

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lübeck

Renditestarkes Mehrfamilienhaus in Lübeck: voll vermietet, mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-471955

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.900 €**

Ansprechpartner:
Wilko Sunkel

Warendorpstr. 51
23554 Lübeck
Schleswig-Holstein
Deutschland

Baujahr	1905	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	180,00 m ²	Gesamtfläche	180,00 m ²
Etagen	5	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	230,00 m ²	Nettomiete Soll	27.302
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	27.302
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	18,30
Modernisierung Jahr	2025	Anzahl Einheiten	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das um 1905 errichtete Mehrfamilienhaus in der Warendorpstraße 51 in Lübeck-St. Lorenz Nord bietet eine interessante Gelegenheit für renditeorientierte Immobilienkäufer. Das Objekt ist vollständig vermietet; aktuell besteht kein Leerstand. Die Mietverhältnisse bestehen mit langjährigen ruhigen und zuverlässigen Mietern.

Das Haus verfügt über ca. 230 m² Wohnfläche auf einem ca. 180 m² großen Grundstück. Es bestehen 4 Wohnungen sowie ein zusätzlicher 1-Zimmer-Bereich mit Duschbad im Dachgeschoss.

Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 27.302 €.

Der Angebotspreis beträgt 499.900 €. Bei mehreren ernsthaften Kaufinteressenten behält sich der Verkäufer vor, die Entscheidung auf Grundlage des wirtschaftlich besten Gesamtangebots zu treffen.

Besonders hervorzuheben ist das vorhandene Entwicklungspotenzial. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig; Anschlüsse für Heizung, Strom und Wasser sind bereits vorhanden. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnfläche kann weiteres Ertragspotenzial erschlossen und der Objektwert gesteigert werden.

Aktuell sind keine Balkone vorhanden. Im Zuge einer zukünftigen Fassadensanierung mit Wärmedämmung könnte eine Balkonnachrüstung in Erwägung gezogen werden. Dies würde den Wohnwert verbessern und kann zusätzliches Mietsteigerungspotenzial schaffen. Energetische Sanierungskosten können unter den gesetzlichen Voraussetzungen teilweise auf die Mieter umgelegt werden.

Der Keller ist bauzeittypisch und weist die bei Gebäuden dieser Altersklasse üblichen Feuchteerscheinungen auf. Er ist funktional nutzbar und verfügt über Kellerflächen, Technikbereiche sowie eine Waschküche.

Ein kleiner Gartenbereich gehört zum Objekt. Die straßenseitige Terrassenfläche wird vom Erdgeschossmieter entgeltlich genutzt.

Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Ausstattung

4 Wohnungen mit 3 Zimmern, Küche mit EBK, Duschbad und sep. WC

im Dachgeschoss 1-Zimmer mit Duschbad

zentrale Gas-Brennwertheizung Baujahr 2018 mit Warmwasserbereitung

Kabelanschluss in allen Wohnungen

Vollkeller mit Waschküche, Technik- und Mieterkellern

kleiner Garten

straßenseitige Terrasse wird entgeltlich vom EG-Mieter genutzt

Dachgeschoss mit weiterem Ausbaupotenzial

Anschlüsse für Heizung, Strom und Wasser im Dachgeschoss vorhanden

kein Denkmalschutz

oberste Geschossdecke gedämmt

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Das Objekt eignet sich besonders für Anleger, die eine vermietete Bestandsimmobilie mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial suchen. Durch den möglichen Dachgeschossausbau, energetische Modernisierungen und eine spätere Balkonnachrüstung ergeben sich verschiedene Ansatzpunkte zur Optimierung von Wohnwert, Mieteinnahmen und Objektwert.

Auch steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten können für Käufer interessant sein. Bei älteren Gebäuden kann eine kürzere tatsächliche Restnutzungsdauer unter bestimmten Voraussetzungen durch ein Restnutzungsdauergutachten nachgewiesen werden und zu einer höheren AfA führen.

Die Übergabe erfolgt nach Absprache. Das Objekt ist aktuell vollständig vermietet. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminabstimmung möglich.

Die Innenaufnahmen wurden teilweise digital bearbeitet bzw. entpersonalisiert, um die Privatsphäre der Mieter zu schützen und deren Persönlichkeitsrechte zu wahren. Persönliche Gegenstände, Bilder oder sonstige identifizierbare Merkmale wurden entfernt oder anonymisiert. Die Fotos dienen der Darstellung von Raumaufteilung, Zustand und Ausstattung; die tatsächliche Möblierung und Nutzung kann hiervon abweichen.

Alle Angaben beruhen auf Eigentümerangaben und den vorliegenden Unterlagen. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Bei mehreren Kaufinteressenten entscheidet der Verkäufer nach dem wirtschaftlich besten Gesamtangebot. Eine rechtliche, steuerliche oder bautechnische Beratung ist mit diesem Angebot nicht verbunden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in innenstadtnaher Lage von Lübeck-St. Lorenz Nord. Die Warendorpstraße bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eignet sich dadurch sehr gut für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten wie REWE, eine Tankstelle, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel, Bahnhof sowie die Lübecker Innenstadt mit der historischen Altstadt sind schnell erreichbar. Auch der Autobahnanschluss ist gut angebunden, wodurch die Lage sowohl für Berufspendler als auch für Mieter mit urbanem Wohnanspruch attraktiv ist.

Zusätzlich profitiert die Lage perspektivisch von der geplanten Aufwertung des Umfelds durch das Neubauquartier an der Schwartauer Allee auf dem ehemaligen Nordfrost-Areal. Das geplante „Wohnquartier Schwartauer Allee“ kann die Umgebung weiter stärken und die Attraktivität des Standorts langfristig erhöhen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	182,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

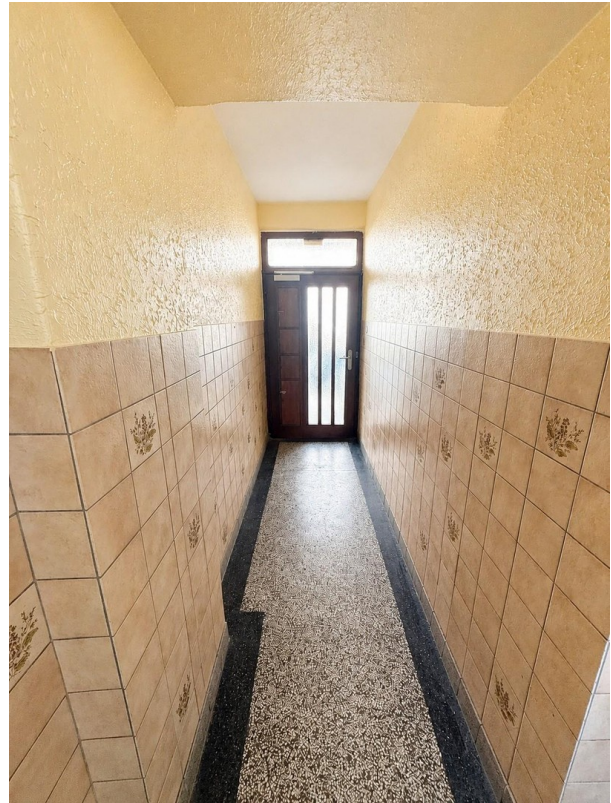


Rückansicht

Exposé - Galerie



Treppenhaus



EG Eingangsflur



KG Zählerschränke Elektrik

Exposé - Galerie



KG Flur



KG Waschküche Heizung

Exposé - Galerie



EG Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



WC

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Bad



Küche

Exposé - Galerie



WC



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



WC



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer

Exposé - Galerie



WC



Zimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Duschbad DG



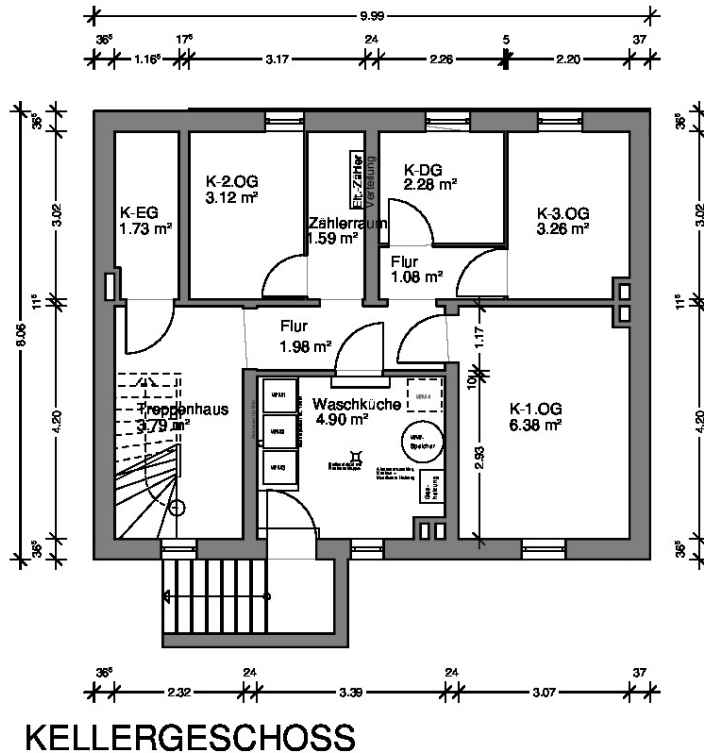
Zimmer DG

Exposé - Galerie



Garten

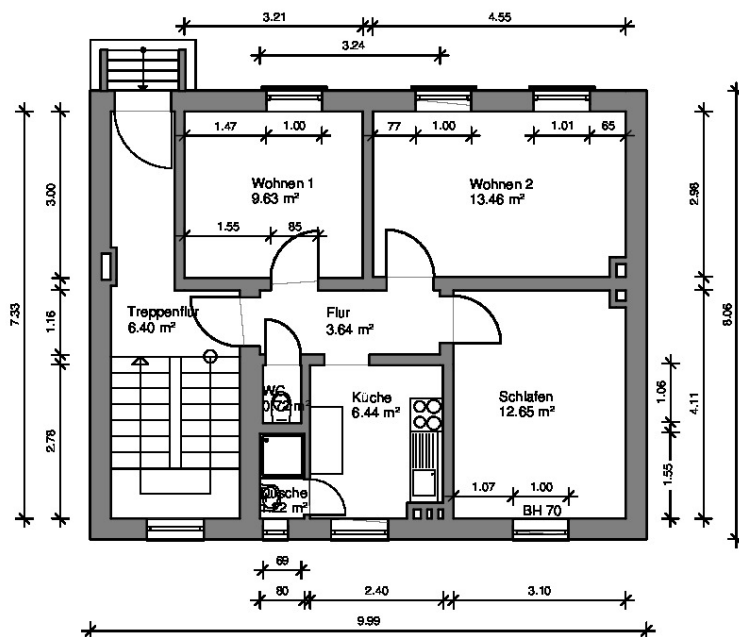
Exposé - Grundrisse



Alle Maße sind am Bau zu prüfen!

AR B I N G		
Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH		
An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961		
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorfsstraße 51 23554 Lubeck	PROJEKT-NR. klein	MAßSTAB 1:100 DATUM 04.06.2018
PLANINHALT Bestand Grundriss KG		PLAN-NR. B01 GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel	BAUHERR	PLANUNG

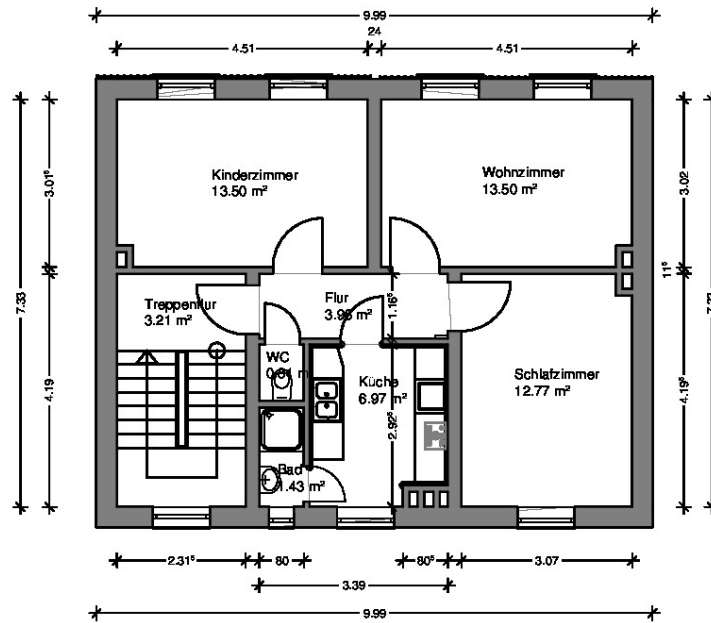
Exposé - Grundrisse




ERDGESCHOSS

AR BING		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH			
An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961			
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau		PROJEKT-NR. Klein	MASZSTAB 1:100
Warendorpsstraße 51 23554 Lübeck		DATUM 04.06.2018	
PLANINHALT Bestand Grundriss EG		PLAN-NR. B02	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Märner Str. 11 22047 Hamburg		BAUHERR	PLANUNG

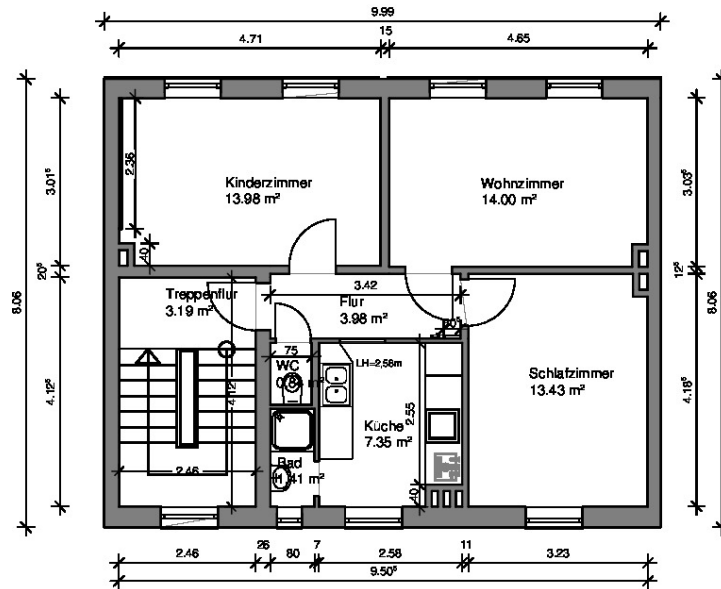
Exposé - Grundrisse




1. OBERGESCHOSS

		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
		Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961	
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorpsstraße 51 23554 Lübeck		PROJEKT-NR. Klein	MASSSTAB 1:100 DATUM 04.06.2018
PLANINHALT Bestand Grundriss 1.OG		PLAN-NR. B03	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Mörner Str. 11 22047 Hamburg		BAUHERR	PLANUNG

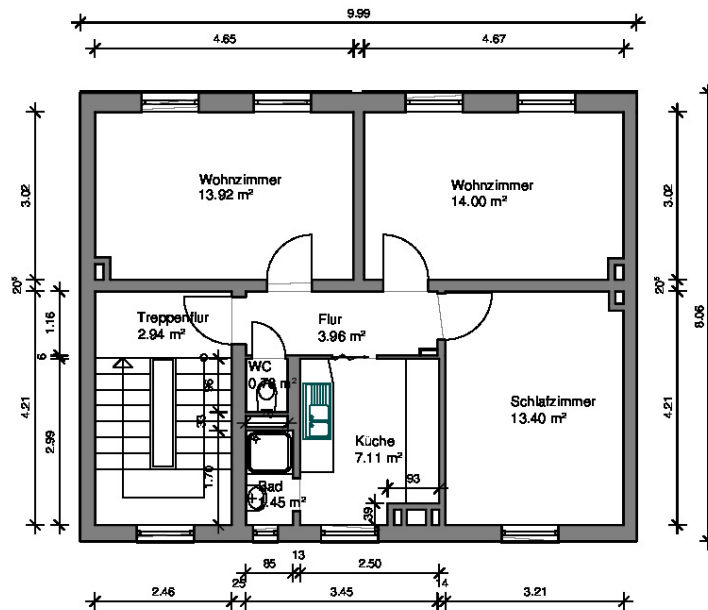
Exposé - Grundrisse




2. OBERGESCHOSS

		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
		Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961	
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorfsstraße 51 23554 Lütbeck		PROJEKT-NR. Klein	MASSSTAB 1:100 DATUM 04.06.2018
PLANINHALT Bestand Grundriss 2.OG		PLAN-NR. B04	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Mörner Str. 11 22047 Hamburg		BAUHERR	PLANUNG

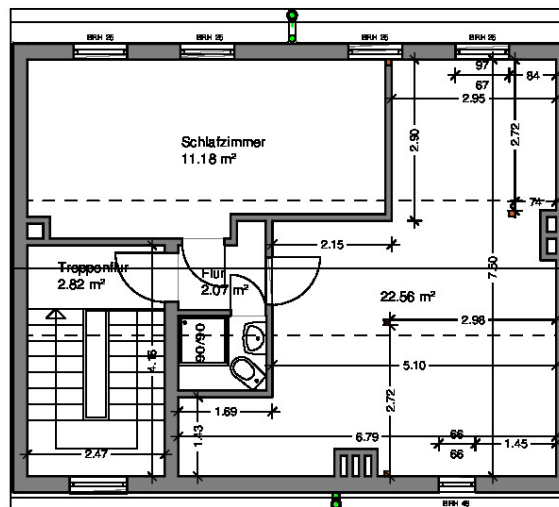
Exposé - Grundrisse




3. OBERGESCHOSS

		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
		Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961	
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorferstraße 51 23554 Lübeck	PROJEKT-NR. Klein	MASSSTAB 1:100	DATUM 04.06.2018
PLANINHALT Bestand Grundriss 3.OG		PLAN-NR. B05	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Mörner Str. 11 22047 Hamburg	BAUHERR	PLANUNG	

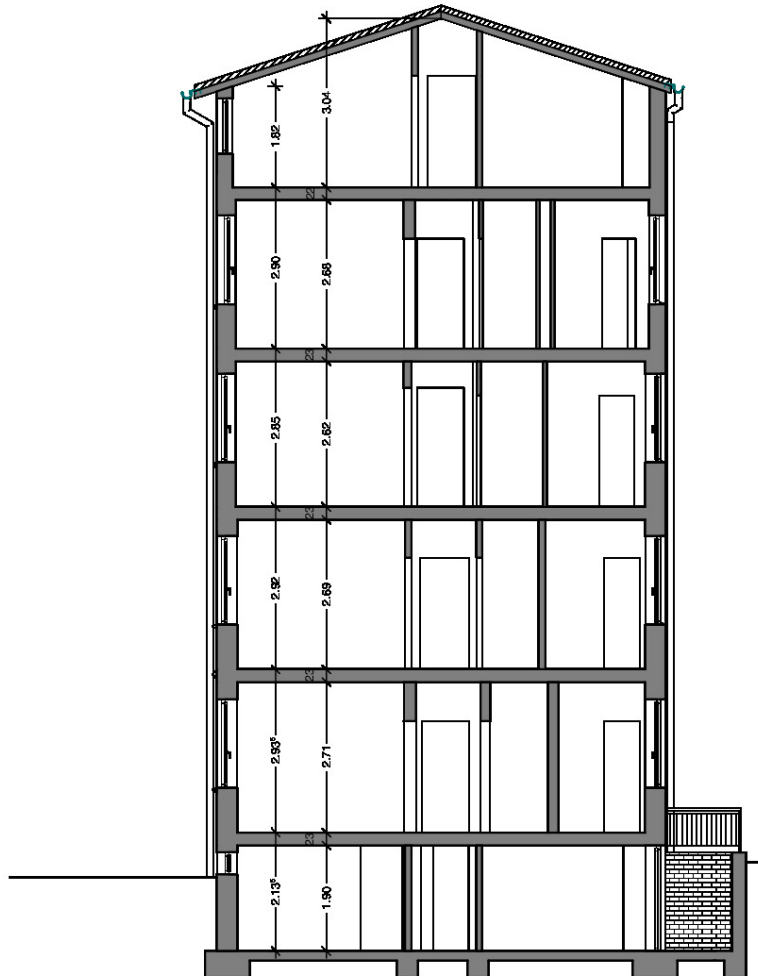
Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
		Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961	
PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorferstraße 51 23554 Lübeck		PROJEKT-NR. Klein	MASSSTAB 1:100 DATUM 04.06.2018
PLANINHALT Bestand Grundriss DG		PLAN-NR. B06	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Mörner Str. 11 22047 Hamburg		BAUHERR	PLANUNG

Exposé - Grundrisse



SCHNITT A-A

AR B I N G Architektur- Bau- & Ingenieurgesellschaft mbH An der Hermannsquelle 12 23879 Mölln TEL.: 04542/9871960 FAX: 04542/9871961		Alle Maße sind am Bau zu prüfen!	
		PROJEKT Dachgeschoss Ausbau Warendorferstraße 51 23554 Lübeck	PROJEKT-NR. Klein
PLANINHALT Bestand - Schnitt		PLAN-NR. B07	GEZ.
BAUHERR Wilko Sunkel Mörner Str. 11 22047 Hamburg		BAUHERR	PLANUNG

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: 20.02.2031

Registriernummer ² SH-2021-003541719

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

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	23554 Lübeck, Warendorprstr. 51		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1905		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2018		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	299 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizung: Erdgas H Warmwasser: Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> 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 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

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

1000hands AG
Joachimsthaler Str. 12
10719 Berlin
Tel.: 030 - 609 8445 - 0
Fax: 030 - 312 66 99

20.02.2021

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 ¹ 18.11.2013

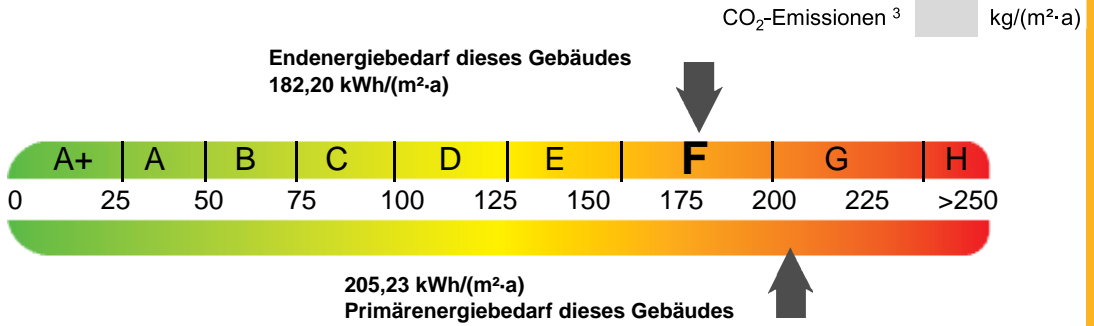
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2021-003541719

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

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **205,23** kWh/(m²·a) Anforderungswert **69,41** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert **1,37** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** 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]

182,20 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

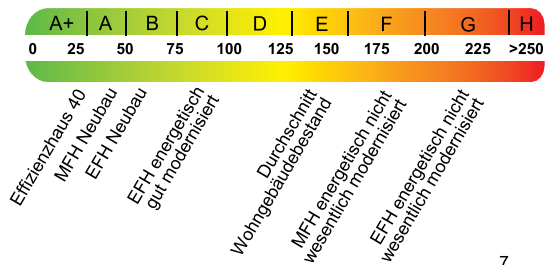
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



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 SH-2021-003541719

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

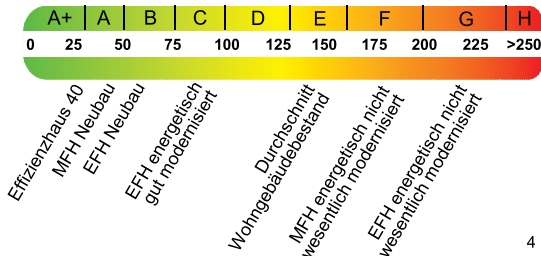
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieerzeuger 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 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_{N}) 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 SH-2021-003541719

(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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach/Oberste Geschossdecke	Der Abschluss der thermischen Hülle sollte mit einer Dämmung von min. 12 cm, besser 18 oder 20 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Es sollte ein nachträgliche Dämmung der Außenwand von außen erfolgen. Die Dämmdicke sollte min. 14cm betragen, Wärmeleitgruppe 035.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Bodenplatte	Der Abschluss der thermischen Hülle gegen das Erdreich sollte mit einer Dämmung von min. 6 cm versehen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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)

Primärenergiebedarf Anforderungswert um 40% erhöhter zulässiger Höchstwert eines gleichartigen neu zu errichtenden Gebäudes

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