

Exposé

Mehrfamilienhaus in Krefeld

Ohne Provision: Krefeld-Bockum MFH in bester werthaltiger Lage



Objekt-Nr. **OM-279006**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.049.000 €**

Uerdinger Str. 234
47800 Krefeld
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1960	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	770,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	554,00 m ²	Stellplätze	8
Nutzfläche	180,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hervorragende Wohngeschäftshaus befindet sich in zentraler, sehr guter Wohnlage in Krefeld-Bockum. Die pflegeleichte Fassade steht nicht unter Denkmalschutz, obwohl diese von dem bekannten Krefelder Künstler Klaus Peter Noever (* 29. Juni 1929 in Krefeld; † 10. Mai 2020 Krefeld) 1960 entworfen und realisiert wurde. Die Immobilie wurde massiv gebaut mit Geschossdecken aus Beton und Kalksandsteinmauerwerk. Zwischen 2008 und 2010 wurde das Objekt komplett saniert. Genehmigungen und Statik für Um- und Anbauten liegen vor. An der Rückfassade wurden 3 große Stahlbalkone angebracht und die Grundrisse der Wohnungen entsprechend angepasst. Die fünf Einheiten mit gut vermietbaren Wohnungsgrößen (alle mit Balkonen oder Terrassen) zwischen ca. 32 m² und ca. 75 m² haben eine Gesamtwohnfläche von ca. 264 m². Der Mietvertrag für das bereits seit 2008 bestehende und im Viertel beliebte Blumengeschäft (ca. 120 m², Lager ca. 45 m²) wurde mit einer Staffel verlängert bis 2030. Weitere ca. 150 m² Gewerbefläche (Atelier, Loft) sind an einen Künstler vermietet (Anbau, zugänglich vom Hof, eigene Aufenthalts- und Sanitärräume im Untergeschoss, Stellflächen, Lagerfläche, Mietvertrag bis 2028). Die Garage mit Sektionaltor im Hof (ca. 50 m² = 4 Stellplätze) und 8 weitere Außenstellplätze sind ebenfalls langfristig vermietet. Die Nutzung der Zufahrt zum Hinterhaus über ein fremdes Grundstück ist als Wegerecht im Grundbuch eingetragen. Alle Mietverträge wurden auf dem bei Vertragsabschluss aktuellen Exemplar des Haus- und Grundbesitzervereins geschlossen. Die Mietkaution beträgt bei allen Wohnungen 3 Monatskaltmieten und beim Ladenlokal/ Gewerbe 2 Monatskaltmieten. Die Gewerbeflächen und die Garage sind mit zusätzlicher Umsatzsteuer optiert vermietet.

Besonderheiten der Immobilie: Sanierung 2008/2010 : Außen - neues Dach. Dachstuhl aufgedoppelt + gedämmt, Pfannen, zusätzliche, neue Gaube, Dachflächenfenster - Rückfassade. Anbau von 2 großen Stahlbalkonen - An- Ausbau Dachterrasse 1. OG - Außenleuchten - Rückfassade. Dämmung, Putz und Außenanstrich - Sanierung Flachdach - Dachbegrünung Gewerbehalle - Einbau breiter Stahlterrasse zum Keller - Mülltonnenumhausung - Fassade. Schallschutzfenster (Schüco 2005) Innen - neue Wasseruhren. Einbau pro Einheit = sep. Ablesung - Wasserleitungen - Gasleitungen - Treppenhaussanierung. Verputz, Anstrich, Elektrik, Fensterbänke, Deckenbeleuchtung - Wohnungseingangstüren - Edelstahlbriefkästen - Siedle Gegensprechanlage für das gesamte Objekt - Haustüre - Eingangsbereich. Vergrößerung durch Verlegung der Haustüre und Neugestaltung in Granit Wohnung 1. OG / Komplettisanierung - Elektrik, Wasserleitungen - Bad mit Dusche und Badewanne - Fenster Anlage + Terrassentüre (Schüco) - Böden, Granitküchenspiegel, teilw. neue Heizkörper - Isolierung des Anbaus (Decken und Wände) Wohnung 2. OG / Komplettisanierung wie 1. OG - Bad nur mit Wanne Wohnung 3. OG hinten / Komplettisanierung wie 1. OG Wohnung 3. OG vorne / Komplettisanierung wie 1. OG - Einbau einer Küchenzeile Wohnung DG / Komplettisanierung wie 1. OG - Wohnraumerweiterung durch neuen Eingangsbereich (und Dachterrasse) Ladenlokal / Komplettisanierung - Elektrik - Böden - Wände - Durchbruch zum Binderraum - Sanitärbereich - Überdachung der hinteren Terrasse Keller - Elektrik inkl. Hausanschlusskasten - Hauptkanalanschluss inkl. Rückstauklappe - Verputz und Anstrich von Wänden + Boden - Mieterkellerboxen - Feuerschutztüre zum Gewerbebereich Gewerberäume hinten - Einbau Umkleieraum und Duschbad inkl. WC - Neuanstrich

Erneuerung Heizkesselanlage Viessmann und Kaminsanierung im Oktober 2023

Netto Kaltmiete : 58356.--€ p.a.

Faktor 17,97

Keine Makleranfragen erwünscht!

Wichtiger Hinweis

Besichtigungstermine nur mit vorherigem Bonitätsnachweis

Ausstattung

Zusätzliche Beschreibung: Die Heizkesselanlage und der Kamin wurde 10/2023 erneuert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Es wurde ein hochwertiger Viessmann Kessel eingebaut und der Kamin saniert. Die Hybrid fähige Anlage lässt sich bei Bedarf mit regenerativen Energien ergänzen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

aktuelle Mietaufstellung Stand 05/2026

(letzte Mieterhöhung 02/2024, nächste in 02/2027 möglich 15 % bei Mietpreisbremse)

Wohnflächen: 264 qm

Gewerbefläche: 290 qm

50 qm Garage für 4 Fahrzeuge

50 qm Nebenflächen

Waschkeller/Mieterkeller/Heizung/Fahrradkeller: 80 qm

Netto Kaltmiete ist : 58356.--€ p.a.

(nach Mieterhöhung ca. 62000.--€ p.a.)

Mietaufstellung/ ca. qm Angaben:

Gewerbe EG Vorne Laden/Nebenflächen/Stellplätze: 1310.--€ plus Umsatzsteuer

Gewerbe EG hinten Lager: 600.--€ plus Umsatzsteuer

Großgarage: 300.--€ plus Umsatzsteuer

1.OG 76 qm: 690.--€ plus 45.--€ Stellplatz

2.OG 65 qm: 588.--€ plus 35.--€ Stellplatz

3.OG 33 qm: 342.--€

3.OG 35 qm: 354.--€

DG 55 qm: 554.--€ plus 45.--€ Stellplatz

Lage

Krefeld Bockum gegenüber dem Parkhotel Krefelder Hof, 6 Minuten Krefeld Hbf. 2,3 km, 7 Minuten Kindergarten. 2 km, 5 Minuten Gymnasium. 0,80 km, 3 Minuten Flughafen Düsseldorf. 21 km, 18 Minuten Düsseldorf Königsallee. 28 km, 24 Minuten Naherholung . Elfrather See, Greiffenhorstpark mit Krefelder Golfclub, Stadtwald mit Golfclub Stadtwald, Burg Linn, Zoo Krefeld

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Front

Exposé - Galerie



Balkon 3. OG hinten

Exposé - Galerie



Treppenhaus



1.OG

Exposé - Galerie



2.OG

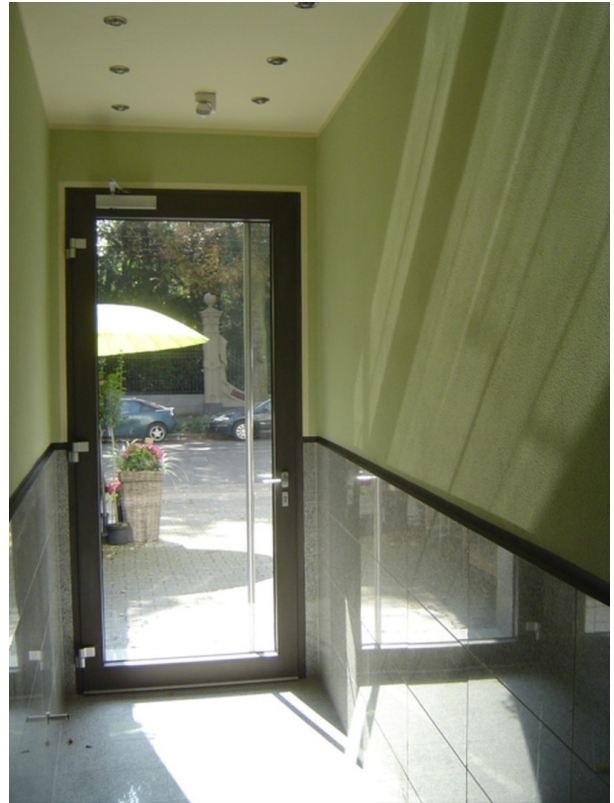


Bad Beispiel 3.OG hinten

Exposé - Galerie



3.OG hinten



Treppenhaus Eingang



3. OG Vorne

Exposé - Galerie



DG Eingang



DG Dachterrasse

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Dachterrasse



Bad Gewerbefläche Hof

Exposé - Galerie

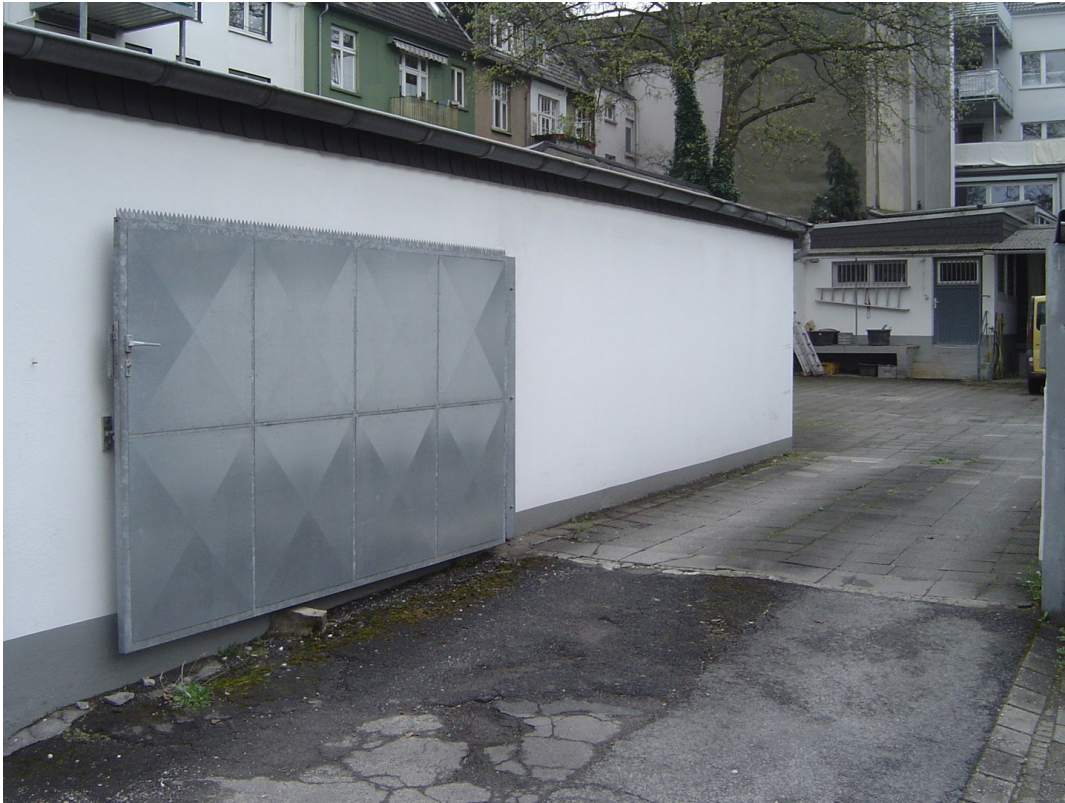


xxl Garage für vier Fahrzeuge



xxl Garage

Exposé - Galerie



verschlossene Stellplätze

Hybrid Ready – jetzt mit Brennwertheizung modernisieren und später einfach regenerativ ergänzen

Viessmann Brennwertgeräte sind für eine einfache Ergänzung von regenerativen Energien bzw. Einbindung in Hybridsysteme mit Wärmepumpe und Solarthermie vorbereitet. Damit kann mit Viessmann Brennwertgeräten zukunftssicher modernisiert und später mit regenerativen Wärmeerzeugern einfach nachgerüstet werden.



HYBRID READY

Exposé - Galerie

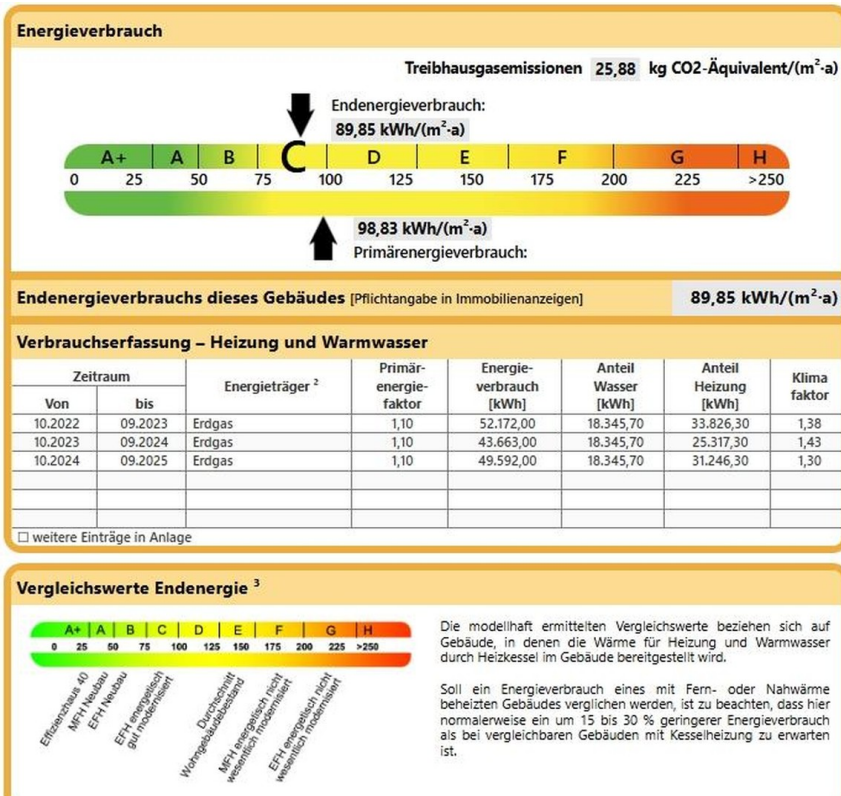


VITOCROSSAL 300 TYP CU3A

Gas-Brennwertkessel

Der Vitocrossal 300 Typ CU3A ist ein Spitzenprodukt unter bodenstehenden Gas-Brennwertkesseln.

- III | Nenn-Wärmeleistung:
2,6 bis 60 kW
- 🔥 | Modulierender Mat
Gasbrenner
- ★ | Selbstreinigungseffekt
- 🏠 | Internetfähig durch
Vitoconnect



aktueller Verbrauch nach 2023

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Gültig bis: 15.11.2033

Registriernummer: NW-2023-004813509

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Uerdinger Str. 234 47800 Krefeld		
Gebäudeteil	Wohnteil Mischgebäude (Wohnen u. Gewerbe)		
Baujahr Gebäude ^{3,4}	1960		
Baujahr Heizung ³	2023		
Anzahl der Wohnungen	5		
Gebäudenutzfläche (A _N)	538,80 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	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"/> 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

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Christine Werker (M.A.)

Höninger Weg 275

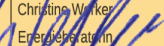
50969 Köln

Aussteller

Köln, den 16.11.2023

Ausstellungsdatum

Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen

Christine Werker
Energieberaterin


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

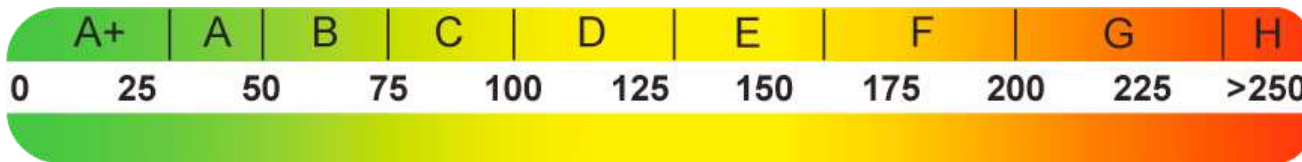
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2023-004813509**

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT¹

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

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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

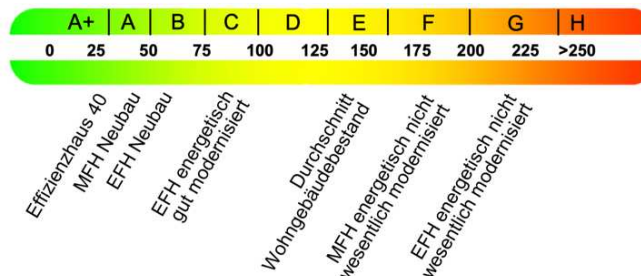
Art:	Deckungsanteil	Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³

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 §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro m² Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: **NW-2023-004813509**

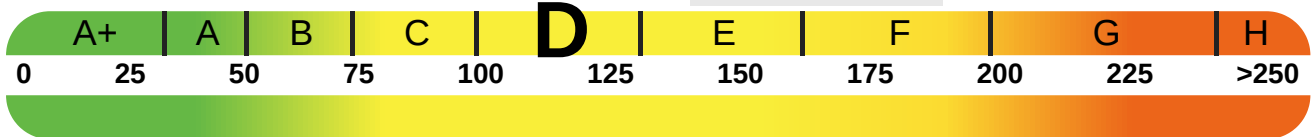
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **37,36** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch:

129,73 kWh/(m²·a)



142,71 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch:

Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

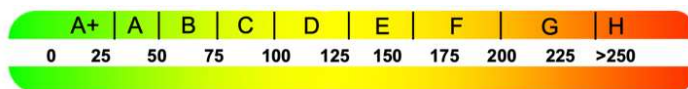
129,73 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	58845,00	10592,10	48252,90	1,38
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	63624,00	11452,32	52171,68	1,18
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	55829,00	10049,22	45779,78	1,37

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004813509

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	Wärmeerzeuger	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Lüftungsanlage	Einbau mechanische Lüftungsanlage. Insbesondere bei Vorhandensein einer Gebäudedämmung empfiehlt sich für den nötigen Mindestluftwechsel mittels Lüftungsanlage zu sorgen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
7			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
8			<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: [Kontaktieren Sie uns gerne unter: info@energieausweis-erstellen-online.de](mailto:info@energieausweis-erstellen-online.de)

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erläuterungen

Registriernummer: NW-2023-004813509

5

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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

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 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 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises