

# Exposé

## Reihenhaus in Hörstel-Riesenbeck

### 2 junge, vermietete Reihenhäuser in Riesenbeck



Objekt-Nr. **OM-280198**

### Reihenhaus

Verkauf: **409.000 €**

Ansprechpartner:  
Orange Mountains GmbH  
Telefon: 01573 5440988

Uhlandstraße  
48477 Hörstel-Riesenbeck  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1999	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	384,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	9,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	232,45 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in der Uhlandstraße in Riesenbeck, wo sich eine seltene Gelegenheit bietet, zwei unmittelbar nebeneinanderliegende Reihenhäuser (Mittelhaus und Endhaus) als Gesamtpaket zu erwerben.

Die im Jahr 1999 in massiver Bauweise errichteten Gebäude verfügen über eine Gesamtwohnfläche von ca. 232,45 m<sup>2</sup> auf einem 384 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Der angebotene Kaufpreis von 445.000 € entspricht einem Quadratmeterpreis von lediglich ca. 1.914 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Damit liegt das Objekt weiterhin unter dem aktuellen Preisniveau vergleichbarer Wohnhäuser in der Region – insbesondere unter Berücksichtigung von Baujahr, Substanz und Entwicklungsperspektive.

Beide Häuser verfügen über:

- eine sonnige Terrasse mit kleinem Garten
- einen eigenen Stellplatz
- Vollkeller
- solide Klinkerfassade
- Satteldach mit Ziegeldeckung
- Energieeffizienzklasse C
- Gas-Zentralheizung

Die Bauqualität ist nachhaltig wertstabil, größere Sanierungsmaßnahmen stehen aktuell nicht an.

Aktuelle Vermietungssituation:

Beide Einheiten sind vermietet und erzielen aktuell eine gesicherte Jahresnettokaltmiete von 10.800 €.

Die bestehende Mietpreisbindung läuft bis zum 31.12.2030. Diese sorgt für Planbarkeit und stabile Mieterstrukturen.

Entwicklungspotenzial ab 01.01.2031

Nach Ablauf der Bindungsfrist kann die Miete frei am Markt angepasst werden.

Bereits heute werden in der Region für Doppelhaushälften Mietpreise von ca. 12 € pro m<sup>2</sup> erzielt.

Legt man diesen Wert zugrunde, ergibt sich bei 232,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine mögliche Jahresnettokaltmiete von:

$232,45 \text{ m}^2 \times 12 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = \text{ca. } 33.400 \text{ € pro Jahr}$

Selbst ohne zukünftige Mietsteigerungen bedeutet dies eine deutliche Ertragssteigerung gegenüber der aktuellen Situation.

Vor dem Hintergrund steigender Baukosten und anhaltender Wohnraumnachfrage erscheint ein Mietniveau von 12 € im Jahr 2031 als konservative Annahme.

Damit eignet sich dieses Objekt insbesondere für Investoren mit mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, die heute Substanz erwerben und künftig eine substanzielle Renditeentwicklung realisieren möchten.

Hinweis: Für Selbstnutzer ist das Objekt nicht geeignet. Einzige Ausnahme: Sie erfüllen die Bedingungen für einen Wohnberechtigungsschein des Kreises Steinfurt.

## Ausstattung

Massive Bauweise und Klinkerfassade in Rot: Diese beiden Häuser sind nicht nur optisch ansprechend, sondern auch äußerst solide errichtet. Die elegante Klinkerfassade in warmen Rottönen verleiht den Häusern einen charmanten Charakter und fügt sich harmonisch in die idyllische Umgebung ein. Das Satteldach mit roten Ziegeln rundet das stimmige Gesamtbild gekonnt ab.

Beide Häuser sind voll unterkellert und bieten damit vielfältige Möglichkeiten für Hobbys, Partys oder einfach der Lagerung (warm und trocken).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Sonstiges

Ein unschlagbares Angebot: Mit insgesamt 232 Quadratmetern Wohnfläche auf einem Grundstück von 384 Quadratmetern bieten diese Häuser Raum für individuelle Entfaltung und kreative Gestaltungsmöglichkeiten. Der unschlagbare Preis in Kombination mit der hohen Nachfrage nach Häusern in Riesenbeck machen dieses Angebot zu einem wahren Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Mietpreisbindung und zukünftige Chancen: Beachten Sie, dass für dieses Objekt bis zum 31.12.2030 eine Mietpreisbindung besteht, die auf einen Wohnbauförderkredit im Erstellungszeitpunkt zurückzuführen ist. Grundlage dieser Wohnraumförderung waren lediglich die in den Plänen ausgewiesenen 174,95 m<sup>2</sup>. Nach Ausbau des Spitzbodens und Berücksichtigung aller Wohnräume beträgt die langfristig vermietbare Wohnfläche 232,45 m<sup>2</sup>. Dieser Kredit ist bereits zurückgezahlt und hat lediglich eine Nachwirkungsfrist bis zum obigen Datum. Die Mieterauswahl bedingt bis dahin die Zuteilung eines Wohnberechtigungsscheines.

Nach Ablauf der Mietpreisbindung haben Sie die Freiheit, die Miete nach Ihren eigenen Vorstellungen festzulegen.

Verpassen Sie nicht diese seltene Gelegenheit, eine gute Investition mit Zukunftspotenzial in Riesenbeck zu erwerben. Sichern Sie sich noch heute Ihren Platz in diesem begehrten Wohngebiet und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilien überzeugen. Als Immobilieneigentümer haben sie selbst einen direkten Einfluss auf die Performance ihrer Investition. Ein großer Vorteil gegenüber dem Aktienmarkt oder Kryptowährungen.

Fazit:

Ein Gesamtpaket aus zwei vermieteten Reihenhäusern in ruhiger Lage von Riesenbeck – mit:

- attraktivem Quadratmeterpreis
- solider Bauqualität
- Terrassen und Gärten
- Stellplätzen
- klar definiertem Entwicklungspotenzial ab 2031

Solche Konstellationen mit niedriger Einstiegsschwelle und klarer Ertragsperspektive sind im Markt selten verfügbar.

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot begeistern. Rufen Sie uns einfach kurz an oder senden Sie uns eine nette Nachricht.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die im Exposé genannten Informationen sorgfältig recherchiert wurden, jedoch ohne Gewähr. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Eine Oase der Ruhe in perfekter Lage:

Die Südausrichtung der Häuser ermöglicht lichtdurchflutete Wohnräume und sonnige Stunden auf der Terrasse. Riesenbeck besticht durch seine Nähe zur pulsierenden Stadt Münster und ist zugleich ein idyllischer Ort, der Ruhe und Erholung bietet. Entdecken Sie die Vorzüge dieser charmanten Gemeinde, die mit einer lebendigen Kultur- und Freizeitszene, einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer grünen Umgebung punktet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	99,41 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



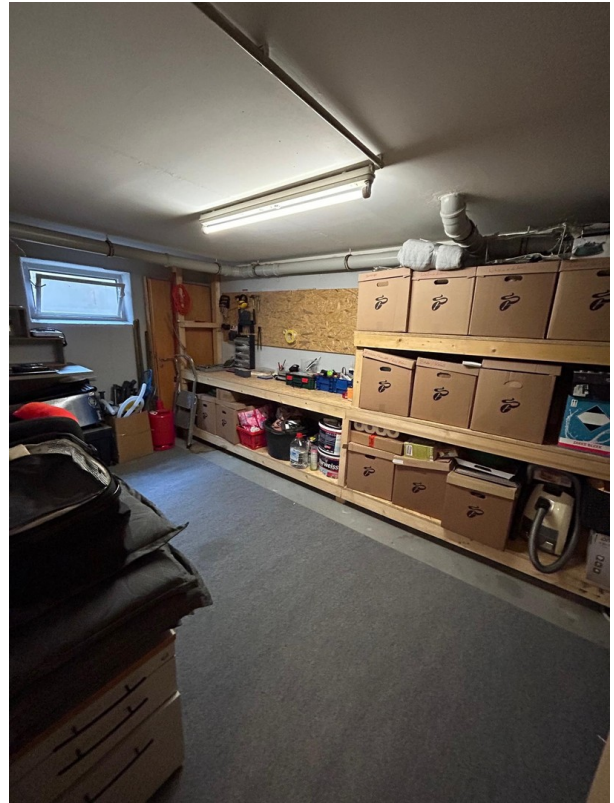
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



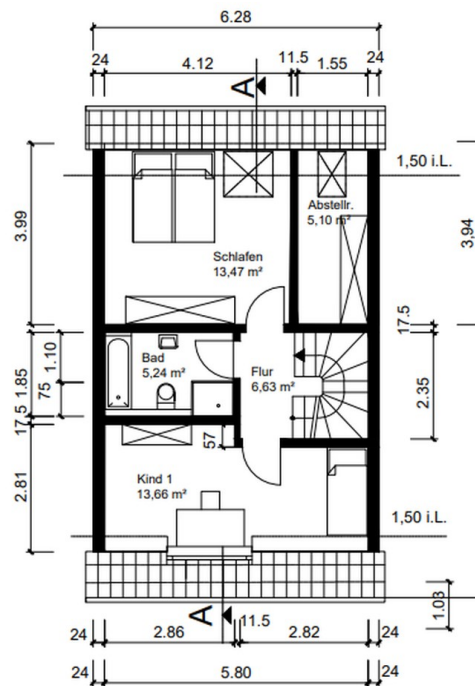
# Exposé - Galerie



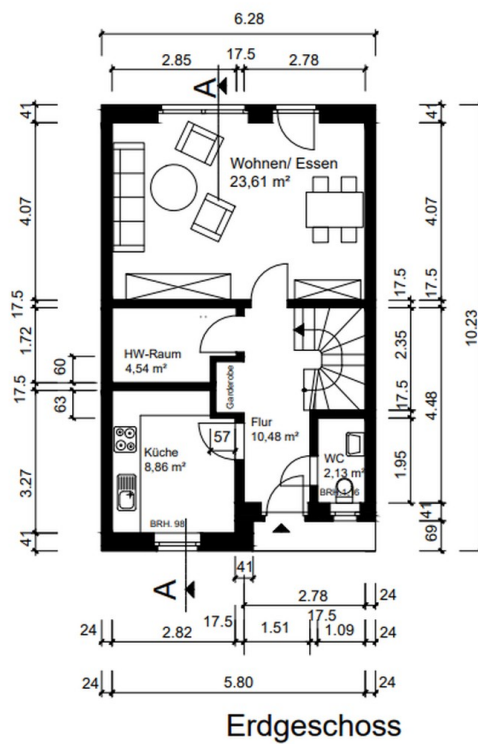
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

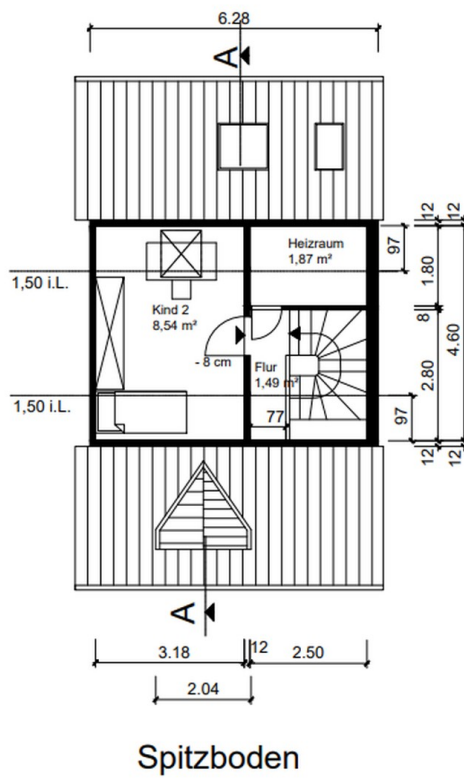
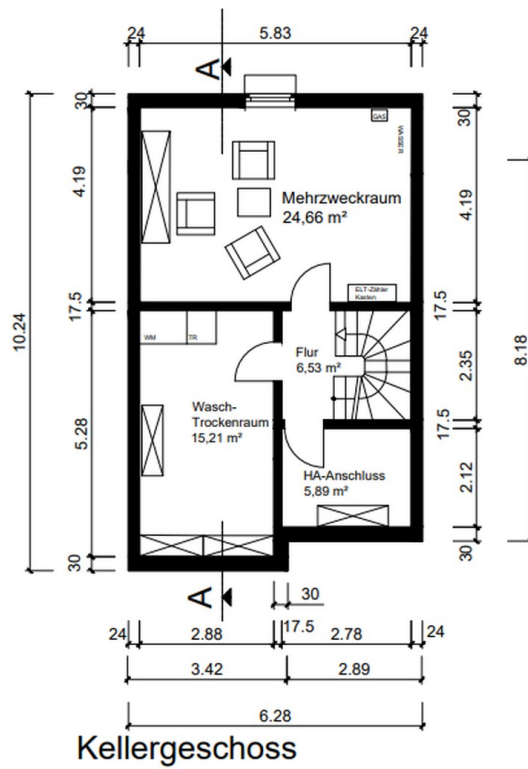


Dachgeschoss



Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 09.05.2033

Registriernummer: NW-2023-004537389

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Uhlandstraße 2c, 48477 Hörstel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1999		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	163,38 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien	Art: Keine	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>5</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"/> 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 dem GEG, 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

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)

**BAUING & IMM INGenieurbüro**  
Leimbacher Straße 46, 42281 Wuppertal  
Tel.: 0202-39307146  
<https://www.bauing-immobilien.de>

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum: 09.05.2023

<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 einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004537389

2

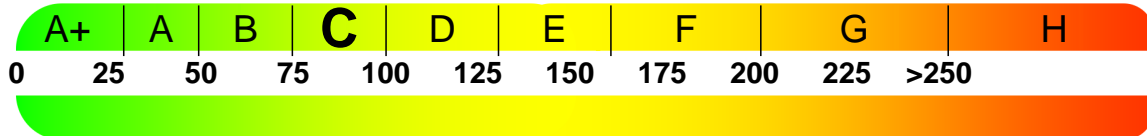
### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,34 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

99,52 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



112,08 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

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

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,52 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

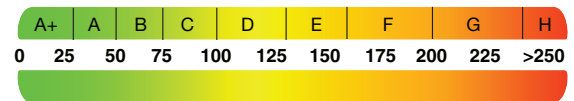
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

### Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</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 § 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 Endenergie <sup>4</sup>



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

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

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

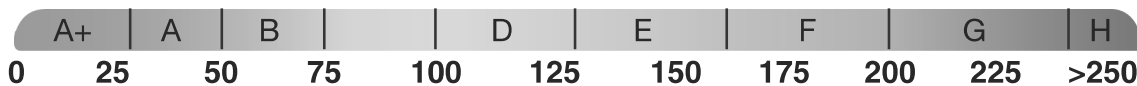
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004537389

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

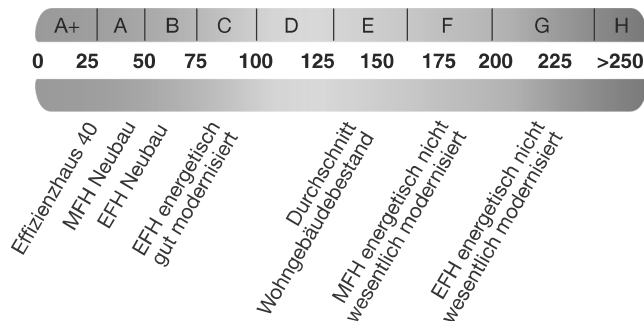
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004537389

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	Fenster	Maximaler $U_w = 1,3$ [W/m <sup>2</sup> K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<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"/>		

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:

BAUING & IMM INGenieurbüro - Leimbacher Straße 46, 42281 Wuppertal - Tel.: 0202-39307146

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## 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 § 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 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**

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.

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