

Laden/Praxis/Büro in guter Lage mit direktem Zugang, Terrasse, getrennte WC-Anlagen, Archivräume

Allgemeine Daten

Adresse:	Rieselfeldallee 31, 79111 Freiburg im Breisgau
Stadtteil:	Rieselfeld
Objektnummer:	Freib-Riesel31-GEW03.1003
Objektart:	Laden
Vermarktungsart:	Miete
Verkaufsfläche:	208 m ²
Verfügbar ab:	nach Absprache

Zusatzinformationen

Provision:	Nein
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Zulieferung:	Direkter Zugang

Garage/Stellplatz

Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatz Miete:	90,00 €

Lage

Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln:	1 min
-------------------------------------	-------

Merkmale/Ausstattung

Keller

Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Gepflegt
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch Strom:	12,50 kWh/(m ² a)
Endenergieverbrauch Wärme:	84,60 kWh/(m ² a)
Wesentliche Energieträger:	KWK fossil
Baujahr:	1998
Heizungsart:	Zentralheizung

Mietzusammensetzung

Mietpreis:	2.700,00 €
VZ Nebenkosten:	600,00 €

Gesamtkosten: 3.300,00 €

Mietpreis Typ:	Miete pro Monat
Kaution:	9.900,00 €



Objektbeschreibung

Diese Gewerbefläche mit direktem Zugang im Erdgeschoss wird zurzeit als Café betrieben. Der Eigentümer wünscht sich eher die Vermietung an einen Einzelhändler, Dienstleister, Apotheke oder als Betrieb einer Praxis. Die Möglichkeit der seriösen Übernahme des Cafés vom jetzigen Mieter ist trotzdem gegeben. Ansonsten eignet sich die Fläche nicht für weiteren Gastronomiebetrieb. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Fläche zur Nutzung und Aufteilung nach Bedarf. Außerdem eine Küche, eine behindertengerechte WC-Anlage, ein Lager-/Aufenthaltsraum. Im hinteren Bereich gelangen Sie auf eine Terrasse zur begrünten Außenanlage hin. Im Untergeschoss befinden sich die Sanitäranlagen und weitere Archiv- und Stauräume. Diese erreichen Sie über einen internen Treppenzugang.

Die Fläche befindet sich in gepflegtem, jedoch unrenoviertem Zustand. Die Modalitäten und Möglichkeiten hinsichtlich Renovierung und die damit verbundene Festlegung des Mietpreises kann nach Besichtigung und bei ernsthaftem Interesse verhandelt werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Rieselfeldalle ist Teil einer Wohnanlage, die eine begrünte Außenanlage mit altem Baumbestand umschließt. Im Erdgeschoss und teilw. im 1. Obergeschoss befinden sich Gewerbeeinheiten, die restlichen Einheiten werden als Wohnungen genutzt. Im Untergeschoss befinden sich die Kellerabteile. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung mit Fernwärme. Tiefgaragenstellplätze bieten den gewünschten Stellplatzkomfort und können angemietet werden. Ein Hausmeisterdienst sorgt für Ordnung und Sauberkeit.

Ausstattungsbeschreibung

Diese Gewerbefläche mit direktem Zugang im Erdgeschoss wird zurzeit als Café betrieben. Der Eigentümer wünscht sich eher die Vermietung an einen Einzelhändler, Dienstleister, Apotheke oder als Betrieb einer Praxis. Die Möglichkeit der seriösen Übernahme des Cafés vom jetzigen Mieter ist trotzdem gegeben. Ansonsten eignet sich die Fläche nicht für weiteren Gastronomiebetrieb. Im Erdgeschoss befindet sich eine große Fläche zur Nutzung und Aufteilung nach Bedarf. Außerdem eine Küche, eine behindertengerechte WC-Anlage, ein Lager-/Aufenthaltsraum. Im hinteren Bereich gelangen Sie auf eine Terrasse zur begrünten Außenanlage hin. Im Untergeschoss befinden sich die Sanitäranlagen und weitere Archiv- und Stauräume. Diese erreichen Sie über einen internen Treppenzugang.

Die Fläche befindet sich in gepflegtem, jedoch unrenoviertem Zustand. Die Modalitäten und Möglichkeiten hinsichtlich Renovierung und die damit verbundene Festlegung des Mietpreises kann nach Besichtigung und bei ernsthaftem Interesse verhandelt werden.

- Ladenfläche im Erdgeschoss und Untergeschoss
- gute Laufkundschaft
- Nutzung als Büro/Praxis/Studio möglich
- zurzeit Nutzung als Café
- keine sonstige Gastronomie erwünscht
- ca. 207,60 m² Gesamtfläche
- ca. 113,72 Verkaufsfläche
- gepflegter Zustand
- Küche
- Terrasse
- Untergeschoss mit Sanitäranlagen und Archivräumen
- Details bei Besichtigung
- langjähriger Mietvertrag erwünscht
- Anmietung von TG-Stellplätzen möglich: 90 €/Monat/Platz

Kontaktieren Sie uns jetzt!

Lagebeschreibung

In begrünter Lage in Freiburg-Rieselfeld finden Sie diese ansprechenden Mehrfamilienhäuser mit Gewerbeeinheiten innerhalb eines Wohnparkquartiers. Rieselfeld ist seit 1996 ein neuer Stadtteil von Freiburg und liegt im Westen des Stadtgebiets.

Die gute Infrastruktur und die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zeichnen die Lage aus. Laufkundschaft ist durch die Bewohner im Quartier als auch durch die umliegenden Einzelhändler und Dienstleister gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Über die Straßenbahn und die Bushaltestelle haben Sie eine gute Anbindung an die Innenstadt.

Sonstiges

Die Besichtigungstermine werden von uns 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 Lara Grabert
Adresse:	Willy-Brandt-Allee 20, 79111 Freiburg
Telefonnummer:	+49 172 1421965



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis: **23.09.2028**

Registriernummer ² BW-2018-002225954

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Berufsbildende Schule		
Adresse	Riesenfeldallee 31 ~~139~~ , 79111 Freiburg im Breisgau		
Gebäudeteil	Rieselfeldallee 31 ~~139~~ , 79111 Freiburg, Nichtwohnteil, LG 403133		
Baujahr Gebäude ³	1998		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998		
Nettogrundfläche ⁵	2.030,8 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Aushangpflicht ☐ 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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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 Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:



METRONA GmbH & Co. KG
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor
Aidenbachstraße 40, 81379 München

24.09.2018

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

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

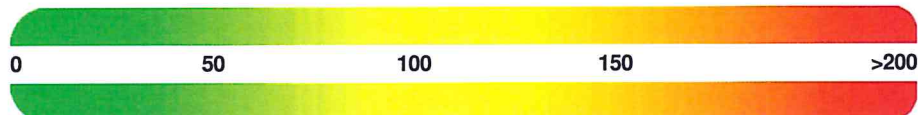
BW-2018-002225954

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- ☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁷

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.

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

☐ weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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 Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2018-002225954

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
84,6 kWh/(m²·a)



☒ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
12,5 kWh/(m²·a)



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☒ Warmwasser ☒ Lüftung ☒ eingebaute Beleuchtung ☒ Kühlung ☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2015	31.12.2017	Heizwerk, fossil	1,30	450408	60062	390346	1,17	
01.01.2015	31.12.2017	Strom	1,80					76223

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

132,5 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Handel Non-Food, sonstige persönliche Dienstleistungen bis 300 m² (Anteil: 13,7 %; Heizung + WW: 135; Strom: 45); Speisegaststätte, Restaurant (Anteil: 8,9 %; Heizung + WW: 205; Strom: 95); Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen (Anteil: 10,1 %; Heizung + WW: 200; Strom: 35); Büro, nur beheizt (Anteil: 6,9 %; Heizung + WW: 105; Strom: 35); Berufsbildende Schule (Anteil: 60,4 %; Heizung + WW: 80; Strom: 20)			

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BW-2018-002225954

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:

METRONA GmbH und Co. KG
Aidenbachstraße 40, 81379 München

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Wärmegegewinne) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

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.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Straße: Riesenfeldallee 31+33
PLZ / Ort: 79111 Freiburg im Breisgau
Gebäudeteil: Riesenfeldallee 31+33, 79111 Freiburg, Nichtwohnteil, LG 403133
Energiebezugsfläche: 2030,75 m²

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus Heizwerk, fossil
Einheit: kWh
Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	141638	141638	120996	85,4	20642	14,6
01.01.2016	31.12.2016	147302	147302	126917	86,2	20386	13,8
01.01.2017	31.12.2017	161467	161467	142434	88,2	19034	11,8

Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh
01.01.2015	31.12.2015	26318
01.01.2016	31.12.2016	26401
01.01.2017	31.12.2017	23504

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 79111
Ort: Freiburg

Leerstände

- keine -

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m²	HZ + WW kWh / (m² a)	Strom kWh / (m² a)
Handel Non-Food, sonstige persönliche Dienstleistungen bis 300 m²	13,7	278	135	45
Speisegaststätte, Restaurant	8,9	181	205	95
Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen	10,1	205	200	35
Büro, nur beheizt	6,9	140	105	35
Berufsbildende Schule	60,4	1227	80	20

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 84,6 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 - 31.12.2017
 Kennwert: 12,5 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Berufsbildende Schule
 Vergleichskennwert für
 - Heizung und Warmwasser: 112,0 kWh/(m² a)
 - Strom: 33,0 kWh/(m² a)