

# Exposé

## Penthouse in Hamburg

### Neubau Eigentumswohnung direkt vom Bauträger D17



Objekt-Nr. OM-444997

### Penthouse

Verkauf: **944.950 €**

Ansprechpartner:  
Marcus Pape

Reinbeker Redder 57a  
21031 Hamburg  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	152,55 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	73,10 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	64
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im Quartier „Alte Gärtnerei“

In der Straße Reinbeker Redder 55, 55a, 57, 57a Hamburg, Gemarkung Boberg, entsteht das neue Wohnquartier die „Alte Gärtnerei“, mit insgesamt 71 Wohneinheiten aufgeteilt auf vier Häuser und einer Tiefgarage mit 64 Stellplätzen.

Die hier angebotene 3,5 Zimmerwohnung D17, im Wohnquartier "Alte Gärtnerei", befindet sich im Staffelgeschoss, von Haus D, mit insgesamt 20 Wohneinheiten. Die Wohnung D17 besticht durch ihre 2 großzügigen Dachterrassen. Optisch wurde das Haus mit zwei unterschiedlichen Verblendfarben gestaltet. Bei der Gestaltung der Wohnräume wurden viele Dinge bedacht, die das Wohnen komfortabel machen.

Sie betreten als erstes die Wohnung durch Ihren lichtdurchfluteten Flur mit Blick auf Ihre Süd-West ausgerichtete Terrasse. Für Ihre Gäste oder Kinder stehen zwei Badezimmer zur Verfügung. Beide Bäder haben neben der bodenebenen Dusche und den Handtuchheizkörpern, ein satiniertes Fenster, dass für den Tageslichteinfall und Frischluft sorgt.

Die Ausrichtung des Schlafzimmers, in das ruhige Wohngebiet, garantiert erholsame Nächte.

Morgens im Schlafzimmer aufzuwachen und auf die 44 m<sup>2</sup> große Dachterrasse zu blicken, die für ausreichend Privatsphäre sorgt, wird immer etwas Besonderes bleiben.

Die Süd-West ausgerichtete 65m<sup>2</sup> große Hauptdachterrasse bietet ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für ein gemütliches Zusammentreffen an der frischen Luft.

Diese besondere Dachterrasse gibt der Wohnung vom ersten Betreten Ihrer Wohnung bis zum Verweilen von Küche und Wohnzimmer einen nachhaltigen besonderen Eindruck.

Die Wohnung D17, kann mit einem Vorlauf von ca. 14 Tagen, auf Wunsch, bezugsfertig hergestellt werden.

Der Verkauf erfolgt courtagefrei direkt vom Bauträger und kann ab sofort besichtigt werden.

Fertigstellung des Quartiers vsl. im Juni 2026.

## Ausstattung

Zu dieser Wohnung gehört ein ca. 7,7m<sup>2</sup> großer Abstellraum im Kellergeschoss.

Ausstattungsmerkmale:

- Effizienzhaus gem. ehem. KfW 55
- Aufzugsanlage von der Tiefgarage bis zu den Wohngeschossen
- Fußbodenheizung
- Außenrollläden an allen Fenstern und Terrassentüren
- Wände mit Malervlies und weißem Anstrich
- Bäder: gefliest, wandhängendes WC, Handtuchheizkörper, bodengleiches Duschelement
- Design Vinylbelag in Holzoptik, in Wohn- und Schlafräumen
- Einspeisung Wärmeenergie durch Fernwärme

Weitere Ausstattungsmerkmale erhalten Sie mit der Übersendung unserer Baubeschreibung.

Sonderleistungen:

- Küchen (Eigenleistung) Wir vermitteln Ihnen gerne unseren langjährigen Kücheneinrichter

- Tiefgaragen Stellplätze können ab 35.000,-€ zusätzlich erworben werden.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Sämtliche Visualisierungen, Einrichtungen, Möblierungsvorschläge, Grafiken und Bemaßungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und haben nur illustrativen Charakter, Sie stellen keinen Rechtsgrund dar.

Kurzinformationen:

Bundesland: Hamburg, Stadtteil: Hamburg-Lohbrügge - Gemarkung Boberg, Quartier: Alte Gärtnerei - 71 Wohneinheiten, Gebäude: Haus B - 15 Wohneinheiten, 1.Fahrradraum - 65 Stellplätze, 2.Fahrradraum - 113 Stellplätze, Tiefgarage 64 - PKW-Stellplätze, Entfernungen: Kindergarten: 1,2km, Grundschule 1,6km, Gesamtschule 2,8km, Gymnasium 1,7km, BG Klinikum 1,7km, Praxis Klinik Bergedorf 3,3km, Uni Hamburg Bergedorf 4,8km, City Center Bergedorf 4,5km, Reinbeker Zentrum 5,4km, Hamburger Innenstadt 14,5km, Auffahrt A1 Hannover/Lübeck 3,2km, Auffahrt A24 Berlin 8,2km, Nahversorgung 600m, öffentlicher Spielplatz 450m.

Bauherr ist die Projektentwicklungsgesellschaft Reinbeker Redder 55 mbH.

# Realisierung durch np Projektentwicklung GmbH aus Mölln mit über 25 Jahren Erfahrung im Geschosswohnungsbau.

Ansprechpartner für Anfragen, zu diesem Exposé, ist Herr Robert Wolff, np Projektentwicklung GmbH aus Mölln.

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG:

np Projektentwicklung GmbH

Hindenburgstraße 15e

23879 Mölln

Vertreten durch:

Herrn Marcus Pape - Geschäftsführer np Projektentwicklung GmbH

Kontakt:

Telefon: +49 (0) 4542 99 59 10

Telefax: +49 (0) 4542 99 59 199

E-Mail: info@np-projektentwicklung.de

Registereintrag:

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Lübeck

Registernummer: HRB 18431 HL

**Lage**

Eingebettet zwischen Kleingartenverein sowie Ein- und Mehrfamilienhäusern, präsentiert sich das Quartier „Alte Gärtnerei“.

Der Standort Reinbeker Redder 57a, in Hamburg Boberg, liegt ebenso zentral wie lebenswert.

Fußläufig kann eine reizvolle Umgebung unweit des Naherholungsgebiets Boberger Dünen und der Boberger Ausgleichswiesen, erkundet werden.

An der Grenze von Hamburg zu Schleswig-Holstein erleben Ihre zukünftigen Mieter, neben der zentralen Lage, zwischen der Hamburger City und Hamburg Bergedorf, einen hohen Freizeit- und Erlebnisfaktor.

Kurze Wege in die Natur oder Freizeitaktivitäten wie z.B. Golf, Fitness, Tennis oder die exklusive SPA Anlage Vabali geben diesem Standort einen sehr hohen Freizeitgestaltungswert.

Öffentliche Spielplätze, Spaziergänge in der Natur und eine fußläufig zu erreichende Nahversorgung runden den Standort "Alte Gärtnerei" ab und machen ihn äußerst attraktiv für alle Generationen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



STG-Wohnung D17

# Exposé - Galerie



Flur Wohnungseingang



Flur Wohnungseingang/Terrasse

# Exposé - Galerie



Hauptdachterrasse GFL 66,18m<sup>2</sup>



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küchenbereich im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Küchenbereich



Ankleide vor dem Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Dachterrasse 2 Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Dachterrasse 2 - GFL 44,58m<sup>2</sup>



Gäste WC/Bad 1

# Exposé - Galerie



Abstellkammer WM-Platz



Flur Zimmer 1 & Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Bad 2



Korridor Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Boberger Dünen



Boberger Ausgleichswiesen

# Exposé - Galerie



Bergedorfer Hafen Serrahn



Alte Holstenstraße Bergedorf

# Exposé - Galerie

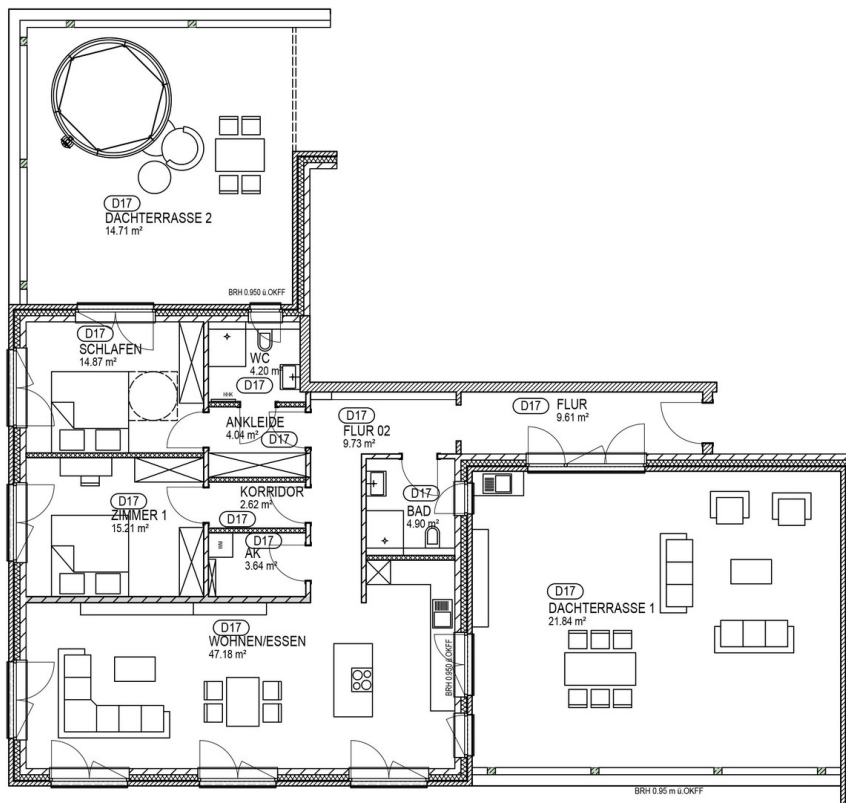


8 Gehminuten Nahversorgung



22 Fahrminuten HH-Hafen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung D17

# Exposé - Anhänge

## 1. Vorläufiger Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: **04.01.2034**

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Reinbeker Redder 57a 21031 Hamburg	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Neubau eines Mehrfamilienhauses Haus D	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2023	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2023	
Anzahl der Wohnungen	20	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.955,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizwerk, regenerativ	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, regenerativ	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Fernwärme	Verwendung: Heizung und Trinkwarmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) (Änderung / Erweiterung)

## 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 dem GEG, 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

WM Ingenieurkontor GmbH

Große Gartenstraße 4  
21698 Harsefeld

Unterschrift des Ausstellers

*R. Sabel*  
WM Ingenieurkontor GmbH  
Große Gartenstraße 4 Fon 04164 / 87 68 6 - 0  
21698 Harsefeld Fax 04164 / 87 68 6-99  
e-mail: info@wm-ingenieurkontor.de

Ausstellungsdatum 05.01.2024

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

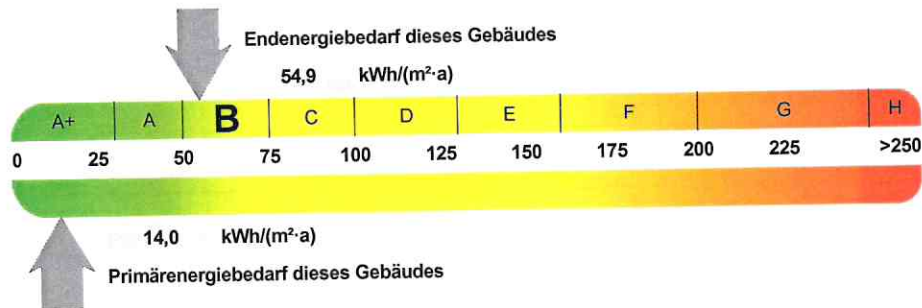
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 3,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 14,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 32,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,32 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,46 W/(m<sup>2</sup>·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

54,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

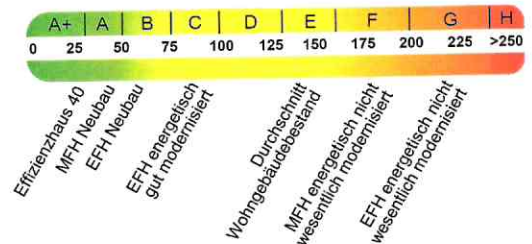
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Wärme aus Fernwärme	100,0 %	0,0 %
	%	%
Summe:	100,0 %	%

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau

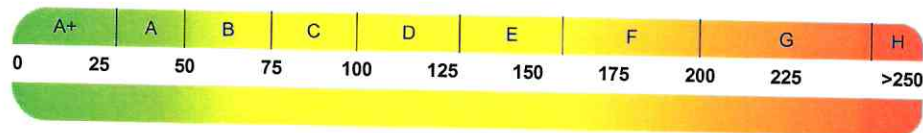
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



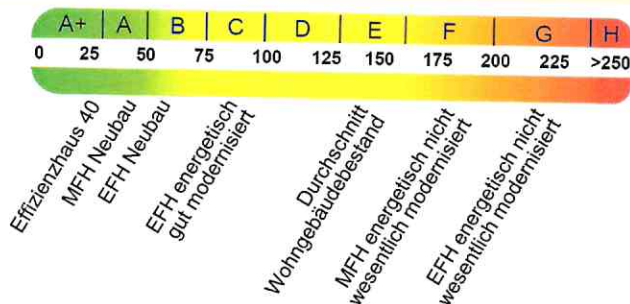
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### 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.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

