



## Moderne 3 Zimmer mit Südbalkon zum Innenhof, Einbauküche, guter Schnitt, Gäste-WC, Aufzug

### Allgemeine Daten

Adresse:	Weidenbaumsweg 91e, 21035 Hamburg
Stadtteil:	Bergedorf
Objektnummer:	HH-W91e-WE03.1013
Wohnfläche ca.:	85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
WBS:	Nicht erforderlich

### Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	4
Etagenanzahl:	6
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	1
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung

### Garage/Stellplatz

Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatz Typ:	Tiefgarage
Stellplatz Miete:	75,00 €

### Merkmale/Ausstattung

Balkon/Terrasse, Badewanne, Gäste-WC, Dusche, Personenaufzug, Keller, Einbauküche

### Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Vollständig renoviert
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Baujahr:	2020
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	70,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	B
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Heizungsart:	Fussbodenheizung

### Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	1.250,00 €
Nebenkosten:	270,00 €
Heizkosten:	In Nebenkosten enthalten
<b>Gesamtmiete:</b>	<b><u>1.520,00 €</u></b>
Kaution:	3.750,00 €



## Objektbeschreibung

Frisches, modernes Wohnen mit sinnvollem Schnitt und angenehmer Größe bietet diese 3-Zimmer-Wohnung. Sie befindet sich im 4. Obergeschoss und lässt sich bequem mit dem Aufzug erreichen. Im Wohnbereich ist der Kochbereich mit moderner Einbauküche nebst allen Geräten integriert. Von hier aus gelangen Sie auch auf den Südbalkon mit Blick in den Innenhof. Zur Einrichtung passt der Parkett-Boden und strahlend weiße Wände. Weiteren Komfort bietet das modern geflieste Bad mit Wanne und Dusche sowie das Gäste-WC und der Abstellraum.

Das Mehrfamilienhaus (Neubau 2020) mit vier Eingängen und sechs Etagen ist als Häuserreihe Teil der Wohnanlage „Glasbläserhöfe“ mit begrünter Außenanlage und Spielplatz. Von den insgesamt 81 Wohnungen, sind 53 Wohnungen öffentlich gefördert. Der Wohnungsmix aus 2- bis 5 Zimmer-Wohnungen mit moderner Ausstattung bietet Wohnraum für jeden Bedarf. Alle Wohnungen haben Balkone/Terrassen, Einbauküchen, Fußbodenheizung und Kellerabteile. Sie sind mit den Aufzügen, die bis in die Tiefgarage führen, barrierefrei erreichbar. Tiefgaragenplätze können auf Anfrage angemietet werden. Gegensprechanlagen, Niederflur-Müllcontainer, gemeinschaftliche Fahrradabstellräume und Schließanlagen zeugen von modernem Neubau-Komfort. Selbstverständlich kümmert sich ein Hausmeisterdienst um Ordnung und Sauberkeit.

## Ausstattungsbeschreibung

- NEUBAU 2020/Zweitbezug
- 3-Zimmer-Wohnung
- ca. 85,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Südbalkon zum Innenhof
- 4. Obergeschoss
- barrierefrei / Aufzug
- moderne Ausstattung
- Echtholzparkett, Eiche
- seidenmatte, gespachtelte Wände
- große, bodentiefe Fensterelemente
- modern gefliestes Bad mit Wanne und Dusche
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- Gäste-WC
- offener Wohnbereich
- Einbauküche mit allen Geräten
- Fußbodenheizung
- Abstellraum
- Kellerabteil
- in allen Zimmern Media-Anschlüsse
- Fahrradkeller
- begrünte Außenanlage mit Spielplatz

Gerne zeigen wir Ihnen alles! Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf!

## Lagebeschreibung

Bergedorf ist ein Stadtteil am südöstlichen Rand Hamburgs im Bezirk Bergedorf, etwa 10 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Wohnanlage Glasbläserhöfe befindet sich in einem neuen Wohngebiet, das hauptsächlich aus Mehrfamilienhäusern besteht. Sie ist in direkter Wasserlage am Schleusengraben entstanden und verfügt über eine großzügige Grünfläche. Unweit der Wohnanlage (1,4 km) befindet sich das Zentrum von Bergedorf mit Fußgängerzone. Es ist auch fußläufig in ca. 15 Minuten entlang des Schleusengrabens zu erreichen. Dort gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäfte des täglichen Bedarfs - unter anderem auch die älteste Gaststätte Hamburgs, das „Gasthaus Stadt Hamburg“. Bildungseinrichtungen gibt es zahlreich - in einem Umkreis von 2 km liegen 9 Grundschulen, 13 Kindergärten und Kitas, 4 weiterführende Schulen und 4 Musikschulen.

Die Bus-Haltestelle „Am Güterbahnhof“ befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem Bus der Linie 235 erreicht man in 6 Minuten den Bahnhof Bergedorf, der ca. 1 km entfernt liegt und somit auch zu Fuß in ca. 12 Minuten erreichbar ist.

Mit der Linie S 21 sowie dem RE1 ist der Hamburger Hauptbahnhof mit einer zehnminütigen Taktung innerhalb einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten zu erreichen

Die BAB 25 ist mit dem Auto über die Anschlussstelle Bergedorf innerhalb von ca. 5 Minuten zu erreichen. Sowohl über die BAB25 als auch über die B5 ist das Zentrum von Hamburg in 20 bis 30 Minuten erreichbar. Der Flughafen ist über die B 5, den Ring 2 und die B 433 in ca. 30 Minuten erreichbar.

Bergedorf ist ein aufstrebender und beliebter Stadtteil mit Fußgängerzone, vielen Einkaufsmöglichkeiten und schönen, alten Fachwerkhäusern. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind als sehr gut zu bezeichnen. Außerdem finden Sie in Bergedorf das einzige Schloss Hamburgs mit einer schönen Parkanlage, die zu Spaziergängen einlädt.

## Sonstiges

Hinweis zur Terminvereinbarung:

Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

## Kontakt

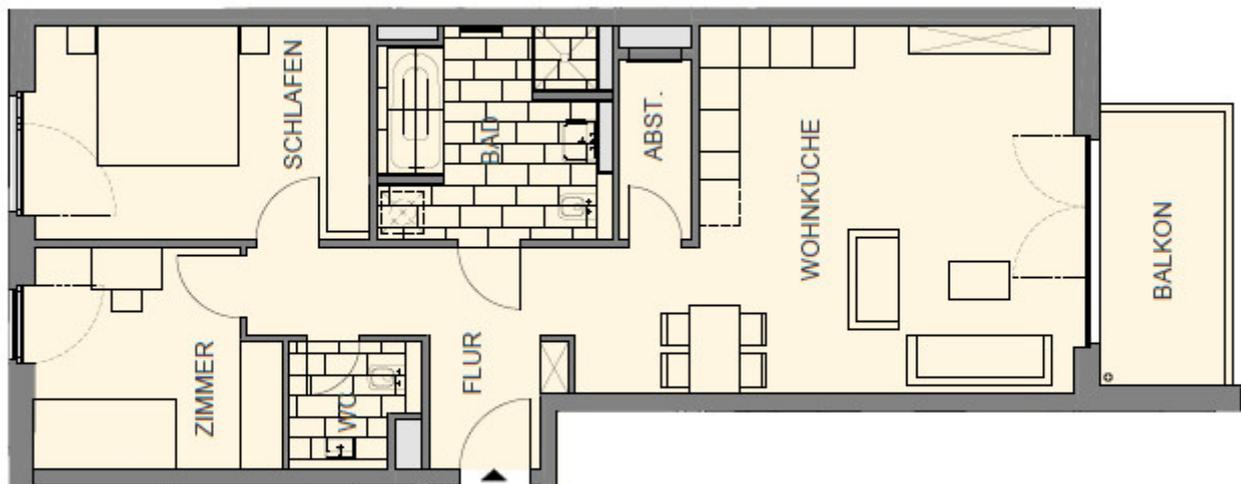
Ansprechpartner:

Frau Anna Blickhan

Adresse:

Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark

## Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

## Ergänzende Links

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (https://www.wertgrund.de)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (https://www.facebook.com/wertgrund)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (https://www.youtube.com/user/WERTGRUND)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) (https://www.instagram.com/wertgrund\_immobilien)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

20.07.2030

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2020-003275157

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Weidenbaumsweg 91e, 21035 Hamburg		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2020		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl Wohnungen	16		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.684,6 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art: Ersatzmaßnahme KWK	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (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:

WEA - Weist Energieberater Architekt  
Dipl.-Ing. Mark Weist  
Palmaille 124b  
22767 Hamburg

21.07.2020  
Ausstellungsdatum

  
wea  
Unterschrift des Ausstellers  
Weist Energieberater Architekt  
Dipl.-Ing. Mark Weist

<sup>1</sup> 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. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

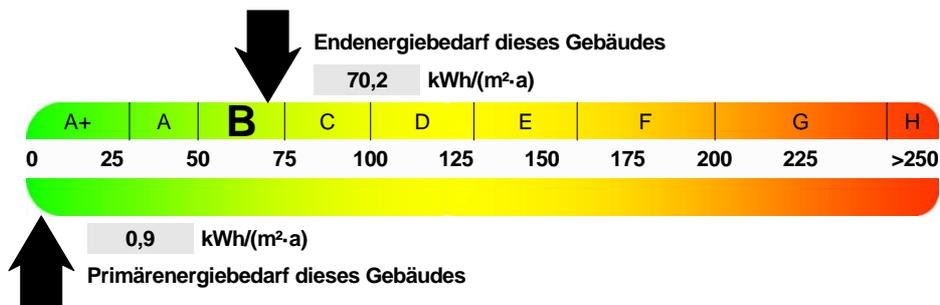
Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2020-003275157

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> -22,6 kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 0,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 46,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,44 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,52 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

70,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Ersatzmaßnahme	Deckungsanteil:	
	KWK - Heizung	100,0	%
	KWK - Warmwasser	100,0	%
			%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

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

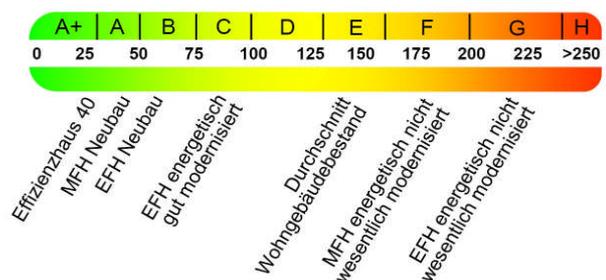
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·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<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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

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

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

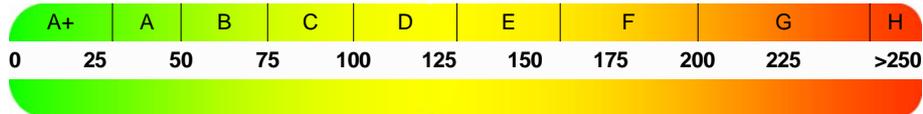
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2020-003275157

3

## Energieverbrauch



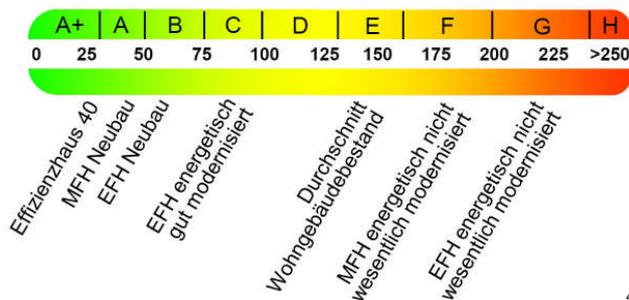
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	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 ( $A_{N}$ ) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

HH-2020-003275157

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:

WEA - Weist Energieberater Architekt, Dipl.-Ing. Mark Weist  
Palmaille 124b, 22767 Hamburg

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sup>2</sup>-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. 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.

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