

Exposé

Wohnung in Bezirk Lichtenberg

Neubau-Highlight: Sofort einziehen in 2-Zi.-Wohnung über den Dächern Berlins!



Objekt-Nr. OM-425677

Wohnung

Vermietung: **1.700 € + NK**

Giselastraße 11
10317 Bezirk Lichtenberg
Berlin
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,17 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	100 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	4.400 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Giselastraße 11 sind exklusive Penthouse-Wohnungen entstanden, die modernes Wohnen mit urbaner Infrastruktur vereinen. Diese attraktive Immobilie befindet sich in der 5.Etage und überzeugt durch eine luxuriöse Innenausstattung. Ab dem 1. Januar 2026 steht diese Wohnung zur Anmietung bereit. Machen Sie sich einfach selbst einen Eindruck von diesen exklusiven Wohnungen.

Das Apartment bietet ein wunderschön geschnittenes Zimmer, das ideal für individuelles Wohnen gestaltet ist. Ein Fahrstuhl ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung, die zudem barrierefrei ist. Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der zum Entspannen einlädt, sowie der Garten am Haus, den Sie zur Erholung nutzen können.

Die hochwertige Einbauküche bietet reichlich Platz für Kochutensilien wie Töpfe, Pfannen und Besteck. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der praktische Kellerraum, der Ihnen hilft, Ordnung zu halten.

Die Bilder zeigen die tatsächlichen Wohnungen. Besichtigen Sie die Wohnungen vor Ort und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot!

Ausstattung

Hochwertig & Exklusiv

Im August 2025 wurde unsere Aufstockung unter

Berücksichtigung modernster Bautechniken und Materialien

fertiggestellt. Das Ziel war es, eine harmonische Verbindung von

Luxus und dem urbanen Berliner Lifestyle zu schaffen:

Die massiven Eichtholzdecken aus Österreich verleihen den

Räumen einen warmen und einladenden Charakter, während

die Holzfenster aus Brandenburg für eine natürliche

Lichtdurchflutung sorgen. Hochwertige Keramik und Armaturen

sowie exklusives Steingut schaffen eine elegante Atmosphäre in

jedem Raum. Die Böden zeichnen sich durch einen hochwertigen

Parkettboden aus. Elektrische Jalousien sorgen für Privatsphäre

und Schutz vor Sonnenlicht.

Geräumige Balkone oder Terrassen bieten Ihnen eine private

Oase im Freien.

Auch der grüne Innenhof lädt zur Erholung ein, denn der große

ruhige Innenhof hat einen Spielplatz. Weiterhin gibt es Stellplätze

für Fahrräder. Ihr eigener Kellerabteil gibt Ihnen die Möglichkeit,

Ihren Besitz auch im Haus zu verwahren. Der Natur zuliebe haben

wir uns für energieeffizientes Heizen über Fernwärme

entschieden. Auch für Barrierefreiheit ist gesorgt: Es gibt

Aufzüge, die in die 4. und 5. Etage führen.

Ausstattung im Überblick:

- Elegante Eichtholzdecken aus Österreich
- Hochwertige Holzfenster aus Brandenburg
- Erlesene Parkettböden in allen Wohnräumen
- Elektrische Jalousien für Sonnen- und Sichtschutz
- Moderne Einbauküchen mit hochwertigen Armaturen
- Barrierefreier Zugang zur Wohnung
- große Zimmer

Hochwertig & Exklusiv

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Alle Informationen und Abbildungen in diesem Exposé dienen dazu, Ihnen einen ersten Eindruck von der zur Anmietung stehenden Wohnung zu vermitteln. Die Wohnung wird im Zustand der Besichtigung angeboten. Alle verbindlichen Details zur Anmietung sind ausschließlich im Mietvertrag festgelegt.

Die Wohnung wird provisionsfrei angeboten, was Ihnen zusätzliche Kosten erspart. Im Einklang mit unserer seriösen Unternehmensphilosophie enthalten unsere Objektbeschreibungen ausschließlich objektive Informationen. Gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Besichtigungstermin ein, um Ihnen die Wohnung vor Ort zu präsentieren und Ihre Fragen zu beantworten.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Weitere interessante Angebote stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

Alle Fotos und Texte in diesem Exposé sind urheberrechtliches Eigentum der Schindele Grundbesitz GmbH und dürfen nicht ohne Genehmigung kopiert oder vervielfältigt werden.

Makleranfragen sind nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Berlin

Lichtenberg. Fußläufig entfernt befinden sich einige Buslinien

und die Bahnlinien RB12, RB25 und RB26. In Laufnähe gibt es ein

paar Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Cafés und ein

Einkaufszentrum. Verschiedene Grün- und Parkanlagen, Bars,

Modegeschäfte, Fitnessstudios und zwei Buchhandlungen finden

Sie ebenfalls vor Ort.

Berlin Lichtenberg ist bekannt für seine vielfältige Mischung aus

Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten. Heute ist er

ein aufstrebender Stadtteil, der sich in zentraler Lage finden

lässt.

Dadurch ist es ein attraktiver Wohnort für Familien und junge Menschen. In Lichtenberg finden Sie eine breite Auswahl an Bildungsstätten, darunter Schulen, Kindergärten und Universitäten. Renommiertere Bildungseinrichtungen wie die Technische Universität Berlin und das Helmholtz-Zentrum Berlin bieten erstklassige Ausbildungsmöglichkeiten für Studenten und Forscher.

Abseits der Bildung bietet Lichtenberg auch ein reiches Freizeitangebot. Kulturelle Veranstaltungen wie Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen finden regelmäßig statt und bieten Unterhaltung für Jung und Alt. Parks, Grünanlagen und Sporteinrichtungen laden zu Aktivitäten im Freien ein, während das lebendige Stadtzentrum mit Restaurants, Cafés und Geschäften zum Verweilen und Entdecken verführt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche Wng 65

Exposé - Galerie



Eingang Wng 65



Kühlschrank Wng 65

Exposé - Galerie



Spülmaschine Wng 65



Waschmaschine Wng 65

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2 Blick Balkon

Exposé - Galerie



Badezimmer Wng 65



Flur Wng 58

Exposé - Galerie



Zimmer Blick Balkon Wng 58



Zimmer Wng 58

Exposé - Galerie



Küche Wng 58



Badezimmer Wng 58

Exposé - Galerie



Großer Kühlschrank Wng 58



Waschmaschine Wng 58

Exposé - Galerie



Blick Balkon Wng 65



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis Aufstockung

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


12.06.2025

Registriernummer ²

BE-2025-005792531

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Giselastraße / Münsterlandstraße, 10317 Berlin		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2024 Aufstockung		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024 Aufstockung		
Anzahl Wohnungen	22		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.750,2 m²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 beigefügt (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:

Landherr Architekten und Ingenieure GmbH

Alte Berliner Straße 62
15366 Hoppegarten

13.06.2025
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers



¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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

² Bei nicht nachträglicher Zuteilung der Registriernummer ist die Registriernummer nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

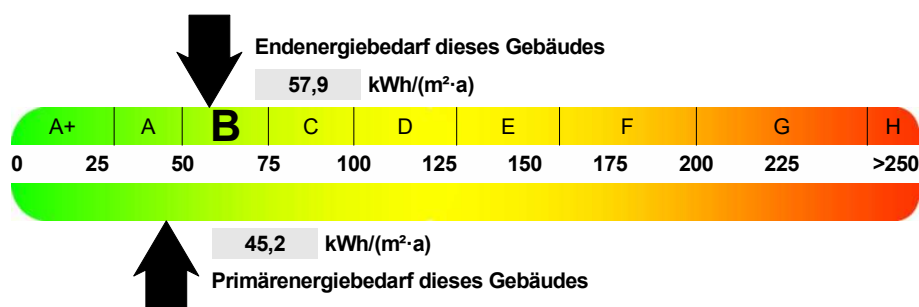
Registriernummer ²

BE-2025-005792531

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 15,9 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert: 45,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 62,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert: 0,35 W/(m²·K) Anforderungswert: 0,65 W/(m²·K)

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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

57,9 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %

%

%

Ersatzmaßnahmen ⁶

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

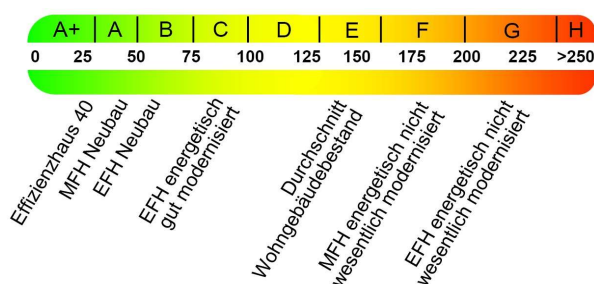
☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

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 (A_N), 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

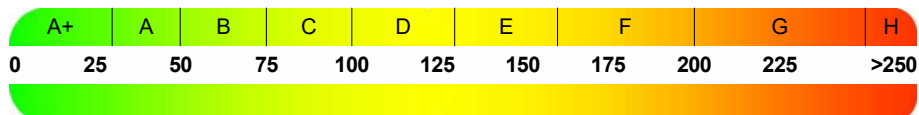
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BE-2025-005792531

3

Energieverbrauch



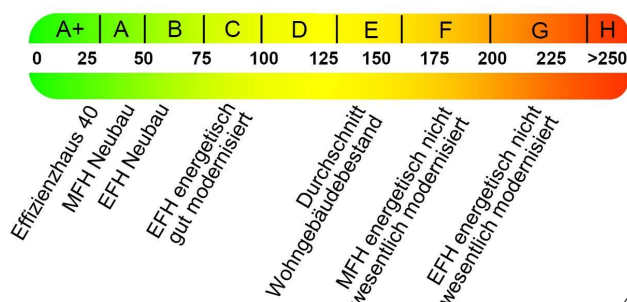
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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						

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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 - 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 (A_{Nz}) 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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BE-2025-005792531

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

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Landherr Architekten und Ingenieure GmbH
Alte Berliner Straße 62, 15366 Hoppegarten

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 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 Wärmegevinne 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 sogenannte „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

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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