

# Exposé

## Lager in Gescher

**Autarke Business-Oase in Gescher Modernes  
Gewerbeobjekt & PV-Power Erweiterungspotenzial  
Maklerfrei**



Objekt-Nr. OM-262518

### Lager

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:  
Peter Effner

48712 Gescher  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	2.500,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Etagen	3	Gesamtfläche	2.500,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas	Carports	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung
Übernahmedatum	01.01.2027		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer unternehmerischen Freiheit! In der Liebigstraße 14 in Gescher erwartet Sie eine Immobilie, die weit mehr ist als nur ein Büro- oder Lagergebäude. Auf einem beeindruckenden, 2.500 qm großen Grundstück bietet dieses Objekt die seltene Kombination aus modernster Technik, energetischer Unabhängigkeit und maximaler Flexibilität für Ihr Business.

Das Investment-Highlight: Privatverkauf zum Festpreis

Dieses Objekt wird zum nicht verhandelbaren Festpreis von 875.000 € angeboten. Warum dieser Preis ein exzellentes Investment ist?

Keine Maklerkosten: Sie sparen direkt bis zu 40.000 € an Provision.

Sofortige Rendite durch Autarkie: Dank der leistungsstarken PV-Anlage mit Tesla-Speicher und modernster Heiztechnik (neu Ende 2022) wirtschaften Sie nahezu stromautark. In Zeiten volatiler Energiepreise ein unschätzbare Wettbewerbsvorteil.

Die Highlights im Überblick:

**Energetisches Vorzeigeobjekt:** Neue Heizungsanlage (2022), PV-Anlage inkl. Tesla-Energiespeicher und Kfz-Wallbox. Kühlen und Heizen über autarke Klimasysteme in den Übergangszeiten möglich.

**Raumwunder & Flexibilität:** ca. 400 qm Nutzfläche, verteilt auf zwei Etagen. Die Leichtbauwände im Erdgeschoss lassen sich flexibel entfernen, um großflächige Showrooms oder Lagerflächen zu schaffen (Statik unabhängig).

**Top-Ausstattung:** 11 helle Räume, zwei voll ausgestattete Küchen (EG neu 05/2023), modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, separater Serverraum und ausgebauter, gedämmter Dachboden (zusätzlicher Stauraum, nicht in QM enthalten).

**Sicherheit & Komfort:** VDS-geprüfte Alarmanlage mit Kameraüberwachung, komplett eingezäuntes Areal mit elektrischem Tor, Insektenschutz an fast allen Fenstern.

**Wachstum inklusive:** Das 2.500 qm Grundstück ist weitläufig bebaubar ohne Bauzwang. Ob Hallenerweiterung oder ein zweites Gebäude – hier wächst die Immobilie mit Ihrem Erfolg mit.

## Ausstattung

Durchgehend sehr gepflegt ohne Renovierungsstau

Das vorhandene Mobiliar sowie hochwertige Geräte zur Grundstückspflege (Aufsitzmäher etc.) können nach Absprache übernommen werden können, ebenso Küchenutensilien, Schränke & Regale

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Marktwert-Analyse & Investment-Potenzial:

Dieses Objekt ist nicht nur für Eigennutzer, sondern explizit für Kapitalanleger als wertstabile Geldanlage konzipiert. Der Festpreis von 875.000 € spiegelt den realen Marktwert wider, wenn man die einzigartige Kombination aus Substanz, Technik und Grundstücksreserve betrachtet.

Attraktive Renditechancen (Ertragswert):

Bei einer konservativen Neuvermietung als modernes Büro- und Servicezentrum lässt sich eine Nettokaltmiete von ca. 10,00 € bis 11,00 € pro qm erzielen. Inklusive der Vermietung der

Stellplätze und des Carports ergibt sich ein potenzieller jährlicher Rohertrag von ca. 50.000 € bis 54.000 €. Dies entspricht einer Bruttorendite, die deutlich über dem Durchschnitt für Gewerbeimmobilien im Münsterland liegt.

**Zukunftssichere Wertsteigerung:**

**Baulandreserve:** Der größte Hebel für Investoren ist das 2.500 qm große Grundstück. Die Möglichkeit einer zusätzlichen Bebauung ohne Bauzwang erlaubt eine massive Nachverdichtung der Mietflächen in der Zukunft, was den Gesamtwert der Liegenschaft perspektivisch deutlich steigern wird.

**ESG-Konformität:** Dank der PV-Anlage, des Tesla-Speichers und der neuen Heizung erfüllt das Objekt bereits heute höchste energetische Standards. Für Investoren bedeutet dies: Minimiertes Risiko von "Stranded Assets" durch künftige Umweltauflagen und eine extrem hohe Attraktivität für Mieter, die hocheffiziente Nebenkosten suchen.

**Marktsituation:** Im Wirtschaftsraum Gescher/Ahaus ist der Leerstand bei hochwertigen, modernen Gewerbeflächen minimal. Die Flexibilität des Gebäudes (Büro vs. Lager/Ausstellung durch Rückbau der Leichtbauwände) sichert eine schnelle Drittverwendungsfähigkeit und damit eine dauerhafte Vermietbarkeit.

**Zusammenfassend:** Sie erwerben hier ein "Rundum-sorglos-Paket" ohne Sanierungsstau, das durch den Wegfall der Maklercourtage sofort mit einem positiven Eigenkapital-Effekt von bis zu 40.000 € startet. Ein Investment, das Sicherheit, laufende Erträge und enormes Entwicklungspotenzial vereint.

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand ohne jeglichen Renovierungsstau. Liebigstraße 14 in 48712 Gescher.

Ob als repräsentatives Bürohaus, Kombination aus Ausstellung und Lager oder als moderner Handwerksbetrieb – die Nutzungsmöglichkeiten sind variabel.

Kaufpreis: 875000 € (Festpreis)

Provision: 0,00 € (Provisionsfrei) - bis 40.000 Euro Maklergebühren sparen

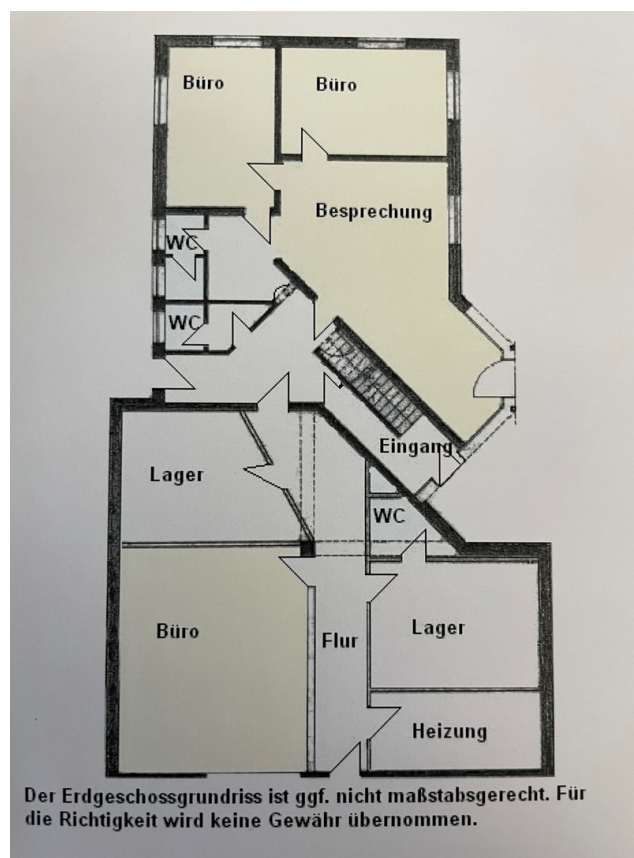
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	13,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergiebedarf Wärme	39,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Grundriss Erdgeschoss (älter)

# Exposé - Galerie



Erdgeschoß Umbaumöglichkeit



unscheinbare Außenansicht

# Exposé - Galerie



vollausgestattete Küche im OG



Kühl-/Schränke im OG

# Exposé - Galerie



Treppe von OG in Dachboden



neu gestaltetes Badezimmer OG

# Exposé - Galerie



zeigt den Duschbereich im OG



Dusche im OG



1 von 4 zusammenhäng. Büros EG

# Exposé - Galerie



Büro/Ausstellung/Verkaufsraum?



3 von 4 zusammenhäng. Büros EG

# Exposé - Galerie



Herrentoilette im EG



1. Außengelände hinten

# Exposé - Galerie



2. Außengelände hinten



3. Außengelände hinten

# Exposé - Galerie



1. Gelände vorn zur Straße hin



2. Außengelände vorn

# Exposé - Galerie



komplette Gebäudeansicht vorne



nagelneue Teeküche im EG



einer von 2 großräumigen Lager

# Exposé - Galerie



Teilbereich Flug im EG



Flug EG mit Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



1 von 5 vernetzten Räumen OG



2 von 5 vernetzten Räumen OG

# Exposé - Galerie



3 von 5 vernetzten Räumen OG



3 von 5 vernetzten Räumen OG

# Exposé - Galerie



1. ausgebauter Dachboden



2. ausgebauter Dachboden

# Exposé - Galerie



Noch ein Bild der Küche im OG



Weiteres Bild der Küche im OG

# Exposé - Galerie



verriegelbarer Serverraum OG

# Exposé - Grundrisse



Büro oder Lager im EG

# Exposé - Grundrisse



ehem. Fotostudio im EG

# Exposé - Grundrisse



Putzmittel Raum

# Exposé - Grundrisse



weiteres Büro im EG

# Exposé - Grundrisse



Verbindungstür Büro's im EG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 22.07.2022

Gültig bis: 28.03.2033

Registriernummer: NW-2023-004479110

1

### Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	7:Bürogebäude		
Adresse	48712 Gescher, Liebigstraße 14		
Gebäudeteil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1995		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1995		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	395 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG 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

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

**Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler**

**Lößniger Straße 60B  
04275 Leipzig**



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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. [ ]

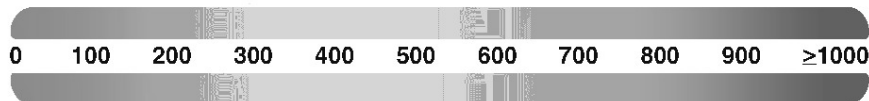
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: [ ]

2

### Primärenergiebedarf

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



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

Primärenergiebedarf

Ist-Wert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert [ ] kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten  eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach § 21 GEG

Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

### Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

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

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um [ ] % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: [ ] %

Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

### Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			

weitere Einträge in Anlage

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

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

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

<sup>3</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 22.07.2022

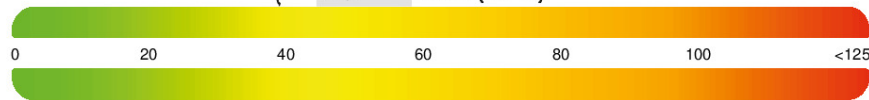
### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2023-004479110

3

### Endenergieverbrauch

**Endenergieverbrauch Wärme**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
**39,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



- Warmwasser enthalten  
 Kühlung enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>2</sup>

**Endenergieverbrauch Strom**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
**13,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>2</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

- Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

### Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis								
01.10.2021	30.09.2022	Erdgas H	1,1	13954	0		13954	1.20	
01.10.2020	30.09.2021	Erdgas H	1,1	13442	0		13442	1.13	
01.10.2019	30.09.2020	Erdgas H	1,1	12263	0		12263	1.24	

weitere Einträge in Anlage

**Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**

**67,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes** (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

**17,06 kg/(m<sup>2</sup>·a)**

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup>	
		Wärme	Strom
7:Bürogebäude	40	72	23
25:Ausstellungsgebäude	40	84	15
44:Gebäude für Lagerung	20	0	13

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG 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.

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbbs-energieeinsparung.de](http://www.bbbs-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# Exposé - Grundrisse

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 22.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004479110

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.	Heizungsanlage	Modernisierung der Heizungsanlage	<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"/>		

weitere Einträge in Anlage

**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:

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

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

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 22.07.2022

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

#### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

#### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

#### Wärmeschutz - Seite 2

Das GEG 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.

#### 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

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

#### Endenergieverbrauch - Seite 3

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 Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. 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 ein pauschaler 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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

#### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

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

#### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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

