

# Exposé

## Maisonette in Glücksburg

### Exklusive Dachgeschosswohnung mit Schloss- und Seeblick in repräsentativer Villa



Objekt-Nr. OM-396291

### Maisonette

Vermietung: **1.950 € + NK**

Wilhelminenstr. 14  
24960 Glücksburg  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1909	Mietsicherheit	5.850 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Heizkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	300 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### Lage & Umfeld

In herausragender Lage direkt am Schlossteich von Glücksburg präsentiert sich diese Dachgeschosswohnung mit freiem Blick auf das Wasserschloss – ruhig gelegen in einer Sackgasse und zugleich bestens angebunden.

Die Villa aus dem Jahr 1909 wurde 2013 umfassend und stilvoll saniert. Das Ergebnis ist ein Wohnkonzept, das historische Architektur mit modernem Komfort auf hohem Niveau verbindet – ideal für Menschen mit Anspruch an Qualität, Lage und Privatsphäre.

### Wohnung & Raumkonzept

Die Wohnung bietet ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und wird durch eine offene Galerie mit ca. 77 m<sup>2</sup> Grundfläche ergänzt, die nicht zur Wohnfläche nach WoFIV zählt aber vielseitig nutzbar ist.

Großzügige Raumhöhen, klare Strukturen und viel Tageslicht schaffen eine angenehme Wohn- und Arbeitsatmosphäre.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Zentrum der Wohnung. Die hochwertige neue Einbauküche mit Markengeräten, incl. Quooker (gefiltertes Heiß-/Kalt-, Sprudel- und stilles Wasser aus dem Hahn) erfüllt auch gehobene Ansprüche. Ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Das Wohnzimmer überzeugt mit einem eindrucksvollen Blick auf den Schlossteich und das Wasserschloss. Das Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer sowie ein en-suite Vollbad mit Tageslicht, bodentiefer Dusche und Badewanne. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Die offene Galerie eignet sich ideal als Fitness - oder zusätzlicher Arbeitsbereich – insbesondere für Personen, die Wohnen und Arbeiten auf hohem Niveau verbinden möchten.

Die Wohnung wurde im April 2026 komplett renoviert incl. Austausch der Sanitärobjekte etc..

Der großzügige Balkon bietet einen außergewöhnlichen Blick über den Schlossteich und schafft einen ruhigen Ausgleich zum Alltag.

### Besonderheiten

Die Kombination aus historischer Bausubstanz, moderner Ausstattung und außergewöhnlicher Lage macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit. Besonders hervorzuheben sind die großzügige Galerie als zusätzliche Nutzfläche sowie der unverbaubare Blick auf das Wasserschloss.

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf ein repräsentatives Wohnumfeld legen, ebenso wie für diejenigen, die einen hochwertigen Zweitwohnsitz in Wassernähe suchen.

### Infrastruktur & Freizeit

Strandpromenade, Hauptstrand und Segelhafen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Fördeland Therme liegt in fußläufiger Entfernung.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Gastronomie sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – insbesondere nach Flensburg – sind ebenfalls bequem erreichbar.

## Ausstattung

### Ausstattung & Komfort

Die Ausstattung entspricht einem gehobenen Standard und ist auf nachhaltigen Wohnkomfort ausgelegt:

- Echtholz-Eichenparkett in den Wohnräumen

- Hochwertige Feinsteinzeugfliesen
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Dreifach verglaste Holzfenster und zeitgemäße Dämmung
- Fernwärme sowie moderne Elektro- und Netzwerkinfrastruktur
- Sehr gute Schall- und Trittschalldämmung
- Beheizter Kellerraum (ca 8,10 qm) mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Weiterer WM Anschluss direkt in der Wohnung
- PKW-Stellplatz mit Stromanschluss
- Neue Küche (noch kleinere Restarbeiten die kurzfristig erledigt werden) mit modernsten Geräten der Marken Siemens/Bosch, incl. Quooker, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Kühl/Gefrierkombination, Backofen, Geschirrspüler etc.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse der Wilhelminenstraße in Glücksburg und besticht durch ihre außergewöhnliche Lage direkt am Schlossteich mit freiem Blick auf das Schloss Glücksburg.

Die Umgebung bietet eine perfekte Verbindung von Erholung, Freizeit und Infrastruktur. In nur etwa 10 Gehminuten erreicht man die Strandpromenade mit ihrem vielfältigen gastronomischen Angebot sowie den Hauptstrand. Ebenfalls in kurzer Distanz liegt der Segelhafen von Glücksburg. Die Fördeland Therme mit Sauna- und Erlebnisbereich ist in rund 5 Gehminuten erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie EDEKA, Discounter, Bäcker, Ärzte und zahlreiche Restaurants befinden sich in fußläufiger Entfernung. Busverbindungen im 30-Minuten-Takt gewährleisten eine bequeme Anbindung, insbesondere nach Flensburg, dessen Stadtgrenze direkt an Glücksburg angrenzt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage am Schlossteich, dem besonderen Schlossblick und der Nähe zu Strand, Hafen, Therme sowie allen infrastrukturellen Angeboten unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Adresse.

**Infrastruktur:**

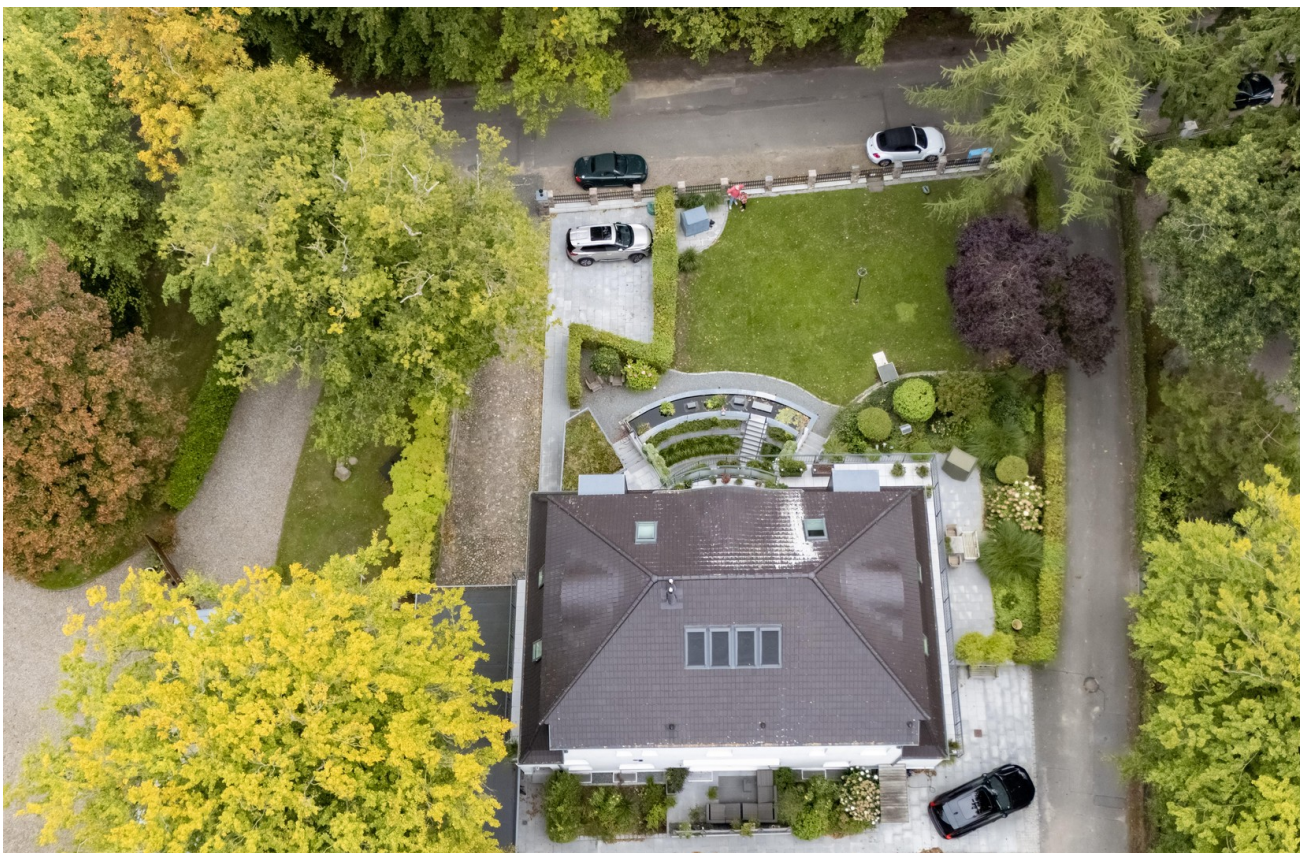
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Grundstück gesamt

# Exposé - Galerie



Lage

# Exposé - Galerie



Küche im Aufbau



Küche im Aufbau

# Exposé - Galerie



Blick in das Esszimmer



Esszimmer Treppe zur Galerie

# Exposé - Galerie



Balkon



Blick aus Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1/2 Zimmer



Vollbad mit Wanne und



Dusche / WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von der Galerie



Luftraum zum Esszimmer

# Exposé - Galerie



Sonnendurchflutet



Galerie Süd

# Exposé - Galerie



Galerie



Galerie Nord

# Exposé - Galerie



Blick nach Osten



Blick nach Süden

# Exposé - Galerie



Blick nach Westen



Blick nach Norden

# Exposé - Galerie



Haus und Schloss



Balkon

# Exposé - Galerie



gesamte Wohnung



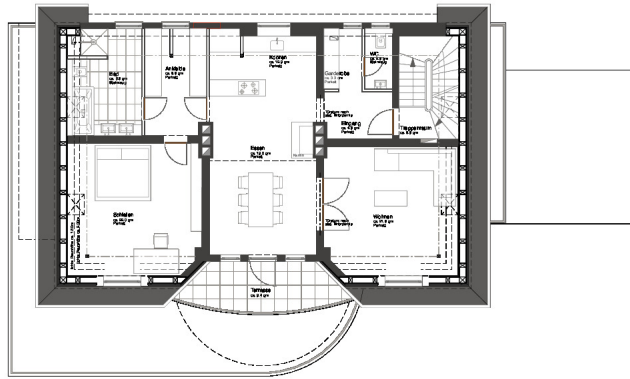
Balkon

# Exposé - Galerie



Blich von oben

# Exposé - Grundrisse



THORGE EVERS ARCHITEKTEN  
HAUPTSTRASSE 21  
20114 AUKTHERUDE  
TELEFON: 78 42 40  
330@architekten.de

Grundriss DG M 1:100

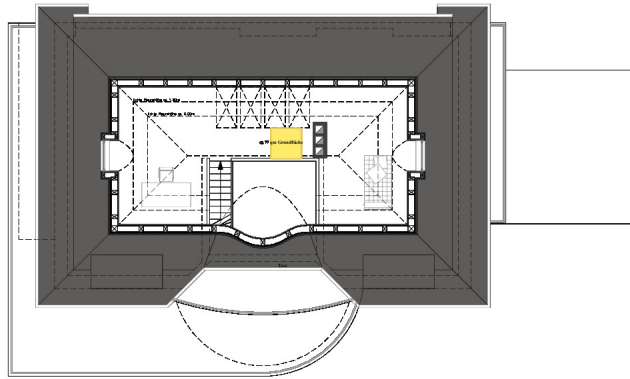
GBV

Glücksburg-Villa

Stand 05. Jan 2014

Sanierung und Modernisierung einer Villa

# Exposé - Grundrisse



THORGE EVERS ARCHITEKTEN  
HAUPTSTRASSE 21  
20114 AUSTRUPPE  
TELEFON: 79 42 00  
post@thorgeevers.de

Grundriss Galerie M 1:100

GBV  
Stand 05. Jan 2014

Glücksburg-Villa  
Sanierung und Modernisierung einer Villa

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: **03.11.2023**

Registriernummer: SH-2023-004792256

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Wilhelminenstraße 14a 24960 Glücksburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1919 Sanierung 2013		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2012		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	548	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
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)  
Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bierkandt  
Energieberatung Flensburg Uwe Bierkandt  
Süderlücke 2  
24944 Flensburg

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 03.11.2023

<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> 20.07.2022

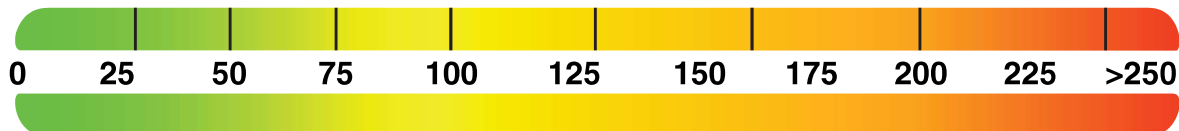
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004792256

2

## Energiebedarf

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)

#### 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]

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

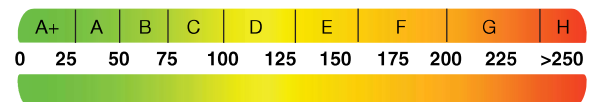
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe:	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %

## 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> 20.07.2022

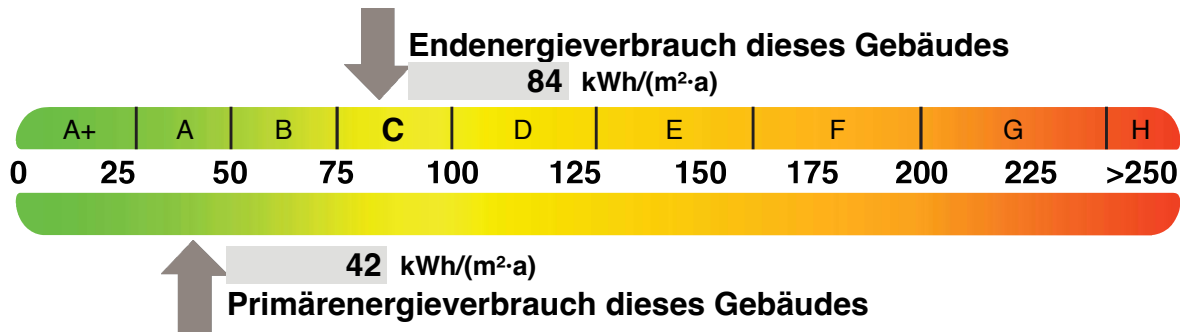
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: SH-2023-004792256

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

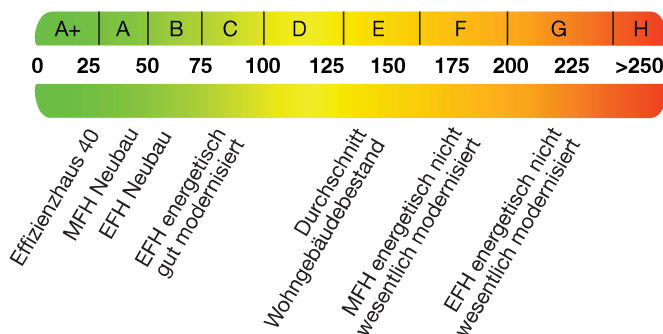
84 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						
01.11.2019	31.10.2020	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,5	39.000	17.584	21.416	1,08
01.11.2020	31.10.2021	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,5	52.000	17.584	34.416	1,02
01.11.2021	31.10.2022	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff (Stein-/Braunkohle) bzw. Energieträger	0,5	43.000	17.584	25.416	1,08

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 ( $A_{n,0}$ ) 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> 20.07.2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2023-004792256

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
			<input 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"/>	<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:

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Bierkandt, Tel.: 0461-3189062, email: info@energieberatung-flensburg.de

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

Hier koennen zusaetzliche Erlaeuterungen platziert werden.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## 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