

Exposé

Wohnen in Berlin

Exklusiver Dachrohling mit Baugenehmigung

11



Objekt-Nr. OM-315721

Wohnen

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Sascha Pöhlmann
Mobil: 0163 8923468

Holsteinische Str. 53
10717 Berlin
Berlin
Deutschland

Grundstücksfläche	477,00 m²
-------------------	-----------

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird ein Dachrohling im beliebten Güntzelkiez mit Baugenehmigung für 2 bzw. 3 traumhafte Wohnungen. Die Ausführungsplanung kann miterworben werden. Der Neuaufbau des Dachgeschosses ermöglicht atemberaubende Raumhöhen von ca. 4m und ein kontemporäres Licht- und Materialkonzept für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die genehmigte Planung sieht zwei Wohnungen mit Flächen von 119 m² und 345 m² vor. Letztere kann in zwei Wohnungen mit 103 m² und 242 m² aufgeteilt werden. Insofern berücksichtigt die Baugenehmigung schon eine Entfluchtung über das Dach.

Weiterhin umfasst die genehmigte Planung neben dem Anbau eines Aufzugs, der rückseitig an der Hoffassade zum Vorderhaus installiert werden kann, auch den Bau von Aufdach-Terrassen, die das hochwertig, urbane Feeling abrunden. Die steilen Winkel des Daches sorgen dafür, dass es keine verlorenen Flächen gibt.

Die vorliegende Planung sieht vor, dass sich der Küchenbereich an den großzügigen Eingangsbereich anschließt. Der Wohn-Essbereich mit Kamin hat neben einem Oberlicht ca. 3m hohe Fenster zur Loggia. Es sind ein Duschbad, ein en-suit-Wannenbad und 2 Ankleideräume vorgesehen. Über eine Treppe im Küchenbereich gelangen Sie auf die begrünte Aufdach-Terrasse mit Blick über die Dächer des Güntzelkieses.

Das Gebäudeensemble umfasst 23 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten.

Im Rahmen der geplanten Teilmodernisierung der Gemeinschaftsbereiche werden die Fassade saniert, das Treppenhaus renoviert und der Innenhof neu gestaltet .

Sonstiges

Inhaltlich verantwortlich:

Sascha Pohlmann

Rheinstrasse 29

12161 Berlin

Tel.: 030 80 61 09 53

Fax: 030 80 61 09 55

Mail: info_at_hv-pohlmann.de

Steuernummer: 13/632/61533

Lage

Die Holsteinische Straße befindet sich in einer ruhigen Straße in Berlin-Wilmersdorf, mitten im beliebten Güntzelkiez. Das Straßenbild ist geprägt von malerischen Straßenzügen mit schönen Stuckaltbauten. Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants, urige Kneipen, Kulturangebote, Kindergärten und Schulen prägen das nachbarschaftliche Leben rundherum.

Zum Energie-Tanken geht es fußläufig in den Volkspark Wilmersdorf. Mit dem Fahrrad gelangt man in 15 Minuten zum Grunewald.

Von der Holsteinische Straße lässt sich die A111 (Stadtautobahn) innerhalb weniger Minuten erreichen. Die City West ist fußläufig in 15 min erreichbar. Die U-Bahnlinien U9, U 7 und 3 sind in 2 Minuten fußläufig erreichbar. Die direkte Anbindung an diverse Buslinien rundet das ÖPNV-Angebot optimal ab.

Zahlreiche Schulen, Kindergärten sowie Sport- und Grünanlagen machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

12



Musteransicht Küche Patio

13



Musteransicht Küche Patio

Exposé - Galerie

14



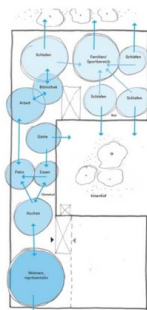
Musteransicht Schlafzimmer

15

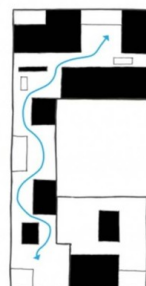
ARCHITEKTURKONZEPT

Das Penthouse wird mit eingestellten Kuben zoniert. Auf diese Weise entstehen geschlossene Räume und als Negativform ein spannendes Raumkontinuum. Dieses führt von den öffentlichen, repräsentativen Bereichen in die privateren Familienbereiche der Wohnung.

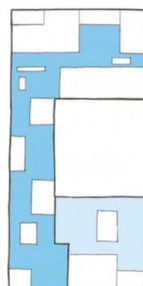
Dabei bieten Lichtpunkte durch Oberlichter, Loggien und durch den Patio interessante Sichtbeziehungen und geben Orientierung.



Übergänge
Öffentlich zu privat



Körper
Introvertierte Nutzung



Zwischenraum
Gemeinsame Nutzung



Licht
Orientierung

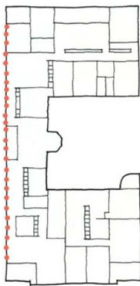
Raumkonzept

Exposé - Galerie

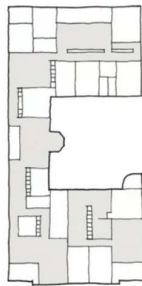
16

MATERIALKONZEPT

Das Materialkonzept baut auf dem Raumkonzept auf. Verschiedene Materialien unterstreichen die verschiedenen Nutzungen und Raumstimmungen. Hierbei liegt der Fokus auf natürlichen Materialien mit lebendiger und warmer Oberfläche. Großformatige und fugenlose Materialien vermitteln dabei Großzügigkeit.



Durchgängige Brandwand:
Bestehende Ziegelwand



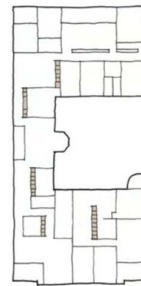
Zwischenraum:
Fugenloser Boden



Zimmer:
Eichenboden



Bäder:
Fliesen



Einbauten:
geölte Eiche

Materialkonzept

17

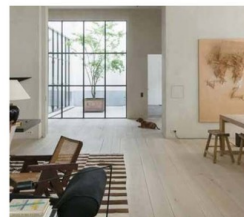
FUSSBÖDEN

Im Bereich der fließenden Aufenthaltsräume empfehlen wir einen fugenlosen Boden mit lebendiger, warmer Oberfläche. Hier ist eine Lehm-Kasein-Spachtelung oder optional Sichtestrich denkbar.

In den Schlafzimmern ist weiß geöltes Eichenparkett mit großer Dielenbreite geplant.

Beispiel: Dinesen „HeartOak“

- Dicke 30 mm.
- Breite 250-350 mm.
- Länge 2,6 m
- Oberfläche Helles Öl



Fussböden

Exposé - Galerie

18

BADEZIMMER

Die Bäder verstehen sich als stark farbige Räume, die sich jeweils voneinander unterscheiden und im Kontrast zu den ruhigen, hellen Zwischenräumen stehen. Wände und Böden werden mit den gleichen Fliesen in changierenden, lebendigen Farben belegt, kombiniert mit Messingarmaturen.



Auswahl Badezimmer

19

SCHIEBETÜREN UND TREPPEN

Die Treppen im Bereich der „Boxen“ sind als Fortsetzung des inneren Parkettbodens geplant.

Im Bereich des Master Zimmers kommen Schiebetüren zum Einsatz, um Zimmer, Bad und Ankleide räumlich miteinander zu verbinden. Für eine bessere Möblierbarkeit werden Schiebetürtaschen geplant.



Auswahl Treppen

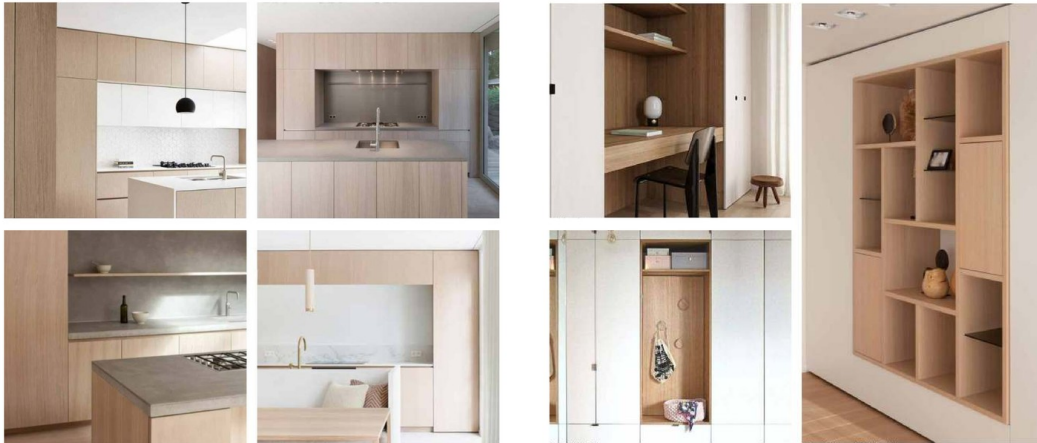
Exposé - Galerie

20

KÜCHEN UND EINBAUMÖBEL

Die Einbaumöbel sind in Holz geplant, das sich optisch am Parkett orientiert.

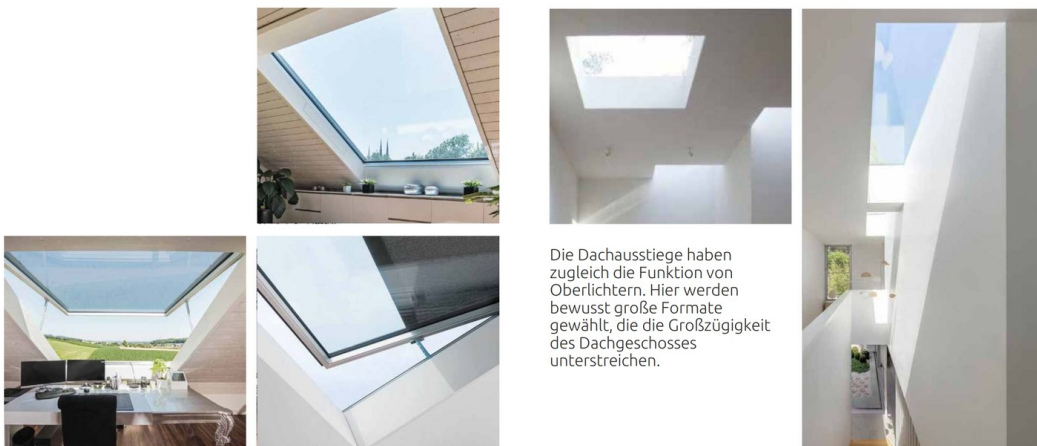
Die Küche folgt dem Materialkonzept. Es wird jeweils eine Wandnische geplant, in der sich die Küchenmöbel in Holz befinden. Beim Wandelement und der Kücheninsel sind Holz, Sichtbeton, Fliesen und Naturstein denkbar.



Küchenkonzept

21

DACHFENSTER UND OBERLICHTER



Die Dachausstiege haben zugleich die Funktion von Oberlichtern. Hier werden bewusst große Formate gewählt, die die Großzügigkeit des Dachgeschosses unterstreichen.

Konzept Dachfenster

Exposé - Galerie

22

WÄNDE, DECKEN UND ZIEGELWAND

Wände und Decken werden mit dem gleichen Material zu verputzen. Nur die Wände in den Bädern werden anders behandelt. Wir empfehlen Lehmputz, da dieser eine einzigartige lebendige Oberfläche generiert und zudem gute raumklimatische Eigenschaften besitzt.

Die bestehende Ziegelmauer wird erhalten. Durch das Anheben des Daches muss die Ziegelwand im oberen Bereich ergänzt werden. Diesbezüglich empfehlen wir pigmentierten Beton.



Muster Wandgestaltung



Kiezbilder

Exposé - Galerie



Kiezbilder

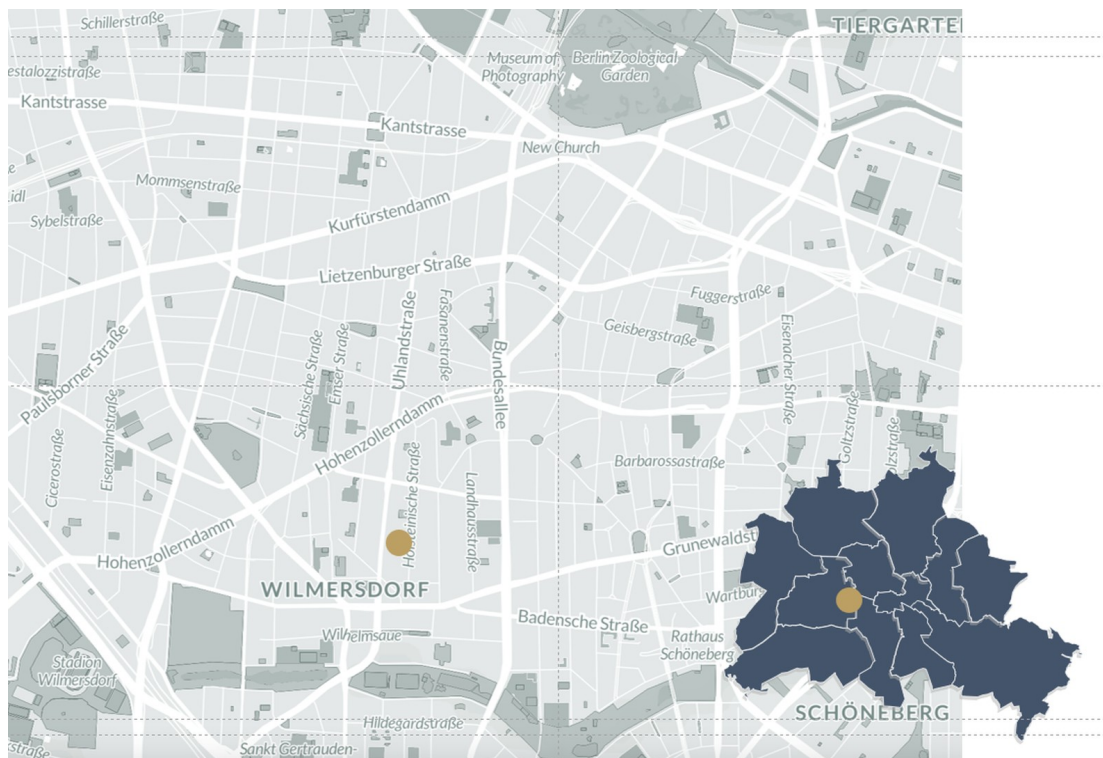


Kiezbilder

Exposé - Galerie



Kiezbilder



Lage

Exposé - Galerie

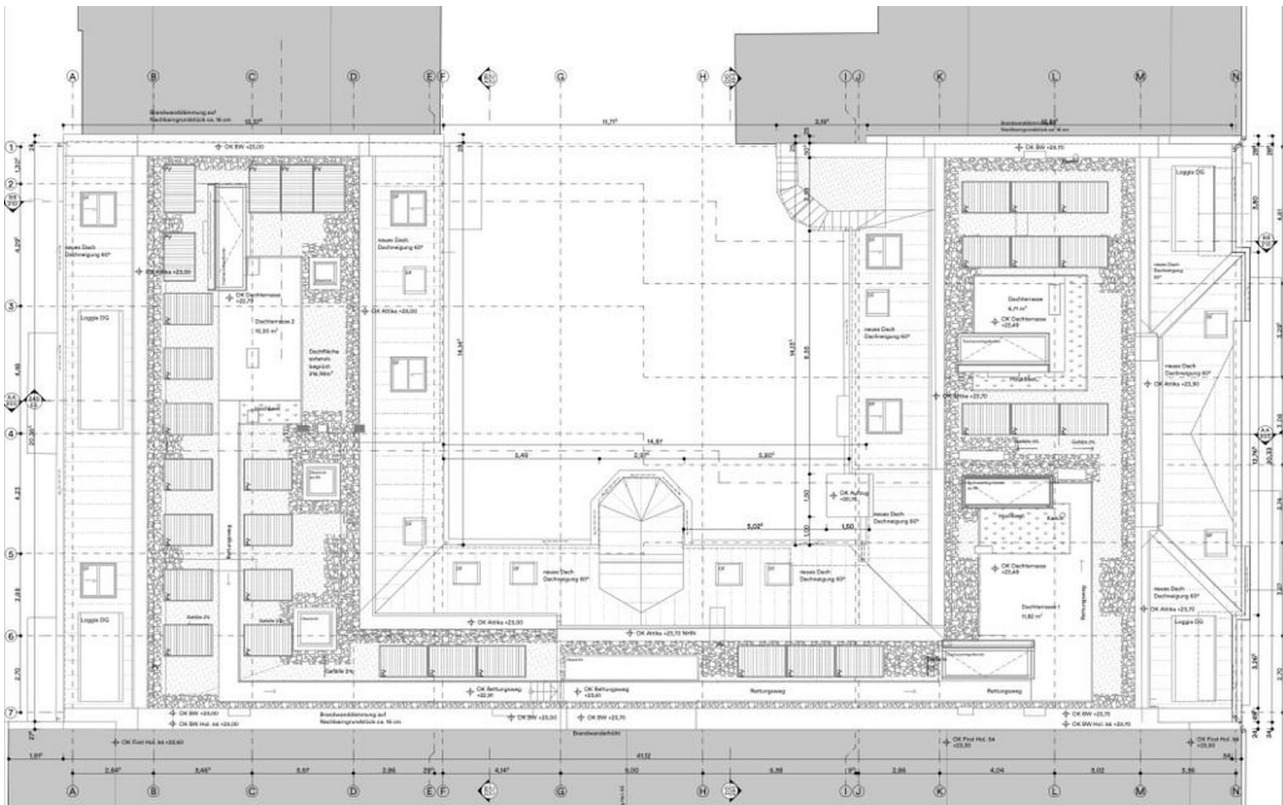


Kiezbilder

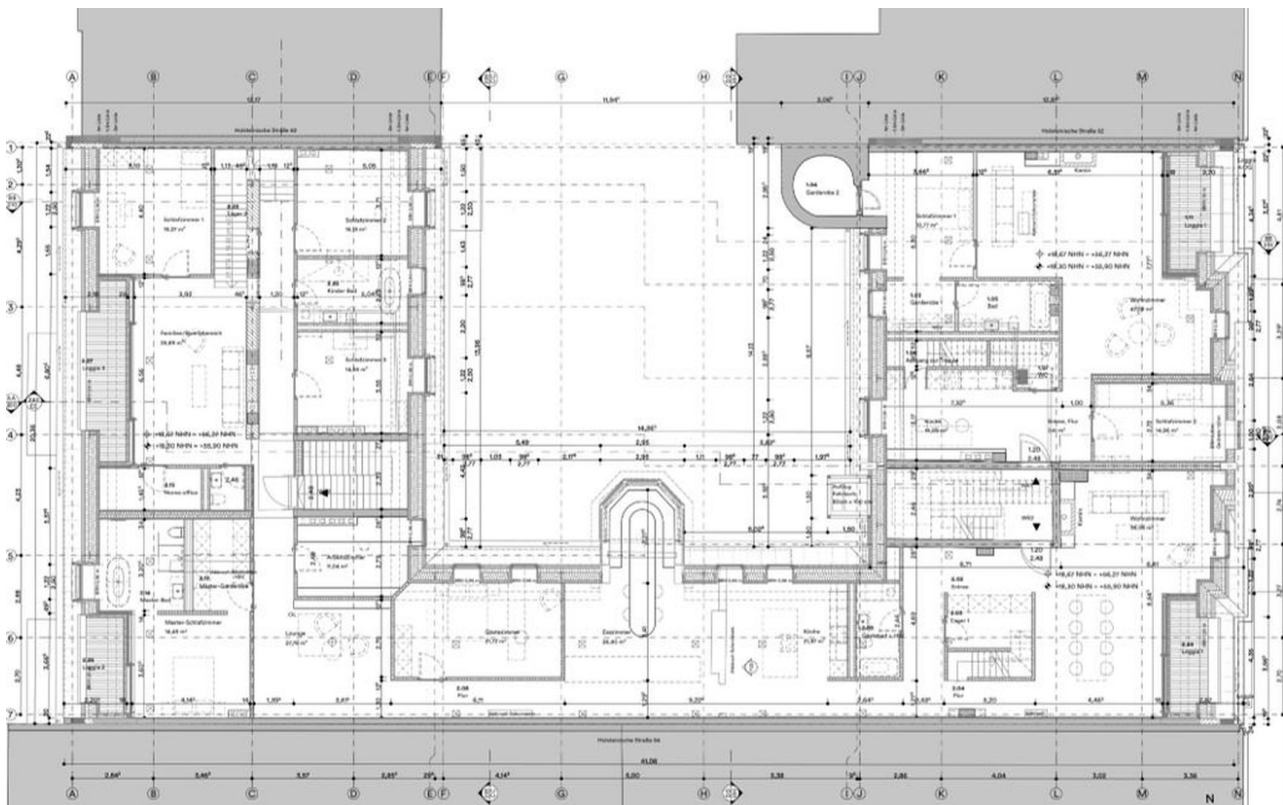


Kiezbilder

Exposé - Grundrisse



Dachaufsicht



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 07.05.2030

Registriernummer² BE-2020-003181391

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

1

Gebäude		
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Holsteinische Straße 53, 10717 Berlin	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	1907	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1992	
Anzahl Wohnungen	26	
Gebäudenutzfläche (An)	2398 m ² ☒ nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizöl EL	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung/Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kühlung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges ☒ Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen** – siehe Seite 5). 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.
- ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Ulrich Hönig Architekt

Energieberatung

AKB

Radenzer Straße 25

12437 Berlin

hoenig-architekten@t-online.de

07.05.2020
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer² BE-2020-003181391

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

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle Ht'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach §3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach §9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

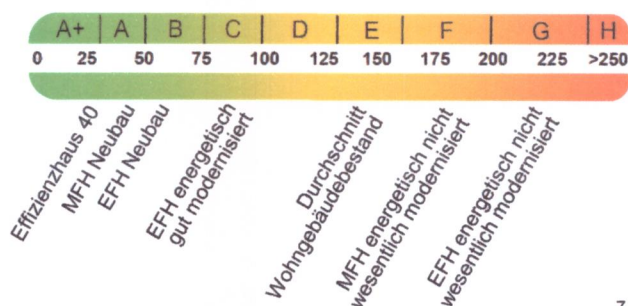
☐ Die nach §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit §8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert
Primärenergiebedarf: kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert
für die energetische Qualität der
Gebäudehülle Ht': W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren 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 der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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 bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von §7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

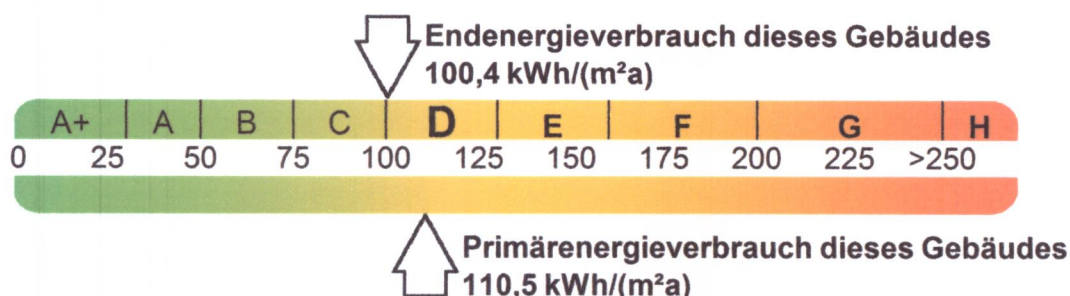
Registriernummer² BE-2020-003181391

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

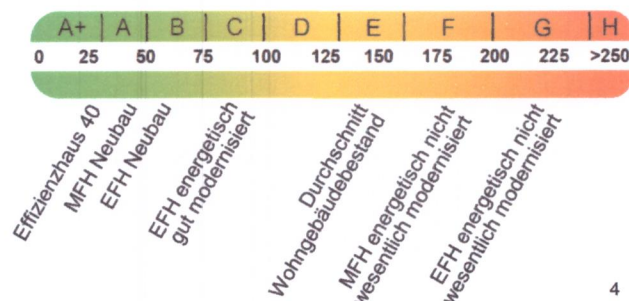
100,4 kWh/(m²a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.05.2016	30.04.2019	Heizöl EL	1,10	612220		612220	1,18

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² BE-2020-003181391

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Mehrscheibenisolierverglasung	☐	☒		
2	Oberste Geschossdecke	Dämmung	☐	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.
Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis^(Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: HT¹). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in §16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises