

Exposé

Wohnung in Dresden

**Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Mansardwohnung im
denkmalgeschützten Altbau – frisch saniert mit 69 m²**



Objekt-Nr. OM-438275

Wohnung

Vermietung: **785 € + NK**

Ansprechpartner:
Camillo Holfert

Gambrinusstraße 16
01159 Dresden
Sachsen
Deutschland

Baujahr	1900	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	67,76 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,78 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	205 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung wurde umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. In diesem Zuge wurden sämtliche Bodenbeläge sowie Wandoberflächen erneuert. Die Wohnräume sind nun mit einem hochwertigen PVC-Belag in warmer Holzoptik ausgestattet, während alle Wände neu tapeziert wurden und ein modernes, helles Wohnambiente schaffen.

Auch die Elektrik wurde vollständig überarbeitet: Sämtliche Schalter und Steckdosen wurden erneuert und sinnvoll ergänzt. Dabei wurde das hochwertige Schalterprogramm GIRA E2 verbaut, das für ein klares und modernes Erscheinungsbild sorgt.

Besonderes Augenmerk lag auf dem Erhalt des historischen Charakters: Die vorhandenen Innentüren wurden fachgerecht aufgearbeitet und unterstreichen den Altbaucharme der Wohnung.

Das Badezimmer wurde ebenfalls vollständig modernisiert und verfügt über eine neue Kaldewei Badewanne, ein spülrandloses Duravit WC mit Soft-Close-Funktion, einen modernen Waschtisch sowie neue Armaturen von Vigour. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine neue Heizlösung im Bad.

Das Wohngebäude ist ein um 1900 errichtetes, denkmalgeschütztes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten, verteilt auf vier Vollgeschosse sowie ein Mansardgeschoss.

Im Jahr 2002 wurde das Objekt umfassend saniert. Weitere umfangreiche Maßnahmen erfolgten zuletzt im Jahr 2024: So wurden die rückwärtige Fassade sowie die hofseitige Dachhälfte erneuert, die Sandsteinelemente aufgearbeitet und die Fenster frisch gestrichen.

Die straßenseitige Klinkerfassade verleiht dem Gebäude seinen klassischen Altbaucharme und sorgt für ein repräsentatives Erscheinungsbild.

Der ruhig gelegene Innenhof, der ausschließlich den Bewohnern zugänglich ist, bietet Fahrradstellplätze, eine Wäschespinnmaschine sowie Sitzmöglichkeiten und schafft damit zusätzlichen Wohnkomfort.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Lage

Die Gambrinusstraße 16 liegt im Dresdner Stadtteil Friedrichstadt, einem innerstädtischen Wohngebiet mit zahlreichen sanierten Altbauten. Die Mikrolage ist durch eine gewachsene Wohnstruktur, eine gute Nahversorgung und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr geprägt. Die Nachbarschaft verbindet zentrale Lage mit urbanem Flair und bietet eine hohe Lebensqualität – attraktiv für Familien, Studenten, Berufspendler und Kapitalanleger.

Das Dresdner Stadtzentrum ist nur etwa 2,2 km Luftlinie entfernt. Mit dem Auto beträgt die Fahrtzeit in die Innenstadt je nach Verkehr rund 6 Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln etwa 15 Minuten.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere Kindertagesstätten, wie das Kinderhaus des Städtischen Klinikums Dresden-Friedrichstadt auf der Friedrichstraße oder die Kita Fröbelstraße. Schulen unterschiedlicher Schularten sind in den angrenzenden Stadtteilen Friedrichstadt und Wilsdruffer Vorstadt fußläufig oder mit dem Rad erreichbar.

Einkäufe des täglichen Bedarfs sind bequem möglich: Ein PENNY-Markt an der Cottaer Straße liegt nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso Bäcker, Drogerien und kleinere Geschäfte. Auch die nahen Einkaufs- und Dienstleistungsangebote entlang der Löbtauer Straße und Schäferstraße bieten ein breites Sortiment. Gastronomie und Cafés befinden sich ebenfalls im direkten Umfeld.

Die medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte sowie mehrere Apotheken im Stadtteil gesichert. Das Städtische Klinikum Dresden-Friedrichstadt, eines der größten Krankenhäuser der Stadt, ist in wenigen Minuten erreichbar und erweitert die Versorgung erheblich.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. In nur etwa 3 bis 5 Gehminuten erreicht man die Straßenbahnhaltestellen Cottaer Straße und Löbtauer Straße, von denen die Linien 6, 7 und 12 sowie verschiedene Buslinien verkehren. Damit besteht eine schnelle Direktverbindung in die Dresdner Altstadt, zur TU Dresden, zum Hauptbahnhof und zu weiteren zentralen Punkten im Stadtgebiet. Auch der Bahnhof Dresden-Friedrichstadt ist in kurzer Entfernung vorhanden und bietet Anschluss an den Regionalverkehr.

Mit dem Auto erreicht man jeweils in nur rund 10 Minuten die Anschlussstellen der A4 (Dresden-Altstadt) und A17 (Dresden-Südvorstadt). Der Flughafen Dresden ist bei guter Verkehrslage in unter 20 Minuten erreichbar. Parkmöglichkeiten bestehen überwiegend im Straßenraum des Wohngebiets.

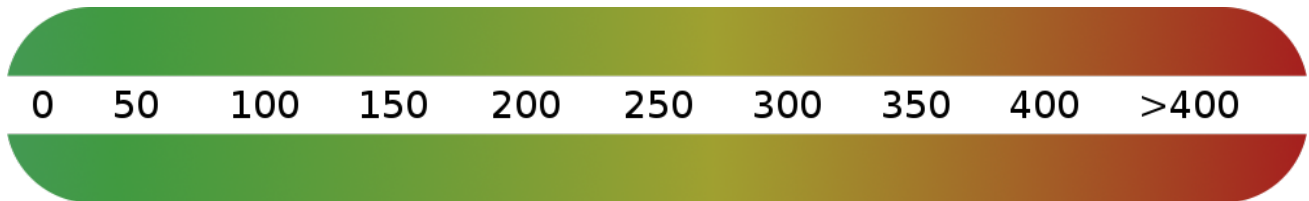
Die Lage an der Gambrinusstraße 16 vereint zentrale Stadtnähe, gute Nahversorgung und eine hervorragende Anbindung an ÖPNV und Straßenverkehr. Die kurzen Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzten machen den Standort attraktiv. In Verbindung mit der Nähe zur Dresdner Altstadt steigert dies die Lebens- und Investitionsqualität – ein idealer Ort für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	73,62 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer_1



Kinderzimmer_2

Exposé - Galerie



Küche_1



Küche_2

Exposé - Galerie



Bad_1



Bad_2

Exposé - Galerie



Flur Groß_1



Flur Groß_2

Exposé - Galerie



Flur klein_1



Flur klein_2

Exposé - Galerie



Hauseingang



Außenansicht

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Luftaufnahme_1

Exposé - Galerie



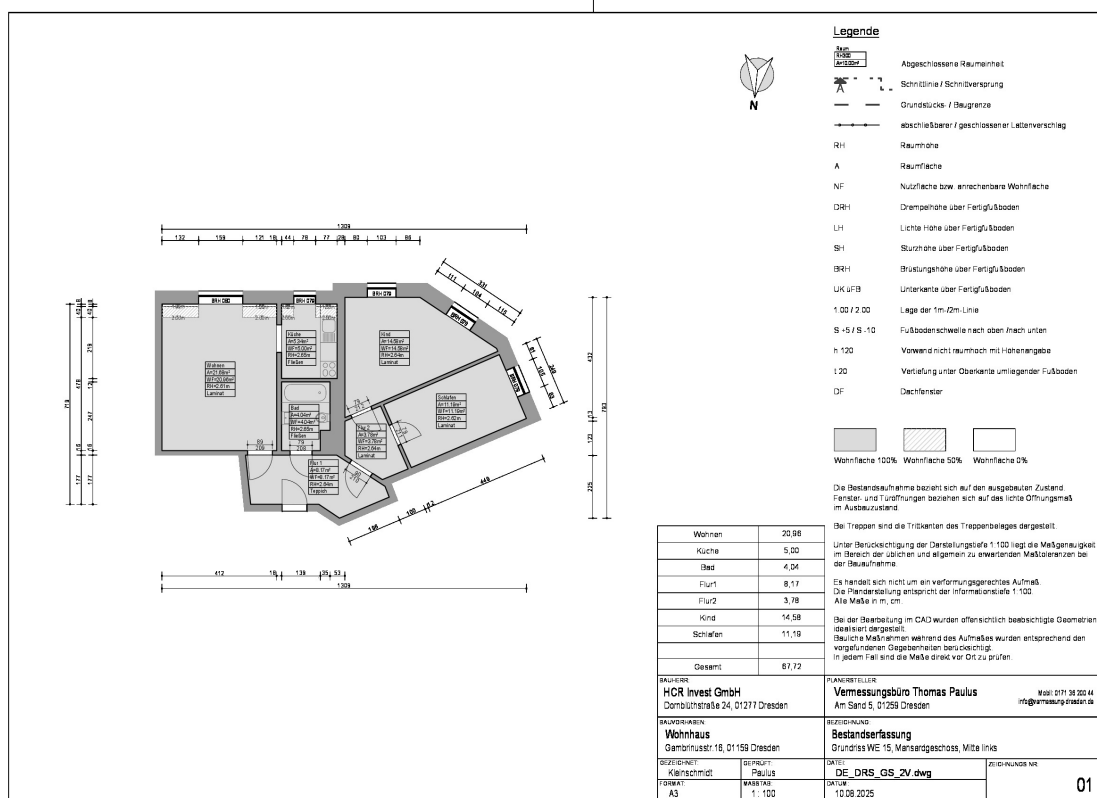
Luftaufnahme_2

Exposé - Grundrisse



3D Grundriss

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013 (gültig seit 1. Mai 2014)

Gültig bis: 24.04.2028

Registriernummer ² SN-2018-001837168

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	01159 Dresden, Gambrinusstraße 16		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1910		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.500 m ²	☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Fernwärme KWK fos Warmwasser: Fernwärme KWK fos		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	☒ 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

1000hands AG
Dipl.-Bauing. (FH) Jörg Rauch
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin

24.04.2018
Ausstellungsdatum

1000hands AG
Joachimsthaler Straße 12
10719 Berlin
Tel.: 030 - 639 8445 - 0
Fax: 030 - 312 66 99

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 rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren
⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SN-2018-001837168

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁵

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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

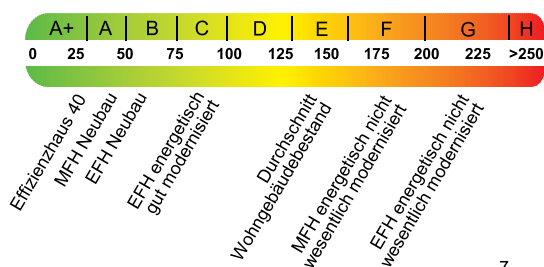
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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_T⁷: 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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

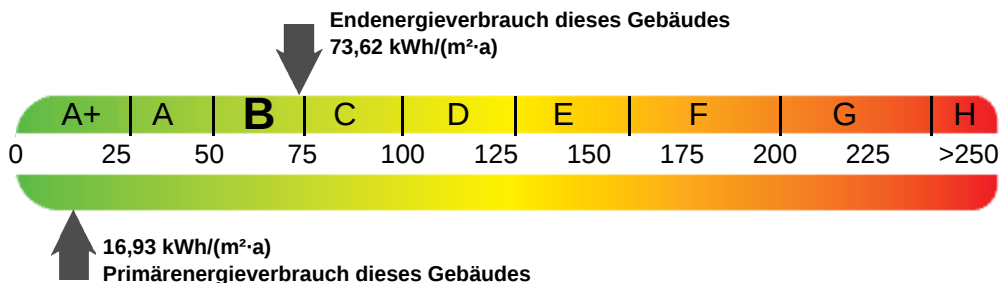
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SN-2018-001837168

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

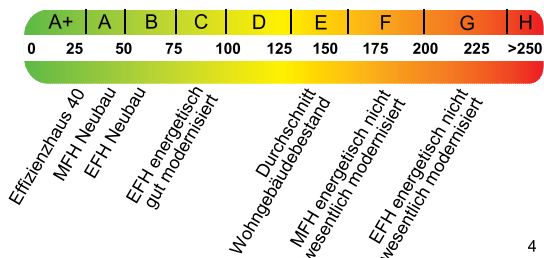
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

73,62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme KWK fos	0,23	75.878,00	0,00	75.878,00	1,10
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme KWK fos	0,23	71.102,00	0,00	71.102,00	1,10
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme KWK fos	0,23	67.860,00	0,00	67.860,00	1,14
01.01.2017	31.12.2017	Fernwärme KWK fos	0,23	33.199,00	33.199,00	0,00	
01.01.2016	31.12.2016	Fernwärme KWK fos	0,23	33.250,00	33.250,00	0,00	
01.01.2015	31.12.2015	Fernwärme KWK fos	0,23	25.799,00	25.799,00	0,00	

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 (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. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

SN-2018-001837168

(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	Warmwasser	Einbau einer solarthermischen Anlage für die Trinkwassererwärmung wird empfohlen.	☒	☒		
2	Außenwände	Es sollte eine nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen, Wärmeleitgruppe 035.	☒	☒		
3	Kellerdecke	Es wird eine Dämmung der Kellerdecke von unten mit einer Stärke von 8 cm bis 10 cm empfohlen.	☒	☒		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ 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:

1000hands AG, Joachimsthaler Str. 12, 10719 Berlin
Tel. 030-609844525, energie@1000hands.de

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

In dem Energieausweis zu Grunde liegenden Zeitraum ist keine Nutzungseinheit so lange leer gestanden, dass eine Leerstandskorrektur erforderlich ist.

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 ¹ 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 Wärmequellen 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: 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