkälte	96 %	79 %
Summe	137 %	161 %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</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 20% unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:  
Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Einzelbüro	17	0
2	BackOffice	7	0
3	Kantine	373	3
4	Kantine	191	1
5	Küche in NWG	63	0
6	Küche - Vorbereitung	67	0

weitere Einträge 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/gelüftete Nettogrundfläche.

<sup>4</sup> nur bei Neubau  
<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

Tarkan Straub Real Estate Advisory  
Friedrichstraße 52  
60323 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 247575990  
Mobil: +49 174 3455220  
Mail: [straub@straubrealestate.de](mailto:straub@straubrealestate.de)  
Web: [www.straubrealestate.de](http://www.straubrealestate.de)

Zuständige Aufsichtsbehörde:

Gewerbe- und Ordnungsamt Frankfurt  
Kleyerstraße 86  
60326 Frankfurt am Main

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt durch  
das Ordnungsamt Frankfurt

USt-ID. Nr.: DE341137915

Die in unseren Exposés, Angeboten, Präsentationen sowie sonstigen Unterlagen enthaltenen Informationen, Plandarstellungen jeglicher Art, Grafiken und Visualisierungen sind freibleibend und stammen von Dritten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen, auch wenn diese von uns eingehend überprüft worden sind. Die Fotoaufnahmen spiegeln den zum Zeitpunkt der Aufnahme gegebenen Zustand wider und sind hinsichtlich einer Aktualität nicht verbindlich. Zwischenvermietungen und Zwischenverkauf sind vorbehalten.

Unsere Informationen und Angebote dürfen nicht an Dritte weitergeleitet werden. Diese sind ausschließlich für Sie bestimmt und vertraulich zu behandeln.

Wir haften nicht für Schäden infolge von Informationen, die durch die von uns nicht autorisierte Weitergabe von Informationen, Angaben und Unterlagen an Dritte, entstehen. Sie stellen uns von sämtlichen Ansprüchen Dritter frei, die diese mit der Veröffentlichung der von Ihnen übermittelten Informationen, Angaben und Unterlagen gegen uns geltend machen.

Ihre exklusive  
Beratungsboutique  
für Büroimmobilien in Frankfurt  
und Rhein-Main