



Mainzer Landstraße 33a

60329 Frankfurt am Main

AUF EINEN BLICK

An der Schnittstelle Bankenviertel/Bahnhofsviertel befindet sich das 7-geschossige Bürogebäude Mainzer Landstraße 33a. Neben der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV bietet der Standort ein umfangreiches Angebot an Cafés, Restaurants und Supermärkten. Im Jahr 2024 wurde das Objekt technisch vollumfänglich saniert und bietet durch seine moderne Bauweise die Möglichkeit, jegliche (Flächen-)Anforderungen der Mieter umzusetzen. Ein einzigartiger USP für ein Gebäude in dieser Größe ist der Co-Working-Anbieter "beehive,, der sich im Erdgeschoss und 1. OG des Gebäudes befindet. Weitere Highlights sind z.B. ein einzigartiger Skyline-Blick in den oberen Etagen oder die exklusive Terrasse im Gartengeschoss.



verfügbare Fläche
ca. 1.990 m²



Baujahr 1991
techn. Sanierung 2024/25



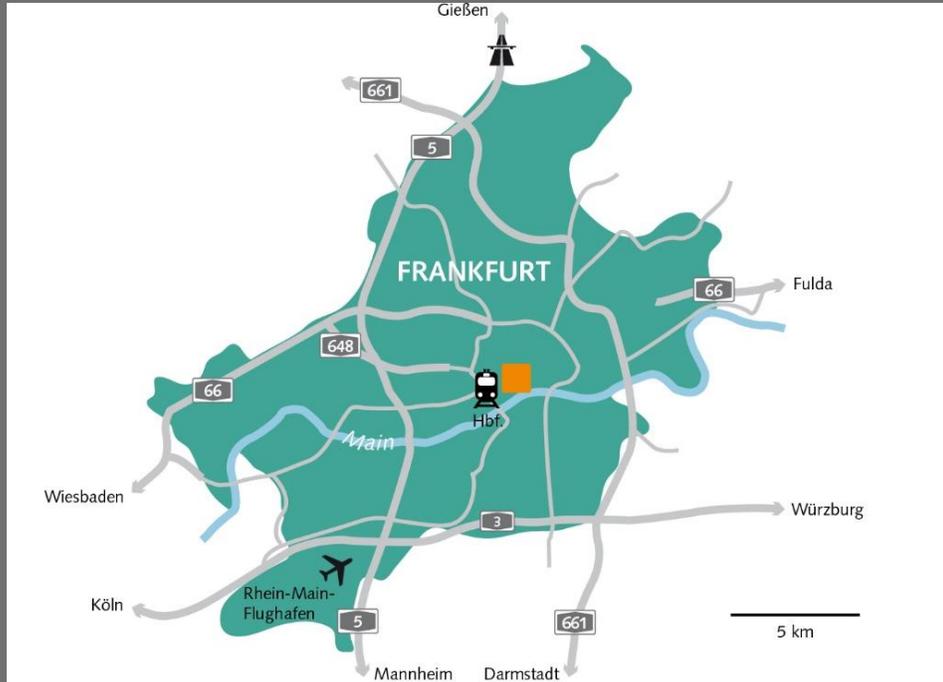
2024 neue installierte
Belüftung/Kühlung



bis zu 5 Stellplätze pro Etage



IN BESTER LAGE



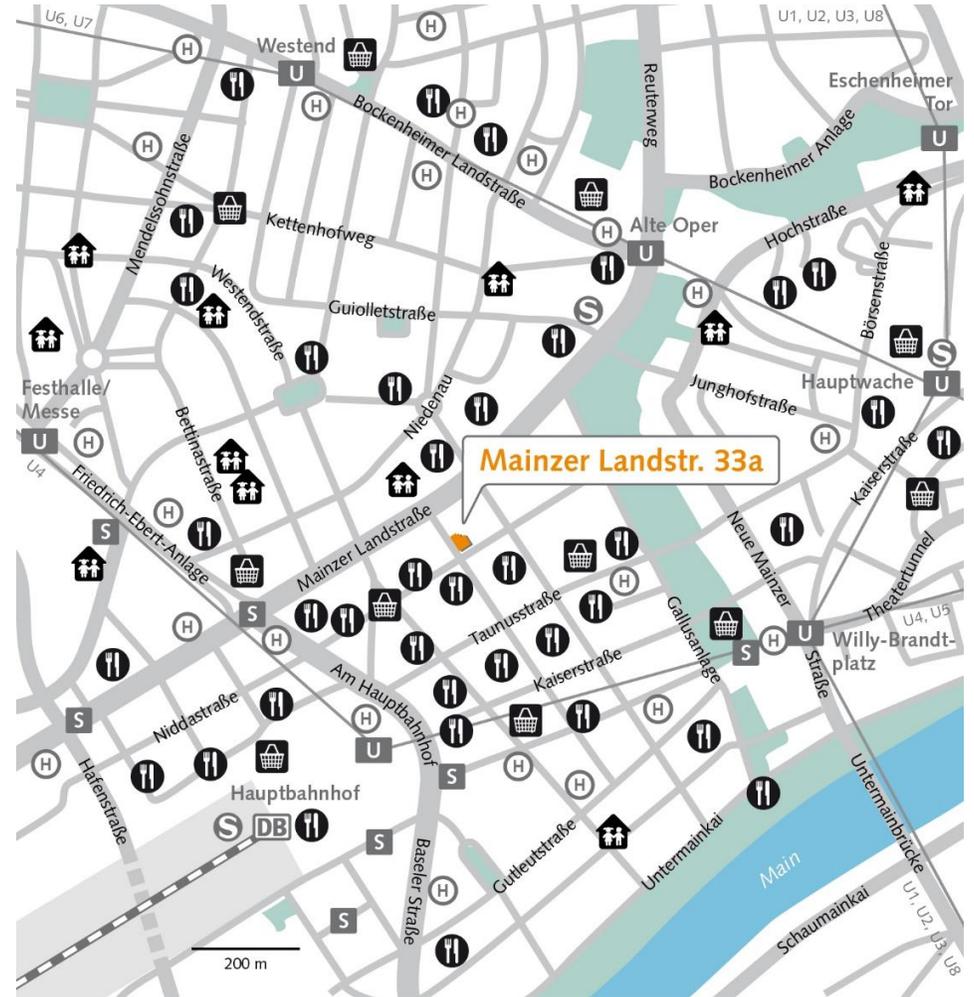
Hauptbahnhof
5 Min (Fußweg)



div. Autobahnen
10-15 Min



Flughafen FRA
15 Min (Auto)
30 Min (Bahn)



S-Bahn
Taususanlage
5 Min (Fußweg)



U-Bahn
Hauptbahnhof
10 Min (Fußweg)



öffentl. Parkhaus
HolidayInn
1 Min (Fußweg)





Geschoss	Nutzung	Fläche	Mietpreis	NK-vorauszahlung
6. OG	Büro	ca. 415 m ²	ab 24,00 €/m ²	5,90 €/m ²
5. OG	Büro	ca. 415 m ²	ab 24,00 €/m ²	5,90 €/m ²
3. OG	Büro	ca. 415 m ²	ab 22,00 €/m ²	5,90 €/m ²
2. OG	Büro	ca. 415 m ²	ab 22,00 €/m ²	5,90 €/m ²
Gartengeschoss	Büro*	ca. 332 m ²	ab 18,00 €/m ²	5,90 €/m ²
TG	Stellplatz	32 Plätze	Ab 160,00 €/Platz	
UG	Lager	ca. 104 m ²	ab 6,50 €/m ²	5–38 m ² Räume

Der Mietpreis ist abhängig von den mieterseitigen Ausbauwünschen und versteht sich zzgl. gesetzl. Ust. von derzeit 19%

*Exklusive Terrassenfläche von ca. 25 m²

Mainzer Landstraße 33a / Frankfurt am Main

AUSBAUSTANDARD BÜRO

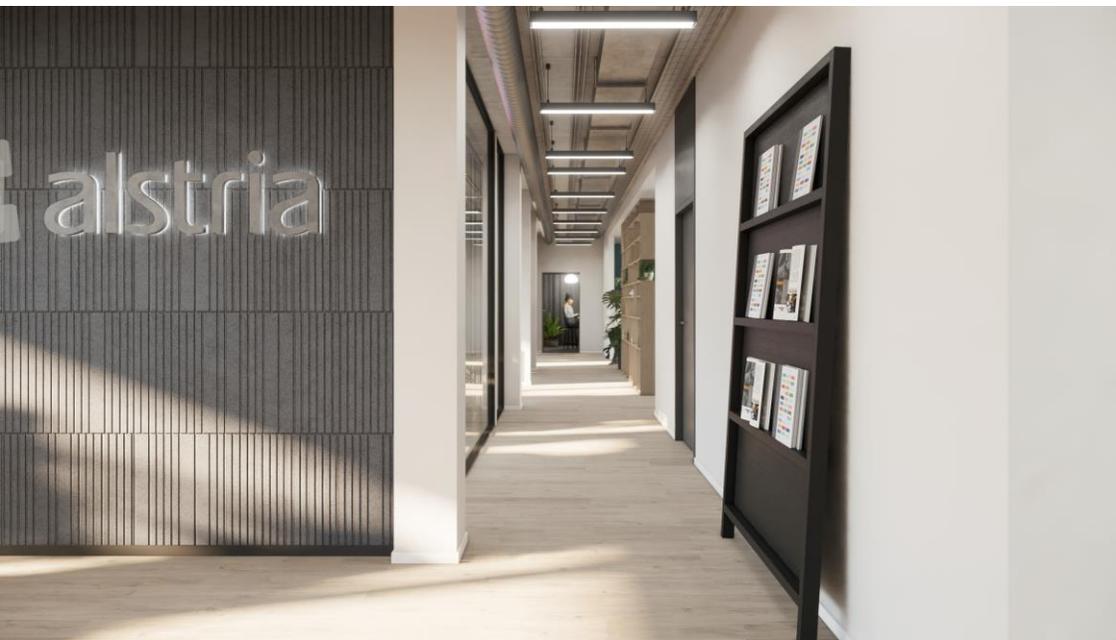
- individuelle Raumgestaltung
- Verkabelung über Doppelboden
- mech. Be- & Entlüftung
- unterstützender Klimatisierung durch Kühlsegel
- Rastereinbauleuchten
- öffenbare Fenster
- Achsraster ab 1,35 m
- Deckenhöhe ca. 2,90 m
- innenliegender Blendschutz
- Teppich- oder Vinylboden
- neue Teeküche

MIETBEGINN

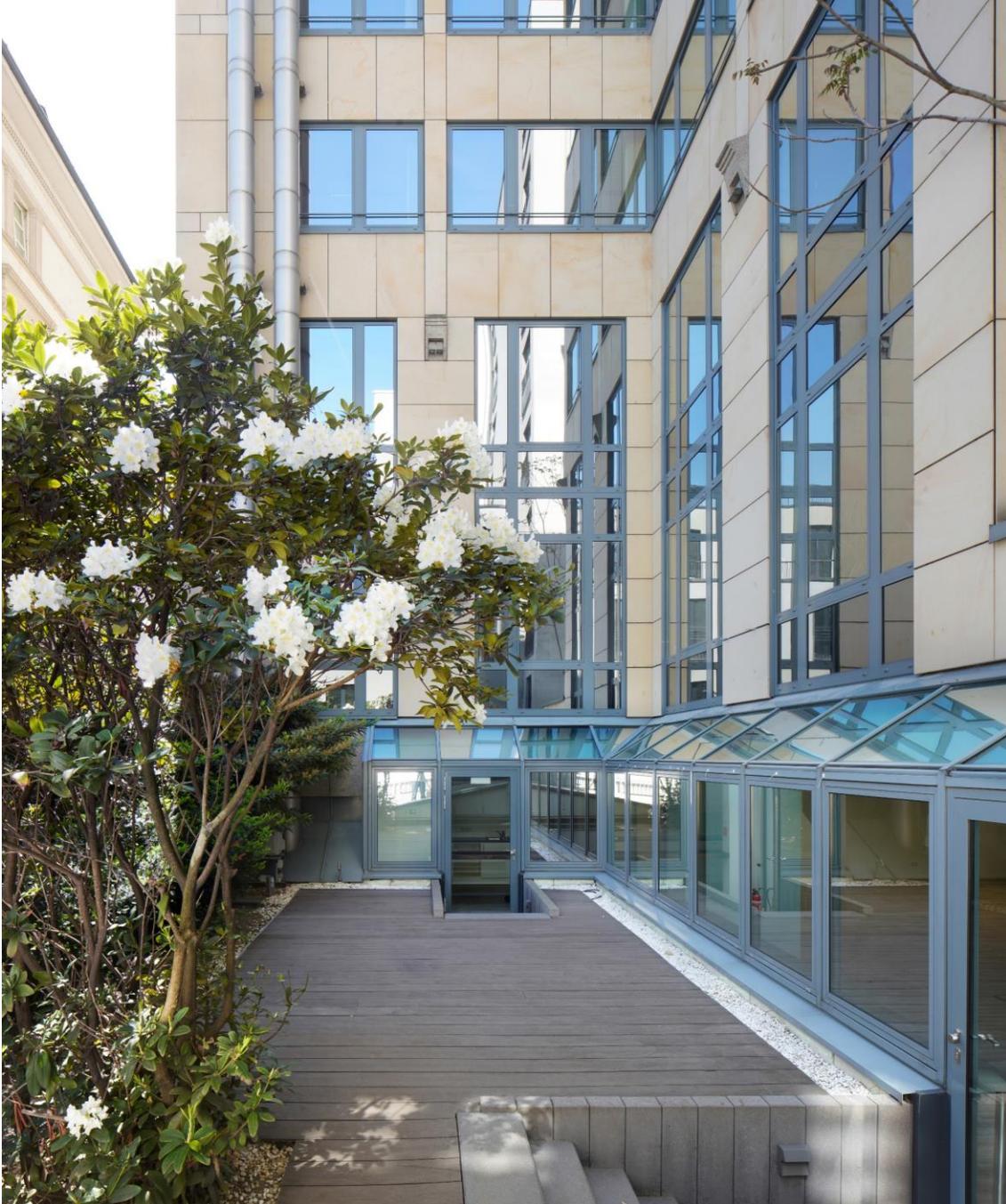
In Abhängigkeit der Ausbauanforderungen ist ein Mietbeginn 4-6 Monate nach Mietvertragsunterzeichnung möglich.

Im Zuge der umfangreichen Umbauten der Gebäudetechnik ist ein Einzug frühestens in Q3 2025 realisierbar.









Mainzer Landstraße 33a / Frankfurt am Main



Gartengeschoss: exklusive Terrasse

GRUNDRISS

Regelgeschoss – Low Sharing
28 Arbeitsplätze + 13 Arbeitsmöglichkeiten = 41 Arbeitsorte



GRUNDRISS

Regelgeschoss – High Sharing
18 Arbeitsplätze + 42 Arbeitsmöglichkeiten = 60 Arbeitsorte



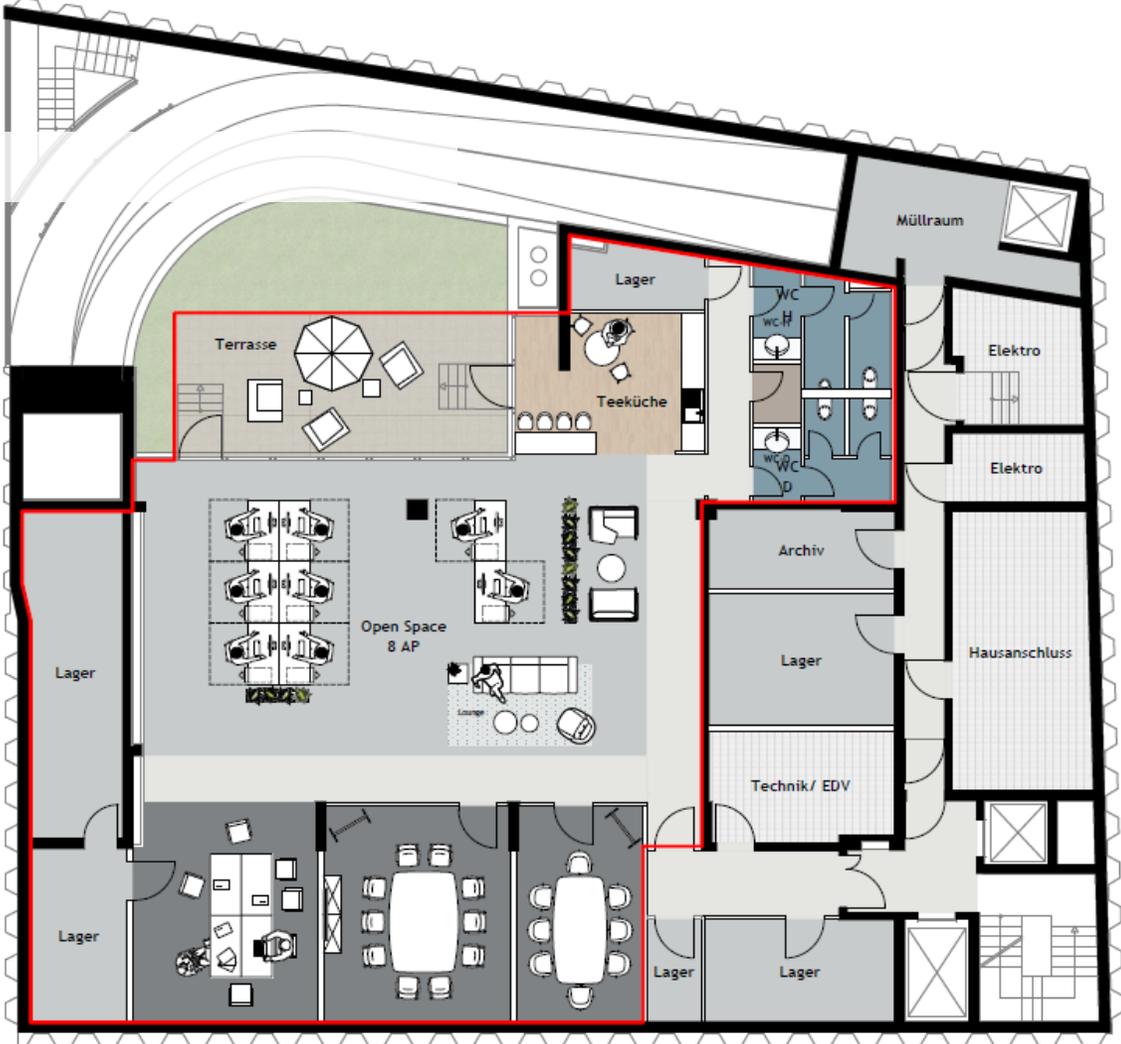
GRUNDRISS

Regelgeschoss – Moderate Sharing
14 Arbeitsplätze + 31 Arbeitsmöglichkeiten = 45 Arbeitsorte



GRUNDRISS

Gartengeschoss – Open Space





UNSERE ESG-STRATEGIE



Suffizienz

Bestandsgebäude möglichst lange nutzen und Abriss/Neubau vermeiden



Sanierung

Bei der Sanierung CO₂-bewusst planen und auf langlebige Komponenten und Materialien setzen



Dekarbonisierung

Allgemeinstrom aus Erneuerbaren Energien, bei der Heizung weg von fossilen Brennstoffen



Effizienz

Bedarfe senken und Effizienz bei jeder Umbaumaßnahme und Modernisierung erhöhen



Gemeinsam

Nachhaltigkeit ist eine Teamaufgabe, deshalb werden alle beteiligt und mitgenommen

UNSER ESG-PASS

Zukunftssichere Mobilität



Elektromobilität



ÖPNV



Fahrradstellplätze

Zukunftssichere Energie



Fernwärme



Energiesparende
LED-Beleuchtung

Zukunftssichere Ausstattung



Konnektivität



Neue Be-
/Entlüftungsanlage



Smart Meter

Next Level



Urbanität



Mieterfreundliches
Raumkonzept



In-House
Co-Working

UNSERE ESG-MEILENSTEINE



UNSERE NACHHALTIGKEITS-CREDENTIALS



RATING AGENCY	RESULT
CDP Climate Change	2022 A- 2021 B 2020 B
MSCI ESG Rating	2023 AA 2022 A 2021 A
Bloomberg Gender – Equality Index	2023 74.05% 2022 71.31% 2021 67.62%
Sustainalytics ESG Risk Rating	2023 12.3 Low risk 2022 11.3 Low risk (2023 ESG Regional Top Rated) 2021 11.5 Low risk

RATING AGENCY	RESULT
GRESB Public Disclosure	2023 A 2022 A 2021 A
EPRA European Public Real Estate Association	2023 sBPR Gold Award 2022 sBPR Gold Award 2021 sBPR Gold Award



ENERGIEAUSWEIS

Primärenergiebedarf **"Gesamtenergieeffizienz"**

Treibhausgasemissionen **49,4** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
139,3 kWh/(m²·a)

Anforderungswert GEG Neubau (Vergleichswert) ↑ ↑ Anforderungswert GEG modernisierter Altbau (Vergleichswert)

Anforderungen gemäß GEG² **Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

<u>Primärenergiebedarf</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach § 21 GEG
Ist-Wert 139,3 kWh/(m²·a) Anforderungswert 267,2 kWh/(m²·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
<u>Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten</u> <input type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
<u>Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)</u> <input type="checkbox"/> eingehalten	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ³⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	
Heizwerk, regenerativ	210,0					210,0
Strom (Hilfsenergie)	0,7		20,8	37,7	0,3	59,6
Strom-Mix					6,2	6,2

Endenergiebedarf Wärme	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	216,1 kWh/(m²·a)
Endenergiebedarf Strom	[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	59,6 kWh/(m²·a)

WARUM NACHHALTIGKEIT FÜR UNS WICHTIG IST

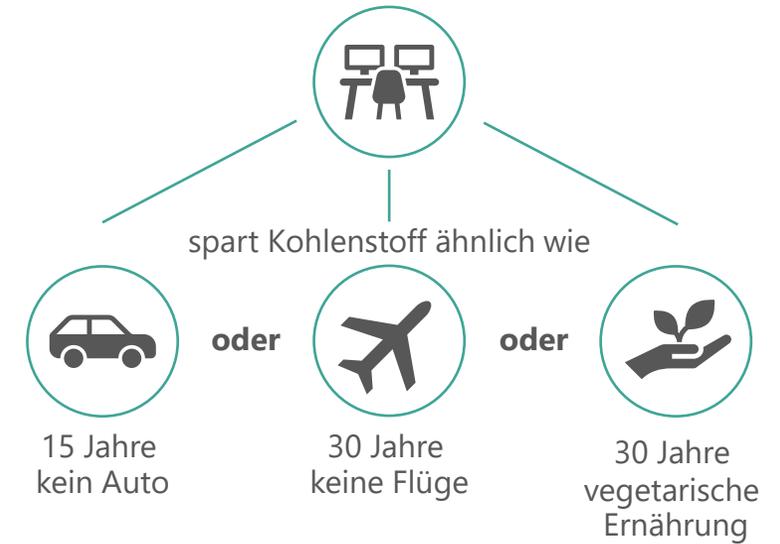
Bei jeder erfolgten Sanierung nutzen wir ca. 70-80% der vorhandenen Baustruktur weiter und vermeiden damit CO₂-Emissionen, die bei Errichtung eines Neubaus entstehen würden. Alle unsere Sanierungen unterliegen unseren Low Carbon Design Prinzipien und nach abgeschlossenem Umbau sinkt der durchschnittliche Energieverbrauch um ca. 30-50%.

Jeder so geschaffene Arbeitsplatz spart so viel CO₂ ein als würde eine Person 15 Jahre auf Autofahrten oder 30 Jahre private Flüge verzichten oder sich 30 Jahre lang rein vegetarisch ernähren.

Gut zu wissen

Seit 2010 veröffentlichen wir jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht, in dem sich Interessierte über unsere ESG-Aktivitäten umfassend informieren können. Diese Berichte sind auf unserer Webseite unter www.alstria.de als PDF-Dokumente verfügbar.

Ein Arbeitsplatz in einem sanierten Gebäude



Ihre AnsprechpartnerInnen

Markus Kullmann

Kestate GmbH
Neue Rothofstraße 13-19
60313 Frankfurt am Main

M +49 (0) 170 5692 667
@ markus.kullmann@kestate.de

Babett Weis

alstria office REIT-AG
Platz der Einheit 1
60327 Frankfurt am Main

M +49 (0) 152 22 847 860
@ bweis@alstria.de

Disclaimer

Dieses Dokument oder Kopien davon werden den individuellen Unternehmen ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Die in diesem Dokument oder in Kopien davon enthaltenen Informationen wurden von unabhängiger Seite nicht überprüft. Es wird keine Gewährleistung oder Zusicherung, weder ausdrücklich noch indirekt für die Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen oder Meinungen übernommen. Daher kann nicht ausschließlich auf diese Informationen oder Meinungen vertraut werden. Die Inhalte dieses Dokuments stellen auch keine Empfehlung seitens der alstria office REIT-AG dar. Die alstria office REIT-AG haftet nicht für von anderen aufgrund von Informationen aus diesem Dokument getroffenen Entscheidungen oder Maßnahmen. Die alstria office REIT-AG übernimmt keine Verpflichtung, die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen zu aktualisieren. Die alstria office REIT-AG verpflichtet sich nicht, aufgrund dieses Dokuments, Mietverträge abzuschließen. Dieses Dokument oder Kopien davon sind keine Grundlage für irgendwelche Verträge oder Verpflichtungen und es kann nicht darauf vertraut werden, dass es zum Abschluss solcher Verträge kommt.

