

# Exposé

## Wohnung in Gelsenkirchen- Graf Bismark

### Exklusive Wohnung stadtnah im Hafenviertel Graf Bismark mit Balkon am Yachthafen & Kanal (2.5)



Objekt-Nr. OM-104654

#### Wohnung

Vermietung: **1.380 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Grossart  
Mobil: 0176 47763215

Lübecker Strasse 13  
45889 Gelsenkirchen- Graf Bismark  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	01.11.2026
Zimmer	3,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	86,30 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	2
Summe Nebenkosten	300 €	Etage	2. OG
Mietsicherheit	4.140 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Es erwartet Sie in der 2. Etage eine traumhafte und zugleich moderne 3,5-Zimmerwohnung für maximal 3 Personen mit großzügiger, raffinierter Grundrissgestaltung erbaut in 2021 im Hafenviertel Graf Bismarck. Die seniorengerechte und barrierefreie Wohnung und das Haus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Dieses erstklassige und barrierefreie Haus ist mit einer sehr individuellen Note ausgestattet. Sowohl die Lage als auch der Wohnkomfort sind für ein altersunabhängiges Wohnen perfekt geeignet. Ideal für ein freundliches, nettes Paar oder eine Familie (maximal 3 Personen).

In der Wohnung werden sie im Eingangsbereich von einer hellen Diele, gepaart mit der heutigen modernen Ausstattung eingeladen. Eine Video Gegensprechanlage bietet hier für Sie eine verbesserte Sicherheit beim Einlass von Personen ins Haus. Den Mittelpunkt dieser Wohnung bildet das große lichtdurchflutete Wohn- Esszimmer mit offener Einbauküche und angrenzendem großzügigen Balkon mit Blick auf den Kanal und die Halden. In diesem wunderschönen Wohn-Ess- und Kochbereich Ihres neuen Heimes können Sie all Ihre individuellen Einrichtungswünsche wahr werden lassen. Dieser tolle Wohnbereich bietet Ihnen ausreichend Platz für eine schöne Sofalandschaft, Lesebereich und weitere individuelle Einrichtungsmöglichkeiten. Entspannen sie hier bei netten Fernsehabenden, oder genießen Sie schöne Stunden mit Ihrer Familie und Ihren Freunden. Die offene Küche bietet Ihnen die Gelegenheit mit Freunden zu Kochen oder mit Gästen beim kochen in Kontakt zu bleiben. Von hier finden Sie Zugang zu einem weiteren Highlight Ihres neuen Zuhauses, der großzügige Balkon. Ihr Schlafzimmer ist geräumig und lässt sich bestens mit Doppelbett und Kommode ausstatten. Ihre Gardrobe findet im angrenzendem Ankleidebereich platz. Ein weiteres Zimmer lässt sich von Ihnen wahlweise als Kinder,- Gäste,- Arbeitszimmer nutzen. Das Bad ist freundlich und modern sowie mit Badewanne, Waschbecken und WC (Möglichkeit der Ausstattung mit Dusch-WC und Haltegriffen) ausgestattet. Ein weiteres Bad ist ebenfalls vorhanden mit bodenebener Dusche und WC. Ein eigener Kellerraum ist ebenfalls vorhanden. Für das Arbeiten von Zuhause aus, befinden sich in der Wohnung verteilt Datendosen. Ein ca. 100m<sup>2</sup> großer Gemeinschaftsgartenbereich mit einer Terasse lädt zum verweilen ein und steht für alle Hausbewohner zur Verfügung. Für die Fahrräder steht ein abschließbarer Fahrradschuppen zur Verfügung. Ein Hauswirtschaftsraum mit ausreichend Stauraum für Ihre nicht alltäglichen Dingen ist vorhanden.

Die bodentiefen Fenster aus Kunststoff mit 3fach Isolierverglasung sind mit elektrischen Rollläden versehen, so das Sie die Möglichkeit haben die Räume jeder Zeit zu verdunkeln oder aber vor der Sonneneinstrahlung zu schützen.

Die Fassade ist 2021 gedämmt worden. Die Energieeffiz ist A+, 13,80kwh/m<sup>2</sup>. Ein Aufzug steht ebenfalls zur Verfügung und erleichtert so den Zugang zu Ihrer Wohnung auch für Personen im Rollstuhl. Dazu sind die Zuwege zum Haus ebenfalls mit entsprechenden barrierefreien Wegen ausgestattet.

## Ausstattung

Wenn gewünscht kann ein Tiefgaragenstellplatz separat für 100,00€ angemietet werden.

Die Wohnung wird mit einer Luftwärmepumpe und einer kombinierten Eisspeicherheizung beheizt und ist somit unabhängig von den steigenden fossilen Brennstoffkosten.

Es Handelt sich um ein Haus modernstem Standard im Baustiehl mit hochwertiger Ausstattung. Das Haus ist als KFW 55 Haus fertiggestellt.

Eine Anlegestelle für Boote befindet sich unweit vom Haus entfernt.

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Mietvertrag geschlossenen Vereinbarungen und deren Anlagen. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung ausgeschlossen. Ebenso wird darauf hin gewiesen, dass die Grundrissgrafiken nicht immer maßstabsgetreu sind. Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache mit Ihrem Ansprechpartner möglich. Weitere Ansprachen sind ausschließlich über Ihren Ansprechpartner zu führen. Mietpreisanpassungen bleiben vorbehalten sowie die zwischenzeitliche Vermietung. Die Vermietung ist für den Mieter provisionsfrei. Bilder dienen als Beispiel und stellen nicht den jeweiligen Zustand der Wohnung dar.

- Die maximale Personen Anzahl beträgt 3 inkl. Kinder und Jugendliche.
- Haustiere nach Absprache, jedoch keine Listenhunde, generell große Hunde und giftige Tiere sowie angsteinflößende Tiere wie Schlangen.
- Es wird nur mit ordentlichem Vertrag vermietet. Zur beiderseitigen Sicherheit!!! Vor Vertragsausstellung wird eine Mieterselbstauskunft benötigt.
- Widerruf 14 Tage nach Vertragsabschluss jederzeit möglich.
- Besichtigungen ab sofort möglich.
- Vermietung und Verwaltung direkt vom Eigentümer selbst, keine große Gesellschaft.
- schnelle Entscheidungen zur Wohnungsvergabe sowie freundlicher Vermieter.
- Ziel sind langfristige Mietverträge.
- Bitte geben Sie Ihre Telefonnummer an, da Sie sonst bezüglich Terminabsprache nicht erreicht werden können. Terminabsprachen werden ausschließlich telefonisch vereinbart, sowie Nachfragen Ihrerseits auch nur telefonisch!

## Lage

Ihre neue exklusive Wohnung befindet sich im Hafenviertel des Stadtteils "Graf Bismark". Ein Areal für Wohnen und Arbeiten in Gelsenkirchen welches in der Mitte der Stadt direkt am Rhein-Herne-Kanal, der Metropole Ruhr liegt.

Der Platz um den alten Kohlehafen mit seiner Promenade, dem Kanaluferpark und dem Hafenzugang geben dem Standort ein unverwechselbares Ambiente. Öffentliche Plätze unmittelbar an der Wasserkante schaffen ein attraktives Hafenambiente und bieten Ihnen verschiedene Cafes, Restaurants und Gaststätten.

Die Wasserflächen, die Rad- und Fußwege, die Promenade und Waldflächen verleihen dem Stadtteil einen einzigartigen Charakter.

Der Freizeitwert durch die großen integrierten Grünzonen im Emscher Landschaftspark ist einzigartig.

Unmittelbar angrenzend bietet die ZOOM eine außergewöhnliche Tiererlebniswelt.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die "Veltins-Arena", sowie den Schlosspark zu Berge. Somit befindet sich das gesamte Erholungs- und Freizeitpotential der großen Parkanlage Schloss Berge inkl. des Berger Sees mit Sportanlagen in Ihrer Nähe.

Fahrradfahrer kommen durch die Anbindung an die Erzbahntrasse über die Grimberger-Sichel auf Ihre Kosten. In nur wenigen Radminuten erreichen Sie über eine alte Bahntrasse die Jahrhunderthalle in Bochum sowie die als Kulturerbe ausgezeichnete Zeche Zollverein in Essen.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie auf der nur ca. 5 Fahrminuten entfernten Cranger Straße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten aller Art sowie diverse gastronomische Einkehrmöglichkeiten und ein umfangreiches Freizeitangebot bietet Ihnen die Buersche Innenstadt die in ca. 10 Fahrminuten zu erreichen ist sowie das Zentrum von Gelsenkirchen in ca. 15 Minuten. Auch mit der Straßenbahn 301 sind Sie schnell in Buer und Gelsenkirchen.

Durch die zentrale Lage mit den Verkehrsanschlüssen der B227, der A2 und der A42 erschließt sich die gesamte Metropole Ruhr innerhalb kürzester Zeit, die eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der benachbarten Städte ermöglicht. Die Nähe zu wichtigen Wirtschaftsstandorten im Ruhrgebiet macht diesen Standort auch für Berufstätige interessant.

Ein Kindergarten ist fußläufig zu erreichen. Alle weiteren Buerschen Schulen und Kindergärten sind mit dem ÖPNV und Auto gut erreichbar.

Freizeit-Kapitäne können ihre Boote direkt am quartierseigenen Hafen anlegen und mittels direktem Zugang auf dem Rhein-Herne-Kanal fahren.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Fahrradschuppen



Wohnungsflur



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Stromunterverteilung



Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeits-/Gästezimmer



Kinder-/Arbeits-/Gästeszimme

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeits-/Gästekammer



Kinder-/Arbeits-/Gästekammer

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Einbauspiegel



Duschbad mit WC

# Exposé - Galerie



Duschbad mit ebenerdiger Dusch



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohn- Essbereich



Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



hochwertige Einbauküche



hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



hochwertige Einbauküche



hochwertige Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohn- Ess- Küchenbereich



Wohn- Ess- Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Küchen - Essbereich



Küchen - Essbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon mit Blick ins Grüne

# Exposé - Galerie



Ankleidebereich



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wannenbad mit WC



Wannenbad

# Exposé - Galerie



Wannenbad



Wannenbad mit Einbauspiegel

# Exposé - Galerie



Wannenbad mit Handtuchheizkörper



Gemeinschaftsgarten

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Kanal



Hausansicht vom Kanal

# Exposé - Galerie



Hausansicht vom Yachthafen



Hausansicht vom Yachthafen

# Exposé - Galerie



Blick von der Hafenbrücke



Wohnumfeld

# Exposé - Galerie



Wohnumfeld



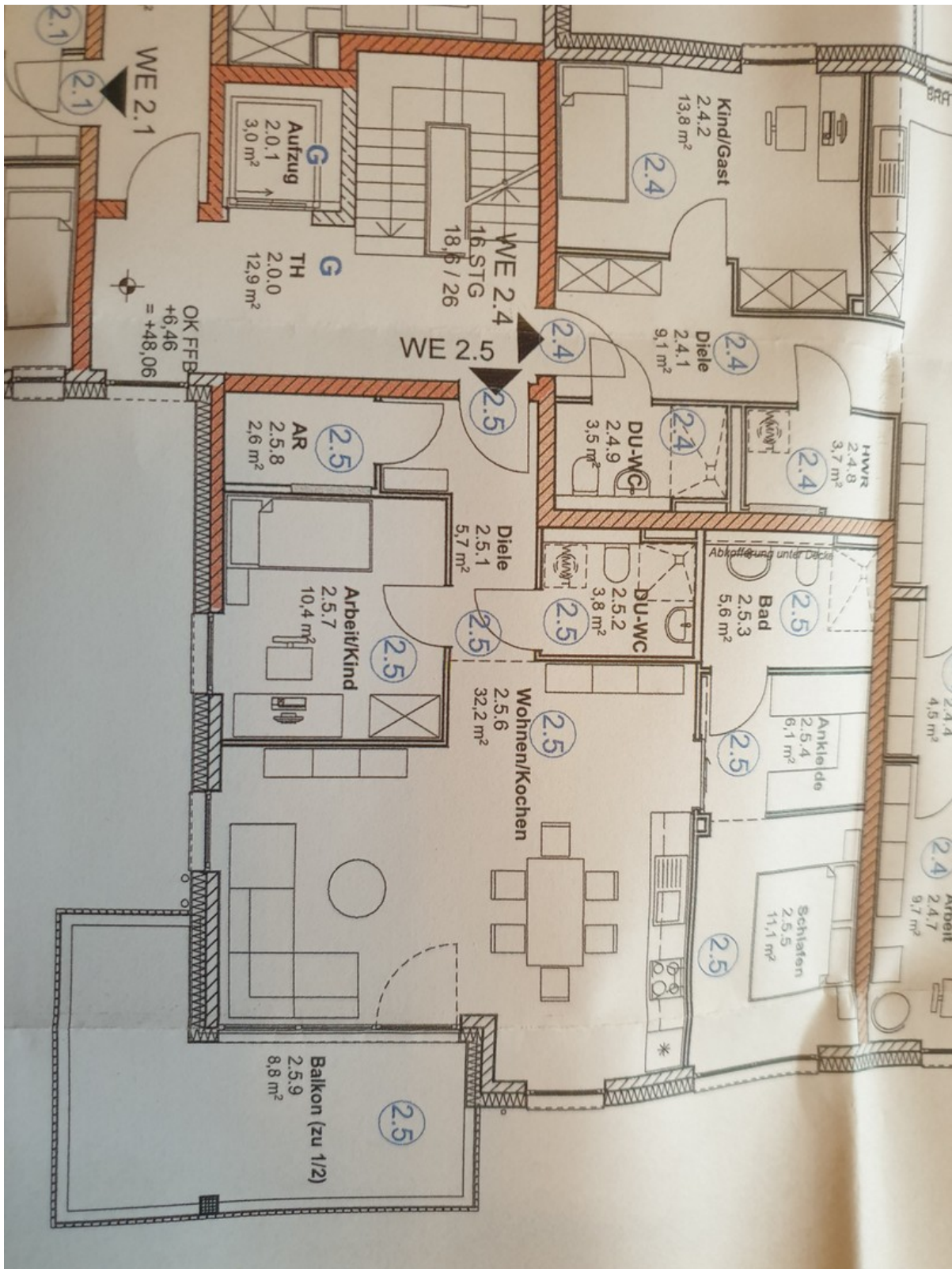
Ambiente Yachthafen

# Exposé - Galerie



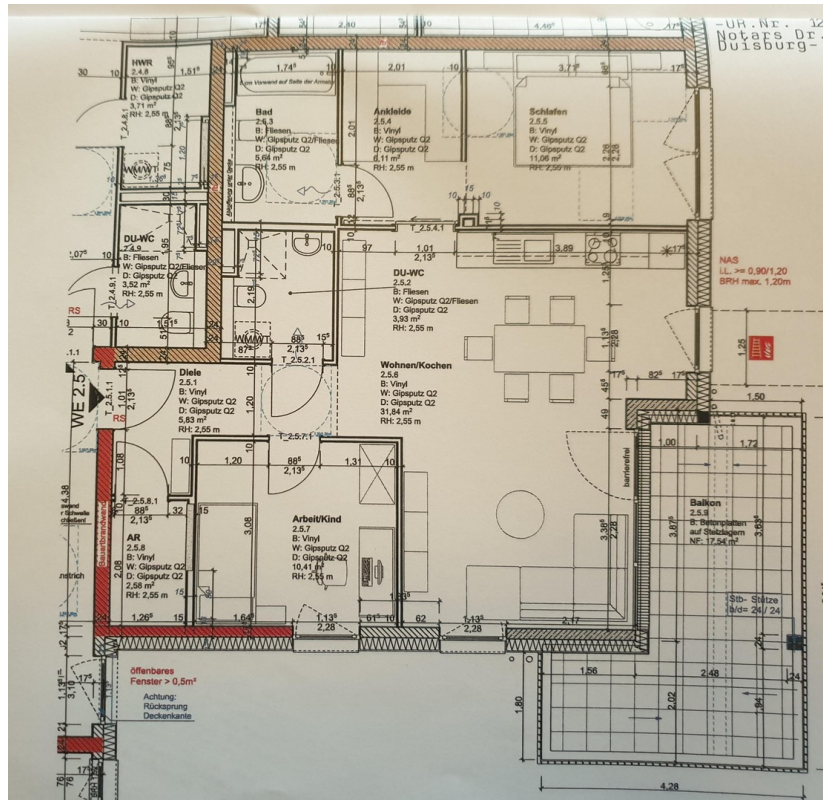
Ambiente Yachthafen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2.5

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 2.5(Bemaßung)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Gültig bis: **05.08.2031**

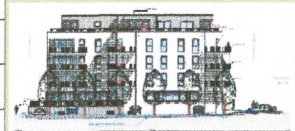
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003752259

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Lübecker Straße, 45889 Gelsenkirchen	
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2021	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2021	
Anzahl Wohnungen	18	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2.016,0 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom (Sondertarif), Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie	Verwendung: Heizen
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

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.

**Peter Büteröwe**  
Energieberater & Solarteur

Aussteller:

Peter Büteröwe  
Energieberater  
Franz Bielefeldstr. 31  
45881 Gelsenkirchen

„Vor Ort Berater“ BAFA Nr. 102266  
Energieeffizienzberater“ Berater-ID: 16735

Franz Bielefeldstr. 31  
45881 Gelsenkirchen

Unterschrift des Ausstellers

<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 der Registriernummer ist nach deren Eintragung in das BAFA-Register einzutragen.



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

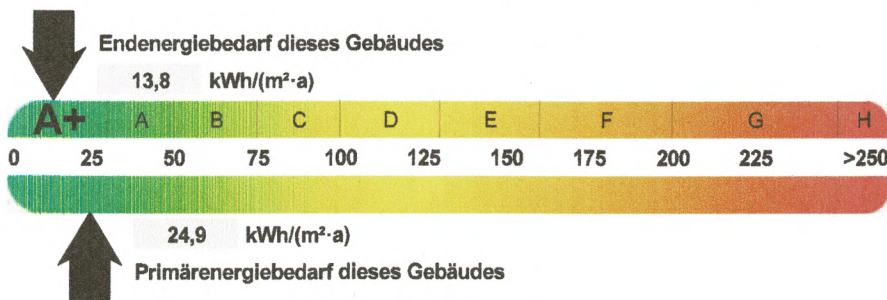
Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003752259

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 8,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 24,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 46,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>4</sup>

Ist-Wert 0,45 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,50 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

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

13,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>

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

Art:	Geothermie und Umweltwärme	Deckungsanteil:	100,0 %
			%
			%

## Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>

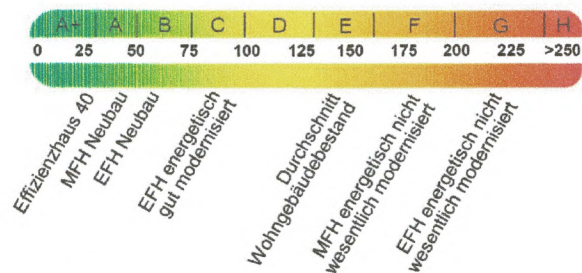
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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><sup>4</sup> 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

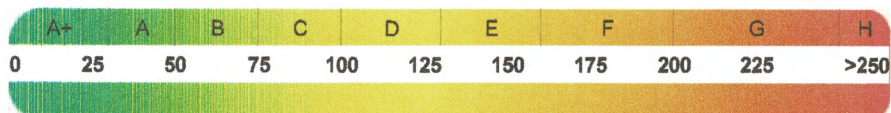
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer<sup>2</sup>

NW-2021-003752259

3

## Energieverbrauch



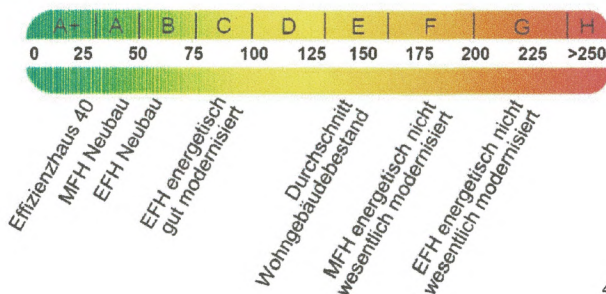
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[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 Köhlpauschale 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

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 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 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<sub>2</sub>-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 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 künftigen 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