



Exposé

Stadttor Heidelberg

Langer Anger 3-5, 69115 Heidelberg





Objekt

Kurzcharakteristik:

Das „Stadttor Heidelberg“ bildet nicht nur das Eingangstor zur Stadt Heidelberg, sondern weist auch den Weg zu einer neuen Generation von Gewerbeimmobilien in Sachen Energieeffizienz bei Büroliegenschaften. Es besteht aus zwei Baukörpern auf einer gemeinsamen Parkgarage und verfügt über eine Mietfläche von rund 11.000 m².

- Modernster Bürostandard
- Sehr gute Verkehrsanbindung
- Hauseigene Tiefgarage
- Aufzug



Fakten



Verfügbare Fläche

EG	592,20 m ² / ab 01.02.2026
PG	304,24 m ² / ab 01.04.2025
2.OG	847,87 m ² / ab sofort
3. Obergeschoss	588,36 m ² / ab sofort teilbar in 376,69 m ² /211,67 m ²
4. Obergeschoss	543,43 m ² / ab sofort

Gesamt: 2.876,10 m²

27 Stellplätze Standard	130,00 € / Stück / mtl.
12 Stellplätze Duplex	110,00 € / Stück / mtl.

Bezug Ab sofort

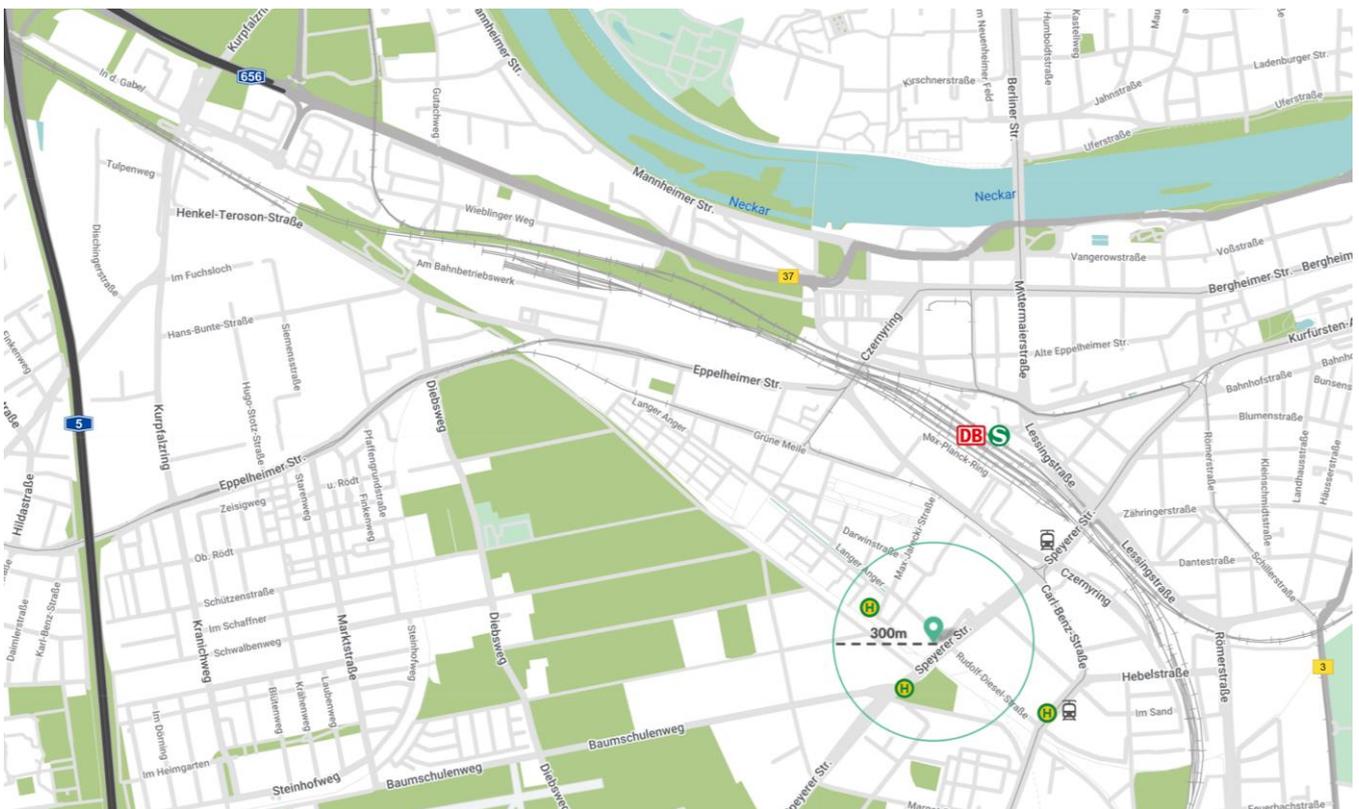
Mietpreis EG: 13,50 €/m², PG: 16,00 €/m²,
2. 3. 4. OG ab 16,20 €/m²
(zzgl. UST.)

Nebenkosten 3,60 €/ m² (zzgl. UST.)

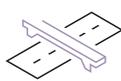


Makro- und Mikro-Standort

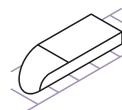
Die Bahnstadt ist eines der größten Stadtentwicklungsprojekte in Deutschland, die nach dessen Fertigstellung die größte Passivhaussiedlung der Welt sein wird. Sie bietet Wohnraum genauso wie Gewerbeflächen und vereint auf seinem Campus beste Rahmenbedingungen für Wissenschaft und Wirtschaft. Im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklung wächst ein Stadtquartier, das die Heidelberger Stärken als europäische Wissenschaftsstadt aufgreift: der engen Verzahnung von Leben, Arbeiten und Kultur in direkter Nachbarschaft.



Haltestelle
3 Min. zu Fuß



Autobahn
8 Min (A5)
8 Min (A656)



Hauptbahnhof
2 Min. mit dem Auto



Flughafen
20 km



Ausstattung

- Großzügige Personenaufzüge im Edelstahl-Naturstein-Design
- Bauteiltemperierung und Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Bodentiefe Passivhaus-Fenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung und teilweise Schallschutzverglasung.
- Hohlrumboden mit Bodeninstallationsdosen
- Dachterrasse im 3.OG

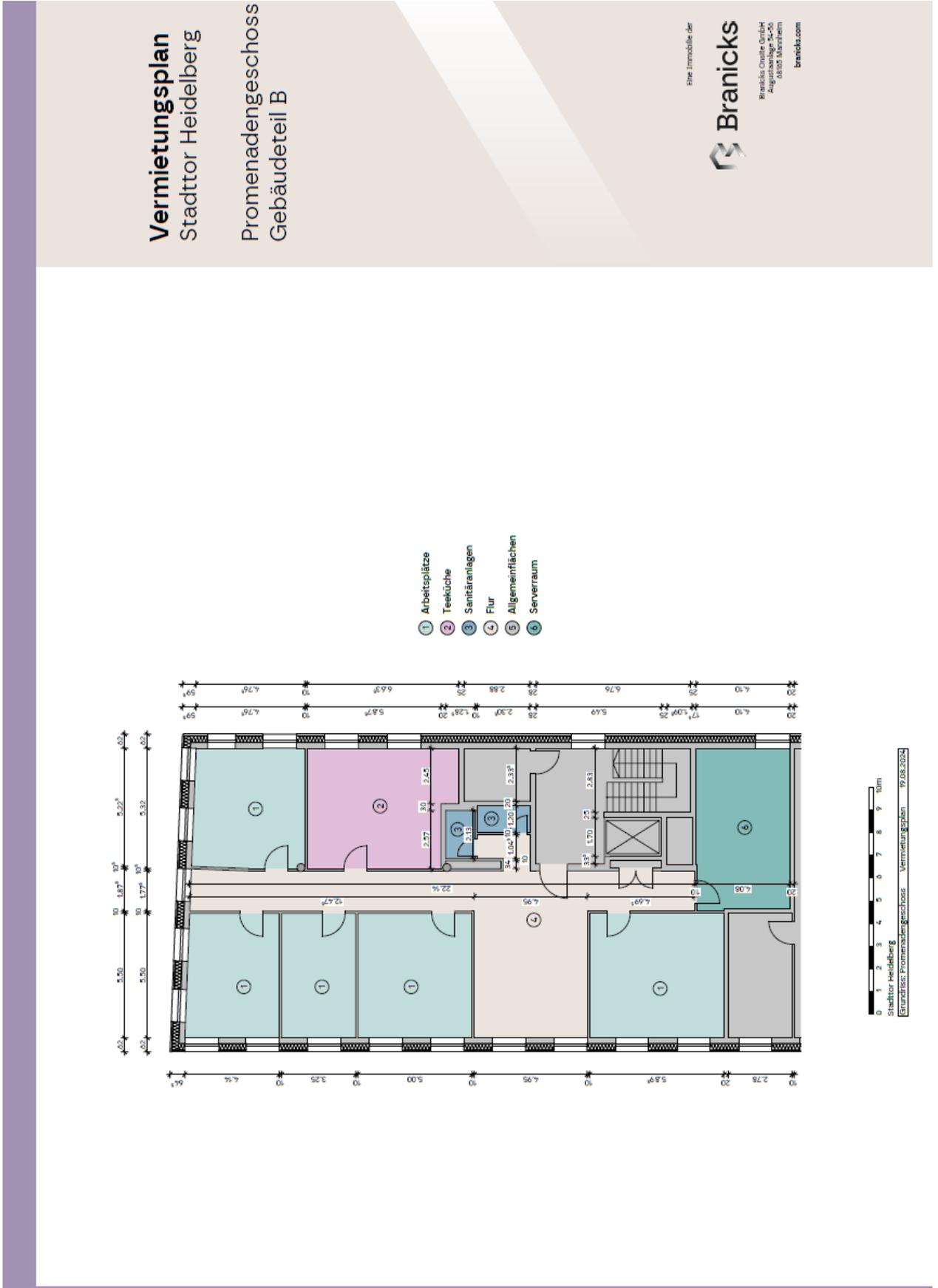


Detail Grundriss



Verfügbare Fläche: 304,24 m²

Grundriss PG

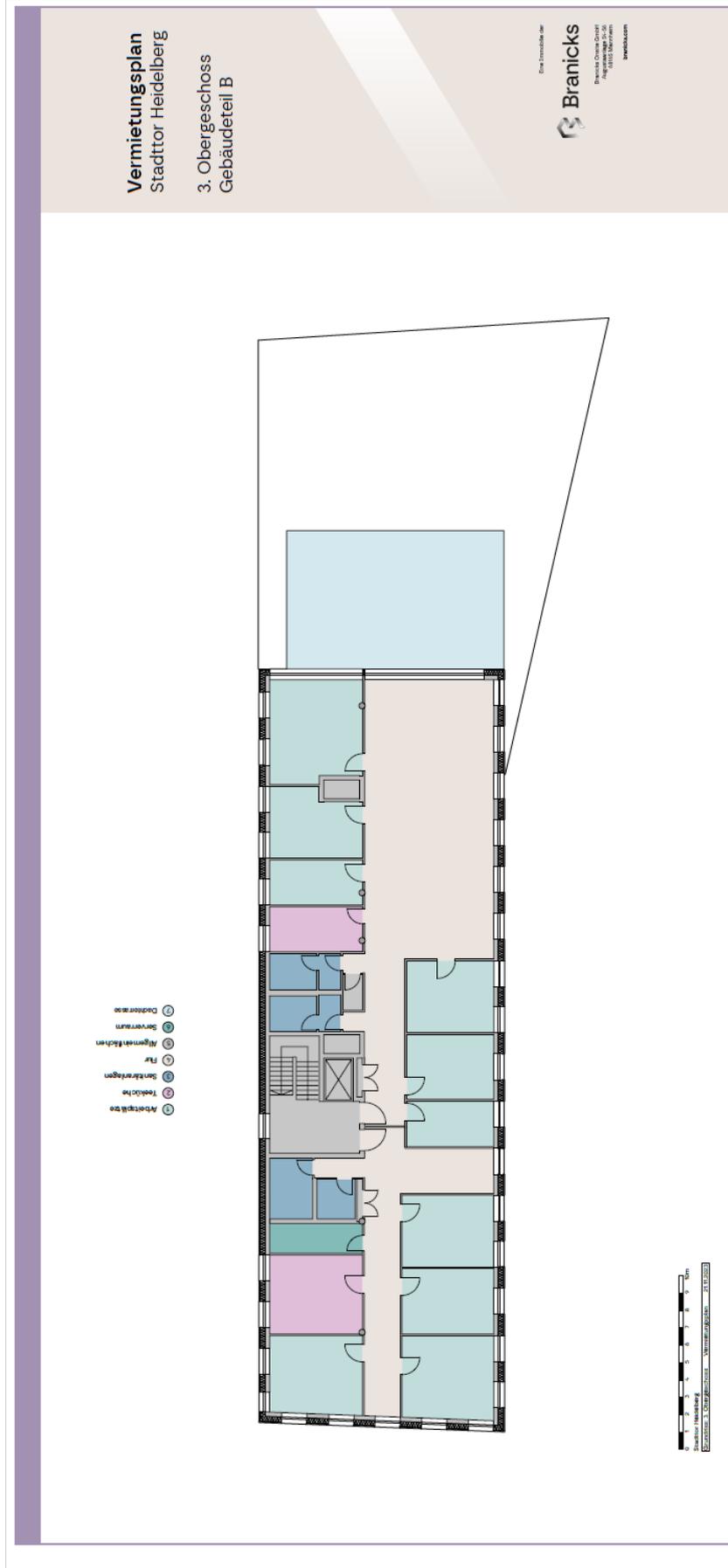


Detail Grundriss



Verfügbare Fläche: 588,36 m²

Grundriss 3. OG

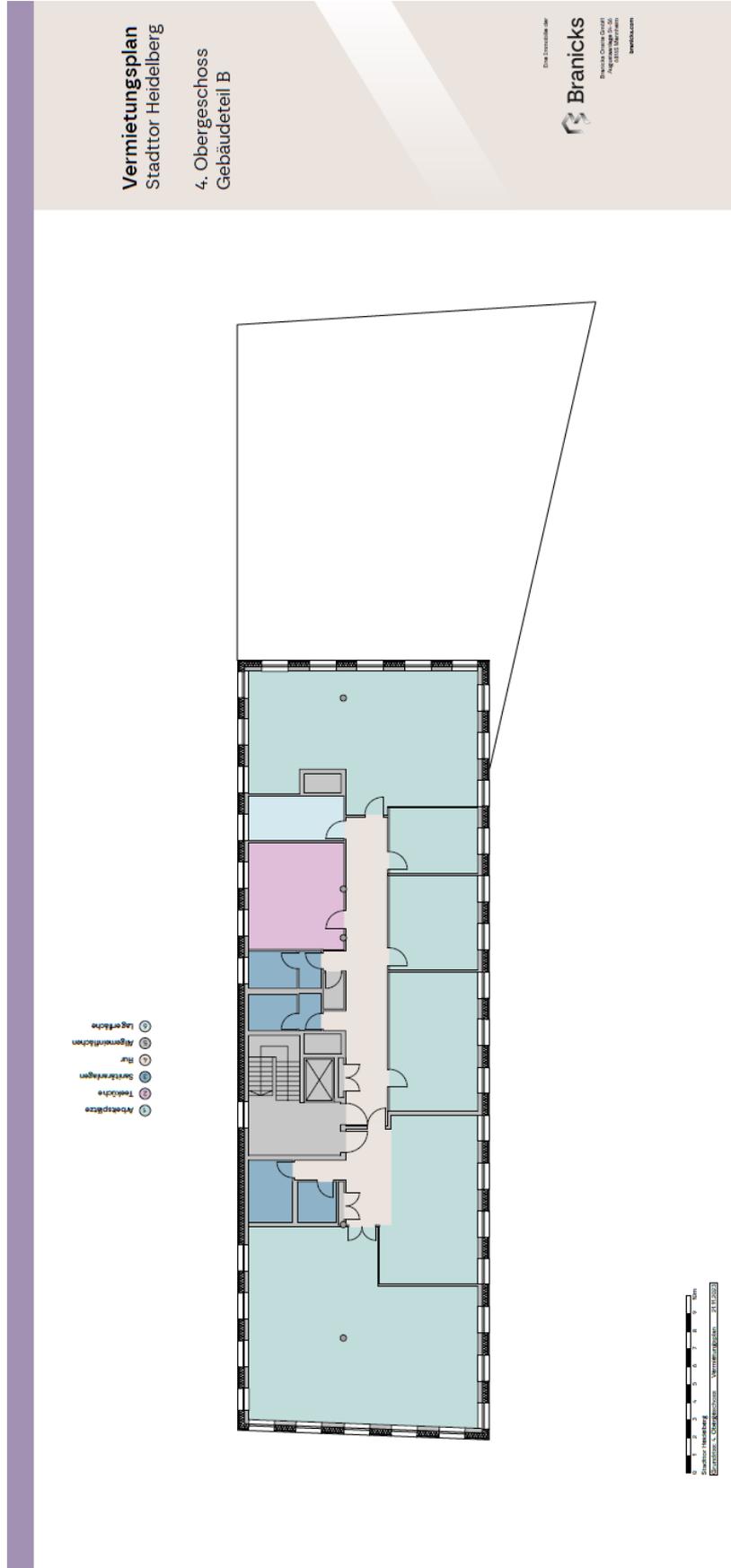


Detail Grundriss



Grundriss 4. OG

Verfügbare Fläche: 543,43 m²



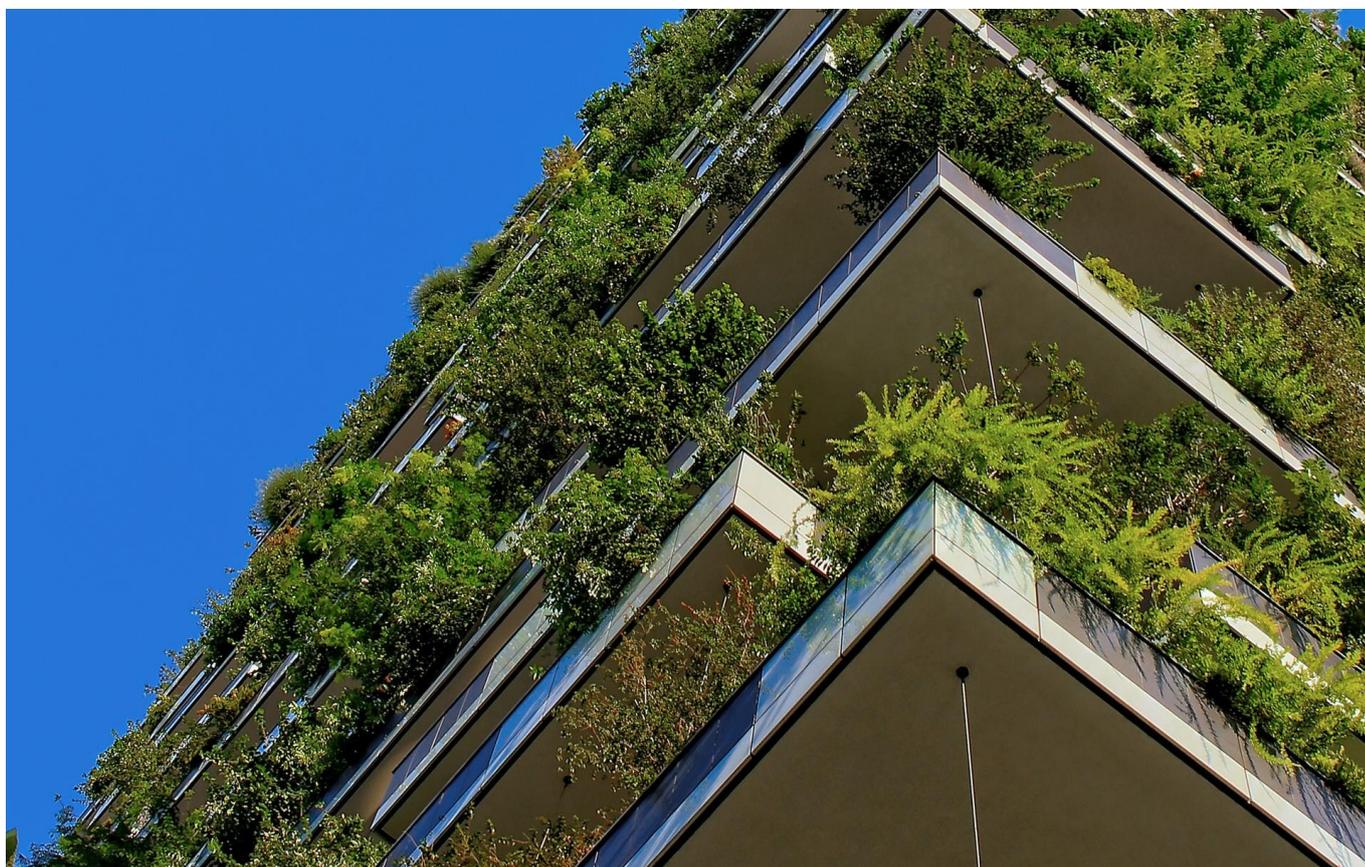


Nachhaltigkeit

Wir liefern
einen positiven
Beitrag zum
Klimaschutz

Das sind wir der Umwelt schuldig: erfolgreiches Wirtschaften und Dekarbonisierung miteinander verbinden. Wir wollen durch das Investment in energieeffiziente und nachhaltige Gebäude bei Neuakquisitionen und Maßnahmen in unseren Objekten unseren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung und zur CO₂-Reduktion im Immobilienbestand leisten.

Lesen Sie mehr über unsere Nachhaltigkeitsstrategie:
<https://branicks.com/nachhaltigkeit/strategie/>



ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

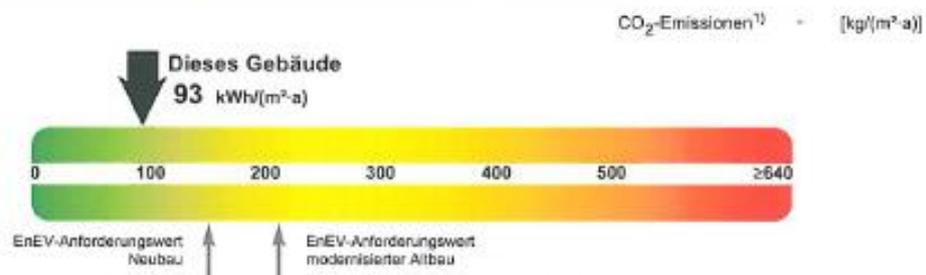
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Speyerer Straße 14 / Langer Anger 3 + 5, 6911

Bauteil A und B

2

Primärenergiebedarf „Gesamtenergieeffizienz“



Anforderungen gemäß EnEV²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 93 kWh/(m²·a) Anforderungswert 151 kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 2 EnEV

Verfahren nach Anlage 2 Nr. 3 EnEV („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Nah-/Fernwärme KW	42,4	0,0	0,0	0,0	0,0	42,4
Strom-Mix	0,0	4,5	11,0	4,4	7,3	27,2

Aufteilung Energiebedarf

[kWh/(m ² ·a)]	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁴⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nutzenergie	30,8	4,4	11,0	4,4	21,1	71,7
Endenergie	42,5	4,5	11,0	4,4	7,3	69,7
Primärenergie	22,1	11,6	28,8	11,4	18,9	92,6

Ersatzmaßnahmen³⁾

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/(m²·a)

Wärmeschutzanforderungen

Die verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Gruppen- und Einzelbüros,	2.552	24
2	Großraumbüros, 03 Großra	3.462	32
3	Nebenflächen, 18 Nebenflä	2.058	19
4	Küche und Sanitärbereich ,	511	5
5	Archiv, 20 Lager	1.197	11

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.



Ansprechpartner



Barbara Kraft

Teamleiterin Vermietung

Barbara.kraft@branicks.com

+49 621 48 10 33 27

Disclaimer

Dieses Dokument enthält Aussagen, die sich auf unseren künftigen Geschäftsverlauf sowie künftige Entwicklungen beziehen und zukunftsgerichtete Aussagen darstellen können. Solche Aussagen können Veränderungen bzw. unsicheren Rahmenbedingungen unterliegen, die schwierig zu prognostizieren sind und außerhalb des Einflussbereichs der Branicks Group AG liegen. Die Branicks Group übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder bei Veränderung der Rahmenbedingungen revidierte Informationen zu veröffentlichen. Dieses Dokument beinhaltet weder ein Angebot noch eine Empfehlung der Branicks Group AG zum Kauf oder Verkauf irgendeines Wertpapiers oder Vermögenswertes. Die Informationen in diesem Dokument werden nur zu Marketingzwecken bereitgestellt. Eine Investitionsentscheidung darf nicht auf der Grundlage dieses Dokuments erfolgen. Kein Bestandteil dieses Dokuments darf zu kommerziellen Zwecken verteilt oder kopiert werden; zur Verwendung des Materials muss zuvor die schriftliche Zustimmung der Branicks Group AG eingeholt werden. Obwohl die enthaltenen Informationen mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, übernimmt die Branicks Group AG keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben.

Wir behalten uns das Recht vor, die gegebenen Informationen von Zeit zu Zeit zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.



Tel. +49 621 48 10 33 27

Barbara Kraft

Teamleiterin Vermietung

Barbara.kraft@branicks.com

Branicks Onsite GmbH

Augustaanlage 54-56 I 68165 Mannheim

+49 621 48 10 33 0

[branicks.com](https://www.branicks.com)